

## 建築基準法 4月1日改正・施行

わが国の独自の制度に“年度”があります。暦年では1月1日の元旦が区切りですが、社会においては4月1日を新年度とする仕組みが広範に普及しており、この為、年度末年度始めは何かと忙しい時期となります。

4月1日からスタートする制度のうち、弊社の関わる分野で皆様にご存知の事柄を数回にわたり記載させていただきます。

全ての建築物に適用となる建築基準法が4月1日から一部改正施行となります。

改正の内容は多岐にわたりますが、注目すべき点は建基法第6条に定める建物の区分が4つから3つに変更され、これまで広範に用いられてきた4号建物の区分が無くなり、新2号と新3号に再編されたことです。

これに伴い、柱や壁等の建築材料にかかる規定が変わり、建物の高さ（階数）や、構造計算の有無、添付書類の要否等、新築と増改築の建築確認の手続きが大幅に変更となります。

改装リフォームに関して、壁クロスの張替え等のリフォームは問題ありませんが、使用目的の変更や設備・間取り変更は改正法に触れる可能性があります。この改正により、工事期間に影響しますし、コストも変わりますのでご注意ください。（岡本秀巳 社主）



## 相続の申告「小規模宅地等の特例」に注意！

相続税を計算する場合、相続人にとって検討すべき特例として「小規模宅地等の特例」があります。これは被相続人が所有していた土地の内、一定の要件を満たしたものについて、相続税を計算する際に土地評価額が大幅に減額となる制度です。

土地を相続する場合、小規模宅地の特例を利用すれば、相続税額が千万円単位で変わることもあり、節税につながります。そのため、適用要件が細かく定められており、税理士でも判断に悩まれることがある様です。

小規模宅地の特例の対象となる土地と相続税評価額の減額割合は次の通りです。

土地の種類	限度面積	減額割合
特定居住用宅地	330㎡	80%
特定事業用宅地	400㎡	80%
特定同族会社事業用宅地	400㎡	80%
貸付事業用宅地	200㎡	50%



上記の表で特定居住用宅地の場合は、3つのパターンの相続人に適用できます。

- ① 配偶者、② 一緒に住んでいた同居家族、③ 3年以上賃貸や社宅に住んでいる別居家族（※①②に当てはまる人がいる場合は、③の人よりも優先して適用されます。）

この特例には、利用できる人の要件や利用する際の注意点があります。適用の可否が難しいケースもあるため、要件を満たしているか分からない場合は、税務署や税理士に問合せいただく事になりますが、適用する土地の選択については当社に相談下さい。（松岡 英樹 常務）

## 市営住宅転貸事業・第3弾～深草第三住宅着工～



昨年度に引き続き、本年度（令和6年度）も京都市の「若者・子育て応援住宅リノベーション工事業」（愛称 こと×こと事業）に参画し、深草第三市営住宅（医療センターの北側）の6戸を担当することになりました。昨年の経験で改修工事や入居者募集については解っているのですが、本年は国（国交省）の「住まい環境整備モデル事業」実施との関連で、第三住宅を中心とした地域において、子育て世帯等が子どもを産み育てやすいコミュニティスペース等の生活支援拠点や地域交流拠点などの環境の整備を行ない、その拠点を活用して第三住宅をはじめ、深草地域の活性化を図ることが加わりました。

具体的には、第三住宅内の老朽化した集会所を活用し、ここを拠点として子供対象の事業を実施することです。この面は専門性のある近くのNPO法人くらしのハーモニーに協力いただきます。この法人は障がいのある小中学生の放課後デイ・その他の福祉事業を実施しており、新事業として地域の子育て支援に取り組むこととなります。



自治会との打ち合わせに続き、改修工事協力業者の方にも集まってもらい、3月下旬からの着工について打ち合わせを行いました。事業遂行に向け、皆様のご協力ご支援をお願い申し上げます。（プロジェクト担当社員）

## 八十爺のひとこと ② 調停委員のコト

私は50代から60代にかけて京都市内簡易裁判所の調停委員（特別職の国家公務員）として執務しました。

調停委員は弁護士・司法書士・裁判所OB等の専門職者や、企業家・僧神職者に加え、教育者・家庭主婦といった各界各層の男女から選任（ボランティア）されており、事件毎にその内容に適した委員2名が委員長（裁判長）と共に調停委員会を構成し事件を担当します。私は職業柄不動産と交通事故に係る事件を多く担当しました。



調停はいかめしい法廷ではなく、応接室の様な場所で行なわれ、内容次第ではありますが、1回で1～2時間、都合3～4回の期日でまとまることが多いです。双方の相互理解と譲りあいにより合意が整うとその合意を記載した「調停調書」が作成され、これは確定判決と同じ効果となります。まとまらなければ「不調」として終了し、改めて正式裁判になったりします。

賃貸物件の貸主にとって関係が深いのは、賃料を上げる時に値上げ金額は話し合いで結着することが大半ですが、交渉がまとまらない時もあります。次に考えられる賃料値上げ裁判は調停を経なければ訴訟できないことになっています。（調停前置主義）これは裁判前に当事者間でもう一度協議の場を設けることにより解決の促進をはかるという趣旨と理解されます。費用と時間と心理的プレッシャーも楽ですので、調停制度のご利用をお勧めいたします。

ある事件を担当した時、相手方の発言を最後までじっくり聴き終わったあとで、「終わりまで全部聞いていただき、ありがとうございます」として初回期日で調停成立に至ったという経験をしました。

性急にコトを進める傾向のあった私にとって、とても大事なことを学ばせていただきました。今でも業務にあたり大切にしていることで、調停委員時代の最大の思い出です。（岡本秀巳 社主）

### 社休日

3月20日（木・祝）  
4月16日（第3水）  
4月29日（火・祝）  
5月3日（土）  
～5月6日（火）

休日時間外TEL

0800-919-6501