

要点確認テスト第 20 回 解答・解説

(有)拓明館

(地価公示法)

問 1 ×

公示区域は、都市計画区域外でも定めることができます。公示区域とは都市計画法に規定する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ことであり、都市計画区域外にも定めることができます。

問 2 ○

土地収用事業を行う者は、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りません。

問 3 ×

土地の取引を行なう者は、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。行わなければならないわけではない。

問 4 ×

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、標準地の単位面積当たりの価格だけでなく、標準地及びその周辺の土地の利用の現況等についても官報で公示しなければならない。

問 5 ×

地価公示法は、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、及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する。「周辺の土地の取引価格」を公示するわけではありません。問題文をしっかりと読めば解ける問題です。

問 6 ×

標準地は、土地鑑定委員会が、国土交通省令で定めるところにより、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。収益を制限する権利とは、地上権などですが、地上権が付着した土地を標準地として選定しても構いません。

問 7 ○

条文そのままです。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

要点確認テスト第 20 回 解答・解説

(有)拓明館

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。

問 8 ×

不動産鑑定士は、標準地の鑑定評価を行うにあたっては、

- ・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
- ・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らない。

問 9 ○

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。

問 10 ×

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。

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」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。

問 12 ×

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。

(不動産鑑定)

問 13 ○

不動産の価格を形成する要因(価格形成要因)は、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられます。そして、価格形成要因が、不動産の持つ効用、相対的稀少性および有効需要の三者に影響を与えます。不動産の鑑定評価を行うに当たっては、価

要点確認テスト第 20 回 解答・解説

(有)拓明館

格形成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して、三者に及ぼす影響を判定することが必要があります。

問 14 ○

鑑定評価の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し、選択すべきであり、投機的取引であると認められる事例等適正さを欠くものであってはなりません。

覚えるべきポイントは「取引事例として、投機的取引は用いてはいけない」ということです。

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 ×

原価法において減価額を求めるには、耐用年数に基づく方法と観察減価法の二つの方法があり、原則としてこれらを併用しなければならない。

(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す。

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ります。土砂崩れなどの危険性を十分考えなければいけません。

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とされています。その中でも、三角州や旧河道、後背低地などは特に注意が必要とされています。

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はありません。干拓地は海面より低いので当然、埋立地より危険です。

要点確認テスト第 20 回 解答・解説

(有)拓明館

問 21 ○

台地は地盤が安定しており洪水や地震に対する安全性も高いです。一方、低地は一般的に洪水や地震に弱いとされています。

問 22 ○

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。

問 23 ×

液状化現象は、砂地盤で地下水位の浅い地域で発生しやすいです。

問 24 ○

常識的に考えたら分かりますね。

問 25 ○

日本の土地は山地(火山地・山地・丘陵地)が約 75%、平地(台地・低地)が約 25%です。

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、山地に比べてなだらかであるが、土質が悪く水利に乏しいです。

問 27 ○

台地・段丘は、国土面積の約 12%を占め、地盤は安定しており、土地利用に最も適しています。

問 28 ×

低地は、国土面積の約 13%を占め、津波や洪水の危険性も高く、地震による液状化現象の危険性も高いです。