

# 家屋評価における床面積の取扱

～ロフト・階段等について～

一般財団法人 日本不動産研究所  
公共部 総合支援室 専門役 長谷川 玄  
公共部 総合支援室 上席主幹 平井 敏彦

1

## はじめに

資材の施工量は、一般的に床面積に比例して増減する傾向がある。  
したがって、家屋を評価する際に用いる計算単位は、主として「延べ床面積」、「建床面積」である。



原則：固定資産評価で用いる床面積は、不動産登記法と同じ。  
例外：評点付設の便宜上、不動産登記法と異なる取扱も許容している。



1. 「階段」
2. 「ロフト」
3. 「建床面積」



固定資産税評価においてどのように取扱うべきか。  
●家屋を建築する際の基本法である「建築基準法」  
●床面積算定の原則である「不動産登記法」  
の観点から考察。

2

# 1. 「階段」について

## ○階段の床面積

階段は、「屋外階段」と「屋内階段」に分れる。

### (1) 「屋外階段」

屋外階段は、建築基準法及び不動産登記法において原則として床面積には含まれない。

### (2) 「屋内階段」

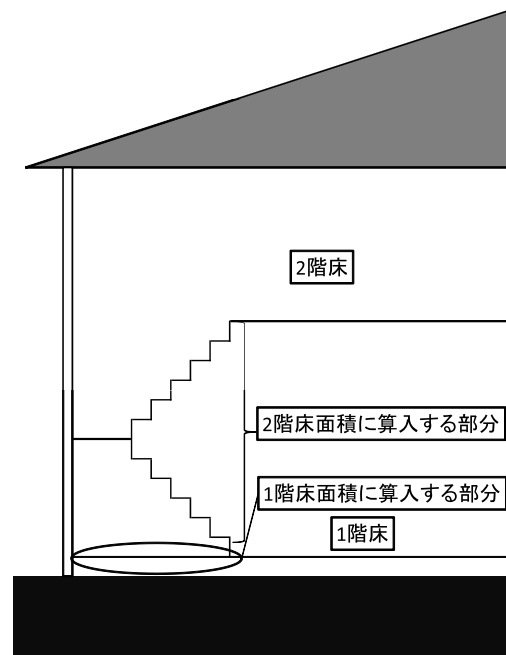
#### A. 建築基準法における取扱

階段及び踊場の水平投影面積を階段が設置された上階側の床面積で算定する。

階段等の最下部は、原則、屋内的用途に供する部分であるか否かに関わらず、存する階の床面積に算入する。

#### B. 不動産登記法における取扱

屋内階段については、床面積に算入される階段と床面積に算入されない階段の二つに分かれる。



3

## 屋内階段の床面積の取扱

### ○床面積に参入される「屋内階段」

階段部分に横壁が設けられていて、その階段が一つの室を形成していると認められるような場合には、吹抜け部分から独立しているものとして、当該部分を2階の床面積に参入する。

### ○規定

階段室、エレベーター室又はこれに準ずるものは、床を有するものとみなして各階の床面積に算入する。

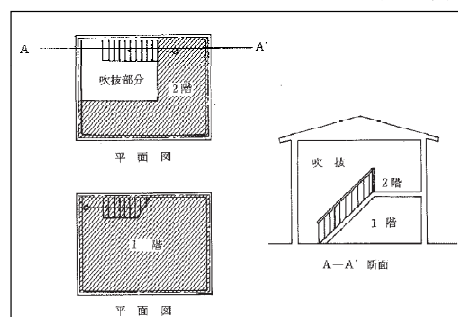
不動産登記法事務取扱手続準則第82条六

### ○床面積に参入されない「屋内階段」

単に手摺りを備え付けたものや踏板状の階段は、吹抜け部分から独立していないと認められるので、吹抜け部分と同様にこれを2階の床面積に算入しない。

### ○規定

昭和46年4月16日民事三発第238号民事局第三課長依命通知において右のように吹抜に設ける階段は2階床面積に算入しないとしている。



出典：財団法人民法事務協会表示登記教材 建物認定 3訂版

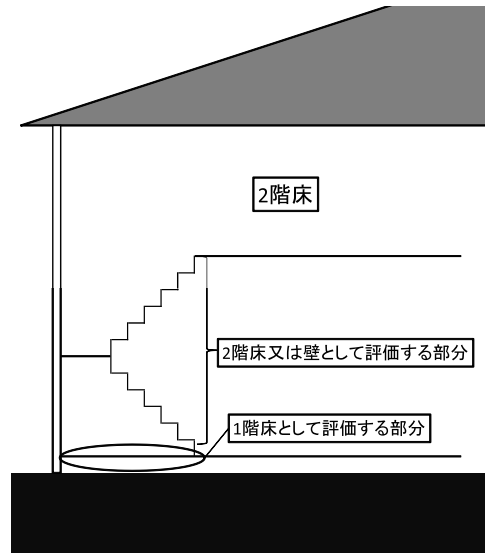
4

## 階段の評価について

- 評点基準表は、一般に使用される資材を記載するものである。したがって、今回、評価基準に追加された階段とは、木造専用住宅に最も一般的に施工される屋内階段のうち、床面積に算入される階段である。
- 階段の評点数は、階段を施工する手間等に相当するものであり、階段部分の踏面及び蹴上の資材費に対応する評点数は、含まない。



- 踏面及び蹴上の資材費に対応する費用は、床又は、内壁として評価する必要がある。
- 階段部分についても床組及び床仕上及び内壁の点数を付加する必要があるため、2階床面積より階段部分の面積を控除する必要はない点に留意しなければならない。



5

## 床面積に算入されない屋内階段

- ・ 床面積には算入されないが、家屋の評価において、課税の均衡上、評点数を付設する必要がある。その評価法として、以下の2つの方法が考えられる。
- ・ (A) 計算単位となる延べ床面積を固定し、「施工量の多少」で評価する方法  
登記簿面積に対する当該部分の割合を算出し、当該割合を基に増点補正を行って評価する方法  
メリット：登記簿面積と評価数量が一致するので説明しやすい。  
デメリット：補正係数として取扱うので、一見してわかりにくい事がある。
- ・ (B) 階段部分の床面積を2階床面積に加算して評価する方法  
「床面積に算入しないとされている部分であっても、家屋評価に含まれる部分については、評点付設の便宜上必要に応じ、各部分別の計算単位としての床面積に算入して差し支えない。」と評価基準解説にあるとおり、床面積に算入する。  
メリット：床面積が増加するので、理由さえしっかり記述しておけば解りやすい。  
デメリット：登記簿面積と評価数量が異なる。

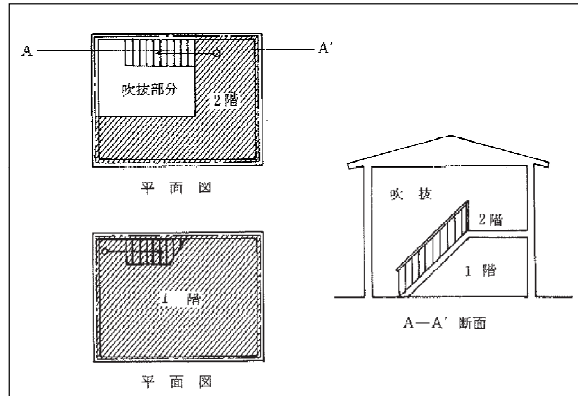
6

## 床面積に算入されない屋内階段の評価上の留意点

- ・ 吹抜の一部に階段があるときは、登記簿面積に当該階段部分の面積が含まれているか否かの確認が必要。
- ・ その他工事の「階段」は、施工手間の点数のみであるので資材等の部分の点数を入れ忘れないように留意する。
- ・ 階段部分のみではなく、吹抜部分についても、内壁及び外壁が増加することが想定できるので、その部分についても評価する必要がある。



吹抜の一部に設置される階段の写真



出典：財団法人民事法律協会表示登記教材 建物認定 3訂版

7

## 2. ロフトについて

- ・ ロフト (loft) とは、「屋根裏部屋」と訳されるが、ここでは、建築基準法の「小屋裏物置等」を「ロフト」という。
- ・ 平成24評価基準解説において、カッコ書きで新たに記載されたことから、評価しやすくなった。

床面積に算入しないとされている部分であっても、家屋評価に含まれる部分については、評点付設の便宜上必要に応じ、各部分別の計算単位としての床面積に算入して差し支えない。(例えば、天井高1.5m未満の部屋であっても床、内壁、天井等が施工されていれば評価に含めるべきものである。)

平成24年度評価基準解説

- ・ 建築基準法の確認申請では、木造2階建て以下の住宅については原則、構造計算書の添付が免除されているが、木造3階建てでは構造計算書を添付しなければならない等、3階建てになると法規制が厳しくなる。

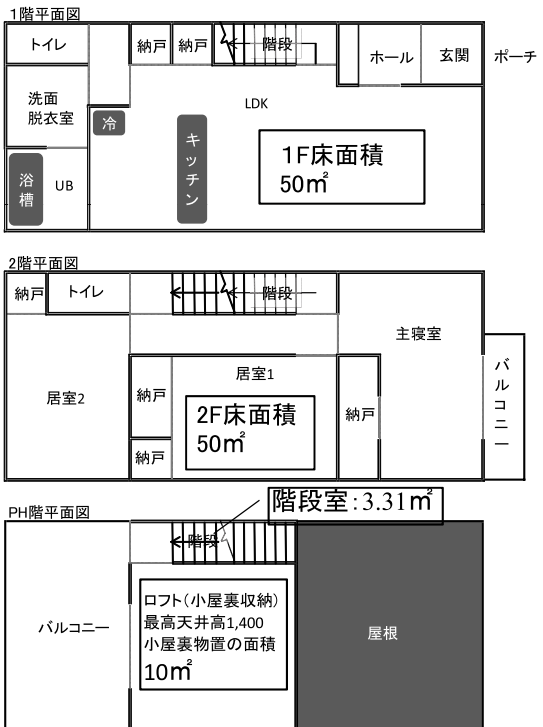


設計会社等は、何とかして2階建てに収まるように工夫を行う。

- ・ 木造2階建てにして、塔屋としてロフトを設ける。
- ・ 中間階に収納のための空間を設ける。等

8

## ロフトの床面積（建築基準法）



- ・ 建築基準法施行令第2条第1項第八号の規定により、建築面積の1/8以下のものは、階数に算入しない。
- ・ 「平12年住指発682号」  
小屋裏、天井裏その他これらに類する部分に物置等がある場合においては、当該物置等の最高の内法高さが1.4メートル以下で、かつ、その水平投影面積がその存する部分の1/2未満であれば、当該部分については階として取り扱う必要はない。
- ・ 小屋裏物置等への専用階段は、建築基準法2条5号の「局部的な小階段」。
- ・ 階数の算定  
 $50\text{m}^2 \times 1/8 = 6.25\text{m}^2 > \text{階段室}(3.31\text{m}^2)$   
 $\Rightarrow$ 階数には入らない。
- ・ 床面積の算定  
 $50\text{m}^2 \times 1/2 = 25\text{m}^2 > (\text{階段室}(3.31\text{m}^2) + \text{ロフト部分}(10\text{m}^2))$   
 $\Rightarrow$ 床面積に入らない。

※階段部分は床面積に入る取扱をしている自治体もある。  
9

## ロフトの床面積（不動産登記法）

- ・ 不動産登記事務取扱手続準則第82条第1項第一号により天井高が1.5m未満の屋階（特殊階）は、床面積に算入しない。
- ・ 不動産登記法第111条より「その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならない。」としており、通路である階段部分だけでは床面積に算入しない。



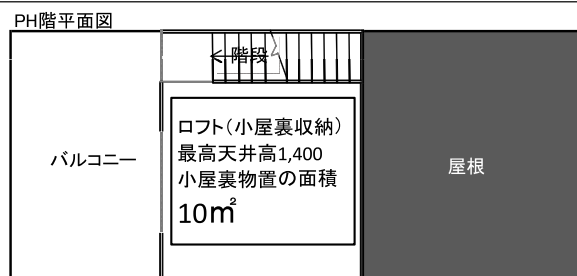
### ロフト部分

用途性はあるが、天井高が1.5m未満であることから床面積には算入されない。

### 階段室部分

天井高は1.5m以上あるが、用途性が無い事から床面積には算入されない。

$\Rightarrow$ 以上より、ロフト部分、階段室部分ともに床面積及び階に算入されない。



# ロフトの評価における留意点

- ロフト部分について建築基準法の取扱、運用基準は、市町村により異なる。小屋裏物置等は、収納を目的とするものであるため、小屋裏物置等に窓等を設ける場合には、開口部の面積の取扱いについて、申請する審査機関に確認する必要があるとしている。

⇒建具が床面積により増加するか否か等ここで決まる。

**取 扱**

小屋裏、大井裏、床下等の余剰空間を利用して設ける物置（以下「小屋裏物置等」という。）は、【建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 編集：日本建築行協会編 小屋裏物置等（P79）】を基準とし、かつ、下記の各号に該当する場合のみ、随とみなさず床面積に算入しない。

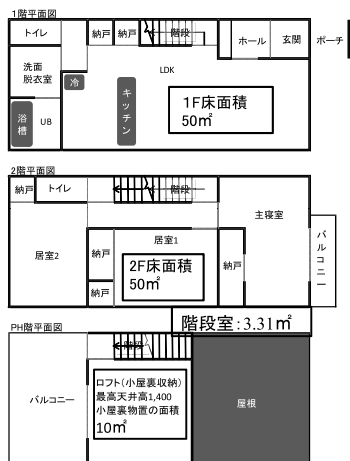
- 1の階に存する小屋裏物置等の部分の水平投影面積の合計が、当該、小屋裏物置等が存する階の床面積の1/2未満であること（固定階段を設置する場合は、その部分の面積を含む）。なお、階の中間に設ける小屋裏物置等の部分の水平投影面積の合計が、その接する上下それぞれの階の床面積の1/2未満であること。
- 小屋裏物置等の最高の内法高さが1.4m以下であること。なお、上下に連続する小屋裏物置等にあつては、内法高さの合計が1.4m以下であること。
- 階の中間に設ける床（ロフト状に設けるもの）については、当該部分の直下の天井高さが2.1m以上であること。  
（1）（2）（3）建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 小屋裏物置等（P79）適用
- 原則、小屋裏物置等の外壁の開口部の設置は認めない。但し、換気を行う目的で開口部を設ける場合、開口部の大きさの合計は小屋裏物置等の部分の水平投影面積の1/20かつ0.45㎡以下であること。
- 小屋裏物置等の内部に、収納は造作しないこと。
- 小屋裏物置等の内部に、電話、テレビやインターネット等のジャックの設置はしないこと。
- 小屋裏物置等の床の仕上げは、畳、絨毯、タイルカーペット等にはしないこと。
- 小屋裏物置等にはエアコン等の空調設備は設置しないこと。
- 上記以外にも居室等に使用される可能性がある仕様にはしないこと。
- 共同住宅・長屋等は、各住戸ごとに上記各号の規定を満たすこと。
- 確認申請等の図面には、「物置であり居室には使用しない」と記載すること。

東京都世田谷区の取扱

- 開口部は、0.45㎡以下
- 床の仕上げに関する規定等

左記規定に留意のうえ、実際の建物の仕様に合わせ評価する必要がある。

# 床面積の対象とならない階段室部分・ロフトの評価



- 左の家屋について、「計算単位となる延べ床面積を固定し、「施工量の多少」で評価する方法」で補正を行うと以下ようになる。

- 外壁、柱・壁体、内壁、建具、雑工事  
床面積が増加するが天井高は半分程度。  
 $10\text{m}^2$ （ロフト床面積） $\div 2$ （通常の階高の半分程度） $\div 100\text{m}^2$ （全体の床） $+1 = 1.05$

- 天井、床仕上げ、建築設備（総合評点方式）  
実質的に床面積が増加し補正率もその分だけ必要となると考えられる。

$10\text{m}^2$ （ロフト床面積） $\div 100\text{m}^2$ （全体の床） $+1 = 1.10$

- 1階以外の床組

ロフト部分についても床組はある。  
 $10\text{m}^2$ （ロフト床面積） $\div 50\text{m}^2$ （全体の床） $+1 = 1.20$

	木造家屋の部分	適用の必要性	計算単位(㎡)	補正係数	備 考
(1)	屋根	×	50	1.00	
(2)	基礎	×	50	1.00	
(3)	外壁	△	105	1.05	天井高が半分程度
(4)	柱・壁体	△	105	1.05	天井高が半分程度
(5)	内壁	△	105	1.05	天井高が半分程度
(6)	天井	○	110	1.10	
(7)	1階床組	×	50	1.00	
	1階以外の床組	○	60	1.20	
	床仕上	○	110	1.10	
(8)	建具	△	105	1.05	天井高が半分程度
(9)	建築設備 総合評点方式	○	110	1.10	
(10)	雑工事	△	105	1.05	天井高が半分程度

## 床面積の対象とならない階段の評価

- 前記と同様に階段部分の補正係数を算出すると以下のとおりとなる。
- 外壁、柱・壁体、内壁、天井、床仕上げ、建具、建築設備、雑工事について  
 $3\text{m}^2$  (階段部分の面積)  $\div 100\text{m}^2$  (全体の床)  $+1=1.03$

- 1階以外の床組

ロフト部分についても床組はある。

- $3\text{m}^2$  (階段部分の面積)  $\div 50\text{m}^2$  (2階の床)  
 $+1=1.06$



階段部分の補正係数

	木造家屋の部分	適用の必要性	計算単位(m)	補正係数	備考
(1)	屋根	×	50	1.00	
(2)	基礎	×	50	1.00	
(3)	外壁	△	103	1.03	
(4)	柱・壁体	△	103	1.03	
(5)	内壁	○	103	1.03	
(6)	天井	○	103	1.03	
(7)	1階床組	×	50	1.00	
	1階以外の床組	○	53	1.06	
	床仕上げ	○	103	1.03	
(8)	建具	△	103	1.03	
(9)	建築設備 総合評点方式	△	103	1.03	
(10)	雑工事	△	103	1.03	階段も加える

全体の補正係数

	木造家屋の部分	補正係数	備考
(1)	屋根	1.00	
(2)	基礎	1.00	
(3)	外壁	1.08	
(4)	柱・壁体	1.08	
(5)	内壁	1.08	
(6)	天井	1.13	
(7)	1階床組	1.00	
	1階以外の床組	1.26	
	床仕上げ	1.13	
(8)	建具	1.08	
(9)	建築設備 総合評点方式	1.13	
(10)	雑工事	1.08	階段も加える

13

## 3. 建床面積について

- 家屋評価用語集において、「建床面積」は以下のように記載されているが、一般的な家屋を想定し記載されたものと考えられ、実際の家屋評価にあたっては必ずしもそのようになっていないこともあるので留意しなければならない。

家屋の1階部分の床面積をいい、建築面積のことである。壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により表す。

家屋評価用語集

- 建築基準法の「建築面積」

建築基準法において、建床面積と類似する概念で「建築面積」があり、以下のように定義される。

また、不動産登記法においては、「建床面積」に該当する用語はない。

建築物（地階で地盤面上1m以下にある部分を除く。以下この号において同じ。）の外壁又はこれに代わる柱の中心線（軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもので当該中心線から水平距離1m以上突き出たものがある場合においては、その端から水平距離1m後退した線）で囲まれた部分の水平投影面積による

建築基準法施行令第2条第1項第二号

14



# 建築基準法「建築面積」

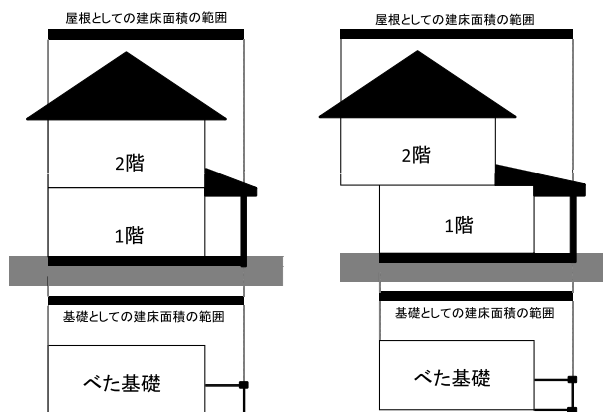
建築面積・床面積・延べ面積の算定方法

	算定例 1.	算定例 2.	算定例 3.	算定例 4.	算定例 5.	算定方法
建築物例						
建築面積 (BA)						建築物(地盤面上、1 m 以下にある地階の部分を除く。)の外壁又はこれに代わる柱の中心線(中心線から 1 m 以上突出した軒、ひき出し、はね出し線等がある場合は、先端から水平距離 1 m 後退した線)に囲まれた部分の水平投影面積による。(令第 2 条第 1 項第 2 号)
床面積 (FA)						建築物の「名階」又は「その一部」で、壁その他の区画で囲まれた部分の水平投影面積による。(令第 2 条第 1 項第 3 号) 原田に壁など風雨を防ぐ区画がなく、しかも、居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の保管・格納等の屋内的用途に使用しない次のようなものは床面積から原則として、除外するとされている。 ①ポーチ、公共用歩廊、ピロティ等で蓋する道路・空地などと一体的に、一般の通行が可能なもの ②吹きさらしのバルコニー、片廊下等
延べ面積 (TF)	$TF = 2 \text{階} FA + 1 \text{階} FA$	$TF = 2 \text{階} FA + 1 \text{階} FA$	$TF = 2 \text{階} FA + 1 \text{階} FA$ (ピロティが道路、空地等と一体となっていて、一般の通行が可能な場合等、 $TF = 2 \text{階} FA$ )	$TF = 1 \text{階} FA + \text{地階} FA$	$TF = FA$	建築物の各種の床面積の合計による。(容積率算定の場合には、自動車庫等の部分の床面積は、敷地内の建築物の床面積の 1/5 を限度として、延べ面積に算入しない。)(令第 2 条第 1 項第 4 号、第 3 項)

15

## 固定資産評価における「建床面積」の考え方

- ・ 屋根  
補正項目で「軒出の多少」の補正項目があることから、軒出については、面積で算定する必要はない。従って、屋根における建床面積とは、当該家屋全体の水平投影面積を基礎として柱・壁等の中心線で囲まれた部分を指すものと考えられる。
- ・ 基礎  
面積に関する補正項目は特段設けられていない。従って、実際に基礎がある範囲が計算単位となる建床面積となると考えられるが、次のように、ピロティ、ポーチのある家屋については、注意が必要である。

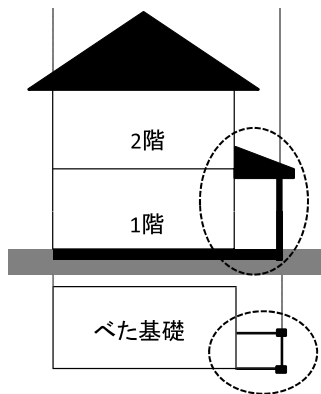


建床面積について、  
左の図は、屋根=基礎  
右の図は、屋根≠基礎

16



## ピロティ・ポーチの基礎について留意点

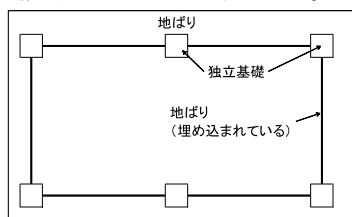


- ・ 左のように、ピロティ・ポーチの部分については、独立基礎となっていることがある。

小規模建築物基礎設計指針に次の記載があり、独立基礎を用いた家屋については、以下のとおり、周囲の基礎と一体化させるように地ばりで施工を行う事となる。

地ばりについては、平成21年度評価基準解説で以下の様に記載されている。従って、ポーチ部分も基礎の建床面積に含む。

これは、独立基礎と地ばりが共に作用して建物の荷重を支えているものである。このように地ばりを用いた独立基礎と布基礎とは機能的に変化が認められず、しかも両者についての工事費には相違が見受けられないので、この場合においては、布基礎の標準評点数を用いることとなるものである。



平成21年度固定資産評価基準解説

- ・ 独立基礎とは、支持柱から伝えられた鉛直荷重のみを受ける基礎のことである。布基礎、べた基礎などと併用して用いる。
- ・ 独立基礎の配置においては、**独立基礎を周囲の基礎と緊結し一体化させる。**
- ・ 独立基礎の設計は、鉛直支持力度について検討をおこなう。

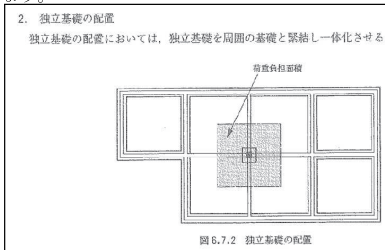


図 6.7.2 独立基礎の配置

小規模建築物基礎設計指針 17

## おわりに

家屋評価における床面積及び建床面積は、評点付設の上でその基礎となるものである。このため不動産登記法に準拠しながらも、本来の「評点の付設」という趣旨を重視し、家屋の実態に応じて評価することが重要である。

ご静聴ありがとうございました。

