

0001 鑑定・地価・土地利用 > 不動産鑑定評価法・土地基本法 | 難易度：基礎

不動産の鑑定評価に関する法律上の「不動産の鑑定評価」の説明として最も適切なものはどれか。

ア．土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することである。

イ．土地及び建物の物理的欠陥だけを調査し、修繕費を見積もることである。

ウ．不動産取引の当事者間を仲介し、売買契約を成立させることである。

エ．固定資産税の課税標準を行政庁に代わって決定することである。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。法律は、不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することを不動産の鑑定評価と定義している。

イ：誤り。物理的調査に限定されず、経済価値を判定して価額表示する行為である。

ウ：誤り。仲介は宅地建物取引業等の領域であり、鑑定評価の定義ではない。

エ：誤り。鑑定評価は課税標準の行政決定そのものではない。

総合解説：法律は、不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することを不動産の鑑定評価と定義している。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0002 鑑定・地価・土地利用 > 不動産鑑定評価法・土地基本法 | 難易度：基礎

不動産の鑑定評価に関する法律上の「不動産鑑定業」に該当するものとして最も適切なものはどれか。

ア．自社保有不動産の価値を社内管理のため無償で検討する行為は、必ず不動産鑑定業となる。

イ．自ら行うか他人を使用して行うかを問わず、他人の求めに応じ報酬を得て不動産の鑑定評価を業として行うこと。

ウ．不動産広告の作成を報酬を得て行えば、鑑定評価をしなくても不動産鑑定業となる。

エ．売買契約書の作成だけを反復継続して行うことをいう。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。他人の求めに応じ報酬を得て業として行うという定義に該当しない。

イ：正しい。不動産鑑定業は、他人の求めに応じ、報酬を得て鑑定評価を業として行うことをいう。

ウ：誤り。鑑定評価を業として行うことが必要である。

エ：誤り。不動産鑑定評価の業務とは異なる。

総合解説：不動産鑑定業は、他人の求めに応じ、報酬を得て鑑定評価を業として行うことをいう。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0003 鑑定・地価・土地利用 > 不動産鑑定評価法・土地基本法 | 難易度：基礎

土地基本法の基本理念として最も適切なものはどれか。

- ア．土地は純粋な私的財産なので、公共の利益を理由とする利用調整は一切認められない。
- イ．土地の価格は所有者が自由に決定すべきであり、適正な地価形成は政策目的とされない。
- ウ．土地が公共の利害に関係する特性を有することに鑑み、土地については公共の福祉を優先させる。
- エ．土地利用は現所有者の利益のみを基準に決めるべきである。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。土地の公共性を踏まえ、公共の福祉を優先する理念が定められている。
- イ：誤り。適正な地価形成も土地政策の重要な目的である。
- ウ：正しい。土地基本法は、土地の有限性や周辺土地利用との密接な関係等を踏まえ、公共の福祉を優先する基本理念を置いている。
- エ：誤り。現在及び将来の国民のための資源として公共性が重視される。

総合解説：土地基本法は、土地の有限性や周辺土地利用との密接な関係等を踏まえ、公共の福祉を優先する基本理念を置いている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0004 鑑定・地価・土地利用 > 不動産鑑定評価法・土地基本法 | 難易度：標準

不動産鑑定業者が二以上の都道府県に事務所を設けて不動産鑑定業を営もうとする場合の登録について、最も適切なものはどれか。

- ア．主たる事務所所在地の市町村長の登録だけで足りる。
- イ．各事務所ごとに所在地の都道府県知事から別個の登録を受けなければならない。
- ウ．不動産鑑定士が代表者であれば不動産鑑定業の登録は不要である。
- エ．国土交通大臣の登録を受ける必要がある。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。市町村長が不動産鑑定業の登録行政庁となる制度ではない。
- イ：誤り。二以上の都道府県に事務所を設ける場合は国土交通大臣登録である。
- ウ：誤り。資格者の有無とは別に、不動産鑑定業を営むには法定の登録が必要である。
- エ：正しい。二以上の都道府県に事務所を設ける場合は国土交通大臣、一の都道府県のみにも事務所を設ける場合は原則として当該都道府県知事の登録となる。

総合解説：二以上の都道府県に事務所を設ける場合は国土交通大臣、一の都道府県のみにも事務所を設ける場合は原則として当該都道府県知事の登録となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0005 鑑定・地価・土地利用 > 不動産鑑定評価法・土地基本法 | 難易度：標準

不動産鑑定業者が依頼を受けた鑑定評価を行わせる者について、最も適切なものはどれか。
ア．不動産鑑定業者は、不動産鑑定士でない者に不動産の鑑定評価を行わせてはならない。
イ．登録を受けた不動産鑑定業者の従業者であれば資格の有無を問わず鑑定評価を行える。
ウ．宅地建物取引士であれば不動産鑑定士でなくても当然に鑑定評価を行える。
エ．公認会計士であれば不動産鑑定士登録なしに法律上の不動産鑑定評価を行える。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。鑑定評価そのものは不動産鑑定士が行うべき専門業務であり、業者登録だけで無資格者に鑑定評価を行わせることはできない。
イ：誤り。不動産鑑定士でない者に鑑定評価を行わせることはできない。
ウ：誤り。宅地建物取引士資格は不動産鑑定士資格を代替しない。
エ：誤り。他資格が当然に不動産鑑定士資格を代替するものではない。
総合解説：鑑定評価そのものは不動産鑑定士が行うべき専門業務であり、業者登録だけで無資格者に鑑定評価を行わせることはできない。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0006 鑑定・地価・土地利用 > 不動産鑑定評価法・土地基本法 | 難易度：標準

不動産鑑定業者が依頼者に交付する鑑定評価書について、最も適切なものはどれか。
ア．鑑定評価書は依頼者が作成し、不動産鑑定士は口頭で価格だけ伝えればよい。
イ．鑑定評価を行った不動産鑑定士が、その鑑定評価書の内容について専門家として責任を負う仕組みが置かれている。
ウ．鑑定評価書には鑑定評価を行った者を特定する必要はない。
エ．不動産鑑定業者の営業担当者が価格を決めれば、鑑定士の判断は不要である。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。不動産鑑定業者には鑑定評価書の交付に関する法的規律がある。
イ：正しい。不動産鑑定評価は資格者の専門判断であり、鑑定評価書には法令上、鑑定評価を行った不動産鑑定士を明確にする規律がある。
ウ：誤り。専門家責任を明確にするため、鑑定評価を行った不動産鑑定士を明示する制度である。
エ：誤り。鑑定評価は不動産鑑定士が行う専門業務である。
総合解説：不動産鑑定評価は資格者の専門判断であり、鑑定評価書には法令上、鑑定評価を行った不動産鑑定士を明確にする規律がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0007 鑑定・地価・土地利用 > 不動産鑑定評価法・土地基本法 | 難易度：標準

不動産鑑定士が依頼者から「融資を受けやすくするため、合理的根拠を無視して高い価格を出してほしい」と求められた場合の対応として最も適切なものはどれか。

- ア．報酬を支払う依頼者の希望価格を最優先して採用する。
- イ．希望価格に合わせた後、鑑定評価書には根拠を書かなければ問題ない。
- ウ．依頼者の要望に左右されず、法令と専門的判断に従って誠実に鑑定評価を行う。
- エ．依頼者が法人であれば、価格を調整しても職業倫理上の問題は生じない。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。専門家としての独立した判断と誠実な職務遂行に反する。
- イ：誤り。根拠のない価額操作自体が許されない。
- ウ：正しい。不動産鑑定士には誠実に職務を行い、その信用・品位を保持することが求められ、依頼者の意向で価額を恣意的に操作してはならない。
- エ：誤り。依頼者の属性によって誠実義務が免除されるわけではない。
- 総合解説：不動産鑑定士には誠実に職務を行い、その信用・品位を保持することが求められ、依頼者の意向で価額を恣意的に操作してはならない。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0008 鑑定・地価・土地利用 > 不動産鑑定評価法・土地基本法 | 難易度：標準

長期間利用されず雑草や倒木によって周辺に危険を及ぼしている土地について、土地基本法の考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．所有者は土地を利用しない自由を有するため、周辺への影響を含め管理上の責務は一切ない。
- イ．土地管理は常に国だけの責務であり、所有者には関係がない。
- ウ．土地基本法は土地取引価格だけを規律し、管理問題は対象としない。
- エ．所有権が私権であることを前提としつつ、土地所有者等には土地を適正に利用し、管理する責務があるという考え方が採られている。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。土地の公共性を踏まえ、所有者等には適正な利用・管理に関する責務がある。
- イ：誤り。国・地方公共団体だけでなく土地所有者等にも役割がある。
- ウ：誤り。適正な利用及び管理の確保は同法の重要な考え方である。
- エ：正しい。土地基本法は適正な土地利用だけでなく管理の確保も重視し、土地所有者等の責務を明確にしている。
- 総合解説：土地基本法は適正な土地利用だけでなく管理の確保も重視し、土地所有者等の責務を明確にしている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0009 鑑定・地価・土地利用 > 不動産鑑定評価法・土地基本法 | 難易度：応用

不動産の鑑定評価に関する法律と土地基本法の関係について最も適切なものはどれか。

- ア．前者は鑑定士・鑑定業の制度を通じて土地等の適正な価格形成に資することを目的とし、後者は土地政策の基本理念や施策の基本事項を定める。
- イ．両法は名称が異なるだけで、規定内容と目的は完全に同一である。
- ウ．土地基本法は不動産鑑定士試験と登録だけを定める法律である。
- エ．鑑定評価法は土地の所有権移転登記手続きだけを定める法律である。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。両法は適正な地価・土地利用という点に関連するが、鑑定評価法は専門職・業制度、土地基本法は土地政策の基本理念を中心とする。
- イ：誤り。制度の対象と規律内容は異なる。
- ウ：誤り。不動産鑑定士制度は鑑定評価法が中心である。
- エ：誤り。不動産登記制度を定める法律ではない。
- 総合解説：両法は適正な地価・土地利用という点に関連するが、鑑定評価法は専門職・業制度、土地基本法は土地政策の基本理念を中心とする。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0010 鑑定・地価・土地利用 > 不動産鑑定評価法・土地基本法 | 難易度：応用

土地基本法の理念を踏まえた土地政策として最も整合的なものはどれか。

- ア．投機目的の短期転売を政策的に無条件で奨励し、地価上昇を最大化する。
- イ．公共の福祉を優先し、適正な利用・管理を確保するとともに、投機的取引を抑制し、正常な需給関係と適正な地価形成を図る。
- ウ．土地利用に伴う社会的影響を考慮せず、所有者の短期利益のみを政策基準とする。
- エ．土地の管理不全是私的問題なので、土地政策の対象から常に除外する。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。投機的取引の抑制と適正な地価形成の理念に反する。
- イ：正しい。土地基本法は土地の公共性、適正な利用・管理、投機的取引の抑制、適正な負担などを踏まえ総合的な土地政策を志向する。
- ウ：誤り。公共の福祉優先の理念に反する。
- エ：誤り。適正な管理の確保も土地政策上重視される。
- 総合解説：土地基本法は土地の公共性、適正な利用・管理、投機的取引の抑制、適正な負担などを踏まえ総合的な土地政策を志向する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0011 鑑定・地価・土地利用 > 地価公示法・国土利用計画法 | 難易度：基礎

地価公示法の目的として最も適切なものはどれか。

ア．土地取引件数を増加させること自体を唯一の目的とする。

イ．すべての土地の売買価格を国が強制的に公示価格と同額に固定する。

ウ．標準地の正常な価格を公示し、一般の土地取引価格の指標を与えるなどにより、適正な地価の形成に寄与することである。

エ．固定資産税額を全国一律に定めることを目的とする。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。取引促進そのものではなく、適正な地価形成が目的である。

イ：誤り。公示価格は指標等として機能するもので、私人間取引価格を一律に固定する制度ではない。

ウ：正しい。地価公示は、土地取引の指標、公共用地取得価格の算定、鑑定評価の規準等として機能し、適正な地価形成に資する制度である。

エ：誤り。地価公示法の直接の目的ではない。

総合解説：地価公示は、土地取引の指標、公共用地取得価格の算定、鑑定評価の規準等として機能し、適正な地価形成に資する制度である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0012 鑑定・地価・土地利用 > 地価公示法・国土利用計画法 | 難易度：基礎

地価公示法上の標準地の「正常な価格」の説明として最も適切なものはどれか。

ア．所有者が希望する売出価格をそのまま正常な価格とする。

イ．担保権や地上権がある土地は、その権利負担を必ず価格に反映した現実の取引価格を正常な価格とする。

ウ．競売で最低売却価額となった金額を常に正常な価格とする。

エ．土地について自由な取引が行われるとした場合に通常成立すると認められる価格であり、地上権等の権利が存する場合でも、原則としてそれらの権利が存しないものとして判定する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。所有者の一方的希望価格ではない。

イ：誤り。地価公示の正常価格は法定の前提に従い判定される。

ウ：誤り。競売特有の事情をそのまま正常価格とするものではない。

エ：正しい。公示価格は標準地の正常な価格であり、特殊な事情を排した自由な取引を前提に判定される。

総合解説：公示価格は標準地の正常な価格であり、特殊な事情を排した自由な取引を前提に判定される。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0013 鑑定・地価・土地利用 > 地価公示法・国土利用計画法 | 難易度：基礎

国土利用計画法の一般的な土地売買等の契約に係る事後届出制度において、届出義務を負う者として最も適切なものはどれか。

- ア．土地に関する権利を取得した者である。
- イ．権利を譲渡した者だけが届出義務を負う。
- ウ．契約を仲介した宅地建物取引業者だけが届出義務を負う。
- エ．登記官が当事者に代わって必ず届出を行う。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。事後届出制度では、一定規模以上の土地について土地売買等の契約を締結した権利取得者が所定期間内に届出を行う。

イ：誤り。一般的な事後届出は権利取得者が行う。

ウ：誤り。仲介業者であることのみを理由に届出義務者とはならない。

エ：誤り。登記手続とは別の制度である。

総合解説：事後届出制度では、一定規模以上の土地について土地売買等の契約を締結した権利取得者が所定期間内に届出を行う。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0014 鑑定・地価・土地利用 > 地価公示法・国土利用計画法 | 難易度：標準

土地鑑定委員会の求めに応じて不動産鑑定士が標準地の鑑定評価を行う場合の考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．近隣で最後に成立した一件の取引価格だけを機械的に採用しなければならない。
- イ．取引事例、賃料等から求める収益性、造成費等の複数の価格形成資料を適切に勘案して正常な価格を判定する。
- ウ．土地所有者の希望額を最優先し、他の資料は考慮してはならない。
- エ．造成費だけをを用い、取引価格や収益性は一切考慮してはならない。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。単一資料だけでなく、複数の価格形成資料を総合的に検討する。

イ：正しい。地価公示の鑑定評価では、取引・収益・原価等に関する資料を総合的に勘案し、正常な価格を判定する。

ウ：誤り。客観的な正常価格を求める制度趣旨に反する。

エ：誤り。複数の資料を適切に勘案する。

総合解説：地価公示の鑑定評価では、取引・収益・原価等に関する資料を総合的に勘案し、正常な価格を判定する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0015 鑑定・地価・土地利用 > 地価公示法・国土利用計画法 | 難易度：標準

不動産鑑定士が公示区域内の土地について正常な価格を求める鑑定評価を行う場合、地価公示法上の取扱いとして最も適切なものはどれか。

- ア．公示価格は税務だけの資料なので鑑定評価で参照してはならない。
- イ．依頼者が希望すれば公示価格を一切考慮しなくてよい。
- ウ．公示された標準地の価格を規準としなければならない。
- エ．公示価格と鑑定評価額は必ず完全に同額でなければならない。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。鑑定評価の規準として位置付けられている。
イ：誤り。法定の規準であり、依頼者の希望で排除できない。
ウ：正しい。地価公示法は、公示区域内の土地の正常価格を求める鑑定評価において、公示価格を規準とすることを求めている。
エ：誤り。規準とすることと、対象地の個別性を無視して同額にすることは異なる。
総合解説：地価公示法は、公示区域内の土地の正常価格を求める鑑定評価において、公示価格を規準とすることを求めている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0016 鑑定・地価・土地利用 > 地価公示法・国土利用計画法 | 難易度：標準

事後届出の対象となる土地売買等の契約を締結した場合、国土利用計画法上の一般的な届出期限として最も適切なものはどれか。

- ア．所有権移転登記が完了してから1年以内でよい。
- イ．代金全額を支払ってから6か月以内でよい。
- ウ．契約締結前に必ず30日前までの届出を行うのが全国一律の原則である。
- エ．契約を締結した日から起算して2週間以内に届出を行う。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。登記完了を起算点とする1年期限ではない。
イ：誤り。契約締結日を基準とする。
ウ：誤り。一般制度は事後届出であり、規制区域等の特別制度とは区別する。
エ：正しい。一般的な事後届出制度では、一定規模以上の土地取引について契約締結後2週間以内の届出が必要となる。
総合解説：一般的な事後届出制度では、一定規模以上の土地取引について契約締結後2週間以内の届出が必要となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0017 鑑定・地価・土地利用 > 地価公示法・国土利用計画法 | 難易度：標準

国土利用計画法の一般的な事後届出について、面積基準の組合せとして最も適切なものはどれか。

ア．市街化区域2,000㎡以上、市街化区域を除く都市計画区域5,000㎡以上、都市計画区域外10,000㎡以上。

イ．市街化区域10,000㎡以上、その他の都市計画区域5,000㎡以上、都市計画区域外2,000㎡以上。

ウ．すべての区域で一律1,000㎡以上。

エ．都市計画区域内はすべて10,000㎡以上、区域外は面積にかかわらず届出不要。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。事後届出の代表的な面積基準は、市街化区域2,000㎡、その他の都市計画区域5,000㎡、都市計画区域外10,000㎡以上である。

イ：誤り。市街化区域が最も小さい基準である。

ウ：誤り。区域区分により基準が異なる。

エ：誤り。都市計画区域内にもより小さい基準があり、区域外にも10,000㎡以上の基準がある。

総合解説：事後届出の代表的な面積基準は、市街化区域2,000㎡、その他の都市計画区域5,000㎡、都市計画区域外10,000㎡以上である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0018 鑑定・地価・土地利用 > 地価公示法・国土利用計画法 | 難易度：標準

一般的な事後届出を受けた都道府県知事が、届出に係る土地の利用目的が土地利用基本計画等に照らして著しく適正を欠くと判断した場合の対応として最も適切なものはどれか。

ア．契約価格を必ず公示価格と同額に変更する命令を出さなければならない。

イ．必要に応じて土地の利用目的の変更等を勧告することができる。

ウ．届出を受理した時点で契約は当然に無効となる。

エ．利用目的の適否を審査する権限は一切ない。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。一般的な事後届出における勧告は主に利用目的の適正化に関する制度である。

イ：正しい。事後届出制度では、土地利用目的の適正化を図るため都道府県知事による勧告制度が設けられている。

ウ：誤り。届出制度は契約の私法上の効力を当然に否定するものではない。

エ：誤り。土地利用目的について審査し、一定の場合に勧告できる。

総合解説：事後届出制度では、土地利用目的の適正化を図るため都道府県知事による勧告制度が設けられている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0019 鑑定・地価・土地利用 > 地価公示法・国土利用計画法 | 難易度：応用

地価公示法と国土利用計画法の機能の違いとして最も適切なものはどれか。

ア．両法とも土地所有権移転登記の手続だけを定める。

イ．地価公示法は土地売買を許可制にし、国土利用計画法は公示価格だけを定める。

ウ．地価公示法は標準地価格を公示して価格形成の指標を提供し、国土利用計画法は土地利用計画や一定の土地取引の届出・許可等を通じて適正な土地利用を図る。

エ．どちらも私人間の土地価格を一律に国が固定する制度である。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。登記制度を中心とする法律ではない。

イ：誤り。制度の役割が逆転している。

ウ：正しい。一方は価格情報・評価規準の制度、他方は国土利用計画と土地取引規制を含む制度であり、相互に補完する。

エ：誤り。価格統制制度ではない。

総合解説：一方は価格情報・評価規準の制度、他方は国土利用計画と土地取引規制を含む制度であり、相互に補完する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0020 鑑定・地価・土地利用 > 地価公示法・国土利用計画法 | 難易度：応用

国土利用計画法の規制区域における土地取引規制と、一般的な事後届出制度の違いとして最も適切なものはどれか。

ア．規制区域でも一般制度でも、契約後10年以内に報告すれば足りる。

イ．規制区域では届出も許可も一切不要になる。

ウ．一般的な事後届出の対象契約は、届出前には私法上成立しない。

エ．規制区域では一定の土地売買等の契約について原則として事前の許可が必要となるのに対し、一般制度では一定規模以上の契約について事後届出を行う。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。許可制と短期間の事後届出という異なる制度である。

イ：誤り。むしろ強い取引規制が予定される。

ウ：誤り。一般的な事後届出は契約成立後の行政上の届出制度である。

エ：正しい。地価の急激な上昇等に対応する規制区域の許可制と、全国的な一般制度としての事後届出は区別される。

総合解説：地価の急激な上昇等に対応する規制区域の許可制と、全国的な一般制度としての事後届出は区別される。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0021 鑑定・地価・土地利用 > 土地収用法 | 難易度：基礎

土地収用法の基本的な役割として最も適切なものはどれか。

- ア．公共の利益となる事業に必要な土地等の収用・使用について要件と手続を定め、公共の利益と私有財産の調整を図る。
- イ．私人間のすべての土地売買価格を行政庁が決める。
- ウ．相続による土地所有権移転を禁止する。
- エ．都市計画区域内の建築物の用途を定める。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。土地収用法は、公益事業のための土地取得と財産権保護を、事業認定・裁決・損失補償等の手続によって調整する法律である。
- イ：誤り。一般の私人間売買を価格統制する法律ではない。
- ウ：誤り。相続制度を規律する法律ではない。
- エ：誤り。それは主として都市計画法・建築基準法の領域である。

総合解説：土地収用法は、公益事業のための土地取得と財産権保護を、事業認定・裁決・損失補償等の手続によって調整する法律である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0022 鑑定・地価・土地利用 > 土地収用法 | 難易度：基礎

土地収用法上、事業認定庁が事業の認定をするための考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．法定要件のうち一つでも満たせば認定しなければならない。
- イ．法定された事業に該当し、起業者に意思・能力があり、土地の適正かつ合理的な利用に寄与し、収用・使用の公益上の必要性があるなど、法定要件を満たす必要がある。
- ウ．起業者が土地を欲しいと申し出れば事業の公益性を問わず認定される。
- エ．事業認定は土地所有者の全員同意がある場合に限って行える。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。法定要件を満たすことが必要である。
- イ：正しい。事業認定は、土地収用法第20条の要件を総合して判断する制度であり、一つの要件だけ満たせば足りるものではない。
- ウ：誤り。公益性・合理性等の審査が必要である。
- エ：誤り。収用制度は全員同意が得られない場合にも一定の公益事業を実現するための制度である。
- 総合解説：事業認定は、土地収用法第20条の要件を総合して判断する制度であり、一つの要件だけ満たせば足りるものではない。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0023 鑑定・地価・土地利用 > 土地収用法 | 難易度：基礎

土地収用法に基づく収用委員会について最も適切なものはどれか。

- ア．土地鑑定委員会と同一の機関である。
- イ．各市町村に必ず置かれる議会の常任委員会である。
- ウ．都道府県に置かれ、収用又は使用に関する裁決を行う行政委員会である。
- エ．私人間の売買仲介だけを行う民間団体である。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。地価公示等を担当する土地鑑定委員会とは別の機関である。
イ：誤り。都道府県に置かれる行政委員会である。
ウ：正しい。収用委員会は都道府県に置かれ、権利取得裁決・明渡裁決等を通じて収用手続の中心的な裁決を行う。
エ：誤り。法定の行政委員会である。
総合解説：収用委員会は都道府県に置かれ、権利取得裁決・明渡裁決等を通じて収用手続の中心的な裁決を行う。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0024 鑑定・地価・土地利用 > 土地収用法 | 難易度：標準

起業者が土地収用法上の事業認定を受けようとする場合の事前手続として最も適切なものはどれか。

- ア．認定後に初めて事業内容を公表すればよく、事前説明は一切不要である。
- イ．土地所有者以外の利害関係人には説明してはならない。
- ウ．説明会を開いた場合は事業認定の他の要件を満たさなくても自動的に認定される。
- エ．あらかじめ説明会の開催その他の措置を講じ、事業の目的及び内容について認定に利害関係を有する者に説明しなければならない。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。事前の説明措置が法定されている。
イ：誤り。認定に利害関係を有する者への説明が予定されている。
ウ：誤り。説明措置は認定要件審査を代替しない。
エ：正しい。事業認定申請前には、利害関係人に事業の目的・内容を周知・説明するための措置が求められる。
総合解説：事業認定申請前には、利害関係人に事業の目的・内容を周知・説明するための措置が求められる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0025 鑑定・地価・土地利用 > 土地収用法 | 難易度：標準

事業認定の告示後、土地所有者が権利取得裁決前に起業者へ補償金の支払を求める制度について最も適切なものはどれか。

- ア．法定の要件を満たす土地所有者や一定の関係人は、事業認定の告示後、起業者に対して補償金の支払を請求できる場合がある。
- イ．権利取得裁決が確定するまで、いかなる補償金請求も法律上禁止される。
- ウ．抵当権者を含むあらゆる関係人が無条件に同一の請求をできる。
- エ．補償金請求をすると所有権はその瞬間に当然に起業者へ移転する。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。土地収用法には、事業認定後の土地所有者等の保護のため、一定の補償金支払請求制度が設けられている。
- イ：誤り。事業認定後に一定の請求制度がある。
- ウ：誤り。請求できる者には法定の範囲・除外がある。
- エ：誤り。請求制度と権利取得の時期は別問題である。
- 総合解説：土地収用法には、事業認定後の土地所有者等の保護のため、一定の補償金支払請求制度が設けられている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0026 鑑定・地価・土地利用 > 土地収用法 | 難易度：標準

土地収用法上の権利取得裁決と明渡裁決の関係について最も適切なものはどれか。

- ア．両者は名称だけ異なり、全く同一内容の裁決である。
- イ．権利取得裁決は収用する土地・権利や権利取得時期等を定め、明渡裁決は土地の明渡しや物件移転等に関する事項を定める。
- ウ．明渡裁決は土地所有権の登記名義だけを変更する手続である。
- エ．権利取得裁決は収用委員会ではなく必ず市町村長が行う。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。定める事項と機能が異なる。
- イ：正しい。収用委員会の裁決は、権利取得に関する部分と、現実の明渡し・物件移転等に関する部分に機能分担がある。
- ウ：誤り。土地の明渡しや物件移転等が中心である。
- エ：誤り。収用委員会が裁決を行う。
- 総合解説：収用委員会の裁決は、権利取得に関する部分と、現実の明渡し・物件移転等に関する部分に機能分担がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0027 鑑定・地価・土地利用 > 土地収用法 | 難易度：標準

事業認定の告示後、その事業認定が失効したことにより土地所有者又は関係人に損失が生じた場合の取扱いとして最も適切なものはどれか。

- ア．認定が失効すれば、それまでに生じた損失は常に土地所有者が自己負担する。
- イ．国が常に補償し、起業者は一切負担しない。
- ウ．土地収用法の定めに従い、起業者がその損失を補償すべき場合がある。
- エ．認定失効後の補償は地価公示法だけで処理される。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。一定の損失について補償制度がある。
 - イ：誤り。起業者の補償責任が問題となる。
 - ウ：正しい。事業認定後の法的制約等によって生じた損失を保護するため、認定失効時の損失補償規定が設けられている。
 - エ：誤り。土地収用法に補償規定がある。
- 総合解説：事業認定後の法的制約等によって生じた損失を保護するため、認定失効時の損失補償規定が設けられている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0028 鑑定・地価・土地利用 > 土地収用法 | 難易度：標準

収用委員会の裁決のうち損失補償額を争う訴えについて、最も適切な説明はどれか。

- ア．補償額を争う場合は必ず収用委員会だけを被告とする。
- イ．補償額は裁決後いかなる裁判でも争えない。
- ウ．補償額の争いは刑事裁判でのみ扱う。
- エ．補償額をめぐる争いは、原則として起業者と土地所有者・関係人との間で争われ、収用委員会を当然の被告とするものではない。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。補償に関する訴えでは当事者間で争う制度が採られている。
 - イ：誤り。法定の訴訟制度がある。
 - ウ：誤り。民事的・行政法的な当事者間の争いであり刑事裁判ではない。
 - エ：正しい。損失補償に関する訴えは、行政処分取消訴訟とは異なる当事者訴訟的な構造をとる。
- 総合解説：損失補償に関する訴えは、行政処分取消訴訟とは異なる当事者訴訟的な構造をとる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0029 鑑定・地価・土地利用 > 土地収用法 | 難易度：応用

土地収用法による典型的な手続の流れとして最も適切なものはどれか。

- ア．起業者が事業認定を受け、認定告示後に必要な手続を進め、収用委員会が裁決を行い、補償を伴って権利取得・明渡しが実現する。
- イ．収用委員会が最初に建築確認を行い、その後に登記官が事業認定をする。
- ウ．事業認定がされると直ちに無補償で所有権が起業者へ移転する。
- エ．起業者の申請だけで収用委員会の審理・裁決を経ずに強制明渡しできる。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。事業認定と収用委員会の裁決は別段階であり、公益性の認定と個別の権利・補償の確定を分担する。
- イ：誤り。建築確認・登記は土地収用手続の役割分担ではない。
- ウ：誤り。裁決・補償等の手続を経る。
- エ：誤り。法定の裁決手続が必要である。

総合解説：事業認定と収用委員会の裁決は別段階であり、公益性の認定と個別の権利・補償の確定を分担する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0030 鑑定・地価・土地利用 > 土地収用法 | 難易度：応用

公共事業用地の取得における任意買収と土地収用法による収用の関係について最も適切なものはどれか。

- ア．公共事業であれば公益性の審査や補償なしにいつでも土地を取得できる。
- イ．任意の合意による取得ができない場合でも、法定の公益性・手続・補償要件を満たせば、土地収用法に基づく強制取得が可能となる。
- ウ．土地所有者が任意買収を拒否した時点で公共事業は必ず中止しなければならない。
- エ．収用では土地の価値に関する補償を一切行わないことが原則である。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。厳格な法定要件・手続と補償が必要である。
- イ：正しい。土地収用は私人の財産権を制約するため、公益性の審査と適正な手続・損失補償を前提とする。
- ウ：誤り。要件を満たせば収用手続を利用できる。
- エ：誤り。損失補償は収用制度の重要な要素である。

総合解説：土地収用は私人の財産権を制約するため、公益性の審査と適正な手続・損失補償を前提とする。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0031 都市計画・開発・再生 > 都市計画法 | 難易度：基礎

都市計画法上の都市計画区域について最も適切なものはどれか。

ア．必ず一つの市町村の行政区域と完全に一致しなければならない。

イ．農地が一筆でも含まれる区域は都市計画区域にできない。

ウ．一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域として指定され、都市計画の基本的な適用単位となる。

エ．建築物が既に存在する区域だけを指定できる。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。行政区域と必ず一致するものではない。

イ：誤り。農地を含むこと自体で指定が否定されるわけではない。

ウ：正しい。都市計画区域は、市街地の連続性や将来の都市形成を踏まえて一体的に都市計画を行う区域である。

エ：誤り。将来の整備・開発・保全を含めて指定される。

総合解説：都市計画区域は、市街地の連続性や将来の都市形成を踏まえて一体的に都市計画を行う区域である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0032 都市計画・開発・再生 > 都市計画法 | 難易度：基礎

都市計画法の区域区分に関する説明として最も適切なものはどれか。

ア．市街化調整区域は10年以内に優先的に市街化する区域である。

イ．市街化区域は都市計画を一切定めない区域である。

ウ．区域区分はすべての都市計画区域で必ず行われる。

エ．市街化区域は既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域である。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。市街化を抑制すべき区域である。

イ：誤り。用途地域等が定められる中心的な市街地区域である。

ウ：誤り。区域区分を定めない都市計画区域もある。

エ：正しい。区域区分は、無秩序な市街化を防ぎ計画的な市街地形成を図るため、市街化区域と市街化調整区域に区分する制度である。

総合解説：区域区分は、無秩序な市街化を防ぎ計画的な市街地形成を図るため、市街化区域と市街化調整区域に区分する制度である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0033 都市計画・開発・再生 > 都市計画法 | 難易度：基礎

用途地域を定める主な目的として最も適切なものはどれか。

- ア．建築物の用途、密度、形態等を地域の性格に応じて誘導し、良好な市街地環境と合理的な土地利用を形成することである。
- イ．土地の所有権者を国に移転すること。
- ウ．すべての建築物を同一用途に統一すること。
- エ．地価を全国一律にすること。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。用途地域は住居・商業・工業等の土地利用を計画的に配置し、建築基準法上の用途・形態規制と連動する。
イ：誤り。用途地域指定は所有権移転制度ではない。
ウ：誤り。地域ごとに許容される用途の範囲を設定する制度である。
エ：誤り。地価統制を目的とする制度ではない。
総合解説：用途地域は住居・商業・工業等の土地利用を計画的に配置し、建築基準法上の用途・形態規制と連動する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0034 都市計画・開発・再生 > 都市計画法 | 難易度：基礎

都市計画法上の「開発行為」の基本的な定義として最も適切なものはどれか。

- ア．土地の売買契約を締結すること自体をいう。
- イ．主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更である。
- ウ．既存建物の室内の壁紙を張り替える行為をいう。
- エ．不動産の鑑定評価を行うことをいう。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。所有権移転だけでは開発行為ではない。
イ：正しい。開発許可制度の対象となる開発行為は、建築物等の用地化を目的とする土地の区画形質の変更を中心に定義される。
ウ：誤り。土地の区画形質の変更ではない。
エ：誤り。開発行為とは無関係である。
総合解説：開発許可制度の対象となる開発行為は、建築物等の用地化を目的とする土地の区画形質の変更を中心に定義される。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0035 都市計画・開発・再生 > 都市計画法 | 難易度：標準

都市計画区域と区域区分の関係について最も適切なものはどれか。

- ア．都市計画区域を指定した瞬間に必ず区域区分が自動設定される。
- イ．区域区分は準都市計画区域にだけ定める制度である。
- ウ．都市計画区域であっても、市街化区域と市街化調整区域の区域区分を定めない場合がある。
- エ．区域区分を定めると用途地域を定めることが法律上禁止される。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。非線引き都市計画区域が存在する。
- イ：誤り。都市計画区域における市街化区域・市街化調整区域の区分である。
- ウ：正しい。区域区分は都市計画区域制度と同義ではなく、法令上の要件・必要性に応じて定められる。
- エ：誤り。市街化区域では用途地域を定めることが基本である。

総合解説：区域区分は都市計画区域制度と同義ではなく、法令上の要件・必要性に応じて定められる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0036 都市計画・開発・再生 > 都市計画法 | 難易度：標準

市街化区域における用途地域の取扱いとして最も適切なものはどれか。

- ア．市街化区域では用途地域を定めてはならない。
- イ．市街化区域では建築基準法の用途規制が一切適用されない。
- ウ．市街化区域は農林業のみを保全する区域なので、住宅市街地の整備は予定されない。
- エ．原則として用途地域を定め、計画的な土地利用と建築規制を図る。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。原則として用途地域を定める。
- イ：誤り。用途地域と建築基準法は密接に連動する。
- ウ：誤り。既成市街地や計画的に市街化する区域である。
- エ：正しい。市街化を図る区域では、用途地域によって住居・商業・工業等の土地利用を計画的に誘導することが基本となる。

総合解説：市街化を図る区域では、用途地域によって住居・商業・工業等の土地利用を計画的に誘導することが基本となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0037 都市計画・開発・再生 > 都市計画法 | 難易度：標準

都市計画法上、許可を要する開発行為を行おうとする者が受けるべき許可について最も適切なものはどれか。

- ア．原則として都道府県知事等の開発許可を受ける。
- イ．土地鑑定委員会の許可を受ける。
- ウ．登記官の許可を受ける。
- エ．開発行為に該当すれば区域や規模、法定除外に関係なく必ず国会の許可を受ける。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。開発許可制度は、道路・公園・排水等の技術基準や市街化調整区域の立地規制を通じて適正な開発を確保する。
イ：誤り。土地鑑定委員会は開発許可権者ではない。
ウ：誤り。登記と開発許可は別制度である。
エ：誤り。開発許可には区域・規模・除外等の法定ルールがある。
総合解説：開発許可制度は、道路・公園・排水等の技術基準や市街化調整区域の立地規制を通じて適正な開発を確保する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0038 都市計画・開発・再生 > 都市計画法 | 難易度：標準

市街化調整区域における開発許可制度の考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．市街化調整区域ではどのような開発行為も無条件で自由である。
- イ．市街化を抑制する区域であるため、技術基準に加えて立地上の要件を満たすことが重要となる。
- ウ．市街化調整区域では農林漁業関連の法定例外も一切存在しない。
- エ．市街化調整区域は建築物が一棟も存在してはならない区域を意味する。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。市街化抑制のため厳しい規制がある。
イ：正しい。市街化調整区域では無秩序な市街化を防止するため、市街化区域より厳しい立地規制が設けられている。
ウ：誤り。法定の適用除外や許可対象となる類型がある。
エ：誤り。既存集落や法定許可対象の建築等是有り得る。
総合解説：市街化調整区域では無秩序な市街化を防止するため、市街化区域より厳しい立地規制が設けられている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0039 都市計画・開発・再生 > 都市計画法 | 難易度：標準

都市計画施設の区域内又は市街地開発事業の施行区域内で建築物を建築しようとする場合の都市計画法上の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．都市計画決定があっても建築は一切規制されない。
- イ．建築物の用途が住宅なら常に無許可で建築できる。
- ウ．原則として都道府県知事等の許可を受ける必要がある。
- エ．許可の代わりに地価公示法の届出をすれば足りる。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。都市計画法上の建築制限が設けられている。
- イ：誤り。用途だけで一般的に許可不要となるものではない。
- ウ：正しい。将来の都市計画事業の円滑な施行を確保するため、区域内の建築には一定の制限が課される。
- エ：誤り。別の制度である。

総合解説：将来の都市計画事業の円滑な施行を確保するため、区域内の建築には一定の制限が課される。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0040 都市計画・開発・再生 > 都市計画法 | 難易度：標準

用途地域の構成について最も適切なものはどれか。

- ア．用途地域は住居地域と工業地域の2種類だけである。
- イ．田園住居地域は用途地域ではなく、市街化調整区域の別称である。
- ウ．商業系用途地域は存在しない。
- エ．住居系、商業系、工業系に分類され、田園住居地域を含む合計13種類の用途地域が設けられている。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。13種類に細分されている。
- イ：誤り。田園住居地域は用途地域の一つである。
- ウ：誤り。近隣商業地域と商業地域がある。
- エ：正しい。2025年9月1日時点の用途地域は、8つの住居系、2つの商業系、3つの工業系の計13種類である。

総合解説：2025年9月1日時点の用途地域は、8つの住居系、2つの商業系、3つの工業系の計13種類である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0041 都市計画・開発・再生 > 都市計画法 | 難易度：標準

用途地域における土地利用規制について、都市計画法と建築基準法の役割分担として最も適切なものはどれか。

- ア．都市計画法に基づき用途地域等を都市計画で定め、建築基準法がその地域に応じた建築物の用途・形態の具体的規制を定める。
- イ．用途地域はすべて建築基準法だけで指定し、都市計画法は関係しない。
- ウ．都市計画法が個々の建築物の構造計算方法をすべて規定する。
- エ．両法は互いに無関係で、同じ土地に同時適用されることはない。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。土地利用の計画決定と個々の建築物に対する具体的規制が連動して市街地環境を形成する。
- イ：誤り。用途地域は都市計画として定められる。
- ウ：誤り。構造等の具体的建築基準は建築基準法が中心である。
- エ：誤り。用途地域等を通じて密接に連動する。

総合解説：土地利用の計画決定と個々の建築物に対する具体的規制が連動して市街地環境を形成する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0042 都市計画・開発・再生 > 都市計画法 | 難易度：応用

一つの大規模開発計画が市街化区域と市街化調整区域にまたがる場合の検討として最も適切なものはどれか。

- ア．敷地の一部が市街化区域なら全体を市街化区域として扱える。
- イ．区域ごとの都市計画上の位置付けを確認し、市街化調整区域部分では立地規制を含む開発許可要件を特に慎重に検討する。
- ウ．市街化調整区域部分についても市街化区域と全く同じ立地自由がある。
- エ．開発許可は土地の所有者が私人である場合には一切適用されない。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。区域境界を無視して全体を同一扱いできるとは限らない。
- イ：正しい。同一事業でも区域区分により規制目的と許可要件が異なるため、区域ごとの法的検討が必要である。
- ウ：誤り。調整区域では市街化抑制のため立地規制が厳しい。
- エ：誤り。私人の開発にも適用される。

総合解説：同一事業でも区域区分により規制目的と許可要件が異なるため、区域ごとの法的検討が必要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0043 都市計画・開発・再生 > 都市計画法 | 難易度：応用

区域区分が定められていない都市計画区域について最も適切な説明はどれか。

- ア．区域区分がないため都市計画法は一切適用されない。
- イ．区域区分がない場合は必ず全域が市街化調整区域とみなされる。
- ウ．市街化区域・市街化調整区域の線引きはないが、用途地域や開発許可その他の都市計画法上の規制が適用される場合がある。
- エ．用途地域を定めることは法律上禁止される。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。都市計画区域として各種制度が適用される。
- イ：誤り。線引きがないので両区域には区分されない。
- ウ：正しい。非線引き都市計画区域は無規制区域ではなく、用途地域の指定や一定規模以上の開発許可等があり得る。
- エ：誤り。用途地域が定められる場合がある。
- 総合解説：非線引き都市計画区域は無規制区域ではなく、用途地域の指定や一定規模以上の開発許可等があり得る。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0044 都市計画・開発・再生 > 都市計画法 | 難易度：応用

開発許可を受けた区域における工事完了後の土地利用について最も適切な考え方はどれか。

- ア．開発許可を一度受ければ、その後は用途地域に反する建築物も自由に建築できる。
- イ．工事完了公告後は建築基準法が一切適用されなくなる。
- ウ．開発許可の内容と異なる利用への変更は行政法規上まったく問題にならない。
- エ．開発許可の内容や予定建築物等との整合を確認し、工事完了公告後も都市計画法・建築基準法上の用途や建築規制に従う必要がある。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。用途地域等の建築規制は別途適用される。
- イ：誤り。建築物には引き続き建築基準法が適用される。
- ウ：誤り。許可内容や変更手続等の検討が必要である。
- エ：正しい。開発許可は工事完了後のあらゆる土地利用を無制限に自由化するものではなく、予定建築物等や建築規制との整合が必要である。
- 総合解説：開発許可は工事完了後のあらゆる土地利用を無制限に自由化するものではなく、予定建築物等や建築規制との整合が必要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0045 都市計画・開発・再生 > 土地区画整理法 | 難易度：基礎

土地区画整理事業の目的として最も適切なものはどれか。

ア．公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地の区画形質の変更や公共施設の新設・変更を行う。

イ．土地所有権をすべて国有化することを目的とする。

ウ．建物内部の模様替えだけを行う事業である。

エ．地価公示の標準地だけを選定する事業である。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。土地区画整理事業は、道路・公園等の公共施設と宅地を一体的に再編する市街地整備手法である。

イ：誤り。換地手法により権利関係を調整しながら市街地を整備する。

ウ：誤り。土地の区画形質と公共施設の整備が中心である。

エ：誤り。地価公示とは別制度である。

総合解説：土地区画整理事業は、道路・公園等の公共施設と宅地を一体的に再編する市街地整備手法である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0046 都市計画・開発・再生 > 土地区画整理法 | 難易度：基礎

土地区画整理事業における「換地」の説明として最も適切なものはどれか。

ア．土地を必ず現金だけに換える制度である。

イ．従前の宅地に対応して、事業後の整理された土地を新たに割り当てることである。

ウ．建築物の用途地域を変更する行政処分の名称である。

エ．土地収用法の補償裁決と同一である。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。原則として土地の権利を事業後の換地へ移行する。

イ：正しい。換地は、従前地の権利関係を事業後の土地へ移行させる中心的な仕組みである。

ウ：誤り。土地の割当てに関する制度である。

エ：誤り。土地区画整理独自の権利調整手法である。

総合解説：換地は、従前地の権利関係を事業後の土地へ移行させる中心的な仕組みである。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0047 都市計画・開発・再生 > 土地区画整理法 | 難易度：標準

仮換地が指定され、その使用収益を開始できる日が定められた場合の一般的な効果として最も適切なものはどれか。

- ア．仮換地指定と同時に従前地の所有権が消滅し、仮換地の所有権が確定する。
- イ．仮換地は単なる参考図で、使用収益に何の法的効果もない。
- ウ．従前の宅地についての所有権そのものは直ちに消滅しないが、原則として従前地を使用収益できなくなり、仮換地を使用収益する。
- エ．仮換地指定後も従前地と仮換地の双方を自由に重複使用できる。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。所有権の最終的な移行は換地処分の効果による。
- イ：誤り。指定により使用収益関係が法的に変更される。
- ウ：正しい。仮換地指定は工事中の使用収益の場所を移す制度であり、換地処分前に所有権そのものを換地へ移転する処分ではない。
- エ：誤り。原則として従前地の使用収益は停止される。
- 総合解説：仮換地指定は工事中の使用収益の場所を移す制度であり、換地処分前に所有権そのものを換地へ移転する処分ではない。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0048 都市計画・開発・再生 > 土地区画整理法 | 難易度：標準

換地処分の公告があった場合の権利関係の効果について最も適切なものはどれか。

- ア．公告前から無条件に換地の所有権が確定している。
- イ．公告があっても権利関係は永久に従前地に残る。
- ウ．換地処分は建築確認を取り消すだけの処分である。
- エ．原則として公告の日の翌日から、換地は従前の宅地とみなされ、従前地の権利関係が換地へ移行する。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。換地処分の法的効果は公告を基準に生じる。
- イ：誤り。換地へ権利が移行する。
- ウ：誤り。土地の権利関係を再編する処分である。
- エ：正しい。換地処分公告の翌日に換地処分の主要な法的効果が生じる。
- 総合解説：換地処分公告の翌日に換地処分の主要な法的効果が生じる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0049 都市計画・開発・再生 > 土地区画整理法 | 難易度：標準

土地区画整理事業における清算金の役割として最も適切なものはどれか。

- ア．従前の宅地と換地との間に生じる不均衡を金銭で調整する。
- イ．道路整備費を国に納付する税金である。
- ウ．仮換地を使用した賃料を必ず徴収する制度である。
- エ．換地処分後に地価公示価格を決定するための鑑定報酬である。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。換地を完全に等価・同面積にすることは困難なため、権利価値の過不足を清算金で調整する。
- イ：誤り。税金ではなく換地間の不均衡調整である。
- ウ：誤り。清算金の中心目的ではない。
- エ：誤り。鑑定報酬ではない。

総合解説：換地を完全に等価・同面積にすることは困難なため、権利価値の過不足を清算金で調整する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0050 都市計画・開発・再生 > 土地区画整理法 | 難易度：標準

土地区画整理事業における保留地について最も適切なものはどれか。

- ア．すべての土地所有者に必ず無償で追加交付される土地である。
- イ．事業計画等に定めて換地として定めない土地を設け、その処分金を事業費に充てるなどの仕組みがある。
- ウ．事業区域外にしか設定できない。
- エ．道路や公園などの公共施設用地だけを保留地という。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。保留地は換地として交付する土地ではない。
- イ：正しい。保留地は、事業財源の確保等のために換地として交付せず施行者が取得・処分する土地である。
- ウ：誤り。土地区画整理事業の施行地区内で計画される。
- エ：誤り。公共施設用地と保留地は区別される。

総合解説：保留地は、事業財源の確保等のために換地として交付せず施行者が取得・処分する土地である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0051 都市計画・開発・再生 > 土地区画整理法 | 難易度：応用

土地区画整理事業で従前地より換地の面積が小さくなる点について最も適切な説明はどれか。

- ア．換地の面積が1㎡でも減れば土地区画整理法上必ず違法である。
- イ．公共施設用地は区域外からのみ取得し、施行地区内の宅地は一切負担しない。
- ウ．公共施設用地や保留地を生み出すため減歩が生じ得るが、道路整備等による宅地利用の増進を含めて換地の照応や公平を図る。
- エ．換地は従前地と必ず形状・位置・面積が完全一致しなければならない。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。減歩は事業の仕組みとして予定される。
- イ：誤り。施行地区内の土地から公共施設用地等を生み出す仕組みがある。
- ウ：正しい。面積だけでなく位置、地積、利用状況、環境等を総合して換地を定め、事業による利用価値の向上と負担を調整する。
- エ：誤り。照応の原則は機械的な完全一致を要求するものではない。

総合解説：面積だけでなく位置、地積、利用状況、環境等を総合して換地を定め、事業による利用価値の向上と負担を調整する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0052 都市計画・開発・再生 > 土地区画整理法 | 難易度：応用

仮換地指定から換地処分までの土地権利関係について最も適切なものはどれか。

- ア．仮換地指定と換地処分は常に同一日に同一効果を生じる。
- イ．仮換地指定だけで登記上の所有権が最終確定する。
- ウ．換地処分後も従前地について従前どおり使用収益権が残り続ける。
- エ．工事中は仮換地指定によって使用収益の場所を調整し、最終的には換地処分の公告によって従前地の権利が換地へ移行する。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。役割と時期が異なる。
- イ：誤り。最終的な権利移行は換地処分により生じる。
- ウ：誤り。権利は原則として換地へ移行する。
- エ：正しい。仮換地は暫定的な使用収益調整、換地処分は最終的な権利移行という段階的な仕組みである。

総合解説：仮換地は暫定的な使用収益調整、換地処分は最終的な権利移行という段階的な仕組みである。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0053 都市計画・開発・再生 > 都市再開発法・マンション建替え等 | 難易度：基礎

都市再開発法に基づく市街地再開発事業の目的として最も適切なものはどれか。
ア．市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることである。
イ．既成市街地の建築を全面的に禁止すること。
ウ．農地の耕作権だけを調整すること。
エ．全国の地価を同一水準にすること。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。市街地再開発事業は、建築物・敷地・公共施設を一体的に整備し、土地の高度利用と都市機能の更新を図る。
イ：誤り。再開発による更新を図る制度である。
ウ：誤り。市街地再開発制度の目的ではない。
エ：誤り。価格統制制度ではない。
総合解説：市街地再開発事業は、建築物・敷地・公共施設を一体的に整備し、土地の高度利用と都市機能の更新を図る。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0054 都市計画・開発・再生 > 都市再開発法・マンション建替え等 | 難易度：基礎

第一種市街地再開発事業の代表的な権利調整手法として最も適切なものはどれか。
ア．すべての権利を必ず無補償で消滅させる方式である。
イ．従前の土地・建物等の権利を、原則として再開発後の建築物や敷地に関する権利へ変換する権利変換方式である。
ウ．土地収用法だけを使い、権利変換は一切行わない。
エ．借地権や建物所有権は権利調整の対象にならない。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。権利変換や補償を伴う法定手続である。
イ：正しい。第一種市街地再開発事業では、権利変換計画により従前権利を再開発後の権利へ移行させる。
ウ：誤り。第一種は権利変換方式が基本である。
エ：誤り。従前の各種権利を計画的に調整する。
総合解説：第一種市街地再開発事業では、権利変換計画により従前権利を再開発後の権利へ移行させる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0055 都市計画・開発・再生 > 都市再開発法・マンション建替え等 | 難易度：標準

第一種市街地再開発事業と第二種市街地再開発事業の違いとして最も適切なものはどれか。

ア．両者は名称だけ異なり権利処理方式も完全に同一である。

イ．第二種では公共施設を整備してはならない。

ウ．第一種は権利変換を基本とし、第二種は公共性・緊急性が高い区域等で用地を取得したうえで管理処分する方式を基本とする。

エ．第一種では従前権利者に再開発後の権利を与えることが法律上禁止される。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。第一種と第二種では基本的な権利処理方式が異なる。

イ：誤り。公共施設整備も再開発事業の重要な要素である。

ウ：正しい。両事業は市街地再開発という目的を共有するが、従前権利の処理方式に大きな違いがある。

エ：誤り。権利変換が基本である。

総合解説：両事業は市街地再開発という目的を共有するが、従前権利の処理方式に大きな違いがある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0056 都市計画・開発・再生 > 都市再開発法・マンション建替え等 | 難易度：標準

第一種市街地再開発事業における権利変換計画について最も適切なものはどれか。

ア．権利変換計画は道路の名称だけを定める文書である。

イ．権利変換計画では権利者の従前価額を一切考慮してはならない。

ウ．権利変換計画は私人が自由に作る覚書で、行政上の認可等とは無関係である。

エ．従前権利者に再開発後の施設建築物・敷地にどのような権利を与えるか等を定める中心的な計画である。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。従前・従後の権利関係を定める。

イ：誤り。権利価値の対応・公平が重要となる。

ウ：誤り。法定の計画・手続である。

エ：正しい。権利変換計画は、再開発前後の権利関係を法的に対応させる事業実施の核心となる計画である。

総合解説：権利変換計画は、再開発前後の権利関係を法的に対応させる事業実施の核心となる計画である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0057 都市計画・開発・再生 > 都市再開発法・マンション建替え等 | 難易度：標準

マンション建替事業を施行するマンション建替組合について最も適切なものはどれか。
ア．法定の認可を受けて設立され、マンション建替事業を施行する法人である。
イ．単なる任意の親睦団体であり、法的主体性を持たない。
ウ．必ず国が直接設立し、区分所有者は構成員になれない。
エ．建替え後の権利調整を行う権限は一切ない。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。マンション建替組合は、区分所有者等の合意を基礎に法定手続で設立され、権利変換等を実施する事業主体となる。
イ：誤り。法律に基づく法人である。
ウ：誤り。区分所有者等を基礎とする組織である。
エ：誤り。権利変換手続が事業の中心である。
総合解説：マンション建替組合は、区分所有者等の合意を基礎に法定手続で設立され、権利変換等を実施する事業主体となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0058 都市計画・開発・再生 > 都市再開発法・マンション建替え等 | 難易度：標準

マンション建替事業における権利変換の考え方として最も適切なものはどれか。
ア．建替え決議があれば権利者の財産権は無条件で無補償消滅する。
イ．従前マンションの区分所有権・敷地利用権等を整理し、権利変換計画に基づき再建マンションの区分所有権・敷地利用権等へ移行させる。
ウ．権利変換は建物の外観デザインだけを決定する手続である。
エ．従前の敷地利用権は建替え事業では一切考慮されない。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。法定の権利変換・補償等の手続がある。
イ：正しい。マンション建替えでは多数の権利者の権利関係を一括して整理するため、法定の権利変換制度が設けられている。
ウ：誤り。区分所有権・敷地利用権等の法的移行を定める。
エ：誤り。敷地利用権も権利調整の対象となる。
総合解説：マンション建替えでは多数の権利者の権利関係を一括して整理するため、法定の権利変換制度が設けられている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0059 都市計画・開発・再生 > 都市再開発法・マンション建替え等 | 難易度：応用

第一種市街地再開発事業とマンション建替事業の共通する特徴として最も適切なものはどれか。

ア．どちらも土地所有者が一人の場合にしか利用できない。

イ．どちらも建築物を建設せず地価だけを公示する制度である。

ウ．多数の土地・建物権利者が存在する事業で、法定の計画と権利変換の仕組みにより従前権利を新たな建物・敷地の権利へ調整する。

エ．どちらも権利者の従前権利を無視して事業者が自由に配分できる。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。多数権利者の調整にこそ制度的意義がある。

イ：誤り。建築物・敷地の再整備を行う事業である。

ウ：正しい。制度の根拠法や対象は異なるが、権利変換によって多数当事者の権利を集团的に再編する点で共通性がある。

エ：誤り。法定の権利調整・評価手続に従う。

総合解説：制度の根拠法や対象は異なるが、権利変換によって多数当事者の権利を集团的に再編する点で共通性がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0060 都市計画・開発・再生 > 都市再開発法・マンション建替え等 | 難易度：応用

令和8年不動産鑑定士試験の行政法規でマンション建替え等の法令を学習する際の基準として最も適切なものはどれか。

ア．2026年9月時点の現行法だけを用い、試験基準日は無視する。

イ．法律の公布日だけを見て、施行前の改正もすべて適用する。

ウ．マンション関係法だけは試験基準日の対象外である。

エ．令和7年9月1日時点で施行されている規定を基準とし、それより後に施行される改正内容を正答根拠へ混在させない。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。試験は明示された法令基準日に従う。

イ：誤り。基準日までに行われているかを確認する必要がある。

ウ：誤り。受験案内は全科目の法令等について基準日を示している。

エ：正しい。令和8年試験受験案内は、行政法規を含む全科目について令和7年9月1日時点で施行されている法令等から出題すると明示している。

総合解説：令和8年試験受験案内は、行政法規を含む全科目について令和7年9月1日時点で施行されている法令等から出題すると明示している。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0061 建築・宅地・環境 > 建築基準法 | 難易度：基礎

建築基準法の目的として最も適切なものはどれか。

- ア．建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定め、国民の生命、健康及び財産の保護を図る。
- イ．建築物の市場価格を全国一律に決定する。
- ウ．建物の所有権移転登記だけを規定する。
- エ．建築物の意匠を全国で同一にする。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。建築基準法は建築物の安全・衛生・市街地環境に関する最低基準を定め、公共の福祉の増進に資する。
- イ：誤り。価格統制法ではない。
- ウ：誤り。不動産登記法の領域である。
- エ：誤り。安全等の最低基準を定める法律である。
- 総合解説：建築基準法は建築物の安全・衛生・市街地環境に関する最低基準を定め、公共の福祉の増進に資する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0062 建築・宅地・環境 > 建築基準法 | 難易度：基礎

建蔽率の定義として最も適切なものはどれか。

- ア．延べ面積の敷地面積に対する割合である。
- イ．建築物の建築面積の敷地面積に対する割合である。
- ウ．建築物の高さの前面道路幅員に対する割合である。
- エ．敷地内空地面積の建築面積に対する割合である。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。それは容積率の基本的な定義である。
- イ：正しい。建蔽率は敷地のうち建築物が平面的に占める割合を規制する指標である。
- ウ：誤り。高さ制限の指標ではない。
- エ：誤り。建築面積÷敷地面積で求める。
- 総合解説：建蔽率は敷地のうち建築物が平面的に占める割合を規制する指標である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0063 建築・宅地・環境 > 建築基準法 | 難易度：基礎

容積率の基本的な定義として最も適切なものはどれか。

- ア．建築面積の敷地面積に対する割合である。
- イ．建物の階数を敷地面積で割った割合である。
- ウ．建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合である。
- エ．道路幅員を建築物高さで割った割合である。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。それは建蔽率である。
- イ：誤り。階数そのものをを用いる指標ではない。
- ウ：正しい。容積率は建築物の床面積の総量を敷地面積との関係で規制し、都市の密度を調整する。
- エ：誤り。容積率の定義ではない。

総合解説：容積率は建築物の床面積の総量を敷地面積との関係で規制し、都市の密度を調整する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0064 建築・宅地・環境 > 建築基準法 | 難易度：基礎

都市計画区域等における建築物の敷地と道路との関係に関する原則として最も適切なものはどれか。

- ア．敷地は道路に接していなくても常に建築できる。
- イ．接道長さは原則10センチメートルあれば足りる。
- ウ．接道義務は建築物の構造安全と無関係なので法律上存在しない。
- エ．建築物の敷地は、原則として建築基準法上の道路に2メートル以上接しなければならない。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。原則として接道義務がある。
- イ：誤り。原則2メートル以上である。
- ウ：誤り。重要な建築敷地規制である。
- エ：正しい。接道義務は避難・消防・通行等を確保するための集団規定の基本である。

総合解説：接道義務は避難・消防・通行等を確保するための集団規定の基本である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0065 建築・宅地・環境 > 建築基準法 | 難易度：標準

令和7年4月施行の建築基準法改正後、都市計画区域外に木造2階建て・延べ面積150㎡の住宅を新築する場合の建築確認について最も適切なものはどれか。

- ア．原則として工事着手前に建築確認を受ける必要がある。
- イ．都市計画区域外であれば規模・階数にかかわらず建築確認は絶対に不要である。
- ウ．延べ面積が200㎡未満なら2階建てでも必ず確認不要である。
- エ．建築確認は完成後にだけ受ければよい。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。2025年4月から旧4号建築物の範囲が見直され、木造2階建て等について確認・審査の対象が拡大した。令和8年本試験でもこの改正後ルールが問われている。

イ：誤り。改正後は一定の木造2階建て等も確認対象となる。

ウ：誤り。階数等により確認対象となる。

エ：誤り。原則として工事着手前に確認を受ける。

総合解説：2025年4月から旧4号建築物の範囲が見直され、木造2階建て等について確認・審査の対象が拡大した。令和8年本試験でもこの改正後ルールが問われている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0066 建築・宅地・環境 > 建築基準法 | 難易度：標準

建築基準法第42条第2項の道路について、道路中心線からの後退が必要となる一般的な考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．既存道路幅員が狭いほど建築物を道路中心へ張り出してよい。
- イ．原則として道路中心線から水平距離2メートルの線を道路境界線とみなし、その範囲への建築を避ける。
- ウ．2項道路では道路境界線の考え方は一切存在しない。
- エ．セットバック部分は建築敷地として建築面積を自由に算入して建物を建てられる。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。将来幅員を確保するため後退する。

イ：正しい。幅員4メートル未満の既存道路を一定条件で道路とみなす場合、将来4メートル幅員を確保するための後退が基本となる。

ウ：誤り。みなし境界線が法定される。

エ：誤り。道路とみなされる部分には建築できない。

総合解説：幅員4メートル未満の既存道路を一定条件で道路とみなす場合、将来4メートル幅員を確保するための後退が基本となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0067 建築・宅地・環境 > 建築基準法 | 難易度：標準

用途地域と建築物の用途制限について最も適切なものはどれか。

ア．用途地域が指定されると、どの用途地域でも同じ種類の建築物しか建てられない。

イ．工業専用地域は住居系用途を積極的に保護するための地域である。

ウ．用途地域ごとに建築できる建築物・できない建築物が建築基準法で定められ、住居系ほど生活環境保護のため用途が制限される。

エ．用途制限は土地所有者の同意がある場合には常に無視できる。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。地域の性格に応じて許容用途が異なる。

イ：誤り。工業の利便を増進する地域で、住宅等の立地は制限される。

ウ：正しい。用途規制は都市計画上の地域区分を具体的な建築用途の可否へ反映する制度である。

エ：誤り。公法上の規制であり私人の合意で排除できない。

総合解説：用途規制は都市計画上の地域区分を具体的な建築用途の可否へ反映する制度である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0068 建築・宅地・環境 > 建築基準法 | 難易度：標準

100㎡の敷地のうち40㎡が建蔽率50%の地域、60㎡が建蔽率80%の地域に属し、特別な緩和はない。敷地全体の建蔽率限度として最も適切なものはどれか。

ア．最も厳しい区域の率を敷地全体へ一律適用し「50%である」とする。

イ．最も緩い区域の率を敷地全体へ一律適用し「80%である」とする。

ウ．各変化率・金額を単純加算して「130%である」とする。

エ．区域ごとの敷地面積に建蔽率を乗じた許容建築面積を合計し、敷地全体で割る。 $40 \times 0.5 + 60 \times 0.8 = 68\text{㎡}$ なので68%となる。この計算により「68%である」とする。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。最も厳しい区域の率を敷地全体へ一律適用する計算ではない。

イ：誤り。最も緩い区域の率を敷地全体へ一律適用しない。

ウ：誤り。二つの建蔽率を単純加算しない。

エ：正しい。区域ごとの敷地面積に建蔽率を乗じた許容建築面積を合計し、敷地全体で割る。 $40 \times 0.5 + 60 \times 0.8 = 68\text{㎡}$ なので68%となる。

総合解説：区域ごとの敷地面積に建蔽率を乗じた許容建築面積を合計し、敷地全体で割る。 $40 \times 0.5 + 60 \times 0.8 = 68\text{㎡}$ なので68%となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0069 建築・宅地・環境 > 建築基準法 | 難易度：標準

一つの建築物が防火地域と準防火地域にわたる場合の規制について最も適切な考え方はどれか。
ア．原則として建築物全体についてより厳しい防火地域の規定が適用されるが、一定の防火壁による区画等の例外がある。
イ．敷地面積が大きい側の地域規制だけを常に建築物全体に適用する。
ウ．準防火地域側が1㎡でもあれば全体に準防火地域の規定だけを適用する。
エ．地域境界をまたぐ建築物には防火規制が一切適用されない。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。防火地域境界を建築物がまたぐ場合は、火災安全上より厳しい規制を全体に及ぼすことを基本とする。
イ：誤り。防火地域のまたがりには特則がある。
ウ：誤り。原則はより厳しい防火地域規定である。
エ：誤り。特に防火安全上の調整規定がある。
総合解説：防火地域境界を建築物がまたぐ場合は、火災安全上より厳しい規制を全体に及ぼすことを基本とする。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0070 建築・宅地・環境 > 建築基準法 | 難易度：標準

住宅の居室の換気について、建築基準法上の一般的な考え方として最も適切なものはどれか。
ア．居室は完全密閉してよく、換気設備も開口部も不要である。
イ．政令で定める換気設備を設けた場合等を除き、換気のための窓その他の開口部を設け、その有効部分の面積を床面積に対して一定割合以上確保する。
ウ．換気基準は倉庫にしか適用されず住宅居室には関係しない。
エ．窓がない場合は用途や設備に関係なく必ず適法となる。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。衛生上の換気基準がある。
イ：正しい。居室には衛生上必要な換気を確保するため、自然換気開口部又は法定の換気設備が求められる。
ウ：誤り。住宅居室も重要な対象である。
エ：誤り。代替となる換気設備等の基準を満たす必要がある。
総合解説：居室には衛生上必要な換気を確保するため、自然換気開口部又は法定の換気設備が求められる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0071 建築・宅地・環境 > 建築基準法 | 難易度：標準

津波、高潮、出水等による危険が著しい区域に関する建築基準法上の制度として最も適切なものはどれか。

ア．災害危険区域は土地所有者だけが私的契約で指定する。
イ．指定しても建築制限を設けることは法律上できない。
ウ．地方公共団体は条例で災害危険区域を指定し、住居用建築物の建築禁止その他災害防止上必要な建築制限を定めることができる。
エ．災害危険区域は地価公示法に基づく標準地の別称である。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。地方公共団体の条例による公法上の制度である。
イ：誤り。災害防止上必要な制限を定められる。
ウ：正しい。災害危険区域制度は、地域の災害特性に応じて地方公共団体が条例で建築制限を設ける仕組みである。
エ：誤り。建築安全に関する区域制度である。
総合解説：災害危険区域制度は、地域の災害特性に応じて地方公共団体が条例で建築制限を設ける仕組みである。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0072 建築・宅地・環境 > 建築基準法 | 難易度：応用

前面道路幅員が12メートル未満の敷地の容積率について最も適切な考え方はどれか。

ア．指定容積率が定められていれば道路幅員は一切関係しない。
イ．道路幅員が狭いほど容積率は自動的に無制限となる。
ウ．前面道路幅員制限は建蔽率にだけ適用され、容積率には関係しない。
エ．都市計画で定められた指定容積率だけでなく、前面道路幅員に法定係数を乗じて求める限度も確認し、原則としてより厳しい方に従う。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。幅員12メートル未満では道路幅員による制限が問題となる。
イ：誤り。むしろ道路幅員に応じて容積率が制限される。
ウ：誤り。容積率の重要な制限である。
エ：正しい。容積率は指定容積率と前面道路幅員による制限の双方を検討する必要があり、道路交通・市街地環境との均衡を図る。
総合解説：容積率は指定容積率と前面道路幅員による制限の双方を検討する必要があり、道路交通・市街地環境との均衡を図る。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0073 建築・宅地・環境 > 建築基準法 | 難易度：応用

日影による中高層建築物の高さの制限について最も適切なものはどれか。

ア．規制対象区域外にある建築物でも、その建築物が対象区域内の土地に一定の日影を生じさせる場合には規制が及ぶことがある。

イ．建築物の敷地が対象区域外なら、対象区域内にどれほど日影を生じさせても絶対に規制されない。

ウ．日影規制は建築物の用途だけで決まり、地域指定や高さは関係しない。

エ．日影規制は地下室の床面積だけを規制する制度である。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。日影規制は建築物の所在地だけでなく、対象区域内の土地に生じる日影という影響も考慮して適用される。

イ：誤り。一定の場合には区域外建築物にも適用される。

ウ：誤り。対象地域・建築物規模等の要件がある。

エ：誤り。周辺土地の日照環境を保護する高さ等の規制である。

総合解説：日影規制は建築物の所在地だけでなく、対象区域内の土地に生じる日影という影響も考慮して適用される。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0074 建築・宅地・環境 > 建築基準法 | 難易度：応用

建築主が用途地域内で建築物を新築する際の法令適合確認として最も適切なものはどれか。

ア．建築確認を受ければ用途地域違反の建築物でも適法になる。

イ．建築確認の要否だけでなく、接道、用途、建蔽率、容積率、高さ、防火等の各規定への適合を総合的に確認する必要がある。

ウ．建蔽率だけ満たせば接道や防火規定は検討不要である。

エ．土地所有者が同意すれば公法上の建築規制はすべて排除できる。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。確認は法令適合を審査する手続であり違反を免除するものではない。

イ：正しい。建築基準法は単一の数値だけでなく、単体規定と集団規定を重ねて建築物の安全・市街地環境を確保する。

ウ：誤り。複数の規定を同時に満たす必要がある。

エ：誤り。私人の合意で建築基準法の規制を免除できない。

総合解説：建築基準法は単一の数値だけでなく、単体規定と集団規定を重ねて建築物の安全・市街地環境を確保する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0075 建築・宅地・環境 > 盛土規制・宅建業・住宅品質 | 難易度：基礎

宅地造成及び特定盛土等規制法の目的として最も適切なものはどれか。

- ア．宅地の売買価格を規制することだけを目的とする。
- イ．建築物の室内設備だけを規制する法律である。
- ウ．宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う崖崩れ・土砂流出による災害を防止し、国民の生命及び財産を保護することである。
- エ．農地や森林で行われる盛土は法律上絶対に対象にならない。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。災害防止が中心目的である。
- イ：誤り。土地の造成・盛土等を規制する。
- ウ：正しい。盛土規制法は用途を問わず危険な盛土等を包括的に規制する方向へ制度が強化されている。
- エ：誤り。特定盛土等として農地等も対象になり得る。

総合解説：盛土規制法は用途を問わず危険な盛土等を包括的に規制する方向へ制度が強化されている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0076 建築・宅地・環境 > 盛土規制・宅建業・住宅品質 | 難易度：基礎

宅地建物取引業者が二以上の都道府県に事務所を設置して宅地建物取引業を営む場合の免許として最も適切なものはどれか。

- ア．各市町村長の免許を事務所ごとに受ける。
- イ．不動産鑑定士登録があれば宅建業免許は不要である。
- ウ．法人であれば免許なしで自由に宅建業を営める。
- エ．国土交通大臣の免許を受ける。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。市町村長免許制度ではない。
- イ：誤り。資格制度と事業免許は別である。
- ウ：誤り。法人にも免許が必要である。
- エ：正しい。宅地建物取引業の免許は、二以上の都道府県に事務所を設ける場合は国土交通大臣、一の都道府県内だけなら都道府県知事が基本となる。

総合解説：宅地建物取引業の免許は、二以上の都道府県に事務所を設ける場合は国土交通大臣、一の都道府県内だけなら都道府県知事が基本となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0077 建築・宅地・環境 > 盛土規制・宅建業・住宅品質 | 難易度：基礎

住宅の品質確保の促進等に関する法律における新築住宅の瑕疵に関する特例として最も適切なものはどれか。

- ア．新築住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について、引渡しから10年間の責任を負うことを基本とする。
- イ．すべての内装の色むらについて100年間の責任を法定する。
- ウ．引渡しと同時に売主・請負人の責任はすべて終了する。
- エ．中古住宅のすべての不具合に同じ10年責任を当然に適用する。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。品確法は新築住宅の重要な構造・防水部分について長期の瑕疵担保責任を法定し、住宅取得者を保護する。
 - イ：誤り。法定の対象部位と期間が限定される。
 - ウ：誤り。法定の10年責任がある。
 - エ：誤り。新築住宅の特例である。
- 総合解説：品確法は新築住宅の重要な構造・防水部分について長期の瑕疵担保責任を法定し、住宅取得者を保護する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0078 建築・宅地・環境 > 盛土規制・宅建業・住宅品質 | 難易度：標準

宅地造成等工事規制区域内で、法令上許可対象となる規模の宅地造成等に関する工事を行う場合の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．工事完了後に写真だけ送れば事前許可は不要である。
- イ．工事主は原則として工事に着手する前に都道府県知事等の許可を受ける必要がある。
- ウ．土地所有者本人が工事する場合は規模にかかわらず常に無許可でよい。
- エ．許可権者は土地鑑定委員会である。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。原則として事前許可が必要である。
 - イ：正しい。危険な盛土等を事前に審査するため、規制区域内の一定規模以上の工事には許可制度が設けられている。
 - ウ：誤り。自己所有地でも法定規制の対象となる。
 - エ：誤り。都道府県知事等が所管する。
- 総合解説：危険な盛土等を事前に審査するため、規制区域内の一定規模以上の工事には許可制度が設けられている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0079 建築・宅地・環境 > 盛土規制・宅建業・住宅品質 | 難易度：標準

盛土規制法の規制区域内で工事が完了した土地の安全管理について最も適切なものはどれか。

ア．完了検査後は崩壊の危険が生じても所有者には何の責務もない。

イ．安全管理は隣地所有者だけの責務である。

ウ．土地所有者等には、盛土等に伴う災害が生じないように土地を常時安全な状態に維持する責務がある。

エ．災害のおそれが高まってでも行政庁は改善命令等を行えない。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。維持管理の責務がある。

イ：誤り。当該土地の所有者等が中心となる。

ウ：正しい。許可・検査で終わりではなく、造成後の土地についても所有者等による安全保持が求められる。

エ：誤り。法は監督・改善措置を予定している。

総合解説：許可・検査で終わりではなく、造成後の土地についても所有者等による安全保持が求められる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0080 建築・宅地・環境 > 盛土規制・宅建業・住宅品質 | 難易度：標準

宅地建物取引業法上の重要事項説明と契約成立後の書面交付について最も適切なものはどれか。

ア．重要事項説明は契約成立後に初めて行えばよい。

イ．重要事項説明は宅地建物取引士でなくても誰でも法定説明者になれる。

ウ．契約成立後は書面を一切交付してはならない。

エ．重要事項説明は契約成立前に宅地建物取引士が行い、契約成立後には契約内容を記載した書面を交付する制度がある。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。契約判断に必要な情報を契約前に説明する制度である。

イ：誤り。宅地建物取引士が説明する。

ウ：誤り。契約内容を明確にする書面交付制度がある。

エ：正しい。35条の重要事項説明と37条の契約内容書面は、時期・目的・記載事項の異なる制度である。

総合解説：35条の重要事項説明と37条の契約内容書面は、時期・目的・記載事項の異なる制度である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0081 建築・宅地・環境 > 盛土規制・宅建業・住宅品質 | 難易度：標準

住宅性能表示制度について最も適切なものはどれか。

- ア．登録住宅性能評価機関は、申請により、日本住宅性能表示基準等に従って住宅の性能を評価し、住宅性能評価書を交付する。
- イ．住宅性能評価は国会が個別住宅ごとに行う。
- ウ．評価対象は土地価格だけで、住宅の性能は評価しない。
- エ．住宅性能評価書は地価公示の標準地価格を示す書面である。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。品確法は共通の表示基準と第三者評価制度を整備し、住宅性能の比較可能性・信頼性を高める。
- イ：誤り。登録住宅性能評価機関が評価を行う制度である。
- ウ：誤り。構造安全、劣化対策等の住宅性能を評価する。
- エ：誤り。住宅性能に関する評価書である。
- 総合解説：品確法は共通の表示基準と第三者評価制度を整備し、住宅性能の比較可能性・信頼性を高める。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0082 建築・宅地・環境 > 盛土規制・宅建業・住宅品質 | 難易度：応用

- 宅地を造成し新築住宅を販売する事業で、盛土規制法・宅地建物取引業法・住宅品確法の役割分担として最も適切なものはどれか。
- ア．三法はいずれも地価公示価格の決定だけを目的とする。
- イ．盛土規制法は造成安全、宅建業法は取引業務と情報提供、住宅品確法は住宅性能表示や新築住宅の瑕疵責任などを主に規律する。
- ウ．宅建業免許があれば盛土規制法の許可や住宅品確法の責任はすべて免除される。
- エ．住宅品確法の性能評価を受ければ宅建業法の重要事項説明は不要になる。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。各法の規制目的は異なる。
- イ：正しい。一つの不動産事業でも、土地造成の安全、取引、建物品質という異なる段階・目的の法規制が重畳する。
- ウ：誤り。別法の要件をそれぞれ満たす必要がある。
- エ：誤り。別制度であり代替関係ではない。
- 総合解説：一つの不動産事業でも、土地造成の安全、取引、建物品質という異なる段階・目的の法規制が重畳する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0083 建築・宅地・環境 > 土壌汚染・景観・自然環境・文化財 | 難易度：基礎

土壌汚染対策法の目的として最も適切なものはどれか。

ア．土地価格の上昇を促進することだけを目的とする。

イ．建築物の耐震性能だけを規制する。

ウ．土壌の特定有害物質による汚染状況を把握し、その汚染による人の健康被害を防止する措置を定めることである。

エ．土壌中の放射性物質だけを対象とする。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。健康被害防止が中心である。

イ：誤り。土壌汚染に関する法律である。

ウ：正しい。同法は土壌汚染状況調査と区域指定、汚染除去等の措置等を通じて国民の健康を保護する。

エ：誤り。法定の特定有害物質を対象とし、放射性物質はその定義から除かれる。

総合解説：同法は土壌汚染状況調査と区域指定、汚染除去等の措置等を通じて国民の健康を保護する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0084 建築・宅地・環境 > 土壌汚染・景観・自然環境・文化財 | 難易度：基礎

景観法に基づく景観計画について最も適切なものはどれか。

ア．国が全国一律の建築デザインを強制するための単一計画である。

イ．景観計画は土地所有権を行政に移転する計画である。

ウ．景観計画区域内ではすべての土地取引が禁止される。

エ．景観行政団体が良好な景観の形成を図るため、景観計画区域や良好な景観形成の方針、一定行為の制限等を定める計画である。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。地域ごとの景観行政団体が計画を策定する制度である。

イ：誤り。土地利用・建築等を景観面から誘導する計画である。

ウ：誤り。土地取引の全面禁止制度ではない。

エ：正しい。景観計画は地域の自然・歴史・文化等を踏まえ、建築物等の行為を届出・勧告等により誘導する基礎となる。

総合解説：景観計画は地域の自然・歴史・文化等を踏まえ、建築物等の行為を届出・勧告等により誘導する基礎となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0085 建築・宅地・環境 > 土壌汚染・景観・自然環境・文化財 | 難易度：基礎

周知の埋蔵文化財包蔵地で土木工事等のため発掘しようとする場合の文化財保護法上の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．原則として発掘着手の60日前までに文化庁長官へ届け出なければならない。
- イ．工事完了後60日以内に届け出ればよい。
- ウ．土地所有者であれば届出は一切不要である。
- エ．届出先は必ず土地鑑定委員会である。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。埋蔵文化財の保護と工事計画の調整を図るため、周知の包蔵地における土木工事等には事前届出制度がある。
 - イ：誤り。原則として着手前の届出である。
 - ウ：誤り。自己所有地でも法定要件に該当すれば届出が必要である。
 - エ：誤り。文化財保護法上の手続であり土地鑑定委員会ではない。
- 総合解説：埋蔵文化財の保護と工事計画の調整を図るため、周知の包蔵地における土木工事等には事前届出制度がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0086 建築・宅地・環境 > 土壌汚染・景観・自然環境・文化財 | 難易度：標準

土壌汚染対策法の要措置区域と形質変更時要届出区域の違いとして最も適切なものはどれか。

- ア．両区域は名称だけ異なり規制内容は完全に同一である。
- イ．要措置区域は健康被害防止のため汚染除去等の措置が必要な区域であり、形質変更時要届出区域は汚染はあるがその措置を直ちに要しない区域で、土地の形質変更に届出規制がある。
- ウ．要措置区域では土地の形質変更が常に自由である。
- エ．形質変更時要届出区域は土壌が全く汚染されていない土地だけを指定する。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。措置の必要性や形質変更規制の内容が異なる。
 - イ：正しい。汚染の存在だけでなく健康リスクの有無に応じ、区域指定と規制内容が分けられている。
 - ウ：誤り。原則として形質変更は禁止され、例外が限定される。
 - エ：誤り。基準不適合の汚染があるが、健康被害防止措置を直ちに要しない区域である。
- 総合解説：汚染の存在だけでなく健康リスクの有無に応じ、区域指定と規制内容が分けられている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0087 建築・宅地・環境 > 土壌汚染・景観・自然環境・文化財 | 難易度：標準

景観計画区域内で、景観法上届出対象となる建築物の建築等を行おうとする場合の原則として最も適切なものはどれか。

ア．届出は建物完成後にしか行えない。

イ．景観計画区域内では建築物の建築はすべて絶対禁止される。

ウ．行為着手前に景観行政団体の長へ届出を行い、景観形成基準との適合について審査・勧告等の対象となる。

エ．景観行政団体は届出内容について何の確認もできない。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。事前調整のため着手前に行う。

イ：誤り。届出・行為制限等により適正化する制度である。

ウ：正しい。景観法は一定の建築・開発行為を事前届出の対象とし、地域の景観形成方針との調整を図る。

エ：誤り。必要に応じ勧告等の措置がある。

総合解説：景観法は一定の建築・開発行為を事前届出の対象とし、地域の景観形成方針との調整を図る。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0088 建築・宅地・環境 > 土壌汚染・景観・自然環境・文化財 | 難易度：標準

自然公園法上の国立公園・国定公園における特別地域と普通地域の行為規制について最も適切なものはどれか。

ア．特別地域でも普通地域でも一切の行為規制はない。

イ．普通地域の方が常に特別地域より厳しい全面禁止区域である。

ウ．自然公園法は建築物の所有権登記だけを規定する。

エ．特別地域では工作物新築等の一定行為に原則として許可が必要で、普通地域では一定行為について届出を要する仕組みがある。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。地域区分に応じた規制がある。

イ：誤り。一般に特別地域の方が強い規制である。

ウ：誤り。自然景観保護のための行為規制等を定める。

エ：正しい。自然景観の保護の必要性に応じ、特別地域ではより強い許可制、普通地域では届出制を中心とする段階的な規制がある。

総合解説：自然景観の保護の必要性に応じ、特別地域ではより強い許可制、普通地域では届出制を中心とする段階的な規制がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0089 建築・宅地・環境 > 土壌汚染・景観・自然環境・文化財 | 難易度：標準

自然環境保全法に関する説明として最も適切なものはどれか。

- ア．自然環境を保全することが特に必要な区域について原生自然環境保全地域や自然環境保全地域等を指定し、区域の保全の必要性に応じて行為を規制する。
- イ．自然環境保全地域に指定されると土地所有権は当然に国へ移転する。
- ウ．自然環境保全法は都市部の建蔽率だけを定める法律である。
- エ．財産権や他の公益との調整は一切考慮してはならない。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。同法は自然公園法等と相まって、自然環境の適正な保全を総合的に推進する制度を設けている。
イ：誤り。区域指定は所有権の当然移転を意味しない。
ウ：誤り。自然環境保全を目的とする。
エ：誤り。財産権の尊重及び他の公益との調整にも留意することが定められている。
総合解説：同法は自然公園法等と相まって、自然環境の適正な保全を総合的に推進する制度を設けている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0090 建築・宅地・環境 > 土壌汚染・景観・自然環境・文化財 | 難易度：応用

歴史的建造物と周知の埋蔵文化財包蔵地を含む土地で大規模開発を計画する場合の法的検討として最も適切なものはどれか。

- ア．土地を購入すれば文化財指定や埋蔵文化財に関する規制はすべて消滅する。
- イ．重要文化財等の指定・登録状況と現状変更規制を確認するとともに、埋蔵文化財包蔵地での土木工事について文化財保護法上の事前届出等を確認する。
- ウ．建築確認を受ければ文化財保護法の手続はすべて不要になる。
- エ．埋蔵文化財は地中にあるため不動産開発の法的検討対象にはならない。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。所有権移転によって公法上の保護規制は消滅しない。
イ：正しい。文化財保護法では地上の指定文化財と地下の埋蔵文化財の双方について保護制度があり、不動産開発では事前確認が重要である。
ウ：誤り。別法の手続をそれぞれ満たす必要がある。
エ：誤り。周知の埋蔵文化財包蔵地には法定の届出制度がある。
総合解説：文化財保護法では地上の指定文化財と地下の埋蔵文化財の双方について保護制度があり、不動産開発では事前確認が重要である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0091 土地権利・利用規制 > 不動産登記法 | 難易度：基礎

不動産登記法の目的として最も適切なものはどれか。

- ア．不動産の表示と不動産に関する権利を公示する登記制度を整備し、国民の権利保全と取引の安全・円滑に資することである。
- イ．全国の土地の売買価格を一律に決定することである。
- ウ．建築物の構造安全性を審査することである。
- エ．土地収用の補償額を裁決することである。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。不動産登記は、物理的現況と権利関係を公示することを通じて、不動産取引の安全と権利保全を支える制度である。
 - イ：誤り。地価の統制を目的とする法律ではない。
 - ウ：誤り。建築物の構造・建築確認は主として建築基準法の領域である。
 - エ：誤り。土地収用の裁決は土地収用法に基づく収用委員会の制度である。
- 総合解説：不動産登記は、物理的現況と権利関係を公示することを通じて、不動産取引の安全と権利保全を支える制度である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0092 土地権利・利用規制 > 不動産登記法 | 難易度：基礎

不動産登記における「表示に関する登記」と「権利に関する登記」の区別として最も適切なものはどれか。

- ア．表示に関する登記は抵当権だけを、権利に関する登記は地積だけを記録する。
- イ．表示に関する登記は土地・建物の所在、地番、地目、地積等の物理的状況を公示し、権利に関する登記は所有権や抵当権等の権利関係を公示する。
- ウ．両者に区別はなく、すべての登記事項は同じ目的で同じ欄に記録される。
- エ．表示に関する登記は法人税の課税標準を、権利に関する登記は固定資産税率を定める。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。内容が逆であり、抵当権は権利、地積は表示に関する事項である。
 - イ：正しい。一つの登記制度の中で、物理的現況を示す表題部と、所有権その他の権利を示す権利部が機能分担している。
 - ウ：誤り。表示と権利では対象・機能が異なる。
 - エ：誤り。登記制度は税率を定める制度ではない。
- 総合解説：一つの登記制度の中で、物理的現況を示す表題部と、所有権その他の権利を示す権利部が機能分担している。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0093 土地権利・利用規制 > 不動産登記法 | 難易度：基礎

不動産登記法上の登記の開始に関する原則として最も適切なものはどれか。

- ア．登記官はすべての権利変動を職権で必ず登記しなければならない。
- イ．私人間の売買による所有権移転登記は、市町村長だけが申請できる。
- ウ．法令に別段の定めがある場合を除き、当事者の申請又は官庁若しくは公署の嘱託がなければ登記をすることができない。
- エ．登記は裁判所の判決がある場合にしかすることができない。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。権利に関する登記では申請主義が原則である。
- イ：誤り。売買当事者が法定の方式で申請するのが基本である。
- ウ：正しい。不動産登記法第16条は、例外を除き、当事者の申請又は官公署の嘱託を登記開始の基礎とする申請主義を採る。
- エ：誤り。通常の共同申請など多様な申請原因がある。

総合解説：不動産登記法第16条は、例外を除き、当事者の申請又は官公署の嘱託を登記開始の基礎とする申請主義を採る。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0094 土地権利・利用規制 > 不動産登記法 | 難易度：標準

新たに生じた土地又は表題登記がない土地の所有権を取得した者の表題登記に関する説明として最も適切なものはどれか。

- ア．表題登記は権利登記と同様に常に任意で、期限はない。
- イ．取得後10年以内に申請すればよい。
- ウ．表題登記は土地鑑定委員会へ申請する。
- エ．法定の例外を除き、所有権を取得した日から1か月以内に表題登記を申請すべき義務がある。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。表題登記には一定の場合に申請義務がある。
- イ：誤り。法定期限は1か月を基本とする。
- ウ：誤り。登記は管轄登記所に対して行う。
- エ：正しい。不動産の現況公示を確保するため、表題登記には一定の場合に申請義務と期限が設けられている。

総合解説：不動産の現況公示を確保するため、表題登記には一定の場合に申請義務と期限が設けられている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0095 土地権利・利用規制 > 不動産登記法 | 難易度：標準

表示に関する登記を扱う登記官の調査権限について最も適切なものはどれか。

ア．登記官は必要があると認めるとき、実地調査を含む法定の調査を行うことができる。

イ．登記官は提出書面以外を一切調査できない。

ウ．登記官が調査できるのは税額だけで、不動産の現況は調査できない。

エ．実地調査には必ず土地所有者全員の事前同意が必要で、同意がなければ一切できない。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。表示に関する登記は現況を正確に公示する必要があるため、登記官には資料だけでなく現地を確認するための調査権限が認められている。

イ：誤り。表示に関する登記では実地調査等が認められる。

ウ：誤り。現況把握が表示登記の重要な前提である。

エ：誤り。法定権限に基づく調査であり、一般的に全員同意を要件とするものではない。

総合解説：表示に関する登記は現況を正確に公示する必要があるため、登記官には資料だけでなく現地を確認するための調査権限が認められている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0096 土地権利・利用規制 > 不動産登記法 | 難易度：標準

登記識別情報の機能に関する説明として最も適切なものはどれか。

ア．土地の固定資産評価額を毎年自動計算するための情報である。

イ．登記名義人本人による後続の権利登記申請で、申請人が登記義務者本人であることを確認するための重要な情報として用いられる。

ウ．建物の耐震性能を証明する番号である。

エ．登記識別情報を持つ者は、実体上の権利がなくても必ず所有者になる。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。課税評価額の算定情報ではない。

イ：正しい。登記識別情報は、権利取得登記を受けた者に通知され、後続登記の本人確認に利用される秘密性の高い情報である。

ウ：誤り。建築性能の証明制度とは異なる。

エ：誤り。登記識別情報は本人確認手段であり、実体上の権利を創設するものではない。

総合解説：登記識別情報は、権利取得登記を受けた者に通知され、後続登記の本人確認に利用される秘密性の高い情報である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0097 土地権利・利用規制 > 不動産登記法 | 難易度：標準

同一不動産について互いに両立しない複数の権利登記が問題となる場合、登記上の順位の考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．常に契約書の文字数が多い登記が優先する。
- イ．登記の先後は権利の優先関係に一切影響しない。
- ウ．原則として登記の前後により順位が定まり、受付の先後など法定の登記順位が重要となる。
- エ．土地の面積が大きい者の登記が常に優先する。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。契約書の分量で順位は決まらない。
- イ：誤り。登記順位は不動産権利関係で重要な意味を持つ。
- ウ：正しい。権利の対抗関係では、登記の順位が権利の優先関係に重要な意味を持つため、受付・順位番号等の管理が行われる。
- エ：誤り。面積の大小で同一不動産上の登記順位が決まるものではない。
- 総合解説：権利の対抗関係では、登記の順位が権利の優先関係に重要な意味を持つため、受付・順位番号等の管理が行われる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0098 土地権利・利用規制 > 不動産登記法 | 難易度：標準

不動産登記法上の仮登記について最も適切なものはどれか。

- ア．仮登記だけで常に本登記と完全に同一の対抗力が発生する。
- イ．仮登記は土地の地積を測量するためだけの制度である。
- ウ．仮登記をすると、その権利は必ず消滅する。
- エ．本登記に必要な要件が整わない一定の場合等に、将来の本登記の順位を保全する機能を有する。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。仮登記は本登記そのものではなく、主たる機能は順位保全である。
- イ：誤り。権利に関する将来の本登記の順位保全等に用いられる。
- ウ：誤り。権利消滅制度ではない。
- エ：正しい。仮登記は本登記そのものではないが、後に本登記がされる場合の順位を保全する点に重要な意味がある。
- 総合解説：仮登記は本登記そのものではないが、後に本登記がされる場合の順位を保全する点に重要な意味がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0099 土地権利・利用規制 > 不動産登記法 | 難易度：応用

隣接する甲土地と乙土地を合筆しようとする。甲はA単独所有、乙はA・B共有である。この場合の登記実務上の判断として最も適切なものはどれか。

ア．表題部所有者又は所有権登記名義人が相互に異なるため、そのままでは合筆できない。
イ．隣接していれば所有者が異なっても必ず合筆できる。
ウ．面積が同じなら所有者の相違は無視できる。
エ．地目が同じであれば、共有持分や所有者は合筆可否に影響しない。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。合筆は複数筆を一筆にするため権利関係の一体性が必要であり、所有者が異なる土地を一つの登記記録に統合することはできない。
イ：誤り。隣接だけでは足りず、所有者や権利関係等の合筆制限を確認する必要がある。
ウ：誤り。面積ではなく権利関係の一致が重要である。
エ：誤り。所有者等の相違は合筆制限に関係する。

総合解説：合筆は複数筆を一筆にするため権利関係の一体性が必要であり、所有者が異なる土地を一つの登記記録に統合することはできない。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0100 土地権利・利用規制 > 不動産登記法 | 難易度：応用

AからBへの土地売買が有効に成立したが、所有権移転登記はまだA名義のままである。評価として最も適切なものはどれか。

ア．登記が未了なら売買契約そのものが必ず無効になる。
イ．売買の実体法上の効果と登記の公示・対抗要件としての機能を区別し、Bは必要な所有権移転登記を行うべきである。
ウ．売買契約があれば登記は永久に不要で、第三者との関係でも何の問題も生じない。
エ．不動産登記法が売買代金の適正価格まで強制的に決定する。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。売買契約の有効性と登記未了は同一問題ではない。
イ：正しい。不動産登記法は登記手続を規律し、所有権の実体的な移転や第三者対抗要件は民法との組合せで理解する必要がある。
ウ：誤り。不動産物権変動では第三者対抗関係に登記が重要である。
エ：誤り。登記法は売買価格統制を目的としない。

総合解説：不動産登記法は登記手続を規律し、所有権の実体的な移転や第三者対抗要件は民法との組合せで理解する必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0101 土地権利・利用規制 > 農地法・森林法 | 難易度：基礎

農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は賃借権等の使用収益権を設定・移転する場合の農地法上の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．所有権移転は自由で、農地法上の手続は一切ない。
- イ．必ず国会の議決を受けなければならない。
- ウ．法定の例外を除き、農業委員会の許可を受ける必要がある。
- エ．農地の権利移動は不動産登記法だけを確認すれば足りる。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。農地等の権利移動には原則として第3条許可が関係する。
イ：誤り。法定の許可権者は国会ではない。
ウ：正しい。農地法第3条は、農地等の権利移動について農地の効率的利用等の観点から許可制度を設けている。
エ：誤り。登記とは別に農地法上の規制を検討する必要がある。
総合解説：農地法第3条は、農地等の権利移動について農地の効率的利用等の観点から許可制度を設けている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0102 土地権利・利用規制 > 農地法・森林法 | 難易度：基礎

農地法第4条と第5条の典型的な違いとして最も適切なものはどれか。

- ア．第4条は農地の相続税、第5条は固定資産税を定める。
- イ．第4条は森林の伐採、第5条は河川の占用を規律する。
- ウ．第4条と第5条は全く同じ場面にだけ適用され、区別する意味はない。
- エ．第4条は権利移動を伴わない自己転用、第5条は転用目的で所有権等の権利を設定・移転する場合を主に規律する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。両条はいずれも農地転用に関する規制である。
イ：誤り。農地法の条文であり、森林・河川法制とは異なる。
ウ：誤り。権利移動の有無など適用場面が異なる。
エ：正しい。農地転用では、転用者が自らの農地を転用するのか、転用目的の権利移動を伴うのかで第4条・第5条を区別する。
総合解説：農地転用では、転用者が自らの農地を転用するのか、転用目的の権利移動を伴うのかで第4条・第5条を区別する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0103 土地権利・利用規制 > 農地法・森林法 | 難易度：基礎

地域森林計画の対象となっている民有林で、法定規模を超える土地の形質変更等の開発行為をしようとする場合の森林法上の原則として最も適切なものはどれか。

ア．保安林等の別制度対象を除き、都道府県知事の許可が必要となる。
イ．民有林であれば規模に関係なく常に無許可で開発できる。
ウ．許可権者は必ず登記官である。
エ．森林法は国有林にしか適用されない。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。森林法第10条の2は、地域森林計画対象民有林における一定規模を超える開発について林地開発許可制度を設けている。
イ：誤り。一定規模を超える開発には許可制度がある。
ウ：誤り。林地開発許可は都道府県知事が中心となる。
エ：誤り。民有林についても地域森林計画や林地開発等の規定がある。

総合解説：森林法第10条の2は、地域森林計画対象民有林における一定規模を超える開発について林地開発許可制度を設けている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0104 土地権利・利用規制 > 農地法・森林法 | 難易度：標準

農地売買について農地法第3条の許可が必要であるにもかかわらず許可を受けなかった場合の説明として最も適切なものはどれか。

ア．売買代金を支払えば許可の有無にかかわらず必ず所有権移転の効力が完成する。
イ．法の定めにより、その許可を受けない権利移動は効力を生じないのが原則である。
ウ．許可を受けなくても固定資産税を払えば自動的に適法になる。
エ．登記申請を先にすれば農地法の許可制度は適用されなくなる。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。必要な第3条許可を欠く場合は権利移動の効力が問題となる。
イ：正しい。農地法第3条の許可は単なる行政上の報告にとどまらず、対象となる権利移動の効力に関わる規制である。
ウ：誤り。納税と農地法上の許可は別問題である。
エ：誤り。登記手続によって農地法規制を回避することはできない。

総合解説：農地法第3条の許可は単なる行政上の報告にとどまらず、対象となる権利移動の効力に関わる規制である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0105 土地権利・利用規制 > 農地法・森林法 | 難易度：標準

市街化区域内にある農地の転用について、農地法上の取扱いとして最も適切なものはどれか。

- ア．市街化区域内の農地には農地法が一切適用されない。
- イ．市街化区域内では農地転用が法律上すべて禁止される。
- ウ．法定要件を満たし、あらかじめ所定の届出を行う場合には、通常の転用許可の例外となる仕組みがある。
- エ．市街化区域内の転用は、土地所有者が口頭で近隣住民に伝えれば足りる。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。届出を含む農地法上の手続が存在する。
イ：誤り。市街化区域の性格を踏まえた届出制度がある。
ウ：正しい。計画的に市街化を図る市街化区域では、一定の農地転用について事前届出を前提とした許可例外が設けられている。
エ：誤り。法定の行政上の届出が必要である。
総合解説：計画的に市街化を図る市街化区域では、一定の農地転用について事前届出を前提とした許可例外が設けられている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0106 土地権利・利用規制 > 農地法・森林法 | 難易度：標準

相続などにより農地法第3条の許可を受けずに農地の権利を取得した者について、最も適切な説明はどれか。

- ア．許可不要の取得であれば農地法上の届出制度は一切存在しない。
- イ．届出先は必ず国税庁である。
- ウ．届出をすると所有権が国に移転する。
- エ．法定の除外に該当しない限り、遅滞なく、その農地の所在する市町村の農業委員会に権利取得の届出を行う制度がある。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。許可によらない一定の権利取得にも届出がある。
イ：誤り。農地の所在する市町村の農業委員会への届出が基本である。
ウ：誤り。届出は権利取得の把握を目的とするもので、国への所有権移転ではない。
エ：正しい。農地法は、許可によらない権利取得についても農地の利用状況把握のための届出制度を設けている。
総合解説：農地法は、許可によらない権利取得についても農地の利用状況把握のための届出制度を設けている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0107 土地権利・利用規制 > 農地法・森林法 | 難易度：標準

地域森林計画の対象となる民有林の土地を売買や相続等により新たに取得した者の森林法上の届出について最も適切なものはどれか。

- ア．国土利用計画法に基づく届出をした場合等を除き、原則として所有者となった日から90日以内に市町村長へ届け出る。
- イ．1ヘクタール未満ならどのような場合も届出不要である。
- ウ．届出期限は所有者となった日から10年以内である。
- エ．届出先は必ず法務局であり、市町村長への届出はない。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。森林の土地所有者届出制度は面積の大小にかかわらず対象となり得て、原則90日以内の届出を求める。
 - イ：誤り。森林土地所有者届出は原則として面積要件を設けない。
 - ウ：誤り。原則90日以内である。
 - エ：誤り。不動産登記とは別に市町村長への森林法上の届出がある。
- 総合解説：森林の土地所有者届出制度は面積の大小にかかわらず対象となり得て、原則90日以内の届出を求める。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0108 土地権利・利用規制 > 農地法・森林法 | 難易度：標準

森林法上の保安林と一般の地域森林計画対象民有林における林地開発許可の関係について最も適切なものはどれか。

- ア．保安林に指定されると森林法の規制がすべてなくなる。
- イ．保安林には伐採・土地の形質変更等に独自の厳しい規制があり、一般の林地開発許可制度とは適用関係を区別して検討する。
- ウ．林地開発許可と保安林規制は完全に同じ条文・同じ制度である。
- エ．保安林では所有者が自由に宅地造成でき、行政手続は不要である。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。むしろ公益的機能保全のため強い規制がある。
 - イ：正しい。森林法は、保安林の保全規制と、一定の民有林開発を対象とする林地開発許可という異なる制度を設けている。
 - ウ：誤り。対象と手続の異なる制度である。
 - エ：誤り。伐採や土地の形質変更等について法定の規制がある。
- 総合解説：森林法は、保安林の保全規制と、一定の民有林開発を対象とする林地開発許可という異なる制度を設けている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0109 土地権利・利用規制 > 農地法・森林法 | 難易度：応用

市街化調整区域内の農地を取得して物流施設の敷地に転用する計画を立てた。法的検討として最も適切なものはどれか。

- ア．農地法の手続を終えれば都市計画法は必ず適用除外になる。
- イ．都市計画法の許可を得れば農地法第5条の検討は不要である。
- ウ．農地法上の転用目的の権利移動の規制に加え、都市計画法上の市街化調整区域における開発・建築規制も別途検討する。
- エ．所有権移転登記だけすれば、農地転用も開発も自動的に適法になる。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。農地法と都市計画法は別個の規制目的を持ち、双方の確認が必要である。
イ：誤り。転用目的の権利移動には農地法上の規制が別途問題となる。
ウ：正しい。不動産開発では一つの許可が他法令を自動的に代替するとは限らず、農地法と都市計画法の各要件を重ねて確認する必要がある。
エ：誤り。登記は行政上の許可・届出を代替しない。
総合解説：不動産開発では一つの許可が他法令を自動的に代替するとは限らず、農地法と都市計画法の各要件を重ねて確認する必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0110 土地権利・利用規制 > 農地法・森林法 | 難易度：応用

事業者が地域森林計画対象の民有林を買収し、一定規模を超える造成を計画している。最も適切な対応はどれか。

- ア．所有者届出をすれば、規模にかかわらず林地開発許可は不要になる。
- イ．林地開発許可を受ければ、所有者変更の把握制度は常に消滅する。
- ウ．森林の土地は売買による所有権移転が法律上全面的に禁止されている。
- エ．土地取得に伴う森林所有者届出の要否と、造成に伴う林地開発許可の要否を別々に確認する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。届出と開発許可は目的・要件が別である。
イ：誤り。許可と所有者届出は別制度である。
ウ：誤り。売買自体が全面禁止ではなく、取得後届出や開発規制等が設けられている。
エ：正しい。森林土地所有者届出は所有関係把握、林地開発許可は土地形質変更の適正化を目的とし、同じ土地でも双方が問題となり得る。
総合解説：森林土地所有者届出は所有関係把握、林地開発許可は土地形質変更の適正化を目的とし、同じ土地でも双方が問題となり得る。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0111 土地権利・利用規制 > 道路・河川・海岸・公有水面等 | 難易度：基礎

道路に電柱や水管など法定の工作物・物件を設け、継続して道路を使用しようとする場合の道路法上の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．道路管理者の道路占用許可を受ける必要がある。
- イ．道路占用は私人の土地利用なので行政許可は一切不要である。
- ウ．占用許可は常に税務署長が行う。
- エ．道路に物件を置く場合はすべて所有権移転登記だけで足りる。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。道路法第32条は、道路を継続して特別使用する一定の工作物等について道路管理者の許可を求めている。
イ：誤り。道路という公共施設の特別使用には占用許可制度がある。
ウ：誤り。道路管理者が許可権者である。
エ：誤り。登記と道路占用許可は別制度である。
総合解説：道路法第32条は、道路を継続して特別使用する一定の工作物等について道路管理者の許可を求めている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0112 土地権利・利用規制 > 道路・河川・海岸・公有水面等 | 難易度：基礎

河川法の基本的な目的として最も適切なものはどれか。

- ア．河川区域内の土地をすべて国有化することだけを目的とする。
- イ．洪水等による災害の防止、河川の適正利用、流水の正常な機能維持、河川環境の整備・保全を総合的に図ることである。
- ウ．河川周辺の不動産価格を毎年公示することを目的とする。
- エ．海岸の埋立免許だけを定める法律である。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。所有権の一律国有化が目的ではない。
イ：正しい。河川法は治水だけでなく利水・環境も含む総合的な河川管理を目的としている。
ウ：誤り。それは地価公示制度の役割である。
エ：誤り。公有水面埋立法とは別の河川管理法である。
総合解説：河川法は治水だけでなく利水・環境も含む総合的な河川管理を目的としている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0113 土地権利・利用規制 > 道路・河川・海岸・公有水面等 | 難易度：基礎

公有水面埋立法上、公有水面を埋め立てようとする者が受けるべき手続として最も適切なものはどれか。

- ア．登記官の建築確認を受ける。
- イ．所有者が私人であれば自由に埋立でき、免許は不要である。
- ウ．原則として都道府県知事（指定都市の区域内では当該指定都市の長）の免許を受ける。
- エ．国土利用計画法の事後届出だけで埋立免許に代えることができる。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。埋立免許の権限主体と手続が異なる。
- イ：誤り。公有水面の埋立は法定の免許制度による。
- ウ：正しい。公有水面埋立法第2条は、公有水面の埋立について都道府県知事等の免許制度を採る。
- エ：誤り。公有水面埋立法上の免許は別個に必要となる。

総合解説：公有水面埋立法第2条は、公有水面の埋立について都道府県知事等の免許制度を採る。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0114 土地権利・利用規制 > 道路・河川・海岸・公有水面等 | 難易度：標準

道路上で工事用足場を継続設置し、交通にも影響する工事を行う場合の法的検討として最も適切なものはどれか。

- ア．道路占用許可があれば道路交通法上の手続は常に不要である。
- イ．警察の道路使用許可があれば道路管理者の占用許可は常に不要である。
- ウ．道路上の工事は私人の契約だけで完結し、行政法規は適用されない。
- エ．道路法上の道路占用許可に加え、行為の態様に応じて道路交通法上の道路使用許可等が別途必要となり得る。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。占用許可と道路使用許可等は別制度である。
- イ：誤り。道路占用を伴う場合は道路法上の許可を検討する。
- ウ：誤り。公共道路の使用には複数の公法規制が適用され得る。
- エ：正しい。道路管理者による道路施設管理と、警察による交通安全管理は別の制度であり、同一工事に双方の手続が重なる場合がある。

総合解説：道路管理者による道路施設管理と、警察による交通安全管理は別の制度であり、同一工事に双方の手続が重なる場合がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0115 土地権利・利用規制 > 道路・河川・海岸・公有水面等 | 難易度：標準

河川区域内の土地を排他的に占有して施設敷地として使用しようとする場合の河川法上の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．河川管理者の許可が必要となる。
- イ．土地所有者の承諾さえあれば河川法上の許可は常に不要である。
- ウ．固定資産税を納付すれば占有許可を受けたものとみなされる。
- エ．河川区域では一切の占有が法律上禁止され、許可制度は存在しない。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。河川区域内の土地占有は流水・治水・河川環境に影響し得るため、河川管理者による許可制度の対象となる。
イ：誤り。私法上の権原と河川法上の許可は別問題である。
ウ：誤り。納税と河川占有許可は別制度である。
エ：誤り。許可を前提に一定の占有が認められる制度である。
総合解説：河川区域内の土地占有は流水・治水・河川環境に影響し得るため、河川管理者による許可制度の対象となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0116 土地権利・利用規制 > 道路・河川・海岸・公有水面等 | 難易度：標準

海岸保全区域内で土石を採取し、又は土地を掘削するなど海岸保全に影響する行為を行う場合の海岸法上の原則として最も適切なものはどれか。

- ア．海岸保全区域では土石採取だけは常に自由である。
- イ．法定の除外を除き、海岸管理者の許可が必要となる。
- ウ．土地所有者が同意すれば海岸法上の許可は不要となる。
- エ．許可権者は土地鑑定委員会である。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。土石採取は許可対象となる代表的行為である。
イ：正しい。海岸保全区域では、海岸保全施設や地形の機能を損なうおそれがある土石採取・掘削等に許可制が設けられている。
ウ：誤り。私法上の同意は公法上の許可を代替しない。
エ：誤り。海岸管理者による海岸法上の許可が問題となる。
総合解説：海岸保全区域では、海岸保全施設や地形の機能を損なうおそれがある土石採取・掘削等に許可制が設けられている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0117 土地権利・利用規制 > 道路・河川・海岸・公有水面等 | 難易度：標準

公有水面埋立法にいう「公有水面」について最も適切な説明はどれか。

- ア．私人所有の宅地をすべて公有水面と呼ぶ。
- イ．建物の屋上に設置した私設プールだけを公有水面と呼ぶ。
- ウ．河、海、湖、沼その他の公共の用に供する水流又は水面で国の所有に属するものをいう。
- エ．公有水面は海だけに限られ、河川や湖沼は含まれない。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。水流・水面であること等が要件である。
- イ：誤り。公共の用に供する国有の水流・水面という法定概念とは異なる。
- ウ：正しい。公有水面埋立法は、公的利用に供され国有に属する水流・水面を公有水面として定義し、その埋立を規律する。
- エ：誤り。河、海、湖、沼等が含まれ得る。
- 総合解説：公有水面埋立法は、公的利用に供され国有に属する水流・水面を公有水面として定義し、その埋立を規律する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0118 土地権利・利用規制 > 道路・河川・海岸・公有水面等 | 難易度：標準

国有財産法上の行政財産と普通財産の区別として最も適切なものはどれか。

- ア．行政財産は民間企業に自由に売却することが原則である。
- イ．普通財産は国が一切利用・処分できない財産である。
- ウ．両者の区別は固定資産税率だけで決まる。
- エ．行政財産は公用・公共用等に供する財産として原則的に処分が制限され、普通財産は行政財産以外の国有財産として貸付け・売払い等の対象となり得る。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。行政目的に供するため処分には強い制限がある。
- イ：誤り。普通財産は貸付けや売払い等の対象となり得る。
- ウ：誤り。使用目的・法的位置付けによる国有財産の分類である。
- エ：正しい。行政目的に現に供される財産と、処分・運用が可能な普通財産では法的取扱いが大きく異なる。
- 総合解説：行政目的に現に供される財産と、処分・運用が可能な普通財産では法的取扱いが大きく異なる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0119 土地権利・利用規制 > 道路・河川・海岸・公有水面等 | 難易度：応用

河口付近の公有水面を埋め立て、その上に大型商業施設を建設する計画について最も適切な検討方法はどれか。

- ア．公有水面埋立法の免許に加え、場所と計画内容に応じて河川法、都市計画法、建築基準法等の手續を個別に確認する。
- イ．埋立免許さえ取得すれば、都市計画・建築・河川関係の規制はすべて自動的に免除される。
- ウ．建築確認だけ取得すれば、公有水面の埋立免許は不要になる。
- エ．土地所有権登記を先にすれば、水面を無免許で埋め立てることができる。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。埋立免許は埋立行為を対象とする一制度であり、完成後の土地利用や河川管理、建築規制を当然に消滅させるものではない。
- イ：誤り。複数法令の許認可が重畳し得る。
- ウ：誤り。建築確認は埋立免許を代替しない。
- エ：誤り。公有水面の埋立には法定の免許が必要である。

総合解説：埋立免許は埋立行為を対象とする一制度であり、完成後の土地利用や河川管理、建築規制を当然に消滅させるものではない。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0120 土地権利・利用規制 > 道路・河川・海岸・公有水面等 | 難易度：応用

河川・道路・海岸に接する事業用地を鑑定評価する際、行政法規の確認として最も適切なものはどれか。

- ア．公法上の利用制約は不動産価値に一切関係しないので確認不要である。
- イ．接道や水辺への近接という物理条件だけでなく、道路占用、河川区域、海岸保全区域等の許可・利用制約を確認し、最有効使用や収益性への影響を検討する。
- ウ．所有権があれば道路・河川・海岸の公法規制は適用されない。
- エ．固定資産評価額だけを確認すれば、利用制約の調査は不要である。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。利用可能性を制限する法規制は価格形成に影響し得る。
- イ：正しい。公共物周辺の法規制は利用可能性・開発費・事業リスクに直結し得るため、不動産の経済価値分析でも重要な確認事項となる。
- ウ：誤り。所有権と公法上の利用規制は別次元の問題である。
- エ：誤り。税評価額だけで法的利用可能性は把握できない。

総合解説：公共物周辺の法規制は利用可能性・開発費・事業リスクに直結し得るため、不動産の経済価値分析でも重要な確認事項となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0121 税・不動産金融関連法 > 所得税・法人税・租税特別措置 | 難易度：基礎

個人が自己所有の賃貸アパートを継続的に貸し付けて得る家賃収入の所得区分として、原則最も適切なものはどれか。

- ア．給与所得である。
- イ．退職所得である。
- ウ．不動産所得である。
- エ．一律に山林所得である。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。雇用契約に基づく給与ではない。
- イ：誤り。退職に基因する給付ではない。
- ウ：正しい。土地や建物等の貸付けによる所得は、原則として所得税法上の不動産所得に区分される。
- エ：誤り。建物貸付けは山林所得ではない。

総合解説：土地や建物等の貸付けによる所得は、原則として所得税法上の不動産所得に区分される。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0122 税・不動産金融関連法 > 所得税・法人税・租税特別措置 | 難易度：基礎

個人が土地又は建物を譲渡して生じた譲渡所得の課税方式について、原則最も適切なものはどれか。

- ア．必ず給与所得と合算する総合課税だけが適用される。
- イ．譲渡益があっても所得税の対象にならない。
- ウ．すべて相続税として課税される。
- エ．他の所得と区分する分離課税として計算する。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。土地建物の譲渡所得は分離課税が原則である。
- イ：誤り。要件に応じ譲渡所得として課税される。
- ウ：誤り。売却による譲渡益は相続税ではなく所得税の問題である。
- エ：正しい。土地・建物の譲渡所得は、給与所得等と合算する通常の総合課税とは区分して課税計算を行う。

総合解説：土地・建物の譲渡所得は、給与所得等と合算する通常の総合課税とは区分して課税計算を行う。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0123 税・不動産金融関連法 > 所得税・法人税・租税特別措置 | 難易度：基礎

土地・建物の長期譲渡所得と短期譲渡所得の区分に関する説明として最も適切なものはどれか。

ア．譲渡した年の1月1日現在で所有期間が5年を超えるものが長期、5年以下のものが短期となる。

イ．売却契約日現在で1年を超えていれば長期となる。

ウ．所有期間に関係なくすべて長期譲渡所得となる。

エ．土地は長期、建物は短期と資産種類だけで決まる。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。土地建物の長短区分は「売却日当日」ではなく譲渡年の1月1日を基準として所有期間5年超かを判定する。

イ：誤り。基準日は譲渡年の1月1日、期間は5年超である。

ウ：誤り。所有期間により長期・短期に区分される。

エ：誤り。土地・建物とも所有期間で区分する。

総合解説：土地建物の長短区分は「売却日当日」ではなく譲渡年の1月1日を基準として所有期間5年超かを判定する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0124 税・不動産金融関連法 > 所得税・法人税・租税特別措置 | 難易度：標準

個人が土地を6,000万円で譲渡し、取得費が3,500万円、売却の仲介手数料等の譲渡費用が200万円で、適用できる特別控除がない場合、譲渡所得金額の基本計算として最も適切なものはどれか。

ア．6,000万円 - 3,500万円 = 2,500万円であり、譲渡費用は控除できない。

イ．6,000万円 - 3,500万円 - 200万円 = 2,300万円である。

ウ．6,000万円 + 3,500万円 + 200万円 = 9,700万円である。

エ．取得費3,500万円だけを所得金額とする。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。売却のため直接要した一定の譲渡費用は控除対象となる。

イ：正しい。土地建物の課税譲渡所得の基礎は、譲渡価額から取得費と譲渡費用を控除し、適用があれば特別控除を差し引いて求める。

ウ：誤り。取得費・譲渡費用は収入に加算するのではなく控除する。

エ：誤り。譲渡価額との差額計算が必要である。

総合解説：土地建物の課税譲渡所得の基礎は、譲渡価額から取得費と譲渡費用を控除し、適用があれば特別控除を差し引いて求める。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0125 税・不動産金融関連法 > 所得税・法人税・租税特別措置 | 難易度：標準

土地を建物所有目的で貸し付け、借地権設定の対価として多額の権利金を受け取った場合の所得税上の扱いについて最も適切なものはどれか。

- ア．権利金は金額や契約内容を問わず必ず給与所得となる。
- イ．権利金はどのような場合も不動産所得から変わることはない。
- ウ．原則は不動産所得だが、対価が一定の要件を満たし実質的に土地の一部譲渡に類する場合には譲渡所得となることがある。
- エ．権利金を受け取ると土地所有権が必ず消滅する。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。給与所得ではない。
- イ：誤り。一定の高額権利金等は譲渡所得となる場合がある。
- ウ：正しい。権利金は形式的にすべて同じ所得区分ではなく、借地権等の設定内容と対価額により譲渡所得扱いとなる場合がある。
- エ：誤り。借地権設定と土地所有権の消滅は同義ではない。
- 総合解説：権利金は形式的にすべて同じ所得区分ではなく、借地権等の設定内容と対価額により譲渡所得扱いとなる場合がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0126 税・不動産金融関連法 > 所得税・法人税・租税特別措置 | 難易度：標準

個人の不動産業者が販売目的で取得した建物を、売却まで一時的に賃貸した。この賃貸収入の所得区分について最も適切なものはどれか。

- ア．建物貸付けである以上、例外なく不動産所得になる。
- イ．必ず一時所得になる。
- ウ．所得税の対象外になる。
- エ．その不動産業から生ずる事業所得に該当する取扱いとなる。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。販売目的不動産の一時貸付けには事業所得扱いの取扱いがある。
- イ：誤り。偶発的給付ではなく不動産業との関連が強い。
- ウ：誤り。事業所得として課税対象となる。
- エ：正しい。国税庁通達では、不動産業者が販売目的で取得した不動産を一時貸付けした場合、その所得は不動産業の事業所得と扱う。
- 総合解説：国税庁通達では、不動産業者が販売目的で取得した不動産を一時貸付けした場合、その所得は不動産業の事業所得と扱う。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0127 税・不動産金融関連法 > 所得税・法人税・租税特別措置 | 難易度：標準

法人が一定の要件を満たす固定資産同士の交換を行った場合の法人税法上の圧縮記帳について最も適切なものはどれか。

- ア．一定要件の下で交換差益に対応する課税を繰り延べるため、取得資産の帳簿価額を圧縮する処理が認められる。
- イ．交換を行えば要件を問わず法人税が永久に免除される。
- ウ．圧縮記帳では取得資産の帳簿価額を必ず増額する。
- エ．土地と建物を交換すれば、種類の区別なく合計額だけで常に判定する。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。圧縮記帳は課税を永久に免除する制度ではなく、取得資産の帳簿価額を減額することで将来に課税を繰り延べる性格を持つ。
- イ：誤り。法定要件があり、基本は課税繰延べである。
- ウ：誤り。圧縮額を損金算入する等により帳簿価額を圧縮する。
- エ：誤り。交換対象資産の種類等の要件を個別に検討する必要がある。

総合解説：圧縮記帳は課税を永久に免除する制度ではなく、取得資産の帳簿価額を減額することで将来に課税を繰り延べる性格を持つ。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0128 税・不動産金融関連法 > 所得税・法人税・租税特別措置 | 難易度：標準

法人が租税特別措置法上の特定資産の買換えの圧縮記帳を適用するための考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．不動産の買換えなら種類・時期・用途を問わず自動的に適用される。
- イ．法定の譲渡資産・買換資産、取得時期、事業供用等の要件を満たす必要があり、単に不動産を売って別の不動産を買えば足りるわけではない。
- ウ．この特例は個人の給与所得だけを対象とする。
- エ．適用すると譲渡事実そのものが法律上存在しなかったことになる。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。法定の対象資産・期間・事業供用等の要件がある。
- イ：正しい。特定資産の買換え特例は対象資産・地域・期間等が限定された政策的特例であり、個別要件の確認が不可欠である。
- ウ：誤り。法人の特定資産買換えの圧縮記帳制度が存在する。
- エ：誤り。譲渡は存在し、税務上一定の課税繰延べ処理を行う。

総合解説：特定資産の買換え特例は対象資産・地域・期間等が限定された政策的特例であり、個別要件の確認が不可欠である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0129 税・不動産金融関連法 > 所得税・法人税・租税特別措置 | 難易度：応用

個人Aが2021年4月1日に取得した土地を2026年10月1日に譲渡した。特例を考慮しないとき、長期・短期譲渡所得の区分として最も適切なものはどれか。

- ア．売却日で5年を超えているため必ず長期譲渡所得となる。
- イ．土地の譲渡は所有期間にかかわらずすべて長期譲渡所得である。
- ウ．2026年1月1日現在の所有期間は5年以下であるため、短期譲渡所得となる。
- エ．5年の判定は譲渡代金の入金日だけで行う。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。判定基準日は譲渡年の1月1日である。
イ：誤り。長期・短期の区分がある。
ウ：正しい。売却日までの経過年数が5年を超えて見えても、長短判定は譲渡年の1月1日時点で5年超かどうかで行う。
エ：誤り。譲渡年1月1日現在の所有期間で判定する。
総合解説：売却日までの経過年数が5年を超えて見えても、長短判定は譲渡年の1月1日時点で5年超かどうかで行う。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0130 税・不動産金融関連法 > 所得税・法人税・租税特別措置 | 難易度：応用

法人が老朽化した賃貸ビルを売却し、別地域の事業用不動産への買換えを検討している。税引後の投資採算を分析する際の考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．買換え特例があると聞いた時点で、将来の税負担を常にゼロとして評価する。
- イ．税制は不動産投資の手取キャッシュフローに影響しないため分析不要である。
- ウ．不動産鑑定では法令・税制の影響を考慮してはならない。
- エ．特定資産買換え等の特例が利用できるかを法定要件で確認し、適用できても永久免税ではなく課税繰延べである点を将来キャッシュフローに反映する。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。特例は要件付きで、圧縮記帳は原則として課税繰延べである。
イ：誤り。課税は投資収益・現在価値に直接影響する。
ウ：誤り。市場参加者の行動や収益性に影響する制度は価格形成要因となり得る。
エ：正しい。不動産投資の税効果は手取額や現在価値に影響するため、特例の適用可否と将来課税のタイミングを分けて評価する必要がある。
総合解説：不動産投資の税効果は手取額や現在価値に影響するため、特例の適用可否と将来課税のタイミングを分けて評価する必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0131 税・不動産金融関連法 > 地方税・相続税 | 難易度：基礎

固定資産税の基本的な性格として最も適切なものはどれか。

- ア．土地、家屋及び償却資産を課税客体とする市町村税である。
- イ．国が全国一律に課税する所得税の一種である。
- ウ．土地の売却益だけを対象とする国税である。
- エ．相続した財産だけを対象とする税である。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。固定資産税は、固定資産の保有に着目して市町村が課税する地方税である。
- イ：誤り。固定資産税は地方税であり、市町村税である。
- ウ：誤り。保有する固定資産を課税客体とする。
- エ：誤り。取得原因を相続に限定する税ではない。

総合解説：固定資産税は、固定資産の保有に着目して市町村が課税する地方税である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0132 税・不動産金融関連法 > 地方税・相続税 | 難易度：基礎

土地・家屋に対する固定資産税の納税義務者を判定する基準日（賦課期日）として最も適切なものはどれか。

- ア．毎年4月1日だけである。
- イ．毎年1月1日である。
- ウ．不動産の売買契約を締結した日である。
- エ．登記を申請した日の翌年12月31日である。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。固定資産税の賦課期日は1月1日である。
- イ：正しい。固定資産税は毎年1月1日を賦課期日とし、その時点の所有者等を基礎に課税関係を判定する。
- ウ：誤り。個々の売買契約日ではなく法定の賦課期日がある。
- エ：誤り。そのような基準ではない。

総合解説：固定資産税は毎年1月1日を賦課期日とし、その時点の所有者等を基礎に課税関係を判定する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0133 税・不動産金融関連法 > 地方税・相続税 | 難易度：基礎

相続税の遺産に係る基礎控除額の計算式として最も適切なものはどれか。

- ア．600万円だけで、相続人数は考慮しない。
- イ．3,000万円×遺産に含まれる土地筆数である。
- ウ．3,000万円＋600万円×法定相続人の数である。
- エ．固定資産税評価額の10％である。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。定額3,000万円に法定相続人数×600万円を加える。
- イ：誤り。土地筆数ではなく法定相続人の数を用いる。
- ウ：正しい。相続税の課税遺産総額を求める際、課税価格の合計額からこの基礎控除額を差し引く。
- エ：誤り。基礎控除は固定資産税評価額に一定率を掛ける方式ではない。

総合解説：相続税の課税遺産総額を求める際、課税価格の合計額からこの基礎控除額を差し引く。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0134 税・不動産金融関連法 > 地方税・相続税 | 難易度：標準

同一市町村内に同一人が所有する固定資産の課税標準額が、土地25万円、家屋18万円、償却資産140万円である。他の条件を考慮しない場合の固定資産税の免税点に関する判断として最も適切なものはどれか。

- ア．3種類を合計すると183万円なので、すべて課税される。
- イ．土地だけは免税点が20万円なので課税される。
- ウ．償却資産の免税点は30万円なので必ず課税される。
- エ．土地・家屋・償却資産はいずれもそれぞれの免税点未満であり、原則として固定資産税は課されない。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。免税点は土地・家屋・償却資産を種類ごとに判定する。
- イ：誤り。土地の免税点は30万円である。
- ウ：誤り。償却資産の免税点は150万円である。
- エ：正しい。固定資産税の免税点は、土地30万円、家屋20万円、償却資産150万円で、それぞれ種類ごとに判定する。

総合解説：固定資産税の免税点は、土地30万円、家屋20万円、償却資産150万円で、それぞれ種類ごとに判定する。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0135 税・不動産金融関連法 > 地方税・相続税 | 難易度：標準

不動産取得税について最も適切な説明はどれか。

- ア．土地又は家屋の取得に着目して課される都道府県税であり、所有し続けることに毎年課される固定資産税とは性格が異なる。
- イ．毎年1月1日の保有だけを理由に市町村が課す税で、固定資産税と全く同じである。
- ウ．不動産を取得しても課税されることはなく、売却時だけ課税される。
- エ．国税であるため地方税法とは無関係である。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。不動産取得税は取得時の地方税、固定資産税は保有に対する継続的な市町村税という違いがある。
- イ：誤り。課税主体・課税原因が異なる。
- ウ：誤り。取得行為に着目した地方税である。
- エ：誤り。不動産取得税は地方税法に基づく都道府県税である。
- 総合解説：不動産取得税は取得時の地方税、固定資産税は保有に対する継続的な市町村税という違いがある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0136 税・不動産金融関連法 > 地方税・相続税 | 難易度：標準

被相続人に配偶者と子2人がいるが、子のうち1人が相続放棄をした。相続税の基礎控除額を計算する際の「法定相続人の数」について最も適切なものはどれか。

- ア．相続放棄した者は必ず除外し、2人とする。
- イ．相続放棄がなかったものとして3人と数える。
- ウ．相続放棄者を2倍して4人とする。
- エ．法定相続人の数は基礎控除に一切関係しない。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。相続税法上の人数計算では放棄がなかったものとして扱う。
- イ：正しい。相続税の基礎控除等で用いる法定相続人の数は、相続放棄があっても放棄がなかったものとした場合の人数による。
- ウ：誤り。そのような加算ルールはない。
- エ：誤り。600万円×法定相続人数として直接関係する。
- 総合解説：相続税の基礎控除等で用いる法定相続人の数は、相続放棄があっても放棄がなかったものとした場合の人数による。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0137 税・不動産金融関連法 > 地方税・相続税 | 難易度：標準

被相続人の法定相続人が配偶者と子3人の合計4人である場合、相続税の基礎控除額はいくらか。

ア．法定相続人の加算を1人分だけとして「3,600万円である」とする。

イ．法定相続人数による加算額を過大に見積もり「6,000万円である」とする。

ウ．3,000万円 + 600万円 × 4人 = 5,400万円となる。この計算により「5,400万円である」とする。

エ．600万円 × 4人だけを用いて「2,400万円である」とする。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。600万円を1人分しか加算していない。

イ：誤り。法定相続人4人なら3,000万円 + 2,400万円 = 5,400万円である。

ウ：正しい。3,000万円 + 600万円 × 4人 = 5,400万円となる。

エ：誤り。600万円 × 4人だけでなく定額3,000万円を加える。

総合解説：3,000万円 + 600万円 × 4人 = 5,400万円となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0138 税・不動産金融関連法 > 地方税・相続税 | 難易度：標準

相続税の物納について最も適切な説明はどれか。

ア．相続税は納税者の希望だけで常に物納できる。

イ．贈与税も相続税と同一条件で当然に物納できる。

ウ．物納では課税価格と無関係な第三者所有財産を自由に選べる。

エ．延納によっても金銭納付が困難であるなど法定要件を満たす場合、申請により一定の相続財産で納付できる制度がある。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。延納でも金銭納付が困難であること等の要件がある。

イ：誤り。一般的な物納制度は相続税に設けられている。

ウ：誤り。物納可能財産には法定の範囲・順位・適格性等がある。

エ：正しい。国税は金銭納付が原則だが、相続税には一定の厳格な要件の下で物納が認められている。

総合解説：国税は金銭納付が原則だが、相続税には一定の厳格な要件の下で物納が認められている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0139 税・不動産金融関連法 > 地方税・相続税 | 難易度：応用

2026年7月に土地をAからBへ売却した。2026年度固定資産税について、賦課期日と私人間の精算を区別した説明として最も適切なものはどれか。

- ア．地方税法上の納税義務者は原則として1月1日時点の所有者Aを基礎に判定され、売買契約で税負担を日割り精算しても、その私法上の合意と課税庁との関係は区別される。
- イ．7月に所有権が移転した瞬間、課税庁に対する当年度税の納税義務も必ずBへ全面移転する。
- ウ．売買契約で精算条項を置けば、地方税法の賦課期日を当事者が自由に変更できる。
- エ．固定資産税は土地売買と無関係なので、契約上の精算を約定することも一切禁止される。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。不動産売買実務では固定資産税相当額を当事者間で精算することがあるが、それは法定の納税義務者判定を当然に変更するものではない。
 - イ：誤り。固定資産税は1月1日の賦課期日を基礎に判定する。
 - ウ：誤り。私人間の契約で法定賦課期日を変更できない。
 - エ：誤り。私人間で負担調整を合意すること自体と公法上の納税義務は別問題である。
- 総合解説：不動産売買実務では固定資産税相当額を当事者間で精算することがあるが、それは法定の納税義務者判定を当然に変更するものではない。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0140 税・不動産金融関連法 > 地方税・相続税 | 難易度：応用

高額な賃貸不動産を相続したが、相続人の手元資金が乏しい。税負担の分析として最も適切なものはどれか。

- ア．相続税の物納があるため、相続不動産には固定資産税が一切かからない。
- イ．相続税の課税価格・基礎控除等を計算した上で、納付方法として延納・物納の要件を検討し、相続後の固定資産税や賃貸収支も別途見積もる。
- ウ．相続税の基礎控除を超えたら、必ず不動産そのものを国に渡さなければならない。
- エ．賃貸収入がある不動産は相続税の課税対象から自動的に除外される。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。相続税の納付制度と固定資産税は別制度である。
 - イ：正しい。不動産相続では取得時の相続税だけでなく、保有期間中の地方税とキャッシュフローまで分けて評価する必要がある。
 - ウ：誤り。金銭納付が原則で、物納は要件付きの例外である。
 - エ：誤り。賃貸中であることだけで相続税課税対象から外れるわけではない。
- 総合解説：不動産相続では取得時の相続税だけでなく、保有期間中の地方税とキャッシュフローまで分けて評価する必要がある。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0141 税・不動産金融関連法 > 不動産証券化・金商法等 | 難易度：基礎

不動産特定共同事業法の目的として最も適切なものはどれか。

- ア．すべての不動産価格を国が固定することである。
- イ．不動産登記の地番を定めることだけを目的とする。
- ウ．不動産特定共同事業の適正な運営を確保し、事業参加者の利益を保護するとともに、その健全な発達に寄与することである。
- エ．相続税の物納手続を定めることである。

答え・解説 正答：ウ

ア：誤り。価格統制を目的とする法律ではない。

イ：誤り。不動産登記法とは目的が異なる。

ウ：正しい。同法は許可等の制度や事業者の責務を通じて、共同投資型の不動産事業に参加する者の保護を図る。

エ：誤り。相続税法の領域である。

総合解説：同法は許可等の制度や事業者の責務を通じて、共同投資型の不動産事業に参加する者の保護を図る。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0142 税・不動産金融関連法 > 不動産証券化・金商法等 | 難易度：基礎

資産の流動化に関する法律の基本的な目的として最も適切なものはどれか。

- ア．株式会社のすべての従業員の労働条件を定めること。
- イ．国有財産の行政財産区分だけを定めること。
- ウ．不動産取得税の税率だけを定めること。
- エ．特定目的会社等を用いる資産流動化制度を整備し、その適正な実施と証券購入者等の保護を図ることである。

答え・解説 正答：エ

ア：誤り。労働法ではない。

イ：誤り。国有財産法とは異なる。

ウ：誤り。地方税法ではない。

エ：正しい。資産流動化法は、資産から生じるキャッシュフローを証券等に結び付ける制度枠組みと投資者保護を整備している。

総合解説：資産流動化法は、資産から生じるキャッシュフローを証券等に結び付ける制度枠組みと投資者保護を整備している。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0143 税・不動産金融関連法 > 不動産証券化・金商法等 | 難易度：基礎

金融商品取引法の基本的な目的として最も適切なものはどれか。

- ア．有価証券の発行・取引等の公正、資本市場の機能発揮、公正な価格形成等を通じて投資者保護と国民経済の健全な発展に資することである。
- イ．土地の用途地域を指定することだけを目的とする。
- ウ．農地転用を許可することだけを目的とする。
- エ．不動産の鑑定評価額を一律に決めることを目的とする。

答え・解説 正答：ア

ア：正しい。金融商品取引法は開示や業者規制等を通じ、金融市場の公正性と投資者保護を支える基本法である。
イ：誤り。都市計画法の領域である。
ウ：誤り。農地法の領域である。
エ：誤り。不動産鑑定評価の法制度とは異なる。
総合解説：金融商品取引法は開示や業者規制等を通じ、金融市場の公正性と投資者保護を支える基本法である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0144 税・不動産金融関連法 > 不動産証券化・金商法等 | 難易度：標準

不動産特定共同事業契約の典型的な構造として最も適切なものはどれか。

- ア．出資を伴わず、従業員給与だけを分配する契約である。
- イ．事業参加者が出資し、その資金等で不動産取引を行い、当該不動産取引から生ずる収益又は利益を分配する仕組みである。
- ウ．不動産を登記所に寄付する契約だけを指す。
- エ．道路占用料の徴収契約だけを指す。

答え・解説 正答：イ

ア：誤り。不動産取引への出資と収益分配が中心的要素である。
イ：正しい。同法は、出資と不動産取引からの収益・利益分配を結び付ける契約類型を定義し、事業参加者保護の対象としている。
ウ：誤り。そのような限定ではない。
エ：誤り。道路法上の占用とは別制度である。
総合解説：同法は、出資と不動産取引からの収益・利益分配を結び付ける契約類型を定義し、事業参加者保護の対象としている。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0145 税・不動産金融関連法 > 不動産証券化・金商法等 | 難易度：標準

資産流動化法上の特定目的会社（TMK）を用いる資産流動化の説明として最も適切なものはどれか。

- ア．TMKは都道府県が固定資産税を徴収するためだけに設置する行政機関である。
- イ．特定資産を取得せず、資産と無関係に証券だけを発行する制度である。
- ウ．資産対応証券の発行等で調達した資金により特定資産を取得し、その資産から生じる収益等を基礎として投資者への支払を行う枠組みである。
- エ．TMKが発行する証券は金融商品取引法上いかなる有価証券にもなり得ない。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。資産流動化のための法人制度である。
- イ：誤り。資産流動化は特定資産と資金調達を結び付ける。
- ウ：正しい。TMKは特定資産を保有し、資産流動化計画に従って資産の管理・処分と資金調達を行うための特別目的会社である。
- エ：誤り。特定社債券や優先出資証券等は金融商品取引法上の有価証券に含まれる。
- 総合解説：TMKは特定資産を保有し、資産流動化計画に従って資産の管理・処分と資金調達を行うための特別目的会社である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0146 税・不動産金融関連法 > 不動産証券化・金商法等 | 難易度：標準

投資信託及び投資法人に関する法律上の投資法人について最も適切な説明はどれか。

- ア．投資法人は地方公共団体の一種である。
- イ．投資法人は資金調達を一切行えず、投資口も発行できない。
- ウ．投資法人は不動産を保有・賃貸することが法律上全面的に禁止される。
- エ．投資口を発行して投資者から資金を集め、資産運用を目的とする法人型の投資ビークルである。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。地方公共団体ではなく、投信法に基づく法人である。
- イ：誤り。投資口の発行は投資法人の基本的な資金調達手段である。
- ウ：誤り。不動産を投資対象として保有・賃貸することが可能である。
- エ：正しい。J-REITで用いられる投資法人は、投資証券を発行し、不動産等の特定資産を運用する法人型の仕組みである。
- 総合解説：J-REITで用いられる投資法人は、投資証券を発行し、不動産等の特定資産を運用する法人型の仕組みである。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0147 税・不動産金融関連法 > 不動産証券化・金商法等 | 難易度：標準

投資法人が発行する投資証券と金融商品取引法の関係について最も適切なものはどれか。

- ア．投資証券は金融商品取引法上の有価証券に含まれ、発行・流通に関して同法の枠組みが関係する。
- イ．投資証券は不動産そのものなので、有価証券には絶対に該当しない。
- ウ．投資証券は道路法上の占用許可証と同じ法的性質を持つ。
- エ．投資証券は相続税の物納許可通知書である。

答え・解説 正答：ア

- ア：正しい。不動産投資のピークルを定める投信法と、市場取引・投資者保護を規律する金融商品取引法が接続する典型例である。
- イ：誤り。投資法人の投資証券は金商法上の有価証券に掲げられている。
- ウ：誤り。全く異なる制度である。
- エ：誤り。投資口に係る有価証券である。

総合解説：不動産投資のピークルを定める投信法と、市場取引・投資者保護を規律する金融商品取引法が接続する典型例である。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0148 税・不動産金融関連法 > 不動産証券化・金商法等 | 難易度：標準

不動産証券化で特別目的会社等を利用し、原資産保有者から資産を切り離すことの経済的な狙いとして最も適切なものはどれか。

- ア．対象資産の収益性を分析できないよう情報を隠すことが目的である。
- イ．原資産保有者の信用リスクと対象資産のキャッシュフローを可能な範囲で分離し、投資者が対象資産のリスク・収益を評価しやすくすることである。
- ウ．証券化をすると対象不動産の物理的劣化リスクが消滅する。
- エ．証券化によりすべての投資損失を国が保証する。

答え・解説 正答：イ

- ア：誤り。投資者が対象資産のキャッシュフローとリスクを評価できることが重要である。
- イ：正しい。証券化では資産をSPV等に移し、対象資産の収益性とオリジネーターの信用状態を分離する倒産隔離の考え方が重要となる。
- ウ：誤り。法的ピークルの変更で物理的リスクが消えるわけではない。
- エ：誤り。投資リスクがなくなる制度ではない。

総合解説：証券化では資産をSPV等に移し、対象資産の収益性とオリジネーターの信用状態を分離する倒産隔離の考え方が重要となる。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0149 税・不動産金融関連法 > 不動産証券化・金商法等 | 難易度：応用

不動産投資スキームを検討する際、不動産特定共同事業、TMK、投資法人を比較する考え方として最も適切なものはどれか。

- ア．名称が違っただけで、法的仕組み・資金調達・投資者保護は完全に同一である。
- イ．TMKだけが不動産に関係し、他の二つは不動産を扱えない。
- ウ．それぞれ根拠法、契約・法人形態、資金調達方法、資産保有主体、投資者保護の仕組みが異なるため、対象事業と投資者層に応じて制度を選択する。
- エ．どの仕組みを選んでも金融商品取引法その他の関連法令を確認する必要はない。

答え・解説 正答：ウ

- ア：誤り。根拠法と制度設計が異なる。
- イ：誤り。三つとも不動産投資・流動化に利用され得る。
- ウ：正しい。いずれも不動産投資に利用され得るが、不動産特定共同事業法、資産流動化法、投信法という異なる法制度に立脚している。
- エ：誤り。発行する権利・証券等に応じて関連規制が重なり得る。
- 総合解説：いずれも不動産投資に利用され得るが、不動産特定共同事業法、資産流動化法、投信法という異なる法制度に立脚している。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01

0150 税・不動産金融関連法 > 不動産証券化・金商法等 | 難易度：応用

賃貸オフィスを保有する投資法人の保有不動産を評価する際、証券化関連法規を踏まえた分析として最も適切なものはどれか。

- ア．投資法人が保有していれば、空室率や賃料水準を一切確認しなくてよい。
- イ．証券化されていれば法規制や開示は市場価値に全く影響しない。
- ウ．投資証券が上場していれば対象不動産の価値は必ず上昇し続ける。
- エ．不動産自体の賃料・空室・費用に加え、投資法人という保有スキーム、開示・投資者保護の制度、資産運用上の制約等が市場参加者のリスク認識へ与える影響を確認する。

答え・解説 正答：エ

- ア：誤り。不動産の基礎的収益力は依然として重要である。
- イ：誤り。制度上の透明性・制約・リスクは市場参加者の評価に影響し得る。
- ウ：誤り。上場の有無は価格上昇を保証しない。
- エ：正しい。証券化不動産でも価値の基礎は対象不動産の収益力だが、ピークル・資金調達・開示制度は投資者の要求利回りや流動性評価に影響し得る。
- 総合解説：証券化不動産でも価値の基礎は対象不動産の収益力だが、ピークル・資金調達・開示制度は投資者の要求利回りや流動性評価に影響し得る。

対象：2026年度 / 基準日 2025-09-01