

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	32
III-1. 不動産の鑑定評価に関する法律	32
III-2. 不動産鑑定評価基準	35
III-3. 日本不動産鑑定士協会連合会における規程	38
IV. 鑑定評価等業務の適正な実施の確保	47
IV-1. 国土交通省の行政処分等及び通知	47
IV-2. 日本不動産鑑定協会の対応	52
V. 具体的事案	61
V-1. 不動産鑑定士に対する懲戒処分について	61
V-2. 不動産証券化に関する事案	68
V-3. 鑑定評価の各手順における事案	76
V-4. 日本不動産鑑定協会における処分事案	82
行政法規総論	91
第1章 一般的な利用規制	91
I. 都市計画法による土地利用規制の体系	91
I-1. 調査の着眼点	91
I-2. 関連する行政法規	91
I-3. 調査内容および調査上の留意点	91
II. 市街化調整区域の開発規制と建築制限	96
II-1. 調査の着眼点	96
II-2. 関連する行政法規	96
II-3. 調査内容および調査上の留意点	97
III. 道路の調査～建築基準法との関連	101
III-1. 調査の着眼点	101

III-2. 関連する行政法規	101
III-3. 調査内容および調査上の留意点	101
IV. 建築基準法第43条第2項に基づく建築物	108
IV-1. 調査の着眼点	108
IV-2. 関連する行政法規	108
IV-3. 調査内容および調査上の留意点	108
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	112
V-1. 調査の着眼点	112
V-2. 関連する行政法規	112
V-3. 調査内容および調査上の留意点	112
VI. がけに隣接する土地の調査	116
VI-1. 調査の着眼点	116
VI-2. 関連する行政法規	116
VI-3. 調査内容および調査上の留意点	117
第2章 宅地開発に関連する法令	118
I. 土地区画整理事業中の土地の調査	118
I-1. 調査の着眼点	118
I-2. 関連する行政法規	119
I-3. 調査内容および調査上の留意点	119
II. 宅地造成工事規制区域内にある土地の調査	123
II-1. 調査の着眼点	123
II-2. 関連する行政法規	123
II-3. 調査内容および調査上の留意点	123
第3章 農地、林地に係る法令	127
I. 農地法による規制	127
I-1. 調査の着眼点	127
I-2. 関連する行政法規	127
I-3. 調査内容および調査上の留意点	127
II. 森林を含む土地の調査に当たっての留意点	130
II-1. 調査の着眼点	130
II-2. 関連する行政法規	130
II-3. 調査内容および調査上の留意点	131
第4章 環境保全・文化財等に関連する法令	135
I. 対象地が自然公園法の規制を受ける場合	135

I－1．調査の着眼点	135
I－2．関連する行政法規	135
I－3．調査内容および調査上の留意点	136
II．景観法による規制	140
II－1．調査の着眼点	140
II－2．関連する行政法規	140
II－3．調査内容および調査上の留意点	140
III．埋蔵文化財包蔵地の調査と留意点	142
III－1．調査の着眼点	142
III－2．関連する行政法規	142
III－3．調査内容および調査上の留意点	143
第5章 生活および産業基盤に関連する法令	145
I．河川法の適用を受ける土地	145
I－1．調査の着眼点	145
I－2．関連する行政法規	145
I－3．調査内容および調査上の留意点	145
II．港湾法特有の規制	149
II－1．調査の着眼点	149
II－2．関連する行政法規	150
II－3．調査内容および調査上の留意点	150
III．航空法による規制	152
III－1．調査の着眼点	152
III－2．関連する行政法規	152
III－3．調査内容および調査上の留意点	152
第6章 防災・災害等に関連する法令	153
I．砂防法による行為制限	153
I－1．調査の着眼点	153
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	154
II．急傾斜地崩壊危険区域の留意点	156
II－1．調査の着眼点	156
II－2．関連する行政法規	156
II－3．調査内容および調査上の留意点	157
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	158

III-1. 調査の着眼点	158
III-2. 関連する行政法規	158
III-3. 調査内容および調査上の留意点	159
IV. 地すべり等防止法の知識	162
IV-1. 調査の着眼点	162
IV-2. 関連する行政法規	162
IV-3. 調査内容および調査上の留意点	163
第7章 環境規制に関連する法令	164
I. 汚染土地の調査と土壌汚染対策法	164
I-1. 調査の着眼点	164
I-2. 関連する行政法規	164
I-3. 調査内容および調査上の留意点	165
II. 建物とPCB含有物質の調査	168
II-1. 調査の着眼点	168
II-2. 関連する行政法規	169
II-3. 調査内容および調査上の留意点	169
III. 建物とアスベスト含有物質の調査	172
III-1. 調査の着眼点	172
III-2. 関連する行政法規	172
III-3. 調査内容および調査上の留意点	172
IV. 廃棄物処理法による規制	177
IV-1. 調査の着眼点	177
IV-2. 関連する行政法規	177
IV-3. 調査内容および調査上の留意点	177
第8章 道路・水路に関連するその他の法令	179
I. 公図上に帯状の「道」や「水」の記載がある場合	179
I-1. 調査の着眼点	179
I-2. 関連する行政法規	180
I-3. 調査内容および調査上の留意点	182
価格等調査ガイドライン	191
I. 価格等調査ガイドライン策定の背景と各種規程	192
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	194
III. 価格等調査ガイドラインの概要及び用語の定義	197

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	198
V. 価格等調査ガイドラインの適用範囲	200
VI. 鑑定評価基準に則らない価格等調査への対応指針	201
VII. 業務の目的と範囲等の確定に係る確認書の交付	211
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	211
IX. 価格等調査に関与した不動産鑑定士について	215
【参考資料1】業務の目的と範囲等の確定に係る確認書	217
【参考資料2】依頼書兼承諾書記載例	222
【参考資料3】鑑定評価基準に則らない成果報告書	223

統計の基礎的知識（回帰分析を中心に） 229

I. はじめに	229
I-1. 本テキストの概要	229
I-2. 統計分析の目的	229
I-3. データの種類	230
II. 度数分布と基本統計量[データの特徴の要約]	233
II-1. 度数分布	233
II-2. 代表値（データの中心）	235
II-3. データの散らばりを示す指標	237
III. 散布図と相関係数[データの関連性]	241
III-1. 散布図	241
III-2. 相関係数	244
IV. 回帰分析[データの予測]	248
IV-1. 単回帰分析	248
IV-2. 重回帰分析	254

不動産登記の概要（区分所有を含む） 261

I. 不動産登記制度の概要	261
II. 不動産の状況等を公示する公証資料	261
II-1. 登記記録	261
II-2. 地図	262
II-3. 建物所在図	263
II-4. 地積測量図	263
II-5. 建物図面及び各階平面図	264

II－6．共同担保目録	264
II－7．工場抵当法第3条の機械器具目録	265
II－8．工場財団目録の記載	266
II－9．地役権図面	268
II－10．信託目録の記載	270
III．表題部の編成	271
III－1．土地	271
III－2．建物	274
III－3．区分建物	280
IV．登記される権利	283
IV－1．所有権	284
IV－2．地上権	285
IV－3．地役権	286
IV－4．抵当権	288
IV－5．根抵当権	289
IV－6．賃借権	290
IV－7．仮登記	291
IV－8．配偶者居住権	295
地目認定基準	297
建物認定基準	309
附属資料（オンライン申請に関する資料）	317
附属資料（所有権に関する資料）	335
土地建物に関する税金	375
I．不動産取得税	375
I－1．不動産取得税（都道府県税）の概要	375
I－2．不動産取得税の特例	376
II．登録免許税	378
II－1．登録免許税（国税）の概要	378
II－2．登録免許税の税率	379
III．印紙税	380
III－1．印紙税（国税）の概要	380
IV．消費税及び地方消費税	381
IV－1．消費税等（国税・地方税）の概要	381
IV－2．消費税等の計算	382

IV-3. 適格請求書等保存方式（インボイス制度）の導入	382
V. 固定資産税（市町村税）	384
V-1. 固定資産税（市町村税）の概要	384
V-2. 固定資産税の特例	385
VI. 都市計画税（市町村税）	387
VII. 認定住宅に対する特例	388
VIII. 不動産の譲渡と税金	389
VIII-1. 個人が不動産を譲渡した場合の課税の仕組み	389
VIII-2. 法人が不動産を譲渡した場合の課税の仕組み	393
VIII-3. 特別控除（所得税・法人税）	394
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）	395
VIII-5. その他の主な特例（所得税・法人税…圧縮記帳他）	396
VIII-6. 法人の圧縮記帳	398
収益還元法	401
I. 収益還元法の基本的事項	401
I-1. 収益還元法の意義	401
I-2. 収益還元（割引）の意味	404
I-3. 収益還元法で用いる数式	404
II. 利回り	410
II-1. 還元利回りと割引率	410
II-2. 還元利回りの求め方	413
II-3. 割引率の求め方	418
II-4. 不動産投資インデックス	422
III. 収益還元法の評価手法	425
III-1. 評価手法の歴史	425
III-2. 手法の分類（その1：収益価格を求める方法、構成、期間）	426
III-3. 手法の分類（その2：収益の把握）	434
IV. 純収益の意義	437
IV-1. 純収益の意義	437
IV-2. 純収益の算定	437
V. 手法適用の方針	440
VI. 直接還元法	440
VI-1. 適用に当たっての基本的な考え方	440

VI-2. 総収益	442
VI-3. 総費用	444
VII. 土地残余法	446
VII-1. 特徴	446
VII-2. 総収益と総費用	450
VII-3. 建物投資額及び建物等に帰属する純収益等	453
VII-4. 還元利回り	455
VIII. DCF法	457
VIII-1. 適用に当たっての基本的な考え方	457
VIII-2. 運営収益	459
VIII-3. 運営費用	463
VIII-4. 一時金の運用益	466
VIII-5. 資本的支出（大規模修繕費）	467
VIII-6. アセットマネジメントフィー等	468
VIII-7. 復帰価格	468
VIII-8. DCF法（開発賃貸型）	470
VIII-9. 検証及び収益価格の決定	471
IX. 事業用不動産	473
原価法	497
I. 原価法の意義	497
I-1. 原価法の意義	497
I-2. 原価法の適用	498
II. 再調達原価	502
II-1. 再調達原価の意義	502
II-2. 再調達原価を求める方法	503
III. 減価修正	509
III-1. 減価修正の目的	509
III-2. 減価の要因	509
III-3. 減価修正の方法	513
IV. 原価法の適用例	522
開発法	527
I. 開発法の基本的事項	527

I－1．開発法の意義	527
I－2．開発法の適用	530
II．価格形成要因の分析	531
II－1．一般的要因の分析	531
II－2．地域分析	532
II－3．個別分析	535
III．開発計画の策定	537
III－1．開発計画	537
III－2．開発スケジュール	539
III－3．収入の把握	542
III－4．費用の把握	547
III－5．投下資本収益率	554
IV．開発法の適用	557
IV－1．開発法の適用例	557

※本書の無断転載は固く禁じます。