

解答 H19

[No. 1]19-1

正解 2

1. ○ 都市計画法第 6 条の 2 第 1 項。
2. × 都市計画法第 7 条第 1 項より、各項各号に掲げる既成市街地等以外では「定めることができる」となっている。
3. ○ 都市計画法第 10 条の 2 第 1 項。
4. ○ 都市計画法第 7 条の 2 第 1 項。

[No. 2]19-2

正解 2

1. ○ 都市計画法第 8 条第 2 項。
2. × 都市計画法第 8 条第 1 項より、準住居地域に第一種、第二種の別はない。
3. ○ 都市計画法第 8 条第 1 項第十二号。
4. ○ 都市計画法第 9 条第 20 項

[No. 3]19-3

正解 3

1. ○ 都市計画法第 12 条第 1 項第三号。
2. ○ 都市計画法第 12 条第 1 項第六号。
3. × 優良建築物等整備事業制度要綱（建設省住街発第 63 号建設省住宅局長通知）第 2 の一に定義される補助事業で、市街地開発事業ではない。
4. ○ 都市計画法第 12 条第 1 項第七号。

[No. 4]19-4

正解 2

1. × 都市計画法第 35 条の 2 第 2 項、第 38 条より、開発行為に関する工事を廃止したときは、その旨を知事に届け出なければならない。
2. ○ 都市計画法第 29 条第 1 項第六号。
3. × 都市計画法第 29 条第 1 項より、準都市計画区域内であっても特定の開発行為以外は知事等の許可を受けなければならない。
4. × 都市計画法第 35 条第 1 項より、遅滞なく行うこととなっている。

解答 H19

[No. 5]19-5

正解 2

1. ○ 都市計画法第 12 条の 5 第 7 項第二号。
2. × 都市計画法第 12 条の 5 第 7 項第二号より、建ぺい率の最高限度を定めることができる。
3. ○ 都市計画法第 12 条の 5 第 7 項第二号。
4. ○ 都市計画法第 12 条の 5 第 7 項第二号。

[No. 6]19-6

正解 1

1. × 都市計画法第 11 条第 1 項より、特に必要があるときは、都市計画区域外においても定めることができる。
2. ○ 都市計画法第 11 条第 1 項第八号。
3. ○ 都市計画法第 11 条第 2 項。
4. ○ 都市計画法第 11 条第 1 項第一号。

[No. 7]19-7

正解 2

1. ○ 建築基準法第 3 条第 1 項第一号。
2. × 建築基準法第 6 条第 2 項より、40 m²ではなく 10 m²である。
3. ○ 建築基準法第 53 条第 5 項
4. ○ 建築基準法第 56 条の 2 第 2 項

[No. 8]19-8

正解 1

1. ○ 建築基準法別表第二（は）。
2. × 建築基準法別表第二（ち）より、近隣商業地域で建築可。
3. × 建築基準法別表第二（り）より、商業地域で建築可。
4. × 建築基準法別表第二（ぬ）より、準工業地域で建築可。

[No. 9]19-9

正解 2

1. ○ 建築基準法第 42 条第 1 項第四号。
2. × 建築基準法第 42 条第 2 項より、特定行政庁が指定したものに限る。
3. ○ 建築基準法第 43 条第 1 項。
4. ○ 建築基準法第 44 条第 1 項第四号、同第 2 項。

解答 H19

[No. 10]19-10

正解 1

1. ○ 建築基準法第 52 条第 2 項
2. × 建築基準法第 52 条第 3 項より、2 分の 1 ではなく 3 分の 1.
3. × 建築基準法第 42 条第 9 項より、80m ではなく 70m。
4. × 建築基準法施行令第 2 条第 1 項第四号、同第 3 項より、4 分の 1 ではなく 5 分の 1

[No. 11]19-11

正解 4

1. × 土地区画整理法第 14 条第 1 項より、5 人ではなく 7 人である。
2. × 土地区画整理法第 20 条第 1 項より知事が縦覧をするのではなく、知事が市町村長に縦覧をさせる。
3. × 土地区画整理法第 85 条の 3 第 1 項より、特定仮換地の申出ができるのは、市街地再開発事業区（同法第 6 条第 4 項）であるが、例えば、市街地再開発事業区以外で、市街地再開発事業の条件を満たした区域（例えば特定地区計画等区域内〔都市再開発法第 2 条の 2 第 1 項第三号〕など）に現位置での仮換地を受けた者等が個人若しくは共同で市街地再開発事業を行うことは可能である。
4. ○ 土地区画整理法第 56 条第 1 項。

[No. 12]19-12

正解 4

1. ○ 道路法第 2 条第 1 項。
2. ○ 道路法第 2 条第 2 項第五号。
3. ○ 都市公園法第 2 条第 2 項第五号。
4. × 都市公園法第 2 条第 3 項第一号より、国立公園の公園計画に基づいて設けられた公園又は緑地は、都市公園に含まれない。

[No. 13]19-13

正解 2

1. ○ 中心市街地の活性化に関する法律（新法）第 3 条～第 6 条。
2. × 中心市街地の活性化に関する法律（新法）第 8 条第 1 項、同第 4 項、第 5 項より、基本方針は、新法では政府が定め、内閣総理大臣が閣議決定を経て公表するものであり、中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的精神に関する法律（旧法）第 5 条等より、旧法では主務大臣（経済産業大臣、国土交通大臣及び総務大臣 9 が定めるものとされていた。）
3. ○ 中心市街地の活性化に関する法律（新法）第 9 条第 1 項。
4. ○ 中心市街地の活性化に関する法律（新法）第 15 条第 1 項。

解答 H19

[No. 14]19-14

正解 4

1. ○ 景観法第 8 条第 2 項第一号。
2. ○ 景観法第 8 条第 2 項第二号
3. ○ 景観法第 8 条第 2 項第三号
4. × 景観法第 8 条第 2 項第五号ロより、良好な景観の形成に重要な公共施設の整備に関する事項は必須ではない。

[No. 15]19-15

正解 2

1. × 借地借家法第 10 条第 1 項、第 22 条より、建物の登記が必要。
2. ○ 借地借家法第 13 条第 1 項の規定は第 24 条第 1 項の規定により、適用されない。
3. ○ 借地借家法第 23 条第 1 項より、設定後 20 年以上を経過した日ではなく、設定後 30 年以上を経過した日である。
4. ○ 借地借家法第 24 条第 1 項に同法第 19 条第 1 項の適用除外がなく、借地権者の申し立てにより、裁判所が地主の承諾に代わる許可を与えることとなる。

[No. 16]19-16

正解 4

1. ○ 建物の区分所有等に関する法律第 17 条第 2 項、第 18 条第 1 項、第 3 項。
2. ○ 建物の区分所有等に関する法律第 17 条第 1 項。
3. ○ 建物の区分所有等に関する法律第 18 条。
4. × 建物の区分所有等に関する法律第 2 条第 4 項、第 4 条より、規約共有部分である。

[No. 17]19-17

正解 3

1. ○ 建物の区分所有等に関する法律第 49 条第 1 項、第 50 条第 1 項。
2. ○ 建物の区分所有等に関する法律第 47 条第 1 項。
3. × 建物の区分所有等に関する法律第 55 条第 1 項より、専有部分がなくなれば、集会議決がなくとも組合は解散する。
4. ○ 建物の区分所有等に関する法律第 49 条第 2 項～第 4 項。

解答 H19

[No. 18]19-18

正解 4

1. × 不動産登記法第3条より、空中権の登記はできない。
2. × 不動産登記法第44条第1項第一号、建物の所在する土地の地番は登記事項である。
3. × 不動産登記法第14条第3項より、容積率は表示されない。
4. ○ 不動産登記法第2条第九号。

[No. 19]19-19

正解 1

1. × 民法第251条より、共有物を変更する場合は、他の共有者の同意が必要であるが、持分の譲渡や持分に係る担保権等の設定には、共有者相互の特段の契約等がない限り、他の共有者の同意を必要としない。
2. ○ 民法第255条。
3. ○ 民法第256条。
4. ○ 民法第258条第1項、同法第260条第1項。

[No. 20]19-20

正解 2

1. ○ 相続税法第27条第1項。
2. × 相続税法第28条第1項より、贈与税の申告時期は贈与発生の翌年2月1日から3月15日の期間である。
3. ○ 登録免許税法第3条、第27条。
4. ○ 地方税法第341条第一号、第343条、第359条、第362条。

[No. 21]19-21

正解 3

事例1.2.4.はいずれも組合施行であり、3.は会社施行である。

[No. 22]19-22

正解 3

1. × 優良建築物等整備事業制度要綱（建設省住街発第63号平成6年6月23日建設省住宅局長通知。以下「要綱」という）第2-三-ハ-（2）より、区分所有者数は10名以上である。
2. × 要綱第2-六、第4-四より、アスベスト改修型には地区面積要件はない。
3. ○ 要綱第2-三-ロ-（1）、第4より、敷地共同化や一つの構えをなすことを要件としていない。
4. × 要綱第2-五-（1）より、耐用年数の1/2を経過していないものが対象となる。

解答 H19

[No. 23]19-23

正解 3

オリジネーターとは、不動産や信託といった資産をもともと保有していた人のことである。不動産証券化においては不動産を SPV に提供する人を指す。従って B はオリジネーターである。SPV (special purpose vehicle) とは、投資家からの資金調達や資産の小口化のための道具建て (器) の総称で、法人格を有するものが SPC である。ここでは D が SPV で、SPV から床を借りるのはテナントであるから、A はテナントである。SPV に対して投資するのは様々な投資家であるから、E が投資家となる。信託契約をオリジネーターが締結する相手は信託期間になるので、C は信託銀行である。

[No. 24]19-24

1. ○ 都市計画法第 7 条第 2 項。
2. × 建築基準法第 70 条第 1 項より、協定書を提出しその認可を受けるのは知事ではなく、特定行政庁である。
3. ○ 大規模小売店舗立地法第 7 条第 1 項。
4. × まちづくり交付金交付要綱第 4 より 10 年ではなく 3~5 年である。

[No. 25] 19-25

正解 3

1. × 都市計画法第 15 条第 1 項、同施行令第 10 条第二号より、市町村が都市計画決定できるのは施行区域が 3ha 以下の場合である。
2. × 都市計画法第 12 条の 2 に規定される市街地再開発事業予定区域には市街地再開発事業は含まれていない。(市街地再開発促進区域は都市計画法第 10 条の 2 に規定されている。)
3. ○ 都再法第 5 条。
4. × 都再法第 7 条の 2 第 1 項より、市街地再開発促進区域に関する都市計画の目的を達成されれば、都市計画事業ではない再開発事業 (個人施行や認定再開発事業) でも構わない。

[No. 26]19-26

正解 3

都再法第 3 条第 1 項第二号の条件に該当する建物は次の通りである。

B → 地階を除く階数が二以下である (イに該当)

C → 建築面積が 150 m²未満である (ニに該当)

D → 都市計画施設である公共施設の整備に伴い除却すべきものである (へに該当)

E → 容積率が当該区域に係る高度利用地区等に関する都市計画において定められた建築物の容積率の最高限度の 3 分の 1 未満である (ホに該当)

解答 H19

[No. 27]19-27

正解 4

1. × 都再法第 7 条の 13 より、土地の所有者、借地権者、建物の所有権又は借家権を有する者以外の者（以下「担保権者等」という）の同意も必要である。但し、担保権者等の同意が得られなかったり、確知ができない場合は、その理由を記して認可申請ができる。（事業の認可には審査委員の同意は必要としない。）
2. × 都再法 7 条の 12 より、公共施設の形状及び面積に変更がない場合でも管理者同意は必要である。
3. × 都再法第 7 条の 10、同施行規則第 1 条の 8 より、会計規定の例外はない。
4. ○ 都再法第 7 条の 17 第 4 項。

[No. 28]19-28

正解 4

1. × 都再法第 2 条の 2 第 3 項第一号より、市街地再開発事業を主たる目的とする。
2. × 市街地再開発組合はこのような規定（都再法第 10 条）があるが、会社施行にあってはこのような規定はない。
3. × 都再法第 2 条の 2 第 3 項第三号より、従前地権者の議決権割合は 2 分の 1 以上である。
4. ○ 都再法第 50 条の 3 第 2 項。

[No. 29]19-29

都再法第 30 条の総会議決が必要な事項に関する問題である。

正解 4

1. ○ 都再法第 39 条、第 40 条より、追加工事に必要な資金を組合員の賦課金として供出することは、法第 30 条第七号より総会議決が必要。
2. ○ 当座の資金調達をどうするかは触れていないが、それができれば都再法第 104 条清算段階で資金回収をすることも可能である。予算をもって定めるものを除くほか、組合の負担金となるべき契約にあたっては、法第 30 条第六号により総会議決が必要。
3. ○ 事業計画（資金計画、スケジュール）の変更が生じるので、都再法第 30 条第三号により総会議決が必要。この場合、都再法施行令第 4 条より、軽微な変更となるため事業計画の再縦覧は不要。
4. × 都再法第 30 条第四号より借入金の借り入れは総会議決が必要。

解答 H19

[No. 30]19-30

都再生法第 16 条関係の組合設立認可申請に関する問題である。

正解 2

1. × 都再法第 16 条より、定款は縦覧しない。都再法第 12 条第 1 項（→法第 7 条の 12）より、公共施設管理者同意は認可前に必要。
2. ○ 都再法第 16 条第 1 項、第 11 条第 4 項（→法第 7 条の 9 第 3 項）
3. × 定款は縦覧しない。
4. × 公共施設管理者同意は認可申請前に必要。

[No. 31]19-31

正解 3

1. ○ 都再法第 1089 条第 1 項。
2. ○ 都再法施行令第 21 条第 1 項。
3. × 都再法第 13 条より、法第 5 条で住宅建設の目標が定められていない場合はこの限りではない。
4. ○ 都再法第 73 条第 1 項第十五号。

[No. 32]19-32

正解 1

1. × 都再法第 28 条より、知事が公告。
2. ○ 都再法第 86 条より、施行者が公告。
3. ○ 都再法第 100 条より、施行者が公告。
4. ○ 都再法施行令第 48 条より、施行者が公告。

[No. 33]19-33

正解 3

1. ○ 都再法第 22 条第 1 項、法第 44 条。
2. ○ 都再法第 21 条。
3. × 組合員以外の者を理事又は監事にすることはできるが、都再法第 20 条又は第 21 条に規定する者以外を組合員とはできない。
4. ○ 都再法第 20 条第 2 項、施行令第 5 条第 1 項。

解答 H19

[No. 34]19-34

正解 3

1. × 都再法施行令第7条第2項より、記載事項の変更が生じたことを知ったときは、名簿を変更しなくてはならない。
2. × 都再法第27条の2第7項より、「収支決算書並びに予算書」ではなく「事業報告書、収支決算書及び財産目録」を提出する。
3. ○ 都再法第27条第1項、第4項。
4. × 都再法第23条第2項より、理事の互選により定める。

[No. 35]19-35

正解 3

1. ○ 都再法第57条第3項～第5項。
2. ○ 都再法第50条の14第1項。
3. × 都再法第133条より、管理規約については縦覧や知事等承認が必要であるが、市街地再開発審査会の議決、若しくは審査委員の過半数の同意は必要ではない。
4. ○ 都再法第103条。価額確定には市街地再開発審査会の議決、若しくは審査委員の過半数の同意は必要としない。

[No. 36]19-36

正解 1

1. × 都再法第70条第1項より、「宅地及び建築物並びに担保権」ではなく「宅地及び建築物並びに借地権」である。
2. ○ 都再法第90条第2項。
3. ○ 都再法第70条第2項、同施行規則第24条第1項。
4. ○ 都再法第70条第5項。

[No. 37]19-37

正解 1

1. × 都再法第71条第5項、第80条第1項より、6ヶ月の期間を経過した日から30日を経過した日が評価基準日となる。
2. ○ 都再法第80条第1項（法第111条の適用除外ではない）。
3. ○ 都再法第68条第2項、土地収用法第38条より、物件調査は権利変換計画を作成するための根拠となる。
4. ○ 都再法第81条第（法第111条の適用除外ではない）。

解答 H19

[No. 38]19-38

正解 3

1. ○ 都再法第 73 条第 1 項第十号。
2. ○ 都再法第 73 条第 1 項第十三号。
3. × 都再法第 73 条第 1 項第十五号、同施行規則第 28 条第 3 項、別記様式 10 の (六)、第 11 の (五)、第 12 の (六) より、譲受人等の決定方法の記載は必要であるが、氏名等は必要条件ではない。
4. ○ 都再法第 73 条第 1 項第十八号、同施行規則第 27 条第二号。

<参考:都市再開発法施行規則 別記様式 10 (六)の部分>

| 管理処分の方法 | | | | | |
|---------------|--------------------|----------------|--------------------|-------------|--------|
| 譲渡し、又は賃貸しの別 | | 譲受人又は賃借り人の決定方法 | | そ の 他 | 備 考 |
| 施設建築物 の一部等 | 施設建築敷地又 はその共有持分 | 施設建築物 の一部等 | 施設建築敷地又 はその共有持分 | | |
| | | | | | |

[No. 39]19-39

正解 4

1. × 都再法第 71 条より、抵当権者等の同意がなくとも法第 71 条第 1 項の申出はできる。関係者の同意がなければ申出ができない場合とは、法第 71 条第 2 項に示す宅地、借地権若しくは建築物について仮登記上の権利、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定めのある登記などがある場合である。
2. × 都再法第 89 条の適用除外は法第 110 条の場合で、法第 111 条の場合は適用除外とならない。
3. × 都再法第 92 条第 4 項により、抵当権者等の同意が得られない場合、補償金の支払は供託となる。
4. ○ 都再法第 90 条第 1 項、第 101 条。

[No. 40]19-40

正解 1

1. × 都再法第 91 条の補償（借家権消滅の補償）、第 97 条の補償（移転に要する補償など）の根拠が違うので、いずれの補償金も受け取ることができる。
2. ○ 都再法第 71 条第 1 項より、建物については建物に代える金銭か移転かの選択ができ、金銭給付の場合は法第 91 条補償の対象となるが、建物移転の申出をした場合は、法第 97 条補償の対象となり、法第 87 条第 2 項により権利変換期日に建物の権利が施行者に帰属しないので、権利変換計画書にも建物の権利価額は記載されない。
3. ○ 都再法第 92 条第 1 項第三号、第 2 項。
4. ○ 都再法第 92 条第 5 項。

解答 H19

[No. 41]19-41

正解 1

1. × 都再法第 110 条によっても法第 71 条の申出（権利変換を希望しない旨の申出）は省けない。
2. ○ 都再法第 110 条が適用される場合、法第 74 条第 2 項の除外規定はないが、法第 77 条第 2 項は除外できるので、従前従後の資産額に著しい差が生じても構わない。
3. ○ 都再法第 110 条が適用される場合、法第 87 条は適用除外。
4. ○ 都再法第 110 条によっても法第 86 条の通知は省けない。

[No. 42]19-42

正解 1

1. ○ 都再法第 133 条に基づく管理規約の縦覧等手続きは、一括して行う必要はない。
2. × 都再法第 88 条第 4 項（法第 111 条による読み替え）により、管理規約の敷地利用権の共有部分の割合は、権利変換計画書の施設建築敷地の共有持分」を用いることができる。
3. × 都再法第 30 条第十号、法第 33 条より、法第 133 条によって定められる管理規約は総会の特別議決事項（2/3）であり、権利変換期日後は、法第 44 条により、組合と参加組合員を除く施設建築敷地の持分の 2/3 以上の同意が必要となる。
4. × 都再法第 133 条により管理規約を定める場合、縦覧で足りるので全員の同意は必要としない。

[No. 43]19-43

正解 3

1. ○ 都再法 121 条第 1 項、施行令第 47 条。
2. ○ 都再法 121 条第 1 項、施行令第 47 条、道路法第 2 条第 1 項及び法第 3 条。
3. × 都再法 121 条第 1 項、施行令第 47 条より、高等学校は含まれない。
4. ○ 都再法 121 条第 1 項、施行令第 47 条より、ここでいう河川とは河川法に規定する準用河川のことであり、管理者負担金の協議対象となる。

[No. 44]19-44

正解 3

1. × 租税特別措置法第 33 条第 3 項第二号（通損補償の一部を対価補償とみなす規定）より、租税特別措置法第 33 条第 1 項第三号の二（代替資産取得の特例）及び同法第 33 条の 4 第 1 項（5,000 万円特別控除）の課税特例が認められる場合がある。
2. × 租税特別措置法第 33 条第 1 項第三号の二（代替資産取得の特例）及び同法第 33 条の 4 第 1 項（5,000 万円特別控除）の課税特例が認められる場合がある。
3. ○ 登録免許税法第 5 条第七号、施行令第 4 条第一号より、参加組合員になったとしても借家権者の登録免許税の特例はない。
4. × 地方税法第 73 条の 14 第 10 項より、従前の建物の課税台帳価額までは控除されるが、借家権者には課税上の従前建物がないので、不動産取得の減免措置はない。

解答 H19

[No. 45]19-45

正解 3

1. × 不動産鑑定評価基準第 8 章第 1 節。
2. × 不動産鑑定評価基準第 8 章第 3 節。
3. ○ 不動産鑑定評価基準第 8 章 1 節Ⅲより、売買軌道価格は鑑定評価に当たって参考資料とすることができる場合がある。
4. × 不動産鑑定評価基準第 8 章第 8 節、地価公示法第 2 条、第 8 条。

[No. 46]19-46

正解 1

1. × 国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準第 48 条第 2 項より、営業廃止補償ではないので、一時的に得意を喪失することによって通常生ずる損失額の補償を行うことができる。
2. ○ 国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準第 36 条。
3. ○ 国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準第 47 条第 2 項。
4. ○ 国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準第 48 条。

[No. 47]19-47

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 9 条第 1 項。
2. × マンションの建替えの円滑化等に関する法律第 27 条第七号、第 30 条第 3 項、第 67 条より、権利変換計画の変更は、組合員の議決権及び持分割合の各 5 分の 4 の同意が必要。
3. ○ マンションの建替えの円滑化等に関する法律第 10 条第 1 項。
4. ○ マンションの建替えの円滑化等に関する法律第 94 条第 1 項、第 2 項、施行令第 23 条。

[No. 48]19-48

1. × 都再法第 114 条より、原則は知事で、民間施行に限っては市町村長と協議して、当該市町村長を事業代行者と定めることができる。
2. ○ 都再法第 110 条の同意対象者には、参加組合員も含まれる。
3. ○ 都再法第 7 条の 3 第 2～4 項。
4. × 都再法第 68 条、第 70 条より、調書は嘱託登記に必要な図書ではない。