



平成29年2月10日  
Vol. 148

発行所 加来不動産株式会社  
 発行者 加来 寛 ・ スタッフ一同  
 小倉南区守恒本町一十二二十三一〇一  
 (〇九三)九六二一五八一  
<http://www.kaku-f.co.jp/>

## 梅ほっころぶ季節、到来♪

今年から休みの早朝にはウォーキングに  
 わえて、ジョギングとヨガをはじめること  
 しました。先日、空がうっすら白みはじめた  
 早朝、空気はまだ冷たいなか、自然豊かな合  
 馬のあたりをジョギングしていると、梅の木  
 からチョココンと梅のつぼみが顔をのぞかせて  
 いました。なんだかほっこりしました♪



## 相続不動産の評価方法について

### ■「路線価(ろせんか)」とは？

なにやら面倒くさそうな言葉がでてきま  
 したが、言葉に慣れればそんなにむずかし  
 いことはありません。

この「路線価(ろせんか)」とは、国税  
 庁が毎年7月はじめに公表しており、**国税  
 庁のホームページで「路線価 国税庁」と  
 検索**していただければ誰でも調べることが  
 できます(左図は実際の路線価画面)。



単価：千円で計算

例えば上記の路線  
 価図でピンク色で丸  
 をつけている場所は  
 「105F」と書い  
 てあります。

意味は、この道路  
 に面した土地の相続  
 不動産の評価は1㎡  
 当たり105000円  
 です(「F」の説明は  
 省略します)。

ですのでこの道路に面した場所に土地を  
 100㎡もっているとすれば、相続不動産  
 の評価は1050万円となります。

ただし、この路線価には数種類の  
 の調整値があったり、また他人に  
 貸している土地や賃貸アパート・  
 マンションを建てている土地など  
 個別要因により評価はかわります  
 のでご注意ください。



### ■倍率方式とは？

所有している土地に路線価が定  
 められていない地域の土地があり  
 ます。そのような土地は国税庁が  
 さだめた倍率をつかって、**土地の  
 固定資産税評価額にその倍率をか  
 けて計算**するというものです。

0123  
456  
789

### ■建物の評価を知るには？

これは単純に、**固定資産税評価  
 額で評価**することになります。

### ■まとめ

これはあくまでも目安として参  
 考にしてください。やはり正確な  
 相続不動産の評価は専門家に一度  
 見ていただくのが安心だと思います。



《編集 加来》

## 突撃！となりの賃貸管理業務



今回は「ラーメン店と  
 賃貸経営」についてです。

とある街に「牛の背油ラーメン  
 店」がありました。珍しいラーメン  
 で大繁盛。その街は人口も増えてい  
 たため、お店はいつも満員でした。

ところが、街にはいつの間にか  
 「牛の背油ラーメン店」がたくさん  
 出店され、しばらくするとその街は  
 人口が減りはじめ、各店舗は値引き  
 合戦。結局すべてのラーメン店が経  
 営破綻しました…。

話はかわって、  
 10世帯入居でき  
 るアパートを1棟  
 建て1室5万円の  
 家賃として、毎月  
 25万円ローンを  
 支払うとします。  
 満室なら毎月25  
 万の収益が上がり  
 ますが、半数以上  
 部屋が空けば返済  
 が収入を上回り  
 赤字となります。  
 そこで家賃を下げて空室対策をする  
 も、全室の家賃が半額となった時点  
 で収支トントンです(図参照)。

仮に5万円×10室で住宅ローン返済25万円/月ならば

	家賃	収支トントン	満室時収益
新築時	50,000円	50%	250,000円
3年目	45,000円	56%	200,000円
5年目	40,000円	63%	150,000円
7年目	35,000円	71%	100,000円
9年目	30,000円	83%	50,000円
11年目	25,000円	100%	0円

つまるところラーメン店であれば、  
 安さではなく、うまいラーメンを提  
 供していくことが必要で、賃貸住宅  
 であれば他の部屋との差別化をはか  
 り、「同じ家賃だけど、ここがイイ  
 ね♪」と選ばれる付加価値のある物  
 件を目指す必要があります。

《賃貸管理部リーダー 西村》

## Q.「不動産の相続税評価はどうやって計算するのですか？」

親はまだ元気ですが、資産のほとんどが不動産で  
 す。先々の相続を考えると相続税がどのくらいかか  
 るか不安です。自分でも計算できるのであれば、  
 もっている不動産の相続税評価をしたいのですが、  
 どのように計算するのでしょうか？

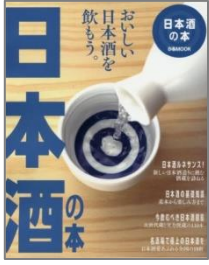
A. 土地の評価は基本的には「路線価方式」と「倍率  
 方式」です。建物は固定資産税評価額で評価します。



西村の

## 先月のグッときた本の紹介

### 『日本酒の本』



著者：一  
出版：ぴあ

今までここで紹介した本と毛色が違いますが、最近日本酒にハマっており、表紙の「おいしい日本酒を飲もう」に惹かれて手に取った本です。

三ツ星レストランが取り扱っているお酒があったり、女性の杜氏さんの酒蔵や全くちがう業種から家業を引き継いでいる酒蔵があったりと、私が思っていた日本酒のイメージと良い意味のギャップを感じました。日本酒の製法や個々の酒蔵の歴史などにもふれており、知識も深まります。

お酒ではありませんが、知るということで見え知識もつき、季節も相まってより深く味わえるような気がしています♪

## ひとこと不動産業界

“17年の景況見直し、弱まる！？”

住宅新報によると、住宅・不動産会社に実施した「17年景況アンケート」の結果、日本経済・業界動向についておおくの企業が16年と同程度の横ばい傾向となる予想する結果となりました。その大きな要因の一つに、アメリカの政策内容など先行きが不透明であることがあがっています。

## ウチ。こんなことやってます

みなさまご機嫌いかがでしょうか？  
加来美会（かくびかい）より、今月取り組みのご紹介です♪

冬場のためお休みしていましたが、当社向かいの花壇を冬仕様にリニューアルしました。

弊社事務所となりのお花屋シヨコットさんにお花をえらんでいただき、井料・柴田の男性コンビで花植えを行いました。



また今回より、看板もリニューアル。花壇をお貸しいただいているグッデイさんと、花植えの協力をいただいている守恒本町町内会さんの看板もつけさせていただきました。



花植え中も、ご近所の方々に「花があるといいわねえ、和むねえ」と声をかけていただきました♪加来不動産へお越しの際は、お花も是非ごらんください♪  
《加来美会委員長 柴田》

## 柴田知彦の感動体験

春は出会いと別れの季節と言いますが、後輩が一足はやく旅立つことになりました。

出会いは3年前。九州工業大学の学生だった彼と、社外の勉強会で知り合ったのが縁でした。以来、ともに学び、研鑽をつむことで、互いに成長することができました。

あるときは当社のモチつきの助っ人として活躍してくれたりもしました。そんな彼も大学院を卒業することになり、春から就職で広島へ行くことになりました。



その彼の最後の発表を聞きに勉強会へ出席しました。入会当初、みんなの前ではガチガチだった彼も、3年経つと堂々たるもので、その日集まった30人の仲間たちの前で、立派に発表していました。

会の終盤には参加者から感想をもとめる場面があり、私から彼へ言葉を送る場面がありました。

きっとそういう場面がまわってくると思い、彼との思い出を思い返してみると、

泣かせたこともありました。

悩みの長電話もありました。

朝方まで飲み明かしたこともありました。

一緒に達成感を味わったこともありました。



広島なんて新幹線であつという間に着くなんて理性的に思っていたも、やはり感極まるものがありました。

卒業をして、遠くはなれますが、あらためて頂いた縁を大切にしたいこうと思えました

《柴田 知彦》