

# 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	45
IV-1. 国土交通省の行政処分等及び通知	45
IV-2. 日本不動産鑑定協会の対応	50
V. 具体的事案	59
V-1. 不動産鑑定士に対する懲戒処分について	59
V-2. 不動産証券化に関する事案	63
V-3. 鑑定評価の各手順における事案	70
V-4. 日本不動産鑑定協会における処分事案	76
行政法規総論	83
第1章 一般的な利用規制	83
I. 都市計画法による土地利用規制の体系	83
I-1. 調査の着眼点	83
I-2. 関連する行政法規	83
I-3. 調査内容および調査上の留意点	83
II. 市街化調整区域の開発規制と建築制限	88
II-1. 調査の着眼点	88
II-2. 関連する行政法規	88
II-3. 調査内容および調査上の留意点	89
III. 道路の調査～建築基準法との関連	93
III-1. 調査の着眼点	93

III-2. 関連する行政法規	93
III-3. 調査内容および調査上の留意点	93
IV. 建築基準法第43条ただし書きによる建築許可	100
IV-1. 調査の着眼点	100
IV-2. 関連する行政法規	100
IV-3. 調査内容および調査上の留意点	100
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	103
V-1. 調査の着眼点	103
V-2. 関連する行政法規	103
V-3. 調査内容および調査上の留意点	103
VI. がけに隣接する土地の調査	106
VI-1. 調査の着眼点	106
VI-2. 関連する行政法規	107
VI-3. 調査内容および調査上の留意点	107
第2章 宅地開発に関連する法令	109
I. 土地区画整理事業中の土地の調査	109
I-1. 調査の着眼点	109
I-2. 関連する行政法規	109
I-3. 調査内容および調査上の留意点	109
II. 宅地造成工事規制区域内にある土地の調査	113
II-1. 調査の着眼点	113
II-2. 関連する行政法規	113
II-3. 調査内容および調査上の留意点	113
第3章 農地、林地に係る法令	117
I. 農地法による規制	117
I-1. 調査の着眼点	117
I-2. 関連する行政法規	117
I-3. 調査内容および調査上の留意点	118
II. 森林を含む土地の調査に当たっての留意点	120
II-1. 調査の着眼点	120
II-2. 関連する行政法規	121
II-3. 調査内容および調査上の留意点	121
第4章 環境保全・文化財等に関連する法令	126
I. 対象地が自然公園法の規制を受ける場合	126

I－1．調査の着眼点	126
I－2．関連する行政法規	126
I－3．調査内容および調査上の留意点	127
II．景観法による規制	131
II－1．調査の着眼点	131
II－2．関連する行政法規	131
II－3．調査内容および調査上の留意点	131
III．埋蔵文化財包蔵地の調査と留意点	133
III－1．調査の着眼点	133
III－2．関連する行政法規	133
III－3．調査内容および調査上の留意点	134
第5章 生活および産業基盤に関連する法令	136
I．河川法の適用を受ける土地	136
I－1．調査の着眼点	136
I－2．関連する行政法規	136
I－3．調査内容および調査上の留意点	136
II．港湾法特有の規制	140
II－1．調査の着眼点	140
II－2．関連する行政法規	141
II－3．調査内容および調査上の留意点	141
III．航空法による規制	143
III－1．調査の着眼点	143
III－2．関連する行政法規	143
III－3．調査内容および調査上の留意点	143
第6章 防災・災害等に関連する法令	144
I．砂防法による行為制限	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．急傾斜地崩壊危険区域の留意点	146
II－1．調査の着眼点	146
II－2．関連する行政法規	146
II－3．調査内容および調査上の留意点	147
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	148

III-1. 調査の着眼点	148
III-2. 関連する行政法規	148
III-3. 調査内容および調査上の留意点	149
IV. 地すべり等防止法の知識	151
IV-1. 調査の着眼点	151
IV-2. 関連する行政法規	152
IV-3. 調査内容および調査上の留意点	153
第7章 環境規制に関連する法令	154
I. 汚染土地の調査と土壌汚染対策法	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	155
II. 建物とPCB含有物質の調査	158
II-1. 調査の着眼点	158
II-2. 関連する行政法規	158
II-3. 調査内容および調査上の留意点	159
III. 建物とアスベスト含有物質の調査	162
III-1. 調査の着眼点	162
III-2. 関連する行政法規	162
III-3. 調査内容および調査上の留意点	162
IV. 廃棄物処理法による規制	167
IV-1. 調査の着眼点	167
IV-2. 関連する行政法規	167
IV-3. 調査内容および調査上の留意点	167
第8章 道路・水路に関連するその他の法令	169
I. 公図上に帯状の「道」や「水」の記載がある場合	169
I-1. 調査の着眼点	169
I-2. 関連する行政法規	170
I-3. 調査内容および調査上の留意点	172
価格等調査ガイドライン	181
I. 価格等調査ガイドライン策定の背景と各種規程	182
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	184
III. 価格等調査ガイドラインの概要及び用語の定義	187

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	188
V. 価格等調査ガイドラインの適用範囲	190
VI. 鑑定評価基準に則らない価格等調査への対応指針	191
VII. 業務の目的と範囲等の確定に係る確認書の交付	201
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	201
IX. 価格等調査に関与した不動産鑑定士について	205
【参考資料1】業務の目的と範囲等の確定に係る確認書	207
【参考資料2】依頼書兼承諾書記載例	212
【参考資料3】鑑定評価基準に則らない成果報告書	213
統計の基礎的知識(回帰分析を中心に)	219
I. はじめに	219
I-1. 本テキストの概要	219
I-2. 統計分析の目的	219
I-3. データの種類	220
II. 度数分布と基本統計量[データの特徴の要約]	223
II-1. 度数分布	223
II-2. 代表値	224
II-3. データのバラツキを示す指標	225
III. 散布図と相関係数[データの関連性]	226
III-1. 散布図	226
III-2. 相関係数	228
IV. 回帰分析[データの予測]	229
IV-1. 単回帰分析	229
IV-2. 重回帰分析	233
不動産登記の概要(区分所有を含む)	237
I. 不動産登記制度の概要	237
II. 不動産の状況等を公示する公証資料	237
II-1. 登記記録	237
II-2. 地図	238
II-3. 建物所在図	239
II-4. 地積測量図	239
II-5. 建物図面及び各階平面図	240

II－6．共同担保目録	240
II－7．工場抵当法第3条の機械器具目録	241
II－8．工場財団目録の記載	242
II－9．地役権図面	244
II－10．信託目録の記載	246
III．表題部の編成	247
III－1．土地	247
III－2．建物	250
III－3．区分建物	256
IV．登記される権利	259
IV－1．所有権	260
IV－2．地上権	260
IV－3．地役権	262
IV－4．抵当権	264
IV－5．根抵当権	265
IV－6．賃借権	266
IV－7．仮登記	267
地目認定基準	273
建物認定基準	285
附属資料（オンライン申請に関する資料）	293
附属資料（所有権に関する資料）	311
土地建物に関する税金	349
I．不動産取得税	349
I－1．不動産取得税（都道府県税）の概要	350
I－2．不動産取得税の特例	352
II．登録免許税	352
II－1．登録免許税（国税）の概要	352
II－2．登録免許税の税率	353
III．印紙税	354
III－1．印紙税（国税）の概要	354
IV．消費税及び地方消費税	355
IV－1．消費税等（国税・地方税）の概要	355
IV－2．消費税等の計算	356
V．固定資産税（市町村税）	357

V-1. 固定資産税（市町村税）の概要	357
V-2. 固定資産税の特例	358
VI. 都市計画税（市町村税）	359
VII. 認定住宅に対する特例	360
VIII. 不動産の譲渡と税金	361
VIII-1. 個人が不動産を譲渡した場合の課税の仕組み	361
VIII-2. 法人が不動産を譲渡した場合の課税の仕組み	365
VIII-3. 特別控除（所得税・法人税）	366
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）	367
VIII-5. その他の主な特例（所得税・法人税・圧縮記帳他）	368
VIII-6. 法人の圧縮記帳	370

## 収益還元法 373

I. 収益還元法の基本的事項	373
I-1. 収益還元法の意義	373
I-2. 収益還元（割引）の意味	376
I-3. 収益還元法で用いる数式	376
II. 利回り	380
II-1. 還元利回りと割引率	380
II-2. 還元利回りの求め方	383
II-3. 割引率の求め方	388
II-4. 不動産投資インデックス	392
III. 収益還元法の評価手法	395
III-1. 評価手法の歴史	395
III-2. 手法の分類（その1：収益価格を求める方法、構成、期間）	396
III-3. 手法の分類（その2：収益の把握）	403
IV. 純収益の意義	407
IV-1. 純収益の意義	407
IV-2. 純収益の算定	407
V. 手法適用の方針	409
VI. 直接還元法	410
VI-1. 適用に当たっての基本的な考え方	410
VI-2. 総収益	411
VI-3. 総費用	413

VII. 土地残余法	415
VII-1. 特徴	415
VII-2. 総収益と総費用	418
VII-3. 建物投資額及び建物等に帰属する純収益等	422
VII-4. 還元利回り	424
VIII. DCF法	425
VIII-1. 適用に当たっての基本的な考え方	425
VIII-2. 運営収益	428
VIII-3. 運営費用	431
VIII-4. 一時金の運用益	435
VIII-5. 資本的支出（大規模修繕費）	436
VIII-6. アセットマネジメントフィー等	436
VIII-7. 復帰価格	436
VIII-8. DCF法（開発賃貸型）	438
VIII-9. 検証及び収益価格の決定	440
IX. 事業用不動産	442
(参考資料) 「平成30年地価公示における収益還元法適用上の運用指針等」	445
原価法	473
I. 原価法の意義	473
II. 再調達原価	474
II-1. 再調達原価の意義	474
II-2. 再調達原価を求める方法	474
III. 減価修正	483
III-1. 減価修正の意義（定義）	483
III-2. 減価の要因	484
III-3. 減価修正の方法	486
IV. 原価法を採用して求めた試算例	500
開発法	507
I. 開発法の定義（鑑定評価基準の解説）	507
I-1. 開発法の位置づけ	507
I-2. 開発法を適用する場合	507
I-3. 開発法適用の具体的方法	508



Ⅱ．市場分析と開発法	510
Ⅱ－１．一般的要因の分析	510
Ⅱ－２．地域要因の分析	511
Ⅱ－３．個別要因の分析	513
Ⅱ－４．市場分析にあたってのチェックポイント	514
Ⅲ．開発計画及び事業実施計画	515
Ⅲ－１．想定開発計画	515
Ⅲ－２．事業実施期間	517
Ⅲ－３．販売価格の把握	519
Ⅲ－４．総費用の把握	525
Ⅲ－５．投下資本収益率	530
Ⅳ．開発法の適用	532
Ⅳ－１．開発法を採用して求めた試算例	532

※本書の無断転載は固く禁じます。