

解答 H20

[No. 1]20-1

正解 3

1. ○ 都市計画法第 8 条第 1 項第五号。
2. ○ 都市計画法第 5 条第 2 項。
3. × 都市計画法第 4 条第 14 項、同施行令 1 条の 2 より、墓園その他の公共空地は含まれない。
4. ○ 都市計画法第 7 条第 3 項。

[No. 2]20-2

正解 3

1. × 都市計画法第 8 条第 3 項第二号ホより、当該地区における市街地の環境を確保するために必要な場合に限る。
2. × 都市計画法第 8 条第 3 項第二号ヘより、高さの最高制限は定めない。
3. ○ 都市計画法第 8 条第 3 項第二号リより、高さの最高限度を定めなくてはならない。
4. × 都市計画法第 8 条第 3 項第二号チ。

[No. 3]20-3

正解 4

1. × 都市計画法第 15 条第 1 項第四号に、特定用途制限区域（法第 8 条第 1 項第二号の二）該当していないので市町村が定める。
2. × 都市計画法第 15 条第 1 項各号に、市街地再開発促進区域（法第 10 条の 2 第 1 項第一号）は該当していないので市町村が定める。
3. × 都市計画法第 15 条第 1 項第六号、施行令第 10 条第二号より、施行区域面積 3ha の市街地再開発事業は、政令で定める小規模な市街地再開発事業に該当するため、市町村が定める。
4. ○ 都市計画法第 15 条第 1 項第七号。

[No. 4]20-4

正解 2

1. ○ 都市計画法第 12 条第 1 項第一号。
2. × マンション建替事業は都市計画事業ではない。
3. ○ 都市計画法第 12 条第 1 項第四号。
4. ○ 都市計画法第 12 条第 1 項第七号。

解答 H20

[No. 5]20-5

正解 2

1. ○ 都市計画法第 18 条の 2 第 1 項。
2. × 都市計画法第 18 条の 2 第 3 項より、周知等の必要な措置は遅滞なく公表すると定められているが、それを 2 週間以内に行うという規定はない。市町村がマスタープランを定めたときは、市町村の図書の備え付け、観覧、広報の実施、パンフレットの作成配布等を行うことが求められている。
3. ○ 都市計画法第 18 条の 2 第 3 項。
4. ○ 市町村の都市計画は、都市計画区域以外（例えば準都市計画区域）にも及ぶ（法第 19 条第 3 項）のため、都市計画の上位計画たる市町村マスタープランは、必要な場合には行政区域内の都市計画区域外も及ぶ。

[No. 6]20-6

正解 4

1. ○ 都市計画法第 12 条の 5 第 1 項。
2. ○ 都市計画法第 12 条の 4 第 2 項、同施行令第 7 条の 3、都市計画法第 12 条の 5 第 2 項。
3. ○ 都市計画法第 12 条の 5 第 3 項。
4. × 都市計画法第 12 条の 5 第 4 項より、この文章は開発整備促進区の説明である。

[No. 7]20-7

正解 1

1. × 建築基準法第 2 条第九号の二より、主要構造部（五号）以外の間柱が木造であっても、この主要構造部が耐火構造であり、延焼の恐れのある部分（六号）が耐火建築物の要件（法第 2 条第九号のニイロ）を有すれば耐火建築物である。
2. ○ 建築基準法第 2 条第十三号。
3. ○ 建築基準法第 3 条第 2 項。
4. ○ 建築基準法施行令第 2 条第 1 項第二号

解答 H20

[No. 8]20-8

正解 1

- 建築基準法第 91 条より、法第 48 条（用途地域）の制限については、敷地の過半が含まれている方の用途地域の制限を受ける。
- × 都市計画法第 8 条第 3 項第二号イより、必要な場合に敷地面積の最低限度を定めることができる。
- × 建築基準法別表第 2（い）～（に）により、第二種中高層住居専用地域では建築できないものを列記している。
- × 建築基準法第 48 条第 1 項～第 13 項の各但し書きによる特例許可手続き（関係者の公開意見聴取、審査会の同意）を行うものは建築主事ではなく特定行政庁である。なお、同条第 14 項及び同施行令第 130 条の規定に定める一定の増築、改築或は移転の場合は意見聴取及び建築審査会同意の必要はない。

[No. 9]20-9

正解 3

- × 建築基準法第 52 条第 10 項より、当該敷地のうち計画道路に係る部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しない。
- × 建築基準法第 53 条第 3 項第二号より、角地であっても特定行政庁が指定するもの内にある建築物でなくてはならない。
- 建築基準法第 52 条第 2 項第三号。
- × 建築基準法第 53 条 5 項第一号より、建ぺい率の制限は適用されなくなる。

[No10]20-10

正解 3

- × 建築基準法第 70 条第 3 項より、全員の合意が必要。
- × 建築基準法第 71 条より、2 週間ではなく 20 日以上である。
- 建築基準法第 74 条の 2 第 1 項。
- × 建築基準法第 75 条の規定により、認可公告があった日以後に借地権を取得した者にも、建築協定の効力が及ぶ。

[No. 11]20-11

正解 1

- 土地区画整理法第 4 条第 1 項。
- × 土地区画整理法第 14 条第 2 項より、事業基本方針による認可であっても定款は必要である。
- × 土地区画整理法第 3 条第 3 項第三号より、権利者議決権については 3 分の 2 ではなく過半を保有していればよい。
- × 土地区画整理法第 3 条第 2 項より、施行区域でなくとも施行できる。

解答 H20

[No. 12]20-12

正解 3

1. ○ 道路法第 3 条。
2. ○ 道路法第 17 条第 2 項。
3. × 道路法第 32 条第 1 項第二号より、道路占用許可を必要とする。
4. ○ 道路法第 47 条の 6。

[No. 13]20-13

正解 3

1. × 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第 119 条第 5 項、第 6 項により、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社が施行者になり得る。
2. × 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第 118 条により、防災街区整備事業の施行地区は、特定防災街区整備地区或は防災街区整備地区計画（建築条例が指定されているもの）区域であることが必要である。同法第 34 条に規定する防災街区整備権利移転等促進計画は、防災再開発促進地区内の防災街区整備地区計画の区域内であるから建築条例が指定されれば防災街区整備事業の施行地区となり得る。
3. ○ 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第 166 条第 2 項。
4. × 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第 202 条第 1 項により、個別利用区内の宅地又は借地権が与えられるための申出は、個別利用区が定めた事業計画の公告日から 30 日以内に施行者に提出されなくてはならない。

[No. 14]20-14

正解 2

1. ○ 中心市街地の活性化に関する法律第 10 条第 1 項。
2. × 中心市街地の活性化に関する法律第 9 条第 4 項より、中心市街地活性化協議会が組織されている場合は、基本計画に定める事項について、当該市町村の区域を地区とする商工会又は商工会議所の意見を聞く必要はない。
3. ○ 中心市街地の活性化に関する法律第 22 条第 1 項。
4. ○ 中心市街地の活性化に関する法律第 15 条第 2 項。

解答 H20

[No. 15]20-15

正解 3

1. ○ 景観法第 9 条第 2 項。
2. ○ 景観法第 61 条第 1 項。
3. × 景観法第 61 条第 2 項より、建築物の形態意匠の制限は「定めなければならない」が、高さの最高限度又は最低限度、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度は「必要なものを定める」こととなっている。
4. ○ 景観法第 19 条第 3 項。

[No. 16]20-16

正解 4

1. ○ 借地借家法第 33 条。当該条項は、同法第 37 条より強制規程ではなく造作買取請求がないものとした特約は有効である。
2. ○ 民法第 612 条。
3. ○ 借地借家法第 31 条。
4. × 借地借家法第 29 条第 2 項より、借地借家法が適用される建物の賃貸借契約は、民法第 604 条の規定は適用されない。

[No. 17]20-17

正解 2

1. ○ 建物の区分所有者等に関する法律第 15 条第 2 項より、例えば管理所有（同法 27 条）のような別段の定めがある場合は、一定の共有部分の範囲を処分できるが、共有持分のみの処分はできない。
2. × 建物の区分所有者等に関する法律第 2 条第 4 項、第 4 条第 1 項により、住宅と店舗の複合した区分所有建物で住宅共用廊下と店舗共用廊下があるなど、一部の者の供用に供される一部共用部分にも法定供用があり得る。
3. ○ 建物の区分所有者等に関する法律第 2 条第 4 項。
4. ○ 建物の区分所有者等に関する法律第 11 条第 2 項。

[No. 18]20-18

正解 3

1. ○ 建物の区分所有者等に関する法律第 4 条第 2 項。
2. ○ 建物の区分所有者等に関する法律第 30 条第 5 項、第 33 条第 1 項。
3. × 建物の区分所有者等に関する法律第 27 条第 1 項より、共用部分のみであって敷地は対象としない。
4. ○ 建物の区分所有者等に関する法律第 22 条第 1 項。

解答 H20

[No. 19]20-19

正解 1

1. × 不動産登記法第 120 条第 1 項、第 2 項より、誰でも建物所在図の全部又は一部の写しの交付及び閲覧を請求できる。
2. ○ 不動産登記法第 107 条第 1 項
3. ○ 不動産登記法第 65 条
4. ○ 不動産登記法第 63 条第 1 項

[No. 20]20-20

正解 4

1. ○ 租税特別措置法第 33 条の 3 第 2 項
2. ○ 租税特別措置法第 35 条第 1 項より、所有期間の長短にかかわらず 3,000 万円の特別控除は同じであるが、税率が異なってくる。
3. ○ 租税特別措置法第 36 条の 2 第 1 項
4. × 租税特別措置法第 35 条第 1 項より、家屋が当該個人の居住の用に供されなくなった日から同日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までの間の譲渡の場合であればよい。

[No. 21]20-21

正解 2

1. ○ 独立行政法人住宅金融支援機構の「まちづくり融資」では、市街地再開発事業は勿論のこと、一定の共同建替事業も融資対象である。
2. × 融資対象となる建築物の住宅部分が建物全体の 1/2 を超えること、店舗等の非住宅用途が住宅又は周囲の居住者に風教上、安全上及び衛生上又は生活環境を維持する上で悪影響を及ぼすものであれば、店舗・事務所等の非住宅の購入費も融資対象となる。
3. ○ 市街地再開発組合、マンション建替組合等の施行者はもとより、準備組合やマンション管理組合等の準備組織も対象になる。
4. ○ 設問の通りである。

解答 H20

[No. 22]20-22

正解 2

1. ○ 21 世紀都市居住緊急促進事業補助金交付要綱（H10 年 12 月 11 日建設省住備発第 130 号、建設省住街発第 110 号、建設省住市発第 45 号、建設省住宅局長通知）。
2. × 都市再開発支援事業とは、地域の拠点となる中心市街地の商業地の活性化を図るための観点から、総合的な整備計画に基づき、再開発事業等各種の事業により、都市計画道路と一体となった総合的な再開発を推進するための補助制度である。当該説明文は「街なか居住再生ファンド」に関する説明である。
3. ○ 暮らし・にぎわい再生事業制度要綱（H19 年 4 月 1 日国都まち発第 118 号、国都市第 419 号、国住街第 258 号、国土交通省都市・地域整備局長通知）
4. ○ 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律。

[No. 23]20-23

正解 4

プロジェクトファイナンスとは、ファイナンスの利払い及び原資を、対象となる事業プロジェクトから生み出される収益に限定し、その担保を当該事業プロジェクトの資産に依存する金融手法をいう。一般的に、建設事業の場合、建設或いは不動産の企業等が出資して、その事業プロジェクトのみを業務目的とする特定目的会社を設立し、特定目的会社が金融機関や投資家等から資金融資を受けて、建設事業を行い、その完成した施設からの収益から、出資企業には配当を融資者には返済を行う。特定目的会社の会計は、特定目的会社の出資企業とは独立しており、特定目的会社の債務は出資企業に遡及することはない。また、事業プロジェクトの確実性、効率性、永続性など事業プロジェクトの評価によって、当初資本と有利子負債の配分が異なる。

このように、通常企業や個人の財産、収益、信用などに依存して行われる資金調達や融資と異なり、特定目的会社とその資産に対して限定的に資産調達や融資が行われるところにプロジェクトファイナンスの特徴があり、特定目的会社の出資企業の信用力が影響することは否めないが、特定目的会社の出資企業の資産に対して担保を求めることはしない。

解答 H20

[No. 24]20-24

1. × 都市計画法第5条の2より、準都市計画区域の決定者は市町村ではなく、都道府県である。
2. ○ 建築基準法第60条の2第5項より、都市再生特別区内の建築物については、同法、第56条（道路斜線、隣地斜線）、高度地区による高さの制限（同法第58条）の規定は適用されない。
3. ○ 建築の区分所有等に関する法律第31条第1項より、規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議による。なお、規約の設定、変更又は廃止により、一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。
4. ○ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の推進に関する法律第14条第1項より、一定規模以上の特別特定建築物（同法第2条第十七号）を建築しようとする者は、当該建築物を建築物移動等円滑化基準に適合させなければならない。

[No. 25]20-25

正解 3

1. × 都再法第2条の2第3項より、再開発会社は第二種市街地再開発事業の施行者となることができる。
2. × 都再法第2条の2第4項より、地方公共団体は市街地再開発事業の施行区域でないと施行できない。
3. ○ 都再法第2条の2第6項。
4. × 都再法第2条の2第1項より、同意を得て施行者となる者は、施行地区内の宅地等の所有権を有していなくともよい。

[No. 26]20-26

正解 4

1. ○ 都再法第11条第5項。
2. ○ 都再法第12条第2項。同施行規則第8条の2。
3. ○ 都再法第14条第1項。
4. × 都再法第16条第2項より、事業計画の縦覧に対して意見書が提出できる者は、「第一種市街地再開発事業に係るのある土地若しくはその土地に定着する物件について権利を有する者」と「参加組合員」であり、「関係のある土地」とは、事業予定地に隣接した土地などを含み、施行地区内の土地に限定されない（逐条解説「都市再開発法解説」より）。

解答 H20

[No. 2]20-27

正解 3

1. × 都再法第 50 条の 2 第 2 項→同法第 7 条の 9 第 2 項より、知事申請は市町村長を経由して行われる。
2. × 都再法第 50 条の 3 第 1 項より、再開発会社では役員の定数、任期、職務の分担並びに選任の方法に関する事項は定める必要はない。当該事項は組合施行の場合の定款に関する規定（同法第 9 条）である。
3. ○ 都再法第 50 条の 3 第 3 項。
4. × 都再法第 50 条の 9、同施行規則第 16 条より、規準の軽微な変更は縦覧を要しないが、変更認可は必ず必要。

[No. 28]20-28

正解 1

1. × 都再法 7 条の 11、同施行規則第 4 条、第 5 条より、事業計画書の設計の概要における設計図は、縮尺 500 分の 1 以上で作成しなければならない。
2. ○ 都再法施行令第 4 第 1 項各号、同施行規則第 14 条。
3. ○ 都再法 7 条の 11 第 2 項、第 99 条の 10、同施行規則第 5 条。
4. ○ 都再法施行規則第 5 条。

[No. 29]20-29

正解 2

本設問は、組合施行の公共施設管理者同意（都再法第 12 条第 1 項→同法第 7 条の 12 の準用）に際して、同意を必要とする公共施設（同法第 2 条第四号、同施行令第 1 条、第 2 条）の範囲がどれかというものであり、公立であっても幼稚園は公共施設に含まれないため、当該幼稚園の管理者の同意を得る必要はない。

[No. 30]20-30

正解 2

1. ○ 都再法第 65 条。
2. × 都再法第 60 条第 1 項、第 2 項より、施行予定者の段階では建物への立入りはできない。
3. ○ 都再法第 7 条の 3、第 15 条、第 50 条の 5。
4. ○ 都再法第 7 条の 3 第 4 項。

解答 H20

[No. 31]20-31

正解 2

- 都再法第 45 条第 3 項。
- × 組合の財産と債務の確認（法第 47 条）、債権の取立てと債務の弁財（法第 50 条→民法第 78 条）、残余財産の処分（第 48 条）を行う清算人となれるのは、都再法第 46 条より、原則として理事である。
- 都再法第 110 条第 1 項より、同法第 103 条は適用除外になる。
- 都再法第 101 条。

[No. 32]20-32

正解 4

- × 都再法施行令第 7 条より、組合員名簿に、その後変更が生じた時は、理事長は遅滞なく、組合員名簿に必要な変更を加え、組合に通知しなくてはならない。
- × 都再法第 35 条第 3 項より、特別議決以外にも、理事長及び監事の選挙又は選任も総代会の権限ではない。
- × 都再法第 22 条第 1 項、第 44 条により、権利変換期日以後に権利譲渡があった場合、譲渡した組合員が組合に対して有する権利義務は、その権利を取得したものに移転する。
- 都再法第 44 条。

[No. 33]20-33

正解 3

- × 都再法第 11 条第 1 項、第 2 項。
- × 都再法第 31 条第 5 項。
- 現実的には必要なことであるが、都再法上の規定はない。
- × 都再法第 15 条第 1 項。

[No. 34]20-34

正解 1

- × 都再法第 73 条第 1 項第十三号より、参加組合員が取得する施設建築物の一部等の価額は権利変換計画書に定めない。当該価額は組合定款（都再法第 9 条）に定める場合がある。
- 都再法第 44 条より、組合と参加組合員の土地持分を除く。
- 都再法第 40 条、同施行令第 21 条。
- 都再法第 9 条より、参加組合員の分担金の額は、定款の参加組合員に関する事項等に記載できるが、具体的な額を記載しなくてはならないということはない。

解答 H20

[No. 35]20-35

正解 3

1. × 都再法第 131 条第 2 項より、施行地区の内外にまたがる土地がある場合は、都再第 70 条の登記をするときは、あらかじめ同法第 131 条第 1 項の土地の分割登記を行わなければならない。
2. × 都再法第 70 条の登記は、施行地区内の宅地、建築物、既登記借地権であり、市町村が所有する道路が公共施設である場合は必要ない。
3. ○ 都再法第 70 条より、施行地区内の宅地は全て登記対象となるので、組合設立後、当該登記以前に施行者が取得した宅地も、例外なく当該登記を行わなくてはならない。
4. × 都再法第 70 条より、遅滞なく行わなくてはならない。

[No. 36]20-36

正解 4

1. × 都再法第 90 条登記を申請する場合には、権利変換計画を添付しなくてはならず（都市再開発法による不動産登記に関する政令第 5 条第 4 項）、権利変換計画書と不整合となる土地の共用持分登記を行うことはできない。
2. × 都再法第 90 条登記が行われた以降の所有名義変更は、譲渡者と取得者が行い、施行者は関与しない。施設建築物の登記に際して、敷地又は地上権等の共有者が変更された場合、変更後の名義としての施設建築物の登記がなされる。
3. × 都再法第 90 条登記が行われた以降の担保権等の設定は、当事者が行い、施行者は関与しない。
4. ○ 都再法第 101 条登記は施行者以外の者が申請若しくは囑託できない。

[No. 37]20-37

正解 4

1. ○ 都再法第 74 条より、権利変換計画は関係権利者間の衡平に十分の考慮を払って定めなければならない。従前の宅地等の価額もこの規定に従う。
2. ○ 借家権の価額は、都再法第 80 条の規定により、近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額とする。
3. ○ 都再法第 77 条第 2 項より、従前従後価額に著しい乖離が生じないように定めなくてはならない。
4. × 都再法第 76 条第 3 項より、複数者が施設建築敷地を共有するときは従前の各宅地の価額に応ずる割合によりこれらの者の共有に属するものとするが、都再法第 80 条第 2 項の規定により、当該従前宅地の価額は当該宅地に関する所有権以外の権利が存しないものとして算定する。

解答 H20

[No. 38]20-38

正解 3

1. ○ 都市再開発法第 81 条、同施行令第 28 条より、権利者（土地所有者と借地権者等）が与えられる施設建築敷地の価額（底地権と地上権の合計）は、原価＜時価の間で、原価が時価を超えるときは時価とする。
2. ○ 都再法施行令第 29 条。
3. × 都再法施行令第 30 条、同施行規則第 30 条第 7 項より、標準家賃の概算額は、当該施設建築物の一部の整備に要する費用の償去額に修繕費、管理事務費、地代に相当する額、損害保険料並びに公課だけでなく、これらの 2%相当の貸倒れ及び空家による損失をうめるための引当金も含まれる。
4. ○ 都再法第 102 条。

[No. 39]20-39

正解 2

（ア）～（オ）のパターンごとに、原型、法第 111 条型、法第 110 条型で対応可能かを検討する。

（ア）区分所有者が施設建築敷地の共有持分を持つ形態は、法第 111 条型（地上権非設定型）の典型的なパターンであり、法第 110 条型によっても現実可能ではあるが、原則型は不可である。

（イ）施設建築敷地の底地を多筆としているため、法第 110 条型しか対応できない。

（ウ）都再法第 109 条の 2（区分地上権道路の特例）は、道路に限定されており、鉄道には適用できない。従って、当該権利形態を具現できるのは、法第 110 条型しかない。

（エ）定期借地権を設定できるのは、法第 110 条型しかない。

（オ）施設建築敷地以外の宅地を整備する方法は、防災街区整備事業の個別利用区、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行における特定仮換地以外の換地であり、設問の第一種市街地再開発事業の組合施設のみでは、当該権利パターンは、原則型、法第 111 条型、法第 110 条型のいずれの場合も適用できない。

以上をまとめると、（ア）～（オ）のいずれも原則型では困難であり、法第 110 条型を具現できるのは（ア）～（エ）であり、法第 111 条型で具現できるのは（ア）だけである。

[No. 40]20-40

正解 2

1. ○ 都再法第 86 条第 1 項。
2. × 都再法第 86 条の 2、同施行規則第 32 条の 2 より、権利変換期日に変更がある場合は事業の名称等とともに登記所に通知が必要であるが、権利変換期日以外の変更は登記所への通知は不要である。
3. ○ 都再法第 83 条第 5 項、同施行令第 31 条。
4. ○ 都再法第 72 条第 4 項、同施行令第 25 条。

解答 H20

[No. 41]20-41

正解 4

1. × 都再法第 79 条、同法施行令第 27 条より、住宅の過小床基準は 30 m²以上 50 m²以下として定めなくてはならない。ワンルームマンション規制条例では 30m² 以下で定めている例もあるが、下限値を 30m² 未満とすることはできない。
2. × 都再法第 79 条第 1 項より、必ず「定めなくてはならない」のではなく「定めることができる」が正しい。
3. × 都再法第 79 条第 2 項、同施行令第 27 条より、非住宅の過小基準は 10m² 以上 20m² 以下として定
4. ○ 都再法第 79 条第 3 項。

[No. 42]20-42

正解 3

1. ○ 国庫補助採基準 道路整備特別会計 市街地再開発事業管理者負担金 3。
2. ○ 国土交通省所管公共事業の新規事業採択時評価実施要綱 第 1
3. × 国土交通省所管公共事業の再評価実施要領第 3 の 1 により、事業採択後 5 年間を経過した時点で、権利変換計画又は管理处分計画が未決定、かつ用地買収手続又は補償手続に未着手と扱われる市街地再開発事業は再評価を求められる。
4. ○ 先導型再開発緊急促進事業補助金交付要綱 第 4。

[No. 43]20-43

正解 3

1. × 租税特別措置法施行令第 22 条第 11 項各より、①従前建物が用途地域場不適格な場合、②施設建築物の保安上危険又は衛生上有害である事業を営んでいる場合、③施設建築物の居住生活又は事業に対し著しい支障を与える事業を営んでいる場合、④従前利用者と居住又は生計を一にする者が高齢の場合、⑤施設建築物の構造、配置設計、用途構成、環境又は利用状況によって、従前の生活又は事業を継続することが困難又は不相当とする事情がある場合のいずれにも該当しない。
2. × 同上。権利床面積が従前より小さくなることは上記の⑤の「やむを得ない事業」には該当しない。なお、この者が過少床の規定(都再法第 79 条第 3 項)により転出する場合は、やむを得ない事業がなくとも課税特例は受けられる(租税特別措置法第 33 条第 1 項第三号の二)。
3. ○ 租税特別措置法施行令第 39 条第 7 項第一号に該当する。
4. × 租税特別措置法施行令第 39 条第 7 項より、法人には高齢者規定が適用されない。

解答 H20

[No. 44]20-44

正解 1

1. × 土地区画整理法第 6 条第 4 項より、市街地再開発事業の施行区域として都市計画決定が必要である。
2. ○ 土地区画整理法第 85 条の 3 第 2 項より、いわゆる外→内権利者は関係人の同意が必要となる。
3. ○ 都再法第 118 条の 31 第 1 項より、特定仮換地指定により再開発事業の権利者の確定が必要である。
4. ○ 都再法第 118 条の 31 第 3 項、都再法施行令第 46 条の 15 による都再法第 90 条の読み替えにより、特定仮換地を受けることになった従前地に共有登記を行う。

[No. 45]20-45

正解 4

1. ○ 不動産鑑定評価基準第 5 章第 1 節 I -2
2. ○ 不動産鑑定評価基準第 5 章第 1 節 II
3. ○ 不動産鑑定評価基準第 5 章第 2 節
4. × 不動産鑑定評価基準第 5 章第 3 節 I -2, 3 より、当該設問は「限定価格」ではなく「特定価格」の説明である。

[No. 46]20-46

正解 3

1. ○ 国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準第 5 条、第 6 条。
2. ○ 同 37 条第 1 項。
3. × 同第 40 条第 2 項の規定により、第 48 条の営業休止補償を受ける場合は、借家人が就業できないことにより通常生ずる損失に対する補償は支払われない。
4. ○ 同第 47 条第 1 項第四号。

[No. 47]20-47

正解 2

1. × マンションの建替えの円滑化等に関する法律第 2 条第 1 項第一号より、2 以上の区分所有者が存する建物である。
2. ○ 同法第 2 条第 1 項第七号。
3. × 同法第 8 条より「……マンション建替組合」としなければならない。
4. × 個人施行の場合は事業計画の縦覧は不要であるが、同法第 11 条より組合の場合は事業計画の縦覧が必要である。

解答 H20

[No. 48]20-48

1. ○ 都市再開発法第 84 条より、民間施行の場合、審査委員の過半数の同意は個々の委員に持回りで同意を取り付けても支障はない。
2. × 組合施行の事業計画の変更は「軽微な変更の場合」には縦覧手続を要しない（都再法第 38 条第 2 項）。この縦覧手続を要しない軽微な変更には、同法施行令第 4 条第 1 項第五号、同法施行規則第 14 条第三号より、「公共施設の構造の変更」は含まれるが、「公共施設の位置の変更」は含まれていない。

なお、公共施設の配置は市街地再開発事業の都市計画決定に定めるべき事項（都再法第 4 条第 1 項）であり、公共施設の位置を変更することとなったときは、管理者同意（法 38 条第 2 項→法第 7 条の 12）とともに、都市計画の変更を行わなくてはならない。都市計画の変更による事業計画の変更は、同法施行令第 4 条第 1 項第一号の「都市計画の変更に伴う設計の概要の変更」に該当するため（この「設計の概要」には「公共施設の設計の概要」と「公共施設の設計図[位置及び形状]」も含まれる。）、都市計画の変更手続を経れば、結果的に事業計画の再縦覧手続は必要としない。

そもそも都市計画の事業計画とが不整合（法第 17 条第三号）の状態では、事業計画の変更許可が下りない。本問のように「公共施設の位置の変更の都市計画変更」について触れずに「公共施設の位置の変更を伴う事業計画の変更には再縦覧手続が不要である」という記述は不完全であり、誤りである。

3. × 都再法第 2 条の 2 第 3 項より、施行者となる再開発会社の要件は、①土地所有者と借地権者（以下「従前地権者」をいう。）が総株主の議決権の過半を有すること、②これら議決権を有する従前地権者と再開発会社の有する土地及び借地（以下「土地等」という）の合計が施行地区内の土地等の合計の $\frac{2}{3}$ 以上であることである。

①については再開発会社が株主である従前地権者の土地買収をしても、例えば従前地権者以外の株主がいない再開発会社の場合、①の条件は（全ての株主の土地等を会社を買収しない限り）満足する（会社を買収しても会社に議決権がない[会社法第 308 条第 2 項]）ので、議決権構成は変わらない。但し、従前地権者以外の株主がいる場合は、従前地権者株主の議決権割合が 50%を割り込む場合もあるので注意する。

②の面積要件には会社の所有する土地等はカウントできるから、もともと $\frac{2}{3}$ 以上の面積要件を有しているなら、株主である従前地権者の土地等を会社を買収しても面積要件は変わらない。

4. × 都再法第 71 条第 7 項、同施行規則第 25 条より、様式が定められている。