

解答 H18

[No. 1]18-1

正解 3

1. ○ 都市計画法第4条第16項。
2. ○ 都市計画法第4条第13項
3. × 都市計画法第4条第14項。同施行令第1条の2。流通業務団地は都市施設（都市計画法第11条第1項第十号）である。
4. ○ 都市計画法第4条第15項。

[No. 2]18-2

正解 4

1. ○ 都市計画法第8条第1項第十四号。
2. ○ 都市計画法第8条第1項第五の二号。
3. ○ 都市計画法第8条第1項第八号。
4. × 都市計画法第8条第1項第十号、第十五号。

[No. 3]18-3

正解 4

1. ○ 都市計画法第9条第5項。
2. ○ 都市計画法第9条第8項。
3. ○ 都市計画法第9条第9項。
4. × 都市計画法第9条第6項、第7項。設問は準住居地域の内容。

[No. 4]18-4

正解 2

1. × 都市計画法第8条第13第二号。
2. ○ 都市計画法第12条第3項。
3. × 都市計画法第12条第4項。都市再開発法第5条より、住宅不足の著しい地域で、都市再開発法第4条第2項に抵触しない限り定める。
4. × 都市計画法第12条の5第3項より、必ず定めなくてはならないものではない。

[No. 5]18-5

正解 2

1. ○ 都市計画法第18条の2第2項。
2. × 都市計画法第18条の2第3項。知事への通知で足りる。
3. ○ 都市計画法第18条の2第1項。
4. ○ 都市計画法第18条の2第4項。

解答 H18

[No. 6]18-6

正解 2

1. ○ 都市計画法第 13 条第 1 項第八号。
2. × 都市計画法第 13 条第 1 項第三号。市街化区域に限る。
3. ○ 都市計画法第 13 条第 1 項第十一号。
4. ○ 都市計画法第 13 条第 1 項第十二号。

[No. 7]18-7

正解 3

1. × 建築基準法第 2 条第一号。
2. × 建築基準法第 2 条第二号
3. ○ 建築基準法第 2 条第三号
4. × 建築基準法第 2 条第十三号

[No. 8]18-8

正解 3

1. ○ 建築基準法第 56 条第 2 項。
2. ○ 建築基準法施行令第 2 条第 1 項第六号イ。
3. × 第一種中高層住居専用地域等では前面道路幅員が 12m 以上の場合に適用がある（建築基準法第 56 条第 3 項）が、第一種低層住居専用地域内ではこのような緩和措置はない。
4. ○ 建築基準法施行令第 134 条項第 1 項

[No. 9]18-9

正解 2

1. ○ 建築基準法第 53 条第 1 項第四号、第 5 項第一号。
2. × 建築基準法第 53 条第 3 項第二号より、1/10 緩和である。
3. ○ 建築基準法第 53 条第 5 項第二号。
4. ○ 建築基準法第 53 条第 1 項第六号。

[No. 10]18-10

正解 2

1. ○ 建築基準法第 69 条。
2. × 建築基準法第 76 条の 3 第 1 項。
3. ○ 建築基準法第 77 条。
4. ○ 建築基準法第 76 条第 1 項。

解答 H18

[No. 11]18-11

正解 3

1. ○ 土地区画整理法第 85 条の 4 第 1 項。
2. ○ 土地区画整理法第 85 条の 2 第 1 項、第 2 項。
3. × 土地区画整理法第 18 条。市街地再開発組合と同様に、宅地所有者の 2/3、借地権者の 2/3、(同意宅地面積+同意借地面積) / (宅地面積+借地面積) が 2/3 以上であることが求められる。
4. ○ 土地区画整理法第 10 条第 1 項。

[No. 12]18-12

正解 2

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 118 条第 1 項第四号、第五号。
2. × 同法第 118 条第 1 項第二号より 1/3 以下。
3. ○ 同法第 118 条第 1 項第三号。同施行令第 23 条。
4. ○ 同法第 118 条第 1 項第一号。

[No. 13]18-13

正解 1

1. ○ 都市再生特別措置法第 36 条第 2 項。
2. × 都市再生特別措置法第 29 条第 1 項。公共施設整備への補助金の交付は含まれていない。
3. × 都市再生特別措置法第 20 条第 1 項、同施行令第 2 条第 1 項より、原則 1 ha 以上で、隣接地区との合計が 1 ha 以上の場合は、0.5 ha 以上が対象となる。
4. × 都市再生特別措置法第 37 条第 1 項第二号。高度地区の決定或は高度地区への変更は含まれていない。

[No. 14]18-14

正解 3

1. × 景観法第 7 条第 1 項より、指定都市及び中核市以外の市町村は知事同意を得た場合。
2. × 景観法第 8 条第 1 項第五号。不良な景観が形成される恐れのある区域にも定めることができる。
3. ○ 景観法第 9 条第 1 項。
4. × 景観法第 11 条第 3 項より、3 分の 2 以上の同意が必要。

解答 H18

[No. 15]18-15

正解 1

- 借地借家法第 33 条第 1 項より、賃貸人の同意を得た造作は時価での買い取り請求ができるが、同法第 37 条より同法 33 条は含まれておらず強行規定ではないため、このような特例は有効である。
- × 土地の賃貸借では、借地借家法第 19 条に設問と同様の規定があるが、建物の賃貸借についてはない。
- × 借地借家法第 28 条より、転借人を含む。
- × 借地借家法第 26 条第 1 項より、期間の定めのない契約となる。

[No. 16]18-16

正解 1

- × 建物の区分所有等に関する法律第 26 条第 4 項。
- 建物の区分所有等に関する法律第 27 条第 1 項。
- 建物の区分所有等に関する法律第 34 条第 1 項、第 2 項、第 36 条。
- 建物の区分所有等に関する法律第 25 条第 1 項。

[No. 17]18-17

正解 4

- 不動産登記法第 47 条第 1 項。
- 不動産登記法第 57 条。
- 不動産登記法第 56 条第二号。
- × 不動産登記法第 58 条第 2 項。共有部分たる旨の登記は、その建物の表題部所有者又は所有権の登記名義人しかできない。

[No. 18]18-38

正解 2

- 土地収用法第 36 条第 2 項。
- × 土地収用法第 38 条。土地調書の記載事項が真実に反していることを立証した場合は、異議を申し立てることができる。
- 土地収用法第 36 条第 3 項。
- 土地収用法第 36 条第 4 項。

解答 H18

[No. 19]18-19

正解 4

1. ○ 民法第 256 条。
2. ○ 民法第 254 条。
3. ○ 売却や相続は共有物の変更に当たらない。例えば原則型再開発事業の底地の共有持分は自由に処分できる。
4. × 民法第 251 条より共有物を変更する場合は全員。同法第 252 条より共有物の管理に関する事項の変更は共有者の過半の同意で足りる。

[No. 20]18-20

正解 1

1. 平成 14 年改正。
2. 平成元年改正。
3. 平成 11 年改正。
4. 平成 11 年改正（特定建築者制度自体は昭和 55 年改正で制度化されたが、当初は全てが保留床となるものしか特定建築者制度が使えなかった）。

[No. 21]18-21

正解 1

1. ○ 優良建築物等整備事業制度要綱 2-3-ハ- (4)。
2. × 優良建築物等整備事業制度要綱 4-1-ロ-①より、市街地総合再生計画の区域内では、敷地に接する道路の中心線以内の面積が概ね 500 m²以上でなくてはならない。
3. × 優良建築物等整備事業制度要綱 4-3-イ、ロより、階数及び耐火要件がある。
4. × 優良建築物等整備事業制度要綱 2-3-ハ- (3) より、区分所有法の建替え議決若しくはその他の要件が必要であるが、マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づき実施されるものでなくとも良い。

[No. 22]18-22

正解 3

1. ○ 社団法人全国市街地再開発協会のホームページ参照。
2. ○ 民間都市開発推進機構ホームページ参照。
3. × まちづくり交付金交付要綱第 2 の 1 より、市町村が定める都市再生整備計画に基づく事業の実施に要する経費に充てるため、国が交付するものをいう。
4. ○ 先導型再開発緊急促進事業補助金制度要第 2。

解答 H18

[No. 23]18-23

正解 4

エクイティ (Equity) とは、「自己資本」を意味し、資産総額から負債総額を差し引いたもので、株式会社や組合出資による資産調達を意味する。不動産証券化の一形態としてのエクイティ型証券は、不動産の所得権を小口化するなどして、優先株や優先出資証券を発行する仕組みをいい、収益の状況に応じて配当が変わり、元本の補償はないものの、不動産が値上がりすれば売却差益を得られることも期待できる株式である。設問は、エクイティに対するデット (Debt : 「負債」を意味し、社債発行や借入金による資産調達分のこと。証券化では、不動産相場等に係らず一定の金利を受け、元本が補償されるものを言う) の説明である。

[No. 24]18-24

1. ○ 都市公園法第 5 条第 2 項。
2. ○ 駐車場法第 12 条。
3. × 都市緑地法第 34 条より、緑化率は最低でも 25%。
4. × 道路法第 32 条第 1 項、第 4 項より、道路専用の許可は道路管理者。

[No. 25]18-25

正解 3

1. ○ 都再法第 28 条第 3 項、別記様式 10 に「施設建築物の一部」という表記がある。
2. ○ 都再法第 28 条第 3 項、別記様式 12 に「建築施設の部分の価額の概算額」という表記がある。
3. × 都再法第 2 条十一号より、建物の所有を目的としていない場合は、借地権を有するものとして取り扱わない。
4. ○ 都再法第 2 条四号より、同施行令第 1 条により水路は公共施設であるので、新たな公共施設の用に供する土地の帰属欄に記載する。

[No. 26]18-26

正解 1

市街地再開発促進区域は、公共施設の配置と一連の整備単位としての単位整備区を定めるものであって、施設建築敷地まで定めるものではない。

解答 H18

[No. 27]18-27

正解 2

1. × 都再法第 2 条の 2 第 1 項により、個人施行として行われる場合は、一定の条件を満たせば、市街地再開発事業の都市計画決定を経ずに、従って施行区域を都市計画に定めずに市街地再開発事業が施行できる。
2. ○ 都再法第 2 条の 2 第 2 項により、組合施行の市街地再開発事業は、市街地再開発事業の施行区域内でしか施行できないので、同法第 6 条第 1 項の規定により、当然都市計画事業となる。
3. × 都再法第 2 条の 2 第 1 項により、個人施行の市街地再開発事業が施行できる。
4. × 都再法第 2 条の 2 第 6 項により、地方住宅供給公社は第二種市街地再開発事業も施行できる。

[No. 28]18-28

正解 4

小学校は都再法第 2 条第四号の「公共施設」であり、同条第五号の「宅地」ではないので、総宅地面積は 10,000 m²である。借地権数は 4 名で、総借地面積は 3,700 m²である。

都再法第 2 条の 2 第 3 項では、会社施行の施行者となれるかの基準が定められており、①地権者の有する会社の議決権総数が 50%を超えていること（三号要件）、②会社の議決権を有する土地所有者の宅地面積と借地の借地面積の和が総宅地面積と総借地面積の和の 2/3 以上であること（四号要件）がある。

都再法第 50 条の 4 では、施行認可を得るための地権者の同意に関する基準があり、③会社の規準と事業計画に同意した者の宅地所有者の人数が全宅地所有者の 2/3 以上であること、④会社の規準と事業計画に同意した借地人の人数が全借地人の 2/3 以上であること、⑤同意した宅地の所有していた宅地面積と借地の借地面積の和に対する総宅地面積と総借地面積の和の割合が 2/3 以上であるが求められる。

これを算定すると次のようになる。

股	法 2 条の 2 第 3 項要件				法 50 条の 4 要件				
	三号要件	四号要件			人数要件		面積要件		
	議決権 (%)	宅地 (m ²)	借地 (m ²)	割合 (%)	所有 (人)	借地 (人)	宅地 (m ²)	借地 (m ²)	割合 (%)
1	55	9,200	0	67.1	6/8	3/8	6,000	2,700	63.5
2	55	7,500	1,500	65.6	6/8	3/8	8,200	3,000	81.8
3	47	7,000	3,000	73.0	7/8	3/8	8,000	3,000	80.3
4	54	6,000	3,700	70.8	7/8	3/8	8,000	2,200	74.5

解答 H18

[No. 29]18-29

正解 3

1. × 個人施行は法7条の13により、全員の同意を得るので縦覧等の手続きを要さない。
2. × 組合施行では、全員同意を得ても法第16条第1項の適用除外はない。個人施行以外の再開発事業に係る施行認可申請には、事業計画の縦覧手続きを必要とする。
3. ○ 都再法第50条の6。
4. × 都再法第53条第1項より、市町村施行の場合、自らが縦覧する。

[No. 30]18-30

正解 3

土地区画整理事業の手続きはA→B→C、市街地再開発事業の手続きはア→イ→ウ→エである。土地区画整理法第6条第4項より、市街地再開発事業区の設定には、市街地再開発事業の都市計画決定が必要であるためア→Aである。また、都再法第118条の31第1項より、特定仮換地が行なわれた後に関係権利者が確定し事業計画認可手続きできるのでB→イである。なお、一般的に、換地処分は施設建築敷地の権利形態が都再法第90条登記により確定した後行われるのでエ→Cである。

[No. 31]18-31

正解 3

1. ○ 都再法第45条第3項。
2. ○ 都再法第45条第4項。
3. × 都再法第46条より、理事以外の者を選任できる。
4. ○ 都再法第48条。

[No. 32]18-32

正解 1

1. × 都再法第40条第1項、同施行令第21条第1項より、定款に定められる。
2. ○ 都再法第40条第1項、同施行令第21条第1項。
3. ○ 都再法第40条第1項、同施行令第21条第1項。
4. ○ 都再法第40条第1項、同施行令第21条第2項。

[No. 33]18-33

正解 2

1. × 保健所は都再法に規定する公共施設ではなく、宅地であるので合意対象者である。(都再法第2条)
2. ○ 都再法第15条第2項→同法第7条の3第4項の準用により、法第14条の同意対象者ではない。
3. × 都再法第14条第2項→同法第7条の2第5項の準用により、その共有持分で同意をカウントできる。
4. × 借地人と転借人がいる場合はダブルカウントできる。

解答 H18

[No. 34]18-34

正解 1

1. × 都再法第 9 条第七号、第 23 号第 1 項より、監事は 2 人以上、なお、任期は同第 25 条第 1 項より、5 年以内である。
2. ○ 都再法第 27 条第 3 項により、総会に提案する議案に関する理事会の議決方法は原則として過半数であるが、定款に特別の定めができる。
3. ○ 都再法第 9 条第七号より、定款に役員を選任方法に関する事項を定めることができる。なお都再法第 25 条に任期の制限はあるが、再任を妨げるものではない。
4. ○ 都再法第 9 条第十一号。

[No. 35]18-35

正解 2

1. × 都再法第 34 条第 1 項より、法第 32 条議決（通常議決）である。
2. ○ 都再法第 37 条第 2 項。
3. × 都再法第 21 条、都再法第 33 条より、出席すれば 1 議席、1 議決権となる。
4. × 都再法第 37 条第 5 項より、4 人までなら可。

[No. 36]18-36

正解 3

1. × 都再法第 43 条第 2 項により、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する必要はない。
2. × 権利変換計画の認可申請に係る審査から、借家条件の裁定までで特に任期が定められるものではない。
3. ○ 都再法第 30 条、第 33 条より特別議決ではない。
4. × 都再法第 7 条の 19 第 1 項より 3 人以上としなくてはならない。

[No. 37]18-37

正解 4

1. × 都再法による不動産登記に関する政令第 5 条第 1 項より、一括で申請しなくてはならない。
2. × 都再法第 86 条の 2 より、施行者が通知する。
3. × 都再法第 90 条第 2 項より、都再法による不動産登記に関する政令第 5 条第 1 項より、法第 90 条登記として法第 70 条登記は抹消される。
4. ○ 都再法第 90 条第 3 項。

解答 H18

[No. 38]18-38

正解 4

1. ○ 都再法第 71 条第 2 項。
2. ○ 都再法第 71 条第 5 項、第 6 項。
3. ○ 都再法第 71 条第 4 項。
4. × 都再法第 71 条第 1 項、施行規則第 25 条別記様式 6 より、建物は地区外への移転を申し出ることができるが、宅地については金銭給付のみである。

[No. 39]18-39

正解 3

1. ○ 都再法第 110 条第 1 項により、同第 80 条は適用除外。
2. ○ 都再法第 111 条では同第 80 条は適用除外ではなく、従って、昭和 44 年 12 月 23 日通第 88 号が適用になる。
3. × 都再法第 71 条第 1 項より、公告があった日から起算して 30 日である。
4. ○ 都再法第 76 条第 3 項、同第 80 条第 2 項より、原則型では、所有権以外の権利が存しない宅地従前評価額の割合で、従後の施設建築敷地（底地）の共有部分を配分する。

[No. 40]18-40

正解 1

1. × 都再法第 76 条第 1 項、第 77 条第 1 項より、原則型における借地権者は、施設建築物の一部等（区分所有権と地上権の共有部分）を取得するが、施設建築敷地の底地権の共有持分は与えられない。
2. ○ 都再法第 110 条より、第 75 条～77 条は適用除外となり、借地権者に施設建築敷地の所有権を与えるような権利変換を行うことができる。
3. ○ 都再法 111 条より、第 75 条第 2 項、第 76 条は適用除外となり、土地所有者も借地権者も建築施設の部分（区分所有権と敷地の共有持分）を取得できる。
4. ○ 都再法第 111 条より、区分地上権の有無に係らず、土地所有者も借地権者も建築施設の部分（区分所有権と敷地と区分地上権以外の敷地の権利の共有持分）を取得する。

[No. 41]18-41

正解 2

肢	法第 73 条 第 1 項	審査会の同意 (都再令第 32 条)	権利変換計画の縦覧 (都再法令第 31 条)	知事の変更認可 (都再令第 25 条)
1	11 号	要	要	要
2	15 号	不要 (第一号)	不要 (第一号)	不要 (第三号)
3	16 号	不要 (第一号)	不要 (第一号)	要
4	17 号	要	要	要

解答 H18

[No. 42]18-42

正解 3

1. × 市街地再開発事業等補助（一般会計）交付要綱第6-1-1-1-（2）-二より、法97条補償費は補助対象となる。
2. × 同要綱第6-1-1-1-（4）-ロより、首都圏整備法の既成市街地等も対象となる。
3. ○ 同要綱第6-1-1-1-（3）-イ-⑥-（a）-3。
4. × 同要綱第3-（21）より、公的住宅を建設しないものは該当しない。

[No. 43]18-43

正解 2

1. × 都再法第99条の2第2項より、事業計画に定める必要はなく権利変換計画に定める。
2. ○ 都再法第99条の3第1項、同施行令第40条の2第二号。
3. × 都再法第99条の5第1項より、「権利の譲渡」ではなく、「通知」。なお、「受渡」は工事完成後（法99条の6）。
4. × 都再法第99条の2第1項より、全てが権利床となる施設建築物は特定建築者が建築を行うことができない。

[No. 44]18-44

正解 3

1. ○ 都再法第138条第1項より、地方税法第6条第2項に規定する固定資産税の不均一課税が適用される場合がある。
2. ○ 地方税法第73条の27の4第1項より不動産取得税は免除される。
3. × 登録免許税法第5条第七号、同施行令第4条第一号より、参加組合員の登録免許税の特例はない。
4. ○ 地方税法第72条の5第1項第六号。

[No. 45]18-45

正解 2

1. ○ 不動産鑑定評価基準（H14.7.3全部改正）第5章第3節I。
2. × 同基準第5章3節IIより、「特定賃料」ではなく「限定賃料」を求める場合がある。
3. ○ 同基準第5章3節I-3。
4. ○ 同基準第5章3節II-3。

解答 H18

[No. 46]18-46

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3条より、その後の価額変動は見込まない。
2. × 同基準第6条第1項より、原則として金銭であるが、場合によっては代替物により行うことができる。(同第2項)。
3. ○ 同基準第63条。
4. × 同基準第17条より、推定再建築費に経過年数等による補正を行って算定する。

[No. 47]18-47

正解 4

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項より、3人ではなく、5人である。
2. × 同法第9条第2項より、3分の2ではなく、4分の3である。
3. × 同法第15条第1項より、30日ではなく、2ヶ月である。
4. ○ 同法第11条第2項。

[No. 48]18-48

1. × 都再法第26条第1項より、4分の1ではなく、3分の1連署があれば、解任請求ができる。
2. × 都再法第95条より、占有の継続は承継人にも及ぶ。
3. ○ 都再法第88条第4項より、管理規約の共用部分とみなす。
4. ○ 都再法第133条の管理規約の決定手続きは、都再法第110条を適用した場合でも除外できないので、縦覧手続きが必要である。