

# [売買物件]

この項目では、ご購入いただく  
不動産(売買物件)についてご説明しています。

- (1) 売買物件の表示
  - (2) 売買物件の売主
  - (3) 取引後の権利の種類
- の3つのカテゴリーごとに解説します。

「売買物件の表示」は敷地と建物に分けて明記されるもので、  
敷地については所在地・登記簿上の地目・面積等を、  
建物については所在地・建物の形状・専有部分・共用部分等の  
内容を記載しています。  
そのほか、ご購入後の権利の種類についても記載しています。



## ■ 売買物件の表示

Dictionary  
[用語解説]

### 登記面積・実測面積

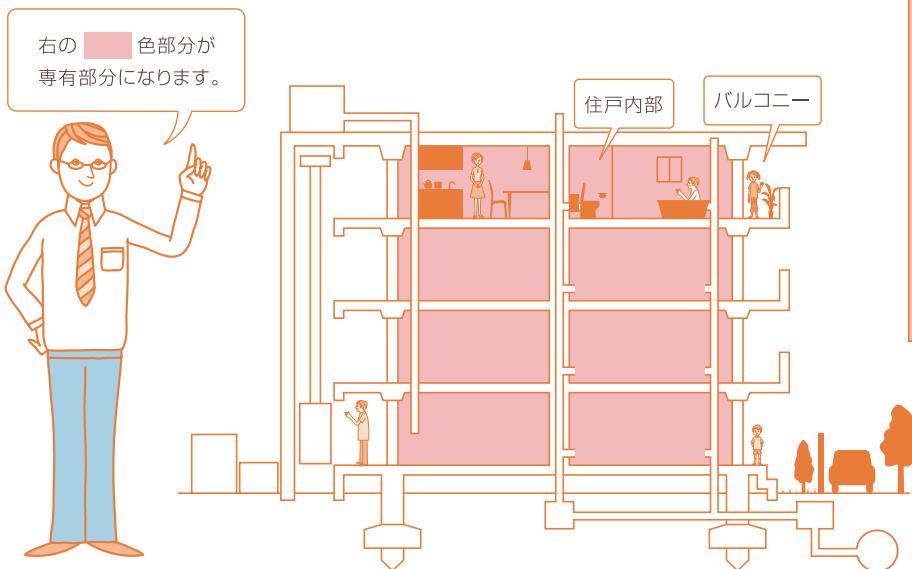
[とうき めんせき] [じっそく めんせき]

登記面積とは、登記簿に記載されている面積のこと。

実測面積とは、現況の土地を実際に測量し、  
算出された面積のこと。

土地の登記面積と  
実際の面積は異なることがあります。  
実際に測量した面積がある場合には、  
登記面積に加えて実測面積も記載しています。

(1) 売買物件の表示	敷地	所在・地番	
		地 目	
		面 積	
建物	形 状	構 造	
	面 積		
専有部分			
共用部分等	建物部分		
	建物の附属物		
附属施設			



## [FAQ. よくあるご質問]



### Q. 「専有部分」「共用部分」って何ですか？

「専有部分」「共用部分」「附属施設」はどのような場所をいうのですか？  
また、「専用使用」って何ですか？



### A.

分譲マンションには、各住戸(○○○号室など)のように入居者が個別に利用する部分と、エントランス・エレベーター・共用廊下のように入居者全員で利用する部分があります。

◎専有部分…住戸や店舗等、壁・床・天井で区分された空間で、

単独の所有権の対象となる部分です。

マンション等の集合住宅の所有権は

通常の所有権と分けて「区分所有権」と呼びます。

専有部分の所有者は「区分所有者」となります。

◎共用部分…専有部分以外の建物の部分と建物の附属物です。

エントランス・エレベーター・共用廊下のよう

複数の区分所有者が利用する部分や建物に附属する設備等のことです。

◎附属施設…屋外の機械式駐車場、専用庭、植栽、外構(フェンスやブロック塀等)等、

建物でない敷地上にある施設のことです。

◎専用使用…共用部分や敷地・附属施設は、区分所有者全員の共有物として、

基本的には入居者全員が使用できるものです。

しかし、共用部分のうち、バルコニー・ルーフバルコニー・専用庭等は特定の区分所有者が排他的に使用できるよう

管理規約で規定されています。

この権利を「専用使用権」といい、専用使用権が設定された部分を「専用使用部分」といいます。

なお、専用使用部分の使用料(専用使用料)は、

バルコニーのように全住戸にあるものは無償である場合が多く、

ルーフバルコニー・専用庭のように一部の住戸にしかないものは

有償であることが多くなっています。

専用使用料は、駐車場使用料等とともに

管理組合の収入として管理費等に充当されます。

## [FAQ. よくあるご質問]



### Q. 専有面積はどうやって計算しているのですか？

「専有面積は、壁心計算により算出しております。登記面積は、内法計算で算出して  
いるため、壁芯計算による面積より小さくなります。」ってどういうこと？



### A.

重要事項説明書やパンフレットに記載している専有面積は、  
いわゆる「壁芯計算」により算定されており、  
建物完成後、登記簿に記載される面積は「内法計算」により算定されています。

「壁芯計算」は、壁等の中心線で囲まれた部分の面積を計算する方法です。

建築基準法の確認申請は「壁芯計算」により算出された面積をもとに行っており、  
重要事項説明書に記載する専有面積もこれによります。

一方、「内法計算」は、壁等の内側線で囲まれた部分の面積を計算する方法ですので、  
壁の厚さやパイプスペースの面積が含まれません。(但し、柱型の面積は含まれる場合があります)

その結果、「壁芯計算」による面積より、「内法計算」による面積は小さくなります。

なお、管理規約における共用部分の共有持分割合の算定の基礎としている「専有面積」は  
重要事項説明書等に記載されている「壁芯計算」による面積となっています。

また、住宅借入金等特別控除(通称:ローン控除)や登記の際の登録免許税の軽減等の  
税金関係の特例の適用は、登記面積が基準となりますので、  
重要事項説明書等に記載された専有面積が特例を受けることができる面積であっても、  
登記面積が基準を満たさない場合がありますので注意が必要です。

