

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	66
V-3. 鑑定評価の各手順における事案	73
V-4. 日本不動産鑑定協会における処分事案	79
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	153
IX. 事業用不動産	155
（参考資料）「平成28年地価公示における収益還元法適用上の運用指針等」	157

収益還元法（演習）	166
-----------	-----

開発法	177
-----	-----

I. 開発法の沿革	177
I-1. 控除方式	177
I-2. 開発法（旧開発方式）	178

I－3．控除方式と開発法（旧開発方式）において採用される 素地価格形成素因の相違	178
I－4．開発法（旧開発方式）の基本的な考え方とその展開	179
I－5．開発法の歴史的経緯	180
II．開発法の意義と適用範囲	181
II－1．開発法の意義	181
II－2．開発法の適用範囲	181
III．最有効使用の判定と開発法	182
III－1．価格形成要因の分析	182
III－2．市場分析	182
III－3．土壌汚染及び埋蔵文化財の取扱い	190
III－4．大規模住宅地における評価フロー	198
III－5．一体利用及び分割利用	198
IV．開発法の具体的な適用について	199
IV－1．マンション分譲等一体利用が最適な場合	199
IV－2．戸建分譲等分割利用が最適な場合	200
V．開発計画の設定についての留意事項	201
V－1．計画立案	202
V－2．工事概要	202
V－3．工事・販売スケジュール	202
V－4．一体利用としての留意点	204
VI．総収入と総支出の把握	206
VI－1．販売総額の査定	206
VI－2．工事費の査定	207
VI－3．発注者が通常負担すべき付帯費用の算定	209
VI－4．投下資本収益率の査定	210
VII．開発法を採用して求めた試算例	211
VIII．不動産開発業者の投資計画の具体例	214
IX．想定建物検討時（ボリューム計算等）における検討	219
IX－1．斜線制限	219
IX－2．天空率	220
IX－3．日影規制	223
IX－4．総合設計	223
IX－5．連担建築物設計制度	223

IX-6. 今後の環境問題	224
X. 開発法適用上の留意点	227
不動産登記の概要（区分所有を含む）	231
I. 不動産登記制度の概要	231
II. 不動産の状況等を公示する公証資料	231
II-1. 登記記録	231
II-2. 公図	232
II-3. 建物所在図	233
II-4. 地積測量図	233
II-5. 建物図面及び各階平面図	234
II-6. 共同担保目録	234
II-7. 工場抵当法第3条の機械器具目録	235
II-8. 工場財団目録の記載	236
II-9. 地役権図面	238
II-10. 信託目録の記載	240
III. 表題部の編成	241
III-1. 土地	241
III-2. 建物	244
III-3. 区分建物	250
IV. 登記される権利	253
IV-1. 所有権	254
IV-2. 地上権	254
IV-3. 地役権	256
IV-4. 抵当権	258
IV-5. 根抵当権	259
IV-6. 賃借権	260
IV-7. 仮登記	261
地目認定基準	267
建物認定基準	279
附属資料（オンライン申請に関する資料）	287
附属資料（所有権に関する資料）	305

土地建物に関する税金	341
I. 不動産の取得と税金	341
I-1. 不動産取得税（都道府県税）	341
I-2. 登録免許税（国税）	343
I-3. 印紙税（国税）	345
I-4. 消費税及び地方消費税	346
I-5. 特別土地保有税（市町村税）	348
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）	348
II. 不動産の保有と税金	350
II-1. 固定資産税（市町村税）	350
II-2. 都市計画税（市町村税）	352
II-3. 認定住宅に対する特例	353
III. 不動産の譲渡と税金	354
III-1. 個人が不動産を譲渡した場合の課税の仕組み	354
III-2. 法人が不動産を譲渡した場合の課税の仕組み	357
III-3. 特別控除（所得税・法人税）	358
III-4. 居住用財産を譲渡した場合の特例（所得税のみ）	359
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）	362
III-6. その他の主な特例（所得税・法人税・圧縮記帳他）	363
IV. 法人の圧縮記帳	365
IV-1. 圧縮記帳の仕方	365
IV-2. 圧縮記帳の課税の繰延べ効果	365
IV-3. 圧縮記帳の主な種類	366
IV-4. 圧縮記帳の計算例	366
統計の基礎的知識(回帰分析を中心に)	367
I. はじめに	367
I-1. 本テキストの概要	367
I-2. 統計分析の目的	367
I-3. データの種類	368
II. 度数分布と基本統計量[データの特徴の要約]	371
II-1. 度数分布	371
II-2. 代表値	372
II-3. データのバラツキを示す指標	373

Ⅲ. 散布図と相関係数[データの関連性]	374
Ⅲ－１. 散布図	374
Ⅲ－２. 相関係数	376
Ⅳ. 回帰分析[データの予測]	377
Ⅳ－１. 単回帰分析	377
Ⅳ－２. 重回帰分析	381

※本書の無断転載は固く禁じます。