

明海大学 不動産学部

# 不動産の不思議

第105回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

駐車場の一角に、トレーラーハウスを設置し、店舗に利用している店がある。トレーラーハウスは車と建物が一体化したものだ。建物と同様住宅や店舗に利用できるが、

車は可動性が特徴で、不動産性が特徴の土地や建物とは対照的だ。不動産以外は動産とされる(民法86条)が、トレーラーハウスはどちらか。

建築基準法では、建築物は「土地に定着する工作物のうち、屋根もしくは柱、壁を有するもの」(建築基準法2条)である。不動産登記では



川本 和輝  
不動産学部1年

不動産の不思議 不動産のふしぎ

不動産の不思議

不動産のふしぎ

「建物とは、屋根及び周壁又はこれに類するものを有し、土地に定着した建造物であつて、その目的とする用途に供し得る状態にあるもの」(不動産登記事務取扱手続準則136条)である。2つの定義はほぼ一致し、写真では定義が求める「定着」が問題である。

文献を調べると、「定着」とは土地に物理的に固定され、かつ固定状態が継続することを指すので、今は固定されていても、床下の束を外せば再び車輪を使って移動できるトレーラーハウスは「定着」物ではない。トレーラーハウスの利点は、まず、購入やリースにより完成品を即時に入手できる。次に、工業製品で品質に信頼がある。更に、中古での取得や売却ができる。また、基礎工事が不要で短期間で設置できる。このため、土地があれば容易に入手、設置、

利用できる。震災時に仮設住宅や店舗に利用するなど、緊急対応にも有効だ。

## トレーラーハウスの店舗

# 暫定利用で社会の活力にも

写真のトレーラーハウスは、若者が経営者と思われる店舗で、給排水管も設置され、玄関もしっかりしている。店舗によっては建物が借りにくい業種もある。賃借の保証金や家賃も駆け出しの店主には負担が重い。数台分の駐車スペースとトレーラーハウスを使った店舗経営は、ビジネスの手始めとして魅力的だ。単調な街並みにアクセントを与え、お



駐車場の一角にあるトレーラーハウスの店舗

洒落な感じもする。トレーラーハウスの問題は何か。建築物でないために建築確認が不要で、用途規制、建ぺい率や容積率など形態制限、防火規定などが適用されないこと。市街地で必要な地域の環境や安全への配慮が不足することだ。

超高齢社会で世の中がどんどん変化化する。意欲を引き出し、変化に強たく、暫定的な役割も果たすトレーラーハウスは時代に合う。不動産登記

発想は貴重だ。

の観点からはモデルハウスと同列だから、住宅展示場のように一定の範囲に「建物ではない建物」を集め、社会の活力を高めることが考えられる。

## 【教員のコメント】

海外に行くのとトレーラーハウスのコミュニティに出くわすことがある。一般に雑然としていて熟度が高いとはいえないが、多様な人間の多様な活動を認める点は人間的で興味深い。半動産、半不動産であるものを社会的に位置づけて活力を高める