

5章 立体基盤建築物に対応した不動産所有関連制度の検討

1. 現行制度では対応が難しい理由

立体基盤建築物に対して、現行の区分所有法および借地借家法では対応困難な状況として、以下の点があげられる。これらを解決するために、現行法制度の運用を工夫したり、あるいは新しい法制度の創設が必要になると考えられる。

(1) 二次構造物が未確定の状態不動産として流通する状況が生じる

立体基盤建築物では、立体基盤の状態取引される場合がある。つまり、最初に立体基盤を売買（または賃貸）し、その後、購入者が立体基盤上に二次構造物を建設する場合である。この場合は、以下のように区分所有法・借地借家法では対応が難しい。

①区分所有法関連の問題

立体基盤の売買時に、専有部分が未確定か、または存在しない。

この問題は、以下の二つのケースで対応が異なる。第一は、人工地盤上を「宅地」のようにみなして取り引きするケースで、区画（床・壁・天井で囲まれた住戸部分）がそもそも存在しない場合である。この場合は、専有部分としての要件（外気分断性等）を満たしておらず、そもそも区分所有建物とみなすことが困難である。

もう一つは、S I住宅等で、スケルトン・区画までは完成している場合である。この場合は、専有部分は特定できるものの、不動産登記上の用途が確定できない。このため、従来は建物の登記が困難であり、従ってこれを担保とした融資も制限された。すなわち、スケルトン状態の建物においては、登記要件の3要素のうちの外気分断性、定着性は満たしたとしても、用途性に疑義があるということである。

なお、この問題に対応するために、各戸の区画まで完成している場合は、スケルトン状態に応じた新たな用途名を設定し、これにより登記を行う方法が考えられる。筆者らが検討を進めた結果、平成14年9月18日付で国土交通省住宅局から法務省民事局宛に照会がなされ、「居宅（未内装）」というように括弧で未内装であることを明記して登記を行うことが法務省により確認された。これにより、用途性の問題は一応の解決をみることとなった（詳細は、次節参照）。

②借地借家法関連の問題

借地借家法においても、賃貸借の目的物となる住戸が未確定であり同様な問題が生じる。

(2) 立体基盤の所有者と二次構造物の所有者が異なる場合がある

立体基盤と二次構造物の所有者が異なる場合は、現行法制度では所有関係の整理が困難で、不動産の売買、建物の維持管理等において支障が生じる。

具体的には、現行法では立体基盤と二次構造物が「附合」すると考えられ、両者の所有権を分離することが難しいと考えられる（詳細は次章参照）。

さらに、立体基盤を利用する権利について、毎月賃料を支払うのではなく、一定期間の賃料を一括して権利金等として支払う形態を想定すると、最初の支払い額は、二次構造物の建設費と権利金の合計になる。このような多額の費用が発生する場合、法制度の裏付けがないと安定した売買、中古流通

に支障があり、実用化は困難になる。

(3) 中古流通時や増改築時の権利が不安定になる

中古流通時あるいは増改築時については、以下のような問題が懸念される。

①中古流通と不動産登記

全ての二次構造物が完成済みの場合は、区分所有法において、二次構造物を専有部分、立体基盤を共用部分として整理し、これを不動産として登記することは可能である。また、借地借家法においても、二次構造物を住戸とみなして賃貸借契約の目的物とすることができる。

しかし、前項のように両者の所有者が異なる場合は、附合の原則から二次構造物の所有権は不安定になり（当事者間の契約・債権にすぎないため）、中古流通等において信頼性を欠く。

②大規模な増改築の発生

立体基盤建築物では、二次構造物の面積・形態・用途が大きく変更される可能性がある。区分所有法や借地借家法はこのような状態を想定しておらず、円滑に行いうる方法を検討する必要がある。

2. 立体基盤建築物の不動産登記の問題

我が国における金融機関による融資は、不動産に担保を設定して実行されることが一般的である。このため、立体基盤建築物の登記の可否は、その実現に決定的な影響を及ぼす。つまり、不動産登記が困難であると融資が困難になるため（あるいは無担保融資となって金利が高くなったり、社内融資等のように利用者が限られる）、市場で取り引きされる不動産としての価値に欠けることになる。

以下、現行法制度下における立体基盤建築物の不動産登記のあり方について考察する。

(1) 立体基盤建築物の形態と不動産登記の可否

不動産登記事務取扱手続準則の第 136 条第 1 項によれば、建物とは「屋根及び周壁又はこれに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、住居、店舗、事務所、倉庫等その目的とする用途に供し得る状態にあるものをいう」とある。この内容は、登記の 3 要件を示すものと解釈されている。つまり、外気分断性（屋根及び周壁又はこれに類するものを有する）、定着性（土地に定着している）、用途性（目的とする用途に供し得る状態にある）である。

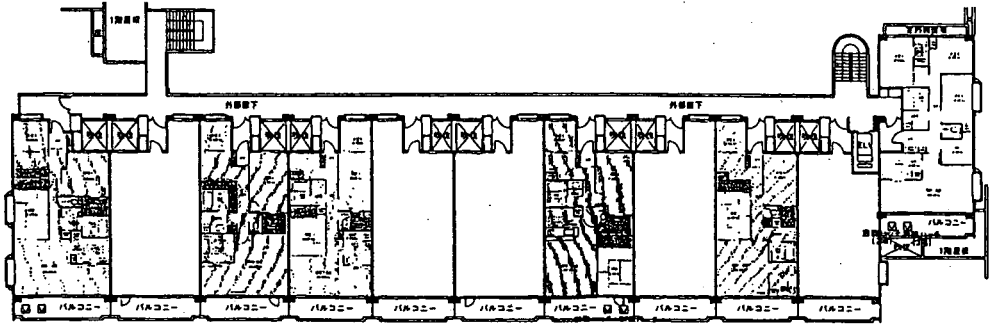
立体基盤建築物の形態を図 5-1 の 4 段階に分け、これら登記要件を検討したものが表 5-1 である。

表 5-1 立体基盤建築物における不動産登記の要件

Step	建物の状態	外気分断	定着性	用途性	補足
1	一部住戸の内装が未完成 (スケルトンは完成)	○	○	△	未内装住戸の用途性は×
2	全住戸の内装が未完成 (同上)	○	○	×	
3	外壁が一部未完成 (バルコニー側又は廊下側の壁が未完)	△	○	×	廊下側壁未完では分断性×
3.5	2層メゾネット住戸 (床を貼る位置が未確定)	△	○	×	住戸面積が確定しない
4	人工土地型建物 (外壁の位置、床を貼る位置は自由になる)	×	○	×	

Step1

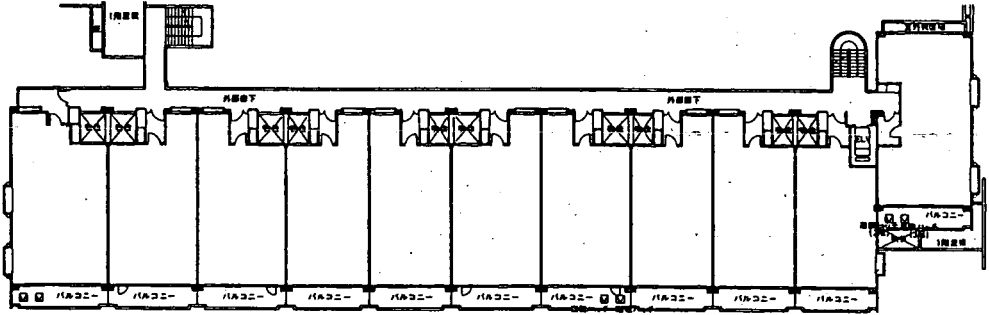
一棟の建物の中に完成住戸と未完成住戸（内装・造作が未完成）が混在する状態



Step2

建物の全住戸の内装・造作が未完成な状態

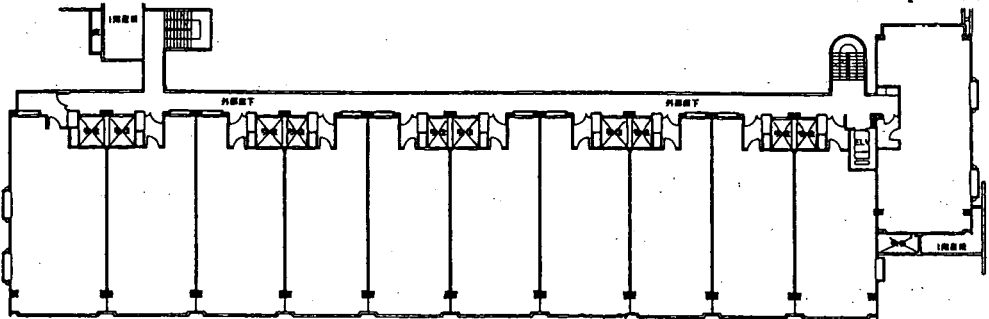
(水道、ガス、電気等、建物全体としての共用部分にあたるものは敷設済みとする（建物の各区画を「住宅」として容量等が決定されている）)



Step3

住戸周りの外壁が一部未完成な状態（Step3.5では、2層メゾネットの区画を想定する）

(外壁位置が未決定のため、住戸面積も確定していない状態→最大外壁線で面積を捉える、シャッターやビンド標準位置を示す等の方法により対処を考える／水道、ガス、電気等の共用設備については、Step2と同じ)



Step4

人工土地型建物（柱、梁、床版、共用の廊下、階段はあり）

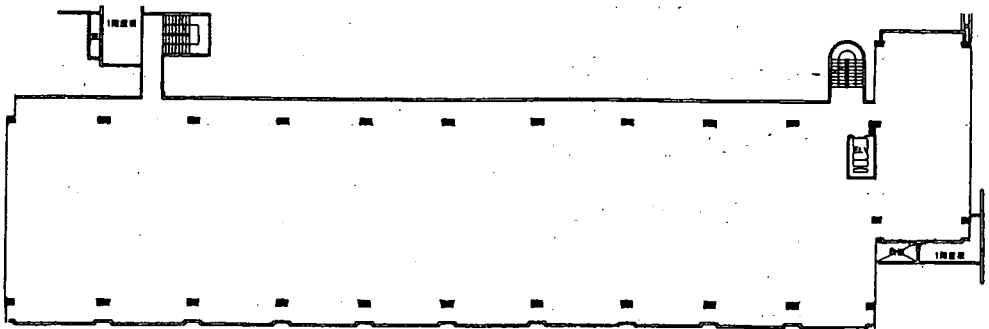


図 5-1 不動産登記からみた立体基盤建築物の形態

いずれの場合も、スケルトン状態（壁・天井や共用部分は完成しているが、内装が未完成の状態）では「用途性」の判断が難しく、登記要件を欠く懸念がある。また、ステップ3以後は、外壁や床の位置が確定しないため「外気分断性」の要件についても検討が必要になると考えられる。

なお、ステップ2から3.5の外気分断性に関しては、シャッターやピン等を外壁の代わりとみなすことで登記要件を満たす可能性もあると考えられる。現実にも、区分所有の商業・業務ビルにおいては、店舗等の区画をピンで表示することで登記を実行している例が少なくない。

ステップ4は、現行法制度における建物概念を超えており、新しく登記の方法を検討することが必要になろう。

（2）S I住宅における一棟単位の登記の問題

近年、フリープランに対応した分譲マンションが増えているが、そこでは一部住戸の内装工事が遅れることがあるため、ステップ1の状態は現実に起こりうるものとなっている。

この状態で登記する場合は、不動産登記法の第93条の2「建物ガ一棟ノ建物ヲ区分シタルモノナルトキハ其建物ノ表示ノ登記ノ申請ハ其一棟ノ建物ニ属スル他ノ建物ノ表示ノ登記ノ申請ト共ニ之ヲ為スコトヲ要ス」が課題となる。つまり、区分所有建物の表示登記は、建物1棟単位で全戸同時に登記申請することが求められており、内装が完成した住戸だけを登記することはできない。

この条文は、昭和58年の改正によって新しく設けられたもので、専有部分と敷地利用権の分離処分を禁止することで不動産登記を合理化することに伴い、全戸の同時登記を義務づけたものである。従って、内装完成住戸のみを登記する方法は、この改正の趣旨に反することになる。

一方、建物を1棟単位で登記しようとする、スケルトン状態の住戸を登記することが必要になり、前述した「用途性」の問題が生じることになる。

現状では、マンション業者は、上記の問題を避けるために、無理しても全戸を同時に完成させることを余儀なくされている。内装工事が間に合わない住戸については、標準設計で完成させている。

S I住宅の購入者にとっての長所は、インフィル・内装の自由設計が可能であったり、インフィルのみを他業者に発注したりできることである。しかし、上記のような不動産登記の問題があるために、この利点が発揮できないのである。

（3）スケルトン状態の住戸の登記方法ー「居宅（未内装）」という新用途名による解決ー

この問題を解決するために、筆者らを中心に国土交通省住宅局、法務省民事局が協議を重ねた結果、平成14年秋に次頁のように取り扱うことでスケルトン状態の登記手続きが明確化になった。

この取り扱いのポイントは

- ① スケルトン状態については、「居宅（未内装）」という新しい用途名を認める
- ② 上記を確認するために仮使用承認書（建築基準法第7条の6）を添付書類とする
- ③ 登録免許税や固定資産税の課税標準額は、内装がない建物として低い評価額とする
- ④ 住宅軽減税制については、内装が完成して「居宅」に用途変更する段階まで受けられない

これにより、スケルトン状態での登記が可能になり、ステップ1から4までの「用途性」の問題については解決をみることとなった。但し、住宅軽減税制の適用は、スケルトン状態では受けられないため、今後のスケルトン売りの事業化にあたっては制約が残るものと考えられる。

一部にスケルトン状態の住戸を含む共同住宅の表示の登記の申請に関して、以下のとおり取り扱うことについて登記手続上差し支えないか、照会いたします。

一部にスケルトン状態を含む区分建物の表示登記の申請に関して、建物の種類を以下のとおり取り扱うこととすることについて

- 1 インフィルが完成している住戸については、従来の種類の基準に従って「居宅」とする。
- 2 インフィルが未完成の住戸であっても、建物自体の構造、他の住戸部分等の現況及び次に掲げる添付書面等によりスケルトン状態の住戸であることが証されているものについては「居宅（未内装）」とする。

<添付書面>

ア 建築確認申請書及び同通知書

スケルトン状態を含む区分建物の用途の記載があるもの

イ 仮使用承認申請書

インフィルが完了している住戸についての仮使用承認申請書ではあるが、スケルトン状態の住戸についてもその用途の記載があるもの

ウ 仮使用承認通知書

スケルトン状態以外の住戸の部分について、仮使用承認することを承認した旨の記載があるもの

エ 工事完了引渡証明書

スケルトン状態の住戸（専用部分）の記載があるもの

3 登録免許税の課税標準額

建物の種類が、インフィル工事完成前の「居宅（未内装）」として登記されている建物であって、固定資産課税台帳に登録された価格のない建物について所有権の保存・移転等の登記を申請する場合の登録免許税の課税標準は、建物の種類を「倉庫」とする建物の例により認定した不動産の価格とする。

4 租税特別措置法の適用

住宅用家屋の取得にかかる税制上の特例措置の適用については、住宅用家屋の取得と居住の用に供したことが要件とされているため、登記簿上の建物の種類を「居宅（未内装）」からインフィル工事完成後に「居宅」に変更し、所有権の保存・移転の登記申請をすることによりはじめて、税制上の特例措置が受けられることとなる。

同照会文の内容は、10月18日に法務省より差し支えないものとして承認された。

(4) 残された課題－ステップ4に対応する立体基盤所有法の必要性－

前項の不動産登記法の運用改正により、「用途性」の問題は解決した。残るのは、前述した住宅軽減税制の取り扱いであるが、これについては税制の問題として別途検討することが求められる。

さて、用途性の解決に伴いステップ3.5までは、区画境界を何らかの方法で明確にすることで現行法の範囲内で対処できると考えられる。例えば、廊下側の壁はシャッターの設置、バルコニー側についてはピン表示等で外気分断性は満たせるであろう。また、2層メゾネットについては、スケルトン状態の床面積で登記し、床が張られた場合は床面積を変更するという方法が考えられる。

しかし、ステップ4は、現在の建物概念を超えており、現行法では対応の方法がない。これを実現するためには、人工地盤の上をあたかも「宅地」のようにみなして登記する仕組みが必要となる。

そのためには、何らかの新しい所有制度が必要となろう。民法の特別法としてマンションに対応した区分所有法が制定されたように、立体基盤建築物に対応した法制度の制定が求められる。

3. 立体基盤建築物に対応した不動産所有関連制度の概要

以上で述べた様々な課題に対して、本研究では、以下の二つの方向で検討を行った。以下に概要を紹介する。また、検討の詳細は、6章と7章に述べる。

(1) S I (スケルトン・インフィル) 分離に対応する段階 → 現行法の運用で対応する

区画(床・壁・天井)まで完成しているスケルトンを売買(または賃借)し、その内部に居住者負担でインフィルを造ったり、そのインフィルに関する権利を市場で流通させたりする場合は、不動産登記における用途性の問題解決に伴い、現行法の工夫で対応できると考えられる。

具体的には、「スケルトン賃貸」(スケルトンだけを賃貸し内装は入居者負担で設置する方式)を想定して、以下の方法を提案し、これを「賃借権方式」と呼ぶことにする。

- 1) スケルトン状態の建物を建設し、その所有者を定める。
- 2) 各住戸の賃借権者を定める。(長期の定期賃借権を想定する)
- 3) 賃借権者は各住戸内に間取り内装(インフィル)を自己負担で造って利用する。
- 4) その賃借権は、インフィルと合わせて第三者に譲渡できるようにする。
- 5) その賃借権を担保にして融資する仕組みを整備する。

現行制度では、インフィルをスケルトンとは別の不動産とみなして売買することは難しい。そこで、売買するのは住戸の賃借権とし、インフィルはその賃借権に付随する財として実質的に売買できるようにするという提案である。

本方式の長所は、①間取り内装が自由設計できる賃貸住宅が可能になる。②建物所有者が全体を一括管理するため、分譲マンションに比べて維持修繕や建替え時の合意形成が容易になる。③スケルトンの家賃を毎月支払うか一括払いするか、あるいはインフィル設置費を一括払いするかローンで分割払いするかなど、多様な住居費支払方法を選択できるようになる。④土地費の負担が軽くなるため、一般的には分譲に比べて住居費負担が軽減される。

ただし、長所②を生かすためには、スケルトンを一人の主体が所有するとともに、その所有者が建物の維持管理を怠らないような仕組みを明確にする必要がある。また、長所③を生かすためには、こ

の方式に適した融資制度を整備する必要がある。これらの課題に応えるために、賃借権の登記方法、契約書に盛り込むべき内容、融資の担保設定方法等を検討した（詳細を6章にまとめた）。

(2) 人工地盤方式にも対応できる段階 → 新しい法制度のあり方を検討する

人工地盤上に「人工宅地」を設定し、その上に二次構造物を建築する場合は、そもそも現行の建物概念を越える形態であり、「賃借権方式」では対応が難しい。その理由は以下の通りである。

① 賃借権方式では、専有部分がない状態（人工地盤の状態）で、人工地盤上の「宅地」を不動産として売買する仕組みに対応できない。また、これを登記することもできない。

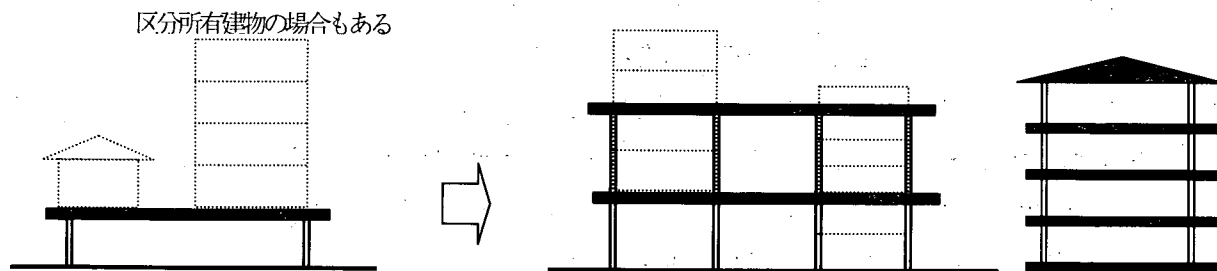
② 賃借権方式では、人工地盤上に区分所有建物が建つという二段階の構成に対応できない。

人工地盤方式に対応する法制度は、次の3つの根本課題を解決する必要がある。

- 1) 人工地盤（現在は工作物）を不動産登記の対象物とする
- 2) 人工地盤に定着したものを一種の建物と認めて不動産登記の対象物とする
- 3) その建物が定着している人工地盤の部分を一種の敷地権の対象とする

これらの課題に応えるためには、従来の法制度とは異なる新しい体系を検討する必要がある。そこで、下図の立体基盤建築物を想定し、これに対応した立体基盤所有法（仮称）を提案した（詳細は7章参照。検討方針の概要を表5-1にまとめた）。

なお、このような人工地盤に対応する法制度ができれば、その適用によりS I分離に対応することもできる。つまり、スケルトンを人工地盤、インフィルをスケルトンに定着する二次構造物とみなせばよい。さらに、立体基盤所有法が実現できれば、S I住宅だけではなく、2～3層毎にスケルトンの床があるような立体都市的な建築にも応用できる。すなわち、立体基盤所有法は、人工地盤方式からS I建築までを包含する制度になる。



立体基盤所有法で想定する形態

立体都市的建物やS I建築にも応用できる

なお、立体基盤が二次構造物所有者の共有になる場合は、現行の区分所有と同様な関係になる。つまり、立体基盤を共用部分、二次構造物を専有部分とみなした形態に類似する。このため、立体基盤所有法は、区分所有法と整合性をもつように検討を行った（右図）。（詳細は7章参照）。

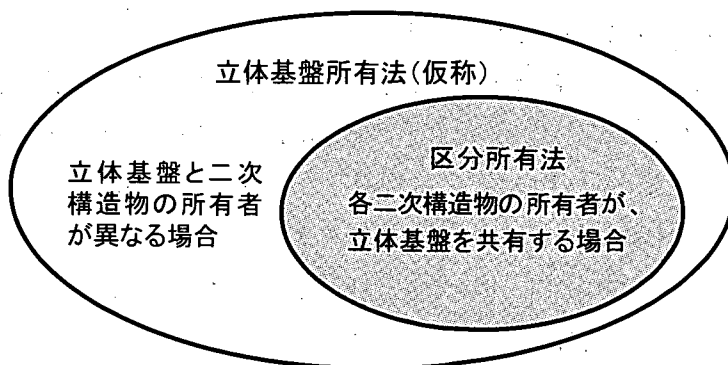
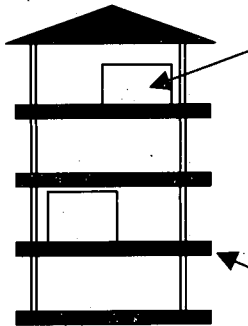


表 5-1 立体基盤所有法（仮称）の検討方針の概要

	現在の概念	所有・登記		建築確認	立体基盤の費用と管理		備考
		所有権の考え方	登記の考え方		権利金と利用料	滞納時	
	二次構造物 専有部分 インフィル 住戸	二次構造物の所有権は、「基盤賃借権」（借地権に準じる立体基盤上の権利のこと）と不可分一体とする。	二次構造物を表示登記し、甲区と乙区を設ける（物権として構成する）。 <登記内容> ・基盤上区画の番号 ・構造物の種類、構造、床面積（未建設時は空欄可） ・各権利者等	二次構造物ごとに、一戸建と同様に個別に建築確認を申請する。 ・立体基盤建築規則（下記）を別途作成し公示する。	基盤賃借権の対価は、土地の借地料と同様な考え方とする。 ・権利金＋賃借料 二次構造物の有無に拘わらずに支払う。 ・賃借料には、立体基盤の管理費や修繕費を含む。	賃借料の滞納時は、立体基盤所有者の申し出により、賃借権が二次構造物とともに競売に付される。 競売が不成立の時は、無償で立体基盤の所有者に返還される。その際、二次構造物は原則として除去される。	<区分所有との関係> ・二次構造物の所有者が立体基盤を共有する場合、現在の区分所有に近い形態になる。 <税金> 固定資産税等は、立体基盤と二次構造物を別々に課税。
	立体基盤 共用部分 スケルトン サポート	立体基盤を建物とみなし、現在の建物所有権と同じとする。 <所有者の例> ・個人や法人 ・公共団体 ・組合所有等	立体基盤として登記できるようにする <登記内容> ・建設場所 ・層数や区画面積等 ・存続期間の公示（維持管理期間） ・各権利者等	建物とみなして建築確認する。 ・二次構造物の建築規則を定めた立体基盤建築基準を一括に提出する	立体基盤所有者が、上記賃借料の一部によって、維持管理・修繕を行う。 ・公示した存続期間内に管理を怠った時は、立体基盤を管理する権利が、賃借権者の組合に移行する		
土地	土地、敷地	従来と同じ	従来と同じ		立体基盤所有者が土地も所有することが望ましいが、土地を借地にして立体基盤を建設・経営する形態も可能である。		