



平成22年11月8日

Vol. 73

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/

不動産なんでも相談

Q. 固定資産税についてです。私は自宅と、その隣地に同じくくらいの広さの土地を所有しており、そこを月極駐車場として数台貸しておりますが、固定資産税が高いような気がします。この固定資産税を減額する方法はあるのですか？

A. 固定資産税は、減額できる場合もあります。

『季節の香り』にてありますよ。私はその中でも特に今時期の朝のひんやりとして澄んだ空気の香りがとても好きです。家から一歩出た瞬間、外気の香りを鼻からスッと吸いこむと回転していないあたりの回路にスイッチが入るような気さえします。季節の移り変わりを肌で感じ、また色彩の変化を目で感じ、その季節独特の香りも鼻で味わうことができます。この時期あらためて日本の四季の良さを感じます♪

固定資産税・都市計画税は私たちの知らないところで計算され賦課されるので納税者のほとんどがあまり中身を理解せずに送られてきた納付書にしたがって、ただ支払っている方が多いのではないのでしょうか。送られてくる納税通知書には、固定資産税の計算の仕方や見方などの説明書きが記載されていますので、一度じっくりご覧になってみるのもよいかもしれませんよ。(固定資産税減額後半)

加来寛の感動体験！

今年の秋はスポーツの秋！ 感動しました♪



今年の秋は二度の運動会を楽しみました！一度目は幼稚園にかよっている二人の子ども達の初めての運動会。そしてもう一つは、徳力小学校校区での運動会です。二つ目の校区の運動会の参加も初めてでした。両方の運動会ともに記憶に残るステキな思い出となったのですが、やはり息子(4さい)と娘(2さい)の幼稚園の運動会は、初めてというこもあって特別な思い出での参加となりました。

運動会の前、仕事が終わって自宅に帰ったときや休みの日には、子ども達といつも一緒に遊んでいるのですが、その際息子に「運動会で踊る踊りをちょっと見せてよ。」と言ってもみせてくれませんでした。それは単に恥ずかしがっているだけだと思ったのですが、運動会を見終わってどうやらそれだけではなかったように感じました。これは完全に親バカとしてのわたし個人的な感想ですが、運動会に参加している息子がとてもキビキビとして、「この運動会を見にきているママ(妻)とパパ(わたし)にカッコいいところを見せるんだ！」という姿勢がとても感じられたからです。普段はわたしとキャッキョとバカ騒ぎしている息子の姿が、この日はホントにキラキラと輝いてみえました。あくまでも親バカであるわたし個人の意見ですので苦情は受けつけません(笑)。ちなみに、娘は運動会の始まる前から終わるまで終始ハナをたらして泣いておりました(笑)。しかし子どもたちの成長ぶりには目をみはるばかりです。この運動会で私たち夫婦に感動をくれた子どもたちに心から感謝したいと思います。

固定資産税減額後半

固定資産税は、その課税標準額の基礎となる固定資産税評価額を課税当局によりさだめられています。また土地建物等の利用状況によっても課税標準額が違ってきます。固定資産税評価額が妥当かどうか、評価額が妥当かどうか、じつさいの利用状況が送付されてくる課税明細の記載と一致するかどうかなどを確認し、もし疑問点があれば各市区町村に問いあわせてみるのもよいかもしれません。



ただし更地や月極駐車場、商業施設(テナントなど)であれば固定資産税の軽減が受けられないといった前提条件があります。逆にいえば、居住用地であれば軽減が受けられるということになります。固定資産税の軽減は敷地200㎡までの部分が六分の一。都市計画税は三分の一に軽減されます。なお、現在すでに自宅や居住系のアパート・マンションを所有されている方はすでに軽減されて課税されています。では、この前提条件をあたまにおき

具体的に固定資産税等の課税内容を見なおす事例を4点ほど挙げてみます。

①アパートと駐車場が別々に課税されていないか？

①は今回のご相談内容に近いですね。相談を頂いた方にもアドバイスさせていただきましたが、アパートと駐車場が別々に課税されている場合であっても、駐車場利用者がアパート居住者ということであれば、土地を一体利用していると考えることが出来ます。土地が分筆されていてもかまいません。もし、全体が住宅用地として認められれば駐車場部分についても住宅用地として固定資産税の軽減を受けられます。

②セットバックが必要な土地はないか？(セットバックに関しては前号触れさせて頂きましたので、詳しい内容は「いなほ72号」を、(参照下さい。)

セットバックが必要な土地については、特に問題がなければ今のうちにセットバックすることで、その部分を非課税扱いにすることが出来ます。ぜひ、前号と併せて、「一読いただければと思います。」

(裏面へ)

③課税されている私道はないか？

他人も利用しているような私道があれば、私道の利用状況や道路幅などによっては非課税になる可能性もあります。ここでいう私道とは専門的用語になりますが、「位置指定道路」「4.2条2項道路」「2m専用道路」と呼ばれるものが含まれます。詳しくは市区町村の固定資産課税課へ相談下さい。

④建物の利用状況に変化はないか？

登記簿上は店舗や事務所になっていても現況が住宅であれば土地について居住用の軽減が受けられることとなります。建物の表示変更登記により種類を居室に変更すればよいでしょう。店舗や事務所のままだと土地部分の税金は居住用と比べて5〜6倍になっているということです。



ここに挙げた4点が全てではありませんが、当てはまりそうであればダメ元で相談してみるのも良いと思います。

実際に相談するタイミングは、固定資産税の評価替えが3年に一度行われまですので(次回は平成24年です)そのタイミングか、先に挙げた変更があったとき

が一般的ですが、念のため小倉北区役所の固定資産税課にたずねたところ、「とりあえず気になるようであればいつでもご相談に来てください」との回答でしたので、気になる方は是非一度ご相談してみてください。

相談した結果、評価に誤りがあると認められれば、過去5年間にさかのぼって還付を受けられる可能性もあります！
(小倉北区固定資産税課・093・582・3371)

地域イベント情報

★「イケてる」農業のススメ……19歳で起業した社長・藤田志穂さんによる「ノギャル」の話や事例発表など目からウロコの話が聞けそうですね♪
○日時：12月4日(土) 13時〜17時
○場所：ムーブ(小倉北区大手町)

○お問合せ先：ムーブ (093・5803・9393)
『ドリームサーカス 北九州公演』…空中ブランコや大車輪、夢と感動のドリームサーカスが北九州八幡に来ますよ♪
○日時：12月4日(土)〜2月13日(日)
○場所：八幡東区東田1丁目4の102(JR八幡駅北側)
○お問合せ先：ドリームサーカス北九州公演事務局 (093・8803・9548)

先月グッときた本の紹介



園田の『プラチナデータ』



東野圭吾著 幻冬舎

今回は私(園田)が本の紹介をさせていただきます。本の帯には「数々の名作を生み出してきた著者が究極の謎【人間の心】に迫る。信じられるのは科学か自分自身か」とありました。東野圭吾の《プラチナデータ》です。ストーリーは近未来に実際起こり得そうな内容で政府が一括して個人のDNA情報を収集登録し犯罪者の早期発見と犯罪予備軍までもがデータ上で分かってしまうといった内容の中で起こる様々な事件と人間模様が描かれていました。本編はミステリー作品で真犯人はいったい誰なのかと現代的にDNAを廻るワクワドキドキする内容ですが、その合間合間にグッとくるセリフを見つけた時は嬉しくなりつい書き留めてしまいます。その中より抜粋させていただきました。「自然と同化するとはこういう事かもしれないと神楽は思った。普段はあまりに多くの情報にとり囲まれているため自分の周りで自然がどのように変化しているのかきづく事さえなかった。見えるのに見えていないもの聞こえるのに聞いていないもの触れるのに触っていないものがおそらく沢山あったのだらうと思った」又、主人公が逃走中に出会った陶芸家のセリフも考え深い物でした。「いいものを作ろうとか誰かの真似をしようとか考えないことだ。思いは必ず手に伝わる。その手が土を形作る。」ドキッとしてしまうセリフです。些細な行動の手の動きにも意識を高めなければならないなと思いました。

感動日記

【井料隆彦の感動体験】
北九州市立美術館に『モネとジヴェルニーの画家たち』の展示を鑑賞に行きました。普段、芸術とは縁遠い生活をおくっていますが、アートを題材にしたマンガの影響もあり、たまには普段しないようなこともしてみようと足を運びました。まず驚いたのが人の多さです。開館の9時半に行ったのですが、すでにかなりの人たちが、館内には「3万人突破！」という掲示もあり、たくさんの人たちが芸術に興味があるんだなあと驚かされました。実際に絵を観ての感想ですが正直なところよくわかりませんでした…。ひとつ感じたことは、世界的に高い評価をされている画家の絵には、観るものに伝わってくるなにかがあるんだな、ということでした。次は、オランダの画家レンブラントの展示がありますので、ぜひ観に行きたいと思えます。

【鈴木恭蔵の感動体験】
最近めっきり寒くなってきましたね。鈴木家でも早々に冬の必須アイテム「こたつ」が登場して頂きました。夏が終わったと思ったら通りが終わってしまった感じですね。私自身が、自分でも自負するほどの寒がりですので、こたつ・カーペット・エアコンの暖房がないと生きていけないのですが、妻はリビングでこたつ虫になっている私の姿があまり好みではないようで…

【園田博美の感動体験】
最近、比較的の本を読む時間が多くありました。が文中の言葉の意味が分からないことが多くて参ってしまいました。例えば「天網恢恢疎にして漏らさず」(天の張る網は広くて一見目が粗いようであるが悪人を網の目から漏らすことはない。悪事を行えば必ず捕らえられ天罰をこうむるということ)といった具合にパソコンを叩けばモヤモヤすることも無く言葉の意味を知ることが出来ます。今回は改めてインターネットに感激といったところでしょうか。

【石川明人の感動体験】
十月初めに仕事で社長と共に京都に行ってきました。京都は今で三回目であり、私の中で京都がまた一つ味わい深くなりました。京都では毎日が勉強になりました。古今が素敵に融合した街を歩き、ほんやりとした京都の方々と触れ合いでの感銘や、鴨川沿いを歩いていると何とも言えない気持ち良さを感じました。これは以前の私では感じる事の出来なかったことだらうと思います。今回の仕事を通して、私は自分がかなり見つめ直す時間が取れたと思います。それも社長と京都のおかげでしょう。自分、もっと成長していきます！