

司法書士がお答えします



Answer 司法書士 宮城 匠(司法書士法人 匠事務所)
那覇市楚辺1-5-17 プロフェスビル那覇4階 電話098-833-6461

マンションの敷地利用権

Question

アパートに住んでいます。分譲マンションの購入を検討しています。モデルルームをいくつか回っていますが、マンションによって土地の権利が異なるようです。どのような制度になっているのですか。

Answer

那覇市内、特に新都心エリアでは高層マンションが立ち並び、那覇周辺地域でもマンションが増えましたね。沖縄県民だけではなく、県外から移住される方やセカンドハウスとしてマンションを購入される方も増えてきています。分譲マンションには、土地の権利も併せて付いてきますが、権利の形態はさまざまです。購入する前に違いを勉強してみましょう。

1 敷地利用権

分譲マンション(法律上は「区分建物」といいますが、ここでは単に「マンション」といいます)は建物です。建物を所有するには土地の権利(所有権や賃借権など)が必要です。土地の権利がなければ不法占拠になってしまいます。マンションを所有するのに必要

な土地の権利のことを「敷地利用権」といいます。

2 所有権

敷地利用権を所有権とした場合、通常はマンションの占有面積の割合に応じた持ち分により、マンション所有者全員の共有とします。土地の所有権も持っていますので、建物の固定資産税と土地の固定資産税がかかります。

なお、所有権に限らず借地権でも、敷地利用権は建物のマンション部分と分離して処分することはできません。例えば、敷地利用権である土地の所有権の持ち分のみを売却することはできません。

3 借地権

「借地権」とは、建物所有を目的とする賃借権または地上権のことをいいます。

敷地利用権を所有するのではなく、借りる権利です。借りるのでから地代が発生します。法律上、地代の支払方法は特に規定はありませんので、マンション販売時に売買代金に含める前払式や、毎月または毎年支払う方法など、マンションによって異なります。土地を所有しないので、土地の固定資産税は土地の所有者が負担します。

平成4年8月に施行された借地借家法により、「定期借地権」という制度が定められました。通常の借地権は期間満了後も更新されることが予定されていますが、定期借地権は当初定められた期間の満了により借地関係が終了し、その後の更新をしないというものです。期間満了時には建物を撤去し、更地にして土地の所有者に返還します。

貸す側である土地の所有者は、期間満了により土地が必ず返ってくるので、土地を手放すことなく資産運用ができます。また、借りる側としても土地を購入するのではないので、所有権よりも安く敷地利用権を取得できます。

マンションの定期借地権は50年以上です。当然、建物部分であるマンションは自分の所有物ですから期間内は売却することも可能です。

4 まとめ

どちらの敷地利用権が自分に適しているかは、土地に対する考え方、今後の生活設計、資金計画によって結論が異なるでしょう。敷地利用権の内容も考えうえで、購入を検討してみてください。