港北ニュータウンのセンター地区に係る段階建設とコントロールシステムに関する調査研究

〈本　編　II〉

昭和54年10月

日本住宅公団港北開発局
(財)　日本不動産研究所

目　　次

＜本　編　Ⅱ＞

第４章　共同開発方式の検討 …… 1

４－１　共同開発の必要性とタイプ分類 …… 2

４－１－１　共同開発の必要性 …… 2

４－１－２　共同開発の望ましい街 …… 3

４－１－３　共同開発と個別開発の収益比較 …… 12

４－２　共同開発の諸手法 …… 34

４－２－１　土地のみの共同化 …… 34

４－２－２　土地建物一体としての共同化諸手法の概観 …… 36

４－２－３　港北ニュータウン地区への適用手法の選択 …… 44

４－２－４　港北ニュータウン地区への適用手法の検討 …… 46

４－２－５　共同化手法の地主属性別選択指標と問題点への対応策 …… 64

４－２－６　港北ニュータウン地区に即応した共同化手法 …… 67

４－３　共同化諸手法に基づく共同ビルの建設にあたっての検討事項 …… 68

４－３－１　共同ビル建設の流れと検討項目 …… 68

４－３－２　事業計画の検討 …… 70

４－３－３　資金計画の検討 …… 73

４－３－４　所有形態の検討 …… 81

４－３－５　建築費の負担方法について …… 87

４－３－６　権利調整の検討 …… 89

４－３－７　採算性の検討 …… 97

４－３－８　税務関係の検討 …… 102

４－３－９　管理計画の検討 …… 128

４－３－１０　登記関係の検討 …… 153

４－４　共同開発諸方式の実施にあたっての課題 …… 160

＜本　編　Ⅰ＞

序　港北ニュータウンセンター計画の経緯

第１章　調査の前提条件及び課題

第２章　段階建設計画

２－１　段階建設の計画方針

２－２　年次別施設需要予測

２－３　施設供給の検討

２－４　段階建設計画

２－５　経営方針の検討

第３章　第一期建設計画の検討

３－１　開発戦略

３－２　開発プログラム

３－３　今後の課題

第４章　共同開発方式の検討

港北ニュータウン建設事業において，「市民参加のまちづくり」という基本理念に基づき，センター地区の換地設計にあたり，施行者たる日本住宅公団は，地権者に対し，「申出調査」を実施し，その結果を整理して申出用地の調整方針を策定し，地権者とのグループ討議を行うという作業を反復重ねて換地案を作成してきた。この作業の中で「ゾーン別建築計画」が示され地権者は，これを街区選択の指標の一つとして申出（変更の申出を含む）を行ってきた。「ゾーン別建築計画」の中の建築協定(案)において「共同建築化義務」及び「敷地の共同利用による共同建築化の促進」を明示された街区（後掲）があり，今回のセンター地区に係る段階建設とコントロール・システムを考えるにあたって，共同建築化について具体的な検討が必要になっている。なお，建築協定(案)において示された共同建築化は，最終的な土地利用をイメージしていると思われるが，ここでは，暫定的な土地利用としての土地のみの共同利用についても触れることとする。

※　一般に「開発」という言葉は，広・狭さまざまに用いられているが，ここでは，街づくりと云うことを前提にした建物の建築及び土地の利用に限定して用いることとする。

4－1　共同開発の必要性とタイプ分類

4－1－1　共同開発の必要性

一般的に行われている共同建築及び土地の共同利用は，土地を利用するにあたって①土地の所有規模・形状と利用されるべき規模・形状とが異なり，前者が後者に比し小なるとき，②土地の所有者と利用者が異なるとき，③，①と②が複合しているとき，にみられる利用形態といえるが，これらについて以下に述べることゝする。

①については，土地所有の単位たる一筆の面積及び形状が土地利用の単位たる一画地の面積及び形状と異なり，一画地内に複数の所有者が存する場合である。したがって一筆の土地に複数の所有者が存し，一画地として利用する場合においても共同建築及び土地の共同利用ということがあり得る。②については，単独の土地に借地権者が単独で建物を建てる場合には，共同建築とはならないが，借地権設定の対価として建物の床を取得するようないわゆる等価交換方式等の場合があり，土地の所有者は，所有する土地を建物敷地として利用するが，その建設資金を負担しない。これは，土地所有者に建設資金がない場合あるいは，資金はあるが，建設資金として負担したくない場合である。

市街地における多くの土地は，建物敷地として利用され，建物と一体となってはじめてその利用価値を実現することになるが，建物を建築するにあたって，土地の所有者相互あるいは利用者との共同化が必要とされる場合がある。例えば街の美観を保ち整然とした街づくりを計画し，実現化していくときに街区単位の建築が要請されることがあり，このときの建物の規模と敷地となるべき土地の規模との関係から上記の①の場合が起こり得る。また，経営採算上あるいは建築経済上，相当規模の建物が合理的であるような地域においては，土地所有者相互あるいは土地利用者との共同化により，より経済的に有利な土地の利用方法となることがある。港北ニュータウンのセンター地区の「共同建築化義務」及び「敷地の共同利用による共同建築化の促進」すべき街区は，前者に相当すると云えるが，前者と後者とは相互に予盾するものではなくむしろ双方が一致する場合が多いと思われる。

特に港北ニュータウンのセンター地区においては，他の多くの既存のニュータウンあるいは建設中のニュータウンのセンター地区と異なり「市民参加のまちづくり」を推進していく過程で「申出調査」に基づく換地設計が行われ，その結果として土地の所有が細分化された。他のニュータウンのセンター地区においては，企業者の計画どおり，保留地等として細分化されることなく処分・開発され諸施設の建設が行われている。

港北ニュータウンにおいても諸施設は，横浜市北部地域の中心地としての機能をもつ理想的な都市として，市民が快適で便利な都市生活を享受できるようにするために，諸施設なかでも商業施設は，その中心地としての役割から相当規模のものが計画的に建設されなければならない。「市民参加のまちづくり」を推進していく上で，細分化された土地に相当規模の商業施設を計画的に建設していくために，土地利用の共同化ないしは共同建築化が必要となっている。むしろ，港北ニュータウンのセンター地区の場合，土地利用の共同化ないしは共同建築化を通じて「市民参加のまちづくり」が具体的に推進されることになると云ってもよかろう。

4－1－2　共同開発が望ましい街区

港北ニュータウンのセンター地区の仮換地図に基づき，各筆ごとに間口と奥行を測定し，後に示す一般的な店舗設計例及び「タウンセンターの建築協定等による建築条件について」を参考として，一応の基準を設定し，基準に達しないものについて，共同開発が望ましい街区として指摘した。この基準は次に示すが，基準以下では，絶対に個別建築が不可能というものではないが，既存の地域と異なり，ほとんど全ての土地に新たに建物を建設し，新しい街づくりを行っていくという当地区の特色を考慮しやゝ高水準のものとした。

基準は，まず街区の平均間口，平均奥行／間口比についてそれぞれ次のランクを設け，「D」のときに共同化が望ましいとした。

平均間口		奥行／間口比	
A…	20m以上	A…	1.0未満
B…	10～20m	B…	1.0～2.0
C…	6～10m	C…	2.0～3.0
D…	6m未満	D…	3.0以上

次に街区の平均は「D」以外のランクであってもある画地が「D」ならば，その画地は隣地あるいはその他の土地と共同化する必要があるので，街区内における最小間口の画地に関し，上記の基準でチェックした。

こゝでは上記2通りのチェックを行っているが，単に共同開発が望ましい街区のみの指摘ならば後者のチェックで十分であるが，共同開発の規模は，必ずしも街区単位とは限らないので，街区全体として前者を，少くともある画地は，その街区ので，共同開発が望ましい状態にあるということを後者によって表わした。

タウンセンターにおける街区ごとの状況は次の表に示し，共同開発の望ましい街区を図4－1－2－aに示した。なお，駅前及び近隣センターについては，後に共同開発が望ましい街区のみを指摘することとした。

表４－１－２－ａ

ゾーン番号	街区番号	利用区分	面積	間口		奥行／間口比		共同化義務等	共同化の必要性の判定
				街区平均	最小間口	街区平均	最大比		
＜第１地区＞									
A－1	8－ 8	A	5,600	A	A	A	B		○（共有）
A－2－1	8－63	A	800	A	A	A	A	促進	
	8－64	A	1,800	A	A	A	A	〃	
	8－65	A	1,200	B	B	B	C	〃	
	8－66	A	700	B	B	C	B	〃	
A－2－2	8－29	A	1,600	A	A	A	A	〃	
	8－32	A	1,700	A	A	A	A	〃	
	8－35	A	1,600	A	A	B	A	〃	
	8－38	A	700	B	B	C	B	〃	
	8－40	A	900	B	B	A	B	〃	
A－3－1	8－68	A	4,600	C	D	D	D	〃	○
A－3－2	8－62	A	1,600	C	D	D	D	義務	○
	8－67	A	3,800	C	D	D	D	〃	○
A－3－3	8－27	A	3,700	A	B	B	C	促進	
	8－41	A	1,300	A	A	A	A	〃	
	8－42	A	1,600	A	A	B	B	〃	
A－3－4	8－ 1	A	3,400	B	C	D	D		○
	8－ 9	A	1,300	B	B	D	D		○
B－1	8－57	B	300	B	C	B	B	促進	
	8－58	B	800	C	D	B	D	〃	○
	8－59	B	1,300	B	D	B	D	〃	○
	8－60	B	1,000	D	D	B	D	〃	○
B－2	8－39	B	1,100	D	D	C	D	〃	○
	8－52	B	2,100	A	A	A	B	〃	
B－3	8－36	B	500	C	D	C	D	〃	○
	8－37	B	700	C	B	C	B	〃	
	8－48	B	500	C	C	C	C	〃	
	8－51	B	800	C	D	C	D	〃	○

ゾーン番号	街区番号	利用区分	面積	間口		奥行／間口比		共同化義務等	共同化の必要性の判定
				街区平均	最小間口	街区平均	最大比		
＜第２地区＞									
A－1	9－31	A	10,000	D	D	D	D		○
A－2	9－12	A	700	C	C	B	C	義務	
	9－20	A	600	C	C	C	C	〃	
	9－21	A	700	C	C	C	D	〃	○
A－3－1	12－8－1	A	4,200	A	C	B	D		○
	12－8－2	A	1,000	B	C	B	D		○
	12－8－3	A	2,700	B	C	D	D		○
A－3－2	8－ 8	A	1,500	B	C	A	D	促進	○
	8－ 9	A	1,400	A	A	B	B	〃	
	8－10	A	1,500	B	B	C	C	〃	
	8－11	A	3,600	C	D	D	D	〃	○
A－3－3	9－ 2	A	4,400	A	C	A	B	〃	
	9－ 3	A	1,900	A	B	B	D	〃	○
A－3－4	9－ 6	A	1,700	B	C	B	D	〃	○
	9－ 7	A	1,100	A	B	A	D	〃	○
A－3－5	12－9－4	A	1,400	B	B	C	D	〃	○
A－3－6	9－47	A	2,200	A	B	B	C	〃	
	9－49	A	2,500	A	B	B	D	〃	○
A－3－7	9－40	A	3,900	B	B	C	C	〃	
A－3－8	9－32	A	3,300	B	D	D	D		○
A－3－9	9－54	A	4,900	B	D	D	D		○
A－3－10	9－55	A	2,100	B	B	C	D		○
	9－56	A	3,200	A	B	B	D		○
B－1	9－13	B	500	C	D	C	D	促進	○
	9－19	B	400	D	D	C	D	〃	○
	9－22	B	500	D	D	C	C	〃	○
	9－15	B	300	B	B	C	C	〃	
	9－17	B	200	B	B	B	B	〃	
	9－24	B	300	B	B	B	B	〃	

ゾーン番号	街区番号	利用区分	面積	間口		奥行／間口比		共同化義務等	共同化の必要性の判定
				街区平均	最小間口	街区平均	最大比		
B－4	8－33	B	500	C	D	C	D	促進	○
	8－34	B	700	D	D	D	D	〃	○
	8－46	B	500	D	D	B	D	〃	○
	8－47	B	500	D	D	C	D	〃	○
B－5	8－30	B	600	B	D	B	D	〃	○
	8－31	B	700	D	D	C	D	〃	○
C－1	8－20	C	400	C	D	B	D	〃	○
	8－21	C	700	C	C	C	C	〃	
	8－22	C	600	C	C	C	C	〃	
	8－23	C	300	C	C	B	B	〃	
	8－24	C	800	C	C	C	C	〃	
	8－25	C	400	C	C	C	C		
C－2	8－ 5	C	1,100	C	D	C	D	促進	○
	8－ 2	C	500	C	D	D	D	〃	○
	8－ 3	C	1,000	C	D	B	D	〃	○
	8－ 4	C	500	B	C	B	C	〃	
	8－ 6	C	1,100	C	D	B	D	〃	○
	8－ 7	C	900	B	C	B	C	〃	
C－3	8－10	C	1,600	C	D	D	D	〃	○
	8－11	C	200	B	B	B	B	〃	
	8－12	C	800	B	C	B	D	〃	○
	8－16	C	1,000	C	D	C	D	〃	○
	8－17	C	1,200	B	C	B	D	〃	○
D	8－ 1	D	5,300	A	C	B	D		○
	8－ 9	D	3,200	A	A	B	C		
	8－15	D	2,400	A	A	C	C		
	8－19	D	6,300	A	A	B	B		

ゾーン番号	街区番号	利用区分	面積	間口		奥行／間口比		共同化義務等	共同化の必要性の判定
				街区平均	最小間口	街区平均	最大比		
B－1	9－14	B	900	D	D	C	D	促進	○
	9－18	B	700	D	D	D	C	〃	○
	9－23	B	800	D	D	D	D	〃	○
B－2	12－ 9－7	B	3,700	D	D	D	D		○
	12－ 9－9	B	1,100	C	D	D	D		○
B－3	9－48－1	B	2,600	C	D	C	D		○
	9－48－2	B	3,000	C	D	C	D		○
	9－52－1	B	1,700	C	C	C	D		○
	9－52－2	B	900	D	D	D	D		○
B－4	9－30	B	3,100	D	D	D	D	促進	○
B－5	9－43	B	500	D	D	D	D	〃	○
B－6	9－41	B	1,800	C	D	C	D		○
	9－42	B	1,500	D	D	D	D		○
B－7	9－38－1	B	2,000	C	D	D	D		○
C－1	12－ 9－5	C	400	B	C	B	C		
	12－ 9－6	C	2,500	C	D	D	D		○
C－2	9－53－2	C	1,700	C	D	C	D		○
C－3	9－50	C	700	C	D	D	D	促進	○
	9－51	C	800	C	D	C	D	〃	○
C－4	9－45	C	1,100	D	D	D	D	〃	○
	9－46	C	900	C	D	D	D	〃	○
C－5	9－33	C	500	C	D	C	D	〃	○
	9－35	C	1,500	B	D	B	D	〃	○
	9－37	C	800	C	D	C	D	〃	○
	9－34	C	1,300	B	D	B	D	〃	○
	9－36	C	1,400	B	C	C	D	〃	○
	9－39－1	C	800	C	C	C	D		○
	9－39－2	C	900	C	D	D	D		○

ゾーン番号	街区番号	利用区分	面積	間口		奥行／間口比		共同化義務等	共同化の必要性の判定
				街区平均	最小間口	街区平均	最大比		
D－1	12－11	D	1,000	A	A	A	D		○
	12－12	D	3,400	A	A	B	C		
	12－14	D(公)	1,700						
D－2	12－ 9－8	D	9,100	A	B	B	C		
D－3	9－53－1	D	5,120	A	C	C	D		○
D－4	9－38－2	D	4,400	A	A	B	B		
	9－27		500	D	D	C	D		○

共同開発が望ましい街区（タウンセンター地区以外）

駅前センター：第1地区…… 10－ 66－3
10－ 66－4
10－ 66－7
10－ 67－4
2－100－2
4－ 14－2
4－ 14－7
11－ 2

第2地区…… 11－45
11－48－1
11－59
11－67
11－75
15－76

共同化の望ましい街区

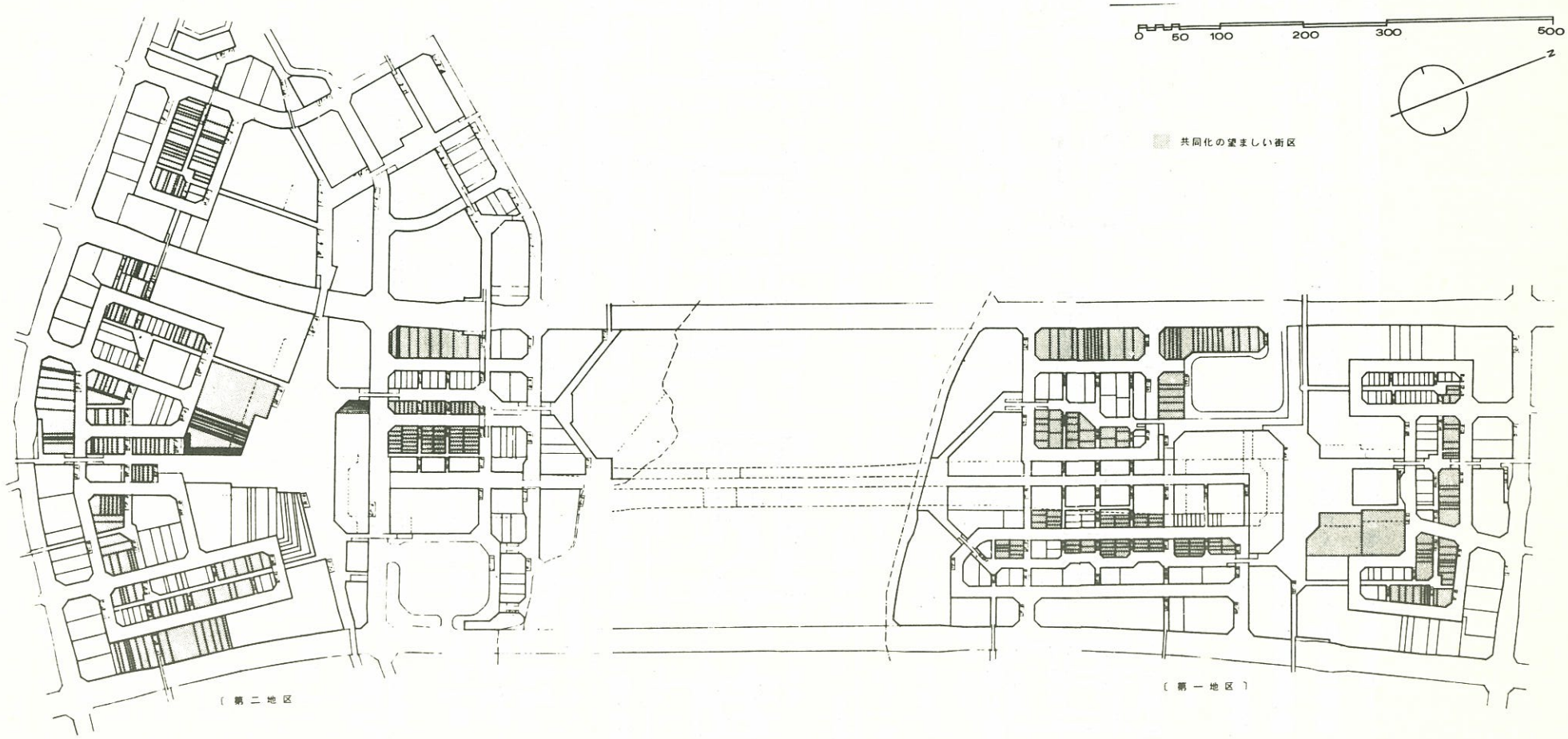
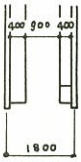
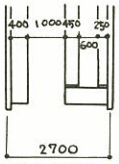


図４－１－２－ａ

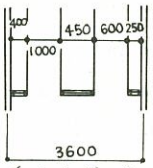
一般に店舗の場合，前面道路の人通りとの関係で，間口の広狭は，特に重要な役割を果し，場合によっては，立地業種にも影響をもつことになるが，店舗の間口は，顧客通路及び商品陳列台あるいは商品陳列棚との組合わせにより，一般に次のA～Jが基本形として挙げられる。

A:間口 1.8m


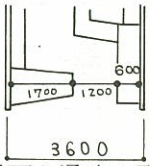
中央通路1例

B:間口 2.7m


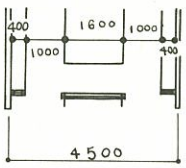
対面と通路1列

C:間口 3.6m


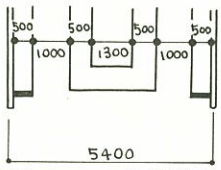
台（またはゴンドラ）と通路2列

D:間口 4.5m


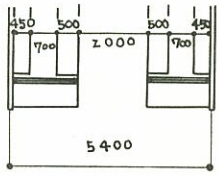
対面と通路1列

E:間口 4.5m


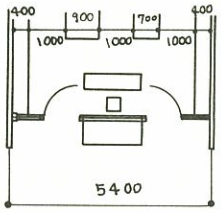
広台と通路2列

F:間口 5.4m


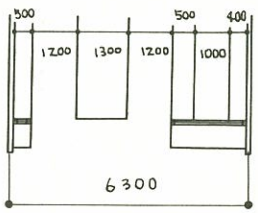
囲みケースと通路2列

G:間口 5.4m


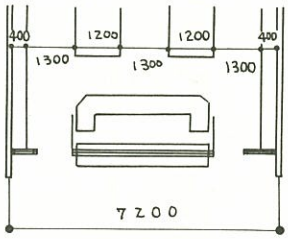
対面2列と通路1列

H:間口 5.4m


台2列と通路3列

I:間口 6.3m


対面1列広台1列通路2列

J:間口 7.2m


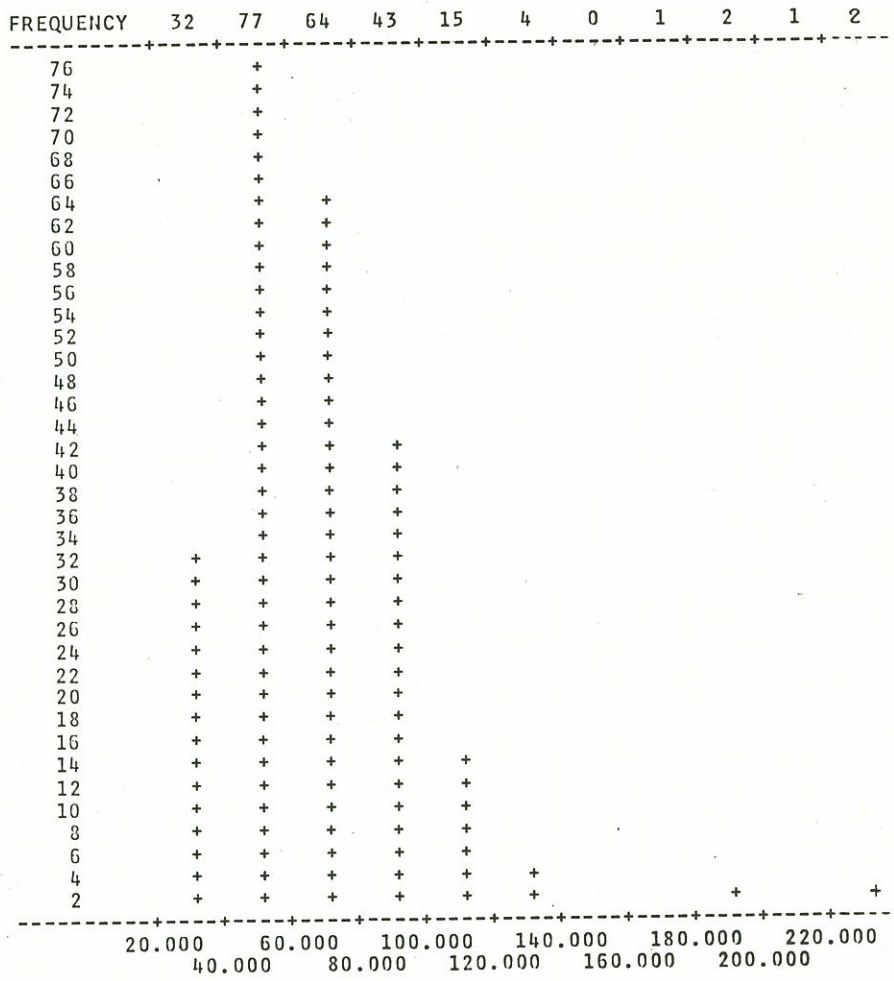
台2列と通路3列

「商業建築企画設計資料集成」より

いま，「商業建築企画設計資料集成」において「標準業態について，実際に考えられるタイプと規模を基準に一般的な計画のあり方を示した例題」としての「一般計画例」における間口は，次のようになっている。

MEAN	STD.DEV	STD.ERR	MAXIMUM	MINIMUM	RANGE
68.124	32.261	2.078	274.000	27.000	247.000

（単位：10cm）


FREQUENCY 32 77 64 43 15 4 0 1 2 1 2
76
74
72
70
68
66
64
62
60
58
56
54
52
50
48
46
44
42
40
38
36
34
32
30
28
26
24
22
20
18
16
14
12
10
8
6
4
2
20.000
40.000
60.000
80.000
100.000
120.000
140.000
160.000
180.000
200.000
220.000

（間口：単位　１０㎝）

この一般計画例は，物品販売及び飲食業の次に示す業態についての，実際に考えられるタイプと規模を基準に各業態について基本的に，小規模，中規模，大規模の計画例２４１例についてみたものである。

＜物品販売＞

専門呉服店　呉服衣料店　寝装品店　男子既製服店　婦人洋装店　婦人服地店　洋裁店　男子洋品店　婦人洋品店　靴店　はきもの店　バック・鞄店　貴金属宝石店　カメラ店　メガネ店　時計店　家具店　家庭電器店　楽器店　家庭金物店　荒物雑貨店　食器店　医薬店　化粧品店　書店　文具・事務用品店，スポーツ用品店　玩具店　趣味雑貨店　釣具店　プラモデル店　生花店　みやげ店　民芸品店　自転車店　度量衡器具店　沿槽器材店　塗料店　苗・種子店　石油販売店　家庭燃料店　日用食品店　酒販店　茶のり店　佃煮店　精肉店　鮮魚店　青果物店　和菓子店　洋菓子店　パン・ばら菓子店

＜飲 食 業＞

喫茶店　甘味店・パーラー　そば店　すし店　割烹料理店　和風飲食店　中華店　中国料理店　韓国料理店　一般レストラン

前掲のヒストグラムによれば，間口が４ｍ～６ｍのクラスが一番多く７７例(32%)６ｍ～８ｍのクラスが６４例（２７%），８m～１０ｍのクラスが４３例（１８%），２m～4mのクラスが３２例（１３%）と，全体２４１例中１０% を超えるクラスを挙げることができる。これは，実際に考えられる店舗の設計例についてみたものであり，必ずしも単独の店舗のみを扱ったものではなくビルの一部に設計されたものを含んでいる。

４－１－３　共同開発と個別開発の収益比較

タウンセンター地区の後に示す４街区を選定し，それぞれの街区にモデル建物を設定して，個別建築と共同建築・更に部分的共同建築を加えた９ケースについて，土地残余法による収益価格，賃貸開始後の収支採算を計算し，共同開発について収益面から比較検討することとした。モデル設定の条件，計算結果等は以下に示すとおりである。

1.　モデル設定の条件

選定した街区は，用途別に，商業・業務専用；Ⅰ地区Ａ－３街区，商業専用；Ⅱ地区Ｂ－１街区，店舗併用；Ⅰ地区Ｃ－１街区及びⅡ地区Ｄ－４街区である。

(1)　土　　地

上記４街区を選定し，建物敷地としては，Ⅱ地区Ｂ－１街区において共同建築

部分的共同建築及び個別建築の３ケース，他の３街区については，それぞれ共同建築及び個別建築の２ケース，計９ケースを設定した。４街区の位置は図４－１－３－ａに示し，形状規模については，図４－１－３－ｂ，図４－１－３－ｃ及び図４－１－３－ｄに示した。なお，ここでのケース番号は次の表に示すとおりである。

ケース１；Ⅰ地区Ａ－３街区の共同建築	ケース４；Ⅱ地区Ｂ－１街区の部分的共同建築	ケース７；Ⅰ地区Ｃ－１街区の個別建築
ケース２；Ⅰ地区Ａ－３街区の個別建築	ケース５；Ⅱ地区Ｂ－１街区の個別建築	ケース８；Ⅱ地区Ｄ－４街区の共同建築
ケース３；Ⅱ地区Ｂ－１街区の共同建築	ケース６；Ⅰ地区Ｃ－１街区の共同建築	ケース９；Ⅱ地区Ｄ－４街区の個別建築

採質モデルの街区位置図

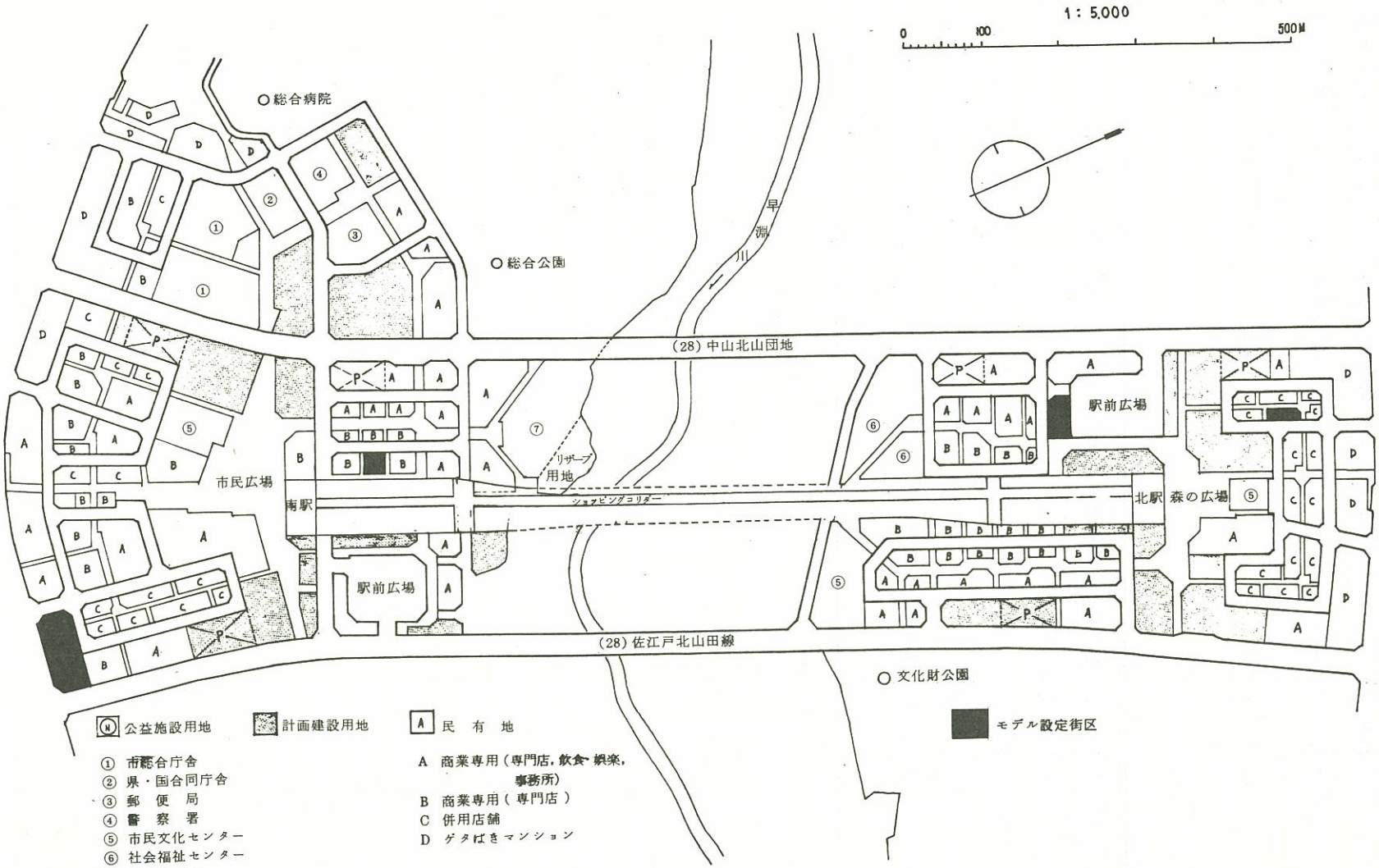
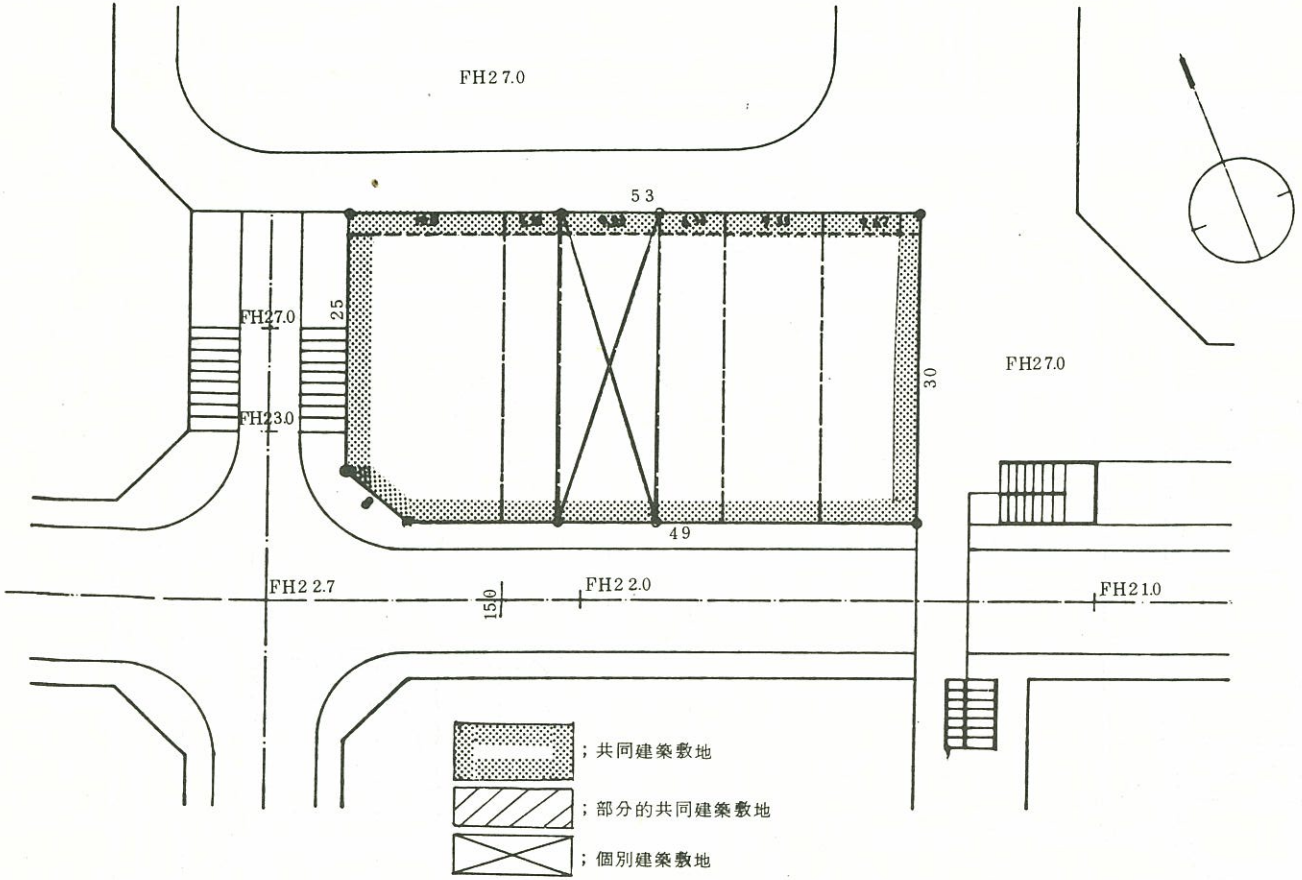


図 4－1－3－a



Ⅰ－A－3－2 街区

商業地域

600
80

第4種高度地区　　31m

3Fℓ 以上

壁面線後退　　2m（h＝3m）

商業業務専用（住不可）

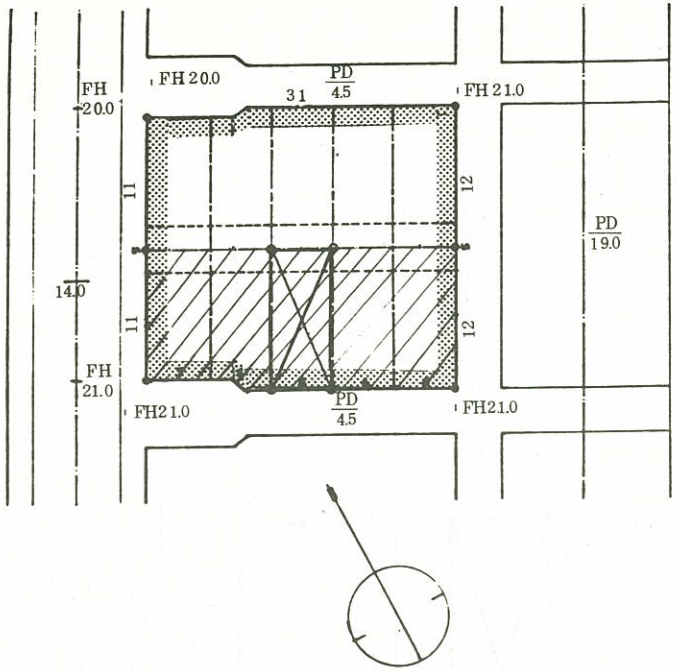
街区面積　　1,635m²

敷地面積

個別建築　　280m²

共同建築　　1,635m²

図 4－1－3－b



Ⅱ－B－1 街区

商業地域　600/80

4 種高度地区

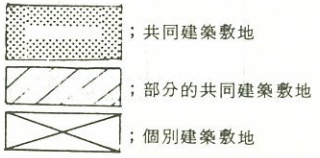
3Fℓ 以下　　私道負担

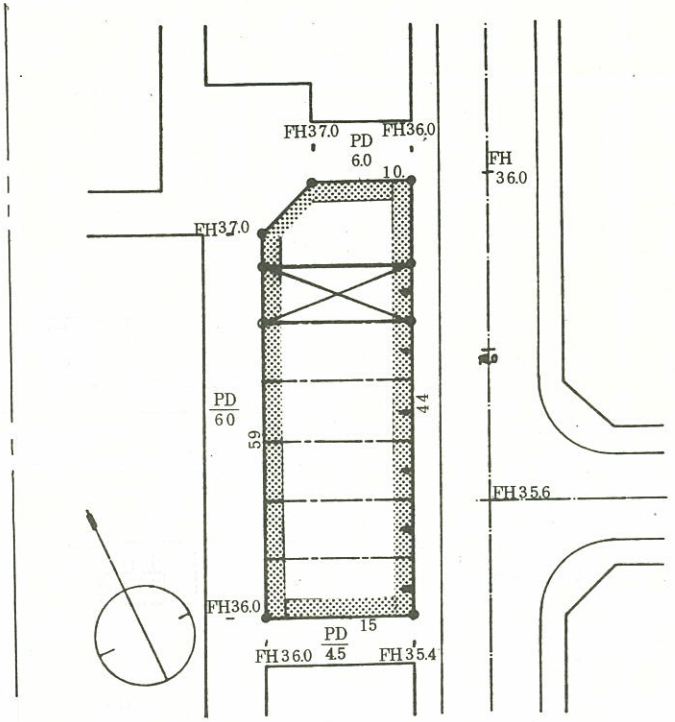
商業専用（住不可）

街区面積　　880m²

敷地面積

個別建築　　72m²
部分的共同建築　362m²
共同建築　　880m²





Ⅰ－C－1 街区

近隣商業地域　400/80

3種高度地域　　10m＋0.6ℓ＜20m

3Fℓ 以下

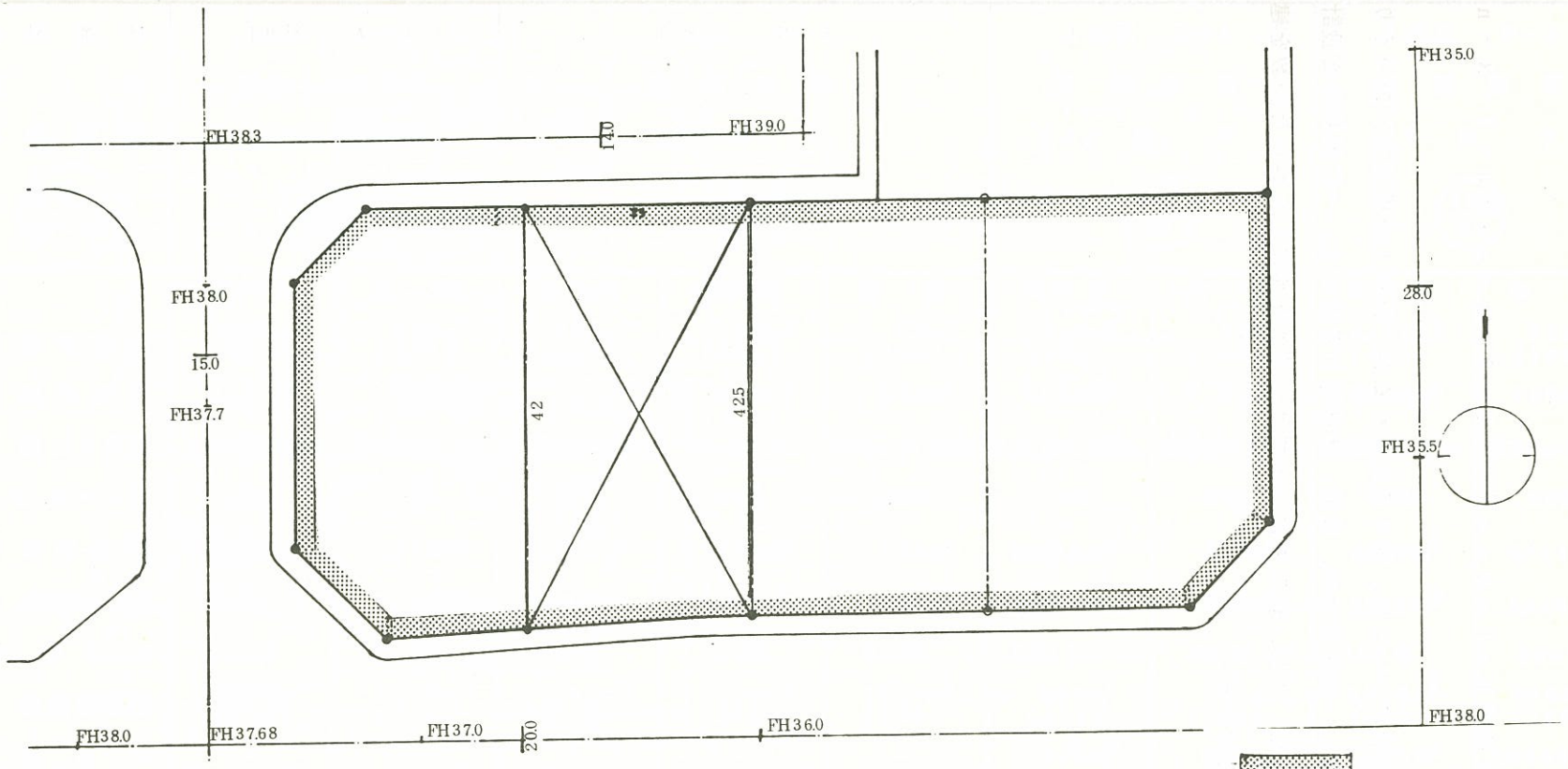
店舗併用住宅・Ⅰ

街区面積　　648m²

敷地面積

個別建築　　90m²
共同建築　　648m²

図 4－1－3－c



Ⅱ－D－4街区　近隣商業地域

400/80

第３種高度地区

7Fℓ 以下

店舗併用住宅・Ⅱ

住宅　200％以下

街区面積　4,127㎡

敷地面積

個別建築　951㎡

共同建築　4,127㎡

図 4－1－3－d

(2) 建　　物

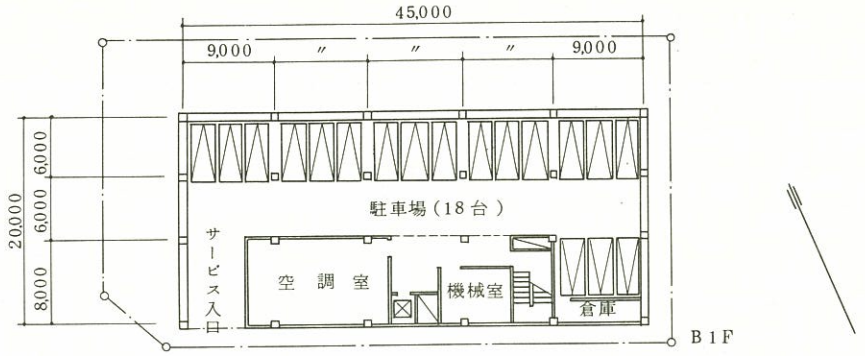
建物については表４－１－３－ａ及び図４－１－３－ｅ～図４－１－３－ｎに示した。

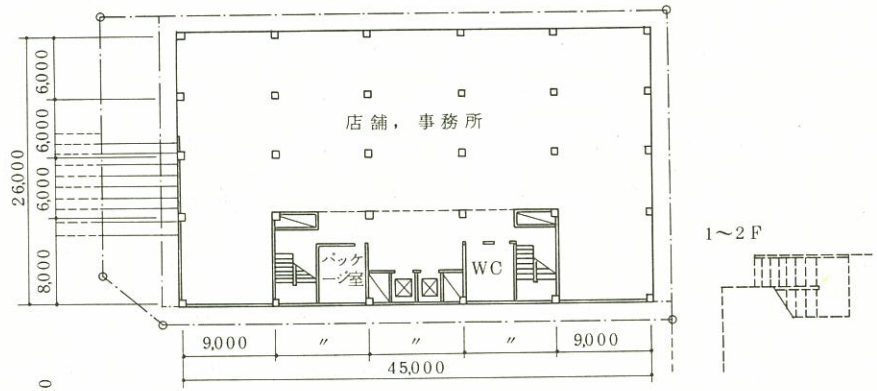
なお，建物設計については，種々考えられるが，公法上の規制及び街づくり協定（案）を考慮し，当該画地の，地形，地勢等も考慮の上，一応標準的な設計と云えるものとした。また，駐車場については，設置義務にしたがった台数を建物内部にとり込んでいる。

採算モデル設計条件

表４－１－３－ａ

街区番号	Ⅰ地区　A－3		Ⅱ地区　B－1			Ⅰ地区　B－1		Ⅱ地区　D－4	
用途	商業・業務専用		商業専用			店舗併用		店舗併用	
建築制限	3F以上・後退指定		3F以下			3F以下		7F以下	
容積率/建ぺい率	600/80		600/80			400/80		400/80	
	共同化	個別	共同化	部分共同化	個別	共同化	個別	共同化	個別
A 敷地面積	1,635m²（584）	280m²（100）	880m²（1,222）	362m²（503）	72m²（100）	648m²（720）	90m²（100）	4,127m²（434）	951m²（100）
B 建築面積	1,320m²	224m²	709m²	290m²	57.6m²	497.5m²	72m²	2,834m²	760.8m²
間口×奥行	45.0×26.0m	8.6m×26.1m	27.0m×28.0m	29m×10m	5.26m×10.95m	45.0m×11.0m	5.26m×13.69m	84.0m×37.5m	22.26m×34.17m
B/A 建ぺい率	76%	80%	77%	80%	80%	77%	80%	69%	80%
C 延床面積	10,244 m²	1,815m²	2,175 m²	895m²	184m²	2,234 m²	229m²	8,330m²	3,744 m²
D 法定延床面積	9,602 m²	1,537m²	1,905 m²	785m²	165m²	1,840 m²	208m²	7,543 m²	3,139 m²
D/A 容積率	587%	549%	216%	217%	229%	284 %	231%	183 %	330 %
商業業務床	7,688m²（646）	1,166m²（100）	1,590m²（1,510）	592m²（571）	103.6m²（100）	396m²（421）	94.1m²（100）	2,590m²（300）	850.6m²（100）
住宅床	—	—	—	—	—	840 m²	60.0 m	2,800 m²	1,669.5 m²
E 専用床計	7,688m²（646）	1,166m²（100）	1,590m²（1,510）	592m²（571）	103.6m²（100）	1,236m²（844）	154.1m²（100）	5,390m²（327）	2,520.1 m²（100）
E/C レンタブル比	75.0 %	64.3%	73.4%	66.1%	56.2%	55.3 %	67.3%	64.7 %	67.3 %
住居戸数	—	—	—	—	—	8 戸	1 戸	50戸	15戸
駐車台数	18台	3 台	10台	5 台	1 台	13台	1 台	29台	9 台
階数	B1～7F	B1～7F	1～3F	1～3F	1～3F	B1～3F	1～3F	B1～6F	B1～6F





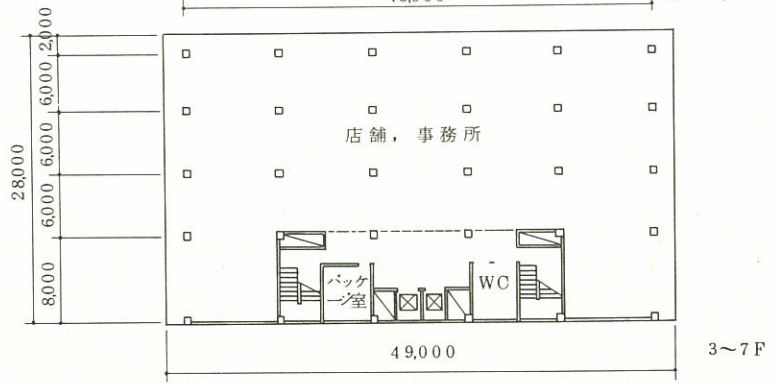
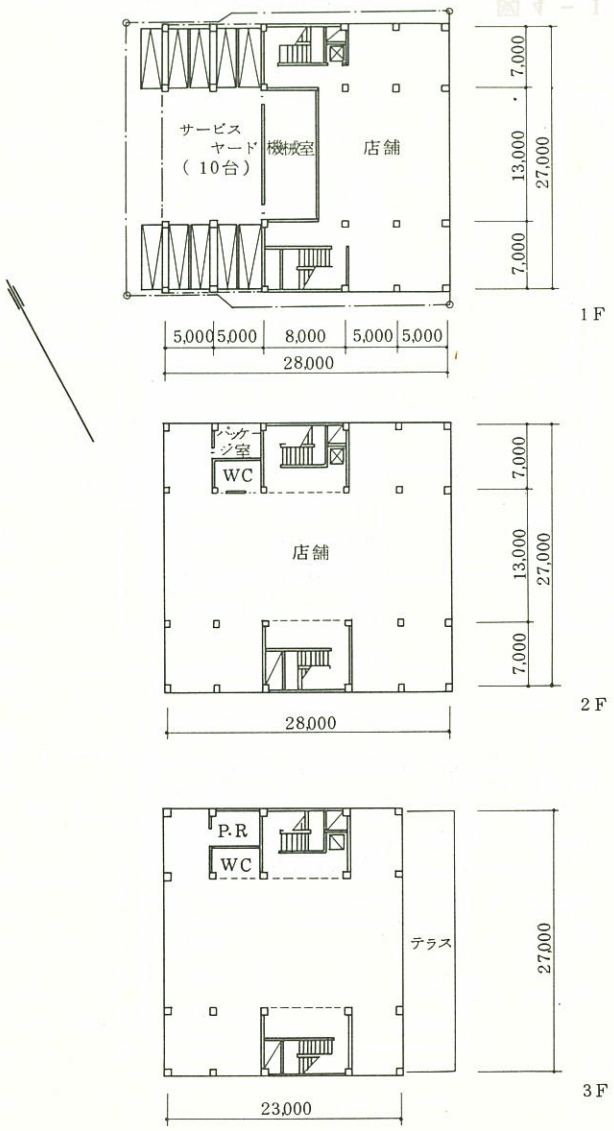


図４－１－３－ｅ

A－3　（ケース１）

A	（敷地面積）	1,635㎡
B	（建築　〃　）	1,242㎡
$\frac{B}{A}$	（建ぺい率）	76％
（P）	（駐車台数）	18台
（H）	（住　　宅）	—戸
C	（延床面積）	10,244㎡
P	（駐車場）	642㎡
C－P		9,602㎡
$\frac{C-P}{A}$	（容積率）	587％
S	（商業，業務専用床）	7,688㎡
H	（住宅専用床）	—
$\frac{S+H}{C}$	（レンタブル比）	75.0％

B1	900㎡	－	P：642㎡ M：258㎡
1F	1,224㎡	－	S　1,008㎡（82.4％）
2F	〃	－	〃
3F	1,320㎡	－	S　1,104㎡（83.6％）
4F	〃	－	〃
5F	〃	－	〃
6F	〃	－	〃
7F	〃	－	〃
8F	144㎡	－	M　144㎡



B－1　（ケース３）

A　＝　８８０m^2

B　＝　７０９m^2

$\frac{B}{A}$　＝　８０％

（P）＝　１０台

（H）＝　－戸

C　＝2,１７５m^2

P　＝　１９０m^2

C－P＝1,９０４m^2

$\frac{C-P}{A}$＝　２１６％

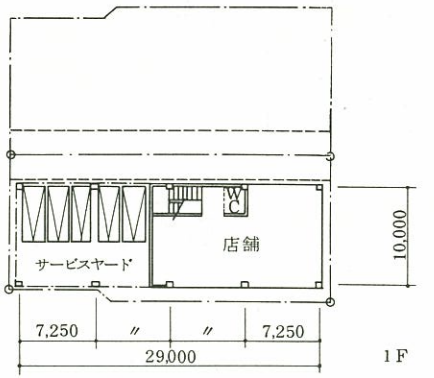
S　＝1,５９０m^2

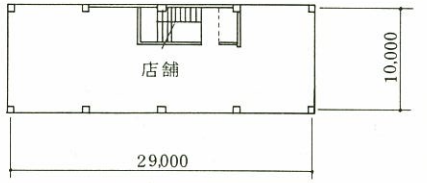
H　＝　－

$\frac{S+H}{C}$＝　７３.４％

1F	６７５m^2	P	１９０m^2
		M	１２５m^2
		S	３６０m^2
2F	７７７m^2	－ S	６７２m^2
3F	６３７m^2	－ S	５３２m^2
PH	４２m^2	－ M	４２m^2

図４－１－３－ｆ





2～3F

B－1　（ケース4）

A　＝362㎡

B　＝290㎡

$\frac{B}{A}$ ＝ 80%

（P）＝ 5台

（H）＝ —戸

C　＝895㎡

P　＝110㎡

C－P＝785㎡

$\frac{C-P}{A}$ ＝217%

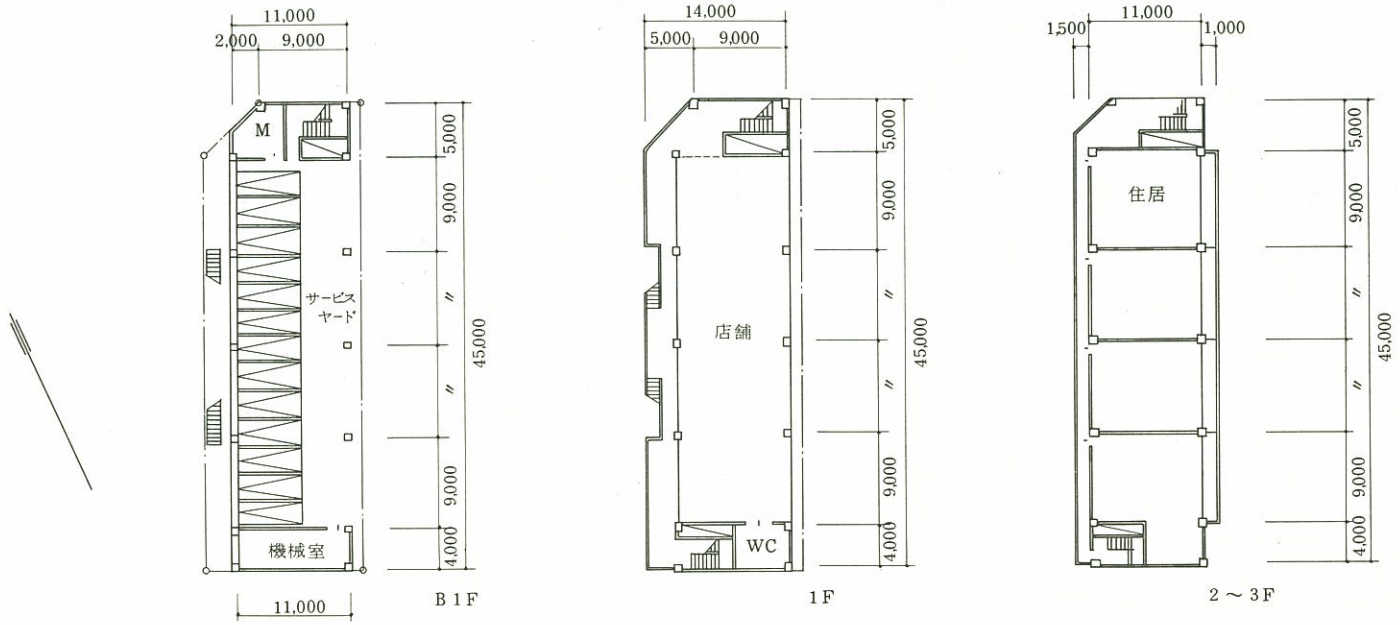
S　＝635㎡

H　＝ —

$\frac{S+H}{C}$ ＝70.9%

1F	290㎡	P	110㎡
		S	135㎡
2F	290㎡	S	250㎡
3F	290㎡	S	250㎡
PH	25㎡	M	25㎡

図4－1－3－g



C－1　（ケース６）

A　＝６４８㎡

B　＝４９７.５㎡

$\frac{B}{A}$　＝７７％

（P）＝１３台

（H）＝　８戸

C　＝２,２３４㎡

P　＝　３９４㎡

C－P＝１,８４０㎡

$\frac{C-P}{A}$　＝　２８４％

S　＝　３９６㎡

H　＝　８４０㎡

$\frac{S+H}{C}$　＝　５５.３％

B1F	４９１㎡	－ P	３９４㎡
1F	４９７.５㎡	－ S	３９６㎡
2F	４９３㎡	－ H	４５２㎡
3F	〃	－	〃
PH	２５.５㎡	－ M	２５.５㎡

図４－１－３－ｈ

D－4　（ケース８）

A　＝4,127m²
B　＝2,834m²

$\frac{B}{A}$ ＝69％

（P）＝29台
（H）＝50戸

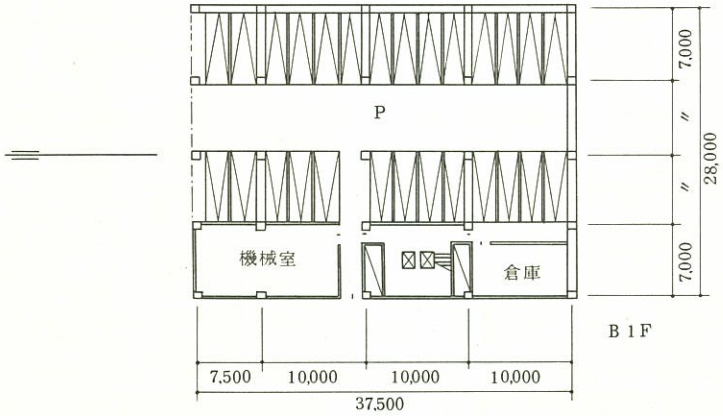
C　＝8,330m²
P　＝　787m²
C－P＝8,068m²

$\frac{C-P}{A}$ ＝183％

S　＝2,590m²
H　＝2,800m²

$\frac{S+H}{C}$ ＝64.7％

B1F	1,050m²	－	P　787m²
			M　258m²
1F	2,940	－	S　2,254m²
2F	945	－	H　700m²
3F	〃	－	〃
4F	〃	－	〃
5F	〃	－	〃
6F	〃	－	〃
PH	140	－	M　140m²



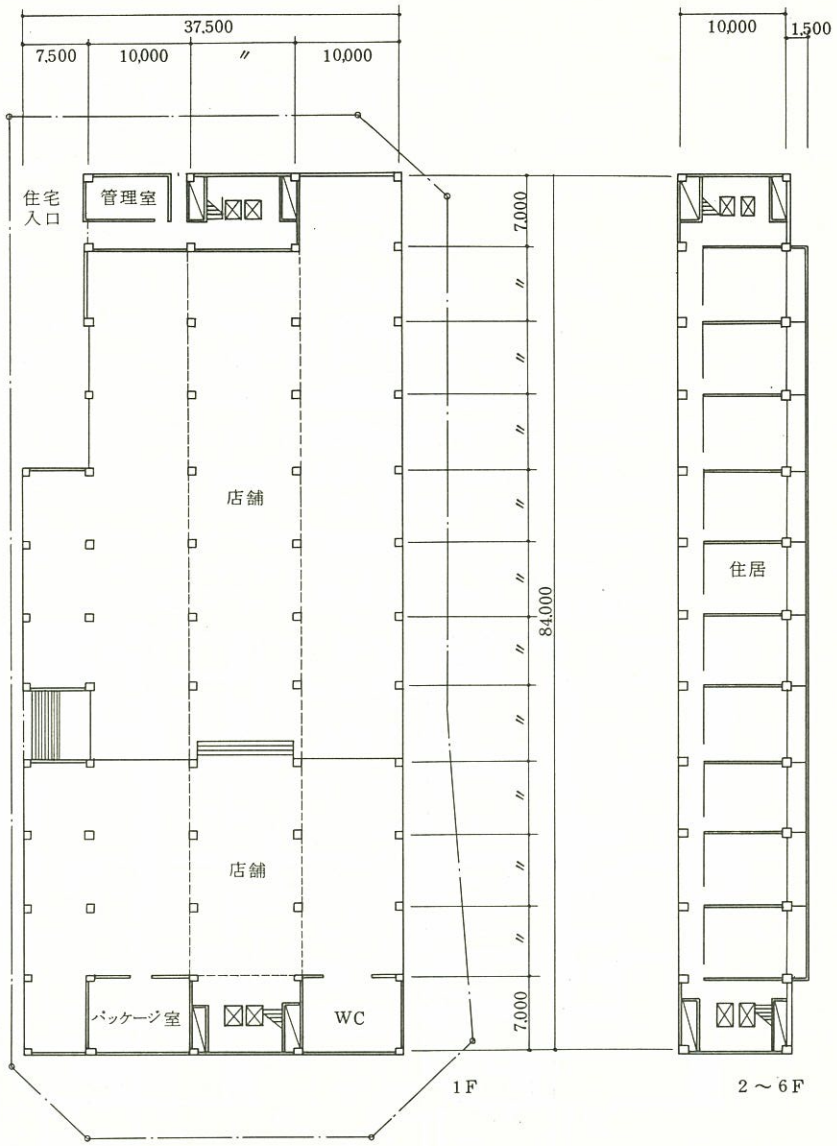
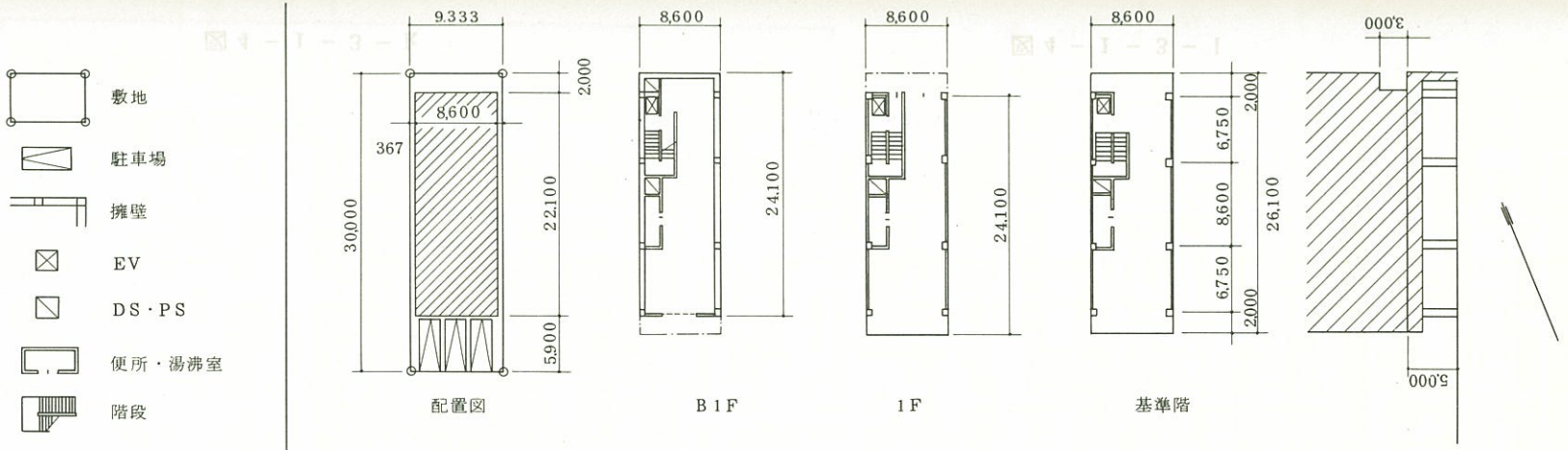


図４－１－３－ｉ



A ：敷地面積
B ：建築面積
$\frac{B}{A}$ ：建ぺい率
（P）：駐車台数
（H）：住宅戸数

C ：延床面積

P ：機械室，駐車場

C－P：容積率算定床面積

$\frac{C-P}{A}$ ：容積率

S ：商業・業務ネット床
H ：住宅ネット床（含ベランダ）
$\frac{S+H}{C}$ ：レンタブル比

A－3 （ケース2）

A ＝280㎡
B ＝224㎡
$\frac{B}{A}$ ＝80％

（P）＝3台

（H）＝0戸

C ＝1,814.6㎡

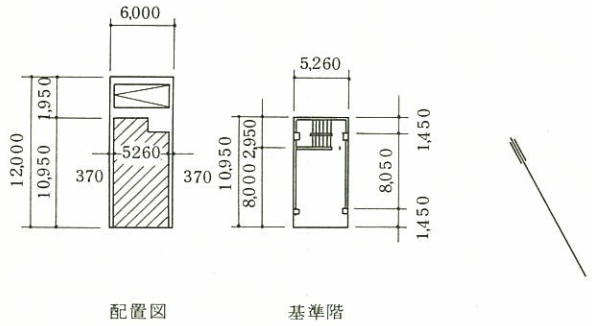
C-P ＝1,537.1㎡

$\frac{C-P}{A}$ ＝549％

S ＝1,166㎡
$\frac{S}{C}$ ＝64.3％

B1 224.5㎡ － P 224.5㎡
1F 190.1㎡ － S 137.0㎡（72％）
2F 224.5㎡ － S 171.5㎡（76％）
3F 〃 － 〃
4F 〃 － 〃
5F 〃 － 〃
6F 〃 － 〃
7F 〃 － 〃
PH 53.0㎡ － P 53.0㎡

図4－1－3－j

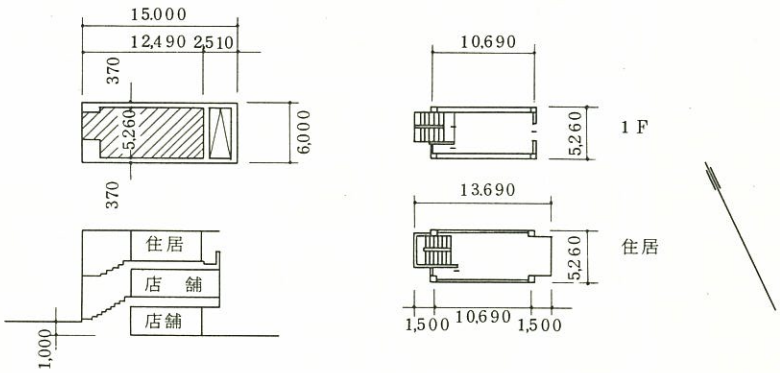


配置図　　基準階

B－1　（ケース5）

A	＝ 72㎡	1F	50.0㎡ - S 27.2㎡（54%）
B	＝ 57.6㎡	2F	57.6㎡ - S 38.2㎡（66%）
B/A	＝ 80%	3F	〃 - 〃 （66%）
（P）	＝ 1台	PH	19.2㎡ - P 19.2㎡
（H）	＝ 0戸		
C	＝ 184.4㎡		
C－P	＝ 165.2㎡		
(C－P)/A	＝ 229%		
S	＝ 103.6㎡		
S/C	＝ 56.2%		

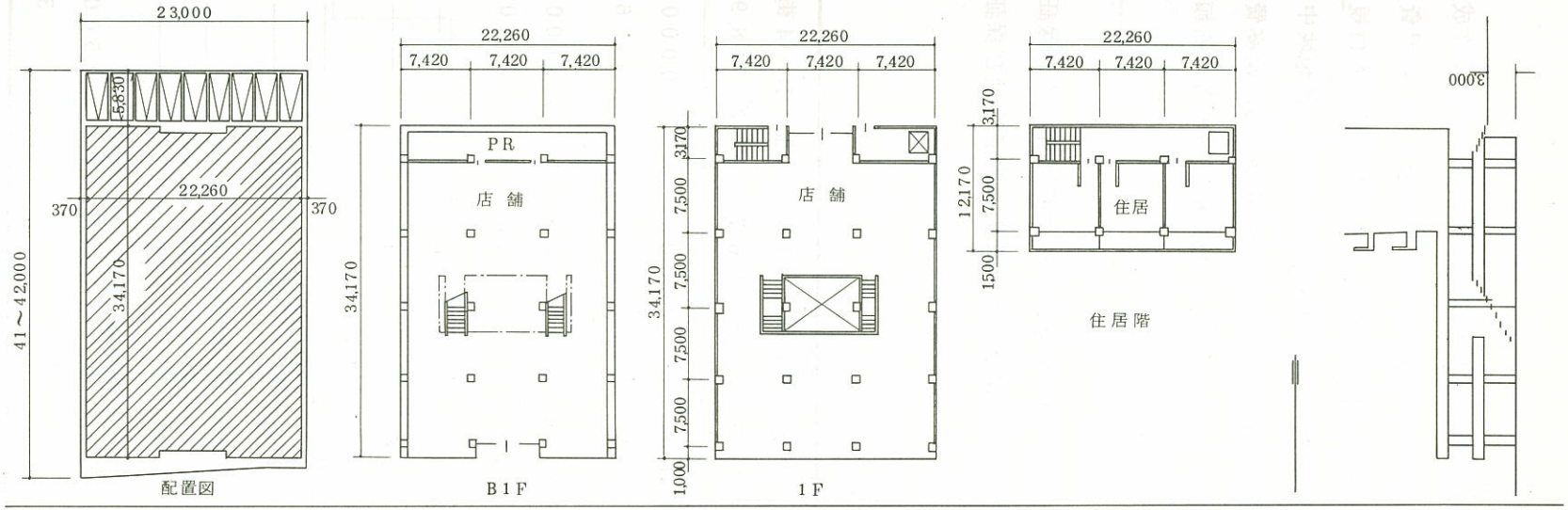
図4－1－3－k



C－1　（ケース7）

A	＝ 90㎡	1F	＝ 64.1㎡ - S 43.1㎡（67%）
B	＝ 72㎡	2F	＝ 72.0㎡ - S 51.0㎡（71%）
B/A	＝ 80%	3F	72.0㎡ - H 60.0㎡（83%）
（P）	＝ 1台	PH	21.0㎡ - P 21.0㎡
（H）	＝ 1戸		
C	＝ 229.1㎡		
C－P	＝ 208.1㎡		
(C－P)/A	＝ 231%		
S	＝ 94.1㎡		
H	＝ 60.0㎡		
(S+H)/C	＝ 67.3%		

図4－1－3－l



D－4　（ケース9）

A　＝951 m^2

B　＝760.8 m^2

$\frac{B}{A}$　＝80％

（P）＝9台

（H）＝15戸

C　＝3,744 m^2

C－P　＝2520.1 m^2

$\frac{C-P}{A}$　＝330％

S　＝850.6 m^2

H　＝1,669.5 m^2

$\frac{S+H}{C}$　＝67.3％

B1　890.4 m^2 － { P 534.2 m^2 / S 356.2　（40％）

1F　760.6 － S 494.4（60％）

2F　270.9 － H 200.3

3F　270.9 － H 200.3

4F　270.9 － H 200.3

5F　270.9 － H 200.3

6F　270.9 － H 200.3

PH　70.6 － P 70.6

図4－1－3－m

(3) 賃料及び諸費用等

本モデルは，共同建築と個別建築の相異を収益面から比較する目的で作成されたので，全て賃貸とし，資金については，保証金と市銀借入金とし，自己資金は0とした。賃料の設定にあたっては，首都圏内の都心との位置関係，人口規模等が類似した地域の賃料水準を参考として，各モデル街区の駅あるいは地域中心との関係位置を考慮の上，用途・階層ごとに設定した。諸費用のうち，建築費については，各ケースごとに設計図に基づき，大手建設会社の積算担当者に依頼し，積算したものであり，その概略は資料編に示した。

① 賃料及び保証金

同一街区内については用途・階層が同じ場合，ケース間で賃料及び保証金の単価は異らないものとし，各街区ごとの用途・階層別の月額賃金及び保証金を次のように設定した。

表4－1－3－b

街区 / 階層・用途	Ⅰ－A－3街区（ケース1,2）	Ⅱ－B－1街区（ケース3,4,5）	Ⅰ－C－1街区（ケース6,7）	Ⅱ－D－4街区（ケース8,9）
駐車料(円/台)	20,000	20,000	20,000	20,000
同上保証金(月)	6	6	6	6
1F店舗(円/m²)	4,000	3,600	3,600	3,100
同上保証金(月)	30	25	25	20
2F店舗(円/m²)	3,000	2,700	2,500	——
同上保証金(月)	20	18	15	——
3F店舗(円/m²)	2,500	2,300	——	——
同上保証金(月)	15	15	——	——
4～7F店舗(円/m²)	2,200	——	——	——
同上保証金(月)	15	——	——	——
3～6F住宅(円/m²)	——	——	1,500	1,500
同上保証金(月)	——	——	3	3

② 諸 費 用 等

建築費及び土地の固定資産税評価格は次のように設定した。

表4 － 1 － 3 － c

項目＼ケースNo.	1	2	3	4	5	6	7	8	9
建 築 費（円/m²）	129,900	164,800	120,800	143,900	207,700	103,900	171,600	121,600	119,300
固定資産税評価格（円/m²）（土 地）	450,000	450,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	120,000	120,000

また，全ケースに共通なものとして次の率を用いた。

建物の固定資産税評価格；建築費の６０／１００　　建物の期待利回り　８％

減価償却；躯体７０％・６０年　　土地還元利回り　６％

設備３０％・２０年　　保証金の運用利回り　８％

建物の維持修繕費；建築費の１／100　　市銀借入金金利　８％

損害保険料；建築費の1.5／1000

2. 計 算 結 果

上記の設定条件に基づいた計算結果の詳細は，資料編に掲げるがここでは，最終的な結果として土地残余法による収益価格及び市銀借入金の完済の年次を比較表として示すこととする。

表4 － 1 － 3 － d

	Ⅰ地区A－3街区		Ⅱ地区B－1街区			Ⅰ地区C－1街区		Ⅱ地区D－4街区	
	ケース1 共同建築	ケース2 個別建築	ケース3 共同建築	ケース4 部分共同建築	ケース5 個別建築	ケース6 共同建築	ケース7 個別建築	ケース8 共同建築	ケース9 個別建築
収益価格	円/m² 890,300	円/m² 22,000	円/m² 384,500	円/m² 331,200	——	円/m² 183,000	——	円/m² 119,300	円/m² 169,500
完済年次	9年目	24年目	8年目	10年目	30年以上	13年目	29年目	12年目	15年目

上の表中収益価格の欄に「——」となっているのは，土地残余法では，年間収入から費用を控除し，純収益を求めて，これから建物に帰属する純収益を控除して収益価格を求めるが，純収益から建物に帰属する純収益分を控除するとマイナスになっているものである。このことは，土地の利用方法として土地の価格を無視しての利

用と云うことになる。

表４－１－３－ｄで示した結果は，先に示した設定条件に基づいたものであり，実際の場合，収益・費用も一定ということは，ほとんどないと思われる。賃料は，通常２年ごとに少なくとも１０％程度は上げられるし，費用もほゞ同程度は上がると思われるが，他方，借入金はそれ自身は借入時で固定している。また，建ぺい率レンタブル比等の効率指標も共同建築・個別建築間においては，通常前者のほうが高いか，あるいは少なくとも同程度にするような設計上の配慮が為されるものと思われるが，こゝでは，先に掲げた設計図によることゝした。これらは，本項における目的が共同建築と個別建築の収益・採算性の比較ということから，設定条件をやや堅めなものとし，過大な予測とならないように心がけたためである。

次に各街区ごとに上記の結果に関し，若干のコメントを行うこととする。

＜Ⅰ地区　Ａ－３街区＞

ケース１とケース２を比較すると，表４－１－４－ａに示すように建ぺい率は後者が高く，容積率及びレンタブル比は前者が高くなっており，全体としてケース１の効率がよいと云うことができる。また資料編に掲げた「建築工事費の部分別工事費割合」よりケース１とケース２で「山留工事」，「輸送設備工事」の延床面積当りの単価が著しく後者のほうが高い，これは固定費部分が相対的に高く，小規模のケース２に関し，割高になっている。また，「鉄骨工事費」が全般の傾向に反し，若干ケース２のほうが低くなっているのは，ケース１のほうが規模が大なることから，鉄骨の使用料が若干多くなっているためである。これらの外は，おおむねケース１に比べ，ケース２が１０％ないし４０％高となっている。総体的に後者が前者に比較し２７％増しとなっており，収益性に表に示したような相異をもたらしている。

＜Ⅱ地区　Ｂ－１街区＞

ケース３およびケース４とケース５はいずれもＳ造3階建塔屋付であるがケース５では杭なし，外壁２面化粧仕上げという点で前２者と異なる。まず前２者間についてみると，建ぺい率，容積率は，ケース４が高く，レンタブル比はケース３が高くなっている。部分別工事費を見ると，「直接仮設工事」，「専用内部仕上工事」，「冷暖房設備工事」については，ケース４の延床単価が若干低くなっており，「輸送設備工事」はない。この外の項目については，概ね１０～２０％ 程度ケース４の延床単価が高くなっており，総体的に後者が前者に比

し，１７％増しとなっている。次にケース４とケース５を比較すると，建ぺい率は同じで，容積率は後者のほうが高く，レンタブル比は前者のほうが高くなっている。部分別工事費については，いずれの項目も後者のほうが延床単価が高くなっており，とりわけ，「共通仮設工事」，「直接仮設工事」，「現場管理費」が割高になっている。この原因は主に工事規模の相異に基づくものであり，固定費的部分の割合が相対的に高くなっているからである。総体的に後者が前者に比較し，４７％増しとなっている。以上のような費用の差が，表中に示した結果をもたらしており，収益面での差となっているが，建物の内容，例えばケース３とケース４並びにケース５との間では前者に輸送設備があるが，後者にはない。これは本件の建物の設計に際し与えられた敷地との関係で通常ある標準的なものとして建物の内容を設定したためである。

＜Ⅰ地区　Ｃ－１街区＞

ケース６とケース７との間の相異は，前者には杭（２０ｍ）があるが後者には杭がなく，建ぺい率及びレンタブル比は後者が高く，容積率は，前者のほうが高い。部分別工事費については，後者に比較し全体的に割高となっており，とりわけ「共通仮設工事」，「直接仮設工事」，「給排水衛生設備工事」，「冷暖房設備工事」，「現場管理費」が割高となっており，総体的に後者が前者と比較し，６３％増しとなっている。他の街区における場合と同様，費用の差に起因した収益の差を生じている。

＜Ⅱ地区　Ｄ－４街区＞

ケース８とケース９については，建ぺい率，容積率及びレンタブル比いずれもケース９が高くなっている。部分別工事費は「直接仮設工事」，「土工事」，「コンクリート工事」，「鉄骨工事」，「屋根工事」，「外部仕上工事」，「専用内部仕上工事」，「給排水衛生設備工事」，「輸送設備工事」について前者が若干安く，これらの外は後者のほうが高くなっており，総体的に後者が前者に比較し２％割安となっている。これは，他の街区における傾向，すなわち，共同建築と個別建築を比較した場合建築単価は前者のほうが割安になっているという傾向に反し，若干ではあるが逆転している。このようになった原因は，共同建築の場合が８８３０m^2，個別建築の場合が，３０７６m^2と両者の規模の差及び個別建築の絶対規模がかなり大きかったことに加え，前者が法地をより多く含んでいるための費用増，建物の間口と奥行の関係から，日照を考慮し

た場合，必ずしも効率的な設計とならなかったためである。表中の結果で，土地残余法による土地の収益価格は，ケース９が高く，借入金の返済時は，ケース８のほうが早いのは，ケース８における建築費が賃料との関係で相対的に高いためである。

以上ケース１～ケース９について，利用効率指標及び費用について街区ごとにみたが，ここでは前述したように設定した敷地に標準的な設計を行って，積算したものであり，この設計が唯一無二のものでないのは当然であり，むしろより効率的あるいは，より安い建築費となるような設計が為される余地があるが，ここでの共同建築と個別建築との比較という目的から，先に示した設計図によった。また，駐車場は設置義務にしたがった台数を建物内部にとり込んだが，必ずしも建物内部にする必要はないので，建ぺい率が低いケース等においては，外部駐車場とし，内部駐車場とした床部分を店舗等の床として賃貸すれば，それだけ賃料収入が増し，収益性もよくなる。

本項では共同建築と個別建築について収益面での比較を行ったが，両者の間には，収益面のほか，建ぺい率，レンタブル比に表われているスペース等の相異があり，このことにより賃料に相異がでるほどではないが，現実にテナントが選択する場合，一般的には，賃料が同じであるとすればゆとりのあるもの，すなわち建ぺい率，レンタブル比が低いものが選ばれることになろう。また部分別工事費については，一応の目安として延べ床当りの単価を算出しているが，特に設備工事等１単位の対応量が延べ床面積の上で巾の広いもの例えばエレベーター等の輸送設備工事は，巾の上限と下限では，延べ床当りの単価は著しく異なり，共同建築と個別建築の規模の差が，単価の差をもたらしている主な要因となっている。

共同建築が個別建築と比較し，規模の相異→建築単価の相異→収益性の相異となって，前者が有利であることを示したが，この他にも，テナントとの関係で，ある程度の規模が望まれる場合がある。このとき共同建築により規模の大きなものにしておけば，このようなテナントをつけることができるし，小規模のものが望まれる場合には区分すればよい一方，個別建築による小規模なものは，それ以上の規模には対応できない，など共同建築が個別建築に比較し，有利なことを挙げることができる。

ここでは，選定した街区について，共同建築と個別建築のケースをそれぞれ設定して収益面での比較を行ったが，街区を単位として考えた場合，すなわち，街区全

体を共同建築により開発する場合と，複数の個別建築により開発した場合の前者の有利性は，更に大きくなるものと思われる。

なお，本項においては，あくまでも共同建築あるいは個別建築が行われた場合の収益面を中心とした比較を行ったが，共同建築を行う上での関係権利者の合意を得て，事業を推進していくためには，相当の時間を要するし，指導的役割りをもつ者も必要となってくる。港北ニュータウンのセンター地区においては，基本計画に基づき，ゾーン別建築計画等が作成され，地権者を含めた検討が為されて仮換地の指定が済んでおり，街区ごとの共同建築を行っていくための素地が築かれつつあるので，これを生かして更に一層の協力・努力を重ねることにより街区単位に整備された市民参加の街づくりが期待される。

4－2　共同開発の諸手法

港北ニュータウン地区での共同化手法を検討する手順として，まず土地に対して何も手を加えない状態での共同化－土地のみの共同化手法－を検討し，次ぎに土地建物一体としての共同化手法について概観的に検討し，これをふまえて港北ニュータウン地区への適用手法を選択し，選択した適用手法について検討項目を掲げ詳細に検討を加え更に手法毎の比較検討を行い地主の属性別に選択条件を整理し，問題点についてはその対応策についてふれることとする。これらのことをフローに示せば次のとおりである。

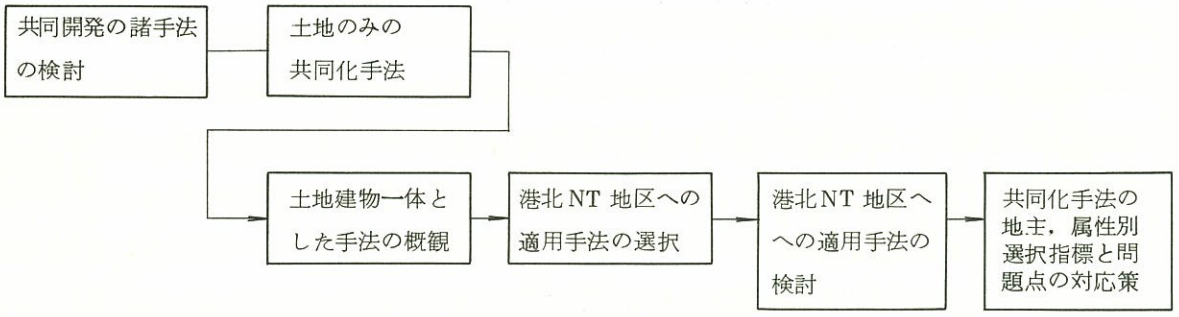


図４－２－ａ

４－２－１　土地のみの共同化

ここでは，土地，建物一体としての共同化の前提としての土地のみの共同化について，所有形態，利用形態等の側面から，(1)細分化した現状のままでの場合　(2)画地を合筆し共有した場合　(3)土地保有組合所有とした場合　(4)会社㈱を設立した場合とに分けて以下に検討することとする。

区　分	所　有　形　態	利　用　形　態	収益･費用の配分	備　　考
(1) 細分化した現状のままの場合	各地主の個別的所有である。従っていつでも自由に処分収益をすることができる。しかし細分化した小規模面積のみでは，単独利用できないため市場性がなく経済価値に乏しい。	個々の地主は単独では利用できない。共同利用のためには地主相互の合意をもとに共同利用のための協定書等を作り共同化を図ることが必要となる。	収益・費用の配分は拠出した土地面積割合によるのが適当であろう。	①地権者の使用収益・開発の意向が必ずしも同一でないので全員の合意を得ることがむずかしく結果的に利用できず取り残される恐れがある。 ②地権者相互の結びつきが同一ブロック内土地が隣接することだけで人的つながりが薄く，資金力 ③共同性はあまり高くない。

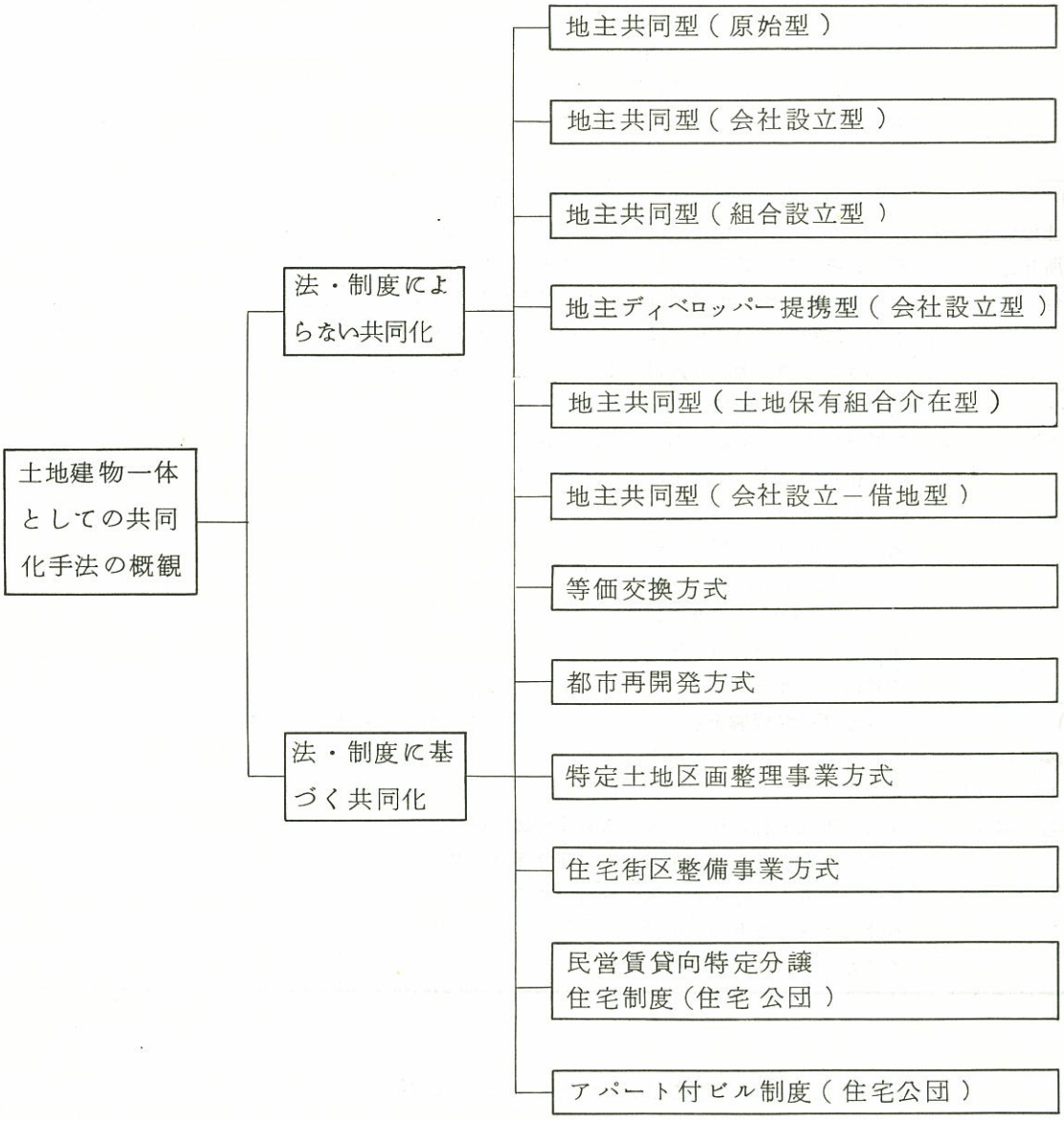
区　分	所有形態	利用形態	収益・費用の配分	備　考
(2) 各筆を合筆し地主相互で共有した場合	合筆前の各筆の面積割合により持分で共有する。持分の快め方には面積割合の他に価格割合等があり，理論的には価格割合が妥当であるが当地区の場合には仮換地指定の際，同一画地内は同一の価格で行っているところから面積割合が妥当である。 共有した土地の権利は自由に処分，分割請求ができ，基本的には(1)と差異がない。	原則的には全員の合意がない限り全体として，利用できないが共有持分となっていることから共同利用に対する地主相互の合意が得やすくなる。	持分比により行う。	①個々の筆を合意する際に相互に譲渡・交換する必要がありその際課税の問題が起ることがある。 （　　項参照） ②共有化したことの大きなメリットは地権者相互に形式上の上でも土地を共同して利用することへの大枠の合意ができたことである。建物敷地として共同開発共同利用への意識が高くなり共同化がスムーズに進展することが期待できる。 ③共同性が高い。
(3) 土地保有組合所有とした場合	地主は各々の土地を別途に設立した土地保有組合へ出資し，その組合員となる。土地保有組合への出資は基本的には組合員の共有ではあるが，出資された土地は組合財産となり単独で持分を処分するには制限がある。又，組合員となった地主は組合財産を分割，処分は出来ない。（但し全組合員の合意がある時は出来る）従って，上記(2)とは異なり地主は自己所有地との直接的な結びつきはなくなる。	組合は組合規約にのっとり，組合財産として独自に運営することが可能となる。従って，組合経営をとおして共同化することとなり画地単位の共同化のみならず地域・地区全体での共同利用が図られ広範で多様な共同利用が期待できる。	組合規約によるが定めのない場合には組合への出資割合による。	①組合への出資は組合員相互の共有となるので，上記(2)と同様の課税上の問題が起ることがある。 ②組合へ加入したことにより組合レベルでの共同化したことにより共同利用共同経営がスムーズにできる。 ③共同性が極めて高い。
(4) ㈱会社を設立し法人所有とした場合	地主は不動産経営を目的とした㈱会社を設立し土地を現物出資する。（または売買する）現物出資された土地は会社資産となり，地主はその見返りとして株式を取得することとなり所有権はなくなる。	会社は定款に従い運営することとなり，上記(3)と同様，画地単位の共同化のみならず地域・地区，全体での広範で多様な共同利用が期待できる。	出資割合による	①法人への現物出資は基本的には譲渡したことと同じであり課税上の問題が生じる。 ②共同性が極めて高い。

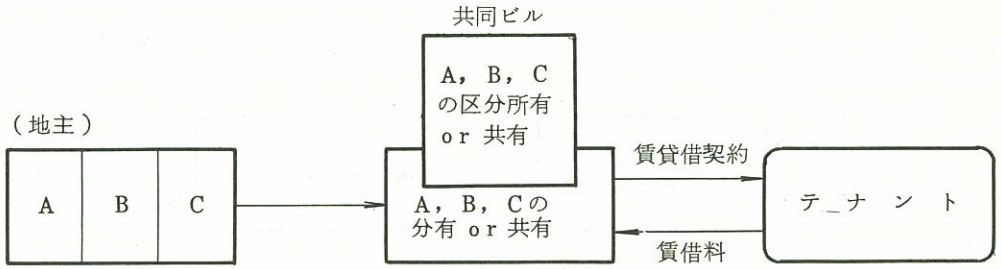
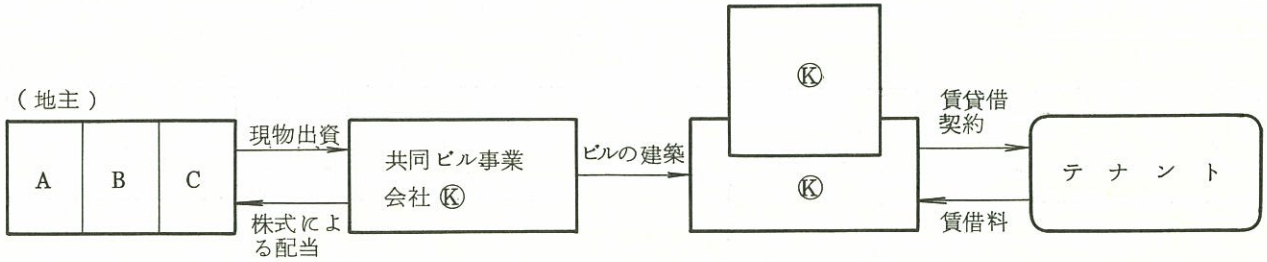
以上みたように現状のままの状態での原始的な共同化から何かの組織作りをして共同化を進める場合とでは，所有形態利用形態，収益費用の配分又は処分について，個人レベルでみれば，土地の処分等に一定の制限がされることとなる。しかし，反面組織作りをしておくことは次の段階での土地，建物一体とした共同利用をスムーズに

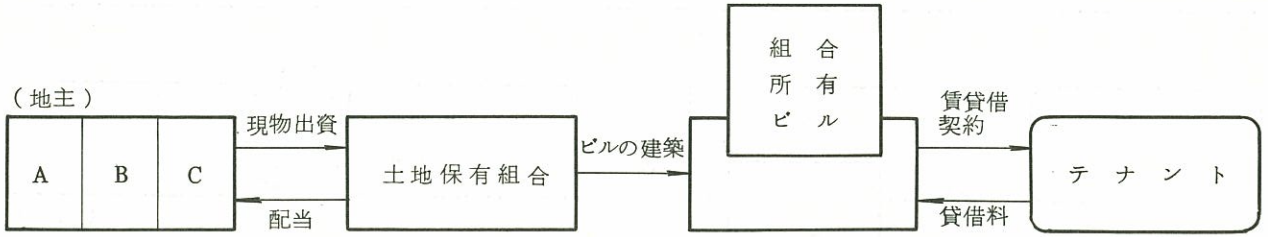
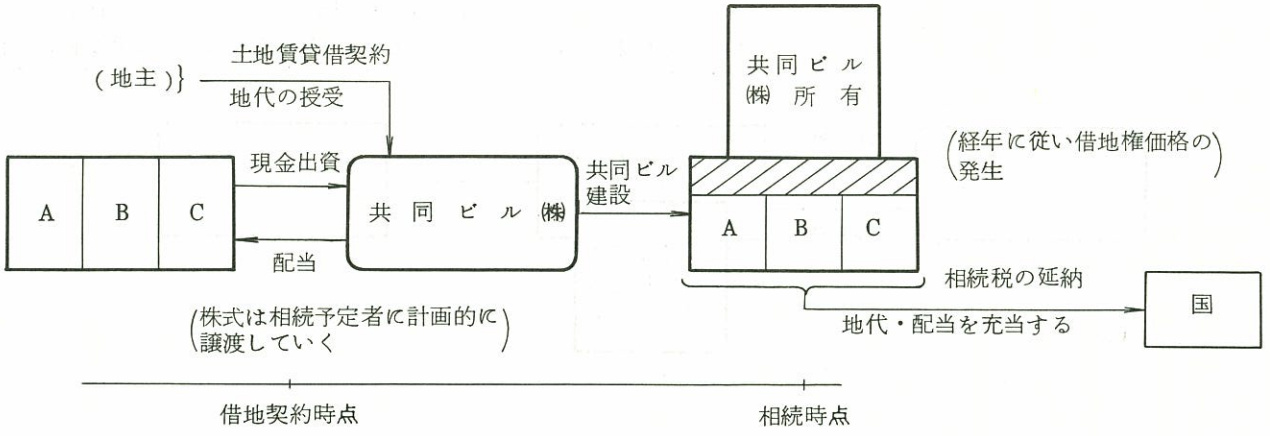
進める上でまた，街区単位，港北ニュータウン全体の街作りという観点からはより望ましいといえる。

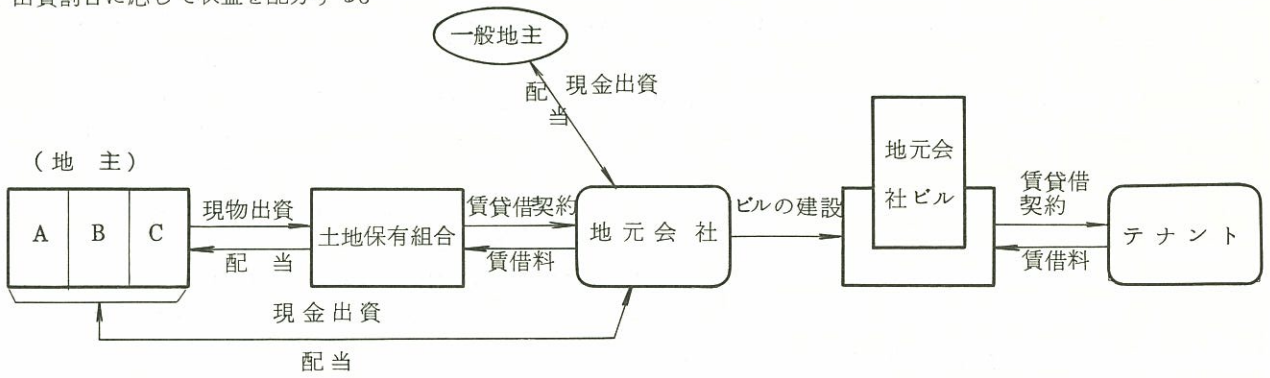
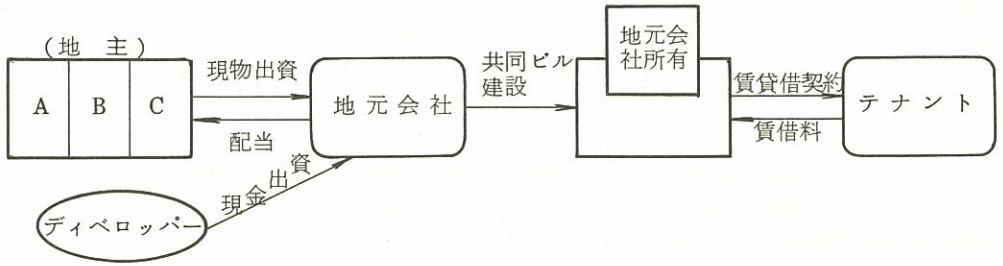
4－2－2　土地建物一体としての共同化手法の概観

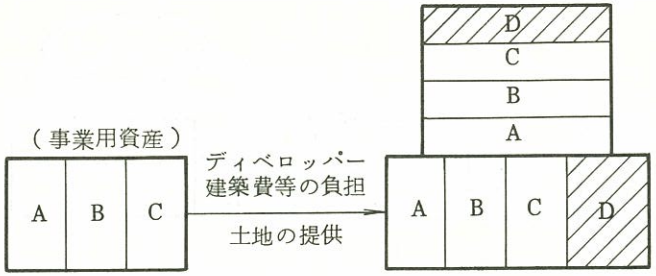
土地・建物一体とした共同化手法を法・制度によらない民間共同化手法と法・制度に基づいた共同化手法とに分けて共同化手法の手続き内容について概観する。

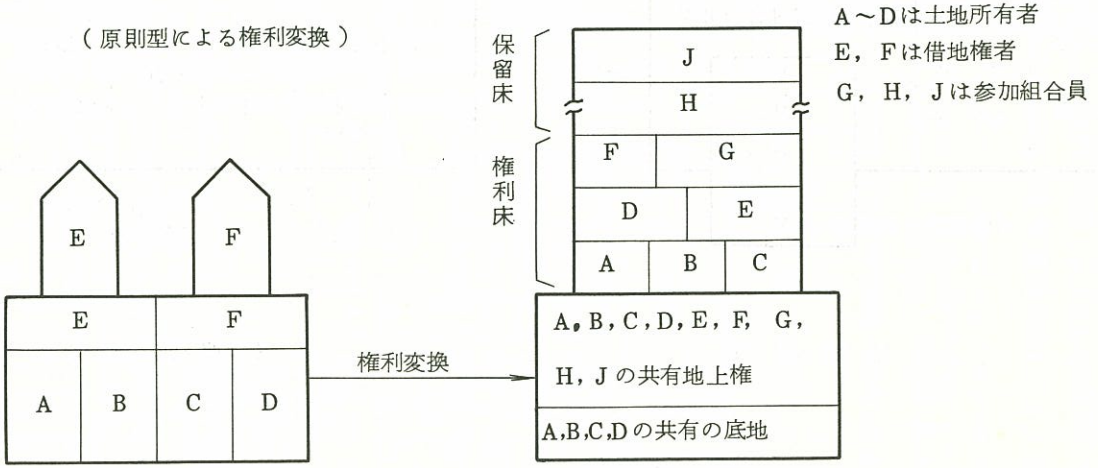


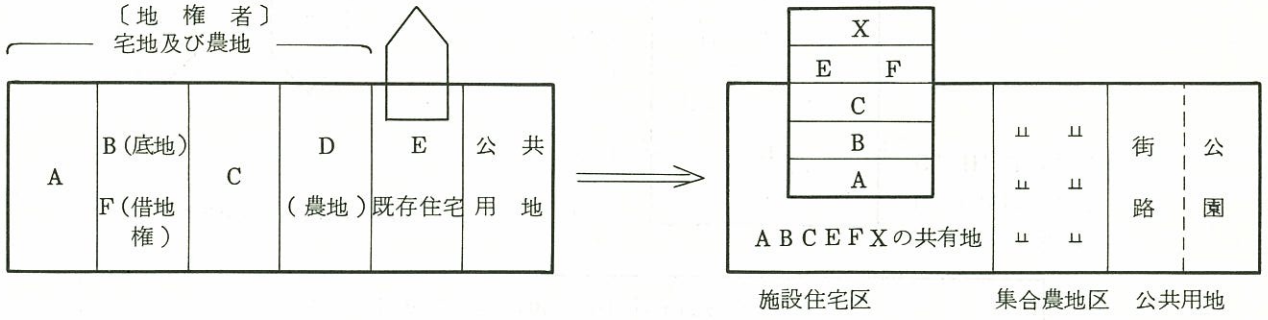
区分	区　　分	共　同　化　手　法　の　概　要
法・制度によらない民間の共同化手法	(1)地主共同型（原始型）	一般に採用されている共同ビルの共同化手法である。共同化する地主はお互いに敷地を出しあい適正な共同ビル敷地とし，提供した土地の割合(価格割合または面積割合等)に応じて建築費も負担し商業・業務・住宅（マンション）共同ビルを建築する。完成したビルの所有形態は出資ないしは負担割合による区分所有ないしは共有持分により所有することとなる。共同ビル経営に基づく収益・費用の配分も持分割合に応じて収受，負担する。 
	(2)地主共同型（会社設立型）	地主が土地を現物出資等して共同ビル事業会社を設立し地主は株主となる。 設立した会社がビルを建築し，共同ビルの経営を行う。 参加した地主は株式に応じて収益の配当を受ける。 

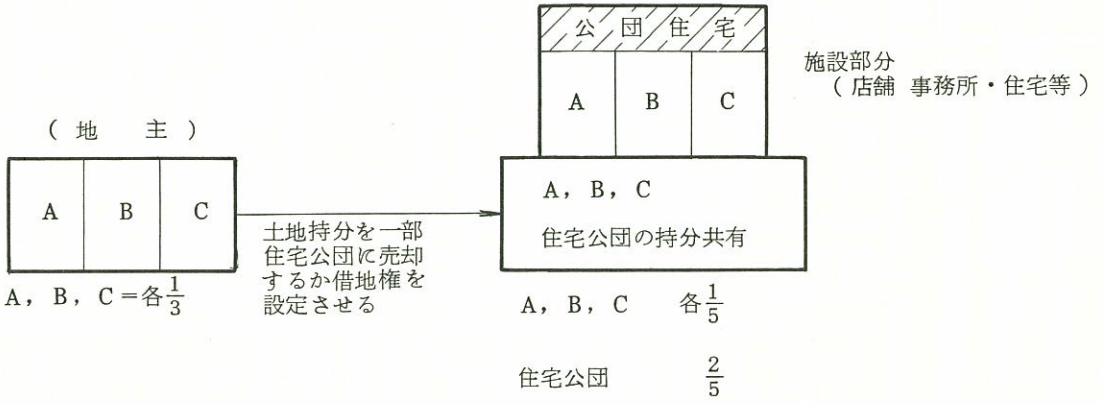
区分	区　　分	共　　同　　化　　手　　法　　の　　概　　要
法・制度によらない民間の共同化手法	(3)地主共同型 （土地保有組合設立型）	地主は土地を現物出資して土地保有組合を設立する。土地保有組合は出資された土地に賃貸用商業・業務・住宅ビルを建て不動産経営を行う。組合に参加した地主は出資割合に応じて収益の配当を受ける。 
	(4)地主共同型（会社設立ー借地型）	地主は自らが出資して共同ビル㈱会社を設立し出資に応じた株式は相続予定者に計画的に持たせていく，設立した㈱会社は地主との間で借地契約を結ぶ。この際借地契約設定対価の授受は行わないで相当地代（土地価格の８％相当額）を支払うこととする。借地契約を設定した敷地には当初借地権価格が発生しないが，期間の経過に従い順次借地権価格が発生することとなるが，この借地権価格分は相続課税評価額から控除され，株式を保有している相続予定者の資産となる。 

区分	区　　分	共　　同　　化　　手　　法　　の　　概　　要
法・制度によらない民間の共同化手法	(5)地主共同型（土地保有組合介在型）	地主は土地を現物出資して土地保有組合を設立する。他方土地保有組合に参加しない地主をも含めた地元会社を作り不動産経営を行う。 土地保有組合に出資された土地は地元会社に賃貸する。地元会社は賃借した土地に商業・業務・住宅ビルを建設し事業経営を行い，出資割合に応じて収益を配分する。 
	(6)地主・ディベロッパー提携型	地主と民間ディベロッパーとが共同で地元会社を作り不動産経営を行う。 地主は土地を現物出資ないしは譲渡して株式を取得し，ディベロッパーは現金出資により株式を取得する。 各々は出資割合により収益の配分を受ける。 

区分	区　　分	共　　同　　化　　手　　法　　の　　概　　要
法・制度によらない民間の共同化手法	(7)等価交換方式	等価交換方式とは地主が土地を提供し，ディベロッパーはその敷地に中高層の商業・住宅（マンション）を建築する。地主は完成したビルの床と土地を等価で交換するものである。地主は土地を提供するだけで賃貸ビル，賃貸マンションの床を取得することができる。  D：ディベロッパーの取得分 A・BC：土地が事業用資産であれば，租税特別措置法の特定事業用資産の買換制度（個人－37条－1，法人－65条－7）の適用があり課税対象にならない。（課税の繰延となる） 例 土地価格　建築費　床価格（総額450） A：100　150　A 100 B：100　B 100 C：100　C 100 D 150
	(8)都市再開発方式	都市再開発法により既成市街地の中で宅地の細分化や木質アパートの乱立，災害・危険の増大公共施設の未整備な地区を安全で居住・商業環境の優れた近代的な街に再生させるものである。 事業施行者にはその目的により，地方公共団体，住宅公団，組合，個人がなる。 事業施行地区の要件として次のようなことが定められている。 ① 市街地再開発促進区域内にあること。 ② 次の要件に該当すること。 イ 高度利用地区にあること。 ロ 地上階数3以上の耐火建築物の建築面積の合計が全ての建築物の建築面積の合計の1／3以下であること。 ハ 土地の利用状況が著しく不健全であること。 ニ 当該区域内の土地を高度利用することが当該都市の機能の更新に貢献すること。

<table>
<tr><th>区分</th><th>区　　分</th><th>共　　同　　化　　手　　法　　の　　概　　要</th></tr>
<tr><td rowspan="2">法・制度による共同化</td><td>(8)都市再開発方式</td><td>③　国庫補助の基準
<table>
<tr><th>事項 ＼ 施行者</th><th>個　　人</th><th>組　　合</th></tr>
<tr><td>規　　模</td><td>1000m^2 以上</td><td>0.5 ha以上（但し進路中心線部分から測定した面積）</td></tr>
<tr><td>再開発ビルの床面積</td><td>延1000m^{2}以上，階数 3階以上</td><td>延2000m^{2}以上
階数　4階以上</td></tr>
<tr><td>有効空地</td><td>施行地区面積の30％以上ないしは敷地面積の10%以上</td><td>施行地区面積の45％以上（個広場，駐車場を含む）</td></tr>
</table>
（原則型による権利変換）

</td></tr>
<tr><td>(9)特定土地区画整理事業方式</td><td>「大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法」による特定土地区画整理事業により共同住宅地内に共有換地の指定は行うが共同化の手法そのものは法では定めていないので当該地主が協議し最も有利な共同化手法を選択し行うこととなる。</td></tr>
</table>

区分	区　　分	共　同　化　手　法　の　概　要
法・制度による共同化	(10)住宅街区整備事業方式	「大都市地域における住宅地等の供給促進に関する特別措置に関する特別措置法」による住宅街区整備促進区域で農地を保全しながら計画的に住宅地を作ることを目的として施設住宅区，集合農地区，公共用地を集約して整備することとしている。事業施行者は個人，組合，公共団体，住宅公団，地方住宅供給公社がなり，地権者へは住宅金融公庫が分譲用・賃貸用ビル建設費の99.45%を限度として融資がある他，税の減免措置が講じられている。 原則型の換地計画 （施行前）　　（施行後） 〔地権者〕 宅地及び農地  Xは施行者又は参加組合員

区分	区　　分	共　同　化　手　法　の　概　要
法・制度による共同化	(11)民営賃貸向特定分譲住宅制度（住宅公団）	共同化を目的とした制度ではないか敷地面積が概ね１２戸以上建設可能な土地を所有している個人，法人で賃貸アパートを経営しようとするものに公団が賃貸住宅を建設し有利な支払条件で譲渡する制度である。 地主が敷地を出しあい共同して当制度を利用すれば共同化が可能となる。 完成したビルは各地主の共有ビルとなる。（区分所有ビルは管理上不可，住宅公団が建築資金の金額を融資する。） 
	(12)アパート付ビル（住宅公団）	敷地面積が概ね１５００m^2 以上の土地を所有している個人，法人と住宅公団とが共同して共同ビルを作る。地主は施設（店舗・事務所等）を所有し公団は施設の上に公団住宅を乗せ各々で区分所有したビルとなる。 建設資金についてはほとんどが住宅公団の融資でまかなうことができる。 

4－2－3　港北ニュータウン地区への適用手法の選択

共同化諸手法については法・制度に基づく手法と，法・制度によらない手法とがあることがこの中で港北ニュータウン地区の条件 ― 土地区画整理事業地区内であること ②土地利用状況がほとんどは，更地であること ③建築協定により街区毎に用途・建築階層等が定められていること ―に対応しての諸手法別の適用の可否を検討する。表中の○印については適用可能 △印については直接の適用は無理であるが，将来条件が整えば可能となるもの ×印については適用が不可能と判断されるものとした。

表4－2－3－a

No.	共同化手法	成立適用条件	港北ニュータウン地区への適用条件	手法別適用の可否	
				商業・業務専用地区A・B	店舗・併用住宅地区C・D
1 2 3 4 5 6	地主共同型（原始型） 〃　〃（会社設立型） 〃　〃（会社設立－借地型） 〃　〃（土地保有組合介在型） 地主・ディベロッパー提携型（共同会社設立型） 地主共同型（土地保有組合型）	(1)各地主の土地の画地が細分化し単独では最有効使用が図ることができない。 (2)高度利用することが合理的・経済的であること。 (3)分譲ないし賃貸する場合に需給のバランスがとれ採算ベースに乗ること。	(1)申出換地方式によりタウンセンター地区には細分化した画地で仮換地指定がされており絶対的に共同化をしなければならない街区，共同化が望しい街区とに適用できる。 (2)地域的にはタウンセンター内の商業業務専用地区，店舗併用住宅地区は高度利用が建築協定により義務付け採算もとりやすい地区である。	○	○
7	等価交換手法	(1)高度利用することが合理的経済的であること。 (2)分譲ないし賃貸する場合，需給のバランスがとれ採算ベースに乗ること。	(1)地域的にはタウンセンター内の店舗併用住宅地区は，高度利用が建築協定により義務付けられ採算もとりやすい地区である。	○	○
8	都市再開発手法（第1種）	(1)市街地再開発促進区域内にあること。 (2)高度利用地区にあること。 (3)地上階数3以上の耐火建築物の建築面積の合計が全ての建築面積の合計の1／3以下であること。 (4)土地の利用状況が著しく不健全であること。 (5)当該区域内の土地を高度利用することが当該都市の機能の更新に貢献すること。 上記各項目に該当すること。	(1)土地区画整理事業によるニュータウン地区内にあり街路等の公共施設が整備しかつ，更地がほとんどであるので直接には適用がない。	△	△

No.	共同化手法	成立適用条件	港北ニュータウン地区への適用条件	手法別適用の可否	
				商業・業務専用地区A・B	店舗・併用住宅地区C・D
9	特定土地区画整理事業による共同化	(1)特定土地区画整理地区内の共同住宅区の共有換地地区であること。	特定土地区画整理事業で行うので適用外である。	×	×
10	住宅街区整備事業による共同化	(1)第2種住居専用地区内にありかつ高度利用地区内にあること。 (2)当該区域内の土地の大部分が建築物その他の工作物の敷地に利用されていないこと。 (3)1ha以上の区域であること。 (4)当該区域を住宅街区として整備することが都市機能の増進と住宅不足の緩和に貢献すること。	(1)土地区画整理事業によるニュータウン地区内のタウンセンター地区内では，直接の適用はない。	×	×
11	民営賃貸向特定分譲住宅制度（住宅公団）	(1)敷地面積が概ね12戸以上建設可能な土地を所有・借地している個人・法人で賃貸アパートの経営・管理をしょうとする者が公団資金の返済が確実で連帯保証人がつけられる者。 (2)中高層利用が可能な地域であること。 (3)共同化する場合には共有ビルとなる。	(1)店舗・併用住宅地区には適用がある。 (2)直接共同化を目的としないが，共同して利用・法人を設立して行えば可能となる。	×	○
12	アパート付ビル制度（住宅公団）	(1)敷地面積が概ね1500m^{2}以上の土地を所有・借地している個人・法人が住宅公団と共同してビルを作り施設（店舗・事務所等）の上に公団住宅を乗せることとしビルは区分所有ビルとなる。	(1)店舗併用住宅地区に適用がある。 (2)現在あまり利用されていない制度であるので適用手法からは除くこととする。	×	○

以上みたとおり商事・業務専用地区への適用手法は1～7の地主共同型ないしは等価交換手法であるが，一般等価交換手法が住宅に対して適用例が多いと思われるが，考え方は従前の資産と建築後の床を等価で交換するシステムであるので，商業・業務専用地区へ適用可能である。店舗住宅併用地区へは上記1～7の他に住宅公団の民営賃貸特定分譲住宅制度とアパート付ビル制度が適用できる。

4－2－4　港北ニュータウン地区への適用手法の検討

港北ニュータウン地区への適用の対象となる共同化手法は前節において検討したように，以下の手法が選択される。なお，地主共同型（組合設立型）については，土地保有組合介在に包含されるので除いた。

1. 地主共同型（原始型）
2. 地主共同型（会社設立型）
3. 地主共同型（会社設立借地型）
4. 地主共同型（土地保有組合介在型）
5. 地主ディベロッパー提携型（共同会社設立型）
6. 等価交換手法
7. 民営賃貸向特定分譲住宅制度（住宅公団）

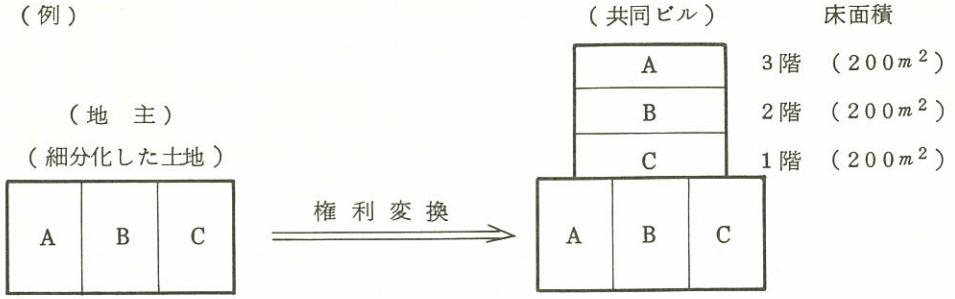
本節では，これらの手法について，①成立・適用条件　②事業主体　③資金計画　④所有形態　⑤権利調整　⑥収益・費用の配分　⑦税制の各項目について検討し最後に共同化手法の比較を行う。

1. 地主共同型（原始型）

項　目	共　同　化　手　法	備　考
(1)成立・適用条件	(1)街区単位ないしは街区の中で個々細分化した土地を共同ビル敷地として適正規模（最低500m²以上程度）に持ち寄り協力してまとめること。 (2)共同ビルを建設するための進め方について，地主間に相互の信頼感資金力，企画力がありかつ事業を自ら行うという積極性があること。 (3)店舗・併用住宅ビル商業・業務ビルに適用できるが収益性の高い商業・業務ビルにより適しており，事業単位は単一ビルに向いている。	①地権者の使用収益・開発の意向方向が必ずしも同一でないので，全員の合意を得ることがむづかしく結果的に取り残される恐れがある。 ②地権者相互の結びつきが同一ブロック内の土地が隣接するだけで，人的つながりがうすく資金力，意識に差があり，合意を得るための十分な準備，説得が必要となる。
(2)事業主体	地主個々人が共同して事業主体となり，事業運営は地主間の合意に基づいて進める。	
(3)資金計画	地主は原則として土地出資割合に応じてビル建築費を負担することとなるので，公的機関・金融機関からの融資を自ら受けること等が必要となる。住居関係の融資は，融資目的に沿ったものを利用出来るが，商業・サービス関連公的融資はほとんどが商業・サービス業を行なっている事業者が対象となっているためそれ以外の一般の者は対象外となっている。 従って，資金力のある人，資金調達が可能な者が採用する方式といえる。	
(4)所有形態	土地：地主が従前のままの個別所有でも合筆して持分による共有とすることで出来る。しかし個別所有を望む地主が多い場合にはより適している。 建物：区分所有でも共有方式でもどちらでもよい，賃貸経営をする場合には共有方式の方が有効利用率の点から望ましい。	
(5)権利調整	(1)権利調整の原則は，拠出した土地価格・出資額の総価格に見合うものを建築した共同ビルの床価額で取得する（権利変換をする）ものである。そのためには前提として従前の資産価額，従後の建物床価額を公平・妥当・適正に決定する必要がある。この権利の調整がうまく行かないと共同ビル事業を進めること自体が難しくなることがあるので適正な資産の評価には専門家である不動産鑑定士の意見・評価に従い，決定しそれをもとに各地権者の意見・希望を適切に組み入れ権利調整する必要がある。	

項　目	共　同　化　手　法	備　考

（例）



従前土地価格	建築費の負担割合	共同ビルの床価額（総額 2.5 億円）
A：30	A：30％	A：2.5億×$\frac{30}{100}$＝ 7,500万円（3階）
B：30	B：30％	B：2.5億×$\frac{30}{100}$＝ 7,500万円（2階）
C：40	C：40％	C：2.5億×$\frac{40}{100}$＝10,000万円（1階）

(5)収益・費用の配分

○自己の持分に応じて収益の配分・費用の負担をする。

(6)税　　制

(1)契約に伴う印紙税……契約金額により100円～150,000円

(2)登録免許税……所有権の保存登記　　不動産価格（固定資産税評価額）の $\frac{6}{1000}$

〃　の移転登記　　〃　$\frac{6}{1000}$

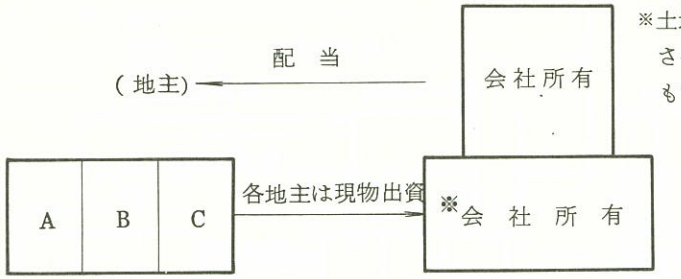
地上権・賃借権の設定　　〃　$\frac{25}{1000}$

抵当権の設定　　〃　$\frac{4}{1000}$

(3)不動産取得税……売買，交換・贈与，新築した時　　〃　$\frac{3}{1000}$

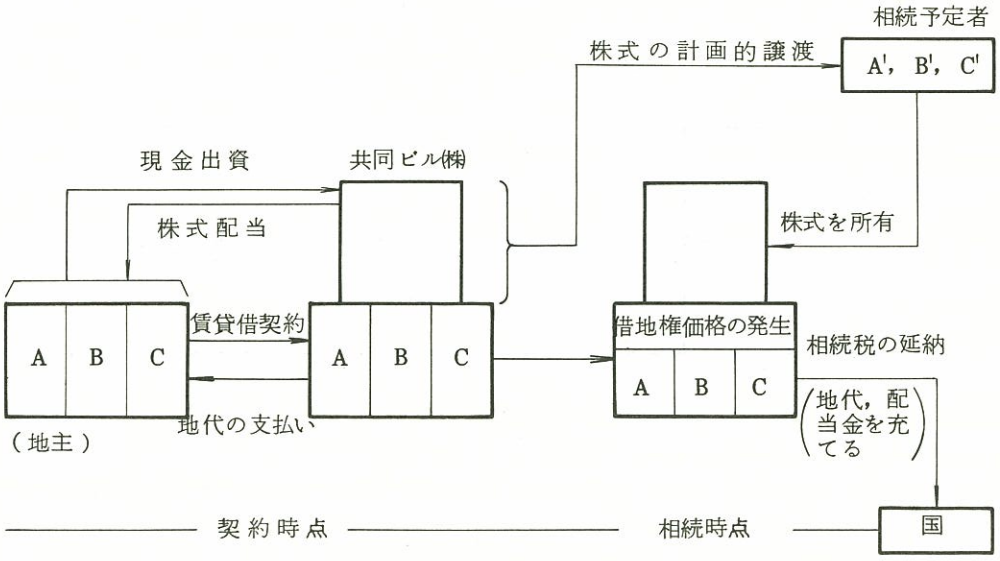
(4)その他課税上は一般の所得税等と同じ

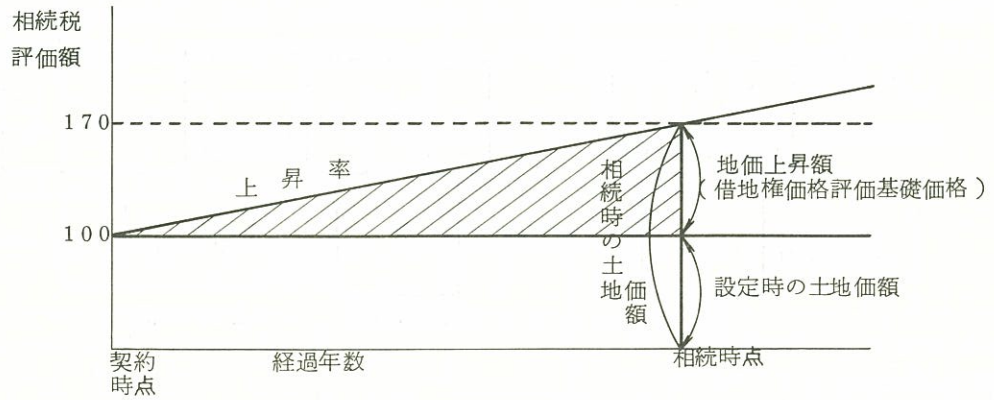
2. 地主共同型（会社設立型）

項　目	共　同　化　手　法	備　考
(1)成立・適用条件	(1)街区単位ないしは地域・地区単位の共同化を進めるため，各地主は土地を現物出資して共同ビル事業会社を設立する。（㈱会社への第三者の参画は認めない） (2)地主が共同で出資して設立した会社は商業・業務ビル・店舗・併用住宅ビル（ゲタバキマンション）を建設し経営・管理を行う。	
(2)事業主体	地元会社が事業主体となり，事業運営は会社の定款に従い，行うこととなる。地主は株主となり実質的に経営参加することとなる。	土地所有者のみの会社経営となるので企画・開発能力，信用度が小さく，開発規模や質に限界が生じるおそれがある。
(3)資金計画	○建築工事費等の資金については㈱会社が資金調達を行う。設立した会社は信号度が低いことから資金調達には株主である地主の保証等を行うことも必要となる。しかし金融機関からの融資，公的機関からの融資についての責任は法人たる会社が負うこととなり，個人個人の資力が不足しても全体で補うことができる。	
(4)所有形態	土地：地主は現物出資するので所有は会社となる。 建物：会社所有となる。  ※土地については会社に借地権を設定させ所有権はA，B，Cに残すこともできる。 地主は設立した会社の株券を現物出資額に応じて取得することとなる。	○法人に現物出資するので地主は譲渡となり譲渡所得に関する所得税が課せられる。 ○現物出資は普通の売買と異なり，時価の1／2以上であれば自由に譲渡価格を決めることができる。 ○法人は土地が現物出資されることにより土地買収費又は賃料の負担がない。
(5)権利調整	出資する土地の評価額により株式価額も異なるので，適正にするという問題はあるが権利調整の問題は起らない。	
(6)収益・費用の配分	取得した株式に応じた収益の配分を受ける。費用負担はない。	

項　　目	共　　同　　化　　手　　法	備　　考
(7)税　　制	(1)会社は，収益に応じて法人税の負担，地主個人は総所得額に加えて配当所得に対する課税がある。 (2)事業を行う個人が昭和41年4月1日から昭和56年12月31日までの間に株式会社，有限会社，事業協同組合等の法人の設立のために事業に供していた資産で土地等を現物出資した場合の譲渡所得に対する所得税については，税額の3分の1ずつ3年間で納付することができる。（措法41の11）	

3. 地主共同型（会社設立，借地型）

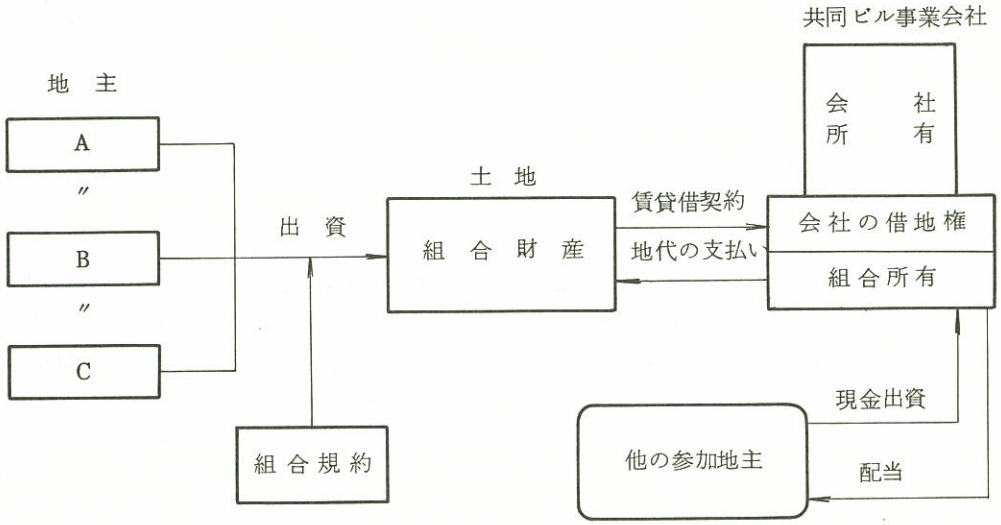
項　目	共　同　化　手　法	備　考
(1)成立・適用条件	(1)相続時の相続税対策が必要となる，一定規模以上の農家等の地主が多い地区，街区に適用する。 (2)地主は自らが出資して共同ビル事業会社を設立し，相続予定者に株式を計画的に持たせていく。 (3)地主は設立した会社と敷地に関して，借地契約を結ぶがその際借地権の設定対価授受を行わず，相当地代（土地価格に対して概ね８％の利回りを乗じたもの）を支払うこととする。 (4)借地契約設定当初には借地権価格は発生せず０であるが，ある程度の期間が経過するに従い，借地権価格が発生してくる。（設定時より土地価格の上昇が大きければ，それだけ借地権価格が大きく発生してくる）。この分が相続課税評価額からの控除対象となる。	
(2)事　業　主　体	共同ビル事業会社がなるが実質的には地主相互がなる。	
(3)資　金　計　画	設立した会社が行う。しかし会社には資産がないので株主たる地主ないしは相続予定者が金融機関及び公的機関からの融資を受ける際には保証等を行う必要がある。	
(4)所　有　形　態		相続時小企業の株価は企業の純資産価額の評価額を株式数で割った値となり借地権発生価格は相続予定者に吸収される。

項　目	共　同　化　手　法	備　考
	課税当局の借地権認定方法  （例） ①借地契約設定時の土地評価額　：　100 ②相続時点の土地評価額　：　170　（70％の上昇を仮定） ③近隣の借地権慣行割合　：　80％ ④相続時点の土地価格から控除される借地権価格：（170－100）×80％＝56 ⑤相続税課税価額　：　170－56＝114 上記で発生した「56」の価格は株価に反映され結果的には相続予定者の資産価額から除かれることとなる。	
(5)権利調整	(2)の地主共同型（会社設立型）と同じ	
(6)収益・費用の配分	出資割合に応じて収益の配分・費用負担する。	

項　目	共　同　化　手　法	備　考
(7)税　制	4－3－8－11項　相続税対策を参照 その他 (1)借地権は当初は発生していないが相当の期間経過することにより自然的に発生する相続時点が後になればなる程借地権価格が大きくなり評価額からの控除額が大きくなる。 (2)借地権割合は最低でも20％とされる。従って契約直後に相続開始時となった時には20％の適用となる一般の借地権割合は商業地域で70％～90％，住宅地域で60％～70％ となっている。 (3)借地権価格が自用地価格×30％未満であるため借地権が課税対象とならない場合でも当該借地権相当額を自用地価額から控除できる。	地主には相当の地代として高額の賃料収入があることから，個人収入が大きくなり，累進課税率の適用で税負担が大きくなる恐れがある。

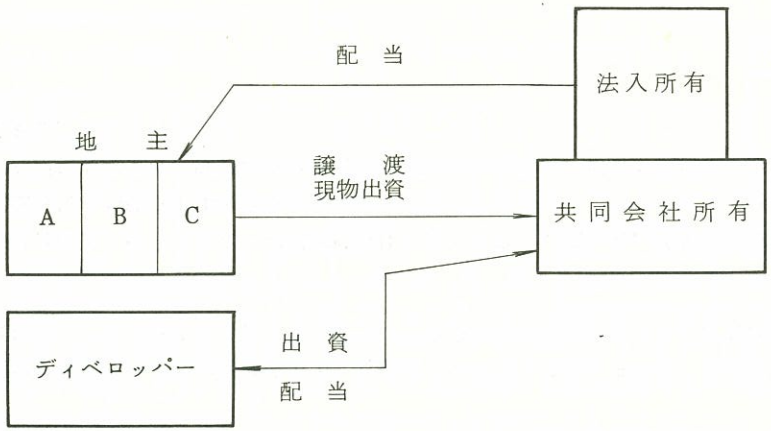
4. 地主共同型（土地保有組合介在型）

項　目	共　同　化　手　法	検　討　項　目
(1)成立・適用条件	(1)街区単位ないしは，地域・地区単位に共同化を進めるため，各地主は所有地を出資して土地保有組合を設立し，保有組合は別途に設立した㈱共同ビル事業会社に組合保有の土地を提供し広範囲の共同事業を行う．共同ビル事業会社には保有組合に参画しない他の地主にも現金出資により参画を認める。 (2)共同ビル事業会社は土地保有組合から土地を賃借し商業・業務ビル，マンションを建設し事業経営・管理を行う。	
(2)事業主体	○共同ビル事業会社が事業主体となる。事業運営は会社の定款に従い，行うこととなるが地主は土地保有組合を通しての間接的な参画となる。	
(3)資金計画	○資金調達は㈱共同ビル事業会社が行うが，会社に資産がない場合には土地保有組合が担保して金融機関からの融資等を受けることとなる。	
(4)所有形態	○土地：地主から組合に土地を出資することとなるので組合の共有となり，会社は借地権を設定する。 ○建物：共同ビル事業会社が所有する。	○分割請求の禁止 組合員は組合の存続中は，組合財産または物権的権利の分割を請求することはできない。 ○持分処分の制限 各組合員が個々の持分を処分しても他の組合員及び組合と取引した第三者に対抗することができない。 ○土地保有組合は民法上の組合となり，法人格を有しないので組合自身の財産は持ち得ず，組合の財産は組合員の共有財産の集合体となる。



項　目	共　同　化　手　法	検　討　項　目
(5)権　利　調　整	組合に出資する土地の評価額により持分割合が異なるという問題はあるが，権利調整の問題は起らない。	
(6)収益・費用の配分	出資した割合に応じて，収益の配分を受ける。	
(7)課税上の問題	土地を組合に出資すると組合財産となり，総組合員の共有となる。その際，組合員たる地主は相互に土地を譲渡ないしは交換することとなる。従って交換の特例の適用にならなければ課税されることがある。 民法上の組合は法人格をもたないので課税客体とはならない。従って，各地主に利益配分された場合には地主個人個人が納税主体となる。 但し組合の規模等により，権利能力なき社団と認められた時は，組合が納税主体となり，法人と同様の適用がある。	

5. 土地・ディベロッパー提携型（共同会社設立型）

項　　目	共　　同　　化　　手　　法	備　　考
(1) 成立・適用条件	(1) 街区単位ないしは，地域・地区単位の共同化を進めるため地主は土地を，ディベロッパーは資金，企画・販売力・信用力を提供して共同で開発㈱会社を設立する。 (2) 開発会社は商業・業務ビル，店舗・併用住宅ビル（ゲタバキマンション）を建設し経営・管理する。	資本金の出資割合の過半は地主としディベロッパーの参加割合は一定以下に押えること等地主の主体制の確保を考える。
(2) 事業主体	○ 開発会社が事業主体となり事業経営は会社の定款に従い行うこととなる。 地主は株主として経営に参加する。ディベロッパーが参加したことにより企画力，販売力，資金力，テナント対策について地主に不足する能力が解消される。	
(3) 資金計画	資金調達は開発㈱会社が行うが実質的には参加したディベロッパーが行うこととなり，資金調達力に問題がなくなる。	
(4) 所有形態	土地　：　地主は土地を現物出資するか㈱会社へ譲渡し，法人所有となる。 建物　：　法人所有となる。  ※ 土地については法人に借地権を設定させ所有権はA・B・Cに残すこともできる。	
(5) 権利調整	権利調整の問題は起らない。	
(6) 収益・費用の配分	出資した株式に応じて収益の配分を受ける。	
(7) 税　　制	地主共同型（会社設立型）と同じ。	

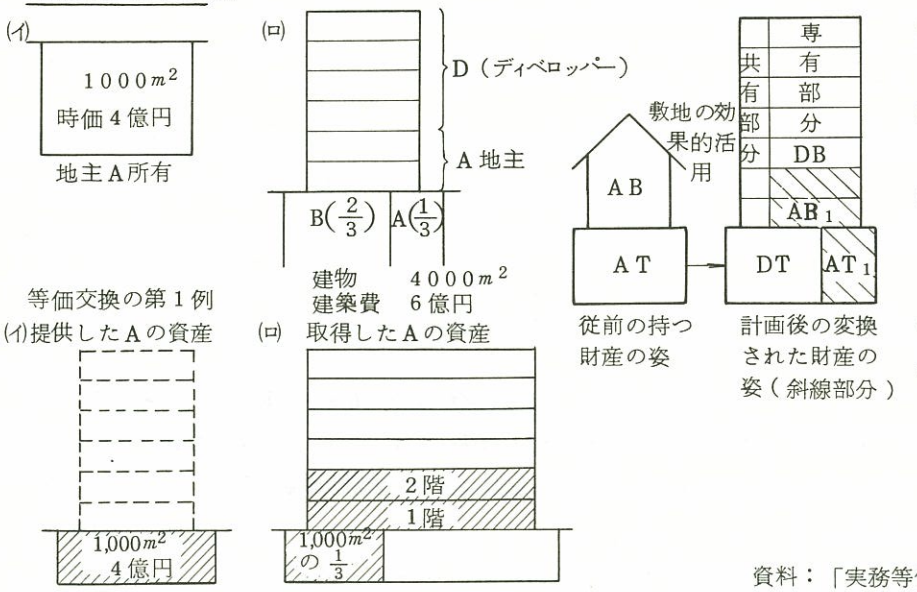
6. 等価交換手法

6. 等価交換手法

項　　目	共　同　化　手　法	備　　考
(1) 成立・適用条件	(1) 等価交換方式とは地主が土地を提供し，ディベロッパーがその企画力，建設力，販売力をもとに中高層ビルを建設し，地主は土地価格に見合う建物床を等価で交換取得することをいう。即ち，地主が事業用資金である土地（事業用資産でないとメリットはない）を提供すれば収益性の高い建物を等価で取得できることが大きなセールスポイントとなっている。（措特法特定事業用資産買換の特例の適用を受ける） (2) ビル用地として土地を高度利用することが合理的・経済的であること。 (3) 地域的には分譲・賃貸する場合に需給のバランスがとれ，採算ベースに乗ること。	
(2) 事業主体	○ 地主とディベロッパーが共同してなる。共同ビル建設のための企画・テナント対策，建設等ディベロッパーのノウハウを利用できる。	
(3) 資金計画	○ 地主は土地を提供するだけで資金負担はない。資金はすべてディベロッパーが負担することとなる。	
(4) 所有形態	○ 土地・建物　：　地主とディベロッパーの区分所有となる。地主は建築費を負担しない代りに土地の一部を売って建物床を取得することとなる。	○ 結果的には地主とディベロッパーを経由した第三者との区分所有ビルとなるが，地主にはオーナー意識があり，新しく入った区分所有者との間でトラブルを起すことがある。 ○ 区分所有者と地主が賃貸した入居者とが同一棟にいることから管理上問題が起ることがある。
(5) 権利調整	○ 地主の提供した土地の価格と建築後の床の価格とを等価で交換することが原則である。しかし，資産の評価方法で床価格の評価は階層別に差異があり一般に1階が店舗の場合は2階以上の住居より高くなっているものであるが，これを同一とし地主にメリットを与えることもできる。	

項　　目	共　　同　　化　　手　　法	備　　考

等価交換方式の図解



（従前の財産の価額）（$A_T + A_B$）

（変換）↓（等価）

（計画後の変換された財産の価額）（$AB_1 + AT_1$）

↓

（区分専有建物部分の価額（付随共用部分を含む価額））（AB_1）

＋

（区分専有建物部分に付随する土地部分の価額）（AT_1）

（DT＋DB）デベロッパー側の資産

等価交換の第1例

資料：「実務等価交換方法」

地主Aは(イ)の斜線部分（土地全体）を提供し，(ロ)の斜線部分（土地の$\frac{1}{3}$と建物の$\frac{1}{3}$）を取得した。

(6)　税　　制

等価交換方式が地主にとって税務上有利となるのは特定事業用資産の買換えの特例を適用できることである。

特定事業用資産の買換えの特例とは，地主が土地を事業用に使用していた場合その土地を譲渡し，一定の条件にある建物を取得した場合，その段階では譲渡所得税は課税をしない（課税の繰延べ）ことである。

(1)　適用条件

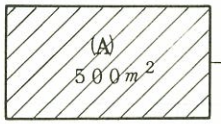
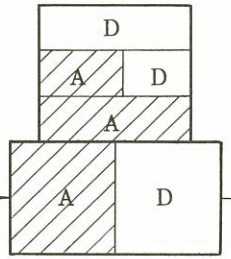
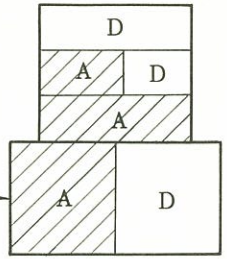
①　土地は従前から事業の用に供していること。

②　取得した建物を事業の用に供すること。

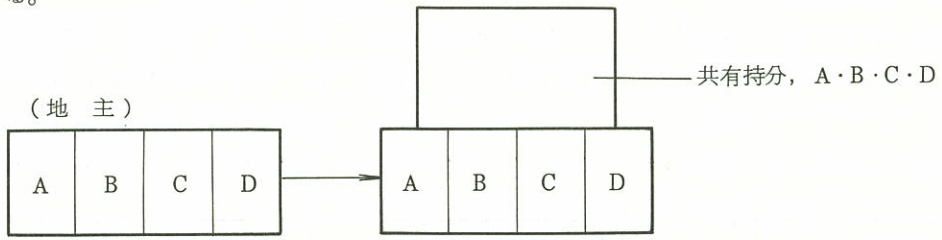
③　特定事業用資産の適用資産であること。

④　取得した日から1年以内に事業の用に供すること。

(2)　モデルによる特定事業用資産の買換え制度

項　　目	共　　同　　化　　手　　法			備　　考
		従前の土地 A：地 主 D：ディベロッパー 	○等価交換時 	○将来の売却時 
	○資産価格	従前の土地価格（1億円） （譲渡資産の取得日） （昭和 40年1月10日） （取得価格3千万円）	○買換資産価格（1億円） （昭和 54年1月1日） （取得原価3千万円）	○将来1億3千万円で売却した場合。 ○取得原価……3千万円 （昭和 54年1月1日が取得日となり短期譲渡所得となる。）
	○課 税 額		○等価交換したことにより課税されないので0 （課税の繰延べ）	○譲渡益の計算 （譲渡益） 1億3千万円－3千万円＝1億円 1億円が課税対象価格
	○減　価 償 却 費		○新築貸家住宅の割増償却の特例は受けられない ○減価償却費 $3千万円\times(1-\text{残価率}\ 0.1)\times\frac{1}{60}=45$ 万円	
その　他	① 新築建物でも取得原価は等価交換時の価格でなく従前の土地価格が引き継がれるので減価償却費が圧縮され，少ない。従って，収益が多く計上されるのである程度収入が別途にある地主は総合所得が大きくなり課税額が大きくなる。 ○ 等価交換で取得した資産が居住用資産（課税控除額が 3000万円 と大きい）ないしは事業用資産でも売却しないで資産を運用する目的の場合にはメリットが大きい。			

7. 民営賃貸向特定分譲住宅制度（住宅公団）

項　　目	共　　同　　化　　手　　法	備　　考
(1) 成立・適用条件	(1) 敷地面積が概ね１２戸以上建設可能な土地を所有・借地している個人・法人で賃貸アパートの経営および管理しようとする者で公団資金の返済が確実であり連帯保証人がつけられる者が対象となる。 (2) 直接共同化を目的としてないので各地権者ば共同ないしは，法人を設立し利用することとなる。	
(2) 事業主体	地主個人ないしは法人がなる。住宅公団は事業推進のための援助をする役割となる。	
(3) 資金計画	地主等は，自己資金はなくてもよい。住宅については工事費の全額について公団資金が利用できる。施設（住宅以外）を併せて建設する場合は住宅の延床面積の 2／3 の床面積に相当する工事費まで全額公団資金が利用できる。従って，資金力がないまたは負担できない人には有力な制度といえる。	
(4) 所有形態	土地　：　細分化した従来のままの分有でもよいし共有としてもよい。 建物　：　原則として共有とする。	
(5) 権利調整	土地の拠出持分に応じて建築費を負担することとする。 土地の持分については原則として評価額によるが差異がない場合は面積割合とし，持分割合に応じて共有持分を定めることとする。  	
(6) 収益・費用の配分	持分割合とする。	
(7) 税　　制	特にない。一般と同じ。	

8. 港北ニュータウン地区への適用対象となる共同化手法の比較

これまで，港北ニュータウン地区への適用可能な共同化の手法について，検討して来たが，これらの共同化手法は，各々適用条件が異なり，それにともない適用対象によって下表に示すような長所・短所が生じてくる。従って一般的にどの方式が最も妥当だというものはなく，共同化する地権者の特性・希望条件に従って，長所が最大に，短所は最小になるような対応を考え，最も適性にあったやりやすい手法を選択適用する必要がある。ここで掲げた長所，短所は必らずしも地権者全員にあてはまるのでなく，ある人にとっては長所が短所に，または，短所が長所になることもあるので，実際には共同化する地権者の属性・希望条件が一致するような構成を考えることが必要となってくる。

表４－２－４－a

区分 / 共同化手法	共同化の形態			長所	短所
	土地	建物	収益・費用配分		
(1) 地主共同型（原始型）	従前の各筆のままの個人所有	土地の持分に従った区分所有	持分に応じた収益配分，費用負担	① 個人の所有区分が明確で地主にわかりやすい。 ② 地主だけの共同利用で仲間意識があり利害が一致するケースが多い。	① 複雑な賃貸借関係が生じる。 ② 規模が小さいビルを区分所有すると利用効率が落ちることがある。
	各筆を合筆し共有持分で所有	土地の持分に従った共有	同上	① 個人の所有区分が明確（持分）である。 ② 上記と同じ。	① 土地の共有時繁雑な手続きと税負担が必要となることがある。 ② 上欄を含め地主だけの共同利用であるので開発能力，経験に乏しく信用度，資金調達能力に問題がある。 ③ 地主だけだと調整者がおらず，権利調整等がうまくいかないと空中分解する恐れがある。
(2) 地主共同型（会社設立型）	法人（会社）所有（現物出資）	法人（会社）所有	出資に応じた配当	① 手続的に明解。 ② 地主だけで設立した会社なので仲間意識があり利害が一致するケースが多い。 ③ ビル完成後の管理主体として適当。 ④ 税対策上有利。	① 現物出資時に税負担がある。 ② 地主だけの会社組織であるので開発能力，経験に乏しく信用度，資金調達に問題がある。 ③ 地主個人の土地所有権を放棄することに対して抵抗感がある。 ④ 持分(株)の売買による構成員が変動する恐れがある。
(3) 地主共同型（会社設立，借地型）	個人所有 法人は借地権保有	法人所有	法人（会社）からの地代と出資に応じた配当	①～③(2)と概ね同じ。 ④ 地主個人の所有権が確保できる。 ⑤ 借地権設定対価を払わないで「相当の地代」を支払うこととなるので法人にとっては土地に対する資金負担が少ない。 ⑥ 貸宅地であるので相続税が低くなる。 ⑦ 地代が比較的高いので相続税の延納した場合その資金に充てることができる。	① 地主だけの会社組織であるので開発能力，経験に乏しく信用度，資金調達に問題がある。
(4) 地主共同型（土地保有組合介在型）	組合所有（現物出資） 法人は借地権保有	法人所有	出資に応じた配当	①～④(2)と同じ。 ⑤ 会社は現金出資により設立されるので他の地主にも参加の機会が与えることができる。	①～④は(2)と同じ。

区分 / 共同化手法	共同化の形態			長所	短所
	土地	建物	収益・費用配分		
(5) 地主ディベロッパー提携型（共同会社設立）	法人（会社）所有（地主は現物出資）	法人（会社）所有	出資に応じた配当	① 手続的に明解。 ② ディベロッパーの開発能力，資金調達，テナント募集能力等の地主に不足する資質がカバーされる。 ③ ビル完成後，管理主体として適当。 ④ 税対策上有利。	上記①，③～⑤と同じ ⑥ 漸時ディベロッパー主導型になりやすく地主参加の意義がうすれる。
(6) 等価交換手法	個人所有（共有持分）	区分所有	持分に応じた収益配分，費用負担	① ディベロッパーの開発能力，販売力等がフルに活用できる。 ② 地主にとっては資金負担なしに区分所有ビル，マンションを確保することができる。 ③ 土地が事業用資産であれば租特法§37の買換えの特例の適用があり税務上有利となる。	① 地主は土地を一部譲渡することとなる。 ② 全体プランにつき土地所有者あるいはディベロッパーの構想プランの自由度が損なわれる。 ③ 事業用資産の買換えの特例を受けることにより減価償却費が少なく割増償却ができない。従って一定以上の所得があれば本手法を使用しない方が課税上有利になることがある。
(7) 民営賃貸向特定分譲住宅制度（住宅公団）	個人所有	共有持分	持分に応じた収益配分，費用負担	① 住宅公団の有利な融資条件を利用し住宅公団が共同住宅の建築一切の手続を代行し建築する。また，資金返済後は自己所有ビルとなる。 ② 地主個人の所有権が確保できる。	計画・設計等で若干自由度が損なわれる。

4－2－5　共同化手法の地主属性別選択指標と問題点への対応策

共同化諸手法には各々その特色があり絶対的な優れた手法というものはなく，地主の特性，希望条件に応じて最も有利な手法を採用するものである。実際に共同建築事業を成功させる上では，ある手法を基本に他の手法の特性を生かしながら，共同事業へ参画する地主の意向，希望条件を最大限に生かして，全員合意のもとに協調して運営してゆくことが不可欠となる。そこで地主が基本となる手法選択をする際の主な指標として所有形態，資金調達力，事業への参加意欲，企画・販売力について手法別に比較し併せて当該手法採用上の問題点への対応策について表4－2－6に示すこととした。

（表4－2－6における選択指標についての説明）

(1)　所有形態

「個別所有」とは，土地は各筆毎の細分化したままの状態，建物については区分所有をするとした場合を表し「共有」とは土地は各筆を合筆し，各所有者は共有持分により所有，建物は全体を共有持分により所有する場合を表している。一般に不動産の所有形態は近親者等特別な関係がない限り，各自個別所有したいという根強い希望がある。これは自己の財産が明確に区分され，特定されるので，処分，使用，相続する場合，第三者にかかわりなく，自由にできるということからであろう。しかし当センター地区の街区のように非常に細分化した土地では，単独では利用価値がないことから通常の第三者には処分できないので個別にもっているメリットが少なくなっている。従って形式上個別所有というものの実質上は共有と変わりはないと言える。

(2)　資金調達力

資金調達力は，どの方式でも全体では資金がなくては事業できないが，地主個人の資金力がなくては事業が出来ないものと，会社等の法人が主体となり地主個人資金調達力がなくてもできるものとがある。

(3)　事業への参加意欲

共同事業を進める上では，参画した全員が積極的な姿勢で取組むことが出来れば一番良いことである。しかし意欲があっても結果的に能力等が不足し消極的間接的にしか参加できない者がいる。これらに対しては信頼できるリーダーのもとにそのリーダーに全員が協力して事業を進めることの合意があるとか，会社を設立した場合には法人が事業を行い，株主である地主個人の参加意欲は特に問題とならなくなる等，参加意欲が間接でもよいものがある。

(4) 企画・販売力

企画・販売について地主が自力で出来る（一部委託を含めて）場合と会社等の組織により行い地主個人の力がそれ程必要でない場合とか，他のコンサルタント，ディベロッパーのノウハウを期待しなければならない場合等がある。

表４－２－６　共同化手法の地主属性別選択指標と問題点への対応策

No.	共同化手法	地主属性別選択指標				問題点への対応策				その他
		所有形態(個別所有・共有)	資金調達力	事業への参加意欲	企画・販売力	個別所有を特に希望する	資金調達力が無い	事業への参加意欲が間接的	企画・販売力が無い	
1.	地主共同型 （原始型）	○　個別所有を希望する地主に適している。	○　資金調達力のある地主に適している。	○　参加意欲が積極的な地主に適している。	○　自力で出来る地主に適している。	－	○　土地持分を一部譲渡し資金に充てる。 ○　参加事業者が共同して融資保証をする。 ○　当該地主には当初資金負担をさせず建設後の収益の中で返済させる。	○　地権者のうちで強力なリーダーシップをとり，最底脱落しないよう説得を重ねる。 ○　共同事業への理解を深めさせ不安感の除去，ネックとなっている事項への対応を考え，場合によってはコンサルタントの活用を考える。	○　ビルの建設会社・ディベロッパーの企画・販売力を利用する。 ○　専門のコンサルタント，業者を活用する。	○　地主相互間の信頼とまとまりが必要不可欠である。
2.	地主共同型 （会社設立型）	○　土地は法人所有となるので地主の所有権はなくなり，その対価として株式で所有する。	○　法人が資金調達するので地主個人ではなくてもできる。	○　法人が主体となって行うので参加意欲が間接的な地主でもできる。	○　法人が主体となって行うので地主個人の力は必要としないが地主のみの法人であるので一般には不足する。	○　地主は法人と賃貸借契約を結ぶことにより所有権を確保する。	○　地主のみの法人であるので法人としての資産がない場合は株主である地主が別途の担保を提供等をして融資を受ける。	－	○　地主のみの法人であるので上記１と同じ対応策が必要となる。	－
3.	地主共同型 （会社設立・借地型）	○　法人は土地の賃借権（借地権）と建物の所有権を有し，地主は土地の底地を所有する。	上記２と同じ	○　基本的には上記２と同じであるがより地主個人のウエイトが高いので事業意欲が積極的な地主に適している。	上記２と同じ	－	上記２と同じ	上記１と同じ	上記１と同じ	－
4.	地主共同型 （土地保有組合介在型）	○　組合共有となる。	○　組合が行うこととなるので地主個人ではなくてもできる。	上記２と同じ	上記２と同じ	○　組合と賃貸借契約を結ぶことにより所有権を確保する。	上記２と同じ	上記１と同じ	上記１と同じ	－
5.	地主ディベロッパー提携型	上記２と同じ	○　ディベロッパーが参画することにより資金調達力ができ，地主個人はなくてもできる。	上記２と同じ	○　ディベロッパーの企画・販売力がフルに利用でき地主個人はなくてもできる。	上記２と同じ	－	－	－	－
6.	等価交換手法	○　土地は個別所有 ○　建物は区分所有	上記５と同じ	○　地主とディベロッパーが共同して行うが一般にはディベロッパーがリーダーシップをとるので参加意欲が間接的な地主でもできる。	上記５と同じ	－	－	－	－	○　地主は直接的には資金負担しないが一部土地を譲渡する形となる。

4－2－6　港北ニュータウン地区に即応した共同化手法

港北ニュータウン地区における，センター地区の計画的開発は，ニュータウン開発理念である「乱開発の防止」「市民参加の街作り」を推進させる上で，また都市として段階的にバランスのとれた発展を計る上で極めて重要な位置を占めている。そこで申出調査により換地された土地の開発を街の発展段階に従い計画的に誘導してゆくための組織作りの必要性が検討されている。現在時点で構想されている組織形態として，ニュータウン全体の開発を考える組織として，

(1)　地主主体による建設経営協議会

(2)　市，公団，その他第三者機関によるセンター地区全体の調整を計るコントロールセンター

タウンセンターの開発を考える組織として

(1)　地主による土地保有組合の設立

(2)　地主による共同会社

(3)　第三セクター（市・公団・地元等）

がある。これらの組織と協調し段階的，計画的に共同開発を進めていくことが必要となる。そのためには，採用される共同化手法が，(1)開発目的を効率的に達成するため何んらかの組織化がなされていること，具体的事業化に際し組織としての意思決定にあまり時間がかからないこと，(3)一定規模以上の開発にも対応できること等が必要となる。

先に検討した共同化諸手法はいずれもその対応はできると思われるがその中で組織化されていること，意思決定が早いこと，大規模開発にも対応できることを選択条件として，望ましい共同化手法をあげると(1)地主共同型（会社設立型）(2)同（土地保有組合介在型）(3)地主ディベロッパー提携型の３手法があげられよう。

これらの手法は前述したように各々その特徴（長所・短所）があり具体的にどの手法を採用するかということは，それぞれの開発目的，地主の意思，属性によって決るものであり，一般的に一つの手法であらかじめ最適と目される手法はないものである。共同化事業を成功させるためには，センター地区に換地を受けた地主すべてが，ニュータウン開発理念である「乱開発の防止」「市民参加の街作り」という根本を忘れず，快適で防災上も安全な街を自分達が共同で作っていくのだという意義を深く認識し，相互に理解し，協調していくことが必要不可欠な条件となるであろう。

4－3　共同化諸手法に基づく共同ビルの建設にあたっての検討事項

4－3－1　共同ビル建設の流れと検討項目

共同ビルの建設にあたっては建設着工から完成まで，また完成してからの運営・管理にいたるまで予想される諸問題について予め十分検討をし問題点があれば着工までには解決しておかなければならない。法律面では，「建築基準法」，「建物区分所有等に関する法律」「税法」，「ビル管理法」「不動産登記法」等の問題があり，また建築するためには，資金計画，採算性，課税上の問題等について十分な理解が必要となってくる。ここでは図4－3－1－aの建設のフローに従って以下の如く検討すべ項目を掲げそれぞれについてその問題点の検討を行うこととする。

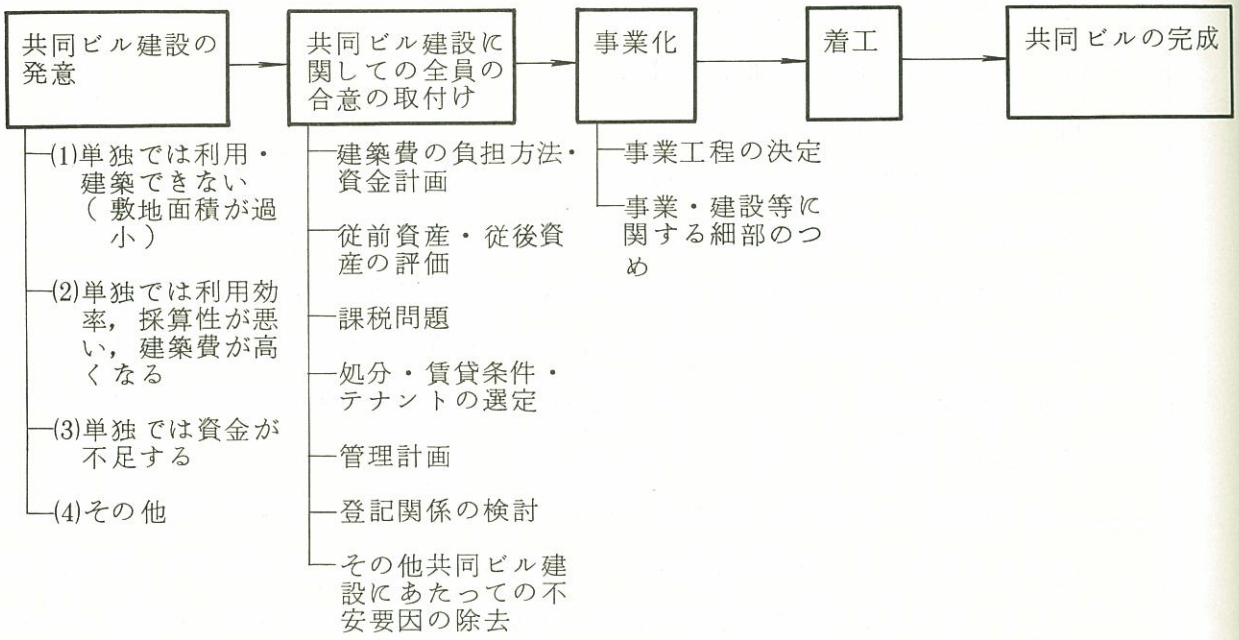
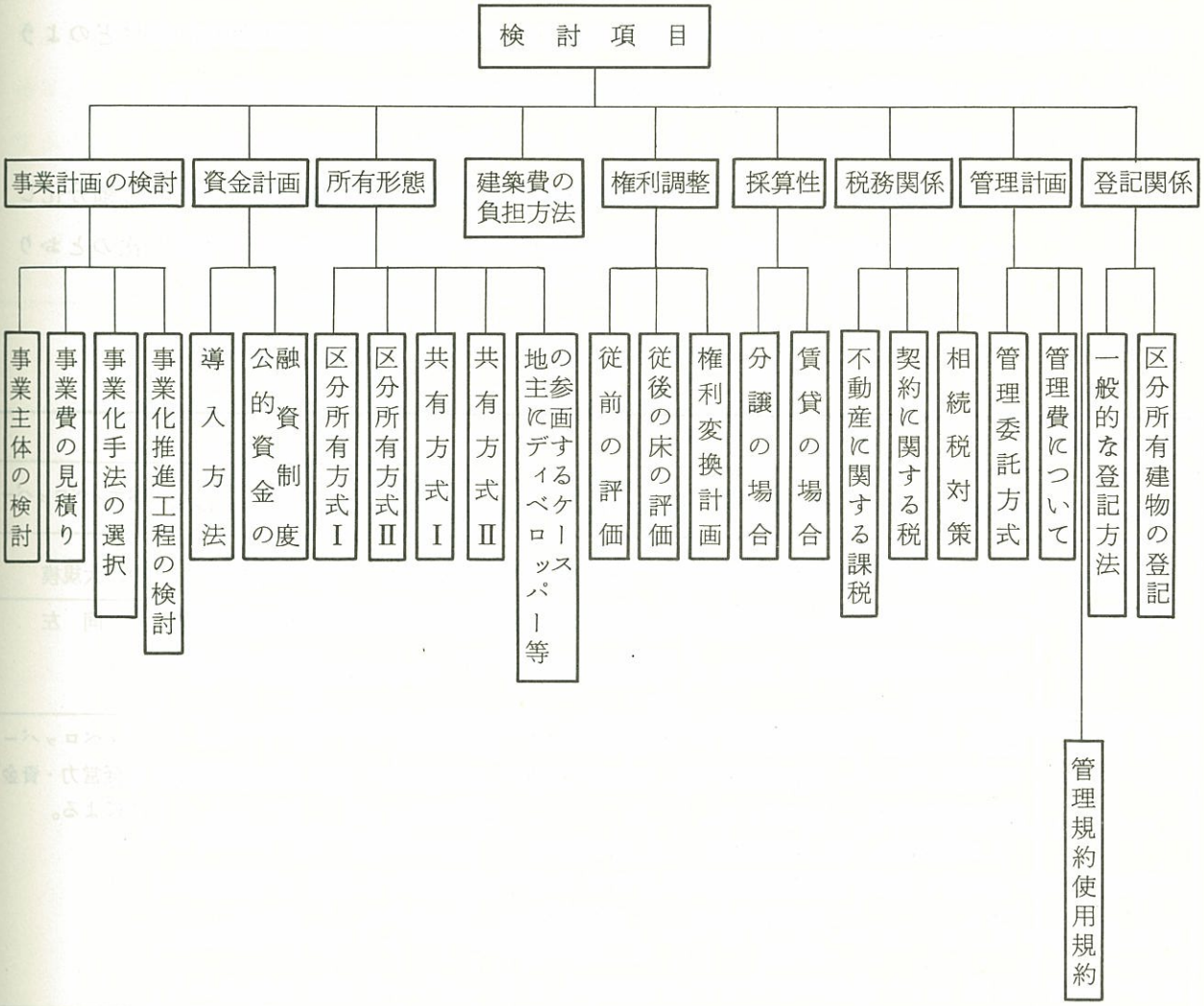


図4－3－1－a　　共同ビル建設フロー

＜共同ビル建設にあたっての検討項目＞



4－3－2　事業計画の検討

共同建築をする場合，全般的な事業計画を立てる必要があるか，基本的な事項として事業主体はどのようなものがよりよいか，事業化の手法，事業費の計画はどのようなものにするかなどの検討が必要となる。

1.　事業主体の検討

事業主体については大きく分けると個人と法人に分類されるが，これを細分化してみると下表のようになる。これらについて一般的な条件を整理すると次のとおりである。

表4－3－2－a

事業主体 ＼ 項目	個人			法人		
	㋑ 一人	㋺ 共同	㋩土地所有者＋ディベロッパー	㋥土地所有者の法人	㋭土地所有者＋ディベロッパー	㋬ディベロッパー
施工規模	規模が小さい。	中規模が可能。	中，大規模	中，大規模	中，大規模	中，大規模
建築物	小規模のケースが多く立体利用効率が劣る。	高度立体利用が可能。	高度立体利用が出来ることが条件。	高度立体利用が可能。	高度立体利用が出来ることが条件。	同　左
資金面	①個人での資金に限界がある。 ②資金調達が個人の担保能力資力により異なる。	①共同資金により事業規模を拡大できる。 ②土地の担保力，連帯保証により資金の調達が可能。	①共同資金により事業ができる。 ②土地の担保力・ディベロッパーの資金援助により資金調達が可能。	①共同出資ができる。 ②所有する土地・役員の担保力，資力に負うところが多い。	①ディベロッパーと共同出資ができる。 ②ディベロッパーの経営援助がある。	ディベロッパーの経営力・資金力による。
経営面	個人の経営能力によるところが大きい。	各個人の意見の調整及び協調が必要。	ディベロッパーの経営力をたよれる。	役員の経営能力。	土地所有者とディベロッパーの共同経営。	ディベロッパー
税制面	①個人の総合所得により異なる。 ②青色申告制度	同　左	同　左	法人税法の適用を受ける。	同　左	同　左

2. 事業費の見積り

把握すべき事業費は一般には大きく分けて更地化に要する費用と建設費がある。ニュータウン地区ではもともと更地が対象となるのでここでは主に建設費が対象となる。費用項目と費用割合を列記すると概ね次のとおりである。

(1) 直接的事業費

① 建築費関係 …… 総事業費の７５％～８５％程度

② 開発関係費 …… 建築費の １０％～１５％

③ 諸 経 費 …… 〃 ５％～ ０％

④ 借 入 金 利 …… 年利１０％程度

⑤ そ の 他 …… 建築費の２～５％

(2) 間接的経費

① 租税公課（固定資産税，都市計画税，事業所税） …… 建築費の３～５％

② テナント・入居者募集経費 …… 建築費の３～５％

③ 近隣対策費 …… 建築費の１～３％

④ 登記料，相談料 …… 建築費の２～３％

これら事業費の支払い，負担方法については事前に共同建築する個人間，ないしは個人，法人間で明確に取り決めておく必要がある。

3. 事業化手法の選択

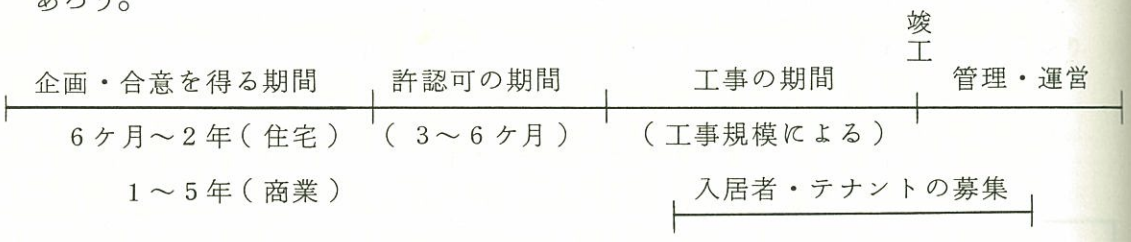
事業化を進めるにあたってどのような共同建築手法を採用するかを十分に検討しなければならない。共同建築の諸手法については４－２－５で述べたように各方式には各々特徴がありすべての人にとって絶対的に有利な手法はない。従って参画する地権者の属性・希望条件を十分検討・尊重し，資金力，所有形態，管理運営形態等地権者の特性に見合った最も有利で現実的に実現可能な方式を地権者の合意のもとに採用すべきである。

4. 事業推進工程の検討

事業計画に基づいて事業を進めていく場合に工程が細かく検討されなければならない。共同建築するためにはその目的，方向等について全員の合意を得る必要があるがその時期，公官庁への届出，建築工程，分譲・賃貸条件の検討，管理の方法等ビルの着工から完成，運営までの工程を把握し，併せて資金計画を検討しなければならない。

具体的な工程は規模，地域の実情により一概にはいえないがマンション事業の場

合でみると企画から販売まで1年～2年位でなるべく短い事業工程を考えているのが通常である。これより長くなると採算性が悪くなるので事業化自体がむずかしくなる。商業・事務所ビルでは，問題点・検討事項も多くなることから期間はこれより長くなるケースが多いが工程が長くなればそれだけ金利等の費用負担も多くなるものであるから，権利者相互の協力により出来るかぎりの期間の短縮を計ることが必要となるであろう。



4－3－3　資金計画の検討

1.　資金導入方法

建設資金の導入方法については最も有利な資金を活用することが重要なことである。建物を建築する際の資金調達方法については公的融資制度として住宅金融公庫，日本開発銀行，中小企業振興事業団等ある。また市街地再開発事業等特定の事業目的によっては国，地方公共団体の補助優遇制度があるので事業化に見合った低利長期の公的資金を効率的に利用すべきである。

2.　公的資金の融資制度

公的資金の融資制度の中で港北ニュータウン地区に適用可能な住宅・商業サービス等の融資制度は表４－３－３－ａのとおりである。

3.　資金計画

(1)　商業・業務専用地区

商業・業務専用地区でビルを建設する場合，当地区はほとんど更地の状態が予測されるので直接の公的資金の融資制度の適用は一般的にはない。従って建設資金は自己資金，テナントからの保証金，金融機関の融資を受けることとなる。その資金構成割合は自己資金はその調達力の大小，テナントからの保証金は立地・賃貸条件により異なり立地条件が良く，収益性の高いところは建築工事費の金額が保証金によりまかなわれるケースもある。金融機関からの融資はこの不足額となるが，資金計画の安全を期すには自己資金の比率が高い方がより望ましいのは当然である。

(2)　商業併用住宅地区

商業併用住宅地区でいわゆるゲタバキマンションを建設する場合，一般的な条件の地権者への融資は住宅金融公庫の融資資金の種類のうち民間団地分譲住宅（但し対象は住宅部分のみ）と一般中高層耐火建築物（店舗付・住宅）とが対象となる。融資額は建設費の各々８０％，７５％が受けられるのでその不足額は自己資金ないしは市中金融機関からの融資を受ければよいこととなる。

表４－３－３－ａ　住宅関連融資制度一覧

融資機関	資金の種類	融資対象		融資対象となる面積構造等	融資条件			融資窓口その他
		制度・地域	対象者		限度額	利率（年）	償還期間	
住宅金融公庫	個人共同住宅	三大都市圏およびおおむね人口５０万以上の地方中核都市の通勤圏の地域内に共同して住宅を建設する者	個人	(1)敷地面積が４００m^2以上あること。 (2)不燃構造の共同住宅であること。 (3)住宅部分の延面積が１０００m^2以上で１戸当り３０m^2以上１２０m^2以下。	建設費及び土地取得費の８０％ １戸当り６００万	5.05％	１０年～３５年	住宅金融公庫
	民間団地分譲住宅	(1)　同　上 (2)分譲住宅の建設及びこれに必要な土地の取得。 (3)譲渡価額が１戸当り1700万円	良好な団地建設を行なうに必要な資力・技術力を有する民間事業者。	(1)１戸当りの床面積が４０m^2以上１２０m^2以下。 (2)５０戸以上集団で建設するもの。	建設費及び土地取得費の８０％以内で１戸当り５２０万円 建設規模が100戸以上６５０万円	7.05％ （住宅の譲受人5.05％）	◦事業主体は建設に要した期間。 ◦住宅の譲受人は１０年～３５年	
	モデル団地分譲住宅	(1)枠組壁工法により集団的に分譲住宅を建設する者 (2)，(3)同上	同上の他建築技術上新しい手法（枠組壁工法）を活用して建設する民間事業者。	(1)，(2)は同上。 (3)枠組壁工法住宅であること。 (4)共同の庭等として共有敷地が１０％以上確保されるもの。	建設費及び土地取得費の８０％以内で１戸当り６５０万円，購入資金にあっては７５０万円。	同　上	同　上	
	特定土地担保住宅	(1)特定市街化区域農地（三大都市圏内の市街化区域農地）。 (2)譲渡価額が１戸当り１７００万円 (3)全部が住宅。	特定市街化区域農地の所有者等で農地を転用して分譲住宅を建設するもの。	(1)敷地面積が１０００m^2以上。 (2)地上階数が３以上の耐火構造の共同住宅であること。 (3)住宅部分が延１０００m^2以上。 (4)１戸当りの床面積が４０m^2～１２０m^2　以下。	建設費の99.45％，住宅の譲受人は貸付額の８０％以内で１戸当り600万円。 建設規模が100戸以上の場合は７５０万円。	6.8％ （住宅の譲受人5.05％）	同　上	

融資機関	資金の種類	融資対象		融資対象となる面積構造等	融資条件			融資窓口その他
		制度・地域	対象者		限度額	利率（年）	償還期間	
住宅金融公庫	土地担保賃貸住宅	(1)賃貸住宅を建設する者。 (2)全部が住宅。	個人，法人。	(1)敷地面積が１０００m^2以上。 (2)地上階数３以上の耐火構造の共同住宅。 (3)住宅部分が延１０００m^2以上。 (4)１戸当り３０m^2～１２０m^2以下	建設費の99.45％	5.05％	３５年以内	
	特定土地担保賃貸住宅	(1)特定市街化区域農地（三大都市圏内の市街化区域農地）に賃貸住宅を建設する者。 (2)全部が住宅。	特定市街化区域農地の所有者。	(1)～(4) 同上 (5)建設敷地について公庫が第１順位の抵当権が設定できること。	建設費の99.45％	4.05％	３５年以内	
	一般中高層耐火建築物（店舗付住宅）	(1)中高層耐火建築物を建設する者。 (2)住宅部分は譲渡価額２０００万円以内，賃貸時の敷金については６ケ月相当額以内。	個人・法人 地方公共団体 地方住宅供給公社 協会，公社 日本勤労者住宅協会 (財)首都圏不燃建築公社	(1)地上階数３以上の耐火構造であること。 (2)建築延面積が１０００m^2以上。 (3)敷地面積が３３０m^2以上。（商業・近商地域２５０m^2以上） (4)世帯向住宅１戸当り３０m^2～１２０m^2以下。 (5)住宅部分の割合が1／2以上	建設費の７５％	住宅部分 6.25％ 非住宅部分 7.05％	住宅部分２０年以内（自から居住する部分については１年以内の据置を含む） 非住宅部分１０年以内（３年以内の据置を含む）	住宅部分については敷金以外の権利金，協力金の徴収は認められない。
	土地担保中高層耐火建築物 （アパート）	(1)中高層耐火共同住宅を建設する者。 (2) 同 上 (3)全部が住宅。	個人・法人	(1)～(5)同上 (6)全部が住宅であること。	建設費の99.45％	同 上	同 上	
	公共住宅付中高層耐火建築物（店舗部分）	(1)賃貸・分譲・公営住宅又は改良住宅を併設する中高層耐火建築物の非住宅部分を建設する者。	個人・法人は除いて一般中高層耐火建築物と同じ。	(1)～(5)同上。 (6)住宅部分の割合が1／2 以上あること。但し商業地域の建築物で公庫が認めたものについては延面積が１５００m^2以上の時は1／3，２０００m^2以上の時は1／4以上とすることができる。	建築費の９０％	同 上	同 上	

融資機関	資金の種類	融資対象		融資対象となる面積構造等	融資条件			融資窓口その他
		制度・地域	対象者		限度額	利率（年）	償還期間	
住宅公団	民営賃貸向特定分譲住宅	市街化区域内なら全国どこでもよい。 （但し，賃貸借を継続するうえで採算上見合う所）	個人所有者・借地権者 法人	(1)敷地は概ね１２戸以上の住宅が建設可能であること。 (2)耐火又は簡易耐火構造の連続又は共同住宅であること。 (3)住戸専用面積は原則として２９m^2～１２０m^2まで。	住宅建設費は１００％ 施設建設費は併せて建設する住宅の延床面積の２／３の工事費まで。	住宅 5.05％ 7.4％ 施設 7.4％	当初１０年 後期２５年 １０年	住宅公団
住宅公団	アパート付ビル方式	同上	土地の所有者・借地権者	(1)敷地面積が概ね１５００m^2以上あること。	(1)公団住宅床面積に２２０千円／m^2を乗じた額。但し施設床面積に３３０千円／m^2を乗じた額を限度とする。 (2)駐車場工事費 １台当り ３００万円 (3)分譲住宅工事費 世帯向住宅 580万円／1戸 単身者住宅 200万円／1戸 (1)＋(2)＋(3)の合計額	7.4％	１０年	〃

融資機関	資金の種類	融資対象		融資対象となる面積構造等	融資条件			融資窓口その他
		制度・地域	対象者		限度額	利率(年)	償還期間	
国	農住利子補給制度	三大都市圏の住宅街区整備事業による施行地域。	(1)農地の所有者 (2)その家族および生計を共にするもの。 (3)住宅を建設し賃貸することを業とする法人，又は組合で構成員の過半が(1)，(2)に該当するもの。	1ha又は50戸 以上で団地の賃貸住宅戸数が全体の1／2 または賃貸住宅の敷地が全体の1／2	—	—	—	農業協同組合等
横浜市建築助成公社	耐火建築物建設資金	(1)防災建築街区，高度利用地区または，市街地再開発地区で市において計画誘導している地域。		地上3階建以上もしくは高さ11mの耐火建築物，原則として建築面積が150m^2 以上。	(1)建築面積×60,000円／m^2 (2)住宅金融公庫と併用する場合 建築面積×10,000円／m^2	8.5％	10年以内 （6ヶ月据置）	市
神奈川県	市街地再開発資金	(1)第1種市街地再開発事業の耐火建築物。 (2)近隣商業地域又は商業地域内に建築する。		建築延面積が1000m^2 ～10,000m^2 未満でかつ地上3階以上の耐火建築物。	(1)再開発事業によるもの……建築工事費の85％ (2)その他 建築工事費の75％	6.3％	10年以内	県

表４－３－３－ｂ　商業・サービス関連融資制度一覧

融資機関	資金の種類	融資対象		融資対象となる面積構造等その他	融資条件			融資窓口その他
		制度・地域	対象者		限度額	利率（年）	償還期間	
中小企業振興事業団	小売商業店舗共同化	小売商業による寄合百貨店等の建設，土地，建物，構築物，設備。	事業共同組合，協業組合，共同出資会社，合併会社等。	—	65％以内	2.7％	12年	県商工担当課
	共同施設事業	共同生産施設，共同販売施設等の設置，土地，建物，構築物，設備。	事業共同組合，協業組合，商工組合，商店街振興組合等。	—	同上	同上	同上	
商工組合中央金庫	組合の共同事業資金	組合の設備，共同事業資金。	同上	—	特になし	7.5％ 7.7％ 7.8％	1年～3年以内 3年～7年以内 7年以内	本・支店
	組合の転貸資金	組合員の設備や運転資金。	同上	—	同上	7.7％ 7.9％ 8.0％	同上	
	構成員直貸	同上	上記の組合員	—	同上	7.9％ 8.1％ 8.2％	同上	
国民金融公庫	普通貸付	運転資金 設備資金	事業を営む中小零細企業者（資本金1000万以下）		1,500万円	7.1％	運転5年 設備7年 （据置2年）	本・支店
	食品貸付	店舗新改築 機械購入等のために必要な設備・運転資金。	食料品，食品製造，総合食料品，小売業の中小零細企業者	—	2,200万円	7.1％	10年 （据置2年）	
	流通貸付	集配センター，共同施設ショッピングセンターへの入居に必要な設備・共同仕入資金。	卸売業又は小売業の中小零細企業者。	—	同上	同上	同上	

融資機関	資金の種類	融資対象		融資対象となる面積構造等その他	融資条件			融資窓口その他
		制度・地域	対象者		限度額	利率(年)	償還期間	
中小企業金融公庫	流通近代化貸付	設備資金 長期運転資金	卸売業又は小売業の中小企業者 (資本金1億円以下，卸売は3000万 小売は1000万以下)	—	直接貸付 2億2000万円 うち (運) 9000万円 代理貸付 (設),(運) 別枠で2500万円	7.05%	(設) 10年 (運) 5年 (据置 (設) 2年 〃 (運) 1年)	
	小売商業高度化貸付	同上	中小小売商業振興法に基づき高度化事業計画に参加している者。	—	同上	6.55%	同上	
環境衛生金融公庫	一般貸付	設備資金 運転資金	環境衛生関係営業者 (飲食，喫茶，理容，美容，クリーニング)	—	1800万～5000万円	7.1%	10年	指定金融機関等
日本開発銀行	市街地の開発整備事業	建設資金	建物を保有するもの。	◦原則として延面積10,000m^2以上 ◦原則として住宅部分が1／4 未満	建設工事費の50%以内	7.1%	25年 (5年以内据置)	
横浜市	小規模企業資金 無担保無保証人資金	設備資金 運転資金	商業・サービス業は従業員2人以下の企業。	信用保証協会の保証。	300万円	6.2%	50万円以内 3年以内 50万円超 4年以内据置 6ケ月	取扱い金融機関 横浜市信用保証協会
	小口資金	同上	商業・サービス業は10人以下の企業。	連帯保証人1名以上信用保証協会の保証。	400万円	6.2%	同上	
	事業資金一般	同上	商業・サービス業は資本金1000万円以下又は従業員50人以下の企業。	同上	800万円	1年以内 5.75% 1年以上 6.8%	運転資金 5年以内 設備資金 7年以内	同上

融資機関	資金の種類		融資対象		融資対象となる面積構造等その他	融資条件			融資窓口その他
			制度・地域	対象者		限度額	利率(年)	償還期間	
横浜市	設備改善資金		設備資金	商業サービス業は資本金1000万円以下又は従業員50人以下の企業	連帯保証人1名以上 信用保証協会の保証。	2500万円	6.5% 但し1.5年 年5%相当の利子補給を行う。	100万～ 300万円 3年 300万～ 600万円 4年 600万～ 2500万円 5年 (据置6ヶ月含む)	取扱い金融機関横浜信用保証協会
神奈川県	小企業事業資金	無担保簡易保証融資	運転資金 設備資金	商業・サービス業は従業員2人以下の企業。	信用保証協会の保証。	250万円	6.2%	3年 (据置6ヶ月)	神奈川県信用保証協会 商工会議所 各地区行政センター
		無担保融資	同上	商業・サービス業は従業員5人以下の企業。	同上	500万円	6.5%	250万円以下 3年 250万円超 4年 (据置6ヶ月)	
	事業資金一般		同上	同上	保証人が必要。 信用保証協会の保証が必要 (原則)	1000万円	1年以内 信用保証協会の保証 有……5.5% 無……6.0% 1年超 有……6.6% 無……7.1%	5年以内	取扱金融機関 各地区指導センター
	環境整備・設備改善資金		設備資金			1500万円 (所要額の80%以内)	6.5%	1000万以下 5年 1000万以上 10年 (据置6ヶ月)	各地区行政センター

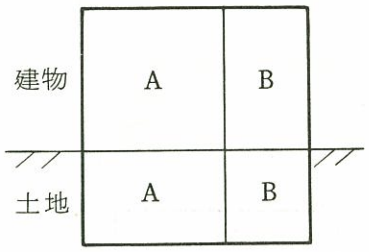
4－3－4　所有形態の検討

共同ビルが完成した場合，その所有形態には種々のものが考えられる。共同ビルは土地，建物一体として機能しているものでありその所有形態は大きく分けると区分所有する場合と共有する場合とがある。

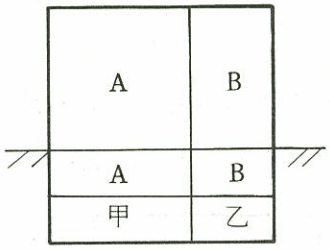
所有形態を検討するに当っては，土地，建物は法律上は別個の不動産であることから土地と建物に分けて各々のケースについて地主だけの共同（地主共同型）と地主に第三者（民間ディベロッパー，第三セクター，公社，公団等）が加わって共同ビルを建築する場合に分けて検討する。

1.　土地，建物とも各自で所有するケース（区分所有方式Ⅰ）

(1)　縦割方式



（敷地・所有権）

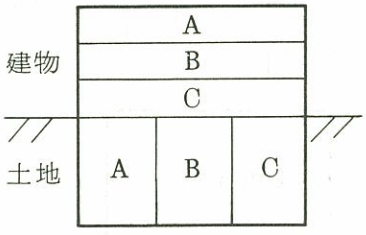


（敷地・借地権）

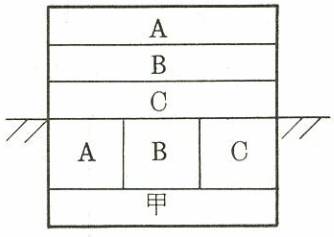
A，B …
甲，乙 …　）権利者

◦　最も原始的な方法で建物は縦割で区分所有することとしA，Bは各自の敷地上に建てることを基本とし，敷地の境界線上に共用部分（エレベーター階段，機械室等）を配置する。建物全体の有効利用上支障があることが多く共同化のメリットが少ない。

(2)　横割方式



（敷地・所有権）



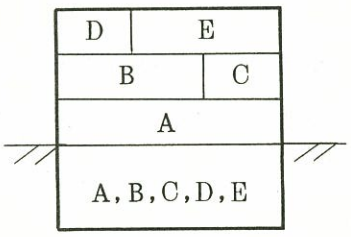
（敷地・借地権）

◦　建物を横割すなわち階層別に区分所有する場合で建物全体の有効利用が計られ共同化のメリットが大きい分譲マンション等に多く使われている。

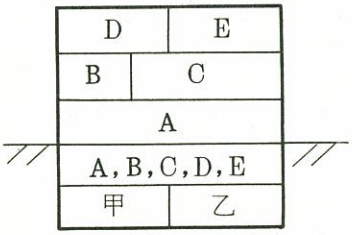
◦　この場合各自の権利調整（従前の各自の権利割合に対する従後建築費の負担，

床の取り分）を適切かつ公平に行う必要がある。この方法については後記，権利調整の項参照以下のケースも同様となる。

2. 土地は共有（準共有），建物は各自で個別に所有するケース（区分所有方式Ⅱ）



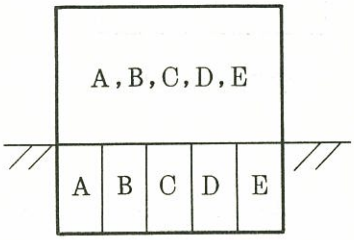
（敷地・所有権）



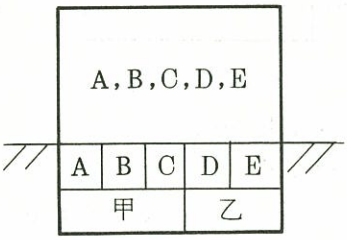
（敷地・借地権）

- 土地は合筆し共有持分により各自が所有し，建物はその持分に従って区分所有する。
- 建物有効利用上メリットが大きい。

3. 土地は各自個別所有，建物は共有するケース（共有方式Ⅰ）



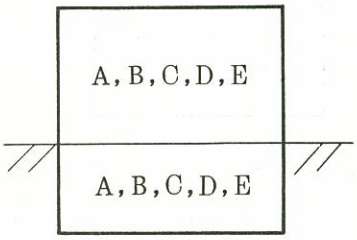
（敷地・所有権）



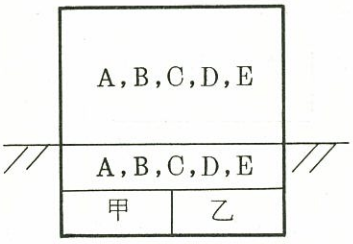
（敷地・借地権）

- 土地は従前の筆のまま各自所有し，建物は土地の権利割合により共有持分により所有する。
- 貸ビル経営を行う場合に採用される形態で共同化のメリットが大きい。

4. 土地・建物とも共有するケース（共有方式Ⅱ）



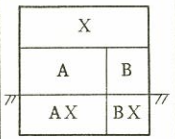
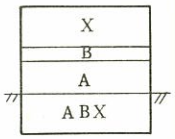
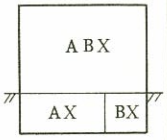
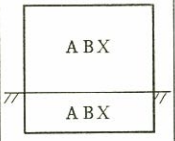
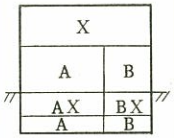
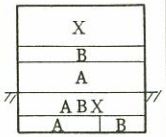
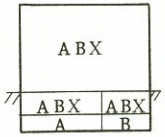
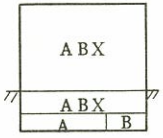
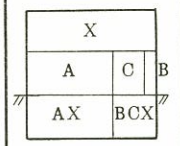
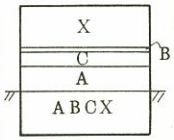
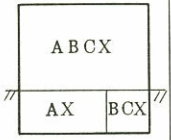
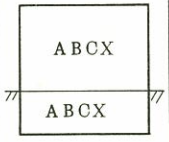
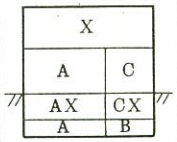
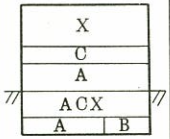
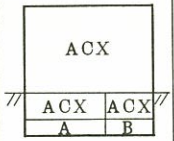
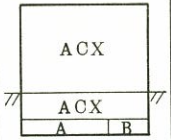
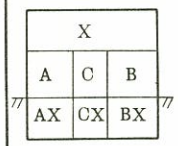
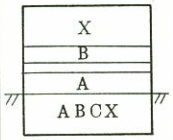
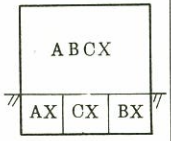
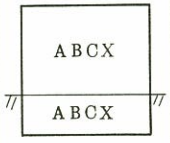
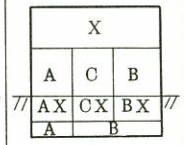
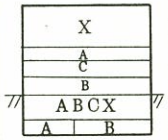
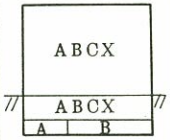
（敷地・所有権）



（敷地・借地権）

- 土地は合筆し共有持分により各自所有し，建物は土地の持分に従って共有する。
- 貸ビル経営を行う場合特に効率的で共同化のメリットが大きい。

5. 地主にディベロッパー等が参画するケース　　図４－３－４－ａ

土地の権原が所有権の場合				土地の権原が借地権の場合				備考
縦割（一部横割）区分所有方式	横割区分所有方式	共有方式A	共有方式B	縦割（一部横割）区分所有方式	横割区分所有方式	共有方式A	共有方式B	
								① 二人の土地の完全所有権者（A，B）と第三者(X)との共同ビル。A，Bは敷地利用権（借地権の準共用持分又は所有権の共有持分）の一部をXに提供する対価として共同ビルの一部を取得する場合等に採用される。借地権の準共有持分をXに提供する場合。一般にA，Bには地代の支払請求権が発生することになる。
								② 土地の完全所有権者(A)，借地権者(C)，借地の対象となっている土地の所有者（底地権者＝B）及び第三者(X)との共同ビル。A，Cは敷地利用権（借地権又は所有権）の一部をXに提供する対価として共同ビルの一部を取得する。もちろんAはXに地代の支払請求権があるし，BはC，Xに対し地代の支払請求権がある外にCに対しては承諾料の支払請求が出来る。この場合Cの借地権は所有権の共有持分に変更出来る。
								③ 二人の完全所有権者（A，B），借地権者(C)，借地権の対象となっている土地の所有権者(B)及び第三者との共同ビル，A，B，Cは敷地利用権（借地権又は所有権）の一部をXに提供して共同ビルの床の一部を取得する。A，BはXに対して地代の支払請求権があるが，Bはその外Cに対して承諾料，地代の支払請求権がある。Cの借地権は所有権の共有持分に変更出来ることは②と同様である。

上記のように共同ビルの所有形態には種々のタイプが考えられるが，共同ビルの建設にあたっては，事情の許すかぎり単純な形態を採用することが契約書の作成，共有持分の計算，登記，運営，管理する上で，望ましいと言える。

6. 共有方式と区分所有方式の相違

共同ビルの所有形態は上記のとおり共有方式と区分所有方式がある。共同ビルを建築する場合どちらの方式を採用すべきかのチェックポイントを以下にあげる。

表４－３－４－b

	区分所有方式	共有方式
所有権	区分所有権の及ぶ範囲が明瞭で限定される。	所有権の及ぶ範囲が場所的に限定されないで持分率で表示される。
利用上	自己の専有部分については自由にできるが共用部分の利用については目的に沿った利用に限定される。 区分が明確で自己使用を主目的とする場合にメリットが多い。	持分率に応じた利用が出来るが，原則的には場所が特定されていないのでどのような利用の仕方をするかは共有者間で協議する。賃貸経営を主に考える場合には全体の有効利用が図られメリットが大きい。
処分上	専有部分，土地は自由に処分できる。 （共用部分は専有部分に随伴する）	共有持分権は自由に処分できる。 （土地，建物共）
登記上	専有部分，土地の持分は登記できる。 （土地は所有形態により変る）	共有持分の登記となる。
ビル全体の効率	区分所有の対象とするには構造上・利用上独立している必要があるから，間仕切り及び共用部分（エレベーター，階段等）の配置に影響を受け効率が落ちることがある。	建築上は単独ビルと差がなく効率的なビルができる。
所有者間の信頼関係	特に信頼関係を前提としなくてもよい。	一般的には信頼関係に基づいている。

	区分所有方式	共　有　方　式
そ　の　他		共有ビル全体を処分したり賃貸したりする場合には共有者全員の合意がなければならない。従って１人でも反対者がいると重要な事項は決められなくなる。（原則） テナントと契約する場合でも共有者全員と契約することとなり，全員の協議協力が条件となるから相互の信頼関係は重要なこととなってくる。
根　拠　法	「建物の区分所有等に関する法律」により一般には規定される。	民法の規定 (1)使　　用……持分に応じて使用（２４９条） (2)変更・処分……共有者全員の同意（２５１条） (3)管　　理……共有者の持分割合による過半数をもって決める（２５２条） (4)保存行為……各共有者単独（２５２条）

4－3－5　建設費の負担方法等について

共同ビルを建築する場合，共同ビル事業に参加する地権者相互の建築費の負担割合をどのようにしたらよいかという問題がある。一般には総建築費を土地の持分割合（土地の持分割合は通常鑑定評価による価格割合，または面積割合，容積割合等によって決める。）に従い負担するということを原則として考えるべきである。これは土地の持分と建物の持分割合を一致させる必要があるからである。土地持分に応じた建築費を負担できない等，土地持分と異なった負担方法とすると，権限を有しない土地に建物が建築されているということになりこの部分についての土地の売買，借地権の設定等を行い土地の持分と床の持分を相応させる必要があるからである。

次に土地持分に従って建築費を負担して共同ビルを建築した場合，建築費：土地持分割合に応じたビルの床をどのように取得すべきかが問題となるビルの床の持分の決め方に「建物の区分所有等に関する法律」第10条に「各所有者の持分はその有する床の専有面積割合による」としていることから，「専有面積割合」による，という考え方がある。しかし共同ビルの用途が中高層の商業・住宅ビルの場合には階層別に各々価格差があり，同じ床面積でもどこの階層を取得するかによって価格が異なるものである。従って建築費は土地持分に従って負担し，床の取得については建築後の建物の床価格割合によって取得する方法が最も合理的・妥当な方法といえる。しかし，床・面積割合で取得する方法は一般の人に比較的わかりやすいという長所もあるので階層別に価格差（価値差）のない縦割共同住宅，店舗又は低層共同住宅の場合には有効である。

床価格の評価を面積割合とした場合と価格割合とした場合の関係を例示すると次のようになる。

＜条　件＞

(1)　全体の価格

土　　地　：　100

建　　物　：　$\frac{\text{建築費}}{100}$

(2)　権利者の持分割合

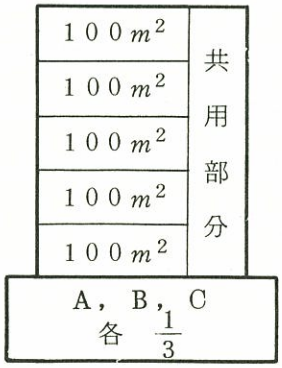
A　$\frac{1}{3}$，，B$\frac{1}{3}$　，C$\frac{1}{3}$

(3)　建物専有面積：各階100m^2

(4) 階層別効用比率：

1階	2階	3階	4階	5階
100	80	70	60	60

共同ビル（商業・業務ビル）



階別	専有面積 m^2	階層別効用比	効用積数
5	100	60	6,000
4	100	60	6,000
3	100	70	7,000
2	100	80	8,000
1	100	100	10,000
計	500	370	37,000

＜条件設定に基づく計算例＞

(a) 土地持分 $\frac{1}{3}$，33％を効用比により床を取得しその割合で建築費を負担した場合

① A，B，Cの持分 $\frac{37000}{3} = 12{,}333$

② Aが5階から順次持分に従って取得した場合

5階		4階		3階の一部		
6,000	＋	6,000	＋	333	＝	12,333
（100m^2）		（100m^2）		（4.75m^2）		（204.75m^2）

③ 同様に1階から順次取得した場合

1階		2階		
10,000	＋	2,333	＝	12,333
（100m^2）		（29.16m^2）		（129.16m^2）

④ 5階からとると204m^2
1階からとると129m^2 ）となり

床面積では差が出てくるが価値は同じ効用積数の12,333をもととしており同一であるので公平妥当といえる。

(b) 専有床面積割合で床を取得しその割合で建築費を負担した場合

① A，B，Cの持分 $\frac{500}{3} = 166.7$

② A，B，Cは上階から取得しても1階から取得しても取得床に差はなく1階と66.7m^2となり公平のようであるが価値の高い階（1階）を取得した者が有利となり合理的でなくなる。

4－3－6　権利調整の検討

共同ビルは複数の権利者が集まって共同して一つのビルを建設しようとするものである。そこで共同ビルを作る前提条件として従前（建築前の状態）において各権利者の権利価格はいくらか，全体に占める割合はどの程度か，又，従後（共同ビル建築後）において全体の床価格はいくらか，自己の所有できる床は何 m^2 か，建築費の負担割合はどの程度か，等各種権利者にとって公平妥当で納得のいく方法で決定しなければならない。このように従前の権利割合を従後の価格に変換することを権利の調整という。

1.　従前（建築前の状態）の権利価格

港北ニュータウンの場合には更地（土地に建物等の定着物がなく，かつ使用収益を制約する権利の付着していない宅地）であるので土地の価格を評価することとなるがその評価方法はある一定の価格決定時点を設定し地価公示地・基準地の標準価格，近隣周辺の取引事例価格，収益性を反映した収益価格をもとに決定することになる。個別の土地価格は所在地の用途，公法上の規則，地域の状態により各々異なるものであるので共同ビル敷地の評価の考え方を述べることとする。

(1)　面積比による場合　―　当該ニュータウン　タウンセンター内共同ビル敷地の評価方法　―　面積比とは共同ビル敷地内の各土地の面積割合をもって各権利者の持分割合とする方法である。

センター地区内の申出換地により細分化して仮換地を受けた街区内の土地については，仮換地指定の際，街区単位で単位面積当りの価値付を行なった経緯から街区内での位置，形状，規模，道路条件により格差を設けないで平均的な価値付を行ない，面積比により各権利者の持分割合を決定するのが最も妥当な方法である。一般に面積比により持分割合を決めてよいような画地は相互の位置，形状規模が同程度で同価格になるような画地である。この方法は単純で誰れにもわかりやすく良い方法であるがこのような画地は現実には少ない。

(2)　価格比による場合

価格比とは共同ビル敷地内の各土地の評価額割合によって各権利者の持分割合とする方法である。

当センター地区内の申出換地により細分化した街区については適用外となるが，一般の共同ビル敷地については妥当な方法である。敷地内の各筆はその位置，形状，規模，道路条件が各々異なることからその価値が異なる。又その価値差即ち

格差はその地域全体の状況，用途によっても異なるものであるから各権利者が納得いく価格付は当事者間ではむずかしい。そこで公平妥当な価値付については不動産鑑定士等の評価を得ることも一つの方法である。

2. 従後（共同ビル建築後）の床の評価

建築した共同ビルは中・高層建築物となるが，この中・高層ビルは一般に階層別に顧客の利便性・収益性・快適性に差異があることから階層別に価格差があるものである。共有ビルについては従前の持分がビルの階層に差がなく全体の持分として1階から上層階に及ぶから階層別価格を問題とする必要はないが，区分所有ビルについては階層別の価格差は従前の持分割合が同じでも何階をとるかによってその床面積も変わってくることにより階層別床価額のとらえ方が重要な問題となってくる。そこで評価上の考え方をのべることとする。

(1) 階層別床価格の考え方

低層木造共同住宅や中層程度の全階共同住宅の場合には建物の分譲価格又は賃貸条件は専ら専有部分の床面積の広狭によって決定され階層や位置とは無関係にすべての部分が同水準なのが通常である。ところが高層又は超高層建物，なかんずく多目的高層又は超高層建物の場合には，建物の分譲価格又は賃貸条件は階層によりあるいは同一階層であってもその位置によりその差異が認められる。この理由は建物の各部分の単位当たりの建築費に差異がなくても用途別・位置別にその利用価値，ひいては経済価値に差異が認められるからである。そしてこの場合における効用の価値判断は店舗用ビルの場合には収益性の大小，事務所用ビルの場合は能率性の良否，居住用建物の場合には快適性の良否が基準となる。最近は建物の高層・超高層化が著しく，それとともに建物の階層ごとの効用の差異がはっきりと現われて来ている。即ちマンション等の高層住宅では一般に上層階になるにつれて価格又は賃貸条件の水準が徐々に高くなっているが，この理由は下層階に比較して上層階の方が快適性の点で優るためである。その内容としては，①日照・通風条件がより良好であること，②眺望がより優れていること，③圧迫感がないこと，④自動車の騒音，排気ガスの影響が少ないこと，⑤住人以外の第三者が入ってくる可能性が少なく防犯上より優れていること等が考えられる。10階建程度の高層事務所ビルでは地下1階，地上1階は店舗として利用し，2階以上事務所として利用しているケースが多いがこの場合は2階は3階以上に比較して能率性がやや優ること，将来店舗化の可能性が見込まれる等の理由により，価格又は賃貸条件の水準がやや高い。そして3～10階については能率性について殆んど差がないため価格又は賃貸条件は概ね同水準である。しかしながら15階を超える超高層事務所ビルでは眺望が優れていること，圧迫感がないこと等により上層階の価格又は賃貸条件の水準が3～10階部分と比較して高くなる。高層店舗ビルの場合は地上1階が顧客量の最も多く，売上高が大きいこと，広告宣伝価値が大きいこと等の理由で価格又は賃貸条件の水準が高く，地上1階から遠のくに従って水準が低くなっているのが一般的である。高層建物を評価する場合には，上述の如く階層ごとの効用差を考慮に入れて評価することが重要となってくるが，この階層別の効用差を何によって把握すべきかが問題となる。ここにおいて不動産に対して人々が認める効用とその不動産の価格又は賃貸条件には深い相関関係があり，従って建物の階層別の効用差は階層毎の単位面積当たりの分譲価

格格差又は実質賃料（年額支払賃料と保証金・敷金等の一時金の運用益と償却額の合計額）の格差を基礎として把握するのが妥当と考える。

(2) 階層別地価配分率と階層別効用比率

高層建物の階層別効用差は階層ごとの単位面積当たり分譲価格差，実質賃料差を基礎として把握するのであるが，この場合に階層別効用差を表現するのに二通りの方法がある。一つは階層別効用比率(A)という表現の仕方であり，他は階層別地価配分率(B)という表現の仕方である。

階層別効用比率の考え方は，階層別の分譲価格又は実質賃料は，建物及び敷地が一体として生みだしている効用の対価であるからその対価の比率をあらわす階層別効用比率は建物と敷地とに分離して考えるべきではなく，両者一体とした総価額に対して適用すべきものとするものである。

階層別地価配分率の考え方は，建物の経済価値は物理的に把握した方が理解しやすいという点に主眼点があり，土地価額を除く建物の各部分の構造上の価値―特定の部分に対して特別の構造を施した場合は別として―に差異がないならば建物自体の価額は階層又は位置に関係なく同一であるから建物自体には階層ごとに効用差をもたらす要因が存在せず，建物の階層ごとに価格差又は賃貸条件の差をもたらすのは，土地の寄与率が階層ごとに異なるからだとするもので，建物の階層別効用差は土地価額の階層別配分差を考えればよいとするものである。

① 階層別効用比率を採用して評価する場合の手順

ⅰ 敷地の更地価額を評価する。

ⅱ 建物について専有部分の価額，部分共用部分の価額，全体共用部分の価額を評価する。

ⅲ 近隣地域及び類似地域における同類型，同品等の建物の階層別単位当たりの分譲価格又は実質賃料額から階層別効用比率を求める。

ⅳ 建物の各階層の専有面積に階層別効用比率を乗じて各階層別の効用積数を求める。

ⅴ 全階層の効用積数の合計を１００とした場合の各階層の効用積数の百分比（階層別持分割合）を求め，土地価額と建物専有部分の価額に乗じて，各階層別の専有部分の価額を求める。

ⅵ 建物の部分共用部分の価額については関連する階層に階層別持分割合（又は専有面積の割合）に応じて配分する。

vii　建物の全体共用部分の価額については，各階層の専有部分の価額（又は専有面積）と部分共用部分の価額（又は部分共用部分の面積）の合算額（又は合算面積）の割合により配分して，各階層別の建物価額を求める。

②　階層別地価配分比率を採用して評価する場合の手順

i　敷地の更地価額を評価する。

ii　近隣地域及び類似地域における同類型，同品等の建物の階層別単位当たりの分譲価格又は実質賃料額を基として階層別地価配分比率を求める。

iii　建物の各階層ごとの専有面積に階層別地価配分比率を乗じて階層別地価配分積数を計算し，全階層の地価配分積数の合計を１００とした場合の各階層の百分比（階層別地価持分割合）を求め，土地価額に乗じて各階層に配分される土地価額を求める。

iv　建物について各階ごとの専有部分の物理的建物価額及び共用部分の物理的建物価額を評価し，各階層ごとに合算する。

v　建物について全体共有部分の建物の物理的建物価額を評価し，各階層の専有面積と部分共用部分の面積の合算の割合で各階層に配分する。

vi　各階層ごとに配分された土地価額，建物価額の合計額が各階層別建物価額となる。

理論的にはいずれを採用しても評価額は同額になるが，実務上では階層別効用比率を採用した方が評価がしやすい場合が多い。

(3)　位置別単価比

ある建物における同一階層の空間を細分化して小売店舗，事務所，住宅等の用途に利用する場合，それが位置する場所によって，それぞれ収益性・能率性・快適性が異なるもので，この効用の差異のみに着目して各用途の単位面積当たりの床価格を指数化したものが位置別効用比である。ところが，これら小売店舗・事務所・住宅用の不動産としての価格はその不動産の「効用」を基礎とし更にその不動産の需要，供給に影響を与える要因として「相対的稀少性」・「有効需要の存在」の三者の相関関係を追求してゆく必要があり必ずしも収益性・能率性・快適性の効用だけで決定し得るものではない。例えば効用が同程度の不動産であっても単価が必ずしも同じとは限らないが，これは規模の大小が有効需要に影響して価額に反映するためであって，不動産の価格について単価と総額との関係を無視できない一面を有することを示すものである。

このことから同一階層の空間を細分化して利用する場合の価格ランクづけは，位置別効用比として把えるよりも位置別単価比として把える方がより妥当性を有するものと判断し，共同ビル完成後における権利変換計画上の基礎となる同一階層内の位置別格差は「位置別単価比」を採用すべきと思う。

一般的な各用途ごとの位置別単価比の基礎となる主な要因は次のとおりであり，これを定量化すればよいことになる。

店　舗―収益性―収益増大―売上に影響を与える要因，㈠各店舗が面する通路の性質（中心動線・補助動線），㈡通路に面する長さ，㈢形状，㈣店舗と通路との関係，㈤エスカレーター・エレベーター階段からの距離，㈥客足の流れとの関係位置
　　　　―費用最小―費用に影響を与える要因―商品の搬出・搬入の便否

事務所―能率性（倉庫）―相対的利便性―エレベーター，階段からの距離
　　　　―事務能率性　―採光，日照，形状，出入口の良否

住　宅―快適性―相対的利便性―エレベーター，階段からの距離
　　　　―居住快適性　―日照，採光，開口部（マド）の有無，形状，間取り，バルコニーの面積，エレベーターの騒音・振動

3.　敷地利用権持分割合の決め方

「建物区分所有等に関する法律」によると敷地利用権の持分についての直接の規定はない。但し第１０条に「各共有者の持分はその有する専用部分の床面積の割合による」とあることから一般には共用部分の持分割合にならって専有面積比によって持つこととする場合が多い。これは一般の人には適正な階層別・位置別の価額を把握することが困難であるために比較的価額比に近い専有面積割合としているのであるから敷地利用権の持分割合は床価額割合によることが妥当と考える。

4.　権利変換計画の検討

以上の考え方にもとづき地権者の従前資産・従後資産評価を行うことで各地権者の仰得する従後の床の価額・階層別・位置が確定し権利変換（交換）が可能となる。ただし両価格に開差がある時には清算を行うこととなる。

5.　階層別効用比率を用いた階層別床価額の求め方と具体例

(1)　モデルとした共同ビルの概況

① 対象共同ビルの所在地と状況

国鉄S駅から徒歩3分，交通量の多い国道○号線に沿った事務所，金融機関が立地する高層事務所地域にある。S駅は国鉄のほか，私鉄T線，I線，地下鉄線が乗り入れているターミナル駅で乗降客が多く対象地域を中心にして背後には小売店舗があるが商況はあまり良くない。

② 土地の形状，規模…間口 30 m，奥行 60 m，面積 1800 m^2

③ 建築物の構造用途，規模

構　　造：SRC造地下3階付 11階建

用　　途：銀行，事務所

規　　模：延床面積 17,043 m^2

専有面積　12,818 m^2

共用面積　4,225 m^2

④ 公法上の規制 … 商業地域，容積率 700％

⑤ 最有効使用

高層事務所地

⑥ 対象共同ビルの階層別効用比率

「○○○丁目共同ビル（仮称）」の階層別効用比率

階層・用途	2B	1B	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	駐車場		銀行	銀行飲食店	事務所	事務所	事務所	事務所	事務所	事務所	事務所	事務所	事務所
階層別効用比率		14	100	86	60	60	60	60	60	60	60	60	60

⑦ 土地，建物の評価額

土地価額　2,461,000千円

建物価額　3,145,200千円

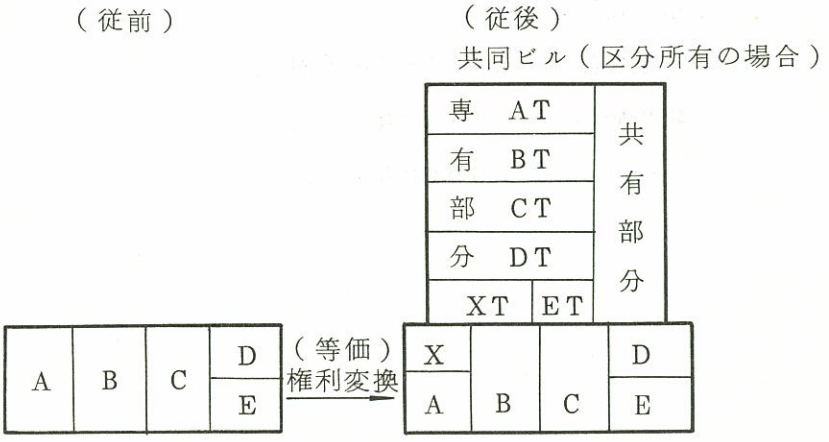
合計　5,606,200千円

(2) 階層別効用比率にもとづく対象共同ビルの階層別床価額

階層	用途	① 床面積 m^2	② 有効（専有）面積 m^2	③ 階層別効用比率	④ 効用積数 ②×③	⑤ 持分割合 ④÷④の合計	⑥ 床価額 施設建築物（敷地を含む）評価額×⑤ 円	⑦ 専有面積 $1m^2$ 当りの床価額 円
PH1·2·3	—	342	—	—	—	—	—	—
11F	事務所	1,021	818	60	49,080	0.067236	376,940,000	461,000
10F	〃	〃	〃	60	49,080	0.067236	376,940,000	461,000
9F	〃	〃	〃	60	49,080	0.067236	376,940,000	461,000
8F	〃	1,156	948	60	56,880	0.077921	436,840,000	461,000
7F	〃	〃	〃	60	56,880	0.077921	436,840,000	461,000
6F	〃	〃	〃	60	56,880	0.077921	436,840,000	461,000
5F	〃	〃	〃	60	56,880	0.077921	436,840,000	461,000
4F	〃	〃	〃	60	56,880	0.077921	436,840,000	461,000
3F	〃	〃	〃	60	56,880	0.077921	436,840,000	461,000
2F	銀行	1,510	1,066	86	91,676	0.125589	704,080,000	660,000
	飲食店		222	86	19,092	0.026155	146,630,000	660,000
1F	銀行	1,415	968	100	96,800	0.132609	743,430,000	768,000
	駐車場		64					
1B	駐車場	1,534	1,188	14	33,880	0.046413	260,200,000	108,000
2B	〃	1,493	1,168					
3B	機械室等	750	—	—	—	—	—	—
合計		17,042	12,818		729,968	1.000000	5,608,200,000	

(3) 権利調整の方法

権利変換の原則型モデルの図示



① 従前の権利状態

ⅰ A，B，C，D，E は細分化した土地の各所有権者

ⅱ 土地の適正価格を評価し従前の持分を決定する

② 従後の権利状態

ⅰ 土地の所有形態は従前のままでもよいし合筆し共有持分としてもよい。又は借地権を設定させることも出来る。

ⅱ AT，BT，CT，DT，ET は階層別床価格でこれを従前持分に従がって各所有権者が取得した共同ビル床。

ⅲ XT は地主以外の第三者（ディベロッパー，又は他から参加した地主等）が建築費等を負担して参加して取得した共同ビル床。

ⅳ A，B，C，D，E は従前持分に従って建築費を負担している。（従前持分と異なった建築費の負担をしてもよいが土地持分の変更が必要となる。）

ⅴ 例示は区分所有ビルであるが共有ビルの場合は従前持分率がそのまま共有ビルの持分となる。

4－3－7 採算性の検討

共同ビルを建設する場合，建築費等の事業費をどのように回収するかということが問題となる。投下資本の回収はビルを賃貸するか，分譲するかによるが，その際その時点での賃貸・分譲条件を十分検討しなければならない。

1. 分譲による場合

分譲による場合，処分する床の分譲価格とその売上原価との差を求めればよいので比較的簡単である。

例示すると次のとおりである。

- 所　在　地　　○○市
- 敷地面積　　約 300 m^2
- 公法上の規制　　商業地域，防火地域　容量率 600％
- 建築面積　　210 m^2
- 延建築面積　　1800 m^2
- 構造規模　　鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付8階建
- 用　途　　地下1階・1階 …… 店舗 ）地権者取得分
  2・3階 …… 事務所 ）（土地のみの提供）
  4階～8階 …… ビジネスマンションとして分譲

ビジネスマンション分譲による採算

分譲価格		357,000千円
売上原価		277,000千円
建築工事費	260,000千円	
設　計　料	8,000	
コンサルタント料	3,000	
日照等近隣対策費	6,000	
売上利益		80,000千円
諸 費 用		45,000千円
金利（工事費関係）	5,000千円	
販売手数料等（事務費含む）	20,000	
広告宣伝費	20,000	
営業利益		35,000千円

2. 賃貸による場合

処分する床を賃貸する場合には，事業資金を長期にわたって返済することとなるので資金計画等十分検討すべきである。判断基準としてはどのような条件の時に何年で借入金が返済できるという返済期間の長短という形で比較することになる。検討項目は下記に示すような書式をもとに行うと便利である。

(1) 店舗・事務所・住宅併用○○共同ビル計画の採算性検討条件

1	敷　地　面　積	4127 m^2
2	建 築 延 面 積	8330 m^2
3	店舗有効面積	2590 m^2
4	住宅有効面積	2800 m^2
5	建　築　費（以下Ⓚとする）	1,012,773千円
6	保　証　金	105,648千円
	敷　金（住宅）	50,178千円
	〃　（駐車場）	—
	市中銀行借入金	
7	不動産取得税（イ－ロ）× $\frac{3}{100}$	12,980千円
	イ．建物評価額	1,012,773千円×60％＝607,664 千円
	ロ．減額戸数（特例）	50戸×3,500千円＝175,000 千円

8	イ. 土地公租公課	120,000円/m^2 × 4127 × $\frac{1.7}{100}$ = 8,419千円
	ロ. 建物 〃 （㋑－㋺ × $\frac{1.7}{100}$）	2,685 千円
	㋑ 建物評価額	607,664 千円
	㋺ 減額（特例）	住宅割合 607,664千円× 0.52 $\frac{1}{2}$ = 157,993 千円
	ハ. 減価償却費	
	㋑ 開業～15年 設備	1012,773 × 0.3 × $\frac{1}{15}$ = 20,255 千円
	㋺ 開業～60年 躯体	1,012,773 × 0.7 × $\frac{1}{60}$ = 11,816 千円
	ニ. 維持修繕管理費 Ⓚ × $\frac{1.6}{100}$	16,204 千円
	ホ. 損害保険料 Ⓚ × $\frac{1}{1,000}$	1,013 千円
9	登録免許税	1,012,773 × $\frac{6}{1,000}$ = 6,077 千円
10	賃貸収入	
	イ. 店舗	63,389 千円
	ロ. 事務所	—
	ハ. 住宅	200,704 千円
	ニ. 駐車場	—
合計		264,093 千円

(2)　共同ビル建設期間中収支計算書

項目＼月	（０ケ月）		合　計
収入合計	0		398,065
前期繰越	0		0
保証金	0		333,024
敷金	0		65,041
運用益	0		0
支払合計	243,924		993,953
建築費	0		705,600
土地取得費	161,040		161,040
取得税	12,883		12,883
固定資産税	858		3,432
解体費	3,658		3,685
仮設店舗費	58,960		58,960
事務費	2,500		10,000
期間利息	3,998		10,528
市銀支払利息	0		27,825
差引残高	−243,924		
市銀借入金			
当期借入金	243,924		642,313
当期返済金	0		46,425
残高	243,924		
次期繰越剰余金	0		0

(3) 開業後収支予測及び返済計画

項目＼年	1	2	…… n 年
（収入合計）	130,081	130,081	
賃貸料	130,081	130,081	
共益費	0	0	
運用益	0	0	
（支出合計）	143,865	134,613	
維持修繕費	12,096	12,096	
損害保険料	1,000	1,000	
事務費	2,400	2,400	
固定資産税(建)	7,902	7,902	
〃 (土)	2,575	2,575	
支払利息			
保証金	0	0	
市銀支払利息	59,588	56,914	
減価償却費	58,304	51,726	
（損益）	−13,784	−4,532	
欠損金控除	0	0	
繰越欠損金	−141,097	−145,629	
税引前利益	0	0	
法人税等	0	0	
税引後利益	−13,784	−4,532	
繰越剰余金	−141,097	−145,629	
当期利用可能資金合計	44,520	47,194	
税引利益	−13,784	−4,532	
前期繰越	0	0	
減価償却費	58,304	51,726	
支払返済額	17,781	0	
保証金	0	0	
取得税（建）	17,781	0	
差引	26,739	47,194	
市銀借入金			
借入金	0	0	
返済	26,739	47,194	
次期繰越借入金			
保証金	333,024	333,024	
敷金	65,041	65,041	
市銀借入金	569,149	521,955	
次期繰越剰余金	0	0	

4－3－8　税務関係の検討

税務関係の検討項目は次のとおりである。

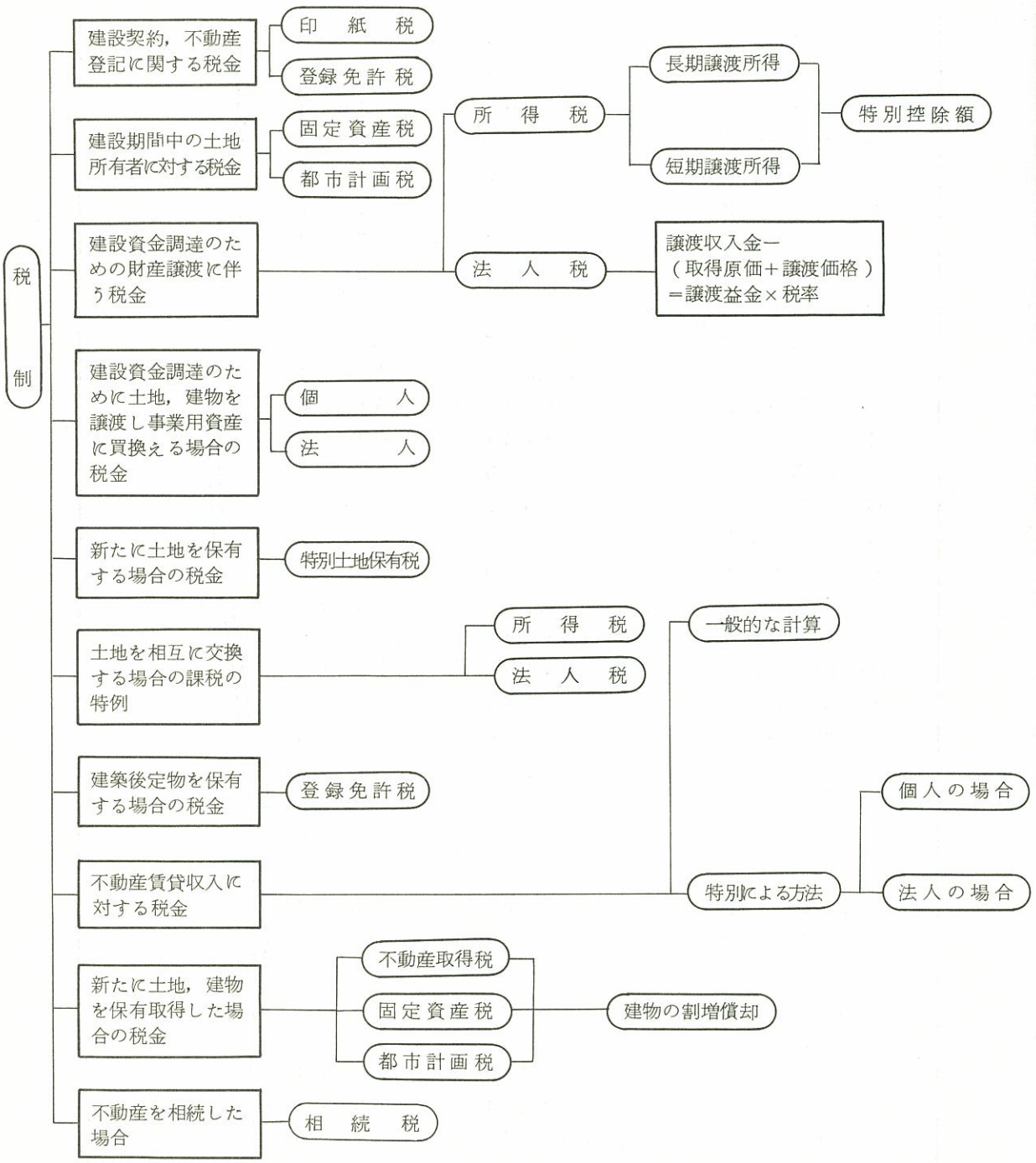


図4－3－8－a

1. 建設契約・不動産登記に関する税金

税金の種類	区　　分	課　税　価　格	税　　率
(1) 契約に伴う印紙税		契約金額による。	1通100円～150,000円
(2) 登録免許税	① 既存建物解体に伴う抹消の登記	不動産の個数1個につき	1,000円
	② 借入金に対する抵当権の設定の登記	債権金額または極度金額	1,000分の4
	③ 土地に関する地上権・賃借権又は転貸権の設定の登記	不動産価格（固定資産課税台帳価格）	1,000分の25
	④ 計画地内の土地などの権利を譲り受ける場合		
	(i) 不動産の所有権の保存・移転・相続・法人の合併による移転登記	〃　　〃	1,000分の6
	(ii) 不動産取得税	〃　　〃	100分の3

2. 建設期間中の土地所有者に対する税金

(1) 固定資産税 …… 固定資産課税標準額 $\times \frac{14}{1,000}$

(2) 都市計画税 …… 〃 $\times \frac{3}{1,000}$

3. 建設資金調達のために財産の譲渡に伴う税金（譲渡所得）

(1) 所得税

① 長期譲渡所得の場合（分離課税）租税特別措置法（以下租特法と略す）32の2，32の3

I. 昭和43年12月31日以前に取得した土地建物等で，かつ，5年をこえる期間保有していること。

II. ｛（収入金額－取得費・譲渡経費）－長期譲渡所得の特別控除額（一般の場合100万円）｝＝課税長期譲渡所得金額

i. 所得金額　2,000万円以下　税率 20％

2,000万円超　次の算式により計算した税額

400万円＋｛（課税長期譲渡所得金額$\times \frac{3}{4}$＋課税総所得金額）×総合課税の税率－（1,500万円＋課税総所得金額）×総合課税の税率｝

Ⅲ. ⅰ. 特別控除後の譲渡益が 2,000 万円以下の場合

道府県民税　　2 %

市町村民税　　4 %

ⅱ. 特別控除後の譲渡益が 2,000 万円を超える場合は ⅰ と ⅱ の合計

(ⅰ) 道府県民税　　40万円

市町村民税　　80万円

(ⅱ) （特別控除後の譲渡益 × $\frac{3}{4}$ ＋課税総所得金額）×道府県民税

または市町村民税－（ 1,500 万円 ＋課税総所得金額）×道府県民税または市町村民税

ⅳ. 一般的には所得税率　　20 %

道府県民税　　2 %

市町村民税　　4 %

} 26 %

② 短期譲渡所得の場合（分離課税）

Ⅰ. 昭和 44 年 1 月 1 日以降に取得した土地建物等の譲渡所得

Ⅱ. 下記 ⅰ. と ⅱ. のうちいずれか多い税額

（収入金額－取得費・譲渡経費）＝課税短期譲渡所得金額

ⅰ. 課税短期譲渡所得金額 × 税率 40 %

ⅱ. （課税短期譲渡所得－譲渡所得の特別控除額 50 万円）を課税総所得金額に加算した場合の税額の増加額 × 110 %

Ⅲ. 道府県民税 …… 課税短期譲渡所得金額 × 4 %

市町村民税 …… 〃 × 8 %

Ⅳ. 一般的には　所得税率　　40 %

道府県民税　　4 %

市町村民税　　8 %

} 52 %

③ 特別控除額（長期・短期譲渡所得に適用）

（租特法 33の4，34，34の2，34の3，35）

Ⅰ. 収用のために土地建物等を譲渡した場合　　3,000 万円

Ⅱ. 特定土地区画整理事業のために土地等を譲渡した場合　　2,000 万円

Ⅲ. 特定住宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合　　1,500 万円

Ⅳ. 居住用財産を譲渡した場合　　3,000 万円

(2) 法人税法上（租特法６３）

① 譲渡収入金－（譲渡資産の帳簿価格＋譲渡価格）＝譲渡益金

② 法人の土地譲渡益重課制度に留意

③ 一般的には

ⅰ 土地譲渡益 × ２０％

ⅱ 20％の特別税率による法人税額に対する法人住民税の法人税割額標準税率17.3%

4. 建設資金調達のために土地・建物等を譲渡し事業用資産に買換える場合の課税

大蔵省令で定めるところにより納税地の所轄税務所長の承認を受けたときは「政令で定めるところにより，その譲渡に係る資産の譲渡がなかったもの」として個人は租税特別措置法の第３７条法人は第６５条の７における適用要件に該当する場合において，その事業の買換え資産の適用を受けることができる。

① 特定事業用資産の買換えの特例の適用条件

ⅰ 昭和４５年１月１日から昭和５５年１２月３１日までの間の譲渡であること。

ⅱ 譲渡資産は事業用の土地・建物で下記に示す譲渡資産であること。

ⅲ 買換え資産の取得は譲渡した年及びその前年又は翌年中で取得後１年以内であること。

ⅳ 買換え資産が土地の場合は譲渡土地の面積が５倍以内。（但し一定の条件に適合する農地の場合は１０倍）

ⅴ 取得した資産はその取得した日から１年以内に事業の用に供すること。又は見込みがあること。

ⅵ 譲渡資産の取得価額が買換えた資産の取得価額となる。

ⅶ 買換え資産の取得時期は引継ぎがないから譲渡資産が昭和４３年１２月３１日以前の取得であっても買換え資産を譲渡した時は短期譲渡所得となる。

② 特定事業用資産の買換えの特例の適用上の留意点

ⅰ 課税の繰延べとなる場合

○ 譲渡資産 ≦ 買換え資産

ⅱ 課税になる場合

○ 譲渡資産 ＞ 買換え資産（差額は譲渡益は課税対象となる。）

③ 事業用資産の定義

ⅰ 店舗，貸家，貸地，農地等として事業を営んでいること。

ⅱ　貸間，アパート等については貸与することができる独立した室数が概ね１０以上であり独立家屋の貸付については概ね５棟以上であること。

ⅲ　ⅰ，ⅱ，に該当しない事業でも(ⅰ)相当の対価を得ていること，(ⅱ)継続的に行なっていることの要件を満足する「事業に準ずるもの」であること。

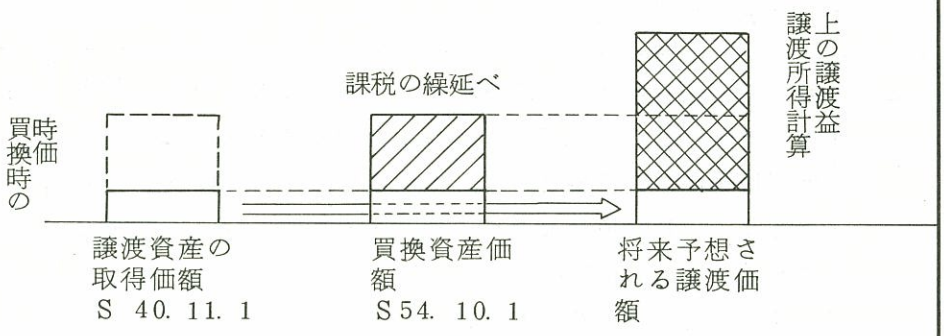
④　特定事業用資産の適用資産表（租特法３７条６７－７）

表４－３－８－ｂ

号別	譲渡資産	買換資産
①	既成市街地等内にある土地若しくは土地の上に存する権利（以下この表で，土地等という），建物（その附属設備を含む。以下同じ）又は構築物（ただし，これらの資産のうち⑤の譲渡資産にも該当するものは除かれる）	既成市街地等以外の地域内にある土地等（農業又は林業用のものにあっては，市街化区域以外の地域内にあるものに限る）及び，その土地等の取得に伴い取得される建物，構築物又は機械及び装置で，その土地等において事業の用に供されるもの
⑤	市街化区域又は既成市街地等の地域内にある農業又は林業の用に供される土地等，建物又は構築物	市街化区域及び既成市街地等以外の地域内にある土地等及びその土地等の取得に伴い取得される建物，構築物又は機械及び装置で，その土地等において，その法人の事業（農業又は林業）に供されるもの
⑩	既成市街地等内にある土地等，建物又は構築物	既成市街地等内にある⑤に掲げる買換資産で，土地の計画的かつ効率的な利用に資するものとして政令で定める施策の実施に伴い，その施策に従って取得されるもの
⑪	既成市街地等内にある土地等，建物又は構築物で，その土地等又はその建物若しくは構築物の敷地の用に供されている土地等の上に地上階数４階以上の建物を建築するために譲渡されるもの	左欄に規定する地上階数４階以上の建物，その建物の敷地の用に供されている土地等又はこれらの資産に係る構築物
⑫	既成市街地等又は，人口の集中度がこれに類する区域として政令で定める区域内において都道府県知事が，生活環境施設を整備する必要があると認めて指定する区域内にある木造の貸家住宅及びその敷地の用に供されている土地等又はこれらの資産に係る構築物でその指定した区域内の生活環境整備に関する事業の用に供されるため地方公共団体，日本住宅公団又は地方住宅供給公社に対し譲渡されるもの	法人税法の施行地域内にある建物で中高層の貸家住宅として政令で定めるもの，その建物の敷地の用に供されている土地等又はこれらの資産に係る構築物

号別	譲　渡　資　産	買　換　資　産
⑬	農用地区域等内にある土地等，又はその土地等の譲渡に伴い譲渡される果樹で，その土地等に生育するもの	法に基づく市町村長の勧告に係る協議，あっせん等により取得する農用地区域等内にある土地等及びその取得に伴い農業委員会のあっせんにより取得される果樹で，その土地に生育するもの又は国が行う土地改良事業により造成された埋立地若しくは干拓地の区域内にある土地等
⑭	法人税法の施行地にある土地等，建物又は構築物で，昭和４４年１月１日前に取得されたもの	減価償却資産で，法人税法の施行地にある事業の用に供されるもの。ただし，船舶の場合は日本船舶に限る。

買換えの特例の適用形態

	特定事業用資産の買換制度
取得価額の引き継ぎについて	課税の繰延べが行われ将来譲渡するまで猶予される。 
取得日の引き継ぎについて	取得日の引き継ぎがない。したがって交換で取得した日S 54. 10. 1 が取得日となり買換資産を譲渡すれば短期譲渡所得の適用がある。
減価償却費の計上基準について	減価償却費の計算の基礎となる額は，提供した資産の価額となり一般には減価償却費が少なく計上され，毎期の利益が多くなり，税額も大きくなる。

既成市街地等の内訳（首都圏のみ）

	都市名	既成市街地等に含まれる区域
首都圏整備法の既成市街地の区域	東京都２３区	全域
	武蔵野市	全域
	三鷹市	一部を除いた区域
	横浜市	鶴見区，西区，中区，南区の全域 神奈川区，港南区，保土ケ谷区，旭区，磯子区，金沢区，港北区，緑区，戸塚区の一部を除いた区域 （瀬谷区は全域が該当しない）
	川崎市	川崎区，中原区，幸区の全域 高津区，多摩区の一部を除いた区域
	川口市	一部を除いた区域

5. 新たに土地を保有する場合の税金

(1) 特別土地保有税

免税点	特別土地保有税は次の区分に応じ，同一の者について市町村（または区ごと）に名寄せした合計面積が次に掲げる基準面積未満である場合には，その市町村（または区）内に所在する土地の取得または，所有する土地については課税されない〔法５９５①〕 すなわち特別土地保有法は ① 土地保有税 … その者が市町村（東京都の特別区および指定都市にあっては区）ごとに毎年１月１日において所有する土地の合計面積 ② 土地取得税 … その年１月１日前１年以内（２月申告分）またはその年７月１日前１年以内（８月申告分）に取得した市区町村ごとの土地の合計面積がそれぞれ次に掲げる基準面積に満たない場合には，当該市町村（または区）内に所在する土地の取得または所有する土地については課税されない。〔法５９５〕。	法：地方税法

	（基準面積） ⅰ 東京都の特別区および指定都市の区の区域　2,000m^2 ⅱ 都市計画法第５条に規定する都市計画区域を有する市町村の区域（(ｲ)の区域を除く。）　5,000m^2 ③ その他の市町村の区域　10,000m^2	
税　　率	特別土地保有税の税率は次のとおりである〔法594〕。なお，この税率は一定税率であり市町村はこれと異なる税率を定めることはできない。 ⅰ 土地保有税 …… 1.4％ ⅱ 土地取得税 …… 3％	○ 税率は不動産取得税および固定資産税の標準税率と同じ。
固定資産税等の控除	特別土地保有税の税額の算定に当たっては，その課税対象とされた土地に係る不動産取得税相当額およびその年度分の固定資産税相当額が控除されることになっている。すなわち，土地保有税の税額は，同上の課税標準額に税率（1.4％）を乗じて得た額から当該土地にかかる固定資産税相当額を控除した残額とされまた土地取得税の税額は同上の課税標準額に税率（３％）を乗じて得た額から当該土地の取得にかかる不動産取得税相当額を控除した残額とされている〔法596〕。	○ 土地保有税額の計算上控除する固定資産税相当額は住宅用地以外の宅地等で昭和51年度から昭和53年度までの間については,負担調整措置を適用後の固定資産税額とされる(法附則31の2)。

(2) 納税義務の免除の対象となる土地

納税義務の免除の対象となる土地は，次の二つの要件に適合するものであることについて納税義務者からの申請に基づき，市町村長が特別土地保有税審議会の議を経て認定した土地である（法６０３の２①②）。

① 次に掲げる土地のいずれかに該当すること。

ⅰ 事務所，店舗その他の建物又は構築物でその構造，利用状況等が恒久的な利用に供される建物又は構築物に係る基準に適合するものの敷地の用に供する土地（以下「建物等に係る恒久性の要件」という。）

ⅱ 工場施設，競技場施設その他の特定施設で，その整備状況，利用状況等が恒久的な利用に供される特定施設に係る基準に適合するものの用に供する土地（以下「特定施設に係る恒久性の要件」という。）

② 当該土地の利用が当該市町村に係る土地利用基本計画，都市計画その他の土

地利用に関する計画に照らし，当該土地を含む周辺の地域における計画的な土地利用に適合すること（以下「土地利用計画適合性の要件」という。）

6. 土地を相互交換する場合の税金

個人（所得税法第58条）	法人（法人税法第50条）
(1) 居住者が各年において一年以上保有していた固定資産でそれぞれ他の者が一年以上有していた固定資産 (2) 交換により取得した資産をその交換により譲渡した資産の譲渡の直前の用途と同一の用途に供した場合 (3) 譲渡所得の規定の適用については，その譲渡資産の譲渡がなかったものとみなす。 (4) 交換の時の取得資産の価額と譲渡資産の価額との差額がこれらの価額のうち，いずれか多い価額の20％以下 (5) 確定申告に一定の事項を記載し，納税地の所轄税務所長に提出	(1) 内国法人が各事業年度において，一年以上保有していた固定資産でそれぞれ他の者が一年以上有していた固定資産 (2) 同　左 (3) その事業年度において，その交換により生じた差益金の額として計算した金額の範囲内でその帳簿価額を損金経理により減額したときは，その減額した金額に相当する金額は，その事業年度の所得の金額の計算上損益の額に算入する。 (4) 同　左 (5) 同　左

7. 法人・個人別所得に対する課税方法

個人の所得に対する税率	法人の所得に対する税率
課税総所得金額もしくは課税退職所得金額または課税山林所得金額の5分の1相当額を，それぞれ次の各級に区分して逓次に次の税率を乗じ，あるいは簡易税額表を適用して算出税額を計算する。課税山林所得の税額についてはこれにより求めた税額を5倍した金額が算出税額である〔法89〕。 〔税率〕 60万円以下の金額 …… 10％ 60万円を超える金額 …… 12 120 〃 …… 14 180 〃 …… 16 240 〃 …… 18 300 〃 …… 21	各事業年度の所得に対する税率は次のとおりである（法66租特法42，租特法67の2）。 (1) 公益法人および協同組合等　23％ (2) 普通法人および人格のない社団等 ① 期末資本金が1億円を超える法人および相互会社　40％ ② ①以外の法人 年700万円以下の金額　28％ 年700万円を超える金額　40％

400万円を超える金額 …… 24 500 〃 …… 27 600 〃 …… 30 700 〃 …… 34 800 〃 …… 38 1,000 〃 …… 42 1,200 〃 …… 46 1,500 〃 …… 50 2,000 〃 …… 55 3,000 〃 …… 60 4,000 〃 …… 65 6,000 〃 …… 70 8,000 〃 …… 75	

8. 建築後建物を保有する場合の税金

(1) 取得建物の所有権の保存登記に関する登録免許税	不動産価格（固定資産課税台帳価格）……	1,000分の6
	(1) 昭44. 4. 1から昭54. 3. 31までの間に住宅用の新築家屋を新築した者から個人が取得し，その個人の住宅の用に供した場合で新築後1年以内に受けるもの（租特法73①） (2) 昭48. 4. 22から昭54. 3. 31までの間に勤労者が住宅用の新築家屋（事業主または事業主団体等が財産形成融資により購入したものに限る。）を取得し，その者の住宅の用に供した場合で新築後1年以内に受けるもの（租特法73②）	…… 1,000分の2

9. 不動産収入（賃貸収入）に対する税金

(1) 一般的な計算

不動産収入金額－必要経費＝不動産所得金額

｛（不動産所得金額）＋（課税総所得金額）｝×税率＝税額

税率　　個人―所得税率＋道府県民税率＋市町村民税率

　　法人―法人税率＋事業税率＋道府県民税率＋市町村民税率

必要経費　(イ) 土地に対する固定資産税，都市計画税

(ロ) 建物に対する固定資産税，都市計画税

(ハ) 減価償却費　　(ニ) 借入金に対する支払利息

(ホ) 火災保険　　(ヘ) 修繕費

(ト) 人件費を含む管理経費　　(チ) 控除額

（具体的計算の一例）

本年中の各種所得の金額等は次のとおりとする。

	（所得金額）	（源泉徴収税額）
① 給与所得の金額	2,500,000円	145,700円
② 不動産所得の金額	800,000円	
③ 利子所得の金額（総合課税分）	200,000円	30,000円
④ 配当所得の金額（総合課税分）	400,000円	60,000円
⑤ 一時所得の金額	600,000円	

なお，本年分の所得控除の合計額は 827,600円で予定納税額としてすでに100,000円納めている。

この場合の本年分の確定申告により納めなければならない所得税は下記の計算の通りとなる。

i 総所得金額の計算

（給与）　（不動産）　（利子）　（配当）　（一時）

$2{,}500{,}000円 + 300{,}000円 + 200{,}000円 + 400{,}000円 + 600{,}000円 \times \frac{1}{2}$

$= 4{,}200{,}000円$

ii 課税総所得金額の計算

（総所得金額）　（所得控除額）

4,200,000円－827,600円＝3,372,000円（1,000円未満切捨）

iii 算出所得税額の計算（速算表による）

（課税総所得金額）

3,372,000円 × 21％－210,000円 ＝ 498,120円

iv 確定申告により納付すべき所得税額

（算出所得税額）（配当控除）　（源泉徴収税額）（予定納税額）

（498,120円 － 40,000円）－（235,700円 ＋ 100,000円）

＝122,400円（100円未満切捨）

(2) 特例による方法

① 個人の場合

措法：租税特別措置法
措令：租税特別施行令

収入金額の計算

賃貸料については，原則として①支払期の定められている場合はその支払期，②支払期の定められていないときは支払を受けたとき（請求のあったときに支払われるべきものは請求のとき）にそれぞれ収入金額に計上する（基通36－5）。

地上権，借地権等の設定の対価および借地権契約の更新料，名義変更料で資産の引渡しを要するものは引渡しの日，引渡しを要しないものは契約の効力発生の日による（基通36－6）。

必要経費の計算

収入の基礎となった貸付不動産等の修繕費，固定資産税，償却費，損害保険料，管理費，専従者控除等が必要経費となる（法37）。

☆新築貸家住宅等の割増償却

(1) 昭和39年4月1日から昭和54年3月31日までの間に取得した新築貸家住宅で次の要件に該当するものを貸家の用に供した場合には，その用に供した日から5年間に限り，通常の償却費の2倍相当額を償却費とすることができる。ただし，耐用年数45年以上の家屋（鉄筋コンクリート造等）の場合は，通常の2.5倍相当額が償却費となる（措法14①，措令7）。

イ 次のすべてに該当する家屋であること。

(イ) 事業上の使用人の居住用でないこと。

(ロ) 一世帯当りの床面積が165平方メートル以下（耐火構造または簡易耐火構造の家屋以外）の家屋の場合には30平方メートル以上165平方メートル以下）であること。

(ハ) 専用の台所，浴室，便所および洗面設備（耐火構造又は簡易耐火構造で床面積が16平方メートル以下のものは浴室を除く。）を備えたものであること。

(ニ) 建築費が3.3平方メートル当り35万円（耐火構造の家屋では40万円）以下であること。

(ホ) 新築後使用されたことがないこと。

ロ 次の家屋のいずれかであること。

(イ) 単独家屋

(ロ) 区分所有しない共同家屋で床面積の50％以下が貸家住宅であるもの。

(ハ) 区分所有する共同家屋で，全体の床面積の５０％以上が専用住宅であり，かつ，その者の区分所有部分の床面積の５０％以上が貸家住宅であるもの。

(2) 青色申告書を提出する個人が，昭和４９年４月１日から昭和５３年３月３１日までの間に，新築の中高層店舗等併設住宅（①耐火構造を有する地上階数５以上の共同家屋で，床面積の３／５以上が住宅の用に供されているもの，②各独立部分の床面積が１６５平方メートル以下，③各独立部分が(1)イ(ハ)の設備を備えたもの。④建築費が 3.3 平方メートル当り４０万円以下）を取得し，または都市再開発法に規定する施設建築物で新築されたものを取得して，その店舗等を当該個人の事業の用に供した場合には，その事業の用に供した日以後５年間に限り，通常の償却費の 1.4 倍相当額を各年分の不動産所得または事業所得の計算上，必要経費に算入する（措法１４②）

みなし法人課税

昭和４９年から昭和５３年までの青色申告者の事業から生ずる不動産所得については，その選択によりみなし法人課税を受けることができる（措法２５の２）。

② 法人の場合

みなし法人課税を選択した場合の課税の特例

青色申告書を提出する居住者で，不動産所得または事業所得を生ずべき事業を営む者が，「みなし法人課税」の選択をする場合には，昭和４９年分から昭和５３年分までの各年分の所得税の額は次にかかげる方法により計算する（措法２５の２①）。

(i) 「みなし法人課税」を選択した場合その年分の所得税の額は，次の①および②との合計額である。

① みなし法人所得額×２３.９％（７００万円を超える部分については，３４.１％」

（注１） 「みなし法人所得額」とは，その年分の事業所得の金額および不動産所得の金額から事業主報酬の額を控除した残額をいう。

（注２） 「事業主報酬の額」とは，その年において事業から受ける報酬の額として届出書に記載した金額をいう（措法２５の２②－）。

② 総所得金額のうち，事業所得の金額および不動産所得の金額がなかっ

たものとし，かつ，事業主報酬の額を給与所得の収入金額とみなした場合の総所得金額（その年分のみなし法人所得額の７２％（みなし法人所得額のうち７００万円を超える部分の金額については６０％）に相当する額を内国法人から受ける利益の配当とみなした場合の配当所得を含む。）退職所得金額および山林所得金額について，所得税法による各所得控除および税率を適用して算出した所得税額

(ii) 事業主報酬の額について，不相当に高額と認められる金額がある場合には，その不相当に高額な部分の金額（過大報酬額という。）は，否認することになっており，その場合には，その年分の所得税は，次の①および②の合計額となる（措法２５の２⑤）。

① (i)で計算した金額

② 過大報酬の額に２８％（みなし法人所得額に過大報酬額を加算した金額が７００万円を超える場合には，過大報酬額のうちその超える部分の金額に達するまでの金額については，４０％）を乗じて計算した額

(iii) 「みなし法人課税」を選択した居住者が社会保険診療報酬課税の特例の適用を受けている場合

① 「みなし法人所得」は，措法２６条の社会保険診療報酬課税の特例による７２％を適用しなかった場合の実際経費による事業所得の金額から事業主報酬の額を控除した残額とする（措法２５の２⑥）。

② 上記①により計算したみなし法人所得額が，措法２６条の規定による必要経費率７２％を乗じて計算した特例事業所得の金額を超える場合において，措法２６条の適用を受けることを居住者が選択した場合には，①によるみなし法人所得額とはしないで，措法２６条の規定による所得率２８％の特例事業所得の金額をみなし法人所得額とする。

〔設　例〕

(a)	社会保険診療報酬の額	2,０００万円
(b)	同上の実際所得率　４５％（経費率５５％）	
(c)	実際医業所得（(a)×(b)）	９００万円
(d)	事業主報酬の額	３００万円
(e)	みなし法人所得額	６００万円

(f) 措法２６条適用によるみなし法人所得

（２,０００万円×２８％）　　５６０万円

(g) この場合のみなし法人所得額　　５６０万円

(Ⅳ) 「みなし法人課税」の選択をしようとする者は，その年の前年１２月３１日まで（年の中途で事業を開始した場合には，その事業を開始した日から２月以内）に，その選択を受ける旨およびその年以後の各年において事業から受けることとする事業主報酬の額，その月割額を経理する期日等を記載した書類を納税地の所轄税務署長に提出しなければならない（措法２５の②④）。

事業主報酬の額について変更をしようとする場合は，その年の前年１２月３１日までに届け出た場合にその年から認められ，年の中途における変更は認められない（措法２５の２⑦，措令１７の６）。

(Ⅴ) みなし法人所得額の繰越控除等

「みなし法人課税」を選択した場合において，不動産所得または事業所得から事業主報酬の額を控除して赤字となる場合は，翌年以後５年間みなし法人所得額から繰越控除されるとともに，前年のみなし法人所得額から繰戻還付が認められる（措令１７の４，１７の５）。

(3)　建物の減価償却の割増償却の特例

個人の場合			法人の場合		
新築貸家住宅等の割増償却 ☆ (1)新築貸家住宅の割増償却	昭和３９年４月１日から昭和５４年３月31日までの間に，新築された貸家住宅で次の要件に該当するものを取得し，またはその貸家住宅を新築して，これを貸家の用（従業員の居住の用を除く。）に供した場合には，貸家の用に供した日以後５年以内の日を含む各事業年度の当該貸家住宅の償却限度額は，普通償却限度額のほか，その額の倍（新築時の法定耐用年数が４５年以上であるものは 1.5 倍）の額の割増償却が認められる（措法４７①，措令２８の７①，③）。 ＜償却限度額の計算＞ 償却限度額＝普通償却限度額＋普通償却限度額×$\frac{100}{100}$（または$\frac{150}{100}$）	○新築貸家住宅については青色申告書を提出しない法人にも適用がある。 ○その適用を受けるためには貸家住宅等の償却限度額の計算に関する明細書の添付を要する（措法47③）。ただし，新築貸家住宅の割増償却についてはその明細書の添付がない場合でもそれについてやむを得ない事情があると認められるときは，その明細書を提出すれば適用が認められる。 ○増築した場合でも増築後のも	☆ (2)中高層店舗等併設住宅の店舗等の割増償却	青色申告書を提出する法人が，昭和４９年４月１日から昭和５３年３月３１日までの間に，中高層の店舗等併設住宅で一定の要件に該当するものの店舗等を取得し，またはその店舗等併設住宅を新築して，これをその法人の事業の用に供した場合には，その事業の用に供した日以後５年以内の日を含む各事業年度の当該店舗等の償却限度額は，当該店舗等の普通償却限度額のほか普通償却限度額の４割の割増償却が認められる（措法４７②，措令２８の７③，④） ＜償却限度額の計算＞ 償却限度額＝普通償却限度額＋普通償却限度額×$\frac{40}{100}$	○特別償却は，新築してその用に供せられてから５年間に限られるから，その供せられた日から５年を経過する日を含む事業年度にあっては，その事業年度の期首から５年を経過する日までの期間内に限られる。
貸家住宅の範囲	上記の割増償却の対象となる貸家住宅は，(2)の要件に該当する(1)の家屋をいう。 (1)　①　単独家屋 ②　その各独立部分を区分所有する者がない共同家屋で床面積の２分の１以上に相当する部分が住宅として貸家の用に供されているもの。この場合，割増償却の対象とされるのは，その住宅として貸家の用に供されている部分（特定附属設備を含む。）に限られる。 ③　その各独立部分を区分所有する者がある共同家屋で床面積の２分の１以上に相当する部分がもっぱら居住の用に供され，かつ，その者の区分所有する部分の床面積の２分の１以上に相当		中高層店舗等併設住宅の店舗等の範囲	上記の割増償却の対象となる中高層の店舗等併設住宅の店舗等は，耐火構造を有する地上階数５以上の共同家屋で，専ら住宅の用に供される部分（独立部分の床面積が１６５平方メートル以下であり，独立部分には専用の台所，浴室，便所および洗面設備（独立部分の床面積が１６平方メートル以下である場合には，専用の台所，便所および洗面設備）を備えており，かつ独立部分の取得価額が3.3平方メートル当たり４０万円以下のものであること）の床面積が，その家屋の床面積（地階部分は除く。）の５分の３以上である建物の住宅の用に供される部分以外の部分（家屋に固着する附属設備等を除く。）とされている（措令２８の７③，④）。	
			☆ 特定備蓄施	青色申告書を提出する法人で次の(1)から(4)までに掲	○この割増償却

個人の場合			法人の場合		
	する部分が住宅として貸家の用に供されているもの。この場合，割増償却の対象とされるのは，その住宅として貸家の用に供されている部分（特定附属設備を含む。）に限られる。 (2) ① 従業員の居住（いわゆる社宅）の用に供されている家屋以外の住宅として貸家の用に供されているもののうち，新築後（増築された家屋については増築後）使用されたことのないものであること。 ② 床面積が１６５平方メートル（約５０坪）以下であるものであること（アパートのように数世帯の居住の用に供されているものは，各世帯ごとに判定する。）。 ③ 耐火構造または簡易耐火構造以外の家屋（木造家屋）については床面積（増築した家屋については，増築後の床面積）が３０平方メートル以上１６５平方メートル以下であること。 ④ 家屋の専用の台所，浴室，便所および洗面設備（耐火構造で床面積が１６平方メートル以下の場合は専用の台所，便所及び洗面設備）を備えていること。 ⑤ 取得価額が3.3平方メートル（約１坪）当たり３５万円（耐火構造のものは，４０万円）以下のものであること。	のが左の各要件に該当している場合には，増築部分についてはその増築後５年経過日まで割増償却の適用がある。 ○青色申告法人について生じた新築貸家の特別償却の償却不足額は，３年間繰越しが認められる（措法５２の３）。	設等の割増償却	げる法人が，一定期間内にそれぞれに掲げる建物（その附属設備を含む。）または構築物（特定備蓄施設等という。）で建設の後使用されたことのないものを取得または建設して，事業の用に供した場合には，その事業の用に供した日以後５年以内（石油精製法人の場合は通商産業大臣が認定した事業年度に限る。）でその用に供している期間は，普通償却限度額のほか，その普通償却限度額の５分の２（石油貯蔵施設については，２分の１）の割増償却が認められる（措法４８①）。 ＜償却限度額の計算＞ $\text{償却限度額} = \text{普通償却限度額} + \text{普通償却限度額} \times \frac{2}{5}\ (\text{または，}\frac{1}{2})$	の適用を受けるには確定申告書にその明細の記載をしなければならない。（措法４８②）。

10. 新たに土地・建物を保有・取得した場合の課税

不動産取得税			固定資産税・都市計画税		
原　則 ― 不動価格（固定資産税台帳価格）×$\frac{3}{100}$ 免税点 ― 家屋の取得のうち建築に係るもの1戸につき…230,000円 その他の1戸につき……120,000円			○　固定資産税　…　不動産価格（固定資産課税台帳）×$\frac{1.4}{100}$ ○　都市計画税　…　〃　〃　×$\frac{0.2}{100}$		
不動産取得税の減額 ☆	(1)　土地を取得した者が，①取得した日から2年以内にその土地の上に住宅を新築し，または②土地取得日前1年の期間内にその土地の上に住宅を新築していた場合，③地方公共団体，住宅金融公庫，沖縄振興開発金融公庫，日本住宅公団，地方住宅供給公社，市街地再開発組合，住宅街区整備組合または住宅を新築して譲渡することを業とする者が新築した住宅または住宅を購入して譲渡する者が購入した住宅（新築された日から6月以内に購入された新築の住宅でまだ人の居住の用に供したことのないものに限る。）およびこれらの土地をこれらの住宅が新築された日（購入した住宅は購入された日）から1年以内にこれらの者から取得した場合に該当するときは，その税額から150万円に税率$\frac{3}{100}$を乗じて得た額を減額する。 なお，上記の土地にかかる不動産取得税の課税標準となるべき価格を当該土地の面積（単位平方メートル）で割った額に，その住宅の床面積の2倍の面積の平方メートルの数値（その数値がその土地の上に新築した住宅1戸について200平方メートルを超える場合は200平方メートルとする。）を乗じて得た金額が150万円を超えるときは，	○土地を取得した者が取得の日から1年以内にその土地に隣接する土地を取得した場合は，前後の取得をもって一の取得とみなし，最初の取得日をもってこれらの土地を取得した日とみなして減額の規定が適用される（法37の24②）。 ○住宅を新築する土地について減額が行われる場合に土地の取得にかかる不動産取得税がすで	新築住宅の減額 ☆ ☆ ☆ 中高層耐火建築住宅の減額	新築住宅で次の要件に該当するもの（次項の適用を受けるものは除く。）は，新たに固定資産税を課される年度から3年度間，税額は該当する部分の$\frac{1}{2}$が軽減される（法附則16①，令附則12①～④）。 (1)　昭和38年1月2日から昭和53年1月1日までに新築されたもの (2)　居住用部分の面積（別荘部分を除く。）がその家屋の面積の$\frac{1}{2}$以上であるもの（区分所有住宅にあっては一の専有部分のうちその人の居住の用に供する部分が$\frac{1}{2}$以上であるもの） (3)　住宅部分の一戸当たりの床面積が100平方メートル以下のもの（区分所有住宅にあっては，専有居住部分の床面積が100平方メートル以下のもの） (4)　価格が1平方メートルにつき54,000円（耐火構造 77,000円，簡易耐火構造 63,000円）以下のもの 新築の中高層耐火建築物（地上階数3以上のもの）で次の要件に該当するものは住宅部分について新たに固定資産税が課される年度から5年度間，税額は$\frac{1}{2}$に軽減される（法附則16②，令附則12②～⑤）。 (1)　昭和39年1月2日から昭和53年1月1日ま	○店舗と住宅が併せて新築された併用住宅は，住宅部分の床面積が$\frac{1}{2}$以上のときは左の軽減規定が適用され，軽減の対象となるのは住宅部分のみで床面積あん分により，計算される（法附則16①，令附則12①②）。 ○昭和50年1月1日までに新築されたものについては，それぞれ 36,000円 55,000 円，45,000 円とされている。

不動産取得税			固定資産税・都市計画税		
	その額に税率を乗じて得た額を減額する（法７３の２４）。 また，住宅を新築する土地を取得した場合には，その取得の日から２年以内の期間を限って減額すべき額に相当する税額が徴収猶予される（法７３の２５）。	に徴収されているときは，申請により当該税額が還付される。（法７３の２７）。		でに新築されたもの (2) 居住用部分の面積（別荘部分を除く。）がその家屋の面積の$\frac{1}{2}$以上であるもの（区分所有住宅にあっては一の専有部分のうちその人の居住の用に供する部分が$\frac{1}{2}$以上であるもの）	○中高層耐火建築物とは主要構造部を耐火構造とした建築物または建築基準法第２条第９号の３に規定する簡易耐火構造物をいう。 ○昭和５０年１月１日までに新築されたものについては，それぞれ55,000円，45,000円とされている。
	(2) 不動産を取得した者が取得日から１年以内に公共事業の用に供するため，その不動産以外の不動産を収用されて補償金を受け，または公共事業を行う者に公共事業の用に供するため当該不動産以外の不動産を譲渡した場合に，その不動産が収用され，または譲渡した不動産に代わるものと認められるときは，その不動産の取得に対して課される不動産取得税はその税額から被収用不動産の固定資産課税台帳に登録された価格に税率を乗じて得た額を減額する（法７３の２７の２）。	○公共事業の用に供するため収用され，または譲渡した土地の上に建築されていた家屋について移転補償金を受けた場合も左に同じ（法７３の２７の２）。	☆	(3) 住宅部分の一戸当たりの床面積が１００平方メートル以下のもの（区分所有住宅にあっては，専有居住部分の床面積が１００平方メートル以下のもの）	
課税標準の特例	(1) 住宅を建築（新築した住宅でまだ人の居住の用に供したことのないものの購入を含む。）した場合には，１戸（共同住宅など多数の人のための住宅については独立に区画された一の部分）につき３５０万円を価格から控除する（法７３の１４①）。			(4) 価格が１平方メートルにつき７７.０００円（簡易耐火構造６３,０００円）以下のもの	
	(2) 共同住宅など以外の住宅を建築したものが，その住宅建築後１年以内にその住宅と一構えとなるべき住宅を新築または増築した場合には，前後の建築にかかる住宅を１戸の住宅とみなし，３５０万円を価格から控除する（法７３の１４②）。				
	(3) 公共事業の用に供するため不動産を収用されて，補償金を受けた者もしくは公共事業を行う者に不				

不動産取得税			固定資産税・都市計画税		
	動産を譲渡した者または地方公共団体もしくは土地開発公社に公共事業の用に供されるものとして証明された不動産を譲渡した者が，収用または譲渡した日から２年以内に被収用不動産に代わる不動産を取得したときには，被収用不動産の固定資産課税台帳に登録された価格に相当する額を取得した不動産の価格から控除する。 　また，公共事業の用に供するため収用され，または譲渡した土地の上に建築されていた家屋について移転補償金を受けた者も上記に準ずる（法７３の１４⑥）。				

11. 不動産を相続した場合の課税

(1) 一般的評価方法

課税価格

・ 相続税の課税価格は次の算式により求められる。（相続税法 １１－２）

（相続または遺贈によって取得した財産の価額 ＋ 相続または遺贈によって取得したとみなされる財産の価額）

－（非課税財産の価額）－（負担した被相続人の葬式費用の金額 ＋ 承継した被相続人の債務の金額）＝課税価格

宅地及び借地権等の評価

表４－３－８－Ｃ

区　　分	評　価　方　法
(1) 路線価地域の宅地	「路線価図」に掲げるところにより評価する。
(2) 上記(1)以外の地域の宅地	宅地の固定資産税評価額に「評価倍率表」に定める倍率を乗じて評価する。
(3) 私道の用に供されている宅地	上記(1)及び(2)により評価した宅地の価額の１００分の６０に相当する価額によって評価する。ただし，その私道が不特定多数の者の通行の用に供されているときは評価しない。

(4) 土地区画整理法の規定に基づき仮換地が指定されている場合の従前の宅地	その仮換地について，上記(1)又は(2)に定める方法によって評価する。(注)課税時期後に行われる換地処分により，徴収又は交付を受けることとなる精算金のうち，課税時期において確実なものと見込まれるものについては，その金額を考慮する。（徴収されるものは仮換地の価額を減算し，交付を受けるものは仮換地の価額に加算する。）
(5) 宅地に造成中の土地	その土地の造成工事着手直前の地目により評価した価額に，その宅地造成に係る費用現価（課税時期までに投下した費用の額を，課税時期の価額に引きなおした額の合計額をいう。）の１００分の７０に相当する金額を加算して評価する。
(6) 貸宅地	上記(1)～(4)に定める方法によって評価したその宅地の価額に表に掲げる「貸宅地割合」を乗じて評価する。
(7) 貸家建付地（貸家の目的に供されている宅地）	上記(1)～(4)に定める方法によって評価したその宅地の価額に表に掲げる「貸家建付地割合」を乗じて評価する。
(8) 借地権	上記(1)～(4)に定める方法によって評価したその宅地の価額に表に掲げる「借地権割合」を乗じて評価する。
(9) 貸家建付借地権	上記(1)～(4)に定める方法によって評価したその宅地の価額に表に掲げる「貸家建付借地権割合」を乗じて評価する。

- 借地権等の割合表

借地権割合は，路線ごとに定めてあり，A，B，C…Hの記号により，原則として路線価の右脇に表示した。

表４－３－８－ｄ　　借地権等の割表

記号	借地権割合	貸宅地割合	貸家建付地割合	貸家建付借地権割合	転貸借地権割合	転借権割合	貸家建付転借権割合	借家権割合
	%	%	%	%	%	%	%	%
A	９０	１０	７３	６３	９	８１	５６.７	３０
B	８０	２０	７６	５６	１６	６４	４４.８	３０
C	７０	３０	７９	４９	２１	４９	３４.３	３０
D	６０	４０	８２	４２	２４	３６	２５.２	３０
E	５０	５０	８５	３５	２５	２５	１７.５	３０
F	４０	６０	８８	２８	２４	１６	１１.２	３０
G	３０	７０	９１	２１	２１	９	６.３	３０
H	２０	８０	９４	—	—	—	—	３０

(注)「路線価地域で借地権割合の異なる２以上の路線に面する宅地」又は「路線価地域と倍率地域とに接続する宅地」については，原則として，その宅地の正面路線に付された借地権割合を適用すること。

資料：相続税評価基準

家屋等の評価

区　　分	評　　価　　方　　法
(1)　自用家屋	その家屋の固定資産税評価額に1.0倍して評価する。
(2)　固定資産税課税台帳等に登録されていない新築家屋	その新築家屋の付近にある家屋で，構造用途等が類似するものの固定資産税評価額を考慮して評価する。 なお，申告期限までにその家屋に係る不動産取得税が課税されているときは，その課税標準額を基として上記(1)により評価してもさしつかえない。
(3)　建築中の家屋	その家屋の費用現価（課税時期までに投下した費用の額を課税時期の価額に引きなおした額の合計額をいう。）の１００分の７０に相当する価額によって評価する。
(4)　付属設備 イ　家屋と構造上一体となっている設備	家屋の所有者が有する電気設備（ネオンサイン，投光機，スポットライト，電話機，電話交換機，タイムレコーダー等を除く。）ガス設備，衛生設備，給排水設備，温湿度調整設備，消火設備，避雷針設備，塵芥処理設備等でその家屋に取り付けられ，その家屋と構造上一体となっているものについては家屋の価額に含めて評価する。
ロ　門，塀等の設備	門，塀，外井戸，屋外塵芥処理設備等の価額は，その付属設備の再建築価額から経過年数に応ずる減価の額を控除して評価する。
ハ　庭園設備	庭木，庭石，あづまや，庭池等の庭園設備の価額は，その庭園設備の調達価額（課税時期においてその財産の現況により取得する場合の価額をいう。）の100分の７０に相当する価額によって評価する。
(5)　貸家（借家権の目的となっている家屋）	上記(1)又は(2)によって評価した家屋の価額から，借家権に相当する価額を控除して評価する。

財産評価の原則

○　相続　：　遺贈によって取得した時の時価によって評価することが原則

宅地　：　一画地の宅地（利用の単位となっている一区画の宅地）ごとに評価する（評基通１０）　なお相続開始時に被相続人がその営む事業の用に供していた宅地又は，被相続人が居住の用に供していた宅地については，その取得した宅地のうち２００m^2までの部分については評価した価格の８０％の価格により評価する。

家屋　：　原則として１棟の家屋毎にその家屋の固定資産税額に1.0の倍率を乗じて評価する。

税額の計算

相続税の総額計算

（遺産に係る基礎控除額）

課税財産価額の合計額 －｛２０００万円 ＋（４００万円×法定相続人）｝＝課税される遺産総額

遺産に係る基礎控除

法定相続人数	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
遺産にかかる基礎控除額（万円）	2,000	2,400	2,800	2,800	3,200	3,600	4,000	4,400	4,800	5,200	5,600	6,000

税　率

〔速算表〕

遺産に係る基礎控除額控除後の各法定相続人の取得財産価額	率	控除額
２００万円以下	１０％	一万円
～　５００万円　〃	１５	１０
～　９００万円　〃	２０	３５
～　1,５００万円　〃	２５	８０
～　2,３００万円　〃	３０	１５５
～　3,３００万円　〃	３５	２７０
～　4,８００万円　〃	４０	４３５
～　7,０００万円　〃	４５	６７５
～　１億円　〃	５０	1,０２５
～１億4,０００万円　〃	５５	1,５２５
～１億8,０００万円　〃	６０	2,２２５
～２億5,０００万円　〃	６５	3,１２５
～　５億円　〃	７０	4,３７５
５億円超	７５	6,８７５

延納の手続

相続税額が５万円を超える場合に担保を提供し原則として５年以内の延納が認められる。但し不動産等の割合（相続税額の基礎となった課税価格の合計額のうち不動産，不動産の上に存する権利，立木，事業用の減価償却資産及び一定の同族会社の株式）が１０分の５以上である場合には不動産等の価額に対応する相続税額については１５年以内の延納ができる。

(2)　相続税対策について

一定資産額以上（相続税で基礎控除額以上）を所有している地権者にとっては将来起るであろう相続税対策が重要な問題となってくる。相続財産の課税額評価はその資産の種類により次のとおり異なっている。

資産の種類	相続税課税評価額・割合
（金銭債務） (1)　現金・預金	１００％
(2)　自用の土地	相続財産評価額による「路線価地域」はその路線価「評価倍率地域」は固定資産税の評価額にその地区の倍率を乗じた価格が評価額となる。この評価額は地域的差があるが一般に時価（正常な価格）と比較して約３０％～５０％程度となる。
(3)　貸　宅　地	上記(2)で評価した価格に評価基準の貸宅地割合（借地権割合を差引いたもの）を乗じたもの。 高度商業地　農家住宅 （時価：１００×自用の土地評価額（３０%～５０%）×貸宅地割合（　１０%　～　５０%　）となる。
(4)　貸家付土地（貸家の目的となっている宅地）	上記(2)で評価した価格に評価基準の貸家建付地割合を乗じたもの。 高度商業地　農家住宅 （時価：１００×自用の土地評価額（３０%～５０%）×貸家建付地割合（約７３%　～　９０%　）となる。
(5)　建　　物	一棟の家屋毎にその家屋の固定資産税評価額となる。（時価の４０%～６０%位）
(6)　貸　　家	上記(5)の価格に借家権割合を控除したもの。 借家権割合 （時価：１００×建物価格（４０%～６０%）×（１－　約３０%）
(7)　株　　式	(1)　上場株式の場合 …… 公表する課税時期の最終価額又は，課税時期の属する月以前３カ月間の毎日の最終価額の各月ごとの平均額のうち最も低い価額によって評価する。（評基通１８４） (2)　取引相場のない株式の場合 …… ①大会社（原則資本金１億以上）の場合は類似業種比準価額によって評価する。（評基通１７９） ②中会社（資本金１億円未満で卸売業以外の場合は資産簿価が５千万円～１０億円未満）は次の算式による。 類似業種比準価額×Ｌ＋課税時期における１株当りの純資産額（相続税評価額によって計算した金額）×（１－Ｌ） Ｌ：評価会社の直前期末における総資産額又は直前期末以前１年間における取引額に応じて定める割合） ③小会社の場合（大，中会社以外）…課税時期における１株当りの純資産価額によって評価する。

以上のとおり現金・預金は１００％で評価するのに対し土地については時価の３０％～５０％，建物については時価の４０％～６０％の評価となり現金・預金で持っているよりも固定資産で持っていた方が相続資産額が低く評価され，課税上有利となる。

また同じ固定資産でも土地については3年毎に評価替となりその都度若干評価額が上昇してゆくが，償却資産である建物については，建築した時点の当初の評価額を基本にそれ以降は毎年経年減価したものが評価額となるので逓減してゆくこととなる。この他に自用地上に貸家を建てていれば貸家付土地，権利金をとった借地権の設定，ないしは，借地権が発生していれば，その適正な借地権価格は控除される。

更に貸家（賃貸ビル，マンション）を建てた場合に金融機関等から借入れた金銭債務額は相続税課税額から１００％控除される。このように相続税対策を考えた場合には賃貸マンション，ビルを建てるなどして財産の種類を変えることによって相続時の資産評価額が異なってくるので事前に資産の運用を考えておくべきであろう。

モデルによる相続税額の割合

（条件）　Ⅱ地区Ｄ－４に店舗兼共同住宅の貸ビルを建築した場合の課税額の試算

(1) 敷地面積　　約４１００m^2

(2) 建築延面積　　８８６０m^2　　地下１階付６階建

(3) 建　築　費　　１０６,０００万円（１２０,０００円／m^2）

(4) 敷地価額　　４９,２００万円（１２０,０００円／m^2）

(5) 現金，預金　　５,０００万円

(6) 相続人(子供)　　３人

(7) 相続税評価額割合　（土地：時価の５０％／建物：時価の６０％）

(8) 相続人の基礎控除額　　２０００万円＋（４００万×３人）＝３２００万円

	資産の保有形態	資産総額（時価）	相続税の課税評価額	相続人３人の支払う税額	資産総額に対する相続税額
A	土地（４１００m^2）に延８８６０m^2の貸ビルを建築した場合 自己資金：５,０００万円 借入金：１０１,０００万円	土　地：　４９,２００万円 建　物：１０６,０００ 合　計　１５５,２００ 借入金　１０１,０００ 差引額　５４,２００	土　地：　２４,６００万円 建　物：　６３,６００ 合　計　８８,２００ 借入金　１０１,０００ 差引額　０	０	０
B	建物を建てないで更地のままの場合	土　地：　４９,２００万円 現　金：　５,０００ 合　計　５４,２００	土　地：　２４,６００万円 現　金：　５,０００ 合　計　２９,６００	２９,６００万円－３,２００万円 ×６５％（税率） ＝１０６６０万円	２０％
C	土地を売却して現金で持った場合	現　金：　５４,２００万円	現　金：　５４,２００万円	５４,２００万円－３,２００万円 ×７０％（税率） ＝３５７００万円	６６％

4－3－9　管理計画の検討

ビルを建設した後，とりこわすまでビルを長年に亘って維持管理していかなければならないが以下に管理を委託する方式について検討することとする。

1.　管理委託方式についての検討

(1)　区分所有ビルの場合

区分所有ビルの管理委託方式には概ね下図に示す4つのパターンが考えられる。従来の区分所有ビルは，マンションの場合が多く，従って①，②の方式による主に建物の物的管理を中心とした管理委託方式でよかったが，事務所と店舗が併存する区分所有ビルにおいては建物の物的管理はもちろんであるが，この外に用途別区分所有者間の利害関係の調整又は区分所有者間の人間関係の調整等を適切に行うことが重要になってくる。このように考えると①，②の管理委託方式では十分でなく，やはり区分所有者全員で管理会社又は管理組合を設立し，対象ビルの運営を行うことが必要となってくる。そのためには，③④の方式による管理委託方式を採用するのが，合理的である。この場合において「法」上の管理者には管理会社又は管理組合の長がなり，ビルの物的管理を自ら実施するが出来ない部分を委託する④の方式と物的管理はすべて一括して物的管理会社に委託する③の方式がある。

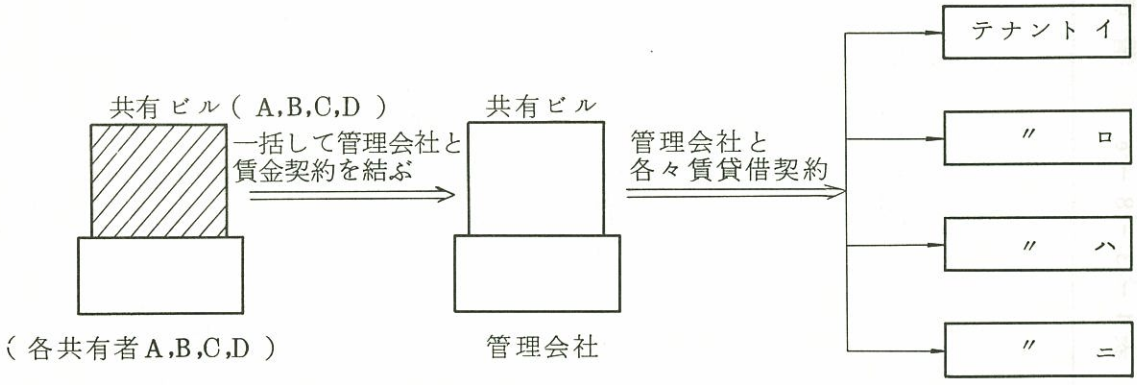
④の方式の場合は管理者は，建物の物的管理の知識と業務の経験を豊富に備えている必要がありたとえこの条件を満足していても業務が煩雑となり必ずしも十分な管理，活動ができないおそれもでてくるものと判断する。よって物的管理は専門家にまかせる③の方式が妥当と考える。

表4－3－8－e　管理委託の方式

種類	図	内容および特徴
① 委託のみの場合	区分所有者　（管理者） A B C 物的管理会社	1. 区分所有者がなんら規約を設定せず，管理組合又は管理会社も設立せずに，物的管理会社と個別的に「管理委託契約」を締結する。 2. …→区分所有者間に横の連絡がない。区分所有者に不利になりがち。
② 規約＋委託の場合	区分所有者　（管理者） A B C 物的管理会社 規約	1. 区分所有者が規約を設定した上で，物的管理会社と個別的に「管理委託契約」を締結する。 2. 区分所有者間に合意が存在する。……「契約」の内容が画一的である。 3. 規約上「○○を管理者とする」旨の選任規定をおくのが通例 4. 規約上，管理の内容，管理人の権利義務を定める。細目は「契約」で行なう。 5. 管理者（管理会社）の権利・義務が大である。
③ （規約＋）{管理会社／管理組合 ＋委託の場合	区分所有者　（管理者） A B C　A B C　代表者　物的管理会社 規約　組合又は管理会社（管理者）	1. 区分所有者が組合又は会社を設立し，その代表者が物的管理会社と「管理委託契約」を締結する。…→一括委託方式 2. 法律上，管理組合又は管理会社がその業務のうち自らは直接実施しえない部分をその代表者を通じて第三者に管理を委託するという関係にある。
④ （規約＋）{管理会社／管理組合 （＋委託）	区分所有者 A B C　A B C　代表者　管理人／清掃／暖冷房／エレベーター／etc 規約　組合又は管理会社（管理者）	1. 区分所有者が管理組合又は管理会社を設立し，その代表者が区分所有法上の管理者となり，その業務のうち自らは直接実施しえない部分の業務を委託する。…→直営方式

(2) 共有ビルの場合

管理委託方式については区分所有ビルの場合と同じ③の方式でよいが，共有ビルの場合には前に述べたように共同ビル全体の処分の変更する場合には，共有者全員の同意を得ることは，もちろんテナントと賃貸借契約を結ぶについても全員の協議による同意が必要とされている。従って区分所有ビルの場合には他の所有者にとらわれず賃貸管理が自由に出来るのに対し共有ビルの場合には管理，運営上の制約があり若干の配慮が必要となる。その方法として各共有者が出資等をして自ら設立した管理会社あるいは他の不動産管理会社と管理，運営について一括賃貸，管理契約を結ぶことである。各テナントは管理会社と賃貸借契約を結ぶこととなりテナントと各共有者とは間接的な関係となる。従って管理会社は一括して各共有者からビルを借りたものを転貸することとなり，転貸することに対しての協議，同意を各共有者から事前にとっておけば各テナントとの間では自由に契約できることとなり，共有ビルのマイナス面を補うことができる。



2. 管理費についての検討

(1) 管理費の意義

区分所有ビルにおいては専有部分の効用を継続的に維持するため，共用部分の維持管理が必要であり，費用として共益費あるいは管理費と呼ばれる費用を管理主体に支払うが，これらの費用の性格や徴収根拠については理論上不明確な点が多く，又実務上も流動的に取り扱われている。

この理由は近年区分所有ビルが高層化し利用方法が多様化して来たことから，

種々の近代設備を内臓するようになり，建物の設計，設備のレイアウト等が複雑化しているため，建物の部分と設備部分のうちどの部分を専有部分もしくは共用部分として規定すべきかという範囲と境界の問題，両者と管理費とをいかに対応させるべきかという問題，又特に多目的ビルにおいては住宅・事務所・店舗等の各用途全般に共通する管理費用項目をいかなる基準で各用途間に合理的に配分すべきかという問題等，区分所有に起因する複雑な要因が多いことによるものである。そこで区分所有ビルの管理費の性格，内容を貸ビルにおける共益費と対比しながら説明していくこととする。

共用部分にかかる清掃費・設備の維持管理費等は共益費と呼ばれており，往時の貸ビルではこれを室料に含んで一括徴収しており，別途徴収の慣行はなかったが，最近これをいろいろな名目で室料以外に別途徴収する慣行が一般化して来た。この理由は最近のビルが形態的に変化して来たこと，地価水準の高騰に伴い土地の高度利用の必要から高層化し，専有部分の収益性・能率性・快適性を高めるため近代設備が整備され，これら設備のオペレーションやメインテナンスの費用が急増してきたのにこれを見合うだけの室料増額が困難であることが原因とされている。

しかし別途徴収金の名称は「共益費」「共通費」「共同管理費」「共益分担金」等多種多様であり，また徴収項目については管理の業種別に処理しているもの，又管理業務全体を通じての人件費・水道光熱費等の項目で処理しているもの等まちまちであり会計処理にしても直営方式，委託管理方式によって異っており，費用項目についても標準となるものはない状況にある。又近年の貸ビルにおいては共用部分の諸費用である共益費の中に賃貸室内の付加使用料を含めている事例がかなりあり共益費の概念は更にあいまいになっている。

(2) 管理費の内容と構成項目

貸ビルにおいては名目室料と共益費・付加使用料等の別途徴収金との境界線は不明瞭であり，これら費用の徴収方法は貸ビル経営の採算上の問題としてオーナーの裁量と賃借人との合意によって決定されるのが実情である。つまり共益費等はいかなる名目で徴収しようともオーナーにとっては「通り抜け勘定」であり，一括してこれを支払賃料に含めて徴収するか，もしくは便宜上，共益費として室料とは別に徴収するといった技術上の問題にすぎず，このことが貸ビルにおける共益費の概念をあいまいにしている理由であろう。

しかし区分所有ビルにおいては専有部分は区分所有の対象となり，専有部分の維持費用は自己負担であるのに共用部分の維持費用は合理的基準により区分所有者に配分していくことになるので区分所有者は貸ビルのテナント以上に共益費の内容と項目及び費用の額の妥当性に関心をもたざるを得ず，特に共益費と付加使用料との境界を漠然としておくことは管理上種々の問題を惹起する原因となるのでこれらを事前に明確にしておく必要がある。区分所有ビルにおける管理費の性格，管理業務内容とこれに対応する費用項目及び区分所有ビルと関連して特に留意すべき事項等について次表のとおり分類整理をした。

表４－３－８－ｆ　　区分所有ビルの管理費

分　　類	費用項目	内　　容	区分所有ビルとの関係における留意点
A　狭義の共益費 通常「作業管理費」といわれる費用で月極めの管理費を構成するもの	(1)　管理業務費	管理行為全般に関する監督・調整および維持管理作業に要した人件費・物品費・外註費等の計算・収支・報告等の会計事務処理・公租公課等の官公庁関係事務の処理・損害保険等の契約および設備の保守点検等の外註契約などの対外的な事務処理。受付・案内等	
	(2)　設備維持管理費	冷暖房空調換気設備。受変電・配電・自家発電設備・動力設備・共用部分照明設備等の電気関係設備・給排水衛生ガス設備・防火・消火等の設備。昇降機設備等の運転操作および定期整備，点検	◎ 設備維持管理費について 共同オフィスビルにおいては空調料金に含めている事例が多いが設備維持管理業務は日常保守運転業務から定期整備・点検・清掃業務までの広範な作業を含み，不明瞭になりやすい部分である。
	(3)　保安警備費	共用部分の巡視・火災・盗難その他災害予防等の保安監理・守衛（宿直）業務	
	(4)　清掃業務費	共用区域の日常清掃・定期清掃 共用区域の硝子。外装金属。照明器具等の清掃 塵芥・紙屑・汚物等の処理 虫鼠害対策等の衛生管理 清掃用器材・消耗品の整備保管 衛生用消耗品等の整備	
	(5)　建物環境衛生業務費	ビル管理法に基づく空気環境測定，水質検査，害虫駆除，残留塩素測定等	
	(6)　共用部分水道光熱費	共用区域に関する空調。給排水衛生・電気設備等に要した水道光熱費	◎ 通常修繕費

	(7) 通常修繕費 (8) 損害保険料 (9) 共用部分の公租公課 (10) その他	建物の共用部分および共用の上記各設備の修繕費のうち修繕の規模が小さく不断にその必要が生ずるもので主として保存のための修繕 建物の共用部分の火災保険料 ボイラー等の設備の損害保険料 共用設備及び償却資産等の固定資産税・都市計画税 上記の各費用の不足分等を補う費用	◎ 共用部分の損害保険料・公租公課について 一般的には共用部分の公租公課は専有部分の公租公課に含まれるので問題はないが，共用設備機器のうち償却資産なるものはこれを管理費に含める場合がある。又損害保険料は共用部分を専有部分に含めて契約する場合と，これを切り離して契約する場合があり，後者の場合には管理費の構成要素となる。
B 専有部分に係わる費用であるが徴収技術上共益費に含めて徴収するもの	(1) 空調設備の水道電気，燃料費 (2) 駐車場管理費	セントラルシステムの空調料金 駐車場管理のための人件費，動力・電気料金	◎ セントラルシステムを採用している場合は，冷暖房設備そのものが共用部分とされている機械室等におかれているためにすべての冷暖房料を共用部分に係る費用としての共益費として不用意に呼ばれているが，厳密には専有部分と共用部分との双方に関係する費用であり，ただ設備機器の構造上これに要した費用を分離することが出来ず，したがって徴収技術上共益費に含めて徴収しているに過ぎない。
C 共用部分に係わる費用であるが積立金形式をとるか：月極め管理費の期末残等からくみこまれるもの，もしくは臨時徴収するもの	(1) 計画修繕費 (2) 特別修繕費	長期的な計画のもとに行なわれる比較的規模の大きな修繕・取替え等であり，減価償却に対応する費用 修繕の必要が具体的に予測できず，Aの通常修繕費や前記の計画修繕費によってはまかなうことのできない費用	

＜積算管理費の具体例＞

昭和５４年現在

（規模：7,038 m^2
　用途：店舗・事務所

〔積算管理費表（月額）〕

(A) 管理業務費		595,800円
(B) 設備維持管理費		
イ．日常保守運転業務費	962,900円	
ロ．定期整備，点検，清掃費	359,400円	
ハ．管理用消耗品費	47,000円	1,369,300円
(C) 保安警備費		483,500円
(D) 清掃業務費		
イ．共用部分の清掃費	337,600円	
ロ．外注清掃費	183,900円	
ハ．共用トイレ洗面消耗品費	52,500円	
ニ．塵芥処理費	60,000円	
ホ．その他	3,000円	637,000円
(E) 建物環境衛生業務費		
イ．空気環境測定	50,000円	
ロ．水質検査	7,000円	
ハ．害虫駆除	33,000円	
ニ．残留塩素測定	3,000円	93,000円
(F) 共用部分水道光熱費		
イ．動力，電灯料金	412,800円	
ロ．共用部分水道料金	318,500円	
ハ．共用部分ガス料金	7,700円	739,000円
(G) 空調料金		
イ．電気料金	857,300円	
ロ．燃料ガス料金	1,792,200円	
ハ．水道料金	9,600円	2,659,100円
(H) 駐車場管理費		368,300円
計		6,945,000円

＜共同ビルの用途別管理費の具体例＞

表４－３－８－ｇ　用途別管理費表

管理費項目	総額	部分共用			全体共用			合計			配分基準
		店舗	事務所	駐車場	店舗	事務所	駐車場	店舗	事務所	駐車場	
(a) 管理業務費	595,800円				157,518円	438,282円		157,518円	438,282円		専有部分の面積比とする。３Ｆの廊下は専有面積に含める。店舗1,348.69㎡；事務所3,752.65㎡＝0.26438：0.73562の割合となる。駐車場は別途管理であるから含めない。
(b) 設備維持管理費											
イ．日常保守運転業務費	962,900				286,742	676,158		286,742	676,158		専有面積×営業時間の比とする。 店舗（80918㎡×13時間＋539.51㎡×10時間）：事務所（3,75265㎡×10時間）＝1591444：3752.65＝0.29779：0.70221の割合となる。
ロ．定期整備，点検，清掃費	359,400				107,026	252,374		107,026	252,374		
ハ．管理用消耗品費	47,000				13,996	33,004		13,996	33,004		
(c) 保安警備費	483,500				127,828	355,672		127,828	355,672		(a)と同様の配分基準とする。
(d) 清掃業務費											
イ．共用部分の清掃費	337,600	88,476	13,933（3F）		62,180	173,011		150,656	186,944		(a)と同様の配分基準とする。
ロ．外注清掃費	183,900				48,619	135,281		48,619	135,281		同　上
ハ．共用トイレ・洗面消耗品費	52,500				13,125	39,375		13,125	39,375		トイレ便器数比を配分基準として採用する。 店舗12：事務所36＝0.25：0.75
ニ．塵芥処理費	60,000				45,000	15,000		45,000	15,000		排出比を配分基準として採用する。 店舗3：事務所1
ホ．その他	3,000				750	2,250		750	2,250		(d)－ハと同様とする。
(e) 建物環境衛生業務費											
イ．空気環境測定	50,000				13,219	36,781		13,219	36,781		(a)と同様の配分基準とする。
ロ．水質検査	7,000				1,851	5,149		1,851	5,149		
ハ．害虫駆除	33,000				8,725	24,275		8,725	24,275		
ニ．残留塩素測定	3,000				793	2,207		793	2,207		
(f) 共用部分水道光熱費											
イ．動力・電灯料金	412,800			60,883	104,797	247,120		104,797	247,120	60,883	(b)と同様の配分基準とする。
ロ．共用部分水道料金	318,500				79,625	238,875		79,625	238,875		(d)－ハと同様の配分基準とする。
ハ．共用部分ガス料金	7,700	1,100	6,600					1,100	6,600		湯沸室数比とする。 店舗1：事務所6＝0.14286：0.85714
(g) 空調料金											
イ．電気料金	857,300				281,040	576,260		281,040	576,260		（専有面積＋部分共用面積）×営業時間の比を配分基準とする。 店舗（986.09×13＋609.93×10）：事務所（3,879.12×10）＝0.32782：0.67218
ロ．燃料ガス料金	1,792,200				587,519	1,204,681		587,519	1,204,681		
ハ．水道料金	9,600				3,147	6,453		3,147	6,453		
(h) 駐車場管理費	368,300			368,300						368,300	
計	6,945,000	89,576	20,583	429,183	1,943,500	4,467,208	0	2,033,076	4,487,741	429,183	
用途別平均１㎡当たり月額管理費								(1,507円/㎡)	(1,196円/㎡)		

3. 管理規約・使用規定等の検討

区分所有ビルは単独所有ビルと異なり，一棟の共同ビルの中に何人もの権利者が存在し一つの社会を構成しておりビルの部分でも権利者が単独で自由に使用・収益・処分出来る部分（専有部分）とそうでない部分（共用部分）がある。

従って区分所有ビルとしての共同ビルはその区分所有者全員がそのビルの維持，利用に関して取り決めをしておかないと権利者同士間の争いのもとになるし，ビルの維持がうまくいかないばかりでなく，利用障害が生じ，処分する時の価格も下落することになりかねない。従って管理規約を作成しておくことはビルの管理上，重要な事項である。

一般に管理規約の内容としては次のような項目が考えられている。

（名　　称）

規約対象物件の表示
専有部分の範囲
共用部分の範囲
共用部分の種類
共用部分の共有持分
敷地の共有持分
管理者
管理者の業務
管理の委託
管理者の職務権限
管理者の指示または措置
有害な行為の差止め
管理者の立入権
免責事項
通常管理費の負担
修繕
修繕費の負担
通常管理費の徴収
単独負担の費用
共用部分の処分
共用部分の変更
利息
延滞金

（使用上の遵守事項）

特定箇所の専用使用
専有部分の使用制限
看板，広告等の設置
集会の招集権者
集会の招集手続
決議の制限
議決権
集会の決議方法
議長
議事録
会計年度
管理者の会計，報告義務
規約の効力
規約の改廃
規約外事項
規約違反の提訴
規約原本
規約原本の保管及び閲覧
賃貸又は転売等の届出
附則

これらの項目の中でも，区分所有ビルの管理上特に問題となるのが専有部分と共用部分をどこで区分するのか。共用部分といっても一部の権利者が共有する部分と全部の権利者が共有する部分があるがそれはどのように区分するのか，各種費用の負担基準はどのように定めるのか，共用部分の持分比率はどのように定めるのか，議決権に何によって決定するのか等である。

管理規約はあくまで区分所有ビル管理上の大枠を定めたものであり，ビル利用上の細かい注意事項は使用規程等でなされている場合が多い。この使用規程を定める場合にはビルの用途，構造等を十分に考慮して決定しておかないと思わぬ不都合がおこることがあるから注意を必要とする。使用規定の内容としては一般的につぎのような項目がもられる。

- 出入口の開閉時間

  エレベーターの運転

  冷暖房の期間及び時間

  清　掃

  屋上の利用

  保安・管理

  防火管理

  事前承諾又は連絡を要する事項

  禁止事項

- 広告，看板等

  調　停

以下に参考として管理規約及び使用規定の具体例を示しておくこととする。

＜区分所有ビル管理規約の具体例＞

○○○○ビル管理規約

○○○○ビルの建物，その敷地および付属施設の管理または使用その他関連事項について，次のとおり「建物の区分所有等に関する法律」（昭和３７年４月４日法律第６９号以下「法」という。）第２３条にもとづく規約を定める。

第１章　規約の対象となる物件

（名　称）

第１条　この規約の対象となる建物の名称は「○○○○ビル」と称する。

（規約対象物件の表示）

第２条　敷地，建物及び付属施設は次のとおりとする。

(1) 敷　地

所　在　東京都○区○○町○丁目○○番○外

地目及び面積　宅　地（　　）m^2

(2) 建　物

所　在　東京都○区○○町○丁目○○番○外

構造及び規模　鉄骨鉄筋コンクリート造地下１階地上８階搭屋

１階建延（　　）m^2

(3) 附属施設

電気設備（電灯コンセント設備，動力設備，電話設備，テレビ共聴設備，火災報知機設備，非常照明設備，受変電設備，自家発電設備，非常放送設備，給排水衛生設備（給水設備，排水設備，ガス設備，スプリンクラー設備，屋内消火栓設備，専用栓設備），空気調和，換気，排煙設備（冷暖房設備，排気設備，排煙設備），中央監視装置設備，立体駐車場設備，昇降機設備，外構設備，その他上記建物に付属する設備一切

第２章　専有部分と共用部分

（専有部分の範囲）

第３条　前条の建物のうち，区分所有権の対象となる専有部分は別添図面1.（省略）において赤色塗の部分の店舗（倉庫を含む。），事務所及び立体駐車場とする。

2. 専有部分の範囲は壁，天井，床及び他の障壁で囲まれた部分とする。た

だし，専有部分内面の壁の上塗部分，天井及び床の仕上材部分及び開口部において扉，シャッター等により専有部分と外部とを区画する障壁は専有部分とする。

3. 専有部分内部に設置されたものは，専有施設とする。（ただし法令等により専有部分に設置が義務づけられ，その目的，使用が専有部分のみにとどまらないものを除く。）

4. 建物の付属施設である排水設備，空気調和設備等の配線，配管設備で幹線又は本管から専用使用を目的として設置された分岐線又は支線は専有施設とする。ただし，専用使用を目的として分岐された配線，配管設備のうち専用計量器の設置されているものについては，その計量器から内側の部分を専有施設とする。

（共用部分の範囲）

第 4 条　次に掲げる建物部分延（　　）平方メートル及び建物の付属施設は共用部分とする。

(1) 〔建物の部分〕

機械室，エレベーターホール及びエレベーター室，エレベーター機械室，屋内及び屋外階段，エントランスホール，ポンプ室，通路，P・S，配電搭室，守衛室，ガスメーター室，給気シャフト室，犬走り，植込，給気搭，排気シャフト室，駐車場出入口上家，空調機械室，監視室，廊下，発電気室，基礎工作物，耐力壁，間仕切壁，外壁，構造的骨格，柱，床，天井，塔屋，屋上，屋上機械室，ドライエリア，トイレ，湯沸室，ポリバケツ置場

〔付属施設〕

空気調和換気設備	電　気　設　備	給排水衛生・消火設備	昇降機設備その他
熱源設備（冷温水発生機，冷温水ヘッダー，クーリングタワー，膨張タンク，冷温水，冷却水水循環ポンプ，エアソースヒートポンプ）換気・排煙設備（給気・排気ファン，空調器，ダクト及び配管）ファンコイルユニット	自家発電設備，避雷針，自動制御設備，引込設備，受変電設備，非常電源装置設備，幹線設備，動力設備，電灯設備，非常用放送設備，火災報知機，電話配管設備，テレビ共聴設備，インターホン設備，	ガス本管設備，給水設備，（揚水ポンプ，高架水槽受水槽，配管），排水・通気設備（排水ポンプ配管，湧水槽，雑排水槽，汚水槽），屋内消火栓設備（屋内消火栓配管，消火水槽，呼水槽ポンプ）専用栓設備，炭酸ガス設備，スプリンクラー	エレベーター設備，外構設備

(2) 第２条３号に掲げる付属施設であって前条に定める専有施設でないもの。ただし，ガス，電話，水道，電気の供給のため，建物に設置された各公益企業者の所有に属する設備を除く。

2. 主要構造部，鉄筋コンクリート間仕切壁，天井，塔屋，最下階の床等建物の根幹的構造部分は共用部分とする。

（共用部分の種類）

第５条　共用部分は次に掲げるところにより，区分所有者全員の共有に属する全体共用部分及び一部の区分所有者のみの共有に属する部分共用部分に分類する。その範囲及び位置は別表１（省略）及び別添図面２（省略）に表示する。

(1) 全体共用部分　別添図面２の黄色塗部分。ただし，図面表示の不可能な前条第２項の部分を含む。

(2) 部分共用部分

イ．店舗共用部分　地下店舗，地上１～２階店舗区分所有者の共有に属する共用部分で別添図面２の山吹塗部分

ロ．事務所共用部分　地上３～８階事務所区分所有者の共有に属する共用部分で別添図面２の青色塗部分

ハ．３階事務所共有部分　３階事務所区分所有者に属する共用部分で別添図面２の緑色塗部分

（共用部分の持分）

第６条　共用部分についての各共有者の持分は専有部分の面積の割合による。

2. 区分所有者の共有に属する付属施設の分類は前条を準用するものとし，その範囲及び位置は別表１及び別添図面２に表示する。

（敷地の共有部分）

第７条　第２条表示の敷地に関する所有権は区分所有者全員の共有とする。

（各共有者の持分は前条第１項の共有部分と同じである。）

第３章　管理者と共有部分の管理

（管　理　者）

第８条　「法」第１７条に基づく○○○○ビルの管理者として○○管理株式会社を選任する。

2. 区分所有者は集会の決議により前項の管理者を解任し，または新しい管

理者を選任することができる。

（管理者の業務）

第９条　　管理者の業務は，次に掲げる事項の範囲内とする。

(1)　共用部分の清掃，塵芥処理，衛生管理

(2)　共用部分の動力・電力，冷暖房，光熱，給排水，防火，昇降機等の設備の維持・運転・操作・保守・点検などの管理業務

(3)　建物内の防犯・防災，案内，取次ぎ等の管理業務

(4)　共用部分の「変更」にわたらない修繕・補修・部品交換などの保全管理

(5)　共用部分についての損害保険契約

(6)　官公庁，町内会等の関係の事務処理

(7)　前各号の管理に必要とする費用の計算，徴収，収支報告等の事務及び契約

(8)　第２７条に基づく共用部分の使用承認及びその関連事務

(9)　専有部分に供給する電気・ガス・水道等で計量が私設メーターによるものについての計量，料金（以下「付加使用料」という。）の計算及び徴収の業務

(10)　その他管理者が定める事項

（管理の委託）

第１０条　　区分所有者は別冊「○○○○ビル管理委託契約書」に定めるところに従い，敷地，建物の共用部分並びに付属施設の管理を第８条の管理者に委託する。

2.　前項の「○○○○ビル管理委託契約書」は集会の決議により変更することができる。

3.　管理者は前々項の○○○○ビル管理委託契約書第２章の委託業務のうち一部を第三者に再委託することができる。

（管理者の職務権限）

第１１条　　管理者は前条により委託された業務を行うほか，集会の決議を実行しこの規約で定められた行為を善良なる管理者の注意義務をもってその任に当るほか次の各号に定める権利を有し義務を負う。

(1)　共用部分を保存するとともに共用部分の性質を変えない範囲内におけ

る利用または改良，ならびにこれらに関連する一切の行為

(2) 第１６条，第２２条の規定による集会の決議を求め，これを実行する行為

(3) 管理者はその職務に関し，区分所有者を代理する。

(4) 管理者の代理権について加えた制限は善意の第三者に対抗することができない。

2. 管理者は管理費用等に関する債権については「法」第２１条に規定する先取特権を有する。

（管理者の指示または措置）

第１２条　管理者は，区分所有者の専有部分に属する電気機器または電気設備の工事・維持・運用に関し，電気事業法により選任する主任技術者（以下「電気主任技術者」という。）をして保安の監督の職務を行わしめることができる。この場合区分所有者は電気主任技術者の指示または措置に従わなければならない。

2. 電気主任技術者は，保安上必要と認めるときは，専有部分への立入り若しくは送電を停止することができる。

3. 専有部分に属する水道，ガス設備についても前各項に準ずる。

（有害な行為の差止め）

第１３条　管理者は次の各号に掲げる行為をなす者に対してこれの差止めをさせることができる。

(1) 建物の保存，環境維持のために有害な行為及び建物の管理または使用に関し，他の区分所有者の共同の利益に反する行為

(2) 使用規則に違反する行為

（管理者の立入権）

第１４条　管理者は，共用部分の保守改良行為を行うため，又は建物の保全，衛生，防犯，防火，電気・ガス・水道等の設備の保安又は救護のため，必要がある場合には予め区分所有者の承諾を得て必要最少限度において専有部分に立入り，必要な処置を講ずることができる。

2. 管理者は，前項の場合で緊急やむを得ないと認められるときは，区分所有者の承諾をまたないで専有部分に立入り，必要な処置を講ずることができる。この場合，事後，区分所有者に経過の報告をしなければならない。

（免責事項）

第１５条　　管理者は，天災地変その他管理者の責に帰さない事由により区分所有者が受けた損害については，その責を負わない。

（通常管理者の負担）

第１６条　　各区分所有者は，その持分又は応益により共用部分にかかる公租公課並に前条に掲げる業務に要する通常費用（管理者のうける報酬を含む。以下「通常管理費」という。）を負担する。

2. 各共用部分の通常管理費についての各区分所有者の負担額はその所有する専有面積の割合による。

3. 通常管理費の額は区分所有者の持分の２分の１以上の賛成により決定，増額又は減額出来るものとする。

（修　　繕）

第１７条　　修繕を次のとおり区分する。

(1) 普通修繕

偶発的な損傷箇所の修繕を区分所有者の申出または管理者の判断により行い，その費用が１件あたり（　　）万円を超えない修繕をいう。

(2) 計画修繕

一定年数の経過ごとに，周期的に計画的に行う修繕をいう。

(3) 特別修繕

不測の事故その他の事由により発生した損傷箇所の修繕または故障もしくは事故を未然に防止するための修繕であり，その費用が１件あたり（　　）万円を超えるものをいう。

（修繕費の負担）

第１８条　　修繕に要する費用は次のとおり各区分所有者が負担する。

(1) 全体共用部分の修繕費は，別表（省略）に掲げるところにより，各区分所有者の所有する専有面積の割合で負担する。

(2) 部分共用部分の修繕費は関係する区分所有者の専用面積の割合で負担する。

2. 各区分所有者が故意又は過失により共有物を損傷した場合は，その区分所有者が修繕費用を負担する。

3. 専有部分の修繕については，それぞれの区分所有者の負担とする。

（通常管理費の徴収）

第１９条　　各区分所有者は，通常管理費を別に定めるところにより，毎月日までにその翌月分を管理者に支払う。

2. 普通修繕費は一定額を通常管理費に含めて管理者に支払う。

3. 付加使用料については，管理者の請求により支払う。

4. 計画修繕及び特別修繕に要する費用は区分所有者の集会の決議に従って，管理者の請求により支払う。

（単独負担の費用）

第２０条　　次に掲げる費用は，区分所有者それぞれの単独負担とする。

(1) 専有部分の清掃，修繕費の管理費用，改造，模様替等の変更費用，公租公課，損害保険等の費用。

(2) 専有部分に直接使用される電気（照明用，特設電気施設用等），ガス，水道，電話料等の費用（専用計量器のあるものについては，これにより，専用計量器のないものについては管理者が合理的に計算してそれぞれに割当てた額による。）

（共用部分の処分）

第２１条　　共用部分に関する各共有者の持分は，その有する専有部分と分離して処分することはできない。

（共用部分の変更）

第２２条　　共用部分の変更は区分所有者の決議による。

2. 前項の場合において，その変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすときは，その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

（利　　息）

第２３条　　第１９条により管理者に納付した通常管理費には利息を付さない。

（延　滞　金）

第２４条　　通常管理費及び修繕費ならびに付加使用料で管理者に支払うべき金額を指定期日までに納入しないときは，その期日の翌日から支払の日までの日数に応じ年利　　％の割合で計算した延滞金を支払わなければならない。

（利益の分配）

第２５条　　各区分所有者は，共用部分から生ずる利益を収取するものとし，収

取した利益の配分基準は各区分所有者の専有部分の面積の割合による。

第 4 章　　用益上の権利義務

（使用上の遵守事項）

第２６条　　区分所有者は，専有部分及び共用部分をそれぞれの用法に従って使用し，公序良俗に反する用途に供しないものとする。

2. 建物の使用，管理等については，共同の利益を守り，良好な環境を保持するため，別に定める使用規則を遵守するものとする。

（特定箇所の専用使用）

第２７条　　次に掲げる共用部分は，特定の区分所有者に無償で専用使用をさせることができる。この場合において他の区分所有者に損害を与えた場合，その額を賠償しなければならない。

専用使用区分	専用使用者	用　　途

2. 全体共用部分（前項の部分を除く。）は区分所有者の決議により，部分共用部分は関係区分所有者の合意により，特定の区分所有者または第三者に専用使用をさせることができる。ただし，建物全体の使用管理に特別の影響を及ぼすことはできない。

3. 前各項の場合には，管理者もしくは関係区分所有者がその使用に関する規則を作成し，管理者がその業務を執行する。

（専有部分の使用制限）

第２８条　　区分所有者は，その専有部分又は共用部分の保存改良に必要な範囲内において，他の区分所有者の専有部分若しくは共用部分の使用を請求することができる。この場合において他の区分所有者が損害を受けたときは，その賠償金を支払わなければならない。

2. 区分所有者は，専有部分について修繕，改造及び模様替え等を行う場合は管理者の承認を得なければならない。

（看板，広告等の設置）

第２９条　　看板，広告等を設置しようとする者は別に定める基準により管理者

の許可を得なければならない。

第５章　集　　会

（集会の招集権者）

第３０条　管理者または区分所有者の４分の１以上で議決権の４分の１以上を有するものは，集会を招集することができる。

（集会の招集手続）

第３１条　集会を招集するには，原則として会日より５日前に会議の目的事項を示して，各区分所有者に通知するものとする。ただし緊急の場合にはこの日数にかかわりなく招集することができる。

（決議の制限）

第３２条　集会においては，原則としてあらかじめ通知した事項についてのみ決議することができる。

（議　決　権）

第３３条　区分所有者の議決権は（　　）によるものとする。

（集会の決議の方法）

第３４条　集会の決議は，区分所有者及び議決権の過半数の合意で決する。

2. 前項の決議は，書面または代理人によって行使することができる。

（議　　長）

第３５条　管理者が招集した場合は，管理者が議長となり，区分所有者が招集した場合は，区分所有者及び議決権の過半数で選任した区分所有者の１人が議長となる。

（議　事　録）

第３６条　集会の議事録は，議長の命ずる者が作成しなければならない。

2. 議事録には，議事の経過の要領及びその結果を記載し，議長はこれに署名捺印しなければならない。

第６章　会　　計

（会計年度）

第３７条　会計年度は毎年　　月　　日に始まり翌年　　月　　日に終るものとする。

（管理者の会計報告義務）

第３８条　管理者は，毎年会計年度終了後，すみやかに収支計算を完結し，監

査役の監査を受けた上区分所有者に報告しなければならない。

第７章　雑　　則

（規約の効力）

第３９条　この規約は，区分所有者の特定承継人及び占有者に対してもその効力を有する。

（規約の改廃）

第４０条　この規約の改正は，集会において区分所有者の持分の４分の３以上の多数の決議により，若しくは区分所有者全員の書面による合意によって行うものとする。

（規約外事項）

第４１条　この規約に定めない事項については，「法」によるものとする。

（規約違反の提訴）

第４２条　管理者または各区分所有者は，この規約に定める事項に違反する区分所有者の行為の是正，停止若しくは排除を求めるため，これを裁判所に請求することができる。また，それによって損害があるときは，その損害額の賠償を求めることができる。

（規約の原本）

第４３条　この規約の１通に区分所有者全員が記名捺印したものを規約原本とする。

（規約原本の保管及び閲覧）

第４４条　前条の規約原本は第９条の管理者が保管し，利害関係人の請求があったときは，これを閲覧させなければならない。

（賃貸又は譲渡等の届出）

第４５条　区分所有者が，その専有部分を第三者に賃貸又は譲渡する場合は，予め書面にて管理者に届け出なければならない。また，この場合，この規約の趣旨に反する事項を約してはならない。

2. 区分所有者は，その被傭者，賃貸人など専有部分の占有者に対しても，この規約の建物等の使用に関する事項を遵守させるために必要な措置をとらなければならない。

附　　則

1. この規約は，建物の引渡日（昭和　　年　　月　　日）から施行する。

2. 各区分所有者は昭和　　年　　月　　日より第　　条に定める通常管理費を負担するものとし，最初の月の通常管理費は日割計算により，翌月分と共に支払うものとする。

＜使用規定の具体例＞

○○○○ビル使用規定

此の使用規定は，○○○○ビルに於ける日常業務を円滑に営む為，館内の諸設備及び諸機器の使用と秩序維持の目的で定めたものです。

1. 開閉館時間

開閉館時間は原則として下記の通りとします。

(1) 客用出入口　開扉　午前　　時　　閉扉　午後　　時

(2) 従業員通用口　開扉　午前　　時　　閉扉　午後　　時

但し，業務の都合上上記時間に変更をみることがあります。

尚，(2)について上記時間を超える場合は文書を以って管理事務所に届出るものとします。

2. エレベーター運転時間

エレベーターの運転時間は原則として下記の通りとします。

A基　開始　午前　　時　　終了　午後　　時

B基　開始　午前　　時　　終了　午後　　時

3. シャッターの開閉

シャッターの開閉は，開閉館時間に併せて管理事務所で行います。

4. 空調について

空調は原則として，下記期これを行います。

冷房期間　　6月20日　～　9月20日

11月20日　～　3月20日

5. 館内警備

出入口には通常警備員が固定配置し，夜間は動哨巡回警備致します。

6. 郵便物及び新聞

配達郵便物及び新聞は，1階通用口備付の郵便受箱（新聞受兼用）に入れておきます。

7. 物品の搬出入

(1) ビル内への搬入・搬出については，当社の定めた入口から定めによる方法で行って下さい。

(2) 営業時間外の搬入・搬出は管理事務所に届出，その承認を得て，その指示に従って下さい。

(3) 物品の搬入・搬出・留置などによって来客の通行及びその他業務上妨げにならないようにして下さい。

(4) 物品の搬入・搬出は各自の所有する手押車を使用して下さい。

(5) 他人に危害を加える可能性のあるもの（危険物），または他の迷惑となるようなもの（汚穢物等）を館内に持込むことはお断りします。

(6) 必要に応じ搬入・搬出の時間を制限し，また別に通路その他を指定することがあります。

8. 室内の模様替

区画間の間仕切り新設・模様替・電話電燈の架設等の取付その他，室内外の原状を変更しようとする場合は，工事着工より3週間前までに文書により管理事務所にお申し出の上承認を受けて下さい。承認を受けないものについては，これを撤去することがあります。

9. 修　　理

区画内及びその付属設備の破損または故障等の修理は，管理事務所に届出の上各自で実施するようにして下さい。

10. 電気の使用

次の事項は固くお断りします。

(1) 電燈用電気を他の目的に流用すること

(2) 電燈燭光を連絡なく変更すること

(3) 閉店後電燈をつけ放しにすること

(4) 故障の際断りなく勝手に調整修理すること

11. 共用部分の使用

保安管理上，各階通知，階段，同ホール，共用の場所には絶対に物品，または支障物を置くことは出来ません。

また，貼紙等もお断りします。

尚，臨時に立札等をご使用の場合は必ず管理事務所にお届け下さい。

12. 塵芥処理

(1) 塵芥の処理については，区画内の芥箱（ポリバケツ）を備付の上各自所定の場所へお持ち下さい。

(2) 大量の廃棄物がある場合は事前に管理事務所に申し出てから処理して下さい。

13. 清　　掃

(1) 通路，階段その他共用部分の清掃は管理者が行います。

(2) 専有部分の清掃は各々の負担とし，外注の場合は当館所定の業者にお申しつけ下さい。

(3) 手洗いでの塵紙は必ず備えつけのものを使用して下さい。
煙草の吸殻，マッチ，布片，新聞紙等を便器に捨てないで下さい。

14. 防火管理

区画内外の火災予防については平素充分に注意して下さい。

(1) 火気取締責任者を指命し，その氏名を管理事務所迄お届け下さい。

(2) 館内には，各階に消火設備がありますが，区画内は各自にて消防法等の規定に基づいて，消火器を設置して下さい。（火災保険）

(3) 火気取締責任者は，区画内のガス，水道の元栓の閉鎖及び電気スイッチの切断等を完全に行い，且つこれを必ず確認して下さい。

(4) 各種機器に担当者以外は，みだりに手を触れないで下さい。

(5) 爆発物，危険物は，法令規定に託される範囲内といえどもみだりに持込まないで下さい。但し，その必要あるときは管理事務所に届出，その指示に従って下さい。

(6) 通路階段，非常口，防火シャッター，エレベーター附近及び消火設備等のあるところは，その機能を妨げるような物を置かないで下さい。

(7) 消火器具，避難用具，火災報知器等の設置場所及びその使用方法を常に熟知するよう願います。

(8) 火災発生の際は，まず「火災報知器」のボタンを押してから電話その他の方法で管理事務所へ連絡して下さい。

(9) 館内自衛消防隊が消防演習を実施する際は，これに協力参加し，管理事務所の指示に従って下さい。

15. 非常連絡先

非常の際の連絡先（住所・氏名・電話番号等）は，必ず管理事務所にお届け

下さい。

16. 宿　　直

管理の都合上原則として宿直は認めません。

但し，止むを得ない事由により宿直する場合は必ず事前に管理事務所迄お届け下さい。

17. 当社係員の区画内出入り

緊急の際または管理上必要ある場合は，予め承認を得ることなく区画内に立入ることがありますから，ご承知おき下さい。

18. 区画の厳守

各個店は，営業に使用する店舗区画についての契約事項を厳守し，共用部分への商品及び器具を陳列してはなりません。

19. 遺失物の取扱

ビル内において，各自遺失物を発見し，また顧客より拾得物の届出があった場合は速やかに管理事務所に届出るものとします。

顧客からの届出には，必ず拾得者の住所・氏名を確認し，管理事務所に届出なければなりません。

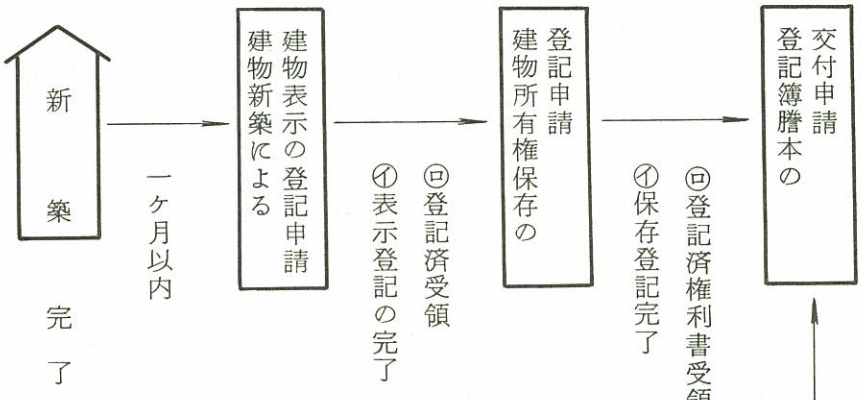
※　その他いろいろ挙げられますが，自覚と常識をもって行動されることを望みます。

此の館内規則は管理の都合上変更する場合は，その都度ご連絡いたします。

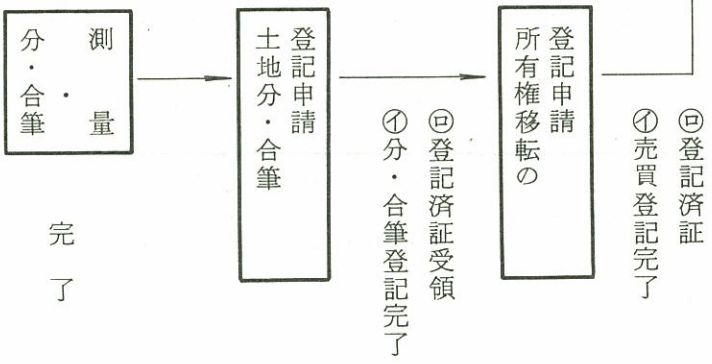
4－3－10　登記関係の検討

1.　一般的な登記の方法

(1)　建物（区分所有・共有を含む）



(2)　土　　地



(3)　細分化している土地を合筆し持分により共有する場合

①　合筆する双方の土地の条件

ⅰ　所有権及び地役権以外の権利に関する登記（抵当権，質権，賃借権等）がないこと。不登法８１－３

ⅱ　所有権の登記がなされていること。

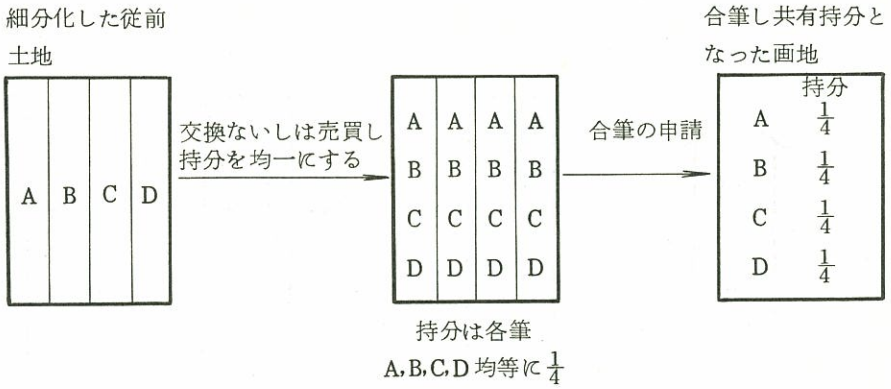
ⅲ　字を異にする土地でないこと。

ⅳ　接続しない土地でないこと。

ⅴ　地目を異にする土地でないこと。

ⅵ　所有者を異にする土地（共有土地については持分を異にする場合を含む）ではないこと。

② 合筆し宅地を共有化する方法



合筆し共有化するためには上記のように細分化している土地を相互※に交換・売買等により先ず共有化する必要がある。この場合持分は権利者間に差はあってもよいが各筆の中ではA，B，C，Dは同様の持分とすることが必要である。

※ 固定資産の交換の特例（所得税法58条）が受けられるもの。

表4－3－10－a 固定資産の交換の特例の適用条件

	自分の所有している資産	相手の所有している資産
固定資産	固定資産であること（販売用資産は含まれない）	同　左
取得時期等	1年以上所有しており，交換のために取得したものでないこと	同　左
同じ種類の資産の交換であること	土地（借地権，底地を含む）	同　左
	建物	同　左
	機械装置	同　左
同一用途に供すること	交換前と同じ用途に供すること（翌年の3月15日までに供すること） 次の分類の中で判断する。 土地（宅地，田畑または塩田，山林・牧場または原野，その他） 建物（居住用，店舗または事務所用，工場または倉庫用，その他）	相手方が交換後，同じ用途に供したかどうかは関係ない。
価格制限	両物件の価格差が高い方の20％を超えないこと	

2. 区分所有建物の登記

(1) 区分建物と認められたもの（民事局長回答等のうち主なもの）

(ⅰ) シャッターは区分建物の障壁と認められる。

(ⅱ) シャッターおよびガラスドアは区分建物の障壁と認められる。

(2) 共用部分（民事局長回答，通達のうち主なもの）

(ⅰ) いわゆる市街地施設付住宅の場合に住宅および施設部分にそれぞれ専用の階段があり住宅　施設間が明らかに区分されているときはその専用の階段はそれぞれの専有部分である。

(ⅱ) 専有部分の中廊下が共有の階段室に接続している場合において中廊と階段室との間に扉またはシャッターが存する場合には，その専有部分の中に含まれるが，何ら障壁がない場合には，構造上の共有部分となる。

(ⅲ) 数人の所有にかかる区分建物の地下に存する機械室は，たとえ専用に属する場合であっても，構造上，利用上の独立性がなければ，それぞれの専有部分に含まれない。

(ⅳ) 構造上エレベーターの機械，高置水槽，冷却装置等を収容するのみの塔室は，一棟の建物または専有部分の床面積に算入できない。

(ⅴ) 数棟の区分建物の附属施設としての集会所は，数棟の区分建物の区分所有者全員の規約により，共用部分とすることができる。

(ⅵ) 数棟の区分建物の各棟に附設された屋外排水管は，排水本管の接合点に至るまで，各棟の区分所有の共有部分である。

(ⅶ) 階層的区分建物を所有するための地上権を設定するには，区分建物所有者全員のために1個の地上権を設定するのが相当である。

(注) 仮換地時の建物の登記はできる。

3. 建物の区分所有に関する問題点

区分所有権の対象			登記上	専用部分と共用部分との関係
専有部分	区分所有権の目的である建物の部分 (i) 構造上区分されること (ii) 独立して建物として効用を果せるもの		専有部分の床面積の計算は内法寸法による	(1)専有部分の所有者は共用部分については，共同で使用する権利があり共有持分をもつ。 (2)共有持分の割合は均分ではなく原則として各区分所有者の専有部分の床面積の割合により定める。 (3)区分所有者が，専有部分を処分すればその区分所有者の持った共有持分もこれに伴って処分されることになる。 逆に専有部分を処分せず共有部分だけを処分することはできない。
共用部分	(1) 専用部分以外の建物の部分			
	(i)区分所有権の目的でない建物の部分 共用の玄関・ホール・階段・廊下・屋上・機械室等	決定共有部分	表示に関する登記を含め登記はすべてされない。	
	(ii)区分所有権の対象となる建物の部分でも規約によって共用部分となる建物の部分 集会室・応接室，管理人室等	規約共用部分	共用部分たる旨の登記という表示に関する。	
	(2) 建物の附属物 （専有部分の属しないもの） 電気・ガス・エレベーター等	法定共用部分	表示に関する登記を含め登記はすべてされない。	
	(3) 附属の建物 附属の車庫・物置など	規約共用部分	共用部分たる旨の登記という表示に関する登記をする必要がある。但し，構造上区分され，独立して建物としてのその効用を果せるものは専用部分として登記することもできる。	

4. 区分所有建物の専有部分と共用部分の範囲及び両者の境界の考え方

(1) 共用部分と専有部分の意義

共用部分とは，区分所有ビルにおける専有部分に対する概念である。建物の区分所有等に関する法律（以下単に「法」という。）の第1条において「一棟の建物のうちで構造上区分された数個の部分で独立して住居，店舗，事務所又は倉庫その他建物としての用途に供するものであるときは，その各部分をこの法律で定めるところにより，それぞれ区分所有権の目的とすることができる。」として，

建物の区分所有を承認することの要件を規定し，第2条第3項において専有部分を第2条第4項において共用部分をそれぞれ次のように規定している。即ち「専有部分とは，区分所有権の目的たる建物部分をいう。」「共用部分とは専有部分以外の建物の部分をいう。」と規定している。

(2) 共用部分と専用部分の境界の考え方

「法」によれば建物の部分における共用部分と専用部分との範囲については規定しているが境界をどこに求めるかについては特に規定しておらず，次のように色々の考え方がある。

① 全部共用部分説

壁，天井，床等の界壁，階層部分はすべて共用部分であり従って専用部分はこれらに囲まれた空間部分とする説，この考え方によれば建物の基礎，外壁，屋上，柱等の建物の根幹的な構造部分はすべて共用部分となる。

② 中心線説

上述の界壁，階層部分のすべてが共用部分ではなく，その厚さの中央部分（例えば壁心，天井，床スラブの中心線）までの専有部分側は専有部分に含まれるという考え方である。

③ 一部専有部分説

上述の界壁部分の中核部分は共用部分である。しかし，専用部分側の上塗部分ないし仕上部分だけが専有部分であるとする考え方である。

④ 折 衷 説

②説と③説との折衷説ともいうべきもので，外部（第三者）に対しては(B)説を内部（区分所有者相互）では③説を採用する考え方である。

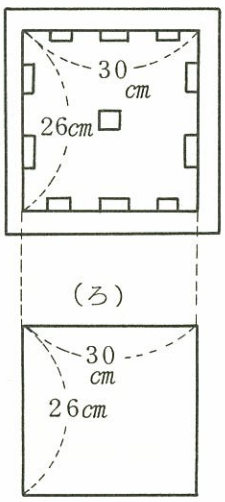
ところで不動産登記事務取扱手続準則は第127条 第12号で区分所有権の登記対象面積について「一棟の建物を区分した各建物の床面積は内壁で囲まれた部分の水平投影面積により定めたものとする。」と規定しているので専用部分と共用部分の境界についてはこの条項に即した③の一部専用部分説の考え方を採用すべきと考える。

(注) 水平投影面積について

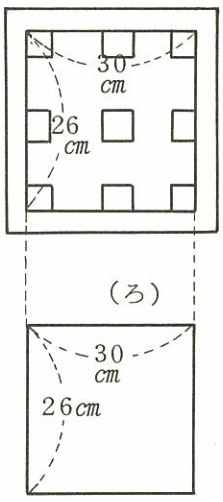
不動産登記事務手続準則第127条第12号の解釈については昭和39年10月22日首都圏建発 第522号 財団法人首都圏不然建物公社会長の照会に対する昭和40年2月27日民事三発 第232号 民事局第三課依命回答があり次のよ

うに解釈されている。

第１図



第２図



記

1. 第１図(い)の場合には(ろ)図の如く取り扱う。
2. 第２図(い)の場合には(ろ)図の如く取り扱う。

即ち，具体的には開口部及び柱のうち専有部分側壁付スペース，室内独立柱スペースは専有部分とし，構造的骨格部分は共用部分とする。又基礎工作物，耐力壁，間仕切壁，天井，床，支柱，階段，外壁，屋上，ピロティは共用部分とする。

(3) 共用部分の分類方法

共用部分の分類に関しては分類の基準により色々あるが，法定か否かを基準とした分類，区分所有建物の構造上からの分類，共用する区分所有者の範囲による分類の三つの分類方法が一般的であり，上記の三分類によれば共用部分は次のように分類される。

○ 法定か否かを基準とした分類

(a) 法定共用部分 …… 「法」で共用部分と定まっている共用部分
(b) 規約共用部分 …… 規約上で共用部分と定めた共用部分

(4) 建物の構造上からの分類

① 専有部分以外の建物の部分 …… 区分所有権の目的でない建物の部分
　　共用の廊下，階段室，規約で共用部分と定めた集会室等

② 建物の附属物 …… 建物の附帯設備で専有部分に属しないもの
　　電気，ガス，水道の配線や配管設備

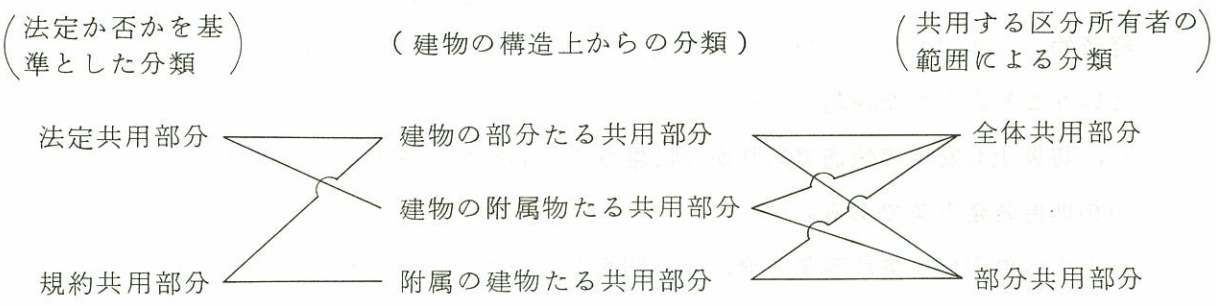
③ 附属の建物 …… 共同の物置，浴場等で規約で共用部分と定めたもの

○共用する区分所有者の範囲による分類

① 全体共用部分　　区分所有者の全部で共有する共用部分

② 部分共用部分　　一部の区分所有者で共有する共用部分

又，三つの分類方法により分類された共用部分は相互に次のような関係がある。



４－４　共同化諸手法の実施にあたっての課題

1.　共同開発の必要性と問題点

共同開発の目的は土地利用の観点からみると土地の最有効利用を計ることであり，都市形成という観点からみれば防災上からも安全で快適な街作り，都市作りをすることであり，建物を建築するという観点からみると，経済的，合理的で有効利用率の高い建物を建築できるということである。

港北ニュータウンセンター地区は区画整理事業で他に例のない申出換地方式により区画整理事業で造成された中心地区を希望する地権者に換地をしたことにより港北ニュータウン地区の開発スローガンである“市民参加の街作り”開発利益の地元民への還元という目的を達した反面非常に細分化した筆の画地を出現させ，絶対的に共同利用，共同開発をしなければならない街区，ないしは共同化した方が望ましい街区等，単独で利用，開発するのでは，経済的，合理的でなく，街作りの観点からも望ましくない街区が造成され“共同化事業”ということが大きな課題となってきた。このように細分化した各筆を適正な開発規模にし，防災上も安全で快適でありかつ収益性の高い街作りを制度的に行っている代表例は市街地再開発事業である。

市街地再開発事業は商業開発，住宅開発とに分かれるが，街作りという観点からも個人資産の有効活用という面からも極めてメリットの大きい開発方式である。市街地再開発事業は全国でかなりの成功した施行例をみる反面，計画段階で行詰った例，実施段階の直前まで行きながら座折した例等必ずしもスムーズに進展していないのが多いのも実情である。再開発事業は全員の合意が原則であるので当初の構想段階では総論賛成でありながら事業を進める過程で各論で反対というケースが多い。これらの原因としては種々考えられるが主なものとして，①権利者が共同で事業するという意識が低いこと，②権利者が事業主であるという意識がなく事業主体への依存度が強く主体性がないこと，③権利意識が強く主体制が強すぎ共同事業という枠を超えた過大な要求をすること　等がある。このため計画から完成まで早くて５～６年長ければ１５年近くを費やすこととともなる。

2.　共同開発のための要件

一般的に共同開発を，スムーズに進める要件の中には①人的構成としては業種・職業，年令がある程度共通し相互理解があること，②地域的，地縁的にもつながりがあること，③開発する方向が同一であること等がまず大きなポイントとされている。

港北ニュータウン地区での共同開発を考えた場合，今の段階ではブロック・画地単位の中で上記要因で地権者の属性がどの程度共通しているかは不明である。従って今後仮換地指定

を進めていく過程では，共同開発をスムーズに進めるために地権者の意向，属性を確認し，共同開発への理解・協力を原則的には取りつけておく必要がでてくる。共同開発を成功させるための要因としては，(1)地権者の事業への参加意欲があること，(2)地権者相互に信頼感があること，(3)強力なリーダーシップをとる者がおりかつ地権者に信頼されていること，(4)当然のことながら事業採算性が成り立つこと，(5)行政側の事業への積極的バックアップがあること，(6)適切なコンサルタントを活用すること等が必要とされている。

3. 今後の課題

共同開発を進めるためには，共同開発のための組織作りをしなければならない。そのためにはまずその組織作りのために行政側・公団側のリーダーシップが必要となる。また地権者は共同開発をしなければならない。又はすることに大きなメリットがあるということへの共通の理解をし所有権絶対から不動産の有効利用へという意識の転換をし共同開発へのコンセンサスを深めさせる必要がある。