

まるさん通信

Vol. 07
2024.4

気軽に相談できる不動産屋「丸三」が、
不動産にまつわる情報をお届けします。



CONTENTS

- 01.Column 不動産を知ろう
不動産[土地]の設計について
 - 02.丸三TALK
土地設計から
「暮らし」と「安心」を考える
 - 03.丸三からのお便り～7通目～
from 柴田文子 × 弘内真理乃
 - 04.大切な資産について考えよう！
意外と知らない
相続税の基礎知識
- 最新物件情報
「瀬谷区阿久和西4丁目」
 - 丸三NEWS

最新物件情報

丸三の分譲ブランド HONOVO

瀬谷区 阿久和西4丁目

毎回好評をいただいている建売分譲ブランドHONOVO(ホノボ)の新しい分譲地の現場がスタートしました。今回の丸三TALKでお話をうかがった有限会社 開行設計のお二人に土地の設計をしていただき、造成がここまで進んでいます。全7区画の分譲地に8月には3棟の建売住宅が完成予定です。販売時期など詳細が決まりましたらWEBサイトでもご紹介していきます。



周りに高い建物がなく開放的な立地。静かで落ち着いた、子育て世代に人気のエリアです。



これまでのHONOVOについては
WEBサイトでご覧いただけます。



LINE公式アカウント
始めました

お気軽にお友達追加してください。



丸三NEWS

オフィスの2階は
会長の旅の思い出がズラリ！



以前は会長の執務室でしたが、今はまるさん通信での対談やスタッフの休憩室となっています。飾り棚には会長が旅先で購入したオブジェなども飾っています。小さなお子様と一緒にのお客様などに、周りに気兼ねなくお過ごしいただける場所となっています。ご利用をご希望の方はお気軽にお声がけ下さい。



株式会社 丸三

お問い合わせはこちら

TEL:045-363-0003

FAX:045-391-0303

ホームページも
ご覧ください



クチコミ投稿に
ご協力ください



不動産を知ろう

不動産にまつわるアレコレを詳しくご紹介、ご説明していきます。

不動産[土地]の設計について

皆さま、いつも大変お世話になっております。「まるさん通信」第7回のテーマは「不動産(土地)の設計」についてです。

皆さまは「設計」という言葉を聞くと「建物(間取り)」をイメージされるのではないのでしょうか？

今回は、不動産業界と関わりが少ない方は目にする機会が少ない「土地の設計」をご案内します。

皆さまがお住まいの「家」は、平ら(水平)な土地の上に建築されていることが通常です。何気ないこの平らな空間ですが、この状態を造るのが土地の造成というもので、造成をするためには土地の設計が必要となります。山坂の多い横浜市内では、中々この「平ら」な場所は少なく、一見平坦に見えても土地の入口と奥では高低差が何mもあることがあります。

この高低差を平らにならすには、ブロックを積み、擁壁というコンクリートの壁を築造する等の工事を行わなくてはなりません。また広い土地となると道路を造る必要もあり、水道・下水・ガス等のインフラ整備の検討もしなくてははいけません。

土地の設計として一番最初に行うのは、土地の現況(高低差)を測る作業(現況測量)です。家・物置・井戸があるか等も調べます。これにより数値や等高線で土地の高低差が分かるため、これをもとに設計士さんが土地の造成図面を作成します。

横浜市の条例はもとより、通常の法令(都市計画法、建築基準法など)以外のさまざまなルールがあり、毎年のように内容が変更されます。残念ながら普段業務を行っている私たちでも変更内容のすべてをフォローすることができないのですが、設計士さんが最新の情報を取得し、最新の法規制にもとづいた図面を作ってくださいます。この図面には土地の高低差はもちろん、インフラについて、ブロックや擁壁の高さなどの様々な情報が書かれています。



代表取締役 **和田 崇** Takashi Wada

【出身】横浜市旭区

【保有資格】宅地建物取引士、
公認不動産コンサルティングマスター、
相続対策専門士、賃貸不動産経営管理士

私も最初は何の数値か分かりませんでした、設計士さんのご指導のもと読み解く力がつきました。

数値が分かると平面上の「2次元」が「3次元」で捉えられるようになり、出来上りのイメージがわいてきます。

次に、行政から工事を行う許可を取ります。造成する土地に道路や擁壁などを築造する工事は「開発行為」という「都市計画法」に定められた申請が必要です。

この申請は約4か月～5か月という長い時間がかかります。途中で変更があると一からやり直し！なんてことになり兼ねません。

このため事前の図面チェックやどのようなコンセプトで工事を行うかという基本理念が欠かせなくなります。

同時に、水道・下水・ガス等のインフラ工事も行います。

いざ土地の設計を試みると土地の前面の道路にインフラが整備されてなかったり、容量(配管の口径等)が足りないことが分かったりします。

この工事申請は、前述の通り大変長い時間と多大な費用がかかります。このため、ビジネスにおけるコスト(費用と時間)という観点で見ると、この開発行為という工事申請を行わずに宅地を造成できるかが大変重要となります。

逆にこの多大な時間と費用をかけて開発行為という工事申請をすれば、関係各庁のチェックを受けたいわば「お墨付き」の図面と工事ができることも事実です。

土地の造成工事が始まると騒音や振動等でお騒がせしてしまうことが多々あるのですが、この工事が開始できるまでも多大な時間と費用が掛かっております。現場で感じることは、工事が始まるまでが本当に大変ということです。

次回は、次の工程「不動産[土地]の造成」についてお話ししたいと思います。



共に歩んできた20年、 その間の時代の変化とは

和田: 阪口さんとはもう長いお付き合いですね。20年くらいでしょうか？

阪口: そうですね。造成設計の仕事
を長く続けていますが、丸三さんとは先代の社長の頃からずっと一緒にお仕事をさせていただいています。

和田: 分譲地をつくるときは、街の
基盤となる造成に関する仕事を全てお任せしています。

土地を整えるための計画や、暮らし
やすい道路の設計、さらには役所

の許認可申請まで。開行設計さんは
当社にとって、なくてはならない存在です。

阪口: ありがとうございます。造成の
プロとして、そう言っていただけてとても嬉しいですよ。

和田: 本多さんには最近、近隣住民
の方に行く「造成工事前のご説明」に同行いただきましたね。

本多: はい。なるべく同行させていただくようにしています。近隣住民の方への気遣いは、その土地に手を入れる者として、大切な仕事のひとつだと考えています。

阪口: ただ、20年くらい前までは事前
説明などは重視されてなかったんですよ。とにかく急いでつくれ、どんどんつくれ」という感じだった。今は「どのようにつくれたのか」というプロセスが重視されるようになってきていると感じます。

和田: 細かくプロセスを追うようになったことで造成のクオリティは変わってききましたか？

阪口: クオリティは上がったと思います。それこそ人的ミスが起きにくくなったし、途中で確認する手間が減ったことで効率も上がりました。昔は文字が潰れるファックスで図面をやり取りしなければならず、読めない場所があったり、間違えて読み取ってしまったり。今は隅々まできちんと数字が入った図面データをスマホでもやり取りできるようになったので、時間や場所を限らず的確に仕事ができるようになりました。

「良いものをつくる」という 志を持った専門家チーム

和田: 阪口さんがお仕事で特に大切に
されてることをお聞きしてもよろしいでしょうか？

阪口: 「間違えないこと」ですね。どんな仕事にもヒューマンエラーはありますが、長年仕事をしていると「この図面、何かおかしいな」と違和感に気づくものです。そこで小さな手戻りを恐れず、この後の工程のことをしっかりと考えた上で一旦手を止めて作業を振り返ることが大切。致命的な間違いを回避できるかどうかの分かれ目なんです。

本多: 私たちの仕事は、図面のちょっとした数字の間違いで現場が完全にストップしてしまうこともあります。

阪口: そう。だからプロとして広い視野で判断をしていかないといけない。さらに丸三さんと仕事をしていると、

丸三 FROM OUR PARTNER TALK

宅地造成の専門家である開行設計さんに、
宅地の造成設計をする上で
大切にしていることを伺いました。

大きなミスって本当に少ないように感じます。それって何か理由があるのでしょうか？

和田: 私たちはチームで動いています。開行設計さんが書いてくれた図面も、当社を始めとして土木工事や水道設備に関する専門家がそれぞれの立場からチェックしています。それぞれプロの立場から意見を出し合うことで、大きなズレを回避することができているのだと思います。

阪口: 丸三さんのチームは、誰もが遠慮なく意見を言える空気があるの
がいいですね。それは全員が「良いものをつくる」という志のもとに集

まったプロだ、という信頼関係があるからだと思います。

本多: 「良いものをつくる」確かにそうですね。私も造成設計のプロとして生活者の方の「暮らしやすさ」を大切にしています。

和田: プロの目線で考える「暮らしやすさ」とはどのようなポイントがあるのでしょうか？

本多: 動線や面積など土地の平面に関するところに目を向けられがちですが、「高低差をなくす」ことが「暮らしやすい」造成を考える上で一つのポイントだと考えています。

和田: 確かに。土地の高低差を解決

しないまま、その上に町をつくってしまうと、道路の勾配で車をこすってしまう、なんてこともありますよね。開行設計さんは、プロの視点から起きうるトラブルを未然に防いでくださるので本当に助かっています。

専門家に依頼することで 得られる「安心感」

阪口: 今は特にそれぞれの仕事の専門性が高まってきていますよね。

和田: はい。開行設計さんに依頼している土地の設計は、昔は内装設計や住宅設計の会社さんに合わせて依頼することもありました。ですが、

土地設計から「暮らし」と「安心」を考える



有限会社 開行設計
本多 智則

有限会社 開行設計
代表取締役
阪口 市郎

株式会社丸三
代表取締役
和田 崇



土地にしぼって設計していただけることでより高いクオリティになります。造成設計のプロとして暮らし始めるリスクまで考慮してくださるので頼もしいです。

阪口: 当社は造成設計一筋。だからより多くのケースを知ってるんです。専門家として想像力を働かせて「間違いのない仕事」をしています。

和田: 「安心のお墨付きができるまちづくり」ですね。開行設計さんに任せれば大丈夫。丸三としても開口設計さんには安心してお任せすることができます。

丸三からの お便り

7 通 目

スタッフがそれぞれの得意分野の情報をお届けしている「丸三からのお便り」今回は特別編。
サポート業務を行う「柴田」「弘内」へのインタビューを通して、2人の素顔に迫ります。



柴田 文子

弘内 真理乃

地元の不動産屋として「何かあれば丸三」というように、お客様から親しみを感じてもらえる接客を心がけています。

弘内:私も柴田さんと同じ思いです。お電話での対応一つとっても、お客様に安心して頼っていただけの対応を心がけています。

柴田:私たちはお客様と丸三との一番最初の接点ですからね。

柴田:それに交通の便が良いです。市内にも気軽に遊びに行けますし。

弘内:公園の数も多くて、小さなお子さまのご家族にも住み心地がいいんじゃないでしょうか。

柴田:当社にご相談にいらっしゃるお客様も「20年くらい三ツ境に住んでいる」という方が多いです。それだけ多くの人に愛されている街ということですね。

Q1.自己紹介をお願いします。

柴田:事務担当の柴田です。受付や電話対応、その他の総務関連の業務全般を担っています。

弘内:同じく事務担当の弘内です。週3日程、パートタイムで勤務させていただいています。

Q2.お仕事で大切にされていることは？

柴田:当社は地域に根付いた企業として、三ツ境エリアでのご縁を何よりも大切にしています。

Q3.三ツ境エリアの好きなところは？

弘内:三ツ境の魅力は暮らしやすさだと思います。

柴田:本当にそうですね。県外の方がイメージする「横浜」の華やかなイメージとは違うかもしれませんが、若い人から年配の方まで、どの世代の方も住みやすい街だと思います。

弘内:昼間の駅前はそれなりに人通りがある。でも、夜は静かで治安も良いですよ。

Q4.今後頑張っていきたいことは？

弘内:私はいっとお客様のお役に立てるように、専門的な知識を身につけていきたいです。

柴田:私は丸三という存在をお客様にもっと身近に感じてもらうような接客を心がけていきたいです。「柴田がいるから、ちょっと丸三に話をしに行ってみようか」と思っていただけなら嬉しいですね！

大切な資産について考えよう！

丸三に多く寄せられるご相談をQ&A形式でご紹介いたします。

意外と知らない相続税の基礎知識

Q1. 相続が発生すると必ず相続税がかかるの？

A1. 被相続人の純財産（プラスの財産からマイナスの財産【借入金など】を控除したものが**基礎控除額を超えなければ、相続税の申告と納税の必要はありません。**

Q2. 相続税の基礎控除額はいくらなの？

A2. 相続税の基礎控除額は、法定相続人の数によって変わります。
相続税の基礎控除額 = 3,000万円 + (法定相続人の数 × 600万円)

(例) 相続人が配偶者と子ども2人の場合

相続人が3人になるので、相続税の基礎控除額は次のようになります。

3,000万円 + (3人 × 600万円) = 4,800万円

この場合、夫の相続の純財産が4,800万円以下であれば相続税はかからず、申告の必要もありません。



文章提供：(一社)LTRコンサルティングパートナーズ・加藤税務会計事務所 / 税理士 加藤 博明
LTRコンサルティングパートナーズは、弁護士・税理士・司法書士・不動産鑑定士など11の士業グループです。不動産・法律・税金など、どんなご相談もワンストップで解決することを目指して2001年に発足しました。
<https://www.ltr-consul.com/>