



不動産なんでも相談

Q 先日、不動産の売却のご相談をさせて頂き、御社に査定調査をお願いしたところ、前面道路が私道で建物が建てられない(再建築不可)とお聞きしました。再築できないことに納得をしていませんし、再建築できない割には固定資産税の評価が高いと思います。そもそも固定資産税はどのように評価しているのですか？またこの固定資産税について意見したい場合は、市などに直接交渉などできますか？

今年のゴールデンウィークはいかがでしたでしょうか？高速道路が千円になつたということで、多くの人が出掛けたのではないのでしょうか？私たちが家族はそんな中、門司港レトロや、芦屋の海辺、また平尾台など自然が多い近場で楽しいひとときを過ごしました。しかし最近本当に気持ちのよい天気が続きますね。当社の事務所では玄関を開けたままにし、室内を吹き抜けていく気持ちのよい風を味わっております。

さて、気持ちのよい風と共に今号も爽やかにまいりたいと思います。
A 今回のご相談は、当初不動産の売却のご依頼から始まりました。売却にあたり当社が調査したところ、(詳しくは省略しますが)前面道路が私道(ご相談者の持分なし)になっており、市役所の判定も道路として扱えないため、建物が建てられない不動産ということが判明しました。ということは、極論を申し上げると不動産価値としては極めて低い評価になってしまいます。(固定資産税後半)

平成21年5月8日
Vol. 55
発行所 加来不動産(有)
発行者 加来 寛
小倉南区守恒本町一十二
二二三・一〇一
(093)九六二一五八一
http://www.kaku-f.co.jp/

石川明人の感動体験！

気付けば一年経ちました。
今後も顔晴ります！！



四月二十八日を持ちまして、加来不動産に入社し一年が経ちました。今までの一年間を振り返ったときの感想は、「一年経つのは早いな〜。」と思っておりました。しかし、今回入社して一年間を振り返ったときの感想は、「濃い一年間だった。」と思いました。一年前の私は福岡の不動産会社で勤めさせて頂いており、先輩の鈴木さんと縁があって、加来不動産に入社させて頂くことになりました。そして、その頃の自分と比べて随分と成長したのではないかと思います。仕事以外での「人間」としての学びをたくさん経験しました。そこで「自分」というものに真剣に向き合うことになりました。今の自分の良いところ・悪いところ。それを目の当たりにしたときに、「もっと成長したい。」と心の底から思いました。そして、多くの方々と触れ合いや影響で本当に良い意味で変わってきたと思えます。その中でも一番印象深いのはやはり加来不動産に入社し、このメンバーに出会えたことです。加来社長は本当に「人」のために頑張る方で、社長がいるから私たちも安心して仕事に臨めます。井料部長の考え方は私にとって非常にプラスになる考え方で、よく相談ののって頂いています。鈴木さんは人としてとても魅力があり、仕事に臨む姿勢は尊敬の念でいっぱいです。園田さんは私の悪い点をズバッと意見を言ってくれます。楽しく仕事をさせて頂いているのもみんなのおかげです。私はこのメンバーに出会え、そして一緒に仕事ができることを誇りに思います。そして、私も加来不動産に無くてはならないという存在にいち早くなりたいです。みなさん、ありがとうございます！これからもよろしくお願ひします。

地域イベント情報

- ★旬の玉露と文化体験…玉露の名産地、星野村の山里で新茶を楽しみませんか？
- ◎日時：5月30日(土)・5月31日(日)
- ◎時間：午前10時〜午後5時
- ◎場所：茶の文化館(八女郡星野村1081-6-5)
- ◎交通：八女ICから車で約40分
- ◎お問合せ：星野新茶まつり・サツキまつり実行委員会(0943)5233003
- ★「英彦山山開き」…にぎやかな前夜祭の後、新緑の英彦山に登りませんか？
- ◎日時：前夜祭5月30日(土)19時〜山開き5月31日(日)11時〜
- ◎場所：前夜祭(英彦山野米場)・山開き(英彦山山頂)
- ◎お問合せ：添田町商工観光係(0947)821236

固定資産税後半

多少安くても隣地の人が買ってくれるのが最良ですが、それも難しい状況でした。この道路の件についてはもう少し調査する必要がありますが、今回は建物が建てられない状況にもかかわらず固定資産税評価が高いのではないかと評価はどのようにして決まる

のか？ということですが。まずは固定資産税とはどういうものかを簡単に説明します。

固定資産税は、土地・建物・償却資産(これらまとめて「固定資産」といいます)を所有している人がその固定資産の価格をもとに算定された税額をその固定資産の所在する市町村に納める税金のことです。ちなみに固定資産税は市町村税の約4割を占める大変重要な税金なのです(福祉、救急、ごみ収集等の基礎的な行政サービスを主に提供しています)。納税は国民の義務ですので、不動産を所有している人は誇りをもって固定資産税を納めましょう！



- 次に固定資産税が決定され納税者にその通知が届くまでの手順を簡単にご紹介します。
- ① 固定資産を評価し、その価格を決定し、それを基に課税標準額を算定します。
 - ② 課税標準額 × 税率 = 税額 となります。
 - ③ 税額等を記載した納税通知書を納税者あてに通知します。(裏面)

なんとなくイメージできたでしょうか？

さて、ご相談者の方が「評価が高いのではないか？」と言われたのは①と②に出てきた「課税標準額」のことです。では①や②の課税標準額はどのような方法で評価するのでしょうか？



★評価はまず、その年の一月一日の現況の地目(宅地や畑、沼地など)により評価します。ここで宅地の場合の説明をさせて頂き

★地目が宅地でも、商業地や住宅地などの利用状況に区分し、それを街路の状況や公共施設などからの距離などを考慮して更に区分します

★区分した中から、評価の基となる標準的な宅地を選び、その宅地の街路(前面道路)の路線価を付けます

★その路線価を基に、個々の宅地の間口や形状、奥行などに応じて加算や減算が行われ、各宅地の評価額を算出します

このような流れで固定資

産税の基になる評価額(課税標準額)が決まります。その後③にあるように、納税者に固定資産税の納付書が届けるといわけです。

ここで質問内容にあった『固定資産税について見たい場合は、市などに直接交渉できないか』の答えになるのですが、意見等は可能です。

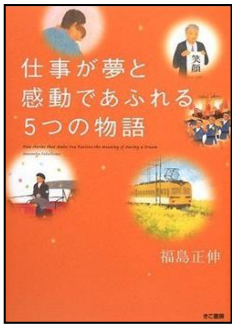
固定資産税課税台帳に登録されている価格について不服がある場合、基本的にはいつでも市区町村の税務担当の窓口で問合せすることは可能です。又、納税通知書の交付を受けた日から60日以内でその価格について審査の申出や不服の申立てがある場合は、固定資産評価審査委員会というところに対して、審査の申出をすることが可能です。



税金は全般的に、なかなか分りにくいものですが、じっくり調べてみると今まで気付かなかったことなど新たな発見があります。何となくでも知っておくと、税金が今よりもっと身近になるかもしれません。

先月グッときた本の紹介

『仕事で夢と感動であふれる5つの物語』



福島 正伸著 きこ書房



先月22日から5月1日まで、歯科大に入院しておりました。理由は【親知らずを抜くため】です。たかが親知らずを抜くのになぜ入院するんだ？と思うのですが、親知らずの歯の先に【のう胞】という腫瘍？が歯茎の中にできていて、それを除去しないとどんどん大きくなり、あごの骨を溶かしていくらしいのです。ですから全身麻酔での手術となり、結果入院生活を送ることになったわけです。その間、何冊か本を読みましたが、やはり本というのは有難いものだ、と実感しました。ご紹介している本はその中の一冊ですが、時間にして大体1時間でサッと読める簡単なものでした。ですが内容はなかなか心に響きました。私が心に響いたフレーズをいくつかご紹介します。【たとえ、どんな不遇と思える環境であったとしても、とらえ方次第で必要と思える環境にかえることもできるのです。】【夢は意外と身近なところで見つかることが多いものです。～中略～“あきらめない理由”がある夢は、必ず実現することができます。】【もし、まわりの人が自分を応援してくれないとすれば、自分がまわりの人を信頼し、応援してこなかったからです。】今回の入院生活は、私にとってとても必要なことだったような気がします。少しずつですが、良い方向に向かっていくのではないかと思います。

感動日記

【加来寛の感動体験】

本の紹介でも少し触れましたが、生まれて初めて(入院)というものを体験しました。入院中はテレビ、新聞、雑誌は見ず、私が取り組みたい課題についてじっくり時間を使用的考えた。お陰で今時点での私の考えをまとめることができました。また、入院中、痛みと熱で何日かうなされました。まだ完全に口は開きませんし若干の痛みはあります。しかしこの経験で、健康の大切さ、そして私がない間、家庭を守ってくれた妻や仕事をサポートしてくれたスタッフのみんなの有難さを痛感しました。本当にありがとうございます！近々私のおこりで快気祝いをしましょうね！

【井村隆彦の感動体験】

お隣のお花屋さんのオーナーの誕生日に、当社からケーキをプレゼントしました。企救丘にある「みのりの森」というケーキ屋さんに注文したのですが、そこはキャラクターケーキを作ってくれることで有名です。お花屋さんのオーナーは「ゲゲゲの鬼太郎」が好きだという情報を入手しましたので、彼女にそっくり(?)なネコ娘を注文。画像をインターネットで探して印刷しケーキ屋さんに持って行ってお願いしました。その出来栄は、画像そのままのネコ娘が出来上がっていました！職人技つて

【鈴木恭蔵の感動体験】

四月二十二日をもって、結婚九二年を迎えました。妻と結婚式を挙げて、この二年間、たくさんいろいろなきこがありましたが、家族や加来不動産のスタッフ、友達など皆さんの暖かい支援を頂いて、幸せに過ごすことが出来ています。ありがとうございます。娘もすくすく成長しています。まだまだ新婚気分が抜けていない二人ではありますが、今後暖かい目で見守っていただけたらと思っております。今年一年、妻と仲良く、家族と仲良く、頑張っていきたいと思っております。

【園田博美の感動体験】

管理をさせて頂いて頂います物件の一部屋を大規模リフォームしました。クロスはもちろん床の素材やベンキの色まで全て業者さん任せではなく自分達で選べて頂きました。リフォームのプロではありませんが、インテリア大好きな加来と私で部屋を実際に形にし、うと分厚いカタログを山積みにし、何度も空き部屋に足を運びました。完成した部屋は某TV番組を思わせるかのような変身振りで大感激しました。おもわず「なんとと言う事でしょう！」と叫びたくなりました(笑)愛着がひとしお沸いているこのお部屋の入居者さんは、どんな方だろうか？とまずはご案内することを楽しみにしています。