

不動産登記法と家屋評価

株式会社 総合鑑定調査

1

《内容》

- I 不動産登記とは
(表題部と権利部について)
- II 建物認定について
- III 建物の種類と構造について
- IV 不動産登記における床面積の
算入部分について

2

- I 不動産登記とは
(表題部と権利部について)

3

I 不動産登記とは

不動産登記は、大切な財産である**土地**や**建物**の所在・面積のほか、所有者の住所・氏名などを登記簿に記載し、これを一般公開することにより、権利関係などの状況が誰にでもわかるようにし、**取引の安全と円滑をはかる役割**をはたしています。

I 不動産登記とは

表題部 (主である建物の表題)		調製	区画	不動産番号
所在調製番号	[区画]			1844001109084
所在地	特別区北郷町三丁目 150番地2			
家屋番号	150番2			
①種類	②構造	③床面積	㎡	原簿及びその付付(登記の日付)
住宅	木造がらみ全2階建	1階	85.00	平成23年7月25日新築
		2階	85.00	(平成23年7月25日付)
所有者	特別区北郷町三丁目3番3号 豊 記 太 郎			
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)				
権利番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項	
1	所有権保存	平成23年7月26日 第25737号	所在地 特別区北郷町三丁目3番3号 登記 太郎	
権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)				
権利番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項	
1	居住権	平成23年7月26日 第25737号	原簿 平成23年7月26日社会福祉受給受給届 受給者 豊 記 太郎 居住 年3号 居住先 特別区北郷町三丁目3番3号 登記 太郎 住所 特別区北郷町三丁目3番1号 株式会社 豊 記 太郎 行 住居 豊 記 太郎 所持調製 豊 記 太郎 5660号	

土地家屋調査士

登記の代理申請
を行う専門家

司法書士

見本

I 不動産登記とは

(1) 表題部の記録事項

表題部 (主である建物の表題)		調製	区画	不動産番号
所在調製番号	[区画]			1844001109084
所在地	特別区北郷町三丁目 150番地2			
家屋番号	150番2			
①種類	②構造	③床面積	㎡	原簿及びその付付(登記の日付)
住宅	木造がらみ全2階建	1階	85.00	平成23年7月25日新築
		2階	85.00	(平成23年7月25日付)
所有者	特別区北郷町三丁目3番3号 豊 記 太 郎			

土地・・・所在、地番、地目(土地の現況)、地積(土地の面積)など
建物・・・所在、地番、家屋番号、種類、構造、床面積など

I 不動産登記とは

(2) 権利部の記録事項

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成25年7月26日 第25756号	所在地 静岡県北藤町三丁目3番3号 登記 太郎

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成25年7月26日 第25757号	原因 平成25年7月26日金銭消費貸付 原因 平成25年7月26日 債権額 金200,000円 利息 年3% 家賃金 月10,000円 償還金 月10,000円 登記 太郎 基台係表 静岡県北藤町一丁目1番1号 株式会社 株式会社 (取締役 田中太郎) 共同納税 目録付番5680号

II 建物認定について

II 建物認定について

(1) 登記の対象となる建物とは

建物とは、屋根及び周壁又はこれに類するものを有し③、土地に定着した建造物であって②、その目的とする用途に供し得る状態④にあるものでなければならない。

(不動産登記規則第111条)

<建物の要件>

- ① 構築性 … 人為的な構築物
- ② 定着性 … 土地への固着 (永続性)
- ③ 外気分断性 … 用途性との関係
- ④ 用途性 … 用途性を具備
- ⑤ 人貨滞留性 … 生活空間の確保
- ⑥ 取引性 … 取引対象の有無

(2) 新築中の建物が登記能力を取得する時期

建物の表題登記の登記事項の一つとして「建物の種類」が法定されていることから、建造物が建物として認定されるためには、登記事項である「**建物の種類**」を客観的に判断できる状態にあれば、登記能力を有している建物となる。

(3) 登記対象の建物_具体例

① トレーラーハウス



一般財団法人 民事法務協会 「建物認定」より

登記対象の建物

○ or ×

定着性の有無

II 建物認定について

② 外観が観音像等の建造物



一般財団法人 民事法務協会「建物認定」より

登記対象の建物

○ or ×

用途性の有無
人貨滞留性の有無

13

II 建物認定について

③ 駐車場



一般財団法人 民事法務協会「建物認定」より

登記対象の建物

○ or ×

外気分断性の有無

14

II 建物認定について

④ ATM



登記対象の建物

○ or ×

取引性の有無
一定規模以上

15

II 建物認定について

⑤ モデルハウス



一般財団法人 民事法務協会「建物認定」より

登記対象の建物

○ or ×

定着性(永続性)の有無

III 建物の種類と構造について

III 建物の種類と構造について

(1) 建物の種類について

建物の種類は、**不動産登記規則第113条と不動産登記事務取扱手続準則第80条**に定められている種類から原則判断する。

これらの種類に該当しない建物については、その建物の用途により適当に定めることとなっている。

Ⅲ 建物の種類と構造について

① 不動産登記規則第113条1項

居宅、店舗、寄宿舍、共同住宅、
事務所、旅館、料理店、工場、
倉庫、車庫、発電所及び変電所
(12種類)

※ 建物の主な用途が二以上の場合は、その種類を
例えば「居宅・店舗」として表示

Ⅲ 建物の種類と構造について

② 不動産登記事務取扱手続準則
第80条1項

校舎、講堂、研究所、病院、診療所、集会所、
公会堂、停車場、劇場、映画館、遊技場、
競技場、野球場、競馬場、公衆浴場、火葬場、
守衛所、茶室、温室、蚕室、物置、便所、
鶏舎、酪農舎、給油所 (25種類)

Ⅲ 建物の種類と構造について

③ 固定資産評価における用途別区分

木造家屋	非木造家屋
① 専用住宅用建物	① 事務所、店舗、百貨店用建物
② 共同住宅用及び寄宿舍用建物	② 住宅、アパート用建物
③ 併用住宅用建物	③ 病院、ホテル用建物
④ ホテル、団体旅館及び簡易旅館用建物	④ 劇場、演奏場用等のホール型建物
⑤ 普通旅館及び料亭用建物	⑤ 工場、倉庫、市場用建物
⑥ 事務所及び銀行用建物	⑥ 住宅用コンクリートブロック造建物
⑦ 店舗用建物	⑦ 軽量鉄骨造建物
⑧ 劇場用建物	ア 住宅、アパート用建物
⑨ 病院用建物	イ 工場、倉庫、市場用建物
⑩ 工場、倉庫用建物	ウ 事務所、店舗、百貨店等用建物
⑪ 附属家用建物	
⑫ 簡易附属家用建物	
⑬ 土蔵用建物	

※ 登記上の建物の種類が上記のどこに当てはまる
のか、予め決めておくが良い。

(2) 建物の構造について

登記事項としての構造は、建物の主な部分の

- ・ 構成材料
- ・ 屋根の種類
- ・ 階数

3つの区分を組み合わせて定める。

例：木造_かわらぶき_2階建

① 構成材料

規則114条1号及び準則81条1項1号に定められている区分(10種類)によって原則判断

- | | |
|--------|---------------------|
| ・ 木造 | ・ コンクリートブロック造 (CB) |
| ・ 土蔵造 | ・ 鉄骨造 (S) |
| ・ 石造 | ・ 鉄筋コンクリート造 (RC) |
| ・ れんが造 | ・ 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC) |
| | ・ 木骨石造、木骨れんが造 |
| | ・ 軽量鉄骨造 (LGS) |

複数の構成材料を用いている場合

全体の1/3以上あれば、併記することとなる。

(例：「木・鉄骨造」)

② 屋根の種類

規則114条2号及び準則81条1項2号に定められている区分(14種類)によって原則判断

- | | |
|-------------|-------------|
| ・ かわらぶき | ・ アルミニウム板ぶき |
| ・ スレートぶき | ・ 板ぶき |
| ・ 亜鉛メッキ鋼板ぶき | ・ 杉皮ぶき |
| ・ 草ぶき | ・ 石板ぶき |
| ・ 陸屋根 | ・ 銅板ぶき |
| ・ セメントかわらぶき | ・ ルーフイングぶき |
| | ・ ビニール板ぶき |
| | ・ 合金メッキ銅板ぶき |

Ⅲ 建物の種類と構造について

屋根の種類が2種類以上葺かれている場合の認定基準

- ① 床面積に算入しない部分の屋根は対象外
- ② 全体屋根面積の30%未満の種類屋根は対象外

Ⅲ 建物の種類と構造について

③ 階数



一般財団法人 民事法務協会 「建物認定」より

2階建 or 3階建

Ⅲ 建物の種類と構造について



一般財団法人 民事法務協会 「建物認定」より

3階建 or 5階建

Ⅲ 建物の種類と構造について



一般財団法人 民事法務協会「建物認定」より

階数に含む or 階数に含まない

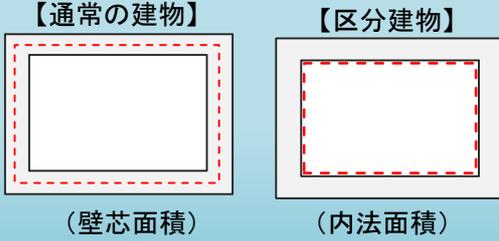
Ⅳ 不動産登記における床面積の算入部分について

Ⅳ 不動産登記における床面積の算入部分について

床面積の算出方法は、各階ごとにその他の区画の**中心線**(区分建物にあたっては、壁その他の区画の**内側線**)で囲われた部分の水平投影面積により平方メートルを単位として定める。

(規則115条)

(1) 床面積の定め方



1平方メートルの100分の1未満の端数は切り捨てる。
(例：50.889㎡ × 50.88㎡ ○)

(2) 家屋評価における床面積

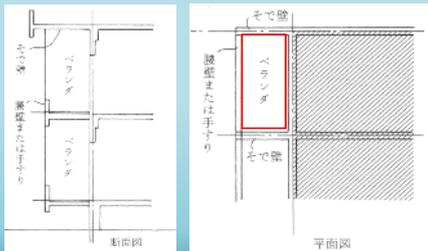
家屋評価における計算単位としての「床面積」は、**不動産登記法に規定する床面積と一致**するものである。

しかし、評点付設の便宜上不動産登記法における床面積とは**異なる取扱いをすることができる**。

(例：不動産登記法上、床面積に含まれない箇所を評価する場合など)

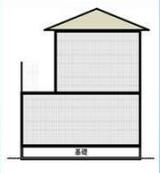
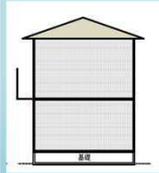
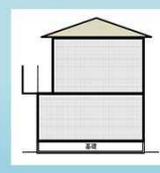
<登記床面積に含まれない場合>

① ベランダの場合



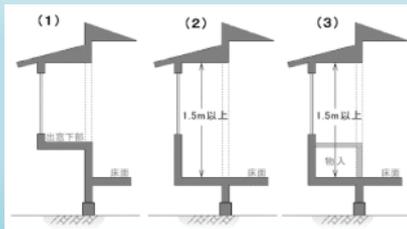
登記上、ベランダ部分の面積は含まれない。

<家屋評価の場合>

ルーフバルコニーだけの場合	跳ね出しバルコニーだけの場合	ルーフバルコニー部分と跳ね出しバルコニー部分両方ある場合
		
部別「屋根」	その他工事「バルコニー」	「屋根」「バルコニー」併用

「バルコニー」は跳ね出しを想定

② 出窓の場合



床面と同一の高さで天井高1.5m以上あれば、面積に含むが、少しでも段差があれば面積に含まれない。

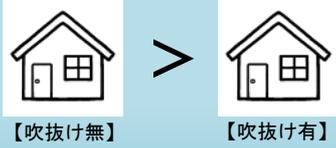
③ 階段(吹抜け)の場合



吹抜け部分と階段部分が壁で天井まで仕切られていない場合は階段部分の面積は含まれない。

<家屋評価の場合>

<外観が全く同じ建物が2棟あった場合>
外壁や内壁の評点数



外壁の評点数は吹抜けの有無に関わらず同じ点数になるべき。
しかし、登記の床面積をそのまま使用した場合、吹抜け無の場合の方が評点数が高くなってしまふ。

評価の均衡上問題ない??

<他の自治体例>

① 計算単位である「延べ床面積」を吹抜け部分を加算したものにする。

② 「延べ床面積」の補正を行う。

$$\begin{aligned} & \text{延床面積} + \text{吹抜部分の面積} \div \text{延床面積} \\ & = \text{施工量補正(施工量の多少として)} \end{aligned}$$

<まとめ>

不動産登記法における建物
≠
家屋評価における建物

不一致部分について、予め課内で統一的なルールを設け、事務取扱要領に記載しておくのが良いと思われます。
