

(不動産鑑定)

問1 正解4

1 誤り。

収益価格を求めるのは、収益還元法です。よって、誤りです。また、比準価格を求めるのは、取引事例比較法です。原価法は、対象不動産が建物又は建物及びその土地である場合、再調達原価を求め、減価修正をして対象不動産の試算価格(積算価格という)を求める手法です。

2 誤り。

原価法は、土地のみの場合も適用できます。土地のみの場合、再調達原価は、造成工事前の土地の取得価額に造成費を加えたものとなります。本肢は「対象不動産が土地のみである場合においては、いかなる場合も適用することができない」となっているのが誤りです。

3 誤り。

取引事例比較法では、「転勤等を理由に売り急いで価格を安くした」「その土地がどうしても欲しいから高値で購入した」などの特殊事情がある場合、増額補正や減額補正をして適用します。つまり、「事情補正できるものであっても採用することは許されない」というのは誤りです。

4 正しい。

取引事例比較法で採用する取引事例については、原則、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るものの中から選択します。例外的に、最有効使用が標準的使用と異なる場合、同一需給圏内の代替競争不動産から選択します。よって、正しいです。

問2 正解4

1 誤り。

収益価格を求めるのは、収益還元法です。よって、誤りです。また、比準価格を求めるのは、取引事例比較法です。原価法は、対象不動産が建物又は建物及びその土地である場合、再調達原価を求め、減価修正をして対象不動産の試算価格(積算価格という)を求める手法です。

2 誤り。

原価法は、土地のみの場合も適用できます。土地のみの場合、再調達原価は、造成工事前の土地の取得価額に造成費を加えたものとなります。本肢は「対象不動産が土地のみである場合においては、いかなる場合も適用することができない」となっているのが誤りです。

3 誤り。

取引事例比較法では、「転勤等を理由に売り急いで価格を安くした」「その土地がどうしても欲しいから高値で購入した」などの特殊事情がある場合、増額補正や減額補正をして適用します。つまり、「事情補正できるものであっても採用することは許されない」というのは誤りです。

4 正しい。

取引事例比較法で採用する取引事例については、原則、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るものの中から選択します。例外的に、最有効使用が標準的使用と異なる場合、同一需給圏内の代替競争不動産から選択します。よって、正しいです。

(地価公示法)

問3 正解2

1 正しい。

土地鑑定委員会は、標準地の正常な価格を判定したときは、下記内容を官報で公示しなければなりません。

- ・標準地の所在
- ・標準地の単位面積当たりの価格及び価格判定の基準日
- ・標準地の地積及び形状
- ・標準地及びその周辺の土地の利用の現況
- ・その他国土交通省令で定める事項

よって、本肢は正しいです。

2 誤り。

「正常な価格」とは、土地について、自由な取引が行なわれるとした場合におけるその取引(一定の場合を除く。)において通常成立すると認められる価格をいい、

「当該土地に建物その他の定着物がある場合」又は「当該土地に関して地上権や賃借権が存する場合」には、これらの定着物又は権利が存しないものとして通常成立すると認められる価格を言います。本肢は「当該土地に建物がある場合には、当該建物が存するものとして通常成立すると認められる価格をいう。」となっているので誤りです。

正しくは「当該土地に建物がある場合には、当該建物が存しないものとして通常成立すると認められる価格をいう。」となります。

3 正しい。

公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合、公示区域内の土地について正常な価格を求めるときは、公示価格を規準としなければなりません。そして、「公示価格を規準とする」とは、対象土地の価格を求めるに際して、当該対象土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる1つ又は2つ以上の標準地との位置、地積、環境等の土

要点テスト 第 20 回 解答・解説

(有)拓明館

地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行ない、その結果に基づき、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います。よって、正しいです。

4 正しい。

「国土利用計画法第 12 条第1項の規定により指定された規制区域」というのは、土地の投機的取引が相当範囲で集中的に行なわれ、またはその恐れがある区域において、地価が急激に上昇しまたはその恐れがある場合に、都道府県知事が指定する区域です。簡単に言えば、地価がいきなり暴騰するような区域ということです。このような区域の土地を公示価格にいれても、参考にならないので、公示区域から除いています。

よって、本肢の「公示区域とは、都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域のうち、規制区域を除いた区域をいう。」という記述は正しいです。

問 4 正解 1

1 正しい。

土地鑑定委員会は、標準地として「地上権が付着している土地」を選定することもできます。ただし、正常な価格を求める場合、地上権は存在しないもとして地価を計算します。

2 誤り。

標準地についての鑑定評価は、2 人以上の不動産鑑定士が調査し、それぞれが鑑定評価書を作成します。そして、標準地の鑑定評価を行った不動産鑑定士は、土地鑑定委員会に対し、鑑定評価書を提出しなければなりません。本肢は「鑑定評価書を連名で提出」が誤りです。鑑定評価書は、鑑定評価した不動産鑑定士ごとに提出します。

3 誤り。

土地鑑定委員会は、標準地の正常な価格を判定したときは、「標準地の単位面積当たりの価格」等を官報で公示します。本肢は「標準地の価格の総額についても」となっているので誤りです。「標準地の単位面積当たりの価格」は公示が必要ですが、「総額」は公示不要です。

4 誤り。

土地収用法等により土地収用事業を行う者は、公示区域内の土地を取得しようとする場合には、当該土地の取得価格を定めるときに公示価格を規準としなければなりません。

問5 正解3

1 誤り。

土地の取引を行う者は、「取引の対象土地に類似する利用価値を有すると認められる標準地」について公示された価格を指標として取引を行うよう努めなければなりません。つまり、「取引の対象土地から最も近傍の標準地」という記述が誤りです。どういうことを言っているかは、「個別指導」で解説します。単に言葉が違うから「誤り」とするのではなく、意味が異なるから「誤り」という風に、きちんと理解するように答えを導く習慣をつけましょう！ そうしないと本試験で失点ばかりして、落ちてしまいます。

2 誤り。

標準地は、「公示区域」内から選定し、この「公示区域」とは、都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域(国土利用計画法の規定により指定された規制区域を除く。)をいいます。つまり、「都市計画区域外」から選ぶこともあるので誤りです。ちなみに、「国土利用計画法の規定により指定された規制区域内からは選定されない」は正しいです。

3 正しい。

地価公示法において「正常な価格」とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合に通常成立すると認められる価格をいいます。そして、当該土地に関して地上権が付着している場合は、この「地上権はないものとして」通常成立すると認められる価格となります。よって、本問は正しいです。

4 誤り。

標準地は、自然的・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します。本問は、『土地の利用状況、環境等が「特に良好と認められる」一団の土地について標準地を選定する』となっているので誤りです。「特に良好と認められる」一団の土地は標準地として選定しません。「通常と認められる(一般的な)」一団の土地を標準地として選びます。

問6 正解3

1 誤り。

土地鑑定委員会は、標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定したときは、すみやかに、下記内容を官報で公示しなければいけません。

- ・標準地の所在の郡、市、区、町村及び字並びに地番
- ・標準地の単位面積当たりの価格及び価格判定の基準日
- ・標準地の地積及び形状
- ・標準地及びその周辺の土地の利用の現況
- ・その他国土交通省令で定める事項

要点テスト 第20回 解答・解説

(有)拓明館

したがって、「標準地の単位面積当たりの価格」は公示されますが、「標準地の前回の公示価格からの変化率」は公示されません。

2 誤り。

土地鑑定委員会は、都市計画区域内の標準地について、毎年1回、標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示します。本肢は「毎年2回」となっているので誤りです！その他の部分については正しいです。

- ・土地鑑定委員会は、2人以上の不動産鑑定士に鑑定評価を求めます。
- ・土地鑑定委員会は、上記不動産鑑定士が鑑定評価した結果を審査して、必要な調整を行います。

その後、標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定して公示します。(公示された価格が「地価」です。)

3 正しい。

標準地は、土地鑑定委員会が、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します。

4 誤り。

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、取引の対象土地に類似する利用価値を有すると認められる標準地について公示された価格を指標として取引を行なうよう努めなければなりません。これは「努力すればよく」「必ず行う義務はありません」。したがって、誤りです。

(土地)

問7 正解3

1 適当。

台地、段丘は、農地として利用されることも多いし、また地盤も安定しているため、建物を建てて都市的な土地利用も多いです。

2 適当。

「台地を刻む谷」や「台地上の池沼を埋め立てた所」は地盤下に多くの水分を含んでいます。そのため、地震が発生した場合に、地盤が液体状することがあります(液状化現象)。よって、本問は適当です。

3 最も不適当。

台地、段丘は、水はけも良く、宅地として積極的に利用されており、また、自然災害に対して安全度の「高い所」です。本肢は「安全度の低い所」となっているので誤りです。

4 適当。

「旧河道」や「低湿地」、「海浜の埋立地」は選択肢2同様、地盤下に多くの水分を含んでいます。そのため、地震が発生した場合に、地盤が液体状することがあります(液状化

現象)。よって、地震による地盤の液状化対策が必要です。

問 8 正解 4

1 適当。

都市化が進むことで、アスファルトが多く舗装され、雨水が地面に浸透せず一気に河川に流れ込む現象が起きます。その結果、都市の中小河川の氾濫の原因となっています。

2 適当。

中小河川は、豪雨に見舞われたときに氾濫する可能性があります。そのため宅地選定に当たっては、その地点だけでなく、周辺の地形と防災施設に十分注意することが必要です。

3 適当。

液状化現象が発生しやすい場所は、海岸沿いの埋立地や旧河道、沼や湿地を埋め立てて盛土した宅地造成地などです。これらは古い地図を使うと、昔どのような土地だったのか分かるので、確認する必要があります。

4 最も不適当。

地形や地質的な条件については、周辺住民の人で、昔からの住民は非常によく知っている場合があります。そのため、周辺住民の意見は聴いた方が良いです。よって、本肢が最も不適当です。

問 9 正解 2

1 適切。

沿岸地域における地震時の津波を免れるためには、巨大な防波堤が必要であるが、それには限度があり、完全に津波の襲来を防ぐことはできません。高さ 10m の津波を想定して 10m の防波堤(壁)を作っても、実際には 10m を超える津波が来ることもあるからです。実際、東日本大震災では、宮城県女川漁港で 14.8m の津波痕跡も確認されています。

2 不適切。

・凝灰岩(ぎょうかいがん)は火山から噴出された火山灰が地上や水中に堆積してできた岩石

・頁岩(けつがん)は泥からできた岩石

花崗岩(かこうがん)が風化するとマサ土(真砂土)となります。真砂土は、隙間が多く水が容易に浸透するため、雨に流されやすいため、崩壊しやすいです。いずれも軟弱な地質であるため、土砂災害の危険性は高いです。

3 適切。

低地は、大部分は水田や宅地として利用されています。大都市の大部分は低地に立地

しています。

4 適切。

丘陵(きゅうりょう)とは、なだらかな起伏や小山(丘)の続く地形です。山麓(さんろく)は、山のふもとです。どちらも、平らな土地ではないので、住宅地が丘陵や山麓に広がっている場合、土砂崩壊等の災害を引き起こす例も多いです。

問 10 正解 3

1 適切。

日本の低地は河川などの浸食や、大昔に海底だった場所が海岸線の後退によって出来たものなどがあり、湿地や旧河道であった若い軟弱な地盤の地域が多いです。

2 適切。

臨海部の低地は、海面との高さと同じ位なので、洪水、高潮、地震による津波などの被害を受けやすいです。東日本大震災による津波の被害も臨海部ですね！ 住宅地として利用するには、十分な防災対策と注意が必要であるのは当然です。都道府県や市町村が出しているハザードマップを確認しておくといよいでしょう！

3 不適切。

小さな池沼を埋め立てた所は地下に水を含んだ地層があります。そのため、地震により液状化現象が起こる可能性があります。

4 適切。

丘陵や山麓(山のふもと)の住宅地は、背後に崖があるので、大雨などで、地すべりや土石流、洪水流等が起こる可能性も高いです。十分注意すべきです。