

[ロータックス住宅の作り方の詳細はこちら](#)



念願のマイホームを手に入れた後、後悔することがないようなマイホームづくりを応援、サポートします

ロータックス住宅の作り方

(一般向け)

Version 1.2

2010 柘井行政書士事務所

はじめに

本書をご購入いただきまして誠にありがとうございます。

本書は、「1000万円台の木造注文住宅プロジェクト」から派生したものです。

「1000万円台の木造注文住宅プロジェクト」は、より多くの方に家を持つ夢を実現してほしいとの思いから、特に、費用＝「お金」の問題を最重要事項として捉え、様々な提案、工夫を紹介しているものです。

無理のない資金計画と充実した生活環境… この相反する要素をいかにバランスよく、無駄のないようにプランニングするか…。

プロジェクトでは、ひとつの方法として、必要最小限で始めて徐々にレベルアップ（リフォーム）することを提案しています。

つまり、家づくりのプロセスを「家が完成するまで」ではなく、20年後、30年後までと位置づけて計画するわけです。

実は、この「必要最小限で始めて・・・」は、ロータックス（＝固定資産税の節税）住宅においては重要なポイントとなっているのです。

詳細については、本編をご覧ください。こととして、固定資産税は、家を所有していく限り、負担していかなければならないものです。そして、その負担は、固定資産税のみならず、国民健康保険税にも影響するため、決して少ないものではありません。

本書の内容を理解していただき、十分納得していただいた上で必要な判断を行っていただくことが、後の不満やトラブルの解消にも寄与するものと考えます。

本書をご購入いただいた方の多くは、ご自分で積極的に情報収集し、必要な分析、判断を行う方ではないかと思えます。

本書があなたの家づくり、あるいはご家族の健やかな生活の一助としてお役に立つことができれば幸いです。

平成 22 年 5 月

行政書士 柘井 和彦

2 ロータックス住宅とは

ロータックス住宅とは・・・

税金の安い家、つまり固定資産税の負担が少ない家というのが直接的な意味となりますが、本書におきましては、住宅ローンや家住宅を維持管理していくために必要なお金、ランニングコストなどを含めて負担が少ない家という意味で使用しています。

一般的に、住宅ローンの返済は数十年に及びます。

家住宅の本体や住宅設備には、点検や補修、設備交換も必要です。

家を所有していく限り、毎年、固定資産税を払わなければなりません。

先々への不安回避、リスク分散回避・・・

10年、20年、30年先を見越したマイホーム購入建築予定の方へ送る提案住宅です。

一般的に言われるローコスト住宅とは、建築価格の安い家という定義がされています。

しかし、建築当初は安くすることができたとしても、安かろう悪かろうで修繕修理が必要になったり、使いかたが悪い、不便など、入居早々にマイホームに対しての不満が多く出るようでは、お金はもちろん、大切な時間という観点からもトータルコストという観点からもローコストになりません。

マイホームを手に入れたことは、新しい生活の始まりであって、その後の生活、とりわけお金、生活費については、住宅ローンの返済や固定資産税の支払いなど新たな負担が発生することから、より慎重な検討、計画が必要です。

ロータックス住宅は、入居後の生活も考え、トータルコストで見て判断されるものと考えます。

単純に建築資材や住宅設備のグレードを下げるだけでは、本来のマイホームの夢、憧れの部分を満足させることはできません。

建築費用の投資額と満足度という一見相反することを

中長期的な間取り計画やリフォーム計画

既成概念にとらわれない工夫・発想の転換

などによって絶妙なバランスをとることが可能です。

このバランスの分岐点は、個々の価値観や収入などによって異なるものです。

本当に必要なものとは何か

問題の解決（選択判断、資金確保など）が図れなければ先送りすればいいでしょう。

先送りという判断はとかくマイナスイメージにとられがちですが、ロータックス住宅の概念においては、プラスイメージに作用するものと考えます。

余分なものへの投資を行わず、住み始めてから本当に必要なもの、その時点で最新のものを手に入れる。
住み始めてからわかること、シュミレーションでは感じるができなかったことが必ずあるはずです。

新しい生活の始まりは、さらに快適な住まいづくりのスタートラインと位置づけましょう。

3 ロータックス住宅の基準 固定資産税の計算方法

(1) 税額計算の仕組み

自治体のホームページなどでは、次のように説明しています。

評価のしくみ

固定資産評価基準に基づき、再建築価格を基準に評価します。

評価額＝再建築価格×経年減点補正率

○再建築価格

評価の対象となった家屋と全く同一のものを評価の時点においてその場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費

○経年減点補正率

家屋の建築後の年数の経過によって生ずる損耗の状況による減価等を表したもの

評価額は、以上によって求めることとなりますが、その額が評価替え前の価格を超える場合には、通常、評価額は評価替え前の価格に据え置かれます。なお、評価替えは、3年ごとに行い、次の評価替えは平成24年度です。

つまり、評価対象の家は、建築された時にいったいいくらで作られたかを求め（これを再建築価格とします）これに経年減点補正率と固定資産税の税率1.4%、都市計画税の税率0.3%を乗じたものが1年間に支払う税額となります。

cf. 評価額（再建築価格×経年減点補正率）が8,000,000円の家屋の年間税額は

$8,000,000 \text{円} \times 1.4\% + 8,000,000 \text{円} \times 0.3\% = 136,000 \text{円}$ となります。

※一定の条件を満たす家屋には新築後3年間、固定資産税の50%が軽減される措置があります。

※ここでいう固定資産税は家屋を対象としているため、土地を所有している場合はこのほか土地の分が別に課税されます。

※固定資産税は、年4回に分けて分納できるように4～5月に納付書が送られてきます。

※固定資産税の税率、都市計画税の税率は各市区町村で異なります。

※都市計画税は、対象となる家が市街化区域内に建てられている場合に課税されます。

固定資産評価基準とは

固定資産の価格の決定については、地方税法により固定資産評価基準によって決定しなければならないとされています。

つまり、日本全国、同じ基準によることになり、自治体によって差はないということになります。

大手の住宅メーカーで、まったく同じ仕様で建てれば、どこに建てても再建築価格は同じという理屈です。

地方税法第 388 条第 1 項より抜粋

総務大臣は、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続（以下「固定資産評価基準」という。）を定め、これを告示しなければならない。

地方税法第 403 条第 1 項より抜粋

市町村長は、第三百八十八条第一項の固定資産評価基準によつて、固定資産の価格を決定しなければならない。

再建築価格とは

再建築価格は、木造か非木造かの区分に従って、あらかじめ点数化された家屋の各構成要素（使用している資材の種類や使用量）を加算していくことにより算出されます。

「同一のもの」とは

一般的に、「同一のもの」とは、まったく同じものという意味ですが、ここでは違います。

「家屋の構造、規模、形態、機能などが同一で、使われている建築資材がほぼ同量のもの」が同一のものの意味になります。

つまり、再建築価格の積算には多少の幅があるということになります。

同じメーカーが建てた同じシリーズの同じグレードの家で、片方はオプションが組み込まれていて販売価格に差があったとしても、再建築価格が同じということがありえるということです。

物価水準による補正率とは

物価水準による補正率とは、東京都（特別区内）を基準として物価水準の割合を補正率として定め、再建築価格に乘じるものです。

これは地域によって、資材価格や人件費が異なっていることに考慮したものです。

よって、同じメーカーが建てた同じシリーズの同じグレードの家であっても、施工場所によって、再建築価格が異なる場合があるということです。

cf. 補正率 0.90 の地方都市と東京都の比較

再建築価格 10,000,000 円の場合

東京都 10,000,000 円 × 1.00 = 10,000,000 円

地方都市 10,000,000 円 × 0.90 = 9,000,000 円

(2) 税額計算の具体例

ここでは具体的な計算方法について解説することとします。

①年税額＝②固定資産税額＋③都市計画税額

②固定資産税額＝④評価額（課税標準額、家屋価格とも表される）×1.4%（標準税率 自治体で異なる）

③都市計画税額＝④評価額（課税標準額、家屋価格とも表される）×0.3%（標準税率 自治体で異なる）

④評価額＝⑤評点数×⑥評点1点当たりの価額

⑤評点数＝⑦再建築費評点数×⑨損耗の状況による減点補正率

⑥評点1点当たりの価額＝ 1円を基準とし、⑩物価水準による補正（1.0～0.9）、設計管理費等による補正（木造＝1.05、非木造＝1.10）を行う

⑦再建築費評点数＝ ⑧再建築費評点基準表により⑩各部分別の評点数を求め、これらを合計したもの。

⑧再建築費評点基準表＝ 木造家屋の場合は、17種類の構造別区分によりそれぞれ用意される。

	構造別区分	備考
1	専用住宅用建物	人が居住するための建物 本マニュアルで主に解説
2	共同住宅及び寄宿舍	アパートなど一棟の建物を複数に区画分割した建物
3	併用住宅	居住用の部分と業務用（店舗など）の部分がある建物
4	農家住宅	農業のための必要な施設を有する建物
5	酪農舎	乳牛舎など
6	ホテル、団体旅館及び簡易旅館	
7	普通旅館及び料亭	
8	事務所及び銀行	事務処理を行うために必要な構造、施設を有する建物
9	店舗	
10	劇場	
11	公衆浴場	
12	病院	
13	工場	
14	倉庫	
15	附属家	住宅に附属する建物。離れ、物置、作業場など
16	簡易附属家	
17	土蔵	

⑨損耗の状況＝ 通常の維持管理がされていたとして、その年数の経過に応じ生じる減価を基礎として定めたもの。

延べ床面積 1.0 m ² 当たりの再建築費評点数別区分（評点数の合計÷延べ床面積）			
※延べ床面積 1.0 m ² 当たりの評点数が高い家屋は耐久性が高いと判断される			
47,000 点以上 ～ 75,000 点未満		75,000 点以上 ～ 117,000 点未満	
経過年数	経年減点補正率	経過年数	経年減点補正率
1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70
4	0.67	4	0.68
5	0.64	5	0.65
6	0.61	6	0.63
7	0.58	7	0.61
8	0.55	8	0.59
9	0.52	9	0.56
10	0.49	10	0.54
11	0.46	11	0.52
12	0.44	12	0.50
13	0.41	13	0.47
14	0.38	14	0.45
15	0.35	15	0.43
16	0.32	16	0.40
17	0.29	17	0.38
18	0.26	18	0.36
19	0.23	19	0.34
20 年以上	0.20	20	0.31
		21	0.29
		22	0.27
		23	0.25
		24	0.22
		25 年以上	0.20

⑩各部分別＝ 木造家屋の場合は、家屋の構成を次のように分類し、評点数を求めます。

	部分別区分	備考
1	屋根	
2	基礎	
3	外壁	
4	柱・壁体	
5	造作	
6	内壁	
7	天井	
8	床	
9	建具	
10	建築設備	
11	仮設工事	3階建て以上の建物に適用される。 ただし2階建てでも7m以上の高さを有する場合には適用される可能性がある。
12	その他工事	上記1～11のいずれにも含まれない部分で、庇、樋、出窓、階段、濡縁、窓格子、ポーチ、床下収納庫などがある。

上記表に含まれないエクステリアや庭など、当該家屋から完全に分離されているものは評価の対象とはなりません。ただし、担当職員が重視するポイントとして当該家屋の「格」＝普請の程度があり、外観から受ける印象をもって、内部の仕上げや柱の品、造作の判断を行います。一般的には家が豪華なら庭も豪華、その逆も然りということからポイントとなっています。

⑪物価水準による補正＝ 家屋の資材費、労務費等の工事原価の地域間格差に配慮したものの。

指定市	率	指定市	率	指定市	率	指定市	率
札幌市	1.00	特別区	1.00	大津市	0.95	高松市	0.90
青森市	0.90	横浜市	1.00	京都市	1.00	松山市	0.90
盛岡市	0.90	新潟市	0.95	大阪市	1.00	高知市	0.90
仙台市	0.95	富山市	0.95	神戸市	1.00	福岡市	1.00
秋田市	0.90	金沢市	0.95	奈良市	0.95	佐賀市	0.95
山形市	0.90	福井市	0.95	和歌山市	0.95	長崎市	0.95
福島市	0.90	甲府市	0.90	鳥取市	0.90	熊本市	0.90
水戸市	0.95	長野市	0.95	松江市	0.90	大分市	0.90
宇都宮市	0.95	岐阜市	0.95	岡山市	0.95	宮崎市	0.90
前橋市	0.95	静岡市	0.95	広島市	0.95	鹿児島市	0.90
さいたま市	0.95	名古屋市	1.00	山口市	0.95	那覇市	0.90
千葉市	0.95	津市	0.95	徳島市	0.90		

指定市以外の市町村については、基本的に、所在する都道府県内の指定市を参考とします。

4 ロータックス住宅のポイント

(1) スロースタート 完成度 70%の家

最初から思いのすべて、予想される生活に必要なものを実現しない。

夢のマイホームということで、夢描いた理想や欲求をあれもこれも詰め込みたくなりがちです。

しかし、家族の成長や趣味嗜好の変化で家に求めるものが変わってしまうこともあります。

予期せぬ事態、いいことも悪いことも・・・。

特に、100%の満足度の中に、将来的な予定、予測を含めるのは、できるだけ避けることがロータックス住宅には必要です。

一度購入、建築してしまったマイホームの購入費、建築費の住宅ローンは、決められた返済スケジュールのとおり返済していかなければなりません。

たとえ、購入、建築した家住宅に不満な部分、不要な住宅設備があったとしても、減額することはできません。

できるだけ、無駄な投資を防ぐためには、必要最小限から始めるにつきます。

すでに投資してしまったものは元に戻すことはできませんし、その分の負担、住宅ローンや固定資産税の支払いが続いてしまうことは非常にもったいないことです。

ロータックス住宅は、家族の成長、ライフスタイルの変化とともに変化（リフォーム）していく家住宅。

最初は完成度 70%のマイホームが家族の成長やその時々必要性によってリフォームを行って快適な生活をローコストで長く続けていこうとするものです。

リフォームやリノベーションといったことばが一般的となった今では、後から住宅に手を入れることが特別なことではなくなっていますし、リフォームに特化した建設資材や工法、技術も用意されています。

後付の方が費用的に負担が多くなるのでは？という懸念もあるかと思いますが、住宅市場に限らず、常に最新技術、新商品の開発は行われていて、高機能で費用的にも安く・・・を目標とされています。

リフォームに特化した商品の開発や専門業者の存在は価格の面でも消費者有利に作用しています。

また、マイホームづくりには、多額のお金を必要とするだけでなく、多くの時間と体力労力も必要です。こだわりや理想がはっきりしている場合はなおさらです。

マイホームづくりの検討をはじめから

不動産会社施工業者の選定、契約、多くの打ち合わせ、様々な検討・・・

近所の方へのあいさつや地鎮祭、上棟、大工さんへの差し入れ・・・

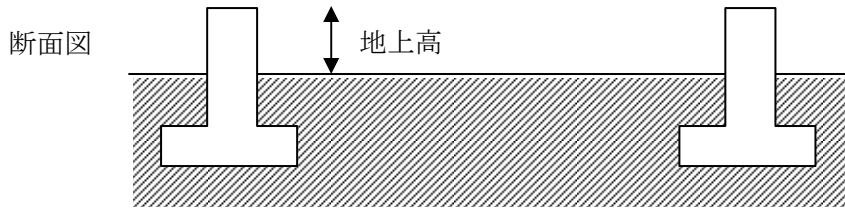
ようやく完成、引越し、住所変更などの各種手続き・・・

最初のころは、気合がはいつてやる気満々だったのに、最後の方は、なんでもいいや、とりあえず使えれば、

(2) 基礎

部分別	評点項目及び標準評点数		標準量	補正項目及び補正係数				計算単位	
				補正項目	増点補正率	標準	減点補正率		
基礎	①布基礎	地上高 60cm	11,510	②建床面積1㎡当たり延長0・95m	③階数	1.1 ← 3階建のもの	1.0 2階建のもの		建床面積
		地上高 45cm	10,060		④平面の形状	1.5 ← 凹凸の多いもの 細長いもの	1.0 述べ床面積100㎡程度の2階建で多少平面に凹凸のあるもの	→ 0.6 凹凸のないもの 正方形に近いもの	
		地上高 30cm	6,980		⑤施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪いもの	
	⑥べた基礎	10,720	⑦建床面積1㎡当たり立上り部分延長0・95m		⑧立上り部分の施工量の多少	1.2 ← 凹凸の多いもの 細長いもの	1.0 延べ床面積100㎡程度の2階建で多少平面に凹凸のあるもの	→ 0.7 凹凸のないもの 正方形に近いもの	
					⑨施工の程度	1.2 ← 程度の良いもの	1.0 普通のもの	→ 0.8 程度の悪いもの	

①布基礎



②建床面積 1 m²当たり延長 0.95m

標準の施工量を表し、実際の施工量がこれより多いか少ないかを補正します。
計算単位としては、建床面積を乗じて算出する。

例. 建床面積 60 m² 布基礎 地上高 45cm 10,060 点
評点数 = 10,060 × 補正率 × 60

③階数

3階建ての方が基礎の施工量が多くなることに配慮している。

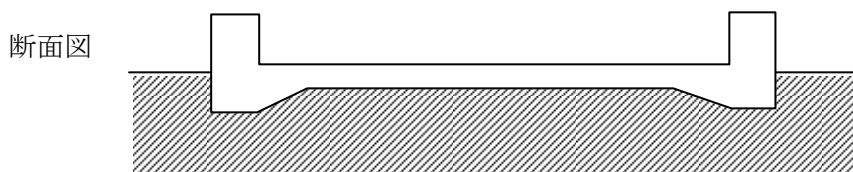
④平面の形状

平面の形状が複雑なものは、施工量が多くなることから増点補正される。
規模の小さい家屋は単位当たりの施工量が多くなることから増点補正される。(標準は 100 m²程度)
規模の大きい家屋は単位当たりの施工量が少なくなることから減点補正される。(標準は 100 m²程度)

⑤施工の程度

表面にモルタル仕上げが施されている場合は、増点補正 (1.05 程度) される可能性がある。

⑥べた基礎



建物の底面全体に鉄筋を配した鉄筋コンクリートの基礎。
面で建物の加重を支えるもの。

⑦建床面積 1 m²当たり立上り部分延長 0.95m

標準の施工量を表し、実際の施工量がこれより多いか少ないかを補正します。
計算単位としては、建床面積を乗じて算出する。

例. 建床面積 60 m² べた基礎 10,720 点
評点数 = 10,720 × 補正率 × 60

⑧立上がり部分の施工量の多少

平面の形状が複雑なものは、施工量が多くなることから増点補正される。

規模の小さい家屋は単位当たりの施工量が多くなることから増点補正される。(標準は 100 m²程度)

規模の大きい家屋は単位当たりの施工量が少なくなることから減点補正される。(標準は 100 m²程度)

⑨施工の程度

表面にモルタル仕上げが施されている場合は、増点補正 (1.05 程度) される可能性がある。