

土地の価格

地価公示法

不動産鑑定評価

○×式確認問題

【解答・解説】

【土地の価格】

* 地価公示法 *

- 1 ~~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及び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、必ずしも勘案してこれを行う必要はない。勘案してこれを行わなければならない~~
- 2 ~~公示区域とは、国土交通大臣が都市計画法第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。公示区域は、都市計画区域「内外問わず」、土地取引が相当程度見込まれる区域で国土交通大臣が定める~~
- 3 ~~地価公示の標準地は、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地について、都道府県知事が選定する。標準値の選定は「土地鑑定委員会」がする。都道県知事ではない~~
- 4 ~~標準地の正常な価格は、土地鑑定委員会が毎年1回、2人以上の不動産鑑定士に鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、不動産鑑定士が判定し公示される。
鑑定評価を審査し、必要な調整を行って判定するのは土地鑑定委員会である
不動産鑑定士は鑑定評価を求めるだけである~~
- 5 ~~関係都道府県の知事は、土地鑑定委員会より送付された当該都道府県内の標準地に関する部分を記載した書面等を、当該都道府県に所在する各市町村の長に対し送付し、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らない。
関係市町村の長が一般の閲覧に供しなければならないが、土地鑑定委員会は直接関係市町村の長に当該市町村を含む都道府県内の標準地に関する部分を記載した書面等を送付する~~

* 鑑定評価 *

1 正常価格とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいう。

2 不動産の価格を求める鑑定評価の手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別され、鑑定評価に当たっては、原則として案件に応じてこれらの手法のうち、複数を選択して適用すべきこととされている。

~~3~~ 取引事例比較法は、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ある。
「原価法」についての記述である。取引事例比較法についての記述ではない

~~4~~ 原価法の適用に当たっては、取引事例を豊富に秩序正しく収集し、選択すべきであり、投機的取引と認められる事例は用いてはならない。
「取引事例比較法」についての記述である。原価法についての記述ではない

5 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あるが、市場における土地の取引価格の上昇が著しいときは、その価格と収益価格との乖離が増大するものであるため、この手法の適用を活用すべきである。