

専門科目

土地評価

令和3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、試験開始後、退室が可能となる時間帯に退室される方と、試験終了まで試験室に在室した方に限り、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

(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。

- (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、間違えた箇所を消しゴムで、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、解答用紙等を提出したら、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係員の許可なく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）における土地評価部門に係る補償業務内容に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 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、空間若しくは地下使用に関する補償金算定業務。
- 2 取得する土地の残地に対して、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。
- 3 土地を取得することによる、当該土地の所有権以外の権利に対して、損失の補償に関する評価及び補償金算定業務。
- 4 土地を取得する場合における損失補償として、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。）に定める土地の補償額算定の基本原則及び土地の正常な取引価格に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。

- 1 土地と一体として効用を有し、土地と独立に取引価格のない土留施設が構築されている土地を評価する場合、土地の正常な取引価格に土留施設の設置費用を加算して土地価格とする。
- 2 汚水処理場等の嫌悪施設の事業施行が予定されることにより、土地の取引価格が低下したと認められるときは、当該事業の影響による価格低下を適切に反映し、土地の正常な取引価格を求める。
- 3 土地の正常な取引価格を定める場合においては、土地所有者又は特定の第三者が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は考慮しない。
- 4 取得する土地に建物等の物件があり、建付地の価格として更地と比較して減価が生じている場合、当該土地の正常な取引価格を求める際には適切に事情補正を行う。

問3 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。）に定め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が所有する畑地地域内の1筆の農地について、段差があり圃場を2分割して耕作している場合でも、同一の用途（畑）として使用している1筆の土地であり、1画地として評価する。
- 2 土地所有者Bが所有する標準住宅地域内の2筆の宅地の間に公道が介在する場合、塀等で2筆間の往来が妨げられていなければ、1画地として評価する。
- 3 土地所有者Cが所有する農家集落地域内の1筆の宅地を自己の住宅敷地として利用し、その一部を家庭菜園として一体的に利用（地域の標準的な利用方法）している場合、宅地部分と家庭菜園部分を分けて2画地として評価する。
- 4 土地所有者Dが所有する畑地地域内の1筆の農地を土地使用者EとFがそれぞれ借地して耕作している場合は、2画地として評価する。

問4 土地評価事務処理要領に定める標準地比準評価法に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 標準地比準評価法による土地評価の手順は以下のとおりである。
 - ①用途的地域を地域的特性に着目して同一状況地域に区分する。
 - ②同一状況地域ごとに一の標準地を選定する。
 - ③標準地を評価する。
 - ④標準地の評価格から比準して各画地の評価格を求める。
- 2 同一状況地域の区分にあたり配意する事項として、区分する地域内の人口や世帯数の推移がある。
- 3 標準地評価格からの比準は「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。）により行うが、評価対象地が属する同一状況地域の用途的地域が比準表に定められていない時は、不動産鑑定業者が作成した比準表を用いて評価を行う。
- 4 比準表に定められた格差率が同一状況地域の実態に適合しないと認められるときは、標準地比準評価法を使用してはならず、このような場合は、路線価式評価による。

問5 土地評価事務処理要領に定める標準地の選定方法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、同一状況地域において、個別的要因が地域内の画地で優れていると認められる一の画地を選定する。
- 2 標準地の選定に当たっては、土地の面積、形状など画地条件のほか、交通接近条件や環境条件など、比準表に記載の個別的要因を考慮して決定する。
- 3 土地の所有者が複数名となっている共有地は、標準地として選定してはならない。
- 4 標準地を選定する際に、同一状況地域内の画地で複数の候補があったが、どれも大きな差がなく選定が困難であったため、想定画地を設定して標準地とした。

問6 土地評価事務処理要領に定める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 標準地の評価を行う際に、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、不動産鑑定評価格を基準として、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。
- 2 取引事例比較法における近隣地域とは、評価対象地を含む同一状況地域のことであり、類似地域とは、近隣地域を含む同一需給圏内から選定した当該近隣地域と類似した同一状況地域のことである。
- 3 近隣地域内の取引事例を基に当該近隣地域内の標準地価格を求める場合、地域要因の比較の必要はない。
- 4 親類間で行われた恩恵的な取引で、一般的な取引価格より安価で売買された事例であっても、適正に事情補正が行え、事情補正率が30%程度以内に収まる場合は取引事例地として使用することができる。

問7 土地評価事務処理要領に定める不動産鑑定評価格との調整及び公示価格等との均衡に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 公示価格と標準地の評価格を比較するときは、取引事例比較法の算定式を準用して行う。
- 2 取引事例比較法により求めた標準地の評価格と不動産鑑定評価格との間に開差がある時は、標準地評価格の再検討を行い、併せて当該鑑定を行った不動産鑑定業者に鑑定評価格の見直しを求める。
- 3 近隣地域又は類似地域に公示地がない場合において、基準地があるときは、当該基準地の標準価格と標準地の評価格について比較を行う。
- 4 公示価格を規準とする方法は、公示地と標準地の位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因を比較し、相互の価格に均衡を保たせることにより行う。

《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」に定める記述のうち、妥当でないものは次のうちどれか。

- 1 同一状況地域区分図は、近隣地域及び類似地域につき都市計画図その他類似の地図を用いて作成する。
- 2 収益事例調査表は、総収入及び総費用並びに土地に帰属する総収益等、取引事例地調査表に掲げる記載事項に準じた事項を整理のうえ作成する。
- 3 標準地調査書の内容は、取引事例地調査表に掲げる記載事項と同様である。
- 4 取得等する土地の評価は、標準地の価格を基に行うものとし、標準地との個別的要因の格差を明記した評価調査書を作成する。

問9 取引事例比較法を中心とする土地評価の実務に関する記述のうち、妥当でないものは次のうちどれか。

- 1 取引事例の事情補正において、事例が少なく補正が必要な事例しかないときは、取引事情を精査し、専門家等の意見を参考として適正に補正する。
- 2 個別比較は、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。
- 3 取引事例地が建付地の場合は、建物等の使用方法によって制約を受ける場合があり、最有効使用の用途に適合しないときは、専門家等の意見を参考として適正に補正する。
- 4 標準化補正における類似地域内の標準地価格の算定に当たっては、近隣地域の個別格差認定基準表と比準表を用いて比較し、その格差率により標準地の価格を算定する。

問10 取引事例比較法に用いる取引事例地の選択に当たって、妥当でないものは次のうちどれか。

- 1 事情補正率が30%程度以内で、適正に補正できること。
- 2 取引事例が2年程度以内であること。
- 3 画地の面積が著しく相違していないこと。
- 4 敷地と建物等が一括して取引されている場合においては、積算法が合理的に適用できること。

問11 画地条件の格差率の算定方法に関する記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 三方路は、一方路のみに接する中間画地に比し、一般的に快適性、利便性に優る。三方路は、角地としての性格を重複して持っているため、それぞれの道路の角地とみなし、角地格差率を求めて得た格差率を相乗して決定する。
- 2 逆三角地の格差率は、最小角が底角の場合であっても、対角の場合の格差率を適用のうえ、無道路地としての格差率を相乗する。
- 3 袋地の格差率の算定式は、次により求める。
$$1.0 - \left\{ (\text{有効宅地部分の減価率} \times \text{有効宅地部分の面積} + \text{路地状部分の減価率} \times \text{路地状部分の面積}) \div \text{有効宅地部分の面積} \right\}$$
- 4 三角地における格差率の判定は、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劣位なものを適用する。

問12 取引事例の取引の時点が価格時点と異なるときに用いられる変動率で、妥当でないものは次のうちどれか。

- 1 一般財団法人日本不動産研究所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
- 2 類似不動産の固定資産税路線価の推移に基づく変動率
- 3 全国農業会議所調査に係る田畑の価格の対前年変動率
- 4 不動産鑑定業者が適正と認める変動率

《土地の種別ごとの算定の実務》

問13 住宅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 農家集落地域は、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 標準住宅地域は、敷地の規模及び建築の施工の質が標準的な住宅を中心として形成される居住環境の良好な地域をいう。
- 3 混在住宅地域は、比較的狭小な戸建住宅及び共同住宅が密集する地域又は住宅を主として店舗、事務所、小工場等が混在する地域をいう。
- 4 都市計画法（昭和43年法律第100号）上の用途地域が住居地域であれば、当然に用途的地域における住宅地域として取り扱わなければならない。

問14 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 地域要因における街路条件の細項目「幅員」について、街路の幅員が広いことは、交通の円滑化のプラス要因となり、マイナスとなることはない。
- 2 住宅地は、住宅地域内の土地をいうものであるから、現実に居住の用に供される建物等の土地等の敷地（いわゆる現況住宅地）に限られる。
- 3 個別的要因における画地条件の細項目「地積」について、地積過大地は、地域内の標準的な規模の画地として利用する場合に潰地等が生ずること、及び標準画地に比較して市場性が劣ることにより減価が生ずるものである。
- 4 個別的要因における画地条件の細項目「高低」について、画地と画地が接している街路との高低差は、出入に不便を生ずるため、特に住宅地においては減価の要因とされている。

問15 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 郊外路線商業地域は、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、その範囲は広域的に形成される傾向にある。
- 2 地域要因における街路条件の細項目「幅員」は、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、地域の特性に応じ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 郊外路線商業地域は、都市の郊外の幹線道路（国道、都道府県道等）沿いに立地し、主として、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る。
- 4 個別的要因における画地条件の細項目「間口狭小」について、間口は顧客の流入、商品の宣伝効果等との関連で価格形成要因として特に重要であり、したがって、近隣地域の標準的使用と認められる画地の間口よりも狭小になると減価要素となる。

問16 宅地見込地に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 宅地見込地とは、居住の用に供される建物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域である。
- 2 宅地見込地地域が宅地地域へと転換をとげるためには、付近における公共施設の整備がされなければならない、宅地見込地の価格に影響を及ぼす要因として付近における公共施設の整備動向がある。
- 3 有効宅地化率は、販売可能な宅地面積を、開発区域面積から既存公共用地面積を引いたもので除して求める。
- 4 地域要因における交通・近接条件について、住宅地においては細項目「最寄駅から都心への接近性」のなかで最寄駅の性格も含めて判断することに対し、宅地見込地においては「最寄駅の性格」が細項目の1つとして取り上げられている。

問17 林地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 都市近郊林地地域とは、都市の近郊にある林地地域で、宅地化の影響を受けている地域をいう。
- 2 農村林地地域とは、農家集落の周辺にある林地地域で、いわゆる「さとやま」とよばれ、当該地域にあつては、一般に林業を主に農業を兼業している林家の多い地域をいう。
- 3 林業本場林地地域とは、林業経営を主とする林家の多い地域または地方の有名林業地で、有名林業地としての銘柄の用材またはこれに準ずる用材を生産している林地地域をいう。
- 4 山村奥地林地地域とは、農家集落への距離等の交通接近条件の劣る地域で、林家は少なく、かつ、散在している林地地域をいう。

問18 農地地域に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。

- 1 農業上の利用を前提としているが、農地価格を求める場合の取引事例としては、転用目的及び転用ふくみのものも含めるべきである。
- 2 地域要因の比較における交通・接近条件の各細項目に対する格差率は、田地地域の方が畑地地域より大きくなっている。
- 3 農道とは、通作に利用される道路の意味であることから、国道、県道、市道等は通作に利用されていても農道として取り扱うべきではない。
- 4 農地地域は総じて自然的条件に対する格差率が大きくなっているが、特に田地地域にあつては「土壌の良否」「かんがいの良否」に、畑地地域にあつては「土壌の良否」に対する格差率が大きくなっている。

《土地の使用に係る補償額算定の実務》

問19 用対連細則第12第1項別記2土地利用制限率算定要領（以下「算定要領」という。）に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 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、使用する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、算定要領別表第1「土地の立体利用率配分表」に定める率を参考として用いることができる。
- 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及び用途は、原則として、使用する土地を最も有効に使用する場合における階数及び用途とするものとし、当該地域に現存する建物の階数及び用途、近年建築された建物の標準的な階数及び用途、当該地域における用途的地域等の定められた事項を総合的に勘案して判定する。
- 3 建物の各階層の利用率は、当該地域及び類似地域において近年建築された建物の階層別の賃借料又は分譲価格等を多数収集の上これを分析して求めるものとする。この場合において、高度市街地内の宅地にあつては、算定要領別表第2「建物階層別利用率表」を標準として適正に定めるものとする。
- 4 深度別地下制限率は、深度階層毎に求めるものとし、当該深度階層毎に一定の割合をもって低下するとともに、最も深い深度階層に係る深度別地下制限率を1として算定するものとする。

問20 算定要領における地下の利用価値に関する次の例示のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 限界深度20m、深度階層の単位を5m、地下利用率が0.2である場合に、地下5m～10mの深度における地下利用の制限率は0.15である。
- 2 限界深度20m、深度階層の単位を5m、地下利用率が0.3である場合に、地下10m～15mの深度における地下利用の制限率は0.15である。
- 3 限界深度40m、深度階層の単位を5m、地下利用率が0.2である場合に、地下15m～20mの深度における地下利用の制限率は0.15である。
- 4 限界深度40m、深度階層の単位を5m、地下利用率が0.3である場合に、地下20m～25mの深度における地下利用の制限率は0.15である。

《残地補償額算定の実務》

問21 残地の売却損率に関する記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 建物の移転先地として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残地の売却損率を考慮する。
- 2 残地売却損率の「必要となる早急性の程度」の判断にあたり、建築確認済の建設予定地ではあるが建物が建設されていないことから、必要となる早急性の程度を「低い」と認定した。
- 3 残地売却損率の「必要となる早急性の程度」の判断にあたり、災害復旧事業を緊急に実施する必要があるため、残地売却損率表（別表第10）の範囲を超えて適正に定めることができる。
- 4 建物の移転先地を残地以外で取得するために、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の残地の売却損率は当該残地の評価額、早急な売却の必要性の程度を勘案して定めることから、売却損率が0%の場合もある。

問22 残借地権等に関して生ずる損失の補償に関する記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 土地所有者が残借地権等を取得することが明らかであると認められる場合の土地所有者に対する残地補償は、更地化されることの利益を考慮してはならない。
- 2 残借地権等に関して生ずる損失の補償額は、次式により算定する。
{ 消滅させる借地権等に係る当該画地の借地権等の評価額 - 当該残借地権等の評価額 × (1 - 売却損率) } × 当該残借地権等に係る面積
- 3 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少すると認められるときに、補償することができる。
- 4 残借地権等に関して生ずる損失の補償額の算定において、売却損及び売却損率については、残地に関して生ずる損失の補償の算定方法に準じて行う。

問23 地域分析及び個別分析に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 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のみである。
- 2 移行地の同一需給圏は、一般に当該土地が移行すると見込まれる土地の種類の同一需給圏と一致する傾向がある。
- 3 個別分析とは、対象不動産の個別的要因が対象不動産の利用形態と価格形成についてどのような影響力を持っているかを分析してその最有効使用を判定することをいう。
- 4 価格形成要因は常に変動の過程にあることを踏まえ、特に価格形成に影響を与える個別的要因の変動が客観的に予測される場合には、当該変動に伴い対象不動産の使用方法が変化する可能性があることを勘案して最有効使用を判定する。

問24 不動産の価格を形成する要因に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 不動産の価格を形成する要因とは、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の三者に影響を与える要因をいう。
- 2 地勢、地質、地盤等は、住宅地・商業地・工業地における地域要因である。
- 3 一般的要因は、社会的要因・経済的要因・行政的要因の三つの要因に大別される。
- 4 接面街路の幅員、構造等の状態、接面街路の系統及び連続性は、住宅地・商業地のみの個別的要因である。

問25 借地権及び底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 借地権者に帰属する経済的利益とは、当該宅地の実際支払賃料から諸経費等を控除した部分の賃貸借等の期間に対応する経済的利益及びその期間の満了等によって復帰する経済的利益の現在価値をいう。
- 2 普通借地権の評価にあたっては、借地期間満了時の建物等に関する契約内容、契約期間中に建物の建築及び解体が行われる場合における建物の使用収益が期待できない期間を総合的に勘案する。
- 3 借地権設定者に帰属する経済的利益とは、土地を使用収益することによる広範な諸利益を基礎とする。
- 4 借地権の存在は、必ずしも借地権の価格の存在を意味するものではなく、また、借地権取引の慣行について、借地権が単独で取引の対象となっている都市又は地域と、単独で取引の対象となることはないが建物の取引に随伴して取引の対象となっている都市又は地域とがある。

問26 不動産鑑定評価基準上、取引事例比較法を適用する際の事例の収集及び選択に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 取引事例は、原則として近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るもののうちから選択するものとする。
- 2 取引事例は、必要やむを得ない場合には近隣地域の周辺地域に存する不動産に係るもののうちから選択するものとする。
- 3 取引事例は、対象不動産の最有効使用が標準的使用と異なる場合は、同一需給圏内の均衡適合不動産に係るものうちから選択するものとする。
- 4 取引事例は、取引事情が正常なものと認められるもの、又は正常なものに補正することができるもの、時点修正が可能なもの、地域要因及び個別的要因の各比較が可能なもの等の要件の全部を備えなければならない。

問27 不動産の価格に関する諸原則に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 不動産の価格に関する諸原則のうち、不動産の最有効使用の判定に当たって分析することを要し、又は追加投資の適否の判定等に有用な諸原則は、変動・均衡・寄与・適合の各原則である。
- 2 需要と供給の原則に関し、不動産の価格もまたその需要と供給との相互関係によって定まるものであるが、不動産は他の財と異なる地域要因及び個別的要因を有するために、その需要と供給及び価格の形成には、これらの特性の反映が認められる。
- 3 不動産の価格に関する諸原則は、最有効使用の原則等全部で10原則である。
- 4 代替の原則に関し、代替性を有する二つ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る。不動産の価格も代替可能な他の不動産のみの価格と相互に関連して形成される。

《鑑定評価書の見方》

問28 鑑定評価書の記載内容等に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 更地価格の鑑定評価書を受領したが、鑑定評価額のほか対象不動産等の表示、依頼目的その他鑑定評価の条件、鑑定評価額の決定の基準とした年月日及び鑑定評価を行った年月日、鑑定評価額の決定の理由の要旨、関与不動産鑑定士の対象不動産に関する利害関係等、法令で定める全ての事項が記載されていた。
- 2 令和3年2月25日発行の更地価格の鑑定評価書には実地調査日令和3年2月10日、価格時点令和3年2月1日、鑑定評価を行った日付令和3年2月26日と記載されていた。
- 3 ゴルフ場の鑑定評価書を発行したが、所在位置略図、法務局備付けの地図・地積測量図・建物図面等の付属資料は枚数が多いため、同鑑定評価書の付属資料であることを明記のうえ別綴りにして添付した。
- 4 町村合併で不要となった旧庁舎の跡地を入札に掛ける目的のための更地価格の鑑定評価書には、依頼目的及び依頼目的に対応した条件等を踏まえて、価格の種類は正常価格と記載されていた。

問29 鑑定評価書の記載内容等に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 建物が朽廃しているため取り壊して撤去するにも相当の時間と費用を要することが見込まれ、市場参加者が現れないことが自明であると判断して、市場分析、鑑定評価手法の適用等を省略して鑑定評価額を0円と決定した。
- 2 A市に納品した鑑定評価書は条例によって情報公開制度の対象となっているため、鑑定評価書の開示先にはその旨を記載しなかった。
- 3 B市は都市計画道路を建設するために10年前から毎年度鑑定評価額を基に計画線上の土地を随時取得してきたが、今年に入ってから世界的な金融危機に伴い輸出主体の地場産業に深刻な影響が及んだため、市内の地価は全般的に下落した。そこで、今年度の鑑定評価では価格形成要因の分析の結果前年度評価額に比較して平均5%下落することが見込まれたため、その旨を市に説明したが、市は継続事業を理由にして昨年度と同額での鑑定評価額を強く要請してきたため、鑑定評価の依頼を謝絶した。
- 4 B不動産会社はA社の一部門が分離独立して設立された子会社である。B社はA社の所有不動産について売却目的の鑑定評価を受任したので、鑑定評価書の利害関係者欄にはA社とB社が資本関係にあることを明記した。

問30 鑑定評価書に関する以下のアからエの記述について、妥当なもの同士の組み合わせは、次の1から4のうちどれか。

ア 対象不動産は社会福祉施設の建設用地であり、周知の埋蔵文化財の包蔵地の指定を受けているが、依頼者等による当該価格形成要因に係る調査、査定又は考慮した結果に基づき、鑑定評価書の利用者が不動産の価格形成に係る影響の判断を自ら行うため、調査範囲等条件に当該価格形成要因を考慮外とする旨が記載されていた。

イ 金融機関から鑑定評価を受任した対象不動産は国道沿いに所在する200床の病院跡地で、家電の量販店が取得する予定の土地である。概況調査により土壌汚染の可能性が見込まれるため、土壌環境調査の専門機関の調査結果を受けて鑑定評価を行うべきであるが、当該金融機関には土壌汚染のリスクに関する評価システムがあるため、調査範囲等条件の記載は省略されていた。

ウ 対象不動産は道路に間口1.5m、奥行3mの路地状部分により接面する有効宅地部分が東西15m、南北13m、規模200 m²の宅地である。接道部分の両側の道路沿いの隣接地は敷地の境界まで建物が所在するため、隣接地の一部を取得して接道要件を満たすことは非常に困難の状況にあるため、取引事例比較法の適用においては、隣接地の取得が可能な場合と比較して減価率を多く査定のうえ、比準価格が試算されていた。

エ 対象不動産は戸建住宅地域内に所在し、6mの市道に接面する間口30m、奥行60m、規模1,800m²の社宅跡地である。最有効使用は分割して戸建住宅地との判断から、取引事例比較法による比準価格と開発法を適用して求めた価格を調整して鑑定評価額が決定されていた。なお、既成市街地に所在するため再調達原価の把握が困難なことから原価法は適用せず、また、最有効使用及び市場参加者の観点から規範性が乏しいので収益還元法は適用しない旨が記載されていた。

- 1 ア、イ、ウ 2 ア、イ、エ 3 ア、ウ、エ 4 イ、ウ、エ

**問31 鑑定評価手法の適用に係る鑑定評価書の記載内容等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み合わせは、次の1から4のうちどれか。**

- ア 対象不動産は自動車部品を製造している工場の敷地であり、歩道橋設置のため敷地の一部を取得するための鑑定評価を受任した。接面する県道沿いは10年ほど前に拡幅工事を終えて以降大規模小売店、外食チェーン店等の出店が続いているため、対象不動産にも複数の大手量販店から買い受けの打診を受けている。1年前に会社更生法に基づく財産評定の鑑定評価を受任した際には工場地としての特定価格を報告しているため、今回はその時と同様の評価手法を採用して正常価格の鑑定評価を行った。
- イ 対象不動産は中心市街地に所在する高層事務所建設用の更地であり、買受目的の鑑定評価を受任した。近隣地域及び同一需給圏内の類似地域には更地の取引事例が少ないため、建物及びその敷地の取引事例から配分法を適用して求めた建付地の価格を採用して比準価格を試算した。
- ウ 対象不動産は都心から1時間程度の企業の保養所であり、事業の再構築のために売却目的の鑑定評価を受任した。近隣地域は近年、温泉付きマンションの需要が増大しており、それに伴って旅館、保養所等からの転用が進んでいる。建物が老朽化していることもあり、市場分析の結果、建物を取り壊して更地化することが最有用使用と判断したので、更地価格を求める際には、マンションの開発・分譲を想定した開発法による価格を試算価格として求めた。
- エ 対象不動産は化学薬品の製造工場の跡地であり、売買目的の鑑定評価を受任した。土壤汚染に関しては土壤環境調査企業の詳細結果に基づき汚染物質の掘削除去工事が終了しているため、価格形成には影響がないものとして鑑定評価額を決定した。

- 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 使用貸借の終了に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 当事者が使用貸借の期間を定めたときは、使用貸借は、その期間が満了することによって終了する。
- 2 当事者が使用貸借の期間を定めなかった場合において、使用及び収益の目的を定めたときは、使用貸借は、借主がその目的に従い使用及び収益を終えることにより終了する。
- 3 使用及び収益の目的が定められている場合において、その目的に従い借主が使用及び収益をするのに足りる期間を経過したときも、使用貸借は終了する。
- 4 使用貸借は借主の死亡により終了するが、貸主の死亡によっても終了せず、貸主の地位は、その相続人によって承継される。

問33 賃貸借に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 賃貸借契約において、「契約が終了したときに賃借人は賃借物を返還する」旨の文言は当然のことであるので、契約書に明記する必要はない。
- 2 賃貸借の存続期間は、50年を超えることができないとされているが、借地借家法（平成3年法律第90号）の適用のある借地・借家契約には適用されない。
- 3 建物の賃貸借において、水害、土砂崩れにより建物は滅失に至らなかったが、冠水、土砂の堆積等により使用及び収益することができなくなったときは、賃料はその使用及び収益することができなくなった部分の割合に応じて減額されるが、賃借人は、賃貸人に対し、契約の解除を請求することはできない。
- 4 不動産の譲渡人が賃貸人である場合において、賃貸人が賃貸借の目的物である当該不動産を第三者に譲渡する場合には、あらかじめ、賃借人の承諾が必要である。

問34 配偶者居住権に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 配偶者居住権は、配偶者の居住権を保護するために民法（明治29年法律第89号）により特に認められた帰属上の一身専属権であり、配偶者居住権の帰属主体は配偶者に限定される。
- 2 配偶者居住権は、賃借権類似の法定の債権であり、配偶者は自己の具体的相続分において取得することになるから、その存続期間中は賃料の支払義務を負わず、無償で使用することができる。
- 3 配偶者居住権は、被相続人と相続開始時に同居していた配偶者に認められ、内縁の配偶者も含まれる。
- 4 配偶者居住権は、遺産分割（遺産分割の審判も含まれる。）、遺贈、死因贈与により取得されるが、特定財産承継遺言によって取得することはできない。

《地価公示制度概説》

問35 地価公示法（昭和44年法律第49号）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。）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 地価調査の評価水準は、地価公示を100とすると100である。
- 2 土地鑑定委員会の委員は、不動産の鑑定評価に関する事項又は土地に関する制度について学識経験を有する者から任命されるが、衆議院・参議院、両院の同意を得る必要はない。
- 3 公示価格を規準とするとは、一又は二以上の標準地と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 不動産鑑定士は、公示区域内で鑑定評価により土地の正常価格を求めるときは、公示価格を規準としなければならない。

問36 地価公示に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 地価公示は、その正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、及び公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与することを目的とする。
- 2 標準地は、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地について選定する。
- 3 地価公示では、標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定したときは、この価格とともに標準地の所在・地番は官報で公示するが、その他の事項は公示しない。
- 4 地価公示では、鑑定評価の結果について審査調整を行って正常な価格を判定する。

《公的評価の概説》

問37 地方税法（昭和25年法律第226号）及び固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158条）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、妥当なものほどれか。

- 1 市街地宅地評価法におけるその他の街路の路線価は、その他の街路が属する状況類似地域の主要な街路の路線価を基礎とし、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する標準的な宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して付設する。しかし、より精緻に求める必要があるその他の街路については、主要な街路の路線価を介さず、不動産鑑定士の意見に従い、直接、当該路線の路線価を付設することができる。
- 2 固定資産評価基準においては、画地計算法として、奥行価格補正割合法、側方路線影響加算法、二方路線影響加算法等が列挙されているが、ここに挙げられていない項目等であっても、評価の均衡を図るため宅地の状況に応じ必要がある場合は、個々の画地ごとの特別な価格事情に見合った、所要の補正を行うことができる。
- 3 農業用施設の用に供する宅地の評価は、付近の農地の価格から造成費相当額を控除してその価額を求める。
- 4 ゴルフ場用地の評価は、コース数等の位置・利用状況が類似するゴルフ場の実際の取引事例における取引価格を基礎として、対象となるゴルフ場等の個別性を加味してその価額を求める。

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 宅地の評価においては、市街地的形態を形成する地域では路線価方式を適用し、路線価方式の適用されていない地域においては倍率方式を適用することとされている。
- 2 間口が狭小な宅地、又は、奥行が長大な宅地の価額は、それぞれ間口狭小補正率又は奥行長大補正率を乗じて評価する。この場合において、地積が大きいもの等にあつては、近傍の宅地の価額との均衡を考慮し、それぞれの補正率表に定める補正率を適宜修正することができる。
- 3 がけ地等で通常の用途に供することができないと認められる部分を有する宅地は、その宅地でがけ地等がない場合における価額に、補正率を乗じて計算した価額によって評価する。そしてこの補正率は、がけ地等部分の地積の割合及び方位によって異なる。
- 4 生産緑地の評価は、その土地が生産緑地でないものとして通常の評価方法により評価した価額に、補正率を乗じて計算した価額によって評価するとされており、この補正率は、一律0.7とされている。

《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12日用地対策連絡会決定。以下「同運用申し合せ」という。）において、既存公共施設敷地に残地が生ずる場合に原則として残地の処分利益を控除するが、残地を処分する合理性がないとされる次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 公共施設等のため道路等を付け替えた場合、既存道路の沿線利用等があるため用途廃止ができない場合。
- 2 残地に存する既存公共施設等の基礎等の構造物があり、その撤去をしなければ処分できない場合で、撤去に多額の費用を要する場合。
- 3 残地が狭小、不整形等で地域での一般的利用が困難な場合。
- 4 公共補償に規定する公共施設及び村落共同体その他の地縁的性格を有するものが設置し、管理する施設に該当しない公共施設で残地がある場合。

問40 公共補償基準及び同運用申し合せによる補償で、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の補償に対する下記の記述のうち、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、同種又は類似の権利を取得することがきわめて困難なときを除き、同種又は類似の権利を取得するための費用を補償する。
- 2 土地に関する所有権以外の権利の補償として、同種又は類似の権利以外の権利を取得するために要する費用を補償する場合であっても、賃貸借権に対する所有権は過大補償となるため補償することはできない。
- 3 公共補償基準第7条第2項に規定する「類似の権利」とは、地上権に対する賃貸借権、地役権に対する賃貸借権等をいう。
- 4 土地に関する所有権以外の権利の補償として、同種又は類似の権利以外の権利を取得するために要する費用を補償する場合として、使用貸借権に対する賃貸借権が含まれる。