

不動産学の魅力

第25回



庄司 純太
不動産学3年

明海大学 不動産学部

日本は欧米と違い土地と建物は別の不動産であり、土地と建物は別々に登記される。しかし、マンション、すなわち区分所有建物については、土地と建物が一体的に登記される。

権を得ている。

区分所有者が専有部分を売却する場合、敷地利権の根拠となる土地の共有持分も一緒に売却しなければ

分と分離処分できない敷地利権を敷地権という。各区分所有者の敷地権は、土地の登記記録ではなく、専有部分の登記記録に登記される。専有部分の登記記録を見れば、敷地の所在や面積、そして敷地権の種類や土地の持分割合が分かるようになっている。

マンションの登記記録を見せてもらったが、そのマンションで売買や抵当権の設定が行われるたびに、区分所有者の土地の持分を移転等の登記記録が書き換えられており、土地の登記記録は想像以上に膨大な情報で膨れ上がっていて驚いた。

区分所有マンション登記の変遷

一方、土地の登記記録には、そのマンションの敷地権であることのみが登記されている。

創意工夫を知ることができるのも、不動産学の魅力である。

【教員コメント】 マンション

専有部分と敷地権を一体登記に

現在、私はマンション管理士の資格取得に向けて勉強を進めている。区分所有法やマンション管理への理解が深まってくると、なぜ区分所有建物で土地と建物が一体登記されているかがよく分かり、区分所有制度の面白さや大変さが実感できる。

ならない。専有部分や土地の共有持分だけが売却されると敷地利権がない専有部分が生まれてしまう。そのため、区分所有法では基本的に、専有部分と敷地利権の分離処分を禁止している。

れる。住戸の売買や抵当権の設定があった場合には、専有部分の登記記録を変更するだけでよい。土地の登記記録を変更する必要がないのである。

昭和58年の区分所有法改正で分離

建物を区分所有するには、敷地利権が必要である。多くの場合、マンションの敷地となる土地を区分所有者全員で共有することで敷地利用

区分所有建物の場合、専有部分(区分建物)ごとに登記記録(登記簿)がある。不動産登記法では、専有部分

処分が禁止される以前は、専有部分の登記と土地の共有部分の登記は別々に行われていた。先生から古い

年マンションの増加を背景として、約20年ぶりの区分所有法改正が予定されている。(小杉学)