

# 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	66
V-3. 鑑定評価の各手順における事案	74
V-4. 日本不動産鑑定協会における処分事案	80
行政法規総論	89
第1章 一般的な利用規制	89
I. 都市計画法による土地利用規制の体系	89
I-1. 調査の着眼点	89
I-2. 関連する行政法規	89
I-3. 調査内容および調査上の留意点	89
II. 市街化調整区域の開発規制と建築制限	94
II-1. 調査の着眼点	94
II-2. 関連する行政法規	94
II-3. 調査内容および調査上の留意点	95
III. 道路の調査～建築基準法との関連	99
III-1. 調査の着眼点	99

III-2. 関連する行政法規	99
III-3. 調査内容および調査上の留意点	99
IV. 建築基準法第43条第2項に基づく建築物	106
IV-1. 調査の着眼点	106
IV-2. 関連する行政法規	106
IV-3. 調査内容および調査上の留意点	106
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	110
V-1. 調査の着眼点	110
V-2. 関連する行政法規	110
V-3. 調査内容および調査上の留意点	110
VI. がけに隣接する土地の調査	114
VI-1. 調査の着眼点	114
VI-2. 関連する行政法規	114
VI-3. 調査内容および調査上の留意点	115
第2章 宅地開発に関連する法令	116
I. 土地区画整理事業中の土地の調査	116
I-1. 調査の着眼点	116
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	117
II. 宅地造成工事規制区域内にある土地の調査	121
II-1. 調査の着眼点	121
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3章 農地、林地に係る法令	125
I. 農地法による規制	125
I-1. 調査の着眼点	125
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. 森林を含む土地の調査に当たっての留意点	128
II-1. 調査の着眼点	128
II-2. 関連する行政法規	128
II-3. 調査内容および調査上の留意点	129
第4章 環境保全・文化財等に関連する法令	133
I. 対象地が自然公園法の規制を受ける場合	133

I－1．調査の着眼点	133
I－2．関連する行政法規	133
I－3．調査内容および調査上の留意点	134
II．景観法による規制	138
II－1．調査の着眼点	138
II－2．関連する行政法規	138
II－3．調査内容および調査上の留意点	138
III．埋蔵文化財包蔵地の調査と留意点	140
III－1．調査の着眼点	140
III－2．関連する行政法規	140
III－3．調査内容および調査上の留意点	141
第5章 生活および産業基盤に関連する法令	143
I．河川法の適用を受ける土地	143
I－1．調査の着眼点	143
I－2．関連する行政法規	143
I－3．調査内容および調査上の留意点	143
II．港湾法特有の規制	147
II－1．調査の着眼点	147
II－2．関連する行政法規	148
II－3．調査内容および調査上の留意点	148
III．航空法による規制	150
III－1．調査の着眼点	150
III－2．関連する行政法規	150
III－3．調査内容および調査上の留意点	150
第6章 防災・災害等に関連する法令	151
I．砂防法による行為制限	151
I－1．調査の着眼点	151
I－2．関連する行政法規	151
I－3．調査内容および調査上の留意点	152
II．急傾斜地崩壊危険区域の留意点	153
II－1．調査の着眼点	153
II－2．関連する行政法規	153
II－3．調査内容および調査上の留意点	154
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	155

III-1. 調査の着眼点	155
III-2. 関連する行政法規	155
III-3. 調査内容および調査上の留意点	156
IV. 地すべり等防止法の知識	158
IV-1. 調査の着眼点	158
IV-2. 関連する行政法規	159
IV-3. 調査内容および調査上の留意点	160
第7章 環境規制に関連する法令	161
I. 汚染土地の調査と土壌汚染対策法	161
I-1. 調査の着眼点	161
I-2. 関連する行政法規	161
I-3. 調査内容および調査上の留意点	162
II. 建物とPCB含有物質の調査	165
II-1. 調査の着眼点	165
II-2. 関連する行政法規	166
II-3. 調査内容および調査上の留意点	166
III. 建物とアスベスト含有物質の調査	169
III-1. 調査の着眼点	169
III-2. 関連する行政法規	169
III-3. 調査内容および調査上の留意点	169
IV. 廃棄物処理法による規制	174
IV-1. 調査の着眼点	174
IV-2. 関連する行政法規	174
IV-3. 調査内容および調査上の留意点	174
第8章 道路・水路に関連するその他の法令	176
I. 公図上に帯状の「道」や「水」の記載がある場合	176
I-1. 調査の着眼点	176
I-2. 関連する行政法規	177
I-3. 調査内容および調査上の留意点	179
価格等調査ガイドライン	189
I. 価格等調査ガイドライン策定の背景と各種規程	190
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	192
III. 価格等調査ガイドラインの概要及び用語の定義	195

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	196
V. 価格等調査ガイドラインの適用範囲	198
VI. 鑑定評価基準に則らない価格等調査への対応指針	199
VII. 業務の目的と範囲等の確定に係る確認書の交付	209
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	209
IX. 価格等調査に関与した不動産鑑定士について	213
【参考資料1】業務の目的と範囲等の確定に係る確認書	215
【参考資料2】依頼書兼承諾書記載例	220
【参考資料3】鑑定評価基準に則らない成果報告書	221
統計の基礎的知識（回帰分析を中心に）	227
I. はじめに	227
I-1. 本テキストの概要	227
I-2. 統計分析の目的	227
I-3. データの種類	228
II. 度数分布と基本統計量[データの特徴の要約]	231
II-1. 度数分布	231
II-2. 代表値（データの中心）	233
II-3. データの散らばりを示す指標	235
III. 散布図と相関係数[データの関連性]	239
III-1. 散布図	240
III-2. 相関係数	242
IV. 回帰分析[データの予測]	246
IV-1. 単回帰分析	246
IV-2. 重回帰分析	252
不動産登記の概要（区分所有を含む）	259
I. 不動産登記制度の概要	259
II. 不動産の状況等を公示する公証資料	259
II-1. 登記記録	259
II-2. 地図	260
II-3. 建物所在図	261
II-4. 地積測量図	261
II-5. 建物図面及び各階平面図	262

II－6．共同担保目録	262
II－7．工場抵当法第3条の機械器具目録	263
II－8．工場財団目録の記載	264
II－9．地役権図面	266
II－10．信託目録の記載	268
III．表題部の編成	269
III－1．土地	269
III－2．建物	272
III－3．区分建物	278
IV．登記される権利	281
IV－1．所有権	282
IV－2．地上権	283
IV－3．地役権	284
IV－4．抵当権	286
IV－5．根抵当権	287
IV－6．賃借権	288
IV－7．仮登記	289
IV－8．配偶者居住権	293
地目認定基準	295
建物認定基準	307
附属資料（オンライン申請に関する資料）	315
附属資料（所有権に関する資料）	333
<b>土地建物に関する税金</b>	<b>373</b>
I．不動産取得税	373
I－1．不動産取得税（都道府県税）の概要	373
I－2．不動産取得税の特例	374
II．登録免許税	376
II－1．登録免許税（国税）の概要	376
II－2．登録免許税の税率	377
III．印紙税	378
III－1．印紙税（国税）の概要	378
IV．消費税及び地方消費税	379
IV－1．消費税等（国税・地方税）の概要	379
IV－2．消費税等の計算	380

V. 固定資産税（市町村税）	381
V-1. 固定資産税（市町村税）の概要	381
V-2. 固定資産税の特例	382
VI. 都市計画税（市町村税）	384
VII. 認定住宅に対する特例	385
VIII. 不動産の譲渡と税金	386
VIII-1. 個人が不動産を譲渡した場合の課税の仕組み	386
VIII-2. 法人が不動産を譲渡した場合の課税の仕組み	390
VIII-3. 特別控除（所得税・法人税）	391
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）	392
VIII-5. その他の主な特例（所得税・法人税…圧縮記帳他）	393
VIII-6. 法人の圧縮記帳	395
収益還元法	397
I. 収益還元法の基本的事項	397
I-1. 収益還元法の意義	397
I-2. 収益還元（割引）の意味	400
I-3. 収益還元法で用いる数式	400
II. 利回り	406
II-1. 還元利回りと割引率	406
II-2. 還元利回りの求め方	409
II-3. 割引率の求め方	414
II-4. 不動産投資インデックス	418
III. 収益還元法の評価手法	421
III-1. 評価手法の歴史	421
III-2. 手法の分類（その1：収益価格を求める方法、構成、期間）	422
III-3. 手法の分類（その2：収益の把握）	430
IV. 純収益の意義	433
IV-1. 純収益の意義	433
IV-2. 純収益の算定	433
V. 手法適用の方針	436
VI. 直接還元法	436
VI-1. 適用に当たっての基本的な考え方	436
VI-2. 総収益	438

VI-3. 総費用	440
VII. 土地残余法	442
VII-1. 特徴	442
VII-2. 総収益と総費用	445
VII-3. 建物投資額及び建物等に帰属する純収益等	449
VII-4. 還元利回り	451
VIII. DCF法	453
VIII-1. 適用に当たっての基本的な考え方	453
VIII-2. 運営収益	455
VIII-3. 運営費用	459
VIII-4. 一時金の運用益	462
VIII-5. 資本的支出（大規模修繕費）	463
VIII-6. アセットマネジメントフィー等	463
VIII-7. 復帰価格	464
VIII-8. DCF法（開発賃貸型）	465
VIII-9. 検証及び収益価格の決定	467
IX. 事業用不動産	469
原価法	491
I. 原価法の意義	491
II. 再調達原価	492
II-1. 再調達原価の意義	492
II-2. 再調達原価を求める方法	492
III. 減価修正	501
III-1. 減価修正の意義（定義）	501
III-2. 減価の要因	502
III-3. 減価修正の方法	504
IV. 原価法を採用して求めた試算例	518
開発法	525
I. 開発法の定義（鑑定評価基準の解説）	525
I-1. 開発法の位置づけ	525
I-2. 開発法を適用する場合	525
I-3. 開発法適用の具体的方法	526



Ⅱ．市場分析と開発法	528
Ⅱ－1．一般的要因の分析	528
Ⅱ－2．地域要因の分析	529
Ⅱ－3．個別要因の分析	531
Ⅱ－4．市場分析にあたってのチェックポイント	532
Ⅲ．開発計画及び事業実施計画	533
Ⅲ－1．想定開発計画	533
Ⅲ－2．事業実施期間	535
Ⅲ－3．販売価格の把握	538
Ⅲ－4．総費用の把握	543
Ⅲ－5．投下資本収益率	548
Ⅳ．開発法の適用	550
Ⅳ－1．開発法を採用して求めた試算例	550

※本書の無断転載は固く禁じます。