

専門科目

土地評価

令和7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 補償業務に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 補償業務の受注者である補償コンサルタント業者としては、起業者が定めている用地事務取扱規則等に直接拘束されるものではないが、起業者内部における用地事務の手続きを理解しておくことは重要である。
- 2 発注者が定めている補償業務請負基準において、請負に付することができる業務として8登録部門が規定されており、その一つが土地評価部門である。
- 3 土地評価業務を実施するに当たっては、用対連基準等に基づいた適正公平な補償額を算定するために、起業者が定めている土地評価事務処理要領等に沿って業務を行うことが重要である。
- 4 土地評価部門に係る補償業務には、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律152号)第2条第1項に規定する不動産の鑑定評価は含まれていない。

《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 正常な取引価格を算定するに当たっては、ゴミ処理施設等の嫌悪施設の事業が予定されることにより、土地の取引価格が低下したと認められるときは、当該事業の影響による土地価格の低下を適切に反映させなければならない。
- 2 事業用地として取得する土地は、土地所有者が先祖代々受け継いできたとの思い入れが強いことから、その事情を考慮して土地価格を算定しなければならない。
- 3 取得する土地に建物等の物件があるときは、建付地として正常な取引価格を算定する。
- 4 正常な取引価格は、近傍類似の取引価格を基準として土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考慮して算定するが、取引が行われた時期等に応じて補正を加えなければならない。

問3 用対連細則の別記1「土地評価事務処理要領」(以下「土地評価要領」という。)で定める土地評価の単位に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 土地所有者Aが所有する畑地地域内の1筆の農地について、段差があるため畑を3分割して耕作している場合は、同一用途(畑)であっても一体的な利用が困難なため3画地として評価する。
- 2 土地所有者Bが所有する農家集落地域内の1筆の宅地を自己の住宅敷地及び自家用家庭菜園として一体的に利用している場合、住宅と菜園では用途が異なるため2画地として評価する。
- 3 土地所有者Cが所有する住宅地域内の1筆の土地に、Cと借地人Dがそれぞれ住宅を建築し使用している場合、住宅敷地として同一用途で使用しているため1画地として評価する。
- 4 土地所有者Eが所有する住宅地域内の1筆の土地において、Eが建てた4戸の貸家をF、G、H及びIに賃貸している場合、使用者が異なるため4画地として評価する。

問4 土地評価要領で定める用途的地域(以下「用途的地域」という。)に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 住宅地域内の標準住宅地域とは、比較的狭小な戸建住宅及び共同住宅が密集する地域で居住環境が良好な地域である。
- 2 宅地見込地地域の判定は、周辺の宅地開発の分布状況及び開発後の宅地の利用状況のみに着目して行う。
- 3 用途的地域は、大きく宅地地域、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が、必要に応じて別の用途的地域を定めることができる。
- 4 林業経営を主とする林家の多い地域、又は、地方の有名林業地としての銘柄の用材を生産している地域は、農村林地地域に区分される。

問5 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 標準地比準評価法により土地を評価する際は、まず、標準地となり得る土地を選定した後に、標準地の存する地域の特性に着目して同一状況地域を区分する。
- 2 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として利用されている土地は、近傍の建物等の敷地として利用されていない農地、林地等の正常な取引価格に、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。
- 3 標準地の評価額からの比準は、土地評価要領第7条第2項に規定する比準表(以下「比準表」という。)に該当する用途的地域が定められていない場合は、比準表を使用することができない。
- 4 比準表に定められた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場合は、類似する用途的地域の比準表を使用する。

問6 土地評価要領で定める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 取引事例は、事情補正率が30%程度以内で適正に補正できること等の要件を備えたものを選択するように努める。
- 2 標準地の評価額は、取引事例比較法による評価額を基準とし、収益還元法又は原価法による評価額を参考として求める。これにより評価額を求めることが困難な場合は、不動産鑑定評価額を基準とし、収益還元法又は原価法による評価額を参考として求める。
- 3 取引事例の取引時点と評価時点が異なる場合、近隣地域又は類似地域内の公示評価額の対前年変動率、不動産鑑定業者が適正と認める変動率等のうち、妥当と認められるものを基に適正に定めた率により補正する。
- 4 倒産会社の財産処分のために緊急に安価で売買された事例の場合は、通常の取引に比べ特殊な事情が存することから、適正に補正しなければならない。

問7 土地評価要領で定める不動産鑑定評価額との調整及び公示評価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 標準地の評価に当たって、取引事例比較法による評価額と不動産鑑定評価額との間に開差がある場合は、鑑定評価額の見直しを求めるとともに、標準地の評価額に係る資料の選定等を再検討する。
- 2 標準地の評価に当たっては、標準地の評価額が公示評価額と均衡を保っている場合も、原則として、不動産鑑定業者に当該標準地の鑑定評価を求めなければならない。
- 3 近隣地域又は類似地域内に公示地（地価公示）がなく、基準地（地価調査）がある場合は、当該基準地の標準評価額と標準地の評価額について比較を行う。
- 4 標準地の評価に当たっては、不動産鑑定評価書の内容分析し、必要に応じて不動産鑑定業者から説明を徴して、適正な評価額を求めるよう努めなければならない。

《公共用地の取得における土地評価の実務（算定）》

問8 共通仕様書で定める土地評価に関する記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 土地評価に当たっては、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、土地評価に必要となる資料を作成する。
- 2 土地評価とは、取得等する土地の更地としての正常な取引価格を算定する業務をいい、不動産の鑑定評価を含む。
- 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 土地評価は、監督職員から特に指示された場合を除き、国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準の運用方針等に基づき実施する。

問9 共通仕様書第62条の資料作成に関する記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 地域要因及び個別的要因の格差認定基準表とは、土地価格基準表を適用するに当たり、土地価格基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ものをいう。
- 2 取引事例比較法に用いる取引事例は、近隣地域又は類似地域において1標準地につき3事例地程度を収集し、取引事例調査表を作成する。
- 3 同一状況地域区分図は、近隣地域及びその周辺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。
- 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、公示地及び基準地の選定調査表を作成する。

問10 土地評価要領で定める取引事例の選択の要件に関する記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 取引時期が2年程度以内であること
- 2 画地の面積が著しく相違していないこと
- 3 敷地と建物等が一括して取引されている場合においては、配分法が合理的に適用できること
- 4 違法な取引に係る不動産であるときは、適正に補正できること

問11 取引事例比較法による評価対象地の評価額算定作業の手順として、妥当なものは次の1から4のうちどれか。

【作業の内容】

- ①取引事例の収集、事例地の实地調査確認
- ②取得対象地域の概要等の把握、現地踏査・概況の把握
- ③現地調査、地域の区分、標準地の選定
- ④地域区分に必要な資料の収集・分析・検討

- 1 ②→④→①→③
- 2 ②→④→③→①
- 3 ④→③→①→②
- 4 ④→③→②→①

問12 画地条件の格差率の算定方法に関する記述のうち、妥当なものはどれか。

- 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それぞれの格差率を相乗して決定する。
- 2 逆三角地の格差率は、最小画が底角の場合であっても、対角の場合の格差率を適用すれば足りる。
- 3 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り求める。
- 4 三角地の格差率は、角地格差率表又は面積格差率表による格差率のうち、いずれか劣位なものを適用する。

問13 用途的地域で定める住宅地域及び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 都市計画法（昭和43年法律第100号）の用途地域における規制は厳密に取り扱われているため、都市計画で例えば第2種住居地域に指定されている場合は、現実の状況が商業地であっても、商業地域として認定してはならない。
- 2 住宅地とは、住宅地域内の土地のうち、現実に住居の用に供される建物等の敷地（いわゆる現況住宅地）をいう。
- 3 住宅地域における優良住宅地域、標準住宅地域、混在住宅地域、農家集落地域及び別荘地域の分類は相対的なものであり、細分化された分類において地域をとらえることにより評価の精度を高めることを狙いとしている。
- 4 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、優良住宅地域及び農家集落地域に該当しない住宅地域をいう。

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、妥当でないものはどれか。

- 1 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に至らない戸建住宅地域である。
- 2 別荘は居住機能の一部を果たすに過ぎない住宅であるため、飲料水、電気等の居住に必要な最小限の基盤が整備されていなくても、別荘地域として取り扱うことができる。
- 3 混在住宅地域は、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う。
- 4 優良住宅地域は、敷地が広く、街区及び画地が整然とし、植生と眺望、景観等が優れ、建築の施工の質の高い建物が連たんし、良好な近隣環境を形成する等居住環境の極めて良好な従来からの名声の高い地域をいう。

問15 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 地域要因における行政的条件は、都市計画法の用途地域についてのみ判断する。
- 2 街路の幅員が広く車輛の輻輳により騒音、振動等が発生することについては、環境条件で評価を行えば足り、街路条件の評価において快適性及び利便性の観点から総合考量する必要はない。
- 3 個別的要因における環境条件において、対象地が工場やアパートに取り囲まれているうえに、周囲に危険施設が存する場合は、影響の大きい施設についてのみ格差率を適用する。
- 4 地域要因における交通・接近条件の項目「都心との距離及び交通施設の状態」については、時間的な距離に重点を置くべきである。

問16 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 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、当該地域に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、評価に当たって配慮すべきである。
- 2 郊外路線商業地域とは、都市郊外の幹線道路沿いにおいて、店舗・事務所等が連たんしている地域である。
- 3 地域要因における行政的条件の項目「公法上の規制」のうち、建物の用途制限及び高さ制限は直接商業施設の売上高に結びつくものではないため、評価する必要はない。
- 4 個別的要因における環境条件の細項目「客足の流動性」において、商業施設が通行者の流れに適合して立地しているかどうかは、その収益力に重要な影響を与える。

問17 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 地域要因における宅地化条件において、農地については、所有権の移動を制限する法規制があるため、転用の期待感による価格形成要因は考慮する必要が全くない。
- 2 個別的要因における画地条件の細項目「地積」については、作業効率の点で農地の面積が大きいほど評価が良くなる。
- 3 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る。その距離は、自動車による通作が一般化するに従い長くなることから、同一需給圏の範囲も広がる傾向にある。
- 4 地域要因における交通・接近条件については、畑地地域にあつては農産物の収穫が頻繁に行われるため、各細項目に対する格差率は、田地地域より畑地地域の方が大きい。

問18 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 都市近郊林地地域は、都市の近郊にある林地地域で、宅地化の影響を受けている地域であり、地域要因において宅地化条件のウェートを高めている。
- 2 最寄駅への接近性については、林業経営に係る生産性には影響がないため、評価しない。
- 3 山村奥地林地地域とは、林家集落への距離等の交通接近条件は劣るものの、林業経営を主とする林家が多い有名林業地である。
- 4 個別的要因における気象・地勢及び土質等の自然的条件の細項目「方位」については、樹種による格差はない。

《土地の使用に係る補償額算定の実務》

問19 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 農地の使用にあたり、近傍類地の賃借り事例を収集したところ複数存在したが、使用する土地の正常な取引価格に6パーセントを乗じた額が賃借り事例の賃料より安価であったため、前者の額を借賃として補償した。
- 2 宅地見込地の使用にあたり、近傍類地の賃借り事例が複数存在したものの賃料がばらついていたため、不動産鑑定業者の意見書を徴収し、事例地の賃料を補正した。
- 3 林地の使用にあたり、近傍類地の賃借り事例がないため、使用する土地の正常な取引価格に6パーセントを乗じて得た額を、年間の使用料の参考として、借賃を算定した。
- 4 用対連細則第11第1項に基づき、使用する土地の正常な取引価格に6パーセント又は5パーセント乗じた額は借賃相当額であり、これに公租公課等相当額を加算して借賃を算定する必要がある。

問20 空間又は地下の使用に係る補償額算定に関する記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 トンネル設置に伴い地下の一部を使用する場合、当該土地の最有効使用の方法、周辺地域を含めた公的規制の状況等から土地の利用が妨げられないと認められる場合でも、必要に応じて、用対連細則の別記2「土地利用制限率算定要領」（以下「算定要領」という。）により補償額を算定する。
- 2 算定要領第2条に規定する「高度市街地内の宅地」の利用価値は、建物による利用価値及びその他の利用価値の合計とすることを基本とする。
- 3 算定要領第2条に規定する「高度市街地内の宅地」と「高度市街地以外の宅地及びこれに準ずる地域内の宅地又は宅地見込地」との違いは、「建物による利用価値」に地下部分を含むか含まないか、である。
- 4 算定要領第2条に規定する「農地又は林地」は、建物が建築される土地ではないが、地下及びその他の利用価値がありうることから、土地価格が立体分布しているものとされている。

《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 土地の一部を取得することにより生ずる残地の補償額の算定方法は、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して代替地が必要となる場合のいずれにおいても同じである。
- 2 土地の一部を使用（空間又は地下のみの使用を除く。）することにより、残地が不整形・面積狭小となり価格の低下・利用価値の減少等が生じても、補償することはできない。
- 3 残地を他の利用目的に転換するために通常要する費用、及び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場合は、取得にかかる画地の評価格に残地面積を乗じて得た価格を限度とする。
- 4 残地売却損の補償は、建物の移転先地を取得するため当該残地を早急に売却する必要がある場合に行うものであるので、資材置き場の残地には適用できない。

問22 残借地権等に関する損失の補償についての次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 残借地等が建物の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実情等から、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従前の借地権等の価格相当額を限度として補償することができる。
- 2 残借地権等を、土地所有者が取得した場合、当該土地所有者に対する残地補償については、完全な所有権を取得したことで受ける利益を考慮してはならない。
- 3 残借地権等に関する損失の補償額の算定において、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の算定方法に準じて行う。
- 4 残借地権等に関して生ずる損失の補償額は、「 $\{ \text{消滅させる借地権等に係る当該画地の借地権等の評価額} - \text{当該残借地権等の評価額} \times (1 - \text{売却損率}) \} \times \text{当該残借地権等に係る面積}$ 」により算定する。

《不動産鑑定評価理論概説》

問23 不動産の種別に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 不動産の種別は、都市計画法の用途地域を前提として判定される。
- 2 不動産の種別の分類は、不動産の鑑定評価における地域分析の判定において重要な事項であるが、個別分析の判定においては重要ではない。
- 3 ある種別の地域から他の種別の地域へと転換しつつある地域は、過渡的な地域として位置付けられており、土地の種別における見込地と関連する。
- 4 住宅地域の一般的な条件は、生活する上で、利便性が優れていること、快適性が高いこと、商業収益性が高いこと等である。

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、妥当でないものはどれか。

- 1 不動産の価格に関する諸原則は、一般の経済法則に基礎を置くものであるが、適合の原則は、不動産の鑑定評価に固有の原則である。
- 2 構造計算書を偽造することで建築費を削減し、耐震性能が低いビルを建築できるとしても、それは最有効使用の原則を満たすものではない。
- 3 均衡の原則は、建物及びその敷地に限るものであり、さらに細分化した不動産の構成要素（擁壁、庭、駐車場等）については観念することができない。
- 4 適合の原則は、不動産とその外部条件との均衡を問題にし、不動産の内部均衡を問題とする均衡の原則とともに、最有効使用の原則を支える重要な原則である。

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 過去時点の鑑定評価は、対象不動産の確認等ができず、また、要因資料及び事例資料を収集できない場合は、行うことができない。
- 2 対象不動産を保有すべきか売却すべきかの判断の参考にするために特に必要がある場合にも、将来時点の鑑定評価は、原則として、行うべきではない。
- 3 道路、公園、鉄道、刑務所等についても、その利用を前提とした経済価値を特殊価格として求める場合がある。
- 4 土地と建物により構成されている不動産について、建物の存在を前提として、土地のみを鑑定評価の対象とする場合の鑑定評価を、独立鑑定評価という。

問26 鑑定評価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 原価法は、対象不動産が土地のみである場合には、再調達原価を適切に求めることができないため、適用できない。
- 2 取引事例比較法の取引事例は、必要やむを得ない場合には近隣地域の周辺の地域に存する不動産に係るもののうちから選択する。
- 3 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。
- 4 収益還元法は、収益性よりも快適性が重視される自用の住宅地の場合でも、適用しうる手法である。

問27 土地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 更地の鑑定評価額は、常に比準価格、収益価格のみを関連づけて決定する。
- 2 建付地の価格は、更地価格が上限とされ、更地価格を上回ることはない。
- 3 借地権が存在すれば、必ず借地権の価格も存在する。
- 4 底地の価格は、借地権の付着している宅地について、借地権の価格との相互関連において借地権設定者に帰属する経済的利益を貨幣額で表示したものである。

《鑑定評価書の見方》

問28 鑑定評価の基本的事項に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 不動産の類型には更地、建付地、自用の建物及びその敷地、貸家及びその敷地等があり、その有形的利用のみにより分類を行う。
- 2 土壌汚染の有無のように、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である特定の価格形成要因に関する事項は、調査範囲等条件に記載する。
- 3 鑑定の依頼者は、不動産鑑定評価書の発行後であれば、自由に評価書の開示先・提出先を拡大することが可能である。
- 4 対象不動産に埋蔵文化財が存する可能性があり、その価格形成への影響の程度が不明である場合は、依頼者に確認せずに、埋蔵文化財について価格形成要因から除外する旨の条件を設定してよい。

問29 価格の種類等に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 不動産の価格の種類としては、正常価格、限定価格、特定価格及び特殊価格の4種類があり、鑑定評価においては、基本的には正常価格を求める。
- 2 隣接不動産の併合を目的とする売買に関連する鑑定評価における価格は、特殊価格である。
- 3 用対連基準によれば、鑑定評価において、当該土地に建物その他の物件がある場合は、当該物件が存在するものとして鑑定評価を行うのが原則である。
- 4 道路拡幅のための買収予定地の鑑定評価の場合は、買収予定地のみを評価対象とし、必ず限定価格を求める。

問30 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 画地条件とは、近隣地域の標準的画地の間口、奥行、規模、形状、接面道路との関係等のことである。
- 2 交通・接近条件とは、利便性に着目した条件で、住宅地であれば、都心との距離及び交通施設の状況、商店街の配置の状況、学校・公園・病院等の配置の状況が主なものとしてあげられる。
- 3 行政的条件とは、土地利用に関する計画・規制の状況、土地・建築物の構造・防災等に関する規制の状況等であり、上下水道・ガス等供給処理施設の状況も含まれる。
- 4 近隣地域とは、対象不動産の属する地域で、居住・商業・工業等の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のことである。

問31 鑑定評価書の記載に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 戸建住宅地の鑑定評価書において、取引事例比較法を適用するに当たり、高度商業地域内に存する高層店舗地の取引事例を採用した。
- 2 事務所ビルの鑑定評価書において、築後40年経過していたものの、当面は利用可能であり市場性が認められることから、現状の建物の用途で使用収益することを最有効使用と判断した。
- 3 取引事例比較法の適用に当たり、買進み、売急ぎ等の特殊な事情がある取引事例を、その程度を考慮して正常な事情下の価格に補正して選択した。
- 4 普通商業地の鑑定評価書において、互いに妥当性を検証しえたと判断したことから、収益価格と比準価格を相互に関連させて鑑定評価額を決定した。

《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、妥当でないものはどれか。

- 1 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ついては、正常な取引価格をもって補償することとされている。
- 2 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て求める。
- 3 使用貸借による権利については、一般に正常な取引価格を有しないことから、当該権利が賃借権であるものとして算定した価格をもって補償する。
- 4 近傍類地に適切な同種の権利の取引価格を収集できないときは、権利の目的である土地の更地価格及び当該権利に係る地代、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のほか、収益性、使用の態様等を総合的に比較考量して、当該権利の価格を求める。

問33 用地買収の交渉中、買収予定の土地の所有者が死亡し、相続が開始した。相続人は、その土地上の移転予定の建物に同居していた被相続人の妻と別居中の子供2名である。その妻から、被相続人の遺言書に、妻の生存中は上記建物に無償で居住・使用してよい旨の記載があるとの相談を受けた。この場合に、用地担当者として留意すべき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 被相続人生存時の、被相続人及びその妻の当該建物の利用関係（特に、居住・使用の有無、使用料支払の有無等）を調査する。
- 2 遺産分割により定めなければ、配偶者居住権は発生しない旨説明する。
- 3 遺言の内容として「相続させる」旨の記載がある場合（特定財産承継遺言）には、配偶者居住権は発生しないおそれがある旨認識し、専門家（弁護士等）に相談する。
- 4 配偶者居住権が成立したときは、当該居住用建物の所有者（相続人）は、配偶者居住権の設定登記をする義務がある旨説明する。

問34 買収予定土地上の建物の賃貸借に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

注) いわゆるデジタル社会形成整備法（令和3年法律第37号）による借地借家法等の一部改正の施行日は令和4年5月18日となっている。

- 1 書面による賃貸借契約書はなくても、令和5年6月1日付けで「定期建物賃貸借契約」という磁氣的記録による契約書が存在していれば、定期建物賃貸借と認めることができる。
- 2 電磁的方法による定期建物賃貸借契約の締結に当たり必要とされる事前説明書も電磁的方法によって提出されたが、その手続きの経緯等について何ら留意すべきことは存しない。
- 3 電磁的方法については、法務省令で定められている。
- 4 電磁的記録とは、電子的方式、磁氣的方式その他の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録で、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。

《地価公示制度概説》

問35 地価公示及び地価調査に関する記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 地価公示では、土地鑑定委員会が、鑑定評価の結果について審査調整を行って正常な価格を判定する。
- 2 地価公示の標準地は、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一団の土地について選定する。
- 3 地価調査の基準地の中から地価公示の標準地との共通地点が選定されている。
- 4 地価公示は、標準地の正常な価格を公示することにより、適正な地価の形成に寄与することを目的とする。

問36 公共用地の取得価格の算定における地価公示の取扱いに関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 都市計画区域外での公共用地の取得であったため、地価公示を考慮しなかった。
- 2 取得する土地と標準地の比較を行い、標準地の公示価格と取得する土地の価格との間に均衡を保たせた。
- 3 標準地の価格判定の基準日と取得する土地の価格算定の基準日が異なるので、地価の変動を考慮して、時点修正を行った。
- 4 標準地は、建物等や地上権等権利がない更地としての価格が判定されており、これを前提にして取得する土地の価格を算定した。

《公的評価の概説》

問37 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 固定資産税の課税標準は、原則として固定資産の価格であるが、この価格とは適正な時価をいう。
- 2 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。
- 3 農業用施設の用に供する宅地の評価は、原則として、付近の農地の価格に造成費相当額を加算してその価額を求める。
- 4 鉱泉地の評価は、その運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、その個性を反映した還元利回りで還元してその価額を求める。

問38 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る。倍率方式とは、その宅地の固定資産税評価額に国税局長が一定の地域ごとにその地域の実情に即するように定める倍率を乗じて計算・評価する方式である。
- 2 都市計画道路予定地の区域内となる部分を有する宅地は、当該部分が都市計画道路予定地の区域内となる部分でないものとした場合の評価額に、その宅地に係る事業の進捗の程度に応じて国税局長が個別に定める補正率を乗じて計算・評価する。
- 3 容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価額は、財産評価基本通達に定められた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評価額によってする。
- 4 農地は、純農地、中間農地、市街地周辺農地及び市街地農地のいずれかに分類され、それぞれについて評価方法が定められている。

《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年用地対策連絡会決定。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 公共施設等について、仮施設を建設する必要がある場合は、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。
- 2 起業地外で既存公共施設等の機能回復を行う場合は、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ために必要な土地の取得に要する費用を補償する。
- 3 公共施設等を移転するために必要な土地の取得に要する費用を補償する場合は、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も、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。

問40 公共補償基準及び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 既存公共施設等の合理的な移転先の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する。
- 2 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ない。
- 3 既存公共施設等が学校である場合の合理的な建設地点等の選定は、法令で定める基準等に基づき、可能な限り移転候補地を複数選定し、比較検討をするべきである。
- 4 既存公共施設等を構外に移転する場合の土地代の補償は、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。