

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（現 日本不動産鑑定士協会連合会）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（現 日本不動産鑑定士協会連合会）における処分事案	80
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	97
II-1. 調査の着眼点	97
II-2. 関連する行政法規	98
II-3. 調査内容および調査上の留意点	99
III. 道路の調査～建築基準法との関連	104
III-1. 調査の着眼点	104

III-2. 関連する行政法規	104
III-3. 調査内容および調査上の留意点	104
IV. 建築基準法第43条第2項に基づく建築物	111
IV-1. 調査の着眼点	111
IV-2. 関連する行政法規	111
IV-3. 調査内容および調査上の留意点	111
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	116
V-1. 調査の着眼点	116
V-2. 関連する行政法規	116
V-3. 調査内容および調査上の留意点	116
VI. がけに隣接する土地の調査	120
VI-1. 調査の着眼点	120
VI-2. 関連する行政法規	120
VI-3. 調査内容および調査上の留意点	121
第2章 宅地開発に関連する法令	122
I. 土地区画整理事業中の土地の調査	122
I-1. 調査の着眼点	122
I-2. 関連する行政法規	123
I-3. 調査内容および調査上の留意点	123
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	127
II-1. 調査の着眼点	127
II-2. 関連する行政法規	127
II-3. 調査内容および調査上の留意点	128
第3章 農地、林地に係る法令	133
I. 農地法による規制	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. 森林を含む土地の調査に当たっての留意点	137
II-1. 調査の着眼点	137
II-2. 関連する行政法規	137
II-3. 調査内容および調査上の留意点	138
第4章 環境保全・文化財等に関連する法令	142
I. 対象地が自然公園法の規制を受ける場合	142

I－1．調査の着眼点	142
I－2．関連する行政法規	142
I－3．調査内容および調査上の留意点	143
II．景観法による規制	147
II－1．調査の着眼点	147
II－2．関連する行政法規	147
II－3．調査内容および調査上の留意点	147
III．埋蔵文化財包蔵地の調査と留意点	149
III－1．調査の着眼点	149
III－2．関連する行政法規	149
III－3．調査内容および調査上の留意点	150
第5章 生活および産業基盤に関連する法令	152
I．河川法の適用を受ける土地	152
I－1．調査の着眼点	152
I－2．関連する行政法規	152
I－3．調査内容および調査上の留意点	152
II．港湾法特有の規制	156
II－1．調査の着眼点	156
II－2．関連する行政法規	157
II－3．調査内容および調査上の留意点	157
III．航空法による規制	159
III－1．調査の着眼点	159
III－2．関連する行政法規	159
III－3．調査内容および調査上の留意点	159
第6章 防災・災害等に関連する法令	161
I．砂防法による行為制限	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	161
II．急傾斜地崩壊危険区域の留意点	163
II－1．調査の着眼点	163
II－2．関連する行政法規	163
II－3．調査内容および調査上の留意点	163
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	165

III-1. 調査の着眼点	165
III-2. 関連する行政法規	165
III-3. 調査内容および調査上の留意点	166
IV. 地すべり等防止法の知識	169
IV-1. 調査の着眼点	169
IV-2. 関連する行政法規	169
IV-3. 調査内容および調査上の留意点	170
第7章 環境規制に関連する法令	171
I. 汚染土地の調査と土壌汚染対策法	171
I-1. 調査の着眼点	171
I-2. 関連する行政法規	171
I-3. 調査内容および調査上の留意点	172
II. 建物とPCB含有物質の調査	175
II-1. 調査の着眼点	175
II-2. 関連する行政法規	176
II-3. 調査内容および調査上の留意点	176
III. 建物とアスベスト含有物質の調査	179
III-1. 調査の着眼点	179
III-2. 関連する行政法規	179
III-3. 調査内容および調査上の留意点	179
IV. 廃棄物処理法による規制	184
IV-1. 調査の着眼点	184
IV-2. 関連する行政法規	184
IV-3. 調査内容および調査上の留意点	184
第8章 道路・水路に関連するその他の法令	186
I. 公図上に帯状の「道」や「水」の記載がある場合	186
I-1. 調査の着眼点	186
I-2. 関連する行政法規	187
I-3. 調査内容および調査上の留意点	189
価格等調査ガイドライン	199
I. 価格等調査ガイドライン策定の背景と各種規程	200
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	202
III. 価格等調査ガイドラインの概要及び用語の定義	205

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	206
V. 価格等調査ガイドラインの適用範囲	208
VI. 鑑定評価基準に則らない価格等調査への対応指針	209
VII. 業務の目的と範囲等の確定に係る確認書の交付	219
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	219
IX. 価格等調査に関与した不動産鑑定士について	223
【参考資料1】業務の目的と範囲等の確定に係る確認書	225
【参考資料2】依頼書兼承諾書記載例	230
【参考資料3】鑑定評価基準に則らない成果報告書	231

統計の基礎的知識（回帰分析を中心に） 237

I. はじめに	237
I-1. 本テキストの概要	237
I-2. 統計分析の目的	237
I-3. データの種類	238
II. 度数分布と基本統計量[データの特徴の要約]	241
II-1. 度数分布	241
II-2. 代表値（データの中心）	243
II-3. データの散らばりを示す指標	245
III. 散布図と相関係数[データの関連性]	249
III-1. 散布図	249
III-2. 相関係数	252
IV. 回帰分析[データの予測]	256
IV-1. 単回帰分析	256
IV-2. 重回帰分析	262

不動産登記の概要（区分所有を含む） 269

I. 不動産登記制度の概要	269
II. 不動産の状況等を公示する公証資料	269
II-1. 登記記録	269
II-2. 地図	270
II-3. 建物所在図	271
II-4. 地積測量図	271
II-5. 建物図面及び各階平面図	272

II－6．共同担保目録	272
II－7．工場抵当法第3条の機械器具目録	273
II－8．工場財団目録の記載	274
II－9．地役権図面	276
II－10．信託目録の記載	278
III．表題部の編成	279
III－1．土地	279
III－2．建物	282
III－3．区分建物	288
IV．登記される権利	291
IV－1．所有権	292
IV－2．地上権	293
IV－3．地役権	294
IV－4．抵当権	296
IV－5．根抵当権	297
IV－6．賃借権	298
IV－7．仮登記	299
IV－8．配偶者居住権	303
地目認定基準	305
建物認定基準	317
附属資料（オンライン申請に関する資料等）	325
附属資料（所有権に関する資料）	343
土地建物に関する税金	383
I．不動産取得税	383
I－1．不動産取得税（都道府県税）の概要	383
I－2．不動産取得税の特例	384
II．登録免許税	386
II－1．登録免許税（国税）の概要	386
II－2．登録免許税の税率	387
III．印紙税	389
III－1．印紙税（国税）の概要	389
IV．消費税及び地方消費税	390
IV－1．消費税等（国税・地方税）の概要	390
IV－2．消費税等の計算	391

IV-3. 適格請求書等保存方式（インボイス制度）の導入	391
V. 固定資産税（市町村税）	393
V-1. 固定資産税（市町村税）の概要	393
V-2. 固定資産税の特例	394
VI. 都市計画税（市町村税）	396
VII. 認定住宅に対する特例	397
VIII. 不動産の譲渡と税金	398
VIII-1. 個人が不動産を譲渡した場合の課税の仕組み	398
VIII-2. 法人が不動産を譲渡した場合の課税の仕組み	402
VIII-3. 特別控除（所得税・法人税）	403
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）	404
VIII-5. その他の主な特例（所得税・法人税…圧縮記帳他）	405
VIII-6. 法人の圧縮記帳	407
収益還元法	409
I. 収益還元法の基本的事項	409
I-1. 収益還元法の意義	409
I-2. 収益還元（割引）の意味	412
I-3. 収益還元法で用いる数式	412
II. 利回り	418
II-1. 還元利回りと割引率	418
II-2. 還元利回りの求め方	421
II-3. 割引率の求め方	426
II-4. 不動産投資インデックス	430
III. 収益還元法の評価手法	433
III-1. 評価手法の歴史	433
III-2. 手法の分類（その1：収益価格を求める方法、構成、期間）	434
III-3. 手法の分類（その2：収益の把握）	442
IV. 純収益の意義	445
IV-1. 純収益の意義	445
IV-2. 純収益の算定	445
V. 手法適用の方針	448
VI. 直接還元法	448
VI-1. 適用に当たっての基本的な考え方	448

VI-2. 総収益	450
VI-3. 総費用	452
VII. 土地残余法	454
VII-1. 特徴	454
VII-2. 総収益と総費用	458
VII-3. 建物投資額及び建物等に帰属する純収益等	462
VII-4. 還元利回り	464
VIII. DCF法	465
VIII-1. 適用に当たっての基本的な考え方	465
VIII-2. 運営収益	468
VIII-3. 運営費用	471
VIII-4. 一時金の運用益	475
VIII-5. 資本的支出（大規模修繕費）	476
VIII-6. アセットマネジメントフィー等	476
VIII-7. 復帰価格	476
VIII-8. DCF法（開発賃貸型）	478
VIII-9. 検証及び収益価格の決定	480
IX. 事業用不動産	482
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。