



5. 不動産

(1) 不動産の見方

(a) 不動産登記

登記事項証明書は、だれでも登記所で取得することができます。登記事項証明書は、表題部、権利部（甲区）、権利部（乙区）で構成されています

図表 61 登記事項証明書の内容

表題部

東京都〇区〇一丁目 1-1				全部事項証明書（土地）		
【表 題 部】（土地の表示）				簿製 平成〇年〇月〇日	地図番号	余白
【所 在】				〇区〇一丁目〇		
				余白		
【①地 番】	【②地 目】	【③地 積】 m ²	【原因及びその日付】		【登記の目的】	
1 番地 1	宅地	300.00	1 番から分筆		平成〇年〇月〇日	
余白	余白	余白	余白		昭和 63 年法律第 37 号 附則第 2 条第 2 項の規定に より移転平成〇年〇月〇日	
【所有者】				山田〇男		

権利部【甲区】

【権利部（甲区）（所有権に関する事項）】			
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原 因】
1	所有権移転	平成〇年〇月〇日 第 1234 号	平成〇年〇月〇日売買
余 白	余 白	余 白	所有者 東京都〇区〇一丁目 1-1 山田〇男 贈与の登記を移転 平成〇年〇月〇日
所有権に関する事項			昭和 63 年法律省令第 37 号 附則第 2 条第 2 項の規定に より移転平成〇年〇月〇日

権利部【乙区】

【権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）】			
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原 因】
1	抵当権設定	平成〇年〇月〇日 第 56789 号	平成〇年〇月〇日 金融消費貸借同日設定
所有権以外の権利に関する事項			債権額 金 3000 万円 利息 年〇.〇〇% （ただし月割計算。月本割の期間は年 365 日割計算） 償還金 年〇.〇〇%（年 365 日割計算） 債務者 東京都〇区〇一丁目 1-1 山田〇男 抵当権者 東京都〇区〇一丁目 12-1 ×× 銀行 （支店）△△支店

これは登記簿に記載されている事項の表示を簡明に示すもので、

平成〇年〇月〇日

東京都〇区〇一丁目

※ 下線のあるものは注記事項であることを示す。

簿製 〇〇 〇〇 〇〇

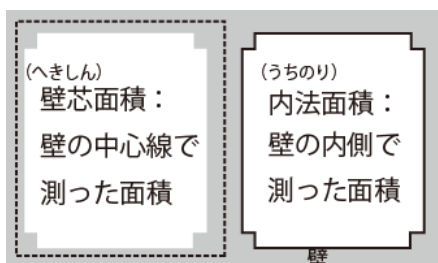
地図番号 (1/1) 1/2

(b) 公信力と対抗力

公信力 登記に公信力はありません

対抗力 登記がなければ第三者に対抗することは
できません

(c) 内法面積と壁芯面積



物件の広告
は壁芯面積
が使われ、
登記では内
法面積が使
われます

(2) 不動産の取引

(a) 不動産の価格

不動産の価格には公示価格、基準地価格、相続税評価額、固定資産税評価額の 4 種類があります

図表 62 不動産の価格の種類と特徴

種類	公示価格	基準地価格	相続税評価額	固定資産税 評価額
公表元	国土交通省	都道府県	国税庁	市町村
基準日	1月1日	7月1日	1月1日	1月1日
頻度	毎年	毎年	毎年	3年ごと
水準	100%	100%	80%	70%

実勢価格（取引が成立した価格等）は上記 4 種類のいずれ

れでもありません。不動産の価格は、1物5価（ひとつの
で5種類の値段がある）状態です

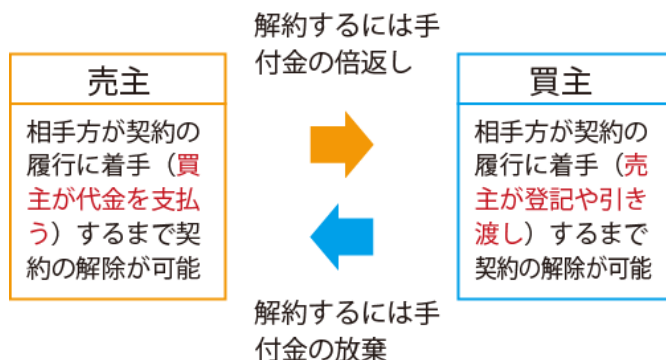
(b) 宅地建物取引業法

図表 63 不動産取引の契約形態

一般媒介契約	専任媒介契約	専属専任媒介契約
複数の事業者と 契約できる	複数の事業者と 契約できない	複数の事業者と 契約できない
自己発見取引が できる	自己発見取引が できる	自己発見取引が ない
規制なし	3 か月上限	3 か月上限

(c) 手付と解約

図表 64 手付の後に解約できるときとそのコスト



(3) 不動産の賃貸

図表 65 普通借家契約と定期借家契約

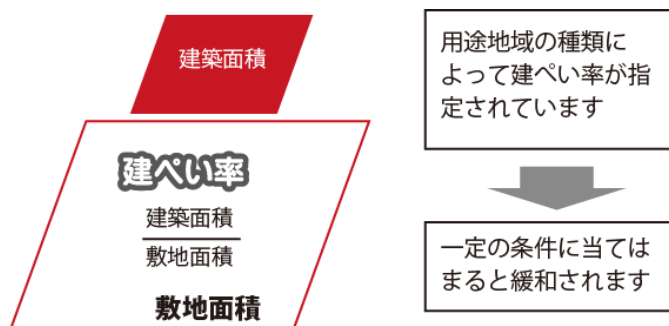
	普通借家契約	定期借家契約
期間	1 年以上 1 年未満の場合は期間の定めがないものとされる	1 年未満も OK
契約	規定なし	更新がないことを 書面であらかじめ通知
終了	期間を定めなかったときは家主からは 6 か月、借家人からは 3 ヶ月前に通知	期間が 1 年以上のときは 期間満了の 1 年前～ 6 か月前に通知する必要
解約	家主には「 正当な事由 」が必要	床面積 200 m ² 未満の 居住用の建物賃貸借のみ やむ終えない事情がある ときは借主は解約申込可

(4) 不動産に関する法令上の規制

(a) 建ぺい率

建ぺい率は、敷地面積（建物を建てる土地の面積）に対する建築面積（建物を真上から見たときの面積）の割合のことです

図表 66 建ぺい率とは



建築基準法の改正より、準防火地域の耐火・準耐火建築物の建ぺい率が 10%緩和されました

図表 67 建ぺい率の緩和

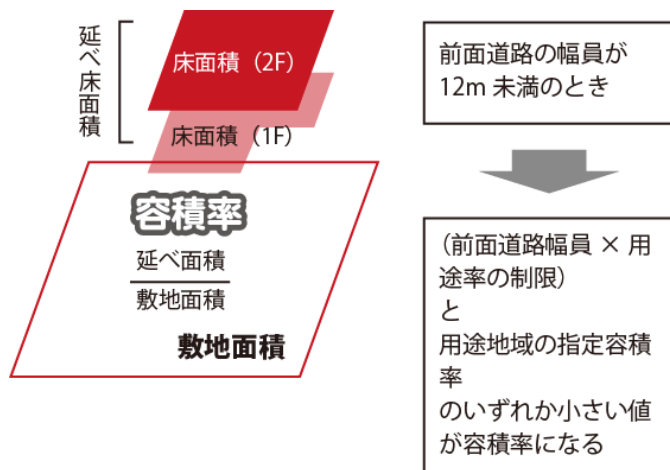
	耐火建築物	準耐火建築物
防火地域	緩和	
準防火地域	建ぺい率 10% 緩和	

建ぺい率が 80%→建ぺい率を 100% に緩和
建ぺい率が 80% 未満→建ぺい率を 10% 緩和

(b) 容積率

容積率は、知基地面積に対する各階の床面積の合計（延べ床面積）の割合のことです

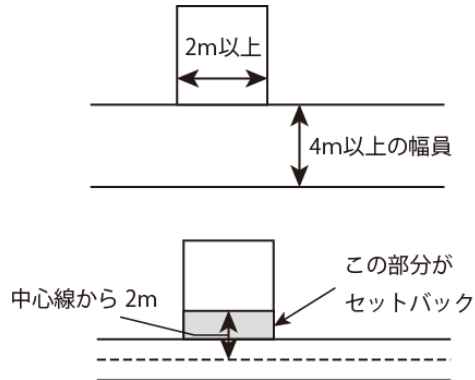
図表 68 容積率とは



(c) 2 項道路とセットバック

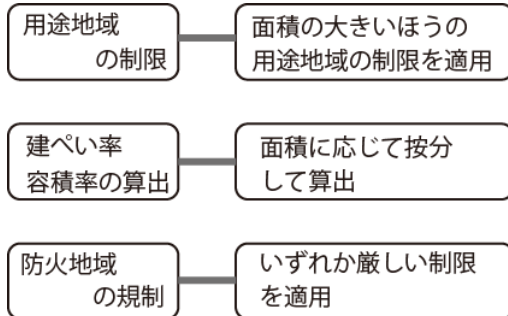
建築基準法では、4m 以上の幅員の道路に 2m 以上接していなければならない（接道義務）ことになっています。前面道路の幅員が 4m に満たないときは、一定部分を敷地として使うことができなくなります

図表 69 セットバックの概要



(d) 複数の地域にまたがる場合の計算

図表 70 複数の地域にまたがる場合の制限

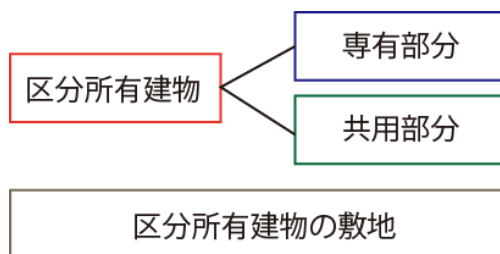


(e) マンション等の規制

□ 区分所有法⁵

マンションなどの区分所有建物については、区分所有法という法律があります

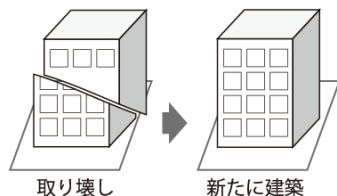
図表 71 区分所有建物の構成要素



⁵ 区分所有法制の見直しについては、法務省の法制審議会で 2024 年 1 月 16 日に区分所有法制の改正に関する資料が全会一致で決定されました。今後、国会で審議され、法律が改正されると改正される見込みです

□ マンション等の建て替え

図表 72 マンションの建て替えに必要な要件



区分所有者 5分の4  以上の賛成
かつ

議決権 5分の4  以上の賛成

(5) 不動産の取得・保有に係る税金

(a) 不動産取得税

不動産取得税は、都道府県税です。法人の合併や相続の場合には非課税になります。**2024年4月1日から相続**

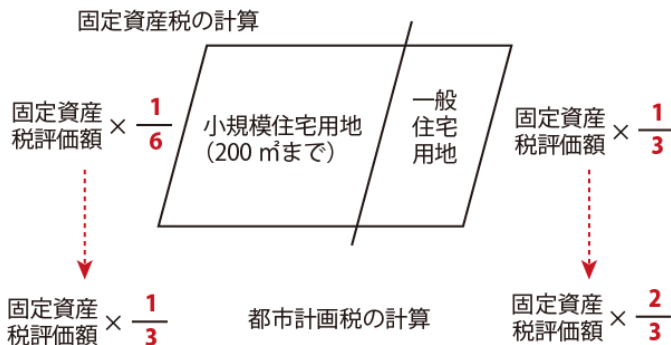
登記の申請が義務化されました

(b) 登録免許税

登録免許税は、登記を受ける人が納税義務者となる国税です

(c) 固定資産税の軽減措置

図表 73 土地に関する軽減措置



図表 74 建物に関する軽減（新築住宅）

$$\text{床面積 120 m}^2\text{以下の部分の固定資産} \times \frac{1}{2}$$

減額期間：3 年間

図表 75 建物に関する軽減

【新築中高層（3 階建以上）耐火建築物】

$$\text{床面積 120 m}^2\text{以下の部分の固定資産} \times \frac{1}{2}$$

減額期間：5 年間

(6) 不動産の譲渡に係る税金

(a) 譲渡所得

不動産の売却に関しては、譲渡所得として所得税の課税対

象になります

$\text{譲渡所得金額} = \text{総収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用})$

取得費が不明なときは、譲渡価額の 5%相当額を取得費とすることができます

(b) 居住用財産の 3,000 万円の特別控除

マイホーム（居住用財産）を売ったときは、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高 3,000 万円まで控除ができます

(c) 空き家を売却したときの特例

相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋または被相続人居住用家屋の敷地等を、令和 9 年 12 月 31 日までの間に売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高 3,000 万円まで控除することができます

(d) 居住用財産の長期譲渡所得の特例

マイホーム（居住用財産）を譲渡（売却）し、譲渡した年の 1 月 1 日で、譲渡資産の所有期間が 10 年超の場合、6,000 万円以下の部分について、軽減税率（10.21%）を適用することができます