

第2章 不動産の種別及び類型

序 不動産の種別及び類型

論証1 種別の定義

A

H26
H29
R1

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、地域の種別と土地の種別に分けられる。

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。

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。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。

論証2 種別の分類の必要性

A

R1

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、鑑定評価の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。

論証3 類型の定義

A

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。

論証4 経済価値を本質的に決定づける理由

A

H29
R1

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。

不動産の種類とは、**不動産の種別及び類型の二面から成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**をまっけて初めて**精度の高い不動産の鑑定評価**が可能となるものである。

1 不動産の種別

論証5 宅地地域の定義

A

H29

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。

論証6 住宅地域の定義

A

住宅地域とは、**居住の用**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**をいう。

論証7 優良住宅地域の定義

A

優良住宅地域とは、**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、**従来から名声の高い住宅地域**をいう。

論証 8 中級住宅地域の定義

C

中級住宅地域とは、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をいう。

論証 9 混在住宅地域の定義

A

混在住宅地域とは、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をいう。

論証 10 農家住宅地域の定義

C

農家住宅地域とは、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をいう。

論証 11 商業地域の定義

A

R1
R3

商業地域とは、商業活動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う。

論証 12 高度商業地域の定義

A

R1

高度商業地域とは、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、(1)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である一般高度商業地域、(2)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である業務高度商業地域、(3)店舗と事務所が複合して高度に集積している地域である複合高度商業地域といった細分類が考えられる。

論証 13 準高度商業地域の定義

C

準高度商業地域とは、高度商業地域に次ぐ商業地域であって、**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をいう。

論証 14 普通商業地域の定義

B

普通商業地域とは、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って、**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**をいう。

論証 15 近隣商業地域の定義

C

近隣商業地域とは、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をいう。

論証 16 郊外路線商業地域の定義

A

郊外路線商業地域とは、**都市の郊外の幹線道路沿い**において、**店舗、営業所等が連たん**している地域をいう。

論証 17 転換・移行しつつある地域

B

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**及び宅地地域、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**があることに留意すべきである。

論証 18 見込地の定義

A

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。

H26
H29