



平成26年9月10日

Vol. 119

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/>

「お盆が過ぎれば、もう年末。」なんていう言葉を耳にしますが、今年の夏は暑さも去年ほどなく、雨が多い日が続いたので気分付けば9月、という感覚です。すでに朝晩も涼しくなり、虫の音が心地よく聞こえてきております。夏が短く感じた分、今年は秋をしっかり堪能したいと思えます♪

## 不動産なんでも相談

Q、個人的に土地の売買を考えていますが、売買金額の目安ってどうやって決めるのですか？

現在、資材置き場兼駐車場として200坪の土地を借りています。土地の所有者から以前、「買いませんか」との打診があったのですが、そのときは断りました。そろそろ購入したいと思うので、土地所有者にいくらで譲ってくれるか尋ねたところ、こちらから提示してほしいと言われました。購入にあたり何を基準に金額を決めればよいのでしょうか？

A、公の基準として「公示価格」「路線価」「固定資産評価額」があります。また周辺相場は、インターネット上の不動産購入サイトなどで現在、売りに出ている土地情報の金額などが参考になります。

(購入金額の判断基準後半)



自然にふれ、心も体も  
充実した夏休みでした♪

## 井料隆彦の感動体験！

以前こちらでもお話ししたことがあります。冬に「道の駅むなかた」に行っていて以来、私はすっかり「道の駅」や「産直市場」にハマっています。そこで今年のお盆休みは、少し足を伸ばして熊本へ行ってきました。朝6時前に、はやばやと家を出発したおかげで心配していた高速道路の渋滞の影響はほとんどありませんでした。以前テレビで紹介されていた道の駅「七城メロンドーム」はその名の通り大きなメロンの形をした道の駅です。果物の名産地熊本だけあって、スイカやメロンを買う人がほとんどのようです。ただ、私は残念ながらスイカ、メロンはあまり好きではないので(笑)、かわりに大好きな焼きたてメロンパンを買いました。

そのあと近くにある有名な「ココファーム」へ。とれたての卵を売っている養鶏場直営のお店です。開店前からすでに行列で、整理券なども配られていたようですが、私たちも何とか朝どれ卵をゲット。1箱50個近くあったので、実家の両親や地元の友人にもお土産として渡すことができました。そのあとは阿蘇で田楽を食べたり、白川水源で涼んだりと充実した休みを過ごしました。

帰宅してから食べた「たまごかけごはん(朝どれたまご+白川水源の醤油)」は…絶品でした！自然に触れて、自然のものを味わうことは、体にもそしてもちろん心にも大切なことだと感じられた夏休みとなりました。

### 購入金額の判断基準後半

不動産会社に「個人で売りたいが、その基準となるものを教えてほしい」という相談も正直、私たちがとっては寂しいものがあります(笑)。

バブルがはじけて以来、個人で直接売買をするケースは減ってきましたが、実際に行われるケースもあります。

今号はその売買金額を決める場合に参考となるものをお伝えします。

### ■土地評価(売買金額)の判断基準となるもの

冒頭で述べたようにその判断基準となるものは

- ◎公示(こうじ)価格
- ◎路線価
- ◎固定資産税評価額
- ◎周辺相場の情報

が主な判断材料になります。一つひとつ説明していきます。

《公示価格》↓国交省が発する全国の土地価格の基準値のことです。

↓公示価格は、国土交通省の「土地鑑定委員会」が、全国の都市計画区域内に標準地を設定し、毎年1月1日時点の土地の正常価格を鑑定・審査します。

《路線価》↓国税局が各道路ごとに決定した1㎡あたりの価格のことです。

この金額は主に「相続税」などの納税に関する計算をする指標として使います。

評価は毎年、1月1日を評価時点として、不動産鑑定士などの専門家の意見をふまえて設定されます。

基本的に路線価は、公示価格を10割とすれば8割程度に評価された土地の価格が路線価になります。

《固定資産税評価額》↓固定資産税を計算するための基準となる価格です。

固定資産税の土地価格は、公示価格を10割とすれば7割程度に評価になっています。

(裏面へ) ↓

いまだ説明した三つの価格はお気づきかもしれませんが関連しています。

「公示価格」10割

「路線価」は「公示価格」の8割程度

「(土地の)固定資産税評価額」は「公示価格」の7割程度

となつています。「だったら公示価格だけでいいじゃないか」と思われるかもしれませんが、公示価格の基準地となる場所が少ないのです。

たまたま取引する場所が基準地だった、あるいは、すぐ隣接しているという場合は稀です。

《周辺相場の情報》↓インターネットの不動産情報サイトは、例えば「アットホーム」や「スーモ」と言われるものがあります。サイトのなかの「売買」を選択し、さらに条件検索などで取引周辺の住所を入れると、現在売りに出されている物件情報が分かります。ただし、**鵜呑みにしないで下さい。**物件

よっては売り急ぎや、時間がかかっても高く売りたい、また物件の個別要因により金額は前後しているからです。

### ■まとめ

「公示価格」をはじめとする三つの判断基準は一般の人でもインターネットで「全国地価マップ」と検索していただければこの三つを調べることが出来ます。ですが、不動産取引は金額だけでは分からない重要なことでもあります。充分注意してください。《編集 加来》

## 地域情報

★開館16周年記念市民茶会」：美しい庭園の和室でゆったりとした時間を過ごしてみませんか？

◎日時：9月28日 (日) 9時～14時

◎開催場所：小倉城 庭園和室・書院棟

◎料金：1500円 (呈茶 入館料込)

◎定員：先着50名様

◎お問合せ：小倉城 庭園 (093-582-2747)

ある方のご好意によりいただきました。

シンプルだけど、普段思いつかないような気持ちに気づかせてくれる言葉がたくさんあり、心にグッと来る感覚をもらえる本です。

## 先月グッときた本の紹介

柴田の

『3秒で心に火をつける魔法の言葉』



黒田 クロ[著] 出版:コスモトゥーワン

『一・十・百・千・万の実践』『一日一回、自分を褒める』『一日十回、良く笑う』『一日百回、深呼吸』『一日千字、文字を書く』『一日万歩、歩く』

一日を振り返ってみるとどれもできていませんでした(笑) これを読んで以来、笑うこと、深呼吸は心がけていますが、自然に口角を上げて笑えたり、心が落ち着くから不思議ですね。

パソコンワークで自分の指を動かすことが減りましたし、車移動が多く、普段歩くことも少ないのですが、できるときには一つ一つやってみようと思います。そして、一日の最後は自分をほめて寝ることも心がけてみようと思いました。

## 感動日記

### 【加来寛の感動体験】

お盆休みに、家族で熊本にある守護陣温泉に素泊まりしてきました。はげの湯や黒川温泉の近くにあるのですが、ここは独立したひろい家族風呂に素泊まりできる10帖くらいの部屋が一部屋あります。泉質は、弱アルカリ性のコイン式かけ流し。まるで離れの旅館にきたような錯覚です♪素泊まりのため食事はでませんので、地獄蒸しで鶏一匹丸ごと蒸した名物「蒸し鶏」を購入し、温泉につかったあとは蒸し鶏に舌鼓をうち、美味しいお酒をいただきます。家族で過ごす至福の時間でした♪

### 【石川明人の感動体験】

お盆休みに、家族で大型ショッピングセンターへ出掛けの際、以前の務め先での戦友(笑)と言える仲の同僚に再会しました。最近連絡が取れておらず、関東に居ると聞いたので、突然の再会に驚きました。彼は家業を継ぐ為その日から3日後には会社を辞めて地元に戻るとの事で、私に連絡をしようとしていた絶妙のタイミングでの再会でした。立ち話程度でしたが、顔を合わせ互いの近況を話す事が出来、近いうちの再会を約束出来ました。実はこの再会以外にも二件の再会があり、今年の夏は『再会の夏』でした♪

### 【園田博美の感動体験】

夏の終わりに国東半島の姫島を旅行しました。豊かな海の幸を贅沢にいただき心地よい風が吹く人気のない海岸を散歩し島の方々の人情溢れるおもてなしを受けゆったりとした時間を過ごさせて頂きました。偶然にも当日はトリアスロンの開催日と同じ宿に宿泊された70歳を超える男性が最年長で参加される事を知りました。とても驚いたのと合わせて、その方に無言の励ましを頂いたように思いました。ありがとうございます。