

要点確認テスト第 20 回 問題

(有)拓明館

次の記述のうち、正しいものには○、誤っているものには×にマークしなさい。

(地価公示法)

問 1 公示区域とは、土地鑑定委員会が都市計画法第4条第 2 項に規定する都市計画区域内において定める区域である。

問 2 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おいて、当該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らない。

問 3 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わなければならない。

問 4 土地鑑定委員会が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、当該価格については官報で公示する必要があるが、標準地及びその周辺の土地の利用の現況については官報で公示しなくてもよい。

問 5 地価公示法の目的は、都市及びその周辺の地域等において、標準地を選定し、その周辺の土地の取引価格に関する情報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である。

問 6 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、かつ、当該土地の使用又は収益を制限する権利が存しない一団の土地について選定する。

問 7 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又は2以上の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行い、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う。

問 8 不動産鑑定士は、土地鑑定委員会の求めに応じて標準地の鑑定評価を行うに当たっては、近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、近傍類地の地代等から算定される推定の価格又は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のいずれかを勘案してこれを行わなければならない。

要点確認テスト第 20 回 問題

(有)拓明館

問 9 土地鑑定委員会は、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ができる。

問 10 土地鑑定委員会は、標準地について、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求めるものとし、当該2人以上の不動産鑑定士は、土地鑑定委員会に対し、鑑定評価書を連名で提出しなければならない。

問 11 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のほか、当該標準地の価格の総額についても官報で公示しなければならない。

問 12 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、標準地として選定されている土地を取得する場合において、当該土地の取得価格を定めるときは、公示価格と同額としなければならない。

(不動産鑑定)

問 13 不動産の価格を形成する要因とは、不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因をいう。不動産の鑑定評価を行うに当たっては、不動産の価格を形成する要因を明確に把握し、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すること等が必要である。

問 14 不動産の鑑定評価における各手法の適用に当たって必要とされる事例は、鑑定評価の各手法に即応し、適切にして合理的な計画に基づき、豊富に秩序正しく収集、選択されるべきであり、例えば、投機的取引と認められる事例は用いることができない。

問 15 取引事例比較法においては、時点修正が可能である等の要件をすべて満たした取引事例について、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うちから選択するものとするが、必要やむを得ない場合においては、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ことができる。

問 16 原価法における減価修正の方法としては、耐用年数に基づく方法と、観察減価法の二つの方法があるが、これらを併用することはできない。

(土 地)

問 17 住宅地としての立地条件として最も基本的な条件は、地形、地盤に関することである。

要点確認テスト第 20 回 問題

(有)拓明館

問 18 山麓部の利用に当たっては、背後の地形、地質、地盤について十分吟味する必要がある。

問 19 低地は一般に津波や地震などに対して弱く、防災的見地からは住宅地として好ましくない。

問 20 埋立地は一般に海面に対して数mの比高を持ち、干拓地より災害に対して危険である。

問 21 台地は、一般的に地盤が安定しており、低地に比べ自然災害に対して安全度は高い。

問 22 台地や段丘上の浅い谷に見られる小さな池沼を埋め立てた所では、地震の際に液状化が生じる可能性がある。

問 23 丘陵地帯で地下水位が深く、砂質土で形成された地盤では、地震の際に液状化する可能性が高い。

問 24 崖崩れは降雨や豪雨などで発生することが多いので、崖に近い住宅では梅雨や台風の時期には注意が必要である。

問 25 国土を山地と平地に大別すると、山地の占める比率は、国土面積の約 75%である。

問 26 火山地は、国土面積の約7%を占め、山林や原野のままの所も多く、水利に乏しい。

問 27 台地・段丘は、国土面積の約 12%で、地盤も安定し、土地利用に適した土地である。

問 28 低地は、国土面積の約 25%であり、洪水や地震による液状化などの災害危険度は低い。