



平成19年7月7日

Vol. 33

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/>

### 地域イベント情報

#### 【お祭り情報】

☆「小倉祇園太鼓」…福岡  
県夏の三大祭のひとつ。  
380年の歴史をもつ祭り  
です。

◎日にち…7月20日(金)  
～22日(日)

☆「わっしょい百万夏まつり」…  
言わずと知れたお祭りです。  
今年で20回目になるそうで  
す。祇園太鼓に比べるとまだ  
歴史が浅いですが盛り上がり  
ましよう！

◎日にち…8月4日(土)・  
5日(日)の二日間

◎4日(土)は、わっしょいYO  
SAKOI北九州2007が、  
勝山公園、リバーウォーク、伊  
勢丹、市役所北側で開催。

◎5日(日)は、百万踊り。小  
文字通りで一万人の市民が  
踊る恒例の大イベントです♪

◎花火大会は5日の20時  
半～21時。約300発の花  
火でフィナーレを飾ります。

#### 「持分変更」後半

それぞれの持分を登記し  
ます。相談のように、住  
宅ローンの返済途中に夫  
婦のいずれかが退職して  
収入がなくなると、支払  
がご主人のみになるため  
実際に負担する割合が異  
なってしまいます。つま  
りご主人が奥様の支払い  
も負担する形になると



いうことです。そう  
なると、ご主人が肩代  
りする返済額が、ご主  
人から奥様へ贈与され  
たとみなされます。覚  
えていらっしゃいます  
か？贈与税は日本で一  
番高い税金です。そう  
なってくるの大変です  
ね。でも、今回の場合  
は大丈夫です。なぜな  
ら、奥様の支払は月3  
万円。年間36万円だ  
す。この金額であれば  
『年間110万円まで  
贈与しても贈与税はか  
かりませんよ』という  
基礎控除内に入ってい  
るからです。というこ  
とで贈与税もかかりま  
せんし、持分割合の登  
記の変更もしなくて大  
丈夫、ということにな  
ります。また念のため  
に説明しますと、11  
0万円を超えてしま  
うと毎年贈与税がかか  
ってしまいます。それが  
嫌だということであ  
れば、持分割合の変  
更をしたほうがよい、  
ということになります。

## 不動産なんでも相談

【Q】夫婦共有名義で購入したマンションのローンが  
残っています。ローンの支払いは持分に依りて月々支  
払っていますが、妻が出産のため仕事を続けることが  
難しくなりました。共有持分は変更すべきですか？  
また違う質問ですが、妻への贈与の特例があると聞  
きました。どのような内容なのでしょう？

今年一年も気付けば後  
半に突入しましたね。今  
年の梅雨は一時期水不  
足の心配もありましたが、  
その問題に関してはどう  
やら解決したようです。  
梅雨が明ければ後半に向  
けて気を引き締めたいで  
すね。では今月も宜しく  
お願いいたします。

A さてご質問の件です  
が、前半の質問に関して  
の結論は、共有持分の変  
更はしなくても支障は  
ないかと思われま  
す。その根拠を今から説明し  
ていきます。男女平等が  
叫ばれる昨今。確かに女  
性の社会進出が目立つよ  
うになり、それに伴って

家庭はもちろん、職場で  
も女性の影響が強くなっ  
てきましたね。男性陣はま  
すます肩身が狭くなって  
くるようです(笑)



話は脱線しましたが、今  
回のご相談の件をもう少し  
詳しく説明すると、ロー  
ンが現在2000万円残っ  
ていて、お互いの持分は65  
対35です。そして月々の  
支払いはご主人が5万5千  
円。奥様が3万円です。マ  
イホームを夫婦で購入し  
た場合は、負担した頭金  
と住宅ローンの割合に応じ  
て、(持分変更後半へ↓)

## 加来寛の感動体験！



私が代表取締役になってから、ようやく念願  
叶ってスタッフとその家族を連れて旅行に行くこ  
とができました♪♪今までは色々な諸事情により、  
行こう行こう言いながらも、行くことができませんでした。記念すべき第一回目の社員旅行には、ス  
タッフとその家族を含めて総勢9名。行った場所は今では全国的にも有名な黒川温泉です。宿は  
パートの初美さんが選んでくれたのですが、奥黒川と言われる黒川温泉の中心よりも少し離れた  
ひっそりとした場所にあり、のんびりと過ごすにはホントにもってこいの宿でした。この宿に到着する前  
には、小休止ついでに足湯に入り、お昼には地元の名水を使ったおいしいうどんと舌鼓を打ち、くじゅう  
花園園では深い紫色のランデラーに囲まれての集合写真。ランデラーに近づくとミツバチがたく  
さん飛び回っている姿に少々慌てました。宿に到着したのは夕方5時ごろ。到着早々、道中の疲れ  
をほぐすようにゆったりと温泉へ。ほのかな硫黄の香りをおぼえながらやや熱めの露天風呂につかり、  
「はぁ～～～生き返る」とリラックス。道中の疲れは勿論のこと、一年の頑張りのなんとなく報われた  
気がしました。温泉を上がってからは全員そろっての食事♪一人ひとりに感謝の言葉を伝えて、みん  
なそろっての「いただきます」。とても贅沢な時間だなぁと幸せな気持ちになりました。二日目は  
由布院まで足を伸ばし、それぞれの家族で買い物などを楽しみ、のんびり岐路に着きました。スタッ  
フの新たな一面が見れたいと本当に楽しめました。また来年も全員で行きたいですね♪

## 「持分変更」後半

それぞれの持分を登記し  
ます。相談のように、住  
宅ローンの返済途中に夫  
婦のいずれかが退職して  
収入がなくなると、支払  
がご主人のみになるため  
実際に負担する割合が異  
なってしまいます。つま  
りご主人が奥様の支払い  
も負担する形になると

すが、購入するに当たり、それぞれ資金負担がある。その割合に依りて共有にするべきでしようが、それ以外であれば特に共有にする必要もないのではないかと思います。

「得するよ」という意味は恐らく、バブル崩壊前でよく言われていたのが夫婦共有名義にしていた。ところが、売却したときにはそれが三千万円の居住用財産の特別控除が受けられるので六千万円まで税金がかからない。だから夫婦共有にしたほうが良いですよ、とのアドバイスもあったようです。しかし実際に自宅を売却するに当たって、三千万円を超えることはバブルがはじけた今の時代では殆どありません。逆に共有にしていると書類等それぞれ取得していたり何かと煩雑かもしれません。



そしてもう一つの、妻への贈与の特例の件ですが、これは配偶者控除と呼ばれるものです（そのままですが）。ちなみに条件は、婚姻期間が

20年以上。そして贈与された財産が居住用不動産（主に自宅など）または居住用不動産を取得するための金銭であることです。また同じ夫婦間であれば生涯一度しか適用はありません。ちなみに建物を贈与する場合の評価額は、周辺相場金額ではなく、固定資産税評価額となり、土地に關しては固定資産税評価額または路線価と乗じた価格になります。あとは申告等の手続き的なものがあります。大きな条件は前述した内容になります。



この特例の目的は一体何なのか？ということですが、大きな意味合いとしては二つあります。一つはいわゆる相続対策の一環として、そしてもう一つは、夫（妻）の死後、妻（夫）が安心して暮らせるよう住まいを確保し生活の保障をするというものです。

このような目的に該当するのであれば、奥様（ご主人）に贈与してあげてください！

## 先月グッときた本の紹介

### 『男の品格』



川北 義則 著 PHP

『はつきり言わせてもらえば「男は幸せなんか求めるな！」である。自分の幸せを求めず、女房、子供はじめ、自分の周囲の人間、自分と関わりを持った人間がハッピーになるのを手助けする・・・そういう生き方こそが、本当の男の生き方のように思えるのだ。この考え方は決して突っ張ったものではないと思う。なぜなら人間にとって最大の喜びとは「他人の喜ぶ姿を見ることに」にあるからだ。』～男の品格～

国家の品格という本が出てから頻りに耳にするようになった「品格」という言葉。言葉の意味を調べてみると「その人やその物に感じられる気高さや上品さ。品位。」と書いてありました。恐らく今の時代、品格とは別の方向に流れているから、この言葉が頻りに出てくるのかもしれない。すぐに儲かるノウハウ本や情報などに飛びつき、手っ取り早く儲けたい、楽したいという安易な考え方。著者の川北氏は言います。「品位は目の前にあるものをすぐに取りに行かない」。自分を最優先するのではなく、家族あつての自分、スタッフあつての会社、お客様あつての仕事を再認識したいものです。忙しくなると心にゆとりを失い自分を優先してしまう情けない私があります。忙しい中にも、相手を思いやる器量を身につけたいものです。

### 感動日記

#### 【井料隆彦の感動体験】

年に2回、北九州市内の不動産業者に携わる人たちが集まり、業者親睦会というものが行われるのですが、その親睦会が6月にありました。この親睦会は別名「100人会」と呼ばれており、以前は100人集まるかどうかという参加人数だったのですが、回を重ねるごとに増えてきて、今回はなんと123人も集まりました！よくお会いする人もいれば、久しぶりに再会する人もいたり、新入社員としてこの春から社会人になったフレッシュなメンバーがいたり、色々な人と交流を深めることができ、すごく楽しく有意義な時間でした。人の輪が広がっていくのはとてもうれしいです。こういった会を開いてくださる先輩方に感謝です。ありがとうございます。

#### 【鈴木恭蔵の感動体験】

先日、ついに私の妻の家の家が完成しました。この家はなんと全て自然の無垢材を使って建てられているんです。最近の住宅の多くは集成材を使用しているのですが、全て自然の木を使っていると、何より香りが違うんです。本当にびっくりするくらい、木のいい香りがするんです。最近の流行のお香などたかなくても十分自然のマイナスイオンを感じ取れるんですよ。私もゆくゆくは自分の家を建てたいと思っていますが、思い切って建てるんだと思ったら、こんな体に優しい家を建てたいなあ、と思えるくらい大変感動しました。

#### 【吉田初美の感動体験】

先月号の「いなほ」にも掲載していましたが、六月二十二日の夜、皆さんはどうお過ごしになりましたか？キャンドルナイト。小さなことでも沢山の人が