

家屋評価の対象範囲について ～建造物について不動産登記と関連づけた判断～

一般財団法人 日本不動産研究所
公共部主任専門役 森松 祐介 氏

家屋評価の対象範囲について
～建造物について不動産登記と関連づけた判断～

一般財団法人日本不動産研究所
公共部 森松祐介

I. 本発表で取り上げる家屋評価の対象範囲について

固定資産税の家屋評価において課税客体とすべきか判断に迷うものは

- ・ **建造物に関するもの**
- ・ **建物内の設備に関するもの**

に大別することができるが、本発表では**建造物に関するもの**について取り上げ、不動産登記と関連づけた判断基準を示す。

II. 固定資産税の課税客体となる家屋とは

固定資産税の課税客体となる家屋については、次のように定められている。

＜地方税法の施行に関する取扱いについて（市町村税関係）第3章第1節第1二＞
家屋とは不動産登記法の建物とその意義を同じくするものであり、したがって
登記簿に登録されるべき建物をいうものであること。



固定資産税の課税客体となる家屋 = **不動産登記法における建物**



＜不動産登記規則第111条＞
建物は、**屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、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。



不動産登記法において、建物として登記することができる要件

- ①**外気分断性**（屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し）
- ②**土地への定着性**（土地に定着した建造物であって）
- ③**用途性**（その目的とする用途に供し得る状態にあるもの）

+

実務上の要件

- ④**規模**（一定の規模を有していなければ登記能力がない）

①～④の要件は個別に判断できる場合と、相互に関連づけて判断すべき場合がある。それぞれ判断する場合のキーワードは次の3つである。

人貨滞留性
永続性
社会通念

Ⅲ. 登記することができる建物の要件

①外気分断性

登記することができる建物は、屋根及び周壁又はこれに類するものによって外気が分断され、独立して風雨を凌ぎ得る、外界から遮断された、人貨滞留性を有する一定の空間がなければならない。



屋根：必ず有していなければならない

(屋根を有しない建物は人貨滞留性があるとはいえない。)

周壁：どの程度あれば外気分断性があるかは③用途性を考慮して判断する

(各用途に係る社会通念によって判断する。車庫ならば車の出し入れを考慮して3方に壁があれば認められる。)

材料：屋根及び周壁の材質は耐久性 (永続性) が認められなければならない

(ビニールハウスのビニールは耐用年数が1～3年程度なので認められない。)

②土地への定着性

登記することができる建物は、物理的に土地に固着していなければならない。



社会通念上、建物が永続的に土地に付着し、移動させることなく利用するものと認められるもの。

一般的には

- ・鉄筋コンクリート等の基礎と建物本体がアンカーボルト等で緊結されていることが判断基準となるが
 - ・丸太の基礎の上に単に建物を置いただけの山小屋風の喫茶店
 - ・掘立式（柱が地中に入っている）の牛舎
- なども認められる。



「堅固な基礎にアンカーボルトで緊結されている」だけが要件ではない

■ <注意> 不動産登記と固定資産税評価における相違点

【不動産登記】

<表示に関する登記の実務（日本加除出版株式会社）>

限られた期間が過ぎれば撤去される建築工事現場の事務所や、展示用モデルハウス等は、外観上は建物としての要件を備えていても永続性のあるものとは認められないので、登記し得る建物ではないということになる。

【固定資産税評価】

<固定資産税実務提要（株式会社ぎょうせい）>

相当期間一定の場所に建築されているものについては、他の家屋との課税の均衡上固定資産税の課税客体となるものである。この場合の相当期間とは、1年以上となるものであれば、これに含まれるものである。

③用途性

登記することができる建物は、一定の人貨滞留性を有し、その目的とする用途に供し得る状態になければならない。



建物本来の使用目的とされている用途によって、要求される構造や仕上は異なるので、それぞれ社会通念によって判断する。

【判断例】

- ・ 居宅、旅館：床や天井が無ければ用途性を満たさない
- ・ 倉庫、物置：床や天井が無くても用途性を満たす

■ <注意> 不動産登記と固定資産税評価における相違点

【不動産登記】

<表示に関する登記の実務(日本加除出版株式会社)>

天井の高さが1.5メートル未満のものは、準則第82条第1号の趣旨から人貨滞留性がないものといえる。

不動産登記事務取扱手続準則第82条第1号

天井の高さ1.5メートル未満の地階及び屋階(特殊階)は、床面積に算入しない。ただし、1室の一部が天井の高さ1.5メートル未満であっても、その部分は、当該1室の面積に算入する。

【固定資産税評価】

<H27 固定資産評価基準解説(家屋篇)>

しかしながら、評価基準における家屋の床面積は、家屋の再建築費評点数を算出する場合の計算単位となっているため、評点付設の便宜上不動産登記法における床面積の取扱いとは異なる取扱いをすることができるものである。

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。

④規模

登記することができる建物は、一定の規模を有していなければならない。



社会通念上、あまりに小さい建物は、人貨滞留性及び登記の必然性の観点から登記能力がない。



固定資産税評価における家屋の課税客体となりえる一定の規模については各課税庁において社会通念によって判断する。

<表示に関する登記の実務（日本加除出版株式会社）>

【設問】

銀行の現金自動支払機を収納している 3.3 平方メートル（1.82m四方）の建造物は、登記することができるか。

【答】

設問の建造物については、特段の事情がない限り、登記能力のある建物とは認められないものと考える。

【解説】（抜粋）

設問の建造物は、その構造は明らかでないが、現金の自動支払機を収容するものであるから、定着性には問題はないと思われる。外気分断性については、警備の点からも構造的に堅固なものであり、屋根及び周壁を有するものである。また、店員は常駐していないが、ほぼ銀行の窓口と同様の機能を有し、一定の土地に永続的に固着していて、その効用を発揮するものと考えられる。

問題は、当該建造物の面積が、わずかに3.3平方メートルとごく小規模であることである。

～中略～

建造物の規模がどの程度のものに達しないと建物と認められないかということについては、結局は、社会通念によって総合的に判断することとなるが、設問の建造物のように、わずかに3.3平方メートルの面積しか有しない建造物はよほどの特別の事情がない限り、登記能力のある建物とは認められないものと考える。

IV. 具体的な事例

1. 戸建住宅の庭に設置されたユニット式の物置や居室

要件		判断	理由
①	外気分断性	○	屋根・周壁があつて材質に耐久性がある
②	土地への定着性	?	コンクリートブロック上に設置されている
③	用途性	○	用途に応じた <u>人貨滞留性</u> がある
④	規模	?	小規模である



一定の規模以上であれば土地への定着性が認められるとして、家屋の課税客体とする。

【判断内容】

②土地への定着性

- ・コンクリートブロック上に設置されていても、永続性（容易に移動できないこと）が認められるものは土地への定着性が認められるので、一定の規模以上であれば永続性を認める（④規模と関連）。
- ・上下水道への接続や既存住宅から分電する電気引込工事を、永続性判断の参考としてもよい。

④規模

- ・各課税庁において、登記能力を有するであろう一定の規模を、社会通念によって判断する。

<表示登記教材 建物認定（一般財団法人民事法務協会）>

単にコンクリートブロックの上に設置されただけで容易に移動することができるものは、定着性があるとはいえません。

<固定資産税実務提要（株式会社ぎょうせい）>

【問】プレハブ方式の勉強部屋、物置は家屋として認定して差し支えないか。

【答】構造上、家屋の三要件（外気分断性、土地への定着性、用途性）を満たし、永続性も認められる場合は、家屋として取り扱うこととして差し支えない。

2. コンテナを改造したトランクルームやカラオケルーム

要件		判断	理由
①	外気分断性	○	屋根・周壁があつて材質に耐久性がある
②	土地への定着性	?	コンクリートブロック上に設置されている
③	用途性	○	用途に応じた <u>人貨滞留性</u> がある
④	規模	○	相応の規模がある



一時的な利用でなければ業態として土地への定着性が認められ、不動産登記要件を満たすので、家屋の課税客体とする。

【判断理由】

②土地への定着性

- ・トランクルーム業やカラオケ業は、社会通念上、永続性（相当の期間の継続性）があると考えられるので、一時的な利用でなければ定着性が認められる。
- ・コンクリートブロック上に設置されていても、永続性が認められるものは土地への定着性が認められる。
- ・上下水道への接続や電気引込工事を永続性の判断の参考としてもよい。

3. トレーラーハウス

要件		判断	理由
①	外気分断性	○	屋根・周壁があつて材質に耐久性がある
②	土地への定着性	?	本来移動して使用する目的の居宅である
③	用途性	○	用途に応じた <u>人貨滞留性</u> がある
④	規模	○	相応の規模がある



単に置いてあるだけでは要件を満たさないが、随時移動できない状態であれば土地への定着性が認められ、不動産登記要件を満たすので、家屋の課税客体とする。

【判断理由】

②土地への定着性

下記のような場合には永続性を認めて土地への定着性があると判断する。

- ・基礎工事を行った上で当該基礎によって土地に固定されている。
- ・上下水道への接続や電気引込工事、ガスの供給が行われている。
- ・移動に支障となる階段、ベランダ等が設けられている。

<表示登記教材 建物認定（一般財団法人民事法務協会）>

本来、一定の土地に固着させて利用することを目的とするものではないので、建物として認めることはできません。

しかし、基礎工事や付帯設備を施して土地に固着させ、通常の居宅として永続的に使用する場合には、建物として認定することができます。

4. 戸建住宅の一部に新築後取り付けられたサンルーム

	要件	判断	理由
①	外気分断性	○	屋根・周壁があつて材質に耐久性がある
②	土地への定着性	?	柱が簡易な基礎上に設置されている
③	用途性	○	用途に応じた人貨滞留性がある
④	規模	?	小規模である



既存家屋と構造上一体となっており、不動産登記要件を満たすので、家屋の課税客体とする。

【判断理由】

本件のサンルームは一般的に既存家屋の壁にビス等で取り付けられ止水処理も行われることから、既存住宅と構造上一体であると認められるので、サンルーム部分の基礎の構造や規模の大小に関わらず、既存家屋の増築部分として不動産登記要件を満たす。

< 固定資産税実務提要（株式会社ぎょうせい） >

【問】 既製品のサンルーム（アルミフレームに前・側面にガラスを用い、屋根材に複層板の新建材を用い既設のテラス等に柱をボルト締めで設置するもので十二平方メートル程度のもの）は家屋として評価してよいか。

【答】 お見込みのとおり。

V. (参考) 関連する建築基準法

1. 戸建住宅の庭に設置されたユニット式の物置や居室

＜国住指第 4544 号 平成 27 年 2 月 27 日＞

土地に自立して設置する小規模な倉庫（物置等を含む。）のうち、外部から荷物の出し入れを行うことができ、かつ、内部に人が立ち入らないものについては、建築基準法第 2 条第 1 号に規定する貯蔵槽に類する施設として、建築物に該当しないものとする。したがって、建築確認等の手続きについても不要である。

この取扱いについては、当該倉庫が既製のものであるか否か、及びその構造種別にかかわらず、上記に従って判断するものとする。

＜国住指第 1551 号 平成 16 年 9 月 13 日＞

仮設トイレのうち、規模（床面積、高さ等）、形態、設置状況（給排水等の設置が固定された配管によるものかどうかなど）等から判断して、随時かつ任意に移動できるものは、建築基準法第 2 条第 1 号に規定する建築物には該当しないものとして取り扱うこと。

2. コンテナを改造したトランクルームやカラオケルーム

＜国住指第 2174 号 平成 16 年 12 月 6 日＞

最近、コンテナを倉庫として設置し、継続的に使用する例等が見受けられる。このような随時かつ任意に移動できないコンテナは、その形態及び使用の実態から建築基準法第 2 条第 1 号に規定する建築物に該当する。

＜建設省住指第 239 号 平成元年 7 月 18 日＞

最近、コンテナを専用装置による伴奏音楽に合わせて歌唱する用に供する個室（いわゆるカラオケルーム）に転用し、不特定多数の者の利用に供している例等が見受けられるが、これらのコンテナは、その形態及び使用の実態から建築基準法第 2 条第 1 号に規定する建築物に該当する。

3. トレーラーハウス

＜建設省住指第 170 号 平成 9 年 3 月 31 日＞

トレーラーハウスのうち、規模（床面積、高さ、階数等）、形態、設置状況（給排水、ガス、電気の供給又は冷暖房設備、電話等の設置が固定された配管・配線によるものかどうか、移動の支障となる階段、ポーチ、ベランダ等が設けられているかどうかなど）等から判断して、随時かつ任意に移動できるものは、建築基準法第 2 条第 1 号の規定する建築物には該当しないものとして取り扱うこと。