

アルファヴォイス倶楽部

VOL.170

2010.4

発行責任者：アルファヴォイスコンサルティング株式会社 代表取締役 野村 敬一
〒102-0074 東京都千代田区九段南4-7-10 TEL: 03-5215-8711

《INDEX》

1. **【土地活プロの視点】 - これを教えてほしかった -**
Property & Construction Management
第3回 敷地環境調査

代表取締役 野村 敬一
2. 『住宅版エコポイント』の商品戦略と販売戦略
エコ住宅の具体的な商品開発

オーナーズ・トラスト(株)代表取締役
一級建築士 坂間 均
3. 川田竹也先生の土地活用営業のための知識 ワンポイントアドバイス
相続税の税額控除・税額加算

コンサルタント 川田 竹也

【土地活プロの視点】
- これを教えてほしかった -
Property & Construction Management

代表取締役 野村 敬一

第3回 敷地環境調査

Mr. PC マネージャーは大家成三様の土地・建物資産を有効活用するため、古くて空室が2戸ある築35年の木造戸建貸家6戸の建っている敷地環境調査の解説から始めました。

敷地環境調査

土地の調査には、登記情報、建築法規、生活関連設備、現況、周辺環境、地価などがあります。それぞれの情報を集めることで、土地活用の用途、建築ボリューム、税金、担保力、土地活用や売却時の問題点、造成費や建築費について把握すること

ができます。この一連の調査を敷地環境調査といいます。その為にはまずは登記情報から調査します。

(1) 登記情報の調査

土地や建物の事実関係や権利関係を法務局で調査します。土地の基本情報なので事実と相違がないかを確認します。法務局では登記に関する証明書として、公図・登記簿謄本・測量図・建物図面を取得します。場所さえ確認できれば私が代行して一連の書類を取得することができます。土地建物の登記簿謄本の取得には、全部謄本であれば1通1000円、要約書・公図写しであれば1通500円になります。これらの書類で以下の内容を確認します。

< 確認項目 >

公図...所有地の地番、隣地の地番

登記簿謄本〔表題部〕...登記地目（田や畑などの場合は建築時に農地転用の手続きが必要）

敷地面積（登記地積と現況地積を比較）

〔甲区〕...名義の確認（所有者本人の名義になっているか）

〔乙区〕...他の権利者（抵当権等その他権利関係に間違いはないか）

測量図...地積、敷地境界線の距離（無い場合は測量の必要性あり）

建物図面...建物がある場合のみ

登記事項証明書のここをチェック

< 登記事項証明書サンプル >

全部事項証明書（土地）

表題部（土地の表示）		調製	昭和63年12月1日	不動産番号	1111111111111
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	千代田区九段南四丁目			余白	
地番	地目	地積	㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕	
番50	宅地	572	20	番45から分筆 〔昭和57年8月8日〕	
余白	余白	余白	余白	昭和63年法務省第37号附則第2条第2項の規定により移記 昭和63年12月1日	
余白	余白	250	55	番50、同番51に分筆 〔平成15年12月13日〕	
権利部（甲区）（所有権に関する事項）					
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項		
1	所有権移転	昭和60年3月26日 第 号	原因 昭和60年3月26日売買 所有者 東京都千代田区九段南三丁目 番 号 賃貸 太郎 順位1番の登記を移記		
	余白	余白	昭和63年法務省第37号附則第2条第2項の規定により移記 昭和63年12月1日		
権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）					
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項		
1	抵当権設定	昭和60年3月26日 第 号	原因 昭和60年3月26日金銭消費貸借契約同日設定 債権額 金5,000万円 利息 年6%（年365日 日割計算） 損害金 年10%（年365日 日割計算） 債務者 東京都千代田区九段南三丁目 番20号 賃貸 太郎 抵当権者 東京都 区 一丁目 番 号 株式会社 銀行（取扱店 支店） 順位3番の登記を移記		
	余白	余白	昭和63年法務省第37号附則第2条第2項の規定により移記 昭和63年12月1日		
2	1番抵当権抹消	平成10年4月27日 第 号	原因 平成10年4月20日弁済		

(2) 建築法規の調査

建築に関わる規制について調査します。この調査により建築規模・建物の用途・特殊工事の有無などが分かるので、どの様な建物が建てられるのか、またどの様な活用ができるかを把握することができます。

建築法規の調査は市町村の各課、又は市町村のホームページで調べることができます。

項目	調査で分かること	調査方法	
用途地域	建物の用途（住居系・商業系・工業系）、土地活用の制限	都市計画課	
建ぺい率・容積率	建築規模		
建築協定（有無）	所有地区域の特別な建物用途や建築規模の制限	建築指導課	
道路	種類		建築基準法上の道路になっていないと建築不可
	幅員		道路後退の有無（敷地面積や建築規模が変わる）
名義	建築時の許可、使用の制限等	法務局	
斜線制限・日影規制	建物高さの制限	建築指導課	
防火指定	建築規模により構造や設備の指定がある（建築費が変わる）	都市計画課	
埋蔵文化財包蔵地	埋蔵物調査の有無（調査費用は施主負担）	教育委員会	

(3) 生活関連設備の調査

給排水や電気、ガスなど生活関連設備について調査します。建築時の設備工事費用に影響する重要な調査です。

項目	調査内容	調査方法
給水	本管の有無、位置、宅内引き込み有無、口径、配管経路	水道局（課）
排水	本管の有無、位置、宅内最終柵の位置、排水経路 （本管がない場合は浄化槽を設置）	下水道局（課）
ガス	都市ガス、プロパンガス	ガス会社
電気	引き込み経路、既存設備の移設等	電力会社

(4) 現地調査

現地調査で一番重要なのは境界杭です。隣地境界の未確定により、売却や相続税の物納が出来ないなど様々な問題が発生します。境界杭がない場合は早急の実施測量と隣地権利者の境界立会いにより、境界の確定をします。また周辺環境を確認しカーポートやアプローチの位置確認、解体除去や植木の移設などの打ち合わせは現地がよいでしょう。造成や外構計画も現地打合せが必要です。

また登記情報、建築法規、生活関連設備の調査結果と現地に相違点はないか確認します。

現地調査は専門家（不動産業や建設業関係者）と一緒に立ち会うことをお勧めし

ます。

< 確認項目 >

境界杭の有無...境界に関わるトラブルを回避するために必ず必要。無い場合は測量して隣地権利者と立会いにより杭を入れる。

境界の距離...法務局で取得した測量図と比較。測量図が無い場合は実施測量を行い、正確な敷地面積を把握する。(売却や相続税の物納に必要)

高低差...道路と敷地や敷地内の高低差により造成費が変わる。

道路幅員... 4 m以下(場合により6 m以下)の場合は道路後退が発生する。

接道... 2 m以下の場合は建築不可。

生活関連設備...電柱、電線、宅内給排水、最終桝、ガス管等の確認。

隣地...建物、窓の位置、境界上の構築物。

住環境...日当たり、通風、騒音等、住環境の障害になる要員を確認

地盤データ...地盤強度により特殊基礎工事や地盤改良工事が発生する。近隣の地盤調査データで良いので取り寄せる。

土壌汚染...土地の品質確保のため調査。

* 賃貸住宅や住居などの場合は簡易土壌汚染調査をお勧めします。

(5) 地価の調査

地価を把握することも重要です。土地の価値(評価額)が分かることで、建築前と建築後の税金比較(相続税、贈与税、固定資産税等)や、借り入れの担保力の目安になります。

< 調査項目 >

公示価格...売買価格の基準

(国土交通省ホームページの土地総合情報ライブラリー)

路線価...相続税や贈与税の計算、借入れの担保力の目安など

(国税庁ホームページ)

固定資産税評価額...固定資産税・都市計画税の計算、活用後の節税効果の予測

(市町村の資産税課)

近隣の売買実績...売買価格の参考

(国土交通省ホームページの土地総合情報ライブラリー、最寄の不動産屋)

以上の土地の調査結果をご家族皆様が把握できるように『敷地環境調査報告書』にまとめて提出させていただきます。

続く

全国賃貸住宅新聞 連載記事

エコポイントが始まった。これを契機に本格的にエコを取り込む。

エコ住宅の具体的な商品開発

オーナーズ・トラスト（株）代表取締役

一級建築士・坂間 均

今後のエコ住宅の商品戦略はどのように考えるべきか？

現在エコ建築といわれているものを整理すると大きく分けて 省エネ（CO₂削減） 長寿命化 自然共生（太陽光、太陽熱、地熱利用などの自然エネルギーや自然建材、素材を多用）の3分類に大別できると思います。

その意味で、商品戦略を考える場合に自社の特徴や今までの商品を考慮しながら、どの部分を強調しバランスよく商品化する事が必要です。

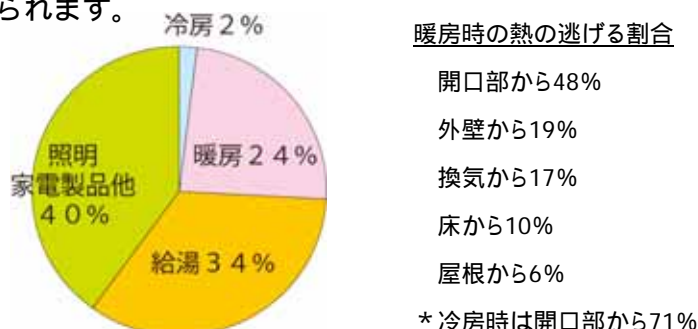
しかし基本的には、今回の住宅版エコポイントの工事基準内容にあるように、建物の省エネ化（CO₂の削減）つまり具体的にいうと暖房効率を上げるために建物の屋根・外壁・基礎や開口部といった建物外皮の断熱性を高めることであり、給湯機器や照明器具などの様々な住宅設備機器の省エネ化を目指すことが最低限必要なことだと思います。

これら建物全体の省エネ化のことを考えず、ただ単に太陽光を屋根に設置しただけの住宅や自然木材を多用しただけの住宅をエコというにはあまりにもお粗末だといえます。

しかし建物の省エネ化を考える場合、建物のどの部分をどのように考えて商品化するのかというのは案外難しい問題です。たとえば単に暖房時の外皮の熱損失を低減するための断熱方法（断熱工法、断熱材の種類）を売りにするだけで、設備機器の選定には省エネの配慮がないようなものは、やはり本末転倒といわざるを得ません。

では何をどうすることが最も効果的に省エネできるのか？それには建物の消費エネルギーは、地域によってどんな箇所にとどのくらいの比率で消費されているのかを知る必要があります。（下記の表参照）これを知った上で、どの箇所をどのような方法で省エネするのが最も効果的でコストをかけずにできるのかを研究することがエコ住宅の商品化の一步だと思います。

その意味においても、今回の住宅版エコポイントの工事基準で温熱等級や開口部、さらに給湯機等の省エネ機器を盛り込んだことは（照明器具の選定まで言及しなかったことは残念）今後の住宅のエコ化というものに対し一つの指針を示したものと考えられます。



（省エネ建材普及促進センターより：関東地区）

（次回へつづく）

相続税の税額控除・税額加算

相続税には相続人の要件等によって、相続税額から一定の金額を控除又は加算する制度があります。相続税の税額控除は6種類、税額加算は1種類あります。それぞれの税額控除と税額加算について解説します。

【相続税額の税額控除】

1. 配偶者控除

被相続人の配偶者が相続により財産を取得した場合は、配偶者の相続税額が控除されます。被相続人の財産には配偶者の協力分も含まれていることを考慮して、次の金額まで財産を相続しても相続税はかかりません。

被相続人の財産のうち相続する財産の額が

配偶者の法定相続分以下（1/2、2/3、3/4のいずれか）

1億6,000万円以下

のどちらかを選択できます。この制度により被相続人に配偶者がいると相続税が安くなるのです。

控除額 = 又は に応じた相続税額

2. 贈与税額控除

相続が発生する前の3年間に被相続人から贈与を受けた財産は相続財産とみなされますが、贈与時に贈与税を払った場合は、支払った贈与税額が相続税額から控除できます。贈与税と相続税の二重払いを防止するための控除です。

控除額 = 贈与税支払額

3. 未成年者控除

未成年者の法定相続人が財産を相続した場合は、相続税額を控除できます。

控除額 = 未成年者が20歳になるまでの年数 × 6万円

4. 障害者控除

障害者の法定相続人が財産を相続した場合は、相続税額を控除できます。

控除額 = 障害者が満85歳になるまでの年数 × 6万円（一般障害者の場合）

”

× 12万円（特別障害者の場合）

.....平成22年4月1日以降の相続税に適用

5. 相次相続控除

10年以内に2回以上の相続が発生した場合には、一次相続（前回の相続）の際に支払った相続税の一定割合を、二次相続（今回の相続）の相続税額から控除できます。適用できるのは法定相続人に限られます。

< 相次相続控除額の計算式 >

$$A \times \frac{C}{B - A} \times \frac{D}{C} \times \frac{10 - E}{10}$$

最大1まで

A：二次相続の被相続人が、一次相続で支払った相続税額
B：二次相続の被相続人が、一次相続で相続した財産の額
C：二次相続で相続人等の全員が相続した財産の合計額
D：相次相続控除を受ける相続人が、二次相続で相続した財産の額
E：一次相続から二次相続までの経過年数（1年未満の端数は切捨て）

結果として

**控除額 = 今回の相続の被相続人が前回の相続で払った相続税から、
前回から今回までの経過年数 × 10% を減らした金額**

具体的な計算例をアルファヴォイスコンサルティングのホームページに記載しますので参照ください。

6. 外国税額控除

海外に財産を所有していた人が外国で相続税を支払った場合、その金額分を日本の相続税から控除できます。

控除額 = 外国で払った相続税額

【相続税額の税額加算】

1. 相続税額の2割加算

相続や遺贈により財産を取得した人が、被相続人の身内以外の場合は相続税額が2割加算されます。

このように相続人の状況によって相続税は変わります。特に“配偶者控除”“相次相続控除”は、事例が多く控除額も大きいので覚えるようにしてください。

営業ツール（相続税の税額控除と税額加算）をホームページに記載していますのでご活用下さい。 <http://www.alpha-vc.co.jp>

掲載内容・公開セミナーについてのご質問・ご意見、また、アルファヴォイス倶楽部のメール配信をご希望の方はご連絡下さい。 info@alpha-vc.co.jp / FAX03-5215-8717