

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第146回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

住宅地の中に突然広がる青空駐車場があった。それなりに駐車しているから相応の需要があり、地域に貢献している。一方で、

住宅地らしくない空間に違和感があった

(写真)。違和感の原因は、木が1本もなく、広い面積がアスファルトで覆われている、道路沿いに何十台も車が並ぶ圧迫感、どの車が動き出すか分からない緊張感などだ。なぜこんな設計になるのか。



井部 周斗

不動産学部 4年

区分された駐車場

営者のようだが、道路沿いの一角が車1台分の奥行の駐車場で、背後に広がるメインの駐車場は、進入路だけで接道する路地状の駐車場だ。わざわざ、不便に設計している。考えられる理由は、相続税対策だ。相続税評価では、三方路地は正面路線価に一定の加算をするため、高く評価される。これに対して、路地状地は安く評価されるから、評価額を

二重に減額できる。道路沿いはなるべく狭くして、正面路線価の高い価格が適用される面積を少なくしている。また、奥行が短く、奥行減額の評価減も可能となる。ここでも二重に減額できる。このように、土地を分割利用すると相続税評価額が何重にも安くなる。

大学の授業では、隣地を併合することで資産価値が上昇する限定価格について学ぶ。このケースは逆に経

済合理性に反する分割だが、相続税評価額を下げるという合理性がある。矛盾する2つの合理性をどうすればよいのだろうか。そして、地域の住環境と異質の空間をどうすればなじませることができるのか。まず、建築物でない青空駐車場には建築基準法が適用されず、建築確認が不要なためどのような設置設計でも設置設計できることを改める。一定規模以上の駐車場に建築基準法等を適用し、

節税目的の不便設計改善を

法。



どの車が動き出すか分からない危険な駐車場

設置前に計画内容を審査する仕組みをつくる方法だ(手続き)。次に、

駐車場前の道を歩行して感じる危険性をなくす方法だ(設計方法)。道路境界部分には仕切りを設け、できれば植栽すると共に、出入り口を1つにして、安全で環境に配慮した駐車場とする(今川知治「不動産の不思議第141号」16年7月5日号)。

更には、そのような配慮のある駐車場に相続税の評価減を認める(評価方

敷地内で処理すべき事項を省略して費用削減や効率向上を図る一方、外部に不経済を及ぼす例に、古くは工場の公害があり、不動産では駐車場の不足のアパートがある。車路を排して効率を高める半面、通行人に危険を感じさせる駐車場も同列だ。

【教員のコメント】

敷地内で処理すべき事項を省略して費用削減や効率向上を図る一方、外部に不経済を及ぼす例に、古くは工場の公害があり、不動産では駐車場の不足のアパートがある。車路を排して効率を高める半面、通行人に危険を感じさせる駐車場も同列だ。

敷地内で処理すべき事項を省略して費用削減や効率向上を図る一方、外部に不経済を及ぼす例に、古くは工場の公害があり、不動産では駐車場の不足のアパートがある。車路を排して効率を高める半面、通行人に危険を感じさせる駐車場も同列だ。

敷地内で処理すべき事項を省略して費用削減や効率向上を図る一方、外部に不経済を及ぼす例に、古くは工場の公害があり、不動産では駐車場の不足のアパートがある。車路を排して効率を高める半面、通行人に危険を感じさせる駐車場も同列だ。

敷地内で処理すべき事項を省略して費用削減や効率向上を図る一方、外部に不経済を及ぼす例に、古くは工場の公害があり、不動産では駐車場の不足のアパートがある。車路を排して効率を高める半面、通行人に危険を感じさせる駐車場も同列だ。

敷地内で処理すべき事項を省略して費用削減や効率向上を図る一方、外部に不経済を及ぼす例に、古くは工場の公害があり、不動産では駐車場の不足のアパートがある。車路を排して効率を高める半面、通行人に危険を感じさせる駐車場も同列だ。