

専門科目

土地評価

令和元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20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

(3) 解答用紙への記入は、必ず B 又は HB の黒鉛筆を用いて、濃く書いてください。ボールペン、インキ、色鉛筆等を使った場合は無効になります。

(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) トイレなどどうしてもやむを得ないときは、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 公共用地の取得に伴う土地評価の特徴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、当該事業の影響がないものとしての当該土地の正常な取引価格によるものとして取り扱う。
- 2 地価公示法（昭和44年法律第49号）の地価公示区域内の土地を当該事業の用に供するために取得する場合、公示された標準地の価格を規準しなければならないとなっているが、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）の都道府県の基準地は、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。）及び同細則（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。）に規定はなく同様に取り扱う必要はない。
- 3 正常な取引価格は、一般の取引における通常の利用方法に従って利用し得るものとして評価するものとし、土地所有者の主観的な感情価値及びその土地を特別な用途に用いることを前提として生ずる価値は考慮しない。
- 4 取得する土地に対しては更地の状態における正常な取引価格をもって補償することが基本原則であり、土地に建物その他の物件があるときは、物件がないものとして取り扱う。

《公共用地の取得における土地評価の実務（理論）》

問2 用対連細則別記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。）に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、妥当なものとはどれか。

- 1 土地所有者Aが所有する農地地域内の1筆の土地を、段差があるため一体的な利用が困難なことから2分割して耕作しているが、同一の利用目的に供されているので、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しており一体的な利用が困難だが、同一の用途に供されているので、1画地として評価する。
- 3 土地所有者Cが所有する1筆の土地に、Cが所有する3棟の建物をDとEとFに各々1棟ずつ賃貸しているので、3画地として評価する。
- 4 土地所有者Gが2筆の土地を、店舗及び来客用駐車場として、一体的に利用しているので、1画地として評価する。

問3 土地評価事務処理要領に定められている用途的地域の区分に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 住宅地域の農家集落地域とは、農家等で集落を形成している地域又は市街地的形態を形成するに至らない戸建住宅地域をいう。
- 2 商業地域の近隣商業地域とは、主として近隣の居住者に対する日用品の販売を行う店舗等が連たんしている地域をいう。
- 3 工業地域の中小工業地域とは、標準的な敷地の規模が3,000平方メートル程度の中小規模の工場が立地する地域をいう。
- 4 その他の地域（鉱泉地、池沼、牧場、原野等）とは、宅地地域、農地地域及び林地地域以外の地域をいう。

問4 土地評価事務処理要領に定められている同一状況地域に関する次の記述のうち、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 同一状況地域とは、評価対象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地域をいう。
- イ 同一状況地域は、標準地比準評価法における地域区分の考え方であり、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。
- ウ 類似地域とは、同一需給圏内の近隣地域と類似の地域的特性を有する用途的地域である。
- エ 同一状況地域の区分に当たっては、地勢・地盤、道路・河川、土地利用の状況、市町村の境界等に配慮するものとし、駅勢圏及び通学区域には配慮する必要はない。

- 1 ア、ウ 2 ア、エ 3 イ、ウ 4 イ、エ

問5 土地評価事務処理要領に定められている標準地比準評価法に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 土地の評価は、原則として標準地比準評価法又は路線価式評価法により行う。
- 2 標準地は、同一状況地域において個別的要因が概ね標準的と認められる一の画地とする。
- 3 標準地選定における同一状況地域の個別的要因は、「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」及び別添4「農地価格比準表」（以下「比準表」という。）の用途的地域ごとの個別的要因とするものとするが、比準表に該当する用途的地域が定められていない地域の標準地については、類似する用途的地域の比準表を適正に補正するものとし、当該補正を行った比準表の個別的要因とするものとする。
- 4 標準地の評価格からの比準は、比準表を用いて、標準地の個別的要因と各画地の個別的要因を比較して行うものとする。

問6 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関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。

- 1 取引事例の選択に当たっては、取引時期が3年程度以内の事例を選択するよう努める。
- 2 取引事例の選択に当たっては、敷地と建物等が一括して取引されている事例は、選択しないよう努める。
- 3 取引事例の取引の時点が価格時点と異なるときは、原則として近隣地域又は類似地域内の公示価格の対前年変動率により補正するものとする。
- 4 取引事例に場所的限定がある事業を営むことを前提とした取引や、調停、競売等により価格決定された取引など特殊な事情が存する場合は、適正に補正するものとする。

問7 土地評価事務処理要領に定められている標準地の選定方法に関する次の記述のうち、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 標準地は、近隣地域又は類似地域において、個別的要因がその地域の最有効使用からみて最も標準的な一画地を選定する。
- イ 標準地は、想定の一画地ではなく、現実に存する画地を選定する。
- ウ 標準地は、同一状況地域内の画地の代表であることから、当該地域の中心部周辺に必ず設定する。
- エ 近隣地域や類似地域において公示地が存する時は、その公示地を標準地としなければならない。

- 1 ア、ウ 2 イ、ウ 3 イ、エ 4 ウ、エ

《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」（以下「共通仕様書」という。）の「第5章 土地評価」に定める「現地踏査及び資料作成」に基づき作成する資料として、妥当でないものは次のうちどれか。

- 1 地域要因及び個別的要因の格差認定基準表
- 2 固定資産税路線価調査表
- 3 収益事例調査表及び造成事例調査表
- 4 公示地及び基準地の選定調査表

問9 共通仕様書の「第5章 土地評価」に定める「取引事例地調査表」に記載する事項として、妥当でないものは次のうちどれか。

- 1 土地の登記記録に記載されている所有者
- 2 周辺地域の状況
- 3 土地に物件がある場合は、その種別、構造、数量等
- 4 取引年月日、取引価格等

問10 共通仕様書の「第5章 土地評価」に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 土地評価とは、取得等する土地（残地等に関する損失の補償を行う場合の当該残地を含む。）の更地としての正常な取引価格を算定する業務をいい、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）第2条で定める「不動産の鑑定評価」を含むものとする。
- 2 土地評価は、監督職員から特に指示された場合を除き運用方針及び国土交通省損失補償取扱要領別記1土地評価事務処理要領に定めるところに基づき実施するものとする。
- 3 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とともに、土地評価に必要なとなる資料を作成するものとする。
- 4 土地評価に当たっては、同一状況地域ごとに標準地を選定し、標準地調査書を作成するものとする。

問11 取引事例比較法による評価対象地の評価算定について、次に掲げる4項目の手順として、妥当なものはどれか。

- ①取引事例の収集、事例地の実地調査確認
- ②地域区分に必要な資料の収集、分析、検討
- ③取得対象地域の概要等の把握、現地踏査、概況の把握
- ④現地調査、地域の区分、標準地の選定

- 1 ②→③→④→①
- 2 ②→③→①→④
- 3 ③→②→①→④
- 4 ③→②→④→①

問12 画地条件の格差率の算定方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 地積過大地は次の式により求める。
格差率 = 地積過大格差率 × 奥行逡減格差率 × 奥行長大格差率
- 2 地積過小地は次の式により求める。
格差率 = 地積過小格差率 × 間口狭小格差率 × 奥行短小格差率
- 3 三角地の格差率の判定は、角度格差率表又は面積格差率表による格差率のうち、いずれか優位なものを適用する。
- 4 逆三角地の格差率は、最小角が底辺の場合であっても、対角の場合の格差率を適用する。

《土地の種別ごとの算定の実務》

問13 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 準高度商業地域は、高度商業地域に次ぐ中心商業地域であり、例えば、横浜市（横浜駅前）、神戸市（三宮）、仙台市（仙台駅前）は、準高度商業地域と考えられる。
- 2 普通商業地域は、高度商業地域、準高度商業地域、近隣商業地域及び郊外路線商業地域以外の商業地域であり、いわゆる日用品等を主とするが多様性を有しており、中間的な商業地域である。
- 3 近隣商業地域は、近隣の居住者に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業地域であり、都市計画で定められた近隣商業地域と必ずしも符合しているとは限らない。
- 4 高度商業地域は、その性格に応じて、(ア)一般高度商業地域、(イ)業務高度商業地域、(ウ)複合高度商業地域の3つの細分類が考えられる。

問14 住宅地域に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。

- 1 地域要因における「交通・接近条件」の細項目「最寄駅への接近性」では、最寄駅への距離は直線距離で判定するのが通常であるが、交通に障害を与える施設（例：踏切）等がある場合は、所要時間を考慮し、態様に応じ適宜判断することになる。
- 2 行政的条件では、土地の利用に関する公法上の規制は都市計画法（昭和43年法律第100号）のみであり、その規制の態様によって住宅地域の利便性及び快適性が左右される。
- 3 地域要因における比較項目「その他」（別荘地域を除く。）では、「将来の動向」と、これまでの項目とは別に比較すべき特別の項目があると認められるときは、その項目に応じて適正に格差率を求めるものとする「その他」との2つの細項目を設けている。
- 4 地域要因における「街路条件」の細項目（別荘地域を除く。）は、「幅員」、「舗装」及び「配置」に区分されている。

問15 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 住宅地は、住宅地域内の土地をいうものであるから、必ずしも、現実に居住の用に供される建物等の敷地に限られるものではない。
- 2 標準住宅地域は、市街地的形態を形成している地域において、優良住宅地域及び農家集落地域に該当しない住宅地域をいう。
- 3 地域要因における「街路条件」の細項目「幅員」は、対象地の接面街路の幅員でもって判定する。
- 4 別荘地域は、高原、湖畔又は海浜等において景観、日照、温度、地勢、植生等の自然環境の良好な場所ということが重要であり、飲料水、電気等の居住の用に供するために必要な最小限の基盤が整備されていない地域であっても、別荘地域として取り扱う。

問16 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 農地地域は、その地域特性により田地地域、畑地地域の2つに区分される。
- 2 個別的要因における「画地条件」の細項目「地積」では、その大小が作業時間に影響を与え、必ずしも大きければ大きいほど良いということにはならない。
- 3 田地地域の地域要因の「自然的条件」の細項目「その他の災害の危険性」で取扱う危険性の程度の判断は、「水害の危険性」に比べると比較的軽いものである。
- 4 農地に関する行政上の助成は、土地改良等の場合は、農地の自然的条件として具体化すること、また補助金、融資金の場合は、農家を対象とするか、特定の作物を対象としていることが多く、農地の価格形勢に直接影響しない場合が多いので留意しなければならない。

問17 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、地価調査に係る基準地が設定されていない。したがって、標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になる。
- 2 林地地域の地域区分はその地域的特性により、(ア)農村林地地域、(イ)林業本場林地地域、(ウ)山村奥地林地地域の3つに区分されている。
- 3 地域要因における「交通・接近条件」の細項目「最寄駅への接近性」については、林業経営に係る生産性あるいは宅地化観光地化等の影響により重要視されている最寄駅への接近性は、当該地域における社会的、経済的な最寄駅に対する影響を考慮して比較の態様に即応させるための判断基準を定める必要がある。
- 4 地域要因における「行政的條件」の細項目「国立、国定、県立公園、保安林、砂防指定地等の規制」では、立竹木の伐採に対する制限のほか、採石に対する制限の程度についても比較を行う。

問18 宅地見込地地域に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 宅地への転換の程度が低い見込地地域においては、転換前の用途的地域の地域要因より、将来の経済価値の予測をより重視すべきである。
- 2 宅地見込地は、近い将来において造成工事が行われ、宅地に転換するであろうと考えられる土地であるので、同程度の価値を有する宅地に造成されるとした場合、造成の容易な素地の価格が高くなるのが通常である。
- 3 小規模開発地域と大規模開発地域とは開発面積についてどの程度が基準となるか明確にはなっていないが、小規模開発地域はおおよそ3,000から10,000m²程度の規模で開発されることが適当と判断されるような地域である。
- 4 宅地見込地地域では、「造成の難易及びその必要の程度」のみが、宅地見込地に特有の要因として大きく作用することに留意する必要がある。

《土地の使用に係る補償額算定の実務》

問19 土地等の使用に係る補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 正常な地代又は借賃は、使用する土地及び近傍類地の地代又は借賃に使用に関する契約が締結された事情、時期等及び権利の設定の対価の支払額を考慮し適正な補正を加えた額を基準とする。
- 2 近傍類地に賃借りの事例がない場合は、正常な地代又は借賃を算定するに当たっては、正常な取引価格に8%を乗じて得た額を標準とする。
- 3 土地の使用に代わる取得は、所有者からの請求、土地の使用期間が5年以上、やむを得ないものである場合、かつ、土地の使用額が土地の取得価額を超える場合である。
- 4 空間又は地下の使用に係る補償は、土地の利用が妨げられる程度が無い場合であっても正常な地代又は賃料を補償する。

問20 用対連細則第12第1項別記2土地利用制限率算定要領（以下この設問において「算定要領」という。）に関する次の記述のうち、妥当なものはいくつあるか。

- 1 土地の利用価値は、地上及び地下に立体的に分布しているものとし、土地の種別に応じ、利用価値の合計とすることを基本とし、それぞれの利用価値の割合は「土地の立体利用率配分表」に定める率を標準として定めるものである。
- 2 建物利用における各階層の利用率を求める際の建物の階数は、実際の建物の階数とする。
- 3 土地の利用価値は、1. 高度市街地内の宅地、2. 高度市街地以外の市街地及びこれに準ずる地域内の宅地の2種別について定める。
- 4 算定要領別表第1に定める「土地の立体利用率配分表」における土地の種別においては、農地・林地は定められていない。

《残地補償額算定の実務》

問21 用対連基準第54条の2（残地の取得）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 残地は、1. 所有者からの取得の請求がある、2. 残地の利用価値が著しく減少し、従来の利用目的に供することが困難、3. 取得しない場合土地所有者の生活再建上支障となる、以上三つの条件すべてに該当するときに取得できる。
- 2 残地が所有権以外の権利の目的となっている場合においても、基準第54条の2の適用は可能である。
- 3 残地は、残地等に関する損失の補償額及び残地等に関する工事費の補償額の合計額が残地を取得する場合の価額及びこれに伴い通常生ずる損失の補償額の合計額を超える場合は取得できる。
- 4 規定により残地を取得する場合の残地の価格の算定は、事業に必要となる土地の例による。

問22 残地等に関する損失の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 残借地権等に関して生ずる損失の補償額は、次式による。
{消滅させる借地権等に係る当該画地の借地権等の評価格－当該残借地権等の評価格×(1－売却損率)}×当該残借地権等に係る面積
- 2 残借地権等に係る残借地等が通常妥当と認められる移転先とならない場合であって、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ると認められるときは、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。
- 3 残地の売却損率は、建物の移転先地等を取得するため、当該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こととする。
- 4 土地の空間及び地下を使用することによって当該残地の利用が妨げられる場合は、当該残地面積全てが補償対象となる。

《不動産鑑定評価理論概説》

問23 不動産の価格の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 均衡の原則とは、不動産の収益性又は快適性が最高度に発揮されるためには、その構成要素の組み合わせが均衡を得ていることが必要である。したがって、不動産の最有効使用を判定するためには、この均衡を得ているかどうかを分析することが必要である。
- 2 収益配分の原則とは、土地、資本、労働の各要素の結合によって生ずる総収益は、これらの各要素に配分される。したがって、このような総収益のうち、資本、労働に配分される部分以外の部分は、それぞれの配分が正しく行われる限り、土地に帰属するものである。
- 3 適合の原則とは、不動産の収益性又は快適性が最高度に発揮されるためには、当該不動産がその環境に適合していることが必要である。したがって、不動産の最有効使用を判定するためには、当該不動産が環境に適合しているかどうかを分析することが必要である。
- 4 予測の原則とは、財の価格は、その財の将来の収益性等についての予測を反映して定まる。不動産の価格も、価格形成要因の変動についての市場参加者による予測によって左右される。

問24 原価法に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 原価法は、対象不動産が建物又は建物及びその敷地である場合において、再調達原価の把握及び減価修正を適切に行うことができるときに有効であり、対象不動産が土地のみである場合においては、再調達原価の把握ができないので、この手法を適用することはできない。
- 2 再調達原価とは、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいう。なお、建設資材、工法等の変遷により、対象不動産の再調達原価を求めることが困難な場合には、この手法を適用することができない。
- 3 減価修正を行うに当たっては、減価の要因に着目しなければならない。機能的要因としては、不動産の経済的不適応、すなわち、近隣地域の衰退、不動産とその付近の環境との不適合、不動産と代替、競争等の関係にある不動産又は付近の不動産との比較における市場性の減退等があげられる。
- 4 観察減価法は、対象不動産について、設計、設備等の機能性、維持管理の状態、補修の状況、付近の環境との適合の状態等各減価の要因の実態を調査することにより、減価額を直接求める方法である。

問25 土地の価格に関する鑑定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 更地の鑑定評価額は、更地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に基づく比準価格並びに土地残余法による収益価格を関連づけて決定するものとする。
- 2 建付地の鑑定評価額は、更地の価格をもとに当該建付地の更地としての最有効使用との格差、更地化の難易の程度等敷地と建物等との関連性を考慮して求めた価格を標準とし、配分法に基づく比準価格及び土地残余法による収益価格を比較考量して決定するものとするのが原則である。
- 3 借地権の取引慣行の成熟の程度の低い地域における借地権の鑑定評価額は、土地残余法による収益価格、当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格及び当該借地権の存する土地に係る更地又は建付地としての価格から底地価格を控除して得た価格を関連づけて決定するものとする。
- 4 宅地見込地の鑑定評価額は、比準価格及び当該宅地見込地について、価格時点において、転換後・造成後の更地を想定し、その価格から通常の造成費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除した価格を関連づけて決定するものとする。

問26 価格時点の確定に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 価格形成要因は、自然的特性及び人文的特性により変動するものであるから、不動産の価格はその判定の基準となった日においてのみ妥当するものである。
- 2 不動産の鑑定評価を行うに当たっては、不動産の価格の判定の基準日を確定する必要があり、この日を価格時点という。
- 3 価格時点は、不動産鑑定評価書の発行年月日を基準として現在の場合（現在時点）、過去の場合（過去時点）及び将来の場合（将来時点）に分けられる。
- 4 過去時点の鑑定評価は、対象不動産の確認等が可能であり、かつ、鑑定評価に必要な要因資料の収集が可能な場合に限り行うことができる。

問27 宅地の類型に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 宅地の類型は、その有形的利用及び権利関係の態様に応じて、更地、建付地、借地権、底地に分けられる。
- 2 更地とは、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地をいう。
- 3 建付地とは、建物等の用に供されている敷地で建物等及びその敷地が同一の所有者に属している宅地をいう。
- 4 底地とは、宅地について借地権の付着している場合における当該宅地の所有権をいう。

《鑑定評価書の見方》

問28 不動産鑑定評価書の価格時点に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 対象不動産の確認のため令和2年4月10日に現地調査を行ったので、依頼者の確認のもと、この日を価格時点として記載した。
- 2 対象不動産の売買当事者間で契約日を令和2年4月13日から令和2年4月17日の間で調整中のため、令和2年4月13日から令和2年4月17日までの期間を価格時点として記載した。
- 3 対象不動産に係る相続財産の分割協議が整ったので、10年前の相続時点である平成22年4月10日を価格時点として記載した。
- 4 対象不動産の鑑定評価を令和元年10月25日に受任し、価格時点を令和元年11月1日、現地調査を令和元年11月5日に行った。確認資料の一部に不備があり、徴求した追加資料が令和元年12月10日に受領したため再度現地調査を行ったが、価格時点の変更は行わなかった。

問29 不動産鑑定評価書に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 不動産鑑定士Aは依頼者からM土地の不動産鑑定評価を受任したので、同僚の不動産鑑定士Bに指示して不動産鑑定評価を行わせたため、不動産鑑定士Bのみが当該不動産鑑定評価書に署名、押印した。
- 2 老人介護施設の鑑定評価を受任して、当該施設が所在する地域の実情に詳しい不動産鑑定士Aと介護業界の知見がある不動産鑑定士Bが分担して鑑定評価を行ったので、両者が当該不動産鑑定評価書に署名、押印した。
- 3 地方銀行甲は地元企業乙に融資を行っており、担保不動産は5物件で3つの県に所在している。不動産鑑定士Aは地方銀行甲からこれら担保不動産の鑑定評価を受任して鑑定評価を行った。その際に、地元の県以外の2つの県に所在する物件に関する事例資料の提供を不動産鑑定士Bと不動産鑑定士Cに依頼するとともに、両者から不動産市場の状況について聴取した。したがって、不動産鑑定士Aのみが当該不動産鑑定評価書に署名、押印した。
- 4 不動産鑑定評価を受任した不動産鑑定士Aと不動産鑑定士Bが現地調査により対象不動産の確認を行ったが、それ以後は大半の評価作業を不動産鑑定士Bが行ったため、不動産鑑定士Bのみが当該不動産鑑定評価書に署名、押印した。

問30 不動産鑑定評価書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 収集可能な確認資料の中から、建築確認申請書に添付されていた一級建築士Aが敷地を測った図面に記載のあった面積を、実測数量として当該不動産鑑定評価書に記載した。
- イ 対象不動産の所有者には内密での鑑定評価を受任したため、対象不動産内には立ち入れなかったため、敷地の外観から物的確認を行うとともに、土地の実測図、建物の竣工図、航空写真等から実地調査を行えなかった部分についての合理的な推定により把握したことを、その経緯、理由、内容等を当該不動産鑑定評価書に記載した。
- ウ 取引事例の所在地を明確にするために、その説明内容として取引時点、所在・地番、価格、面積等を当該不動産鑑定評価書に記載したほか、付属資料として添付した所在位置略図に位置を明記した。
- エ 対象不動産は大都市圏外周部の内陸型の大規模工業団地内に所在する機械部品の製造工場の建物及びその敷地である。高速道路のインターチェンジの開業を間近に控えて、数年前より大手物流企業の物流施設が進出し、工場地から物流施設地に移行しているため、最有効使用は建物等を取り壊して更地化することであると判断して記載した。

- 1 ア、イ 2 ア、ウ 3 イ、ウ 4 イ、エ

**問31 不動産鑑定評価書の鑑定評価手法の適用に係る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 更地の鑑定評価において土地残余法を適用した際に想定した家賃を地域の水準より高めに設定したので、低めの還元利回りを採用した。
- イ 更地の鑑定評価において開発法を適用した際に更地分譲を想定したが開発許可を要する面積であったので、開発計画の策定に当たっては道路潰地、公園、ごみ収集所等の提供面積を査定したほか、開発許可を受けるまでの協議期間を含めて準備期間を見積もった。
- ウ 都市計画区域内の農地の鑑定評価において、取引事例比較法を適用する際に近隣地域内に同種別の取引事例はなかったが、周辺地域内の農家住宅の取引事例が複数あったので、これらの取引事例を採用して比準価格を試算した。
- エ 更地の鑑定評価において、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域には適格要件を具備する取引事例が少なかったので、時点がやや古い更地の取引事例、親族間取引で価格がやや安い更地の取引事例のほか、建物付の複合不動産の取引価格から配分法を適用して求めた価格を採用のうえ、事情補正、時点修正、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って比準価格を試算した。

- 1 ア、イ 2 ア、ウ 3 イ、ウ 4 イ、エ

《所有権以外の権利の評価の実務》

問32 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 土地に関する所有権以外の権利について、「土地収用法」（昭和26年法律第219号）上は具体的な例示はなされていない。
- イ 用対連基準において、土地に関する所有権以外の権利として具体的に例示されている権利は、地上権、永小作権、賃借権であり、使用貸借による権利については何ら定められていない。
- ウ 地役権は、土地に関する所有権以外の権利であり、用対連基準に定めはないが、「土地収用法第88条の2の細目等を定める政令」（平成14年政令第248号）に具体的定めがある。
- エ 土地に関する所有権以外の権利にいう「権利」とは、実定法上の権利とされていないときでも、社会通念上権利と認められる程度にまで成熟した慣習上の利益も含まれる。

- 1 ア、エ 2 イ、ウ 3 ウ、エ 4 ア、イ

問33 土地に関する所有権以外の権利に対しては、正常な取引価格をもって補償することとされているが、この場合の補償額の算定等に関する次の記述のうち、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 一般的に譲渡性のないものについては、正常な取引価格を算定することはできないから、補償の必要はない。
- イ 正常な取引価格の算定に当たって、当該公共事業が行われることによる土地価格の低下が認められる場合は、その事実を算定上考慮する必要がある。
- ウ 使用貸借による権利については、一般に正常な取引価格が有しないことから、当該権利が賃借権であるものとして算定した価格をもって補償する。
- エ 占有権は、実定法上、占有の事実そのものを保護する制度であるが、それ自体は本権と異なる権利であり、補償の必要はない。

- 1 ア、エ 2 イ、ウ 3 イ、エ 4 ア、ウ

問34 借地権に関する次の記述のうち、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 借地権とは、建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権をいい、ゴルフ場のコース用地の賃借権は、借地権とはいえない。
- イ 借地権には、旧借地法（大正10年法律第49号）及び借地借家法（平成3年法律第90号）による借地権が併存する。
- ウ 借地権は、借地権設定者と借地権者との合意が存する場合に成立し、その例外は認められない。
- エ 借地権の借地期間を100年と定めることは認められていない。

- 1 ア、イ 2 イ、ウ 3 ウ、エ 4 イ、エ

《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（昭和49年政令第387号）に基づく地価調査（以下「地価調査」という。）等に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 地価公示と地価調査の選定地点には、共通の調査地点もある。
- 2 不動産鑑定士が地価公示の対象区域内の土地について鑑定評価を行う場合には、公示価格との規準が必要である。
- 3 地価調査の円滑な実施を図るため、地価調査委員会が設置され、基準地の選定等について、意見を述べることになっている。
- 4 地価公示、地価調査、固定資産税評価、相続税評価の公的土地区画評価は、各々実施主体が異なるため、相互に適正化、均衡化が図られていない。

問36 地価公示法に基づく地価公示（以下「地価公示」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 土地収用法その他の法律によって土地を収用することができる事業を行う者は、公示区域内においては土地を当該事業の用に供するため取得する場合において、当該土地の取得価格を定めるときは、公示価格を規準としなければならない。
- 2 都市及びその周辺の地域等において、土地の取引を行なう者は、取引の対象土地に類似する利用価値を有すると認められる公示価格を指標として取引を行なうよう努めなくてもよい。
- 3 公示価格を規準とするとは、標準地との土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行ない、その結果に基づき、当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいう。
- 4 土地鑑定委員会は、二人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、毎年1月1日時点における標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し公示する。

《公的評価の概説》

問37 地方税法（昭和25年法律第226号）及び固定資産税評価基準（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、妥当なものはどれか。

- 1 土地評価において用いる地積は、原則として、登記簿に登録されている土地については登記簿に登録されている地積による。ただし、実測その他により現況の地積が登記簿に登録されている地積より大きいことが判明した場合は、現況の地積を採用することとなり、登記地積を採用することは認められない。
- 2 その他の宅地評価法は、主として市街地的形態を形成するに至らない地域において適用される宅地の評価方法であり、原則として路線価を付設することはできないが、評価時点に至るまでの一定期間にわたり地価上昇が継続している場合等、特別の事情が認められる場合においては、この限りではない。
- 3 池沼の評価は、市町村内に売買実例がある場合は、売買実例から評定するが、市町村内に売買実例がない場合は、池沼の位置、形状、利用状況等を考慮して、付近の土地の価額に比準して求める。
- 4 複合利用鉄軌道用地の評価は、運送の用に供する部分が存在しなかったものとして求めた場合の価額に、運送の用に供する部分が土地全体の利用状況に及ぼす影響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求める。

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 土地の価額は、地目の別に評価するが、一体として利用されている一団の土地が2以上の地目からなる場合には、その一団の土地は、そのうちの主たる地目からなるものとして、その一団の土地ごとに評価する。
- 2 無道路地の価額は、実際に利用している路線の路線価に基づき不整形地の評価の定めによって計算した価額から、その価額の30%に相当する額を控除した価額によって評価する。
- 3 土砂災害特別警戒区域内となる部分を有する宅地の価額は、その宅地のうちの土砂災害特別警戒区域内となる部分が土砂災害特別警戒区域内となる部分でないものとした場合の価額に、その宅地の総地積に対する土砂災害特別警戒区域内となる部分の地積の割合に応じて特別警戒区域補正率表に定めた補正率を乗じた価額によって評価する。
- 4 山林の評価は、純山林、中間山林、市街地山林の区分に従って行う。

《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「運用申し合せ」という。）における土地代に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 既存公共施設等の移転に伴い土地代を補償する場合、廃止施設敷地に残地が生ずる場合には、原則として、当該残地の正常な取引価格（敷地の一部を取得することによって生ずる利用価値の減少等を考慮した価格）を控除する。
- 2 既存公共施設等が土地に関する所有権以外の権利に基づき設置されている場合は、土地に関する所有権以外の権利で同種又は類似の権利を取得することがきわめて困難な場合には、所有権の取得に要する費用を補償できる。
- 3 既存公共施設等の合理的な建設地点に建設し又は合理的な移転先に移転するために必要な土地を取得するために必要な費用を補償するときは、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。）により算定した正常な取引価格による必要はない。
- 4 建物等の施設については、廃止又は休止する敷地の総価額を標準として施設の有する公共性、公益性及び地縁性等を総合的に考慮して合理的と認められる地点を選定する。

問40 公共補償基準及び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 既存公共施設等の土地の補償額は、一般補償基準では取得する土地の取引価格であるのに対して、公共補償基準の土地代は代替する公共施設等を合理的な建設地点に建設し、又は合理的な移転先に移転するために必要な土地を取得するために要する費用が補償される。
- 2 既存公共施設等の土地の補償は、公共施設等の機能回復の方法として、既存公共施設と同じ種類の施設（同種施設）によって行うものであり、既存公共施設と異なる種類の施設（異種施設）によることはできず、水力発電所を火力発電所とするために必要とする費用の補償はできない。
- 3 既存公共施設等の移転先については、法令で定める基準がある場合は当該基準に基づき、可能な限り複数の候補地を選定し、比較決定する必要がある。
- 4 学校等の既存公共施設等の移転先の原則的な選定基準は、経済的同一性であるが、その他考慮すべき事項としては、既存公共施設の機能等に応じた位置、面積、形状、支障物件の有無、騒音等の環境、通学等利用者の利便性及び正常な取引価格での取得の可否などがある。