

1. 不動産所得の範囲 (所法26)

- (1) 不動産の貸付け…家賃、地代 (戸数、室数は問わない)
- ・アパート、貸間等のように食事を供さない場合は、不動産所得になる。
 - ・下宿等のように食事を供する場合は、事業所得または雑所得になる。
 - ・時間貸し駐車場は、事業所得または雑所得になる
 - ・広告等のため、土地、家屋の屋上または側面塀等を使用させる場合は、不動産所得になる。
 - ・借地権の更新料・名義書換料は、資産の譲渡とみなされる場合を除き、不動産所得になる。
- (2) 不動産の上に存する権利の貸付け
- …地上権・永小作権・借地権などの貸付け、設定による収入
- ・借地権の設定・転貸により一時に受け取る権利金等の額が地価の2分の1以下の場合、不動産所得になる (地価の2分の1超の場合は、譲渡所得)。
- (3) 船舶 (総トン数20 t 以上)、航空機の貸付け

消費税の課税取引となる不動産	
土地貸付け	建物貸付け
<ul style="list-style-type: none"> ・施設利用を伴う土地利用 ・立体駐車場、駐車場で路面整備や車両管理を伴うもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業用建物、事務所、店舗、別荘、リゾートマンションなど

2. 減価償却

不動産所得の計算上、建物の減価償却費は必要経費とすることができる。
平成10年4月1日以降新たに取得する建物の償却方法は定額法とする。

(建物付属設備については定率法も可)

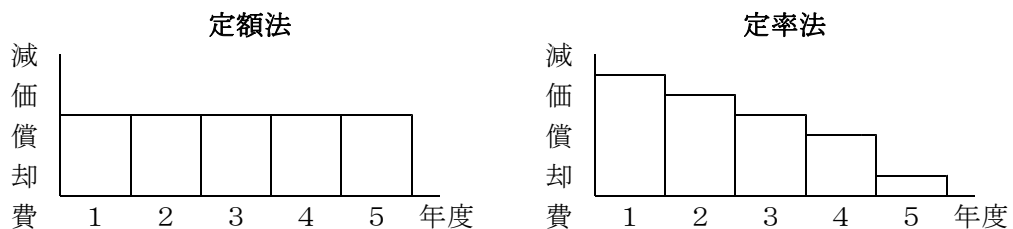
償却率は、減価償却資産の耐用年数に応じて決められている。

建物など…使用、時の経過によって価値が減少する

減少分を毎期の費用として計上する＝減価償却費

減価償却費は実際には支出しない帳簿上の費用である。

- (1) 定額法とは毎年一定の額を償却する方法
(2) 定率法とは毎年一定の率を償却する方法 (建物付属設備について)



平成19年3月31日 までの取得資産	旧定額法	取得価額×0.9×旧定額法償却率×経過月数/12ヵ月
	旧定率法	未償却残高×旧定率法償却率×経過月数/12ヵ月
	残存価額が5%になった翌事業年度から5年で均等償却する	
平成19年4月1日 以後取得資産	定額法	取得価額×定額法償却率×経過月数/12ヵ月
	250%定率法	未償却残高×定率法償却率×経過月数/12ヵ月 この定率法償却額が、一定の金額より小さくなった年度 (特定事業年度) の翌事業年度から均等額の償却にきりかえる。

- ・平成19年4月1日以後の定額法償却率は1/耐用年数で求める
- ・経過月数に端数が生じた場合は切り上げて1月として計算する。
- ・耐用年数経過後まだ資産が事業の用に供している場合は1円の備忘価額を残す。

＜平成19年度税制改正＞

1. 残存価額の廃止

平成19年4月1日以後に取得をする減価償却資産について、残存価額が廃止となる。
この場合の定率法の償却率は、定額法の償却率（1／耐用年数）を2.5倍した数となる。

2. 償却可能限度額の廃止

償却可能限度額は廃止となる。

- (1) 平成19年4月1日以後に取得をする減価償却資産については、耐用年数経過時点に1円（備忘価額）まで償却できることとなる。

定率法を採用している場合には、定率法により計算した減価償却費が一定の金額を下回るときに、償却方法を定率法から定額法に切り替えて減価償却費を計算することとなる。これにより、定率法を採用している場合にも、耐用年数経過時点に1円（備忘価額）まで償却できることとなる。

この一定の金額とは、耐用年数から経過年数を控除した期間内に、その時の帳簿価額を均等償却すると仮定して計算した金額となる

- (2) 平成19年3月31日以前に取得をした減価償却資産については、償却可能限度額（取得価額の95%）まで償却した事業年度等の翌事業年度以後5年間で均等償却ができることとなる。

図表3-8 主な建物及び建物付属設備の耐用年数と償却率

種 類	細 目	耐用年数	平成19年3月末までの取得分		平成19年4月以後の取得分		
			旧定額法	旧定率法	定額法	定率法	
構築物	舗装道路（コンクリート石数）	15年	0.066	0.142	0.067	0.167	
	舗装道路（アスファルト）	10年	0.100	0.206	0.100	0.250	
車 両 運搬具	小型自動車（総排気量0.66 l 以下）	4年	0.250	0.438	0.250	0.625	
	貨物自動車（ダンプ式）	4年	0.250	0.438	0.250	0.625	
	貨物自動車（その他）	5年	0.200	0.369	0.200	0.500	
	その他のもの	6年	0.166	0.319	0.167	0.417	
器 具 及 び 備 品	冷房用または暖房用機器	6年	0.166	0.319	0.167	0.417	
	事務 通 信 機 器	電子計算機 パソコン(同時に償却する周辺機器)	4年	0.250	0.438	0.250	0.625
		パソコン以外	5年	0.200	0.369	0.200	0.500
	複写機	複写機	5年	0.200	0.369	0.200	0.500
		ファクシミリ	5年	0.200	0.369	0.200	0.500
建 物	鉄骨鉄筋コン クリート造 または鉄筋 コンクリート 造のもの	事務所用	50年	0.020	0.045	0.020	0.050
		店舗用	39年	0.026	0.057	0.026	0.064
		住宅用、寄宿舎用、 宿泊所用	47年	0.022	0.048	0.022	0.053
	木骨モルタル造の もの(簡易木骨 モルタル造を除く)	事務所用	22年	0.046	0.099	0.046	0.114
		店舗用、住宅用、 寄宿舎用、宿泊所用	20年	0.050	0.109	0.050	0.125
	木造（簡易 木造を除く） または合成樹 脂造のもの	事務所用	24年	0.042	0.092	0.042	0.104
店舗用、住宅用、 寄宿舎用、宿泊所用		22年	0.046	0.099	0.046	0.114	
建 物 附 属 設 備	電気、給排水、ボイラー、ガス設備	15年	0.066	0.142	0.067	0.167	
	冷暖房設備	13年	0.076	0.162	0.077	0.192	
	エレベーター	17年	0.058	0.127	0.059	0.147	

(注) 建物付属設備は実務上、耐用年数15年として一括処理するケースもある。

3. 優良賃貸住宅等の割増償却

- ①平成18年4月1日から平成20年3月31日までの間に改正後の「中心市街地の活性化に関する法律」の認定を受けた基本計画に基づく「中心市街地共同住宅整備事」により建設される一定の優良な賃貸住宅の取得等をした場合には5年間36%（耐用年数が35年以上のものについては50%）の割増償却ができる。
- ②対象となる賃貸住宅から特定優良賃貸住宅が除外された。

4. 高齢者向け優良賃貸住宅等の割増償却

FP協会テキスト 37P

- ①耐用年数35年未満のもの 36%→28%
- ②耐用年数35年未満のもの 50%→40%に引き下げ。
（平成19年4月1日～平成21年3月31日まで） <平成19年度税制改正>

5. 正味現在価値法・内部収益率法の計算例－投資利回り

FP協会テキスト 49P

30,000千円投資して取得したマンションが、2年後に32,000千円で売却できたときに、その投資家に当該マンション投資に年4%の利回りを期待している場合の正味現在価値、つまり回収額32,000千円の現在価値から投資額30,000千円を差し引いた値は

$$32,000千円 \times \frac{1}{(1+0.04)^2} \approx 29,585千円$$

$$29,585千円 - 30,000千円 = \blacktriangle 415千円$$

30,000千円で取得したマンションが、2年後に33,000千円で売却できたときのおおよその内部収益率は

$$33,000千円 \times \frac{1}{(1+i)^2} = 30,000千円$$

$$(1+i)^2 = 33,000 \div 30,000 \quad (1+i)^2 = 1.1$$

$$1+i = \sqrt{1.1} \approx 1.049 \quad i = 1.049 - 1 = 0.049 \quad \therefore 4.9\%$$

FP協会テキスト 55P

6. SPCの税務上の特例（商法上の法人との比較）－不動産投資と法規

図表3-18 SPCと通常法人との税制の比較

税目	株式会社	SPC
登録免許税 (所有権 移転登記)	土地 : 固定資産税評価額×10/1000 (平成18年4月1日～平成20年3月31日) 土地以外 : 固定資産税評価額×20/1000	固定資産税評価額 ×8/1000
不動産取得税	土地 : 固定資産税評価額×1/2×3/100 (平成21年3月31日まで) 建物 : 固定資産税評価額×3.5/100 (住宅以外) (平成20年3月31日まで)	評価額の2/3を控除

FP協会テキスト 67P

7. 公示価格（国土交通省）－不動産の価格

1. 評価方法

地価公示法について2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求めて、国土交通省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審判して必要な調整を行い、正常な価格を評定し公表する。標準地は、都市計画区域内（ただし、国土利用計画法の規制区域を除く）、都市計画区域外の土地取引が相当程度見込まれる区域内的の土地から土地鑑定委員会が選定する。

参考資料 国土交通省編 平成19年 <地価の動向>

◎平成19年地価公示に見る平成18年の地価動向

都道府県別変動率（単位：％）

	住宅地		商業地	
	平成18年	平成19年	平成18年	平成19年
全国	△ 2.7	0.1	△ 2.7	2.3
三大都市圏	△ 1.2	2.8	1.0	8.9
東京圏	△ 0.9	3.6	1.0	9.4
大阪圏	△ 1.6	1.8	0.8	8.3
名古屋圏	△ 1.3	1.7	0.9	7.8
地方圏	△ 4.2	△ 2.7	△ 5.5	△ 2.8

I. 全国

平成18年1月以降の1年間の地価変動率は、全国平均で住宅地0.1%、商業地2.3%となり、平成3年以来16年ぶりにわずかな上昇となった（地価変動率の中央値は、住宅地△0.8%、商業地△0.6%であり、過半数の地点は下落であった。）。

II. 三大都市圏

- 三大都市圏では、平均で住宅地2.8%、商業地8.9%上昇し、住宅地は平成3年以来16年ぶりの上昇、商業地は2年連続して上昇となった（地価変動率の中央値は、住宅地1.9%、商業地6.5%であった）。
- 景気回復が続く中、マンション・オフィス需要の増大や不動産投資の拡大を背景として、各圏域の中心都市を中心に上昇傾向が現れ、特に、ブランド力の高い地域や高級住宅地、高度に商業業務機能が集積した地区においては、局所的に30%、40%を超える地点が現れたが、それらの圏域内全地点数に占める割合は、住宅地にあつては0.2%程度、商業地にあつては3%程度であり、極めて限定された地域である。
- 都心部に近接した地域及び都心部への接近性・交通利便性や収益性の高い地域においては、上昇地点が見られたが、それ以外の相対的に利便性・収益性が劣る地域では、下落となった。

1. 住宅地

(1) 東京圏

- 東京圏では、平均で3.6%上昇し、平成3年以来16年ぶりに上昇となった（地価変動率の中央値は2.3%であった。）。
- 東京都区部は、都心回帰の動きや旺盛なマンション需要、不動産投資の拡大等を背景として上昇傾向が見られた。特に、港区、渋谷区では、局所的に30%、40%を超える高い上昇率を示す地点が見られたが、これはブランド力や利便性が特に高い高級住宅地であるとともに、商業地域背後の用途の多様性を備えた希少性によるものである。なお、このような地点は、圏域内全地点数の0.5%程度と極めて限定的なものである。
- 東京都区部都心部の地価水準を過去の地価水準と比較すると、おおむね昭和59年頃の水準である。
- また、足立区、守谷市で30%を超える上昇地点が見られたが、これはつくばエクスプレスの開業等の鉄道新線の影響によるものである。

- ・都下郊外部においては、都心と結ぶ鉄道沿線の駅周辺地域を中心に、三鷹市、武蔵野市、立川市等において、また、川崎市、横浜市、千葉市、さいたま市等においても、平均で上昇となったが、これは駅周辺の利便性を背景とした住環境の優れた地域でのマンション需要の増大等により上昇地点が増加したためである。
- ・圏域縁辺部においては、下落幅は縮小したものの依然として下落が続いているが、これは、通勤・通学の利便性の劣る地域や相対的に宅地需要の低迷が続いている地域である。

(2) 大阪圏

- ・大阪圏では、平均で1.8%上昇し、平成3年以来16年ぶりにわずかな上昇となった（地価変動率の中央値は1.7%であった）。
- ・都心回帰の動きの中、大阪市、京都市及び神戸市といった圏域の中心都市では平均で上昇となったほか、伝統的な高級住宅地等においては10%を超える上昇率を示す地点も見られたが、これは圏域内全地点数の1%程度と限定的なものである。
- ・阪神地域では芦屋市、西宮市等が、郊外部では高槻市、茨木市、堺市等が平均で上昇となったが、これは大阪都心への接近性・生活利便性や住環境に優れた地域で上昇地点が増加したためである。
- ・京都市近隣では向日市、長岡京市等が平均で上昇となったが、これは利便性や住環境に優れた地域に需要が顕在化してきたためである。
- ・圏域縁辺部では、下落幅は縮小したものの依然として下落が続いているが、これは都心部から遠く利便性が劣る住宅地への需要減退によるものである。

(3) 名古屋圏

- ・名古屋圏では、平均で1.7%上昇し、平成3年以来16年ぶりにわずかな上昇となった（地価変動率の中央値は0.9%であった）。
- ・名古屋市では、上昇地点が増加し、2年連続して平均で上昇となったが、これは景気回復が続く中、利便性や住環境の優れた地域で需要が顕在化してきたためであり、このほか西三河地域と同地域と名古屋市の中間に位置する尾張東部地区においても上昇地点が増加し、平均で上昇となった市町が増加したが、これは好調な地域経済を背景とした堅調な住宅需要によるものである。
- ・名古屋市では10%を超える上昇率を示す地点も見られたが、これは伝統的な高級住宅地や利便性・住環境に優れた優良住宅地に限定されている。
- ・圏域縁辺部では、依然として下落が続いているが、これは名古屋市までの交通便利性が劣る地域や相対的に宅地需要が低迷している地域である。

2. 商業地

(1) 東京圏

- ・東京圏では、平均で9.4%上昇し、2年連続して上昇となった（地価変動率の中央値は8.0%であった）。
- ・渋谷区、港区等の高度商業地においては、局所的に30%、40%を超える高い上昇地点が見られたが、これは景気回復が続く中、企業のオフィス需要の増大や不動産投資の拡大等を背景として、利便性・収益性が向上したためである。なお、このような地点は、圏域内全地点数の2%程度と限定的なものである。
- ・東京都区部都心部の地価水準を過去の地価水準と比較すると、昭和55年頃の水準である。
- ・都下の郊外部では、立川市、調布市、武蔵野市等が平均で上昇となったが、これは都心と結ぶ鉄道沿線の拠点都市を中心に繁華性、収益性等が向上したためである。
- ・横浜市、川崎市及び川口市が平均で上昇となったが、これは駅周辺の再開発事業等で繁華性、収益性等が向上したからである。
- ・都心に近い浦安市及び市川市、千葉市では2年連続して平均で上昇となり、さいたま市等でも平均で上昇となったが、これはマンション需要やマンション建設による集客力期待等を背景としたものである。また、地域の商圏の中心となるその他の中核都市及び都心とこれらを結ぶ地域では、平均で上昇となった。

- ・守谷市で20%を超える地点が見られ、2年連続して平均で上昇となったほか、つくばみらい市が平均で上昇となったが、これらは、つくばエクスプレス開業の影響である。
- ・圏域縁辺部では、下落幅は縮小したものの依然として下落が続いているが、これは郊外型大規模商業施設の進出等の影響により既存商業地の集客力の減退等が進んでいるためである。

(2) 大阪圏

- ・大阪圏では、平均で8.3%上昇し、2年連続して上昇となった（地価変動率の中央値は5.0%であった）。
- ・大阪市では、北区、中央区、西区等で上昇傾向を強め、平均で上昇となったほか、大阪駅周辺や御堂筋沿いの地域では局所的に30%、40%を超える上昇率を示す地点も見られたが、これは、オフィス需要の大きい駅周辺の再開発等の進展等により繁華性、収益性等が向上したためである。なお、このような地点は、圏域内全地点数の2%程度と限定的なものである。
- ・大阪市中心6区の地価水準を過去の地価水準と比較すると、昭和49年以前の水準である。
- ・京都府では、京都への観光誘客が好調であること等を背景として、京都市の中京区、下京区等で2年連続して平均で上昇となったが、これは繁華性が高い地域や優良なオフィス街周辺で上昇傾向を強めたからである。このほか、京都市近接の向日市、長岡京市等で平均で上昇となったが、これは駅前等の整備による利便性等の向上のためである。
- ・兵庫県では、神戸市が平均で上昇となったが、これは景気回復に伴うオフィス需要の増大を背景として、神戸市の市内中心部の高度商業地域で上昇地点が増加したためであり、このほか、阪神地域等で平均で上昇となったが、これは大阪市への接近性・交通利便性に優れた都市で上昇地点が増加したためである。
- ・圏域縁辺部では、下落幅は縮小したものの依然として下落が続いているが、これは郊外型大規模商業施設の進出等の影響により既存商業地の集客力の減退等が進んでいるためである。

(3) 名古屋圏

- ・名古屋圏では、平均で7.8%上昇し、2年連続して上昇となった（地価変動率の中央値は2.4%であった。）。
- ・名古屋市では、名古屋駅周辺や栄地区周辺で30%、40%を超える上昇率を示す地点が見られたが、これは超高層ビルの建設が進み、事務所等の集積が高まった地域や繁華性、収益性等が高まっている地域に限定されている。
- ・名古屋市の地価水準を過去の地価水準と比較すると、昭和49年以前の水準である。
- ・圏域縁辺部では、下落幅は縮小したものの依然として下落が続いているが、これは郊外型大規模商業施設の進出等の影響により既存商業地の集客力の減退等が進んでいるためである。

III. 地方圏

1. 住宅地

- ・地方圏全体では、平均で△4.2%が△2.7%となり、3年連続して下落幅が縮小した。
- ・地方ブロックの中心都市のうち、札幌市は2年連続、福岡市は平成4年以来15年ぶりに平均で上昇となった。また、仙台市若林区及び広島市中区においては、平均で上昇となった。特に、札幌市及び福岡市では、20%を超える上昇率を示す地点も見られた。
- ・その他の地方中心都市でも、市街地整備や交通基盤整備等のまちづくりの取組みにより、岡山市等は平均で上昇となったほか、金沢市や松山市で上昇地点が現れた。
- ・その他の地方都市では、長野県軽井沢町で高級別荘地としての需要の高まり等により上昇となったほか、沖縄県恩納村等で観光振興による上昇地点が見られた。
- ・これらの地域以外では、人口減少の影響等により、郊外部を中心に需給が緩んでいること等を背景として、依然として下落している。

2. 商業地

- ・地方圏全体では、平均で△5.5%が△2.8%となり、3年連続して下落幅は縮小した。
- ・地方ブロックの中心都市では、札幌市は2年連続、仙台市及び広島市は平成3年以來16年ぶり、福岡市は平成4年以來15年ぶりに平均で上昇となった。特に、札幌市、仙台市及び福岡市の一部では30%を超える上昇率を示す地点も見られたが、これは繁華性、収益性等が向上したためである。
- ・その他の地方中心都市でも、中心市街地活性化や交通基盤整備等を背景として、静岡市、浜松市、岡山市及び松山市が平均で上昇となった。また水戸市、長野市、金沢市で市街地開発事業や駅前区画整理事業等により、上昇地点が現れた。
- ・その他の地方都市では、新幹線開業期待によるホテル需要等を背景として、函館市で上昇地点、高岡市で横ばい地点が現れた。また、東広島市で駅前区画整理事業等により上昇地点が現れたほか、太宰府市等で観光振興により上昇地点が現れた。
- ・これらの地域以外では、中核的大規模施設の撤退、郊外型大規模商業施設の進出等の影響により、依然として下落している。

8. 相続税評価額（国税局）—不動産の価格

FP協会テキスト 70P

相続税、贈与税、地価税を算出する際の基礎となる価格。

毎年1月1日を基準日として当該年の8月初頃に各国税局から公表される。

おおむね公示価格の80%程度の水準となっている。

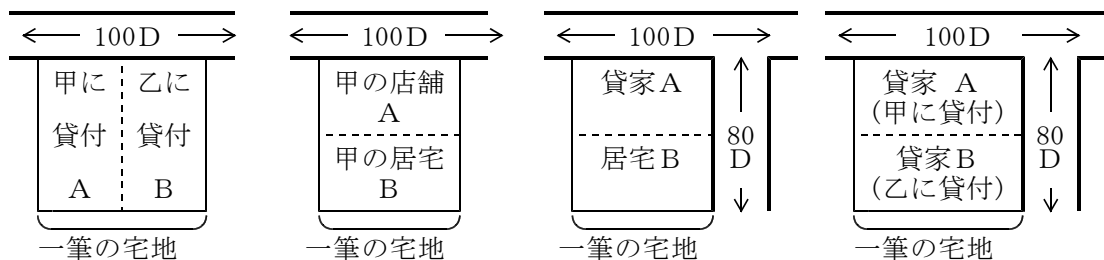
路線価方式は、市街地的形態を形成する地域にある宅地の評価に用いられ、宅地の価額がおおむね同一と認められる一連の宅地が面している路線ごとに設定された路線価に基づいて計算される。路線価は、国税局が定める。倍率方式は、路線価方式以外の地域の宅地の評価に用いられ、固定資産税評価額に国税局が定める倍率を乗じた価額による。

路線価図、倍率表は国税庁のホームページにおいて調査することができる。

(1) 宅地

1) 評価単位 一筆ではなく、一画地（利用単位）の宅地により評価

※1画地の宅地は必ずしも1筆の宅地からなるとは限らず、2筆以上の宅地からなる場合も、1筆の宅地が2画地以上の宅地として利用されている場合もある。



○ A・Bそれぞれ
1画地とする。

○ A・B併せて
1画地とする。

○ A・Bそれぞれ
1画地とする。

○ A・Bそれぞれ
1画地とする。

○ 市街地にある農地や山林等は、利用単位となっている一団の土地ごとに評価

2) 評価単位の判定 相続、贈与等による取得者ごとに判定する。

贈与、遺産分割等による宅地の分割が親族間で行なわれた場合において、分割が著しく不合理であると認められるときは、その分割前の画地を1画地の宅地とする（例えば分割後の画地が宅地としての通常の用途に供することができない等）。

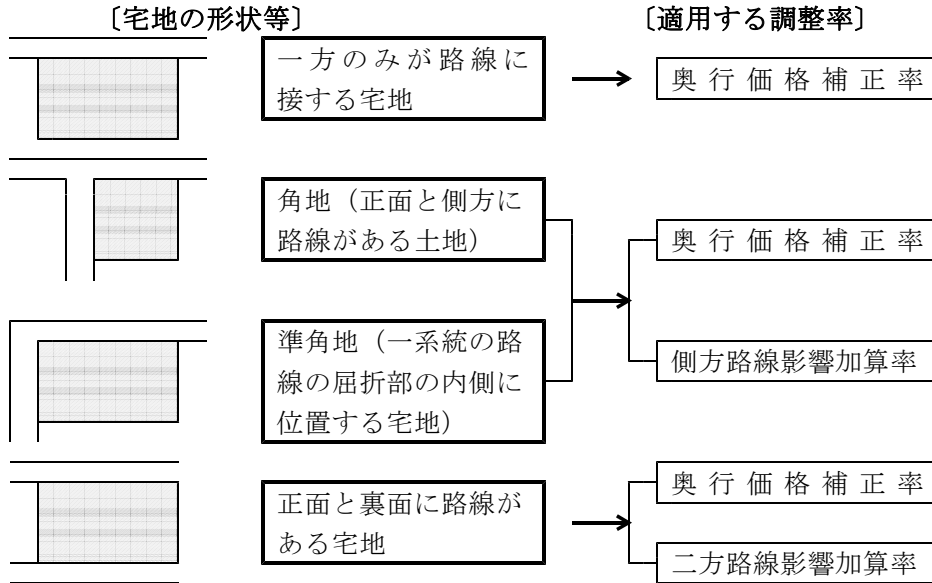
3) 評価方法

これらで算出された自用地評価額をベースに、貸宅地は借地権割合を、貸家建付地は借地権割合と借家権割合を乗じた額を控除して評価する。(借地権割合は、路線価図ではA～Gで表記され、A=90%～G=30%の順に10%ずつ遞減される。借家権割合は30%で計算される。)ただし、負担付贈与等で取得した土地等については、贈与税では取得時における通常の取引価額で評価する。

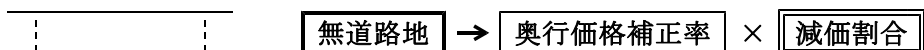
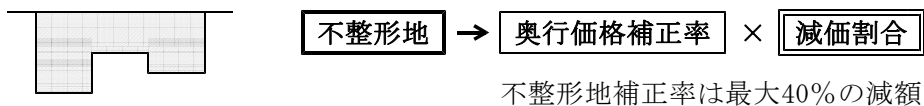
4) 路線化方式の評価の具体例

宅地の形状等の別に、調整率を適用して計算する

a) 宅地の形状等とそれに適用する調整率

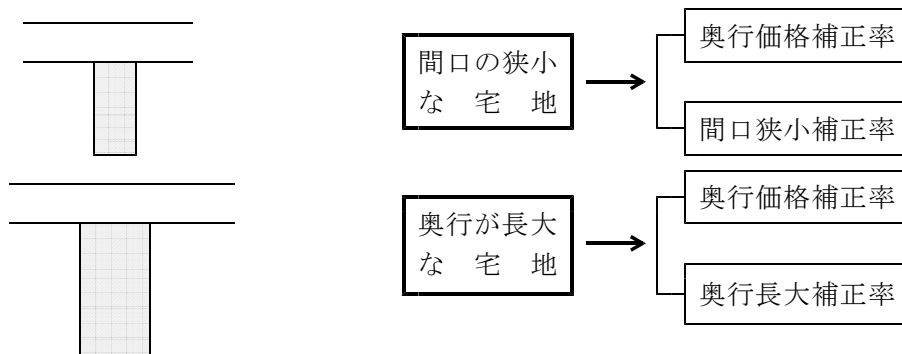


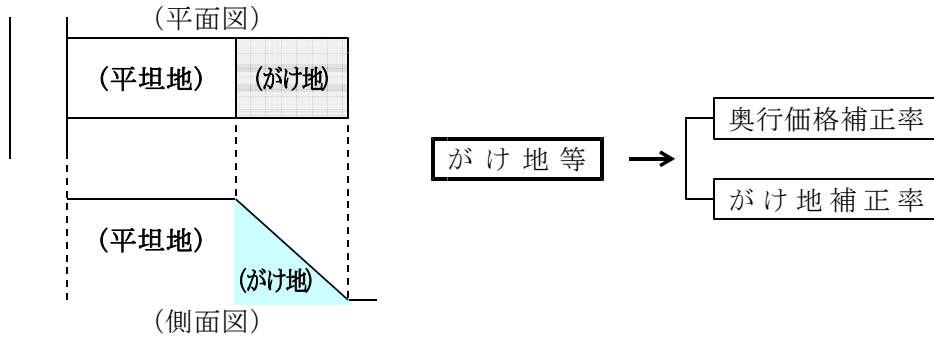
b) 不整形地・無道路地



通路相当部分の価額は、無道路地に接道制限により最小限度の通路を設けるとした場合に、その通路に相当する面積の評価額としてよい。但し、その額が無道路地でないとした場合の評価額の4割を超える場合には4割を限度とする。

c) 間口狭小・奥行長大・がけ等

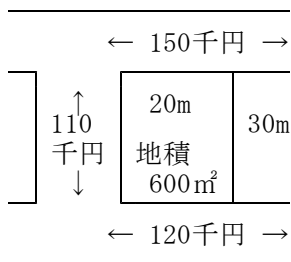




5) 路線価方式の計算例

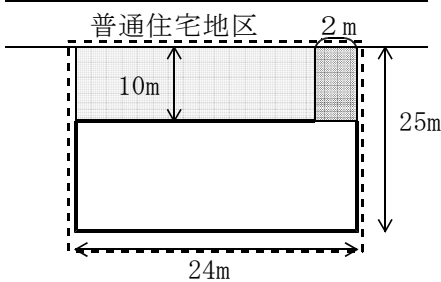
FP協会テキスト 74P

①三方が道路に面する宅地（普通商業地）の評価



(正面路線価) (奥行価格補正率) (1㎡当たりの価額)
 $150千円 \times 1.00 = 150,000円$
 (側方路線価) (奥行価格補正率) (側方路線影響加算率)
 $110千円 \times 1.00 \times 0.08 = 8,800円$
 (裏面路線価) (奥行価格補正率) (二方路線影響加算率)
 $120千円 \times 1.00 \times 0.05 = 6,000円$
 (1㎡当たりの価額) (地積)
 $(150,000円 + 8,800円 + 6,000円) \times 600m^2 = 98,880,000円$

②無道路地の評価



※ 東京都の場合：
 奥行きが20m以下の場合 通路間口 2 m
 " 20m超の場合 " 3 m

—— 評価対象地：360㎡
 - - - - 想定整形地：600㎡
 ■ かげ地部分：240㎡
 ■ 通路相当部分：20㎡

<東京都の場合の計算例>

整形地とした場合の価額

路線価 25mの奥行価格補正率 想定整形地の地積 路線価 10mの奥行価格補正率 かげ地部分の地積
 $200千円 \times 0.99 \times 600m^2 = 200千円 \times 1.00 \times 240m^2$
 整形地としての価額
 = 70,800千円

不整形地としての価額の計算

整形地としての価額 不整形地補正率 (注) 不整形地としての価額
 $70,800千円 \times 0.76 = 53,808千円$

(注) 不整形地補正率 間口狭小補正率
 $0.85 \times 0.90 = 0.76 < \left(\begin{matrix} \text{間口狭小} & \text{奥行長大} \\ \text{補正率} & \text{補正率} \end{matrix} \right)$
 0.90×0.90
 (小数点第2位未満切捨て、下限0.6)

通路相当部分の価額の計算

$$\begin{array}{rcl} \text{路線価} & \times & \text{通路相当部分の地積} & = & \text{通路相当部分の価額} \\ 200\text{千円} & \times & 20\text{m}^2 & = & 4,000\text{千円} \\ \left(\begin{array}{l} \text{通路相当部分の価額} \\ 4,000\text{千円} \end{array} < \begin{array}{l} \text{不整形地としての価額} \\ 53,808\text{千円} \end{array} \times 0.4 \right) & & & & \text{(最大40\%減額)} \end{array}$$

無道路地の評価額の計算

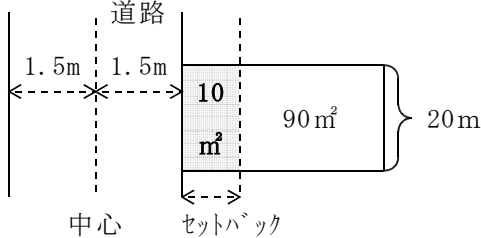
$$\begin{array}{rcl} \text{不整形地としての価額} & - & \text{通路相当部分の価額} & = & \text{無道路地の評価額} \\ 53,808\text{千円} & - & 4,000\text{千円} & = & 49,808\text{千円} \end{array}$$

(2) 利用制限のある土地の評価

1) セットバックを必要とする宅地の評価

セットバックの対象となっている部分を有する宅地の評価額は、利用制限がないとして算定した価額から、セットバックの対象となっている部分に対応する価値の70%相当額を控除して評価する。(平成14年度改正)

【計算例】



利用制限がない場合の算定額：5,000万円

$$\text{評価額} = 5,000\text{万} - \left(5,000\text{万} \times \frac{10\text{m}^2}{100\text{m}^2} \times 70\% \right) = 4,650\text{万円}$$

2) 都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価

都市計画道路内にある宅地の評価額は、利用制限がないものとして評価した価額から、30%相当額を控除して評価する。ただし、路線価又は固定資産税評価額が、既に都市計画道路予定地であることを考慮して付されている場合にはこの調整計算は行わない。

3) 容積率の異なる2以上の地域にまたがる宅地の評価〔改正H11.9.1以降適用〕

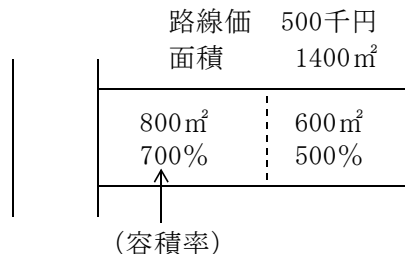
宅地を路線価方式で評価する場合、容積率は路線価に反映されるが、容積率の異なる2以上の地域にまたがる宅地は、通常路線価方式により評価した価額から、以下の計算式により計算した割合(減額割合)を乗じて計算した金額を控除して評価する。

$$\left(1 - \frac{\text{容積率の異なる部分の各部分に適用される容積率にその各部分の面積を乗じて計算した数値の合計額}}{\text{正面路線に接する部分の容積率} \times 1\text{画地の宅地の面積}} \right) \times \text{地区別の影響度} = \text{減額割合}$$

(減価率)
(小数点第3位未満四捨五入)

※ 減額割合がマイナスとなるときは、この取扱いの適用はない。

【計算例】 繁華街地区



① $500\text{千円} \times 1400\text{m}^2 = 700,000\text{千円}$

② 減額割合：(減価率)

$$\left(1 - \frac{700\% \times 800\text{m}^2 + 500\% \times 600\text{m}^2}{700\% \times (800\text{m}^2 + 600\text{m}^2)} \right) \times 0.8 = 0.098$$

(※)

(※) 地区別の影響度

地区区分	影響度
高度商業地区、繁華街地区	0.8
普通商業・併用住宅地区	0.5
普通住宅地区	0.1

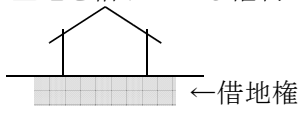
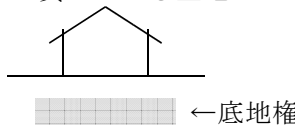
③ $700,000\text{千円} - 700,000\text{千円} \times 0.098 = 631,400\text{千円}$
(減価率)

4) 私道の用に供されている宅地の評価

路線価、倍率方式で計算した価格の30%で評価する。又、不特定多数の者の通行の用に供されているときは、その土地は評価しない。

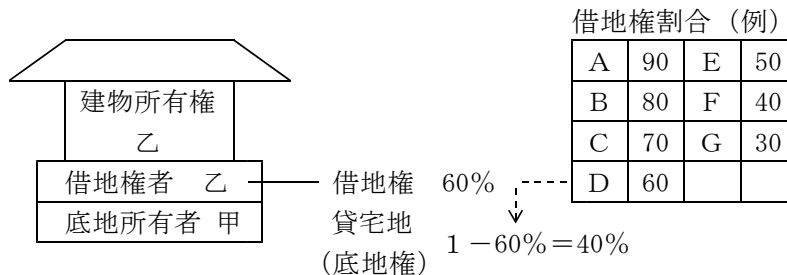
5) 借地権等の評価

① 普通借地権の場合

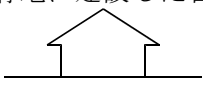
	借 地 権	貸 宅 地
権利の状態	土地を借りている権利  ←借地権	貸している土地  ←底地権
評 価 額	自用地評価額×借地権割合	自用地評価額×(1-借地権割合)

・借地権割合の調べ方：路線価図等に割合が記載されている。(借地権 60%)

(例)



6) 貸家建付地

	貸 家 建 付 地
権利の状態	自己の所有地に建設した自己名義の家屋を他人に貸し付けている場合の宅地  ← 貸家建付地割合
評 価 額	自用地評価額×(1-借地権割合×借家権割合×賃貸割合)

※ 「賃貸割合」(改正H11. 1. 1以降適用)

① 賃貸割合とは実際に課税時期において賃貸されている面積の割合をいう。

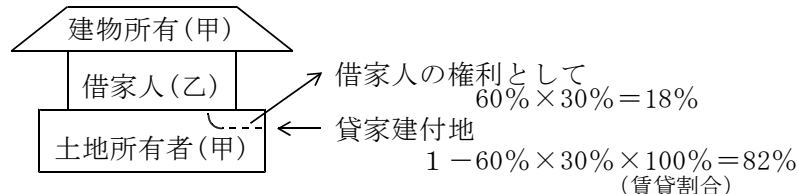
$$\frac{A \text{のうち課税時期に賃貸されている床面積合計}}{\text{家屋の総賃貸床面積(各独立部分) } A}$$

(例) 賃貸総床面積 500㎡
課税時期賃貸面積 400㎡
 $\frac{400}{500} = 80\%$ 賃貸割合は80%となる。

② 空室が一時的である場合には賃貸されているものとして評価する。

※ 建築中(再築)の建物がある場合には、その用途が確定し一定の条件を満たしていれば適用できる場合もある。

(例) 借地権60%、借家権30%、賃貸割合100%の場合



従って、土地に建物を建て、人に貸すと貸家建付地として評価される。この場合、自用地価格の82%となる。

(3) 宅地以外の主な土地の評価

●土地の種類別評価方法

市街地農地、市街地周辺農地、市街地山林・原野→原則として宅地比準方式

中間農地、純農地、中間山林・原野、純山林・原野→倍率方式

雑種地→その雑種地の付近にあるその雑種地と状況が類似する土地の価額を基として評価

1) 宅地比準方式

市街地農地、市街地周辺農地、市街地山林及び市街地原野の価額は、その土地が宅地であるとした場合の1㎡あたりの価額から、その土地を宅地に転用する場合に通常必要と認められる1㎡あたりの造成費の相当する金額として国税局長が定めた金額を控除した金額にその土地の地積を乗じて計算した価額により評価する。この評価方式を宅地比準方式という。

$$\left(\frac{\text{その土地が宅地であるとした場合の1㎡あたりの価額} - \text{1㎡あたりの造成費等の額}}{\text{1㎡あたりの価額}} \right) \times \text{地積} = \text{市街地農地等の価額}$$

↓
宅地が路線価方式によって評価する地域の場合は路線価、倍率地域の場合はその土地に近接し、道路からの位置や形状が最も類似する宅地の評価額を基として計算。

※ 市街地周辺農地は0.8を掛ける

9. 不動産に対して成立する基本的な権利

FP協会テキスト 85P

物 権	所有権	法令の制限内で所有物を自由に使用収益および処分できる権利
	地上権	他人の土地を使用する権利で、工作物（建物、鉄塔、橋、トンネル等）または竹木を所有することを目的とする権利（民265条） ※地下鉄、モノレール、高圧線等の所有のための地上権も認められる（民269条2項） ※地上権者は地上権の登記を請求することが可能。設定者（地主）はそれに応じる義務がある。地上権者は地主の意思に関係なく自由に地上権を他人に譲渡、賃貸、担保に供することができる。
借地権・抵当権・根抵当権		
債 権 (民法上の 債権契約)	贈与、売買、交換、消費貸借、使用貸借、賃貸借（※）、雇傭、請負、委任、寄託、組合、終身定期金、和解 ※賃貸借契約に基づく賃借人の権利。賃借人は目的物の使用収益権を有する一方、賃料支払義務を負う（民601条）。賃借権は物権と異なり、賃貸人の承諾がないと譲渡、転貸できない（民613条）	

10. 共有（所有権）

FP協会テキスト 86P

共有とは数人の者が共同して1つの物を所有すること。各共有者の有する所有権の割合のことを持分という。

共有物の使用	共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができる（民249条）		
共有物の処分等	①他の共有者の同意がなくても、自分の持分については譲渡、放棄等が可能 ②共有者の1人が相続人なくして死亡したり、持分を放棄した場合、その持分は他の共有者に（その持分に応じて）帰属する（民255条）		
共有物の管理費用	①持分に応じて共有物の管理の費用を負担（民253条1項） ②共有者が1年以内にこの費用を支払わないとき、他の共有者は相当の償金を支払えばその共有者の持分を取得できる（民253条2項）		
共有物の分割	①原則として、いつでも自由に共有物の分割を請求できる（民256条1項） ②5年を超えない期間であれば、分割をしない旨の特約が可能（民256条1項） ③不分割特約は更新可能。但し、期間は5年以下に限る（民256条2項） ④分割協議が整わないとき、裁判所に共有分の分割を請求できる（民258条1項） ⑤裁判所は分割請求により現物を分割するのが原則であるが、現物分割できないとき又はそれにより著しく価格が低下する恐れがあるときは、競売を命じて、その代金を分割できる（民258条2項）		
保存行為	共有物の現状を維持すること	・共有物の修繕、登記 ・不法占有者への明渡請求 等	各共有者が単独で行うことができる
管理行為	共有物を利用、または改良すること	・共有物の賃貸およびその解除 ・共有物の利用者の決定 等	共有物の持分の価格の過半数の賛成で行う
変更行為	共有物の形状・性質に変化を加えること	・共有物の売買およびその解除 ・農地を宅地とする ・建物の増改築 等	共有者全員の同意が必要

11. 抵当権

性質	<p>①付従性：被担保債権が成立すれば成立し、消滅すれば消滅する</p> <p>②随伴性：被担保債権が譲渡されると、それに伴い移転する</p> <p>③不可分性（民法372条・296条）： 被担保債権の全額が弁済されない限り目的物全部の上に権利を行使できる</p>
設定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 抵当権は当事者の契約（抵当権設定契約）によって設定され、 ・ 契約当事者は、債権者＝抵当権者と抵当権設定者 ・ 抵当権設定者が債務者でなく第三者の時は「物上保証人」という（民法372条） ・ 抵当権設定契約は意思表示だけで効力を生ずる（民法176条） ・ 登記は第三者に対する対抗要件である（民法177条） ・ 抵当権の目的物は不動産・地上権・永小作権（民法369条）
目的物の範囲	<p>①付加物（民法370条）：土地上の樹木や石垣、家屋を増築して風呂場を作った場合等</p> <p>②従物（民法370条）：抵当権設定時に存在していた従物にも及ぶ</p> <p>③従たる権利：土地賃借権に基づき建物を所有する場合、建物に抵当権を設定すれば、 抵当権の効力は土地賃借権にも及ぶ</p> <p>③果実（民法371条1項、372条・304条） 抵当権の目的不動産から生じる天然果実には及ばない。但し、差押え後は及ぶ 物上代位することにより、法定果実（建物を賃借する場合の家賃など）にも及ぶ</p>
優先弁済的効力	<p>優先弁済の順位（民法373条1項、336条、339条、340条）</p> <p>①同一の不動産の上に数個の抵当権が設定されている場合 → 各抵当権の登記の前後により抵当権の順位が定まる</p> <p>②先順位の抵当権が消滅するとき → 後順位の抵当権の順位が昇格する。</p> <p>③先取特権との優先関係 一般の先取特権：登記の前後による。抵当権に登記がないときは、先取特権が登記の有無を問わず優先する。 不動産保存・工事の先取特権：一定の要件のもとに登記すれば、登記の前後によらず抵当権に優先する。 不動産売買の先取特権：登記の前後による。</p>
第三取得者の地位	<p>①代価弁済（民法377条）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 抵当権の設定登記がある不動産であっても、抵当権者の承諾を得ることなく、その不動産の所有権移転登記ができる。 ・ 所有権又は地上権を買受けた者が、抵当権者の請求に応じて売買代価を弁済したときは、抵当権はその第三者のために消滅する。 <p>②滌除（てきじょ）（民法378条・379条・381条）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 抵当権付の不動産の所有権、地上権、永小作権の取得者は滌除できる＝「滌除権者」 ・ 主たる債務者、保証人及びその承継人は滌除をすることができない ・ 抵当権者が抵当権を実行する際は、その旨を滌除権者に通知しなければならない
抵当権の処分	<p>①転抵当（民法375条の1）：自分の持っている抵当権を担保にお金を借りること</p> <p>②抵当権の譲渡・放棄（抵当権者から無担保債権者へ）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 譲渡：無担保債権者が抵当権付債権者となり、抵当権者が無担保債権者となる。 ・ 放棄：放棄者は受益者（無担保債権者）に対する関係においてのみ優先権を失い、両者の債権額に応じて平等に配当金が分配される（民法375条の1） <p>③抵当権の順位の変遷・放棄（先順位の抵当権者から後順位の抵当権者へ）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 譲渡：当事者間で優先順位が交替する。 譲渡者は残金がある場合のみ配当が受けられる ・ 放棄：放棄者は受益者（後順位抵当権者）と同順位となり、債権額に応じて平等に配当される <p>以上、いずれの抵当権の処分も当事者の合意のみで成立し、他の者の同意は必要ない</p> <p>④抵当権の順位の変更 各抵当権者の合意により、順位の絶対的変更を生じる（民法373条の2） 利害関係者があればその承諾が必要（民法373条2但書）</p>

12. 不動産と法律（法律の分類の基礎）

FP協会テキスト 90P

<公法と私法>

法律の分類		代表的・不動産関係の法律	特徴
公法	公の秩序等を守るため適用される法律	憲法、刑法、税法etc 国土利用計画法、都市計画法、農地法 土地区画整理法、生産緑地法	強行規定が多い (特約無効)
私法	個人間もしくは個人に適用される法律	民法（一般法）商法等 借地借家法、区分所有法、不動産登記法	任意・強行規定 (特約有効)

(1) 一般法と特別法

特別法	法律の適用が特定の人や物事に限定されているもの	借地借家法 区分所有法、 不動産登記法、 住宅品質確保法他	特別法が一般法より優先する	借地借家法 (優先)	
一般法	法律の適用領域が限定されていないもの	民法（補充法）	特別法で規定されていない部分を補充する	民法 (補充法)	所有権 共有 契約

- ・民法は原則法と言われ、特別法に無い設定を補充するもので、補充法といわれる。
- ・契約は自由であるが公序良俗や特別法などの強行法規に反する特約は無効となる。

(2) 法律の規定（法規）には強行規定と任意規定がある

- ・強行規定（法規）…本人の意思に関係なく、強制的に適用する法律…特約等は無効
- ・任意規定（法規）…本人の意思（特約等）により、強制的に適用されない法律…特約は有効、民法、商法が代表的なもの

(3) 損害賠償額の予定等の制限 (法38)

宅建業者は、自ら売主となる売買契約において、債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定又は違約金を定めるときは、合計金額の10分の2を超えてはならない。10分の2を超える部分は無効である。本条は損害賠償額の予定等を定めた場合の規定であり、定めなかった場合は民法の原則通り、損害を証明すれば10分の2超であっても請求できる。

(4) 手付額の制限等

宅建業者は、手付けについて貸付けその他信用の供与をすることによって、契約の締結の誘引する行為をしてはならない(法47の3)。

(5) 手付け金等の保全 (法41、41の2)

宅建業者は自ら売主となる売買契約において、受領する手付金等の金額が

①未完成物件にあつては代金額の5%を超える場合、又は1,000万円を超える場合

②完成物件にあつては代金額の10%を超える場合、又は1,000万円を超える場合

においては、手付金等の保全措置を講じた後でなくては、手付金等を受領してはならない。ただし、売買された物件について買主に移転登記されるか、又は買主が所有権の登記をしたときは保全措置の必要はない。

(6) 割賦販売契約の解除等の制限 (法42)

宅建業者は、自ら売主となる割賦販売契約において、割賦金の支払いがない場合には、30日以上相当期間を定めて、書面で催告し、その期間内に支払いがない場合には、契約の解除又は残代金の全額を請求できる。

(7) 所有権留保の禁止 (法43)

宅建業者は、自ら売主となる割賦販売・提携ローン付売買を行った場合には、原則物件を買主に引き渡すまでに、登記その他の売主の義務を履行しなければならない。

FP協会テキスト 136P

15. 相続税・贈与税の財産評価**(1) 主な宅地の評価**

1) 貸宅地 (評基通25) ……自用地価額 × (1 - 借地権割合)

2) 貸家建付地 (評基通26) …自用地価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合)

3) 借地権 (評基通27) ……自用地価額 × 借地権割合 ※借地権金等の取引慣行のない地域の借地権は、評価しない

(2) 家屋等の評価

1) 評価の方式 (評基通88) ……固定資産税評価額 × 1.0

2) 貸家の評価 (評基通93) ……自家用屋の評価額 × (1 - 借家権割合 × 賃貸割合)

3) 借家権の評価 (評基通94) …自家用屋の評価額 × 国税局長の定める割合

FP協会テキスト 138P

16. 小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例 (措法69の3)

(1) 適用対象者…相続または遺贈により(2)の宅地等を取得した個人

(2) 適用対象土地等 (小規模宅地等)

被相続人または被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の事業の用もしくは居住の用に供されていた宅地等又は国の事業の用に供されていた宅地等で一定面積までの部分

(3) 軽減割合・特例対象面積（分筆登記の必要は無い）

1) 特定事業用宅地等（不動産貸付等の用に供されていた宅地等を除く）

a) 被相続人が営んでいた事業を申告期限まで引き続き営んでいる場合	80%	400㎡
b) 被相続人と生計を一にしていた親族が相続開始前から申告期限まで自己の事業の用に供している場合		
c) a)およびb)以外の場合	50%	200㎡

2) 特定居住用宅地等

a) 配偶者が取得した場合	80%	240㎡
b) 被相続人の同居親族が申告期限まで引き続き居住している場合		
c) a)およびb)の者がいない場合において、相続開始前3年以内に自己の所有する家屋に居住したことがなく、かつ、申告期限まで引き続きその宅地を所有している場合		
d) 被相続人と生計を一にしていた親族が相続開始前から申告期限まで自己の居住の用に供している場合		
e) a)からd)まで以外の場合	50%	200㎡

3) 特定の同族会社の事業用宅地等

a) 申告期限まで引き続きその同族会社の事業の用に供される場合	80%	400㎡
b) a)以外の場合	50%	200㎡

4) 国営事業用宅地等

a) 特定郵便局舎用の宅地等を引き続き国の事業の用に供する場合	80%	400㎡
b) a)以外の場合	50%	200㎡

5) 不動産貸付等の用に供されていた宅地等（5棟10室は要件ではない）

50%	200㎡
-----	------

- ※ 事業用部分及び貸付用部分が80%減額となる居住用と同一建物内に存する場合は全体を80%減額する
- ※ 共有で相続した場合、取得した者の中に対象者がいれば、他の者の取得部分も小規模宅地の評価減の対象となる。
- ※ 相続税の申告期限までに遺産分割されている土地に適用。未分割の土地について申告期限から3年以内に分割された場合にも適用がある。

FP協会テキスト 141P

17. 物納制度

平成18年4月1日以後の相続より相続税の物納制度の明確化・迅速化が適用

- (1) 取引相場のない株式は譲渡制限株式以外であれば物納可能。
- (2) 物納申請の許可・却下は物納申請期限から原則3ヵ月以内に行われる。
- (3) 延納による納税が困難となった場合は申告期限から10年以内に限り、延納の残額を限度として物納を選択することができる。
- (4) 物納申請中の利子税は、審査事務期間は免除される。
- (5) 物納不適格財産・物納劣後財産が明確にされた

物納劣後財産

次に掲げるような財産は、他に物納に充てるべき適当な財産がない場合に限り物納に充てることができる。

- ①地上権、永小作権若しくは耕作を目的とする賃借権、地役権又は入会権が設定されている土地。

- ②法令の規定に違反して建築された建物及びその敷地。
- ③土地区画整理法による土地区画整理事業等の施行に係る土地につき仮換地又は一時利用地の指定がされていない土地（当該指定後において使用又は収益をすることができない土地を含む。）
- ④現に納税義務者の居住の用又は事業の用に供されている建物及びその敷地（当該納税義務者が当該建物及びその敷地について物納の許可を申請する場合を除く。）
- ⑤劇場、工場、浴場その他の維持又は管理に特殊技能を要する建物及びこれらの敷地。
- ⑥建築基準法第43条第1項に規定する道路に2メートル以上接していない土地。
- ⑦都市計画法の規定による都道府県知事の許可を受けなければならない開発行為をする場合において、当該開発行為が開発許可の基準に適合しないときにおける当該開発行為に係る土地。
- ⑧都市計画法に規定する市街化区域以外の区域にある土地（宅地として造成することができるものを除く。）
- ⑨農業振興地域の整備に関する法律の農業振興地域整備計画において農用地区域として定められた区域内の土地。
- ⑩森林法の規定により保安林として指定された区域内の土地。
- ⑪法令の規定により建物の建築をすることができない土地（建物の建築をすることができる面積が著しく狭くなる土地を含む。）
- ⑫過去に生じた事件又は事故その他の事情により、正常な取引が行われぬおそれがある不動産及びこれに隣接する不動産。
- ⑬事業の休止（一時的な休止を除く。）をしている法人に係る株式。

18. 定期借地権方式の概要

		一般定期借地権	建物譲渡特約付借地権	事業用借地権
借地契約の方法		公正証書等の書面 契約による規定が優先される部分が多いため書面を義務づけているが、対象が個人の住宅から法人の業務用建物まで幅広く想定されているため、必ずしも公正証書としなくてもよい。	規定なし 建物譲渡の特約を除いては借地借家法の規定が適用されるため、特に契約の方法は定めていない。また、建物に土地所有者の仮登記をすることで、特約を明らかにすることができる。	公正証書 借地権の目的が業務用と明確であり、法人との契約が中心となると考えられることから、公正証書での契約を義務づけている。
	借地権の返還方法	期間満了による 契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長をしない定めをしておけば、期間満了によって契約は終了	建物譲渡による 借地上の建物を土地所有者が相当の対価で買い取ることによって、借地権を消滅させることができる。	期間満了による 借地借家法の存続期間等の規定を適用せず、期間満了によって借地契約は終了。
建物の取扱い		原則として、更地返還 建物の築造による存続期間の延長、建物の買取請求ができない。 貸主と借主が合意により建物付のまま返還されることもあり得る。	建物を相当対価で譲渡 もし、その建物に借家人があれば、借家人との契約関係は引き継がれ、「正当事由」がない限り借家契約の更新を拒絶することはできない。	原則として、更地返還 建物の買取請求権は認められていない。 但し、貸主と借主が合意すれば建物付のまま返還されることもあり得る
建物の用途	貸貸目的への対応	自己使用 or 貸家向き ※借地期間が長いので貸家目的にも対応できるが、将来、更地で返還することを考えれば、自己使用が望ましい。	貸家向き ※建物を買取った段階で土地所有者が貸貸人の地位を引き継ぐので、貸家目的に対応しやすい。	居住用は除く ※居住用は除くため、事業用であっても貸貸マンションや社宅等の建物には適用できない。又10年～20年で返還されるので貸家目的には適さない。
	適する建物の用途	戸建住宅、公共住宅、マンション（これらは賃貸・分譲いずれも可） アパート、オフィスビル、店舗、倉庫、工場、ホテル病院など。	オフィスビル、マンションホテル、商業ビルなど（建物買い取り後を考えてと特殊な用途のものは適さない）	郊外型店舗（洋服店、書店、スーパー、ディスカウントストア、日曜大工用品店、ファミリーレストランなど） 日用品店舗（コンビニエンスストア飲食店） 事務所、倉庫など。

19. 定期借地権の活用上の留意点

(1) 契約上の留意点

借地借家法に規定された要件の一つでも欠けた場合、要件に反する特約をした場合には、定期借地権には該当しなくなり普通借地権となる。

(2) 定期借地権の登記

土地の賃借権としての借地権は債権であることから、借地権の登記について、地主に協力義務がないため、従来の借地権はほとんど登記されることはなかった。しかし、定期借地権は、地主にとっても定期であることを明確にしておくことが無用のトラブルを避ける意味で重要であり、その登記は積極的に行うべきである。

建物譲渡特約付借地権については特段の取扱いがなされていないが、地主が借地借家法第23条に基づいて建物買い取りを約し、その履行を担保する場合、当然に建物に所有権移転請求権保全の仮登記を最優先して設定することになる。

20. 不動産取得税の課税標準

FP協会テキスト 169P

図表7-1 不動産取得税の課税標準

(注) 宅地及び宅地比準土地（市街化区域のうち、雑種地等）の取得が平成15年1月1日から平成21年12月31日までに行われたときは課税標準を2分の1とする。

21. 税率

FP協会テキスト 170P

8. 税率（不動産取得税の標準税率）3%（平成15年4月1～平成21年3月31日まで）
 ※但し、店舗、事務所等の住宅以外の家屋に係る特例措置は廃止。経過措置により平成18年4月1日から平成20年3月31日までの2年間に限り標準税率3.5%

22. 特例適用住宅の敷地を取得した場合の税額の減額

9. 特例適用住宅の敷地を取得した場合の税額の減額
 適用期限を平成20年3月31日迄に延長

23. 登録免許税の税率

FP協会テキスト 172P

図表7-5 登録免許税の税率

	平成18年4月1日以降
売買による所有権の移転登記	1,000分の10
所有権の信託の登記	1,000分の2

※特例により上記の登録免許税については、平成20年3月31日まで上記のとおり税率が軽減される。

※不動産登記に係る登録免許税の税率の特例の廃止により、上記以外の登録免許税は本則に戻った。

6. 住宅家屋の軽減税率

適用期限を平成21年3月31日迄に延長

※独立行政法人住宅金融支援機構が、平成19年4月1日から平成21年3月31日の間に抵当権を設定する場合、平成19年3月31日までの間に融資申込をした場合は非課税、平成19年4月1日以降に申込をした場合は1,000分の1とする。

24. 土地に対する税負担の調整措置

FP協会テキスト 179P

平成18年度から平成20年度までの土地に係る固定資産税の負担調整措置

(1) 宅地

①商業地等

負担水準	課税標準額
70%超	評価額の70%
60%以上70%以下	前年度の課税標準額（据置）
60%未満	前年度の課税標準額＋当該年度の評価額の5% ※ ※ 評価額の60%を上回る場合には60%相当額 評価額の20%を下回る場合には20%相当額

※ 課税標準額70%（上限額）の場合に算定される税額から、地方公共団体の条例の定めにより、当該年度の評価額の60%から70%の範囲で一定の割合により算定される税額まで、一律に減額することができる措置が継続される。

②住宅用地

負担水準	課税標準額
80%以上	前年度の課税標準額（据置）
80%未満	前年度の課税標準額（※2） + 前年度の課税標準額×住宅用地特例率（※1）の5% ※1 住宅用地特例率は6分の1又は3分の1 ※2 評価額の80%を上回る場合には60%相当額 評価額の20%を下回る場合には20%相当額

FP協会テキスト 181P

25. <既存住宅を耐震改修に伴う固定資産税の減額措置>創設

昭和57年1月1日以前から存していた住宅について新耐震基準に適合する耐震改修工事を平成18年1月1日から平成27年12月31日までの間におこなった場合（一戸あたり工事費30万円以上のもの）は、その住宅の120㎡部分までについて減額措置がとられる。なお、適用に際しては、その旨を証明書等を添付して改修後3ヵ月以内に市町村に申告しなければならない。

期 間（工事完了の時期）	固定資産税の減額割合
平成18年～21年の工事完了	3年間 2分の1に減額
平成22年～24年の工事完了	2年間 2分の1に減額
平成25年～27年の工事完了	1年間 2分の1に減額

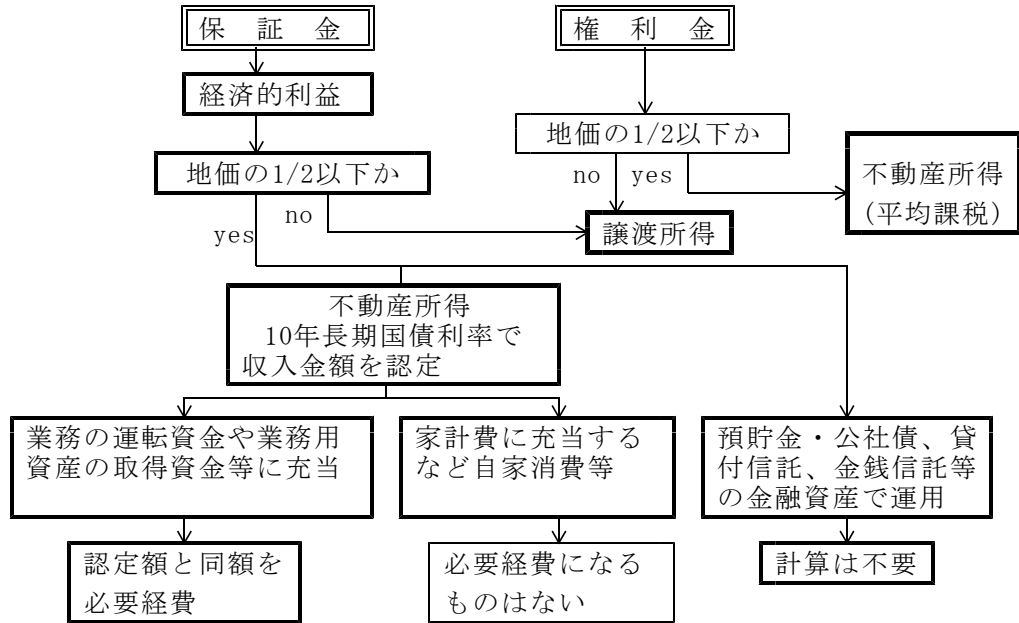
26. <住宅のバリアフリー改修促進税制の創設>（平成19年度制改正）

平成19年1月1日に存していた住宅のうち65歳以上の者、介護保険法の要介護若しくは要支援の認定を受けている者又は障害者である者が居住するもの（賃貸住宅を除く）で、平成19年4月1日から平成22年3月31日までの間に、一定のバリアフリー改修工事が完了したものについて、1戸当たり100㎡までについて、改修工事が完了した年の翌年分に限り、固定資産税の税額を3分の1に減額する。

27. 新築住宅に対する減額の特例

適用期限を平成20年3月31日迄に延長

28. 定期借地権の税務(所得税)



29. 基準年利率

平成18年基準年利率

区分	年数・期間	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
短期	1年～2年	0.25	0.25	0.25	0.5	0.5	0.75	0.75	0.75	0.5	0.5	0.75	0.75
中期	3年～6年	0.75	0.75	1.0	1.5	1.0	1.5	1.5	1.5	1.0	1.0	1.0	1.0
長期	7年以上	1.5	1.5	1.5	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	1.5

残存期間に1年未満の端数がある場合には、6カ月以上のときは1年、6カ月未満のときは切り捨てる。

※複利現価率の例

50年後に100万円を得るには、年3%で複利運用すれば現在22.8万円あればよい。

※複利年金現価率の例

2年間毎年末に1円授受した場合、それを年3%で複利運用した場合の現在価値は 1,913円

$$1 \div 1.03 = 0.9708 \quad 1 \div (1.03)^2 = 0.9425 \quad 0.9708 + 0.9425 = 1.9133$$

30. 住宅ローン減税制度（住宅ローン控除制度）－適用要件

（1）控除額と控除を受けられる期間

一定の要件を満たした場合、下記の算式で求めた金額が、最大10年間（平成19年又は20年に居住の用に供した場合は最大15年間との選択）（平成19年度税制改正）にわたって所得税額から控除される。

《住宅ローン減税の比較》

	平成17年 居住分		平成18年 居住分		平成19年居住分 選択制 (平成19年度税制改正)		平成20年居住分 選択制 (平成19年度税制改正)	
	10年間	10年間	10年間	15年間	10年間	10年間	10年間	10年間
最高控除額	360万円	255万円	200万円	200万円	160万円	160万円	160万円	160万円
控除対象 ローン残高	4,000万円 まで	3,000万円 まで	2,500万円 まで	2,500万円 まで	2,000万円 まで	2,000万円 まで	2,000万円 まで	2,000万円 まで
控除率	1～8年	9～10年	1～7年	8～10年	1～6年	7～10年	1～10年	11～15年
	1%	0.5%	1%	0.5%	1%	0.5%	0.6%	0.4%
適用対象	居住用家屋+その敷地							
中古住宅	非耐火建築物		築後20年以内					
	耐火建築物		築後25年以内					
	一定の耐震基準を満たす既存住宅		H17.4以降 築年数に関係なく適用可					
床面積制限	50㎡以上無制限							
譲渡損失3年間繰越控除制度との併用	平成21年まで可							

（2）主な適用要件と注意点

1) 住宅の要件

- ① 取得住宅の床面積（マンションなどの区分所有建物は専有部分の登記面積が50㎡以上。（工事費用が100万円を超の増改築も含む）
※地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準又はこれに準ずるものに適合する一定の修繕又は模様替えも含む ※面積要件は、登記簿上の面積で判定される。
- ② 既存住宅の場合には築後20年以内（耐火構造の場合には25年以内）であること。
※平成17年4月1日以後に取得・入居した住宅で、地震に対する安全基準に適合する住宅であれば、築後年数に関する要件にかかわらず、適用対象となる（平成17年度改正）
- ③ 併用住宅の場合には住宅部分の床面積が2分の1以上であること。

2) 適用申請者の要件

- ① 適用者のその年分の合計所得金額が3,000万円（給与収入だけの場合3,336万円）以下。
- ② 居住の用に供した年の前々年から翌々年までの間（取得した年と前後2年間、通算5年間に、居住用財産についての3,000万円控除や買換え特例等を受けていないこと。
※譲渡所得の特例と住宅ローン控除制度のダブル適用はできない。
平成11年1月1日から平成21年12月31日までに譲渡をした対象住宅に係る譲渡損失については、住宅ローン控除制度と譲渡損失3年間繰越控除制度との併用が認められる。住宅譲渡損が出た場合は、最長3年間の繰越控除を受け、その後も6年間（平成19年又は20年に居住の用に供した場合は11年間との選択）のローン控除を適用可能。
- ③ 住宅取得の日から6ヵ月以内に居住の用に供し、控除を受ける各年の12月31日まで居住の用に供していること。

※夫婦共有による住宅取得の場合には、借入が夫婦連名の連帯債務については一定の要件の下で夫婦それぞれが住宅ローン減税制度が受けられる。

④ 転勤から戻った場合でも再適用可能

住宅の取得等をして住宅ローン控除の適用を受けていた居住者が、平成15年4月1日以後に、転勤等のやむを得ない事情でその住宅を本人の居住の用に供しなくなった後、再びその住宅に入居した場合には、一定の要件の下で、当該住宅の住宅ローン控除の適用年のうちその者が再び入居した日の属する年（再入居年）以後の各適用年（当該再入居年に当該住宅を賃貸の用に供していた場合には当該再入居の翌年以後の各適用年）について住宅ローン控除の適用を受けることができる。

3) 融資の条件

① 借入金は、金融機関等（※）からの償還（又は割賦）期間10年以上のもの。

※金融機関等とは、銀行など民間の金融機関や住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）などの公的機関の融資、宅建業者・建設業者・勤務先からの融資や代金債務財形持家融資などが該当する。但し、勤務先からの場合、役員が受けるものは認められない。

② 自宅を取得するためのローンであること等。

※・親族・知人等からの借入は不可。

・社内融資による貸付については利率が1%以上のもの（平成19年3月1日現在の利率。今後は金利の動向等を勘案して利率等を定める方式に改められる）。一般金融機関等からの借入金については、利率の制限は無い。

③ 控除対象となる借入金額は家屋及び、家屋とともに取得するその敷地である土地等の取得資金に充てるために、これらの住宅の取得に係る借入金等と一体として借り入れたものであること。

※土地を先に取得した場合、控除対象となる土地等の借入金とは

- ①住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）、沖縄振興開発金融公庫、年金資金運用基金（年金福祉事業団）からの借入金。
- ②地方公共団体からの借入金で建築条件が付されているもの。
- ③宅地建物取引主任者との間で建物の請負工事契約（分譲契約締結後3ヵ月以内）が成立している場合の借入金。
- ④その他の借入金で「新築の日前2年以内」に土地を取得した場合で、土地購入ローンについての抵当権設定がその家屋についてもなされるもの。

<住宅のバリアフリー改修促進税制の創設>（平成19年度制改正）

一定の居住者が、その者の居住の用に供する家屋について一定のバリアフリー改修工事を含む増改築等（以下「バリアフリー改修工事等」という。）を行った場合において、当該家屋を平成19年4月1日から平成20年12月31日までの間にその者の居住の用に供したときは、一定の要件の下で、そのバリアフリー改修工事等に充てるために借り入れた住宅借入金等の年末残高の一定割合を所得税の額から控除する。この特例は、住宅の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除との選択適用とし、控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率については、次のとおりとする。

居住の用に供する時期	控除期間	住宅借入金等の年末残高	控除率
平成19年4月1日から平成20年12月31日まで	5年間	1,000万円以下の部分	イ 一定のバリアフリー改修工事に係る工事費用相当部分（200万円を限度）・・・2% ロ イの「一定のバリアフリー改修工事に係る工事費用相当部分」以外の工事費用相当部分・・・1%

3 1. 住宅取得資金の贈与の特例（措法70の3）

平成17年12月31日で廃止のため項目削除

3 2. 住宅取得資金等に係る相続時精算課税制度

（適用期限を平成19年12月31日迄に延長）

（1）制度の概要

- ・相続時精算課税制度を一定の住宅取得資金等の贈与について拡大適用する。
- ・自己の居住の用に供する「一定の家屋」を取得する資金又は自己の居住の用に供する家屋の「一定の増改築」のための資金の贈与を受ける場合に限り、65歳未満の親からの贈与についても適用する。
- ・非課税枠（特別控除）＝3,500万円 [2,500万円の非課税枠（特別控除）＋1,000万円]

（2）「一定の家屋」の要件

- 1) 新築又は築後経過年数が20年以内（一定の耐火建築物である場合には、25年以内）
- 2) 家屋の床面積（区分所有の場合には、当該区分所有する部分の床面積）が50㎡以上
- 3) その他所要の要件を満たすこと。

（3）「一定の増改築」の要件

その者が所有する家屋について行う増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替その他の工事で下記の要件を満たすものをいう。

- 1) 増改築の工事費用は100万円以上
- 2) 増改築後の家屋の床面積（区分所有の場合、区分所有する部分の床面積）が50㎡以上
- 3) その他所要の要件を満たすこと。

（4）適用対象

- ・平成15年1月1日から平成19年12月31日までの間に贈与により取得する金銭

（5）住宅取得資金等の贈与の特例（5分5乗方式）の取扱い

- ・制度（5分5乗方式）については、平成17年12月31日までで廃止となった。
- ・この経過措置の適用を受けた者は、当該贈与を受けた年以後5年間は、当該贈与者からの当該贈与について、相続時精算課税制度の適用は受けられない。

3 3. 不動産の取得日

FP協会テキスト 195P

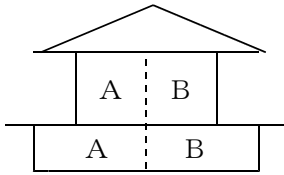
売買による取得	売買契約をした日、もしくは引渡しを受けた日
建築による取得	建物が竣工して引渡しを受けた日
相続による取得	被相続人が取得した日（相続人が限定承認をした場合は相続発生時）
贈与による取得	贈与者が取得した日
本法交換による取得	交換前の不動産を取得した日
収用による代替資産の取得	収用された不動産を取得した日
買換えによる取得	買換え物件を取得した日
等価交換による取得	交換物件を取得した日

3 4. 不動産の取得費

FP協会テキスト 196P

$$\text{取得費} = \left(\text{譲渡した資産の取得に要した金額} \right) + (\text{その後の設備費・改良費}) - (\text{償却費相当額})$$

3) A、B 別々に適用されるが、A、B の控除残額が残っても、通算することはできない。

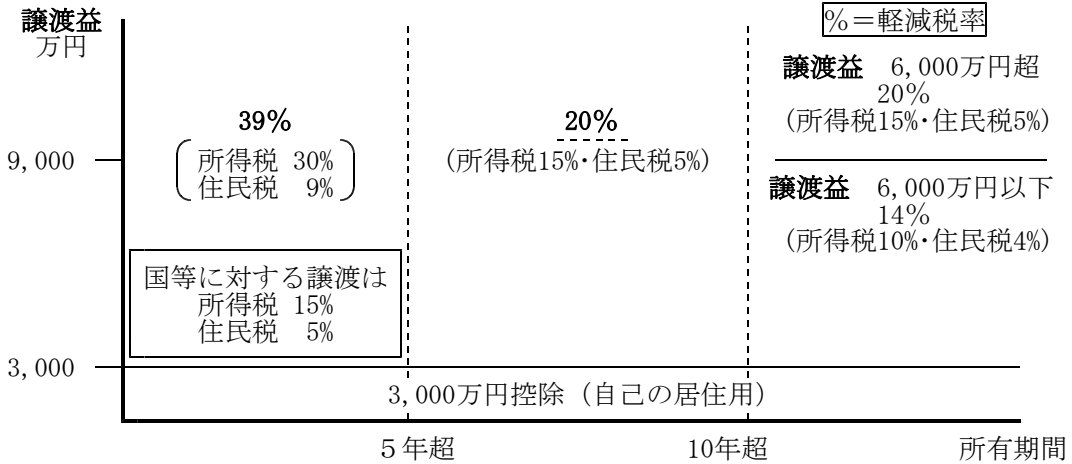


$$3,000 \text{万円} - A \text{の譲渡益 (土地、建物)} = \text{控除残}$$

$$3,000 \text{万円} - B \text{の譲渡益 (土地、建物)} = \text{控除残}$$

※ この場合は、A に控除残があっても B から差し引くことはできない。また、A に譲渡益が出ても、B の控除残を控除することはできない。

<参考> 居住用財産譲渡関係の税率図



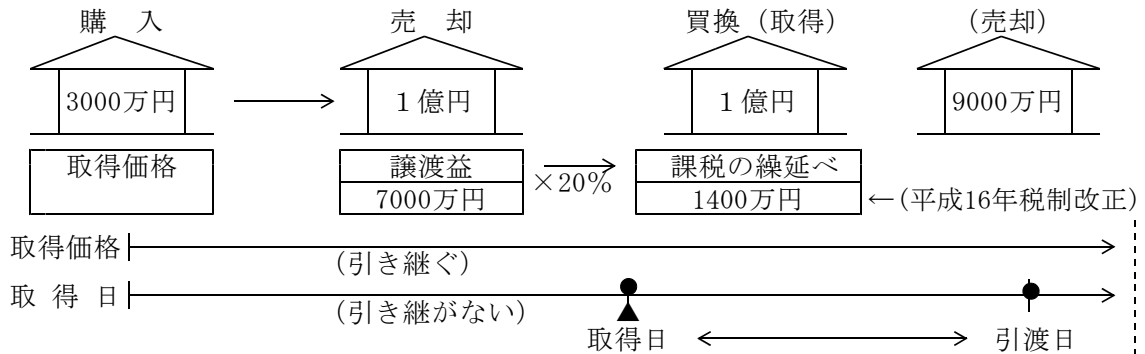
F P 協会テキスト 203 P

36. 相続等により取得した居住用財産の買換え・交換の特例

※平成19年4月1日以後廃止 (平成19年度税制改正)

37. 特定の居住用財産の買換え・交換の特例

F P 協会テキスト 203 P



5年以内に売却すれば短期 $9000 \text{万円} - 3000 \text{万円} = 6000 \text{万円}$ $6000 \text{万円} \times 39\% = 2340 \text{万円}$ ←

※買換えを適用したものを5年以内に売ると短期譲渡所得となり、従前の取得価額を引き継ぐので、買換えた金額以下で売却しても課税される。

(1) 特定の居住用財産の買換え・交換の特例

- 1) 買換の特例を適用後、5年以内に売却すると短期譲渡所得となる。
- 2) 取得日は引き継がない。買換えた不動産の取得日となる。
- 3) 取得価額は引継ぐ。買換えた価額ではなく、買換え前の不動産を取得した時点の価額となる。

- 4) 買換え物件が売却物件よりも低額であれば、その差に譲渡所得が課せられる。
 ※買換えを適用したものを5年以内に売ると短期譲渡となり、従前の取得価額を引き継ぐので、買換えた金額以下で売却しても課税される。
 ※平成19年4月1日以後の譲渡については、買換資産の家屋の床面積の上限（280㎡）は廃止（平成19年度税制改正）

(2) 特定の居住用財産の買換え特例の計算

課税の繰延べ割合は100%

1) 譲渡収入金額 ≤ 買換資産の取得価額の場合

譲渡資産の譲渡がなかったものとされ、譲渡所得の金額はゼロとなる。
 すなわち、全額課税繰延べされることになる。

2) 譲渡収入金額 > 買換資産の取得価額の場合

売却代金で新しく居住用財産をかったが、お金が余ったときのように、買換え資産の取得価額が、譲渡資産の譲渡額より少ない場合には、買換の取得価額を上回る部分については、譲渡があったものとされて、一部課税され残額が課税繰延べになる。

収入金額 = 譲渡資産の譲渡価格 - 買換資産の取得価格

必要経費 = (譲渡資産の取得費 + 譲渡費用) × $\frac{\text{収入金額}}{\text{譲渡資産譲渡価額}}$

課税長期譲渡所得 = 収入金額 - 必要経費

38. 特定の居住用財産の買換え特例の計算例

【特定の居住用財産の買換え特例を使った場合の譲渡所得の金額と税額の計算例】

[設例]・譲渡資産の取得日 : 昭和61年5月1日
 取得金額 : 3,000万円 (建物は減価償却費控除後)
 譲渡日 : 平成19年3月1日
 譲渡金額 : 1億円 譲渡費用 : 400万円
 ・取得資産の概要 : 家屋床面積230㎡ 土地面積450㎡
 取得日 : 平成19年3月25日 取得費 : 8,000万円
 譲渡価格 > 購入金額の場合は差額だけ譲渡されたものとみてその部分に所得税と住民税がかかる。

① 課税長期譲渡所得の金額

譲渡価格 購入価格 取得費 譲渡費用 譲渡価格 購入価格
 (1億円 - 8,000万円) - {(3,000万円 + 400万円) × (1億円 - 8,000万円) / 1億円}
 課税長期譲渡所得金額
 = 1,320万円

② 所得税の計算

1,320万円 × 15% = 198万円

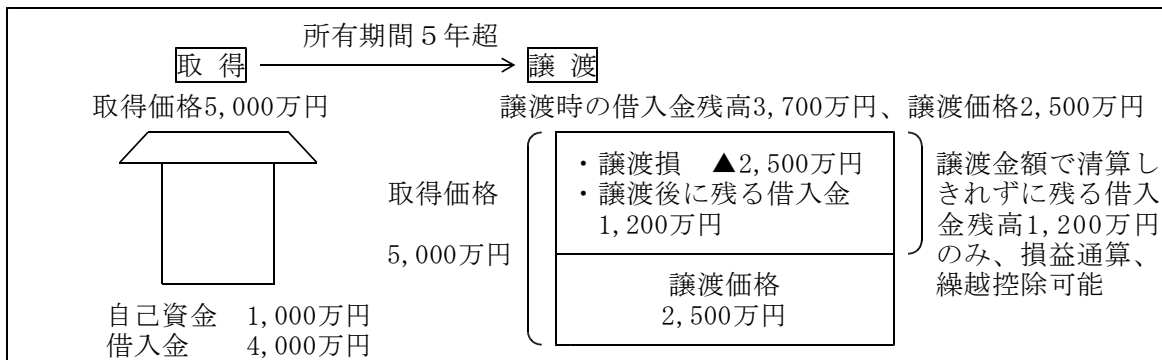
③ 住民税の計算

1,320万円 × 5% = 66万円

39. 特定の居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除

◆居住用財産の譲渡損失

※譲渡損失の金額とは、「譲渡価格－取得価格」、「譲渡価格－住宅ローン等の借入金額」のいずれか少ないほうの金額である。



※ この特例については、譲渡資産に係る譲渡損失の金額があるときは、当該譲渡資産の譲渡による所得以外の所得との通算及び翌年以降の繰越は認められる。

40. 特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例

譲渡益のうち、最高で買換資産の80%までは課税されない。

(1) 適用の要件

- ・一定地域内にある土地等または建物等を譲渡し、一定地域内にある土地等（土地等とともに取得される建物等を含む。）を取得すること。
- ・譲渡資産は、事業の用に供しているものであること。
- ・譲渡した日から一定期間内（原則として譲渡の年、前年または翌年中）に買換資産を取得すること。
- ・買換資産は、取得の日から1年以内に事業の用に供すること又は供する見込みであること。
- ・買換資産の土地等の面積は、譲渡資産の土地等の面積の原則5倍までである。
- ・原則として、土地等の所有期間は5年超である。
- ・売却先についての制限は設けられていない。
- ・資産の所有者と生計を一にする親族が事業の用に供している場合も、事業用資産とみなされ本特例の対象となる。

(2) 事業用の範囲

特定の事業用資産の買換特例は、譲渡した資産が「事業」又は「事業に準ずるもの」の用に供されている土地建物等の譲渡でなければならない。この場合の事業の範囲には、事業までとはいえなくても相当の収入を得ている継続的な不動産貸付を行うものも含まれる。相当の対価を得て継続的に行うものとは、一般的に減価償却費、固定資産税その他の必要経費を回収した後において、なお、相当の利益が生じるような対価を得ているかどうかにより判定される。

一時的、便宜的な利用の場合は、この特例の対象とはならない。

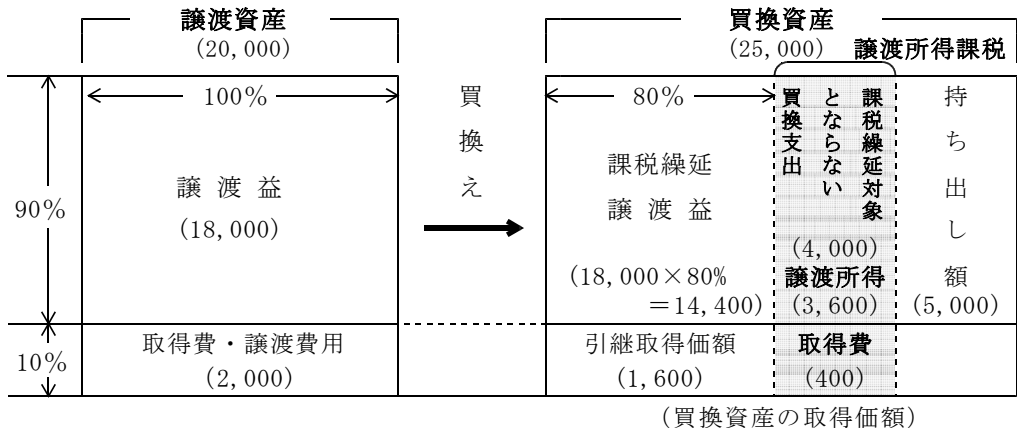
<特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例の計算>（課税の繰延べ80%の場合）

譲渡所得の計算

- ・譲渡収入金額 > 買換資産の取得価額の場合

$\text{課税譲渡所得金額} = \underbrace{(\text{譲渡収入金額} - \text{買換資産の取得価額} \times 0.8)}_{(A)} - \left(\frac{\text{譲渡資産の取得費}}{\text{譲渡費用}} \right) \times \frac{(A)}{\text{譲渡収入金額}}$
--

1) 譲渡収入金額 ≤ 買換資産の取得価額の場合



(買換資産の取得価額)
 $1,600 + 4,000 + 5,000 = 10,600$ 万円

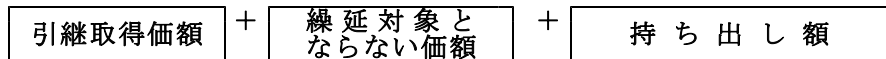
譲渡所得 3,600万円 =

$$\frac{\text{譲渡代金} \times \text{買換取得代金} \times \text{繰延割合} - \text{取得費} \cdot \text{譲渡費用}}{\text{譲渡代金}} = \frac{20,000 \times 20,000 \times 0.8 - 2,000}{20,000}$$

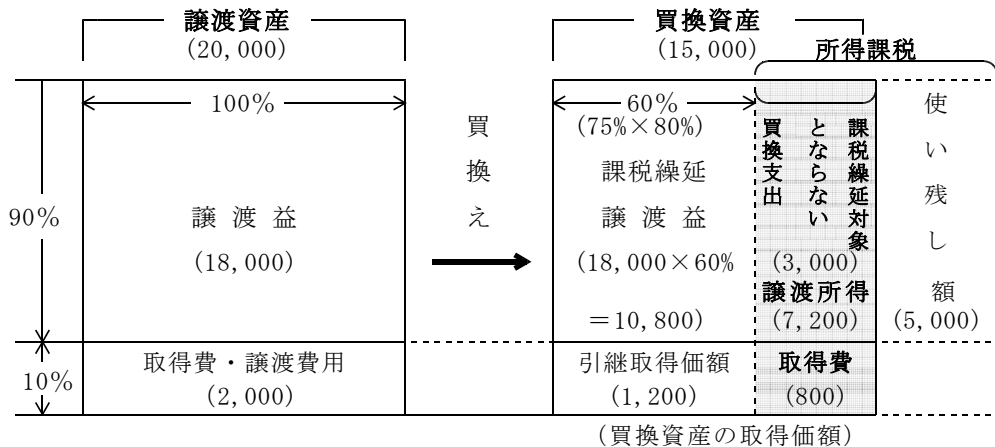
譲渡収入金額 - 取得費・譲渡費用

買換資産の取得価額

$10,600$ 万円 = $(2,000 \times 0.8) + (20,000 \times 0.2) + (25,000 - 20,000)$



2) 譲渡収入金額 > 買換資産の取得価額の場合



(買換資産の取得価額)
 $1,200 + 3,000 = 4,200$ 万円

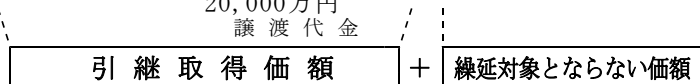
譲渡所得 7,200万円 =

$$\frac{\text{譲渡代金} \times \text{買換取得代金} \times \text{繰延割合} - \text{取得費} \cdot \text{譲渡費用}}{\text{譲渡代金}} = \frac{20,000 \times 15,000 \times 0.8 - 2,000}{20,000}$$

譲渡収入金額 - 取得費・譲渡費用

買換資産の取得価額

$4,200$ 万円 = $2,000 \times \frac{15,000 \times 0.8}{20,000} + (15,000 \times 0.2)$

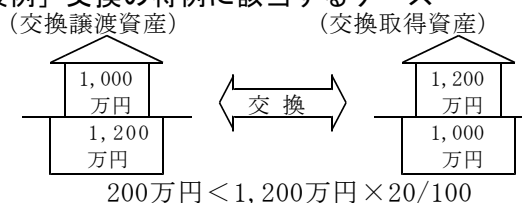


4 1. 固定資産の交換の特例—適用要件

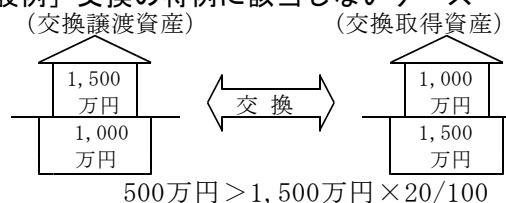
固定資産の交換の特例の適用条件

① 固定資産	土地・建物・機械装置・船舶・鉱業権 の交換であり、棚卸資産ではないこと
② 取得時期	それぞれの所有者がいずれも1年以上所有
③ 取得原因	相手方の固定資産は、交換のために取得したものでないこと
④ 種類・用途	取得資産と譲渡資産とは種類を同じくし、かつ、翌年3月15日までに交換直前の用途と同一の用途に供すること（自分が同一の用途に供すればよい）
⑤ 価格制限	両物件の時価の差額（＝交換差金の額）が、いずれか高い方の金額の20%を超えないこと

〔設例〕 交換の特例に該当するケース



〔設例〕 交換の特例に該当しないケース



固定資産の交換の特例—控除される取得費の計算

※ 法人についても適用される。

- ・ 交換差金を取得しない場合……譲渡はなかったものとされる。

- ・ 交換差金を取得した場合 $A - (B + C) \times \frac{A}{A + D}$

A…交換差金の額

C…譲渡費用

B…譲渡資産の取得費

D…取得資産の交換時の価額

4 2. 相続財産を譲渡した場合の取得費加算の特例

相続財産を、相続開始のあった日の翌日から相続税の申告期限の翌日以後3年以内に譲渡した場合は、通常の取得費に一定の方法で計算した相続税分を加算できる。売買代金の用途および売却先についての制限はない。

(1) 土地および借地権を売却した場合

$$\boxed{\text{確定相続税額 (注3)}} \times \frac{\text{その者の相続したすべての土地等の相続税評価額 (注1)}}{\text{その者の相続税の課税価格 (注2)}}$$

(2) 土地および借地権以外の資産を売却した場合

$$\boxed{\text{確定相続税額 (注3)}} \times \frac{\text{譲渡資産の相続税評価額}}{\text{その者の相続税の課税価格 (注2)}}$$

(注1) 相続開始前3年以内に被相続人から贈与により取得した土地等を含む。

物納されたもの、または、物納申請中の土地等は除く。

物納できる財産とは

- ・ 物納申請者の相続税の課税対象となった財産。
- ・ 相続対象となった財産を処分して、その処分代金等をもって取得した代替りの財産
- ・ 相続開始前3年以内に被相続人から贈与により取得した財産で、相続税の課税価格に加算された財産。

(注2) その人が被相続人の債務や葬式費用を引継いだ（負担した）場合でも、債務、葬式費用の金額は控除しない（つまり、分母は相続した総資産金額とする）。

(注3) 贈与税額控除又は相次相続控除を受けている場合は、それらの控除額を加算した額が相続税額となる。

※ 取得費加算額は、その資産の譲渡益の範囲内である。

4.3. 買換え等特例の要点

特 例 名	取得時期	取得価額
事業用資産の買換え	譲渡資産の取得日を 引き継がない	譲渡資産の取得費を 引き継ぐ
立体買換え	引き継がない	引き継ぐ
居住用財産の買換え	引き継がない	引き継ぐ
固定資産の交換	引き継ぐ	引き継ぐ
収用交換等の買換え	引き継ぐ	引き継ぐ

※ 取得価額についてはすべて引き継ぐ。

4.4. 区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）

FP協会テキスト 216P

区分所有建物									
専有部分←	501	502	503	E	504	505	506	賃貸している場合であっても、 管理費等の費用負担は区分所有 者の義務である。滞納がある場 合、特定承継人（売買等で取得 した者）が支払義務を負う	
専有部分と共用部分 は原則分離処分する ことはできない。	401	402	403		404	405	406		
	301	302	303		304	305	306		
	201	202	203		204	205	206		
共用部分←	玄関	管理室	集会所	V	104	105	106		
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">敷 地 利 用 権（土 地）</p> <p style="font-size: small; margin: 0;">（区分所有者全員で敷地の所有権を共有。敷地利用権の割合は、原則として専有部分の面積の割合。借地権を準共有している場合もある。敷地権たる旨の登記がされると、以後、敷地権の所有権移転、抵当権設定の登記などは不可）</p> </div>									

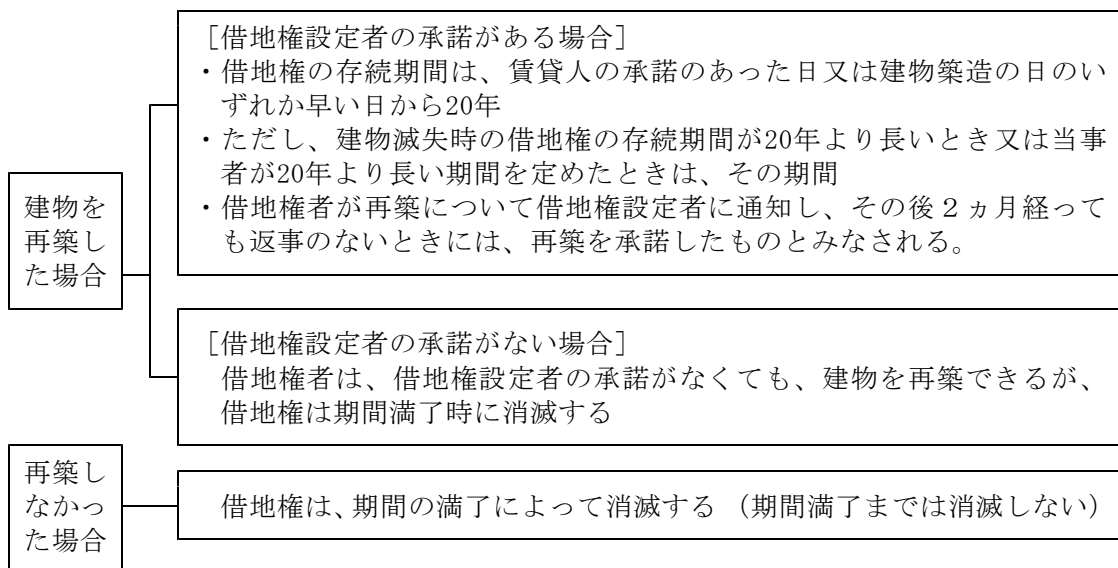
- ※ 専有部分の登記面積は内法。パンフレットに記載されているのは壁芯。
- ※ 法定共用部分は登記できない。規約共用部分は登記をしないと第三者に対抗できない。共用部分は原則として区分所有者全員の共有に属し、その持分割合は原則として専有部分の床面積割合による。但し、規約で別段の定めをした場合にはこの限りではない。共有持分は専有部分の処分に従うため、両者を分離して処分することはできない。

（1）集会の決議

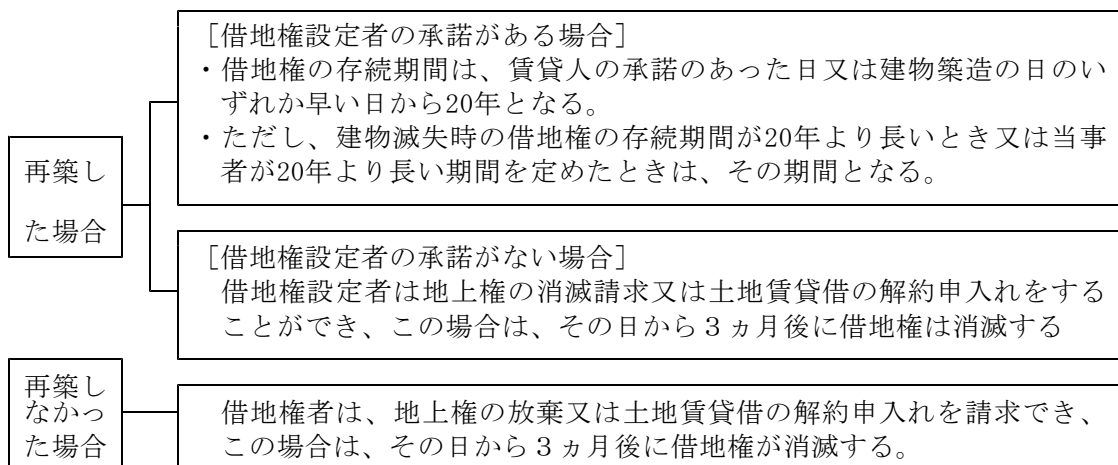
- ①集会の招集通知は、会日より少なくとも一週間前に会議の目的を示し各区分所有者に通知しなければならない。
- ②集会での決議は、書面での行使、代理人の使用が認められる。
- ③専有部分の占有者（賃借人など）は、会議の目的に利害関係を有する場合は、集会に出席して意見を述べるができるが、議決権はない。
- ④集会においては、あらかじめ通知した事項についてのみ決議をすることができる。

45. 借地権（建物も滅失と再建・借地権の譲渡）

1) 当初の借地権の存続期間中に建物が滅失した場合



2) 借地契約の更新後に建物が滅失した場合

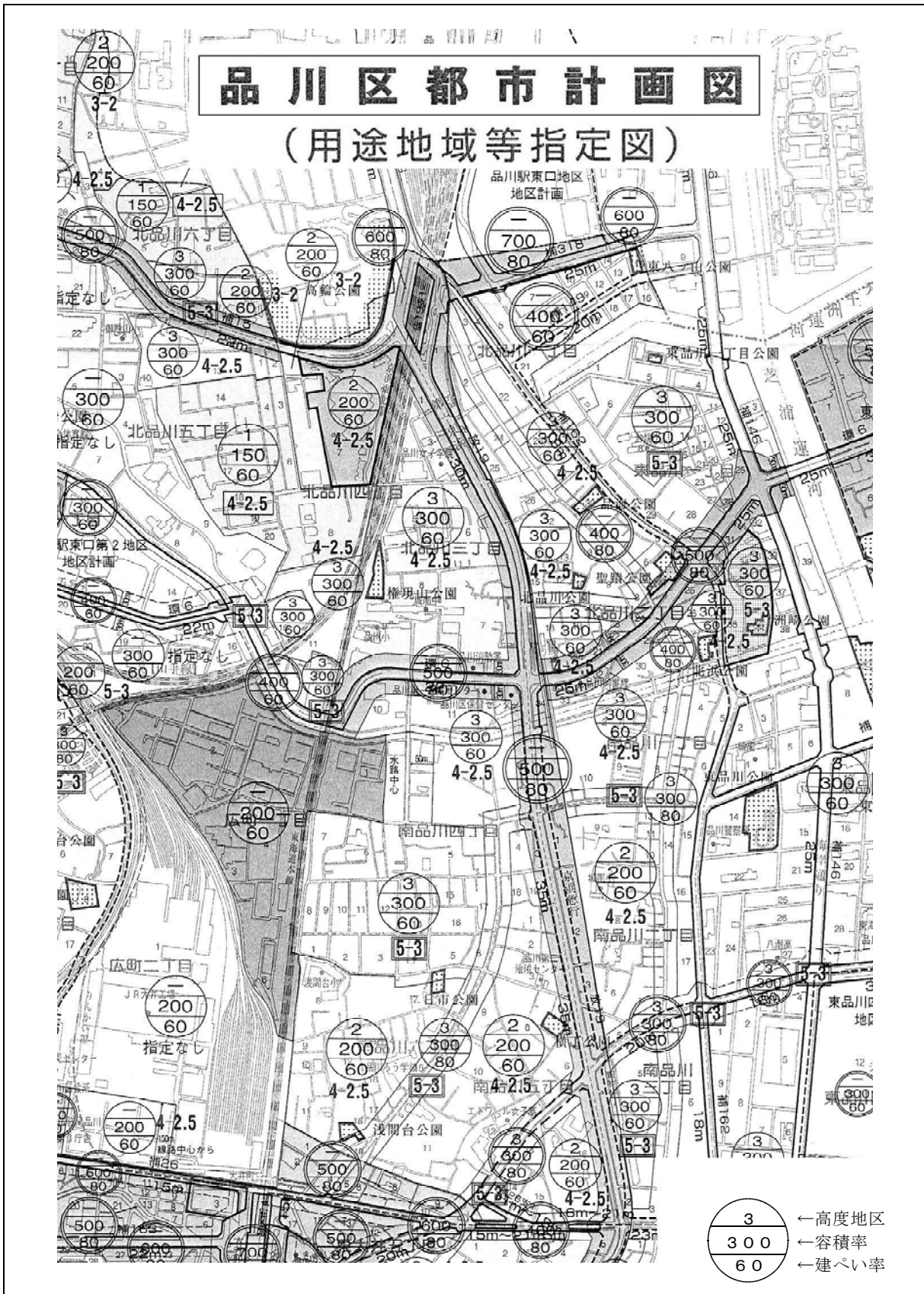


<借地権の譲渡・転貸>

- 1) 地上権：自由に譲渡・転貸できる
- 2) 賃借権：原則として賃貸人の承諾を必要とするが、賃貸人が不利となるおそれがないのに承諾しないときは、賃借人は裁判所に承諾に代わる許可の裁判を求めることができる。借地上の建物を競売により競落した場合においても同様である。

46. 都市計画図 (市区町村、都税事務所)

F P協会テキスト 247P



47. 都市計画図に記載されているもの

FP協会テキスト 247P

- | | | |
|---|--|--|
| 1. 市街化区域
市街化調整区域
非線引き区域 | 2. 都市施設
① 道路 ② 公園
③ 緑地 ④ その他 | 3. その他の地域地区
①高度地区 ②風致地区
③ 緑地 ④ その他 |
| 4. 用途地域
①第一種低層住居専用地域
②第二種低層住居専用地域
③第一種中高層住居専用地域
④第二種中高層住居専用地域
⑤第一種住居地域
⑥第二種住居地域 | ⑦準住居地域
⑧近隣商業地域
⑨商業地域
⑩準工業地域
⑪工業地域
⑫工業専用地域 | 5. 容積率、建ぺい率
6. ① 防火地域
② 準防火地域 |

(注) 都市計画図は都道府県において多少表示が異なる。

48. 開発許可制度—都市計画法

FP協会テキスト 255P

(1) 開発行為の手続き

- 1) 開発区域内の土地・建物等の権利者の相当数（2／3以上）の同意を得る。
- 2) 開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得る。
- 3) 開発行為により新たに設置される公共施設を管理することとなる者等と協議する。

(2) 開発許可の基準

1) 技術基準

許可権者は、開発行為がいわゆる技術基準に適合しており、かつ、申請手続きが適法であれば開発許可をしなければならない（法33）。又、許可した場合は、一定の事項を開発登録簿に登録しなければならない（法47の1）。

2) 立地基準

市街化調整区域内で行われる開発行為（第2種特定工作物建設目的の開発行為を除く）については、いわゆる技術基準に適合していても次のいずれかに該当しなければ許可されない（法34）。市街化区域内で行うことが不適当な開発行為

(3) 開発行為中の規制（法35の2-1、2-3、法38）

- ①開発許可申請書の記載事項を変更しようとする場合は、原則、知事の許可を受けなければならない。但し、軽微な変更については、知事への届出で足りる。
- ②開発行為を中止した場合は、その旨を知事に届出なければならない。

(4) 工事完了の届出

工事完了時には知事にその旨届出なければならない（法36の1）。

(5) 工事完了の検査・工事完了の公告

知事は遅滞なく工事が開発許可に適合しているか否か検査し適合していると認めるときは検査済証を交付して、工事完了の公告をしなければならない（法36の2・3）。

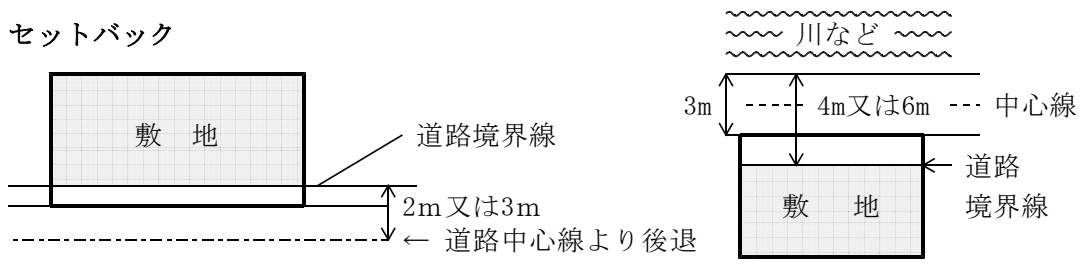
(6) 公共施設の管理及びその敷地の帰属

- ①開発行為により設置された公共施設は、原則として、工事完了の公告の翌日から、公共施設の在する市町村の管理に属する。
- ②開発行為に関する工事により、従来の公共施設に代えて、新たな公共施設を設置したときは、工事完了の公告の翌日に、従来の公共施設の敷地で国・地方公共団体が所有していたものは、開発許可を受けた者に帰属し、新たに設置された公共施設の敷地は、国・地方公共団体に帰属する。

49. セットバック

※セットバックした部分には建築物を建築することはできないし、建ぺい率・容積率の計算においても敷地面積に算入することはできない。

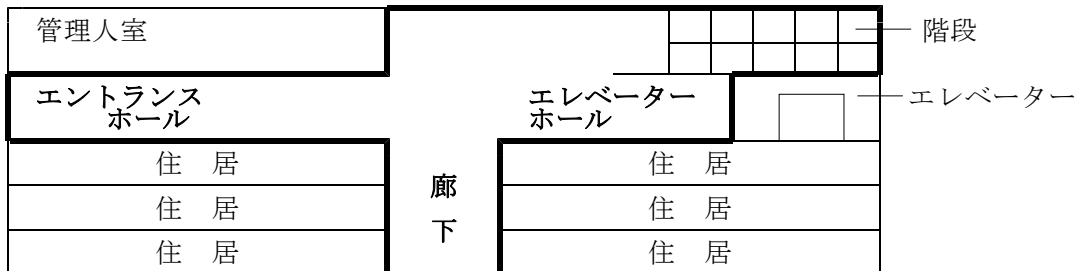
セットバック



50. マンション等共同住宅の容積率規制の合理化－建築基準法

マンション等共同住宅の共用の廊下、階段について、容積率制限の対象から除外する（建築基準法第52条第4項の改正）。

- ① 共用の廊下の用に供する部分とは、いわゆるエントランスホール及びエレベーターホール等共用のものを含むものであり、収納スペース、ロビーとして区画された部分等の居住、執務、作業、集会、娯楽又は物品の保管もしくは格納その他屋内的用途に供する部分を含まないものであること。
- ② 共用の階段の用に供する部分には、車椅子使用者が利用するための、階段に代わる共用の傾斜路（スロープ）の部分を含む。



→ 容積率不算入とする部分。