

# 松本会計通信

2009年1月6日(火)

〒330-0061 埼玉県さいたま市浦和区常盤9-17-1

松本税理士事務所 TEL 048-825-5531 FAX 048-832-4584  
Email matsumoto-y@tkcnf.or.jp

## 土地・建物といってもいろいろ

「土地」、「建物」という言葉は、日常、あまり厳密に意識しないで使っていますが、その用途等においてはかなり詳細に区分されています。これら不動産は、必ず、登記をします。その登記簿に「表題部」という欄があります。この表題部は、不動産に関する「物理的状況」、すなわち、「何処にあり、どういうものなのか」を示すものと言われています。

### (1) 土地の地目

土地は、「土地」と登記されるわけではなく、その利用目的、用途等に応じて、それにふさわしい名称をもって登記されます。そして、この名称のことを「地目」と言いますが、自分勝手に適宜的に決めることはできず、「不動産登記事務取扱手続準則」の定めに従ってなされます。

ちなみに、手続準則によれば、土地については、その主たる用途により「23種類」に区分されています。具体的に主なものを見てみましょう。

①宅地は、最もポピュラーな地目(名称)です。宅地と表示されるには、その土地が建物の敷地及びその維持もしくは効用を果たすために必要な土地であることが条件です。この他、よく目にするものとしては、

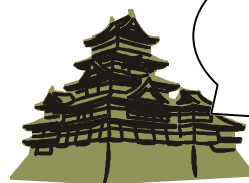
②田、③畑、④山林、⑤原野などがあります。中には⑥墓地、⑦ため池、⑧池沼などもありますが、準則の最後の項目に「雑種地」という地目があります。これは、準則が定めた22種類以外のいずれにも該当しない土地に用いられる名称で、駐車場用地などに適用されています。

### (2) 建物の種類

建物も同様で、「手続準則」にその建物の用途等に応じて37種類ほどに区分されています。多いのは、①居宅(居住に供されている建物、供される状態にある建物等)、②店舗(商品を陳列して販売するための建物等)、賃貸マンション、アパートなどの③共同住宅(数世帯が独立して生活できる区画を設けている建物等)などでしょう。

また、1棟の建物に2つ以上の主たる用途がある場合は、「店舗・事務所」というように種類を併記するそうです。さらに、デパートなどは、「店舗」ですが、「百貨店」とすることもできるそうです。

なお、これら土地、建物ですが、地目、種類によってその「評価額」が異なり、結果、相続税、贈与税、固定資産税等も異なってきます。



大阪城の天守閣は未登記、土地の登記は「陸軍省」になっているとか？