

# 宅建 その他科目

## その他の法律出題数

1.地価公示・鑑定評価	1.0	} ※免除可能科目
2.住宅金融支援機構	1.0	
3.景品表示法	1.0	
4.土地	1.0	
5.建物	1.0	
6.統計	1.0	
計	6.0	

※宅建業者の従業者が「登録講習」を受講するとこの科目が免除になる(5問分正解扱いとなる)  
20,000円弱の費用で、2か月間の通信教育&2日間の実地講習受講と1時間のテストがある。

# 宅建・その他 地価公示・鑑定評価

- ・地価公示の手続きと効力
- ・求める価格の種類
- ・鑑定評価の3手法



# 1.地価公示法

## ・制度の目的

土地の価格について、取引の指標となり、適正な地価を形成しようとする目的

## ・手続き

- ①標準地の選定 ➡ 土地鑑定委員会 公示区域内から選定
- ②標準地の鑑定 ➡ 2人以上の不動産鑑定士 取引価格・収益価格・造成費からの価格
- ③評価書の提出 //
- ④審査・判定 ➡ 土地鑑定委員会 正常な価格、更地としての価格
- ⑤公示(官報で) //
- ⑥速やかに市町村長に書面・函面を送付 ➡ 土地鑑定委員会
- ⑦一般の閲覧 ➡ 市町村長

・公示価格の効力

努力目標～土地の取引を行うものは、取引しようとする土地に類似す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らない

**規準**とする場合

- ①**不動産鑑定士**が公示区域内の土地の正常価格を求めるとき
- ②土地収用法の収用事業者が、公示区域内で土地の取得価格を定めるとき
- ③公示区域内で収容する土地の補償金を算定するときは、公示価格を規準とした価格を**考慮**しなければならない

## 2.不動産鑑定評価基準

### 1)不動産鑑定評価基準とは？

- ・不動産の経済的価値・・・一般に「価格」・「賃料」としてあらわされる
- ・鑑定士が適正に評価するためのよりどころとなる

### 2)不動産の価格の種類

#### ①正常価格

「市場性を有する不動産について、現実の社会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」

#### ②限定価格～隣接地限定・借地権と底地の限定

「不動産の併合または分割により、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により、市場が相対的に限定される場合における市場価値を適正に表示する価格」

③特定価格～民事再生法・会社更生法 <H27微改正>

「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で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」

④特殊価格～文化財指定建造物・宗教建築物・公共公益施設

「文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格」

3) 鑑定評価の手法3つ(三方式)

①原価法、②取引事例比較法、③収益還元法

～複数の鑑定評価手法の適用が困難な場合でも、その考え方をできるだけ参酌するように努める

<H27改正>「原則として三方式を併用」から、「対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した複数の鑑定評価の手法を適用する」に変更

①原価法(積算価格)

「価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、これに減価修正を行って、試算価格を求める手法」

再調達原価－減価修正＝積算価格

・減価修正に当たっては、耐用年数に基づく方法と、観察減価法の二つの方法を必ず併用する(原則として併用するは×) <H27微改正>

②取引事例比較法(比準価格)

「多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに必要なに応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ地域要因および個別的要因の比較を行って、対象不動産の試算価格を求める手法」

③収益還元法(収益価格)

「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」

(賃貸用・事業用不動産の価格を出すのに有効。自用物件でも賃貸を想定して収益価格を算出できる)



宅建資格試験を受験されるあなたは、  
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます  
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、  
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2016年版」を  
参照して作成しています。

