

専門科目

土地評価

令和5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 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、当該事業の影響がないものとしての土地の正常な取引価格による。
- 2 正常な取引価格は、近傍類地の取引価格を基準とし、これらの土地及び取得する土地について、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特別な用途に用いることを前提とする価値は考慮しない。
- 3 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取り扱う。
- 4 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は用対連基準に規定されていないことから、同様に取り扱うことはできない。

《公共用地の取得における土地評価の実務（理論）》

問2 用対連細則の別記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が所有する農家集落地域内の高低差のない隣接する2筆の土地を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が住家として使用している土地とBが所有する空地が隣接する場合は、空地の利用状況により2画地又は1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筆の土地の一部をDが借地し、C及びDがそれぞれ住宅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Eが所有する住宅地域内の1筆の土地にEが4戸の貸家を建てて賃貸している場合は、4画地として評価する。

問3 土地評価事務処理要領で定める用途的地域の区分に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 市街地的形態を形成するに至らない戸建住宅地域は、農家集落地域に区分される。
- 2 主として近隣の居住者に対する日用品の販売を行う店舗等が連たんしている地域は、混在住宅地域に区分される。
- 3 都市の郊外の幹線道路（国道、都道府県道等）沿いにおいて、店舗、営業所等が連たんしている地域は、近隣商業地域に区分される。
- 4 農家集落の周辺にある地域で、いわゆる「さとやま」とよばれ、一般に農業を主に林業を兼業している農家の多い地域は、都市近郊林地地域に区分される。

問4 土地評価事務処理要領で定める同一状況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 同一状況地域の区分にあたって、集落及び公園に配慮して区分した。
- 2 同一状況地域の区分にあたって、河川、鉄道及び土地の利用状況に配慮して区分した。
- 3 同一状況地域の区分にあたって、幹線道路及び横断歩道橋に配慮して区分した。
- 4 同一状況地域の区分にあたって、字の境界及び地勢に配慮して区分した。

問5 土地評価事務処理要領で定める標準地比準評価法に関する下記アからエまでの記述のうち、妥当でないものの組合せは1から4のうちどれか。

- ア 土地の評価は、標準地比準評価法により行うこととし、路線価式評価法によることは認められていない。
- イ 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する。
- ウ 標準地の選定は、近隣地域又は類似地域において、その地域を代表する面地で、個別的要因がその地域の最有効使用からみて最も標準的な一画地を選定する。
- エ 標準地の選定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。）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補正することは認められない。

- 1 ア、イ 2 ア、エ 3 イ、ウ 4 ウ、エ

問6 土地評価事務処理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、妥当でないものはどれか。

- 1 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。
- 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、不動産鑑定業者の意見等により、格差率を補正することができる。
- 3 林地地域内の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林地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。
- 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するが、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、不動産鑑定業者による鑑定評価格を標準として評価する。

問7 土地評価事務処理要領で定める取引事例比較法による評価に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。

- 1 取引事例が近隣地域内にない場合の取引事例比較法による評価の手順としては、①取引事例の収集、②適切な事例の選択、③標準化補正、④地域の格差率の算定を行えば足りる。
- 2 取引事例比較法に用いる取引事例は、近隣地域から通常1件の事例を収集すれば足りる。
- 3 取引事例は、取引の内容が正常なものを選択する。なお、取引における個別の事情は確認できないことから補正の対象としない。
- 4 選択した取引事例の価格を土地評価事務処理要領付録の算定式により算定価格を求め、事例ごとの算定価格を比較考慮して比準価格を求める。

《公共用地の取得における土地評価の実務（算定）》

問8 共通仕様書で定める業務内容に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 土地評価とは、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。）の更地としての正常な取引価格を算定する業務をいい、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）第2条で定める「不動産の鑑定評価」を含む。
- 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。
- 3 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、調査表を作成する。
- 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。この標準地調査書は取引事例地調査表に準じ、選定理由を付記のうえ作成する。

問9 共通仕様書の第5章土地評価で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、バス停留所等の交通施設、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 行政区域、大字及び字の境界、幹線道路の延長及び起終点
- 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10 土地評価事務処理要領で定める取引事例比較法による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 取得対象地域の概要等の把握については、工事実施計画平面図、公図、登記簿調査表、都市計画図、その他を参考資料とする。
- 2 資料分析の結果を参考として現地を实地調査し、用途的な観点から最有効使用に基づき各々の近隣地域の範囲を確定し、標準地を選定する。
- 3 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、専門家等の意見を参考にして適正に補正する。
- 4 建付地は、敷地上に建物等が存在しているため、その使用方法は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があることから、取引事例として採用できないので注意が必要である。

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 崖地部分の格差率は、「(崖地部分と平坦宅地部分との関係位置・方位による格差率) × (崖地の傾斜の状況による格差率)」で算定する。
- 2 袋地の格差率は、「 $1.0 - \{(有効宅地部分の減価率 \times 有効宅地部分の面積 + 路地状部分の減価率 \times 路地状部分の面積) \div 有効宅地部分の面積\}$ 」で算定する。
- 3 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、袋地としての格差率を相乗する。
- 4 三方路の格差率は、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12 地積過大地及び地積過小地の格差率の算定式に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 地積過小地の格差率 = 地積過小格差率 × 間口狭小格差率 × 奥行逓減格差率
- 2 地積過小地の格差率 = 地積過小格差率 × 間口狭小格差率 × 奥行短小格差率
- 3 地積過大地の格差率 = 地積過大格差率 × 間口狭小格差率 × 奥行長大格差率
- 4 地積過大地の格差率 = 不整形地格差率 × 奥行逓減格差率 × 奥行長大格差率

《土地の種別ごとの算定の実務》

問13 土地評価事務処理要領の別表「用途的地域」で定める住宅地域に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 住宅地域は、その地域的特性により、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に区分される。
- 2 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。
- 3 標準住宅地域は、混在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。
- 4 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、比較的狭小な戸建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。

問14 土地評価事務処理要領の別表「用途的地域」で定める住宅地域に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 地域要因における街路条件の細項目「舗装」については、舗装の種別のみに着目して比較を行う。
- 2 地域要因における交通・接近条件の細項目「最寄商店街への接近性」の最寄商店街とは、通常一般的に利用されている日常生活の需要を満たすに足りる最寄りの商店街である。
- 3 地域要因における環境条件の細項目「各画地の配置の状態」は、各画地の区画、形状等の状態についての比較であり、各画地の配置の状態は、街路の配置の状態によるところが大きい。
- 4 個別的要因における画地条件の細項目「地積」については、対象地域の標準的な画地の地積と比較して、過大又は過小の程度を判定する。

問15 土地評価事務処理要領の別表「用途的地域」で定める商業地域の地域要因に関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。

- 1 街路条件の細項目「幅員」については、幅員の広狭にそのまま価格形成要因の増減が比例する。
- 2 交通・接近条件の細項目「都市中心部への接近性」における都市中心部とは、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。
- 3 環境条件の細項目「背後地の人口の状態」については、背後地の人口はどれだけか、増加しつつあるか減少しつつあるか、停滞的であるかを考慮すればよく、人口の年齢別、男女別の構成は考慮する必要はない。
- 4 行政的条件の細項目「高さ制限による規制」については、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16 土地評価事務処理要領の別表「用途的地域」で定める農地地域に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 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、経済的観点からみて合理的と判断される地域をいい、判断において行政的観点は考慮しない。
- 2 地域要因における交通・接近条件の細項目「農道の状態」の判定は地域内の農道の整備状況について、幅員、構造、傾斜、配置、連続性等から総合的に行う。
- 3 地域要因における自然的条件の細項目「傾斜の方向」は基準地又は対象地の存する地域としての傾斜の方向であり、3°未満の傾斜の場合は、南向の傾斜の場合にのみ「優る」と判定する。
- 4 個別的要因における画地条件の細項目「形状」の優劣は、整形か不整形かにより判定するが、その場合、形状のみに着目して判定する。

問17 土地評価事務処理要領の別表「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 林地地域の地域区分はその地域的特性により、都市近郊林地地域、農村林地地域、林業本場林地地域及び山村奥地林地地域に区分される。
- 2 林地地域では、地価公示に係る標準地が設定されていないため、国土利用計画法に基づく基準地又は取引事例地の価格から比準して林地の価格を求めることになる。
- 3 林地の価格は、その収益性のみで決定されることから、宅地転用後の価格形成要因を考慮する必要はない。
- 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、杉の場合は山麓の土層の厚い北向傾斜地がよく、松や広葉樹の場合は陽光が生育を助長するため南又は西向傾斜地が適地である等、主な樹種によって格差が設けられている。

**問18 土地評価事務処理要領の別表「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、農地地域、林地地域等の宅地地域以外の地域から宅地地域へと転換しつつある地域の内にある土地をいう。
- 2 地域要因における交通・接近条件の細項目「幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等」については、住宅地の判断基準と同様でよいが、優劣の判断には現存する施設だけではなく今後の整備動向を含めて行うことも必要となる。
- 3 地域要因における環境条件の細項目「市街化進行の程度」は、宅地化に要する時間の要素であるいわゆる「熟成度」に関する判断項目である。
- 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、小規模開発地域は熟成度のきわめて高い地域であるが、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は、大・中規模開発地域と変わらない。

《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、妥当でないものはどれか。

- 1 近傍類地に賃借りの事例があるときは、使用する土地の正常な取引価格に、宅地、宅地見込地及び農地の場合は6%、林地及びその他の土地の場合は5%を乗じて得た額を1年間の地代又は借賃の参考とする。
- 2 近傍類地に賃借りの事例がないときは、使用する土地の正常な取引価格に、宅地、宅地見込地及び農地の場合は6%、林地及びその他の土地の場合は5%を乗じて得た額を1年間の地代又は借賃の標準とする。
- 3 正常な地代又は借賃は、使用する土地及び近傍類地の地代又は借賃に、これらの土地の使用に関する契約が締結された事情、時期等を考慮して適正な補正を加えた額となるが、この適正な補正については、不動産鑑定業者に意見を求めなければならない。
- 4 土地の使用に対する地代又は借賃の額は、使用する土地の地表の使用のみならず、使用する土地の空間及び地下の使用に対する地代又は借賃の集積であるといえる。

問20 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 土地の使用に係る補償額算定は、収益還元法が原則といえる。
- 2 空間又は地下の一部のみを使用する場合において、短期使用の場合は当該土地の正常な取引価格に、当該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て得た額を補償する。
- 3 空間又は地下の一部のみを使用する場合において、長期使用の場合は当該土地の使用料に、当該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て得た額を補償する。
- 4 用対連細則の別記2土地利用制限率算定要領における建物の各階層の利用率は、当該地域及び類似地域において近年建築された建物の階層別の賃借料又は分譲価格等を多数収集の上、これを分析して求める。

《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 残地補償額算定における売却損率は、宅地のみを使用することができる。
- 2 残借地権等に関して生ずる損失の補償については、用地取得により残借地権等が土地所有者に帰属することを考慮し、いかなる場合においても、残借地権等の売却損の補償を行わなければならない。
- 3 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。
- 4 残地等における売却損に関しては、建物の移転先を残地に認定した場合も補償を行う。

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 残借地権等に関して生ずる損失を適正に算定した結果、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補償する場合、残借地権等は土地所有者に帰属することが一般的に認められるが、土地所有者に対する残地補償については、その帰属により得られる利益を考慮してはならない。
- 2 残地の売却損率を定める構成要素である「必要となる早急性の程度」の判断に当たっては、事業施行の緊急性等を勘案することはできない。
- 3 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適正に算定した額を補償することができる。
- 4 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、いわゆる「地目差補償」については、当該地域の地価水準等を勘案して、取得に係る画地の評価格に残地の面積を乗じて得た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関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 不動産の収益性又は快適性が最高度に発揮されるためには、当該不動産がその環境に適合していることが必要である。したがって不動産の最有効使用を判定するためには、当該不動産が環境に適合しているかどうかを分析することが必要となる。これは、均衡の原則という。
- 2 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。この原則は、不動産の鑑定評価手法の適用に当たっての不動産の追加投資の適否の判定等に有用である。これは、寄与の原則という。
- 3 不動産の収益性又は快適性が最高度に発揮されるためには、その構成部分の組合せが均衡を得ていることが必要である。したがって、不動産の最有効使用を判定するためには、その均衡を得ているかどうかを分析することが必要である。これは、適合の原則という。
- 4 代替性を有する二以上の財が存在する場合は、これらの財の価格は、相互に影響を及ぼして定まる。不動産の価格も代替可能な他の不動産又は財の価格と相互に関連して形成される。これは、代替の原則という。

問24 鑑定評価によって求める価格の種類に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 正常価格とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう使用価値を表示する適正な価格をいう。
- 2 限定価格とは、市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合又は不動産の一部を取得する際の分割等に基づき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により、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格をいう。
- 3 特殊価格とは、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 特定価格とは、文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。

問25 宅地の価格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 更地の鑑定評価額は、更地並びに配分法が適用できる場合における建物及びその敷地の取引事例に基づく比準価格並びに土地残余法による収益価格を関連づけて決定する。
- 2 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等においては、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を判断し、開発法を適用して得た価格を比較考量して決定する。
- 3 更地の鑑定評価額は、建物の再調達原価とは異なり土地の再調達原価を求めることができないので、積算価格をも関連づけて決定する必要はない。
- 4 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。

問26 原価法で適用する減価修正の方法である、耐用年数に基づく方法に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 耐用年数に基づく方法は、対象不動産の価格時点における経過年数及び経済的残存耐用年数の和として把握される耐用年数を基礎として減価額を把握する方法である。
- 2 経済的残存耐用年数とは、価格時点において、対象不動産の用途や利用状況に即し、経済的要因に照らした劣化の程度並びに物理的要因及び機能的要因に照らした市場競争力の程度に応じてその効用が十分に持続すると考えられる期間をいう。
- 3 耐用年数に基づく方法には、定額法、定率法等があるが、これらのうちいずれの方法を用いるかは、対象不動産の用途や利用状況に即して決定すべきである。
- 4 対象不動産が二以上の分別可能な組成部分により構成されていて、それぞれの経過年数又は経済的残存耐用年数が異なる場合に、これらをいかに判断して求めるか、また、耐用年数満了時における残材価額をいかにみるかについても、対象不動産の用途や利用状況に即して決定すべきである。

問27 不動産の価格を形成する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 不動産の鑑定評価を行うに当たっては、価格形成要因を土地所有者の観点から明確に把握し、かつ、その推移及び動向並びに諸要因間の相互関係を十分に分析して、不動産の効用及び相対的希少性並びに不動産に対する有効需要に及ぼすその影響を判定することが必要である。
- 2 一般的要因とは、一般経済社会における不動産のあり方及びその価格の水準に影響を与える要因をいう。
- 3 地域要因とは、一般的要因の相関結合によって規模、構成の内容、機能等にわたる各地域の特性を形成し、その地域に属する不動産の価格の形成に全般的な影響を与える要因をいう。
- 4 個別的要因とは、不動産に個別性を生じさせ、その価格を個別的に形成する要因をいう。

《鑑定評価書の見方》

問28 中心市街地に所在する中層店舗を取り壊した跡地が、地域の衰退により開発業者に売却されることとなり、不動産鑑定評価を受任した。鑑定評価書の記載内容に関する下記アからエまでの記述のうち、妥当でないものの組合せは次の1から4のうちどれか。

- ア 自社の営業用店舗の跡地であるので、土地の種別は「宅地（商業地）」、類型は「更地」と記載した。
- イ 契約締結予定日の令和5年5月5日を価格時点とする鑑定評価業務を令和5年1月5日に受任した。令和5年1月7日に現地調査を行い、令和5年2月5日に鑑定評価の全作業を終えて、令和5年2月6日に鑑定評価書を発行した。
- ウ 周知の埋蔵文化財包蔵地に指定され、また、戦時中は軍需工場の敷地の一部であったため、これらに係る要因については別途専門の調査機関の調査結果を踏まえて両当事者間で対応を協議するため、調査範囲等条件には、条件設定の合理的理由と鑑定評価書の利用者の利益を害することがない要旨とともに「埋蔵文化財、土壌汚染、地下埋設物については考慮外としての鑑定評価」と記載した。
- エ A不動産鑑定士が鑑定評価業務を受任し、B不動産鑑定士とともに現地確認を行い、価格形成要因の分析、鑑定評価手法の適用から鑑定評価額の決定まではA不動産鑑定士が担当したので、関与不動産鑑定士の署名はA不動産鑑定士のみが行った。

- 1 アとイ 2 イとエ 3 ウとエ 4 アとエ

問29 工場跡地売買の当事者であるA社及びB社が連名で依頼した鑑定評価書に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 A社及びB社の連名による依頼であったため、鑑定評価書の表紙の宛名も両社の名前を併記した。
- 2 今回の売買契約に関して一定の職務権限を有する両社の関係者が参加可能な日程を調整のうえ現地調査を実施した旨を、「立会者の氏名及び職業」の欄に記載した。
- 3 鑑定評価を担当したのはC社の不動産鑑定士であり、約30年前C社設立の際にA社及びB社が出資し現在も両社がC社の株主であることが鑑定評価受任の背景にあったが、出資後相当の期間が経過していたため、「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」の欄には特に記載しなかった。
- 4 近年近隣地域では規模のまとまった工場跡地等に共同住宅を建設して分譲する事例が増加していたため、対象不動産に共同住宅を建設して分譲する場合を想定して、開発法により求めた価格を試算価格として採用した。

問30 A市郊外のB台1丁目に所在する低層の戸建住宅地の鑑定評価に関する下記アからエまでの記述のうち、妥当なもの組合せは次の1から4のうちどれか。

- ア B台1丁目の大半を占める南側部分は平坦であり、北側部分は南向きに籬段状に造成されている。近隣地域の範囲は対象不動産が所在する南側平坦部分を設定し、また、最寄り駅及び隣接駅の徒歩圏内の戸建住宅地域を同一需給圏内の類似地域と設定した。
- イ 取引事例比較法による比準価格を調整し、さらに公示価格を規準とした価格との均衡を考量のうえ鑑定評価額を決定した。不動産賃貸想定は最有効使用及び市場参加者の観点から規範性に乏しいため収益還元法は適用せずと記載したが、既成住宅地として熟成していることは自明であったので原価法については特に言及しなかった。
- ウ 採用した取引事例は上記アに記載した近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に所在するものの中から物的同一性、時間的同一性、価格の正常性の全部又は一部を具有しているものを選択のうえ適用した。
- エ 水害、土砂災害、震災等主な自然災害の履歴、今後の予想については市が公表しているハザードマップのほか、地域住民への聴取により確認した。

- 1 アとイ 2 イとウ 3 ウとエ 4 アとエ

問31 農家集落内の中心からやや奥に入った自己使用不動産に区分される規模500m²の農家住宅地(更地)の鑑定評価に関する下記アからエまでの記述のうち、妥当なもの組合せは次の1から4のうちどれか。

- ア 不動産仲介業者を通して第三者に売却する目的であったので、価格の種類は適正価格と記載した。
- イ 近隣地域は対象不動産が所在する農家集落内とし、周辺に所在する類似の農家集落を同一需給圏内の類似地域として設定した。取引事例比較法の適用に際しては、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域内の宅地の取引事例が少なかったため、周辺の畑地の取引事例を一部採用した。
- ウ 対象不動産が接面する道路は幅員3.6mの舗装町道(建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条2項に該当)であり、道路の中心線から2mの範囲内に建物を建築することはできないため、評価に当たっては当該部分の価値の減少を考量した。
- エ 評価上の数量は登記簿数量を採用したが、現地調査により20%程度の縄伸びを確認したので、「照合の結果」の欄にその旨を記載するとともに、評価手法の適用に際しては適切に補修正を行って価格を試算した。

- 1 アとイ 2 イとウ 3 ウとエ 4 アとエ

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関する次の記述のうち、用対連基準に反し、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額は、当該権利がないものとして算定された当該土地の適正な価格から、当該権利の適正な価格を控除した額をもって補償する。
- 2 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が、一般的に譲渡性のない権利については正常な取引価格が存在しないことから、補償の対象とはならない。
- 3 使用貸借による権利に対しては、当該権利が賃借権であるものとして算定した正常な取引価格に、当該権利が設定された事情等を考慮して適正に定めた割合を乗じて得た額を補償する。
- 4 占有権については、民法（明治29年法律第89号）上物権の一つとして規定されているが、補償基準上は補償を要しない権利とされている。

問33 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土地に設定された物権的権利をいい、債権的権利である土地の賃借権（借地権）は含まれない。
- 2 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、その土地を使用する権利で、建物所有を目的とする場合にも設定できる。使用料が無償であってもよい。
- 3 区分地上権も土地に関する所有権以外の権利であり、工作物を所有するため設定できるが、特定階層の区分所有権を目的とする区分地上権の設定は認められない。
- 4 地役権とは、他人の土地を自己の土地の便益に供する権利であり、土地の所有者との合意によってのみ成立する権利であるが、対価の支払義務は地役権の内容とはならないとする判例がある。

問34 借地、借家に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 借地権の設定は、当事者間の合意によるほか、法律上当然に成立する法定地上権がある。
- 2 建物所有を目的とする地上権及び賃借権を借地権といい、借地借家法（平成3年法律第90号）の施行日（平成4年8月1日）よりも前に設定された借地権についても、借地借家法が適用される。
- 3 建物の賃貸借については、すべて借地借家法が適用されるが、一時使用のための建物賃貸借をしたことが明らかな場合には、借地借家法第3章の規定（法定更新に関する規定等）は適用されない。
- 4 建物賃貸借の期間は、民法の賃貸借の期間の最高限度の50年を超えて定めることも可能である。

《地価公示制度概説》

問35 公共用地の取得価格の算定を行う際における地価公示の扱いに関する次の記述のうち、妥当なものとはどれか。

- 1 公示価格は公的土地評価であるが、市場価値を表示するものではないため、土地所有者への説明には留意が必要である。
- 2 取得する土地は都市計画区域外にあったが、土地取引が相当程度見込まれる地域で地価公示の標準地があったため、公示価格を規準として土地取得価格を算定した。
- 3 対象土地の価格判定の基準日と標準地の価格判定の基準日が異なる場合でも、時点修正を行う必要はない。
- 4 公示価格を規準とするとは、当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいうが、土地の客観的価値に作用する要因として位置の差異のみ比較を行った。

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 土地鑑定委員会は、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し、当該価格のほか必要事項を官報で公示する。
- 2 都市及びその周辺の地域等において、土地の取引を行なう者は、公示価格を指標として取引を行なうよう努めなければならない。
- 3 不動産鑑定士は専門性の高い資格者なので、公示区域内の土地の鑑定評価であっても、公示価格を規準とする必要はない。
- 4 地価公示は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している。

《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 宅地の評価法の一つである市街地宅地評価法は、主として市街地的形態を形成する地域において適用されるものであり、評価の過程において主要な街路及びその他の街路が付設される。この評価方法は原則として市街化区域においてのみ適用されるものであり、市町村の条例による定めがある場合には例外的に市街化調整区域等においても適用される。
- 2 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）については、沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額に、当該鉄軌道用地の実際の運行等に供する利用頻度を加味して評価する。
- 3 固定資産の評価は、大規模償却資産等を除き、固定資産所在の市町村に設置された固定資産評価員によって行われる。このため、固定資産評価員でない納税者が、自ら固定資産評価基準に従い評価した場合には、不動産鑑定士等の資格者の助言を受けて行ったとしても、この結果を用いて価格の決定がなされることはない。
- 4 地上権、借地権等が設定されている土地については、これらの権利の相違に応じた補正率を更地としての価格に乗じて評価を行う。

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 相続税における路線価とは、売買実例価額、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㎡当たりの価額である。
- 2 一方のみが路線に接する宅地の価額は、路線価にその宅地の奥行距離に応じて奥行価格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。
- 3 文化財建造物である家屋の敷地の用に供されている宅地の価額は、それが文化財建造物である家屋の敷地でないものとした場合の価額から、その価額に財産評価基本通達で定める割合を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価する。この財産評価基本通達で定める割合は、文化財建造物の種類により異なる。
- 4 農地のうち純農地の価額は、各国税局長が定めたそれぞれの地域における標準的純農地の価格に、財産評価基本通達で定められた農地比準表を適用して評価する。

《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22日用地対策連絡会決定。以下「運用申し合せ」という。）で定め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は、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に必要な費用を補償する。
- 2 公共施設等を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、一般補償基準に基づいて算定した正常な取引価格をもって補償する。
- 3 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。
- 4 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ために必要な土地の取得に要する費用を補償する必要がある。

問40 公共補償基準及び運用申し合せで定め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 既存公共施設等を構外に移転する場合は、機能回復補償の原則として移転先の土地代を補償するが、既存公共施設の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過大となるため補償できない。
- 3 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要する費用について、道路、鉄道、電線路等の施設は、技術的経済的に合理的と認められる地点を選定して補償する。
- 4 既存公共施設等に代替する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、土地価格により補償することができる。