

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

1 本発表で取り上げる家屋評価の対象範囲について

本発表では、固定資産税の家屋の課税客体とすべきか判断に迷うもののうち、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。

2 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の定義については、固定資産評価基準には特段定められていない。しかし、「地方税法の施行に関する取扱いについて（市町村税関係）」では、「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記されるべき建物をいうものであること。」と定められている。

不動産登記法における建物とは、「不動産登記規則」により、屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し（外気分断性）、土地に定着した建造物であって（土地への定着性）、その目的とする用途に供し得る状態にあるもの（用途性）でなければならないとされている。したがって、この3要件を満たす建造物が、不動産登記法において建物として登記できることになり、固定資産税における家屋の課税客体となり得る。

しかし、これらの要件を満たしていても、一定の規模を有していなければ登記能力は認められない。

そこで、実務上の要件として上記3要件に加えて、「規模」の要件が必要と考える。

3 登記することができる建物の要件

- ① 外気分断性とは、屋根及び周壁又はこれら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

ければならないとするものである。

- ② 土地への定着性とは、物理的に土地に固着していなければならないとするものであり、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でなければいけない。
- ③ 用途性とは、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なければならないとするものであるが、建物本来の使用目的とされている用途により、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ことになる。
- ④ 規模とは、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とするものである。これは、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と考えられるからである。

4 具体的な事例

主に「土地への定着性」要件について疑義が生じた場合の下記事例について判断する。

- ① 戸建住宅の庭に設置された、一般的なユニット式の物置や居室は、一定の規模以上であれば、容易に移動できないことから、土地への定着性が認められるので、家屋の課税客体とする。
- 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は、その業態上、一時的な利用でなければ、永続性があると考えられ、土地への定着性が認められるので、家屋の課税客体とする。
- ③ トレーラーハウスは、単に置いてあるだけでは要件を満たさないが、基礎工事の施工や階段等の設置等によって、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るので、家屋の課税客体とする。
- ④ 戸建住宅の一部に新築後取り付けられたサンルームは、既存住宅と構造上一体であると認められるので、既存部分の増築部分として、家屋の課税客体とする。