

おかげさまで会社設立から27年目を走り続けております。創業以来、円昭では不動産業・不動産投資顧問業を中心に、不動産仲介・管理、不動産調査、不動産コンサルティングにより会社のご発展を支えてまいりました。これもひとえに皆様方のご支援の賜物と厚く感謝を申し上げます。厳しい時代ではございますが、今後さらなる進化をとげ、よりよいサービスを提供するために努力して参る所存です。今後とも一層のご支援を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

株式会社 円昭 スタッフ一同

2013年8月発行
発行:前田由紀夫
編集:(株)パピルス
株式会社円昭HP



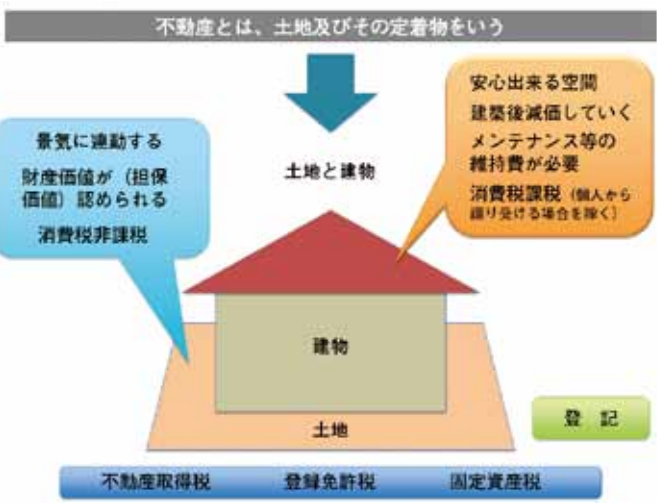
不動産とは？その特徴とは！

そもそも「不動産」とはなんでしょう。不動産なので動かさないモノを指すと考えられます。民法での定義は「土地及びその定着物」となっています。一方、動産は「不動産以外の物ないし財産」です。定着物とは、建物、樹木、未分離の果実、移動困難な庭石等を指します。しかし、地面を構成している土砂は土地そのものであり、定着物ではありません。「定義」となると難しく感じられますが、不動産は一般的な動産とは違った性質を有します。はじめに、その中でも不動産の特徴でもある、土地や建物の登記について考えてみましょう。不動産には登記制度があります。登記をすることにより、第三者に対抗できるようになります。(第三者に自分のものであると主張すること)。これを、対抗力といえます。登記は、表題部、甲区、乙区に区別され、表題部では一筆の土地または一個の建物ごとに作成される登記記録のうち、土地・建物に関する物理的状況を表示した表示登記が記載されている部分のことをいいます。土地の場合「所在」「地番」「地目」「地積」「原因」「所有者」が記載されています。また、建物に関する登記記録の場合、「表題部」には主たる建物の「所在」「家屋番号」「種類」「構造」「床面積」「原因」「所有者」が記載され、さらに付

属建物についても同様の内容が記載されます。甲区では所有権に関することとなる、所有権保存登記、所有権移転登記、所有権移転仮登記などが記載されます。一方、乙区では所有権以外に関することとして、抵当権設定登記、地役権設定登記、賃借権設定登記が記載されます。土地であれば、地目や所有者の変遷が見られます。また、建物であればいつ新築しローンをどこでいくら借りたのが解ります。この登記記録は申請をすれば誰でも見ることが可能です。不動産の物理的情報を得るには勿論のこと、売却したい人が、登記記録と一致する真の所有者なのか、また、複雑な権利が設定されていないかを知る手掛かりとなります。売買等の場合は、乙区に抵当権があれば引き渡し前までに抹消する必要がありますし、地目が、田や畑の場合で宅地として利用する場合は農業委員会の転用許可等が必要になってきます。

土地、建物の共通点として、これらの不動産を取得したときには、不動産取得税、登録免許税がかかります。また、所有している間には毎年固定資産税が課せられます。次に、土地、建物の違いを見ましょう。大きな違いは、土地は減価(価値が減る)することはありません。つまり、価値が劣化しないのです。バブル崩壊後土地はその価格を下げ続けていますが、劣化し減価しているわけではありません。経済の状況に応じて価格が下がっているだけです。インフレになればまたその価値は上がってくると予想されます。一方建物は建築後毎年減価していきます。木造住宅の場合、税務評価からその価値を見れば、ほぼ20年でゼロになってしまいます。これは不動産の中でも土地、建物の最も大きな違いです。

では、消費税はどうでしょう。土地の譲渡や貸し付けは消費税の課税対象となりません。つまり土地は非課税取引なのです。この土地には、土地の上に存する権利も含まれます。土地の上に存する権利とは、地上権、土地の賃借権、地役権、永小作権などの土地の使用収益に関する権利をいいます。したがって、土地や土地の上に存する権利を貸し付けた場合の地代、権利金、更新料又は名義書換料なども非課税となります。しかし、事務所などの建物を貸し付ける場合の賃料は課税の対象となります。この場合、家賃を土地部分と建物部分とに区分している場合でも、その総額が建物の貸付けの対価として取り扱われますので注意が必要です。また、建物については、事業者から購入すれば消費税が課税されます。



しかし、一般の人から中古住宅を譲り受ける場合には建物の消費税はかかりません。不動産には抵当権が設定でき、お金が借りられたり、借地の上に建物を建て地上権を設定することができます。高額なマイホームを手に入れるのに都合の良い仕組みがあるのです。不動産を考える場合は、土地や建物が他の動産とは違う特性を持っていることを理解し、うまく活用し、長く付き合うことが可能となるわけです。



平成24年度の地価・ 土地取引等の動向

(国土交通省)

平成24年度の我が国経済は、東日本大震災からの復興需要や政策効果の発現等により、夏場にかけて回復に向けた動きが見られた。平成24年央以降、世界経済の減速等を背景として輸出や生産が減少するなど、弱い動きとなったが、その後持ち直しの動きが見られた。

【不動産市場を取り巻く 我が国経済の動向】

(GDPの推移)

我が国の景気は、リーマンショック後の悪化から持ち直していたが、東日本大震災の影響もあり平成23年1-3月期の実質GDP成長率は前期比で-1.8%と大きく落ち込んだ。その後同年7-9月期には消費や輸出がプラスに寄与したことにより実質GDP成長率は前期比で2.5%とプラスに転じたものの、平成24年10-12月期には0.0%となっている。

(企業の動向)

企業の設備過剰感は製造業・非製造業ともに平成21年から徐々に低下してきたが、製造業については、平成24年に上昇に転じて以降、上昇傾向となっている。

(家計の動向)

雇用情勢を見ると、全産業の雇用過剰感、平成23年4-6月期の一時的な上昇を除き、平成21年7-9月期以降低下が続いている。また、家計における消費を見ると、平成23年1-3月期には、震災の影響により大きく下落したが、その後はマインドの持ち直しを受け、平成24年は底堅く推移している。

【地価の動向】

平成25年地価公示の結果は、全国的に依然として下落を示したが、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も大幅に増加するなど、一部地域において回復傾向が見られる。用途別に見ると、住宅地については、低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えもあって、下落率は縮小した。都市中心部においては、住環境が良好である地点や交通利便性の高い地点で地価の上昇が見られたほか、郊外の住宅地においても都心への利便性の高い地点で地価の上昇が見られる。商業地については、全都道府県で前年より下落率が縮小した。依然としてオフィスの空室率は高いが、新規供給の衣服感から低下傾向にあり、オフィス利用地の下落率は縮小している。主要都市の中心部

においては、耐震性に優れる新築・大規模オフィスへ業務機能を集約させる動きのほか、拡張や好立地への移転も見られ、優良なオフィスが集積している地域の地点の地価は下げ止まってきているが、中小の古い旧耐震ビルの多い地域は依然需要は弱い。

【土地取引の動向】

(土地取引件数等の推移)

土地取引について、売買による所有権の移転登記の件数でその動向を見ると、平成24年の全国の土地取引件数は120.4万件(前年比6.0%増)となり、9年振りに増加に転じた。また、四半期ごとの推移を前年同期比で見ると、いずれの圏域でも、平成24年第2四半期以降大きくプラスとなっている。

(住宅市場の動向)

平成24年の新設住宅着工戸数は882,797戸(前年比5.8%増)となり、3年連続の増加となった。マンション市場の動向について、新規発売戸数の前年同期比を見ると、首都圏では平成24年10-12月期に一時的にマイナスとなったものの、概ねプラスで推移している。近畿圏では平成23年10-12月期以降プラスが続いており、平成24年4-6月期以降はプラス幅が拡大している。

コラム

定着物(ていちゃくぶつ)

定着物とは、土地の上に定着した物をいいます。具体的には、建物、樹木、未分離の果実、移動困難な庭石などが定着物となります。なお土砂は土地そのものであり、定着物ではありません。定着物は、土地から分離することができないので、原則として定着物は土地の所有権に吸収され、土地の取引とともに取引され、土地と法律的運命をともにすることに最大の特徴があります。ただし、この例外として次のような定着物があります。

【建物】

定着物のうち、建物は常に土地から独立した定着物であり、独立して取引の対象となります。ただし建築中の建物は、土地から独立した定着物ではありません。

【立木(りゅうぼく)法により登記された立木】

定着物のうち、立木法により登記された立木(注:立木とは樹木の集団のこと)は、建物と同様に、土地から独立した定着物となります。

【果実、桑葉、立木法により登記されていない立木など】

これらはすべて定着物ですが、明認方法を施すことにより、土地から分離して取引することができます。

お勧めの一冊

住まい買うとき売るとき'13→'14 決定版(suumo)

著者:小菊豊久「スーモ」編集部編

出版社:メディアファクトリー 価格:¥1,680-(税込)

まさにマンションや一戸建てを買おうとしている人におすすめです。物件情報を集め、検討し、自分にあったローンを選んでいるか。建物の安全性、重要事項の内容から税金・諸費用まで住宅購入の強い味方となることは間違えありません。毎年発行されるスーモシリーズの住まい購入の指南本ですが、かなり完成度が高くなっています。'13→'14版は、来年4月に8%に上がる消費税が住宅市場にどんな影響を与えるか等を検証。また、一方で拡充される住宅ローン減税の行方や、相続時に有利になる住宅の買い方等、今後大きく動く住宅市場にどのように対応してゆくのかのノウハウが詰まっています。住宅を検討している人はもちろんのこと住宅業界や金融業界で働いている人も大変重宝する一冊です。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

- Challenge1
エコな生活スタイルを選択しよう
- Challenge2
省エネ製品を選択しよう
- Challenge3
自然を利用したエネルギーを選択しよう

- Challenge4
ビル・住宅のエコ化を選択しよう
- Challenge5
CO₂削減につながる取り組みを応援しよう
- Challenge6
地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円昭

〒466-0031

名古屋市昭和区紅梅町3-3

TEL:052-841-2701

FAX:052-841-4301

mail@enshow.com

<http://www.enshow.com>