

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477回

## 【学生の目】

不動産の演習の授業で新浦安駅近くの住宅地を見学した。区画整然とした第一種低層住居専用地域で、令和4年度の付近の地価公示の標準地価格は29万1000円／㎡である。

戸建て住宅と低層アパートの混在地域で、必ずしも閑静な住宅地ではないが、地域の標準的な土地利用を示す標準地の面積は184㎡で、敷地規模は広めである。

標準地の土地価額は約5350万円、建物価格を加えた資産総額はかなり高い。戸建て住宅は、住環境を

良くし、資産価値が高くなるよう、敷地の周り、特に道路沿いを植栽して街並みをつくっている。

その住宅地で目に留まった不動産があった。住宅の敷地を示す塀が道路から奥まった位置にあり、道路沿いは月極駐車場になっている。他の戸建て住宅と土地利用方法が異なることが気になった。住宅と月極駐車場に切り離すのは相続税の節税のためではないかと考え、調べてみ

## 第一種低層住居の月極駐車場

た。

# 節税対策も美観損ねない工夫

まず、駐車場は月極で賃貸している。写真のように舗装するなど宅地上に構築物を設けると、相続税の小規模宅地等の特例のうち、貸付事業用宅地に該当して50%の評価減となる。

貸付事業用宅地は、誰かに貸して事業を行う宅地で、駐輪場なども該当する。面積は200㎡まで適用可能で、200㎡を超えると、20

0㎡分が減額対象となる。この駐車場は200㎡以下で、すべてが減額対象となる。しっかり整備された駐車場の背景を知るとは面白い。

次に、接道義務がある住宅部分が路地状敷地となり、評価額が低下する。相続税評価では旗竿地と表現する不整形な宅地で、道路に接する部分が短い間口狭小補正や奥行きが長い場合の奥行き長大で減価する。

駐車場部分も含めて、小規模宅地等の特例のうちの特定居住用宅地等の80%評価減の制度があるが、前述の2つに比べると条件が厳しく、常

に適用できるとは限らない。

通常は資産価値をなるべく高くするために工夫するが、ここでは宅地を2つに分割して評価額を減少させている。

また、教台の車がいつ出庫してもおかしくない状態で停車している様子は、街並みや通行の安心感の面ではプラスとはいえない。

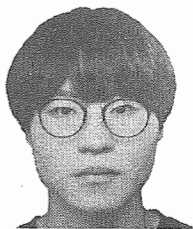


駐車場がしっかり整備され、周囲への負の影響は感じない

て管理され、実際に利用されている。また、背後の住宅に品格があつて、地域への負の影響を感じさせない。個人の節税だけが突出しない配慮を感じる。

## 【教員のコメント】

建築を伴わなければ適用がない、経済合理性や街並み形成に反する土地の分割を制限できないなど、節税目的の土地利用に建築基準法は時に無力である。美観はもっぱら住民の意識に依存して固定せず、普遍的価値となりにくい実態を改めたい。



辰巳 誠也

不動産学部2年