

トレーラーハウスの知っておきたい

ポイントとQ&A



土地のこと、税金のこと、設置条件のこと
テナントより安く開業できる理由がわかります。

トレーラーハウスとは

トレーラーハウスと聞くと、まだ日本国内では聞きなれない方もおられるかと思います。

トレーラーハウスはイギリスが発祥といわれ、80年以上の歴史があるとされています。アメリカでは住居として多く使用されており、何千世帯ものコミュニティが形成されており、社会的にも知名度は高くなっております。

近年では日本でも数多く普及が始まり、私たちが「建物」として見ていた物件も。実は「トレーラーハウス」だったということが多く、それだけ一般的になりつつあります。

トレーラーハウスは、行政上の指針やトレーラーハウスの設置基準を満たすことで、**原則固定資産税や自動車税等の税金は課税されません。そして4～6年の短期間で減価償却ができる**といった特徴があります。

トレーラーハウスは**「建物」とは異なり、場所を選びません。**（「車両を利用した工作物」の扱いです。）したがって、市街化調整区域でも設置可能な事例も数多くございます。また、原則として、建築確認申請は不要です。これらの特徴から、土地の有効活用も期待ができます。店舗、事務所、一般住居、仮設住居、事業活用、別荘など様々な用途で対応が可能で、活用事例も多様にございます。

次のページでは、トレーラーハウスのメリットを詳しくまとめておりますので、ぜひお目通しください。

トレーラーハウスのメリット

① 土地を選ばない

トレーラーハウスの最大の魅力は「建築物ではない」ことです。したがって、原則建築不可の土地である市街化調整区域にも設置が可能です。市街化調整区域であっても住所を獲得することができるため、郵便物等が届かないという心配もありません。

自由設計も可能であるため、前面道路や土地に合わせての設計も可能です。



調整区域に
設置可能

トレーラーハウスのメリット

②固定資産税がかからない

トレーラーハウスは土地に定着した建物ではないため、固定資産税がかかりません。また、一般的には車両扱いとなるため、不動産取得税もかかりません。さらに車両ではありますが、自走できないことから自動車税もかからないため、経済的な面からの大きなメリットがあります。特に家の価格に対して土地の価格が安い場合や、店舗として活用する場合は、節税が可能となります。



建物ではないため、
課税対象となる

トレーラーハウスのメリット

③移動ができる

トレーラーハウスは規定によって、2時間以内に移動可能な状態としないといけません。よって、いつでも移動ができる状態にしておく必要があります。

「いつでも引っ越したい」「引っ越さないといけない」等といった状況でもトレーラーハウスごとの移動が可能です。

※コンテナハウスや小屋等の建物は建築物であるため、移動はできません。



トレーラーハウスのメリット

④事業用として活用する場合、テナントより安い

トレーラーハウスはテナント賃貸より月々の支出が安くなります。
理容・美容サロン、飲食店、事務所等、用途は多岐にわたります。

- 賃貸の場合：10坪15万円⇒10年で1800万円＋修繕費、内装費等の費用が発生します
- トレーラーの場合：建物代600～1000万円＋土地代（調整区域）100万円～が可能です



トレーラーハウスのメリット

⑤自由設計が可能

トレーラーハウスは自由設計が可能で、要望に沿った設計が可能です。密閉感や窮屈感を解消するために、大きな窓の設置であったり、土地に合わせた設計が可能です。また、事業用としての設計として業務用キッチンや、ホテルライクな設計等、幅広く対応が可能です。



トレーラーハウスのメリット

⑤雇用率UPにつながりやすい

トレーラーハウスを事業用として使用する場合、雇用率UPにつながりやすいとされています。「おしゃれな事務所で働きたい」といった従業員・学生の声に応えることが可能です。自動車販売店事務所や、整体院、美容サロンにも多く使用されています。



各種対策

■ 地震対策

トレーラーハウスは運ぶことに特化しているため、揺れに強い構造となっています。シャーシといわれるトレーラーハウスの下の鉄の土台部分には、運ぶためにタイヤが接合されており、そのタイヤと車軸が免震装置の役割を果たすため、タイヤゴムがクッション材となる構造になっています。埼玉県P社の調査によると、東日本大震災による倒壊は0件との報告でした。



**タイヤと車軸が
免振装置の役割を果たす**

各種対策

■ 強風対策

トレーラーハウスは強風による揺れ・転倒の対策処置が必要です。強風の揺れによる被害等を避けるために、下記の準備や情報収集を心得ましょう。

- ①高台や海沿いは極力避ける
- ②コンクリートブロックによる固定
- ③ワイヤー等による固定

※なお、②、③の過程は2時間以内に取り外しの後、移動が可能な状態にすることが必要です



よくある質問

Q トレーラーハウスって家なの？車なの？

A トレーラーハウスは基本的には車両です。

しかし、設置方法や用途、地域によっては、建築物としての規制を受ける場合があります。行政によって異なるため、事前の確認は必須となります。

Q トレーラーハウスの法定耐用年数は？

A 現在は灰色となっています。税務署によって見解は異なっており、3つの見解があります。

- ①被けん車・・・4年
- ②仮説建物・・・7年
- ③木造2 x 4建物・・・24年

※日本RVトレーラーハウス協会では、現在米国大使館と協調し、「車両」前提として、高税調による統一見解を出すよう日本政府に対し、提起を進めています。

よくある質問

Q 事業として宿泊施設営業許可は取れますか？

A 保健所に届出を出すことにより許可をとれます。

その場合、トレーラーハウスは建築物ではないため建築確認は不要です。ただし、施設に対する規制を受けるため、指導に従ってください。

Q トレーラーハウスの牽引のために、牽引免許は必要ですか？

A 750kg以下のトレーラーであれば普通免許での牽引が可能です

ただし、特殊車両扱いとなる場合、夜間～早朝のみの運転や、速度制限があります。一般的には販売店による管理、手配が必要となります。

よくある質問

Q 納期はどれくらいかかりますか？

A **ご注文からご設置まで約3か月ほどかかります。**

ただし、ご注文状況や工程によって前後する場合がございます。

Q 地震には強いですか？

A **サスペンションが免震構造の役割を果たし、タイヤが振動を吸収します。**

タイヤゴムがクッション材となる構造のため、地震には強い構造です。