

明海大学 不動産学部

# 不動産の不思議

第149回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

集合住宅と戸建て住宅が混在する住宅街を歩いてみると、2軒の戸建てに目が留まった(写真)。専用住宅だが、前方が駐車場場で、後方に住宅が建っている。自宅の庭に駐車場を設けるのは普通だが、一般的な駐車場と異なり、建物部分と駐車スペースが明確に区分され、駐車台数が多い。

## 住宅の駐車場と街並み

街並み景観として駐車場がプラスになることは少なく、なるべく駐車場を目立たせないことが一般的だ。これに対して、意図的に区分された



西川 美波  
不動産学部2年

用途の関係が不思議だ。いかにも駐車場とわかる、言い換えると、街並みを無視した駐車場はなぜか。真相は登記簿でも解明できないが、一団の土地に駐車場と旗竿敷地がある理由は、相続税対策の可能性が高い(井部周斗「不動産の不思議第146回」16年8月16日号)。旗竿敷地は、袋地から延びる細い路地で道路に接する土地を指す。建

# 節税、相続対策が生み出すもの

前の通告のみでよく、特段の金銭給付が不要である。更地にして売却する、建物を建設して土地の有効利用を図るなど、所有や利用の切り替えが容易だ。相続税対策の観点から、対策法として生前贈与をして財産を減らす、財産の評価を下げるなどがある。写真の事例は財産の評価を下げる方法に該当し、生前贈与する場合でも効果的である。所有財産を二つに分割することで、面積が大きな住宅敷地を路地状敷地として評価額を減額す

築基準法が規定する、建築物の敷地は2以上道路に接しなければならぬ接道義務に対応し、最低限の接道間口を確保した上で、奥の広かった部分に建物を配置する(富山大貴「不動産の不思議第8回」13年11月12号)。

土地利用の観点から、駐車場として賃貸するメリットとして、借地借家法が適用されない点がある。貸主が賃貸借契約を解除したい場合、事

ける、セキユリティ対策をする、床や壁を緑化するなど、効率や収益一辺倒でないことが伝わる駐車場設計とすることを提案したい。写真でいえば右側の駐車場がイメージに近い。

## 【教員のコメント】

超高齢社会の安寧秩序の確保に不可避と考えられるリバースモーゲージは、住宅地の資産価値を高めることで成立する。一方で、価値を低下させることで資産を守る相続税対策がある。価値高揚を基本とし、節税も可能とする制度改変が必要だ。



駐車場の形状が違う戸建て住宅が並ぶ