

建築基準法の延床面積と登記面積の違いについて

建築基準法の延床面積と登記簿の延床面積は異なる

建築確認申請や建築図面等に記載された延床面積は建築基準法に定められたものであり、登記簿上の延床面積は不動産登記法等に基づいており、そもそも基準となる法律が異なるために面積に差異が出ます。

主な違いは？

建築基準法上の面積には1m以上の庇(ひさし)部分や屋外階段、一部周壁や屋根がある駐輪場や駐車場、デットスペース、塔屋部分等を参入するのに対し、登記簿上の延床面積はこれらを概ね算入しない等により違いが生じます。

また、増築等を行った後に登記していない場合には、やはり面積が異なることとなります。

塔屋の取扱には注意が必要

建築基準法上の高さについての規定(令2条1項6号)によると、用途が階段室、昇降機、装飾塔といった塔屋であり、建築水平投影面積の1/8以下、高さ12m以内(地域等により5m以内)である場合に限り高さに算入しないとなっています。そのためこれらの要件を全て満たさない塔屋については建築基準法上の延床対象面積に入る床面積となります。

また不動産登記法では面積等に関係なく塔屋は原則として床面積に算入しないため、法務局に保存される建物図面にも記載しません。但し、塔屋部分に階段室以外の用途がある場合には床面積と階数に算入し、登記する場合がありますが、これも実務上ではほとんど登記されていません。