

1. 物件調査実地演習に係る用語の定義

【規程別表 3 - 1 関係】

対象建物は、用途が店舗か事務所のもの、もしくは、住宅で構造が堅固建物かのどれかに該当するものを対象としています。

まず、用途からの判定は、「事務所」か「店舗」であればよいので、この場合は、主体部分が軽量鉄骨又は木造であってもよいことになります。

次に、構造からの判定ですが、「堅固建物」は、「主体部分」が

- ① 鉄筋コンクリート造
- ② 鉄骨造
- ③ 鉄骨鉄筋コンクリート造

等のもので、軽量鉄骨造は該当しません。

したがって、個人の住宅でも、鉄筋コンクリート造であれば該当しますが木造や軽量鉄骨造は該当しません。

以上、用途が事務所又は店舗、もしくは、構造が堅固、のいずれかに該当すればよいことになります。

2. 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条第二十号関係）】

番号	細分化類型	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であって敷地面積が500㎡未満のもの。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	最有効使用の観点から開発法の適用が妥当と判断される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一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	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
6	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「○○地向き宅地見込地であって、控除法の適用が妥当」と判断される土地
7	農地	不動産鑑定評価基準「総論第2章第1節」に規定する地域の種別及び土地の種別に合致する土地
8	林地	不動産鑑定評価基準「総論第2章第1節」に規定する地域の種別及び土地の種別に合致する土地
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。なお、取り壊し最有効使用は不可。
10	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（工業系用途を除く。） なお、取り壊し最有効使用は不可。
11	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。専用住宅は原則として不可。
12	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
13	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
14	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
15	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
16	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

番号	細分化類型	用語の定義及び用語に係る留意事項
17	新規地代	書面・口頭にかかわらず、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
18	継続地代	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
19	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
20	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 13・14 のいずれかの細分化類型で申請することとし、番号 9～12 及び番号 15・16 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 15・16 のいずれかの細分化類型で申請することとし、番号 9～14 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（低層住宅と居住用賃貸、業務用ビルとオフィス用賃貸等）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。

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）を選択するようにしてください。

【不適切な題材の例】

- ・ 建築基準法上の接道条件を満たしていないものもしくはその可能性が高いもの
- ・ 旧借地法の借地権で借地権が未登記でありかつ地上建物の存在が確認されないもの
- ・ 区分所有物件において専有部分が劇場、ダンスホール、駐車場などの特殊な用途に利用されているもの
- ・ 店舗、業務用ビルにおいて数棟の建物及びその敷地で構成される大型ショッピングセンターなど
- ・ 宅地見込地において市場性及び公法規制の観点から宅地に転換する蓋然性が著しく低いもの