

## 「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

長谷川 玄

平井 敏彦

#### 1 階段について

屋内階段の床面積の取扱について、「建築基準法」と「不動産登記法」での違いを説明し、

床面積に算入される屋内階段の評価と床面積に算入されない屋内階段の評価について説明した。

「床面積に算入される屋内階段の評価」

平成27年度の評価基準に追加される「その他工事の階段、166,510点」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相応する評点数は含まない。したがって、その資材費に対応する費用は、床または、内壁として評価する必要がある。また、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ので、2階床面積より階段部分の面積を控除する必要はない。

「床面積に算入されない屋内階段の評価」

課税の均衡上、評点数を付設する必要があり、その方法として2例を示し、留意点について説明した。

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床面積に算入されない当該部分の割合を算出し、当該部分を基に増点補正を行って評価する方法）

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（評価基準解説に記載されている）

#### 2 ロフトについて

建築基準法の「小屋裏物置等」の「ロフト例

について、建築基準法でも不動産登記法でも床面積には算入されないが、家屋として評価する方法（A方法採用）と留意点についての説明。平成24年度評価基準解説では、カッコ書きで（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。）と記され、評価しやすくなった。

#### 3 建床面積について

建築基準法において建床面積と類似する概念の「建築面積」と固定資産評価における「建床面積」の考え方を説明した。

「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、建床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：面積に関係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。

ピロティ・ポーチの基礎について留意点：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り、独立基礎を用いた家屋については地ばりで施工を行うこととなるので、ポーチ部分も基礎の建床面積に含まれる。

