

不動産の種別及び類型	
用途 種別	類型
A	<p>不動産の鑑定評価においては、 不動産の地域性並びに有形的利用及び権利関係の態様に応じた分析を行う必要があり、 その地域の特性等に基づく不動産の種類ごとに検討することが重要である。</p>
A	<p>不動産の種類とは、 不動産の種別及び類型の二面からなる複合的な不動産の概念を示すものであり、 この不動産の種別及び類型が 不動産の経済価値を 本質的に 決定づける ものであるから、この両面の分析をまって初めて精度の高い不動産の鑑定評価が可能となるもの である。</p>
SS	<p>不動産の種別とは、不動産の用途に関して区分される不動産の分類をいい、 不動産の類型とは、その有形的利用及び権利関係の態様に応じて区分される不動産の 分類をいう。 (留) 不動産の種別の分類は、不動産の鑑定評価における地域分析、個別分析、鑑定評価手法の適用 等の各手順を通じて重要な事項となっており、 これらを的確に分類、整理することは鑑定評価の精密さを一段と高めることとなるものである。</p>
<p>第一節 不動産の種別</p>	
A	<p style="text-align: center;">地域の種別</p> <p>地域の種別は、宅地地域、農地地域、林地地域等に分けられる。 宅地地域とは、 居住、商業活動、工業生産活動等の用に供される建物、構築物等の敷地の用に供されることが、 自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域をいい、 住宅地域、商業地域、工業地域等に細分される。 さらに住宅地域、商業地域、工業地域等については、 その規模、構成の内容、機能等に応じた細分化が考えられる。</p>

(留)

鑑定評価において代表的な宅地地域である住宅地域及び商業地域について、さらに細分化すると次のような分類が考えられる。

(1) 住宅地域

敷地が広く、街区及び画地が整然とし、植生と眺望、景観等が優れ、建築の施工の質の高い建物が連たんし、

良好な近隣環境を形成する等居住環境の極めて良好な地域であり、

従来から名聲の高い住宅地域 (高級住宅地域)

敷地の規模及び建築の施工の質が標準的な住宅を中心として形成される

居住環境の良好な住宅地域(標準住宅地域)

比較的狭小な戸建住宅及び共同住宅が密集する住宅地域

又は住宅を主として店舗、事務所、小工場等が混在する住宅地域(混在住宅地域)

都市の通勤圏の内外にかかわらず、在来の農家住宅等を主とする集落地域

及び市街地的形態を形成するに至らない住宅地域(農家集落地域)

(2) 商業地域

高度商業地域

高度商業地域は、

例えば、大都市(東京23区、政令指定都市等)の都心又は副都心にあつて、

広域的商圈を有し、比較的大規模な中高層の店舗、事務所等が高密度に集積している地域

であり、高度商業地域の性格に応じて、さらに、次のような細分類が考えられる。

ア 一般高度商業地域

主として繁華性、収益性等が極めて高い店舗が高度に集積している地域

イ 業務高度商業地域

主として行政機関、企業、金融機関等の事務所が高度に集積している地域

ウ 複合高度商業地域

店舗と事務所が複合して高度に集積している地域

準高度商業地域

高度商業地域に次ぐ商業地域であつて、広域的な商圈を有し、店舗、事務所等が連たんし、商業地としての集積の程度が高い地域

普通商業地域

高度商業地域、準高度商業地域、近隣商業地域及び郊外路線商業地域以外の

商業地域であつて、都市の中心商業地域及びこれに準ずる商業地域で、

店舗、事務所等が連たんし、多様な用途に供されている地域

近隣商業地域

主として近隣の居住者に対する日用品等の販売を行う店舗等が連たんしている地域

郊外路線商業地域

都市の郊外の幹線道路(国道、都道府県道等)沿いにおいて、

店舗、営業所等が連たんしている地域

SS

C	農地地域とは、農業生産活動のうち耕作の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域をいう。
	林地地域とは、林業生産活動のうち木竹又は特用林産物の生育の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域をいう。

A	<p>なお、『宅地地域、農地地域、林地地域等の相互間において、見込地地域 ある種別の地域から 他の種別の地域へと転換しつつある地域』及び 『宅地地域、農地地域 等のうちあって、移行地地域 細分されたある種別の地域から、その地域の他の細分された地域へと移行しつつある地域』があることに留意すべきである。</p>
---	--

A	<p>— 土地の種別 土地の種別は、地域の種別に応じて分類される土地の区分であり、 宅地、農地、林地、見込地、移行地等に分けられ、 さらに地域の種別の細分に応じて細分される。</p>
---	---

SS	<p>宅地とは、宅地地域のうちにある土地をいい、 住宅地、商業地、工業地等に細分される。この場合において、 住宅地とは住宅 地域のうちにある土地をいい、 商業地とは商業 地域のうちにある土地をいい、 工業地とは工業 地域のうちにある土地をいう。</p>
----	--

C	農地とは、農地地域のうちにある土地をいう。
	林地とは、林地地域のうちにある土地（立木竹を除く）をいう。

SS	<p>見込地とは、宅地地域、農地地域、林地地域等の相互間において、 ある種別の地域から他の種別の地域へと転換しつつある地域のうちにある土地 をいい、宅地見込地、農地見込地等に分けられる。</p> <p>移行地とは、宅地地域、農地地域 等のうちあって、 細分されたある種別の地域から他の種別の地域へと移行しつつある地域のうちにある土地 をいう。</p>
----	---

両者は共に用途が変化しつつある**過渡期的な**地域の内にある土地の種別であるが、
見込地は**大**分類間の変化であるのに対して、
移行地は**細**分類間の変化である点異なる。

土地の種別 = 地域の種別に応じて区分される土地の区分

宅地、農地、林地、見込地、移行地等に分けられ、

宅地地域のうちにある土地をいい、住宅地、商業地、工業地等に分けられる。

第二節 不動産の種類

B **宅地**並びに**建物及びその敷地**の**類型**を例示すれば、次のとおりである。

A **宅地**の類型は、その**建物の有無** **所有権を制約する権利の有無**
宅地の類型は、その**有形的利用**及び**権利関係の態様**に応じて、
更地、建付地、借地権、底地、区分地上権等に分けられる。

SS **更地**とは、**建物等の定着物**がなく、かつ、
使用収益を制約する権利の付着していない**宅地**をいう。

SS **建付地**とは、**建物等の用に供されている敷地**で **だけ**
建物等及び **その敷地**が**同一の所有者**に属し、かつ、
当該所有者により使用され、
その**敷地**の**使用収益を制約する権利**の
付着していない**宅地**をいう。

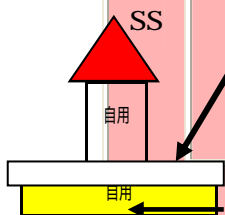
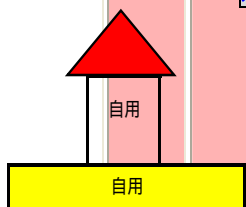
SS **借地権**とは、**借地借家法（廃止前の借地法を含む。）**に基づく
借地権（**建物の所有**を目的とする **地上権**又は **賃権**）をいう。 **物権**
土地の賃借権）をいう。 **債権**

SS **底地**とは、宅地について借地権の付着している場合における**当該宅地の所有権**をいう。

SS **区分地上権**とは、**工作物**を所有するため、**高圧線、地下鉄**
地下又は空間に**上下の範囲**を定めて設定された**地上権**をいう。 **地上権を区分する**

A **建物及びその敷地**の類型は、その**有形的利用**及び**権利関係の態様**に応じて、
「**自用の建物及びその敷地**」、「**貸家及びその敷地**」、「**借地権付建物**」、「**区分所有建物及びその敷地**」等に分けられる。

SS 「**自用の建物及びその敷地**」とは、**建物所有者とその敷地の所有者**とが**同一人**であり、
その**所有者**による**使用収益を制約する権利**の付着して
いない場合における
当該**建物及びその敷地**をいう。



	<p>「貸家及びその敷地」とは、建物所有者とその敷地の所有者とが同一人であるが、 建物が賃貸借に供されている場合における 当該建物及びその敷地をいう。</p>
SS	<p>「借地権付建物」とは、借地権を権原とする建物が存する場合における 当該建物及び借地権をいう。 自用と賃貸</p>
SS	<p>「区分所有建物及びその敷地」とは、 建物の区分所有等に関する法律第2条第3項に規定する 専有部分（並びに） 当該専有部分に係る 同条第4項 に規定する共用部分の共有持分 及び 同条第6項 に規定する 敷地利用権をいう。</p>
	<p><参考></p> <p>専有部分 一棟の建物のうち、構造上区分され、用途上独立性を有する建物の部分をいう。</p> <p>共用部分 廊下、階段、集会場等専有部分以外の建物の部分等をいう。</p> <p>敷地利用権 専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいう。</p> <p>区分所有建物及びその敷地の鑑定評価に当たっては、専有部分、共用部分の共有持分及び敷地利用権の内容を明確にしなければならない。</p> <p>なお、敷地や共用部分に係る駐車場利用権、看板設置のための外壁使用権等のいわゆる専用使用権（特定の区分所有者が排他的に使用することができる権利）に経済価値が認められ、当該専用使用権が区分所有権に付随される場合には、区分所有建物及びその敷地の経済価値の判定に当たって考慮すべきである。</p>

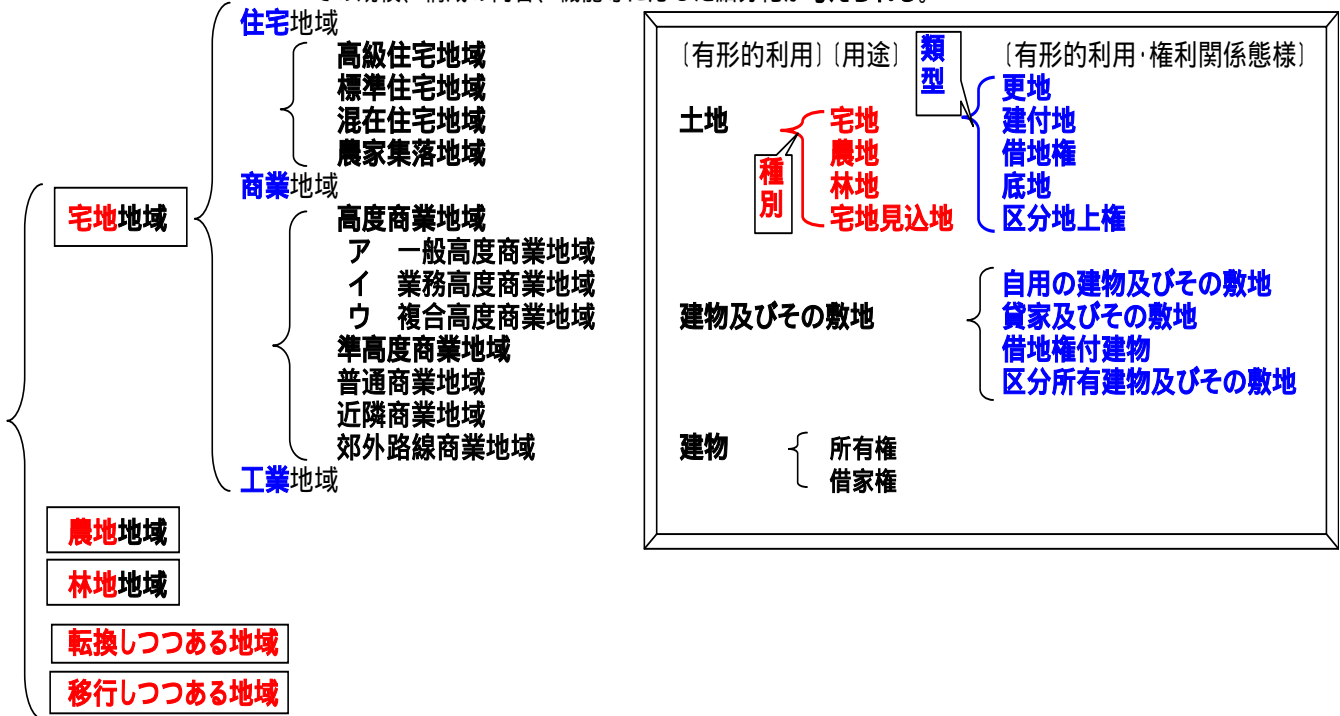
不動産の種類とは、
 不動産の種別及び類型の二面からなる複合的な不動産の概念を示すものであり、
この不動産の種別及び類型が不動産の経済価値を本質的に決定づける
 ものであるから、この両面の分析をまって初めて精度の高い不動産の鑑定評価が可能となるものである。

不動産の**種別**とは、不動産の**用途**に関して区分される不動産の分類

地域の種別

地域の種別は、宅地地域、農地地域、林地地域等に分けられる。

宅地地域とは、
 住宅地域、商業地域、工業地域等に細分される。
 さらに住宅地域、商業地域、工業地域等については、
 その規模、構成の内容、機能等に応じた細分化が考えられる。



土地の種別

土地の種別は、地域の種別に応じて分類される土地の区分であり、
 宅地、農地、林地、見込地、移行地等に分けられ、
 さらに地域の種別の細分に応じて細分される。

