

再開発プランナー (筆記試験)

学科試験 問題

[No. 1] 都市計画法に規定する用語の定義に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

30-1

1. 都市施設には、道路、公園のほか政令で定める電気通信事業の用に供する施設が含まれる。
2. 公共施設には、道路、公園のほか政令で定める図書館その他の教育文化施設が含まれる。
3. 地域地区には、「駐車場法」の規定による駐車場整備地区が含まれる。
4. 地区計画等には、「幹線道路の沿道の整備に関する法律」の規定による沿道地区計画が含まれる。

[No. 2] 都市計画法に規定する地域地区に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。30-2

1. 高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るために定める。
2. 特別用途地区は、用途地域が定められていない土地の区域内において、その良好な環境の形成又は保持のために定める。
3. 都市再生特別地区は、「都市再生特別措置法」の規定による都市再生緊急整備地域内で定めることができる。
4. 特定防災街区整備地区は、防火地域又は準防火地域が定められている土地の区域の内でも定めることができる。

[No. 3] 都市計画法において、都市計画に定める事項に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。30-3

1. 第一種低層住居専用地域における建築物の高さの限度は、都市計画に定める。
2. 準住居地域における建築物の容積率の最高限度は、都市計画に定める。
3. 近隣商業地域における建築物の敷地面積の最低限度は、当該地域における市街地の環境を確保するため必要な場合に限り都市計画に定める。
4. 商業地域における建築物の建ぺい率の最高限度は、都市計画に定める。

[No. 4] 都市計画法に規定する開発行為で、明らかに開発許可を受けなくてもよいものは次のうちどれか。30-4

1. 準都市計画区域内における開発行為
2. 駅舎その他の鉄道の施設の建築の用に供する目的で行う開発行為
3. 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
4. 市街化調整区域内における居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

[No. 5]都市計画法における「市町村の都市計画に関する基本的な方針」(以下「基本方針」という。)に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。30-5

1. 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。
2. 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なくこれを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。
3. 市町村は、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並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、基本方針を定めるものとする。
4. 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、その旨を公告し、当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供さなければならない。

[No. 6]都市計画法に基づき地区計画に、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物の整備のため、開発整備促進区を定めることができる土地の区域の条件として、誤っているものは次のうちどれか。30-6

1. 工業地域
2. 準工業地域
3. 第二種住居地域
4. 準住居地域

[No. 7]建築基準法の規定に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。30-7

1. 建築物の地階で地盤面上1m以下にある部分の外壁の中心線で囲まれた部分の水平投影面積は、当該建築物の建築面積に算入しない。
2. 用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地は、一つの「敷地」である。
3. 同一敷地内での建築物の移転は、「建築」に該当する。
4. 建築主は、3階建ての木造建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて、特定行政庁の確認を受けなければならない。

[No. 8]建築基準法の規定に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。30-8

1. 建築物の地階の住宅の用途に供する部分の床面積は、その天井の地盤面からの高さにかかわらず、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3分の1を限度として、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない。
2. 屋上の昇降機塔は、その水平投影面積の合計の広さにかかわらず、その部分の高さが12メートルまでであれば、当該建築物の高さに算入しない。
3. 防火地域内の3階建て共同住宅は、耐火建築物にしなければならない。
4. 都市再開発法による新設の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして、特定行政庁が指定をしたものであっても、その事業に着手していなければ建築基準法上の道路としては認められない。

[No. 9] 工業専用地域において、建築基準法上、建築できるものは次のうちどれか。ただし、特定行政庁の特例許可については考慮しないものとする。30-9

1. 神社、寺院、教会などの宗教施設
2. 幼稚園
3. 共同住宅
4. ぱちんこ屋

[No. 10] 建築基準法の規定に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。30-10

1. 3階以上の階を事務所の用途に供する建築物は、特殊建築物に該当するため、防火地域及び準防火地域外に建築する場合にあっても、耐火建築物としなければならない。
2. 前面道路の反対側に川がある場合、当該前面道路の反対側の境界線は、当該川の反対側の境界線にあるものとみなされる。
3. 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、その全部について敷地の過半が属する地域内の建築物に関する規定を適用する。
4. 同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、日影規制はそれぞれの建築物に対し別々に適用される。

[No. 11] 建築基準法に規定する容積率又は建ぺい率に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。30-11

1. 建築物内の自動車車庫の床面積は、容積率の最低限度規制の場合を除き、建築物全体の延べ面積の3分の1を限度として容積率に算入しない。
2. 前面道路の幅員が12メートルの商業地域内の敷地に建築する建築物の容積率は、当該前面道路の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じたもの以下でなければならない。
3. 防火地域内の指定建ぺい率が80%の地域の敷地に、耐火建築物を建築する場合は、建ぺい率の制限は適用されない。
4. 準防火地域内の街区の角にある敷地で特定行政庁が指定するものに、耐火建築物を建築する場合は、建ぺい率の制限は適用されない。

[No. 12] 土地区画整理事業に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。30-12

1. 土地区画整理事業を都市計画事業によらず施行できるのは、個人施行の場合に限られる。
2. 当初、定款及び事業基本方針を定めて設立された組合は、別途認可を受けて事業計画を定める必要はない。
3. 土地区画整理組合を設立しようとする者は、定款及び事業計画又は事業基本方針について、施行地区となるべき区域内の宅地の所有者と借地権者の合計人数の3分の2以上の同意と合計地積の3分の2以上の同意を得れば、設立認可の申請をすることができる。
4. 未登記の借地権を有する者は、その借地権の種類及び内容を申告しなければならないが、その申告がない借地権は、土地区画整理組合の設立認可申請に必要となる宅地の所有者及び借地権者の同意に際しては存しないものとみなされる。

[No. 13] 道路に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。30-13

1. 幅員 8 メートルの道路法上の道路である市町村道（地下におけるものを除く）は、建築基準法上の道路でもある。
2. 道路法上の道路ではあるが、建築基準法上のいわゆる接道規定における道路ではない場合がある。
3. 建築基準法上の道路ではあるが、道路法上の道路ではない場合がある。
4. 都市計画法に基づく開発許可を受けた開発行為により設置された道路は、すべて道路法上の道路となる。

[No. 14] 大規模小売店舗立地法において、大規模小売店舗の新設又は変更に関する届出及び添付書類の内容を周知させるための説明会（以下「説明会」という。）に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。30-14

1. 説明会を開催する者は、その開催を予定する日時及び場所を定め、当該説明会の開催を予定する日の 2 週間前までに公告しなければならない。
2. 経済産業省令で定める軽微な変更を行う場合は、説明会の開催を要しない。
3. 説明会を開催する者は、その責めに帰することができない事由であって経済産業省令で定めるところにより、その開催を予定する日時及び場所を定めて公告をした説明会を開催することができない場合には、当該説明会を開催することを要しない。
4. 説明会を開催する者は、説明会の開催を予定する日時及び場所を定めようとするときは、都道府県及び市町村の意見を聴くことができる。

[No. 15] 「密集市街地における防災街区の整備に関する法律」に規定する防災街区整備地区計画に関する記述で、都市計画において定めるよう努める事項として、正しいものは次のうちどれか。30-15

1. 主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他政令で定める施設及び建築物等の整備並びに土地の利用に関して、地区防災施設の区域以外の地区計画の区域についての計画。
2. 地区防災施設のうち建築物等と一体となって特定防災機能を確保するために整備されるものにあつては、当該施設の区域及び当該建築物等の整備に関する計画。
3. 特定建築物地区整備計画においては、その区域及び建築物の構造に関する防火上必要な制限。
4. 地区計画の目標その他当該区域の整備に関する方針。

[No. 16] 「中心市街地の活性化に関する法律」の規定に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。30-16

1. 市町村長は、営利を目的としない法人であって、中心市街地の整備改善に資する建築物等を認定基本計画に即して整備する事業を行う等の業務を適正かつ確実にを行うことができると認められるものを、その申請により中心市街地整備推進機構として指定することができる。
2. 第一種大規模小売店舗立地法特例区域において大規模小売店舗の新設をする者は、大規模小売店舗立地法上の都道府県又は指定都市への届け出が適用除外される。
3. 中心市街地共同住宅供給事業を実施しようとする者(地方公共団体を除く。)は、中心市街地共同住宅供給事業の実施に関する計画を作成し、市町村長の認定を申請することができる。
4. 市町村は、基本計画を作成しようとするときは、中心市街地活性化協議会が組織されている場合でも、当該市町村の商工会又は商工会議所の意見を聴かなければならない。

[No. 17] 「都市再生特別措置法」の規定に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。30-17

1. 特定都市再生緊急整備地域とは、都市再生緊急整備地域のうち、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進することが、少子高齢化への対応強化を図る上で特に有効な地域として政令で定める地域をいう。
2. 都市再生本部は、都市再生基本方針に即して、地域整備方針を都市再生緊急整備地域ごとに定めなければならない。
3. 地域整備方針は、大規模な地震が発生した場合における滞在者、来訪者又は居住者の安全を確保することができるものとなるよう定めなければならない。
4. 都市再生基本方針には、都市再生緊急整備地域を指定する政令等の立案に関する基準その他基本的な事項を定める。

[No. 18] 借地借家法に規定する定期借地権に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。30-18

1. 事業用定期借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によって締結しなければ、その効力を生じない。
2. 存続期間を 50 年以上としていわゆる一般定期借地権を設定する場合、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、建物その他の土地の附属物の買取を請求しない旨を定めることができる。
3. 自ら居住の用に供する建物の所有を目的として存続期間を 30 年とする借地権を設定する場合、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、建物その他の土地の附属物の買取を請求しない旨を定めることができる。
4. 建物譲渡特約付借地権を設定する場合、存続期間は 30 年以上としなければならない。

[No. 19] 「建物の区分所有等に関する法律」に規定する規約に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。30-19

1. 建物又はその敷地若しくは付属施設の処分に関する事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。
2. 規約の変更が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であっても、その者の承諾なく集会の決議のみで規約を変更することができる。
3. 最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、専有部分と敷地利用権を分離して処分することができる旨を定める規約を設定することができる。
4. 規約を保管する者は、利害関係人から規約について閲覧の請求があったときは、正当な理由があっても、規約の閲覧を拒んではならない。

[No. 20] 不動産登記法に規定する登記に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。30-20

1. 共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記は、共有者全員が共同して申請しなければならない。
2. 所有権に関する仮登記に基づく本登記は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合においては、当該第三者の承諾があるときに限り、申請することができる。
3. 土地収用法による収用によって土地の所有権を取得した者は、直接自己名義に当該土地の所有権の保存の登記を申請することができる。
4. 土地の分筆又は合筆の登記は、所有権の登記名義人以外の者は申請することができない。

[No. 21] 民法に規定する共有に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。30-21

1. 共有物に関する各共有者の持分は、共有当事者間の意思や法律の規定により定められない場合においては、各共有者の持分は等しいものと推定される。
2. 共有者の1人が共有物について他の共有者に対して有する債権は、登記がなくとも、その特定承継人に対しても行使することができる。
3. 共有物に関し、共有者がその持分に応じた負担に応じないときは、他の共有者は、相当の期間を定めた催告を行った上で、なお履行がないときに限り、相当の償金を支払って、その者の持分を取得することができる。
4. 共有物の利用などの管理に関する事項は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決定するが、共有物の保存行為は、各共有者が単独で行うことができる。

[No. 22] 不動産に係る税に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。30-22

1. 相続（包括遺贈及び被相続人から相続人に対してなされた遺贈を含む。）による不動産の取得に対して、不動産取得税は課されない。
2. 小規模住宅用地に対して課される固定資産税の課税標準は、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の6分の1の額となる。
3. 居住用超高層建築物で人の居住の用に供する専有部分に課される固定資産税については、各階ごとの取引価格の動向を勘案した補正が行われる。
4. 登録免許税は、不動産登記を行うときに課税されるが、抵当権の設定の登記を行うときには課税されない。

[No. 23] 不動産証券化に関連する用語の説明で、誤っているものは次のうちどれか。30-23

1. 「キャップレート」とは、収益還元率、還元利回り、期待利回り等のことであり、一期間の純収益から対象不動産の価格を直接求める際に使用される率である。
2. 「エクイティ」とは、金融機関からの借入金や社債のように元本と金利の支払いが義務づけられている負債のことをいう。
3. 「ノンリコースローン」とは、当該事業から発生するキャッシュフロー（不動産の場合には賃貸収入及び売却代金）のみを返済原資とする融資のことをいう。
4. 「デューデリジェンス」とは、不動産取引において、土地建物の状況、環境、法的権利関係、マーケット状況等を専門家に委託して行う詳細調査のことをいう。

この設問は、各肢ごとに正誤を解答しなさい。

[No. 24] 下記の4肢それぞれの記述について、正しいものには○、誤っているものには×と解答しなさい。30-24

1. 住宅不足の著しい地域における市街地再開発事業においては、都市計画に当該事業により確保されるべき住宅の戸数その他住宅建設の目標を定めることができる。
2. 借地借家法においては、期間を1年未満とする建物の賃貸借であっても、期間の定めがある建物の賃貸借とみなされる。
3. 「国家戦略特別区域法」の規定による国家戦略特別区域会議は、国家戦略特別区域ごとに、国家戦略特別区域担当大臣、国の関係行政機関の長及び区域計画又は認定区域計画及びその実施に関し密接な関係を有する者により必ず組織しなければならない。
4. 民法における地役権は、設定された目的に従い、他人の土地を自己の土地の便益に供するための物権である。

[No. 25] 都市再開発法に規定する用語等に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。30-25

1. 施設建築物とは、市街地再開発事業によって建築される建築物をいい、施設建築敷地とは、市街地再開発事業によって造成される建築敷地をいう。
2. 施設建築物の一部とは、施設建築物のうち、区分所有権の目的たる部分をいい、施設建築物の一部等とは、施設建築物の一部及び当該施設建築物の利用を目的とする地上権の共有持分をいう。
3. 公共施設とは、道路、公園、広場その他政令で定める施設として、緑地、下水道、河川、運河、水路、鉄道施設、並びに学校教育法に規定する公立の小学校及び中学校をいう。
4. 借地権とは、建物の所有を目的とする地上権及び賃借権をいい、臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを含む。

[No. 26] 市街地再開発事業の個人施行者に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。30-26

1. 個人施行者は、事業計画に関して、施行地区となるべき区域内の宅地又は建築物について権利を有する者がいるときは、これらの者の同意を得なければならないが、その同意が得られないときは、審査委員の過半数の同意を得ることで認可を申請することができる。
2. 施行地区内の宅地について、個人施行者の有する借地権の一部が消滅した場合（当該借地権についての一般承継に伴う混同により消滅した場合を除く。）において、その借地権の設定者が施行者以外の者であるときは、その借地権の設定者は、施行者となる。
3. 個人施行者は、第一種市街地再開発事業の施行について認可の届出をすれば、認可の公告の前であっても、施行者として第三者に対抗することができる。
4. 個人施行者は、規準に、費用の分担に関する事項を記載しなければならない。

[No. 27] 市街地再開発組合の設立認可申請に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

30-27

1. 組合設立の認可を申請しようとする者は、当該事業の施行により施行地区内にある公共施設が廃止される場合であっても、事業計画につき、当該公共施設の管理者の同意を得なければならない。
2. 組合が施行する第一種市街地再開発事業については、定款及び事業計画を定めた組合の設立認可をもって、都市計画法に定める都市計画事業の認可とみなす。
3. 都道府県知事は、組合設立の認可申請があったときは、施行地区となるべき区域を管轄する市町村長に、当該事業計画を2週間公衆の縦覧に供させなければならない。
4. 事業計画の決定に先立って組合を早期に設立する場合は、定款を定めずに、事業基本方針のみを定め、都道府県知事（地方自治法の指定都市においては指定都市の長）の認可を受けることができる。

[No. 28] 市街地再開発組合の事業計画の変更手続きに関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。30-28

1. 事業計画の変更のうち施設建築物の設計の概要の変更で、最近の認可に係る当該施設建築物の延べ面積の10分の1をこえる延べ面積の増減を伴う変更については、縦覧手続きを必要とする。
2. 施行地区の縮小又は費用の分担に関し、事業計画を変更しようとする場合において、市街地再開発事業の施行のための借入金があるときは、その変更についてその債権者の同意を得なければならない。
3. 施行地区の縮小に伴い公共施設の規模縮小を含む事業計画の変更をしようとする場合にあっては、当該公共施設の管理者又は管理者となるべき者の同意は不要である。
4. 権利変換期日後にあっては、事業計画の変更をしようとするときには都道府県知事（地方自治法の指定都市においては指定都市の長）の認可を受けなければならない。

[No. 29] 市街地再開発組合の設立認可申請をしようとする者が行う、公共施設管理者の同意手続として、誤っているものは次のうちどれか。30-29

1. 事業の施行により整備される公共の用に供する下水道及び水路の管理者又は管理者となるべき者の同意は不要である。
2. 施行地区内にある公立小学校の建替えを含めた事業計画とする場合、公立小学校の管理者の同意を得なければならない。
3. 施行地区内に国道がある場合、国道の位置、形状、構造及び地盤面について従前の状況からの変更を伴わない事業計画であっても、国道の管理者の同意を得なければならない。
4. 公共施設の管理者又は管理者となるべき者の同意を得るべき設計の概要の設計図には公共施設の図面の他に、施行地区で計画される施設建築物の図面、施設建築敷地の図面及び個別利用区内の宅地がある場合はその図面も含まれる。

[No. 30] 第一種市街地再開発事業における土地調書及び物件調書に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。30-30

1. 土地調書には、土地の所在、地番、地目及び地積、借地の場合の権利割合並びに従前評価額を記載しなければならない。
2. 土地調書及び物件調書は、事業の認可の公告があった日から起算して30日以内に作成しなければならない。
3. 都市再開発法第110条（全員同意型）に基づく権利変換を行う場合にあっては、土地調書及び物件調書の作成を省略することはできない。
4. 物件調書に記載しようとする建物が登記されていない場合には、施行者は、権利変換手続開始の登記の際に、必ず当該建物について必要な登記をしなければならない。

[No. 31] 市街地再開発組合の解散に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。30-31

1. 組合は、事業の完成により組合を解散しようとする場合において金融機関に借入金のある時は、その解散について当該金融機関の同意を得なければならない。
2. 清算人は、事業の工事が完了したときは、速やかに当該事業に要した費用の額を確定するとともに、施設建築物の一部等の価額等の確定の職務を遂行しなければならない。
3. 清算人は、組合の債務を弁済した後でなければ、その残余財産を処分することができない。
4. 清算人は、清算事務が終わったときは、遅滞なく決算報告書を作成し、これについて都道府県知事（地方自治法の指定都市においては指定都市の長）の承認を得た後、これを組合員に報告しなければならない。

[No. 32] 市街地再開発組合の参加組合員に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

30-32

1. 参加組合員は、組合の役員となることができる。
2. 権利変換期日以後に都市再開発法第 33 条に規定する「特別の議決」を行う場合は、参加組合員が取得した施設建築敷地の共有持分は存しないものとして議決する。
3. 参加組合員が納付すべき負担金の納付期限、納付金額等の納付に関する事項は、事業計画で定めなければならない。
4. 参加組合員の納付すべき負担金の最終の納付期限は、都市再開発法第 100 条第 2 項に規定する建築工事の完了の公告の日から 1 月を超えてはならない。

[No. 33] 市街地再開発組合の役員に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。30-33

1. 組合には、役員として、理事 3 人以上及び監事 2 人以上を置かなければならない。また、理事長は、理事の互選により定める。
2. 理事の任期は 5 年以内とされているが、監事の任期は特段の定めはない。
3. 監事は、財産の状況又は業務の執行について、法令若しくは定款に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるときは、総会又は都道府県知事に報告する。
4. 組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は組合の代表権を有せず、監事が組合を代表する。

[No. 34] 市街地再開発組合の費用の負担に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。

30-34

1. 組合は、事業に要する経費に充てるため、賦課金として参加組合員以外の組合員に対して金銭を賦課徴収することができる。
2. 参加組合員以外の組合員が賦課金を納付すべき場合には、参加組合員は分担金を納付しなければならない。
3. 組合は、組合員が賦課金又は分担金を滞納したときは、督促状を發して督促し、その者が督促状において指定した期限までに納付しないときは、市町村長に対しその徴収を申請することができる。
4. 賦課金及び分担金を徴収する権利は、3年間行わないときは、時効により消滅する。

[No. 35] 組合施行の市街地再開発事業の実施にあたり、審査委員の過半数の同意を必要とするものは、次のうちどれか。30-35

1. 事業計画の変更 (政令で定める軽微な変更は除く)
2. 権利変換計画の変更 (政令で定める軽微な変更は除く)
3. 都市再開発法第 133 条に規定する管理規約の決定
4. 施設建築物の一部等の価額等の確定

[No. 36] 市街地再開発組合の施設建築物の登記申請に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。30-36

1. 建物の表題登記、共用部分である旨の登記及び所有権保存の登記の申請は、一棟の建物に属する建物の全部について、一つの申請情報によってしなければならない。
2. 登記の申請に当たっては、権利変換計画及びその認可を証する書面を添付しなければならない。
3. 施設建築物の登記は、都市再開発法第 103 条による施設建築物の一部等の価額等の確定を経なければできない。
4. 施設建築物の登記は、参加組合員が取得することとなる床についても、組合が申請しなければならない。

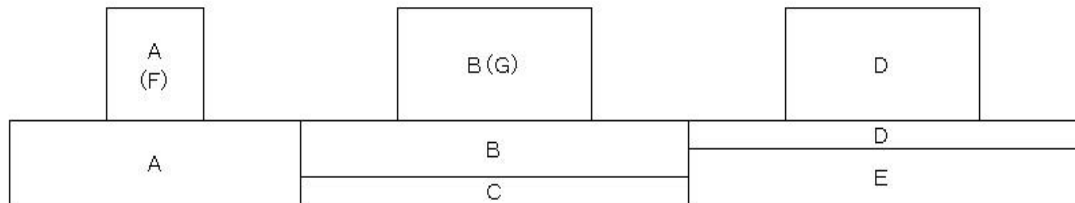
[No. 37]市街地再開発事業における従前宅地等の価額の算定に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。30-37

1. 都市再開発法第 110 条 (全員同意型) によらない権利変換計画においては、施設建築物の一部について借家権が与えられる借家人の借家権価額は、従前の建物賃貸人の資産額から控除しなければならない。
2. 都市再開発法第 110 条 (全員同意型) によらない権利変換計画においては、従前の建築物の価額は近傍同種の建築物の取引価格等を考慮して定める必要はない。
3. 第二種市街地再開発事業において、譲受け希望の申出をした者が施行地区内に有する宅地の見積額を施行者が管理処分計画に定めるには、算定の基準日における近傍類似の土地の取引価格等を考慮して定める相当の価額を基準としなければならない。
4. 第二種市街地再開発事業において、譲受け希望の申出をしなかった者が施行地区内に有する宅地の対償としての価額については、管理処分計画に定めなければならない。

[No. 38]組合施行の市街地再開発事業において、都市再開発法第 110 条又は同法第 111 条によらない原則型の権利変換を行う場合、施設建築敷地の価額等の概算額の算定基準に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。30-38

1. 施行者が施設建築物の一部を賃貸しする場合における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却額に修繕費、管理事務費、地代に相当する額、損害保険料、貸倒れ及び空家による損失をうめるための引当金並びに公課を加えたものとする。
2. 権利変換計画に定める施設建築物の一部等の価額の概算額は、施設建築物の一部の価額に、施設建築敷地の価額に地上権の割合及び地上権の共有持分の割合を乗じて得た額を加えた額とする。
3. 施設建築物の一部等が与えられるように定められた者と当該施設建築物の一部について借家権が与えられるように定められた者との間で、施設建築物の建築工事の完了の公告日までに借家条件の協議が成立しないときは、施行者は、当事者の一方又は双方の申立により、審査委員の過半数の同意等を得て家賃の額等について裁定することができる。
4. 施設建築物の一部の価額 (建築物価額) は、原価 (整備費) と時価 (見込額) との間で定めることとされているが、原価が時価をこえるときは原価をもって定めることとなる。

[No. 39] 次の図は、ある組合施行の市街地再開発事業において、都市再開発法第 110 条又は同法第 111 条によらない原則型の権利変換を行う場合の、従前の権利関係をモデル化したものである。この場合の権利変換計画に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。30-39



A:土地・建物所有者
 B:借地権者・建物所有者
 C・E:土地所有者
 D:土地の使用借権を有する者・建物所有者
 (F)・(G):借家権者

1. Aが権利変換を希望しない旨の申出をした場合、借家権の取得を希望しない旨の申出をしていないFに対しては、施行者に帰属することとなる施設建築物の一部について借家権が与えられるように権利変換計画を定めなければならない。
2. Bに対しては、施設建築敷地の所有権が与えられるように権利変換計画を定めなければならない。
3. Dは施設建築物の一部等が与えられるように権利変換計画を定めなければならない。
4. Gの借家権の存否について争いがある場合には、当該借家権が存するものとして権利変換計画を定めなければならない。

[No. 40] 市街地再開発事業の権利変換計画の手続に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。30-40

1. 権利変換計画の縦覧に際し提出された意見書は、施行者がその意見を採択すべきと認め、権利変換計画に必要な修正を加え、その旨意見書を提出した者に通知すれば、再度縦覧する必要はない。
2. 施行者が権利変換計画を公衆の縦覧に供する場合、縦覧期間内に施行者に意見書を提出することができるのは、施行地区内の土地又は土地に定着する物件に関し権利を有する者に限られる。
3. 権利変換計画若しくはその変更の認可をしたとき、又は権利変換計画について軽微な変更をしたときは、その認可をした都道府県知事は遅滞なくその旨を公告し、及び関係権利者に関係事項を書面で通知しなければならない。
4. 指定宅地の使用収益権は、権利変換期日以後は、権利変換計画の定めるところに従い、個別利用区内の宅地の上に存するものとする。

[No. 41] 権利変換計画において床面積が過小となる施設建築物の一部の処理に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。30-41

1. 権利変換計画手続の際の過小な床面積の基準は、総会において都市再開発法第 33 条に規定する特別決議により定めることができる。
2. 過小な床面積の基準に照らし、床面積が著しく小である施設建築物の一部が与えられることとなる者に対して、権利変換計画において施設建築物の一部の床面積を増して適正にするよう定めることができる。
3. 都市再開発法第 110 条（全員同意型）により権利変換計画を定める場合、住宅に関する過小な床面積の基準は、施行地区内の権利者等の全ての同意を得ることにより 60 m²と定めることができる。
4. 過小な床面積の基準より床面積が著しく小になる施設建築物の一部について借家権が与えられることとなる者に対して、金銭給付による転出として借家権が与えられないように定めなければならない。

[No. 42] 市街地再開発組合が、都市再開発法第 110 条（全員同意型）に基づく権利変換計画を行う場合の記述で、誤っているものは次のうちどれか。30-42

1. 市街地再開発組合が取得する保留床又は個別利用区内の宅地は、公募により賃貸し、又は譲渡しなければならない。
2. 権利変換計画に定める施行地区内の宅地等の価額の算定基準日は、組合設立認可の公告のあった日から起算して 30 日の期間を経た日と定める必要はない。
3. 権利変換計画に対する同意は、権利変換される従前の資産について、担保権等の登記に係る権利を保有する者も必要である。
4. 施行地区内の土地に権原に基づき建築物を所有する者の当該建築物は、権利変換期日において市街地再開発組合に帰属するように定める必要はない。

[No. 43] 市街地再開発事業における公共施設管理者負担金に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。30-43

1. 都市計画道路の管理者が施行者に交付する公共施設管理者負担金で社会資本整備総合交付金の対象となるものは、用地買収方式によって整備することとして算出した費用が上限になる。
2. 公共施設管理者負担金については、当該公共施設の管理者又は管理者となるべき者の承認を得、その者が負担すべき費用の額を権利変換計画において定めておかななければならない。
3. 施行者は、公共下水道の整備に関する工事について特殊の技術を要する等特別な事情がある場合において、当該工事の全部又は一部を当該公共施設の管理者又は管理者となるべき者の負担で行わせることができる。
4. 社会資本整備総合交付金による公共施設管理者負担金の対象となる権利床取得者の用地・建物補償費は施設建築物の工事費として充当できる。

[No. 44] 市街地再開発事業で整備される施設建築敷地及び施設建築物に関して再開発事業に係わる税の特例を受けられないものは、次のうちどれか。30-44

1. 組合員が権利変換により従前の権利に代えて取得することとなる施設建築物に関する固定資産税
2. 組合員が権利変換により従前の権利に代えて取得することとなる施設建築物及び施設建築敷地に関する登録免許税
3. 参加組合員が取得することとなる施設建築敷地に関する登録免許税
4. 組合の保留床処分による収入に対する法人事業税

[No. 45] 第一種市街地再開発事業も融資の対象となる住宅金融支援機構のまちづくり融資（短期事業資金）に関する記述で、誤っているものは次のうちどれか。30-45

1. 地方公共団体は、融資を受けられない。
2. 市街地再開発組合が融資の申し込みを行う場合は、組合の設立を認可した都道府県知事の同意を得なければならない。
3. 対象事業費に対する融資率の上限は 100%である。
4. 融資金の返済期限は、建物竣工後 2 年以内で個々の事業に応じて住宅金融支援機構が設定する。

[No. 46] 不動産鑑定評価基準に定める不動産の評価手法に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。30-46

1. 借家権の取引慣行がない場合における借家権の鑑定評価額は、借家権割合により求めた価額を標準として決定するものとする。
2. 区分所有建物及びその敷地で、専有部分を区分所有者が使用しているものについての鑑定評価額は、積算価格及び比準価格を関連づけて決定するものとし、収益還元法は適用してはならない。
3. 建物及びその敷地の正常賃料の鑑定評価額は、積算賃料及び比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合において、純収益を適切に求めることができるときは収益賃料を比較考量して決定するものとする。
4. 借地権の鑑定評価額は、借地権の取引慣行の成熟の程度にかかわらず、借地権割合により求めた価格を標準として決定するものとする。

[No. 47] 「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に関する記述で、正しいものは次のうちどれか。30-47

1. 「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に定めるマンションは、10 以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分のあるものでなければならない。
2. 建替え合意者は、3 人で共同して、定款及び事業計画を定め、認可を受けて組合を設立することができる。

3. マンション建替組合の設立認可を申請しようとする建替え合意者は、組合の設立について、建替え合意者の全員の同意を得なければならない。
4. マンション建替事業の施行により建築された再建マンションは、「施行再建マンション」という。

この設問は、各肢ごとに正誤を解答しなさい。

[No. 48] 都市再開発法の規定に関する下記の 4 肢それぞれの記述について、正しいものには ○、誤っているものには × と解答しなさい。30-48

1. 独立行政法人都市再生機構が市街地再開発事業の施行者として、公募により特定建築者を決定するときは、あらかじめ、都道府県知事（地方自治法の指定都市においては指定都市の長）の承認を受けなければならない。
2. 施行地区内の土地調書の作成において、不動産登記簿等に記載されている所有者の所在が不明である土地については「所有者不明土地」として取り扱われ、土地所有者及び関係人の署名押印を省略することができる。
3. 市街地再開発組合は、権利変換計画の認可を受け、その公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容と配置設計を施行地区内の適当な場所に 10 日間掲示しなければならない。
4. 組合を設立しようとする者は、都道府県知事及び市町村長に対し、市街地再開発事業の準備のために、市街地再開発事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。