

加来新聞

平成18年5月8日
Vol. 19

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

不動産なんでも相談

「主人名義のアパートと駐車場があるのですが、事情があり、振込先を私(奥様)の口座に変更したいのですが、問題ないのでしょうか?」

GWはいかがでしたか?最近では海外で過ごす人達が増えているようですが、全くもって羨ましい限りです。私も一度はそんなGWを経験したいものですねえ。それには色んな障害をクリアしないと無理っぽいですが...

さて、今月もよろしく御願いたします!ご相談の内容ですが、ご主人名義の口座から奥様名義の口座に振込先が変わるだけであれば特に問題はありません。ただ、気をつけなさいといけないのが、確定申告の名義を誰にするか?によっては問題になってきます。



その問題とはズバリ「贈与」です。

つまり名義はご主人名義の不動産なのに、収入は奥様の口座へ、となると税務署からは贈与と受け取られる可能性が高くなります。単純に考えると、自分に入るはずの収入を第三者に渡していると言ったことになり、当然贈与と取られるのは当然と言え、当然です。ですから、お金の流れもそんなことでは払わなくても良いお金を払わないで下さいね。



遂に誕生しました!

加来寛の感動体験!

私の感動体験は、待ちに待った赤ちゃんが遂に産まれたことです!4月27日の午後8時5分に、体重2,920gの元気な男の子です。母子共に健康でした。これが一番嬉しいですね。名前は「空大(そらた)」と言います。世界中どこにいても上を見上げればそこには「空」が広がる。また「空(そら)」は「くう」とも読みます。これは仏教用語に出てくるらしいのですが、素直な気持ちで受け入れる、という意味もあるそうです。大きく優しく、素直な人に育って欲しいとの願いを込めてつけました。私は立会い出産だったのですが、分娩室に入る前に(妻はすでに入っていました)、ロビーで看護師さんから声が掛かるのを一人不安な思いを胸に待っていました。そんな私に追い討ちをかけるように、妻よりも先に分娩室に入っていた妊婦さんの激痛に耐えれない叫び声が私の耳に入ってきました。正直恐ろしかったですねえ。そのときの私の心境は「あんな叫び声を間近で聞いた日には気を失ってしまうかもしれない。もしそうなってしまったら一生涯、肝心なときには全く役に立たないんだから!と、何かある度に言われるだろなあ」と冷や汗が出ました。ですが実際、妻は殆ど声を出すことなく(かなり辛そうでしたが)、私が入室してから30分程で無事に出産しました。永い月日を妻のお腹で過ごしていたわが子が出てきた瞬間はやはり感動しました。今からは大変なこともあると思いますが、楽しみながら子育てに協力していきたいです!

地域イベント情報

【母の日情報】

平尾台自然の郷...
5月14日(日)十一時
十五時まで・レストラ
ンご利用のお子様連れの
女性に特性ソフトクリ
ムをプレゼント!

グリーンパーク...
5月13日(土)十三時
十五時迄。母の日に贈
る癒しのブーケ作り・定
員三十名・参加費180
0円

「シムレット」...事前
に予約を頂いた方から優
先して5月14日に、母
の日に特別なお花アレ
ンジメント。
お店の場所・加来不動産
事務所隣り 連絡先・九
六四・七四七四

「口座の変更」後半

今の質問は税法上「実質所得者課税」と言われるものに当たります。つまり、名義が誰であるかということは勿論なので、誰がその収入を得ているか?という事です。早い話が、「誰がお金をもらってんの?」という

ことですね。

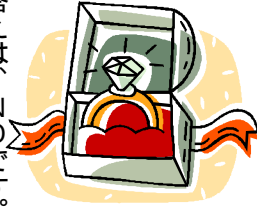
基本的な税法の考え方は二通りあります。それは「形式基準」と言われるものと「実質基準」と言われるものです。形式基準とは、アパートなどを所有してれば登記名義人「不動産所得を得ている人」という解釈です。もう一方の実質基準は、登記名義人に関係なく、アパートなどの管理業務や・運営などを行い、実際に収入をもらっている人が不動産所得の申告をする、という考え方です。



また税務署の夫婦間の財産の考え方は、ご主人の財産はあくまでもご主人の財産として解釈されています。無職の奥様の口座に振り込みされても贈与にはなりません(申告はご主人で行った場合)。なので実は奥様がこっそりヘソクリをしていたり(小学生などの)子供に対して財産の一部を移動していたとして、もし相続が発生した

場合には、相続財産の中に組み込まれます（調べられて見付かればですが）。念のためですが、生活に必要なお金に関しては当然ですが問題にはなりません。またご主人が働いて稼いだ財産はあくまでもご主人のものになります。縁起でもない話、離婚した場合にはその財産の半分は奥様のものということになりますのであしからず（笑）

Qではここで質問です。ご主人が何かの記念日に奥様にダイヤの指輪をプレゼントしました。価格はなんと一千万円！さてこれは贈与になるのでしょうか？



A・答えは、NOです。贈与にはなりません。

ちよつと矛盾を感じますよね。（でもこれを贈与と取られるとあちこちで不満勃発するでしょうけど）どうやら不動産などの財産や、もろに現金と言つのは税務署にとつては突っ込みやすいもの

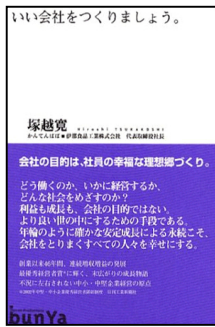
のようです。ただ不動産や現預金がダメで、ダイヤの指輪のような動産が良いということであれば裏を返せば・・・と考えたりしますよね。（実際のところは税理士さんに聞いたほうが良いと思います）



ところで申告に関して税務署がどのように判断するのかということですが、税務署はまず形式基準のみで判断し、つまり登記名義人と申告者が一致しているかどうかで判断するということです。一致していればまず問題はありません。ただ逆に、実際の登記名義人ではない人が収入を得て申告する場合（実際の管理業務等を行っているなどの理由で）、管轄税務署への合理的な説明ができるものがあれば例え名義や持分と確定申告者が一致していても、実質基準の申告は可能となります。但し、その合理的というものがどの範囲のものかというところは税務署に相談したほうが良いと思います。

先月グッときた本の紹介

『いい会社をつくりましょう』



塚越 寛著 文屋

「いい会社」とは、単に経営上の数字が良いというだけでなく、会社をとりまく総ての人々が、日常会話の中で「いい会社だね」と言ってくさるような会社のことです。「いい会社」は自分たちを含め、総ての人々をハッピーにします。そこに、「いい会社」をつくる真の意味があるのです。とは「かんてんパパ」で知られる塚越寛社長の言葉。創業以来46年間、連続増収増益の発展。最優秀経営者賞に輝く、末広りの成長物語を書いた本です。私が理想とする経営方針、経営戦略を取り入れ、またそれを実践し成果を上げている塚越社長という人の存在に、大変勇気を与えられました。正直、こんな考え方でやっていけるのだろうか？キレイ事だけでは済まされないのは百も承知だけど、私は私の理念を進化させ、磨き上げていきたい！とは思っていましたが、そんな考えを持ってここまで会社を大きくした人もいることが、私にとって大きな支えとなりました。この本は八幡西区にある「木輪（きりん）」というパン屋の社長さんから頂いた本です。その方もまた立派な尊敬できる経営者です。良き本、良い人に巡り会えたことは本当に有難いことです。あとはこれを活かせるような会社にしたいと思います。

感動日記

昇料隆彦の感動体験



4月に感動したことは、やっぱり社長とゆかりさんの間に元氣な男の子が誕生したこと。そして友人としてまた社員としてもともう新しい出来事でした。誕生日の次の日には空大（そらた）くんに行き、生まれたての小さな体で手足を一生懸命にピンツ！ピンツ！と伸ばす姿や、とても柔らかい肌に触れると、なんとも言えない感情がこみ上げてきました。この赤ちゃんがお腹の中で10ヶ月の間、どんどん成長して、ようやく生まれてきたと思うと命の尊さや、母（女性）の偉大さを実感せずにはいられません。今のところ、顔はゆかりさんに似ているかな、という感じですが、ちよつとした仕草が社長に似ていて思わず笑ってしまいました。私もそろそろ考えようかなあ、と思ったりもします。

菅田初美の感動体験

関西から九州に来て5度目の春を迎えました。4月はお花見のシーズンですが、5度目の春にして初めてゆつくり桜見物をしました。ドライブをしながら安部山公園、足立（小倉城）東陶周辺、競馬場、とすべて車窓からでしたが、お天気もよくとてもきれいでした。できれば安部山公園が小倉城でゆつくりしたかったのですが、桜に負けない位の人の多さだったので断念し、夜にお弁当を持って、紫川の河畔公園で夜桜を見ながら日本人の特権だなあ、と美しい景色に感動しました。いつもと違う雰囲気です。食事をするのもいいなあと思いました。

加来寛が思うこと

不動産業界もさることながら、金融業界、建設業界も大きな波紋を世間に起こす事件が相次いでいます。大手企業を含め、問題が勃発する大きな原因の一つが「利益最優先」に意識が向いているせいではないかと思えます。包丁も使い方次第では人に感動を与えられる反面、恐怖も与えます。ようは使う人の心ではないかと思えます。常に反省したいものです。