

不動産の種類

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言います。

不動産を種別及び類型の二つの面から分類し、この二面からの分析を行うことにより、はじめて精度の高い不動産の鑑定評価が可能となります。主として、価格形成要因を分析するときは種別を、鑑定評価手法の適用については類型を手がかりとしています。

【不動産の種別】

不動産の用途に関して区分される不動産の分類をいいます。地域の種別と土地の種別とがあります。

【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ます。

宅地地域

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、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ます。

農地地域

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います。

林地地域

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います。

【土地の種別】

宅地

宅地とは、宅地地域のうちにある土地をいいます。

住宅地

住宅地とは、住宅地域のうちにある土地をいいます。

商業地

商業地とは、商業地域のうちにある土地をいいます。

工業地

工業地とは、工業地域のうちにある土地をいいます。

農地

農地とは、農地地域のうちにある土地をいいます。

林地

林地とは、林地地域のうちにある土地（立木竹を除く）をいいます。

見込地

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ます。

移行地

宅地地域、農地地域等のうちにあつて、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のうちにある土地をいいます。

不動産の種類

不動産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います。

【宅地の種類】

更地

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います。

建付地

建物等の用に供されている敷地で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います。

借地権

借地借家法（旧借地法を含む）に基づく借地権（建物の所有を目的とする地上権又は賃借権）をいいます。

底地

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います。

区分地上権

工作物を所有するため、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います。

【建物及びその敷地の類型】

自用の建物及びその敷地

建物所有者とその敷地の所有者が同一人であり、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います。

貸家及びその敷地

建物所有者とその敷地の所有者が同一人であるが、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います。

借地権付建物

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います。建物は貸家の場合と自用の場合とがあります。

区分所有建物及びその敷地

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います。

価格の種類

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をいいます。

限定価格

市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合又は不動産の一部を取得する際の分割等に基づき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、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をいいます。

特定価格

市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格をいいます。

特殊価格

文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、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をいいます。

賃料の種類

正常賃料

正常価格と同一の市場概念の下において、新たな賃貸借等（賃借権若しくは地上権又は地役権に基づき、不動産を使用し、又は収益することをいう）の契約において成立するであろう経済価値を表示する適正な賃料（新規賃料）をいいます。

限定賃料

限定価格と同一の市場概念の下において新たな賃貸借等の契約において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料（新規賃料）をいいます。

継続賃料

不動産の賃貸借等の継続に係る特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料をいいます。

実質賃料

賃料の種類を問わず貸主に支払われる賃料の算定の期間に対応する適正なすべての経済的対価をいい、純賃料及び不動産の賃貸借等を継続するために通常必要とされる諸経費等（必要諸経費等という）から成り立つものです。

なお、実際に貸主に支払われている賃料の算定の期間に対応するすべての経済的対価を、実際実質賃料といいます。

支払賃料

各支払時期に支払われる賃料をいいます。

契約に当たって、権利金、敷金、保証金等の一時金が授受される場合においては、当該一時金の運用益及び償却額と併せて実質賃料を構成するものです。

なお、実際に各支払時期に貸主に支払われている賃料を、実際支払賃料といいます。

鑑定評価の方式

不動産の鑑定評価には、原価方式、比較方式、収益方式の三方式があります。

これは、「価格の三面性」に基づく分析を行うことに基づいています。人が物の価値を考察する際、費用性、市場性、収益性の3つの観点から考慮しているのが通常ですが、不動産の鑑定評価も、この価格の三面性に対応して不動産の価格（又は賃料）の分析を行うことに基づいています。

不動産の鑑定評価の方式は、「価格を求める手法」と「賃料を求める手法」に分類されます。

各手法を適用して求められた価格（又は賃料）を、試算価格（又は試算賃料）といいます。

【価格を求める手法】

原価法

不動産の鑑定評価の方式である原価方式のうち、価格を求める場合の手法です。

原価法は、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、これ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をいいます。この手法を適用して求められた試算価格を、積算価格といいます。

再調達原価は、対象不動産を価格時点において新たに再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。

取引事例比較法

不動産の鑑定評価の方式である比較方式のうち、価格を求める場合の手法です。

取引事例比較法は、多数の取引事例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な応じて事情補正及び時点修正を行い、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をいいます。この手法を適用して求められた試算価格を比準価格といいます。

収益還元法

不動産の鑑定評価の方式である収益方式のうち、価格を求める場合の手法です。

対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和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をいいます。この手法を適用して求められた試算価格を収益価格といいます。

収益価格を求める方法には、「直接還元法」と「DCF法」があります。

直接還元法

一期間の純収益を、還元利回りにより資本還元して求める方法です。純収益の変動等は還元利回りに集約されます。

DCF法

Discounted Cash Flow Analysis の略です。連続する複数の期間に発生する純収益等を明示し、その分析期間の純収益（キャッシュフロー）の現在価値と当該期間末における復帰価格の現在価値を合計して求める手法をいいます。

開発法

更地の鑑定評価の手法で、対象不動産面積が近隣地域の標準的な土地の面積と比較して大きい場合等において有効的な手法です。

対象地の区画割（建売分譲、宅地分譲）やマンション分譲等を想定し、販売総額の複利現価（価格時点に割り戻した額）から、通常の建物建築費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用をそれぞれの複利現価を控除して求める手法をいいます。

原価法、取引事例比較法、収益還元法の考え方を活用した更地の鑑定評価手法の一つです。

【賃料を求める手法】

新規賃料を求める手法と継続賃料を求める手法があります。

新規賃料を求める手法

- ・ **積算法**

対象不動産について、価格時点における基礎価格を求め、これに期待利回りを乗じて得た額に必要諸経費等を加算して対象不動産の試算賃料を求める手法をいいます。この手法による試算賃料を、積算賃料といいます。基礎価格は原価法、取引事例比較法を適用して求めます。なお基礎価格は、必ずしも対象不動産の最有効使用を前提として把握される価格ではなく、対象不動産の現況利用を所与とした価格です。

- ・ **賃貸事例比較法**

多数の新規の賃貸借等の事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る実際実質賃料（実際に支払われている不動産に係るすべての経済的対価をいう）に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、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賃料を比較考量し、これによって対象不動産の試算賃料を求める手法をいいます。この手法による試算賃料を、比準賃料といいます。

- ・ **収益分析法**

不動産の鑑定評価の方式である収益方式のうち、賃料を求める場合の手法です。一般の企業経営に基づく総収益を分析して収益純賃料を求め、これに必要な諸経費等を加算して対象不動産の試算賃料を求める手法をいいます。この手法による試算賃料を、収益賃料といいます。

継続賃料を求める手法

- ・ **差額配分法**

対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料又は支払賃料と実際実質賃料又は実際支払賃料との間に発生している差額について、契約の内容、契約締結の経緯等を総合的に勘案して、当該差額のうち貸主に帰属する部分を適切に判定して得た額を実際実質賃料又は実際支払賃料に加減して試算賃料を求める手法をいいます。

なお、この場合の対象不動産の経済価値は、必ずしも対象不動産の最有効使用を前提として把握される元本価格ではなく、対象不動産の現況利用を所与とした元本価格です。

- ・ **賃貸事例比較法**

多数の継続賃料等の事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る実際実質賃料（実際に支払われている不動産に係るすべての経済的対価をいう）に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、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賃料を比較考量し、これによって対象不動産の試算賃料を求める手法をいいます。この手法による試算賃料を、比準賃料といいます。

- ・ **利回り法**

基礎価格に、継続賃料利回りを乗じて得た額に必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法をいいます。

なお、基礎価格及び必要諸経費等は、積算法に準じて求めます。

- ・ **スライド法**

現行賃料を定めた時点における純賃料に変動率を乗じて得た額に、価格時点における必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法をいいます。この場合の変動率は、土地及び建物価格の変動、物価変動、所得水準の変動、家賃指数等を示す各種指数を総合的に勘案して求めます。