



まどかりビングニュースは、
地域のことや不動産のことを紹介していきます。

1. 福岡地域の情報

速報！！！！

西鉄井尻駅 高架化断念！！！！

井尻地区に激震走る！！

西鉄井尻駅周辺の皆様の悲願である井尻駅高架化について、費用対効果検証が行われた結果が市担当部局より福岡市議会に対して、「国の補助採択基準を満たさない」という報告がありました。

市の説明によると、事業に掛かる費用343億円に対して事業の経済効果は116億円しか見込めなかったそうです。

井尻地区の高架化を推し進めていた方や井尻駅周辺の方はこの報告に、大きく落胆しているようです。

そもそも費用対効果が見込めないのは事実だと思いますが、それはずいぶん前から分かっていたことだと思います。実際は今回のコロナによって国も県も市も西鉄も財政に全く余裕がなくなったからだとみんな話しています。

そもそも、高架化が実現すると町が活性化するのでしょうか？土地の収用や工事によって一時的にお金が落ちるだけではないのでしょうか。まちづくりの本質が違うような気がします。

今回の決定をよい機会として、100年単位でのまちづくりをこの井尻地区が行っていただけることを願っています。

そして、少しでもそのお役に立てればと思っています。

2. 投資の話 投資の種類について

アパート投資の具体的なイメージを作ってみました。

投資条件	(金額単位:万円)	数値の説明
総投資額	10,000	土地建物合計1億円の木造アパート
自己資本比率	20.00%	
借入額	8,000	
自己資本	2,000	20%の自己資本を入れられる人は少ないですよ。
表面利回り	8.00%	表面利回り8%は悪くないです
減価償却	2.27%	土地建物割合を1:1とし、建物を22年で減価した場合
借入利率	2.00%	アパートローンで2%は安いほう。
借入期間(年)	20	一般的な銀行の最長期間(除く保証付きアパートローン)
収支計算		
売上	800	
経費		
管理費等	64	売上の8%を経費率とする、少ない方ですね。
減価償却費	227	上記条件通り
借入利息	160	上記条件通り
利益	349	
税金	87	不動産収入の25%と置く。
キャッシュフロー		
入金	800	
出金		
管理費等	64	
返済元金	400	20年の返済(計算を簡単にするため元金均等)
借入利息	160	
税金	87	
手取り額	89	かなり好条件で設定していますが、手取りは89万円です。

全体的にはかなりいい条件の投資事例です。

表面利回り8%、自己資本20%、必要経費はかなり抑えめです。

それでも、年間の手取り額は89万円です。ほぼ満室想定ですから、空室が出るとマイナスになるかもしれません。

今回、私が説明したかったのは、「不動産所得に係る税金」の部分です。私の説明では税金をキャッシュフローに加えて手取り額を算出していますが、通常は加えないままに手取り額を算出しているようです。

一見儲かっていても、キャッシュフロー的には苦しい場合もあるようです。

3. 不動産について

4月1日になると当該年度の固定資産評価額を取ることが出来るようになります。

ところで納税通知書には固定資産評価額と固定資産課税標準額が記載されている場合がありますが、評価額と課税標準額は違うのでしょうか。



土地の評価額は現況の地目に応じて評価された金額です。宅地の評価額は地価公示価格の7割程度を目標に決められています。家屋の評価額は、再び同じ家を作って替えた場合にかかる費用を基礎として評価します。

課税標準額は税率をかけて固定資産税額を算出するものとなる価額です。次に示す特例措置などがなければ、評価額と課税標準額は等しいものですが、課税標準額は評価額をもとに住宅用地の6分の1などの特例措置、税が急激にあがらないよう調整措置が適用されており、評価額と比べ課税標準額はかなり低くなる場合があります。

では、どのようにして評価額が決められるかということですが、福岡市の令和3基準年度における宅地評価の仕組み（市街地宅地評価法）は以下の通りです。

- 1 商業地や住宅地など利用状況に応じて用途地区を区分し、それを街路の状況や公共施設等からの距離などを考慮して状況が類似する地域に区分します。
- 2 状況類似地域の中から奥行、間口、形状等が標準的な宅地を選定します。
- 3 標準宅地について、価格調査の基準日となる令和2年1月1日時点の鑑定評価価格を求め、その7割を目途に主要な街路の路線価を付設します。
- 4 状況類似地域内の各街路は、主要な街路と比較して路線価を付設します。
- 5 各筆の土地の評価を、その土地が面する街路の路線価を基礎として、形状等に応じた補正を行う手続きにより決定します。

評価額の算式

$$\text{評価額} = \begin{array}{c} \text{路線価} \\ \text{(令和2年1月1日時点)} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{画地計算} \\ \text{(土地の形状による補正)} \end{array} \times \text{地積} \times \begin{array}{c} \text{地価下落による減額修正} \\ \text{(下落地域のみ)} \end{array}$$

詳しくは、福岡市のホームページを参照してください。

4. ブックレビュー 「土葬の村」



先月、母の納骨が終わりました。

昨年12月に亡くなり100日過ぎたので、皆の都合のいい日に納骨しようとしたら、コロナの緊急事態宣言も一旦解除された3月の下旬に納骨しました。

もともと痩せ気味の母でしたが、年を取るごとにだんだんと食が細くなり、最後の方は、ほとんど食べることがなかったようです。そのため、火葬場の焼却炉から出てきたときはもう骨も残らないのではないかと考えていました。

それでも幸と言っていいのか、骨壺がいっぱいになるくらいには骨は残りましたが、骨壺一杯程度に小さくなってしまった母を抱えた時は、虚しさしかありませんでした。

最初に言っておきますが、この本はまだ読んでいません。本のレビューで聞きかじった内容でしかありませんので、その辺はお許してください。

私はかねてより自分が死んだら土に還りたいという思いがあります。海のもずくでも構いません。焼かれて灰になるより、命の連鎖に繋がっていたいと思っています。

それでも、日本では土葬などできないものだと思っていましたので、無理な願いだとあきらめていましたが、この本の紹介で未だ日本にも土葬の風習があることを知りました。但し、土葬の風習が残っているからと言って、私が望んだら土葬にしてもらえるかは定かではありません。多分難しいでしょう。

そんな私に対して、子供たちは「鳥葬」にしてあげると言います。私は動物が苦手で、特に鳥類は全くダメです。ただただ怖い。命の連鎖につながるかもしれませんが、「鳥葬」だけはだめです。

これは、私の遺言です。



LIXIL不動産ショップ
まどかりビング

《発行元》

LEXEL 不動産ショップ まどかりビング
株式会社ライフ・バリュー・クリエーション
〒811-1302 福岡市南区井尻5丁目4-7
TEL/092-558-0157 FAX/092-558-0156
弊社ホームページ <http://life-value-creation.com>

