

## 第 2 回実務修習 テキスト正誤表

### －指導要領テキスト－

#### 「借地権と底地の鑑定評価」

誤	正
<p>P51（上から 5 行目） 借地借家法は、平成 4 年 8 月 1 日に施行され、平成 11 年 12 月に一部改正がなされた。</p> <p>P65</p> $\frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} = r + \frac{r}{(1+r)^n - 1}$	<p>P51（上から 5 行目） 借地借家法は、平成 4 年 8 月 1 日に施行され、平成 11 年、<u>平成 19 年</u>に一部改正がなされた。</p> $\frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} = r + \frac{r}{(1+r)^n - 1}$

#### 「新規・継続地代の鑑定評価」

誤	正
<p>P225②借地権の場合その借地権の種類</p> <p style="padding-left: 20px;">c. 建物譲渡特約付借地権（借地借家法第 2 3 条）</p> <p style="padding-left: 20px;">d. 事業用借地権（借地借家法第 2 4 条）</p> <p style="padding-left: 40px;">③契約期間</p> <p style="padding-left: 20px;">d. 事業用借地権は 1 0 年以上、2 0 年以下</p> <p>P229・・・を前提として地代が形成される地域では、<u>基礎価格</u>を更地価格から・・・</p> <p>P231・・・を控除して試算賃料を求める方法である。</p> <p>P240・・・賃料も当事者間</p>	<p style="padding-left: 20px;">c. 建物譲渡特約付借地権（借地借家法第 2 4 条）</p> <p style="padding-left: 20px;">d. 事業用借地権（借地借家法第 2 3 条）</p> <p style="padding-left: 20px;">d. 事業用定期借地権は 1 0 年以上、<u>5 0 年未</u>満</p> <p>・・・を前提として地代が形成される地域では、<u>更地価格</u>から・・・</p> <p>・・・を控除する等して試算賃料を求める方法である。</p> <p>・・・賃料も<u>当事者間</u></p>

「貸家及びその敷地の鑑定評価」

誤	正
P154 (1) 観察減価法	(2) 観察減価法

— 前期 2 —

「収益還元法・総論」

誤	正
<p>P17 (上から 11 行目)                      ⑤ 投資期間終了後に復帰する更地価格を <math>P_L (1+g)^n</math> で売却を想定。</p>	<p>P17 (上から 11 行目)                      ⑤ 投資期間終了後に復帰する更地価格を <math>P_L (1+g)^n</math> で売却を想定。</p>
<p>P18 (上から 10 行目)                      2. 金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法 (積上げ法)</p>	<p>P18 (上から 10 行目)                      3. 金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法 (積上げ法)</p>
<p>P35 (下から 1 行目)                      上式の導き方についてグラフ分析を含めて演習テキスト p. 〇〇の説明を参照のこと。</p>	<p>P35 (下から 1 行目)                      上式の導き方についてグラフ分析を含めて演習テキスト p. 79~80 の説明を参照のこと。</p>
<p>P48 I. 計算式表 No. 4 の『数値の意味』                      n 年度の期末に一定金額を得るために、毎年期末に卸又は積み立に償却又は積み立てるべき均等価値</p>	<p>P48 I. 計算式表 No. 4 の『数値の意味』                      n 年度の期末に一定金額を得るために、毎年期末に卸又は積み立に償却又は積み立てるべき均等価値</p>

「収益還元法・各論」

誤	正
<p>P94 (上から 12 行目)                      II-2 純収益の算定                      …総費用を控除して求める。(V以下の各項目の説明は賃貸用不動産について述べる。)</p>	<p>P94 (上から 12 行目)                      II-2 純収益の算定                      …総費用を控除して求める。(IV以下の各項目の説明は賃貸用不動産について述べる。)</p>
<p>P99 (上から 12 行目)                      (2) 権利金等                      償却額は、償却期間を対象不動産にかかる平均賃貸借期間として年賦償還率(元利均等償還率)により求める。</p>	<p>P99 (上から 12 行目)                      (2) 権利金等                      運用益及び償却額は、償却期間を対象不動産にかかる平均賃貸借期間として年賦償還率(元利均等償還率)により求める。</p>
<p>P103 (上から 5 行目) 評価算式                      …→0 となり、<math>V = \frac{a}{(r + g)}</math></p>	<p>P103 (上から 5 行目) 評価算式                      …→0 となり、<math>\underline{P}_1 = \frac{a}{(r - g)}</math></p>
<p>P103 (下から 2 行目)                      となるので、nを無限大にしなくても、結果はaを(r-g)で割ってVを求めることになる。</p>	<p>P103 (下から 2 行目)                      となるので、nを無限大にしなくても、結果はaを(r-g)で割って<math>\underline{P}_1</math>を求めることになる。</p>
<p>P105 (下から 5 行目)                      3. 総費用                      建物に帰属する収益として、償却率を含む遞増償還率により…</p>	<p>P105 (下から 5 行目)                      3. 総費用                      建物に帰属する純収益として、償却率を含む遞増償還率により…</p>
<p>P107 (上から 9 行目)                      V-3 建物投資額及び建物に帰属する収益</p>	<p>P107 (上から 9 行目)                      V-3 建物投資額及び建物に帰属する純収益</p>
<p>P107 (下から 14 行目)                      (2) 建物に帰属する収益</p>	<p>P107 (下から 14 行目)                      (2) 建物に帰属する純収益</p>
<p>P107 (下から 8 行目)                      したがって、建物に帰属する収益を求める際に適用する割引率は、…</p>	<p>P107 (下から 8 行目)                      したがって、建物に帰属する純収益を求める際に適用する割引率は、…</p>
<p>P110 (上から 3 行目)  <math>R_O = Y_E - MY_E + MR = (1-M) Y_E + MR</math> となる。</p>	<p>P110 (上から 3 行目)  <math>R_O = Y_E - MY_E + \underline{MR} = (1-M) \underline{Y}_E + MR</math> となる。</p>
<p>P115 (上から 1 行目)                      (2) 共益費</p>	<p>P115 (上から 1 行目)                      (2) 共益費収入</p>

「開発法」

誤	正
<p>P135 (下から 8 行目)</p> $X = \frac{A}{(1+p)^0} - \frac{B}{(1+p)^1} - \frac{K}{(1+p)^2} - \frac{D}{(1+p)^3}$ $= \left\{ A - B(1+p)^1 - K(1+p)^2 + D(1+p)^3 \right\} \times \frac{1}{(1+p)^3}$	<p>P135 (下から 8 行目)</p> $X = \frac{A}{(1+p)^0} - \frac{B}{(1+p)^1} - \frac{K}{(1+p)^2} - \frac{D}{(1+p)^3}$ $= \left\{ A - B(1+p)^1 - K(1+p)^2 - \underset{\uparrow}{D(1+p)^3} \right\} \times \frac{1}{(1+p)^3}$

— 講義テキスト 後期 —

「土地建物に関する税金」

誤	正
<p>P112(注) 宅地及び宅地比準土地の課税標準は、価格の2分の1とする(平成21年12月31日まで)。</p> <p>P134① A資産の譲渡に際しての仕訳  (預金) 5,800万円 (A資産) 800万円  (譲渡益) 5,000万円</p>	<p>(注) 宅地及び宅地比準土地の課税標準は、価格の2分の1とする(平成21年<u>3</u>月31日まで)。</p> <p>① A資産の譲渡に際しての仕訳  (預金) 5,800万円 (A資産) 800万円  <u>(譲渡益) 5,000万円</u></p>

「区分所有建物及びその敷地の鑑定評価(住宅)」

誤	正
<p>P142 中段四角囲みの中  土地が共有又は準共有の場合</p>	<p>② 土地が共有又は準共有の場合</p>

「区分所有建物及びその敷地の鑑定評価（商業地）」

誤	正
<p>P172</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一棟の建物及びその敷地の積算価格 1876,000</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一棟の建物及びその敷地の積算価格 1,876,000</li> </ul>
<p>P174</p> <p>一棟の建物及びその敷地の建物価格 916,200            × 階層別建築コスト比率 12.06% ×            同一階層の専有面積に基づく配分率            55.56% = 建物価格 61,398</p>	<p>一棟の建物及びその敷地の建物価格 916,000            × 階層別建築コスト比率 12.06% × 同            一階層の専有面積に基づく配分率 55.56%            = 建物価格 61,377</p>

以上