



平成23年2月10日

Vol. 76

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  
二十三・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. 新築の二戸建ての固定資産税の価格ってどうやって決まるのですか？

近々新築を建てる予定ですが、住宅ローンに加えて固定資産税もかかってくる予定です。住宅ローンの金額は借入予定金額がわかるので計算できますが、建物の固定資産税は構造などで価額が違っていると聞きました。どんな基準で価額が決まるのですか？

先月末、平尾台に家族でかけてきました。同じ北九州でも場所が違えばこんなに違うのか、と思いました。私たちの生活の場は雪は残っていませんでしたが、平尾台の山頂はまだしっかりと残っておりまして。雪が多くなる山のほうへ息子と二人でかけたのですが、案の定、息子は大きく残った雪でわたり、雪合戦を楽しみました。手はちぎれるほど冷たかったのですが、なんだかほっかると温かな時間を過ごせました。

A. 建物の固定資産税金額は、構造・屋根や外壁等の部分別の積みあげにより評価を決め、それに税率を乗じたものです。

今回は建物の固定資産税価額がどのようにして決まるのかを説明させていただきます。ながれとして『家屋の定義』を説明し、次に『新築家屋の評価のしくみ』↓『まため』と、なるべくかみ砕いて説明させていただきます。

(建物固定資産税後半へ)

## 井料隆彦の感動体験！

この一年も成長していきます♪



当社の今年の仕事始めは一月六日でした。普段、ほぼ毎日のように顔を合わせているスタッフみんなと一週間も顔を合わせないというのはそんなにありませんので、連休明けの際はいつも「みんな病気や怪我などなく元気に出社できたらいな」と思いながら出社するのですが、今回も無事なにごともなく全員揃っての仕事始めを迎えることができました。これが一番なによりのことだと感じます。仕事始めの日は毎年恒例の『今年の抱負』の発表です。年末年始に昨年一年を振り返り、良かったできごとやあまり良くなかったできごとなど反省をし、それを活かして新しい年をどう一年にするかを考え、みんなに発表をします。普段、直近のことを振り返ることはありますが、一年間を振り返ることはそんなにありませんので、私はこういう時間がとても楽しく好きです。一年間の手帳を見返しながら「こんなこともあったなあ」と、もう忘れてしまっているようなことも昨日のこのように思い出されます。みんなそれぞれ昨年を振り返り、去年楽しかった・嬉しかった・良かったできごとベスト10、反省点、今年の抱負(テーマ)という流れで発表していきますが、今年はみんな本当に素晴らしい抱負でした。毎年感じているようにも思いますが、年々内容が具体的に現在自分が置かれている環境・立場などを考慮し、これから自分がどうなりたいかを良くよく考えての内容になっていました。ちなみに私の今年の抱負は『真摯(しんし)に取り組む』です。自分に甘い私自身を変えていきたいと思い今年の抱負としました。今のところこの『真摯に取り組む』のおかげで、日々真剣に仕事に取り組んでいるように感じます。こういった良い習慣は、これからも毎年続けていきたいと思っています。

## 建物固定資産税後半

### 『家屋の定義』

家屋(かおく)とは土地に定着(固定)して建造され、屋根およびカベ、またこれに類するもので独立して風雨が入らないような一定の空間を有する建物です。それは住居・作業・貯蔵の用途に使える状態にあるものをいいます。



そのポイントは3つあります。

①土地定着性……その土地に定着(固定)して建てられているかです。ですからブロックの上に置くだけのような倉庫やコンテナは土地定着性があるとは言えないようです。

②外気遮断性……屋根があり、三方向以上に囲まれている、独立して風雨をしのげることです。カーポートのようなカベのないものは外気遮断性があるとできません。

③用途性……その目的とする用途に使用できる状態にあることです。

この3つが満たされた

ものは、固定資産税において家屋に該当し、課税対象となります。つまり3つのポイントの①の倉庫やコンテナなどポルトなどで土地に固定し、簡単に動かせないものは課税対象となるということとなります。

### 『新築家屋の評価のしくみ』

固定資産税の家屋の評価方法は、ある基準に基づき再建築価格方式で評価します。この再建築価格方式とは、評価するときに評価の対象となった家屋とまったく同一のものを、その場所に新築するとした場合に必要なとされる建築費をもとめる方式です。この方式により評価額を決めていくのですが、その計算方法をここで説明しても少々わかりづらいので簡単に説明します。



再建築価格方式で評価をもとめる項目には「建物の床面積」や「経年補正率」などがあるのですが、その中で「再建築費評価点数」とよばれるものがあります。(裏面へ)

