

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第159回

【学生の目】

暇な時間に読んでいた漫画で初めて知ったことがある。それは船舶、飛行機なども条件によっては不動産と扱われることだ。民法は、土地及びその定着物是不動

不動産の範囲

産とする規定する(第86条第1項)とともに、不動産以外の物はすべて不動産と規定している(同条第2項)。この規定に従えば、土地に定着していない船舶や飛行機は動産である。

船舶や航空機が不動産と同様の扱いを受ける理由を調べ、次のことが



渡邊 継一郎
不動産学部 4年

船舶、航空機も同様の扱い

分かった。
第一に、取引の安全を図る制度に共通点がある。船舶や飛行機には、通常の動産とは異なることがある。まず、不動産と同様に持ち運びできず、動かすことも簡単ではない。次に、財産価値が土地や建物と匹敵するほど大きい。ちょっとした船舶でも1億円はするし、飛行機ではプライベートジェットでも数億円から数10億円する。

条)。船舶の登記は不動産と同様に法務局で取り扱う。
航空機は、航空機登録令により、国土交通大臣に航空機登録申請書を提出して航空機登録簿に登録する(第9条)。この登録により所有権や抵当権に対抗力が付与され、航空機の取引の安全を図る。

船舶や飛行機は不動産と同様に扱われる。
今まで不動産は土地と建物だけと考えていた。しかし、それ自体は土地に定着していない動産でも、不動産と類似の性質があれば不動産と見なすことも可能だ。社会の大きな変化に伴い、船舶や飛行機に続く、新しい「見なし不動産」が出現する予感がする。

財産価値の高い船舶は所有権の売買のほか、賃貸して収入を得たり、抵当権を設定して資金調達するなど、不動産と類似の私法上の権利関係を発生させて、利活用を図ることが可能である。一方で、権利関係を公示して取引等の安定を図る必要がある。そこで船舶登記令は、20ト以上の船舶について不動産登記法を準用し、船舶の登記を規定している(第35

事業所得ではなく、不動産所得として扱われる。
不動産所得とする理由は、租税回避のために船舶や飛行機を利用することを防ぐためである。不動産所得は損益通算に制限があるため、無制限な租税回避には向かない。船舶や飛行機を動産と扱うと、不動産所得のような制限を受けず、一層大きな利益の圧縮が可能となる。そのため

不動産を「生産性をもち収益を生んで配当を出す大がかりな仕組み」と解釈すれば、不動産の知見と人材の汎用性は広がる一方で、他の仕組みの知見を不動産に移植して共存する可能性も高まる。不動産の人材育成で益々重要となる視点である。



同じ性質を持つ船舶は「不動産」として扱われる