

－区分所有建物及びその敷地について－

当社大津事務所のある滋賀県大津市はマンション供給が非常に活発です。平成 17～18 年頃から琵琶湖沿いの眺望良好な地域を中心に各地でマンション建築が相次ぎ、平成 19 年度地価公示結果に見られるような大津市の地価上昇を牽引しました。この傾向は平成 19 年度に入ってからも継続しており、平成 19 年 9 月現在、大津市内における建築中及び計画中のマンションは 20 棟弱（当社調べ）ある状況です。しかしそろそろ供給過剰を引き起こすのでは？というのが大方の見方のようで、大津市における現在のマンション建設ラッシュもそう長くは続かないのかもしれない。

今回の豆知識では、このように活発に供給されている分譲マンション（区分所有建物及びその敷地）の用語、分類などについて説明したいと思います。

1. 区分所有建物及びその敷地とは？

区分所有建物及びその敷地について、不動産鑑定評価基準は、「建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という）第 2 条第 3 項に規定する専有部分並びに当該専有部分に係る同条第 4 項に規定する共用部分の共有持分及び同条第 6 項に規定する敷地利用権をいう」と定義しています。



区分所有建物及びその敷地の代表例としては、分譲マンションの一室が挙げられますが、分譲マンションを購入された一般の方々などは、自分が購入した権利がなんなのか、正確に理解して購入されている方はあまり多くないのが現状です。また区分所有建物及びその敷地の鑑定評価を行う不動産鑑定士は、当然「専有部分」、「共用部分」、「敷地利用権」とは何かについて十分理解しておかなければなりません。なぜならば区分所有法は「①区分所有建物及びその敷地について、共用部分の共有持分、専有部分の処分に従い、この両者を分離して処分することができないこと」、及び「②規約により例外的に定められた場合を除き、敷地利用権と専有部分とは原則として分離処分できないこと」を定めているため、区分所有建物及びその敷地の経済価値とは、専有部分、共用部分、敷地利用権が三位一体となり、専有部分の経済価値として凝縮されたものと考えられる必要があるためです。

(1) 専有部分

建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という）第1条は、一棟の建物のうち、構造上区分された数個の部分が独立して住居、店舗、事務所、倉庫、その他の建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、区分所有法の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる旨を定めています。

すなわち、建物の各部分が、①構造上区分されていること（隔壁、階層等により他の部分と遮断されていること・構造上の独立性）及び②独立して建物の用途に供することができること（利用上の独立性）の二つの条件を満たしているときは、その各部分ごとに、それぞれ独立の所有権の目的とすることが認められています。そしてこのような建物の区画された部分を目的とする所有権を「区分所有権」、その所有者を「区分所有者」といい、この区分所有権の目的である建物の部分を「専有部分」といいます。



(2) 共用部分

共用部分は、①専有部分以外の建物の部分、②専有部分に属しない建物の附属物、及び③規約により共用部分とされた附属の建物をいいます。なおこの共用部分には、法律上当然に共用部分である部分（法定共用部分）と、規約により共用部分とされる部分（規約共用部分）とがあります。

① 専有部分以外の建物の部分

専有部分とともに建物本体を形成する部分であり、区分所有者の共同の利用に供される部分であって、法定共用部分と規約共用部分があります。

- ・ 法定共用部分・建物のうち、屋上、廊下、階段、エレベーター等
- ・ 規約共用部分・集会室、管理事務室等で規約により共用部分とされた部分

② 専有部分に属さない建物の附属物

建物の附属物で、効用上その建物と不可欠な関係にあるものであり、例えば電気配線、ガス・水道管などで、これらは法定共用部分となります。

③ 規約により共用部分とされた附属の建物

専有部分に対して従物的な関係にある別個の建物で倉庫、車庫、集会所等があげられる。

区分所有権は、本来、専有部分を目的とした所有権を意味するものですから、この共用部分に対する共有持分は、区分所有権とは別個の権利です。しかし、区分所有法では、この共用部分の共有持分は、専有部分の処分に従い、この両者を分離して処分することができないこととしており、法律上専有部分と一体化しています。従って、担保権を専有部分に設定すれば、その担保権の効力は当然にその共用部分に及ぶこととなります。

(3) 敷地利用権

敷地利用権とは、区分所有者が専有部分を所有するための建物の敷地について有する所有権、地上権、賃借権、使用借権等をいいます。この敷地利用権のうち、登記された権利であって、専有部分と一体化されたものを「敷地権」と呼びます。したがって、敷地となり得るのは、所有権、地上権、賃借権等の登記の出来る権利に限られ、登記のできない権利である使用借権は、敷地権とはなりません。

また区分所有法は、規約により例外的に定められた場合を除き、敷地利用権と専有部分とは原則として分離処分できないことを定めています。

2. 区分所有建物及びその敷地の分類

区分所有建物及びその敷地にはその有形的利用及び権利の態様により、様々なタイプがあります。

(1) 有形的利用による分類

① 居住用区分所有建物

- a マンション（中高層共同住宅）
- b 低層テラスハウス
- c 木造棟割長屋など

② 業務用区分所有建物

- a オフィスビル
- b 店舗
- c ホテルなど

(2) 権利の態様による分類

① 敷地利用権の権原による分類

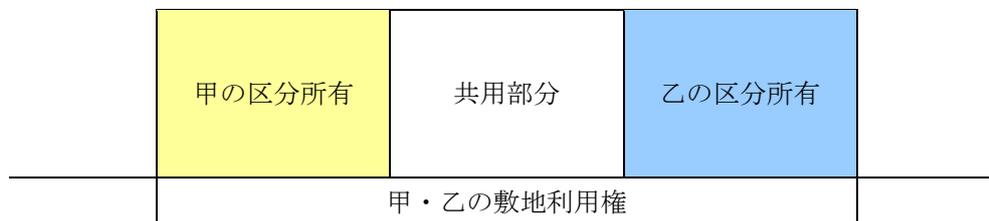
敷地利用権は、大きく所有権と所有権以外の権利（賃借権等）に分けられます。

② 建物の区分形態による分類

区分所有建物を所有区分形態により大別すると、縦割型区分所有、横割型区分所有、混合型区分所有の3タイプにまとめられます。

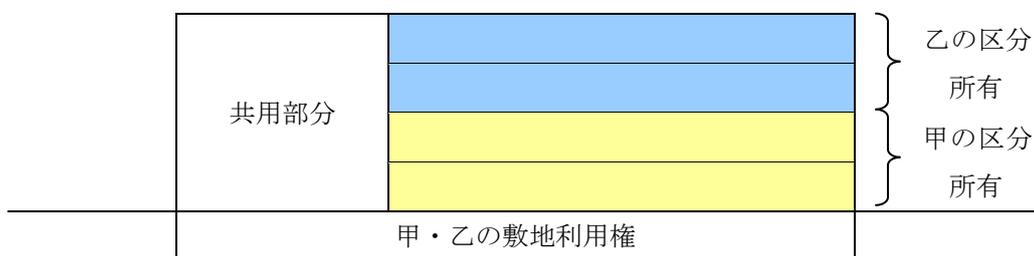
A. 縦割型区分所有

テラスハウスが代表的です。店舗ビル、大型ショッピングセンター等でも見られることがあります。

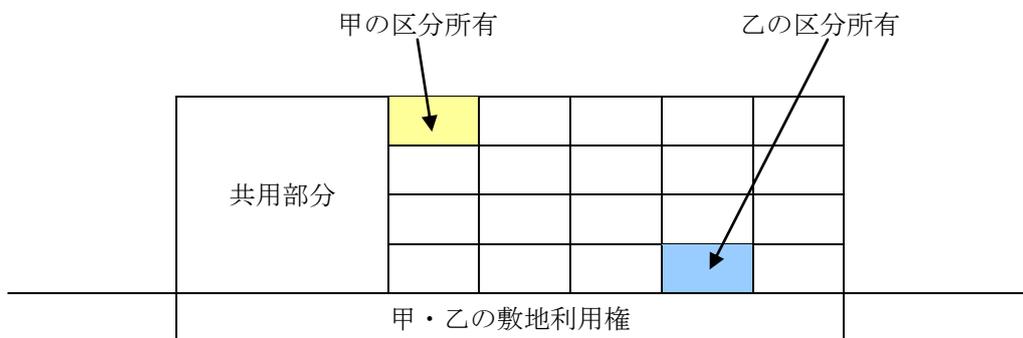


B. 横割型区分所有

階層別に区分所有するケースです。オフィスビル等で見られることがあります。

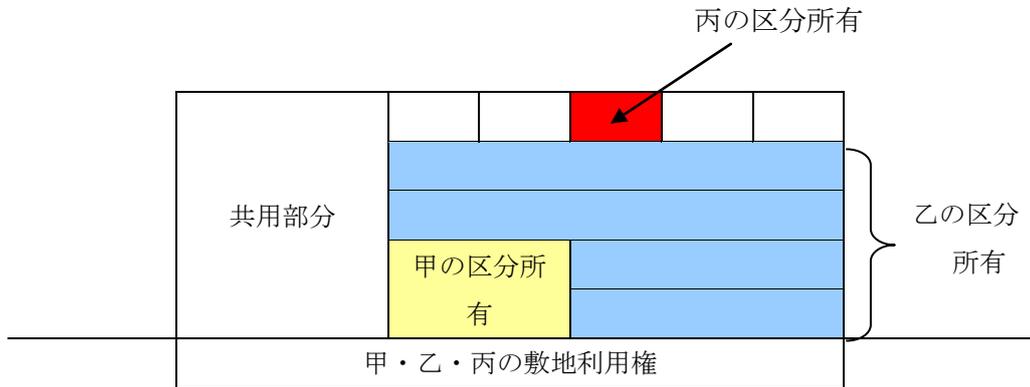


分譲マンションは、この横割型をさらに細分化したものとと言えます。



C. 混合型区分所有

縦割型と横割型が組み合わされたケースです。



以上