# 土地は“面積”でなく“価値”で分割
# 資産価値を最大化させる分筆方法

相続対策を考えるうえで、悩みの種となるのが土地の分割方法。安易に「共有」を選ぶと、権利関係が複雑化するばかりか、共有者全員の同意なしには売却や新築もできなくなってしまうため、できることなら相続発生前に分割プランを用意しておきたいものです。

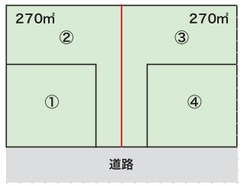
しかし土地の分割は、ケーキのように「同じ広さずつ平等に分割し相続させる」ことができるとは限りませんし、それが資産価値の最大化という意味で正解とも限りません。特に、相続後に「実需向けの売却」が検討できる土地の場合は、分割方法をよく吟味する必要があります。

## 分割数を増やせれば土地の価値も高まる

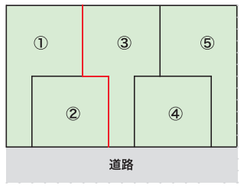
土地の分割方法に気を配る必要がある理由は、分割数によって土地全体の価値が変わってくるためです。同じ床面積なら狭いワンルームを詰め込んだほうが（理論上は）家賃収入が増えるのと同様、宅地も細かく分割できたほうが1区画ごとの単価は高くなり、最終的に相続対象の土地全体の価値が高まります。

場合によっては、節税対策の効果以上に「資産価値の向上」が見込めることも。子や孫に、より多くの資産を遺したい、という思いから節税をするのであれば、資産価値を高める分割方法にも意識を向けたいところです。

Case1　<540㎡の土地の分割>
建蔽率50%、容積率100%、都市計画で定める最低敷地面積100㎡の場合




■パターンA
相続人2名で平等に270㎡ずつ取得し、約135㎡を2区画、計4区画の宅地に分割。



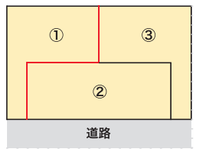

■パターンB
相続人2名の取得割合は2:3となるが、最低敷地面積100㎡以上となるよう5区画に分割。分割数が増えたことで土地全体の資産価値は高まる。

## 土地を「面積」ではなく「価値」で分割

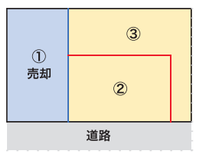
後々の"争族"の回避を目指すのであれば、不公平感のないかたちでの相続が重要です。とはいえ、その平等な資産分割を、敢えて「ひとつの土地」で実現する必要はありません。自宅や投資物件など複数の不動産があれば、それらを総合して振り分ける、あるいは、現預金や有価証券の取り分を最終的に調整することでも解決は図れるでしょう。平等にこだわるあまり、相続する土地の財産価値を下げてしまうのはもったいない話です。

Case2　<320㎡の土地の分割>
建蔽率50%、容積率100%、都市計画で定める最低敷地面積100㎡の場合

■パターンA
相続人2名で平等に160㎡ずつ分割。最低敷地面積の制限から以後の分割は不可。




■パターンB
最低敷地面積を考慮したうえで3つの宅地に分割。相続人の取得割合1:2。




■パターンC
1区画は売却して現金化。残り2区画を相続人2名で取得。取得した土地の差額は1区画分の売却益で調整。

そもそも、土地は唯一無二のもの。たとえ全く同じ面積で分割したとしても、接道状況や日当たりが違えば同じ価値とはなりません。つまり、面積を基準に土地を平等に分割することは最初から不可能なのです。

それならば、まずは土地を面積ではなく「価値」でとらえ、その全体の価値が最大限まで高まる面積で分割するべきです。紹介した事例でも、単純に2分割するより分割方法を工夫することで相続後の選択肢も増え、資産価値が高まることがわかります。分割後の土地の価値はバラバラですが、資産全体での調整によって平等性の確保は可能です。「より多くの財産を遺す」という相続対策の大目標は、相続後の分筆まで考えて資産価値を最大化することで叶えることができるでしょう。

ZEN TRUST NEWS 2019年10月号
2019年10月発行（毎月1回発行）

発行元・株式会社ゼントラスト
〒104-0061 東京都中央区銀座8-7-13 銀座全線座ビル1F
TEL.03-6228-5070　FAX.03-6228-5072

ZEN TRUST
オーナー様向けニュースレター
NEWS
October 2019 10

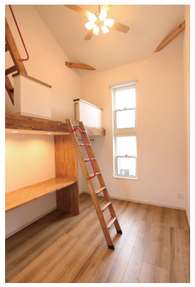
# 第一印象で入居者の心を掴め! お部屋をセンス良く見せる「色」の基礎知識

インテリアコーディネーターという資格をご存じでしょうか。こちらはインテリアや住宅、商品に関する幅広い知識・専門的な技術を駆使して、家具やカーテン、照明等をトータルプロデュースするプロフェッショナルを認定している資格です。賃貸経営に必須というわけではありませんが、コーディネートの基礎を知っておくと、家具家電付き賃貸の導入や空室対策としてのモデルルーム化にあたって、センス良くお部屋をまとめる参考にもできます。リノベーション等の提案を受ける際の、ひとつの判断基準にもなるでしょう。

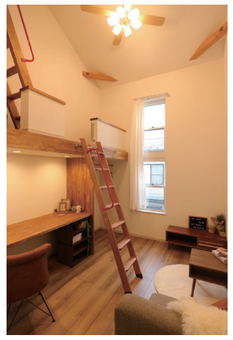
## お部屋の第一印象を変えるホームステージングの技術

何事においても「第一印象」を良くすることの重要性はご存じの通り。そして、人は第一印象の約83%を視覚からの情報で決めている、と言われます。そのため、賃貸物件の新築・改修にあたっては、広さや快適さを視覚的に感じてもらえるよう工夫することが重要。間取りはもちろん、共用部や外壁などにも気を配れると、内見後の申込数や成約率にも良い影響が出てきます。

しかしながら、間取り変更を伴うリノベーションや外壁塗装は、主にコストの面で、そう簡単にできるものではありません。そこで、第一印象改善策として即効性が期待できるのが、空室に予め家具等を配置しておくモデルルーム化、最近では「ホームステージング」と呼ばれる空室対策です。



Before



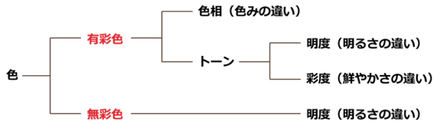
After

＜家具や小物を配置した例＞適度にソファやセンターテーブルなどの家具・小物が配置されたお部屋のほうが、がらんとした空室よりも生活イメージが湧きやすく、印象が良い。

ホームステージングは第一印象の改善だけでなく、実際に部屋に住んだ時のイメージも具体的になるため、入居者が短期で解約してしまうリスクも小さくできます。ただし、家具や小物は「ただ置けば良い」わけではなく、ここではセンスとコーディネートのルールが重要。内見者に「こんなお部屋に住んでみたい！」と思ってもらうために、まず実践したいのは「色」の基本ルールです。

## 進出色と後退色を使い分けて印象をコントロール

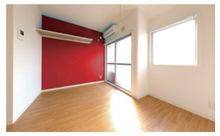
色は、まず色味の有無で「有彩色」と「無彩色」に分類され、さらに明るさや鮮やかさによって分類されています。

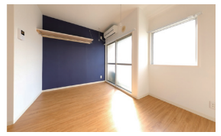



有彩色とは、色味がある、つまり黒・白・灰色以外の、赤や緑や青といった鮮やかな色のこと。こうした有彩色には、色によって視覚的効果があることが分かっており、中でもお部屋作りに欠かせないのが「進出色・後退色」という考え方です。

進出色とは、明るくて鮮やかな、赤やオレンジといった暖色のことで、見ている人のほうに飛び出してくるような印象を与えます。反対に、後退色は暗くて濁ったような、青や青緑といった寒色のこと。見る人に、実際の位置よりも遠くにあるような印象を与えます。

ということは、クロスに「後退色」を使用すれば、部屋を広く見せることも可能。ただし、明度（明るさの度合い）が低いと重く暗い印象となるので、バランスを考慮することが必要です。





＜クロスの色を変更した例＞同じ部屋の大きさ、同じカメラアングルで進出色（赤）と後退色（青）を比較。赤いクロスはやや圧迫感があり、青いクロスは奥行きがあるように感じられる。

広さを感じさせるには、やはり青（後退色）のクロスのほうが有利。しかし、明るく活発な、わくわくする新生活をイメージさせるには、赤の進出色のほうが効果的です。どちらを選ぶべきかは部屋の間取りや大きさ、募集戦略などによって決定すべきでしょう。

## 家具の色味は部屋全体の統一感と構成比率に注意

部屋の印象を改善するには、家具の色にも注意が必要です。最初は２つのポイントに気を付けましょう。１つは「反対色」と呼ばれる対照的な色を避けること。敢えて反対色を合わせる、というテクニックもあるのですが、素人には扱いが難しいため、まずは類似色（黄緑に対しては黄色など）でまとめることを実践していくべきです。

＜ソファの色を変更した例＞黄緑のクロスに反対色の「紫」のソファを設置すると、チグハグな違和感が生まれてしまう。類似色でまとめることで統一感のある見栄えに。

ポイントの2つ目は、部屋全体の「色の構成比率」を意識すること。部屋全体に対して70:25:5くらいの割合で色を当てはめると、コーディネートの失敗が少なくなります。

＜色の比率を意識した例＞同系統色でまとめた天井・壁・床で70、柄モノのアクセントクロスで25、鮮やかなクッションで5、という配分。小物の差し色がアクセントクロスの印象が際立たせ、そのクロスが天井や床をより美しく映し出している。

このように、壁紙や家具の「色」に気を配るだけで、お部屋の印象はがらりと変わります。せっかくの芸術の秋、この機会に「色」のルールを知って、一味違ったセンスアップはいかがでしょうか。

ワンポイントコラム one point column

## 民法改正後の更新は、「連帯保証人」の「極度額」に注意

2017年6月に成立した改正民法が、いよいよ来年の2020年4月1日に施行されます。当改正では契約に関するルールが大幅に見直されますが、中でも賃貸借契約に大きな影響を与える改正の一つが「個人の連帯根保証契約の極度額ルール」です。

「借金100万円」の場合、保証範囲は借入金とその利息に限定されています。しかし賃貸借契約の保証は、賃借人が滞納する限り保証額も際限なく膨らむ、予め保証の規模の分からない保証です。このような保証を「根保証」というのですが、今回の改正では、この"無制限の保証"から個人の連帯根保証人を保護するべく、極度額（保証の限度額）の設定が必須とされました。極度額の定めのない保証は無効とされるようになったのです。

もちろん、改正法施行前に締結された賃貸借契約の保証は、施行後も有効に機能しますので、慌てて極度額を設定する必要はありません。改正後の契約更新についても、従前の契約の延長として保証が継続するため同様です。

ところが、契約更新について、法務省が気になる見解を出しました。「更新契約書や更新合意書に連帯保証人の署名や記名押印」を行う場合は「新たな保証契約の締結である」と発表したのです。

先述の通り、ただ更新するだけなら極度額の設定がなくても保証は有効です。しかしこの見解からすると、連帯保証人が署名等を行う形の更新は「新たな保証契約の締結」となり、極度額の設定が必要となります。念のため、改めて連帯保証引受承諾書などを作成している賃貸経営者・管理会社もいるかと思いますが、極度額の定めがない場合は無効となり、保証人がいない状態となってしまいかねません。

前述の見解がどこまで厳密に扱われるか不明ですが、将来判例が固まるまではこの見解が基準。更新契約書に保証人の署名欄がある場合には削除する、あるいは逆に極度額設定項目を追加する、連帯保証引受承諾書は廃止し単なる保証継続の通知文に改めるなど、更新時の手順見直しを確実に行ないましょう。