

まるさん通信

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。

Vol. **11**
2025.10



CONTENTS

01.Column 不動産を知ろう
「建物」のエクステリア(外構)
について

02.丸三TALK
エクステリアの専門家と
「現場」への想いを語る

03.丸三からのお便り～7通目～
from 不動産賃貸業務 太田 裕介

04.大切な資産について考えよう！
しておくべき「争族」対策とは？

- 最新物件情報
「阿久和東二丁目 分譲地」
- 丸三NEWS

丸三からの 11 通目 お便り

3月から新しく丸三のチームに加わったスタッフのご紹介です。
オフィスにお立ちよりの際は、お気軽にお声がけください。



不動産賃貸業務 太田 裕介

はじめまして。3月に入社しました太田裕介（おおたゆうすけ）と申します。

現在1歳の子の父として日々奮闘しております。おむつを替えたり、一緒にお風呂に入ったり、ご飯を食べさせたり、休みの日は子どもが疲れ果てるまでずっと遊んだり。最近では「パパ」「ブーブー」「バイバイ」「おいしい」と喋

れる言葉も増え、日々癒されております。その間、家事の負担が増えてしまう妻には申し訳なくもありますが…。

丸三に入社するまでは賃貸住宅の仲介に10年程携わっていました。入学、転勤、結婚、ペット、立退き等、多くのお客様のお手伝いをさせていただきました。お客様から別の不動産業者に「早くしないと物件が無くなりますよ?」と言われたとご相談を受けることもありました。ですが、引越は物件を決めて終わりではありません。その後の新生活をイメージして「焦らず考えることは考える、結論が出たときは早く動く」ことが大事だと思います。人と比較せずに自分のペースで進めて行きましょう。

丸三では賃貸のご相談や仲介に加えて売買まで幅広く担当させていただきます。売買に関しては日々学ぶことも多いですが、内見時に見落としがちなポイントや注意点など、今までの経験から良いも悪いも正直にお話しさせていただきます。「貸したい」「借りたい」「売りたい」「買いたい」どんなことでもお気軽にお申し付けください。



しておくべき「争族」対策とは？

丸三に多く寄せられるご相談をQ&A形式でご紹介します。

相続が「争族」にならないために、
事前にできることを知っておきましょう。

Q1. 遺産はどうやって分けるの？

A1. 相続が発生すると、遺産となる財産を分けるために遺産分割協議が必要です。そこで話がまとまらない場合は、調停や訴訟となってしまうことがあります。このように**大きな揉め事**に発展すると「争族」などと呼ばれることになってしまいます。

Q2. 「争族」対策でできることは？

A2. 「争族」にならないためには、**元気なうちに遺言書を作成する等「遺産分割対策」をすることが**大切です。遺言書があれば、相続人全員との遺産分割協議を経ることなく、遺産を分けることができます。「誰にどの財産を相続させるか」を検討しておきましょう。
しかし、遺言を作成しても一部の相続人を優遇する内容で作成した場合には、他の相続人の「遺留分（法的に決められた分配分）」を侵害するとして、結局争いになるケースもあります。このため、**この「遺留分」を検討しておくことも相続対策では重要なポイントになります。**



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。

「建物」のエクステリア（外構）について



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

皆様、いつも大変お世話になっております。今回のテーマは「建物のエクステリア（外構）」についてです。建物を建築した後に駐車場を造ることや隣接地との間にブロックやフェンス等を設置する工事を一般的に「エクステリア（外構）」と呼びます。

エクステリア（外構）工事は、建物建築工事の最終工程です。ここまで携わった全ての職人たちがつくり上げてきたものに、最後の施工をしてお引き渡しをする、とても重要な役割です。（野球でいえば試合の最後を締めくくるストッパーでしょうか？）最後の敷地内の清掃も、お客様に気持ちよく引越していただくために最大限の注意を払います。

しかし、建物建築前にブロック工事（土留め工事等）を施工したり、敷地内の土を搬出する

など、実は建物着工前の準備工事としてもエクステリア（外構）工事が必要なことがあります。建築前と建築後、いわゆる入口と出口の両方で大事な役割を担っています。

エクステリア（外構）工事にも、設計が必要です。駐車場は何台分必要か、ブロックは何色を使うか、宅配ボックスを設置するかなどを決めていきます。

これ以外にも、プロの目線で見ると重要なことが設計には存在します。道路や隣接地との高低差、前面道路の傾斜（坂道）等、土地の四方に目を凝らしておかないと、車が入れづらくなってしまった、隣接地に土が流れ出てしまったなどの問題が起きてしまいます。現地を確認することで、引越してから不便さに気づくようなことを、避けることができます。図面だけでなく、現場をくまなく見ることがエクステリア（外構）工事の基本ではないかと思います。

この機会に、エクステリア（外構）に関する、お客様からのご相談をご紹介します。

最近は「草を刈るのが面倒」という相談を多くいただきます。建物周り全体にコンクリートを打設することで解決できます。夏の照り返しが強くなってしまったという後日談もありますが、草刈りからは解放されたのはよかったと仰っていただけます。

隣接地からの目線が気になる場合に「目隠しフェンスを設置したい」「庭をタイルやコンクリートにしたい」など、お庭をガーデニングやバーベキュー等のアウトドア的に使いたい方も増えています。タイルを張ると費用はかかりますが、見栄えは格段によくなります。ただ面積を大きくする場合には水捌けが大切で、雨が降ると水が溜まらないように注意が必要です。駐車場を増設する場合に「庭を一部壊して駐車場にしたい」というご相談もあります。簡単そうに見えて、実は大変な工事です。給排水管が地中にあり工事自体ができなかったり、既存ブロックの解体、土の搬出、ブロックの再施工、コンクリート打設等、設計がうまくできていないと計画が頓挫してしまいます。「屋根付きカーポートをつけたい」という時は敷地に柱を設置できるだけの余裕があるかのチェックが必要です。屋根付きカーポートは建築面積に含まれるため、建築法規に抵触しないかのチェックも必要です。

地元で長く不動産業を営んでいると、不動産に関連しないご相談をいただくこともしばしばあります。今回の丸三TALKで対談させていただいた、外構工事を専門とされているエクステリアクローバー株式会社様を始め、丸三では様々な専門家のご紹介が可能です。何かお困りのことがございましたら、お気軽にお声がけください。

**不動産に関する相談は
お気軽にお問い合わせください。**



20年近い付き合いで 築いた信頼関係

和田:最初にお会いしたのはお互いに父親の下で働いていた時ですね。

伊澤:それがもう20年近く前のことです。現場で和田さんにお会いしない期間が5年くらいありました。

和田:その間に伊澤さんはお父さんの会社から独立されて。

伊澤:そうなんです。自分で会社をやるようになってから、和田さんにご挨拶しようと思ってお伺いしたところ、早速お仕事をいただいたんですよ。

和田:最初は「小さな仕事でも良ければ」と言って依頼したんですが、伊澤さんは地元の方ですし、若い頃から知っているが故の信頼もあり、すぐ仕事がしやすかった。だから、その後も依頼させていただいて、気づけばもう8年程お世話になってます。

伊澤:気軽に相談していただけているなという実感はあります。

和田:私のほうが年上ですから、依頼の仕方も「きちりしないと」というプレッシャーはあるんですけどね。

伊澤:そうだったんですね！

和田:そうなんです。でも伊澤さんとはお付き合いも長いですし、つい甘えてしまうんですよ。

「現場を大切にする」 という共通認識

和田:伊澤さんのフットワークが軽いところに特に助けられています。送った写真だけを見て判断せず、ちゃんと現場を見てもらえますから。

伊澤:この仕事は現場に行く手間を惜しんだらお終いだと思っているんです。何をやるにしても、足を運んで自分の目で見ないと動けません。

和田:写真とかLINEとか便利なツールはありますが、現場が大事だと思っています。伊澤さんが同じ思いでいてくれるから信頼して仕事を頼めるんです。

伊澤:ありがとうございます。

和田:あとは外構の図面について、

伊澤さんというフィルターを通しておけば安心というもあります。私たちが図面だけでは気づけない、使い勝手の部分まできちりチェックしてアドバイスしてもらえますから。

伊澤:車の駐車スペースと水道の位置関係とか細かいところでも、何か一つ不具合があると確実に生活のストレスに繋がりますよね。

和田:クレームになりかねない問題点も、伊澤さんはしっかり拾い上げてくれるので頼もしいです。

「作品をつくる」という 意識で仕事に臨む

和田:伊澤さんが以前に「作品をつくるという感覚で仕事をしている」とおっしゃっていて、すごく共感できると思いました。私たちも家をつくる仕事をするうえで、量産ではなく、常にオリジナルなものをつくりたいとい

丸三 FROM OUR PARTNER TALK

約20年前から交流のある

エクステリア(外構)工事専門の伊澤さんと
一緒に仕事への向き合い方を語り合いました。

大切なのは、現場を見て判断すること



う想いを持っているので。

伊澤:和田さんも、「HONOVO」のようにしっかりとしたコンセプトを持って、分譲地プロジェクトに取り組んでいらっしゃるんですね。ああやって世界観を一から全部作れる仕事というのは素晴らしいと思います。

和田:分譲地の世界観をつくるという意味では、家の外構は非常に重要なんですよ。その点、現場で一番動いていて、お客様の声も直接に聞いている伊澤さん頼みなところはあります。

伊澤:丸三さんからの依頼は建売で

すからね、注文住宅のように、実際に住むお客様の要望を聞きながら進めることはできないのが難しいところなんです。暮らす人の立場を想像しながら、限られたものの中で最大限の使いやすさを追求する必要があります。とても難しい仕事ですが、家は多くのお客様にとって一生に一度の買い物ですからね。

和田:そうなんです。だから私たち不動産の人間、外構の伊澤さん、それに建築の人たちが皆で協力して、一つひとつ確実に良い家をつくっていかないといけないんですよ。

まだまだ発展途上！ さらにチームプレーに 磨きをかけて

伊澤:そこの連携に関しては、資料を用意している間に図面を引いて、現場監督さんに指示を出してというチームプレーが、あと2年くらいしたらもっとスムーズにいくんじゃないかと。

和田:今もお客様に不利益にはなっていないんですけどね。

伊澤:はい。ただ、もっとチームの呼吸が合えば、ロスが減り、価格にも反映されて、今よりリーズナブルに良いものがつくれるでしょうし。

和田:いつも私たちのことを考えてくれて感謝しています。だから、家の外周りを頼める人が必要な時は、すぐ伊澤さんをご紹介するんですよ。

伊澤:ありがとうございます。

和田:ちなみに伊澤さんご自身には「こういう仕事がやってみたい」というのはあるんでしょうか？

伊澤:建売の分譲地プロジェクト全体の外構を手掛けてみたいです。

和田:街の世界観を一から作るという仕事はやっぱりいいですよ。今後そういう仕事でも一緒できれば、私も嬉しいです！

最新物件情報

HONOVO

分譲地販売中！

阿久和東二丁目 全19区画

全19区画(建売分譲4棟／建築条件なし土地15区画)の新しい分譲地ができあがりました。自然が多く残る落ち着いた住宅街の中で、全区画120㎡超えの広さが魅力の子育て世代におすすめの分譲地。建売の4区画には全て「DEN(デン)」と呼ばれる小部屋がついているのが特徴です。ワークスペースや趣味のスペースなど幅広くご利用いただけます。4号棟の「DEN」はリビング階段の途中にあり、ステップフロアの役割も兼ねています。広々とした脱衣所には作業カウンターが備わり、家事の効率がぐんと上がります。家具付物件なので、実際の暮らしをイメージできます。ぜひ一度、現地を見学にいらしてください。



詳しくは、
HONOVO 阿久和東二丁目
特設サイトをご覧ください。



LINE公式アカウント
始めました



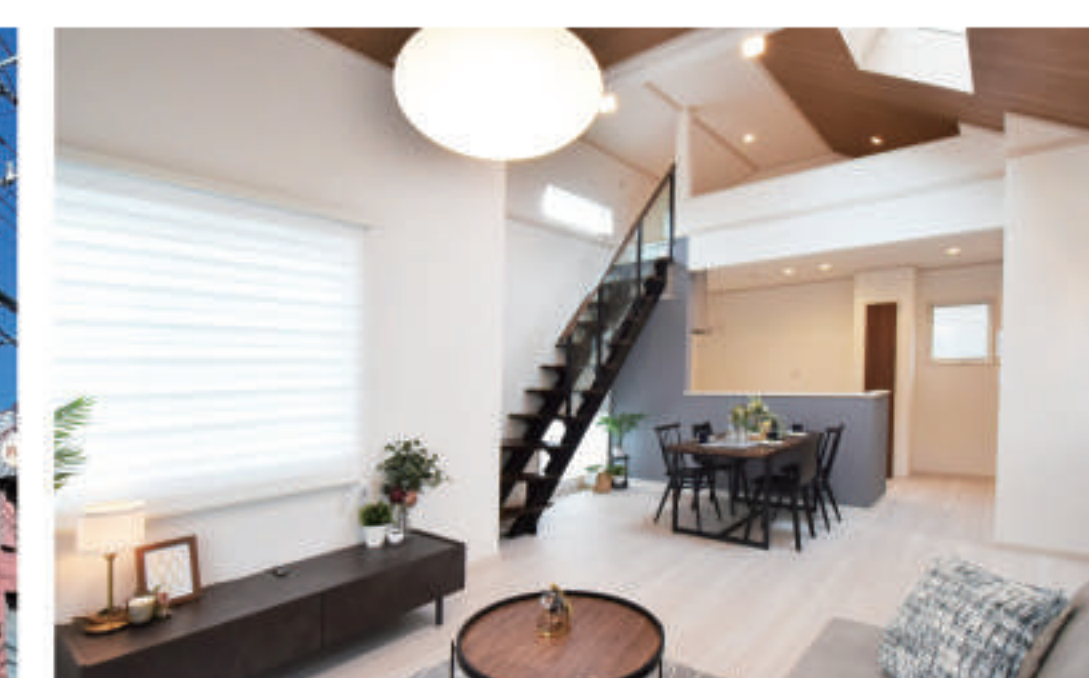
お気軽にお友達追加してください。

丸三NEWS

限定
1棟

3,850
万円(税込)

HONOVO 宮沢一丁目



HONOVO宮沢一丁目建売分譲価格改定しました！

東側を和泉川が流れる自然豊かな川沿いに佇むリビング家具付建売住宅です。トップライトから柔らかな陽光が差し込む2階リビングは、家具がセットされているので、実際の暮らしをイメージしやすい空間です。今回、価格もグッと手が届きやすくなりました。ご見学も可能ですので、お気軽にお問い合わせください！

2SLDK+

・スケルトン階段・リビング家具付
・トップライト・ロフト

アクセス

相鉄線「三ツ境」駅徒歩21分又はバス6分
「瀬谷スポーツセンター」停下車徒歩7分

詳しい
情報は
こちら



※物件情報は9月24日時点の情報です。



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

