

突撃！とないの賃貸管理業務♪

『不動産経営の収入と経費のバランス(後編)』
デッドクロス対策についてです。

分かり易く「新築後」に絞って列挙します。

▼繰上げ返済を行う
デッドクロス回避でき、財務状態は良くなります。

▼新たな減価償却資産を購入する
経費にできる減価償却費が増え、デッドクロスを一時的に回避することができます。

▼ローンのリスケジュールをする
元金の返済が少なくなるのでデッドクロスの影響を少なくすることができますが、銀行への信用が低下します。

▼ローンを借換えし返済期間を延ばす
借換えし返済期間を延ばすことが

できればデッドクロス回避することができます。しかし固定金利での借入の場合の違約金や、借換えの為の登録免許税等の経費がかかります。

▼売却する
デッドクロス回避する最後の手段です。ただし売却しても債務が残る場合は十分な検討が必要です。

▼売却し新たに購入する
デッドクロスが起きてしまった物件を売却して、新たな現金が残る場合、新たな収益物件を購入する方法はとても有効です。新たに減価償却ができ、節税も可能で、デッドクロスも先送りすることができます。

このようなことから新築前や中古物件の購入前には、検討が必要です。

【こんなことやってます 加来不動産。】

今月は整理・整頓・美化向上委員会の柴田より、現在の取組みのご紹介です。

今回は、ざばり「パソコンのデスクトップ上のアイコン整理」です。もう使っていないものや一時的な保存のものもあれば、「気づかないうちに、よくわからないアイコンが増えていた」なんてことはありませんか？そんなデスクトップを整理・整頓し、誰が見てもわかりやすくしていこうというのが今回の取組みです。



加来不動産では整理と整頓、美化を以下の3つに定義しています。▼

○『整理』：「いるもの」と「いらぬもの」を分け、「いらぬもの」は捨てる。自分で判断できないモノは相談する。

○『整頓』：「必要なもの」を「必要なとき」に取り出せるようにする。

○『美化』：整理整頓を継続し、シンプルであたたかな色やモノで調和させる。

この定義に則って、デスクトップ整理が行われていく予定です。このデスクトップがどのように改善されていくか、今から楽しみです♪



GWはいかがでしたか♪

今年のゴールデンウィークは比較的天気に恵まれましたね。わたしもご多分に漏れず家族と合同でキャンプに行ったり、若松のグリーンパークに行ったりと、とても楽しい時間を過ごすことができました♪

【5月不動産業界】

“景気、回復示す指数” 4月22日、日経平均株価が15年ぶりに終値2万円を回復しました。この1年で経済全体と住宅業界の好転ぶりがかがえる内容が内閣府の発表に盛り込まれています。「恩恵は富裕層の一部だけ」という指摘もありますが、更なる好転が期待されます。



平成27年5月10日

Vol. 127

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丁目二十三番一〇一
〇九三九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

先月グッときた本の紹介

『心の壁の壊し方』

渡邊の



著者：永松茂久
出版：きずな出版

『心の壁の壊し方』。このタイトルが気になって読みました。
私の中にある「心の壁」を乗り越えたくてさまよっていたものが、この本を読んで答えを見つけれました。その答えはとてもシンプル♪できる！やれる！大丈夫！と「素敵な勘違い」を増やすこと。それだけでポジティブな気持ちになれば、毎日がいとも違ったように感じるができます！日々のワクワクを増やしたい方にオススメです♪

不動産なんでも相談

「Q、介護をしてもらった息子のお嫁さんに財産の一部を渡したい場合、どうすればよいでしょうか？」

私には三人の息子がいますが、次男夫婦と同居しています。ただ、私は体が不自由で介護を必要としています。次男や他の息子たちは全くと言ってよいほど世話をしてくれないのですが、次男のお嫁さんは献身的に世話をしてくれます。お嫁さんは相続人にならないので財産を渡すことができないと聞きました。何かよい方法はありますか？

A、できることなら生前にいくらか渡すと、お嫁さんも喜んでくれると思います。年間110万円以内でしたら贈与税はかかりません。それ以上渡したい場合は遺言による「遺贈」をおススメします。

相続人以外へ渡す遺贈

■相続人の範囲

今回のご相談で、あれば相続人の範囲は息子さん3人になり、次男さんのお嫁さんは相続人ではありません。

ですから直接お嫁さんに渡す場合には金額にもよりますが、何らかの手段を考えたほうがよいと思います。

■110万円以内は無税？

結論から申し上げますと「YES」となります。一年の間に合計110万円以内であれば贈与税はかかりません。

それを超えた場合には贈与税がかかってきますし、確定申告で贈与の申告をしなければなりません。

今回のご相談とは直接関係はありませんが、実はこの贈与、意外に勘違いしやすいのは、一年の間に何人もの人から110万円ずつもらっても贈与税はかからない、と思っ

ている方がいらっしゃいます。そうではありません。もらう側の一年間の合計金額が110万円以内、ということなのです。

「年間に何人からもらっても110万円まで無税」となった場合、相続税を回避する動きが横行することが予想されるため、それを防ぐ目的だと考えられます。

■「遺贈」とは？

遺言によって他人に無償で財産を与える（贈与する）行為のことをいいます。

逆をいえば、遺言以外に多額の金額を相続人ではない人

石川明人の感動体験

不動産の売買仲介を担当しております石川です。

4月は大切な記念日があります。それは結婚記念日です。今年で結婚3年目を迎えました。

この3年間で、とてもかわいらしいわが子が誕生し、おかげさまですくすくとわがままいっぱいに育っております。妻にいたっては同じ職場で一緒に働いているという、3年前では決して想像できなかった状況であり、いろんな方より「一緒に職場なんて大変ね」という言葉を頂きながら、楽しんでお仕事をさせていた

さて、結婚記念日ですが、去年は育児で互いに頭が

いっばいで特段プレゼントも用意していなかったため、今年はサプライズで日ごろの感謝を形にして伝えてみようと思いました。そこで協力をしていただいた方がいます。妻の後輩で書道家をされていらっしゃる方です。かわいくデザインされた色紙に希望の字や言葉を書いていただけです。

依頼した際には「魂込めて書きます！」と心強いお言葉をいただきました。その言葉どおり、完成品はまさに達筆な字がデザインと

なった一つの芸術品！完成品は私のイメージ通りで、この作品だけのために生み出された色を使用して文字を書いていたので、一つだけの作品です。

依頼した書道家の方は、4月は入学式などの関係で様々なところから依頼が混在しているとのことでしたが、そんな中、時間をとっていただき書いてくださいました。

そして記念日の前日。寝静まった後にこっそり車から持ち出して家の中にセット。翌日、サプライズに気づいた妻から喜びの声をもらいました。いつも育児と仕事と大変であることに對し「感謝」という言葉を送りました。本当に妻には感謝しています。そして、私の思いを素敵にデザインで形にしていただけ書道家の方にも感謝です。

↓第三者に渡すことは贈与となり、高額な贈与税（金額にもよりますが）がかかることになり、また遺言で相続人を指定することはできません（例・第三者の〇〇を相続人とする、など）。

具体的に第三者を遺言で定めるとすれば「〇〇（今回の場合はお嫁さん）に〇〇〇〇万円を遺贈する」というように記載することになります。

■まとめ

このようなご相談はたくさんあるのですが、私の場合はいらぬこととは思いますが「できることなら感謝の気持ちを生前に面と向かって伝えたいが、きっといま以上に絆も深まるのではないのでしょうか」とお伝えしております。