

不動産の種類

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いう。

鑑定評価の手順においては、不動産を二つの面から分類し、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。

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

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る。

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う。

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う。

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う。

住宅地

住宅地とは住宅地域のうちにある土地をいう。

商業地

商業地とは商業地域のうちにある土地をいう。

工業地

工業地とは工業地域のうちにある土地をいう。

農地

農地とは、農地地域のうちにある土地をいう。

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って、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う。

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う。

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う。

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う。

借地権

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借権）をいう。

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う。

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う。

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う。

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う。

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う。

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う。

価格・賃料の種類

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う。

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う。

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う。

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う。

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）をいう。

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）をいう。

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う。

実質賃料

賃料の種類の如何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ある。

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、実際実質賃料という。

支払賃料

各支払時期に支払われる賃料をいい、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。

各支払時期に実際に貸主に支払われている賃料を、実際支払賃料という。

鑑定評価の方式

鑑定評価によって不動産の価格（賃料）を求める方式としては、不動産の再調達原価に着目する原価方式、取引事例や賃貸事例に着目する比較方式及び不動産から生ずる収益に着目する収益方式の三方式がある。三方式の採用は物の価格における三面性（費用性、市場性及び収益性）に対応して不動産の価格分析を行うことに基づく。

したがって、鑑定評価を行う場合は、原則として三方式が併用される。

もっとも案件によっては三方式を併用することは不可能でその一または二方式だけによることもある。

各方式の適用によって導き出された価格（賃料）を試算価格（賃料）というが、この試算価格（賃料）を総合調整して最終的に鑑定評価額が決定される。

鑑定評価の手法

価格を求める手法

原価法

不動産の鑑定評価の三方式の一つである原価方式のうち、不動産の価格を求める手法である。

原価法は価格時点における不動産の再調達原価（新しく建築または造成等を行って再調達する場合の原価）を求め、これに減価修正を行って試算価格を求める手法であり、一般に建物、構築物等のようにその再調達原価の把握、減価修正の可能な不動産の場合に有力な手法となるが、反面、市街地内の土地等には不向きであることが多い。この方法に基づく試算価格は積算価格と呼ばれる。

取引事例比較法

不動産の鑑定評価方式の一つである比較方式のうち価格を求める場合の手法である。

取引事例比較法は多数の取引事例を収集して、適切な事例を選択し、必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因、個別的要因の比較を行って試算価格を求める手法である。この手法は市場性のある不動産の場合に有効であり、実証的である点に特徴がある。しかし、適切な取引事例を十分に集められない場合、事情補正や時点修正を的確に行いえない場合等のときにはこの手法は困難である。この方法による試算価格は比準価格と呼ばれる。

収益還元法

不動産の鑑定評価方式の一つで収益方式のうち不動産の価格を求める手法である。

収益還元法は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である。この手法による試算価格

を収益価格と呼ばれる。

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還元して求める方法で、純収益の変動等は還元利回りに集約される手法です。

DCF法(割引キャッシュフロー法)

Discounted Cash Flow Analysis の略で、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

対象地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合等において、対象地の価格を求めるに当たって対象地にマンション分譲、建売分譲及び更地分譲等の開発を行うことを想定し、販売総額を価格時点に割り戻した額(複利現価)から、建物建築費、造成費、発注者が直接負担すべき通常の付帯費用(公共公益施設負担金、近隣対策費、販売費及び一般管理費等)を価格時点にそれぞれ割り戻した額(複利現価)を控除して求める手法である。

賃料を求める手法

新規賃料

積算法

不動産の鑑定評価方式の一つである原価方式のうち、賃料を求める手法である。

不動産の価格時点における基礎価格(これは原価法及び取引事例比較法により求める)に期待利回りを乗じて得た額にその不動産の賃貸借等の継続のために通常必要な諸経費を加えて求める手法であり、この手法で得た試算賃料を積算賃料という。

賃貸事例比較法

不動産の鑑定評価方式の一つである比較方式のうち賃料を求める場合の手法をいう。

手順は取引事例比較法に類似し、多くの事例を収集、選択し、これらの実際実質賃料について、事情補正、時点修正を行い、かつ、地域要因、個別的要因を比較して、対象不動産の比準賃料を求めるものである。

実際実質賃料とは定期的に支払われる支払賃料のほかに、契約に当たり授受された一時金の運用益、償却額を含むものである。

収益分析法

不動産の鑑定評価方式の一つで収益方式のうち賃料を求める手法であり、一般の企業経営にかかわる不動産について適用される。

収益分析法は一般の企業経営にかかわる総収益を分析して対象不動産が一定期間に求め、これに必要諸経費等を加えることによって、その試算賃料たる収益賃料を求める。

継続賃料

差額配分法

継続賃料を求める鑑定評価の手法の一種で、対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料または支払賃料と実際実質賃料また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正に判定して得た額を実際実質賃料または実際支払賃料に加減して試算賃料を求める手法である。

この場合、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、対象不動産の現在の利用状況を所与とした元本価格である。

利回り法

継続賃料を求める鑑定評価の手法の一種で、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方法である。

その場合、基礎価格及び必要諸経費等は、積算法に準じて求める。また継続賃料利回りは、現行賃料を定めた時点における基礎価格に対する純賃料の割合を標準とし、契約締結時及びその後の各賃料改定時の利回り、基礎価格の変動の程度、近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における類似の不動産の賃貸借等の事例における利回りを総合的に比較考量して求める。

スライド法

継続賃料を求める鑑定評価の手法の一種で、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である。

あるいは、現行賃料を定めた時点における実際実質賃料または実際支払賃料に即応する適切な変動率が求められる場合には、当該変動率を乗じて得た額を試算賃料として直接求めることができる。この場合の変動率は、土地及び建物価格の変動、物価変動、所得水準の変動等を示す各種指数を総合的に勘案して求める。