

宅建直前対策 その他 第 22 回 解答解説

拓明館

【問 1】 正解—3 地価公示法

1. **誤り**。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ます(地価公示法 1 条)。

2. **誤り**。標準地は、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きます)

内において、選定します(この区域を「公示区域」といいます)。つまり、標準地は、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ませんが、都市計画区域外から選定されることもあります(2 条 1 項)。

3. **正しい**。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近傍類地の地代等から算定される推定の価格、および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. **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、一定の事項を官報で公示する必要があります。そして、その公示事項には、「標準地の総額」は含まれません(6 条)。

「標準地の単位面積当たりの価格および価格判定の基準日」が含まれますが、「標準地の総額」は表示されません。

【問 2】 正解—3 地価公示法

1. **正しい**。土地鑑定委員会は、公示区域内の標準地について、毎年 1 回、2 人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、一定の基準日(1 月 1 日)における当該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(地価公示法 2 条 1 項)。

2. **正しい**。標準地は、土地鑑定委員会が、自然的およ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(3 条)。

3. **誤り**。都市および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(1 条の 2)。

宅建直前対策 その他 第 22 回 解答解説

拓明館

4. 正しい。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、採草放牧地または森林の取引を除きます。ただし、農地、採草放牧地および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、当該土地に建物その他の定着物がある場合または当該土地に関して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(2条2項)。

【問 3】正解=1 不動産鑑定評価基準

1. 誤り。特定価格とは、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います。本肢の記述は、特殊価格に関するものです(不動産鑑定評価基準5章3節)。

2. 正しい。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。これを最有効使用の原則といいます。この場合の最有効使用は、現実の社会経済情勢の下で客観的にみて、良識と通常の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用方法に基づくものです(4章)。

3. 正しい。同一需給圏とは、一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域をいいます。同一需給圏は、不動産の種類、性格および規模に応じた需要者の選好性によって、その地域的範囲が狭められることもあり、広域的に形成されることもあります(6章1)。

4. 正しい。取引事例等に係る取引等が特殊な事情を含み、これが当該取引事例等に係る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。これを事情補正といいます。現実成立した取引事例等には、不動産市場の特性、取引等における当事者双方の能力の多様性と特別の動機により売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情が存在する場合もあるので、取引事例等がどのような条件の下で成立したものであるかを資料の分析に当たり十分に調査しなければなりません(7章1節)。

【問 4】正解=2 不動産鑑定評価基準

1. 正しい。取引事例等に係る取引等の時点が価格時点(不動産の価格の判定の基準日)と異なることにより、その間に価格水準に変動があると認められる場合には、当該取

宅建直前対策 その他 第 22 回 解答解説

拓明館

引事例等の価格等を価格時点の価格等に修正しなければなりません。これを時点修正といいます(不動産鑑定評価基準 7 章 1 節)。

2. 誤り。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。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すが、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 1 節)。

3. 正しい。取引事例比較法においては、取引事例は、原則として近隣地域また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し、必要やむを得ない場合に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、対象不動産の最有効使用が標準的使用と異なる場合等には、同一需給圏内の代替競争不動産に係るもののうちから選択するものとします(7 章 1 節)。

4. 正しい。収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法です。不動産の価格は、一般に当該不動産の収益性を反映して形成されるものであり、収益は、不動産の経済価値の本質を形成するものです。したがって、この手法は、文化財の指定を受けた建造物等の一般的に市場性を有しない不動産以外のものには基本的にすべて適用すべきものであり、自用の不動産といえども賃貸を想定することにより適用されるものです(7 章 1 節)。