

# 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 .....	7
II－3. モニタリング .....	16
III. 不動産鑑定士の倫理と責任 .....	31
III－1. 不動産の鑑定評価に関する法律 .....	31
III－2. 不動産鑑定評価基準 .....	34
III－3. 日本不動産鑑定士協会連合会における規程 .....	37
IV. 鑑定評価等業務の適正な実施の確保 .....	46
IV－1. 国土交通省の行政処分等及び通知 .....	46
IV－2. 日本不動産鑑定協会（現 日本不動産鑑定士協会連合会）の対応 .....	51
V. 具体的事案 .....	60
V－1. 不動産鑑定士に対する懲戒処分について .....	60
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 .....	75
V－4. 日本不動産鑑定協会(現 日本不動産鑑定士協会連合会)における処分事案 .....	81
行政法規総論 .....	93
第1章 一般的な利用規制 .....	93
I. 都市計画法による土地利用規制の体系 .....	93
I－1. 調査の着眼点 .....	93
I－2. 関連する行政法規 .....	93
I－3. 調査内容および調査上の留意点 .....	93
II. 市街化調整区域の開発規制と建築制限 .....	99
II－1. 調査の着眼点 .....	99
II－2. 関連する行政法規 .....	100
II－3. 調査内容および調査上の留意点 .....	101
III. 道路の調査～建築基準法との関連 .....	106
III－1. 調査の着眼点 .....	106

Ⅲ－２．関連する行政法規	106
Ⅲ－３．調査内容および調査上の留意点	106
Ⅳ．建築基準法第 43 条第 2 項に基づく建築物	113
Ⅳ－１．調査の着眼点	113
Ⅳ－２．関連する行政法規	113
Ⅳ－３．調査内容および調査上の留意点	113
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	118
Ⅴ－１．調査の着眼点	118
Ⅴ－２．関連する行政法規	118
Ⅴ－３．調査内容および調査上の留意点	118
Ⅵ．がけに隣接する土地の調査	122
Ⅵ－１．調査の着眼点	122
Ⅵ－２．関連する行政法規	122
Ⅵ－３．調査内容および調査上の留意点	123
第 2 章 宅地開発に関連する法令	124
Ⅰ．土地区画整理事業中の土地の調査	124
Ⅰ－１．調査の着眼点	124
Ⅰ－２．関連する行政法規	125
Ⅰ－３．調査内容および調査上の留意点	125
Ⅱ．宅地造成等工事規制区域内または特定盛土等規制区域内にある土地の調査	129
Ⅱ－１．調査の着眼点	129
Ⅱ－２．関連する行政法規	129
Ⅱ－３．調査内容および調査上の留意点	130
第 3 章 農地、林地に係る法令	135
Ⅰ．農地法による規制	135
Ⅰ－１．調査の着眼点	135
Ⅰ－２．関連する行政法規	135
Ⅰ－３．調査内容および調査上の留意点	136
Ⅱ．森林を含む土地の調査に当たっての留意点	139
Ⅱ－１．調査の着眼点	139
Ⅱ－２．関連する行政法規	139
Ⅱ－３．調査内容および調査上の留意点	140
第 4 章 環境保全・文化財等に関連する法令	144
Ⅰ．対象地が自然公園法の規制を受ける場合	144

I－１．調査の着眼点	144
I－２．関連する行政法規	144
I－３．調査内容および調査上の留意点	145
II．景観法による規制	149
II－１．調査の着眼点	149
II－２．関連する行政法規	149
II－３．調査内容および調査上の留意点	149
III．埋蔵文化財包蔵地の調査と留意点	151
III－１．調査の着眼点	151
III－２．関連する行政法規	151
III－３．調査内容および調査上の留意点	152
第5章 生活および産業基盤に関連する法令	154
I．河川法の適用を受ける土地	154
I－１．調査の着眼点	154
I－２．関連する行政法規	154
I－３．調査内容および調査上の留意点	154
II．港湾法特有の規制	158
II－１．調査の着眼点	158
II－２．関連する行政法規	159
II－３．調査内容および調査上の留意点	159
III．航空法による規制	161
III－１．調査の着眼点	161
III－２．関連する行政法規	161
III－３．調査内容および調査上の留意点	161
第6章 防災・災害等に関連する法令	163
I．砂防法による行為制限	163
I－１．調査の着眼点	163
I－２．関連する行政法規	163
I－３．調査内容および調査上の留意点	163
II．急傾斜地崩壊危険区域の留意点	165
II－１．調査の着眼点	165
II－２．関連する行政法規	165
II－３．調査内容および調査上の留意点	165
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	167

Ⅲ－１．調査の着眼点	167
Ⅲ－２．関連する行政法規	167
Ⅲ－３．調査内容および調査上の留意点	168
Ⅳ．地すべり等防止法の知識	171
Ⅳ－１．調査の着眼点	171
Ⅳ－２．関連する行政法規	171
Ⅳ－３．調査内容および調査上の留意点	172
第７章 環境規制に関連する法令	173
Ⅰ．汚染土地の調査と土壌汚染対策法	173
Ⅰ－１．調査の着眼点	173
Ⅰ－２．関連する行政法規	173
Ⅰ－３．調査内容および調査上の留意点	174
Ⅱ．建物とＰＣＢ含有物質の調査	177
Ⅱ－１．調査の着眼点	177
Ⅱ－２．関連する行政法規	178
Ⅱ－３．調査内容および調査上の留意点	178
Ⅲ．建物とアスベスト含有物質の調査	181
Ⅲ－１．調査の着眼点	181
Ⅲ－２．関連する行政法規	181
Ⅲ－３．調査内容および調査上の留意点	181
Ⅳ．廃棄物処理法による規制	186
Ⅳ－１．調査の着眼点	186
Ⅳ－２．関連する行政法規	186
Ⅳ－３．調査内容および調査上の留意点	186
第８章 道路・水路に関連するその他の法令	188
Ⅰ．公図上に帯状の「道」や「水」の記載がある場合	188
Ⅰ－１．調査の着眼点	188
Ⅰ－２．関連する行政法規	189
Ⅰ－３．調査内容および調査上の留意点	191

## 価格等調査ガイドライン 201

Ⅰ．価格等調査ガイドライン策定の背景と各種規程	202
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	204
Ⅲ．価格等調査ガイドラインの概要及び用語の定義	207

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	208
V. 価格等調査ガイドラインの適用範囲	210
VI. 鑑定評価基準に則らない価格等調査への対応指針	211
VII. 業務の目的と範囲等の確定に係る確認書の交付	221
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	221
IX. 価格等調査に関与した不動産鑑定士について	225
【参考資料1】業務の目的と範囲等の確定に係る確認書	227
【参考資料2】依頼書兼承諾書記載例	232
【参考資料3】鑑定評価基準に則らない成果報告書	233
 統計の基礎的知識（回帰分析を中心に）	 239
I. はじめに	239
I－1. 本テキストの概要	239
I－2. 統計分析の目的	239
I－3. データの種類	240
II. 度数分布と基本統計量[データの特徴の要約]	243
II－1. 度数分布	243
II－2. 代表値（データの中心）	245
II－3. データの散らばりを示す指標	247
III. 散布図と相関係数[データの関連性]	252
III－1. 散布図	252
III－2. 相関係数	255
IV. 回帰分析[データの予測]	259
IV－1. 単回帰分析	259
IV－2. 重回帰分析	265
 不動産登記の概要（区分所有を含む）	 273
I. 不動産登記制度の概要	273
II. 不動産の状況等を公示する公証資料	273
II－1. 登記記録	273
II－2. 地図	274
II－3. 建物所在図	275
II－4. 地積測量図	275
II－5. 建物図面及び各階平面図	276

Ⅱ－６．共同担保目録	276
Ⅱ－７．工場抵当法第３条の機械器具目録	277
Ⅱ－８．工場財団目録の記載	278
Ⅱ－９．地役権図面	280
Ⅱ－10．信託目録の記載	282
Ⅲ．表題部の編成	283
Ⅲ－１．土地	283
Ⅲ－２．建物	286
Ⅲ－３．区分建物	292
Ⅳ．登記される権利	295
Ⅳ－１．所有権	296
Ⅳ－２．地上権	297
Ⅳ－３．地役権	298
Ⅳ－４．抵当権	300
Ⅳ－５．根抵当権	301
Ⅳ－６．賃借権	302
Ⅳ－７．仮登記	303
Ⅳ－８．配偶者居住権	307
地目認定基準	309
建物認定基準	321
附属資料（オンライン申請に関する資料等）	329
附属資料（所有権に関する資料）	347

## 土地建物に関する税金 387

Ⅰ．不動産取得税	387
Ⅰ－１．不動産取得税（都道府県税）の概要	387
Ⅰ－２．不動産取得税の特例	388
Ⅱ．登録免許税	390
Ⅱ－１．登録免許税（国税）の概要	390
Ⅱ－２．登録免許税の税率	391
Ⅲ．印紙税	393
Ⅲ－１．印紙税（国税）の概要	393
Ⅳ．消費税及び地方消費税	394
Ⅳ－１．消費税等（国税・地方税）の概要	394
Ⅳ－２．消費税等の計算	395

IV-3. 適格請求書等保存方式（インボイス制度）の導入	395
V. 固定資産税（市町村税）	397
V-1. 固定資産税（市町村税）の概要	397
V-2. 固定資産税の特例	398
VI. 都市計画税（市町村税）	400
VII. 認定住宅に対する特例	401
VIII. 不動産の譲渡と税金	402
VIII-1. 個人が不動産を譲渡した場合の課税の仕組み	402
VIII-2. 法人が不動産を譲渡した場合の課税の仕組み	406
VIII-3. 特別控除（所得税・法人税）	407
VIII-4. 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）	408
VIII-5. その他の主な特例（所得税・法人税…圧縮記帳他）	409
VIII-6. 法人の圧縮記帳	411
収益還元法	413
I. 収益還元法の基本的事項	413
I-1. 収益還元法の意義	413
I-2. 収益還元（割引）の意味	416
I-3. 収益還元法で用いる数式	416
II. 利回り	422
II-1. 還元利回りと割引率	422
II-2. 還元利回りの求め方	425
II-3. 割引率の求め方	430
II-4. 不動産投資インデックス	434
III. 収益還元法の評価手法	438
III-1. 評価手法の歴史	438
III-2. 手法の分類（その1：収益価格を求める方法、構成、期間）	439
III-3. 手法の分類（その2：収益の把握）	447
IV. 純収益の意義	450
IV-1. 純収益の意義	450
IV-2. 純収益の算定	450
V. 手法適用の方針	453
VI. 直接還元法	453
VI-1. 適用に当たっての基本的な考え方	453

VI-2. 総収益	455
VI-3. 総費用	457
VII. 土地残余法	459
VII-1. 特徴	459
VII-2. 総収益と総費用	463
VII-3. 建物投資額及び建物等に帰属する純収益等	467
VII-4. 還元利回り	469
VIII. DCF法	470
VIII-1. 適用に当たっての基本的な考え方	470
VIII-2. 運営収益	473
VIII-3. 運営費用	476
VIII-4. 一時金の運用益	480
VIII-5. 資本的支出（大規模修繕費）	481
VIII-6. アセットマネジメントフィー等	481
VIII-7. 復帰価格	481
VIII-8. DCF法（開発賃貸型）	483
VIII-9. 検証及び収益価格の決定	485
IX. 事業用不動産	487
原価法	509
I. 原価法の基本的事項	509
I-1. 原価法の意義	509
I-2. 原価法の適用	510
II. 再調達原価	514
II-1. 再調達原価の意義	514
II-2. 再調達原価の求め方	515
III. 減価修正	521
III-1. 減価修正の目的	521
III-2. 減価の要因	521
III-3. 減価修正の方法	525
IV. 原価法の適用例	534
開発法	539
I. 開発法の基本的事項	539



I－1．開発法の意義	539
I－2．開発法の適用	542
II．価格形成要因の分析	543
II－1．一般的要因の分析	543
II－2．地域分析	544
II－3．個別分析	547
III．開発計画の策定	549
III－1．開発計画	549
III－2．開発スケジュール	551
III－3．収入の把握	554
III－4．費用の把握	559
III－5．投下資本収益率	566
IV．開発法の適用	569
IV－1．開発法の適用例	569

※本書の無断転載は固く禁じます。