

専門科目

土地評価

## 令和4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21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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	千の位	0	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	百の位	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	十の位	3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
一の位	7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

(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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
問5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- (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 公共用地の取得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。
- 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とともに、同一状況地域区分図を作成する。
- 3 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）に建物が存する場合は、建付地として正常な取引価格を算定する。
- 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。

## 《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。）におけ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が所有する平坦な土地を、家庭菜園としてBとCに使用させている場合は、1画地として評価する。
- 2 土地所有者Dが所有する連続する2筆の土地を、工場と来客用駐車場として利用している場合は、工場に比べ来客用駐車場が広くても、1画地として評価する。
- 3 土地所有者Eが所有する1筆の土地を、FとGが各々借地して、住宅を建てて利用している場合は、2画地として評価する。
- 4 土地所有者Hが所有する2筆の土地の間に公道がある場合、その公道が未舗装であり、2筆の土地が同一利用に供されている場合は、1画地として評価する。

**問3 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、妥当でないものはどれか。**

- 1 土地等の取得又は土地等の使用に係る補償額は、契約締結の時の価格によって算定するものとし、その後の価格の変動による差額については、追加払いしないものとする。
- 2 取得する土地（土地の附加物を含む。）に対しては、正常な取引価格をもって補償するものとされている。なお、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等の物件があるときには、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補償するものとする。
- 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、参考となるものとする。

**問4 土地評価事務処理要領第3条に定める用途的地域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 宅地地域内の住宅地域は、優良住宅地域、標準住宅地域、混在住宅地域、農家集落地域、別荘地域に細区分される。
- 2 見込地地域とは、宅地地域、農地地域及び林地地域に他の地域から転換しつつある地域である。
- 3 宅地見込地地域内の小規模開発地域とは、周辺の宅地化率が低く、道路等も未整備で、相当規模で、宅地開発をすることが合理的と判断される地域である。
- 4 中小工場地域とは、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である。

**問5 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、妥当なものかどうか。**

- 1 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をいう。
- 2 同一状況地域とは、不動産鑑定評価基準によれば、一般に、対象不動産と代替関係が成立して、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にある他の不動産の存在する圏域としている。
- 3 同一状況地域を区分する場合、市町村、大字は配意して区分するが、字は配意しない。
- 4 同一状況地域を区分する場合、地域の実態上の利用状況が重要となるため、都市計画法の地域地区等に配意する必要はない。

**問6 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よる評価手法に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 標準地の選定方法において、同一状況地域における個別的要因は、「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。
- 2 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。ただし、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ものとする。
- 3 標準地の評価に当たり、比準価格と公示価格が均衡を保っている場合は、原則として別に不動産鑑定業者に不動産鑑定評価を求める必要はない。
- 4 標準地比準評価法によって土地を評価するときは、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し、その地域ごとに一の標準地を選定する。標準地は取引事例比較法により求めた価格を基準とし、標準地の評価格から比準して各画地の評価格を求める。

**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関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 取引事例の取引の時点と価格時点が異なるときは、原則として2者の不動産鑑定業者が適正と認める変動率により補正するものとする。
- 2 標準地を評価する方式は、取引事例比較法及び原価法があり、標準地の評価額は、取引事例比較法により求めた価格を基準とし、原価法により求めた価格を参考として求めるものとする。
- 3 近隣地域に取引事例が存する場合は、標準化補正及び地域格差の補正を行って、比準価格を算定するものとする。
- 4 取引事例地等が近隣地域内になく、類似地域内に存する場合には、近隣地域の地域要因と取引事例地が存する類似地域の地域要因を比較して格差率を求める。

《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」（以下「共通仕様書」という。）で定める各資料に関する次の記述につき、妥当でないものはどれか。**

- 1 用途的地域の判定及び同一状況地域の区分の理由を明らかにした書面を作成する。
- 2 取引事例地調査表は、近隣地域又は類似地域における取引事例について、1標準地につき、3事例地程度を収集して作成する。
- 3 格差認定基準表は、土地価格比準表の定める要因中の細項目に係る格差率適用の判断を行うに当たり基準となるものを、個別的要因に限定して作成する。
- 4 公示地及び基準地の選定調査表は、調査区域及びその周辺区域に規準すべき公示地又は基準地があるときは、公示又は周知事項について作成する。

**問9 共通仕様書第62条により、都市計画図その他類似の地図を用いて作成する「同一状況地域区分図」に記載するものとして、次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 鉄道駅、バス停留所等の交通施設、学校、官公署等の公共施設、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
- 2 起業地の範囲、同一状況地域の範囲、標準地及び用途的地域の名称
- 3 収集した取引事例地、不動産の鑑定評価に用いた取引事例地
- 4 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又は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

**問10 取引事例比較法を中心とする土地評価の実務に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 「現地踏査、概況の把握」においては、取得対象地を含む評価に関連する比較的広範囲を踏査し、用途的な観点から概況を把握する。
- 2 「取引事例の収集、事例地の現地調査確認」においては、標準地と同種別（近隣地域又は類似地域）の売買実例を多数収集できれば、現地確認を行わずに必要な事項を調査する。
- 3 「取引事例の事情補正」においては、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、専門家等の意見等を参考にして適正に補正する。
- 4 「時点修正」においては、取引時点から価格時点までの土地価格の変動を適正な変動率によって修正する。

**問11 取引事例比較法を中心とする土地評価の実務におけ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、事例地の実施調査確認
- ②取得対象地域の概要等の把握、現地踏査、概況の把握
- ③地域区分に必要な資料の収集、分析、検討
- 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→④→①
- 4 ③→②→①→④

**問12 画地条件の格差率の算定方法に関する記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 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の和を限度として決定する。
- 2 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・方位と崖地の傾斜の状況の相関によって求める。
- 3 三角地の格差率は、角度格差率表や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。
- 4 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。

《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、妥当なものはどれか。**

- 1 優良住宅地域は、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り、画地の標準的面積はおおむね500m<sup>2</sup>以上である。
- 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、比較的狭小な一般住宅及び共同住宅が密集する地域、または、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 現に耕作の用に供されている土地や、商業活動の用に供されている建物等の敷地であっても、この土地の存する用途的地域が住宅地域である場合は、その地域に存する土地は住宅地として観念される。
- 4 農家集落地域は、比較的小規模な町村において、在来の農家集落地域及び市街地的形態を形成する一般住宅地域をいう。

**問14 住宅地域の地域要因の比較項目に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 街路条件の細項目「幅員」について、優良住宅地域の標準的な幅員は6 mから7 m、標準、混在住宅地域の標準的な幅員は4 mから5 mが平均的であり、街路の幅員が広くなるにつれて、格差率が大きくなるということにはならない。
- 2 交通・接近条件の細項目「最寄駅への接近性」及び「最寄駅から都心への接近性」についてはいずれも鉄道駅及び交通手段が鉄道を前提としており、交通手段がバスのみ地域には適用できない。
- 3 環境条件の細項目「土地の利用度」については、画地の有効利用の度合いの判定を主眼としており、その度合いが高いものであるときは住宅環境を高めることとなる。公園やグラウンド等は公共利便施設として宅地の有効利用の一形態である。
- 4 行政的条件の細項目「用途地域及びその他の地域、地区等」について、住宅地域においての用途地域及びその他の地域の指定に基づく土地利用の規制の程度が強い場合は、土地価格に対して減価要因となるが、規制の程度によっては良好な環境を保護し、または促進する場合があるので、そのような場合は減価要因として取り扱うべきではない。



**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 高度商業地域は、大都市の都心又は副都心にあつて全国または地方を対象とする広域的な商圏を有し、比較的規模の大きい店舗、事務所等が集中している地域である。
- 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、地方中小都市の中心商業地域、またはこれに準ずる規模の商業地域でいわゆる日用品雑貨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符号している。
- 4 郊外路線商業地域は、都市の郊外の幹線道路沿いに立地し、主として、自動車利用客を対象とする店舗・事務所等が連たんする地域である。

**問16 商業地域の地域要因の比較項目に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 街路条件の細項目「街路の系統連続性」について、一般的に国道や都道府県道等の主要幹線道路は連続性が良く、単なる区画街路は連続性が悪いとされているので、商業地域の地域的特性に関わりなく、道路の種類によって格差を求めなければならない。
- 2 交通・接近条件の細項目「最寄駅への接近性」について、商業地域は、概して駅・バス停留所等の交通施設を地域内に持つのが通常であるが、流入する顧客の相当部分が利用すると思われる駅、バス停留所等が地域外にある場合にも洩れなく判定に当たって配慮すべきである。
- 3 環境条件の細項目「背後地の範囲」について、一般に地域的特性を同じくする商業地域にあつては、当該商業地域の背後地と他の商業地域の背後地とが重複することはないが、例外的には重複することもあり得る。
- 4 行政的条件の細項目「容積制限による規制」について、容積制限は、店舗の売り場面積、事務所の床面積等収益を生み出すべき延面積についての制限であるから、商業地域の価格形成要因に占める比重は高く、行政的条件のうちで、もっとも大きく地価に反映する要因である。

**問17 宅地見込地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、農地地域、林地地域等宅地地域以外の他の種別の地域から宅地地域へと転換しつつある地域（宅地見込地地域）の内にある土地をいい、「転換しつつある地域内の土地」とは、価格時点において造成中という意味である。
- 2 比準表では地域要因比準表において「大中規模開発地域」と「小規模開発地域」に区分されており、これは地域的特性により要因の作用の振幅（格差率）が異なることに着目して作られている。
- 3 地域要因における交通・接近条件とは、駅等の交通施設、商店街、学校・公園等の公共関係施設との接近の状態をいうが、住宅見込地の場合には、住宅地の地域要因と違い重視される項目ではない。
- 4 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大きく、価格水準が高くなるにつれ小さくなる。

**問18 農地に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 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利用されている地域である。したがって、陸稲が作付けされる地域は、畑地地域である。
- 2 地域要因における交通・接近条件は農業生産性の費用性に係る条件であり、特に田地地域にあつては、普通の通作回数も畑地地域に比べ多いことから費用性に対する影響が大きい。
- 3 地域要因の比較項目について、畑地地域になくて、田地地域にあるものは、自然的条件の細項目の「かんがいの良否」「水害の危険性」である。
- 4 個別的要因における画地条件の細項目「地積」について、その大小は作業効率に影響を与えるので、大きければ大きいほど良いといえることができる。

《土地の使用に係る補償額算定の実務》

**問19 用対連基準第24条、用対連細則第11に定める土地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 民法（明治29年法律第89号）上、土地の所有権は、法令の制限内において、その土地の上下に及ぶことから、用対連基準第24条の土地の使用に係る補償の適用範囲も、地表の使用のみならず、通常の地表の利用を妨げない空間または地下のみを使用する場合も適用される。
- 2 使用する土地に対しては、正常な地代又は借賃をもって補償するものであるが、土地を使用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、当該事業の影響を考慮し適正な補正を行った地代又は借賃によるものとする。
- 3 近傍類地に借借りの事例があるときは、正常な借賃を算定するに当たっては、その1年間の借賃相当額と、使用する土地の正常な取引価格に6又は5パーセントを乗じて得た1年間の借賃相当額を比較考量して、安価となる方を採用する。
- 4 土地の使用に係る補償額を算定するに当たっては、近傍類地の地代又は借借りの事例の収集によることとなることから、取引事例（借借事例）比較法が原則となる。

**問20 用対連基準第25条、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。）に定められている空間又は地下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 高度市街地内の宅地における土地の利用価値は、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の合計を基本とし、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」に定める率を標準とする。
- 2 建物利用における各階層の利用率を求めるにあたり、算定要領別表第2「建物階層別利用率表」を参考として用いることができるのは、「高度市街地内の宅地」及び「高度市街地以外の市街地及びこれに準ずる地内の宅地」である。
- 3 地上又は地下を使用する土地の種別が林地の場合、算定要領別表第1「土地の立体利用率配分表」における「地上利用率」と「地下利用率」の配分を「宅地見込地」を参考として、それぞれ適正に配分し算定した。
- 4 農地又は林地の地上利用が制限される部分の利用率は、農地は農業施設の平均高、林地は立木の樹高の平均値等を考慮の上、地域状況に応じて、地上利用の高さ及び高度別の利用率を決定することにより適正に定めるものとする。

《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、妥当なものはどれか。**

- 1 残地の売却損率は、建物の移転先地を取得するため当該地を早急に売却する必要があると認められる場合に限定して考慮することとする。
- 2 残地売却損の額を定めるための売却損率は、0%～30%までの範囲内で適正に定めた率によるが、事業施行の緊急性等を勘案することができる場合は、通常の率に10%を加算することとしている。
- 3 残地等に関する損失の補償については、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について補償するものとする。
- 4 残地に関して生ずる損失の補償額は、次式により算定する。

{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

**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、妥当なものはどれか。**

- 1 残地の状況によっては、当該残地を相当と認める他の利用目的に転換するために通常要する費用及び当該利用目的に転換することにより生ずる価格の低下に相当する額を補償することができるものとする。この場合の補償額は、取得に係る画地の評価額に残地の面積を乗じて得た額を限度とする。
- 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事情等から、当該残借地権等の市場性が相当程度減ずると認められるときは、残借地等の面積に対応する残地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ものとする。
- 3 残地売却損率の判定における、「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は勘案することができない。
- 4 残地等に関する損失の補償は、一団の土地の一部を取得することによって、残地、残存する権利等に関して、価格の低下、利用価値の減少等の損失が生ずる時は、これらの損失額を補償するもので、残存する物件に関しては考慮されない。

**問23** 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(調査範囲等条件)を設定することができる。この調査範囲等条件に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 土壤汚染の有無及びその状態は、調査範囲等条件である。
- 2 建物に関する耐震性の有無及びその状態は、調査範囲等条件である。
- 3 埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態は、調査範囲等条件である。
- 4 隣接不動産との境界が不分明な部分が存する場合における対象不動産の範囲は、調査範囲等条件である。

**問24** 地域の種別に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 地域の種別は、宅地地域、農地地域、林地地域の三つの地域に分けられる。
- 2 宅地地域とは、居住、商業活動、工業生産活動等の用に供される建物、構築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をいう。
- 3 農地地域とは、農業生産活動のうち耕作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をいう。
- 4 林地地域とは、林業生産活動のうち木竹又は特用林産物の生育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をいう。

**問25 収益還元法で採用する還元利回り及び割引率に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 還元利回り及び割引率は、共に不動産の収益性を表し、収益価格を求めるために用いるものである。
- 2 還元利回りは、直接還元法の収益価格及び DCF 法の復帰価格の算定において、一期間の純収益から対象不動産の価格を直接求める際に使用される率であり、将来の収益に影響を与える要因の変動予測と予測に伴う不確実性を含まないものである。
- 3 割引率は、DCF 法において、ある将来時点の収益を現在時点の価値に割り戻す際に使用される率であり、還元利回りに含まれない変動予測と予測に伴う不確実性のうち、収益見通しにおいて考慮された連続する複数の期間に発生する純収益や復帰価格の変動予測に係るものを含むものである。
- 4 還元利回り及び割引率は、共に比較可能な他の資産の収益性や不動産市場における土地価格の変動と密接な関係にあるので、その動向に留意しなければならない。

**問26 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 ある単位投資額を継続的に増加させると、これに伴って総収益は増加する。しかし、増加させる単位投資額に対する収益は、ある点までは増加するが、その後は減少する。この原則は、不動産に対する収益還元法の適用の場合についても同様である。
- 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、資本及び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 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。
- 4 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不動産鑑定士による予測によって左右される。

**問27 地域分析の意義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を分析し、判定することをいう。
- 2 地域分析とは、その地域はどのような特性を有するかを分析し、判定することをいう。
- 3 地域分析とは、対象不動産に係る市場はどのような特性を有するかを分析し、判定することをいう。
- 4 地域分析とは、上記の特性はその地域内の不動産の代替・競争関係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。

《鑑定評価書の見方》

**問28 対象不動産はA市中心市街地に所在する中層店舗地であり、相続人連名での委任による相続財産の分割協議及び税務申告のための鑑定評価書である。記載内容に関して妥当でないものの組み合わせは、次の1から4のうちどれか。**

- ア. 令和4年5月30日に鑑定評価を受任し、価格時点は相続が発生した令和4年5月1日、実地調査日は令和4年6月3日、鑑定評価を行った日付と鑑定評価書の発行日付は令和4年6月23日であった。
- イ. 鑑定評価の全手順を担当した不動産鑑定士Aは関与不動産鑑定士としての署名があったが、不動産鑑定士Bは現地調査、評価方針の決定、事例資料の収集・選択・分析等鑑定評価の手順の一部を担当したため署名は省略されていた。
- ウ. 不動産の種別は宅地（商業地）、類型は更地、対象確定条件は現実の状態を所与とする鑑定評価、価格の種類は正常価格と記載されていた。
- エ. 鑑定評価の依頼目的は資産評価、鑑定評価書の利用者の範囲には依頼者以外の提出先・開示先はないと記載されていた。

- 1 アとイ      2 アとウ      3 イとウ      4 イとエ

**問29** 対象不動産はA社が所有するB市の市街地に所在する中小工場地域内の更地であり、売却目的での鑑定評価書である。取引事例比較法における取引事例の選択において妥当な組み合わせは、次の1から4のうちどれか。

- ア. C社は業績不振から本社工場の跡地を即金で買取りを申し出たD社に売却した。成約価格は当初見込みの市場価格より2割程度低く事情補正可能と判断して採用した。
- イ. 同一需給圏内の類似地域に同品等の更地の売出し広告があったので、仲介業者に取材したところ、近々成約見込みとの回答を得たため、成約見込み価格を採用した。
- ウ. 隣接するD市内で1年前に類似性の高い中規模工場の売買があったので、配分法を適用して求めた建付地の価格を採用した。
- エ. B市内の類似地域において5カ月前に同規模の更地取引があったとの噂があったので、法務局で調べたが登記事項に変動はなく、所有者とも連絡が取れなかった。現地には依然として仲介業者による管理地の看板が出ていたが、信頼性が高い発信元を信じて、伝聞価格を採用した。

- 1 アとイ      2 アとウ      3 イとウ      4 イとエ

**問30** 不動産鑑定評価書の記載に関して、次の中で妥当でないものはどれか。

- 1 B社の鑑定評価部門に所属するA不動産鑑定士は、仲介事業部門からの紹介により資本関係にあるC社が所有する更地の鑑定評価を行った。鑑定評価書の「関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等」の欄に関係性を明記した。
- 2 A不動産鑑定士はD社から担保提供目的での自社工場の鑑定評価を受任した。鑑定評価作業の途中、河川の氾濫によって建物は水没したため、依頼者の意向を再度確認のうえ現地調査を行い、建物は流失したので更地の現状を所与として必要な事項を鑑定評価書に記載した。
- 3 対象不動産は都心臨海部に所在する面積30,000m<sup>2</sup>の工場跡地である。近年物流施設地としての需要が急速に高まっているために、取引価格は近隣地域内の公示価格を大幅に上回っていたので、当該公示価格を規準とした価格及び乖離の理由を鑑定評価書に記載した。
- 4 対象不動産は既成市街地に所在する更地であり、取引事例比較法による比準価格と土地残余法による収益価格を試算し、両試算価格を調整のうえ鑑定評価額を決定した旨を記載したが、再調達原価の把握が困難であったため原価法は適用せず、その理由は特に記載しなかった。



**問31 対象不動産はA市郊外の国道沿いに所在する低層店舗地である。次のうち土地残余法による収益価格の記載に関して妥当でないものはどれか。**

- 1 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に所在する賃貸事例等を参考として、対象不動産において最有効使用の賃貸用の鉄骨造2階建店舗を建築して賃貸することを想定した。
- 2 総収益は想定建物における賃料等収入、共益費収入、その他収入（駐車場収入等）等の合計から貸倒れ損失及び空室等による損失相当額を控除して有効総収益を求め、更に一時金の運用益等及びその他収入に係る一時金の運用益等を加えて査定した。
- 3 総費用は建物の修繕費、維持管理費、土地及び建物の公租公課、損害保険料、建物等の取壊費用等の積立金並びにその他費用を合計して査定した。
- 4 還元利回りは割引率5%に、今後の純収益等が上昇することが予測されるのでこの変動率0.5%を加えて5.5%と査定した。

《所有権以外の権利の評価の実務》

**問32 消滅させる所有権以外の権利に係る正常な取引価格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 近傍類地に関する同種の権利の取引価格を基準として、総合的に比較考量すべき事項と定められている事項について、総合的に比較考量して算定する。
- 2 総合的に比較考量すべきと定められている事項は、地代、小作料又は借賃、権利金、権利の存続期間、その他の契約内容が含まれているが、収益性や使用の態様については考慮する必要はない。
- 3 当該同種の権利の目的となっている土地及び消滅させる権利の目的となっている土地の価格は、当然、考慮すべきである。
- 4 消滅させる所有権以外の権利のうち、地上権、永小作権及び賃借権の正常な取引価格の算定については用対連基準に定めがあるが、地役権については用対連基準に直接の規定はない。

**問33 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 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）上例示されているのは、土地に対する物権的権利に限られ、債権的権利の例示はない。
- 2 区分地上権は、土地の上空又は地下の範囲に設定される地上権であり、土地に関する所有権以外の権利とはいえない。
- 3 永小作権は、耕作又は牧畜をするため他人の土地を使用する権利であり、土地に関する所有権以外の権利といえる。
- 4 地役権は、他人の土地を自己の土地の便益に供する権利にすぎないから、土地に関する所有権以外の権利とはいえない。

**問34 借地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 旧借地法（大正10年法律第49号）の存続期間は、更新後の期間についても、建物の堅固、非堅固の別により借地期間は異なる。
- 2 定期借地権の期間が、「50年以上」と定められた場合は、普通借地権の設定とみなされる。
- 3 事業用定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項）の存続期間は、30年以上50年以下である。
- 4 法定地上権の存続期間は30年である。

《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。）に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。**

- 1 地価公示の対象区域内において土地の取引を行なう者は、周辺の公示価格により取引を行う義務がある。
- 2 地価公示と地価調査は共通の調査地点はない。
- 3 地価公示は一人の不動産鑑定士の鑑定評価を求めれば足りる。
- 4 不動産鑑定士は、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おいて、当該土地の正常な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 公的土地評価は各々の目的に従い施行され、相互の均衡と適正化が図られるように努める必要はない。
- 2 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。
- 3 地価調査は各都道府県全域を対象区域として、基準地の設定・地価調査を行い、全国の宅地、宅地見込地及び林地の基準地の標準価格を判定している。
- 4 地価調査では毎年7月1日における基準地の単位面積当たりの標準価格を判定する。

《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 市街地宅地評価法における主要な街路の路線価は、地価公示価格・地価調査価格、鑑定評価書における1m<sup>2</sup>当たり標準価格を基に、その8割を目途として付設される。
- 2 宅地について画地計算法を適用する際における画地の認定は、原則として、土地課税台帳または土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地を一画地とする。ただし、複数の筆であっても、所有者が同一人であり、かつ当該所有者の申告があった場合に限り、これらを合わせて一画地と認定することができる。
- 3 固定資産税の納税義務者は、原則として固定資産の所有者であるが、災害等により所有者の所在が不明の場合等、一定の場合には、使用者等を所有者とみなして納税義務者とする事とされている。
- 4 その他の雑種地の評価に当たって、市町村内に売買実例価額がない場合には、附近の土地の価額に比準することとされており、この比準する際の割合は、固定資産評価基準の別表に雑種地の状況に応じて定められている。

**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 財産評価基本通達では、相続、遺贈または贈与により取得した財産を評価する時点を「課税時期」と呼び、この課税時期は、相続または遺贈の場合は原則として被相続人の死亡の日の属する年の一月一日とされている。
- 2 路線価方式による宅地の評価において、不整形地については、整形地としての価額に、その不整形の程度、位置及び地積の大小に応じ、地区区分及び地積区分に応じて定められた不整形地補正率を乗じて計算した価額によって評価する。
- 3 路線価方式におけるセットバックを必要とする宅地の評価は、道路敷きとして提供する必要がないものとした場合の価額から、その価額に将来道路敷きとして提供する地積を宅地の総地積で除して0.7を乗じて求めた割合を乗じて計算した金額を控除した価額によって評価する。
- 4 農業用施設用地の評価においては、原則としてその宅地が農地であるとした場合の1m<sup>2</sup>当たりの価額に、その農地を当該農業用施設の用に供されている宅地とする場合に通常必要と認められる1m<sup>2</sup>当たりの造成費に相当する金額を加算することとなるが、この造成費は整地等に要する費用の額が概ね同一と認められる地域ごとに国税局長が定める。

《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 廃止施設敷地に残地が生じた場合は、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じる利用価値の減少等を考慮した価格）を控除する。
- 2 学校等の箱物といわれる施設についての移転先が構外の土地となる場合は設置基準により選定されるため、移転候補地が複数あってもそれらについて経済性、合理性等を比較し選定する必要はない。
- 3 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において、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に要する費用を補償する。
- 4 廃止施設敷地に残地が生じた場合に、当該残地が当該地域での一般的な利用が困難な場合は、残地を処分することに合理性がないことから施設管理者と協議し、残地の帰属と取り扱いについて決める必要がある。

**問40 公共補償基準及び同運用申し合せ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により機能的、技術的、経済的観点から検討され決定するが、機能増や過大補償とならないように注意が必要である。
- 2 既存公共施設の移転先は、取得する土地(残地を含む。)と等価等積の土地であるべきであり、設置基準等により規定されていても従前を超える面積は補償できない。
- 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 合理的な建設地点の原則的な選定基準は経済同一性であるが、その他の考慮事項として、既存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。