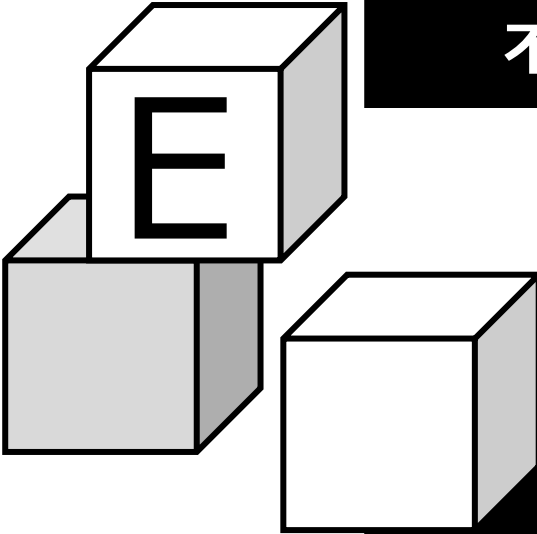


不動産



第1章 不動産の見方

1. 不動産の種類

(1) 登記上の分類

不動産登記法において、土地の種類は「地目」といい、登記記録の表題部に記録される。なお、登記記録上の地目が必ずしも土地の現況と一致しているとは限らない。なお、建物の種類はその用途に応じて分類される。

(2) 不動産に対する権利の分類

不動産に対する権利にはさまざまなものがあるが、次のように大きく分類することができる。

- ◇ 所有権（自己が所有する不動産を支配する権利）
- ◇ 借地権・借家権など（他人の不動産を利用する権利）
- ◇ 抵当権など（不動産を債権の担保とする権利）

2. 不動産登記

(1) 不動産登記とは

不動産登記記録は、一筆の土地または一個の建物ごとに作成される。不動産登記には、対抗力（物権変動を第三者に主張できる法的効力）などがある。

また、不動産登記には公信力がない。したがって、登記記録が真実であると信用して取引しても、法的な保護は受けられない。

(2) 登記申請

登記所に直接赴いて登記を申請する方法のほかに、現在はインターネットを利用した登記申請（オンライン申請）や、郵送や宅急便を利用した登記申請が可能である。

(3) 不動産登記記録の交付

法務局（登記所）で手数料を納付すれば、誰でも登記事項証明書の交付を受けることができ、登記記録の内容を確認することができる。

(4) 不動産登記記録の構成

不動産の登記記録は、表題部、権利部（甲区）、権利部（乙区）から構成されている。

表題部		土地や建物の表示に関する事項を記載 土地登記記録：所在、地番、地目、地積等 建物登記記録：所在、家屋番号、種類、構造、床面積等
権利部	甲区	所有権に関する事項をすべて記載
	乙区	所有権以外の権利（抵当権や地上権、賃借権など）に関する事項を記載

なお、登記記録上の地番や家屋番号は、住居表示とは異なる。住居表示とは、住所をわかりやすく表示するために、「住居表示に関する法律」に基づき市町村が定めるものである。

また、登記記録では、分譲マンションの専有部分の床面積は、内法（うちのり）面積で表示されている。

【分譲マンションの専有部分の床面積】

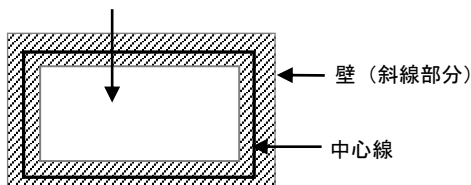
◇内法面積：壁の内側で測った面積（図の白色部分）

⇒登記記録上の面積

◇壁芯面積：壁の厚さの中心線で測った面積（図の中心線で囲まれた面積）

⇒パンフレット、契約書に使用される面積

内法面積（白色部分）



3. 公図と地図

登記所に備え付けられている資料には次のようなものがある。

公図	公図には土地の地番が表示されており、一般には、対象とする土地の位置関係等を確認する資料として利用されている。実測図と異なり、土地の形状や規模を正確に表示したものではないため、正確な土地の形状や規模を知るためには現地調査が必要である。
地図 (14条地図)	不動産登記法では、一定の要件を満たした高精度の地図(14条地図)を登記所に備えることを定めている。ただし、時間と費用の関係などから14条地図の整備は進んでいないのが現状である。そこで、同法ではこの14条地図に代えて「地図に準ずる図面」を備えるものとされており、公図もこの「地図に準ずる図面」として登記所に備え付けられている。

4. 不動産の価格

(1) 土地の価格

◆ 公示価格

公示価格とは、地価公示法に基づいて国土交通省(土地鑑定委員会)が公表する価格である。公示価格は毎年1月1日を価格判定の基準日としており、3月末頃に公表される。

◆ 基準地標準価格

基準地標準価格は、公示価格を補完するものとして、毎年7月1日を価格判定の基準日としており、9月下旬頃に都道府県知事が公表する。

◆ 路線価(相続税評価額)

路線価とは、宅地の面する路線ごとに付けられた1㎡あたりの価格である。毎年1月1日時点の価格を、その年の7月上旬に国税庁(国税局)が公表する。公示価格の80%程度の水準を保つように評価される。

◆ 固定資産税評価額

固定資産税評価額とは、「固定資産税」「都市計画税」「不動産取得税」「登録免許税」等の税額計算の基準となる価格で、**3年ごと**の基準年度に**市町村が評価**する。公示価格の**70%**程度になるように評価される。

【土地の価格の比較（実勢価格を除く）】

種類	評価・公表機関	基準日	発表日	評価割合 (対公示価格)
公示価格	国土交通省 土地鑑定委員会	毎年1月1日	3月下旬	—
基準地 標準価格	都道府県知事	毎年7月1日	9月下旬	100%
路線価 (相続税評価額)	国税庁 (国税局)	毎年1月1日	7月1日頃	80%
固定資産税 評価額	市町村 (東京23区は都)	原則、基準年度の 前年の1月1日	3月1日 (基準年度は4月1日)	70%

(2) 不動産価格の鑑定評価

◆ 原価法

原価法は、対象不動産の再調達原価を求め、これに経年変化による減価修正を行って、対象不動産の積算価格（原価法によって求めた試算価格）を求める手法である。

◆ 取引事例比較法

取引事例比較法は、取引事例を収集し、取引価格に事情補正・時点修正を行い、地域要因の比較、個別的要因の比較を行って、対象不動産の比準価格（取引事例比較法によって求めた試算価格）を求める手法である。

◆ 収益還元法

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、対象不動産の収益価格を求める手法で、直接還元法とDCF法の2つの方法がある。