

加来新聞

平成18年4月6日
Vol. 18

発行所 加来不動産(有)
発行 加来 寛
小倉南区守恒本町一十二
二一三二一〇一
(093)九六一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

不動産なんでも相談

「不動産を購入する際に、夫婦ともにお金を出すんですが、夫一人の名義で問題あるのですか？また、共有名義にするメリット、デメリットってどんなことがあるのでしょうか？」

今年はお花見はされませんでしたか？桜が満開になる前後には、何故か雨が続きそうですよね。一体なんなんでしょうね。

さて、今回のご相談は私が売りに直接関わったお客様からの質問ですが、直前で私が気付いたのでアドバイスさせて頂きましたが、危うく贈与税がかかることでした。まずは前半のご相談内容の「夫婦ともにお金をだすんですが、夫一人の名義で問題ありますか？」とありますが、問題ありません！先ほどもお話しましたが、贈与税がかかる可能性がありま



すからお互いに費用を出すのであれば、購入金額に対して自分達が出す金額の比率によって持分も決めて下さい。例えば三千万円の物件で、半分以上であれば、持分は当然二分の一ですし、二千万円と一千万円であれば三分の二と三分の一の割合になります。



顔晴ります！？

加来寛のちょっと一言！

何人かの方からご指摘いただいたので、多分同じことを思っている方もいらっしゃるのではないかと思います。この場を借りてお話しします。私はこの新聞内でよく「顔晴ります」と書いていますが、本当は「頑張ります」ですよね。これは当て字です。意味は読んで字のごとく「顔を晴らす」、つまり「笑顔で物事に取り組みます」ということです。同じ「頑張る」でもこちらの場合、なんだか無理して歯を喰いしばって取り組むイメージがあるので、あえて「顔晴る」と使っているんです。人の感情は伝染すると言われます。自分がイライラしたり、ムカムカとしていると、周りもなんだかそんな雰囲気になったり、ちょっとしたことで言い合いになったり、そんな経験ありませんか？その逆も当然あります。人は笑顔を見れば自然と笑顔になるものです。私は仏教徒ではありませんが、笑顔でいることは「和顔施(わけんせ)」といって、立派なお布施になるそうです。それは相手を安心させたり喜ばせたりすることができるから、ということではないでしょうか？気付かない内に自分の行動や口にする言葉一つで相手の感情まで左右してしまっていることが往々にしてあると思います。そうならないためにも、普段から前向きな言動を心掛けるようにしています。マイナスの感情を引きずると自分だけではなく、実は周りの人達にとっても得することはありませんからね。ということで、まだまだ修行中ですがこれから顔晴ります！！

地域イベント情報

固定資産税評価替え

平成十八年の固定資産税評価替えと「固定資産税課税台帳の閲覧と土地・家屋価格等縦覧帳簿の縦覧」：4月3日、5月1日(土) 白曜祝日は除く)の午前八時半(午後五時)まで、土地・家屋の所在する区役所課税かで縦覧できます。

対象者は、納税者かその代理人になります(委任状必要)

「固定資産税の路線価を公開」：各区役所課税課で各区の路線価を公開しています。

* 固定資産税に不服があれば審査の申し出ができます。納税通知書受領後60日以内です。

「共有持分」後半

次に、メリット・デメリットですが、こんなことを言う人が割りといらっしゃると思います。「不動産は共有名義で購入したほうが税金が安いんですよ？」と。なんの税金のことでしょうか？単純に共有名義にしたからといって安くなる税金は

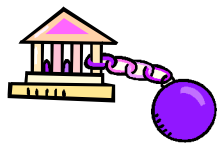
ありません。多分これは「住宅ローン控除」のことではないかと思えます。つまり、共有名義で夫婦二人がローンを負担すると、共働きの場合は、それぞれが住宅ローン控除が受けられるのでは？というところでしょうか？確かにそうですが、あくまでも所得税を払っている方に意味があることで、殆ど所得税を払っていないのであれば、あまり意味はありません。逆にご主人のほうで所得税を多く払っている可能性が高いので、損することもありません。



では、売却した場合にどうなるか？という質問もあるかと思いますが、確かに自宅を共有名義にしていると、お互いに三千万円の控除があります。中古物件として三千万円を超えるものは、よっぽど都市部か、それ以外であれば、敷地も広くて自宅も豪華な造りで、という以外は殆どないのが現状です。

また、縁起でもない話を
して申し訳ありませんが、
万が一離婚などの問題が
発生した場合は、共有名
義にしていることがトラ
ブルの一つになることも
あります。例えば、共有
名義にする際には妻

(夫)が連帯保証人もし
くは、連帯債務者のいず
れかになるのですが、離
婚後に不動産の所有を希
望する夫(妻)が、代わ
りの債務引受人・保証人
を用意してローン申込み
先に承諾を得なくては
けません。そして債務引
受人を外してもらわない
と、万が一、夫(妻)が
ローンを支払えなくなる
と夫婦間の合意とは関係
なく、請求されますので
気をつけて下さい。



ここまで共有名義のこと
についてお話をしました
が、ここに挙げる限りあ
まりメリットがないよう
に感じたと思います。
ハッキリとメリットをあ
げるのであれば、それは
「居住用財産の三千万円
の控除により二人分の六
千万円まで無税になる」と
いうことと、共働きの
夫婦であれば、

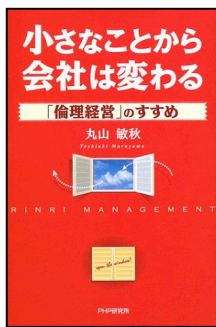
住宅ローンの控除を二人
で受けられます」という
ことです。
私は正直言うと、不動
産を共有名義にするメ
リットはそんなに感じ
ていません。



では一体、共有名義に
する意味はなんなの
か?ということですが、
単純に考えると、夫婦
や親子であつてもお互い
が支払った金額についての
持分をハッキリさせてお
くということではない
でしょうか?私は職業
柄よく相続などの相談
を受けたりしますが、
やはりトラブルを良く
起こす原因の一つはこ
の「共有名義」です。
相続が発生してそのま
まにしておくとなら
ず気づけば共有にな
っていった、なんてこ
ともあります。共有で
何事もなければ問題な
いのですが、共有名義
と聞くとうとうしても過
敏に反応してしまうと
ころがあります(苦笑)。
人生何事もなく
無事に終えるのが一番
良いのでしようが、こ
ればかりは誰にも分か
りません。

先月グッときた本の紹介

『小さなことから会社は変わる』



丸山 敏秋著 PHP研究所

「単純なプラス思考とかポジティブ・シンキングで、現実の苦難が容易に解決できるのなら世話はない。そうはならないのだ。むしろプラス思考ができなくて悩んでいる人のほうが多いだろう。そこには、無理があるから。苦難が起こるのは「より善くなる」ためである。そこには、生成発展の意味しかない。すなわちマイナスの意味など元々ないのであるから、無理に考えをプラスにする必要もない。ただあるがままにこれがよいと喜んで受け止めるだけだ。」(本文より)

事務所を移転してから色々な方からのご相談を頂く機会が増えたような気がしています。ただ、百人が百人とも満足して頂くことはまず不可能に近いと思います。ですから最初から出来そうにないことに関してはなるべくお断りしたり、別の形でアドバイスさせて頂いたりするにはしています。ただ、そうは言ってもまだまだ荒削りな部分も多く、正直満足してもらえていないのが現状。自分でも情けなくなる部分も多いのですが、「より善くなる」ために今を受け入れつつ、小さくとも改善に改善を重ねていきたいと思っています。「小さいことのように思えるが、小さなことをいい加減にしておく、それが怪物のように急成長して、気付いたときには、どうにも追っ払えない悪条件となっている。」(本文より)ことのないようにフットワーク良く動きたいものです。

感動日記

加来ゆかりの感動体験



実は先月末で、産休のため一時、仕事を休みました。仕事最後の日に皆でご飯を食べに行つて、美味しいものをいっぱい食べて、お花まで頂き感激しました。この加来新聞での感動体験も落着くまでお休みさせて頂きます。たまには事務所に顔を出してお手伝いできることはしようと思つていきますので、これからもし宜しくお願ひします。また出産は私にとつてなにせ初めてのことで戸惑いもありますが、スゴク楽しみにしています。元気に生まれてくれるといいなあ。

昇料隆彦の感動体験



3月31日は私の29回目の誕生日でした。加来不動産に入社してから知り合つた仕事関係の方々からお祝いのメッセージカードやメールやケーキお隣のお花屋さんからお花のプレゼントなど、たくさんのお祝いをいただきました。なぜ私の誕生日を知つてののだろうか?という方からもプレゼントをいただき、とても感動しました!ここ数年で一番感動した誕生日になりました。みなさんありがとうございます!社長とゆかりさんからは素敵なネクタイとネクタイピンをいただきました。ありがとうございます!

雪田初美の感動体験

早いもので、入社してから五ヶ月が過ぎました。最近、業務も何とか把握出来る様になり落ち着いてきたところです。以前設計業と事務をしていた頃には殆どお客さんと接する事はなかったのですが、不動産業はオーナー様や同業者の方や契約者の方など色々な方との繋がりがあつて成り立つのだなあと感じています。入社したことによって新しい刺激があつたり、また新たに知り合えた人達も出ました。入社してなければ出会えていなかったこの出会いに感謝し、大切にしていきたいなあと思つています。

四月からは一人で経理を担当します。まだ若干心配な面もありますが、また新しい気持で頑張りたいと思つています。