

# 目次

## (講義テキスト)

不動産鑑定士の倫理及び責任の範囲	1
I. 不動産鑑定評価をめぐる環境の変化	2
II. 不動産鑑定評価を取り巻く制度等の変化	4
II-1. 不動産鑑定評価基準等の改正	4
II-2. 処分基準の改正	11
II-3. モニタリング	20
III. 不動産鑑定士の倫理と責任	35
III-1. 不動産の鑑定評価に関する法律	35
III-2. 不動産鑑定評価基準	38
III-3. 日本不動産鑑定士協会連合会における規程	41
IV. 鑑定評価等業務の適正な実施の確保	49
IV-1. 国土交通省の行政処分等及び通知	49
IV-2. 日本不動産鑑定協会の対応	54
V. 具体的事案	63
V-1. 不動産鑑定士に対する懲戒処分について	63
V-2. 不動産証券化に関する事案	67
V-3. 鑑定評価の各手順における事案	74
V-4. 日本不動産鑑定協会における処分事案	80
収益還元法	87
I. 収益還元法の基本的事項	87
I-1. 収益還元法の意義	87
I-2. 収益還元（割引）の意味	90
I-3. 収益還元法で用いる数式	90
II. 利回り	94
II-1. 還元利回りと割引率	94
II-2. 還元利回りの求め方	97
II-3. 割引率の求め方	102
II-4. 不動産投資インデックス	106
III. 収益還元法の評価手法	109
III-1. 評価手法の歴史	109

III-2. 手法の分類（その1：収益価格を求める方法、構成、期間）	110
III-3. 手法の分類（その2：収益の把握）	117
IV. 純収益の意義	121
IV-1. 純収益の意義	121
IV-2. 純収益の算定	121
V. 手法適用の方針	123
VI. 直接還元法	124
VI-1. 適用に当たっての基本的な考え方	124
VI-2. 総収益	125
VI-3. 総費用	127
VII. 土地残余法	129
VII-1. 特徴	129
VII-2. 総収益と総費用	132
VII-3. 建物投資額及び建物等に帰属する純収益等	136
VII-4. 還元利回り	138
VIII. DCF法	139
VIII-1. 適用に当たっての基本的な考え方	139
VIII-2. 総収益	142
VIII-3. 運営費用	145
VIII-4. 一時金の運用益	149
VIII-5. 資本的支出（大規模修繕費）	150
VIII-6. アセットマネジメントフィー等	150
VIII-7. 復帰価格	150
VIII-8. DCF法（開発賃貸型）	152
VIII-9. 検証及び収益価格の決定	154
IX. 事業用不動産	156
（参考資料）「平成29年地価公示における収益還元法適用上の運用指針等」	158

収益還元法（演習）	166
-----------	-----

原価法	177
-----	-----

I. 原価法の意義	177
II. 再調達原価	178
II-1. 再調達原価の意義	178

II-2. 再調達原価を求める方法	178
III. 減価修正	187
III-1. 減価修正の意義（定義）	187
III-2. 減価の要因	188
III-3. 減価修正の方法	190
IV. 原価法を採用して求めた試算例	204
開発法	209
I. 開発法の定義（鑑定評価基準の解説）	209
I-1. 開発法の位置づけ	209
I-2. 開発法を適用する場合	209
I-3. 開発法適用の具体的方法	210
II. 市場分析と開発法	212
II-1. 一般的要因の分析	212
II-2. 地域要因の分析	213
II-3. 個別要因の分析	215
II-4. 市場分析にあたってのチェックポイント	216
III. 開発計画及び事業実施計画	217
III-1. 想定開発計画	217
III-2. 事業実施期間	219
III-3. 販売価格の把握	221
III-4. 総費用の把握	227
III-5. 投下資本収益率	232
IV. 開発法の適用	234
IV-1. 開発法を採用して求めた試算例	234
不動産登記の概要（区分所有を含む）	239
I. 不動産登記制度の概要	239
II. 不動産の状況等を公示する公証資料	239
II-1. 登記記録	239
II-2. 公図	240
II-3. 建物所在図	241
II-4. 地積測量図	241
II-5. 建物図面及び各階平面図	242

II-6. 共同担保目録	242
II-7. 工場抵当法第3条の機械器具目録	243
II-8. 工場財団目録の記載	244
II-9. 地役権図面	246
II-10. 信託目録の記載	248
III. 表題部の編成	249
III-1. 土地	249
III-2. 建物	252
III-3. 区分建物	258
IV. 登記される権利	261
IV-1. 所有権	262
IV-2. 地上権	262
IV-3. 地役権	264
IV-4. 抵当権	266
IV-5. 根抵当権	267
IV-6. 賃借権	268
IV-7. 仮登記	269
地目認定基準	275
建物認定基準	287
附属資料（オンライン申請に関する資料）	295
附属資料（所有権に関する資料）	313

## 土地建物に関する税金 351

I. 不動産の取得と税金	351
I-1. 不動産取得税（都道府県税）	351
I-2. 登録免許税（国税）	353
I-3. 印紙税（国税）	355
I-4. 消費税及び地方消費税	356
I-5. 特別土地保有税（市町村税）	358
I-6. 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（住宅ローン控除）	358
II. 不動産の保有と税金	360
II-1. 固定資産税（市町村税）	360
II-2. 都市計画税（市町村税）	362
II-3. 認定住宅に対する特例	363
III. 不動産の譲渡と税金	364

III-1. 個人が不動産を譲渡した場合の課税の仕組み	364
III-2. 法人が不動産を譲渡した場合の課税の仕組み	367
III-3. 特別控除（所得税・法人税）	368
III-4. 居住用財産を譲渡した場合の特例（所得税のみ）	369
III-5. 特定の事業用資産の買換え・交換の特例（所得税・法人税…圧縮記帳）	372
III-6. その他の主な特例（所得税・法人税…圧縮記帳他）	373
IV. 法人の圧縮記帳	375
IV-1. 圧縮記帳の仕方	375
IV-2. 圧縮記帳の課税の繰延べ効果	375
IV-3. 圧縮記帳の主な種類	376
IV-4. 圧縮記帳の計算例	376
統計の基礎的知識(回帰分析を中心に)	377
I. はじめに	377
I-1. 本テキストの概要	377
I-2. 統計分析の目的	377
I-3. データの種類	378
II. 度数分布と基本統計量[データの特徴の要約]	381
II-1. 度数分布	381
II-2. 代表値	382
II-3. データのバラツキを示す指標	383
III. 散布図と相関係数[データの関連性]	384
III-1. 散布図	384
III-2. 相関係数	386
IV. 回帰分析[データの予測]	387
IV-1. 単回帰分析	387
IV-2. 重回帰分析	391
価格等調査ガイドライン	395
I. 価格等調査ガイドライン策定の背景と各種規程	396
II. 鑑定法及び鑑定評価基準との関係並びに価格等調査の分類	398
III. 価格等調査ガイドラインの概要及び用語の定義	401
IV. 価格等調査ガイドラインの運用及び価格等調査業務の流れ	402
V. 価格等調査ガイドラインの適用範囲	404
VI. 鑑定評価基準に則らない価格等調査への対応指針	405

VII. 業務の目的と範囲等の確定に係る確認書の交付	415
VIII. 鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合の成果報告書の対応指針	415
IX. 価格等調査に関与した不動産鑑定士について	419
【参考資料1】業務の目的と範囲等の確定に係る確認書	421
【参考資料2】依頼書兼承諾書記載例	426
【参考資料3】鑑定評価基準に則らない成果報告書	427

## 行政法規総論 433

第1章 一般的な利用規制	433
I. 都市計画法による土地利用規制の体系	433
I-1. 調査の着眼点	433
I-2. 関連する行政法規	433
I-3. 調査内容および調査上の留意点	433
II. 市街化調整区域の開発規制と建築制限	438
II-1. 調査の着眼点	438
II-2. 関連する行政法規	438
II-3. 調査内容および調査上の留意点	439
III. 道路の調査～建築基準法との関連	443
III-1. 調査の着眼点	443
III-2. 関連する行政法規	443
III-3. 調査内容および調査上の留意点	443
IV. 建築基準法第43条ただし書きによる建築許可	450
IV-1. 調査の着眼点	450
IV-2. 関連する行政法規	450
IV-3. 調査内容および調査上の留意点	450
V. 新耐震基準～建築基準法と建築物の耐震改修の促進に関する法律	453
V-1. 調査の着眼点	453
V-2. 関連する行政法規	453
V-3. 調査内容および調査上の留意点	453
VI. がけに隣接する土地の調査	456
VI-1. 調査の着眼点	456
VI-2. 関連する行政法規	457
VI-3. 調査内容および調査上の留意点	457
第2章 宅地開発に関連する法令	459
I. 土地区画整理事業中の土地の調査	459

I－1．調査の着眼点	459
I－2．関連する行政法規	459
I－3．調査内容および調査上の留意点	459
II．宅地造成工事規制区域内にある土地の調査	463
II－1．調査の着眼点	463
II－2．関連する行政法規	463
II－3．調査内容および調査上の留意点	463
第3章 農地、林地に係る法令	467
I．農地法による規制	467
I－1．調査の着眼点	467
I－2．関連する行政法規	467
I－3．調査内容および調査上の留意点	468
II．森林を含む土地の調査に当たっての留意点	470
II－1．調査の着眼点	470
II－2．関連する行政法規	471
II－3．調査内容および調査上の留意点	471
第4章 環境保全・文化財等に関連する法令	476
I．対象地が自然公園法の規制を受ける場合	476
I－1．調査の着眼点	476
I－2．関連する行政法規	476
I－3．調査内容および調査上の留意点	477
II．景観法による規制	481
II－1．調査の着眼点	481
II－2．関連する行政法規	481
II－3．調査内容および調査上の留意点	481
III．埋蔵文化財包蔵地の調査と留意点	483
III－1．調査の着眼点	483
III－2．関連する行政法規	483
III－3．調査内容および調査上の留意点	484
第5章 生活および産業基盤に関連する法令	486
I．河川法の適用を受ける土地	486
I－1．調査の着眼点	486
I－2．関連する行政法規	486
I－3．調査内容および調査上の留意点	486

II. 港湾法特有の規制	490
II-1. 調査の着眼点	490
II-2. 関連する行政法規	491
II-3. 調査内容および調査上の留意点	491
III. 航空法による規制	493
III-1. 調査の着眼点	493
III-2. 関連する行政法規	493
III-3. 調査内容および調査上の留意点	493
第6章 防災・災害等に関する法令	494
I. 砂防法による行為制限	494
I-1. 調査の着眼点	494
I-2. 関連する行政法規	494
I-3. 調査内容および調査上の留意点	495
II. 急傾斜地崩壊危険区域の留意点	496
II-1. 調査の着眼点	496
II-2. 関連する行政法規	496
II-3. 調査内容および調査上の留意点	497
III. 土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を含む）の調査	498
III-1. 調査の着眼点	498
III-2. 関連する行政法規	498
III-3. 調査内容および調査上の留意点	499
IV. 地すべり等防止法の知識	501
IV-1. 調査の着眼点	501
IV-2. 関連する行政法規	502
IV-3. 調査内容および調査上の留意点	503
第7章 環境規制に関する法令	504
I. 汚染土地の調査と土壌汚染対策法	504
I-1. 調査の着眼点	504
I-2. 関連する行政法規	504
I-3. 調査内容および調査上の留意点	505
II. 建物とPCB含有物質の調査	508
II-1. 調査の着眼点	508
II-2. 関連する行政法規	508
II-3. 調査内容および調査上の留意点	509

Ⅲ. 建物とアスベスト含有物質の調査	512
Ⅲ－1. 調査の着眼点	512
Ⅲ－2. 関連する行政法規	512
Ⅲ－3. 調査内容および調査上の留意点	512
Ⅳ. 廃棄物処理法による規制	517
Ⅳ－1. 調査の着眼点	517
Ⅳ－2. 関連する行政法規	517
Ⅳ－3. 調査内容および調査上の留意点	517
第8章 道路・水路に関連するその他の法令	519
Ⅰ. 公図上に帯状の「道」や「水」の記載がある場合	519
Ⅰ－1. 調査の着眼点	519
Ⅰ－2. 関連する行政法規	520
Ⅰ－3. 調査内容および調査上の留意点	522

※本書の無断転載は固く禁じます。