

不動産運用設計

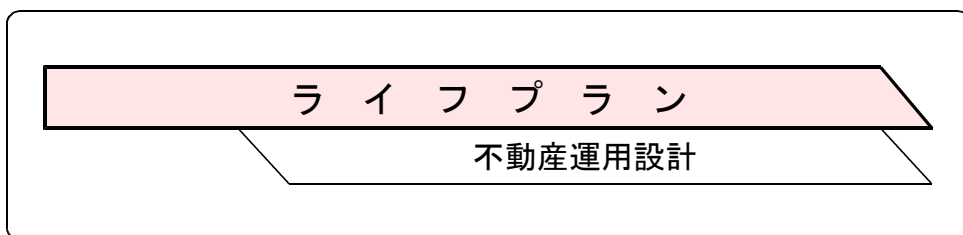
はじめに

我が国では資産のうちに占める不動産の割合が大きく、資産家に対するファイナンシャル・プランニングでは不動産をどう活かすかが重要なポイントとなっています。また、資産の有無に関係なく、持ち家（戸建て、マンション）指向が非常に強く、住宅取得に関する相談が多いことも大きな特徴です。不動産の有効活用もマイホーム取得も、プランニングに当たってはライフプラン（キャッシュフロー）との整合性を最重要視することは言うまでもありません。

不動産に関する相談は、住宅取得資金から不動産投資、土地の有効活用、不動産取引など多種多様な内容となります。このような顧客のニーズに応えるためには、不動産に関する法務、税務、金融（資金調達から返済計画）、市場動向、売買実務、有効活用手法などに関する幅広い知識が必要とされます。しかしながら、全ての分野にわたって精通するのは困難であるため専門家とのネットワークの構築が欠かせない分野です。

この「不動産運用設計」では、不動産運用に必要な基礎的な知識、ライフプランとの整合性を保つための考え方、技法などの基礎的な知識の修得を目標とします。

具体的には、不動産の権利関係、不動産登記簿の読み取り、一物四価ともいわれる土地の評価額、不動産の売買取引や賃貸契約の実務知識、不動産に係わる規制法規、税金、不動産の有効活用の手法などを学びます。



不動産運用設計の学習ポイント

1. 不動産の基礎 ★★★

□ 不動産の価格と評価 ★★★

公示価格・基準地標準価格・固定資産税評価額・相続税評価額
路線価図の見方／不動産の鑑定評価（原価法・取引事例比較法・収益還元法）

□ 不動産の登記 ★★★

所有権・抵当権・借地権／登記の対抗力／登記の公信力／相続登記・住所等の変更登記
不動産登記記録の構成と見方／表題部・権利部（甲区・乙区）
登記事項証明書・登記事項要約書／オンライン登記／仮登記／公図

□ 不動産の現地調査など ★ 不動産広告の見方／現地調査

2. 不動産取引 ★★★

□ 宅地建物取引業法 宅建業免許／媒介契約／報酬限度額／重要事項の説明

□ 民法（売買の留意点） 公簿売買・実測売買／手付金と契約解除／危険負担／契約不適合責任と瑕疵担保責任／住宅品質確保促進法／住宅瑕疵担保履行法

□ 借地借家法 借地権・借家権／借地借家法（新法）／存続期間／更新・解約／正当事由造作買取請求権

□ 定期借地権 一般定期借地権／事業用定期借地権等／建物譲渡特約付借地権

□ 定期借家権 概要／契約期間／普通借家権からの変更

□ 国土利用計画法 届出制・許可制／監視区域・注視区域

□ 都市計画法 市街化区域・市街化調整区域／準都市計画区域 開発許可制度／開発許可不要行為

□ 建築基準法 接道義務／セットバック／用途地域／容積率／前面道路幅員による制限 建蔽率（緩和）／道路斜線等高さ制限／2つの制限区域にわたる場合の適用 建築確認

□ 農地法、他 農地法／生産緑地法／土地区画整理法

□ 区分所有法 専有部分／敷地利用権／管理組合／管理規約の変更と適用／建替え決議

3. 不動産に係る税金 ★★★

取得時 □ 印紙税・登録免許税 課税文書／住宅用家屋の軽減税率

□ 不動産取得税 住宅取得の課税標準の特例／住宅用土地の軽減

□ 消費税 課税取引・非課税取引

保有時 □ 固定資産税 標準税率／評価替え／住宅用地の課税標準の特例／新築住宅の税額軽減

□ 都市計画税 納税義務者／制限税率／住宅用地の課税標準の特例

利用時 □ 不動産所得 返却しない敷金・保証金／減価償却費／損益通算の制限

譲渡時 □ 譲渡所得 譲渡費用／取得日と取得価格／取得費加算の特例／長期・短期の税率

□ 特別控除・軽減税率 3,000万円の特別控除／長期譲渡所得（10年超）の軽減税率

□ 買換え特例 居住用財産／特定の事業用資産

□ 交換の特例 固定資産の交換の特例（本法交換）

□ 繰越控除 居住用財産の買換え等による譲渡損／特定の居住用財産の譲渡損の繰越

4. 不動産の有効活用 ★★★

□ 事業計画と収益計算方法 事業収支計画（損益計算とキャッシュフロー計算）

レバレッジ効果／単純利回り・NOI利回り／内部収益率法（IRR法）

正味現在価値法（NPV法）／DCF法

□ 事業方式 自己建設方式／事業受託方式／土地信託方式／等価交換方式／定期借地権方式

□ 賃貸管理業務 賃貸管理業務／建物維持管理業務／一括借上げ

□ 不動産投資 不動産投資信託（J-REIT）

★マークは出題頻度を☆の数でイメージしたものです。

第1編 不動産の基礎

第1章 不動産の基礎

Ⅰ. 不動産とFPの重要性

1. FPの相談業務

Ⅱ. 不動産の分類

1. 不動産と特徴

2. 不動産の分類

Ⅲ. 不動産の価格

1. 不動産の価格の特徴

2. 不動産の価格（一物多価）

3. 不動産鑑定評価

4. 土地の価格の優位性

Ⅳ. 不動産の権利と登記

1. 不動産に対して成立する権利

2. 不動産登記制度

Ⅴ. 不動産の調査

1. 市場・地域調査・法令上の調査

2. 不動産広告の見方

3. 現地調査

第2章 不動産取引

Ⅰ. 一般的な不動産の取引（売買）の流れ

Ⅱ. 宅地建物取引業法の知識

1. 宅地建物取引業法

2. 宅地建物取引士（取引士）

3. 誇大広告等の禁止

4. 媒介契約

5. 契約締結時期の制限

6. 宅地建物取引業者の報酬限度額

7. 宅地建物取引業者が自ら売主となる場合の制限

Ⅲ. 不動産取引の実務

1. 不動産購入に伴う諸費用

2. 不動産売買契約の知識

3. 不動産売買（契約）の知識

4. 売買契約の知識

5. 住宅を保証し消費者を保護する法律

第3章 借地借家関係

1. 借地借家法

2. 借地借家法（新法）と借地法（旧法）の適用関係

3. 借地借家法（新法）

4. 借家関係と賃貸借契約

5. 定期建物賃貸借（定期借家権）

6. 取壊し予定の建物の賃貸借

7. 終身建物賃貸借

8. マイホームの借上げ制度

9. サービス付き高齢者向け住宅

第2編 不動産の行政法規

第1章 国土利用計画法・都市計画法

Ⅰ. 土地基本法と国土利用計画法

1. 土地基本法

2. 国土利用計画法

Ⅱ. 都市計画法

1. 都市計画の目的

2. 都市計画区域

3. 準都市計画区域

4. 地域地区

5. 開発許可制度

第2章 建築基準法

1. 建築基準法の適用関係

2. 道路による建築規制

3. 用途地域の種類と用途制限

4. 建築物の容積率の制限

5. 建築物の建蔽率の制限

6. 建築物の高さと斜線制限

7. 防火・準防火地域内の建築物の制限

8. 2つの用途制限区域にわたる場合の規制の適用関係

9. 建築確認と確認済証

第3章 農地法・生産緑地法

Ⅰ. 農地法

1. 用語の意味

2. 農地・採草放牧地の権利移動の制限

3. 農地の転用の制限

4. 農地・採草放牧地の転用目的での権利移動の制限

5. 農地・採草放牧地の賃貸借

6. 農地を相続する場合の届出

Ⅱ. 生産緑地法

1. 生産緑地地区

2. 生産緑地地区内の行為制限

3. 生産緑地地区の指定効果

4. 生産緑地の買取りの申出と延長

第4章 区分所有法・土地区画整理法

Ⅰ. 区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）

1. 専有部分

2. 共用部分

3. 敷地利用権

4. 管理組合

5. 管理規約
6. 集会の決議
7. 管理規約等の効力
8. 義務違反者に対する措置
9. 区分所有建物の復旧
10. 修繕積立金に関するガイドライン

- II. 土地区画整理法
 1. 区画整理の流れ
 2. 土地区画整理事業の手段
 3. 仮換地
 4. 換地処分の効果

第3編 不動産の税務

第1章 不動産に係る税金

第2章 不動産の取得に係る税金

1. 印紙税（国税）
2. 登録免許税（国税）
3. 不動産取得税（都道府県税）
4. 不動産の取引と消費税

第3章 不動産の保有に係る税金

I. 固定資産税・都市計画税

1. 固定資産税（市町村税）
2. 都市計画税（市町村税）

II. 不動産による所得に係る税金

1. 所得税の不動産所得
2. 青色申告
3. 損益通算の制限

III. 居住用不動産に係る所得税の税額控除

第4章 不動産の譲渡に係る税金

I. 不動産の譲渡所得

1. 不動産の譲渡所得の分類（分離課税）
2. 譲渡所得金額の計算方法
3. 長期譲渡所得と短期譲渡所得の区分
4. 譲渡税の計算
5. 土地、建物等の譲渡損失と損益通算の禁止

II. 不動産譲渡等における特例

1. 特例措置の適用
2. 居住用財産の特例
3. 居住用財産の特例の内容
4. 不動産の譲渡に係るその他の特例

第5章 借地権等の税務および 不動産の贈与・相続に係る税金

1. 借地権等に関する特殊な税務
2. 不動産の贈与に係る贈与税（取得）
3. 相続税・贈与税の財産評価

第4編 不動産の有効活用

第1章 不動産有効活用の目的と効果

1. 不動産有効活用の概要
2. 不動産有効活用の目的と効果
3. 不動産投資の特徴
4. 有効活用の効果事例

第2章 不動産投資計画の基礎

1. 不動産投資（実物）の特色
2. 不動産投資の3要素
3. 採算性の判定（フィージビリティ・スタディの確認）
4. 不動産投資指標（利回り）
5. 借入金の投資指標とキャッシュフロー
6. 不動産価格（投資評価）の指標

第3章 不動産有効活用の種類

1. 自己建設方式
2. 事業受託方式
3. 土地信託方式
4. 等価交換方式
5. 定期借地権方式
6. 建設協力金方式
7. 不動産共同開発

第4章 不動産有効活用の実務

I. 有効活用の事例と留意点

1. 建物用途別の特徴

II. 賃貸不動産の管理運営

1. 管理業務の区分
2. 管理運営方式

III. 不動産投資と証券化

1. 不動産投資の手法
2. 不動産証券化とメリット
3. 不動産証券化商品の仕組み
4. 資産流動化法（SPC法）の概要
5. 不動産投資信託とは
6. 不動産投資顧問