

建物の登記面積と区分所有建物の専有部分の登記面積について

【区分所有建物の販売面積と登記面積】

分譲マンションに代表される区分所有建物の場合、販売時のパンフレットの表示面積と登記した場合の表題部に載る登記簿面積には差が出ます。これは販売時のパンフレットは壁芯(壁の中心)計算とされていますが、登記簿で表示する面積は内法(壁の内側の寸法)計算としているためです。

【住宅ローン控除とローンの借入要件の違い】

住宅ローン控除の税制優遇を使用する際には床面積が50㎡以上が条件となっていますがこの床面積は登記簿面積を指しているため注意が必要です。住宅ローンでフラット35を利用する条件は分譲マンションであれば30㎡以上、戸建て住宅であれば70㎡以上が要件(敷地の要件は無し)となっています。この際の融資条件は専有面積となっています。販売面積から登記簿面積を試算するには「販売面積÷1.07±0.2」の計算式を使えば、おおよその想定登記簿面積が出ます。

【1棟の建物の延床面積表示と注意点】

1棟で建物を表示する場合には、壁芯で表示しますので、延床面積と登記面積は基本的に一緒です。ですから区分所有建物の一部を登記する場合にのみ内法面積の表示となります。また、大規模倉庫等の場合、庇(ひさし)部分(壁や柱等の中心線から水平距離で1m超え)は延床面積の対象となりますが、庇の下にあるプラットホームの方が庇より出ていないため、このプラットホーム部分が面積に反映されません。1棟で賃貸倉庫を貸す場合、坪単価で賃料を計算しますが、これでは正確な貸床面積が表示されないためまず延床面積から庇部分を除外し、建物の壁から突き出したプラットホーム部分の面積をプラスして賃貸面積を算出します。

不動産登記法施行令 第八条(建物の床面積)

建物の床面積は、各階ごとに壁その他の区画の中心線(一棟の建物を区分した建物については、壁その他の区画の内側線)で囲まれた部分の水平投影面積により、平方メートルを単位として定め、一平方メートルの百分の一未満の端数は、切り捨てる。

(トピックス:2011年9月20日)