日 調 連 発 第 ９ ２ 号
令 和 ４ 年 ６ 月 ２ ７ 日

各土地家屋調査士会長　殿

日本土地家屋調査士会連合会長

建物の床面積の算定における階段部分の上階床面積への算入等の取扱いについて（参考送付）

標記について、法務省民事局民事第二課から、別添のとおり情報提供がありましたので、貴会所属の会員に周知いただきますようお願いします。

別添

機密性２　完全性２　可用性２

事　　務　　連　　絡
令和４年６月２３日

法務局民事行政部首席登記官（不動産登記担当）　殿
地方法務局首席登記官（法人登記担当を除く。）　殿

法務省民事局民事第二課　三枝補佐官

建物の床面積の算定における階段部分の上階床面積への算入等の取扱いについて

標記については、令和３年度ブロック表示登記専門官会同の協議問題とされたところですが、別紙１及び別紙２のとおり取り扱うことが相当と考えますので、同種又は類似の事案の参考としていただきますようお願いします。

なお、別紙は飽くまでも建物の床面積の算定方法についての基本的な考え方を示したものであり、具体的事案における登記の審査に当たっては、申請される個々の事案に応じて適切に判断願います。

おって、本件については、日本土地家屋調査士会連合会と協議済みであり、同会から各単位会に周知される予定ですので、念のため申し添えます。

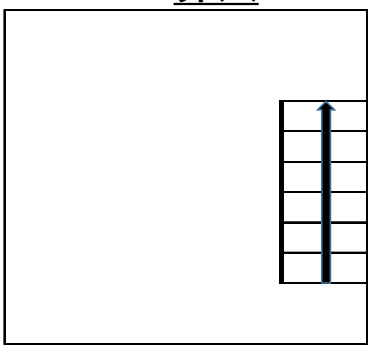
階段部分の上階床面積への算入について

建物の床面積については、基本的には壁で囲まれた範囲を床面積として算入することを基本とし、吹抜の部分は例外的に床面積に算入しないこととされている。

この点を踏まえると、吹抜に接している壁のない階段部分は、吹抜部分と一体として不算入とし、それ以外の階段部分は、原則算入すべきである。

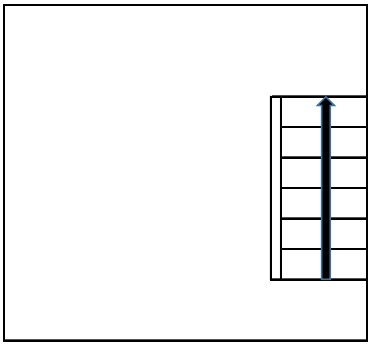
以上から、事例１から事例６までにおける階段部分の上階床面積への算入については、**以下のとおり取り扱うことが相当**である。

事例１　**算入**



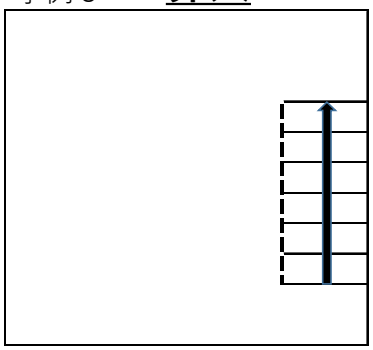
階段部分の両面が壁で囲まれている場合

事例２　**算入**



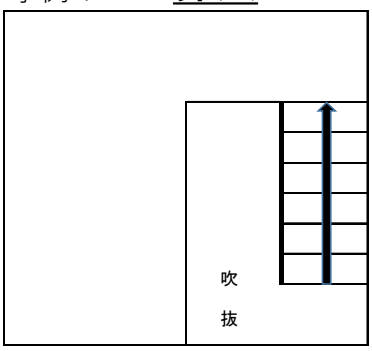
階段部分の片面が腰壁手すりである場合

事例３　**算入**



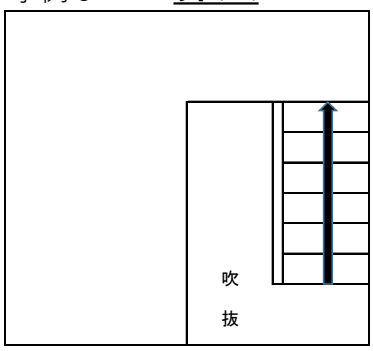
階段部分の片面が格子手すりである場合

事例４　**算入**



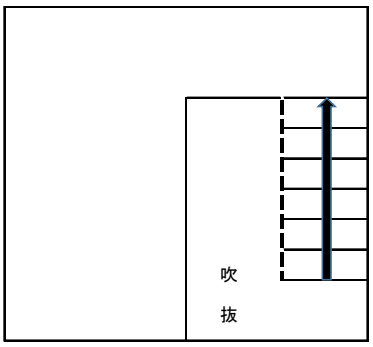
吹抜部分に設置された階段部分の両面が壁で囲まれている場合

事例５　**算入**



吹抜部分に設置された階段部分の片面が腰壁手すりである場合

事例６　**不算入**



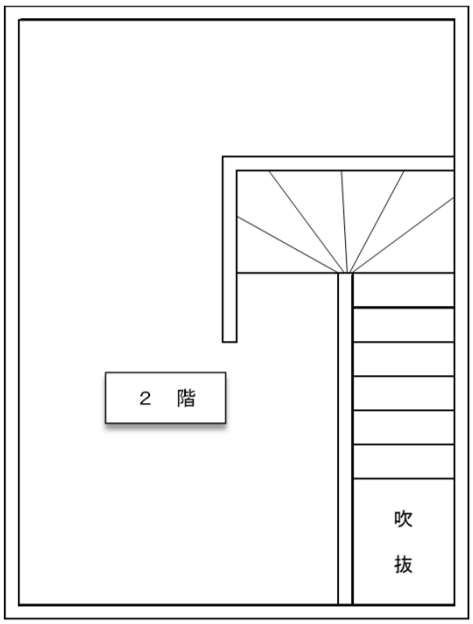
吹抜部分に設置された階段部分の片面が格子手すりである場合

【凡例】

周壁あり　腰壁手すりあり　格子手すりあり

※格子てすりとは、柵状のオープン手すりやスケルトン階段等であって、壁の用をなしていない手すりをいう。

区分建物の床面積について

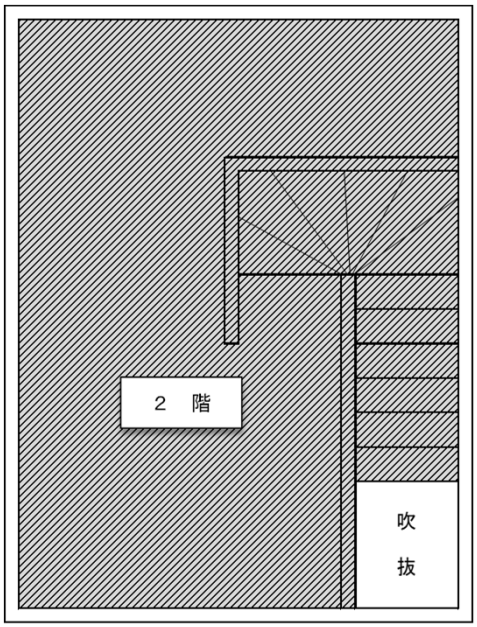


建物の床面積については、基本的には壁で囲まれた範囲を床面積として算入することを基本とし、吹抜の部分は例外的に床面積に算入しないこととされている。

この点を踏まえると、吹抜がない場合の床面積から、吹抜部分を差し引いた床面積を基本とすべきである。

以上から、１階と２階に区分する２階建の区分建物が上図のとおりである場合の、２階専有部分の床面積の算定方法については、**下図が相当**である。

図　**相当**



【凡例】

･･･専有部分床面積として算定する範囲