

専門科目

土地評価

平成29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	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

(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	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

(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）において土地評価部門に係る補償業務とされる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。
- 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等を作成する。
- 3 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。
- 4 取得する土地の評価は、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。

《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。）に定められている標準地比準評価法におけ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 同一状況地域は、標準地比準評価法における価格水準が同程度でまとまりのある地域区分の最小単位である。
- 2 評価対象地を含む同一状況地域を近隣地域という。
- 3 類似地域は、近隣地域と類似している同一需給圏内に存する同一状況地域をいう。
- 4 同一状況地域を区分する場合、駅勢圏及び通学区域は留意事項とはならない。

問3 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が所有する高低差のない1筆の土地を、Aが住宅敷地と家庭菜園として使用している場合は、1画地として評価する。
- 2 土地所有者Bが所有する1筆の土地を、Bが自宅及び店舗を建築し利用している場合は、1画地として評価する。
- 3 土地所有者Cが所有する隣接した2筆の土地を、Cが1筆は自宅敷地として、他の1筆は自家用駐車場とし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Dが所有する隣接した2筆の土地を、借地人E及び借地人Fがそれぞれ1筆ずつ借地し建物を建築して利用している場合は、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られている取引事例地の選択に当たって、選択するよう努めることとされる取引事例地に備えるべき要件として妥当なものは、次のうちどれか。

- 1 事情補正率が40%程度以内で、適正に補正できること
- 2 取引時期が3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ないこと

問5 土地評価事務処理要領に定められてい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、妥当なものはどれか。

- 1 取引事例比較法により求めた評価格と不動産鑑定業者の評価格に開差が認められない場合には、鑑定評価書の内容について分析し、自ら評価した算定価格との内容について比較、検証する必要はない。
- 2 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でも、原則として不動産鑑定業者に鑑定評価を求める必要がある。
- 3 近隣地域又は類似地域に公示地がない場合において、基準地があるときには、当該基準地の標準価格と標準地の評価格との均衡を図る必要はない。
- 4 公示価格と標準地の評価格を比較するときは、土地評価事務処理要領の付録の取引事例比較法、収益還元法及び原価法のうちいずれかの算定式を準用する。

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 標準地選定における同一状況地域の個別的要因は、「国土計画利用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知）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が、比準表に該当する用途的地域が定められていない地域の標準地については、類似する用途的地域の比準表を適正に補正して使用するものとする。
- 2 標準地から各画地への比準に当たって、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、不動産鑑定業者の意見等により格差率の補正を行うことができる。
- 3 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区分した同一状況地域ごとに一の標準地を選定する。
- 4 標準地の評価額を求めるに当たって、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、不動産鑑定評価により求めた評価額を基準とする。

問7 土地評価事務処理要領に定められてい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 土地評価事務処理要領に定めるその他の地域内の土地は、個別に評価することができる。
- 2 土地の評価額を求める場合は、原則として実測面積を用いる。
- 3 土地の評価を行う場合は、原則として標準地比準評価法によるものとするが、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。
- 4 標準地の評価額は、近隣地域又は類似地域に地価公示法（昭和44年法律第49号）により公示された標準地がある場合は、その価格を標準地価格とする。

《公共用地の取得における土地評価の実務（算定）》

問8 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。）に定める「同一状況地域区分図」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 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
- 2 鉄道駅等の交通施設、官公署等の公共施設、病院等の医療施設、スーパーマーケット等の商業施設
- 3 幹線道路の名称、都市計画の内容、行政区域
- 4 収集した取引事例地、地価公示法第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9 取引事例比較法による評価対象地の評価額算定手順に関する次の記述のうち、順序として妥当なものはどれか。

- 1 ①現地踏査、概況の把握 → ②取引事例の収集、事例地の現地調査確認 → 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
- 2 ①現地踏査、概況の把握 → ②地域区分に必要な資料の収集、分析、検討 → ③現地調査、地域の区分、標準地の選定 → ④取引事例の収集、事例地の現地調査確認
- 3 ①現地踏査、概況の把握 → ②地域区分に必要な資料の収集、分析、検討 → ③取引事例の収集、事例地の現地調査確認 → ④現地調査、地域の区分、標準地の選定
- 4 ①現地踏査、概況の把握 → ②現地調査、地域の区分、標準地の選定 → ③地域区分に必要な資料の収集、分析、検討 → ④取引事例の収集、事例地の現地調査確認

問10 画地条件の格差率の算定方法等に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 土地価格比準表の崖地格差率表は、2 m以下の高さの擁壁又は0.6m以下の土羽法地の部分については適用されない。
- 2 一般的に、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左右され、同じ角度でも面積の大小により異なるので、その格差率は、最小角の角度と画地の面積の両面から実態に応じて決定される。
- 3 袋地の格差率は、次の式により求める。
$$\text{格差率} = 1.0 - \{(\text{有効宅地部分の減価率} \times \text{有効宅地部分の面積} + \text{路地状部分の減価率} \times \text{路地状部分の面積}) \div \text{袋地の面積}\}$$
- 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相乗積を限度として決定する。

問11 取引事例比較法を中心とする土地評価の実務において行われる補正等の説明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、たとえば、専門家等の意見を参考にして適正に補正する。
- 2 時点修正は、取引時点から評価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。
- 3 建付減価補正は、敷地上に建物等が存在しているため、その使用方法是当該建物等によって制約を受け、最も有効使用に適合しない場合があるときに補正する。
- 4 標準化補正は、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事例価格を標準化する。

問12 共通仕様書に定める各資料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。
- 2 同一状況地域の区分及び用途的地域の判定の理由を明らかにした書面を作成する。
- 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ついて作成する。
- 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 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い、市街地住宅地域のうちほとんどの住宅地域が標準住宅地域に区分される。
- 2 農家集落地域は、都市の通勤圏の内外にかかわらず、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。
- 3 別荘地域の地域要因の比較項目においては、「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。
- 4 地域要因の街路条件は、街路が住宅地に及ぼす交通上の利用価値に着目した条件である。その細項目「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得るが、住宅地域における広い幅員は車両の輻輳を招来し、騒音、振動等の発生源としてマイナスとなる場合がある。

問14 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 住宅地は、住宅地域内の土地をいうものであるから、必ずしも、現実に居住の用に供される建物等の敷地（いわゆる現況住宅地）に限られるものではなく、現に耕作の用に供されている土地（いわゆる現況農地）や商業活動の用に供されている建物等の敷地（いわゆる現況商業地）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観念される。
- 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、比較的狭小な一般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い、街区及び画地は整然として住宅環境が比較的良好と認められる地域である。
- 3 地域要因の街路条件の細項目「配置」は、街路網の静態的な位置関係を示すものであり、それが整然と均衡がとれているか、行き止まり路や丁字路が多くあって雑多となっているか等であり、これらは住宅地としての効用に影響を及ぼすこととなり、環境条件の細項目「各画地の配置の状態」と密接に関連している。
- 4 個別的要因の画地条件の細項目「地積」について、第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域等において、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地と判定される画地であっても地積過大による減価を行う必要がない。

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 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しも符合しているとは限らない。
- 2 商業地域において価格水準の基礎となる土地は、対象地の存する地域及び当該地域の地域区分と同一の地域区分に属する地域で同一需給圏内にあるものから選定することとなっているが、郊外路線商業地については、対象地の存する地域の価格水準に比べ、基準地の存する地域の価格水準との開差が大きいことが実態的であるので、価格水準が上位100%、下位50%の範囲内にあるものから選定する。
- 3 地域要因の環境条件の項目「繁華性の程度」において、当該地域の繁華性がどのようなかは、収益性の程度を判断するために必要な要因である。一般に、デパート、映画館、遊技場、銀行、事務所などの出現は顧客を吸引して繁華性を増大させる要因となる。
- 4 個別的要因の環境条件の細項目「客足の流動性」について、商業地の収益力は、前面道路の通行者の量と性格に左右される。商業施設と交通機関等との関連によって、商業施設と通行者の流れには一定の方向性が生ずるのが一般的であり、この流れに適合して立地しているかどうかは、当該画地の収益力に重要な影響を与える。

問16 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、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、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。
- 2 商業地の同一需給圏は、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広がる。
- 3 地域要因の環境条件の項目「背後地及び顧客の購買力等」について、商業経営による収益は、通常、売上高に依存するものであるが、この売上高は、顧客の質と量によって影響を受け、購買力に依存する。当該商業地域が吸引する顧客の存在する地域的範囲いわゆる背後地が広いか狭いか、背後地人口が多いか少ないか、また、いわゆる客種が良いか悪いかは、収益に如実に反映する。
- 4 個別的要因の画地条件の細項目「高低」において、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、特に商業地においては減価の要因とされているが、景観、眺望を要する旅館、店舗を中心とする地域等においては、減価要因とならない場合がある。

問17 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 農地価格の比準は、宅地と異なり、直接その土地を耕作の用に供することにより生産を行うため、自然的条件がその生産性に与える影響が大きく、またその耕作の形態も地方による差異は少ない。さらに農地の同一需給圏も他の種別の土地に比べて狭いため、生産性の格差を客観的基準により判断することが可能である。
- 2 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。
- 3 地域要因の自然的条件は、農地地域を田地地域、畑地地域等に細分する最も重要な要素であるだけでなく、直接作物の収穫高に影響を及ぼし、さらに生産コストにも影響を与え、農業生産性に決定的な影響力を持つ要因である。各細項目においては、おおむね畑地地域に比較し、田地地域の格差率が大きくなっている。
- 4 地域要因としては、田地地域、畑地地域とも自然的条件として、「傾斜の方向」、「傾斜の角度」を設けているが、個別的要因としては、田地の場合には画地は平坦であるが、畑地の場合、画地そのものにも傾斜があるので、畑地の画地条件に「傾斜の角度」を細項目として設けている。

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 宅地見込地には、宅地にするための造成費用の大小、造成後において宅地として利用し得る面積がどれだけあるか、宅地化するために必要な地域要因の変化に要する時の経過といった宅地見込地に特有の要因があり、価格水準はこうした予測的な要素に大きく左右されることになる。
- 2 宅地見込地地域は、都市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その配点のウェイトは高くなっている。
- 3 地域要因の宅地造成条件においては、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大きくなる。
- 4 個別的要因比準表には、住宅地におけるように地域要因に対応した個別的要因の項目が掲げられておらず、画地条件が冒頭に掲げられている。宅地見込地にあつては、基準地も市街化区域の田畑で、適正開発規模が3,000~10,000m²程度の地域から選定することとされている。

《土地の使用に係る補償額算定の実務》

問19 公共用地の取得に伴う残地等に係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 取得に係る画地が宅地のときの借地権等の残権利の損失は、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格 - 当該残借地権等の評価格 × (1 - 売却損率)) × 当該残借地権等に係る面積
- 2 土地の一部を使用することにより、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を算定する。
- 3 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として、一定の要件を充足する場合は、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等を補償することができる。
- 4 残地の売却損率は、建物の移転先地等を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とき等に考慮することができることとされており、0%~50%の範囲内で適正に定めるものとする。

問20 用対連細則別表第10「残地売却損率表」に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 残地売却損額を算定するための売却損率は、当該地域の実情等を考慮し、当該残地の評価格、早急な売却の必要性の程度等を勘案し適正に定めるものとしている。
- 2 残地売却損率表の構成は、「必要となる早急性の程度」と「当該画地と残地の格差率」の2要素の組み合わせにより判断する。
- 3 「必要となる早急性の程度」は、不動産に関する当該地域の実情等により判断され、例えば、残地売却の早急性が高いと考えられるものとして建付地がある。
- 4 「必要となる早急性の程度」の判断に当たっては、事業施行の緊急性を勘案することができる。

《残地補償額算定の実務》

問21 用対連細則別記2「土地利用制限率算定要領」（以下、「土地利用制限率算定要領」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 土地の利用価値は、地上及び地下に立体的に分布しており、使用する土地の種別に応じて適正に定めるものである。
- 2 農地及び林地の利用価値は、地上の利用価値及び地下の利用価値の合計である。
- 3 土地の一部の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当該残地に関する損失補償額は、次式により算定する。
土地価格 × 建物利用制限率 × 残地補償対象面積
- 4 深度別地下制限率は、地域の状況等を勘案して定めた一定の深度までの間で、1～10メートルの単位で設ける深度階層毎に求めるものとする。

問22 土地利用制限率算定要領に定める建物利用における各階層の利用率の判定にあたり勘案すべき事項として妥当でないものは、次のうちどれか。

- 1 当該地域において近年建築された建物の標準的な階数及び用途
- 2 当該土地の建ぺい率を容積率で除して得た値の階数
- 3 当該地域における都市計画上の建ぺい率に対する標準的な実際使用建ぺい率の状況
- 4 当該地域における用途的地域及び将来の動向

《不動産鑑定評価理論概説》

問23 不動産の鑑定評価を行うに当たって「基本的事項」として確定しなければならないものとして妥当なものは、次のうちどれか。

- 1 対象不動産、価格時点及び価格形成要因
- 2 対象不動産、価格時点及び鑑定評価の方式
- 3 対象不動産、価格時点及び不動産の種別及び類型
- 4 対象不動産、価格時点及び価格又は賃料の種類

問24 不動産の価格についての諸原則に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 寄与の原則とは、不動産のある部分は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という原則で、例えば不整形な土地に隣接する土地を買収して整形な土地にする場合、当該買収した土地は、買収後の整形な土地に対して価値増に寄与した部分の土地と判定される。
- 2 均衡の原則とは、不動産とそれを取りまく周囲の地域環境とが均衡しているか、更に不動産を構成する土地及び建物とが均衡しているかによって、最有効使用にあるか否かの判定に用いられる原則である。
- 3 変動の原則とは、不動産の多数の価格形成要因の相互因果関係の組合せの流れる変動の過程において形成されるという原則である。したがって、価格形成要因が常に変動の過程にあることを認識して、各要因間の相互因果関係を動的に把握すべきである。特に、対象不動産の将来予測を判定するためには、この変動の過程を分析することが必要である。
- 4 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という原則であるが、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。

問25 対象不動産の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 対象不動産の個別分析を行うに当たっては、まず、それらの前提となる地域分析の段階で、一般的要因がどのような具体的な影響力を持っているかを的確に把握しておくことが必要である。
- 2 対象不動産の存する近隣地域の明確化及びその近隣地域の特性の把握に当たっては、対象不動産を中心に外延的に広がる地域について、対象不動産に係る市場の特性を踏まえて地域要因をくり返し調査分析し、その異同を明らかにしなければならない。
- 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、その標準的使用を判定することをいう。
- 4 不動産の最有効使用の判定上の留意点の一つに、「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」がある。

問26 宅地の価格を求める鑑定評価手法を適用する場合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 原価法は、対象不動産の再調達原価の把握及び減価修正を適切に行うことができる場合に有効であり、対象不動産に建物等を含む場合に適用されるが、土地のみである場合でも適用できることがある。
- 2 鑑定の対象とする更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合において、一体利用をすることが合理的と認められるか、分割利用をすることが合理的と認められるか、控除法により求めた価格を比較考量して決定すべきである。
- 3 建付地の鑑定評価は、建物等と一体として継続使用することが合理的である場合において、その敷地を部分鑑定評価するもので、更地としての最有効使用との格差等を踏まえ、原則として、更地価格に建付地補正を行っ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。
- 4 区分地上権の鑑定評価に当たって、立体利用率により求める手法を適用する場合は、設定地全体に想定する建物が敷地との適応状態において最有効使用であることを前提とする必要がある。

問27 収益還元法の総収益の算定において、店舗の借家契約で授受する権利金の運用益及び償却額を求める数式は、次のうちどれか。ただし、 Y は割引率（年利）、 n は平均賃貸借期間（年）とする。

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

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

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

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

《鑑定評価書の見方》

問28 不動産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 対象不動産は賃貸に供している事務所用建物及びその敷地である。賃借人が使用している一部の階には立ち入れなかったため、現地確認に際しては同一仕様・用途の階の確認及び建物竣工図等から推定することとし、不動産鑑定評価書には、建物内部の確認をすることができなかった範囲及び理由とともに、確認できなかった部分についての現状把握のための状況推定根拠を記載したが、評価条件には特に記載しなかった。
- 2 対象不動産は市街地内の更地で、依頼者の要請により立会者なしで実測図を基に現地の確認を行ったため、不動産鑑定評価書には立会者に関して特に記載しなかった。
- 3 鑑定評価の依頼者の都合により、不動産鑑定評価書の発行日が鑑定評価を行った日付以前になることはあるが、価格時点以前になることはない。
- 4 鑑定評価の受付時に対象不動産の確定を行った後、実際に現地を確認したところ状況が異なっていたが、一旦依頼の取り消しを受けない限りは確定内容どおり鑑定評価を行わねばならない。

問29 不動産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 対象不動産の依頼目的は相続財産の分割協議であり、価格時点は相続した3年前の過去時点であるため、当時の状況を把握可能な確認資料、要因資料、事例資料等を収集・整理して鑑定評価を行った。
- 2 対象不動産はA駅前の大規模開発用地であり、競争入札による売却を予定している。所有者の元には売却計画の発表以降複数の大手企業から問い合わせがあり、期待以上の高値入札が見込まれているので、鑑定評価額は正常価格に価格上昇の期待値を加算するため、求める価格の種類を限定価格とした。
- 3 対象不動産の依頼目的は金融機関による担保徴求であり、土壌汚染の取扱いに関しては別途金融機関内の対応指針により調査が行われるため、調査範囲等条件を設けて土壌汚染に係る価格形成要因については考慮外として鑑定評価した。
- 4 対象不動産は開発許可を受けて造成工事中の工業団地内の一画地であり、依頼目的は販売計画の策定のためである。工事は計画通り進捗しており近日中に工事完了検査を受ける予定であり、また、工事代金の残金の手当も問題ないことを確認したため、未竣工建物等鑑定評価の対象確定条件を設けて鑑定評価した。

問30 不動産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 対象不動産は中層住宅地域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との間に大幅な開差が生じたが、地域内では従来から両試算価格間に大幅な開差が生じるのが一般的であるので、試算価格の調整は行わずに市場性を反映する比準価格をそのまま採用して鑑定評価額を決定した。
- 2 対象不動産は公共機関の整理統廃合により取り壊された施設の跡地である。以前は近隣地域内に公共機関の施設が集中して進出した時期があったが、最近では施設の老朽化等により転出が増え、今後も新規の進出計画は特にない。市街化調整区域の指定があるが登記簿上の地目が宅地のため、当然のこととして最有効使用を公共施設地と判定した。
- 3 対象不動産は高層事務所地域に所在する低層の建物及びその敷地である。建物は経済的耐用年数が満了しており、取り壊して更地化することが最有効使用と判定したため、建物の再調達原価は求めずに、建物の解体による発生材の価格から取壊費用等を控除した額を、当該更地の最有効使用に基づく価格に加減して鑑定評価額を決定した。
- 4 対象不動産は都市近郊の耕作が放棄された農地とその背後の雑木林地である。周囲には高度成長期に開発された中層共同住宅を中心とする大規模住宅団地が多数所在し、また、近年は少子高齢化に伴う住民の転出及び空室の増加が著しいので開発事業者の需要は見込めないため、最有効使用を中層共同住宅地向き宅地見込地と判定した。

問31 不動産の鑑定評価手法の適用等に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 既成市街地内の中層事務所地域に所在する更地の鑑定評価において、原価法の適用ができないことが自明のため、原価法の不適用理由の記載を省略の上で、取引事例比較法と収益還元法（土地残余法）を適用した。
- 2 市街化調整区域内の農家住宅地域に所在する更地の鑑定評価において、3手法のうち取引事例比較法のみが適用可能であったため、試算価格の調整を省略の上で、比準価格をそのまま採用して鑑定評価額を決定した。
- 3 県庁所在地郊外の戸建住宅地域に所在する更地の鑑定評価において、面積が大きいため近隣地域の標準的な宅地規模に区画割りし、分割利用することが合理的と判断したため、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の上で、鑑定評価額を決定した。
- 4 幹線道路沿いの商業地域に所在する更地の鑑定評価において、取引事例比較法による比準価格と収益還元法（土地残余法）による収益価格が一致したため、試算価格の調整を省略の上で、鑑定評価額を決定した。

問32 土地に関する所有権以外の権利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とは、土地の所有権以外の権利で、土地に設定され若しくは土地の所有権の制限となる種々の権利をいう。
- 2 土地に関する所有権以外の権利としては、土地収用法第88条の2の細目等を定める政令（平成14年政令第248号）において、地上権、永小作権、賃借権、地役権、使用借権が定められている。
- 3 占有権も使用借権に類似する土地に関する所有権以外の権利として、相当な価格が補償される。
- 4 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ついては、当該権利がないものとして算定した額から、当該権利の価格を控除した額が補償される。

問33 土地に関する所有権以外の権利の具体的内容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合せは、次の1から4のうちどれか。

- ア 地上権は、他人の土地において工作物又は竹木を所有するため、その土地に設定する権利であり、期間を「永久」と定めることもできるとする判例がある。
- イ 区分地上権は、工作物を所有するため、他人の土地の上空又は地下の上下の範囲を定めて設定する権利であり、工作物には建物も含まれるので、区分所有建物についても設定できるというのが実務である。
- ウ 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、植林のための使用権として設定することができる。
- エ 地役権は、他人の土地を自己の土地の便益に供する権利であり、送電線地役権、日照・眺望地役権などがある。

- 1－ア、エ 2－イ、ウ 3－ア、イ 4－ウ、エ

問34 借地権に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 借地権とは、建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいう。
- 2 法定更新のある借地権は、借地借家法（平成3年法律第90号）の普通借地権及び旧借地法の借地権の2種類がある。
- 3 定期借地権の存続期間を「50年以上」と定めた借地契約は、普通借地権となる。
- 4 事業用定期借地権の存続期間は30年以上50年以下である。

《地価公示制度概説》

問35 国土利用計画法施行令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 国土交通大臣は、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画地を選定し、その選定された画地について、毎年一回、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、標準価格を判定する。
- 2 地価調査は、宅地以外の林地等も対象として行われる。
- 3 地価調査の実施主体は、基準地の標準価格を判定したときは、基準地の所在、基準地の単位面積当たりの価格、価格判定の基準日その他必要と認める事項の周知に努めることとされている。
- 4 地価調査の評価水準は、地価公示法に基づく地価公示を100とすると同じく100である。

問36 地価公示法に基づく地価公示とその他公的土地評価(国土利用計画法施行令に基づく地価調査、地方税法(昭和25年法律第226号)に基づく固定資産税評価、相続税法(昭和25年法律第73号)に基づく相続税評価)に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。

- 1 地価公示と地価調査は、共通の調査地点はない。
- 2 地価公示、地価調査、固定資産税評価、相続税評価の価格時点は、全て1月1日である。
- 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 公的土地評価は、相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとされている。

《公的評価の概説》

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 標準宅地の適正な時価は、地価公示法による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し、これらの価格の8割を目途として評定する。
- 2 納税者は、固定資産評価基準に定められた方法により、土地の適正な時価を求めて申告するが、その妥当性が認められず、修正を求められる場合がある。
- 3 農地については、当該農地が市街化区域内に存在する場合であっても、都市緑地を保全する観点から、原則として宅地並みの評価は行わない。
- 4 隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これらを合わせる必要がある場合には、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。

問38 相続税法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、妥当なものはどれか。

- 1 昨今は、角地であるからといって必ずしも高い価格が形成されるとは限らないことから、角地の評価について、当分の間、側方路線影響加算は行わないこととされている。
- 2 倍率方式により評価する宅地の価額は、その宅地の固定資産税評価額に地価事情の類似する地域ごとに、その地域にある宅地の売買実例価額、公示価格、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として国税局長の定める倍率を乗じて計算した金額によって評価する。
- 3 余剰容積率を移転している宅地又は余剰容積率の移転を受けている宅地であっても、容積率の移転は当事者間の問題であり、税が関与すべきものではないため、評価上、容積率の移転は考慮しない。
- 4 建築基準法（昭和25年法律第201号）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であっても、現に宅地として有効利用されている以上、特段の減価は行わない。

《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。）第7条に規定す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 公共施設等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を補償するときは、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）をいう。）に基づいて算定した正常な取引価格をもって補償する。
- 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 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にとらわれることなく土地に関する所有権を取得するために必要な費用を補償する。
- 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を取得するために要する費用を補償する。

問40 公共補償基準第7条に規定す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、土地の取得に伴い客観的に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補償される。
- 2 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、必ずしも従前と同量等価の土地代によることを必要とせず、従前を超える面積と土地価格により補償することができる。
- 3 既存公共施設等の移転先を構外とし、当該移転先の土地代の補償を行う場合において、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を控除する必要がある。
- 4 既存公共施設等を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が下限となる。