

加来新聞

平成17年1月7日

Vol. 3

発行所 加来不動産(有)
 発行者 加来 寛
 小倉南区守恒二一十七
 (093) 九六二一五八二一

不動産なんでも相談

【土地を更地にする固定資産税はどれくらい?】

一般住宅や、集合住宅などのアパートなどを建てていて、それが古くなったり利用しなくなったので取り合えず壊して駐車場にしようか、なんて考えたときにまず思うのは「固定資産税ってどの位上がるの?」ってことじゃないかと思えます。今回はその「固定資産税」についてお話しします!

住宅等を壊して駐車場にする(または単に更地にする)と、一体どのくらい上がるかと言いますと、これはちゃんと決まった計算方法があるのです。まず住宅用地については、200㎡以下の部分に関しては課税標準額(税金の掛かる金額)は6分の1になります。つまり、6分の5は控除されます。それを超える部分については3分の1になります。また一般に固定資産税と呼ばれているものは都市計画税(調整区域は除きます)と言うものも含まれてそう呼びます。で、こ

の都市計画税も控除があり、200㎡までの部分を3分の1に、それを超える部分については3分の2になります。なんだか分かりづらくなってきました?ではここで少し図で説明することにしてしましよう。(下の**固定資産税後半**をご覧ください)



お客様からの生の声

*このお客様からの生の声は、私共がお世話させて頂きましたお客様よりアンケートで寄せられたものです。質問は「当社に対しての意見、要望(お叱り・クレームなんでも結構です! 勿論お褒めも!)」と言う内容です。

フローベットの(浴室)閉まりが良くない。
 担当の山川さん様良くしてくれて色々とお礼します。

山川にお任せ!

山川さんが本当に親切にして下さいました。いろいろと無理を言ってしまいましたか! 決めさせていたたいては良かったと思います。今後ともよろしくお願ひします。

最近では山川人気爆発で、私の(加来)の出番があまりないのが少々悔しいですね。私も山川に負けずにお客様からのメッセージを頂けるよう頑張ります! 念のために言っておきますけど私も張り切ってますよ!(笑)

地域イベント情報

【北九州市議会議員
 一般選挙】

当然ご存知かとは思いますが、北九州市議会議員の投票が今月30日の日に行われます。期日前投票や不在者投票などの方法により当日行けない人も投票出来ます。口癖のように「景気が悪いのは政治家のせいだ!」と言う人もそうでない人も、北九州市のため、強いては日本のためにちよつと大袈裟かもしれないかもしれませんが... 私達も参加しましょう!

【日時】

1月30日(日)

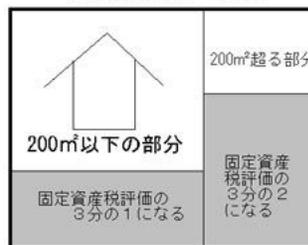
午前7時~

午後8時まで

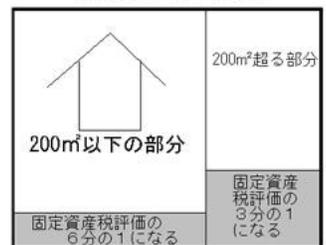
固定資産税後半

固定資産税部分の控除と都市計画税部分の控除を図に表すと下のようになります。なんとなくイメージ出来ましたか?では、具体的に計算するとどうなるか図のあとで説明します。

【都市計画税の場合】



【固定資産税の場合】



《具体例・住宅有の場合》

- ・土地面積 3000㎡
- ・土地評価 3,600万円
- ・専用住宅150㎡
- ・住宅用地の率 省略
- ・住宅用地の面積 省略

*省略部分はこれを説明しだすとこんがらがってしまうので、あくまでも一般のありえる事例を本当に簡単にしていますので、ご了承下さい。

では早速計算してみましよう。

【2000㎡を超えない部分】

《固定資産税部分の場合》

36000・13000㎡×2000
㎡・160000万円：①

《都市計画税部分の場合》

36000・13000㎡×2000
㎡・1300000万円：②

【超えた1000㎡部分】

《固定資産税部分の場合》

36000・13000㎡×1000
㎡・1300000万円：③

《都市計画税部分の場合》

36000・13000㎡×1000
㎡・1300000万円：④

特例措置適用後の固定
資産税課税標準額は

①+③=8000万

特例措置適用後の都市計
画税課税標準額は

②+④=16000万円

となりこれらの金額に固
定資産税率をかけると、
年間固定資産税税額が算
出されます。以上が住宅
等があった場合の計算です。
そして肝心の駐車場にし
た場合の固定資産税ですが、
もう何となくお分かりで
しょう。大まかに言っ

約5倍〜6倍になつてし
まいます！ですから、小
さい土地で駐車場を経営
しようと思つた場合はキ
チンとシミュレーションしな
いと後で後悔する羽目に
なつてしまいます。



ここでちょっとアドバイス。
固定資産税は1月1日現
在の状況で税金が掛かっ
てきますので、建物を壊
すときは年末より年始め
が有効です。駐車場にす
る場合であれば約一年間
は住居並みの控除を得な
がら収入が入つてきます
からね。これは大きな差
です！

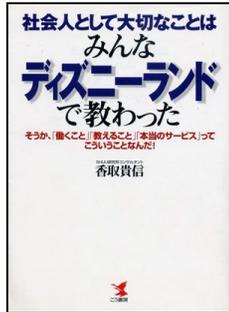


また、市街化区域の農地
を駐車場にする場合は、
元々市街化区域の農地
は更地でも更地評価では
なく3分の1の評価とな
り、3分の2は控除され
ます。逆を言うと農地を
やめて駐車場にすると固
定資産税が3倍になると
いうことです。ですから
何事も慎重かつ計画的に
行いましょう！

先月グッときた本の紹介

『社会人として大切なことはみんなディズニーラン
ドで教わった〜そうか、「働くこと」「教えること」「本当のサー

ビス』ってこういうことなんだ！〜』



香取 貴信著 こう書房

夢と魔法の国・東京ディズニーランド。訪れた全ての人が笑顔になり、
楽しい思い出を手に入れる場所。

私も最近、ある研修で初めてディズニーシーに行きました。噂には聞
いていましたし、事前にディズニーランドのことを調べていましたが、
実際に体験してみると、ただの遊園地の域を軽々と超えていました。
そこにはまさに大人も子供になれる世界が広がり、本当に夢の時間を
味わうことが出来ました。その夢と魔法の裏側には、「本当のサー
ビス」を追究するスタッフの絶え間ない努力があり、「仕事の意味」を分
かりやすく伝える「教育」がある。それを徹底してし続けている偉大さ。
また新たに感動を味わえました。

これを読み終えて「ああ良かった！感動した！」だけで終わらせること
なく、一つでも二つでも行動し実践しより良い会社にしていきたいと
思いました。最後に私が良いなと思った内容を抜粋させて頂きました。

【トレーニングは、トレーナーの演説を聞いてもらうために
やってんじゃないんだよ。さっき、俺がお前の分厚いレポート
を読みもしないで机に置いたよな！？トレーナーは、あのぐら
いの知識を持って当然で、莫大な知識をどうやって噛み砕い
て優しく、分かりやすく教えてあげられるかが大事なんだよ】

私たちの目標！

今月は年初めて言うことで以下
3つのテーマで、私達の2005
年の目標を発表します。題して
「2005年 私達の目標！」

1. 健康維持のためにすること

【加来寛の今年の目標】

1. 週に二日はお酒を呑まない。
週に最低二日はトレーニングをす
る。

2. 月に最低4冊本を読む。定
期的にセミナー等に参加し刺激
を受ける。体を動かす趣味のた
め鍛える

3. スピードを上げて行動する。
時間厳守。連絡は思ったらすぐ
する

【山川晴生の今年の目標】

1. 腹八分。体重を50キロに戻
す

2. 月に一冊不動産業に関する
本を読み何か一つでも実践する

3. 仕事を頑張るには、休日仕事
を忘れて家族で楽しく過ごす

【加来ゆかりの今年の目標】

1. 三度の食事をキッチンと取り腹
八分にする。手料理を心がけ旬
のものを味わう。寝る前の20分
のストレッチを行う。

2. 月に一冊本を読む。出来る
限り自然に親しむ。

3. 月に一回、一人の時間を持ち
好きなことをし楽しむ時間を
持つこと。

先月の課外活動

【十二月十四日】・・・サン
スカイホテルにて耕心塾
卒業式(耕心塾とは、素
直な心を学ぶ事を目的
とした場です。宗教等で
はありません)

【十二月十七日】・・・福岡
リッツファイブにて、写真
家ロッキー・田中氏の講演
会に参加。

先月読んだ書籍

・社会人として大切なことはディ
ズニーランドで教わった
(香取貴信著 こう書房)

・図解「できる人」の時間活用
ノート
(中谷彰宏著 PHP研究所)

・成功者の告白
(神田昌典著 講談社)

加来の独り言

あけましておめでと〜ござ
います。昨年を振り返る
と、いろんな意味でよう
やくスタート台に立った
のかな？と言う気がしま
す。今年はまだ私達にと
つて大きな変化のある
年になる予定です。まだ
まだこれから努力精進
をしていくつもりであり
ます。今年も宜しくお願
いいたします！