

専門科目

土地評価

# 平成28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22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	<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	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"/>
	十の位	3	0	<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	0	<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"/>

(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）並びに同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）に関する次の記述のうち、土地評価部門に係る業務内容として妥当でないものはどれか。**

- 1 土地を取得するのではなく、空間や地下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。
- 2 土地を取得することにより生じる当該土地の残地に対する、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。
- 3 土地を取得するための、権利の種類及び内容に関する調査。
- 4 土地の評価のため、用途的地域を地域的特性に着目してする同一状況地域の区分及び土地に関する補償金算定。

## 《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。）に定められている、土地の補償額算定の基本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 取得する土地（土地の附加物を含む。以下同じ。）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。
- 2 上記の「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ものとする。
- 3 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、当該事業の影響があるものとしての当該土地の正常な取引価格によるものとする。
- 4 正常な取引価格とは、合理的な自由市場があったならば、そこで形成されるであろう市場価値（客観的な交換価値）を貨幣額をもって表示した適正な価格である。

**問3** 用対連基準に定められている、土地の正常な取引価格に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 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、土地の形状や地積の要素を比較して算定する。
- 2 基準とすべき近傍類地の取引価格については、取引が行われた事情、時期等の要素は考慮しない。
- 3 地代、小作料、賃料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、参考とはならない。
- 4 正常な取引価格を定める場合においては、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、土地所有者がその土地に対して有する主観的な感情価値及び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ものとする。

**問4** 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に定められている土地評価の単位について、次の記述のうち妥当でないものはどれか。

- 1 隣接する2筆の土地の所有者、使用者はともに同一人で、利用目的も同じ土地は1画地である。
- 2 農家集落地域内の土地を、土地所有者が自家用住宅敷地として利用しており、併せて、同敷地内の一部分を同土地所有者が自家用野菜畑として利用している。（土地は1筆で建物敷地と野菜畑との高低差はない。）この場合は、利用目的が違うため2画地とすべきである。
- 3 住宅地域内の1筆の土地を土地所有者Aと借地人Bが建物を建築し使用している。この場合は、土地の利用者が異なるため、2画地となる。
- 4 住宅地域内の1筆の土地に土地所有者が4戸の貸家を建築し賃貸している。この場合は、土地所有者、建物所有者が同一で、利用目的も同一であるので1画地である。

**問5 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、妥当なものはどれか。**

- 1 土地の価額を求める場合は、原則として公簿面積を用いるものとする。
- 2 地上権、永小作権及び賃借権の正常な取引価格は、土地評価事務処理要領に定める画地を単位として算定することとし、仮に、同一の利用目的に供するため、同一の権利者が隣接する二以上の土地に権利の設定を設けており、かつ、それらの権利の取引が一体的に行われることが通例であると認められるときにおいても、同様である。
- 3 評価に係る地域を土地の用途的観点から用途的地域に分類すると、宅地地域、農地地域、林地地域、見込地地域、その他の地域に区分される。
- 4 宅地地域は、住宅地域と商業地域に区分される。

**問6 土地評価事務処理要領に定められている土地評価の手法について、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ものとし、標準地比準評価法により難しい場合は、路線価式評価法によることができるものとする。
- 2 標準地比準評価法によって土地を評価するときは、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し、②同一状況地域ごとに一の標準地を選定し、③標準地を評価し、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。
- 3 同一状況地域を区分するに当たっては、①地勢及び地盤、②街区及び集落、③市町村、大字、字等の境界について配慮すれば足りる。
- 4 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。

**問7 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 標準地の評価格からの比準は、土地価格比準表（土地評価事務処理要領第7条第2項。以下「比準表」という。）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。
- 2 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、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ことができるものとする。この場合において、格差率の補正は、不動産鑑定業者の意見等により適正に行うものとする。
- 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に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得た額を標準として評価するものとする。
- 4 標準地の評価格は、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ものとする。ただし、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、不動産鑑定業者の意見等により求めた価格を基準とするものとする。

《公共用地の取得における土地評価の実務（算定）》

**問8 取引事例比較法による評価対象地の評価額算定の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 近隣地域又は類似地域から標準地と同種別の売買事例を多数収集し、現地を確認して必要事項を実地調査する。なお補正が必要な事例しかない場合は、取引事情を精査し、専門家等の意見を参考にして適正に補正する。
- 2 売買事例は、取引時点から価格時点までの変動を適正な変動率によって修正し、各々の種別の地域ごとに、地域要因について標準地と取引事例地を比較し、その格差率によって事例価格を標準化する。
- 3 市町村役場等において地域区分に必要な資料の収集等を行い、資料分析結果を参考として現地を実地調査し、用途的な観点から最有効使用に基づき各々の近隣の範囲を確定して、標準地を選定する。
- 4 公図、登記簿調査表、都市計画図、工事平面図等の資料を参考にして取得対象地域の概況等の把握を行ってから、評価に関連する比較的広範囲を現地踏査し、用途的な観点から概況を把握する。

**問9 取引事例の選択に当たり、次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 取引時期が3年前のものであるため選択しなかった。
- 2 違法な取引に係る不動産でないことが確認できなかったため選択しなかった。
- 3 画地の面積が著しく相違していなかったため選択した。
- 4 地域要因の比較が容易であるため選択した。

**問10 住宅地の標準地から比準して各画地の評価額を求める場合の個別的要因に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 画地条件の細項目「角地」においては、角地の方位及び側道の広さから勘案して利便性、快適性を判断するものであるが、角地の方位の優劣の順位は、南東、南西、北東、北西が一般的である。
- 2 画地条件の細項目「不整形地」と「三角地」においては、標準的な形状と比較して不整形の程度、画地利用上の阻害の程度を判断するものであるが、三角地の補正をする場合、不整形地の補正も重複して適用することとなる。
- 3 環境条件の細項目「隣接地の利用状況」においては、工場・倉庫あるいはアパート等によって取り囲まれている場合等は影響を受けることとなり、危険施設等があれば二重のマイナスを受ける。
- 4 画地条件の細項目「地積」においては、地積過大地は、標準的規模の画地として利用する場合の潰地が生じること等による減価であり、地積過小地は、標準的使用ができない画地であることによる減価である。

**問11 土地評価事務処理要領に定められている事情補正に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 利便性及び快適性が優れている角地の取引の場合は、中間画地の取引価格より高値となることが多いことから、適正な補正をする必要がある。
- 2 調停や競売により価格決定された取引の場合は、財産の処分的要素が強いことから、適正な補正をする必要がある。
- 3 土地の対価以外に売買手数料、登記手数料が取引価格に含まれている場合は、適正な補正をする必要がある。
- 4 ガソリンスタンドのように営業成績が営業所の位置と密接に関係する業種の取引の場合は、買い進みの傾向にあることから、適正な補正をする必要がある。

**問12 不動産鑑定評価額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。
- 2 標準地の評価に当たっては、特段の事情がある場合に限り不動産鑑定士に当該標準地の鑑定評価を求める。
- 3 標準地の評価額の決定に当たっては、鑑定評価書の内容についても分析し、起業者が自ら評価した算定価格との内容について十分比較、検証し、適正な評価額を求める必要がある。
- 4 地価公示法（昭和44年法律第49号）第9条は、公示区域内の土地を取用対象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と定めている。

《土地の種別ごとの算定の実務》

**問13 住宅地域の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 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である。
- 2 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、小工場が混在する地域である。
- 3 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戸建住宅地域である。
- 4 別荘地域は、高原、湖畔、海浜等自然環境の良好な場所にあつて、主として、避暑、避寒、保養又はレクリエーション等に利用される住宅が現に存し、又は建てられることが予定される地域である。



**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 優良住宅地域は、環境条件の項目である「居住者の近隣関係等の社会的環境の良否」及び「変電所、汚水処理場等危険施設・処理施設等の有無」が住居の快適性に大きな影響を与え、その品位を左右することとなる。
- 2 標準住宅地域及び混在住宅地域においては、交通・接近条件の項目である「都心との距離及び交通施設の状態」及び「商業施設の配置の状態」が居住者の通勤及び生活の利便に直接関係がある。このうち、標準住宅地域は「商業施設の配置の状態」に、混在住宅地域は「都心との距離及び交通施設の状態」に重点を置いている。
- 3 農家集落地域は「居住者の移動及び家族構成等の状態」という特有の項目を設けている。これは、当該地域において過疎化現象が生じているか否かがその地域の価格形成に大きな影響を与えることとなるからである。
- 4 別荘地域は、「都心との距離及び交通施設の状態」、「景観の良否」、「傾斜等の地勢の状態」、「樹木等自然環境の良否」及び「地域の名声・知名度等」が利便性、快適性及び品位に大きな影響を与えることになる。

**問15 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 農地の同一需給圏は、個人農家による通勤耕作可能性により定まり、対象地を中心として、その対象地に通作可能な各集落からの通作限界地の範囲となる。これは、おおむね対象地を中心とする通作可能距離を半径として描かれる円内の地域にあたる。
- 2 農地地域における農地の価格は宅地または林地と異なり、農地の標準地または基準地がないので、取引事例の価格から比準して求めることとなる。
- 3 農地地域の地域要因は、農業生産性を高めあるいは低める原因となる要因である。これは、作物の収穫高に影響を与える要因と、農業生産活動に要する費用性に影響を与える要因である。
- 4 農地は現実の利用が耕作の用に供されるという利用形態は同じであっても、宅地地域内の農地、宅地見込地地域内の農地、農地地域内の農地というように所在する地域の性格に大きな幅があるので対象農地の存する地域の判断に当たっては特に留意する必要がある。

**問16 商業地に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 商業地の同一需給圏については、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。
- 2 商業地の地域的特性は、具体的には地域の標準的使用に体现されているので、相互の地域の標準的使用の用途的、機能的な類似性を判定することとなる。
- 3 商業地域の近隣地域の範囲の判定に係る価格水準は、当該地域内のそれぞれの土地の価格が30%以内に分布する地理的範囲を一応の目安として判定することとしているが、商業地域の場合、同一の市区町村内においても価格の格差が著しい場合が少なくない。
- 4 近隣商業地域は、近隣の居住者に対する日用品の供給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符合する。

**問17 林地に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 林地の同一需給圏は、交通機関の発達及び機械化による経営合理化のため、林業生産活動がますます広域化してきており、ことに有名林産地においては、他府県までにも拡大する傾向にあるが、一般的には、林業経営主体が、通常の状態で行うことが可能な距離の範囲によって定まる。
- 2 林地価格の比準方法は、宅地の場合と同様、基準地もしくは取引事例地の存する地域に対象地が存在する場合には、個別的要因の比較により、また同一需給圏内の類似地域にある場合には、地域要因及び個別的要因の比較を行い林地価格を算定する。
- 3 林地は、林業生産性に係る要因が重要な要因であり、宅地化条件は重要ではない。
- 4 林地地域における地域要因のうち、交通・接近条件は、林業経営に関して費用性、あるいは生産性に係る条件である。

**問18 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 宅地見込地地域は、都心の外延的発展に伴う受け皿の役目を果たすものであるので、「都心との距離及び交通施設の状態」は住宅地域の場合と同様に配点のウエートは高くなっている。
- 2 宅地見込地地域は宅地地域へと転換する可能性をもった地域であるので、当該地域が将来どのような宅地地域になるかを予測しなければならない。この将来予測は周辺の既存の住宅地域の状況、付近の住宅等の建設動向等周辺の状況を調査したうえで行う。
- 3 宅地見込地地域の地域要因に係る交通・接近条件は、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状態をいうが、住宅見込地においても住宅地の地域要因と同様に重視される項目である。
- 4 宅地化するための造成工事費が宅地見込価格の決定に与える影響度合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。

《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ついて定めた用対連細則第12第1項の「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、妥当でないものはどれか。**

- 1 土地利用制限率算定要領は、用対連基準第25条に掲げる「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」を算定するために定められたものである。
- 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及び用途は、原則として、使用する土地が属する地域の標準的な階数及び用途とし、土地利用制限率算定要領第4条に掲げる事項を総合的に勘案して判定する。
- 3 深度別地下制限率は、一定の深度までの間に、1～10メートル単位で設ける深度階層毎に求め、原則として深度階層毎に一定の割合をもって低下するものとされている。最も浅い深度階層に係る地下制限率を1として算定するものとする。
- 4 建物階層別利用率表は各群の一応の標準を示すもので、土地価格と建物価格の立体分布が同一であると推定したことが前提となっていることから、地域の実情に応じた補正は妨げない。

**問20 土地の使用に代わる取得について定めた用対連基準第25条の2に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。**

- 1 起業者は土地の使用が3年以上に及ぶと予定されているときは、土地の種別を問わず、宅地の場合は更地に限って土地所有者から土地の取得の請求があれば、起業者は当該土地を取得することができる。
- 2 土地の使用期間中の使用料の総額と建物移転料、動産移転料、仮住居補償、営業補償等の通常生ずる損失の補償の合計額と当該土地を取得する場合の土地代金と土地の取得に伴い必要となる通常生ずる損失の補償額の合計額を比較して、土地を取得する場合の補償額の方が低額なときは、当該土地を取得することができる。
- 3 使用しようとする土地に、土地所有者が所有し使用している建物があり、当該所有者が土地の使用期間中又は土地の使用後においても生活又は事業に支障が生ずると起業者が判断した場合、土地所有者からの請求がなくても当該土地を取得することができる。
- 4 土地を使用しようとする場合とは、空間又は地下を使用しようとする場合で、土地の通常の用法を妨げないときも該当する。

《残地補償額算定の実務》

**問21 残地補償についての残地売却損率表（用対連細則の別表第10）の「必要となる早急性の程度」の適用に関する次の記述のうち、妥当なもの同士の組合せは、後記1～4のうちのどれか。**

- ア 緊急の工事を要する事業に必要な建付地の残地について、高いと認定した。
- イ 緊急の工事を要しない事業に必要な資材置き場の残地について、低いと認定した。
- ウ 緊急の工事を要しない事業に必要な建築確認済みの建設予定地の残地について、低いと認定した。
- エ 緊急の工事を要しない事業に必要な未利用地で、建設予定のない宅地の残地について、低いと認定した。

- 1 ア、イ      2 ウ、エ      3 ア、ウ      4 イ、エ

**問22 残地等に関する損失の補償について次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 残地に対する補償は、取得に係る当該画地の評価額と当該土地の一部が取得又は使用されることによって生じた当該残地の評価額との間に差異がある場合に行われるもので、この場合、当該残地の評価額は、土地評価事務処理要領第8条に規定する当該画地の評価方法に準じて行うことになる。
- 2 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。
- 3 取得に係る画地が農地地域内の農地であっても、その残地が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補償の対象となる。
- 4 「地目差補償」は、取得に係る評価額に残地の面積を乗じて得た額を限度とするが、当該地域の地価水準等を勘案して、特に必要があると認められる場合においては、残地価額を超えて補償することができる。

《不動産鑑定評価理論概説》

**問23 不動産の価格に関する諸原則について次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 代替の原則とは、代替性を有する二以上の財が存在する場合には、これらの財の価格は、相互に影響して定まるという原則で、不動産の価格も代替可能な他の不動産または財の価格と相互に関連して形成される。
- 2 需要と供給の原則とは、不動産の価格は需要と供給との相互関係によって定まるのであるが、不動産は他の財と異なる自然的特性及び相対的稀少性を有するために、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 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という原則で、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ということをさしている。
- 4 収益逓増及び逓減の原則とは、ある単位投資額を継続的に増加させると、これによって総収益は増加するが、増加させる単位投資額に対応する収益は、ある点までは増加するが、その後は減少するということをさしている。

問24 地域分析の適用にあたり、次の不動産の種別における同一需給圏の判定について次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 住宅地の同一需給圏は、一般に都心への通勤可能な地域の範囲に一致する傾向があるが、地縁的選好性により、地域的範囲が狭められる傾向がある。
- 2 高度商業地の同一需給圏は、一般に広域的な商業背後地を基礎に成り立つ商業収益に関して代替性の及ぶ地域の範囲に一致する傾向があり、その範囲は高度商業地の性格に応じて広域的に形成される傾向がある。
- 3 消費地指向型工業地等の中小工業地の同一需給圏は、一般に原材料、製品等の大規模な移動を可能にする高度の輸送機関に関して、代替性を有する地域の範囲に一致する傾向がある。
- 4 農地の同一需給圏は、一般に当該農地を中心とする通常の農業生産活動の可能な地域の範囲内に立地する農業経営主体を中心とするそれぞれの農業生産活動の可能な地域の範囲に一致する傾向がある。

問25 収益還元法に用いる数式について、対象不動産の償却前純収益が一定期間続くとして、その得られる収益価格を求める複利年金現価率を示す式は、次のうちのどれか。

ただし、 $Y$ は割引率、 $n$ は収益持続年数。

1 
$$\frac{Y}{(1+Y)^n - 1}$$

2 
$$\frac{Y}{(1-Y)^n + 1}$$

3 
$$\frac{(1+Y)^n - 1}{Y(1+Y)^n}$$

4 
$$\frac{Y(1+Y)^n}{(1+Y)^n - 1}$$

**問26 不動産（土地）の鑑定評価額の決定に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 公共事業のため農地を取得する場合の鑑定評価額は、比準価格を標準とし、収益価格を参考として決定するものとする。再調達原価が把握できる場合には、積算価格をも関連づけて決定すべきである。
- 2 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用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、その額を当該宅地見込地の熟成度に応じて適正に修正して得た価格を関連づけて決定するものとする。
- 3 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。
- 4 区分地上権の鑑定評価額は、設定事例等に基づく比準価格、土地残余法による収益価格及び区分地上権の立体利用率により求めた価格を関連づけて得た価格を標準とし、区分地上権の設定事例等に基づく区分地上権割合により求めた価格を比較考量して決定するものとする。

**問27 試算価格の調整では、各手法の試算価格の説得力に係る判断に当たって、「対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性」を掲げているが、この意義に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。**

- 1 対象不動産の近隣地域の標準的使用について、その価格形成要因の分析を通じて、対象不動産の最有効使用に適合する試算価格であるか否かの判断で、特に客観的に説得力のある取引事例比較法の適用段階で、収集した取引事例及び比準作業の適合性を判断すること。
- 2 地域分析及び個別分析を通じて、対象不動産の市場の特性を把握したうえで、試算価格が現実の市場の需給動向を正確に反映しているか、市場参加者の行動原理をどの程度反映しているかについて適合性を判断すること。
- 3 対象不動産の有する価格形成要因について、地域分析及び個別分析を通じて特に最有効使用の観点から、採用した資料や各手法の適用の過程を吟味し、試算価格の適合性を判断すること。
- 4 地域分析及び個別分析を通じて、対象不動産の将来のあり方を適切に反映している試算価格であるか否かの判断で、特に収益還元法の適用段階で採用した将来期待される純収益を把握するため収集した賃貸事例、賃貸業に関する費用等の資料及び割引率等のデータの説得力及び適合性を判断すること。

## 《鑑定評価書の見方》

### 問28 不動産の鑑定評価において、妥当なものほどれか。

- 1 鑑定評価の価格時点は現在時点を原則とし、過去時点及び将来時点の鑑定評価は行うべきではない。
- 2 顕著な縄伸びが認められる土地の鑑定評価においては、専門家が作製した実測図等がないかぎり、補正を行うべきでない。
- 3 実地調査においては必ず対象不動産に立ち入って確認しなければならず、外観調査により代替してはならない。
- 4 実測図がある場合には、実測図に示された境界標（石杭、金属標等）の有無、異同等について照合のうえ現地の位置・形状・規模を確認する。

### 問29 不動産の鑑定評価において、妥当でないものはどれか。

- 1 物的確認とは、具体的には、登記簿等の確認資料に基づき、土地については所在・地番・地目・地積・形状・境界・定着物の有無等を、建物等については所在・家屋番号・建築面積・延べ面積・構造・用途等を照合することをいう。
- 2 権利の態様の確認とは、対象不動産に係る登記された権利関係のみを明瞭に確認することにより、鑑定評価の対象となる権利の存否及びその内容を照合することをいう。
- 3 特定価格とは、市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することとなる場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。
- 4 不動産鑑定評価に当たっては、依頼者、鑑定評価書の提出先、鑑定評価額の開示先、鑑定評価額の公表の有無等について確認を行い、関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者と対象不動産・依頼者・提出先・開示先との間の利害関係の有無とその内容について明らかにする必要がある。



**問30 鑑定評価基準に従って価格を求める手法を適用する場合について、妥当なものとはどれか。**

- 1 原則として原価法、取引事例比較法、収益還元法の3手法を適用するが、実務上は取引事例比較法を適用して求めた比準価格から鑑定評価額を決定する。
- 2 戸建住宅地域内の更地の鑑定評価においては、取引事例比較法のみを適用し、他の手法について特に言及する必要はない。
- 3 貸家及びその敷地の鑑定評価の際に、原価法及び収益還元法を適用するが、同種類の取引事例がない場合に不適用理由を記載して取引事例比較法を適用しない場合がある。
- 4 収益還元法を適用する場合は、賃貸用の共同住宅、事務所等の収益用不動産の鑑定評価に限られる。

**問31 不動産の最有効使用の判定に当たって留意すべき事項について、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り、使用収益が将来相当の期間にわたって持続し得る使用方法であること。また、効用を十分に発揮し得る時点が予測し得ない将来でないこと。
- 2 個別分析に当たっては近隣地域の標準的使用との相互関係を明らかにして最有効使用を判定する必要があるが、対象不動産の位置、規模、環境等によって標準的使用の用途と異なる場合には、それぞれの用途に対応した個別的要因の分析を行った上で最有効使用を判定する。
- 3 価格形成に影響を与える地域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。
- 4 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には、更地としての最有効使用を実現するために要する費用等を勘案するため、建物及びその敷地と更地の最有効使用の内容は必ず一致する。

《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評価に関する次の記述のうち、妥当なものには○、妥当でないものには×を付した場合の組合せのうち妥当なものを、後記1～4までの中から選びなさい。**

- ア 土地に関する所有権以外の権利の目的となっている土地に対しては、当該権利がないものとして算定した正常な取引価格から、当該権利の価格を控除した額をもって補償する。
- イ 消滅させる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。  
この場合、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権利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権利の正常な取引価格による。
- ウ 消滅させる土地に関する所有権以外の権利としては、地上権、永小作権、賃借権、使用貸借による権利が定められている。
- エ 占有権は、占有事実そのものを保護する制度で、本権とは異なる権利であるが、長期間の占有継続に対する損失額を補償される。

- 1 ア○、イ○、ウ×、エ○
- 2 ア○、イ○、ウ○、エ×
- 3 ア○、イ×、ウ○、エ×
- 4 ア×、イ○、ウ×、エ○

**問33 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に関する次の記述のうち、妥当でないものの組合せは、後記1～4のどれか。**

- ア 消滅させる地上権の評価は、正常な取引価格を算定する。
- イ アの正常な取引価格は、近傍類地に関する同種の権利の取引価格を基準とするが、当該地上権の目的となっている土地の価格は考慮しないのを原則とする。
- ウ アの正常な取引価格の算定にあたり、当該地上権の地代、権利金については考慮すべきであるが、権利の存続期間については特別の事情がない限り考慮する必要はない。
- エ イの近傍類地の取引価格については、取引が行われた事情、時期等に応じて適正な補正を加える必要がある。

- 1 ア、イ      2 ウ、エ      3 イ、エ      4 イ、ウ

**問34 旧借地法（大正10年法律第49号）上の借地権（以下「旧借地権」という。）並びに借地借家法（平成3年法律第90号）上の普通借地権及び定期借地権等に関する次の記述のうち、妥当でないものの組合せは、後記1～4のどれか。**

- ア 旧借地権及び普通借地権は、期間が満了しても法定更新制度の適用がある借地権である。
- イ 定期借地権等とは、（一般）定期借地権のほか、事業用定期借地権等及び建物譲渡特約付借地権をいう。
- ウ 事業用定期借地権等には、存続期間を30年以上50年未満とする事業用定期借地権と存続期間を10年以上20年以下とする事業用借地権がある。
- エ 建物譲渡特約付借地権を設定する場合の借地権としては、普通借地権及び定期借地権のみが設定できる。

- 1 ア、イ      2 イ、ウ      3 ア、エ      4 ウ、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。）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 地価公示の価格時点は1月1日、地価調査の価格時点は7月1日である。
- 2 地価公示の実施主体は国土交通省におかれた土地鑑定委員会で、地価調査の実施主体は都道府県知事である。
- 3 地価調査の評価水準は、地価公示を100とすると80程度である。
- 4 地価公示、地価調査では、単位面積当たりの価格等が公示、公告される。

**問36 地価公示等に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 収用委員会は、公示区域内の土地について、収用に係る土地に対する補償金を算定する際には、公示価格を規準として算定した当該土地の価格を考慮しなければならない。
- 2 地価公示は、二人以上の不動産鑑定士が標準地の鑑定評価を行う。
- 3 地価公示は、土地に関して地上権その他当該土地の使用若しくは収益を制限する権利が存する場合には、これらの権利を勘案して求める。
- 4 地価公示における「正常な価格」とは、自由な取引が行なわれるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格をいう。

《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、妥当でないものはどれか。**

- 1 ゴルフ場の用に供する一団の土地（当該一団の土地のうち当該ゴルフ場がその効用を果たす上で必要がないと認められる部分を除く。）の評価は、当該ゴルフ場の経営により見込まれる標準的な純収益のうち土地に帰属する分を還元利回りで還元してその価額を求める。
- 2 市街地宅地評価法では、宅地の利用状況を基に用途に応じて地区区分し、当該地区を相当に相違する地域ごとに区分し、当該地域の主要な街路に沿接する宅地から標準宅地を選定し、標準宅地の単位地積当たりの適正な時価に基づいて主要な街路の路線価を付設し、主要な街路の路線価を基礎として主要な街路との差異を総合的に考慮してその他の街路の路線価を付設する。
- 3 鉄道又は軌道による運送の用に供する土地（複合利用鉄軌道用地を除く。）の評価は、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によって求める。
- 4 宅地の評価において、標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとされている。

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 相続税の路線価は、売買実例価格、地価公示法の規定により公示された標準地の価格、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補が国税局長の委嘱により鑑定評価した価額、精通者意見価格等を基として国税局長がその路線ごとに評定した1平方メートル当たりの価額である。
- 2 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の価額は、その宅地のうちに存するがけ地等ががけ地等でないとした場合の価額から、その価額に次の算式により計算し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。

$$\frac{\text{がけ地部分等通常の用途に供することができないと認められる部分の地積}}{\text{その宅地の総地積}}$$

- 3 間口が狭小な宅地（不整形地及び無道路地を除く。）の価額は、路線価に奥行価格補正率及び間口狭小補正率を乗じて求めた価額にその宅地の地積を乗じて計算した価額によって評価する。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修正することができる。
- 4 路線価に広大地補正率を乗じる評価手法は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為を行う場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められる広大地が適用対象であり、大規模工場用地及び中高層の集合住宅等の用地に適しているものは適用対象外である。

《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）第7条（土地代）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）第6に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 既存公共施設等が土地に関する所有権以外の権利により設置されている場合においては、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必要な費用を補償する。
- 2 起業地外で既存公共施設等の機能回復を行う場合においては、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必要がある。
- 3 公共施設等を移転等するために必要な土地を取得するために要する費用を補償するときは、一般補償基準に基づいて算定した正常な取引価格をもって補償する。
- 4 既存公共施設等を合理的な移転先に移転させるために仮施設を建設する必要がある場合、仮施設の土地を使用する権利に対する費用は、一時的なものであり補償できない。

**問40 公共事業の施行に伴う公共補償基準要綱第7条（土地代）及び公共補償基準要綱の運用申し合せ第6に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。**

- 1 既存公共施設等を機能回復を行うため構外に移転する場合は、移転先の土地代を補償するが、既存公共施設等の存する土地の正常な取引価格を下限として補償する。
- 2 既存公共施設等の合理的な移転先の土地を取得するための費用として、土地の取得に伴い必要となる造成費は、建設雑費その他通常要する費用としては補償過大となるため補償されない。
- 3 既存公共施設等の建設先又は移転先の選定が合理的であれば、従前を超える面積、土地価格を補償できる。
- 4 道路、鉄道、電線路等の施設については、延長、幅員、構造及び工費等を総合的に考慮して、技術的、経済的に合理的と認められる地点を選定する。