

宅建

Step.1 基本習得編講座

令和7年受験用

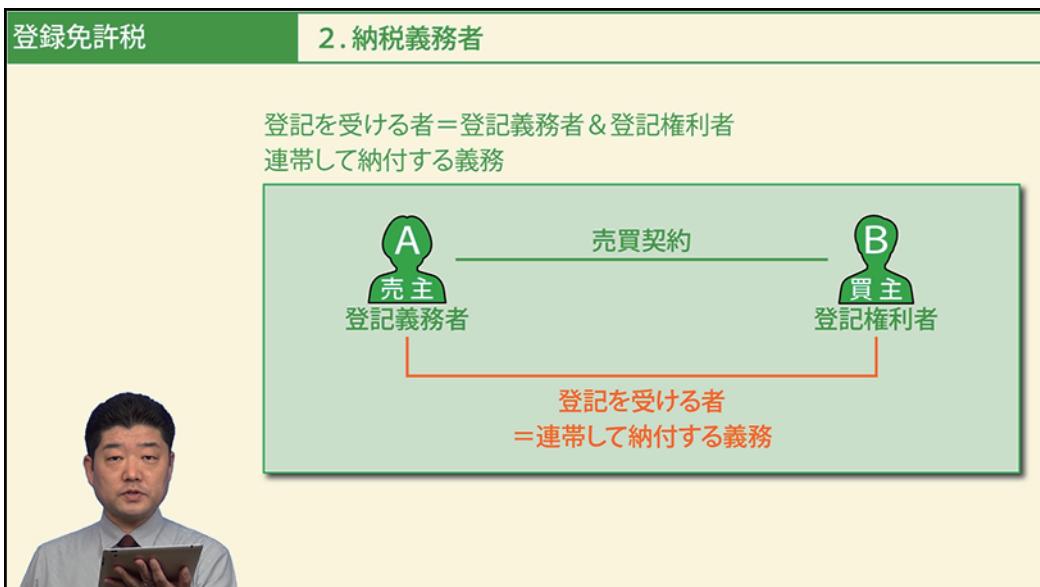
基本テキスト図表集

税・鑑定

Step.1 基本習得編

Step.2 一問一答編

Step.3 過去問演習編



宅建eラーニング講座

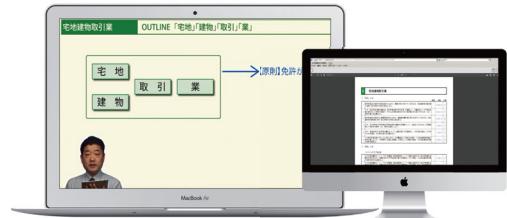
Step.1 基本習得編

図や表というビジュアル教材を使って、基礎知識を整理、これを体系的に理解・記憶していきます。スマホやタブレットを利用すれば、**移動中や外出先**でも勉強できます。画面に表示される図表は、講義とは別の画面に表示したり、ダウンロードして印刷することもできます。



Step.2 一問一答編

過去問を選択肢別に分解し、Step.1 の体系に合わせて並べ替えた**『一問一答式問題集』**を使います。まずは、この問題集をダウンロード・印刷して、解いてください（この段階は、机で落ち着いて勉強しましょう）。講義では、同じ論点（出題テーマ）が○になったり × になったり、その基準を見極める**解法テクニック**を伝授します。



Step.3 過去問演習編

『年度別過去問』をダウンロード・印刷し、制限時間で解いてください（この段階は、机で落ち着いて勉強しましょう）。時間オーバーしたり、点数が悪くても大丈夫です。講義でStep.1のビジュアル図表やStep.2の解法テクニックを使って立体的に説明します。受講後は、「二度と間違えない」レベルに到達します。



この資料の
ご利用特典

受講料 15%OFF !

	通常受講料	キャンペーン受講料
Step.1	9,800円	8,330円
Step.2	9,800円	8,330円
Step.3	9,800円	8,330円
スリー・ステップ 「おまとめパック」*	27,000円	22,950円

*スリー・ステップ「おまとめパック」は、Step.1からStep.3を一度にまとめてお申込みになりたい方の受講料です。

無料体験講座の受講など、このPDF資料をご利用になった方は、受講料が15%割引になるキャンペーンを実施中です。

以下のクーポンコードで、キャンペーン料金をご利用ください。英数字のみですので、コピー・貼り付けをすると確実です。

TM86X3

詳しい説明や申込みはココをクリック
ビーグッド教育企画の宅建スクールへ移動します

[01]不動産に関する税	2
[02]不動産取得税	3
[03]固定資産税	6
[04]登録免許税	10
[05]印紙税	12
[06]所得税	15
[07]贈与税	19
[08]地価公示法	21
[09]不動産鑑定評価基準	24

[01]不動産に関する税

1.タイミングごとの分類

(1). 不動産取得時にかかる税金

	何に対する税か？	課税主体
不動産取得税	不動産を取得すること	都道府県
登録免許税	不動産を登記すること	国
印紙税	契約書を作成すること	国

(2). 不動産保有に対する税金

	何に対する税か？	課税主体
固定資産税	不動産を保有すること	市町村

(3). 不動産譲渡時にかかる税金

	何に対する税か？	課税主体
所得税	不動産の譲渡により所得が発生したこと	国
登録免許税	不動産を登記すること	国
印紙税	契約書を作成すること	国

2.税の仕組み

課税主体	誰が税を課すのか？ (国・都道府県・市町村)
納税義務者	誰が税を納める義務を負うのか？
課税標準	何を基準に課税するのか？
税率	何%か？
税額	課税標準×税率＝税額
納付方法	普通徴収／申告納付

普通徴収	課税主体が納税者に納税通知書を交付し、これに従って納税すること
申告納付	納税者が税額を申告し、申告した税金を納付すること
特別徴収	個人住民税について、事業主が従業員の給与から天引きし、従業員が居住する市町村に納付すること

3.免税点

課税標準が一定金額に満たない場合には免税とする場合

一定金額＝免税点

[02]不動産取得税

1.OUTLINE

	原則	特例
課税主体	不動産の所在する都道府県 (⇒2)	
納税義務者	不動産の取得者 (⇒3)	国等に対する非課税 (⇒7)
課税標準	不動産の価格 = 固定資産課税台帳の登録価格 (固定資産税評価額) (⇒[03]3(1)、6)	宅地の特例 (⇒4(2)) 住宅の特例 (⇒4(3)) 免税点 (⇒4(4))
税率	4% (⇒5)	軽減税率 (⇒5)
納付方法	普通徴収 (⇒6)	

2.課税主体

不動産の所在する都道府県

3.不動産の取得

(1). 不動産の実質的取得

実質的取得	形式的取得
課税	非課税
1. 売買	1. 相続
2. 交換	2. 法人の合併
3. 贈与	3. 共有物の分割
有償・無償を問わない	

(2). 取得とみなされるもの

①家屋の改築

改築により家屋の価格が増加した場合

→増加価格を課税標準として課税

②家屋の新築

最初の使用又は譲渡の日	取得されたとみなす。 所有者又は譲受人を取得者とみなす。
新築から6か月経過しても、最初の使用又は譲渡が行われないとき	6か月経過日に取得されたとみなす。 所有者を取得者とみなす。

4. 課税標準

(1). 原則

不動産の価格

=固定資産課税台帳の登録価格（固定資産税評価額）（⇒[03]3(1)、6）

×実際の取引価格

(2). 宅地の特例

1/2 に軽減

(3). 住宅の特例

	個人が取得	法人が取得	面積	控除額
新築住宅	○	○	50 m ² 以上 240 m ² 以下	1,200 万円
既存住宅	○ (自己居住用のみ)	×	50 m ² 以上 240m ² 以下	新築時期により 100～1,200 万※

※平成9年4月1日以降の新築であれば、1,200万円。

(4). 免税点

土地の取得		10万円未満
家屋の取得	建築に係るもの	1戸につき 23万円未満
	その他	1戸につき 12万円未満

5. 税率

		本来	軽減
土地		4 %	3 %
建物	住宅	4 %	3 %
	住宅以外	4 %	—

制限税率の設定なし

6. 納付方法

普通徴収

7.国等に対する非課税

国	非課税
都道府県	
市町村	
特別区	
地方独立行政法人	
非課税独立行政法人	課税
非課税でない独立行政法人	
その他	

[03]固定資産税

1.OUTLINE

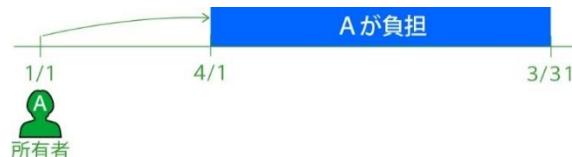
	原則	特例
課税主体	固定資産が所在する市町村	
納稅義務者	1月1日現在の固定資産所有者 (⇒2)	
課税客体	固定資産 (土地・家屋・償却資産)	
課税標準	固定資産課税台帳の登録価格 (固定資産税評価額) (⇒3(1)、7)	住宅用地の特例 (⇒3(2)) 免税点 (⇒3(3))
税率	1.4% (標準税率) (⇒4(1))	市町村が条例で定める (⇒4(2))
税額	固定資産税評価額 × 1.4% = 税額 (⇒5(1))	新築住宅の特例 (⇒5(2))
納付方法	普通徴収 (⇒6)	

2. 納稅義務者

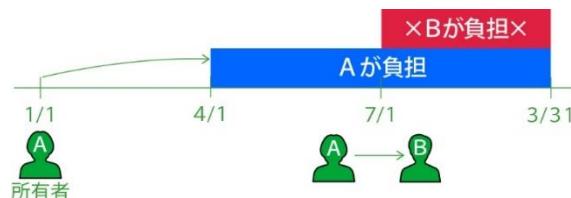
(1). 原則

①納稅義務者の決定方法

賦課期日である1月1日時点で、固定資産課税台帳に所有者として登録されている者



②年度途中での売買



(2). 例外

ケース	納稅義務者
①質権又は存続期間100年超の地上権の目的である土地	質権者又は地上権者
②所有者が死亡している場合	土地又は家屋を現に所有している者
③所有者の所在が震災、風水害、火災などにより不明である場合	使用者 (あらかじめ通知が必要)
④調査を尽くしても所有者が一人も明らかにならない場合	使用者 (あらかじめ通知が必要)

3. 課税標準

(1). 固定資産課税台帳の登録価格（固定資産税評価額）

①原則

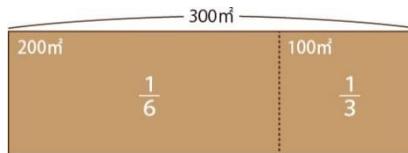
3年間据置き

②【例外】評価替え

地目の変換・家屋の改築など特別の事情があった場合

(2). 住宅用地の特例

200m ² 以下の部分（小規模住宅用地）	1/6
200m ² を超える部分	1/3



(3). 免税点

同一の者が同一市町村内に所有する土地・家屋・償却資産の課税標準の合計

土地	30万円未満
家屋	20万円未満
償却資産	150万円未満

4. 税率

(1). 標準税率

1.4%

(2). 条例による定め

標準税率と異なる税率も○

制限税率なし

5. 税額

(1). 原則

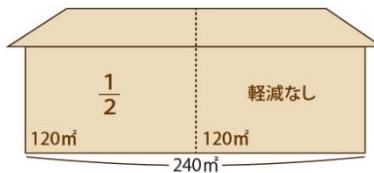
固定資産税評価額 × 1.4% = 税額

(2). 新築住宅の特例

①内容

120 m²までの部分について、

税額を 1/2 に軽減



②面積要件

原則	50 m ² 以上 280 m ² 以下
賃貸用マンション・アパート	40 m ² 以上 280 m ² 以下

③期間

原則	3年間
耐火・準耐火構造の中高層住宅	5年間

6. 納付方法・納期

(1). 納付方法

普通徴収

(2). 納期

年4回（4月、7月、12月、2月）

市町村の条例で異なる納期を設定○

7. 固定資産課税台帳

(1). 閲覧・縦覧制度

	対象	記載事項	誰が	範囲	目的	期間
閲覧	固定資産課税台帳 土地課税台帳 家屋課税台帳	全事項	納税義務者 借地人 借家人	自分に関連する部分のみ	評価額の確認	通年
縦覧	縦覧帳簿 土地価格等縦覧帳簿 家屋価格等縦覧帳簿	×所有者の 氏名・住所	固定資産税 の納税者	市町村内のすべて の土地・家屋	他の固定資産 の価格と比較	4月1日～4月20 日 or 第1期納期限 の遅いほう以後の日

(2). 審査の申出

①対象

固定資産課税台帳に登録された価格

②申出先

固定資産評価審査委員会

[04]登録免許税

1.OUTLINE

	原則	特例
課税主体	国	
納税義務者	登記を受ける者 (⇒2)	
課税標準	固定資産課税台帳の登録価格 (固定資産税評価額) (⇒[03]3(1)、6)	
税率	所有権保存登記: 0.4% 売買による所有権移転登記: 2% (⇒4(1))	住宅用家屋の特例 (⇒4(2))
納付方法	現金納付 (3万円以下は印紙納付も○)	

2.納税義務者

登記を受ける者 = 登記義務者 & 登記権利者 (⇒不動産登記法[03]1(2))

連帯して納付する義務



3.課税標準

(1). 課税標準

○固定資産税評価額 (⇒[03]3(1))

× 実際の取引価格

(2). 借地権・地上権などが存する場合

その権利がないものとした価額

4. 税率

(1). 本来の税率

登記の種類		税率
所有権移転	売買・競落	2 %
	贈与・交換等	2 %
	相続・合併	0.4%

(2). 住宅用家屋の軽減税率

①取得原因

登記の種類		本則税率	軽減税率
所有権移転	売買・競落	2 %	0.3%
	贈与・交換等	2 %	軽減なし
	相続・合併	0.4%	軽減なし

②適用要件

1	床面積 50 m ² 以上
2	取得した個人の居住用に供される住宅用家屋
3	取得後 1 年以内に登記
4	一定の耐震基準（新耐震基準） or 登記簿上の建築日付が昭和 57 年以降

③添付書類

住宅用家屋証明書

(市区町村長が作成)

[05] 印紙税

1. OUTLINE

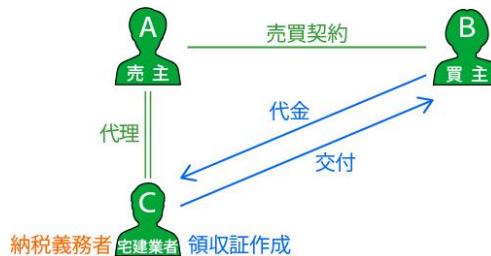
課税主体	国
納税義務者	課税文書の作成者 (⇒2)
課税標準	文書の記載金額 (⇒3(1))
税額	記載金額により異なる (⇒4)
納付方法	印紙を貼付し消印 (⇒5)

2. 納税義務者

課税文書の作成者

(1). 代理人が作成した文書

代理人が納税義務者



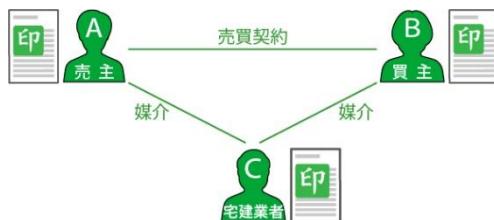
(2). 国・地方公共団体が作成した文書

文書	作成者	課税・非課税
国等が保存するもの	国等以外	課税
国等以外が保存するもの	国等	非課税



(3). 契約参加者の保存する契約書

媒介した宅建業者の保存する契約書も課税対象



3.課税・非課税

(1). 課税文書

①課税文書と課税標準

文書の種類		記載金額 (消費税を含まない金額)
売買契約書		売買代金
交換契約書	双方の金額が記載されている場合	高いほうの額
	交換差金のみ記載されている場合	交換差金の額
贈与契約書		記載金額がない文書として課税
変更契約書	記載金額の増額	増加金額
	記載金額の減額	記載金額がない文書として課税

②賃貸借関連の文書

文書の種類	課税・非課税	記載金額
建物賃貸借契約書	非課税	
土地賃貸借契約書	課税	後日返還されない権利金等 ×地代 ×敷金
敷金・保証金の領収証	課税	敷金・保証金の額

③複数の金額が記載されている場合

一つの契約書に記載された契約	記載金額
複数の譲渡契約	合計金額
土地の譲渡契約と建物の建築請負契約	高いほうの金額

④仮契約書・覚書

(2). 非課税文書

1	営業に関しない受取書
2	記載金額5万円未満の受取書
3	建物賃貸借契約書

4. 税額

記載金額がある場合	記載金額に応じて決まる
記載金額がない場合	200円

5. 納付

(1). 消印による納付

課税文書と印紙の彩紋とにかく、判明に印紙を消さなければならぬ

① 消印する者

文書作成者
その代理人（法人の代表者を含む。）
使用人その他の従業者

② 消印の方法

印章 又は 署名

(2). 過怠税

自主的申告なし	税額の3倍
自主的申告あり	税額の1.1倍

[06]所得税

1.OUTLINE

	原則	特例
課税主体	国	
納税義務者	個人	
課税標準	譲渡所得 = 総収入金額 - (取得費 + 譲渡費用) (⇒2(1))	居住用財産譲渡の特別控除 (⇒2(2)) 収用等の特別控除 (⇒2(3))
税率	長期譲渡所得: 15% / 短期譲渡所得: 30% (⇒3(1))	居住用財産譲渡の軽減税率 (⇒3(2)) 優良住宅地造成等のための譲渡の軽減税率 (⇒3(3))
納付方法	申告納付 (⇒[01]2)	

2.課税標準

(1). 原則

譲渡所得 = 総収入金額 - (取得費 + 譲渡費用)

(2). 居住用財産譲渡の 3,000 万円特別控除

①適用要件

1	居住用財産の譲渡であること ①現に居住している家屋・敷地 ②過去に居住していた家屋・敷地 (居住しなくなつてから 3 年経過する年の 12 月 31 日までの譲渡に限る。)
2	配偶者、直系血族、生計を一にしている親族に対する譲渡でないこと
3	前年・前前年に、この特例の適用を受けていないこと

②適用要件ではないもの

× 所有期間の長短

(3). 収用等の 5,000 万円特別控除

適用要件ではないもの

× 所有期間の長短

3.税率

(1).原則

長期譲渡所得	譲渡年の1月1日時点で、所有期間が5年超	15%
短期譲渡所得	譲渡年の1月1日時点で、所有期間が5年以下	30%

(2).居住用財産譲渡の軽減税率

①適用要件1 (3,000万円特別控除と共通のもの)

1	居住用財産の譲渡であること ①現に居住している家屋・敷地 ②過去に居住していた家屋・敷地 (居住しなくなつてから3年経過する年の12月31日までの譲渡に限る。)
2	配偶者、直系血族、生計を一にしている親族に対する譲渡でないこと
3	前年・前前年に、この特例の適用を受けていないこと

②適用要件2 (3,000万円特別控除と異なるもの)

譲渡年の1月1日時点で、所有期間が10年超

③軽減税率

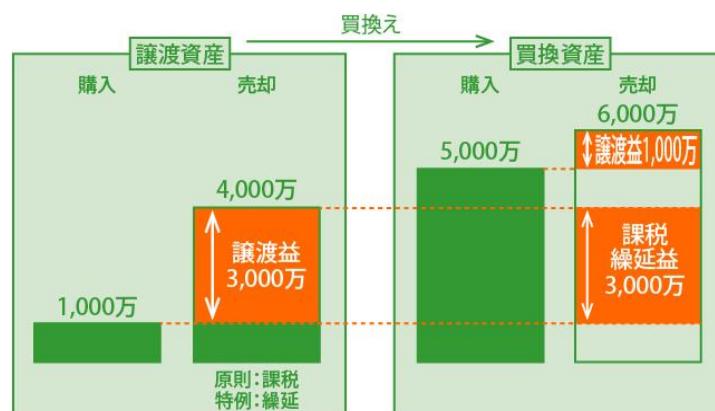
6,000万円以下の部分	軽減措置あり	10%
6,000万円超の部分	なし	15%

(3).優良住宅地造成等のための譲渡の軽減税率

2,000万円以下の部分	軽減措置あり	10%
2,000万円超の部分	なし	15%

4.居住用財産の買換え特例

(1).買換え特例の仕組み



(2). 謹度資産・買換資産の要件

謹度資産		買換資産	
1	居住用財産※の謹度であること	1	謹度資産の謹度の前年から翌年までに取得
2	所有期間 10 年超（謹度年の 1 月 1 日時点）	2	家屋の床面積 50 m ² 以上
3	居住期間 10 年以上	3	土地の面積 500 m ² 以下
4	謹度金額 1 億円以下		

※①現に居住している家屋・敷地の他、②過去に居住していた家屋・敷地を含む（居住しなくなつてから 3 年経過する年の 12 月 31 日までの謹度に限る。）

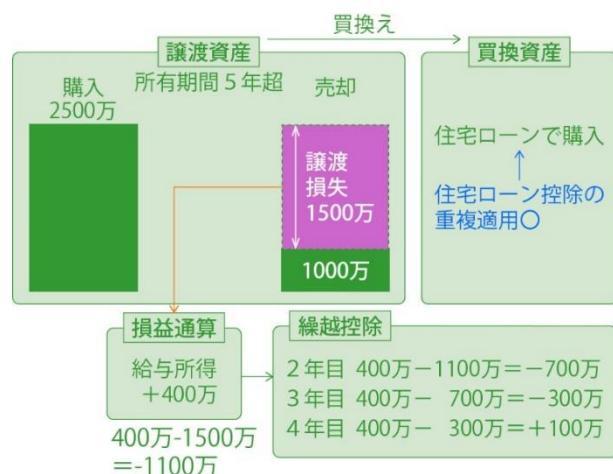
(3). 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例



5. 重複適用の可否

		課税標準		
		居住用財産 特別控除 (⇒2(2))	収用等の 特別控除 (⇒2(3))	買換え特例 (⇒4)
税率	居住用財産謹度の軽減税率 (⇒3(2))	○	○	×
	優良住宅地造成等のための謹度の軽減税率 (⇒3(3))	×	×	×

6. 居住用財産の買換え等の場合の謹度損失の損益通算及び繰越控除



7.住宅ローン控除

(1). 仕組み

住宅ローンを利用して住宅を取得した場合、借入金の年末残高の上限（借入限度額）のうち一定割合（控除率）を、入居年から一定期間（控除期間）に渡って、所得税から控除

	住宅の環境性能等	借入限度額		控除率	控除期間		
		子育て世帯・ 若者夫婦世帯※	その他の世帯				
新築住宅 買取再販住宅	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000 万円	4,500 万円	0.7%	13年		
	ZEH水準省エネ住宅	4,500 万円	3,500 万円				
	省エネ基準適合住宅	4,000 万円	3,000 万円				
	その他の住宅	0 円	0 円				
既存住宅 (中古住宅)	長期優良住宅・低炭素住宅	3,000 万円			10年		
	ZEH水準省エネ住宅	3,000 万円					
	省エネ基準適合住宅	2,000 万円					
※19歳未満の子がいる or 夫婦のいずれかが39歳以下							

(2). 適用要件

①対象者

1	年間所得が 2,000 万円以下
2	償還期間 10 年以上のローン

②住宅

1	床面積 50 m ² 以上 (年間所得 1,000 万円以下の方は、40 m ² 以上)
2	床面積のうち 1/2 以上が居住用
3	一定の耐震基準（新耐震基準）に適合 or 登記簿上の建築日付が昭和 57 年以降
4	新築・取得の後 6 か月以内に居住

(3). 他の制度との重複適用

居住用財産譲渡の 3,000 万円特別控除（⇒2(2)）	×
収用等の 5,000 万円特別控除（⇒2(3)）	○
居住用財産譲渡の軽減税率（⇒3(2)）	×
優良住宅地造成等のための譲渡の軽減税率（⇒3(3)）	×
買換え特例（⇒4）	×
居住用財産の譲渡損失に関する損益通算・繰越控除（⇒6）	○

[07]贈与税

1. 相続時精算課税制度

(1). 贈与税の課税方法

原則	暦年課税	1年ごとに贈与税を計算 (贈与額—基礎控除額) × 税率
例外	相続時精算課税	贈与税と相続税を一体的に計算

(2). 相続時精算のシステム

①贈与時（贈与税を課税）

- (a).年に110万円まで非課税（基礎控除）
- (b).合計2,500万円まで非課税（特別控除）
- (c).2,500万円を超えた部分について20%課税

②相続時（相続税と贈与税を精算）

1	贈与財産（基礎控除後）と相続財産を合算し、これをベースに相続税額を計算 (贈与財産 + 相続財産) × 税率 = 相続税額
2	相続税額と既に支払った贈与税額を精算

(3). 適用要件

①贈与者・受贈者

	贈与財産	贈与者	受贈者
原則	財産一般	60歳以上の親・祖父母	18歳以上の子・孫
例外	住宅取得等資金	親・祖父母（年齢問わず）	18歳以上の子・孫

②住宅

1	床面積40m ² 以上
2	床面積のうち1/2以上が居住用
3	一定の耐震基準（新耐震基準）に適合 or 登記簿上の建築日付が昭和57年以降
4	贈与の翌年の3月15日までに新築・取得→居住

2.住宅取得等資金の贈与税の非課税

(1). 非課税限度額

耐震、省エネ or バリアフリー	1,000 万円
それ以外	500 万円

(2). 適用要件

①贈与者・受贈者

贈与財産	贈与者	受贈者
住宅取得等資金	直系尊属（年齢問わず）	18歳以上の直系卑属 年間所得 2,000 万円以下

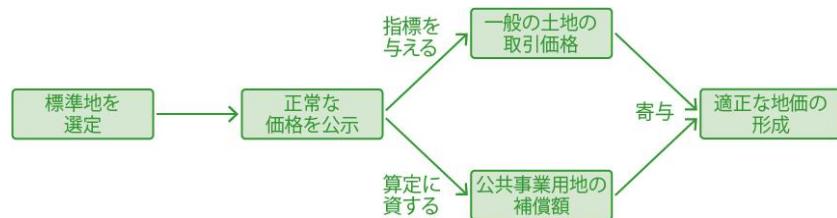
②住宅

1	床面積 50 m ² 以上 240 m ² 以下 (年間所得 1,000 万円以下の人には、下限が 40 m ² 以上)
2	床面積のうち 1/2 以上が居住用
3	一定の耐震基準（新耐震基準）に適合 or 登記簿上の建築日付が昭和 57 年以降
4	贈与の翌年の 3 月 15 日までに新築・取得→居住

[08] 地価公示法

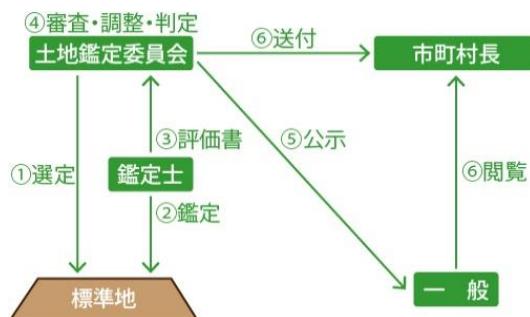
1. 目的

標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、及び公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与すること



2. 地価公示の手続

(0). 全体の流れ



(1). 標準地の選定

① 主体

土地鑑定委員会

② 選定範囲

公示区域内

都市計画区域 その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域 (国土利用計画法の規制区域を除く)

× 都市計画区域内に限られる

× 土地鑑定委員会が定める

③ 選定基準

自然的・社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況・環境等が通常と認められる一団の土地について選定

× 最も優れている

× 特に良好である

(2). 標準地の鑑定

①主体

2人以上の不動産鑑定士

②鑑定評価の基準

3つの価格を勘案

1	近傍類地の取引価格から算定される推定の価格	取引事例比較法
2	近傍類地の地代等から算定される推定の価格	収益還元法
3	同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額	原価法

■鑑定評価の手法⇒[09]3

(3). 鑑定評価書の提出

不動産鑑定士→土地鑑定委員会

(4). 審査・調整・判定

鑑定評価の結果を審査・調整して、基準日における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定

①基準日

毎年1月1日

②正常な価格

- ・土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格
- ・土地に定着物があったり、使用収益権が設定されている場合、定着物や権利が存しないものとして判定

(5). 官報による公示

公示内容

1	標準地の所在の郡、市区町村、字、地番
2	標準地の単位面積当たりの価格、価格判定の基準日
3	標準地の地積・形状
4	標準地・周辺土地の利用の現況

(6). 一般の閲覧

①送付

土地鑑定委員会→関係市町村

- (a).標準地に関する公示事項を記載した書面
- (b).標準地の所在を表示する図面

②閲覧

市町村長が書面・図面を閲覧に供する

3.公示価格の効力

(1). 指標

土地の取引を行う者は、公示価格を指標として取引を行うよう努めなければならない

○責務 ○努力義務

×法的義務

○取引の対象土地に類似する利用価値を有すると認められる標準地

×取引の対象土地から最も近傍の標準地

(2). 規準

①公示価格を規準とするケース

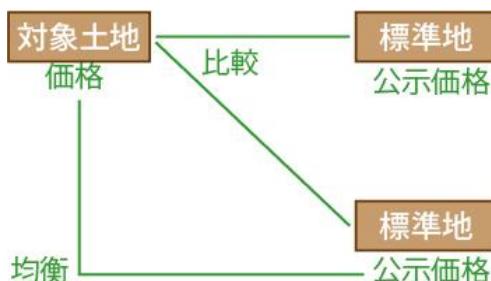
1	不動産鑑定士が、公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合
2	土地収用法などの法律により土地を収用することができる事業を行う者が、公示区域内の土地を取得する場合において、土地の取得価格を定めるとき
3	土地収用の際、相当な補償価格を算定する場合

②「規準とする」とは

対象土地の価格を求めるに際して、

対象土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる1又は2以上の標準地との位置・地積・環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行い、

その結果に基づき、標準地の公示価格と対象土地の価格との間に均衡を保たせること



[09]不動産鑑定評価基準

1.不動産鑑定評価基準とは

不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たっての統一的基準

2.価格の種類

(1). 詳しい説明

正常価格	市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で <u>合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格</u>
限定価格	市場性を有する不動産について、正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することにより、 <u>市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格</u>
特定価格	市場性を有する不動産について、 <u>法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的</u> の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することとなる場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格
特殊価格	文化財等の一般的に <u>市場性を有しない不動産</u> について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格

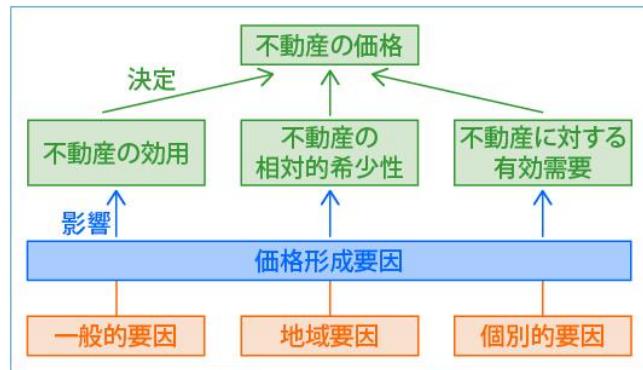
(2). 要約

	市場性	キーワード	具体例
正常価格	あり	合理的条件を満たす市場で形成	
限定価格	あり	市場が相対的に限定されている	借地権者の底地併合 隣接不動産の取得
特定価格	あり	法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的	会社更生 民事再生 資産の流動化に関する法律に基づく評価
特殊価格	なし	市場性を有しない不動産	文化財

(3). 最有効使用の原則

不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用を前提として把握される価格を標準として形成される

(4). 価格形成要因



一般的要因	地域要因	個別的要因
一般経済社会における不動産のあり方及びその価格の水準に影響を与える要因	一般的要因の相関結合によって規模、構成の内容、機能等にわたる各地域の特性を形成し、その地域に属する不動産の価格の形成に全般的な影響を与える要因	不動産に個別性を生じさせ、その価格を個別的に形成する要因

3. 鑑定評価の手法

(1). 3つの手法

① 説明

手法	やり方	試算価格
原価法 (⇒(2))	価格時点における対象不動産の <u>再調達原価</u> を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法	積算価格
取引事例比較法 (⇒(3))	まず多数の <u>取引事例</u> を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要に応じて <u>事情補正</u> 及び <u>時点修正</u> を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法	比準価格
収益還元法 (⇒(4))	対象不動産が将来生み出すであろうと <u>期待される純収益</u> の <u>現在価値の総和</u> を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法	収益価格

② 3手法の使い分け

原則	複数の鑑定評価の手法を適用すべき
複数の鑑定評価の手法の適用が困難	その考え方をできるだけ参照するよう努めるべき

× いずれか1つを適用

× 少なくとも2つを適用

(2). 原価法

①手法

再調達原価→減価修正→積算価格

②対象

○建物 ○土地

③減価修正の方法

耐用年数に基づく方法	を併用
観察減価法	

④熟成度

土地について公共施設の整備等による環境の変化が価格水準に影響を与えている場合

→増加額を加算できる

(3). 取引事例比較法

①手法

事例の収集・選択→事情補正・時点修正→比準価格

②事例の選択

(a). 範囲

原則	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域
【例外 1】必要やむを得ない場合	近隣地域の周辺の地域
【例外 2】対象不動産の最有效使用が標準的使用と異なる場合	同一需給圏内の代替競争不動産

(b). 要件

1	取引事情が正常又は正常なものに補正可能
2	時点修正が可能
3	地域要因の比較及び個別的要因の比較が可能

×投機的取引

③補正・修正

事情補正	取引が特殊な事情を含み、価格に影響を及ぼしているときは適切に補正しなければならない。
時点修正	取引の時点が価格時点と異なり、その間に価格水準に変動がある場合、価格時点の価格に修正しなければならない。

(4). 収益還元法

①手法

(a). 収益還元法とは

将来期待される純収益→現在価値の総和

直接還元法	一定期間の純収益を還元利回りによって還元する方法
D C F 法	連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価格に割り引き、それぞれを合計する方法

(b). 直接還元法

純収益 (純収益 - 総費用)	【総収益】(月額賃料) 10万/月 × 12か月 = 120 万 【総費用】(年間) 20万 【純収益】120万 - 20万 = 100万
還元利回り	5%

収益価格 = 純収益 ÷ 還元利回り

$$= 100\text{万} \div 5\%$$

$$= 2,000\text{万}$$

(c). D C F (Discounted Cash Flow) 法

収益価格	1年目	2年目	3年目	売却
現在価値 ← 純収益				
現在価値 ← 純収益				
現在価値 ← 純収益			純収益	
現在価値 ← 純収益				復帰価格

②対象

1	賃貸用不動産 賃貸以外の事業の用に供する不動産	特に有効
2	自用不動産	賃貸を想定すれば適用可能
3	市場性を有しない不動産 (文化財)	適用不可