

実地演習関係の規程・細則及び運用に関する用語の定義等

【一般実地演習(細則第16条第20号関係)】

番号	細分化類型等	用語の定義及び用語に係る留意事項
1	住宅地	最有効使用が住宅系用途と判断される土地 但し、用途が併用(例:中層店舗付共同住宅地)の場合には、最有効使用の想定建物の床面積の過半が住宅のもの
2	商業地	最有効使用が商業系用途と判断される土地(沿道サービス施設地を含む)但し、用途が併用(例:高層住宅付置義務付事務所地)の場合には、最有効使用の想定建物の床面積の過半が住宅以外のもの
3	工業地	最有効使用が工業系用途と判断される土地(流通業務用地を含む)
4	大規模画地	標準的使用又は最有効使用が販売用不動産の開発素地と認められる更地(実務修習業務規程別表第二基本演習の類型等における第二段階に該当する土地)但し、敷地面積は500㎡以上で、かつ、分割利用の場合には、都市計画法第29条の開発許可が必要となる場合とする。
5	建付地	土地と建物が同一所有者に帰属し、かつ、建物の継続利用が合理的と認められる場合の土地
6	借地権	書面・口頭にかかわらず、土地賃貸借契約の内容がわかるもの
7	底地	書面・口頭にかかわらず、土地賃貸借契約の内容がわかるもの
8	宅地見込地	宅地地域に転換しつつある地域に属し、最有効使用が転換後の土地の種別を前提とした「○○地向き宅地見込地」と判断される土地
9	低層住宅	高さが10メートルを超えない専用住宅の建築物
10	店舗	用途が物販、飲食、その他の商業用途に供されている建築物で、床面積の合計の過半が当該店舗の用途に供されているもの
11	業務用ビル	用途を問わず、自己の業務(ホテルを含む)の用に供する建築物で、高さが10メートルを超えるもの(工場を除く)
12	居住用賃貸	床面積の合計の過半が住宅の用途に供され、かつ、専用面積の過半が賃貸(空室で賃貸可能な部分を含む)に供されている建築物
13	店舗用賃貸	床面積の合計の過半が店舗の用途に供され、かつ、専用面積の過半が賃貸(空室で賃貸可能な部分を含む)に供されている建築物
14	高度利用賃貸	都市計画法上の用途地域が商業地域で指定容積率が500%以上の地域にあり、かつ、専用面積の過半が賃貸(空室で賃貸可能な部分を含む)に供されている建築物。但し、基準容積率500%以上は必須としない。
15	オフィス用賃貸	床面積の合計の過半がオフィスの用途に供され、かつ、専用面積の過半が賃貸(空室で賃貸可能な部分を含む)に供されている建築物
16	マンション (区分所有)	自用・賃貸を問わず、専有部分が住宅のもの

17	事務所・店舗ビル (区分所有)	自用・賃貸を問わず、専有部分が事務所又は店舗のもの
18	住宅地 (借地権付建物)	自用・賃貸を問わず現況建物の床面積の過半の用途が住宅であり、かつ、書面・口頭にかかわらず土地賃貸借契約の内容がわかるもの
19	商業地 (借地権付建物)	自用・賃貸を問わず現況建物の床面積の過半の用途が店舗又は事務所であり、かつ、書面・口頭にかかわらず土地賃貸借契約の内容がわかるもの
20	地代	書面・口頭にかかわらず、新規地代の場合は求めるべき地代以外の予定賃貸借契約の内容がわかるもの。継続地代の場合は下記継続賃料と同じ。
21	新規家賃	書面・口頭にかかわらず、求めるべき家賃以外の予定賃貸借契約の内容がわかるもの
22	継続家賃	書面・口頭にかかわらず、前回合意時点等の賃貸借契約内容がわかるもの

- ※1 区分所有建物及びその敷地の物件には、番号16・17のいずれかの細分化類型で申請することとし、番号9～15及び番号18・19の細分化類型での提出は認められません。
- ※2 借地権付建物の物件には、番号18・19のいずれかの細分化類型で申請することとし、番号9～17の細分化類型での提出は認められません。
- ※3 やむを得ない場合には、同一物件で複数の細分化類型（住宅地と低層住宅等）での提出は可能ですが、単に自建てか貸家の違い（店舗と店舗用賃貸等）による提出はほとんどの過程が同一であるため認められません。
- ※4 宅地見込地の代替えとしての「農地」又は「林地」は、不動産鑑定評価基準「総論第2章第1説」に規定する地域の種別及び土地の種別に合致する土地を言います。

特殊複雑な案件ではなく、各細分化類型等の内容を代表する典型的な題材（案件）を選択し、申請されることをお勧めします。