

問1 正解2 ●●●●●

1 正しい。地価公示法の目的→正常な価格の公示により、適正な地価の形成。

地価公示法は、都市およびその周辺の地域等において、標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、および公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与することを目的としています。(地価公示法1条)

2 誤り。不動産鑑定士が公示区域内で鑑定評価→公示価格を規準とする。

不動産鑑定士は、公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合に、正常な価格を求めるときは、公示された標準地の価格(公示価格)を規準としなければなりません。したがって、実際の取引価格を規準とはしません。(8条)

3 正しい。取引価格・地代等・造成費を勘案する。

不動産鑑定士は、標準地の鑑定評価を行うにあたっては、①近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、②近類地の地代等から算定される推定の価格、③同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額、を勘案してこれを行わなければなりません。(4条)

4 正しい。市町村長が市町村の事務所で、一般の閲覧に供する。

土地盤定委員会は、地価公示をしたときは、速やかに、関係市町村の長に対して、公示した事項のうち当該市町村が属する都道府県に存する標準地に係る部分を記載した書面・当該標準地の所在を表示する図面を送付しなければなりません。そして、関係市町村の長は、これらの図書を当該市町村の事務所において一般の閲覧に供しなければなりません。(7条)

問2 正解1 ●●●●

1 正しい。土地に地上権が存する場合でも、標準地として選定できる。

標準地は、土地鑑定委員会が、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回の土地について選定します。そして、地価公示では、標準地について「正常な価格」を判定し、公示します。この「正常な価格」は、その土地に建物その他の定着物がある場合、またはその土地に地上権その他当該土地の使用・収益を制限する権利が存する場合には、これらの定着物・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いいます。したがって、その土地に地上権が存する場合であっても、標準地として選定することはできます。(地価公示法2条)

2 誤り。2人以上の不動産鑑定士は、それぞれ鑑定評価書を提出する。

難 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、鑑定評価額その他の国土交通省令で定める事項を記載した鑑定評価書を提出しなければなりません。この際、標準地の鑑定評価を行った2人以上の不動産鑑定士は、それぞれ鑑定

要点宿題 第20回 解答・解説

(有)拓明館

評価書を提出するのであって、鑑定評価者を連名で提出しなければならない旨の規定はありません。(2条、5条)

3 誤り。標準地の価格の総額は、公示事項ではない。

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、①標準地の所在の郡・市・区・町村・字・地番、②標準地の単位面積当たりの価格・価格判定の基準日、③標準地の地積・形状、④標準地とその周辺の土地の利用の現況、⑤その他国土交通省令で定める事項(ⅰ住居表示、ⅱ前面道路の状況、ⅲ水道・ガス供給施設・下水道の整備の状況、ⅳ鉄道その他の主要な交通施設との接近の状況、ⅴ都市計画法その他法令に基づく制限で主要なものなど)を官報で公示しなければなりません。したがって、「当該標準地の価格の総額」は、官報で公示しなければならない事項には含まれていません。(6条、施行規則5条)

4 誤り。公共事業用地の取得価格の算定→公示価格を規準とする。

土地収用法その他の法律によって土地を収用することができる事業を行う者は、公示区域内の土地を当該事業の用に供するため取得する場合に、その土地の取得価格を定めるときは、公示価格を「規準」としなければなりません。したがって、たとえ標準地として選定されている土地を取得する場合でも、公示価格と「同額」としなければならないわけではありません。(地価公示法9条)

問3 正解3 ●●●●●

1 誤り。類似する利用価値を有する標準地の公示価格を指標とするよう努める。

都市とその周辺の地域等において、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。したがって、最も近傍の標準地ではありません。(地価公示法1条の2)

2 誤り。公示区域は、都市計画区域外からも選定することができる。

土地鑑定委員会は、公示区域内の標準地について、一定の基準日における単位面積当たりの正常な価格を判定し、公示します。この公示区域は、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ですが、国土利用計画法の規定により指定された規制区域は除きます。したがって、公示区域は、国土利用計画法の規制区域内からは選定されませんが、都市計画区域外からは選定されることがあります。(2条)

3 正しい。正常な価格は、使用収益権が存しないものとして通常成立する価格。

標準地の「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おけるその取引(農地・採草放牧地・森林の取引を除きます。ただし、農地・採草放牧地・森林以外のものとするための取引は含みます)において通常成立すると認められる価格をいいます。そして、その土地に建物その他の定着物がある場合または地上権その他その

土地の使用・収益を制限する権利が存する場合には、これらの定着物、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いいます。(2条)

4 誤り。標準地は、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地。

標準地は、土地鑑定委員会が、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で、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。したがって、特に良好と認められる一団の土地について選定するわけではありません。

(不動産鑑定)

問4 正解4 ●●●●●

1 誤り。原価法→積算価格、取引事例比較法→比準価格、収益還元法→収益価格。

原価法は、価格時点における対象不動産の「再調達原価」を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法で、この手法による試算価格を「積算価格」といいます。これに対して、「収益価格」というのは収益還元法による試算価格のことで、「比準価格」というのは取引事例比較法による試算価格のことです。

(不動産鑑定評価基準7章)

2 誤り。原価法は、対象不動産が土地のみである場合でも、適用可能な場合あり。

原価法は、対象不動産が建物または建物とその敷地である場合において、再調達原価の把握と減価修正を適切に行うことができるときに有効であり、対象不動産が土地のみである場合においても、再調達原価を適切に求めることができるときはこの手法を適用することができます。(7章)

3 誤り。特殊な事情を含んでいても、適切に事情補正できれば採用可。

取引事例等に係る取引等が特殊な事情を含み、これが価格等に影響を及ぼしているときは適切に補正しなければなりません(事情補正)。したがって、特殊な事情を含む取引事例であっても、適切な補正を行うことができるものであれば、採用することができます。

(7章)

4 正しい。近隣地域・同一需給圏内の類似地域等での類似の取引→有効。

取引事例比較法は、近隣地域か同一需給圏内の類似地域等において対象不動産と類似の不動産の取引が行われている場合、または同一需給圏内の代替競争不動産の取引が行われている場合に、有効です。(7章)

問5 正解4 ●●●●●

1 正しい。現実の使用方法は、必ずしも最有効使用ではない。

不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用(最有効使用)を前提として把握される価格を標準として形成されます。しかし、ある不動産についての現実の使用方法は、必ずしも最有効使用に基づいているのではなく、

不合理なまたは個人的な事情による使用方法のために、その不動産が十分な効用を発揮していない場合があることに留意すべきです。(不動産鑑定評価基準4章)

2 正しい。工事が未完成でも、完了を前提として鑑定評価を行うこともある。

依頼目的に応じて、造成に関する工事が完了していない土地または建築に係る工事(建物を新築するもののほか、増改築等を含む)が完了していない建物について、その工事の完了を前提として鑑定評価の対象とすること(この場合の鑑定評価を未竣工建物等鑑定評価という)を対象確定条件として、不動産の鑑定評価を行うことがあります。(5章)

3 正しい。特殊価格→文化財など市場性を有しない不動産についての価格。

「特殊価格」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います。特殊価格を求める場合を例示すれば、文化財の指定を受けた建造物、宗教建築物または現況による管理を継続する公共公益施設の用に供されている不動産について、その保存等に主眼をおいた鑑定評価を行う場合です。(5章)

4 誤り。原価法→土地のみでも、再調達原価が適切に求められれば適用可。

「原価法」は、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法です。(この手法による試算価格を積算価格といいます)。原価法は、対象不動産が建物または建物およびその敷地である場合において、再調達原価の把握および減価修正を適切に行うことができるときに有効であり、対象不動産が土地のみである場合においても、再調達原価を適切に求めることができるときは、この手法を適用することができます。(7章)

(土地)

問6 正解4 ●●●●

1 適当。森林は、木材資源を供給する場所として重要。

森林は、木材資源を供給する場所として重要です。また、水源涵養や洪水防止といった防災面でも大きな役割を担っています。

2 適当。活動度が高い火山の火山麓→火山活動に伴う災害が生じる恐れがある。

火山麓の中でも活動度が高い火山の火山麓において、火山活動に伴う災害が生じる恐れがあります。したがって、火山活動に伴う災害に留意する必要があります。

3 適当。破碎帯や崖錐等の上の杉の植林地→豪雨により崩壊する恐れがある。

破碎帯や崖錐等の上の杉の植林地は、豪雨により崩壊する恐れがあります。林相が良好であっても留意する必要があります。

4 最も不適当。崖錐や小河川の出口で堆積物が多い所→土石流の危険が高い。

崖錐や小河川の出口で堆積物が多い所は、過去に土石流があった可能性があり、土石流の危険が高い場所といえます。

問7 正解3 ●●●●●

1 適当。山地の地形→急峻。

山地の大部分は森林です。また、地形はかなり急峻となっており、住宅地の利用には向いていません。

2 適当。低地→住宅地として好ましくない。

低地は、洪水や地震に対して脆弱なことが多いです。そのため、防災的見地からは住宅地として好ましくはありません。

3 最も不適当。自然災害に対する安全性→「埋立地＞干拓地」。

埋立地は、一般に海面に対して数 m の比高を持ちます。一方、干拓地は海面よりも低くなります。そのため、干拓地に比べて埋立地の方が、自然災害に対して安全といえます。

4 適当。自然災害に対する安全性→「台地＞低地」。

台地は、地盤が安定していることが多いです。そのため、低地に比べ自然災害に対して安全度が高いといえます。ただし、台地の縁辺部については大雨の際に地すべり等の危険があります。

問8 正解4 ●●●●●

1 適当。地すべり地形は、末端の急斜面部等が斜面崩壊の危険度が高い。

山麓の地形の中で、地すべりによってできた地形は、一見なだらかで、水はけもよく、住宅地として好適のように見えます。しかし、末端の急斜面部等は斜面崩壊の危険度が高いです。

2 適当。台地の上の浅い谷は、住宅地としては注意が必要。

台地は、一般には住宅地として適しています。しかし、台地の上の浅い谷は、現地に入っても気付かないことが多いですが、豪雨時には一時的に浸水することがありますので、住宅地としては注意が必要です。

3 適当。低地→地震に対して脆弱で、洪水、高潮、津波等の危険度も高い。

現在の日本の大都市の大部分は、低地に立地しています。しかし、この低地は、この数千年の比較的短期間に形成されて、かつては湿地や旧河道であった地域が多いため、地震災害に対して脆弱で、また洪水、高潮、津波等の災害の危険度も高いです。

4 最も不適当。扇状地の中の微高地、自然堤防、旧天井川等は、危険度は低い。

低地の中で特に災害の危険度の「低い」所は、扇状地の中の微高地、自然堤防、廃川敷となった旧天井川等です。一方、比較的危険度の「高い」所は、沿岸部の標高の低いデルタ地域、旧河道等です。本肢は、記述が逆となっています。