

法令上の制限・他 平成12年 問16 「国土利用計画法」

国土利用計画法第23条の届出（以下この問において事後届出という）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

ただし、地方自治法に基づく指定都市の特例については考慮しないものとする。

◆1

土地を交換する契約を締結した場合、金銭の授受がなければ、事後届出が必要となることはない。

解答：×（不正解）

- ・土地の交換でも、届出に必要な面積以上の土地なら届出が必要。

◆2

事後届出に係る土地の利用目的について、都道府県知事が当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために必要な助言をした場合において、届出をした者がその助言に従わなかったときは、その旨を公表される。

解答：×（不正解）

- ・公表されるのは勧告を無視した場合であって、助言を無視しても公表されない。

◆3

停止条件付きの土地売買等の契約を締結した場合には、停止条件が成就した日から起算して2週間以内に事後届出をしなければならない。

解答：×（不正解）

- ・条件が成就した日からではなく、締結後2週間以内に行う。

◆4

都道府県知事は、事後届出があった日から起算して3週間以内に勧告をすることができない合理的な理由があるときは、3週間の範囲内において、当該期間を延長することができる。

解答：○（正解）

- ・勧告は3週間以内だが、理由があるときは3週間内であれば期間を延長することができる。

法令上の制限・他 平成12年 問18 「都市計画法」

建築物の建築の制限に関する次の記述のうち、都市計画法の規定によれば、誤っているものはどれか。

◆ 1

都市計画施設の区域内において建築物の建築を行おうとする者は、一定の場合を除き、都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答：○（正解）

- ・都市計画施設の区域内で建築を行うものは、「都道府県知事の許可」を受ける必要がある。

◆ 2

市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築を行おうとする者は、一定の場合を除き、都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答：○（正解）

- ・都市計画施設の区域内で建築を行うものは、「都道府県知事の許可」を受ける必要がある。

◆ 3

地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域内において、建築物の建築を行おうとする者は、一定の場合を除き、都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答：×（不正解）

- ・市町村長に届け出るのが正しい。

◆ 4

都市計画事業の認可等の告示があった後に、当該事業地内において都市計画事業の施行の障害となるおそれがある建築物の建築を行おうとする者は、一定の場合を除き、都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答：○（正解）

- ・都市計画施設の区域内で建築を行うものは、「都道府県知事の許可」を受ける必要がある。

法令上の制限・他 平成 12 年 問 19 「開発許可」

開発行為で、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行うものについて、開発許可を受けようとする場合に関する次の記述のうち、都市計画法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

給水施設が、開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていないときは、開発許可を受けることができない。

解答：×（不正解）

- ・自己に関する開発行為の場合（自己居住用の住宅建築など）なら、自己責任になるので問題ない。

◆ 2

申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用がないときは、開発許可を受けることができない。

解答：×（不正解）

- ・自己に関する開発行為の場合（自己居住用の住宅建築など）なら、自己責任になるので問題ない。

◆ 3

開発区域内の土地について、用途地域が定められている場合で、予定建築物の用途がこれに適合していないときは、開発許可を受けることができない。

解答：○（正解）

- ・用途規制に反している場合、開発許可を受けることはできない。

◆ 4

開発区域内に建築基準法第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域が含まれているときは、開発許可を受けることができない。

解答：×（不正解）

- ・自己に関する開発行為の場合（自己居住用の住宅建築など）なら、自己責任になるので問題ない。

法令上の制限・他 平成12年 問20 「開発許可」

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

図書館又は公民館の建築の用に供する目的で行う開発行為は、市街化調整区域内におけるものであっても、その規模の大小を問わず、開発許可を受けることなく、行うことができる。

解答：○（正解）

・市街化調整区域内の「図書館」「公民館」「仮設建築物」等は知事の開発許可を受けなくてもいい。

◆ 2

市街化調整区域内における開発行為であっても、その区域内で生産される農産物の加工に必要な建築物の建築の用に供する目的で行うものについては、開発許可を受けることなく、行うことができる。

解答：×（不正解）

・「農産物の加工」となると、農林漁業用建築物に該当しないものもあるので、開発許可が必要になる。

◆ 3

都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をするときは、建築物の建ぺい率に関する制限を定めることができるが、建築物の高さに関する制限を定めることはできない。

解答：×（不正解）

・建築物の建ぺい率と、高さの制限も定めることができる。

◆ 4

都道府県知事は、市街化区域内の土地について開発許可をしたときは、当該許可に係る開発区域内において予定される建築物の用途、構造及び設備を開発登録簿に登録しなければならない。

解答：×（不正解）

・開発登録簿には「構造」「設備」は登録しない。
「用途」は市街化区域では登録しない。

法令上の制限・他 平成 12 年 問 21 「土地区画整理法」

土地区画整理事業に関する次の記述のうち、土地区画整理法の規定によれば、誤っているものはどれか。

◆ 1

個人施行者について、施行者以外の者への相続、合併その他の一般承継があった場合においては、その一般承継者は、施行者となる。

解答：○（正解）

- ・相続人は被相続人と同じ人と考えていい。

◆ 2

土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業は、市街化調整区域内において施行されることはない。

解答：×（不正解）

- ・市街化調整区域内で行われる場合もあります。

◆ 3

市町村が施行する土地区画整理事業については、事業ごとに土地区画整理審議会が置かれる。

解答：○（正解）

- ・事業ごとに土地区画整理審議会が置かれる。

◆ 4

都道府県が施行する土地区画整理事業は、すべて都市計画事業として施行される。

解答：○（正解）

- ・都道府県が区画整理を行う場合は、すべて都市計画事業として行う。

法令上の制限・他 平成 12 年 問 22 「単体規定」

次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

住宅は、敷地の周囲の状況によってやむを得ない場合を除き、その 1 以上の居室の開口部が日照を受けることができるものでなければならない。

解答：× (不正解)

- ・住宅内のすべての居室に適用されるのではない。

◆ 2

高さ 25 m の建築物には、周囲の状況によって安全上支障がない場合を除き、有効に避雷設備を設けなければならない。

解答：○ (正解)

- ・高さ 20 m を超える建築物は、周囲に安全上支障がない場合を除き、避雷設備を設ける必要がある。

◆ 3

高さ 25 m の建築物には、安全上支障がない場合を除き、非常用の昇降機を設けなければならない。

解答：× (不正解)

- ・高さ 31 m をこえる建築物の場合に非常用の昇降機が必要。

◆ 4

延べ面積が 2,000 平方メートルの準耐火建築物は、防火上有効な構造の防火壁によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ 500 平方メートル以内としなければならない。

解答：× (不正解)

- ・各区画の床面積の合計を 1,000 平方メートル以内にする。

法令上の制限・他 平成12年 問24 「道路規制」

建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆1

道路法による道路は、すべて建築基準法上の道路に該当する。

解答：×（不正解）

- ・建築基準法上では、幅4m以上が道路と認められる。

◆2

建築物の敷地は、必ず幅員4m以上の道路に2m以上接しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・安全に問題なければ、特定行政庁が免除してくれる。

◆3

地方公共団体は、土地の状況等により必要な場合は、建築物の敷地と道路との関係について建築基準法に規定された制限を、条例で緩和することができる。

解答：×（不正解）

- ・敷地と道路との関係は、条例で厳しくはできるが緩和(甘く)はできない。

◆4

地盤面下に設ける建築物については、道路内に建築することができる。

解答：○（正解）

- ・地下に設ける建物は、道路の邪魔にならないので問題ない。

法令上の制限・他 平成12年 問25 「農地法」

農地法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

市街化区域内において4ヘクタールを超える農地を住宅建設のために取得する場合には、農林水産大臣へ農地法第5条の届出をする必要がある。

解答：×（不正解）

- ・大臣への届出ではなく法第5条の許可が必要。

◆ 2

農家が自己所有する市街化調整区域内の農地を転用して、そこに自ら居住する住宅を建設する場合には、農地法第4条の許可を受ける必要がある。

解答：○（正解）

- ・市街化調整区域内の農地を転用する場合、法第4条の許可を受ける必要がある。

◆ 3

都道府県が道路、農業用排水施設その他の地域振興上または農業振興上の必要性が高いと認められる施設であって農林水産省令で定めるものの用に供するために、農地を取得する場合には、農地法の許可を受ける必要はない。

解答：○（正解）

- ・国や都道府県が、道路や農業用排水施設のために農地を取得するのは許可が必要ではない。

◆ 4

農家が農業用施設に転用する目的で1アールの農地を取得する場合には、農地法第5条の許可を受ける必要がある。

解答：○（正解）

- ・転用目的なので法第5条の許可が必要。

個人が、平成19年中に、平成19年1月1日において所有期間が10年を超える家屋を譲渡した場合において、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（以下この問において「軽減税率の特例」という）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆1

その家屋を火災により滅失した場合を除き、その家屋を譲渡する直前まで自己の居住の用に供していなければ、軽減税率の特例の適用を受けることができない。

解答：×（不正解）

- ・譲渡年の3年前の年まで住んでいたら適用可能。

◆2

その家屋の譲渡について居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除の適用を受けるときは、3,000万円特別控除後の譲渡益について軽減税率の特例の適用を受けることができない。

解答：×（不正解）

- ・両方適用可能。

◆3

その家屋の譲渡について特定の居住用財産の買換えの特例の適用を受ける場合は、譲渡があったものとされる部分の譲渡益があるときであっても、その譲渡益について軽減税率の特例の適用を受けることができない。

解答：○（正解）

- ・「特定の居住用財産の買換えの特例」を適用すれば、軽減税率の適用を受けられない。

◆4

その家屋以外に自己の居住の用に供している家屋（所有期間10年超）を有しており、これらの家屋を同一年中に譲渡した場合には、いずれの家屋の譲渡についても軽減税率の特例の適用を受けることができる。

解答：×（不正解）

- ・居住家屋が2戸以上の場合、メインの1家屋にだけ軽減税率が適用される。

印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆1

建物の賃貸借契約に際して敷金を受け取り、敷金の領収書（記載金額100万円）を作成した場合、その領収書に「借借人が退去する際に返還する」旨が記載されているときでも、印紙税は課税される。

解答：○（正解）

- ・建物の賃貸借契約書は非課税文書だが、敷金の領収書は記載額が3万円以上なら課税文書になる。

◆2

土地の譲渡契約（記載金額5,000万円）と建物の建築工事請負契約（記載金額3,000万円）を1通の契約書にそれぞれ区分して記載した場合、その契約書の記載金額は8,000万円である。

解答：×（不正解）

- ・譲渡契約と請負契約が記載されている場合は、金額が大きい方が記載金額となる。記載額は5,000万円。

◆3

A社を売主、B社を買主、C社を仲介人とする土地の譲渡契約書（記載金額5,000万円）を3通作成し、それぞれが1通ずつ保存することとした場合、仲介人であるC社が保存する契約書には印紙税は課税されない。

解答：×（不正解）

- ・建物の売買契約書は課税文書なので、作成した分印紙税が課税される。

◆4

土地の譲渡金額の変更契約書で、「既作成の譲渡契約書に記載の譲渡金額1億円を1億1,000万円に変更する」旨が記載されている場合、その契約書の記載金額は1億1,000万円である。

解答：×（不正解）

- ・増額変更なので、増加額1,000万が記載する金額になる。

法令上の制限・他 平成12年 問28 「不動産取得税」

不動産取得税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

床面積が33平方メートルである新築された住宅で、まだ人の居住の用に供されたことのないものを、平成21年4月に取得した場合、当該取得に係る不動産取得税の課税標準の算定については、当該住宅の価格から1,200万円が控除される。

解答：×（不正解）

- ・床面積が50平方メートル以上の240平方メートル以下であれば、課税標準が1,200万円引きになるが、33平方メートルなので適応されない。

◆ 2

現在保有している家屋を解体し、これを材料として他の場所に同一の構造で再建した場合は、常に不動産の取得はなかったものとみなされる。

解答：×（不正解）

- ・リニューアルすると評価額が変わることがあるので、「常に不動産の取得はなかった」とはみなされない。

◆ 3

宅地を平成23年4月に取得した場合、当該取得に係る不動産取得税の課税標準は、当該宅地価格の1/2の額とされる。

解答：○（正解）

- ・宅地などを平成24年3月31日までに取得した場合、課税標準は、当該宅地価格の1/2になる。

◆ 4

委託者のみが信託財産の元本の受益者である信託において、受託者から委託者に信託財産を移す場合の不動産の取得については、不動産取得税が課税される。

解答：×（不正解）

- ・信託財産の移転は、不動産取得税の課税対象にはならない。

不当景品類及び不当表示防止法（以下この問において景品表示法という）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆1 宅地建物取引業者が、不動産の販売広告において販売する物件の最寄駅の表示を行う場合で、新設予定駅の方が現に利用できる最寄駅より近いときは、鉄道会社が駅の新設を公表したものであれば、現に利用できる駅に代えて新設予定駅を表示することができる。

解答：×（不正解）

- ・新設予定時期を明示せずに予定駅だけ表示することはできない。

◆2 懸賞によらないで提供する景品類の最高額は、景品表示法に基づき、一般的には、取引価額の10分の1の範囲内と定められているが、不動産業においては、取引価額の10分の1又は50万円のいずれか低い金額の範囲内と定められている。

解答：×（不正解）

- ・懸賞でない場合なら、「取引価額の10%」か「100万円」の低い方が限度なので、50万円ではない。

◆3 宅地建物取引業者は、宅地の造成工事の完了前において宅地の販売広告を行う場合で、宅地建物取引業法第33条に規定する許可等の処分のほか、地方公共団体の条例に規定する確認等の処分が必要なときは、これを受けた後でなければ広告することはできない。

解答：○（正解）

- ・条例で定めた確認等を受ける前に広告すると迷惑になるので、受けた後に行う。

◆4 宅地建物取引業者が、不動産の販売広告において販売済みの物件を掲載した場合で、そのことにつき故意や過失がないときは、景品表示法上の不当表示になるおそれはない。

解答：×（不正解）

- ・販売済みの物件を広告に掲載すれば「おとり広告」になり、不当表示になる。

建築物に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

組積造の建築物のはね出し窓又ははね出し縁は、鉄骨又は鉄筋コンクリートで補強しなければならない。

解答：○（正解）

- ・組積造のはね出し窓・はね出し縁は鉄骨か鉄筋コンクリートで補強する。

◆ 2

鋳鉄は、曲げ、引張り等の強度が低いため、建築物の材料としては一切使用してはならない。

解答：×（不正解）

- ・圧縮応力または接触応力以外の部分では使用できない。
他の部分は使用禁止というわけではない。

◆ 3

木造建築物の継手及び仕口は、外部に露出しているため意匠の面を最も重視しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・継手と仕口は材木の接合部のこと。意匠（見た目）よりも強度が大事。

◆ 4

木造建築物の柱は、張り間方向及びけた行方向それぞれについて小径を独立に算出したうえで、どちらか大きな方の値の正方形としなければならない。

解答：×（不正解）

- ・正方形である必要はない。

国土利用計画法第23条の届出（以下この問において「事後届出」という）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆1

土地売買等の契約を締結した場合には、当事者双方は、その契約を締結した日から起算して2週間以内に、事後届出を行わなければならない。

解答：×（不正解）

- ・届け出は権利を取得する側だけが必要。

◆2

一団の造成宅地を数期に分けて不特定多数の者に分譲する場合において、それぞれの分譲面積は事後届出の対象面積に達しないが、その合計面積が事後届出の対象面積に達するときは、事後届出が必要である。

解答：×（不正解）

- ・対象面積以上の土地を取得した人にだけ届出の義務がある。

◆3

事後届出においては、土地に関する権利の移転等の対価の額を届出書に記載しなければならないが、当該対価の額が土地に関する権利の相当な価額に照らし著しく適正を欠くときでも、そのことをもって勧告されることはない。

解答：○（正解）

- ・知事が勧告できるのは利用目的の変更だけで、対価の額には勧告できない。

◆4

事後届出に係る土地の利用目的について勧告を受けた場合において、その勧告を受けた者がその勧告に従わなかったときは、その旨及びその勧告の内容を公表されるとともに、罰金に処せられることがある。

解答：×（不正解）

- ・勧告内容は公表されるが罰金はない。

法令上の制限・他 平成11年 問17 「都市計画法」

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

都市施設は、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するように都市計画に定めることとされており、市街化区域については、少なくとも道路、公園及び下水道を定めなければならない。

解答：○（正解）

- ・市街化区域には、道路、公園、下水道を必ず定める必要がある。

◆ 2

第一種中高層住居専用地域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域であり、その都市計画には、建築物の高さの最低限度又は最高限度を定めなければならない。

解答：×（不正解）

- ・第一種中高層住居専用地域は、建物の高さの最低限、最高限を定めない。

◆ 3

特別用途地区は、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るために定める地区であり、用途地域内においてのみ定めることができる。

解答：○（正解）

- ・特別用途地区は、用途地域内にだけ定めることができる。

◆ 4

市街化調整区域内の土地の区域について定められる地区計画の地区整備計画においては、建築物の容積率の最低限度、建築物の建築面積の最低限度及び建築物等の高さの最低限度を定めることはできない。

解答：○（正解）

- ・上の内容通りです。

法令上の制限・他 平成11年 問18 「開発許可」

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

ただし、地方自治法に基づく指定都市又は中核市の特例については考慮しないものとする。

◆1 市街化区域内における開発行為であっても、その開発区域が市街化調整区域に隣接しているため、市街化調整区域の市街化を促進するおそれがあるものについては、そのことをもって開発許可を受けられないことがある。

解答：×（不正解）

- ・市街化調整区域に隣接しているだけで、開発許可を受けられないということはない。

◆2 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、開発行為の工事完了の公告前であっても、当該開発行為に同意していない土地の所有者は、その権利の行使として自己の土地において建築物を建築することができる。

解答：○（正解）

- ・開発許可の申請は、地権者の「相当数の同意」があればできる。
同意しない反対者は自分の土地を自由に使える。

◆3 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、開発行為の工事完了の公告後であっても、都道府県知事が当該開発区域の利便の増進上支障がないと認めて許可をしたときは、予定建築物以外の建築物を建築することができる。

解答：○（正解）

- ・開発区域内で工事完了を公告した後、「都道府県知事の許可」を受ければ、予定建築物以外の建物も建築できる。

◆4 区域区分が定められていない都市計画区域において、農業を営む者がその居住用の住宅を建築するために行う開発行為については、開発許可を受ける必要はない。

解答：○（正解）

- ・条件「開発区域外」で「市街化調整区域」なら、農林漁業用の建築物は建築してもいい。都道府県知事の許可がいらぬ。

法令上の制限・他 平成11年 問19 「開発許可」

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、当該開発区域に隣接する土地について権利を有する者の相当数の同意を得なければならない。

解答：×（不正解）

- ・ 開発区域に隣接する土地の権利を有する者ではなく、開発区域内の権利者の相当数の同意が必要。

◆ 2

開発許可を申請しようとする者は、開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得たことを証する書面を、申請書に添付しなければならない。

解答：○（正解）

- ・ 開発許可を申請するには、管理者と話し合い、同意を得た書面を申請書に添付する必要がある。

◆ 3

開発許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、都道府県知事の承認を受けて、被承継人が有していた開発許可に基づく地位を承継することができる。

解答：×（不正解）

- ・ 相続人と被相続人は同じ人と考える。手続の必要がないので承継する必要もない。

◆ 4

開発行為の許可又は不許可の処分に関して不服のある者は、都道府県知事に対して異議申立てをすることができる。

解答：×（不正解）

- ・ 直接知事にではなく、開発審査会に対して行う。

法令上の制限・他 平成 11 年 問 20 「建築確認」

建築基準法の確認に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

木造 3 階建て、延べ面積が 300 平方メートルの建築物の建築をしようとする場合は、建築主事の確認を受ける必要がある。

解答：○（正解）

- ・ 3 階以上か 13m 超えて、木造の大規模建築物に値し、建築確認を受ける必要がある。

◆ 2

鉄筋コンクリート造平屋建て、延べ面積が 300 平方メートルの建築物の建築をしようとする場合は、建築主事の確認を受ける必要がある。

解答：○（正解）

- ・ 木造以外の建物は、延べ面積が 200 平方メートルを超えると、大規模建築物に値し、指定確認検査機関の確認が必要。

◆ 3

自己の居住の用に供している建築物の用途を変更して共同住宅（その床面積の合計 300 平方メートル）にしようとする場合は、建築主事の確認を受ける必要がない。

解答：×（不正解）

- ・ 共同住宅は特殊建築物に値するため、100 平方メートルを超える部分の変更をする場合、建築確認が必要になる。

◆ 4

文化財保護法の規定によって重要文化財として仮指定された建築物の大規模の修繕をしようとする場合は、建築主事の確認を受ける必要がない。

解答：○（正解）

- ・ 重要文化財には建築基準法が適応されないので検査機関の確認を受ける必要がない。

法令上の制限・他 平成11年 問21 「建ぺい率・容積率」

建築物の容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合）に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

容積率の算定に当たり、建築物の延べ面積の1/3を限度として、地下室の床面積を建築物の延べ面積に算入しないとする特例は、住宅以外の用途に供する部分を有する建築物には適用されない。

解答：×（不正解）

- ・住宅用以外の部分はあってもいい。住居用の部分だけで計算する。

◆ 2

容積率の算定に当たっては、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、その建築物の延べ面積には算入しない。

解答：○（正解）

- ・共用住宅の共用の廊下や階段の面積は、その建物の面積にいれない。

◆ 3

高度地区内においては、容積率は、高度地区に関する都市計画で定められた内容に適合しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・高度地区で容積率は定めない。

◆ 4

商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物については、容積率制限は適用されない。

解答：×（不正解）

- ・容積率ではなく建ぺい率。

法令上の制限・他 平成 11 年 問 22 「防火地域・準防火地域」

準防火地域内において、地階を除く階数が 3（高さ 12 m）、延べ面積が 1,200 平方メートルで事務所の用途に供する建築物を建築しようとする場合に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

この建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。

解答：○（正解）

- ・条件、「準防火地域」で「階数 3 階」で 500 平方メートル超～1,500 平方メートル以下の場合、「耐火建築物」又は、「準耐火建築物」とする。

◆ 2

この建築物の屋上に看板を設ける場合においては、その主要な部分を不燃材料で造り、又はおおわなければならない。

解答：×（不正解）

- ・防火地域ではそうしなければならないが、準防火地域では必要ない。

◆ 3

この建築物は、防火上有効な構造の防火壁によって有効に区画しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・延べ面積が 1,000 平方メートルを超える建築物は、防火上有効な構造の防火壁によって有効に区画しなければならない。ただし、耐火建築物と準耐火建築物は防火壁で区切る必要なし。

◆ 4

この建築物には、非常用の昇降機（エレベーター）を設けなければならない。

解答：×（不正解）

- ・31m を超える建物には必要だが、12m の場合必要ない。

法令上の制限・他 平成 11 年 問 23 「土地区画整理法」

土地区画整理事業の事業計画に関する次の記述のうち、土地区画整理法の規定によれば、誤っているものはどれか。

◆ 1

事業計画には、施行地区（施行地区を工区に分ける場合においては、施行地区及び工区）、設計の概要、事業施行期間及び資金計画を定めなければならない。

解答：○（正解）

- ・事業計画は、施行地区、設計の概要、事業施行期間、資金計画を定める。

◆ 2

個人施行者が換地計画を定めようとする場合において、その内容が事業計画の内容と抵触するときは、当該個人施行者は、換地計画の認可を受けることができない。

解答：○（正解）

- ・個人施行者が換地計画を定めようとする場合、事業計画と抵触するとき、換地計画の認可を受けられない。

◆ 3

土地区画整理組合の設立に当たって事業計画を定めようとする場合で、公共施設の用に供されている国又は地方公共団体の所有する土地を施行地区に編入しようとするときは、当該土地を管理する者の承認を得なければならない。

解答：○（正解）

- ・土地を施行地区に編入しようとするときは、土地を管理する者の承認を得なければならない。

◆ 4

市町村が施行する土地区画整理事業について定めるべき事業計画については、施行地区となるべき区域内の宅地の所有者及び借地権者のそれぞれ 2/3 以上の同意を得なければならない。

解答：×（不正解）

- ・市町村が施行する土地区画整理事業は、地権者の同意が不要。

農地法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

耕作する目的で農地の所有権を取得する場合で、取得する農地の面積が4ヘクタールを超えるときは、農林水産大臣の農地法第3条の許可を受ける必要がある。

解答：×（不正解）

- ・農地の面積に関係なく、許可を受ける必要がある。

◆ 2

農家が、その農業用倉庫として利用する目的で自己の所有する農地を転用する場合は、転用する農地の面積の如何にかかわらず、農地法第4条の許可を受ける必要がある。

解答：×（不正解）

- ・面積が200平方メートル未満の場合は無許可でいい。

◆ 3

市街化区域内にある農地について、農地以外のものに転用するため所有権を取得する場合で、転用する農地の面積が4ヘクタールを超えるときは、都道府県知事に農地法第5条の届出をする必要がある。

解答：×（不正解）

- ・農地以外のものに転用する場合、農業委員会に届出をする必要がある。
面積は関係ない。

◆ 4

土地登記簿上の地目が山林や原野であっても、現況が農地であれば、その所有権を取得する場合は、原則として農地法第3条又は第5条の許可を受ける必要がある。

解答：○（正解）

- ・現況が農地であれば、許可を受ける必要がある。

法令上の制限・他 平成11年 問25 「その他の法令」

次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

生産緑地法によれば、生産緑地内において土地の形質の変更を行おうとする者は、原則として市町村長の許可を受けなければならない。

解答：○（正解）

- ・市町村長の許可が必要。

◆ 2

宅地造成等規制法によれば、宅地造成工事規制区域内において宅地造成に関する工事を行おうとする造成主は、原則として都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答：○（正解）

- ・知事の許可が必要。

◆ 3

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律によれば、急傾斜地崩壊危険区域内において、工作物の設置を行おうとする者は、原則として市町村長の許可を受けなければならない。

解答：×（不正解）

- ・知事の許可が必要。

◆ 4

自然公園法によれば、国定公園の特別地域内において工作物の新築を行おうとする者は、原則として都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答：○（正解）

- ・知事の許可が必要。

住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（以下この問において「住宅ローン減税」という）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

居住用家屋の敷地の用に供する予定の土地を銀行からの住宅借入金等で平成23年中に取得し、平成24年中に同じ銀行からの住宅借入金等で居住用家屋を建築し居住の用に供する予定でいる場合には、平成23年分から住宅ローン控除の適用を受けることができる。

解答：×（不正解）

- ・居住年の平成24年から住宅ローンの減税の適用を受けれる。

◆ 2

平成23年中に居住用家屋を売却し、新たに居住用家屋を取得した場合には、その売却した居住用家屋に係る譲渡損失につき居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の適用を受けるときであっても、その新たに取得した居住用家屋につき住宅ローン控除の適用を受けることができる。

解答：○（正解）

- ・住宅ローン減税は、住宅を手に入れる方を応援する制度なので、「譲渡損失の損益通算及び繰越控除の適用」と「住宅ローン控除の適用」をダブルで適用可能。

◆ 3

銀行からの住宅借入金等で取得した居住用家屋を平成23年中に居住の用に供した場合には、その住宅借入金等の償還期間が15年以上でなければ住宅ローン控除の適用を受けることができない。

解答：×（不正解）

- ・住宅ローン減税の適用を受けれるのは、10年以上のローンを組んだ場合。

◆ 4

銀行からの住宅借入金等で取得した居住用家屋を平成23年中に居住の用に供した場合には、その居住の用に供した年以後15年間にわたって、その住宅借入金等の年末残高の1%相当額の税額控除の適用を受けることができる。

解答：×（不正解）

- ・15年ではなく10年間。

法令上の制限・他 平成 11 年 問 27 「固定資産税」

固定資産税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

家屋に係る固定資産税は、建物登記簿に登録されている所有者に対して課税されるので、家屋を建築したとしても、登記をするまでの間は課税されない。

解答：×（不正解）

- ・固定資産課税台帳に所有者として登録されている者は、未登記でも課税される。

◆ 2

固定資産税の納税通知書は、遅くとも、納期限前 10 日までに納税者に交付しなければならない。

解答：○（正解）

- ・固定資産税の納税通知書は、納期限前 10 日までに納税者に交付する。

◆ 3

新築住宅に対しては、その課税標準を、中高層耐火住宅にあつては 5 年間、その他の住宅にあつては 3 年間その価格の 1/3 の額とする特例が講じられている。

解答：×（不正解）

- ・課税標準ではなく「税額」。1/3 ではなく「1/2」。

◆ 4

年の途中において、土地の売買があつた場合には、当該土地に対して課税される固定資産税は、売主と買主でその所有の月数に応じて月割りで納付しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・固定資産課税台帳に所有者として登録されている者が 1 年度分の固定資産税の納税義務者となる。売主が登録している場合、売主にだけ納税義務を負うので、買主と相談し、月割り、日割りで清算する旨を決めるかは自由である。

不動産の鑑定評価に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆1 不動産の価格を求める鑑定評価の手法は、不動産の再調達原価に着目する原価法、不動産の取引事例に着目する取引事例比較法及び不動産から生み出される収益に着目する収益還元法に大別される。

解答：○（正解）

・鑑定評価の手法は「原価に着目する原価法」「事例に着目する取引事例比較法」「不動産から生み出される収益に着目する収益還元法」の3つ。

◆2 原価法における再調達原価とは、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいうので、積算価格を求めるには、再調達原価について減価修正を行う必要がある。

解答：○（正解）

・減価修正をすることで、今現在の積算価格が分かる。

◆3 取引事例比較法における取引事例は、原則として近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るものから選択し、必要やむを得ない場合には、近隣地域の周辺の地域に係るもののうちから、また対象不動産の最有効使用が標準的使用と異なる場合等には、同一需給圏内の代替競争不動産に係るものの中からも選択できる。

解答：○（正解）

・条件の近いサンプルがあればいいが、なければ近隣地域の周辺地域から求める。

◆4 収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法であり、直接還元法とDCF法がある。このうち直接還元法による対象不動産の収益価格は、総費用を控除する前の総収益を還元利回りで還元して求められる。

解答：×（不正解）

・「総費用を控除する前の総収益（売上げ）」ではなく、「総収益から総費用を控除した後の純収益（儲け）」から逆算して物件価格をだす。

次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

山地とは、傾斜が急で、表土の下に岩盤又はその風化土が現れる地盤である。

解答：○（正解）

- ・山地とは、岩盤又はその風化土が現れる地盤。

◆ 2

丘陵・段丘とは、地表面は比較的平坦であり、よく締まった砂礫・硬粘土からなり、地下水位は比較的深い地盤である。

解答：○（正解）

- ・丘陵・段丘とは、砂礫・硬粘土からなり、地下水位は比較的深い地盤。

◆ 3

扇状地とは、山地から河川により運ばれてきた砂礫等が堆積し、平坦地になった地盤である。

解答：○（正解）

- ・扇状地とは、砂礫等が堆積し、平坦地になった地盤。

◆ 4

自然堤防とは、河川からの砂や小礫の供給が少ない場所に形成され、細かい粘性土や泥炭などが堆積した地盤である。

解答：×（不正解）

- ・自然堤防は、砂や小礫等で形成されている。

法令上の制限・他 平成 11 年 問 50 「建物」

建築物に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

鉄筋コンクリート造の柱については、主筋は4本以上とし、主筋と帯筋は緊結しなければならない。

解答：○（正解）

- ・柱の強度を保つために必要。

◆ 2

枠組壁工法は、主に柱の耐力によって地震などの外力に抵抗する方式であるため耐震性が高い。

解答：×（不正解）

- ・壁が強いのであって、柱が強いのではない。

◆ 3

自然換気設備を設ける場合においては、給気口をできるだけ低くし、排気口をできるだけ高くするのがよい。

解答：○（正解）

- ・暖かい空気は上に行くので、下から入れて上に出すと空気の流れができる。

◆ 4

杭基礎は、建築物自体の重量が大きく、浅い地盤の地耐力では建築物が支えられない場合に用いられる。

解答：○（正解）

- ・浅い地盤で建物を支えられない場合に使う。

国土利用計画法第23条第1項の届出（以下この問において「事後届出」という）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆1

土地に関する賃借権の移転又は設定をする契約を締結したときは、対価として権利金その他の一時金の授受がある場合以外は、事後届出をする必要はない。

解答：○（正解）

- ・土地の賃借権や移転の契約について、対価としての権利金や他の一時金の授受等がないのであれば、届出をする必要はない。

◆2

停止条件付きの土地売買等の契約については、その締結をしたときに事後届出をするとともに、停止条件の成就後改めて届出をする必要がある。

解答：×（不正解）

- ・成就是お互いの合意で生ずることではないので届出不要。

◆3

土地売買等の契約の当事者の一方が国又は地方公共団体である場合は、その契約について事後届出をしなければならないが、勧告されることはない。

解答：×（不正解）

- ・国又は地方公共団体が絡めば、届出不要で勧告もなし。

◆4

事後届出をして国土利用計画法第24条第1項の規定による勧告を受けた者が、その勧告に従わない場合は、罰金に処せられることがある。

解答：×（不正解）

- ・勧告を無視しても罰金にはならない。

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

地区計画は、良好な環境の街区の整備等を図るための都市計画であるが、用途地域が定められていない土地の区域内における相当規模の建築物又はその敷地の整備に関する事業が行われた土地の区域についても定めることができる。

解答：○（正解）

- ・地区計画は、都市計画区域内であれば用途地域外にも定めれる。

◆ 2

特別用途地区は、土地の利用の増進、環境の保護等を図るため定める地区であることから、その区域内においては、用途地域で定める建築物の用途に関する制限を強化することができるが、制限を緩和することはできない。

解答：×（不正解）

- ・特別用途地区は、制限の強化も緩和も可能。

◆ 3

市町村は、市町村における都市計画の総合的なマスタープランとして、都道府県知事の承認を得て、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針を定めることができる。

解答：×（不正解）

- ・知事の承認はならず、通知が必要。

◆ 4

都市計画事業の認可の告示後、事業地内において行われる建築物の建築については、都市計画事業の施行の障害となるおそれがあるものであっても、非常災害の応急措置として行うものであれば、都道府県知事の許可を受ける必要はない。

解答：×（不正解）

- ・都市計画事業による認可の告知後は許可が必要。

法令上の制限・他 平成10年 問18 「開発許可」

都市計画法の開発許可に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆1

市街化区域内の既に造成された宅地において、敷地面積が1,500平方メートルの共同住宅を建築する場合は、当該宅地の区画形質の変更を行わないときでも、原則として開発許可を受けなければならない。

解答：×（不正解）

- ・区画形質の変更を行わない場合は開発行為に当たらないので許可は不要。

◆2

市街化区域内の山林において、土地区画整理事業（規模5ヘクタール）の施行として開発行為を行う場合は、原則として開発許可を受けなければならない。

解答：×（不正解）

- ・土地区画整理事業は許可不要。

◆3

区域区分が定められていない都市計画区域内の農地において、野球場を建設するため2ヘクタールの規模の開発行為を行う場合は、原則として開発許可を受けなければならない。

解答：○（正解）

- ・区域区分が定められていない非線引区域で、面積が「3,000平方メートル未満」であれば開発許可が不要。それ以上であれば開発許可が必要。

◆4

市街化調整区域内の農地において、農業を営む者がその居住用の住宅を建築するため開発行為を行う場合は、原則として開発許可を受けなければならない。

解答：×（不正解）

- ・農林業用建築物に該当するので、市街化調整区域であれば許可不要。

法令上の制限・他 平成10年 問19 「開発許可」

都市計画法の開発許可に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議してその同意を得なければならない。

解答：○（正解）

- ・ 開発許可を申請するには、管理者と話し合い、同意を得た書面を申請書に添付する必要がある。

◆ 2

開発許可を申請した場合、開発行為をしようとする土地等について開発行為の施行又は開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていなければ許可を受けることができない。

解答：○（正解）

- ・ 開発許可の申請は、地権者の「相当数の同意」があればできる。

◆ 3

自己居住用の住宅を建築するために行う開発行為について開発許可を受ける場合は、道路の整備についての設計に係る開発許可の基準は適用されない。

解答：○（正解）

- ・ 道路を整備するときに利用する整備基準があるが、自宅を建てるときには適用されない。

◆ 4

開発許可を受けた者は、開発区域の区域を変更した場合においては、都道府県知事に届出をしなければならない。

解答：×（不正解）

- ・ 簡単な内容なら届出でいいが、開発区域の変更は簡単ではないので知事の許可が必要。

法令上の制限・他 平成10年 問20 「建築確認」

建築基準法の確認に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

木造3階建てで、高さ13mの住宅を新築する場合には、建築主事の確認を受けなければならない。

解答：○（正解）

- ・ 3階以上か13m超えて、木造の大規模建築物に値するので、建築確認を受ける必要がある。

◆ 2

建築物の改築で、その改築に係る部分の床面積の合計が10平方メートル以内のものであれば、建築主事の確認の申請が必要となることはない。

解答：×（不正解）

- ・ 防火地域と準防火地域は、10平方メートル以下の改築にも確認が必要。

◆ 3

建築物については、建築する場合のほか、修繕をする場合にも建築主事の確認を受けなければならないことがある。

解答：○（正解）

- ・ 建築物を修繕する場合、建築主事か、指定確認検査機関の確認が必要。

◆ 4

建築主事又は指定確認検査機関は、事務所である建築物について確認をする場合、建築物の工事施工地又は所在地を管轄する消防長（消防本部を置かない市町村にあっては市町村長）又は消防署長の同意を得なければならない。

解答：○（正解）

- ・ 建築主事か、指定確認検査機関は、事務所である建築物の確認をする場合、消防長か、消防署長の同意を得る必要がある。

法令上の制限・他 平成10年 問21 「用途規制」

建築物の用途制限に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

ただし、特定行政庁の許可については考慮しないものとする。

◆ 1

第一種低層住居専用地域内においては、小学校を建築することはできない。

解答：×（不正解）

- ・小学校が建築できないのは、「工地域業」と「工業専用地域」だけ。

◆ 2

第一種住居地域内においては、床面積の合計が1,000平方メートルの物品販売業を営む店舗を建築することはできない。

解答：×（不正解）

- ・500平方メートル以上の大規模店舗の場合、「第一種住居地域内」に建築可能。

◆ 3

近隣商業地域内においては、料理店を建築することはできない。

解答：○（正解）

- ・料理店を建築できるのは、「商業地域」「準工業地域」だけ。

◆ 4

工業地域内においては、共同住宅を建築することはできない。

解答：×（不正解）

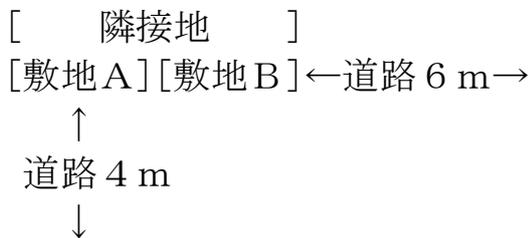
- ・共同住宅は「工業専用地域」以外建築可能。

法令上の制限・他 平成10年 問22 「建ぺい率・容積率」

下図のような敷地A（第一種住居地域内）及び敷地B（準工業地域内）に住居の用に供する建築物を建築する場合における当該建築物の容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合）及び建ぺい率（建築面積の敷地面積に対する割合）に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

ただし、他の地域地区等の指定、特定道路及び特定行政庁の許可は考慮しないものとし、また、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域でもないものとする。

【 図 】



-
- | | |
|--------------------|--------------------|
| ● 敷地A = 180 平方メートル | ● 敷地B = 120 平方メートル |
| 都市計画で定められた、 | 都市計画で定められた、 |
| 容積率の最高限度 20/10 | 容積率の最高限度 40/10 |
| 建ぺい率の最高限度 6/10 | 建ぺい率の最高限度 6/10 |
-

◆ 1

敷地Aのみを敷地として建築物を建築する場合、容積率の最高限度は200%、建ぺい率の最高限度は60%となる。

解答：×（不正解）

- 敷地の前面道路の幅員（2つ以上あるときは大きい方）が12m未満なら、下の2つの内、小さい方が容積率の限度となる。

「都市計画で定められた当該地域の容積率の限度」 = 200%

「道路の幅員×法定乗数」 = $4\text{m} \times 4/10 = "160\%"$ が容積率になる。

（※住居系の用途地域内の原則としての法定乗数 = 4/10）

◆ 2 敷地Bのみを敷地として建築物を建築する場合、敷地Bが街区の角にある敷地として特定行政庁の指定を受けているとき、建ぺい率の最高限度は20%増加して80%となる。

解答：×（不正解）

・角地の場合20%ではなく10%プラスになる。

◆ 3

敷地Aと敷地Bをあわせて一の敷地として建築物を建築する場合、容積率の最高限度は264%となる。

解答：○（正解）

・第一種住居=10分の20 準工業=10分の40

$6\text{m} \times 0.4 = 240\%$ （住居） $6\text{m} \times 0.6 = 360\%$ （他）

240%は指定容積率より少ないので200%優先。

$200\% \times [300\text{平方メートル分の}180\text{平方メートル}] + 360\% \times [300\text{平方メートル分の}120\text{平方メートル}] = 264\%$

◆ 4

敷地Aと敷地Bをあわせて一の敷地として建築物を建築する場合、建ぺい率の最高限度は74%となる。

解答：×（不正解）

・敷地Aと敷地Bともに建ぺい率60%。角地の指定を受けているなら10%プラスで70%。

土地区画整理事業における換地処分に関する次の記述のうち、土地区画整理法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

換地処分は、換地計画に係る区域の全部について土地区画整理事業の工事がすべて完了した場合でなければ、することができない。

解答：×（不正解）

- ・工事が完了する前でも換地処分ができる。

◆ 2

土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業の換地計画において保留地が定められた場合、当該保留地は、換地処分の公告のあった日の翌日においてすべて土地区画整理組合が取得する。

解答：○（正解）

- ・保留地は、換地処分の公告のあった日の翌日に施工者が取得する。

◆ 3

換地処分の公告があった日後においては、施行地区内の土地及び建物に関して、土地区画整理事業の施行による変動に係る登記が行われるまで、他の登記をすることは一切できない。

解答：×（不正解）

- ・公告後は原則として登記はできないが、例外として公告前に登記原因があったことを証明すれば登記ができる。

◆ 4

土地区画整理事業の施行により公共施設が設置された場合、施行者は、換地処分の公告のあった日の翌日以降に限り、公共施設を管理する者となるべき者にその管理を引き継ぐことができる。

解答：×（不正解）

- ・早めに施設が完成してしまった場合、公告日以前でも管理を引き継げる。

法令上の制限・他 平成10年 問24 「農地法」

市街化区域外の農地に関する次の記述のうち、農地法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

農地を転用するため買い受ける場合は、農地法第3条の権利移動許可と同法第4条の農地転用許可の両方の許可を受ける必要がある。

解答：×（不正解）

- ・農地法5条の転用目的権利移動の許可が必要。

◆ 2

農地を一時的に資材置場に転用する場合は、あらかじめ農業委員会に届出をすれば、農地法第4条又は同法第5条の許可を受ける必要がない。

解答：×（不正解）

- ・市街化区域外の農地なので「届出」ではなく「許可」が必要。

◆ 3

自己所有の農地5ヘクタールを豚舎用地に転用する場合は、農地法第4条により都道府県知事の許可を受ける必要がある。

解答：×（不正解）

- ・知事ではなく農林水産大臣の許可が必要。

◆ 4

相続した農地を遺産分割する場合は、農地法第3条の許可を受ける必要がない。

解答：○（正解）

- ・遺産分割は許可が不要。

次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

宅地造成等規制法によれば、宅地造成工事規制区域は、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれの大きい市街地又は市街地となろうとする土地の区域であって、宅地造成に関する工事について規制を行う必要があるものについて指定される。

解答：○（正解）

- ・宅地造成工事規制区域は、「都市計画区域」と「準都市計画区域」のどちらにも指定できる。

◆ 2

建築基準法によれば、災害危険区域内における建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、市町村の規則で定めなければならない。

解答：×（不正解）

- ・規則ではなく、市町村の条例で定める。

◆ 3

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律によれば、急傾斜地とは、傾斜度が30度以上である土地をいい、急傾斜地崩壊危険区域は、崩壊するおそれのある急傾斜地を含む土地で所定の要件に該当するものの区域について指定される。

解答：○（正解）

- ・急傾斜地とは、傾斜度が30度以上である土地。急傾斜地崩壊危険区域は、崩壊するおそれのある急傾斜地を含む土地。

◆ 4

河川法によれば、河川保全区域内において土地の形状を変更する行為（政令で定める行為を除く）をしようとする者は、河川管理者の許可を受けなければならない。

解答：○（正解）

- ・河川法は「河川管理者の許可」が必要。

法令上の制限・他 平成10年 問26 「登録免許税」

住宅用家屋の所有権の保存登記に係る登録免許税の税率の軽減措置の適用に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

この税率の軽減措置は、従業員の社宅として新築した住宅用家屋について法人が受ける登記には適用されない。

解答：○（正解）

- ・軽減措置は、個人が自分で住むための家屋にしか適用されない。

◆ 2

この税率の軽減措置は、既にこの税率の軽減措置の適用を受けたことのある者が受ける登記には適用されない。

解答：×（不正解）

- ・このような制限はない。

◆ 3

この税率の軽減措置は、鉄筋コンクリート造の住宅用家屋の登記にのみ適用があり、木造の住宅用家屋の登記には適用されない。

解答：×（不正解）

- ・木造でも適用される。

◆ 4

この税率の軽減措置は、その登記を受ける年分の合計所得金額が3,000万円超である個人が受ける登記には適用されない。

解答：×（不正解）

- ・所得の制限はない。ローン減税（所得税）と関係がない。

個人が平成19年中に平成19年1月1日において所有期間が11年である土地を譲渡した場合の譲渡所得の課税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆1 土地が収用事業のために買い取られた場合において、収用交換等の場合の5,000万円特別控除の適用を受けるときは、特別控除後の譲渡益について優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けることができる。

解答：×（不正解）

- ・「収用交換等の場合の5,000万円特別控除の適用」を受けるとき、「特別控除後の～省略～場合の軽減税率の特例」は重ねて受けられない。

◆2 土地が収用事業のために買い取られた場合において、収用交換等の場合の5,000万円特別控除の適用を受けるときでも、その土地が居住用財産に該当するなど所定の要件を満たせば、特別控除後の譲渡益について居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けることができる。

解答：○（正解）

- ・「収用交換等の場合の5,000万円特別控除の適用」と「居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用」は同時に受けれる。

◆3 その土地が居住用財産に該当するなど所定の要件を満たせば、前々年に特定の居住用財産の買換えの場合の課税の特例の適用を受けているときでも、居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除の適用を受けることができる。

解答：×（不正解）

- ・「前々年に特定の居住用財産の買換えの場合の課税の特例の適用」を受けている場合は「3,000万円特別控除の適用」を受けられない。

◆4 その土地が居住用財産に該当する場合であっても、居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除の適用を受けるときは、特別控除後の譲渡益について居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けることができない。

解答：×（不正解）

- ・「3,000万円特別控除の適用」を受けるとき「居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用」も受けることができる。

法令上の制限・他 平成 10 年 問 28 「不動産取得税」

不動産取得税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産の所在する市町村において、当該不動産の取得者に課せられる。

解答：×（不正解）

- ・市町村ではなく都道府県になる。

◆ 2

宅地の取得に係る不動産取得税の課税標準は、当該取得が平成 18 年 1 月 1 日から平成 24 年 3 月 31 日までに行われた場合には、当該宅地の価格の $\frac{2}{3}$ の額とされる。

解答：×（不正解）

- ・ $\frac{2}{3}$ ではなく $\frac{1}{2}$ になる。

◆ 3

不動産取得税の標準税率は 100 分の 4 であるが、平成 18 年 4 月 1 日から平成 24 年 3 月 31 日までに住宅を取得した場合の不動産取得税の標準税率は 100 分の 1.4 である。

解答：×（不正解）

- ・標準税率は $\frac{3}{100}$ になる。上の税率は間違い。

◆ 4

平成 16 年 4 月以降に取得された床面積 240 平方メートルの新築住宅に係る不動産取得税の課税標準の算定については、当該新築住宅の価格から 1,200 万円が控除される。

解答：○（正解）

- ・床面積 50 平方メートル以上 240 平方メートル以下であれば、課税標準が 1,200 万円引きになる。

不動産の鑑定評価に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

取引事例比較法における取引事例としては、特殊事情のある事例でもその具体的な状況が判明しており、補正できるものであれば採用することができるが、投機的取引であると認められる事例は採用できない。

解答：○（正解）

- ・投機的取引（儲けを目的とした法外な取引）である事例は採用できない。

◆ 2

土地についての原価法の適用において、宅地造成直後と価格時点とを比較し公共施設の整備等による環境の変化が価格水準に影響を与えていると認められる場合は、熟成度として地域要因の変化の程度に応じた増加額を加算できる。

解答：○（正解）

- ・例えば地価が3,000万円上昇したら、増加額3,000万円を加算して評価することができる。

◆ 3

原価法では価格時点における対象不動産の再調達原価を求める必要があるため、建設資材、工法等の変遷により対象不動産の再調達原価を求めることが困難な場合には、鑑定評価に当たって原価法を適用することはできない。

解答：×（不正解）

- ・建設資材、工法等は時がたてば変化するので、現在の同じようなものに置き換えて原価を出せば、古い物件にも原価法を適用できる。

◆ 4

収益還元法は、文化財の指定を受けた建造物等の一般的に市場性を有しない不動産以外のものについてはすべて適用すべきものであり、自用の住宅地についても賃貸を想定することにより適用できる。

解答：○（正解）

- ・文化財は賃料を想定できないので、収益還元法を使えない。
自用の住宅地なら賃貸を想定できるので使える。

宅地建物取引業者が行う広告に関する次の記述のうち、不当景品類及び不当表示防止法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

分譲共同住宅（販売戸数 10 以上）の広告について、広告スペースの関係からすべての住宅の価格を表示することが困難であるときは、最低価格、最高価格、最多価格帯を、それらの戸数やその価格区分を明らかにして表示してあれば、不当表示となることはない。

解答：○（正解）

- ・価格を表示することが困難であれば、最低価格と最高価格だけを表示すればいい。販売物件数が 10 以上なら最多価格帯と数も必要。

◆ 2

建築基準法第 42 条に規定する道路に適法に接していない宅地を販売するときは、「道路位置指定無」と表示していれば「再建築不可」又は「建築不可」の表示をしていなくても、不当表示となることはない。

解答：×（不正解）

- ・「再建築不可」又は「建築不可」の表示が必要で、「道路位置指定無」の表示は必要ない。

◆ 3

売約済みの物件の広告を行い、顧客に対しては別の物件を勧めたとしても、売約済みの物件が実際に存在するのであれば、不当表示となることはない。

解答：×（不正解）

- ・売約済みの物件の広告は、売る意思のない物件なので、おとり広告になり不当表示になる。

◆ 4

窓その他の開口部が建築基準法第 28 条（居室の採光及び換気）の規定に適合しない納戸について、その床面積が一定規模以上であるときは、居室として表示しても、不当表示となることはない。

解答：×（不正解）

- ・採光及び換気が不適合なら、納戸等と表示する必要がある。居室と表示するのは不当表示になる。

土地に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

近年、洪水氾濫危険区域図、土砂災害危険区域図等災害時に危険性があると予想される区域を表示した図書が一般に公表されており、これらは安全な宅地を選定するための資料として有益である。

解答：○（正解）

- ・危険な区域を表示した図書は、安全な宅地を選定するために有益。

◆ 2

自然斜面は、地層分布、土質等が複雑かつ不均一で地盤の強さが場所により異なることが多いので、特にのり高の大きい切土を行う際は、のり面の安定性の検討をする必要がある。

解答：○（正解）

- ・のり面の安定性の検討をする必要がある。

◆ 3

都市内の中小河川の氾濫被害が多発している原因としては、急速な都市化・宅地化に伴う流出形態の変化によって、降雨時に雨水が時間をかけて河川に流れ込むことがあげられる。

解答：×（不正解）

- ・時間をかけて河川に流れ込むからではなく、一気に流れ込むから氾濫する。

◆ 4

崩壊跡地は、微地形的には馬蹄形状の凹地形を示すことが多く、また地下水位が高いため竹などの好湿性の植物が繁茂することが多い。

解答：○（正解）

- ・崩壊跡地は、凹地形を示すことが多く、好湿性の植物が繁茂することが多い。

国土利用計画法第23条の届出（以下この問において「事後届出」という）及び同法第27条の4の届出（以下この問において「事前届出」という）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆1

金銭消費貸借契約の締結に伴い、債務者の所有する土地に債権者のために抵当権を設定した場合、事後届出が必要である。

解答：×（不正解）

- ・所有権が移転するのではないので届け出は必要ない。

◆2

信託契約によって土地の所有権の移転を受けた受託者（信託銀行）が、信託財産である当該土地を売却した場合、当該土地の買主は、事後届出をする必要はない。

解答：×（不正解）

- ・信託契約をしても、土地の売買になるので届け出が必要。

◆3

市街化区域に所在する3,000平方メートルの土地を、A及びBが共有（持分均一）する場合に、Aのみがその持分を売却したとき、事後届出が必要である。

解答：×（不正解）

- ・市街化区域では、2,000平方メートル以上の土地の売買に届出が必要になる。Aの持分は1,500平方メートルになるので必要ない。

◆4

注視区域内の土地の売買契約について、事前届出をして勧告を受けなかった場合に、予定対価の額を減額するだけの変更をして、当該事前届出に係る契約を締結するとき、改めて届出をする必要はない。

解答：○（正解）

- ・注視区域内の土地で届出をし、額を変更した場合、増額変更なら → 再度届出、減額変更なら → 無届で変更可能。

法令上の制限・他 平成9年 問17 「都市計画法」

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

都道府県が都市計画区域を指定する場合には、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を市町村の行政区域に沿って指定しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・都市計画区域は、行政区画とは関係なく指定される。

◆ 2

公衆の縦覧に供された都市計画の案について、関係市町村の住民及び利害関係人は、都市計画の案の公告の日から2週間の縦覧期間の満了の日までに、意見書を提出することができる。

解答：○（正解）

- ・都市計画の案の公告の日から2週間の縦覧期間の満了の日までに、意見書を提出することができる。

◆ 3

都市計画施設の区域内において建築物の新築をしようとする者は、原則として都道府県知事の許可を受けなければならないが、階数が2以下の木造建築物で、容易に移転し、又は除却することができるものの新築であれば、許可が必要となることはない。

解答：×（不正解）

- ・階数が2以下の木造建築物でも、新築であれば知事の許可が必要。

◆ 4

地区整備計画が定められている地区計画の区域内において建築物の建築を行う場合には、市町村長の許可が必要であり、市町村長は、地区計画の内容と建築行為の内容とが適合するとき許可をすることができる。

解答：×（不正解）

- ・市町村長の許可ではなく、届出が必要。

法令上の制限・他 平成9年 問19 「開発許可」

市街化調整区域における開発行為に関する次の記述のうち、都市計画法の規定によれば、誤っているものはどれか。

ただし、地方自治法に基づく指定都市、中核市、又は特例市の特例については、考慮しないものとする。

◆1 都道府県知事は、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが著しく困難と認められる開発行為について開発許可をした場合は、すみやかに開発審査会の議を経なければならない。

解答：×（不正解）

・開発審査会の議は、開発許可の前に行う必要がある。

◆2 都道府県知事は、開発許可をする場合に当該開発区域内の土地について建築物の高さに関する制限を定めたときは、その制限の内容を開発登録簿に登録しなければならない。

解答：○（正解）

・知事が用途区域外での開発を許可する場合、「建ぺい率」「建築物の高さ」「構造」「設備」「壁面位置」等を制限し、開発登録簿に登録する。

◆3 一定の規模以上の開発行為にあつては、環境を保全するため、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていなければ、開発許可を受けることができない。

解答：○（正解）

・開発許可は、「こういう場合にはこうする」などの状況にあわせた基準が定められている。

◆4

開発許可を受けた者が、当該開発行為に関する工事完了の公告前に予定建築物等の用途を変更しようとする場合においては、一定の開発行為に該当するときを除き、都道府県知事の変更の許可を受けなければならない。

解答：○（正解）

・用途変更をするには、都道府県知事の許可が必要になる。

法令上の制限・他 平成9年 問20 「宅地造成等規制法」

宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

ただし、地方自治法に基づく指定都市、中核市又は特例市の特例については考慮しないものとする。

◆ 1

都道府県知事が、宅地造成工事規制区域（以下この問において規制区域という）として指定できるのは、都市計画区域内の土地の区域に限られる。

解答：×（不正解）

- ・宅地造成工事規制区域は、都市計画区域か準都市計画区域の内外、どちらにも指定可能。

◆ 2

規制区域内の宅地において、500平方メートルを超える面積について盛土に関する工事をする場合でも、当該宅地を引き続き宅地として利用するときは、都道府県知事の許可を受ける必要はない。

解答：×（不正解）

- ・元々宅地であった土地を宅地化する工事も宅地造成になるため、知事の許可は必要。

◆ 3

規制区域内において、森林を公園にするため土地の形質の変更を行う場合でも、都道府県知事から宅地造成に関する工事の許可を受けなければならない。

解答：×（不正解）

- ・非宅地化するのには宅地造成にならないので許可はいらない。

◆ 4

規制区域内において宅地以外の土地を宅地に転用した者は、その転用のための宅地造成に関する工事をしなかった場合でも、転用をした日から14日以内に都道府県知事に届け出なければならない。

解答：○（正解）

- ・宅地造成工事規制区域内の宅地で、非宅地を宅地にした場合、その日から「14日以内」に知事に届け出る必要がある。

市街化区域外にある農地に関する次の記述のうち、農地法の規定によれば正しいものはどれか。

◆ 1

農家が住宅の改築に必要な資金を銀行から借りるため、自己所有の農地に抵当権を設定する場合は、農地法第3条の許可を受ける必要はない。

解答：○（正解）

- ・農地に抵当権を設定しても耕作を続けることができる。

◆ 2

農家が自己所有の農地に賃貸住宅を建設するため転用する場合は、農地法第4条の許可を受ける必要はない。

解答：×（不正解）

- ・農地に賃貸住宅を建築すると、農地法第4条の許可が必要になる。

◆ 3

農家が自己所有の農地にその居住用の住宅を建設するため転用する場合は、農地法第4条の許可を受ける必要はない。

解答：×（不正解）

- ・農地に居住用の住宅を建設する場合、農地法第4条の許可が必要になる。

◆ 4

山林を開墾して造成した農地について、それを宅地に転用する目的で取得する場合は、農地法第5条の許可を受ける必要はない。

解答：×（不正解）

- ・農地を宅地に転用する目的で取得する場合、農地法第5条の許可を受ける必要になる。

土地区画整理事業（国土交通大臣が施行するものを除く）の施行地区内における建築行為等の制限に関する次の記述のうち、土地区画整理法の規定によれば、正しいものはどれか。

ただし、地方自治法に基づく指定都市、中核市又は特例市の特例については考慮しないものとする。

◆ 1

土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業にあつては、事業の完成による解散についての認可の公告の日までは、施行地区内における建築物の新築について都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答：×（不正解）

- ・許可が必要なのは、換地処分公告の日までが正しい。

◆ 2

都道府県知事は、建築行為等の許可をしようとするときに、土地区画整理審議会の意見を聞かなければならないことがある。

解答：×（不正解）

- ・土地区画整理審議会ではなく、施工者に意見を聞く。

◆ 3

階数が2以下で、かつ、地階を有しない木造建築物の改築については、都道府県知事は、必ず建築行為等の許可をしなければならない。

解答：×（不正解）

- ・このような規定はない。

◆ 4

建築行為等の制限に違反して都道府県知事の許可を受けずに建築物を新築した者から当該建築物を購入した者は、都道府県知事から当該建築物の除却を命じられることがある。

解答：○（正解）

- ・知事の許可なく建物を建築すると「除去」を命じられることがある。

防火地域又は準防火地域に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

防火地域内にある延べ面積が150平方メートルの事務所の用に供する建築物は、準耐火建築物としなければならない。

解答：×（不正解）

- ・防火地域で延べ面積100平方メートルを超えた場合、耐火建築物としなければならない。準耐火建築物とは違う。

◆ 2

防火地域又は準防火地域内においては、建築物の屋根はすべて耐火構造又は準耐火構造としなければならない。

解答：×（不正解）

- ・一定の技術的基準を満たせば、耐火構造又は準耐火構造にしなくてもいい。

◆ 3

防火地域又は準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。

解答：○（正解）

- ・外壁が耐火構造なら、外壁を隣地境界線に接して設けることができる。

◆ 4

建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合においては、その全部について準防火地域内の建築物に関する規定が適用される。

解答：×（不正解）

- ・2つの地域に建築物がまたがっている場合、厳しい方の規制が適用される。

法令上の制限・他 平成9年 問24 「建築確認」

建築確認に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

人口10万人以上の市は、その長の指揮監督の下に、建築確認に関する事務をつかさどらせるために、建築主事を置かなければならない。

解答：×（不正解）

- ・10万ではなく、人口25万人以上が正しい。

◆ 2

建築主は、木造以外の建築物（延べ面積200平方メートル）について、新たに増築して延べ面積を250平方メートルとする場合は、建築主事の建築確認を受けなければならない。

解答：○（正解）

- ・木造以外の建物は、延べ面積が200平方メートルを超えると、大規模建築物に値し、指定確認検査機関の確認が必要。

◆ 3

建築主は、建築主事に対し建築確認の申請をする場合は、あらかじめ周辺住民の同意を得なければならない。

解答：×（不正解）

- ・このような規定はない。

◆ 4

建築主は、建築主事が建築確認の申請について不適合の処分をした場合は、国土交通大臣に対し、審査請求を行うことができる。

解答：×（不正解）

- ・国土交通大臣ではなく建築審査会。

次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

建築物の敷地には、雨水及び汚水を排出し、又は処理するための適当な下水管、下水溝又はためますその他これらに類する施設をしなければならない。

解答：○（正解）

- ・建築物の敷地は、雨水や排水を排出するために下水管や、下水溝、施設等が必要。

◆ 2

鉄筋造の建築物でも、延べ面積が300平方メートルのものであれば、その設計図書を作成にあたって、構造計算により構造の安全性を確かめる必要はない。

解答：×（不正解）

- ・鉄筋は200平方メートルを超えると構造計算が必要。

◆ 3

住宅は、敷地の周囲の状況によってやむを得ない場合を除くほか、その2以上の居室の開口部が日照を受けることができるものでなければならない。

解答：×（不正解）

- ・すべての居室に窓がなければならない。

◆ 4

住宅の居室、学校の教室又は病院の病室は、防火上必要な政令で定める技術的基準に適合する場合を除き、地階に設けることはできない。

解答：×（不正解）

- ・防火ではなく、衛生基準を守る必要がある。

法令上の制限・他 平成9年 問26 「固定資産税」

固定資産税に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

固定資産税の課税客体は、土地、家屋及び償却資産である。

解答：○（正解）

- ・課税客体は、土地、家屋及び償却資産（事業用機械設備等）。

◆ 2

固定資産税の標準税率は、0.3/100である。

解答：×（不正解）

- ・0.3%ではなく1.4%

◆ 3

固定資産税と都市計画税とは、あわせて賦課徴収することができる。

解答：○（正解）

- ・固定資産税と都市計画税をあわせて賦課徴収できる。

◆ 4

固定資産課税台帳に登録された事項に関する審査の申出は、固定資産評価審査委員会に対して行うことができる。

解答：○（正解）

- ・固定資産評価審査委員会に対して審査の申出ができる。

法令上の制限・他 平成9年 問27 「所得税」

住宅ローン控除に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

なお、この間において「住宅ローン控除」とは住宅の取得等をした場合の所得税額の特別控除を、「居住年」とは住宅ローン控除の対象となる家屋をその居住の用に供した日（平成19年7月1日）の属する年をいうものとする。

◆1 居住年又は当該居住年の前年若しくは前々年に収用交換等の場合の5,000万円特別控除の適用を受けている場合であっても、当該居住年以後10年間の各年分については、住宅ローン控除の適用を受けることができる。

解答：○（正解）

・「収用交換等の場合の5,000万円特別控除の適用」は土地建物を手放すことになる残念な控除なので、住宅ローン控除の適用を受けれる。

◆2 居住年又は当該居住年の前年若しくは前々年に居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除の適用を受けている場合であっても、当該居住年以後10年間の各年分については、住宅ローン控除の適用を受けることができる。

解答：×（不正解）

・3,000万円特別控除があれば十分な優遇を受けているので、住宅ローン控除の適用を受けれない。

◆3 居住年又は当該居住年の前年若しくは前々年に居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けている場合であっても、当該居住年以後10年間の各年分については、住宅ローン控除の適用を受けることができる。

解答：×（不正解）

・軽減税率の特例の適用を受けている場合、十分な優遇を受けているので、住宅ローン控除の適用を受けれない。

◆4 居住年又は当該居住年の前年若しくは前々年に既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換えの場合の譲渡所得の課税の特例の適用を受けている場合であっても、当該居住年以後10年間の各年分については、住宅ローン控除の適用を受けることができる。

解答：×（不正解）

・譲渡所得の課税の特例の適用を受けている場合、十分な優遇を受けているので、住宅ローン控除の適用を受けれない。

印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

建物の売買契約書（記載金額2,000万円）を3通作成し、売主A、買主B及び仲介業者C社が各1通を保存する場合、契約当事者以外のC社が保存するものには、印紙税は課税されない。

解答：×（不正解）

- ・課税文書は何通作成しても印紙税がかかる。

◆ 2

国とD社とが共同で土地の売買契約書（記載金額5,000万円）を2通作成し、双方で各1通保存する場合、D社が保存するものには、印紙税は課税されない。

解答：○（正解）

- ・土地の売買契約書は課税文書だが、D社が保存する契約書は国が作成したとみなされ非課税になる。

◆ 3

マンションの賃貸借契約に係る手付金10万円を受領した旨を記載した領収書には、印紙税は課税されない。

解答：×（不正解）

- ・手付金の領収書は、記載額が3万円以上であれば課税文書になる。

◆ 4

印紙をはり付けた不動産売買契約書（記載金額1億円）を取り交わした後、売買代金の変更があったために再度取り交わすこととした不動産売買契約書（記載金額9,000万円）には、印紙税は課税されない。

解答：×（不正解）

- ・不動産売買契約書は課税文書。売買代金の変更の際にも印紙税がかかる。増額する場合は増加額で税額が決まり、減額の場合は一律200円。

不動産の鑑定評価に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

不動産の価格を求める鑑定評価の基本的手法には、不動産の再調達に要する原価に着目する原価法、不動産の取引事例に着目する取引事例比較法及び不動産から生み出される収益に着目する収益還元法があり、原則としてこれらの三手法を併用すべきである。

解答：○（正解）

- ・鑑定評価の基本的手法は、この3手法。

◆ 2

原価法において、対象不動産の再調達原価から控除すべき減価額を求める方法には、耐用年数に基づく方法と観察減価法があり、原則としてこれらを併用するものとする。

解答：○（正解）

- ・適正な価格を求めるために、この2つの方法を併用する。

◆ 3

取引事例比較法は、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって不動産の試算価格を求める手法である。

解答：○（正解）

- ・取引事例比較法は、不動産の試算価格を求める手法。

◆ 4

市場における土地の取引価格の上昇が著しいときは、その価格と収益価格の乖離が増大するものであるため、土地の鑑定評価に収益還元法が適用できなくなることに留意すべきである。

解答：×（不正解）

- ・土地の取引価格の上昇が著しいときこそ、土地の鑑定評価に収益還元法を活用する。

宅地建物取引業者が行う広告に関する次の記述のうち、不当景品類及び不当表示防止法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆1

総面積10ヘクタールの一団の団地を一括して分譲する際、当該団地ともよりの鉄道駅との間の距離として、その鉄道駅から最も近い当該団地内の地点までの距離の数値を表示するときは、不当表示となるおそれはない。

解答：○（正解）

- ・駅から最も近い団地までの距離を示せば良い。

◆2

省エネルギー型のエアコンが2部屋に設置されている3LDKの住宅については、当該住宅のキャッチフレーズに「省エネ住宅」と表示しても、不当表示となるおそれはない。

解答：×（不正解）

- ・省エネ住宅とは、断熱効果が高い構造の住宅になる。

◆3

私道負担部分が含まれている分譲宅地を販売する際、私道負担の面積が全体の面積の5%以下であれば、私道負担部分がある旨及びその面積を表示しなくても、不当表示となるおそれはない。

解答：×（不正解）

- ・私道負担があるなら、表示しなければ不当表示となる。

◆4

新築の建売住宅を販売する際、当該建売住宅の周辺地域で実際に販売された同規模の物件の販売価格を比較対照として用いて、それより若干安い当該建売住宅の販売価格を並列して表示しても、不当表示となるおそれはない。

解答：×（不正解）

- ・実際に販売された物件の価格を比較対照として用い、それより若干安い住宅の価格を並列して表示した場合、2重価格表示となるので不当表示になる。

法令上の制限・他 平成9年 問49 「建物」

建築物の構造に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

木造2階建の建築物で、隅柱を通し柱としない場合、柱とけた等との接合部を金物で補強することにより、通し柱と同等以上の耐力をもつようにすることができる。

解答：○（正解）

- ・柱とけた等との接合部を金物で補強すれば通し柱と同等以上の耐力になる。

◆ 2

平面形状が長方形の木造建築物の壁は、多くの場合張り間方向とけた行方向とで風圧力を受ける面積が異なるので、それぞれ所定の計算方式により算出して耐力壁の長さを決める必要がある。

解答：○（正解）

- ・平面形状が長方形の木造建築物の壁は、耐力壁の長さを決める必要がある。

◆ 3

鉄骨造は、自重が重く、靱性（粘り強さ）が大きいことから大空間を有する建築や高層建築の骨組に適しており、かつ、火熱による耐力の低下が比較的小さいので、鋼材を不燃材料等で被覆しなくても耐火構造とすることができる。

解答：×（不正解）

- ・鉄骨造は、鉄筋コンクリートに比べて自重が重く、火熱に弱い。
不燃材料で被う必要あり。

◆ 4

鉄筋コンクリート造における柱の帯筋やはりのあばら筋は、地震力に対するせん断補強のほか、内部のコンクリートを拘束したり、柱主筋の座屈を防止する効果がある。

解答：○（正解）

- ・鉄筋コンクリート造は、せん断補強、内部のコンクリートを拘束、柱主筋の座屈を防止できる。

土地に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

丘陵地や台地内の小さな谷間は、軟弱地盤であることが多く、これを埋土して造成された宅地では、地盤沈下や排水不良を生じることが多い。

解答：○（正解）

- ・谷は軟弱地盤が多く、そこで埋土して造成された宅地は地盤沈下や排水不良を生じる。

◆ 2

宅地周りの既存の擁壁の上に、ブロックを積み増し、盛土して造成することにより、宅地面積を広げつつ、安全な宅地として利用できることが多い。

解答：×（不正解）

- ・擁壁の上に、このような危険なことは行ってはいけない。

◆ 3

丘陵地を切り盛りして平坦化した宅地において、切土部と盛土部にまたがる区域では、沈下量の違いにより不同沈下を生じやすい。

解答：○（正解）

- ・切土部と盛土部は、沈下量の違いで「不同沈下」を生じやすい。

◆ 4

宅地の安定に排水処理は重要であり、擁壁の水抜き穴、盛土のり面の小段の排水溝等による排水処理が行われていない宅地は、不適當であることが多い。

解答：○（正解）

- ・排水処理が行われていない宅地は、雨水が溜まり、擁壁や盛土が崩れるおそれがある。

農地法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

市街化区域内の農地を取得して住宅地に転用する場合は、都道府県知事にその旨届け出れば、農地法第5条の許可を得る必要はない。

解答：×（不正解）

- ・届け先は知事ではなく農業委員会。

◆ 2

市街化区域外の農地を6ヵ月間貸して臨時駐車場にする場合は、その後農地として利用するときでも、農地法第5条の許可を得る必要がある。

解答：○（正解）

- ・転用目的の権利移動（農地法第5条）の許可が必要になる。

◆ 3

農地を相続により取得する場合は、農地法第3条の許可を得る必要はない。

解答：○（正解）

- ・遺産分割で農地を受け取った場合、農地に対しての許可は必要ないが、農地を受け取った相続人は農業委員会に届出をする必要がある。

◆ 4

競売により農地の買受人となった者がその農地を取得する場合は、農地法第3条の許可を得る必要がある。

解答：○（正解）

- ・権利移動（農地法第3条）の許可が必要になる。

法令上の制限・他 平成8年 問19 「都市計画法」

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

ただし、地方自治法に基づく指定都市の特例については考慮しないものとする。

◆ 1

市町村が定める都市計画は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想に、必ず即したものでなければならない。

解答：○（正解）

- ・市町村が定める都市計画は、市町村の基本構想に絶対反してはならない。

◆ 2

市街地開発事業に関する都市計画は、すべて都道府県が定めることとされており、市町村は定めることができない。

解答：×（不正解）

- ・市町村も定めることができる。

◆ 3

地区計画は、それぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための都市計画であり、すべて市町村が定めることとされている。

解答：○（正解）

- ・「地区計画」を決定できるのは、市町村だけに限られる。

◆ 4

都道府県が都市計画を決定するときは、必ず関係市町村の意見を聴くとともに、都道府県都市計画審議会の議を経なければならない。

解答：○（正解）

- ・都道府県が決定をするときは、関係市町村の意見を聞くのと、都道府県都市計画審議会の議を経る必要がある。

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

建築物の建築を行わない青空駐車場の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更については、その規模が1ヘクタール以上のものであっても、開発許可を受ける必要はない。

解答：○（正解）

- ・青空駐車場は「建物」でもなく、「特別工作物」でもないので開発許可がいらぬ。

◆ 2

建築物の建築の用に供することを目的とする土地の区画形質の変更で、非常災害のため必要な応急措置として行うものについても、一定の場合には、開発許可を受ける必要がある。

解答：×（不正解）

- ・非常災害のため必要な応急措置は常に許可は不要。

◆ 3

開発許可の申請をした場合には、遅滞なく、許可又は不許可の処分が行われるが、許可の処分の場合に限り、文書で申請者に通知される。

解答：×（不正解）

- ・不許可の場合も文章で通知される。

◆ 4

開発許可を受けた開発行為に関する工事により設置された公共施設は、他の法律に基づく管理者が別にあるときを除き、すべてその公共施設の存する市町村の管理に属するものとされている。

解答：×（不正解）

- ・「他の法律に基づく管理者が別にあるとき」だけでなく、それ以外にもある。

法令上の制限・他 平成8年 問21 「開発許可」

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

なお、この問における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市又は中核市にあっては、指定都市又は中核市又は特例市の長をいうものとする。

◆ 1

市街化調整区域（開発許可を受けた開発区域を除く）内においては、一定の建築物の新築については、それが土地の区画形質の変更を伴わない場合であっても、都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答：○（正解）

- ・市街化調整区域に新築の建築物を建てる場合、都道府県知事の許可が必要になる。

◆ 2

開発許可を受けようとする者が都道府県知事に提出しなければならない申請書には、開発行為に関する設計、工事施行者等を記載しなければならない。

解答：○（正解）

- ・開発許可の申請書には「予定建築物の用途」「開発行為に関する設計」「工事施工者」等を記載する必要がある。

◆ 3

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止した場合は、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

解答：○（正解）

- ・開発許可を受け、開発の工事を廃止した場合、遅滞なく都道府県知事に届け出る必要がある。

◆ 4

開発許可を受けた開発区域内の土地については、工事完了の公告があるまでの間は、都道府県知事の許可を受けなければ分譲することができない。

解答：×（不正解）

- ・分譲は工事完了公告前でもできる。

法令上の制限・他 平成8年 問22 「建物」

木造建築物の構造に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

木材の繊維方向に直交する方向の圧縮の材料強度は、繊維方向の圧縮の材料強度よりも大きい。

解答：×（不正解）

- ・繊維方向の方が、直行する方向より大きい。

◆ 2

木造建築物の構造設計用の荷重として、地震力より風圧力の方が大きく設定される場合がある。

解答：○（正解）

- ・地震力より風圧力の方が大きく設定される場合がある。

◆ 3

木造建築物の耐震性を向上させるには、軸組に筋かいを入れるほか、合板を打ち付ける方法がある。

解答：○（正解）

- ・骨組みの歪みを防止するために、軸組に筋かいや合板を打ち付ける。

◆ 4

木造建築物において、地震力の大きさは、見付面積の大きさより屋根の重さに大きく影響を受ける。

（※見付面積とは、建築物の張り間方向又はけた行方向の鉛直投影面積で、立面図に見える面積に相当する）

解答：○（正解）

- ・地震力の大きさは、見付面積の大きさより屋根の重さに大きく影響を受ける。

木造3階建て（延べ面積 300平方メートル）の住宅を新築する場合に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、誤っているものはどれか。

◆1

建築主は、新築工事に着手する前に建築主事の確認を受けるとともに、当該住宅を新築する旨を都道府県知事に届け出なければならない。

解答：○（正解）

- ・木造で3階以上の建物は建築確認が必要なので知事に届け出る必要がある。

◆2

新築工事の施工者は、工事現場の見易い場所に、建築主、設計者、工事施工者及び工事の現場管理者の氏名又は名称並びに当該工事に係る建築主事の確認があった旨の表示をしなければならない。

解答：○（正解）

- ・工事の施工者は、工事現場の見やすい場所に、建築主、設計者、現場管理者の氏名（名称）、建築主を表示する必要がある。

◆3

新築工事が完了した場合は、建築主は、工事が完了した日から4日以内に建築主事に到達するように、建築主事の検査を申請しなければならない。

解答：○（正解）

- ・建築主は、工事完了日から4日以内に到達するように、建築主事に検査を申請する。

◆4

建築主は、検査済証の交付を受けた後でなければ、建築主事の検査を申請した日から7日を経過したときでも、仮に、当該住宅を使用し、又は使用させてはならない。

解答：×（不正解）

- ・検査を申請した日から7日過ぎた場合は別。

法令上の制限・他 平成8年 問24 「建ぺい率・容積率」

建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

都市計画区域又は準都市計画区域以外の区域内の建築物については、建築物の容積率に係る制限が適用される場合はない。

解答：×（不正解）

- ・例外として制限できる場合がある。

◆ 2

一定の建築物の地階で住宅の用途に供する部分の床面積については、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の1/4を限度として、容積率に係る建築物の延べ面積に算入しない。

解答：×（不正解）

- ・1/4ではなく1/3。

◆ 3

建築物の建ぺい率は、当該建築物の前面道路の幅員が12m未満である場合においては、その幅員に応じて、制限される。

解答：×（不正解）

- ・幅員による制限があるのは容積率。

◆ 4

第一種住居地域内（建ぺい率の最高限度は8/10とされていないものとする）で、かつ防火地域内で、特定行政庁が指定する角地内にある耐火建築物（住宅）の建ぺい率は、第一種住居地域の建ぺい率の数値に2/10を加えた数値を超えてはならない。

解答：○（正解）

- ・「特定行政庁の指定する角地」は10分の1、「防火地域内の耐火建築物」は10分の1なので、合計10分の2。

都市計画区域内における建築物の敷地又は建築物と道路との関係に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

建築物の敷地は、原則として道路に2 m以上接していなければならないが、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したときは、この限りではない。

解答：○（正解）

- ・ 建築物の敷地は、道路に2 m以上接する必要があるが「特定行政庁から許可」があれば、2 m以上接しない土地に建物を建てることことができる。

◆ 2

建築物の敷地は、原則として幅員6 m以上の道路に接していなければならない。

解答：×（不正解）

- ・ 6 mではなく4 m以上。

◆ 3

公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物について、特定行政庁が通行上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したとしても、道路に突き出して建築してはならない。

解答：×（不正解）

- ・ 公益上必要な建築物は、特定行政庁許可があれば道路に突き出してもいい。

◆ 4

地方公共団体は、一定の建築物の用途又は規模の特殊性により必要があると認めるときは、条例で、建築物の敷地と道路との関係についての制限を緩和することができる。

解答：×（不正解）

- ・ 敷地と道路との関係は、条例で厳しくはできるが緩和（甘く）はできない。

宅地造成等規制法に規定する宅地造成工事規制区域（以下この間において規制区域という）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

なお、この間における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市又は特例市にあつては、指定都市、中核市又は特例市の長をいうものとする。

◆1 規制区域は、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれの大きい市街地又は市街地となろうとする土地の区域であつて、宅地造成に関する工事について規制を行う必要があるものについて指定される。

解答：○（正解）

- ・宅地造成工事規制区域は、「都市計画区域」「準都市計画区域」に指定することができる。

◆2 規制区域内において行われる宅地造成に関する工事については、工事施行者は、当該工事に着手する前に、都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答：×（不正解）

- ・工事施行者ではなく、造成主が、知事から許可を受ける必要がある。

◆3 規制区域内において行われる宅地造成に関する工事の許可については、都道府県知事は、工事の施行に伴う災害を防止するため必要な条件を付すことができる。

解答：○（正解）

- ・知事は工事の施工で、災害防止のために必要な条件を付け加えることができる。

◆4 規制区域内において許可を受けて行われた宅地造成に関する工事が検査に合格した場合、都道府県知事は、造成主に対して検査済証を交付しなければならない。

解答：○（正解）

- ・知事の許可を受けて行っていた宅地造成工事が終わったら、知事に検査をしてもらい、検査済証を交付してもらう。

土地区画整理事業の施行地区において仮換地の指定がされた場合に関する次の記述のうち、土地区画整理法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

仮換地の指定を受けて、その使用収益をすることができる者が、当該仮換地上で行う建築物の新築については、都道府県知事の許可が必要となる場合はない。

解答：×（不正解）
・知事の許可が必要。

◆ 2

従前の宅地の所有者は、仮換地の指定により従前の宅地に抵当権を設定することはできなくなり、当該仮換地について抵当権を設定することができる。

解答：×（不正解）
・従前の宅地に抵当権を設定することはできる。仮換地に抵当権を設定することはできない。

◆ 3

従前の宅地の所有者は、換地処分の公告がある日までの間において、当該宅地を売却することができ、その場合の所有権移転登記は、従前の宅地について行うこととなる。

解答：○（正解）
・区画整理工事をやっても、従前の宅地を売却でき、登記も従前の宅地で行える。

◆ 4

仮換地の指定を受けた者は、その使用収益を開始できる日が仮換地指定の効力発生日と別に定められている場合、その使用収益を開始できる日まで従前の宅地を使用収益することができる。

解答：×（不正解）
・仮換地の使用収益を開始できる日まで、従前の宅地も仮換地も使用収益できない。

居住用財産を譲渡した場合における譲渡所得の所得税の課税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

譲渡した年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用財産を譲渡した場合には、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けることができる。

解答：×（不正解）

- ・所有期間が10年を超えている必要がある。

◆ 2

譲渡した年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産を譲渡した場合であっても、居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除の適用を受けるときには、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けることはできない。

解答：×（不正解）

- ・3,000万円の特別控除と、軽減税率の特例の適用を受けれる。

◆ 3

居住用財産を譲渡した場合に、その譲渡所得が短期譲渡所得の課税の特例の適用を受けるものであるときには、居住用財産の3,000万円特別控除の適用を受けることはできない。

解答：×（不正解）

- ・3,000万円の特別控除は、短期でも長期譲渡でも適用される。

◆ 4

居住用財産を譲渡した場合に、特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用を受けるときには、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用を受けることはできない。

解答：○（正解）

- ・特定の居住用財産の買換えの適用を受けた場合、所有期間10年超の居住用財産の軽減税率は適用されない。

A（個人）は、自己を権利者とする地上権の設定の登記がされている土地をその土地の所有者であるBから売買により取得した。この場合におけるBからAへの当該土地の所有権の移転の登記に係る登録免許税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

納税義務を負うのは、Aのみである。

解答：×（不正解）

- ・ AとBが連帯して負う。

◆ 2

課税標準である土地の価額は、その土地について地上権が設定されていないものとした場合の土地の価額から地上権の価額を控除した額による。

解答：×（不正解）

- ・ 地上権の設定されている土地は、地上権が設定されていない場合の価額が課税標準となる。地上権の価額は控除しない。

◆ 3

税率は、登録免許税法別表第1において不動産の所有権の移転の登記に係る税率として定められている割合に50/100を乗じて計算した割合である。

解答：○（正解）

- ・ 地上権の名義人が土地の所有権を取得した場合、所有権移転登記の税率が通常の1/2になる。

◆ 4

当該登記を受ける場合の納税地は、A又はBのいずれかの住所を選択することができる。

解答：×（不正解）

- ・ 納税地は、土地の所在地を管轄する登記所の所在地。

法令上の制限・他 平成8年 問30 「不動産取得税」

不動産取得税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

宅地の取得に係る不動産取得税の課税標準は、当該宅地の価格の1/2の額とされる。

解答：○（正解）

- ・不動産取得税の課税標準は、当該宅地の価格の1/2。

◆ 2

不動産取得税の標準税率は5/100であるが、住宅を取得した場合の不動産取得税の標準税率は3/100である。

解答：×（不正解）

- ・標準税率は5/100ではなく4/100。

◆ 3

不動産取得税は、相続、贈与、交換及び法人の合併により不動産を取得した場合には課せられない。

解答：×（不正解）

- ・贈与や交換の場合は課される。

◆ 4

不動産取得税の免税点は、土地の取得にあつては30万円、家屋の取得のうち建築に係るものにあつては一戸につき23万円、その他の家屋の取得にあつては一戸につき12万円である。

解答：×（不正解）

- ・免税点は、土地の取得に10万円、家屋の取得は23万円。

不当景品類及び不当表示防止法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

宅地建物取引業者が、傾斜地の割合が30パーセント以上の土地（別荘地等を除く）を販売する際、住宅の建築に影響を及ぼさないときには、新聞折込ビラに傾斜地を含む旨を表示しなくても、不当表示となるおそれはない。

解答：×（不正解）

- ・急傾斜地にある土地は、広告に急傾斜地にあると表示しなければ不当表示となる。

◆ 2

宅地建物取引業者が、実際には存在しない物件について、新聞折込ビラで広告をしても、広告の物件と同程度の物件を準備しておれば、不当表示となるおそれはない。

解答：×（不正解）

- ・存在しない物件を広告するのは不当表示になる。

◆ 3

宅地建物取引業者が、未完成である建物を販売する際、新聞折込ビラに当該物件と規模、形質等が同一の建物の内部写真を用いても、当該写真が他の建物のものである旨を写真に接する位置に明示していれば、不当表示となるおそれはない。

解答：○（正解）

- ・未完成物件の内部写真に限り、規模と形質の同じ他の物件の写真を用いても、その説明があれば不当表示にならない。

◆ 4

宅地建物取引業者が、建築後1年経過している建物を販売する際、未使用であれば、新聞折込ビラで「新築」と表示しても、不当表示となるおそれはない。

解答：×（不正解）

- ・広告に「新築」と表示するには、建築後1年未満で未使用のものに限る。

【制作日/修正日】

2013/9/23

【発行元サイト】

宅建合格ナビ <http://tukaeru-takken.com/>

【運営ブログ】

権利関係ナビ <http://takkennavi.blog.fc2.com/>

宅建業法ナビ http://blog.livedoor.jp/takken_navi/

法令制限ナビ <http://takken-kakomon.seesaa.net/>

Copyright(C) 宅建合格ナビ All rights reserved.