

第4章 地価公示法

問1. 地価公示法の用語に関して、以下の空欄を埋めよ。

○地価公示

国土交通省に置かれた1 [] が毎年2 [] 時点における3 [] の4 [] を公示する制度。一般の5 [] の価格に指標を与え、6 [] の取得価格算定の基準とすることで、適正な地価形成に資することを目的としている。

○標準地

地価が公示される土地のこと。自然的・社会的条件からみて類似の7 [] 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8 [] と認められる一団の土地が標準地として選ばれる

なお、標準地は公示区域の中から選ばれることになる。

○公示区域

9 []、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。必要があれば都市計画区域外でも指定することができる。

なお、10 [] で指定された規制区域内からは公示区域は選定されない。

○正常価格

土地について、11 [] が行われるとした場合におけるその取引において12 [] すると認められる価格。

公示される際は13 [] 当たりで表示される。また、土地に建物がある場合や借地権・地上権が設定されている場合、それらが14 [] として評価される。

【解答1】地価公示法の用語

○地価公示

国土交通省に置かれた土地鑑定委員会が毎年1月1日時点における標準地の正常価格を公示する制度。一般の土地取引の価格に指標を与え、公共事業地の取得価格算定の基準とすることで、適正な地価形成に資することを目的としている。

○標準地

地価が公示される土地のこと。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団の土地が標準地として選ばれる

標準地は公示区域の中から選ばれることになる。

○公示区域

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。必要があれば都市計画区域外でも指定することができる。

なお、国土利用計画法で指定された規制区域内からは公示区域は選定されない。

○正常価格

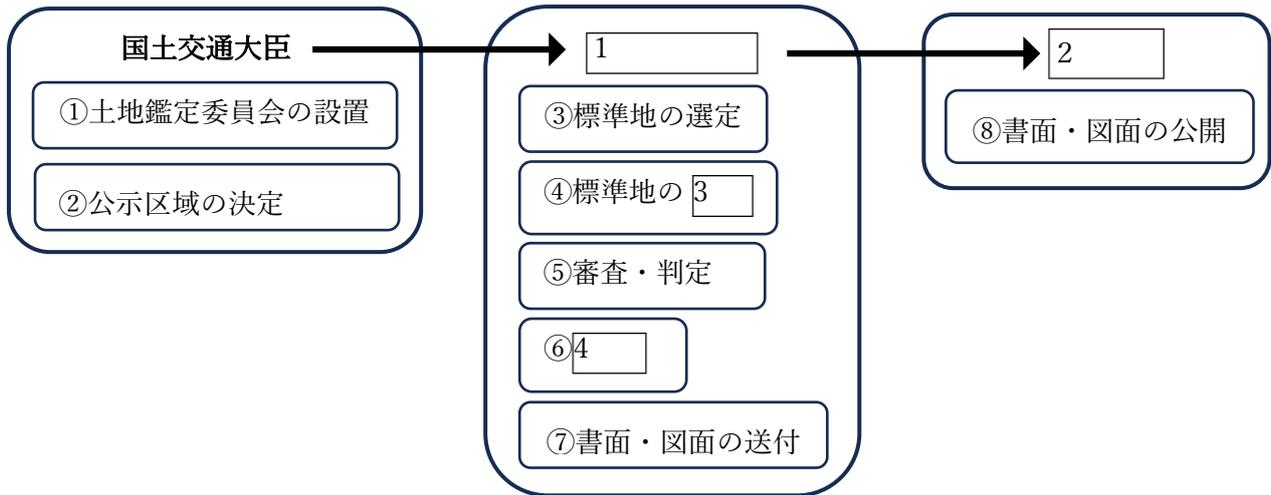
土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格。

公示される際は単位面積当たりで表示される。また、土地に建物がある場合や借地権・地上権が設定されている場合、それらが存しないものとして評価される。

【思い出す】 解答を見ずに説明せよ。

1. 地価公示とは、どういう目的で、誰が、どこのを公示する制度なのか説明せよ。
2. 標準地が選ばれる区域を何というか。

問2. 地価公示の手続きに関して以下の空欄を埋め、各記述の正誤判断をせよ。

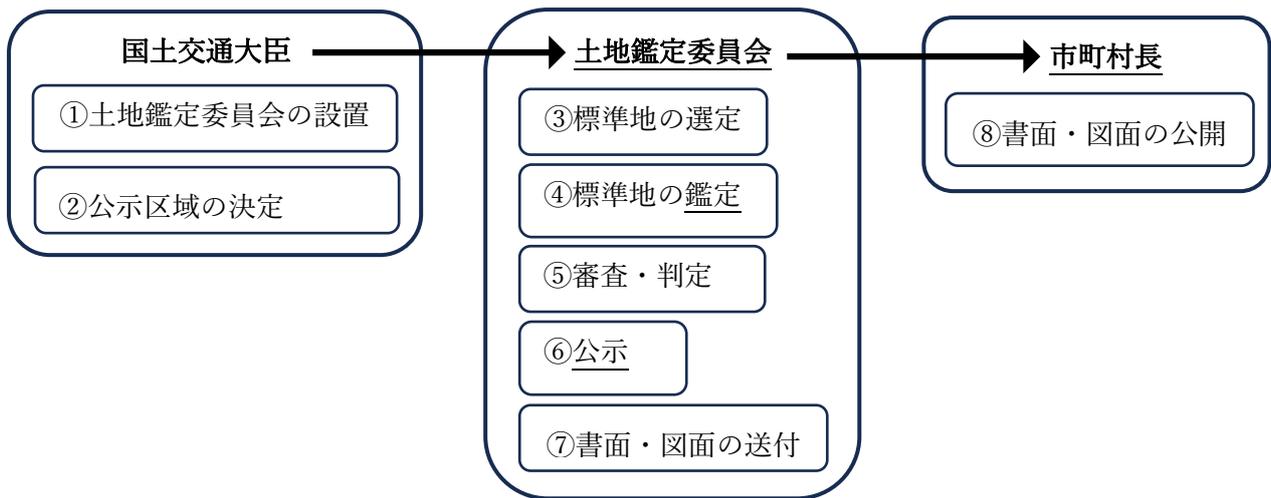


※⑥で公示をする内容

- ・標準地の 5、単位面積あたりの 6、価格判定の 7
- ・標準地の地積・形状、
- ・標準地および 8 の土地利用の現況
- ・標準地についての水道・ガス供給施設および 9 の整備状況

1. 図①において、委員会は5人の土地鑑定委員で構成される。
2. 図④において、鑑定する際は近傍類地の取引価格から算出される価格、近傍類地の地代から算定される価格を全て勘案して土地を評価しなければならない。
3. 図⑥において、土地鑑定委員会は年に2回、地価などを官報にて公示する。
4. 図⑥において、標準地の周辺の土地利用の現況を公示する必要はない。
5. 土地の取引を行う者は、取引をしようとしている土地に類似した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。
6. 不動産鑑定士が鑑定評価をする場合や、公共事業用に供する土地取得価格の算定の場合、公示価格を規準としなければならない。

【解答2】地価公示の手続き



※⑥で公示をする内容

- ・ 標準地の所在、単位面積あたりの価格、価格判定の基準日
- ・ 標準地の地積・形状、
- ・ 標準地およびその周辺の土地利用の現況
- ・ 標準地についての水道・ガス供給施設および下水道の整備状況

1. 誤 土地鑑定委員会は、7人の委員で構成される。
2. 正 その通り。
3. 誤 年に1回である。
4. 誤 「標準地」および「その周辺」の土地利用の現況も公示しなければならない。
5. 誤 土地の取引の場合は、公示価格を指標として取引を行うよう努めなければならない。
6. 正 その通り。こちらは義務である。

【思い出す】解答を見ずに説明せよ。

1. 土地鑑定委員会が公示する内容はどのようなものがあるか。
2. 公示価格を規準としなければならない行為はどのようなものがあるか。