

専門科目

土地評価

# 平成30年度補償業務管理士検定試験問題

受験地		受験番号		氏名	
-----	--	------	--	----	--

試験開始時刻前に、開いてはいけません。

(注意) この試験問題の解答は、電子計算機で処理しますので、以下の解答作成要領をよく読んで、別紙の解答用紙に記入してください。

## 解答作成要領

### 1. 配布される書類

配布される書類は、「試験問題（この印刷物）1部」及び「解答用紙1枚」です。もし、配布に間違いがあったら、すぐ手をあげて、係員に知らせてください。

### 2. 試験問題

(1) 試験問題は、表紙も含めて22頁（問題数は、40問）を1部につづったものです。試験開始後、試験問題を開いて、紙数が足りないもの、印刷がはっきりしないもの等があったら、手をあげて、係員に知らせてください。

(2) 試験問題は試験終了まで試験室に在室した方に限り、試験問題の持ち帰りを認めます。

### 3. 解答作成の時間

12時45分から14時45分までの2時間です。終了時間がきたら解答をやめ、係員の指示に従ってください。

### 4. 解答用紙の記入方法

(1) 解答は、この問題には記入せず、必ず別紙の解答用紙（1枚）に記入してください。

(2) 解答用紙には、受験地（該当する（例） 甲野太郎が受験番号10137の場合



受験地名のマーク欄の  印を黒く塗り潰してください。)、氏名、受験番号〔5桁〕（算用数字で縦に記入し、該当数字の  も黒く塗り潰してください。）を忘れずに記入してください。

受験番号	氏名	甲 野 太 郎										
	万の位	1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	千の位	0	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	百の位	1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	十の位	3	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	一の位	7	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

(例)

問1	1	2	3	4
問2	1	2	3	4
問3	1	2	3	4
問4	1	2	3	4
問5	1	2	3	4

(4) 解答用紙には、必要な文字、数字及び  を黒く塗り潰す以外は一切記入しないでください。

- (5) 解答は、前頁の例のように、各問題に対し、正しいと思う選択肢の番号一つを選び、その下の枠内を黒く塗り潰してください。これ以外の記入法は無効になります。
- (6) 解答は、各問について一つだけです。  
二つ以上を黒く塗り潰した場合は、無効になります。
- (7) 解答を訂正する場合には、間違えた個所を消しゴムで、跡が残らないように、きれいに消してください。消した跡が残ったり、 や  のような訂正は無効になります。

## 5. 退室について

- (1) 試験開始後、1時間を経過するまでと試験終了前30分間は、退室が許されません。
- (2) 途中で退室する際は、試験問題、解答用紙及び受験票を全部係員に提出してください。そのとき各自の携行品を全部持って行き、試験問題等を提出したら、そのまま静かに退室してください。退室後、再び試験場に入ることは許されません。

## 6. その他

- (1) 受験票は、机上の見やすいところに置いてください。
- (2) 受験中は、鉛筆（黒-B又はHB）、消しゴム及び定規のみの使用に限ります。したがって、電卓等の計算機器類等の使用は一切できません。
- (3) 試験問題を写したり又は試験問題及び解答用紙を持ち出してはいけません。
- (4) 試験問題の内容についての質問には応じられません。また、試験中は、受験者の間で話し合っ  
てはいけません。
- (5) トイレなどのときは、手をあげて係員の指示を受けてください。なお、試験室内は禁煙です。
- (6) 受験に際し不正があった場合は、受験を停止されます。
- (7) この問題の表紙にも受験地、受験番号及び氏名を忘れずに記入してください。
- (8) 携帯電話の電源はお切りください。

## 《土地評価概説》

**問1 補償コンサルタント登録規程（昭和59年9月21日建設省告示第1341号）並びに補償コンサルタント登録規程の施行及び運用について（平成28年2月1日国土用第49号国土交通省土地・建設産業局総務課長通知）に定める土地評価部門に係る業務内容として妥当でないものは、次のうちどれか。**

- 1 土地を取得等することにより生ずる残地等に関する損失の補償に関する調査及び補償金算定業務
- 2 空間や地下を使用するような場合における損失補償としての空間又は地下使用に関する補償金算定業務
- 3 土地を取得等するため消滅させる必要がある所有権以外の権利の種類及びその内容に関する調査業務
- 4 土地を取得等する場合における損失補償としての土地の評価のための同一状況地域の区分及び土地に関する補償金算定業務

## 《公共用地の取得における土地評価の実務（理論）》

**問2 公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定。以下「用対連基準」という。）に定められている土地の補償額算定の基本原則に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 取得する土地（土地の附加物を含む。）に対する補償は、税金を財源とする公共事業であることを考慮し、正常な取引価格の範囲内であれば、権利者と合意した価格をもって行ってよい。
- 2 上記1の「土地の附加物」とは、土留施設、階段等土地と一体として効用を有するもので、土地と独立に取引価格のないものをいう。
- 3 取得する土地に建物その他の物件があるときは、当該土地の正常な取引価格から当該物件を除去するのに必要な費用を控除した額をもって補償する。
- 4 土地を取得する事業の施行が予定されることによって当該土地の取引価格が低下したと認められるときは、当該事業の影響があるものとしての当該土地の取引価格によるものとする。

**問3 用対連基準に定められている土地の正常な取引価格に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 土地の正常な取引価格は、近傍類地の取引価格を基準とし、土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考量して算定する。
- 2 基準とすべき近傍類地の取引価格については、取引が行われた事情、時期等に応じて適正な補正を加えなければならない。
- 3 正常な取引価格を定める場合においては、土地所有者がその土地に対して有する主観的な感情価値やその土地を特別の用途に用いることを前提として生ずる価値をも考慮して算定する。
- 4 地代、小作料、借賃等の収益を資本還元した額、土地所有者が当該土地を取得するために支払った金額及び改良又は保全のために投じた金額並びに課税の場合の評価額は、正常な取引価格を定める場合において、参考となる。

**問4 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則（昭和38年3月7日用地対策連絡会決定。以下「用対連細則」という。）別記1土地評価事務処理要領（以下「土地評価事務処理要領」という。）で定められている標準地比準評価法における同一状況地域に関する以下のアからエの記述について、妥当でないもの同士の組み合わせは次の1から4のうちどれか。**

- ア 同一状況地域は、標準地比準評価法における地域区分の最小単位であり、不動産鑑定評価基準にいう近隣地域及び類似地域と同義語である。
- イ 同一状況地域は、用途的地域ごとに地域的特性に着目して区分する。
- ウ 同一状況地域の区分にあたっては、地勢や道路・河川、市町村の境等に配慮して行い、都市計画法の地域地区等には配慮しない。
- エ 同一状況地域とは、近隣地域内の土地と代替関係が成立し、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係のある他の土地の存在する地域である。

- 1 ア、エ            2 ア、ウ            3 イ、ウ            4 ウ、エ

**問5 土地評価事務処理要領で定められている土地評価の単位に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 土地所有者Aが所有する農家集落地域内の高低差のない隣接する2筆の土地を住宅敷地と家庭菜園として使用している場合は、1画地として評価する。
- 2 土地所有者Bが所有する2筆の土地の間に公道が介在する場合、土地利用上一般の通行を妨げなければ、1画地として評価する。
- 3 住宅地域内の1筆の土地を土地所有者Cと借地人Dが分割して利用している場合、当該土地が同一の用途に供されていれば、1画地として評価する。
- 4 土地所有者Eが所有する隣接する2筆の土地をそれぞれ店舗と来客用駐車場として利用している場合は、2画地として評価する。

**問6 土地評価事務処理要領で定められている標準地に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 標準地は、同一状況地域における個別的要因がその地域の最有効使用からみて最も優れた1画地を選定する。
- 2 標準地は、その地域を代表する画地であることから、必ず当該地域の中心に位置するよう設定する。
- 3 標準地の評価額は、一定の場合を除き、取引事例比較法により求めた価格を基準として、収益還元法又は原価法により求めた価格を参考として求める。
- 4 取引事例比較法により価格を求めることが困難な場合は、同一需給圏内の他の用途的地域の価格を基準として価格を求める。

**問7 土地評価事務処理要領に定められている取引事例比較法による評価に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 近隣地域及び類似地域から多数の事例を収集し、収集した事例の中から適切な事例を選択する。
- 2 選択した取引事例の価格を所定の算定式へ適用し、求められた事例ごとの算定価格を比較考量して比準価格を求める。
- 3 取引事例の選択に当たって、選択するよう努めることとされる取引事例に備える要件の一つに、「事情補正率が20パーセント程度以内で、適正に補正できること」がある。
- 4 取引事例の選択に当たって、選択するよう努めることとされる取引事例に備える要件の一つに、「取引時期が2年程度以内であること」がある。

《公共用地の取得における土地評価の実務（算定）》

**問8 国土交通省の直轄事業に必要な土地等の取得若しくは使用又はこれらに伴う損失補償に関連する業務の請負（委託）基準に定められている「用地調査等業務共通仕様書」の土地評価に関する記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 同一状況地域ごとに選定した標準地について、取引事例地調査表に準じ、選定理由を付記のうえ標準地調査書を作成する。
- 2 土地評価に当たっては、あらかじめ、調査区域及びその周辺区域を踏査し、当該区域の用途的特性を調査する。
- 3 同一受給圏及び近隣地域につき、都市計画図その他類似の地図を用い、同一状況地域区分図を作成する。
- 4 取引事例比較法に用いる取引事例は、近隣地域又は類似地域において1標準地につき3事例地程度を収集し、取引事例地調査表を作成する。

**問9 取引事例比較法による評価対象地の評価額算定に関する記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 「標準化補正」とは、各々の種別の地域ごとに、画地条件について、標準地と取引事例地を比準表（「国土利用計画法の施行に伴う土地価格の評価等について」（昭和50年50国土第4号国土庁土地局地価調査課長通達）別添1「土地価格比準表」、別添3「林地価格比準表」、別添4「農地価格比準表」をいう。以下同じ。）を用いて比較し、その格差率によって事例価格を標準化することをいう。
- 2 「地域比較」とは、近隣地域と類似地域の地域要因を調査し、比準表を用いて地域間の格差を求めることをいう。
- 3 「建付減価補正」とは、敷地に存在する建物等によって、敷地の使用方法が制約を受け最有効使用に適合しない場合に行う補正のことをいう。
- 4 「個別比較」とは、近隣地域の標準地と評価（取得）対象地の個別格差率を比準表を用いて求め、評価額（取得額）を算定することをいう。

**問10 標準地比準評価法等に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 標準地の評価格からの比準において、当該同一状況地域の属する用途的地域が比準表に定められていない場合は、類似する用途的地域に係る比準表を適正に補正して使用する。
- 2 近隣地域又は類似地域に公示地（地価公示法（昭和44年法律第49号）第6条により公示された標準地をいう。以下同じ。）がない場合において、基準地（国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）第9条第5項により周知された基準地をいう。以下同じ。）があるときは、当該基準地の標準価格と標準地の評価格について、公示価格との規準に準じて比較を行う。
- 3 標準地の評価に当たっては、原則として別に不動産鑑定業者に当該標準地の鑑定評価を求める。
- 4 土地の評価は、原則として標準地比準評価法により行うが、これにより難しい場合は、収益還元法又は原価法によることができる。

**問11 画地条件の格差率の算定方法に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 崖地部分が存在する画地の格差率は、平坦地部分と崖地部分との関係位置・方位と崖地の状況の相関によって求める。
- 2 三角地の格差率は、角度格差率表又は面積格差率表による格差率のうち、いずれか劣位なものを適用する。
- 3 マンション敷地としての利用が成熟している地域にあつては、一戸建住宅の敷地との比較において広大な土地であっても、地積過大の減価が必要ない場合がある。
- 4 奥行と間口の比（奥行／間口）が標準地と比較して大きくなる場合は、奥行長大の格差率が生じる場合がある。

**問12 取引事例比較法の時点修正を行う際の基となる変動率として、妥当でないものはどれか。**

- 1 近隣地域又は類似地域内の公示価格の対前年変動率
- 2 不動産鑑定士が適正と認める変動率
- 3 近隣地域又は類似地域内の固定資産税路線価の対前年変動率
- 4 一般財団法人日本不動産研究所の調査に係る用途地域別市街地価格指数並びに田畑及び山林素地の価格の対前年変動率

**問13 土地評価事務処理要領で定める住宅地域に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 住宅地域の判断基準として、あるまとまりのある地域に存する土地の用途性が広く、自然的、社会的、経済的及び行政的な観点から客観的に判断されるべきであるが、個人個人の主観的な使用方法が各画地の用途の判断では重要である。
- 2 都市計画法（昭和43年法律第100号）上の用途地域は、用途的地域を構成する自然的、人文的条件のうち、行政的な要因の主要な内容を示すものであり、都市計画法上の用途地域である住居地域をもって、当然に用途的地域における住宅地域として取り扱うことはいうまでもない。
- 3 優良住宅地域は、東京、大阪、名古屋の三大圏において、鉄道沿線別に、三大圏以外の地域においては県都または人口の50万人以上の指定都市の圏域を基礎として判定することとなる。
- 4 混在住宅地域の地域区分の判定にあたっては、画地の標準的面積が100m<sup>2</sup>を超え200 m<sup>2</sup>（三大圏等主要都市では150m<sup>2</sup>）未満の地域であることが多いこと、用途地域は、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域であることが多いこと等を参考として総合的に検討することとなる。

**問14 土地評価事務処理要領で定める住宅地域の地域要因に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 街路条件の細項目「幅員」について、一般的には、市街地住宅地の標準的な街路の幅員としては4 mから7 mが多くみられ、そのうち、優良住宅地域の標準的な幅員は6 mから7 m、標準住宅地域、混在住宅地域の標準的な幅員は4 mから5 mが平均的といえる。また、街路の幅員が広くなるにつれて、格差率が大きくなっていく。
- 2 交通・接近条件の細項目「最寄駅への接近性」について、最寄駅への距離は道路に沿った最短距離により判定するのが通常であるが、交通に障害を与える施設（例えば踏切）等がある場合は、所要時間をも考慮し、態様に応じ適宜判定することとなる。
- 3 環境条件の項目「居住者の移動及び家族構成等の状態」について、混在住宅地域にあつては、居住者の移動及び増減、世帯分離の状態並びに家族構成の老齢化等の現象が、その地域の価格形成に大きな影響を与えるものであり、特有の項目として設けている。
- 4 その他条件の細項目「その他」について、一般に将来の動向は、建物の疎密度か公共利便施設の充実その他の環境条件及び交通・接近条件の各項目における態様がいわば将来の動向の判断の内容となっているので、別に「将来の動向」を取り上げて比較を行うことの必要性は認められない。



**問15 土地評価事務処理要領で定める商業地域に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 高度商業地域は、その性格に応じて、主として繁華性、収益性等が極めて高い店舗が高度に集積している「一般高度商業地域」、主として行政機関が高度に集積している「業務高度商業地域」、店舗、企業、金融機関等の事務所が複合して高度に集積している「複合高度商業地域」に分類することができる。
- 2 同一需給圏について、「郊外路線商業地域」は、都市と都市を結ぶ国道、主要地方道等の幹線道路に接面しており、市街地外に形成される幹線型の商業地域であることから、幹線ごとに、背後地がかかえる住宅団地、市街地規模等により成り立つ商業収益に関して代替性が及ぶ地域の範囲とすることが妥当であり、その範囲は限定的であり、狭小に形成される傾向にある。
- 3 商業地域の地域的特性を判断する具体的な事項として、営業の種別、規模、建物の利用状況、公法上の規制があり、このうち地域的特性を特徴づける要因として最も比重が高い事項は営業の種別によるものである。
- 4 商業地域における公法上の規制の用途地域について、商業地域、近隣商業地域の指定は、商業その他の業務の利便を規制するために定められたものであるため、一般的には指定された地域はその他の地域に比較して商環境は優れていると判断される。

**問16 土地評価事務処理要領で定める商業地域に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 地域要因について、商業地域の収益性に大きな影響を与える項目のうち、各地域に共通して環境条件の項目である「背後地及び顧客の購買力等」、「繁華性の程度」及びその他の条件の「その他」の細項目である「将来の動向」に大きな格差率が付されている。
- 2 地域要因の街路条件の細項目「幅員」について、商業地域における業種の構成、規模等当該地域の性格によってそれに適合する街路の幅員が異なるので、地域の特性に適合した幅員であるかどうかによって判定されるものである。したがって、幅員の広狭がそのまま価格形成要因の増減に比例するとは必ずしも限らない。
- 3 地域要因の環境条件の細項目「顧客の購買力等」について、当該項目の比較に当たっては、背後地における人口構成、建築の質、地域の名声等から推測される相対的な所得水準、地域内の商業施設における販売商品の質及び量などを勘案して、購買力の程度を判断することとなる。
- 4 個別的要因の画地条件の細項目「面大增価」について、適用に当たっては、単に標準的な画地に比較して面積が大きいだけでなく、対象地の一体利用が可能であり、かつ効用又は収益の増加が明らかな場合にのみ適用するべきであり、面大增価を採用した場合には、間口狭小と奥行逋減は適用しないこととなる。

**問17 土地評価事務処理要領で定める農地地域に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 「田地地域」とは、農地地域の中にあつて地域の自然的条件からみて大部分の土地が水田として稲作に利用されている地域をいい、水田的形態で利用されるイグサ等の作付けされる地域は、畑地地域となる。
- 2 農地は、通常その有効農地部分を対象として取引されるが、畦畔等も含めて取引される場合で、その占める割合が異なることにより価額に影響を与えるときは、対象地有効農地割合を基準地有効農地割合で除した算定式により補正するものとする。
- 3 地域要因の交通・接近条件の細項目「農道の状態」について、農道とは、通常一般的に通作に利用される道路の意味であり、国道は通常一般的に通作には利用されないことから、農道として取り扱うことはできない。
- 4 個別的要因の画地条件の細項目「傾斜の角度」について、当該項目は田地特有の細項目であり、画地の傾斜角度により判定する。田地の場合、これが耕うんの難易に与える影響が最も大きく、また作業の機械化を畑地に比較し、相対的に低めている原因でもある。

**問18 土地評価事務処理要領で定める林地地域に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 林地地域は、宅地地域と異なり、地価公示に係る標準地が設定されていない。したがって、基準地あるいは取引事例地の価格から比準して求めることとなる。この場合、物的、時間的、場所的同一性を備えているものを選択すべきことは当然であるが、取引事例は、それぞれ個々に事情を持って取引されているものであるから、適正な事情補正を行ったうえで比準することになる。
- 2 林地地域の地域区分は、その地域的特性により、「都市近郊林地地域」、「農村林地地域」、「林業本場林地地域」の3つに区分されている。
- 3 地域要因の自然的条件の細項目「斜面の型」について、斜面の型では複合型も考慮されるが、地域の実態に応じて比較する必要がある。凹型より凸型が優れている理由としては、風、土壌の堆積状態等に表れ、木竹の生育に与える影響が大きいためである。
- 4 個別的要因の自然的条件の細項目「方位」について、杉は陽光が生育を助長するため南又は西向傾斜地が適地であり、松は山麓の土層の厚い北向傾斜地が良い等、主な樹種によって格差が設けられている。

《土地の使用に係る補償額算定の実務》

**問19** 用対連細則別記2「土地利用制限率算定要領」（以下「土地利用制限率算定要領」という。）に関する以下のアからエの記述について、妥当でないもの同士の組合せは次の1から4のうちどれか。

- ア 「高度市街地内の宅地」の利用価値の合計は、建物による利用価値、地下の利用価値及びその他の利用価値である。
- イ 「その他の利用価値」とは、上空における通信用施設、広告用施設、煙突等の施設による利用及び地下における特殊物の埋設、弁井による地下水の利用等をいう。
- ウ 「建物の各階層の利用率」は、原則として別表第2「建物階層別利用率表」により求めるものとする。この場合、近年建築された建物の階層別の分譲価格を参考とする。
- エ 「深度別地下制限率」は、地域の状況等を勘案して定めた一定の深度までの間に、1～10mの単位で設ける深度階層毎に求めるものとし、原則として当該深度階層毎に一定の割合をもって低下する。

- 1 ア、ウ          2 ア、エ          3 イ、ウ          4 ウ、エ

**問20** 「土地利用制限率算定要領」における地下の利用価値に関する以下のアからエの記述について、妥当でないもの同士の組合せは次の1から4のうちどれか。

- ア 限界深度20m、深度階層5m単位、地下利用率が0.3である場合に、地下10m～15mの地下利用の制限率は0.075である。
- イ 限界深度40m、深度階層5m単位、地下利用率が0.2である場合に、地下10m～15mの地下利用の制限率は0.15である
- ウ 限界深度20m、深度階層5m単位、地下利用率が0.3である場合に、地下15m～20mの地下利用の制限率は0.075である。
- エ 限界深度40m、深度階層5m単位、地下利用率が0.2である場合に、地下20m～25mの地下利用の制限率は0.15である

- 1 ア、ウ          2 イ、エ          3 イ、ウ          4 ア、エ

## 《残地補償額算定の実務》

### 問21 残地補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 同一の土地所有者に属する一団の土地の一部を取得することによって、残地に関して価格の低下が生じるときは、その損失額を補償するが、利用価値の減少は土地所有者の主観であり補償の対象としない。
- 2 同一の土地所有者に属する一団の土地の一部を使用することによって、残地に関して大幅な価格低下が生じたとしても、使用期間が満了した後に原状回復するので補償しない。
- 3 残地の売却損率は、建物の移転先地等を取得するため、土地の一部を取得することにより生じた残地を早急に売却する必要があると認められる場合に考慮する。
- 4 残地に関して、事業の施行により生ずる日陰、臭気、騒音その他これらに類するものによる不利益又は損失が、社会生活上受忍すべき範囲を超えるものである場合には、残地補償として取り扱う。

### 問22 残借地権等に関して生ずる損失の補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 残借地等が通常妥当と認められる移転先とならず、当該地域における借地権等の取引の実情等から、当該残借地権等の市場性が相当程度減ずる場合、残借地等の面積に対応する従前の借地権等の価格相当額を限度として適正に算定した額を補償することができる。
- 2 残借地等の面積に対応する従前の借地権等の価格相当額を限度として適正に算定した額を補償した場合、残借地権等は土地所有者に帰属することが一般的に認められるが、土地所有者への補償は更地化される利益を考慮してはならない。
- 3 残借地権等に関して生ずる損失の補償の算定をするときは、いかなる場合も売却損を考慮する。
- 4 売却損率は、当該地域の実情等を考慮し、当該残借地権等の評価額、早急な売却の必要性の程度等を勘案の上、用対連細則に定める「残地売却損率表」を参考に定めるが、必要となる早急性の程度の判断にあたっては、事業施行の緊急性等を勘案することはできない。

**問23 取引事例比較法に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 取引事例比較法は、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法である。
- 2 同一需給圏内の類似地域に存する取引事例の取引時点が価格時点と異なることにより、その間に価格水準の変動があると認められるときは、近隣地域の時点修正率を基に、当該事例の価格を価格時点の価格に修正しなければならない。
- 3 取引事例を選択する場合は、次の要件の全部を備えなければならない。①取引事情が正常なものと認められるものであること又は正常なものに補正することができるものであること。②時点修正をすることが可能なものであること。③地域要因の比較及び個別的要因の比較が可能なものであること。
- 4 地域要因及び個別的要因の比較について、近隣地域と事例に係る不動産の存する地域のそれぞれの地域における個別的要因が標準的な土地を設定して行う方法がある。

**問24 不動産の種別及び類型に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 不動産の鑑定評価に当たり特に重要な地域は、用途的観点から区分される地域（用途的地域）であり、不動産は、他の不動産とともに、この用途的地域すなわち用途的に同質性を有する一定の地域を構成してこれに属することにより、その有用性を発揮しているものである。
- 2 不動産の種類とは、不動産の用途に関して区分される不動産の分類をいう。
- 3 不動産の種別は、不動産の利用形態及び権利形態に着目した区分であり、どのような形態で不動産の有用性を我々が享受しているかを前提として判定されるものである。
- 4 見込地とは、宅地地域、農地地域等のうちにあつて、細分されたある種別の地域から他の種別の地域へと移行しつつある地域のうちにある土地をいう。

**問25 不動産の価格に関する諸原則に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 不動産の価格は、不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要に影響を与える諸要因の相互作用によって形成されるが、その形成過程を考察するとき、そこに基本的な法則性を認めることができる。
- 2 「最も有効使用の原則」における最も有効使用は、現実の社会経済情勢の下で客観的にみて、良識と特別の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用方法に基づくものである。
- 3 「代替の原則」とは、代替性を有する二以上の財が存在する場合には、これらの財の価格は、相互に影響を及ぼして定まり、不動産の価格も代替可能な他の不動産又は財の価格と相互に関連して形成されるという原則である。
- 4 「競争の原則」とは、一般に、超過利潤は競争を惹起し、競争は超過利潤を減少させ、終局的にはこれを消滅させる傾向を持つ。不動産についても、その利用による超過利潤を求めて、不動産相互間及び他の財との間において競争関係が認められ、したがって、不動産の価格は、このような競争の過程において形成されるという原則である。

**問26 不動産の価格を形成する要因に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 不動産の価格は、多数の要因の相互作用の結果として形成されるものであるが、要因それ自体も常に変動する傾向を持っている。
- 2 不動産の鑑定評価を行うに当たっては、価格形成要因を市場参加者の観点から明確に把握し、かつ、その推移及び動向並びに諸要因間の相互関係を十分に分析して、不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要に及ぼす影響を判定することが必要である。
- 3 価格形成要因は、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられる。そのうち地域要因とは、一般的要因の相関結合によって規模、構成の内容、機能等にわたる各地域の特性を形成し、その地域に属する不動産の価格の形成に全般的な影響を与える要因をいう。
- 4 一般的要因とは、一般経済社会における不動産のあり方及びその価格の水準に影響を与える要因をいう。それは、自然的要因、社会的要因及び経済的要因に大別される。

**問27 不動産の地域分析に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 地域分析とは、その対象不動産がどのような地域に存するか、その地域はどのような特性を有するか、また、対象不動産に係る市場はどのような特性を有するか、及びそれらの特性はその地域内の不動産の利用形態と価格形成について全般的にどのような影響力を持っているかを分析し、判定することをいう。
- 2 地域分析に当たって特に重要な地域は、用途的観点から区分される地域、すなわち近隣地域及びその類似地域と、近隣地域及びこれと相関関係にある類似地域を含むより広域的な地域、すなわち同一需給圏である。
- 3 地域分析における対象不動産に係る市場の特性の把握に当たっては、同一需給圏における市場参加者がどのような属性を有しており、どのような観点から不動産の利用形態を選択し、価格形成要因についての判断を行っているかを的確に把握することが重要である。
- 4 不動産の属する地域は固定的なものではなく、地域の特性を形成する地域要因も常に変動するものであることから、地域分析に当たっては標準的使用を判定しなくてもよい。

《鑑定評価書の見方》

**問28 更地の鑑定評価に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 5階建ての事務所ビルの敷地を公共用地の取得のために鑑定評価をすることとなったため、土地を更地として部分鑑定評価した。
- 2 更地の鑑定評価を行う場合、原価法、取引事例比較法、収益還元法の3手法を必ず適用しなければならない。
- 3 既成市街地に所在する更地の鑑定評価のため、取引事例比較法と土地残余法による収益還元法の2手法を適用して試算された比準価格と収益価格が一致したので、その価格をもって直ちに鑑定評価額として決定した。
- 4 更地の鑑定評価において取引事例比較法を適用する場合には、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に所在する更地の取引事例並びに配分法が適用できる場合における建物及びその敷地の取引事例を採用する。

**問29 鑑定評価書の地域分析及び個別的分析の記載に関する以下のアからエの記述について、妥当でないもの同士の組み合わせは、次の1から4のうちどれか。**

ア 対象不動産は、大工場が集積した地域内に所在する更地であり、都市計画法の用途地域が工業専用地域に指定されている。隣接地域は都市計画法の用途地域が準工業地域に指定されており、工場跡地には中層共同住宅が建設される例も見受けられるため、近隣地域もいずれは中層共同住宅地域への移行が見込まれるため、最有効使用を中層共同住宅移行地と判定した。

イ 対象不動産は、大都市圏郊外の駅前に所在する規模の纏まった社宅跡地である。近隣地域の標準的使用は戸建住宅地域であるが、利便性、容積率、規模等を考量のうえ、最有効使用を中層共同住宅地と判定した。

ウ 対象不動産は、都市計画法の市街化区域に隣接している市街化調整区域内の耕作放棄地であり、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）の農業振興地域内の農用地に指定されているため、最有効使用を農地と判定した。

エ 対象不動産は、経済の好況期に企業誘致のために工業団地を開発することを目的に取得された山林、原野である。その後経済環境の悪化により、開発主体の企業は倒産のうえ計画段階にあった開発は工事着手前に中止した。債権者の金融機関を中心にして新たに開発を希望する購入者を探してきたが、工場の海外移転等により需要が全く見込めないため山林、原野のまま長期間棚晒しの状況にあるので、最有効使用を工場地向き宅地見込地と判定した。

- 1 ア、イ      2 イ、ウ      3 ウ、エ      4 ア、エ



**問30 鑑定評価書の記載に関する以下のアからエの記述について、妥当なもの同士の組合せは、次の1から4のうちどれか。**

- ア 鑑定評価書に記載されている日付については、常に古い時点のものから順番に、①実地調査日、②価格時点、③鑑定評価を行った日付、④発行日付となっている。
- イ 鑑定評価書に記載されている価格の種類は、市場性を有する不動産についての適正な経済価値を表示する正常価格、限定価格、特定価格と市場性を有しない不動産についての適正な経済価値を表示する特殊価格に区分される。
- ウ 鑑定評価書に記載されている条件については、①対象確定条件、②地域要因又は個別的要因についての想定上の条件、③調査範囲等条件があるが、特段記載すべき内容がない場合には条件の項目自体を削除する。
- エ 鑑定評価書に記載されている鑑定評価の利用者の範囲について、依頼目的は売買であるが取得資金の一部を金融機関から融資を受けるに当たり、評価書を開示する予定のため、依頼者以外の提出先に金融機関名を記載した。

- 1 ア、イ      2 イ、ウ      3 イ、エ      4 ウ、エ

**問31 鑑定評価に係る条件の記載に関する以下のアからエの記述について、妥当なもの同士の組合せは、次の1から4のうちどれか。**

- ア 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件を設定する場合には、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点から妥当であれば、実現性及び合法性の観点から妥当でないものが含まれていても良い。
- イ 対象不動産は農地及び原野を開発して造成した工場地であり、介在する赤道、廃水路敷を占有使用しているため、引き続き占有使用可能なものとして鑑定評価する評価条件を設定した。
- ウ 対象不動産の接面道路の拡幅工事が進行中であり、価格時点において、計画図どおり工事が完了しているものとして鑑定評価する評価条件を設定した。
- エ 土壌汚染については、依頼者である事業者が当該価格形成要因に係る調査、査定した結果に基づき不動産の価格形成に係る影響の判断を自ら行うため、考慮外として鑑定評価する評価条件を省略した。

- 1 ア、イ      2 イ、ウ      3 イ、エ      4 ウ、エ

**問32 所有権以外の権利の目的となっている土地に対する補償に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 土地に関する所有権以外の権利の目的となっている土地に対しては、当該権利がないものとして算定した正常な取引価格から、当該権利の価格を控除した額をもって補償する。
- 2 上記1の正常な取引価格は、近傍類地の取引価格を基準とし、土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考量して算定する。
- 3 上記2の土地価格形成上の諸要素については、特段の定めはないから、補償を行う者において当該公共事業の内容に照らし、適切、妥当と考えられる事項を選定する。
- 4 上記2の近傍類地の取引価格については、取引が行われた事情、時期等に応じて適正な補正を加えなければならない。

**問33 土地に関する所有権以外の権利の消滅に係る補償に関する以下のアからエの記述について、妥当なもの同士の組合せは、次の1から4のうちどれか。**

- ア 消滅させる土地に関する所有権以外の権利に対する補償は、当該権利が譲渡性のあるものについては、正常な取引価格によるのが原則である。
- イ 消滅させる土地に関する所有権以外の権利とは、地上権、永小作権のような物権に限られ、賃借権のような債権的利用権は含まれない。
- ウ 使用貸借による権利は、譲渡性がないことから、消滅させる土地に関する所有権以外の権利としては、その補償額の算定方法についての定めはない。
- エ 地役権は、消滅させる土地に関する所有権以外の権利として補償を要するが、占有権は補償しないこととされている。

- 1 ア、イ          2 ア、ウ          3 ア、エ          4 イ、ウ

**問34 土地に関する所有権以外の権利に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 地上権とは、他人の土地において、工作物又は竹木を所有するため、その土地を使用する権利で、建物所有を目的とする借地権も、地上権であることがある。
- 2 区分地上権は、特定の建物の階層を所有する目的とする土地の利用権として設定することができる。
- 3 地役権とは、他人の土地を自己の土地の便益に供する権利であり、送電線地役権、通行地役権、日照地役権などの種類があり、要役地の所有権と分離して処分することができる。
- 4 入会権は、一定の地域に居住する住民に認められた慣習上の権利であり、公共用地の取得に当たり、当該権利の消滅について何ら考慮する必要はない。

《地価公示制度概説》

**問35 地価公示法に基づく地価公示（以下「地価公示」という。）及び国土利用計画法施行令に基づく地価調査（以下「地価調査」という。）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 地価調査の基準地の標準価格は、地価公示の標準地の中から共通地点を選定し、公示価格との均衡に配慮することとされている。
- 2 「公示価格を規準とする」とは、対象土地の更地としての価格を求めるに際して標準地の公示価格と対象土地との間に均衡を保たせることをいう。
- 3 地価調査の評価水準は、地価公示を100とすると80である。
- 4 標準地の価格等の公示、基準地の価格等の公告に当たっては、標準地・基準地の所在及び地番や、住居表示、地積及び形状等が公示又は公告される。

**問36 地価公示とその他公的土地評価（地価調査、固定資産税評価、相続税評価）に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 地価公示は、一人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、地価調査は、二人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求める。
- 2 地価調査の実施主体は、都道府県知事ではなく、地価調査委員会である。
- 3 地価公示の価格時点は7月1日であるが、地価調査の価格時点は1月1日時点である。
- 4 公的土地評価は、相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとされている。

《公的評価の概説》

**問37 地方税法（昭和25年法律第226号）及び固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号）に基づく固定資産税に係る土地の評価に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 宅地の評価において、標準宅地の適正な時価を求める場合には、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日を基準として評定する。
- 2 市町村長が土地の価格を決定する際には、固定資産評価基準に基づいて評価しなければならないが、宅地の評価において、固定資産評価基準における画地計算法の附表に定められた補正率等を変更して適用することはできない。
- 3 砂防法（明治30年法律第29号）第2条の規定に基づき指定された土地（以下「砂防指定地」という。）のうち山林の評価は、当該土地が砂防指定地として指定されていないとした場合の価額に当該土地における行為の禁止又は制限の程度に応じて定めた2分の1を限度とする補正率を適用してその価額を求める。ただし、平成30年度から平成32年度までの各年度における評価に限り、上記の方法により難しいと市町村長が判断した場合には、この限りでない。
- 4 大工場地区に所在する工場用地のうち大規模な工場用地として利用される土地（おおむね20万平方メートル以上のものに限る。）について、必要がある場合は、固定資産評価基準に定める「大規模工場用地規模格差補正率表」を適用して評価する。

**問38 相続税法（昭和25年法律第73号）及び財産評価基本通達（昭和39年直資56ほか国税庁長官通達）に基づく相続税に係る土地の評価に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 借地権の価額は、その借地権の目的となっている宅地の自用地としての価額に、借地権割合がおおむね同一と認められる地域ごとに国税局長の定める割合を乗じて計算した金額によって評価する。ただし、借地権の取引慣行があると認められる地域以外の地域にある借地権の価額は評価しない。
- 2 都市計画道路予定地の区域内となる部分を有する宅地の価額は、その宅地のうちの都市計画道路予定地の区域内となる部分が都市計画道路予定地の区域内となる部分でないものとした場合の価額に、地区区分、容積率、地積割合の別に応じて定められた補正率を乗じて計算した価額によって評価する。
- 3 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第27条第1項に規定する重要文化財に指定された建造物である家屋の敷地の用に供されている宅地の価額は、一定の場合を除き、それが重要文化財に指定された建造物である家屋の敷地でないものとした場合の価額から、その価額に0.7を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価する。
- 4 地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められる広大地は、課税時期が平成30年1月1日以後の場合には、路線価に広大地補正率を乗じ、さらに地積を乗じて評価する。

《公共補償における土地に関する補償》

**問39 「公共事業の施行に伴う公共補償基準要綱」(昭和42年2月21日閣議決定。以下「公共補償基準」という。)**及び「**公共補償基準要綱の運用申し合せ**」(昭和42年12月22日用地対策連絡会決定。以下「**同運用申し合せ**」という。)による補償に関する次の記述のうち、**妥当でないものはどれか。**

- 1 「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」(昭和37年6月29日閣議決定。以下「**一般補償基準**」という。)における土地代は、土地の正常な取引価格を近傍類地の取引価格を基準として算定するが、公共補償基準における土地代金も正常な取引価格をもって算定する。
- 2 起業地外で既存公共施設等を機能回復する場合において、代替する公共施設等を合理的な建設地点に建設し、又は当該既存公共施設等を合理的な移転先に移転する場合には、必ず従前と同量等価の土地代を補償する。
- 3 既存公共施設等を合理的な移転先に移転させるために仮施設を建設する必要がある場合は、当該仮施設の土地を使用する権利に対する費用を補償する。
- 4 既存公共施設等に対する補償に関し、公共補償基準第7条から第12条までの規定により算定した補償額が一般補償基準で算定した補償額に満たない場合における補償は、一般補償基準によることができる。

**問40 公共補償基準及び同運用申し合せによる補償に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 既存公共施設等が道路である場合の合理的な建設地点等の選定は、道路法(昭和27年法律第180号)や道路構造令(昭和45年政令第320号)等の設置基準によりルート、幅員等が検討され決定されることから、経済的観点の検討は必要としない。
- 2 既存公共施設等の合理的な移転先の土地を取得するための費用として、土地の取得に伴い客観的に造成が必要となるときには、当該造成費用まで補償できる。
- 3 既存公共施設等の機能回復の方法として、既存施設と同じ種類の施設(同種施設)によって行うことを基本とするが、既存施設と異なる種類の施設(異種施設)によることが技術的、経済的に合理的と認められるときは、異種施設で補償できる。
- 4 既存公共施設等が学校等である場合の合理的な建設地点等の選定は、当該既存施設が法令で定める基準等により決定されるものである場合は、当該基準に基づき、可能な限り移転候補地を複数選定し、比較検討して決定されるべきである。