



平成26年3月10日

Vol. 113

発行所 加来不動産(株)  
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/>

先日、天気の良い早朝に自然ゆたかな場所を歩いていました。畑や田んぼに生えた草に霜がおり、とても幻想的です。またすこし陽がのぼりはじめると霜がとけだし太陽の光をうけてキラキラと輝いています。気づけばしだけ梅の枝に赤白の蕾が色づきはじめていました。もう春が近いですね。

## 不動産なんでも相談

Q、住宅(実家)を事務所に貸す場合に気を付ける点がありますか？

両親を自宅に呼び、同居することになりました。空いた住宅(実家)をそのまましておくのもったいないので、貸家として募集していたところ、「事務所として使用したい」との要望がありました。借りてくれるなら事務所でも構わないのですが、その場合に何か気を付けることはありますか？

A、あります。

住宅火災保険料や固定資産税も場合によっては上がる可能性があります。また内装や看板など、どのようにするかを最初にキッチンと決めておくことです。

(住宅を事務所へ後半)

## 井料 隆彦の感動体験!

何度かこちらでも紹介していますが、私は魚釣りが趣味です。ですが最近はなかなか行けていません。「でも新鮮な魚が食べたい!」ということで、最近評判の「道の駅むなかた」に足をのばしてみることにしました。

宗像の海沿いにあるこの道の駅の「売り」は、なんととっても新鮮な魚で、それが評判を呼び、なんと道の駅の中では全国一の売り上げを誇っているそうです。朝9時の開店より少し遅れて店に入ってみると、もうすでにけっこうな人数が店内に…。安くて新鮮な魚がとこせましく並んでいます。妻は興奮して、食べきれないほどの魚をカゴに入れていましたが(笑)、その気持ちもわかるほどの充実したラインナップでした。帰宅して、妻に調理してもらっておいしくいただきました。ふたりですぐに「また買いに行こう!」と言いつつ合ったほどです。それ以来、この道の駅以外にも、若松と芦屋にまたがる野菜や魚の直売所「魚魚市場(とといちば)」にも足を運び、すっかり「直売所ファン」になっています。おかげで野菜と魚中心の食生活となり、体もスリムになりました(笑)。何をやるにあたって、基本は健康だと思います。その健康をつくるのは食事であるということを日々実感しています。そして、それを支えてくれる妻にも感謝しています。いつもありがとう!

新鮮な魚と野菜で  
スリムになってきました♪



### 住宅を事務所へ後半

#### ■気を付けるポイント

【住宅火災保険】  
まず住宅火災保険は気をつけましょう。住居から事務所や店舗などに用途が変わる場合は、基本的には保険料は上がりま

用途が変わったことを加入している保険会社に通知することはとても大切です。もしこの通知を行わず、万が一、火災などが発生した場合、保険がおりない可能性もありますので気を付けて下さい。



#### 【固定資産税】

固定資産税が上がることは可能性として低いのですが、万が一を考えて対策を立てることは貸す側にとっても借りる側にとってもトラブルを防ぐ大切なポイントです。もし上がった場合には数倍にもなります。

その理由は、土地の固定資産税は住宅用の建物

(住宅用アパートやマンションも含む)が建っている場合は、土地の固定資産税が安くなる特例が受けられるのに対して事務所や店舗などの事業用の場合はその特例が受けられないからです。

#### ■固定資産税の特例

わたしたちが普段「固定資産税」とよんでいるものは実は『固定資産税』と『都市計画税』をあわせたもので、この二つは別々の特例があります。

細かな説明は省きますが、『固定資産税』は住宅一戸あたり、土地面積の200㎡までは固定資産税評価額が6分の1になります。また200㎡を超えた部分で床面積の10倍までは評価額が3分の1になります(左図イメージ図参照)。

#### 【固定資産税の場合】

200㎡を超えた部分	は1/3
200㎡までの部分	は1/6

(裏面) ↓

もう一つの『都市計画税』に関しては、住宅一戸あたり、200㎡までは固定資産税評価額が3分の1になります。

また200㎡を超えた部分で床面積の1.0倍までは評価額が3分の2になります（左図イメージ参照）。

【都市計画税の場合】

200㎡を超えた部分は2/3
200㎡までの部分は1/3

住宅用であれば、これらの特例をすでに受けていますが、用途が住宅用から事業用に変わり、そのことを各市区町村が認識すれば翌年の固定資産税から特例が受けられなくなり。その結果、固定資産税の負担が数倍にも跳ね上がるといふことになり。す。

■内装や看板

あとは具体的に住居を事務所として使用する場合には内装をあつかうのか？看板を出すのか？出すのであればどのような寸法のもの、どの場所

に、どのように取り付けるのか？また退去する場合にどのような状態に退去するのか？最初にキチンと決めておくことです。

■まとめ

契約ごとは、最初の条件や問題を洗い出すこと。また退去する際にはどのようにして出るのがお互いにキチンと把握し納得した内容を書面に残すということがトラブル防止につながります。

地域情報

《編集 加来》

★第8回小倉風あげ大会

：伝統文化の一つである『風』を通して親子のふれあいと外で遊ぶ楽しさを体感できるイベント。連風や大きさがら量分ぐらいある巨大風、立体風など見物だけでも楽しめますよ！

◎日時：3月23日

(日) ※荒天中止

◎開催場所：勝山公園

大芝生広場

◎問合せ：小倉北区

役所双務企画課企画係

(093-582-3335)

先月グッときた本の紹介



柴田の

『他助力』



著者：清水克衛 出版：サンマーク出版

悩んでいる時に書店へ行くと、当たりを引く可能性が高い！という言葉を引き当てた一冊です。タイトルの由来は『天は自ら助くるものを助く』で始まるサミュエル・スマイルズの『自助論』からです。スマイルズが説いた「独立自尊」の精神で、世界も日本も個々人がやる気を起こし発展していったのに対し、今は自分だけではなく他人を助ける精神が必要ではないか？という切り口で「人に喜んでもらうことで成長していく生き方」を説いています。日本は人をよるこぼせる他助の下地ができていくという歴史的な観点からと、人をよるこぼせることは身体にいいという科学的な観点のアプローチもされており、とても勉強になる内容です。実践の項の内容のひとつは、いたって普通のことが書かれています。

相手を考え想像し創意工夫する。それが喜んでもらえることに繋がると本気で思うこと。それができれば、自然と笑顔になって色々なアイデアが出て行動できると結んであります。当たり前のことをきちんとすること。簡単ではあるけれど、実践はまだまだできておりません。改めて意識しなおして取り組んで行こうとおもいました。

感動日記

【加来寛の感動体験】

先月、娘（5歳）が通っている幼稚園の生活発表会がアルモニーサンク北九州ソレイユホール（旧厚生年金会館）にて開催されました。会場にはわが子の成長を楽しみにしている両親はもちろん、おじいちゃん、おばあちゃんも孫の成長を一目みようと思気込んでおりました。会場はとてにぎやかです。そのような中、娘も本当にじょうずに踊っていて感動しました。他の園児たちにも感動しました。踊りや歌や体操を一人ひとりが両親や祖父・祖母にみてもらおうと一生懸命な想いがヒシヒシと伝わってきました。やはり、一生懸命なひたむきな姿は年齢問わず感動しますね。

【園田博美の感動体験】

多くの皆さまのご協力の下、先日家族で転居をしました。それぞれのライフスタイルの変化により手ずまになってしまった旧宅に感謝の思いと別れを告げ新居へ移りました。適材適所でも申しました。カチッ、と足音の音が「カチッ」とはまるかのように今は、気持ちよく快適な生活をさせていたただけようになり、わかって下さった多くの方々への感謝の気持ちでいっぱい。ありがとうございます。

【石川明人の感動体験】

ある日、立ち寄ったコンビニでも感動することがありました。ご飯をもってレジに並ぶと「こちらにどうぞ」と声がかかり、こちらへ並び直すと、満面の笑みをした店員さんがいました。とてもやわらかい表情で声のトーンや言葉づかいが非常に丁寧でした。コンビニで買い物をしたのですが、とても清々しい気持ちになりました。今まで経験した中で一番の応対をしていただいたと思います。笑顔と丁寧な応対で感動をおぼえるとは思ってもなく、また応対一つで感動を与えられることができるんだ、とも思いました。ぜひ自分も真似をしたいところです。

【西村創の感動体験】

先月は息子の誕生日でした。わが家では家族みんなでケーキをかこみ、お誕生日をわが家の人々が年の数の口ウソクを吹き消すあの定番イベントをおこなっています。その際にはみんなでお誕生日の歌をうたいます。今年は、娘が前の週の発表会で歌った「だれにだってたんじょうび」という歌を長男に歌ってくれました。事前に娘と、歌詞の一部を息子の名前に変えて歌う打ち合わせをして歌いました。長男の成長に嬉しさを覚えると共に、振り付きで真剣に歌を歌っている娘の姿を見てあなたかい気持ちになりました。