

第2章

不動産の種別及び類型

序 不動産の種別及び類型 【論文A 短答C】

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わ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]

不動産の用途に関して区分される不動産の分類をいう。



[不動産の類型]

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。

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。

表 不動産の種類

不動産の種類	種別	用途 ・地域の種別（宅地地域、農地地域、林地地域等） ・土地の種別（宅地、農地、林地、見込地、移行地等）
	類型	有形的利用（更地・建付地等） 権利関係の態様（所有権・借地権等）

（出所：筆者作成）

1 不動産の種類

(1) 地域の種別 【論文A 短答C】

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。

(2) 地域の種別（宅地地域） 【論文A 短答A】



【宅地地域】

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。

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

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。

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

(1) 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。

① 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。

② 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。

③ 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(3) 地域の種別（農地地域） 【論文C 短答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。

(4) 地域の種別（林地地域） 【論文C 短答C】

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。

(5) 地域の種別（転換・移行しつつある地域） 【論文B 短答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。

(6) 土地の種別 【論文A 短答A】

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。

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。



【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る。



【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。



なお宅地見込地は宅地ではないので、例えば現況が畑の土地の類型を更地とすることは認められていない。

参考過去問		
(1)	不動産の種別とは、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。短答 21-2 改	× *1
(2)	業務高度商業地域とは、店舗と事務所が複合して高度に集積している地域のことをいう。短答 21-2	× *2
(3)	宅地地域内にある土地は、その現況が畑であっても宅地である。短答 27-4	○

*1 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う。

*2 これは複合高度商業地域の説明である。

図 地域の種別

