

# 目次

本テキストは、原則として2020年4月1日時点の法令に基づいて編集したものです。

## Contents

<b>第1章 不動産の価格と鑑定評価</b>	10
<b>第1節 不動産の公的価格</b>	10
1. 土地に関する公的価格の種類	10
2. 公示価格	11
3. 基準地標準価格	11
4. 相続税路線価	12
5. 固定資産税評価額	12
<b>第2節 不動産価格に影響を与える要因</b>	14
1. 不動産の価格を形成する要因	14
2. 鑑定評価によって求める価格の種類	14
<b>第3節 不動産鑑定評価の手法と特徴</b>	16
1. 不動産の価格を求める鑑定評価の手法	16
<b>第4節 土地価格および建物価格の計算と考え方</b>	19
1. 原価法による建物価格の計算	19
2. 取引事例比較法による更地価格の計算	19
3. 収益還元法(直接還元法)による土地建物の計算	22
4. 収益還元法(DCF法)による土地建物の計算	23
<b>第2章 不動産の権利と調査</b>	27
<b>第1節 不動産の権利の種類</b>	27
1. 物権と債権	27
2. 土地に関する権利	28
3. 建物に関する権利	29
4. 担保物権	29
<b>第2節 不動産登記</b>	35
1. 不動産登記制度	35
2. 法務局における登記記録等の公開	35
3. 登記記録の構成	39
4. 登記できる権利	39
5. 土地の地目	40
6. 登記手続	40
7. 登記の効力	41
8. 仮登記とその効果	42

<b>第3節 筆界特定制度</b>	43
1. 筆界と境界	43
2. 筆界の特定	43
3. 筆界特定制度	44
4. 境界(所有権界)の確定	44
<b>第4節 共有</b>	45
1. 共有とは	45
2. 持分権と処分	45
3. 共有物	45
<b>第5節 競売</b>	47
1. 競売制度	47
2. 競売の手続き	47
<b>第6節 不動産の調査(現地、地盤、土壌汚染、建築工法、耐震性等)</b>	49
1. 土地の現地調査項目	49
2. 情報収集項目と方法	49
3. 地盤調査	50
4. 土壌汚染の調査	50
5. 建築工法の確認	51
6. 耐震性の調査	53
<b>第3章 不動産の賃貸借</b>	56
<b>第1節 賃貸借の成立と効力</b>	56
1. 賃貸借の成立時に授受される一時金	56
2. 賃借した土地、建物の利用目的および範囲	57
3. 賃貸人の義務	57
4. 賃借人の義務	58
5. 賃料(地代・建物の借賃)の増減額請求権	59
<b>第2節 借地借家法における借地権およびその契約(旧法含む)</b>	60
1. 借地法と借地借家法の適用関係	60
2. 借地法(旧法)適用の借地関係	60
3. 借地借家法(新法)適用の借地関係	60
4. 借地借家法における借地権の分類と比較	64
<b>第3節 借地借家法における借家権およびその契約</b>	65
1. 建物賃貸借(借家権)	65
2. 定期建物賃貸借(定期借家権)	67
3. 借地借家法における借家権の分類と比較	68
4. 取り壊し予定の建物賃貸借	68
5. 賃貸住宅管理業者登録制度	68

<b>第4章</b>	<b>不動産の取引と宅地建物取引業</b>	71
<b>第1節</b>	<b>不動産の契約関係</b>	71
1.	契約の種類と書面	71
2.	意思の不存在	72
3.	瑕疵ある意思表示	73
4.	同時履行の抗弁権	74
5.	期限の利益	74
6.	保証契約	74
<b>第2節</b>	<b>宅地建物取引業法</b>	77
1.	用語の定義	78
2.	媒介契約	79
3.	重要事項説明	79
4.	宅地建物取引業者の報酬限度額	80
5.	売主が宅地建物取引業者である場合の業務制限	81
6.	業務に関する禁止事項	83
<b>第3節</b>	<b>不動産広告</b>	85
1.	宅地建物取引業法における不動産広告の規制	85
2.	表示規約	85
3.	不動産広告の見方のポイントと規制	86
4.	建築条件付き土地(建築条件付き宅地)の表示がある場合	88
<b>第4節</b>	<b>不動産の売買契約</b>	89
1.	不動産の売買契約書	89
2.	契約当事者	89
3.	手付金	92
4.	売買対象面積	93
5.	境界の明示	94
6.	所有権の移転および引き渡し	94
7.	危険負担	95
8.	契約不適合責任(債務不履行責任)	95
9.	債務不履行と契約解除	96
10.	損害賠償額の予定および違約金	97
11.	融資利用の特約(ローン特約)	97
<b>第5節</b>	<b>不動産の取引に関する法律等</b>	101
1.	住宅の品質確保の促進等に関する法律	101
2.	特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)	102

<b>第5章</b>	<b>マンション等に関する法律知識等</b>	104
<b>第1節</b>	<b>建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)</b>	104
1.	専有部分と共用部分、敷地利用権	104
2.	管理と管理組合	105
3.	集会決議における定数と効力	107
4.	規約	108
5.	義務違反者に対する措置	109
<b>第2節</b>	<b>マンションに関する法律</b>	112
1.	適切なマンション管理	112
2.	マンションの建替え等の円滑化に関する法律(マンション建替え等円滑化法)	112
<b>第6章</b>	<b>不動産に関する法律と行政法規</b>	114
<b>第1節</b>	<b>都市計画法</b>	114
1.	都市計画区域等の指定	114
2.	都市計画区域の区域区分(線引き)	115
3.	地域地区	115
4.	都市施設等の指定	117
5.	市街地開発事業	117
6.	都市計画施設等の区域内の制限	118
7.	開発許可制度	118
<b>第2節</b>	<b>建築基準法(日影規制を含む)</b>	122
1.	単体規定と集団規定	122
2.	建築基準法の適用除外	122
3.	用途地域における用途制限	122
4.	道路関係による制限	125
5.	建蔽率の制限	126
6.	容積率の制限	128
7.	防火地域・準防火地域内の建築物の構造制限	132
8.	建築物の高さ制限	133
9.	日影規制	134
10.	建築物の敷地面積最低限度	135
11.	建築確認	135
12.	建築協定	136
13.	一定の複数建築物に対する制限の特例	137

<b>第7章 不動産の取得と税金</b>	142
<b>第1節 不動産取得税</b>	142
1. 不動産の取得と非課税	142
2. 納税義務者	143
3. 課税標準	143
4. 税率	144
5. 特例適用住宅の敷地を取得した場合の税額の減額	144
<b>第2節 登録免許税</b>	145
1. 課税の範囲	145
2. 課税標準	145
3. 税率	145
4. 住宅用家屋の軽減税率	146
5. その他の特例	146
<b>第3節 印紙税</b>	148
1. 課税文書と非課税文書	148
2. 納税義務者	148
3. 課税標準	148
4. 税額	148
5. 印紙税の軽減の特例	149
6. 過怠税等	150
<b>第4節 住宅借入金等特別控除</b>	151
1. 適用要件	151
2. 控除額	152
<b>第5節 住宅取得時の贈与の特例</b>	153
1. 贈与税の配偶者控除	153
2. 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税	154
3. 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例	155
<b>第8章 不動産の保有と税金</b>	156
<b>第1節 固定資産税</b>	156
1. 賦課期日と台帳課税主義等	156
2. 課税標準	157
3. 免税点	158
4. 税率	159
5. 住宅に対する減額の特例	159
6. 徴収方法と固定資産課税台帳の縦覧等	160
7. 市街化区域農地の課税	160

<b>第2節 都市計画税</b>	161
1. 課税標準	161
2. 税率	162
3. 徴収方法等	162
<b>第3節 定期借地権の保証金の経済的利益の額に対する課税等</b>	162
1. 保証金の経済的利益に対する課税	162
2. 地代の一括前払いである一時金の取り扱い	163
<b>第9章 不動産の譲渡と税金</b>	168
<b>第1節 居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除</b>	168
1. 主たる居住用財産の譲渡とは	168
2. 特例の対象外となる譲渡先	169
3. 適用要件	169
4. 長期(短期)譲渡所得金額の計算	169
5. 主な他の特例との関係	169
<b>第2節 相続した空家を譲渡した場合の3,000万円特別控除</b>	170
1. 長期(短期)譲渡所得金額の計算	170
2. 適用要件	170
3. 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合	171
4. 税率	171
5. 主な他の特例との関係	171
<b>第3節 居住用財産(所有期間10年超)の譲渡の軽減税率の特例</b>	172
1. 長期譲渡所得金額の計算	172
2. 税率	172
3. 主な他の特例との関係	173
<b>第4節 特定の居住用財産の買換え・交換の特例</b>	173
1. 適用要件	173
2. 特例の効果	174
3. 長期譲渡所得金額の税額の計算	174
4. 主な他の特例との関係・税額の比較	174
<b>第5節 相続税の取得費加算の特例等</b>	176
1. 取得費の計算	176
2. 概算取得費	177
3. 相続税の取得費加算の特例の概要	177
<b>第6節 居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例</b>	179
1. 居住用財産を買い換えた場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例	179
2. 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例	179
<b>第7節 固定資産の交換の特例</b>	181
1. 適用要件	181
2. 効果	182

<b>第8節 立体買換え特例</b> .....	183
1. 適用要件 .....	183
2. 特例の効果 .....	184
<b>第9節 特定の(事業用)資産の買換え特例</b> .....	184
1. 組み合わせ .....	184
2. 適用要件 .....	185
3. 長期譲渡所得金額の計算 .....	185
4. 80%課税繰延べの際の課税長期譲渡所得金額の計算方法(個人) .....	186
<b>第10章 不動産投資分析(1)</b> .....	192
<b>第1節 不動産の投資運用対象としての特性</b> .....	192
1. 不動産投資の手法 .....	192
<b>第2節 現物不動産投資</b> .....	194
1. 現物不動産投資の特性 .....	194
2. 現物不動産投資の種類 .....	194
<b>第3節 事業収支計画</b> .....	196
1. 収支計画 .....	196
2. 事業収支計画に必要な項目 .....	197
<b>第4節 収支計算と不動産所得金額の計算</b> .....	197
1. 収支計算(キャッシュフロー) .....	197
2. 不動産所得金額の計算 .....	200
<b>第5節 不動産賃貸業務と所得税</b> .....	205
1. 不動産賃貸業務の注意点 .....	205
2. 不動産の運用収益(不動産所得)に係る税金 .....	207
3. 不動産所得と損益通算 .....	210
4. 不動産所得に係る留意事項 .....	211
5. 事業税 .....	211
<b>第11章 不動産投資分析(2)(収益還元法)</b> .....	214
<b>第1節 不動産投資分析の手法(収益還元法)</b> .....	214
1. 不動産の一般的な投資利回り .....	214
2. 不動産投資分析の手法 .....	215
<b>第2節 DCF法</b> .....	216
1. DCF法で使う係数 .....	216
2. DCF法における不動産価格の求め方 .....	216
<b>第3節 不動産投資分析の指標</b> .....	222
1. NPV法(正味現在価値法) .....	222
2. IRR法(内部収益率法) .....	223
3. DSCR(借入金償還余裕率) .....	223

<b>第4節 不動産投資関連用語の知識</b> .....	224
1. 不動産投資の基本用語 .....	224
<b>第5節 貸ビルの事業計画等</b> .....	227
1. 不動産賃貸業務の注意点 .....	227
<b>第12章 不動産の有効活用(等価交換方式)</b> .....	229
<b>第1節 土地有効活用の事業方式</b> .....	229
1. 土地活用の事業方式 .....	229
<b>第2節 等価交換</b> .....	233
1. 等価交換の概要 .....	233
2. 効用積数を用いた専有面積の配分 .....	234
<b>第13章 老後の生活設計と不動産</b> .....	241
<b>第1節 住宅資産の活用</b> .....	241
1. 住宅資産活用の背景 .....	241
2. リバースモーゲージ .....	241
3. リバースモーゲージ利用上の留意点 .....	242
4. リースバック .....	243
5. リースバック利用上の留意点 .....	243
<b>第2節 高齢者向けの住宅制度</b> .....	244
1. 高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法) .....	244

「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(復興財源確保法)に基づく復興特別所得税、並びに、「東日本大震災からの復興に関し地方公共団体が実施する防災のための施策に必要な財源の確保に係る地方税の臨時特例に関する法律」(地方財確法)に基づく「個人の道府県民税及び市町村民税の税率の特例」(個人住民税の均等割加算)については、本書では特に断りのない限り、考慮しないものとする。

## 第1章

## 不動産の価格と鑑定評価

## この章のポイント

- 不動産の公的価格には、公示価格、基準地標準価格、相続税路線価、固定資産税評価額の4つがある。
- 不動産の価格に影響を与える要因には、一般的要因、地域要因、個別的要因がある。
- 不動産の価格を鑑定する手法には、原価法、取引事例比較法および収益還元法のほか、これら3手法の考え方を活用した開発法等がある。
- 収益還元法には直接還元法とDCF法による価格の求め方がある。

## 第1節 不動産の公的価格

## 1. 土地に関する公的価格の種類

行政目的により所管庁が不動産を評価し、公表している価格を不動産の公的価格という。公的価格には公示価格、基準地標準価格、相続税路線価、固定資産税評価額という4つがあり、各々の目的や予算の下で実施されている。これらは公示価格を基準としておよその価格割合が定められている。

## ■ 公的価格の種類

公的価格の種類	公示価格	基準地標準価格	相続税路線価	固定資産税評価額
所管	国土交通省	都道府県	国税庁	市町村 (東京23区は東京都)
評価時点	毎年1月1日時点	毎年7月1日時点	毎年1月1日時点	原則として基準年度の 前年の1月1日 (3年に1度評価替え)
公表(縦覧)日等	3月下旬	9月下旬	原則として7月1日	原則として縦覧開始 日 4月1日
公表(縦覧)方法	官報掲載 国土交通省ホームページ	公報掲載 国土交通省ホームページ	国税庁ホームページ	市町村役場 (東京23区は都税事務所)
実施目的	取引の指標、公共事業における損失補償金の算出根拠など	国土利用計画法における価格審査など	相続税、贈与税、地価税の財産評価の基礎	固定資産税、都市計画税、不動産取得税、登録免許税の課税標準の基礎
公示価格に対する価格の割合	—	100%	80%	70%

## 2. 公示価格

## (1) 公示価格の仕組み

公示価格は、地価公示法により都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれる区域(これを公示区域という)の標準地について、毎年1回、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、土地鑑定委員会が必要な調整を行い正常な価格を公示するものである。

## (2) 公示価格の性格

標準地上に建物がある場合や、賃借権などの権利が設定されている場合であっても、これらがない状態の更地として評価される。

## (3) 公示価格の検索

公示価格は、官報に掲載されるほか、国土交通省の土地総合情報システムにおいて全国の標準地が検索できる。

## ■ 公示価格の例

標準地番号	港5-3
所在および地番	東京都港区芝2丁目401番1
住居表示	芝2-3-8
調査基準日	令和2年1月1日
価格(円/m <sup>2</sup> )	3,380,000(円/m <sup>2</sup> )
地積(m <sup>2</sup> )	499(m <sup>2</sup> )
形状(間口:奥行)	(1.2:1.0)
利用区分、構造	建物などの敷地、SRC(鉄骨鉄筋 コンクリート造) 8F B1
利用現況	店舗兼事務所
周辺の土地の利用現況	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域
前面道路の状況	東 36.0m 国道
その他の接面道路	
給排水等状況	ガス・水道・下水
交通施設、距離	大門、500m
用途区分、高度地区、防火・準防火	商業地域、防火地域
森林法、公園法、自然環境等	
建蔽率(%),容積率(%)	80(%),700(%)
都市計画区域区分	市街化区域

出所:「国土交通省地価公示・都道府県地価調査」(国土交通省)

## 3. 基準地標準価格

基準地標準価格は、国土利用計画法により、都市計画区域内外の基準地の正常な価格を公表するものである。基準地の多くは公示価格の標準地と別の地点が選定されるが、半年間の地価動向を把握する目的で一部は公示価格の標準地と同一地点が選定されている。

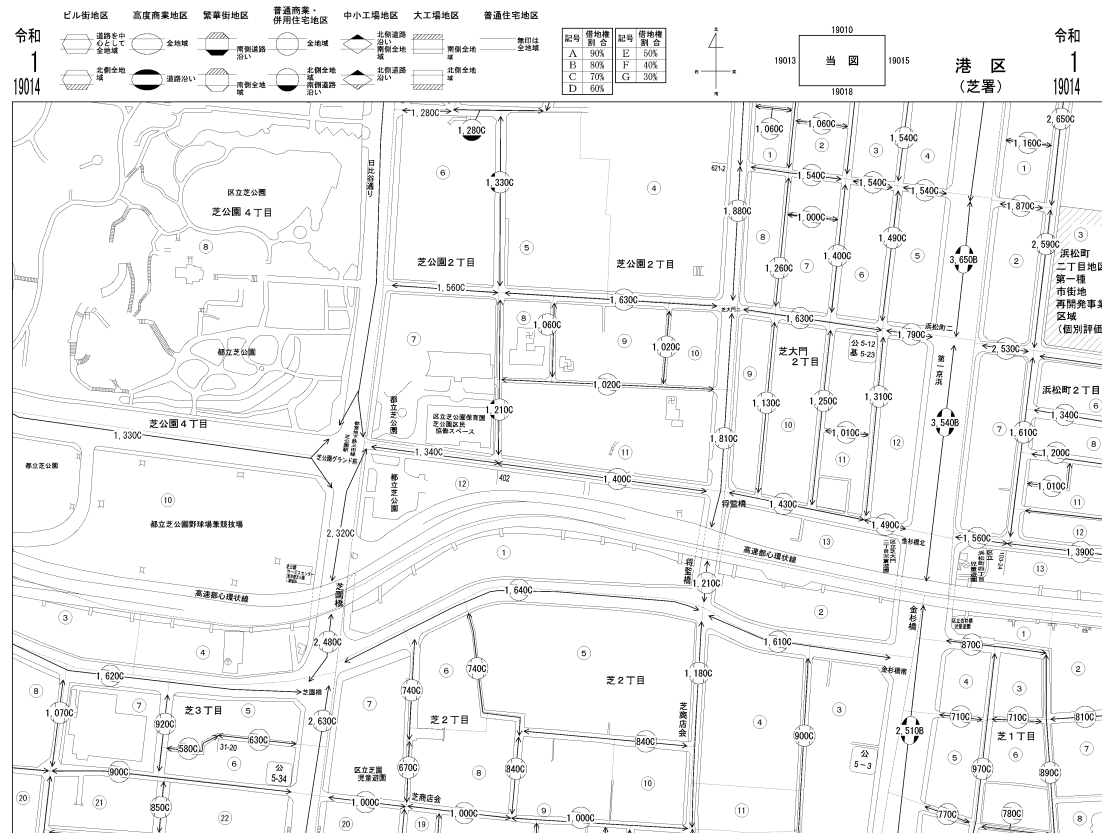


## 4. 相続税路線価

### (1) 相続税路線価とは

相続税は、納税者が自ら納付税額を確定し、申告した税額を自主的に納税する申告納税方式を採用している。相続税の申告をする際に納税者が土地の財産評価を行いやすくする目的で、市街地的形態を形成する地域においては、宅地の価額のおおむね同一と認められる路線ごとに路線価が設定され、路線価を示す地図が路線価図として公表されている。

#### ■ 相続税路線価図の例



copyright (C) 2020 ZENRIN CO., LTD. (Z20AB第395号)

### (2) 倍率方式

路線価方式を採用していない地域については相続税路線価図は作成されず、固定資産税評価額に国税局長が定めた倍率を乗じて土地の評価額とする「倍率方式」が適用される。

## 5. 固定資産税評価額

### (1) 固定資産税評価額とは

固定資産税評価額は、固定資産税、都市計画税、不動産取得税、登録免許税を計算する上で基準とするために固定資産課税台帳に登録された価格で、不動産が所在する自治体の市町村長が決定する。固定資産税評価額は原則として3年に1度評価替えが行われる。

### (2) 固定資産課税台帳の閲覧制度

個人情報保護を観点より、固定資産課税台帳を閲覧できる者は制限されている。

#### ■ 固定資産課税台帳の閲覧制度

記載事項	所有者名、所在、面積、価格など。特別な場合を除き、所有権以外の権利に関する記載はない。
閲覧可能者	所有者（納税義務者）、納税管理者または代理人、借地人・借家人等の利害関係人。なお、借地人が閲覧できるのは土地部分のみ。借家人は建物および敷地の土地部分の両方の閲覧ができる。
登記との関係	所有権の移転や所有権の保存について、登記制度と連動している。未登記の建物所有者等に関する事項は、市町村が独自に調査し家屋補充課税台帳に登録される。

### (3) 縦覧帳簿の縦覧制度

納税者が自己の固定資産と他の固定資産の評価額を比較し、自己の固定資産税評価額の適否を判定できるようにするため、市町村内の全ての土地、家屋について縦覧帳簿が整備され、一定の期間縦覧に供される。縦覧帳簿には、所在、面積、価格などが記載されているが、個人情報保護を観点より所有者名、所有者の住所は記載されていない。

#### 練習問題

正しいものには○、誤っているものには×をつけなさい。

- 1 相続税および贈与税の課税価格の算定に係る宅地の評価は、原則として、市街地的形態を形成する地域については固定資産税評価額に所定の倍率を乗じる倍率方式、それ以外の地域については相続税路線価による方式で評価することとされている。
- 2 公示価格は地価公示法に基づく毎年1月1日時点の標準地の正常な価格であり、基準地標準価格は国土利用計画法施行令に基づく毎年7月1日時点の基準地の正常な価格である。
- 3 地価公示の公示価格の対象となる標準地と、地価調査の標準価格の対象となる基準地とは、根拠法、実施機関および価格時点等も異なるが、同一地点が標準地、基準地の両方に選定されることもある。

#### 解答

- 1 ×  
相続税の財産評価において市街地的形態を形成する地域については相続税路線価方式により、それ以外の地域については倍率方式により評価する。

2 ○

3 ○