

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	30
III-1. 不動産の鑑定評価に関する法律	30
III-2. 不動産鑑定評価基準	33
III-3. 日本不動産鑑定士協会連合会における規程	36
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	95
II-1. 調査の着眼点	95
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	102
III-1. 調査の着眼点	102

III-2. 関連する行政法規	102
III-3. 調査内容および調査上の留意点	102
IV. 建築基準法第43条第2項に基づく建築物	109
IV-1. 調査の着眼点	109
IV-2. 関連する行政法規	109
IV-3. 調査内容および調査上の留意点	109
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	114
V-1. 調査の着眼点	114
V-2. 関連する行政法規	114
V-3. 調査内容および調査上の留意点	114
VI. がけに隣接する土地の調査	118
VI-1. 調査の着眼点	118
VI-2. 関連する行政法規	118
VI-3. 調査内容および調査上の留意点	119
第2章 宅地開発に関連する法令	120
I. 土地区画整理事業中の土地の調査	120
I-1. 調査の着眼点	120
I-2. 関連する行政法規	121
I-3. 調査内容および調査上の留意点	121
II. 宅地造成等工事規制区域内または特定盛土等規制区域内にある土地の調査	125
II-1. 調査の着眼点	125
II-2. 関連する行政法規	125
II-3. 調査内容および調査上の留意点	126
第3章 農地、林地に係る法令	131
I. 農地法による規制	131
I-1. 調査の着眼点	131
I-2. 関連する行政法規	131
I-3. 調査内容および調査上の留意点	132
II. 森林を含む土地の調査に当たっての留意点	135
II-1. 調査の着眼点	135
II-2. 関連する行政法規	135
II-3. 調査内容および調査上の留意点	136
第4章 環境保全・文化財等に関連する法令	140
I. 対象地が自然公園法の規制を受ける場合	140

I－1．調査の着眼点	140
I－2．関連する行政法規	140
I－3．調査内容および調査上の留意点	141
II．景観法による規制	145
II－1．調査の着眼点	145
II－2．関連する行政法規	145
II－3．調査内容および調査上の留意点	145
III．埋蔵文化財包蔵地の調査と留意点	147
III－1．調査の着眼点	147
III－2．関連する行政法規	147
III－3．調査内容および調査上の留意点	148
第5章 生活および産業基盤に関連する法令	150
I．河川法の適用を受ける土地	150
I－1．調査の着眼点	150
I－2．関連する行政法規	150
I－3．調査内容および調査上の留意点	150
II．港湾法特有の規制	154
II－1．調査の着眼点	154
II－2．関連する行政法規	155
II－3．調査内容および調査上の留意点	155
III．航空法による規制	157
III－1．調査の着眼点	157
III－2．関連する行政法規	157
III－3．調査内容および調査上の留意点	157
第6章 防災・災害等に関連する法令	158
I．砂防法による行為制限	158
I－1．調査の着眼点	158
I－2．関連する行政法規	159
I－3．調査内容および調査上の留意点	159
II．急傾斜地崩壊危険区域の留意点	160
II－1．調査の着眼点	160
II－2．関連する行政法規	160
II－3．調査内容および調査上の留意点	161
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	163

III-1. 調査の着眼点	163
III-2. 関連する行政法規	163
III-3. 調査内容および調査上の留意点	164
IV. 地すべり等防止法の知識	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	168
第7章 環境規制に関連する法令	169
I. 汚染土地の調査と土壌汚染対策法	169
I-1. 調査の着眼点	169
I-2. 関連する行政法規	169
I-3. 調査内容および調査上の留意点	170
II. 建物とPCB含有物質の調査	173
II-1. 調査の着眼点	173
II-2. 関連する行政法規	174
II-3. 調査内容および調査上の留意点	174
III. 建物とアスベスト含有物質の調査	177
III-1. 調査の着眼点	177
III-2. 関連する行政法規	177
III-3. 調査内容および調査上の留意点	177
IV. 廃棄物処理法による規制	182
IV-1. 調査の着眼点	182
IV-2. 関連する行政法規	182
IV-3. 調査内容および調査上の留意点	182
第8章 道路・水路に関連するその他の法令	184
I. 公図上に帯状の「道」や「水」の記載がある場合	184
I-1. 調査の着眼点	184
I-2. 関連する行政法規	185
I-3. 調査内容および調査上の留意点	187
価格等調査ガイドライン	197
I. 価格等調査ガイドライン策定の背景と各種規程	198
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	200
III. 価格等調査ガイドラインの概要及び用語の定義	203

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	204
V. 価格等調査ガイドラインの適用範囲	206
VI. 鑑定評価基準に則らない価格等調査への対応指針	207
VII. 業務の目的と範囲等の確定に係る確認書の交付	217
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	217
IX. 価格等調査に関与した不動産鑑定士について	221
【参考資料1】業務の目的と範囲等の確定に係る確認書	223
【参考資料2】依頼書兼承諾書記載例	228
【参考資料3】鑑定評価基準に則らない成果報告書	229

統計の基礎的知識（回帰分析を中心に） 235

I. はじめに	235
I-1. 本テキストの概要	235
I-2. 統計分析の目的	235
I-3. データの種類	236
II. 度数分布と基本統計量[データの特徴の要約]	239
II-1. 度数分布	239
II-2. 代表値（データの中心）	241
II-3. データの散らばりを示す指標	243
III. 散布図と相関係数[データの関連性]	247
III-1. 散布図	247
III-2. 相関係数	250
IV. 回帰分析[データの予測]	254
IV-1. 単回帰分析	254
IV-2. 重回帰分析	260

不動産登記の概要（区分所有を含む） 267

I. 不動産登記制度の概要	267
II. 不動産の状況等を公示する公証資料	267
II-1. 登記記録	267
II-2. 地図	268
II-3. 建物所在図	269
II-4. 地積測量図	269
II-5. 建物図面及び各階平面図	270

II－6．共同担保目録	270
II－7．工場抵当法第3条の機械器具目録	271
II－8．工場財団目録の記載	272
II－9．地役権図面	274
II－10．信託目録の記載	276
III．表題部の編成	277
III－1．土地	277
III－2．建物	280
III－3．区分建物	286
IV．登記される権利	289
IV－1．所有権	290
IV－2．地上権	291
IV－3．地役権	292
IV－4．抵当権	294
IV－5．根抵当権	295
IV－6．賃借権	296
IV－7．仮登記	297
IV－8．配偶者居住権	301
地目認定基準	303
建物認定基準	315
附属資料（オンライン申請に関する資料）	323
附属資料（所有権に関する資料）	341
土地建物に関する税金	381
I．不動産取得税	381
I－1．不動産取得税（都道府県税）の概要	381
I－2．不動産取得税の特例	382
II．登録免許税	384
II－1．登録免許税（国税）の概要	384
II－2．登録免許税の税率	385
III．印紙税	387
III－1．印紙税（国税）の概要	387
IV．消費税及び地方消費税	388
IV－1．消費税等（国税・地方税）の概要	388
IV－2．消費税等の計算	389

IV-3. 適格請求書等保存方式（インボイス制度）の導入	389
V. 固定資産税（市町村税）	391
V-1. 固定資産税（市町村税）の概要	391
V-2. 固定資産税の特例	392
VI. 都市計画税（市町村税）	394
VII. 認定住宅に対する特例	395
VIII. 不動産の譲渡と税金	396
VIII-1. 個人が不動産を譲渡した場合の課税の仕組み	396
VIII-2. 法人が不動産を譲渡した場合の課税の仕組み	400
VIII-3. 特別控除（所得税・法人税）	401
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）	402
VIII-5. その他の主な特例（所得税・法人税…圧縮記帳他）	403
VIII-6. 法人の圧縮記帳	405
収益還元法	407
I. 収益還元法の基本的事項	407
I-1. 収益還元法の意義	407
I-2. 収益還元（割引）の意味	410
I-3. 収益還元法で用いる数式	410
II. 利回り	416
II-1. 還元利回りと割引率	416
II-2. 還元利回りの求め方	419
II-3. 割引率の求め方	424
II-4. 不動産投資インデックス	428
III. 収益還元法の評価手法	431
III-1. 評価手法の歴史	431
III-2. 手法の分類（その1：収益価格を求める方法、構成、期間）	432
III-3. 手法の分類（その2：収益の把握）	440
IV. 純収益の意義	443
IV-1. 純収益の意義	443
IV-2. 純収益の算定	443
V. 手法適用の方針	446
VI. 直接還元法	446
VI-1. 適用に当たっての基本的な考え方	446

VI-2. 総収益	448
VI-3. 総費用	450
VII. 土地残余法	452
VII-1. 特徴	452
VII-2. 総収益と総費用	456
VII-3. 建物投資額及び建物等に帰属する純収益等	460
VII-4. 還元利回り	462
VIII. DCF法	464
VIII-1. 適用に当たっての基本的な考え方	464
VIII-2. 運営収益	466
VIII-3. 運営費用	470
VIII-4. 一時金の運用益	473
VIII-5. 資本的支出（大規模修繕費）	474
VIII-6. アセットマネジメントフィー等	475
VIII-7. 復帰価格	475
VIII-8. DCF法（開発賃貸型）	476
VIII-9. 検証及び収益価格の決定	478
IX. 事業用不動産	480
原価法	503
I. 原価法の基本的事項	503
I-1. 原価法の意義	503
I-2. 原価法の適用	504
II. 再調達原価	508
II-1. 再調達原価の意義	508
II-2. 再調達原価の求め方	509
III. 減価修正	515
III-1. 減価修正の目的	515
III-2. 減価の要因	515
III-3. 減価修正の方法	519
IV. 原価法の適用例	528
開発法	533
I. 開発法の基本的事項	533

I－1．開発法の意義	533
I－2．開発法の適用	536
II．価格形成要因の分析	537
II－1．一般的要因の分析	537
II－2．地域分析	538
II－3．個別分析	541
III．開発計画の策定	543
III－1．開発計画	543
III－2．開発スケジュール	545
III－3．収入の把握	548
III－4．費用の把握	553
III－5．投下資本収益率	560
IV．開発法の適用	563
IV－1．開発法の適用例	563

※本書の無断転載は固く禁じます。