

## 第 6 回実務修習・テキスト 正 誤 表

### 平成 23 年「第 6 回実務修習」受講の手引き

誤	正
<p>P51 C. 演習実施上の留意点 1. 文中</p> <p>実務修習審査会では、当該報告内訳書の記述内容だけでは単位認定の判定ができません（文章途中切れ）</p>	<p>実務修習審査会では、当該報告内訳書の記述内容だけでは単位認定の判定ができない場合は、鑑定評価報告書一式の提出を求めていることがあります。</p>
<p>P54 9. 実地演習の再履修</p> <p><u>2年及び3年コースでは、当初申請の実務修習期間内に再履修が一部可能ですが、1年コースでは、実務修習期間の延長が必要となります。</u></p> <p>一般実地演習の再履修に係る詳細については、IV章にてご確認ください。</p>	<p>下線部削除</p> <p>一般実地演習の再履修に係る詳細については、IV章にてご確認ください。</p>

### 不動産鑑定評価の実務に関する講義テキスト

#### 「不動産鑑定士の倫理及び責任の範囲」

誤	正
<p>目次部分</p> <p>V—4. 日本不動産鑑定協会における処分事案 資料 2. <u>倫理規程に関する件</u></p>	<p>資料 2. 倫理規程</p>
<p>P1</p> <p>II. <u>不</u>不動産鑑定評価鑑定評価を取り巻く制度等の変化</p> <p>III. <u>不</u>不動産鑑定士の倫理と責任</p> <p>IV. <u>不</u>鑑定評価等業務の適正な実施の確保</p> <p>V. <u>不</u>具体的事案</p>	<p>II. 不動産鑑定評価鑑定評価を取り巻く制度等の変化</p> <p>III. 不動産鑑定士の倫理と責任</p> <p>IV. 鑑定評価等業務の適正な実施の確保</p> <p>V. 具体的事案</p>

「開発法」

誤	正
<p>P223 最下部</p> <p>また、開発法は、予測が難しい販売価格、諸費用等の把握を前提とするので、工区毎で開発する事業期間が長期に渡る大規模宅地の場合には、精度が劣る場合もある。</p>	<p>亘る</p>

【誤】 P258

8. 開発法による土地価格

項 目		金 額 (円)	配分	割引期 間	複利現価率	複利現価 (円)
収 入	販売収入	208,800,000	5%	8ヶ月	0.93844	195,946,272
		208,800,000	5%	11ヶ月	0.91634	191,331,792
		3,340,800,000	80%	16ヶ月	0.88066	2,942,108,928
		417,600,000	10%	20ヶ月	0.85312	356,262,912
	合計	4,176,000,000			(A)	3,685,649,904
	建築工事費	325,200,000	20%	7ヶ月	0.94592	307,613,184
1,300,800,000		80%	16ヶ月	0.88066	1,145,562,528	
小計		1,626,000,000				1,453,175,712
費 用	開発負担金	36,900,000	100%	6ヶ月	0.95346	35,182,674
	付帯費用（販売費及び一般管理費等）	300,600,000	60%	11ヶ月	0.91634	275,451,804
		200,400,000	40%	20ヶ月	0.85312	170,965,248
	小計	501,000,000				446,417,052
	合計	2,163,900,000			(B)	1,934,775,438
土地価格 = (A) - (B)						
≒ 1,751,000,000 円 (329,000 円/㎡)						

【正】

8. 開発法による土地価格

項 目		金 額 (円)	配分	割引期 間	複利現価率	複利現価 (円)
収 入	販売収入	208,800,000	5%	8ヶ月	0.93844	195,946,272
		208,800,000	5%	11ヶ月	0.91634	191,331,792
		3,340,800,000	80%	16ヶ月	0.88066	2,942,108,928
		417,600,000	10%	20ヶ月	0.85312	356,262,912
	合計	4,176,000,000			(A)	3,685,649,904
費 用	建築工事費	325,200,000	20%	7ヶ月	0.94592	307,613,184
		1,300,800,000	80%	16ヶ月	0.88066	1,145,562,528
	小計	1,626,000,000				1,453,175,712
	開発負担金	36,900,000	100%	6ヶ月	0.95346	35,182,674

	付帯費用（販売費及び一般管理費等）	300,600,000	60%	11ヶ月	0.91634	275,451,804
		200,400,000	40%	20ヶ月	0.85312	170,965,248
	小計	501,000,000				446,417,052
	合計	2,163,900,000			(B)	1,934,775,438
土地価格 = (A) - (B)						
≒ 1,751,000,000 円 (329,000 円/㎡)						

「不動産登記の概要（区分所有含む）」

誤	正
<p>P275</p> <p>II-4. 地積測量図 土地の表示登記、地積変更登記、分筆登記、・・・</p>	<p>II-4. 地積測量図 土地の表題登記、地積変更登記、分筆登記、・・・</p>
<p>P276</p> <p>II-5. 建物図面及び各階平面図 建物表示登記（新築）、建物の所在変更登記、床面積の変更又は付属建物の新築登記・・・</p>	<p>II-5. 建物図面及び各階平面図 建物表題登記（新築）、建物の所在変更登記、床面積の変更又は付属建物の新築登記・・・</p>
<p>P287 下から 3 行目</p> <p>2) 数個の建物が一筆の土地に存するときは、その敷地の地番と同一の番号に、<u>壹, 貳, 参</u>の支号を付して定める（不登準則第 79 条第 2 号）。</p>	<p>2) 数個の建物が一筆の土地に存するときは、その敷地の地番と同一の番号に、1, 2, 3の支号を付して定める（不登準則第 79 条第 2 号）。</p>
<p>P288 上から 3 行目</p> <p>4) 敷地の地番が合併地番として表示されている場合(例<u>七番・八番</u>合併)には、上位の番号を用いて定める。</p>	<p>4) 敷地の地番が合併地番として表示されている場合(例 7 番・8 番合併)には、上位の番号を用いて定める。</p>
<p>P306 上から 4 行目</p> <p>③甲区 4 番で、株式会社丙に所有権移転登記をした時点で、民法第 179 条第 1 項但規定「ただし、その物又は当該他の物権が第三者の権利の目的であるときは、この限りではない。」により甲区 2 番の条件付所有権移転仮登記の効力が復活し、<u>万一乙が仮登記を実行した場合甲区 4 番の所有権は否定される。</u></p>	<p>③甲区 4 番で、株式会社丙に所有権移転登記をした時点で、民法第 179 条第 1 項但規定「ただし、その物又は当該他の物権が第三者の権利の目的であるときは、この限りではない。」により甲区 2 番の条件付所有権移転仮登記の効力が復活することになる。</p>

<p>P340</p> <p>【前住所通知制度とは】 成りすましにより登記名義人の住所を無断で変更し、別の住所で事前通知を受け取るという<u>登記詐欺為</u>を防止するために新設された制度です。 権利証等を添付しない所有権に関する登記の申請について、申請がされた日以前の一定期間内（<u>3ヶ月位を予定してます</u>）に登記名義人の住所変更がある場合は、・・・</p>	<p>【前住所通知制度とは】 成りすましにより登記名義人の住所を無断で変更し、別の住所で事前通知を受け取るという<u>登記詐欺行為</u>を防止するために新設された制度です。 権利証等を添付しない所有権に関する登記の申請について、申請がされた日以前の一定期間内（3ヶ月以内）に登記名義人の住所変更がある場合は、・・・</p>
<p>P381</p> <p>登録免許税算出式</p> $\text{土地} \Rightarrow \text{固定資産税評価額} \times \frac{13}{1000}$ <p>=登録免許税（平成21年3月31までの軽減）</p>	<p>登録免許税算出式</p> $\text{土地} \Rightarrow \text{固定資産税評価額} \times \frac{15}{1000}$ <p>=登録免許税（平成21年3月31までの軽減）</p>
<p>P405</p> <p>◇遺留分減殺請求はいつまでできるの？ 遺留分の請求は相続の開始及び遺留分があることを知った時から1年以内に行わないと時効で消滅します。また、相続の開始から10年経つとやはり<u>時効</u>で消滅します。</p>	<p>P405</p> <p>◇遺留分減殺請求はいつまでできるの？ 遺留分の請求は相続の開始及び遺留分があることを知った時から1年以内に行わないと時効で消滅します。また、相続の開始から10年経つとやはり除斥期間として消滅します。</p>

実務修習・指導要領テキスト「貸家及びその敷地」

誤	正
P 5 5 9行目 「依頼目的に応じて、第三者の利益を害する恐れがないかどうか」	「依頼目的に応じて、 <u>関係当事者及び</u> 第三者の利益を害する恐れがないかどうか」
P 6 1 15行目 「過去の推移を <u>確認</u> や」	「過去の推移の <u>確認</u> や」
P 6 2 21行目 「自用の建物及びその敷地を <u>同じ</u> 価格」	「自用の建物及びその敷地と <u>同じ</u> 価格」
P 6 4 9行目 「定額法に基づく減価 <u>累計額</u> は」	「定額法に基づく減価 <u>修正額</u> は」
P 6 4 11行目 「 $D_n$ ：減価償却累計額」	「 $D_n$ ：減価 <u>修正額</u> 」
P 6 4 26行目 「 $D_n$ ：減価償却累計額」	「 $D_n$ ：減価 <u>修正額</u> 」
P 6 4 30行目 「 $n'$ ：価格時点における残存耐用年数」	「 $n'$ ：価格時点における <u>経済的</u> 残存耐用年数」
P 6 9 29行目 「⑥ 空室損失」	「⑥ 空室 <u>等</u> 損失」
P 8 7 1行目 「 <u>150,000</u> 円/㎡」	「 <u>1,500,000</u> 円/㎡」
P 8 7 29行目 「1,000,000,000円× <u>26%</u> ＝ <u>260,000,000</u> 円」	「1,000,000,000円× <u>24%</u> ＝ <u>240,000,000</u> 円」
P 8 7 30行目 「注：70%（躯体割合）×7年/40年＋30%（設備割合）×7年/15年≒ <u>26%</u> 」	「注：70%（躯体割合）× $\frac{(1-0.1) \times 7}{40}$ 年＋30%（設備割合）× $\frac{(1-0.1) \times 7}{15}$ 年≒ <u>24%</u> 」
P 8 7 35行目 「i＋ii＋iii＝ <u>260,000,000</u> 円」	i＋ii＋iii＝ <u>240,000,000</u> 円
P 8 8 4行目 「1,820,000,000円－ <u>260,000,000</u> 円＝ <u>1,560,000,000</u> 円」	「1,820,000,000円－ <u>240,000,000</u> 円＝ <u>1,580,000,000</u> 円」
P 8 8 8行目 「 <u>1,560,000,000</u> 円×（100%±0%）＝ <u>1,560,000,000</u> 円」	「 <u>1,580,000,000</u> 円×（100%±0%）＝ <u>1,580,000,000</u> 円」
P 9 3 26行目 「原価法による積算価格： <u>1,560,000,000</u> 円」	「原価法による積算価格： <u>1,580,000,000</u> 円」