

専門科目

土地評価

令和8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19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	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	千の位	0	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	百の位	1	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	十の位	3	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐
	一の位	7	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐

(例)

問1	☒	☐	☐	☐
問2	☐	☒	☐	☐
問3	☐	☐	☒	☐
問4	☐	☐	☐	☒
問5	☐	☐	☒	☐

(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。

※この試験問題の中で使用している主な法令、基準等の略称及び用語の定義については、各問題において特に記述している場合を除いて、以下のとおりとします。

- ・一般補償基準…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）
- ・公共補償基準…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）
- ・用対連基準……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）
- ・用対連細則……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）
- ・共通仕様書……地方整備局用地関係業務請負基準準則の別記様式2「用地調査等業務共通仕様書（案）」

《土地評価概説》

問1 公共用地取得等に伴う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 取引事例比較法とは、多数の取引事例を収集し、適切な選択を行った上で、これらの事例に係る取引価格に必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、さらに地域要因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することにより、対象不動産の試算価格を求めようとするものである。
- 2 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、これらの土地及び取得する土地について、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 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。
- 4 用対連細則では、土地の正常な取引価格は、同細則の別記1「土地評価事務処理要領」（以下「土地評価要領」という。）を参考として算定するものとするとしている。

《公共用地の取得における土地評価の実務（理論）》

問2 土地評価要領で定める土地評価の単位に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 土地所有者Aが所有する住宅地域内の1筆の土地に借地人BとCがそれぞれ住宅を建築し利用している場合、BとCの土地利用目的が同一であることから、1画地とする。
- 2 土地所有者Dが所有する別荘地域内の4筆の土地のうち1筆が建物敷地として利用され、残る3筆が現況山林である場合、自然環境から同一画地と認められれば1画地とする。
- 3 土地所有者Eが所有する2筆の隣接する土地のうち1筆が住宅敷地として利用され、もう一方が空地である場合、空地の利用状況により2画地又は1画地とする。
- 4 土地所有者Fが所有する住宅地域内の1筆の土地において、Fが賃貸目的で建築した2棟の貸家をG及びHが賃借している場合、1画地とする。

問3 土地評価要領で定める用途的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、大都市の都心又は副都心にあつて、広域的商圈を有し、比較的大規模な中高層の店舗、事務所、工場敷地が密集していると判断される地域である。
- 2 市街地に近接し、宅地への転換度合いが高く、小規模開発で宅地化が可能と判断される場合には、住宅地域として取り扱う。
- 3 農家集落への距離等の交通接近条件の劣る地域で、林家が少ない地域は林業本場林地地域として取り扱う。
- 4 市街地的形態を形成するに至らない戸建住宅地域については、標準住宅地域ではなく農家集落地域として取り扱う。

問4 土地評価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 近隣地域の標準地について、比準作業に備えて地域内で個別的要因がやや劣っていると認められる画地を選定する。
- 2 標準地は、1筆の土地から選定する必要がある。
- 3 土地の形状や面積等の画地条件が標準地として適当であっても、交通接近条件が同一状況地域内で優っている場合には、標準地として選定しない。
- 4 近隣地域、類似地域ともに想定画地を標準地とする。

問5 土地評価要領で定める同一状況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 同一状況地域の区分に当たり、地勢及び都市計画法の地域地区等に配慮した。
- 2 同一状況地域の区分に当たり、公簿地目及び土地利用の状況に配慮した。
- 3 同一状況地域の区分に当たり、道路、鉄道及び集落に配慮した。
- 4 同一状況地域の区分に当たり、字等の境界及び地盤に配慮した。

問6 土地評価要領で定める取引事例比較法による作業の手順に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

【作業手順】

- ア 近隣地域又は同一需給圏内の類似地域から取引事例を収集する。
- イ 採用した取引事例の時点が価格時点と異なるときは、適正な変動率により時点修正を行う。
- ウ 標準地の個別的要因と取引事例地の個別的要因を比較し、近隣地域又は類似地域の標準地の価格を算定する。
- エ 取引事例等が近隣地域ではなく、類似地域に存する場合には、近隣地域の地域要因を取引事例等が存する類似地域の地域要因と比較して格差率を求める。
- オ 取引の内容が正常な事例を選択する。取引に個別的事情がある事例をやむを得ず選択する場合には、事情補正を行う。

- 1 ア → ウ → イ → オ → エ
- 2 ア → オ → イ → ウ → エ
- 3 ア → イ → エ → オ → ウ
- 4 ア → イ → エ → ウ → オ

問7 土地評価要領で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 比準表に定められた格差率が当該同一状況地域の実態に適合しないと認められるときは、起業者の知見や先例に基づき、当該格差率を当該同一状況地域の実態に適合するように補正する。
- 2 林地地域等で標準地の評価格が安価な地域については、不動産鑑定業者の不動産鑑定評価を求める必要がない。
- 3 公示価格と標準地の評価格を比較するときは、土地評価要領付録の取引事例比較法の算定式を準用する。
- 4 標準地比準評価法により求めた価格を取益還元法又は原価法により求めた価格と比較し、安価な方を評価格と認定する。

《公共用地の取得における土地評価の実務（算定）》

問8 共通仕様書第5章「土地評価」で定める同一状況地域区分図の作成に当たり、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 起業地の範囲、同一状況地域の範囲、運用方針第2第3項(1)に規定する標準地及び用途的地域の名称
- 2 鉄道駅、バス停留所等の交通施設、学校を除く官公署等公共施設のほか、病院等の医療施設、銀行、スーパーマーケット等の商業施設
- 3 幹線道路の種別及び幅員、都市計画の内容、建築物の面積・高さ等に関する基準
- 4 行政区域、大字及び字の境界

問9 共通仕様書で定める現地踏査及び資料作成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。
- 2 取引事例調査表を作成するに当たり、取引事例比較法に用いる取引事例は、近隣地域のみ1標準地につき3事例程度収集し、類似地域は必要ない。
- 3 収益事例調査表を作成するに当たり、収益事例については総収入及び総費用を整理する必要があるが、土地に帰属する総収益等は考慮する必要はない。
- 4 格差認定基準表を作成するに当たり、個別要因のみの基準表を作成する。

問10 共通仕様書で定める標準地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。
- 2 標準地調査書は、取引事例地調査表に準じ、選定理由を付記のうえ、作成するものとする。
- 3 標準地の評価は、監督職員からの指示の有無に関わらず、運用方針及び国土交通省損失補償取扱要領（平成17年総合政策局長通知）別記1「土地評価事務処理要領」に定めるところにより行い、価格決定の経緯と理由を明記した評価調査書を作成するものとする。
- 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報告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額算定に関する次の記述のうち、妥当でないものは、次のうちどれか。

- 1 取引対象地域の概要等の把握は、工事実施計画平面図、公図、登記記録調査表、都市計画図、その他の参考資料により行う。
- 2 取引事例の収集、事例地の実地調査確認は、標準地と同種別（近隣地域又は類似地域）の売買事例を多数収集し、現地を確認し必要事項を実地調査する。公示地についても同様とする。
- 3 取引事例の事情補正は、事例が少なく補正が必要な事例しかない場合は、取引事情を精査したうえ、専門家等の意見を参考にして適正に補正する。
- 4 建付減価補正は、敷地上に建物等が存在し、その使用方法が当該建物等により制約を受けず、最有効使用に適合する場合であっても補正を行う。

問12 画地条件の格差率の算定に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 個別的要因の格差率の算定において、画地条件の格差率は各項目の格差率の相乗積にて算定する。
- 2 地積過大地で奥行長大について格差率は、地積過大格差率 × 奥行通減格差率 × 奥行長大格差率にて算出するが、マンション敷地としての利用が成熟している地域にあっては、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もあることに留意する。
- 3 三角地の減価の程度は、その最小角の位置及びその大小によってされるが、その格差率の判定は、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 三方路は、角地としての性格を重複して持っているので、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の相乗積を限度として決定する。

問13 土地評価要領の別表「用途的地域」（以下「用途的地域」という。）で定める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 標準住宅地域は、一般住宅で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住宅環境が中庸の地域をいう。
- 2 混在住宅地域は、市街地的形態を形成している地域において、比較的狭小な戸建て住宅及び共同住宅が密集する地域、又は住宅を主体として、店舗、事務所、小工場等が混在する地域をいう。
- 3 農家集落地域は、非市街地における農漁村住宅、一般住宅等の集落地域あるいは市街化調整区域又は都市計画区域の定めのない地域にある場合が多い。
- 4 別荘地域は、市街地的形態を形成している地域において街区及び画地が整然としており、かつ、敷地が広大な住宅が連たんしている地域である。

問14 用途的地域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 地域要因における街路条件の細項目「幅員」は、街路の幅員が広いほど交通の円滑化のプラス要因となるため、マイナス要因はない。
- 2 地域要因における環境条件の細項目「土地の利用度」について、優良住宅地域は古くから住宅地として整備され熟成している地域であるため、細項目としては掲げていない。
- 3 個別的要因における画地条件の細項目「傾斜の程度」は、傾斜の程度が大になればなるほど逆に画地の有効利用を阻害し、建物建築費も多額となるので減価すべきことから全ての住宅地域に設けられている。
- 4 個別的要因における画地条件の細項目「不整形地又は三角地」は、地域における標準的な整形地に比し、不整形地補正と三角地補正をそれぞれ行うものである。

問15 用途的地域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 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は必ず付合している。
- 2 地域要因における交通・接近条件の細項目「駐車場の整備の状態」は、郊外路線商業地域には該当しない。
- 3 地域要因における環境条件の項目「繁華性の程度」は、収益性の程度を判断するために必要な要因であり、一般に、銀行、デパート、映画館、遊技場などの出現は顧客を吸収して繁華性を増大させる。
- 4 個別的要因における画地条件の細項目「面大増加」の格差率適用にあたっては、効用の増加が最も大きい場合を前提として設定しているため、地積過大や奥行逓減も適用する必要がある。

問16 用途的地域で定める農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 農地地域は「田地地域」「畑地地域」に区分され、農地価格比準表も「田地地域」及び「畑地地域」について作成されている。
- 2 田地地域は、大部分の土地が水田として利用されている地域であり、水田的形態で利用されるイグサ等の作付けされる地域も該当する。
- 3 地域要件における自然的条件において、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。
- 4 個別的要因における画地条件の細項目「管理の程度」は、耕作されなくなった農地を再度、耕作するにあたり、復旧作業の要否や程度により判定する。

問17 用途的地域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 農村林地地域は、農家集落の周辺にある地域で、いわゆる「さとやま」とよばれ、一般に林業を主に農業を兼業している農家の多い地域である。
- 2 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、地価公示に係る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となる。
- 3 地域要件におけるその他について、新た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性格に応じ、適正に格差率を定め適用するが、その取り扱いとは住宅地の場合と同様である。
- 4 個別的要因における行政的条件は、植林の奨励等の「助成」及び対象地が土砂流出防備林に編入され択伐が指定されるなどの「規制」との2種類である。

問18 用途的地域で定める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 宅地見込地とは宅地地域以外の他の種別の地域から宅地へと転換しつつある宅地見込地地域の内にある土地であり、鑑定評価及び現況地目のいずれにおいても分類されている。
- 2 宅地見込地地域は、「大中規模開発地域」と「小規模開発地域」に区分され、開発面積の目安としては前者がおおむね3,000から15,000m²程度、後者はおおよそ3,000m²以下の規模を標準とされている。
- 3 地域要件における宅地造成条件では、造成工事費が宅地見込地価格の決定に与える影響度合いは価格水準の低い地域ほど小さく、価格水準が高くなるにつれ大きくなる。
- 4 個別的要因における画地条件の比準表は、熟成度のきわめて高い小規模開発地域の方が大・中規模開発地域より格差率が大きく働いている。

《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」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され、その土地の種別は、「高度市街地内の宅地」、「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又は宅地見込地」の2種類に区分されている。
- 2 「土地利用制限率算定要領」別表第1「土地の立体利用率配分表」に定められる土地の種別は、宅地と農地林地である。
- 3 地上利用が制限される部分の利用率として、農地及び林地は、建物が建築又は建設される土地ではないため、地上利用の高さ及び高度別の利用率の定めはない。
- 4 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層及び用途は、使用する土地を最も有効に使用する場合における階層及び用途とする。

問20 立体道路制度の創設に伴う土地の立体利用阻害率について（平成2年中央用対連理事会申し合せ。以下「申し合せ」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 立体的区域の設定により、立体的残地に関して、価格低下、利用価値の減少等の損失が生じたときは、その損失額を補償するものとする。
- 2 貫通型の道路一体建物については、立体区域の上下に建物の階層が分離されるが、それぞれの階層への建物利用上の影響として、建物の最有効利用には影響がないものとする。
- 3 通常の高架型や道路一体建物に係る道路で屋上を通過する形態については、道路の立体的区域の決定にあたり、下の範囲のみを定め上の範囲を定めないことから、申し合せの適用から除外される。
- 4 立体的区域の上下の空間で物理的に建築物等が建築又は建設できない区域が存在する場合は、直接阻害に準じ阻害率を算定し、その他利用に対する阻害がある場合は、当該阻害率を加算する。

《残地補償額算定の実務》

問21 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 事業の施行により生じる日陰、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った場合、残地補償として取り扱うことができる。
- 2 残地に関して生ずる損失の補償額は、「{取得に係る当該画地の評価額 － 当該残地の評価額 × (1 － 売却損率)} × 当該残地の面積」により算定する。
- 3 建物等の敷地等を取得する場合で、建物の移転先地等を取得するため残地を早急に売却する必要があると認められる場合には、売却損率を考慮する。
- 4 土地の一部を使用（空間又は地下のみを使用する場合を除く。）することによりその残地に関して生ずる損失の補償額は、使用期間中の土地の有効利用度の低下分とする。

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 土地の一部を取得することにより生ずる残地に関する補償額は、建物の移転先を残地と認定する場合と残地以外の土地と認定する場合では異なる。
- 2 残地売却損率の判定において、「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。
- 3 残地の評価額は、国土交通省が定める土地価格比準表等を用いて、標準地の個別的要因と残地の個別的要因を比較することにより求める。
- 4 取得に係る画地が農地地域内の田又は畑であって、その残地を従前の利用目的に供することが著しく困難と認められる場合は、他の利用目的への転換に通常要する費用等を補償することができる。

《不動産鑑定評価理論概説》

問23 建物及びその敷地に係る類型の定義に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 自用の建物及びその敷地とは、建物所有者とその敷地の所有者とが同一人であり、その所有者による使用収益を制約する権利の付着していない場合における当該建物及びその敷地をいう。
- 2 貸家及びその敷地とは、建物所有者とその敷地の所有者とが同一人であるが、建物が賃貸借に供されている場合における当該建物及びその敷地をいう。
- 3 借地権付建物とは、借地権を権原とする建物が存する場合における当該建物及び借地権をいう。
- 4 区分所有建物及びその敷地とは、建物の区分所有等に関する法律第2条第3項に規定する専有部分及び同条第6項に規定する敷地利用権をいう。

問24 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 代替性を有する二以上の財が存する場合には、これらの財の用途は、相互に影響を及ぼして定まる。不動産の用途も代替可能な他の不動産又は財の用途と相互に関連して形成される。これは、代替の原則という。
- 2 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。これは、収益配分の原則という。
- 3 不動産のある部分がその不動産全体の収益獲得に寄与する度合いは、その不動産全体の価格に影響を及ぼす。この原則は、不動産の最有効使用の判定に当たっての不動産の追加投資の適否の判定等に有用である。これは、寄与の原則という。
- 4 一般に、収益は競争を惹起し、競争は収益を減少させ、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、その利用による収益を求めて、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。これは、競争の原則という。

問25 鑑定評価の基本的事項に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 対象不動産について、依頼目的に応じ対象不動産に係る価格形成要因のうち地域要因又は個別的要因について想定上の条件を設定することはできない。
- 2 不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、対象不動産の価格への影響の程度を判断するための事実の確認が困難な特定の価格形成要因が存する場合、当該価格形成要因について調査の範囲に係る条件を設定することができる。
- 3 条件設定をする場合、依頼者との間で当該条件設定に係る鑑定評価依頼契約上の合意がなくてはならない。
- 4 条件設定が妥当ではないと認められる場合には、依頼者に説明の上、妥当な条件に改定しなければならない。

問26 原価法における減価修正の方法に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 減価額を求めるには、耐用年数に基づく方法と観察減価法の二つの方法があるが、これらを併用する必要はない。
- 2 耐用年数に基づく方法は、対象不動産の価格時点における経過年数及び経済的残存耐用年数の和として把握される耐用年数を基礎として減価額を把握する方法である。
- 3 耐用年数に基づく方法には、定額法、定率法等があるが、これらは併用して適用しなければならない。
- 4 観察減価法の適用においては、対象不動産に係る地域分析の結果を踏まえた代替、競争等の関係にある不動産と比べた優劣及び競争力の程度等を適切に反映すべきである。

問27 地域分析及び個別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、また、その地域がどのような特性を有するかという2点のみを分析し、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（用途的地域）、すなわち近隣地域及びその類似地域並びに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 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与え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 個別的要因は、対象不動産の市場価値を個別的に形成しているものである。このため、個別的要因の分析においては、対象不動産に係る典型的な需要者がどのような個別的要因に着目して行動し、対象不動産と代替、競争等の関係にある不動産と比較して、その優劣及び競争力の程度をどのように評価しているかを的確に把握することが重要である。

《鑑定評価書の見方》

問28 不動産鑑定評価書等に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 不動産鑑定評価基準によれば、鑑定評価報告書は、不動産の鑑定評価の成果を記載した文書であり、不動産鑑定士が自己の専門的学識と経験に基づいた判断と意見を表明し、その責任を明らかにすることを目的とするものであるとされている。
- 2 不動産鑑定評価書は、結論である鑑定評価額だけでなく、その根拠にこそ価値があるといえる。
- 3 用対連基準第8条第1項によれば、取得する土地に対しては、正常な取引価格をもって補償するものとするとしている。
- 4 用対連基準第8条第2項によれば、第1項の場合において、当該土地に建物等があるときは、その状態を前提とした当該土地の正常な取引価格によるものとしている。

問29 対象不動産の表示、鑑定評価額、鑑定評価の基本的な事項に関する次の記述のうち、妥当なのはどれか。

- 1 対象不動産の表示は、鑑定評価を行う対象の表示であり、原則として、登記簿などに記載されている事項を記載するが、未登記の物件については現況の利用状態などをもとに記載する。
- 2 鑑定評価額は、どのような前提（価格時点や類型など）における価格であるかを記載するが、更地であれば単価のみを記載すればよい。
- 3 評価条件は、依頼者との契約上の合意があれば、鑑定評価書の利用者の利益を害するような条件であっても設定が可能である。
- 4 価格時点は、不動産の価格の判定の基準日であるが、過去時点の評価は、価格時点から鑑定評価を行う時点までに変化している場合があることから、原則として行うことができない。

問30 価格形成要因の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 価格形成要因の分析は、市場分析の観点から、「一般的要因→地域要因→個別的要因」の順序で分析（マクロからミクロへ）が行われるのが一般的である。
- 2 対象不動産の最有効使用を判定する際は、不動産自体の個別的要因のみを考慮すれば足り、近隣地域の標準的使用との関連を考慮する必要はない。
- 3 環境条件とは、周辺環境に関わる条件であり、住宅地であれば日照・通風等の自然的環境や上下水道・ガスなどの供給処理施設の状態などが価格形成に影響を及ぼすものがある。
- 4 近隣地域とは、対象不動産の属する地域で特定の用途に供されることで地域的まとまりを示すものであるが、地域内には一定の価格水準の存在が認められる。

問31 不動産の鑑定評価の方式・手法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は、価格の三面性（費用性・市場性・収益性）に基づいた三方式があり、各手法で得られた試算価格の整合性は評価の重要な視点となっている。
- 2 市場性の観点からどれほどの値段で取引されているかを分析し、現実が発生した取引事例に基づいて価格を求める手法は、原価方式・原価法と呼ばれる。
- 3 取引事例比較法における時点修正とは、取引事例に売り急ぎや買込みなどの特殊な事情がある場合に、その価格を正常なものに直す作業をいう。
- 4 土地残余法は、土地と建物から構成される不動産が生み出す純収益のすべてを土地に帰属するものとして、土地の収益価格を直接求める手法である。

《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の補償についての次の記述のうち、妥当でないのはどれか。

- 1 公共用地の取得に当たっては、土地（所有権）を取得することが主たる目的であるから、取得する土地について所有権以外の権利（例えば、借家権）が設定されている場合には、当該土地の所有者において、まず、借家人の明渡しを履行してもらう必要がある。
- 2 所有権以外の権利の目的となっている土地の補償は、当該権利がないものとして算定した当該土地の正常な取引価格から、当該権利の価格を控除した額である。
- 3 消滅させる土地に関する所有権以外の権利の補償額は、当該権利の正常な取引価格をもって補償するものとされている。
- 4 消滅させる所有権以外の権利のうち、地上権、永小作権又は賃借権に係る正常な取引価格の算定方法については、公共用地の取得に伴う損失補償基準に定めがある。

問33 地役権についての次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 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る。
- 2 便益の具体的内容としては、承役地の利用が制限される場合（例えば、高圧送電線のため、線下地に地役権が設定される場合）、地役権者の行為が容認される場合（例えば、通行又は引水のための地役権）に認められるが、例えば日照や眺望のため一定の高さ以上の建物を建築しない旨の承役地について一定の行為をしない旨の不作为義務が発生する場合については地役権の設定は認められない。
- 3 地役権は、要役地の所有権の従たる権利であり、要役地と分離して処分することはできない。
- 4 要役地の所有権が移転し、又は他の権利の目的となっている場合には、地役権もこれと法律的運命を共にする。

問34 次の借地権、借家権の存続期間に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 平成4年8月1日より前に設定された建物の所有を目的とする借地権について、旧借地法における法定更新後の存続期間は、堅固建物30年、非堅固建物20年である。
- 2 事業用定期借地権等の存続期間には、30年以上50年以下のものと10年以上30年未満のものの2種類がある。
- 3 法定地上権の存続期間は、法定地上権成立の日から30年と考えられる。
- 4 建物が焼失した場合でも、借地権は消滅しない。

《地価公示制度概説》

問35 地価公示法及び地価調査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があり、公示価格との均衡に配慮されていない。
- 2 地価調査の評価水準は、地価公示と同一の水準であり、両者とも土地の正常な価格を示すものとなっている。
- 3 不動産鑑定士は、公示区域内において、土地の鑑定評価により正常な価格を求める場合には、公示価格を規準としなければならない。
- 4 地価公示では、土地鑑定委員会が不動産鑑定士の鑑定評価の結果について審査調整を行い、正常な価格を判定する。

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 地価公示の鑑定評価員は、不動産鑑定士のうちから一定の資格要件に該当する者を土地鑑定委員会が委嘱する。
- 2 公示区域内において、土地の取引を行う者は、公示価格を指標として取引を行う義務がある。
- 3 公示価格を規準とするとは、対象土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる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い、均衡を保たせることをいう。
- 4 土地の相続税評価及び固定資産税評価については、公示価格を基準として、その一定割合程度を評価割合として評価が行われる。

問37 地方税法及び固定資産評価基準（昭和38年自治省告示）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 土地の固定資産税は、固定資産の所有者（土地登記簿または土地補充課税台帳に、所有者として登記または登録されている者）に課するものであり、この登記または登録がなされた所有者以外の者に課されることはない。
- 2 地上権、借地権等が設定されている土地については、これらの権利が設定されていない土地として評価する。
- 3 市街化区域農地の評価は、類似宅地（沿接する道路の状況等からみて、当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地）の価額から、通常必要と認められる造成費に相当する額を控除する方法による。
- 4 池沼の評価は、市町村内に売買実例価額がない場合には付近の土地の価額に比準する方法による。

問38 相続税法及び財産評価基本通達（昭和39年国税庁長官通達等）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 宅地の評価方法には路線価方式と倍率方式があり、路線価方式とは、宅地の面する路線に付された路線価を基とし、宅地の奥行距離に応ずる奥行価格補正、側方路線影響加算、二方路線影響加算、三方または四方路線影響加算、不整形地等の修正など画地調整した価額によって評価する方式をいう。
- 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等によって計算した価額からその価額の40%の範囲内において相当と認める金額を控除した価額によって評価する。
- 3 建築基準法第42条第2項に規定する道路に面しており、将来、建物の建替え時等に同法の規定に基づき道路敷きとして提供しなければならない部分を有する宅地の価額は、その宅地に道路敷きとして提供する必要がある部分が存在しなかった場合の価額によって評価する。
- 4 生産緑地は、原則として、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から、課税時期から買取りの申出をすることができることとなる日までの期間に応じた率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。

《公共補償における土地に関する補償》

問39 公共補償基準及び公共補償基準要綱の運用申し合せ（昭和42年用地対策連絡会申し合せ。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 合理的な建設地点等の原則的な選定基準は経済的同一性であるが、その他の考慮事項として、既存公共施設の機能等に応じた位置、面積、形状等や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。
- 2 土地に対する補償は、一般補償基準では、取得する土地の正常な取引価格であるのに対して、公共補償基準では、既存公共施設等に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。
- 3 既存公共施設の移転先の選定に当たっては、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、比較決定すべきである。
- 4 既存公共施設が道路、鉄道等の長物といわれる施設の合理的な建設地点等の選定は、公物管理法等が定める設置基準等により機能的、技術的観点から検討され決定されることから、経済的観点の検討は必要ない。

問40 公共補償基準及び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。
- 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として、使用借権に対する賃借権が含まれる。
- 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、地上権に対する賃借権、地役権に対する賃借権等をいう。
- 4 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。