

専門科目

土地評価

## 令和6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	<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"/>	

(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"/>

- (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。

※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……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」

## 《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 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取得する場合には、公示された標準地の価格を規準とするが、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）に基づく基準地についても同様に扱う。
- 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地域を踏査した上で、当該地域の用途的特性等を把握し、同一状況地域区分図を作成する。
- 3 土地を取得する事業の施行が予定されていることによって、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て土地価格を決定する。
- 4 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ことが基本原則であり、当該土地に建物その他の物件があるときは、当該物件がないものとして扱う。

## 《公共用地の取得における土地評価の実務（理論）》

### 問2 用対連基準で定める土地の取得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 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が、土地の附加物は土地に含まれるものとして扱う。
- 2 取得する土地に建物その他の物件があるときは、建付地としての正常価格をもって補償する。
- 3 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、その近傍類地の取引価格については、取引が行われた事情、時期等に応じた特段の補正を行う必要はない。
- 4 正常な取引価格を定める場合は、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、さらに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じる価値も考慮する。

**問3 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。)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、標準地比準評価法により行うが、これにより難しい場合は、路線価式評価によることができる。
- 2 「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「土地評価比準表」、別添3「林地価格比準表」及び別添4「農地価格比準表」で定める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、当該格差率を当該同一地域の実態に適合するように補正することができる。
- 3 農地地域、林地地域及び見込地地域内にあって建物等の敷地の用に供されている土地は、当該土地の近傍の建物等の敷地の用に供されていない農地、林地等の正常な取引価格を標準として評価し、当該土地を建物等の敷地とするために通常要する費用を加算してはならない。
- 4 標準地は、同一状況地域において個別的要因がおおむね標準的と認められる一の画地とする。

**問4 土地評価事務処理要領で定める標準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 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 取引事例比較法を行うにあたり、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域のほか、それ以外の地域からも多数の取引事例を収集する。
- 3 取引事例の選択にあたっては、事情補正率が30パーセント程度以内であれば、取引時期が5年以上前であり、かつ個別的要因の比較が多少困難であっても選択するよう努める。
- 4 取引事例における特殊な事情とは、投機目的の取引、場所的限定がある事業を営むことが前提の取引等であり、この場合は適正に補正するが、知人、親類等の間で行った恩恵的な取引は特殊な事情に該当しないので、補正する必要はない。

**問5 土地評価事務処理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 用途的地域は、宅地地域、農地地域、林地地域、見込地地域、その他の地域(鉱泉地、池沼、牧場、原野等)に区分されるが、これら以外の用途的地域を定めることはできない。
- 2 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は「混在住宅地域」に区分される。
- 3 「宅地見込地」として区分する際の判定事項として、母都市の人口、世帯数及び住宅建設動向、母都市への企業の進出状況、周辺の宅地開発の分布状況及び開発後の利用状況等の項目を総合的に考慮するが、最寄鉄道駅、幹線道路、小学校等までの距離は考慮する必要はない。
- 4 路線価評価方式によって土地を評価する場合は、用途的地域を考慮する必要はない。

**問6 土地評価事務処理要領で定める標準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 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。
- 2 取引事例比較法による標準地の評価額と不動産鑑定業者による鑑定評価額に開差があるときは、必要に応じて、当該鑑定評価額を決定した理由について説明を求めるとともに、当該標準地の評価額について資料の選定等の再検討を行い、標準地の適正な評価額を求めるように努める。
- 3 公示価格と標準地の評価額を比較するときは、別途不動産鑑定業者から徴収した算定式により比較を行う。
- 4 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、当該基準地の標準地価格と標準地の評価額の比較を行う。

**問7 土地評価事務処理要領で定める時点修正に関する次の記述のうち、採用する変動率について、妥当でないものはどれか。**

- 1 取引事例の取引時点が価格時点と異なるため、近隣地域の公示価格の対前年変動率を採用した。
- 2 取引事例の取引時点が価格時点と異なるため、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を採用した。
- 3 取引事例の取引時点が価格時点と異なるため、不動産鑑定業者が適正と認める変動率を採用した。
- 4 取引事例の取引時点が価格時点と異なるため、還元利回り率を採用した。

《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62条に規定する現地踏査及び資料作成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 取引事例比較法に用いる取引事例は、類似地域又はその周辺地域において3事例地程度を収集し、調査表を作成する。
- 3 土地価格比準表を適用するに当たり、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の基準となる格差認定基準表を作成する。
- 4 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調査表を作成する。

**問9 共通仕様書第62条第2号で規定す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 取引年月日、取引価格等
- 2 土地の登記記録に記録されている地目及び面積並びに現在の土地の利用状況
- 3 土地に物件がある場合の登記記録の有無
- 4 売主及び買主の氏名等及び住所等並びに取引の目的及び事情（取引に当たって特段の事情がある場合はその内容を含む。）

**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 「地域比較」においては、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。
- 2 「個別比較」においては、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 「建付減価補正」は、土地に建物等が存在しているため、土地（建付地）の使用方法が当該建物等によって制約を受け、最有効使用に適合しない場合に行う。
- 4 「標準化補正」においては、各々の種別の地域ごとに、街路条件、交通・接近条件、環境条件及び画地条件等の個別的要因について、標準地と取引事例地を比準表を用いて比較し、その格差率によって標準地の価格を補正する。

**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、妥当なものはどれか。**

- 1 不整形地の格差率は、下記の算式により求める。

$$\text{格差率} = \text{不整形地格差率} \times \text{有効宅地部分の面積} \div \text{不整形地の面積}$$

- 2 逆三角地の格差率は、最小角の位置に関わらず、低角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 袋地の格差率は、下記の算式により求める。

$$\text{格差率} = 1.0 - \{(\text{有効宅地部分の減価率} \times \text{有効宅地部分の面積} + \text{路地状部分の減価率} \times \text{路地状部分の面積}) \div \text{標準地の面積}\}$$

- 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和を限度として決定する。

**問12 画地条件の格差率の算定方法に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 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。

- 2 崖地（法地）部分が存する画地の格差率は、平坦地部分と崖地部分との面積割合と崖地の傾斜の状況の相関により求める。

- 3 地積過大地（奥行長大地）の格差率は、下記の算式により求める。

$$\text{格差率} = \text{地積過大格差率} \times \text{奥行長大格差率}$$

- 4 地積過小地の格差率は、下記の算式により求める。

$$\text{格差率} = \text{地積過小格差率} \times \text{奥行短小格差率}$$

**問13 土地評価事務処理要領の別表「用途的地域」（以下『別表「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 住宅地域は、宅地地域のうち、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 住宅地域は、居住の用に供される建物等の敷地によって構成されている地域であるため、居住の快適性や利便性等が要求され、自然的、社会的環境が良好であるか否か、通勤に便利であるか否か等が主要な価格形成要因となる。
- 3 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、優良住宅地域及び混在住宅地域に該当しない住宅地域をいう。
- 4 別荘地域は、高原、湖畔、海浜等で景観、日照、温度、地勢、植生等の自然環境の良好な場所であることが重要であり、水道水、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14 別表「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「配置」については、街路の配置の状態は、環境条件の細項目である画地の配置の状態と密接に関連している。
- 2 地域要因における街路条件の細項目「系統及び連続性」については、交通量の多少や一方通行・車両制限等の有無は関係なく、都心、主要駅等への距離が短い方が連続性において優れていると考えられる。
- 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、バス利用可能な地域におけるバス利用による所要時間と徒歩による所要時間がほぼ等しい場合にあつては、一般的に前者の方が接近性において優れていると考えられる。
- 4 個別的要因における画地条件の細項目「奥行」については、間口から最も深い垂線を測定する。

**問15 別表「用途的地域」で定める商業地域に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 近隣商業地域とは、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一致している。
- 2 同一需給圏は、商業地の場合一般的に商圈の範囲に比例し、高度商業地域、準高度商業地域、普通商業地域、近隣商業地域の順に狭くなる傾向がある。
- 3 地域要因における交通・接近条件の細項目「都市中心部への接近性」の「都市中心部」とは、対象地域の顧客の量、流れ等に影響を及ぼす繁華性の高い地点をいい、中心駅所在地、繁華街の中心となる交差点等があげられる。
- 4 地域要因における環境条件の細項目「背後地の範囲」については、一般に、地域的特性を同じくする商業地域にあっては、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、重複することもあり得る。

**問16 別表「用途的地域」で定める農地地域に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。**

- 1 農地価格は、農業上の利用を前提としているが、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。
- 2 地域要因における交通・接近条件の細項目「農道の状態」の「農道」とは、通作に利用される道路の意味であり、国道、県道、市道等であっても、通作に利用される限りにおいて農道として取り扱う。
- 3 農地については、所有権移動を制限する法規制があるため、転用の期待感が影響して価格が形成されることはない。
- 4 個別的要因における交通・接近条件の細項目「集落との接近性」は、基準地及び対象地とその最寄り集落との通作距離及び出荷的集荷地との距離に基づき判定する。

**問17 別表「用途的地域」で定める林地地域に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 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」と呼ばれ、一般に農業を主業にし林業を兼業している農家の多い地域をいう。
- 2 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優れる地域で、林家は少なく、かつ、散在している林地地域をいう。
- 3 林地の価格は、転用後の価格形成要因も影響して形成される。
- 4 個別的要因における交通・接近条件においては、「搬出拠点（搬出するための集材機等のある場所）から搬出地点までの距離」を比較するが、搬出拠点が定位置でない場合は、画地の中心からの距離を計測する。

**問18 別表「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、妥当でないものはどれか。**

- 1 宅地見込地とは、宅地地域以外の他の種別の地域（農地地域、林地地域等）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う。
- 2 周辺の宅地化率が低く、道路等も未整備で、地域内の他の土地とともに相当規模で宅地開発することが合理的と判断される地域ほど、個別的要因の作用の程度は少なくなる。
- 3 地域要因における宅地造成条件については、造成工事費が宅地見込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て大きくなる。
- 4 個別的要因における画地条件の細項目「画地の形状等」については、市街地に近接している等の条件を備えた小規模開発地域は熟成度が極めて高い地域であるので、周辺の宅地化率が低い大・中規模開発地域に比べて、整形、不整形、間口奥行の関係等の価格に及ぼす影響度合いが大きい。

《土地の使用に係る補償額算定の実務》

**問19 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、妥当なものとはどれか。**

- 1 空間又は地下を使用する土地について土地利用制限率を算定するに当たって、土地に建物が存する場合の建物利用における各階層の利用率は、当該建物の階数及び用途により求める。
- 2 空間又は地下の使用に対しては、正常な地代又は借賃に土地の利用が妨げられる程度に応じて適正に定めた割合を乗じた額を補償するが、使用が長期にわたることにより当該額が当該土地の正常な取引価格を上回る場合は、正常な取引価格を補償しなければならない。
- 3 空間又は地下を使用することによって残地の利用が妨げられる場合の補償額の算定に係る建物利用制限率は、当該土地の土地利用制限率とするが、当該土地利用制限率に「その他の利用価値に係る制限率」が含まれる場合はこれを除く。
- 4 空間又は地下を使用する場合の土地利用制限率に係る深度別地下制限率は、地下40mまでの間に、1～10mの単位で設ける深度階層ごとに求める。

**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10月9日中央用地対策連絡協議会理事会申し合せ。以下「申し合せ」という。）に関する記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 通常の高架型のように、道路の立体的区域の決定に当たり、道路の下の範囲のみを定める場合については、申し合せは適用されない。
- 2 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する場合は、当該区域について、直接阻害に準じ阻害率を算定する。
- 3 直接阻害が生ずる場合の補償対象となる土地の範囲は、立体的区域として決定した区域を地表面へ水平投影した区域の土地とする。
- 4 立体的区域を設定することにより、残地に関して価格の低下、利用価値の減少等の損失が生じても補償されない。

《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係る次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 残地補償は、残地に関して価格の低下、利用価値の減少等の損失が生ずる場合の損失額を補償するものであることから、事業の施行により生ずる日陰や騒音によって発生する損失も残地補償として考慮する。
- 2 残地売却損率表を構成する2要素のうちの「標準地と残地の格差率」については、当該土地が建付地であるかどうか判断基準の1つとなる。
- 3 建物の移転先を残地と認定する場合又は建設予定地等で代替地を取得する必要がある場合若しくは当該土地に移転すべき物件がない場合の残地補償は、残地売却損を加えた額で補償する。
- 4 残借地権等に関して生ずる損失の補償額の算定における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額の算定に準じて行う。

**問22 残地等に関する損失の補償に係る次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 残地に関する補償額は、建物の移転先として残地を認定する場合と残地以外の土地を認定する場合とで異なり、また、用対連細則第21第1項に定める土地（建設予定地等）で代替地を取得する必要がある場合とない場合とで異なる。
- 2 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が生ずる場合は、当該残地に関して、価格の低下又は利用価値の減少が必ず発生するため、残地補償を行わなければならない。
- 3 土地の一部を使用することによって生じる残地については、残地補償の対象とならない。
- 4 建付地の一部を取得することにより残地の利用価値の減少等の損失が生ずる場合であっても、残地が当該建物の通常妥当と認められる移転先となる場合は、残地補償を行う必要はない。

《不動産鑑定評価理論概説》

**問23 不動産鑑定評価基準により不動産の個別分析を行う際の「最有効使用の判定上の留意点」に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 良識と通常の使用能力を持つ人が採用するであろうと考えられる使用方法であること
- 2 使用収益が過去から現在までの期間にわたって持続した使用方法であること
- 3 効用を十分に発揮し得る時点が予想し得ない将来でないこと
- 4 特に近隣地域に存する不動産の標準的使用との相互関係を明らかにすること

**問24 不動産鑑定評価基準における対象確定条件に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 不動産が、土地のみの場合又は土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その状態を所与として鑑定評価の対象とすること
- 2 不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その土地のみを建物等が存しない独立のもの（更地）として鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を部分鑑定評価という。）
- 3 不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その状態を所与として、その不動産の構成部分を鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を独立鑑定評価という。）
- 4 造成に関する工事が完了していない土地については、当該工事が無いことを前提として鑑定評価の対象とすること

**問25 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 取引事例が特殊な事情を含み、これが当該事例に係る取引価格に影響していると認められるときは、適切な補正を行わなければならない。
- 2 取引事例に係る取引の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、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 取引事例に係る不動産が同一需給圏の類似地域に存するもの又は同一需給圏の代替競争不動産である場合においては、近隣地域と当該事例に係る不動産の存する地域との地域要因の比較を行うことだけで足りる。
- 4 取引事例に係る不動産が近隣地域に存するものである場合には、対象不動産と当該事例に係る不動産との個別的要因の比較を行うことだけで足りる。

**問26 不動産鑑定評価基準に定める不動産鑑定士の責務に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 高度な知識と豊富な経験と的確な判断力とが有機的に統一されて、初めての的確な鑑定評価が可能となるのであるから、不断の勉強と研鑽とによってこれを体得し、鑑定評価の進歩改善に努力すること
- 2 依頼者に対して鑑定評価の結果を分かり易く誠実に説明を行い得るようにするとともに、社会一般に対して、実践活動をもって、不動産の鑑定評価及びその制度に関する理解を深めることにより、不動産の鑑定評価に対する信頼を高めるよう努めること
- 3 不動産の鑑定評価に当たっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公平妥当な態度を保持すること
- 4 不動産の鑑定評価に当たっては、善管注意義務を果たさなければならないこと

**問27 宅地見込地の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 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て決定する。
- 2 宅地見込地の鑑定評価を行うに当たっては、当該宅地見込地の熟成度を的確に把握するために、特に都市の外延的發展を促進する要因の近隣地域に及ぼす影響度等に留意しなければならない。
- 3 宅地見込地の鑑定評価を行うに当たっては、当該宅地見込地の宅地化を助長し、又は阻害している行政上の措置又は規制、付近における公共施設及び公益的施設の整備の動向、付近における住宅、店舗、工場等の建設の動向、造成の難易及びその必要の程度、造成後における宅地としての有効利用度を総合的に勘案する。
- 4 熟成度の低い宅地見込地を鑑定評価する場合には、比準価格を標準とし、転換前の土地の種別に基づく価格に宅地となる期待性を加味して得た価格を比較考量して決定する。

《鑑定評価書の見方》

**問28 鑑定評価書に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 対象不動産の表示は、登記簿、課税台帳等に記載されている事項を記載するが、未登記、未登録の物件については記載しなくても良い。
- 2 鑑定評価額には、その前提である価格時点、類型、価格・賃料の種類、設定した評価条件を記載する。
- 3 価格の種類は、正常価格、限定価格、特定価格の3つである。
- 4 鑑定評価を行った日付は、鑑定評価報告書が完成した日をいうが、この日付は価格時点より前でもよい。

**問29 鑑定評価書の「近隣地域の状況」に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 近隣地域とは、対象不動産が属する地域で、居住・商業・工業等のある特定の用途に使われることによって、用途的に地域的まとまりを示している地域(用途的地域)をいう。
- 2 近隣地域の状況には、単なる実況描写ではなく、地域の地価形成に影響を持つ地域要因を記載する。
- 3 地域要因は、原則として街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件の4つの条件に係る要因に区分して記載する。
- 4 環境条件は、周辺環境にかかわる条件、例えば住宅地であれば、日照・通風等の自然的環境、居住者の近隣関係等の社会的環境、上下水道・ガス等の供給処理施設の状態等をいう。

**問30 鑑定評価書の「対象不動産の状況」に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 対象不動産の状況は、対象不動産の概況を記載し、近隣地域の標準的使用との関連において、対象不動産の最有効使用を判定(個別分析)するとともに、近隣地域の標準的な面地の価格(標準価格)に対し、増減価要因となる個別的要因を記載する。
- 2 市場参加者の属性判定については、対象不動産に対する需要の分析に当たり、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ているかを的確に把握することが必要である。
- 3 対象不動産が建物及びその敷地である場合や現実の建物の用途等が更地としての最有効使用に一致していない場合は、そのまま現状の建物の用途で使用収益する場合、又は、建物を取り壊して更地化する場合のうち、いずれの市場価値が高いかを比較して、建物及びその敷地としての最有効使用を判定する。
- 4 代替競争等の関係にある不動産との市場競争力の比較については、例えば、対象不動産が代替競争等の関係にある不動産と比較して最寄り駅の接近性に優れている場合は、当該要因に関する市場競争力は優れ、より高い価格が形成される。

**問31 鑑定評価書の「収益還元法による収益価格（土地残余法）」に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 土地残余法とは、土地の収益価格を求める手法で、土地と建物から構成される不動産が生み出す純収益を土地建物等に適切に配分できる場合に、当該不動産に基づく純収益から建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を期待利回りで還元する手法をいう。
- 2 総収益は、各支払時期に支払われる支払賃料に、共益費・駐車場使用料等のその他の収入を加えた額から、貸倒れ損失・空室等による損失相当額を控除して、有効総収益を求めるが、敷金・礼金等の一時金の運用益及び償却額は加算しない。
- 3 総費用は、修繕費、維持管理費及び公租公課を合計すれば良い。
- 4 更地に最有効使用の建物等を建築することを想定して土地の収益価格を求めるが、建物等の建築期間中は未だ収入を得られないので、未収入期間を考慮した修正率を用いる。

《所有権以外の権利の評価の実務》

**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 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及び土地に関する所有権以外の権利の消滅に係る補償については、一般補償基準要綱には規定がないが、用対連基準には規定がある。
- 2 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は、当該権利がないものとして算定した土地の正常な取引価格から、適正に算定された当該権利の価格を控除した額をもって行う。
- 3 土地に関する所有権以外の権利で、一般的に譲渡性のないものに対しては、土地の正常な取引における当該権利の有無による土地の価格の差額をもって補償する。
- 4 地上権、永小作権又は賃借権に係る正常な取引価格は、近傍類地に関する同種の権利の取引価格を基準とし、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並びに当該同種の権利及び消滅させる権利に係る地代、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、収益性、使用の態様等を総合的に比較考量して算定する。

**問33** 平成29年の民法改正により、配偶者の居住の権利として、配偶者居住権（民法第1028条）及び配偶者短期居住権（民法第1037条）が創設されたことに伴い、公共事業用地の取得に際しても、これらの権利の設定されている建物の移転及びその敷地である土地の取得に際して、十分考慮する必要がある。2つの権利に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 これらの権利は、土地に対する所有権以外の権利の一種と考えられるが、上記民法改正後間もないことから、土地収用関係法令等の改正は未だ行われていない。
- 2 配偶者短期居住権が成立するためには、配偶者（内縁関係を含む。）が被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に無償で居住していたことが必要である。
- 3 配偶者居住権の存続期間は、原則として、配偶者の終身の間であり、使用料は無償である。
- 4 配偶者居住権は、登記がなくても第三者に対抗できる。

**問34** 旧借地法及び借地借家法上の土地の利用権に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 旧借地法上の借地権で、法定更新されたものは、建物が朽廃すると消滅する。
- 2 借地借家法上の普通借地権については、法定更新の制度はない。
- 3 一般定期借地権については、期間が50年以上であれば、上限に制限はない。
- 4 借地借家法23条の事業用定期借地権等の存続期間には、30年以上50年未満と10年以上30年未満の2種類があるが、いずれの場合でも居住用の建物所有のためには設定できず、また、契約は必ず公正証書によりしなければならない。

《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 地価公示では、標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定したものが公示される。
- 2 地価公示では、標準地の所在の郡、市、区、町村及び字並びに地番等の標準地に関する個別の情報が公示される。
- 3 地価公示は毎年実施されているが、地価調査は隔年で実施されている。
- 4 地価調査の実施主体は都道府県知事である。

**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 標準地に建物がある場合や地上権その他当該土地の使用収益を制限する権利がある場合には、これらの建物や権利がないものとして価格を判定する。
- 2 地価公示では、毎年7月1日における標準地の単位面積当たりの正常な価格が公示される。
- 3 地価公示制度は、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。
- 4 地価公示については、土地鑑定委員会が、標準地について不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って標準地の単位面積当たりの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、妥当でないものはどれか。**

- 1 固定資産評価基準は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続について総務大臣が定めているものであり、市町村長は固定資産の価格の決定に当たっては、この基準によらなければならないものとされている。
- 2 登記簿に登録されている土地については、原則として、登記簿に登録されている地積によるが、現況地積が登記地積より小さいと認められる場合には現況地積による。
- 3 一般農地（田・畑）の評価において、各筆の評点数を付設するに当たってはそれぞれの比準表が適用され、田の比準表には「田面の乾湿」等の項目が設けられている。
- 4 土地の評価は3年に1度評価替えが行われ、その価額は原則として3年間据え置かれるが、宅地等について価格の著しい上昇が認められる場合には、評価替え時点の価格に対して地価上昇を反映するための修正率が適用される。

**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 土地の価額は、宅地、田、畑、山林、原野等の地目別に評価を行う。ただし、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は、その土地は主たる地目からなるものとし、一団の土地ごとに評価を行う。
- 2 正面路線と側方路線に面する宅地の評価は、下記の（ア）と（イ）の合計額にその宅地の地積を乗じて行う。  
（ア）正面路線価 × 奥行価格補正率  
（イ）側方路線価 × 奥行価格補正率 × 側方路線影響加算率
- 3 土砂災害特別警戒区域内にある宅地は、その宅地が土砂災害特別警戒区域内でないものとした場合の価額に、一律0.5の補正率を乗じた価額によって評価する。
- 4 山林のうち、森林法その他の法令の規定に基づき、土地の利用又は立木の伐採について制限を受けている保安林は、その制限がないとした場合の価額から、その価額に立木についての伐採制限（禁伐、一部皆伐等）に応ずる割合を乗じ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12月12日用地対策連絡会申し合せ）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）、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、幅員等が決定されることから、経済的観点の検討は必要ない。
- 3 土地に対する補償は、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。
- 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、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。

**問40 公共補償基準に基づく公共施設等に対する補償で、所有権以外の権利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 既存公共施設等が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極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 所有権以外の権利の補償として、同種又は類似の権利を取得することが極めて困難なときは、同種又は類似の権利以外の権利によることができるが、賃借権に対する補償の代わりに所有権により補償を行うことは常に過大補償となるため、所有権による補償はできない。
- 3 所有権以外の権利の補償は、同種又は類似による権利を取得する費用によるが、このうち類似の権利とは、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 所有権以外の権利の補償として、同種又は類似の権利を取得することが極めて困難なときは、同種又は類似の権利以外の権利によることができるが、これには、使用借権に対する補償の代わりに賃借権により補償する場合が含まれる。