



平成19年1月5日

Vol. 27

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)九六二一五八一

http://www.kaku-f.co.jp/

## 不動産なんでも相談

【中古住宅を購入するにあたり、親が援助(贈与)してくれるとのことですが、住宅を購入するときの贈与税はかかりませんか？もし、かかるのであれば何か良い方法はありませんか？】

明けましておめでとうございませう！いよいよ平成19年が始まりました。今年一年も皆様にとって良い年となりますように！また、今年一年私たちも頑張りますので、宜しく御願いたします。

さて早速まいります。ご相談の内容ですが、まったくもって羨ましいご相談です。しかし、実際に親が子どもに援助してマイホームを取得するといふケースは決して少なくありません。ただ、キチンとしないと贈与税がかかる場合が確かにあります。贈与税について簡単に

説明させていただきます。



まずここで話をすると、贈与とは、お金を前提として第三者にあげることは贈与になります。そして贈与税というの、ある一定の金額を受取った人に対して国がかける税金(国税)です。ちなみに贈与税は日本では一番高い税金です。次に相続税です。これは贈与税が一番高いのか？ということですが、それは相続税との絡みがあるからなんです。

## 初めまして！



## 新しいスタッフ紹介！

初めまして！新入社員の飯本(いいもと)と申します。

10月12日に入社して早くも二ヶ月半が経ちました。研修期間が終わり今年から正社員として採用してもらえました。不動産業界で働くのは初めてなのですが、社長をはじめスタッフの皆さんも親切にいろいろと指導して下さいるので安心して働けます。入社が決まった後すぐに、社長が私の家まで行って下さって両親に挨拶してくれた事がすごく嬉しく感動しました。まだまだ分らない事がいっぱいありますが、ひとつひとつ覚えていこうと思っています。少しでも早く仕事が覚えられるように頑張っていきたいです。

今年の抱負は、『目標を立てて一つずつクリア出来るようになる』ことです。『早起きは三文の得』ということわざがありますが、早起きする事も目標の中にあります。時間を有効に使えるようになりたいですね。身近なところから少しずつ改善していきたいです。したい事がたくさんあるので中途半端にならない様に頑張ります。どこまで出来るか分かりませんが、いろんなことにチャレンジして行く年にします。不動産に関しては全く知識がありません。ですから皆様にもご迷惑をお掛けすることがあるかもしれませんが宜しくお願い致します。また、気付いたことがあればどんどん教えて下さい。ありがとうございます！

## 地域イベント情報

### 【十二月の催し情報】

☆「グリーンパークで乗馬体験」

・日にち(女性コース)：2月10日(土) 2月26日(月)

※対象は16歳以上、体重70キロ以下

・日にち(小学生コース)：2月18日(日)※対象は小学3年生〜6年生、体重70キロ以下

・時間：午前の部(午前10時〜正午)

午後の部(午後1時〜3時)

・費用：4千円(入園料別)

・申込み方法：1月15日までにグリーンパークに往復はがきで申し込み

(093)7415545

なかなか体験できない乗馬を体験できるチャンスです。運試しのつもりでは是非応募してみたいかがですか？

## 「贈与税」後半

相続税とは、亡くなった人の財産が多く残った場合、それを引継ぐときに相続税というものがかかってきます。そうなんです。実は贈与税とは、この相続税逃れを牽制するためのものという意味合いが強いです。タダでやったお金の殆ど税金

がかからなかったら相続税がかかる人は、大事な財産を税金に取られるくらいなら自分の子どもに今のうちに渡しておこうと思えますよね。そうなる国は税金が取れなくなるのです。そうさせないようにならなくては税金をあげるときには税金とりまますよ！という訳です。まったくいやらしい話です。ちなみに、贈与税の税率は10%から最高50%です。高いですね。



これが贈与税というもの。しかし、年間100万円までは贈与税はかかりません。ですから、毎年毎年100万円をあげても贈与税の対象にはならないということ。ただし、あからさまに毎年同じ時期に100万円を贈与していることが発覚すると、贈与税の対象になりますので、時期をずらしたり金額も少々バラつきをもたせた方が良いでしょうね。身内なので良いだろう、と軽く考えていると思わぬところで税金がかかるかもしれませんよ。気をつけて下さいね。

さて、話を元に戻します。住宅購入の際の贈与はどうか？というところで、この場合は2500万円までは無税です。これは相続時精算課税制度というものの2500万円まで（無税）に、1000万円加えた金額までは贈与税がかからないという特例があるためです（以下、3500万円の特例と言います。今のところは平成19年12月31日までの期限です）。今回、ご相談頂いた方（以下Oさんと言います）にもこの話をしたので、話を聞くうちに3500万円の特例を使用する条件から外れてしまったのです。実はこの3500万円の特例もいくつかの条件があるのです。その条件の一つである「木造中古住宅の場合は、築年数20年未満であること」から外れたのです（購入予定の物件は築24年でした）。次なる手は、通常の2500万円の特例を使用するという点です。ですがこれも条件から外れてしまったのです。この2500万円の特例には実は「贈与する親の年齢が65歳以上」という条件があるのです。Oさんの両親はまだ60歳未満でした。そこで私は別の方法を提案させて頂きました。それは親子間の借入れという方法です。これを使えば月々の支払いを

少ない金額に設定して、親の年齢が65歳を過ぎた時点で贈与するなどの対策がとれます。ただし、あくまでも貸し借りですので、借り入れ金額や月々の支払い金額などの諸条件を書面にする必要があります。振込などの支払っている経緯も残さないといけない。贈与という形とは結果的に変わってしまいましたが、こうしてOさんはこの方法で無事にマイホームを購入することができました。

さてここまで読んで贈与税等に詳しい方は、住宅贈与の特例である500万円までは非課税、または1500万円までは贈与税が軽減される特例があるんじゃないの？と思われる方もいらっしゃいますね。実はこの特例は、平成17年12月末で適用が終了しています。ですからこの特例を利用したくても今はできません。※税金の問題は専門家などのアドバイスを受けてから実行してください。土地活用、不動産の査定、相続関係などの相談の方は『不動産のご相談の相手が不動産のご相談の相手が』と事前に連絡を頂けると大変助かります。有難うございました！  
(962-581166)

## 先月グッときた本の紹介

『儲けを生みだす悦びの方程式』



小阪 祐司著 PHP出版

最近経営についての色々な本を読んだり、セミナーに参加する機会が増えてきました。それと同時に今まで自分たちが気づかなかったことに気づいたり、反省したりする機会も増えてきました。そしてまた私自身のまだまだ中途半端な志も顕わになってきます。「儲ける」とは「信じる者」と書きます。つまり「信者＝ファン」を増やす、ということではないかと思えます。まだまだ両親の志を超えることはできていません。毎日が試行錯誤の連続です。ですが近い将来、私たちを支持してくれている人たちや、ファンになって頂ける人たちに喜んでもらえるような仕事をしたいと思っています。この本の中でも「お客様を悦ばせる発想を持つこと」と言っています。それはまたこんな表現を使っています。「もしあなたが30歳を過ぎていたら、あなたの身の回りに起きるさまざまな出来事を、面白がって体験し、蓄積して、それを今までの記憶やこれからの入力とまた結びつけて、常に新たな創造性を発揮していく脳的に豊かな人生を生きるか生きないか、ということに、芸人(商人)にとっての大きなレベル差が出てくるということです。」と。ちなみに脳は年をとっても鍛えれば鍛えるほど発達するらしいですよ。普段の何気ない生活の出来事からでも、自分の創造性次第では自分も楽しく、また相手に喜んでもらえるヒントが潜んでいるのではないかと思います。

### 感動日記

#### 【加来寛の感動体験】

私の今月の感動体験は、というより年初めです。で、今年の抱負(テーマ)をそれぞれ発表したいと思えます。まずは私から…。私の今年のテーマは「具体的に考え行動すること」と「時間厳守! (15分前行動)」です。去年を振り返り、実行できていない部分が多く反省しましたが、どうやら大きな原因には具体的に判明しませんでした。また、時間に関しても遅刻したりということも目立ちました。今年はこのテーマを意識して記念すべき30代突入を幸先良くスタートさせたいものです。

【井田隆彦の感動体験】  
昨年一年は、加来不動産にとっても私にとっても新たなスタートを切った一年だったと思います。一月下旬に事務所を移転して心機一転、二月には山川が退職し営業は加来と私ふたり体制となったこと、加来に子供が生まれたこと、加来と一緒に勉強会に参加するようになったこと、今後の加来不動産の方向性について具体的に話ができるようになったことなど。細かな事をあげればキリがないくらい

たくさん新たなスタートを切った一年でした。今年一年は、勉強の年だと思っています。昨年はわからない事ばかりでがむしゃらに仕事をしていましたが、もっと具体的な根拠を持つて仕事に臨めるよう知識をつけるように努力していきます。今年から飯本が正社員になり色々教えていく立場にもなりましたので、良い刺激を与えてもらいながら、先輩として自覚を持った行動をしていきたいと思っています。

#### 【吉田初美の感動体験】

まずは昨年を振り返って…。あつという間に、本当に早かった一年間でした。まだまだ未熟者ですが、自己評価としては経理の仕事も大方把握出来たと思っています。そして、会社を通じて色々な人との出逢いがあった事にも感謝です。そして、今年「視野を広げる」を仕事の目標として掲げたいと思います。この一年間で経理の仕事もこなせるようになったので、あとは社長をはじめ、スタッフ達の仕事の現状を把握し、サポートできるように視野を広げて行きたいです。そしてプライベートでもいい出来事があるように、目標を持って明るく前向きに！の気持で一年を過ごして行こうと思います。今年も宜しく御願います。