

[用語 の 説明]

1. 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のこと。

2. 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のこと。

3. 更 地

建物などの定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地のこと。

4. 建 付 地

建物等の用途に供されている敷地で建物及びその敷地が同一の所有者に属し、かつ、当該所有より使用され、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のこと。

5. 借 地 権

借地法に基づく借地権(建物所有を目的とする地上権又は賃借権のこと)。

6. 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のこと。

7. 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のこと。

8. 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していない場合における当該建物及びその敷地のこと。

9. 貸家及びその敷地

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のこと。

10. 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におけるその敷地のこと。

11. 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第4項に規定する共用持分及び同条第6項に規定する敷地利用権のこと。

12. 不動産の価格形成要因

不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響をあたえる要因

13. 一般的要因

一般経済社会における不動産のあり方及びその価格の水準に影響を与える要因のこと。

14. 地域要因

一般的要因の相関結合によって規模、構成の内容、機能等にわたる各地域の特性を形成し、その地域に属する不動産の価格の形成に全般的な影響を与える要因のこと。

15. 個別的要因

不動産に個別性を生じさせ、その価格を個別的に形成する要因のこと。

16. 正常価格

市場性を有する不動産について、合理的な市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正価格のこと。

17. 限定価格

市場性を有する不動産について、不動産と取得する不動産との併合、又は不動産の一部を取得し、実際の分割に基づき合理的な市場で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のこと。

18. 特定価格

不動産の性格により一般的に取引の対象とならない不動産又は依頼目的及び条件により一般的に市場性を考慮することが適当でない不動産の経済価値を適正に表示する価格のこと。

19. 特殊価格

特殊価格とは、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。

20. 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(賃貸借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)のこと。

21. 限定賃料

限定賃料とは、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。

22. 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す賃料のこと。

23. 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。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。

24. 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ものです。

23. 近隣地域

対象不動産の属する用途的地域であって、より大きな規模と内容を持つ地域である都市あるいはその内部にあって、居住、商業活動、工業生産活動等人の生活と活動とに関してある特定の用途に供されることを中心として地域的にまとまりをしめしている地域のこと。

24. 類似地域

近隣地域の地域の特性と類似する特性を有する地域のこと。

25. 同一需給圏

一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような圏にある他の不動産の存する圏域のこと。

26. 取引事例比較法

まず、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のこと。

27. 事情補正

取引事例に係る取引等が特殊な事情を含み、これが当該取引事例等に係る価格等に影響を及ぼしているときに適正に補正すること。

28. 時点修正

取引事例等に係る取引等の時点が価格時点と異なることにより、その間に価格水準の変動があるめられる場合には、当該取引事例等の価格等を価格時点の価格等に修正すること。

29. 原価法

価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価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のこと。

30. 収益還元法

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価の総和を求めものであり、純収益元利回りで還元して対象不動産の試算価格を求める手法のこと。

31. DCF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のこと。

32. 開発法

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。

イ.更地を一体利用することが合理的と認められるときは、価格時点において、当該更地に最も有用の建物が建築されることを想定し、販売総額から通常の建物建築費相当額及び発注者直接負担すべき通常の付帯費用を控除して求める手法のこと。

ロ.更地を分割利用することが合理的と認められるときは、価格時点において、当該更地を区画して、標準的な宅地とすることを想定し、販売総額から通常の造成費相当額及び発注者直接負担すべき通常の付帯費用を控除して求める手法のこと。

33. 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経費等を加算して対象不動産の試算賃料を求める手法(この手法による試算賃料を積算賃料ということ)。

34. 賃貸事例比較法

多数の新規(継続賃料を求める場合は継続)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)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(この手法による試算賃料を比準賃料という)のこと。

35. 収益分析法

一般の企業経営に基づく総収益を分析して対象不動産が一定期間に生み出すであろうと期待される純収益(減価償却後のものとし、これを収益純賃料という)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(この手法による試算賃料を収益賃料という)のこと。

36. 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正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のこと。

37. 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な諸経費等を加算して試算賃料を求める手法のこと。

38. 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のこと。

39. 価格時点

鑑定評価における不動産の価格の判定の基準日のこと。

40. 第1種低層住居専用地域

低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域。

41. 第2種低層住居専用地域

主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域。

42. 第1種中高層住居専用地域

中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域。

43. 第2種中高層住居専用地域

主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域。

44. 第1種住居地域

住居の環境を保護するための地域。

45. 第2種住居地域

主として住居の環境を保護するための地域。

46. 準住居地域

道路の沿道として(ロードサイド)の地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調った住居の環境を保護するための地域。

47. 近隣商業地域

近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するための地域。

48. 商業地域

商業業務の利便を増進するための地域。

49. 準工業地域

主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するための地域。

50. 工業地域

主として工業の利便を増進するための地域。

51. 工業専用地域

工業の利便を増進するための地域。

52. 特別用途地区

用途地域内において特別の目的からする土地利用の増進、環境の保護等を図るため定められる地区のこと。

53. 高度地区

用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、市町村が都市計画において建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区。

54. 高度利用地区

用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため市町村が都市計画において容積率の最高限度と最低限度、建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める地区で、市街地再開発事業を行う地区。

55. 防火・準防火地域

市街地における火災の危険を防除するため定める地域で、建築物を耐火建築物・準耐火建築物・他の建築物に区分し、防火のため建築物の階数と規模に応じて制限が加えられます。

56. 臨港地区

港湾を管理運営するため定める地区で、一定の行為は届け出を要し、港湾管理者は、商港区、工業港区、漁港区、保安港区等の分区を指定することができ、建築物その他構築物の建設等が制限されます。

57. 駐車場整備地区

商業地域、近隣商業地域等の地域内で、自動車交通が著しくふくそうする地区又はその周辺地域の自動車交通が著しくふくそうする地区で、道路の効用保持と円滑な道路交通確保のため必要がと認められ都市計画で定められた地区。

58. 建ぺい率

建物の建築面積の敷地面積に対する割合。

59. 容積率

建物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合。

60. 斜線制限

敷地の境界に接して建つ建物の高さを制限するもので、道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限があります。

61. 道路斜線

前面道路の反対側の境界線から建物までの水平距離との割合により建物の建てられる高さが制限されるもので、制限される範囲は、境界線から建物までの水平距離の一定の範囲内に限られます。また道路境界線から後退して建築する場合等一定の要件に該当する場合には、制限が緩和されます。

62. 隣地斜線

高さが20m又は31mを超える部分を有する建物は、道路に接する部分以外の隣地の境界線から建物までの水平距離に応じ、建物の建てられる高さが制限されるもので、第1種・第2種低層住居専用地以外の用途地域等に適用されます。高さ20mまたは31mを超える部分が隣地境界線から後退して建つ場合等一定の要件に該当する場合には、制限が緩和されます。

63. 北側側斜線

北側斜線制限は、高さが5m又は10mを超える建物は、敷地の前面道路の反対側又は隣地の真北方向の境界線から建物までの水平距離に応じ、建物の建てられる高さが制限されるもので、第1種・第2種低層住居専用地域、日影規制区域を除く第1種・第2種中高層住居専用地域内に限り適用され、一定の要件に該当する場合には制限が緩和されます。

64. 天空率

計画建物の天空率が、道路斜線制限・隣地斜線制限・北側斜線制限に適合する建物の天空率以上である場合には、道路斜線制限・隣地斜線制限・北側斜線制限を超えて計画することができま

65. 日影規制

商業地域・工業地域・工業専用地域以外の用途地域の全部又は一部で、地方公共団体の条例で指定する区域内にある一定の建築物は、冬至日の真太陽時の午前8時から午後4時(北海道においては午前9時から午後3時)までの間において、一定の平均地盤面の高さの水平面に、2種類の敷地境

線からの距離(5m超10m以内及び10m超)に応じて定められた日影時間の限度以上に、敷地境界線を超えて日陰を落としてはならないという制限です。規制の対象区域外の区域においても、その敷地一定の建築物が規制の対象区域内に日影を落とす場合にも同様の制限を受けます。

66. 地区計画

既存の他の都市計画を前提に、ある一定のまとまりを持った一体的な町づくりを行う必要のある地区を対象に、その地区の実情にあったよりきめ細かい規制を行うことを内容とした都市計画の制度です。建築物の建築形態、公共施設、その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を整えた良好な環境の各街区を整備・開発・保全するために、地区施設、建築物の用途・形態・面積や敷地面積等について、市町村が計画します。

67. 接道義務

建築物の敷地は、原則として幅員4m以上の道路(建築基準法上の道路)に2m以上接しなければなりません。ただし、地方公共団体の条例により、建築物の用途、規模、敷地の形状等によって、接すべき道路の幅員、接すべき長さなどについて制限がある場合があります。また、いわゆる2項道路(みな路)の場合には、原則として道路の中心線から2m後退した線が道路境界線とみなされ、後退(セック)した部分は建築物の敷地としては利用できません。

68. 開発行為

主として建築物の建築又は特定工作物(コンクリートプラントや一定規模以上の運動・レジャー施設など)の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。土地の区画の変更とは、道路、水等の公共施設の新設、変更、廃止などを行うことをいひ、土地の形質の変更(形状及び性質の変更とは、盛土又は切土などにより土地の造成を行うこと(形状の変更)及び山林、農地など宅地以外の土地を宅地にすること(性質の変更)をいいます。

69. 地価公示

地価公示は、地価公示法に基づき、毎年1月1日時点における都市計画区域*内の約3万地点の標準地の正常な価格を調査公表する制度です。公示価格は、国土交通省土地鑑定委員会によって決定されますが、実際の評価は、各標準地について2人以上の不動産鑑定士(補)によって行われた鑑定評価を基礎としています。

70. 地価調査

都道府県地価調査は、国土利用計画法による土地取引規制における価格審査の規準及び同法に基づき規制区域内の土地の取引価格の算定の規準とすることを目的として、各年7月1日時点の標準地の正常価格を調査する制度です。

71. 相続税評価

相続税及び地価税の納税義務者は自分でその財産の時価を把握しなければならず、そのため時価を評価する方法として、いわゆる「財産評価基本通達」が定められています。この通達に基づいて納

者は財産を把握し、納税する者となっておりますが、この「財産評価基本通達」は、いわゆる「相続税路線価」として公表されています。

72. 固定資産評価

固定資産は、「土地、家屋及び償却資産を総称する」とされていますが、土地の価格は、「適正な時価をいう」とされ、また、固定資産税の課税標準額の決定は、原則として市町村長が行うものとなっています。市町村長は、総務大臣が定めた固定資産の評価の基準によって、固定資産の価格を決定しなければならないとされています。固定資産税評価における宅地の評価は、固定資産評価基準に基づき市街地的形態を形成する地域にあつては路線価方式(市街地宅地評価法)、その他の地域にあつては標準宅地の評価額に比準する方式(その他の宅地評価法)によって評価額が算出されています。固定資産税評価は、3年に一度評価替えが行われることとなっていますが「地価公示価格の一定割合(7割)を目標とし、標準宅地の適正な時価を求める場合には、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示価格及不動産鑑定士等による鑑定評価から求められた価格等を活用することされています。

目者に

附着

る当

]条

のこと。

也

な価

する
対的
こと。

以市

し

甚
示

する

示

育
育
育

農村
ま

係

て
二

し

と認

付

:を還

旨効使
旨が

旨割り
旨が直

要諸
いう)

于
に

れ

;

和

引便

区

画

入

そ

差
れ

内
ある

制

良さ
た、

勿
域
築

じ
じ

た。

いて
界

也上の

区を
。建

の

し道
バ

よ
路
)
)

こ

こ

価
税

略

て

ニ基

ハ

ー

リ

・