Ⅰ　不動産の種類・権利関係と登記に関する基礎知識

1　不動産の利用と権利関係

不動産は私たちの生活や仕事にとって欠くことのできない貴重な財産であり、私たちは不動産をさまざまな形で利用することによって関わっています。

１．不動産とは

不動産とは、土地およびその定着物をいいます。定着物とは、土地に付着して容易に分離し難いものをいい、代表的なものに建物があります。わが国では土地と建物はそれぞれ別の不動産として扱われます。

２．不動産の利用形態

不動産はさまざまな形で利用されており、その用途は多岐にわたっています。

①土地のみで利用	㋐　田 ㋑　畑 ㋒　駐車場 ㋓　資材置場 ㋔　その他
②土地に建物を建てて利用	㋐　居住用建物 　専用住宅 ― 独立住宅（一戸建住宅） 　　　　　　 ― 集合住宅 ― 連棟式住宅（長屋、テラスハウス等） 　　　　　　　　　　　　 ― 共同住宅（アパート、賃貸マンション等） 　併用住宅（店舗併用住宅、医院併用住宅等） 　農・漁業住宅 ㋑　商業用建物 　事務所、銀行、店舗、百貨店、劇場、映画館、遊技場、ホテル、旅館、料亭等 ㋒　生産・流通用建物 　工場、倉庫、流通センター、市場等 ㋓　公共用建物 　学校、幼稚園、図書館、美術館、博物館、公民館、公会堂、官公庁舎、病院、保健所、社会福祉施設、スポーツ施設、空港、情報通信施設、葬祭施設等 ㋔　その他 　駐車場建築物、公衆浴場、宗教建築物等

また、不動産の利用は、自用（自己使用）と賃貸用の２つに大きく分かれており、それに応じて不動産の権利関係は次のようになります。

<table>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">自　用（自己使用）</td><td colspan="3">賃　　貸　　用</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸している者</td><td>賃借している者</td></tr>
<tr><td rowspan="2">保有する権利</td><td rowspan="2">土地・建物ともに所有権</td><td>土地</td><td>所　有　権
（貸宅地）</td><td>借　地　権
（地上権・土地賃借権）</td></tr>
<tr><td>建物</td><td>所　有　権
（貸家）</td><td>借　家　権
（建物賃借権）</td></tr>
</table>

３．不動産の権利の種類

不動産に対する権利にはさまざまな種類のものがありますが、大きくは物権と債権に分類されます。

(1) 物権と債権

①　物　権

物権とは、物を直接かつ排他的に支配する権利です。

つまり、他の人を介することなく不動産を直接的に支配するため（直接的支配権）、同時に同じ不動産の上に同じ内容の物権は併存することができず排除されます（排他的支配権）。

したがって、物権はとても強い権利ということができます。そのため第三者にその権利とその内容を公示する必要があり、そこでできたのが不動産を登記により公示する登記制度です。

不動産にかかる物権には、占有権、**所有権**、**地上権**、永小作権、地役権、入会権、留置権、先取特権、質権、**抵当権**があります。

②　債　権

債権とは、特定の人に対して一定の財産上の行為を要求できる権利です。

つまり、債権とは人に対する権利であるということができます。人と人との契約は、契約自由の原則に基づきさまざまな内容の契約を締結することができますが、その権利を主張できるのはその契約の相手方にすぎず、第三者に主張しても認められません。その意味で債権とは弱い権利ということができます。

なお、この場合に要求する人を債権者、要求される人を債務者といいます。

不動産にかかる債権には、**賃借権**、**使用貸借権**、引渡請求権などがあります。

(2) 土地に対する権利と建物に対する権利

土地に対する権利と建物に対する権利は以下の３つに大別することができます。

㋐　その不動産を全面的に支配する権利である所有権

㋑　他人の不動産の利用を目的とする権利である借地権や借家権など

㋒　不動産を債権の担保とする権利としての抵当権など

①　土地に対する権利

土地に対する権利のうち、重要なものは**所有権**と**借地権**です。

イ．所有権

所有権は、法令の制限内において、所有者が自由にその所有物を使用、収益、処分することができる権利です。土地の所有権は、法令の制限内において、その土地の上下に及びます。

所有権には、１つの物を単独で所有している場合と複数の人が共同で所有している場合（共有）があります。

ロ．借地権

借地権は、借地借家法・旧借地法上、建物所有を目的として土地に地上権を設定する権利または土地を賃借する権利です。**地上権**は物権であり、**土地賃借権**は債権です（詳細は28ページ「１．借地借家法（新法）適用の借地関係」で後述）。

借地権についても、単独で土地を借りている場合と複数の人が共同で土地を借りている場合（借地権の準共有）があります。

使用貸借権は、土地使用の対価を払わずに土地を利用する権利をいい、借地借家法、旧借地法で規定する借地権ではありません（したがって、借地借家法の保護を受けることができません）。

②　建物に対する権利

建物に対する権利のうち、重要なものは**所有権**と**借家権**です。

イ．所有権

建物の所有権には、建物一棟の所有権と区分所有権があります。

ａ．建物一棟の所有権

一戸建住宅の所有権などのように、建物一棟を所有している一般的なケースです。

ｂ．区分所有権

分譲マンションなどのように、一棟の建物の各部分が構造上区分され、独立して住居・店舗・事務所等の用途に供することができる場合は、その各部分を所有権の対象とすることができます。これを区分所有権といいます。（詳細は39ページ「Ⅲ．建物の区分所有に関する基礎知識」で後述）

ロ．借家権（建物賃借権）

建物賃借権は、借家権として借地借家法の適用を受けます。（詳細は34ページ「２．借地借家法（新法）適用の借家関係」で後述）

★ (3) 債権の担保としての不動産活用

① 不動産に対する権利の設定

不動産の活用方法の１つとして、金融機関へ担保として提供することにより資金を借り入れることができます。この場合、金融機関は貸金の回収を確実なものとするため、担保として提供された不動産に対して権利（**抵当権**や**根抵当権**）を設定します。金銭の貸借が行われた日や金額が確定している場合（住宅ローンや建築資金の借入れなど）には抵当権を、確定していない場合（手形や小切手取引など）には根抵当権を設定するのが一般的です。

これらの当事者は次のように呼称されます。

	抵 当 権	根抵当権
金銭を貸した者（債権者）	抵当権者	根抵当権者
金銭を借りた者（債務者）	債 務 者	債 務 者
権利の設定をした所有者	抵当権設定者	根抵当権設定者

通常は債務者と抵当権設定者（根抵当権設定者）は同一人になりますが、会社が債務者となりその会社の社長の所有する自宅不動産に抵当権（根抵当権）を設定するような場合には、債務者と抵当権設定者（根抵当権設定者）とは異なることとなります。

② 抵当権

イ．意　義

抵当権とは、抵当権者（債権者）が債務者または物上保証人（自己所有の財産を他人の債務の担保に提供する人）から担保として提供された不動産について、債務の弁済がなされなければ他の債権者に優先して弁済を受けることができる権利です。

したがって、債務者が借入金の返済時期が来てもこれを返済しないときは、抵当権者は担保として提供された不動産について、裁判所に競売の申立を行

うことによって売却し、その代金から貸金を回収します。これを抵当権の実行といいます。

一方、**抵当権設定者は、担保に供した不動産を自分で使用することも、他に賃貸することも、売却することもでき、この場合に抵当権者の承諾を要しません。**（売買等により担保に供された不動産の所有者が変わっても、当該不動産に設定された抵当権は消滅しません。）

なお、抵当権の設定を第三者に対抗するためには登記を要します。また、**同一の不動産に複数の抵当権を設定することもできますが**、その場合の優劣は登記の順位によります。

ロ．抵当権の効力範囲

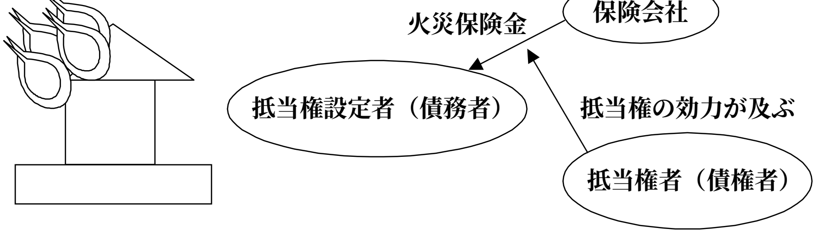
土地に抵当権が設定された場合、抵当権の効力は原則として**抵当不動産のほかに、その不動産に付加して一体となった物にも及びます（庭木、庭石など）。**ただし、建物については土地と別個の不動産として取り扱われていますので、土地に設定した抵当権の効力は原則として建物には及びません。

ハ．抵当権の物上代位性

抵当権の効力は抵当不動産の売却、賃貸、滅失または損傷等により、抵当権設定者が受けるべき金銭その他の物（代位物）の上にも及びます。これを抵当権の物上代位性といいます。

参考　抵当権の物上代位性

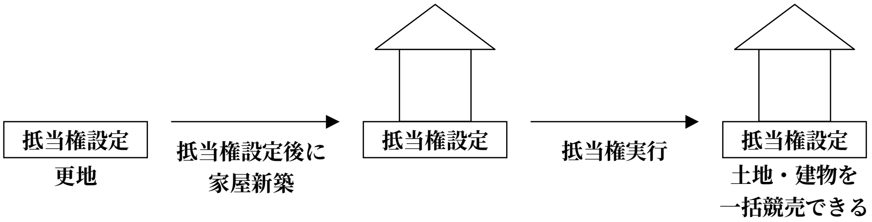
抵当物件が火災で滅失したことによって、その所有者が火災保険金請求権を取得した場合には、抵当権の効力はその火災保険金請求権に及びます。ただし、火災保険金の払渡し前に債権を差し押さえる必要があるため、建物等に抵当権を設定する際には、その火災保険金請求権に質権が設定される場合もあります。



ニ．建物の保護（一括競売）

更地に抵当権を設定したのち、抵当権設定者または第三者が同土地上に建物を築造した場合には、原則として抵当権者はその建物を土地と共に競売することができます。これを一括競売といいます。

ただし、優先弁済は土地代金についてのみ認められます。



ホ．抵当権設定後の賃貸借

平成16年４月１日以降に、**抵当権設定登記がされた後の不動産を賃借した者は、契約期間にかかわらず、抵当権者に賃借権を対抗することができません**（一定の場合を除く）。したがって、抵当権が実行され競落により買受人が代金を納付した場合には、不動産を明け渡さなくてはなりません。ただし、**建物の賃貸借**については、競売手続が開始される前から使用収益している賃借人は、６ヵ月間の明渡し猶予期間が認められます。

③　根抵当権

イ．意　義

根抵当権は、一定の金額の枠を定め、その金額の限度内で、一定の範囲に属する不特定の債権を担保するために設定されるものです。この一定の金額の枠を極度額といいます。また、ここでいう一定の範囲に属する不特定の債権には、たとえば特定の継続的な取引契約から生ずる債権や手形債権、小切手債権などがあります。

ロ．メリット

会社の事業資金の資金繰りなど貸出残高が常に変動するような場合、資金が必要となるたびに契約を締結して抵当権設定登記をし、返済が終わると登記を抹消することを繰り返すと手間と費用がかかります。このような場合にあらかじめ根抵当権を設定することにより、煩雑な手続や費用を省くことができます。これが根抵当権のメリットです。

ハ．元本の確定

根抵当権は不特定の債権を担保するものですから、抵当権とは異なり常に貸出残高が変動します。この不特定で流動的であった根抵当権の被担保債権が一定の事由により特定されることを「元本の確定」といいます。あらかじめ当事者が定めた「元本の確定期日」が到来した場合や、債務者からの借入金の返済が不能になった場合（破産手続開始の決定を受けた場合）等には元本が確定し、元本が確定すると、それ以後の債権については担保されなくなります。

参考　不動産の類型

(1) 宅地の利用方法による分類（詳細は「相続・事業承継」テキスト参照）

① 更　地

建物が建てられておらず、借地権などの使用収益を制限する他人の権利などが付いていない宅地をいいます。

② 建付地

建物が建てられている土地で、建物と、その土地の所有者が同一人であり、その所有者により利用されている宅地をいいます。

③ 貸家建付地

建付地上の建物を、他人に賃貸している宅地をいいます。

④ 借地権

借地借家法および旧借地法に基づく借地権をいいます。

⑤ 底　地

借地権のついた宅地の所有権をいいます。

(2) 建物の構造による分類

建物の構造は、建物の主要構造部を構成する材料により、次のように分類されます。

① 木造（W造）：木造軸組工法（在来工法）、あぜ倉造（ログハウス等）、枠組壁工法（ツーバイフォー）

② 土造

③ 各種ブロック造：石造、れんが造、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造

④ 鉄骨造（Ｓ造）：軽量鉄骨造、普通鉄骨造、重量鉄骨造、鋼管構造

⑤ 鉄筋コンクリート造（ＲＣ造）

⑥ 鉄骨鉄筋コンクリート造（ＳＲＣ造）