

午 前

令和 7 年度 土地区画整理士技術検定

試 験 問 題

【学 科】

次の注意をよく読んでから解答してください。

【注 意】

1. これは学科試験の問題です。表紙とも 10 枚、40 問題あります。
2. 解答用紙（マークシート）には間違いのないように、検定地・氏名・フリガナ・受検番号を記入するとともに受検番号の数字をぬりつぶしてください。
3. 問題は全て必須です。40 問題全部を解答してください。
4. 解答は、別の解答用紙（マークシート）に HB の鉛筆又はシャープペンシルで記入してください。
(万年筆、ボールペンの使用は不可)

解答用紙は	問題番号	解答記入欄			
	No. 1	①	②	③	④
	No. 2	①	②	③	④
	No. 10	①	②	③	④

となっていますから、

当該問題番号の解答記入欄の正解と思う数字を一つぬりつぶしてください。

解答のぬりつぶし方は、解答用紙の解答記入例（ぬりつぶし方）を参照してください。

なお、正解は 1 問について一つしかないので、二つ以上ぬりつぶすと正解となりません。

5. 解答を訂正する場合は、プラスチック消しゴムできれいに消してから訂正してください。

消し方が不十分な場合は、二つ以上解答したこととなり正解となりません。

6. この問題用紙の余白は、計算等に使用してさしつかえありません。

ただし、解答用紙（マークシート）は計算等に使用しないでください。

7. 解答用紙（マークシート）を必ず試験監督者に提出後、退室してください。

解答用紙（マークシート）は、いかなる場合でも持ち帰りはできません。

8. 試験問題は、試験終了時刻（12 時 30 分）まで在席した方のうち、希望者に限り持ち帰りを認めます。途中退室した場合は、持ち帰りはできません。

問題 No. 1 ～ No. 40 は必須問題です。全て解答してください。

※本試験問題（学科）においては、以下の特例は考慮しないものとする。

- ・土地区画整理法第 136 条の 3（大都市等の特例）及び条例で定める事務処理の特例
- ・構造改革特別区域法第 32 条（都市計画法の特例）で定める特例

【No. 1】 土地区画整理事業と都市計画との関係に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 都道府県又は市町村は、土地区画整理事業に関する都市計画を決定しようとする場合には、あらかじめ当該計画の案を 2 週間公衆の縦覧に供しなければならない。
- (2) 組合施行の土地区画整理事業は、一定の要件に該当する場合は、市街化調整区域において施行することができる。
- (3) 土地区画整理事業を都市計画に定める場合においては、公共施設の配置及び宅地の整備に関する事項を定めなければならない。
- (4) 土地区画整理事業は、施行者によっては都市計画区域外で施行されることもある。

【No. 2】 土地区画整理事業に関する次の記述のうち、適当でないものはどれか。

- (1) 土地区画整理事業は、原則として用地買収を伴わない事業であるが、新市街地において計画的な宅地供給等をするために用地を先行買収してから土地区画整理事業を行う場合がある。
- (2) 個人施行の土地区画整理事業は、地権者が同意を与えれば、法的、技術的知識等を有する者に土地区画整理事業の施行を任せることができる。
- (3) 敷地の整序を目的として土地区画整理事業を行う場合、境界が未確定の敷地界でも、施行地区界を設定することができる。
- (4) 複数の街区に細分化された土地を集約・整形し、街区を構成する公共施設の配置や構造の再編を目的として土地区画整理事業を行うことができる。

【No. 3】 土地区画整理事業に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 組合設立の認可申請は、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権を有する者及び借地権を有する者のそれぞれ3分の2の同意があれば行うことができる。
- (2) 市町村は、土地区画整理事業を施行しようとする場合、事業計画に定める設計の概要について国土交通大臣の認可を受けなければならない。
- (3) 組合を設立しようとする者は、7人以上共同して、定款及び事業計画又は事業基本方針を定め、その組合の設立について施行地区の区域を管轄する市町村長の認可を受けなければならない。
- (4) 都道府県が土地区画整理事業を施行しようとする場合に定める施行規程は、都道府県の条例で定めなければならない。

【No. 4】 土地区画整理事業調査に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- (1) 土地区画整理事業調査に当たっては、今後の市街地整備が新市街地拡大を志向した進め方であることに十分留意することが必要である。
- (2) 事業計画作成のための実態調査は、自然条件、土地利用、建築物利用現況等のいわば現況調査であり、権利関係についての調査は含まれない。
- (3) 小規模な土地区画整理事業を行う場合のまちづくり基本調査は、都市全体を対象とするのではなく、事業の特性を踏まえて適当な調査地区を設定する。
- (4) 市街地環境評価は、調査地区の市街地環境について、保全環境要素及び環境阻害要素の2つの視点から評価するものである。

【No. 5】 土地区画整理事業の設計に関する次の記述のうち、**適当でないもの**はどれか。

- (1) 区画道路（幹線道路以外の道路をいい、裏口通路を除く。）の幅員は、住宅地にあつては6メートル以上、商業地又は工業地にあつては8メートル以上としなければならない。ただし、特別の事情により、やむを得ないと認められる場合においては、4メートル以上であることをもって足りる。
- (2) 道路（裏口通路を除く。）が交差し、又は屈曲する場合、その交差又は屈曲の部分の街角について適当なすみきりをしなければならない。
- (3) 設計の概要は、施行地区内の宅地が建築物を建築するのに適当な宅地となるよう必要な排水施設の整備改善を考慮して定めなければならない。
- (4) 設計の概要は、施行地区及びその周辺の地域における環境を保全するため、当該土地区画整理事業の目的並びに施行地区の規模、形状及び周辺の状況並びに施行地区内の土地の地形及び地盤の性質を勘案して、施行地区における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように定めなければならない。

【No. 6】 土地区画整理事業の事業計画に関する次の記述のうち、**適当なもの**はどれか。

- (1) 施行地区は、土地区画整理事業の施行により、道路、河川、運河、鉄道等の施設の整備改善を図ろうとする場合には、その整備改善により利益を受けることとなる宅地の範囲で定めることができる。
- (2) 組合は、その事業に要する費用に充てるため、賦課金として参加組合員に対して金銭を賦課徴収することができる。
- (3) 組合施行の事業施行期間は、組合設立認可の公告の日から予定する換地処分の公告の日までとして定めなければならない。
- (4) 設計説明書には、保留地の予定地積及び保留地の処分方法に関する事項についても記載しなければならない。

【No. 7】 土地区画整理事業の資金計画に関する次の記述のうち、**適当でないもの**はどれか。

- (1) 減価補償金が交付される地方公共団体施行の土地区画整理事業の場合、事業費に充てるための保留地を設定することができない。
- (2) 資金計画のうち、収入予算については、収入の確実であると認められる金額を計上しなければならない。
- (3) 公共施設管理者負担金として、公共施設管理者に対し、当該公共施設の工事に要すべき費用の額の範囲内で、費用の負担を求めることができる。
- (4) 組合が借入金を借り入れようとする場合には、総会又は総代会の議決を経なければならない。

【No. 8】 土地区画整理組合に関する次の記述のうち、**正しいもの**はどれか。

- (1) 組合員以外の者は理事又は監事になることができない。
- (2) 理事及び監事の任期は10年をこえない範囲内において定款で定める。
- (3) 組合員は、組合員の3分の2以上の連署をもって、その代表者から理由を記載した書面を組合に提出して、理事又は監事の解任を請求することができる。
- (4) 総会で選挙された組合の理事は、組合員でなくなった場合、理事の任期満了を待つことなくその地位を失う。

【No. 9】 土地区画整理事業における建築物等の移転及び補償に関する次の記述のうち、**適当でないもの**はどれか。

- (1) 施行者は、その事業に適用する損失補償基準を定め、施行地区内の建築物等に対して公平な補償をしなければならない。
- (2) 移転補償に関する補償項目には、建築物の移転料の他、仮住居等の使用に要する費用、減歩に伴う補償等がある。
- (3) 土地区画整理事業により指定された仮換地に直接移転する場合、他の公共事業と異なり移転先の土地を選定するために必要な費用は、損失補償の対象とならない。
- (4) 土地区画整理法第77条に基づく移転通知・照会に当たって、物置又はガレージを移設する場合の移設の期間は、移設に必要な最低限の期間が確保されていれば3か月を下回ってもよい。

【No. 10】 土地区画整理事業の測量に関する次の記述のうち、**適当でないもの**はどれか。

- (1) 測量に関する費用の全部又は一部を国又は地方公共団体が負担し、又は補助して実施する測量のうち一定の要件に該当するものは公共測量に該当する。
- (2) 現況測量は施行地区内だけでなく、必要に応じて施行地区外も含めて実施する。
- (3) 一筆地測量は各筆の境界点を測定し、各筆の位置、形状及び面積を求め、従前の土地の地積の決定に必要な資料及び図面を作成する作業である。
- (4) 確定測量とは土地区画整理事業に係る工事が完了した場合において、街区及び画地の位置、形状及び面積を確定するために行う測量である。

【No. 11】 換地計画に定めるべき事項として次の記述のうち、**誤っているもの**はどれか。

- (1) 保留地その他の特別の定めをする土地の明細
- (2) 各筆換地明細図
- (3) 換地設計
- (4) 各筆各権利別清算金明細

【No. 12】 換地設計の準備に関する次の記述のうち、**適当でないもの**はどれか。

- (1) 基準地積の決定に当たり、道路や水路などに囲まれた区域を実測し、測量増地積を登記地積に按分することとした。
- (2) 従前の土地図は、地積決定資料図において定めた各筆・各権利の境界を転写し、地番及び権利等の符号、地区界、町丁目界及びその名称を記入して作成する。
- (3) 街区確定図は、各街区の辺長、面積、街区符号等を記入したもので、街区評価、換地割り込み等を行うために作成する。
- (4) 組合施行における基準地積の決定方法は、総会の議決を経て定めなければならない。

【No. 13】 比例評価式換地設計法における換地設計の準備に必要な作業として次のうち、**適当でないもの**はどれか。

- (1) 土地評価基準の作成
- (2) 街区評価図の作成
- (3) 借地権の権利価額割合の決定
- (4) 地勢、土質、水利に関する現地調査の実施

【No. 14】 換地設計の準備に関する次の記述のうち、**適当なもの**はどれか。

- (1) 国有地には、表示の登記がないものがあるので、官公庁の財産台帳等を調査し、登記記録のない土地については、あらかじめ表示の登記の手続を進めることとした。
- (2) 登記のない権利の申告に当たり、土地所有者との信頼関係を重視し、土地所有者が署名しない申告については受領しないこととした。
- (3) 隣接地に地役権を登記したのは50年以上前であったことから、権利を明確にするため、施行者に地役権を申告するよう促した。
- (4) 組合設立前に申告された未登記の借地権は、法人格のない時期に申告されたので、組合設立後、再度申告するよう促した。

【No. 15】 換地計算の方法に関する次の記述のうち、**適当でないもの**はどれか。

- (1) 比例評価式換地計算法は、事業当初に工事概成時の換地を想定して土地評価をするため、換地計画の作成に当たっては、評価の見直しが必要となる場合がある。
- (2) 地積式換地計算法は、換地基準地積から地先減歩及び保留地減歩を減じて換地の地積を定める方法である。
- (3) 折衷式換地計算法による算定換地地積を算定するための評価額は、施行前の評価額に増加配当額を加えたものである。
- (4) 比例評価式換地計算法は、計算がやや複雑であるが、計算の方法が理論的で理解しやすい。

【No. 16】 換地計画において、清算金に関し特別の定めをすることができる宅地として、誤っているものは次のうちどれか。

- (1) 都道府県が設置する庁舎の用に供する宅地
- (2) 鉄道事業法による鉄道事業の用に供する宅地
- (3) 文化財保護法により指定された重要文化財の存する宅地
- (4) 市町村が設置する診療所の用に供する宅地

【No. 17】 換地設計に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 組合の定款で施行地区内の土地を参加組合員に与えられるように定めていたので、一定の土地を換地として定めないで、その土地を参加組合員に対して与えるべき土地として換地計画に定めることとした。
- (2) 換地不交付の同意を得た宅地について所有権の移転があったので、新たな所有者から同意を得ることが必要となった。
- (3) 事業計画に市街地再開発事業区が定められ、宅地の所有者又は借地権者から市街地再開発事業区内に換地を定めるべき旨の申出を受けた場合には、市街地再開発事業区内へ換地する宅地の指定又は申出に応じない旨の決定をしなければならない。
- (4) いわゆる立体換地を行うこととし、換地計画において換地を定めないで施行者が処分権限を有する建築物の一部とその敷地の共有持分を与えることとした。

【No. 18】 換地計画の決定及び認可に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 施行者は、清算金の決定に先立って換地計画を定める必要がある場合においては、各筆各権利別清算金明細を定めずに換地計画を定めることができる。
- (2) 個人施行において換地計画の認可を申請する場合は、換地計画に係る区域を管轄する市町村長を経由して行わなければならない。
- (3) 利害関係者は、縦覧に供された換地計画について意見がある場合は、縦覧期間内に施行者に意見書を提出することができる。
- (4) 施行者は、縦覧に供された換地計画について意見書の提出があった場合においては、意見書の採否について土地区画整理審議会の同意を得なければならない。

【No. 19】 保留地の設定及び処分に関する次の記述のうち、**適当でないもの**はどれか。

- (1) 個人施行の場合、保留地の処分方法は、原則全員の同意があれば規準又は規約に定める必要はない。
- (2) 施行者管理地となった保留地予定地は、事業施行上必要な場合には、保留地予定地を換地処分までの間、第三者に使用収益させることができる。
- (3) 地方公共団体施行の場合、保留地を適正な価額で処分するため、その価額は評価員の同意が必要である。
- (4) 組合施行における保留地の処分方法は、総会又は総代会の議決による。

【No. 20】 換地処分と清算・登記に関する次の記述のうち、**誤っているもの**はどれか。

- (1) 換地計画において定められた清算金の徴収・交付の相手方は、各筆各権利別清算金明細に記載された権利者又はその相続人である。
- (2) 換地処分があった旨の公告がなされた場合は、施行者は直ちにその旨を換地計画に係る区域を管轄する登記所に通知しなければならない。
- (3) 保留地の所有権は、換地処分の公告があった日の翌日において施行者が取得することから、保存登記及び換地処分に伴う保留地の買主への所有権移転登記は施行者が行わなければならない。
- (4) 土地区画整理事業の換地処分に伴う登記が完了した場合、登記官から登記が完了した旨の通知としての登記完了証と合併換地に係る登記識別情報が施行者に通知される。

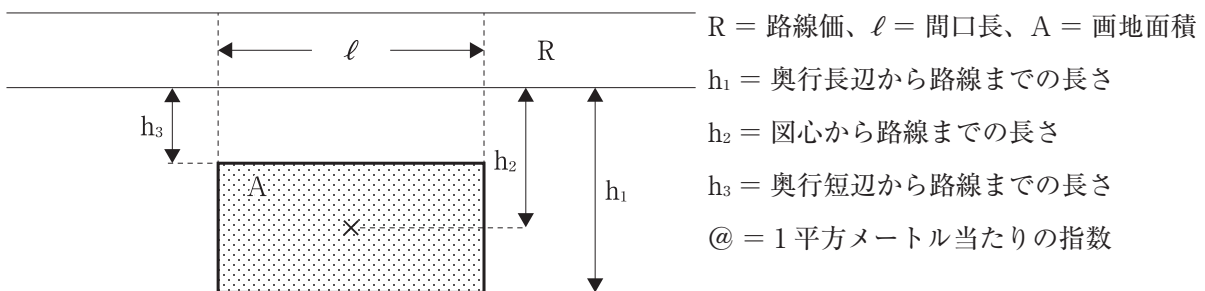
【No. 21】 路線価式による土地評価における路線価算定のために行う調査として、**適当でないもの**は次のうちどれか。

- (1) 幅員、歩車道の区別
- (2) 売買実例、公示価格、鑑定評価
- (3) 都市計画上の用途地域
- (4) 建物の固定資産評価額

【No. 22】 土地区画整理事業の土地評価基準において一般的に定める事項として、**適当でないもの**は次のうちどれか。

- (1) 路線価の算定方法
- (2) 一般宅地の比例係数の算定方法
- (3) 画地指数の算定方法
- (4) 画地の評定価額の算定方法

【No. 23】 路線価式による土地評価における画地の計算で、下図のような画地の1平方メートル当たりの指数の計算式として**適当なもの**は次のうちどれか。



- (1) $@ = R \times (h_1 \text{ の単独奥行百分率}) \times \text{無道路地修正係数}$
- (2) $@ = R \times (h_2 \text{ の単独奥行百分率}) \times \text{無道路地修正係数}$
- (3) $@ = \frac{R \times (h_1 \text{ の修正奥行百分率}) \times h_1 \times \ell - R \times (h_3 \text{ の修正奥行百分率}) \times h_3 \times \ell}{A} \times \text{無道路地修正係数}$
- (4) $@ = \frac{R \times (h_1 \text{ の単独奥行百分率}) \times h_1 \times \ell - R \times (h_3 \text{ の単独奥行百分率}) \times h_3 \times \ell}{A} \times \text{無道路地修正係数}$

【No. 24】 土地区画整理事業の街区評価の必要性に関する次の記述のうち、**適当でないもの**はどれか。

- (1) 清算金の見通しをつける
- (2) 換地設計に際して計画街区のおおよその総指数を知る
- (3) 保留地をどの程度設定するかの見通しをつける
- (4) 減価補償金を算定し、減価買収地積の見通しをつける

【No. 25】 土地区画整理法において施行者が評価員に意見を聴かなければならないと定められている事項として、**正しいものは次のうちどれか。**

- (1) 減価買取における個別の買取価額
- (2) 従前の宅地の使用収益を停止させた場合における損失補償金額
- (3) 立体換地の場合における建築物の部分の価額
- (4) 清算金を分割徴収する場合の当該清算金に付すべき利子の利率

【No. 26】 土地区画整理事業の土地評価において、路線価に関する以下の記述の に当てはまる用語として、**適当なものは次のうちどれか。**

「路線価指数は、一般的に を指数 1,000 個として比較換算した指数により表示するものとする。」

- (1) 施行前の路線価の最低値
- (2) 施行後の路線価の最低値
- (3) 施行前の路線価の最高値
- (4) 施行前の路線価の平均値

【No. 27】 画地評価に関し、画地の持つ「個別的要因」による修正のうち、「宅地自身の形状等物理的状態による修正」として、**適当でないものは次のうちどれか。**

- (1) 宅地の道路からの奥行の程度による修正
- (2) 宅地の接面する道路との高低差による修正
- (3) 宅地が道路に全く接していないことによる修正
- (4) 宅地が道路に接する部分の間口による修正

【No. 28】 土地区画整理事業の路線価係数に関する記述のうち、**適当でないもの**は次のうちどれか。

- (1) ガス、電気、上下水道等の整備状況は、宅地係数を算出するための要素である。
- (2) 接近係数は、同一系統の電車站や街区公園等の施設の影響が重複する場合は、全ての施設の影響を採用するものとする。
- (3) 植樹帯の有無は、街路係数を算出するための要素である。
- (4) 接近係数における対象施設との距離は、受益施設は沿道距離によって、騒音、悪臭等の受損施設は直線距離によって測定することが望ましい。

【No. 29】 土地区画整理事業の路線価における宅地係数に関する記述のうち、**適当でないもの**は次のうちどれか。

ただし、宅地係数 $= u \cdot F(P, Q) + \sum Y$ で表されるものとする。

- (1) u の値は、商業地の方が住宅地よりも大きくなる。
- (2) 地形などにより地帯的に日照不良となる部分については、マイナス要素としての Y 値を与えることも考えられる。
- (3) u の値については、都市計画法の地域地区に基づく利用区分が望ましいが、施行地区の実績が利用区分的に判然としない場合は、地区の実情を参酌してこれらの区域を定め、必ずしも都市計画法の地域地区の区分と一致しなくてもよい。
- (4) 施行地区界が道路中心にある場合、 P 、 Q を求めるための計算区域は施行地区界までとし、その区域の面積は事業計画における地区面積と必ず一致させなければならない。

【No. 30】 土地区画整理事業の画地の評価に関する記述のうち、**適当なもの**は次のうちどれか。

- (1) 路線に接する不整形地を評価する場合は、画地の面積を間口長で除した数値を計算上の奥行長とし、その奥行長に応じた修正奥行百分率と不整形修正係数を用いて評価を行う。
- (2) 一筆の中に複数の使用収益権がある場合は、一筆を一画地として評価し、使用収益権で区分される各部分の評価はその基準権利地積に応じて按分して定める。
- (3) 同一所有者の数筆の土地が隣接して存在する場合、その利用状況が同一であっても、それらの数筆を合わせて1個の画地とみなして評価することはできない。
- (4) 私道の用に供している画地の平方メートル当たり指数は、当該私道に付された路線価指数に私道修正係数及び修正奥行百分率を乗じて算出する。

【No. 31】 土地区画整理法において、審査請求することができないと定められている処分として、**誤っているもの**は次のうちどれか。

- (1) 換地計画において定められた事項を関係権利者に通知する換地処分
- (2) 事業計画等の決定またはその変更の認可
- (3) 事業計画等についての意見書に係る意見を採択しない旨の通知
- (4) 換地計画についての意見書に係る意見を採択しない旨の通知

【No. 32】 組合の「総会・総代会」に関する次の記述のうち、**正しいもの**はどれか。

- (1) 理事は、毎事業年度一回通常総会を招集しなければならないと定められており、総代会が設けられた組合であっても毎事業年度一回の通常総会を招集する必要がある。
- (2) 理事は、必要と認める場合においては、いつでも臨時総会を招集することができる。
- (3) 総代の任期は、5年をこえない範囲内であれば、定款で定めなくてもよい。
- (4) 総代会は、総会に代ってその権限の全部を行うことができる。

【No. 33】 「仮換地の指定」に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 施行者は、換地計画において換地を定めないとされる宅地の所有者に対して、期日を定めて、その期日からその宅地又はその部分について使用し、又は収益することを停止させることができる。
- (2) 仮換地に使用又は収益の障害となる物件が存するときその他特別の事情があるときは、その仮換地について使用又は収益を開始することができる日を、別に定めることができる。
- (3) 施行者は、土地区画整理法の規定により従前の宅地を使用し、又は収益することができなくなったことにより損失を受けた場合において、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。
- (4) 地方公共団体が施行する土地区画整理事業において仮換地を指定しようとする場合は、あらかじめ、土地区画整理審議会の同意を得なければならない。

【No. 34】 土地区画整理法の「換地処分」及び「換地処分に伴う登記」に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 換地処分は、関係権利者に対し、宅地ごとの権利や清算金に関する事項が含まれる換地計画において定められた関係事項を通知するものである。
- (2) 施行者は、換地処分の公告があった場合において、施行地区内の土地及び建物について土地区画整理事業の施行により変動があったときは、遅滞なく、その変動に係る登記を申請し、又は嘱託しなければならない。
- (3) 土地区画整理事業の施行により行使する利益がなくなった地役権は、換地処分の公告があった日が終了した時において消滅する。
- (4) 市町村施行の土地区画整理事業において、市町村が換地処分した場合においては、市町村長は換地処分があった旨の公告をしなければならない。

【No. 35】 土地区画整理法で定められている「清算金」又は「減価補償金」に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 施行者は、施行地区内の宅地又は宅地について存する権利について清算金又は減価補償金を交付すべき場合において、その交付を受けるべき者から徴収すべき清算金があるときは、その者から徴収すべき清算金とその者に交付すべき清算金又は減価補償金とを相殺することができる。
- (2) 施行者は、施行地区内の宅地又は宅地について存する権利について清算金又は減価補償金を交付する場合において、当該宅地又は権利について先取特権、質権又は抵当権があるときは、その清算金又は減価補償金を供託しなければならない。
- (3) 土地区画整理組合は、土地区画整理事業の施行により、土地区画整理事業の施行後の宅地の価額の総額が土地区画整理事業の施行前の宅地の価額の総額より減少した場合においては、その差額に相当する金額を、政令で定める基準に従い、減価補償金として交付しなければならない。
- (4) 地方公共団体施行の土地区画整理事業において、減価補償金を交付しようとする場合、各権利者別の交付額について、施行者は土地区画整理審議会の意見を聴かなければならない。

【No. 36】 土地区画整理法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 土地区画整理事業の施行のため又は施行に係る土地の利用の促進のため必要な埋立に関する事業が、土地区画整理事業にあわせて行われる場合においては、この事業は土地区画整理事業に含まれる。
- (2) 土地区画整理法における「施行区域」とは、土地区画整理事業を施行する土地の区域をいう。
- (3) 地方公共団体の所有する土地が下水道の用に供されている場合、当該土地は土地区画整理法における宅地に含まれない。
- (4) 個人施行者とは、宅地について所有権若しくは借地権を有する者又はそれらの者の同意を得た者であって、都道府県知事の認可を受けて1人で土地区画整理事業を施行する者をいう。

【No. 37】 以下の（イ）～（ニ）のうち、土地区画整理審議会に関する記述として、正しいものを全て示したものはどれか。

- （イ）土地区画整理審議会は、10 人から 50 人までの範囲内において、政令で定める基準に従って施行規程で定める数の委員をもって組織する。
- （ロ）施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する成年被後見人は、委員の被選挙権を有しない。
- （ハ）土地区画整理審議会の委員の任期は、5 年をこえない範囲内において施行規程で定める。
- （ニ）市町村は、土地区画整理審議会の意見を聞いて処分又は決定をすべき場合において、土地区画整理審議会が同一議題について再度召集されても、正当な理由がなく、会議を開かず、又は意見を提出しないときは、その意見を聞かずに処分又は決定をすることができる。

- (1) （イ）、（ニ）
- (2) （ロ）、（ハ）
- (3) （イ）、（ロ）、（ハ）
- (4) （イ）、（ハ）、（ニ）

【No. 38】 土地区画整理法第 77 条に基づき施行者が行う建築物の移転・除却に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- (1) 施行者は、建築物を移転し、又は除却しようとする場合においては、自ら移転し、又は除却する意思があるか否かを、建築物の所有者及び占有者に対し照会しなければならない。
- (2) 施行者の過失なく建築物の所有者及び占有者を確知することができず、施行者の定めた相当の期限の後においては当該建築物を移転し、又は除却する旨を公告する場合にあっては、インターネットを利用した方法により当該公告を行うのであれば、その内容を施行地区内の適当な場所に掲示することは要しない。
- (3) 土地区画整理組合は、自ら建築物を移転し、又は除却しようとする場合においては、あらかじめ都道府県知事の認可を受けなければならない。
- (4) 移転し、又は除却した建築物が、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 9 条の規定により特定行政庁から移転又は除却を命じられているものである場合は、施行者は、当該建築物の所有者に対し、移転又は除却により生じた損失を補償することを要しない。

【No. 39】 土地区画整理事業に係る税制に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- (1) 土地区画整理組合には、法人税は課されない。
- (2) 個人の有する土地又は土地の上に存する権利を、土地区画整理組合の施行する土地区画整理事業の用に供するために譲渡した場合には、譲渡所得から2,000万円を特別控除することができる。
- (3) 所有者の同意により換地を定めないこととした宅地について交付される清算金については、代替資産を取得した場合の課税の特例又は5,000万円の特別控除を受けることができない。
- (4) 施行者が換地処分により保留地を取得した場合は、不動産取得税は課されない。

【No. 40】 以下の（イ）～（ニ）のうち、土地区画整理事業における不動産の登記に関する記述として、正しいものを全て示したものはどれか。

- （イ）施行地区内の宅地について相続があった場合、施行者は、当該宅地の相続人に代わって相続による所有権の移転の登記の申請をすることはできない。
- （ロ）施行地区内の宅地について仮換地の指定がなされた場合、施行者は、必要があるときは、その指定に係る仮登記の申請をすることができる。
- （ハ）換地処分による土地の登記の申請は、施行地区を工区に分けた場合又は特別な理由がある場合を除き、施行地区内の土地で登記すべきものの全部について一の申請情報によってしなければならない。
- （ニ）換地処分の公告があった日後においては、施行地区内の土地及び建物に関しては、原則として、換地処分に伴う登記がされるまでは、他の登記をすることができない。

- (1) （イ）、（ロ）
- (2) （ロ）、（ハ）
- (3) （ハ）、（ニ）
- (4) （イ）、（ハ）、（ニ）