



土地の個性の活かし方

SUUMOジャーナルより

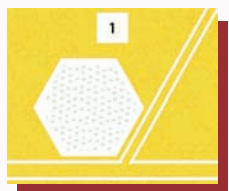
よい家を建てられるのは四角い土地ばかりではありません。変形地や狭小地、傾斜地などさまざまな形状の土地にも住みやすい家は建てられます。

しかも上手にその土地を活かすことで、個性豊かな家を実現します。

土地のカタチ別に特徴や活用方法をお伝えしましょう。



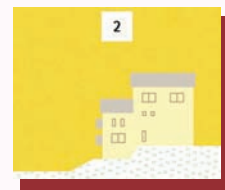
① “変形地”の活かし方



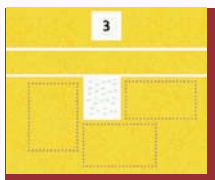
三角形や五角形、台形などの変形地。こうした形状に四角い建物を建てると、角にデッドスペースができることがあります。そこにデッキや坪庭を設けたり、書斎コーナーを設けたりする活用方法も。土地形状にある程度合わせた建物をつくる工法もあり、床面積を広く確保できるとともに、個性的な空間づくりが可能になります。

② “傾斜地”の活かし方

ひな壇状に造成される以前の、高低差のある自然のままの土地。平らに造成して家を建てるのが一般的ですが、がけ崩れのおそれのない地盤であれば、高低差を活かして、眺めがよく、採光・通風に優れた家を建てるすることができます。建物の低い部分には、敷地と道路との高低差を利用して、地下室やガレージを設けることも可能です。



③ “狭小地”の活かし方



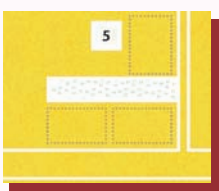
利便性の高い地域にあって、まわりを住宅に囲まれているケースが多いです。建ぺい率・容積率が郊外よりも高いので、3階建など上に延ばせば十分な延床面積を確保することが可能です。窓の設け方で採光・通風を確保し、部屋のつくりをオープンにすることで、狭くても開放感のある住空間にすることができます。

④ “旗竿地”の活かし方

幅4m以上の道路に2m以上接しなければならないという法律をクリアするためにできた土地の形状。路地状敷地ともいうが、その路地をどう活かすかがポイント。駐車場やアプローチにでき、植栽を楽しむことも可能です。また、密集地でも路地側は視界が開けているので、その方向の窓の設け方で開放感のある家をつくることもできます。



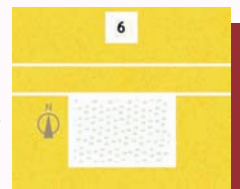
⑤ “細長い土地”の活かし方



道路に接する間口に対して奥行きが長い土地。住宅密集地にあることが多く、採光が得られにくいので上から光を取り入れるなど窓の位置に工夫が必要。建物をコの字型にして、中庭越しの光を取り入れると部屋が明るくなります。暮らしの中心となるLDKを、光が取り込みやすい2階に配置するのもプランのポイントになります。

⑥ “北道路の土地”の活かし方

建物の北側に道路がある土地。隣家によって日照が遮られることがあるので、南道路の土地より避けられがちで、価格は比較的安いことが多いです。しかし、南側に玄関を設けなくてよいので、南に設けることの多いLDKなどのスペースを広くとれます。また、南側に庭を設けると、道路から離れているので、落ち着いてすごせます。



固定資産税Q&A

家が古くなれば固定資産税額も下がるのでは？



固定資産税は、土地・家屋及び償却資産（これらを総称して固定資産という）の資産価値に対して課される市町村税です。（地方税法第342条）

- Q. 家屋は年々古くなっていきますが、それに伴って税額は下がらないのでしょうか？
- A. 家屋も、土地と同様に3年ごとに評価替えが行われます。評価の方法は「評価替えの時点で同じものを建てると、いくらかかるのか」（再建築価格）を求め、「建築後の年数による損耗率」（経年減点補正率）を掛けて、評価額を算出します。
- したがって、最新の資材価格や建築費用によって再建築価格が変わるため、必ずしも年数が古いからといって税額が下がるとは限りません。
- 評価替えの結果、建築費の上昇率が経年減点補正率を上回る場合は、前年度の価格を上回ることとなります。しかし、この場合には、前年度の価格を上回らないこととして、据え置きとなります。

浜松市役所HPより

しずおかFPサービス column

契約のかたちでかわる税金

相続対策に活用されるものに生命保険があります。

相続税を納めるための資金や相続人たちが財産を円満に分けるための資金、非課税枠を利用した節税など活用の目的はさまざまです。活用の種類がいろいろある生命保険ですが、契約によってかかってくる税金の種類は異なります。死亡保険金を受取った「夫」、「妻」、「子」の家族の場合で考えてみると下の表のようになります。

契約者 (保険料を負担)	被保険者	受取人	かかる税金
夫	夫	妻、子	相続税
夫	妻	夫	所得税
夫	妻	子	贈与税

表の見方のポイントは、まず保険料を負担した人と被保険者が同じ人かどうか、という点です。同じ人の場合、相続税の対象となります。節税目的の生命保険金控除の対象になるのはこのパターンです。次に、保険料を負担した人と受取人が同じ場合は受取った保険金は一時所得として所得税が課されます。また、保険料を負担していた人と被保険者、受取人が全て違う場合は贈与税の対象となります。目的にあった保険契約を締結するようによく考えましょう。



KONOIKE Co. 株式会社

KONOIKE は、お客様と社員が「夢」と「誇り」と「喜び」を
共創できる素晴らしい会社を目指します。

□ 本社	〒430-0946	浜松市中区元城町216-11	TEL: (053) 455-0661 (代)	FAX: (053) 452-1930
□ 本店営業部	〒430-0946	浜松市中区元城町216-11	TEL: (053) 454-3723 (代)	FAX: (053) 454-9584
□ 静岡支店・特建部	〒422-8036	静岡市駿河区敷地1丁目5-15	TEL: (054) 269-5102 (代)	FAX: (054) 269-5103
□ 掛川支店	〒437-0039	袋井市愛野東2丁目9-2	TEL: (0538) 45-0054 (代)	FAX: (0538) 43-7788
□ リニューアル部	〒430-0946	浜松市中区元城町216-11	TEL: (053) 455-1311 (代)	FAX: (053) 455-1312

<http://www.konoike-cons.co.jp/>