



平成19年12月7日

Vol. 38

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

「この度、自宅を売却したいと思っ

たり前ですが、じつと
していても時間が過ぎ、
みな同じように歳を重ね
ていきます。今年一年を
振り返ってみてどんな楽
しいこと、どんな収穫が
あったでしょうか？また
逆に今年一年、なかなか
かうまくいかなかった
なあ」といふ方もおられる
かもしれません。来年
はきつと良いことがあそ
うと思います。顔晴してくださ
い。そして今年一年も本
当にありがたうございました
ー！
A さて今年最後の相
談です。気合を入れてい
きましょう！
今回は、自宅を売却す
るにあたり、建物が父
様と共有になつてゐるの
で、一人の名義にして売却

したいがどうすれば良い
ですか、とのご相談です。
まず、このご相談者をY
さんと呼ばせて頂きます。
私はYさんにこのご相談
に対して三つの提案をさ
せて頂きました。その提
案の前にまず簡単に状況
を説明いたします。



土地の名義はYさんお
一人の名義です。建物
がYさんとお父様の二分
の一づつの共有です。
建物の固定資産税評価は
約600万円です。
この状況を前提にお話を
進めていこうと思ひます。
(共有名義を一人へ後半)

鈴木恭蔵の感動体験！

熱い気持ちになりました！



先日、福岡市のある会場で、以前加来が「いなほ」内の「先月グッときた本の紹介」で登場したことがある、『カリスマ体育教師常勝教育』の著者原田隆史先生のセミナーが行われました。当然のことながら、従業員全員参加で行ってきたのですが、噂どりの熱いお話を聞くことができました。その中で、一番印象に残っていることが「自立型人間」を作るということでした。また、目的意識をもって目標を立てることの大切さ、言葉を文書に変えることの大切さを学びました。講話の最中、何度も胸がカーッと熱くなり、セミナー終了後、熱気覚めやらぬうちに博多の居酒屋へと流れ込みました。その場で今の会社の現状・仕事の内容など、みんな興奮した様子で意見を交わしましたが、結局はまだまだ出来ていないこと、お客様にご迷惑をおかけすることが多いと、反省してばかりでした。今回のセミナーで感じたことや、学んだことを日常の生活に活かしていけるように、会社としてもそうですが一人ひとりで改善できるところは改善をしていき、皆さんに笑顔と感動を提供していける会社を目指して顔晴ります。今後とも皆さんのあたたかいご指導応援を、よろしく願いいたします。ちなみに、博多で夕食を食べた居酒屋は「恩恵真空管」(しおんしんくうかん)というお店で、創作料理が多く大変おいしかったですよ。小倉にも同じお店がありますので、今度、妻を連れてまた行ってみようと思っています。

地域イベント情報

光と音とホワイトクリスマス
又「勝山公園大芝生広場(市役所南側)に人口雪を降らせ、イルミネーションの前でコンサートを行います」
日にち：12月15日(土)
時間：午後4時から8時まで
場所：勝山公園大芝生内
参加費：入場無料
連絡：0582-13335
小倉北区役所まちづくり推進課)

「石窯で焼くクリスマスケーキ教室」：平尾台自然の郷名物の石窯をつかってクリスマスケーキを作ってみませんか？毎年大人気のイベントです！
日にち：12月24日(祝)
時間：午前10時～午後1時
場所：平尾台自然の郷
参加費：2500円(先着12人です)
連絡：452-2715

共有名義を一人へ後半
私の三つの提案ですが、まず一つ目は「親子間の売買」これは、固定資産税評価の約600万円を二分の一づつで考えると、約300万円です。この約300万円から() 贈与基礎控除額の110万円() 贈与基礎控除額の110

次に三つ目の提案です。「相続時精算課税制度」を利用して贈与する(タダであげる)こと。この提案も近いものですが、ここで難しい言葉が出てきましたね。この「相続時精算課税制度」の意味を形式的に伝えると分かりにくくなりますので簡単に説明します。



万円といつのは、年間この金額を贈与しても贈与税はかからないといつもの(です)を引いた約190万円をYさんのお父様から二分の一の持分を買取る、つまり親子間で売買をするという事です。次に二つ目の提案は、「お父様の持分をYさんへ贈与する(タダであげる)こと」。これは、建物の持分二分の一をYさんへあげることで、持分二分の一を贈与するといふと分かりづらいつ思ひますが、固定資産税評価が600万円です。その半分の約300万円分をあげる、と考えると分かりやすいと思ひます(売却益に対して税金がかかる可能性が有ります)。

親が生きているうちに、子どもへ金銭や不動産などを2500万円までであれば贈与しても贈与税はかかりませんよ、というものです。ただし、ちよつと条件がありまして、財産を贈与する親は65歳以上であること。また財産をもらう子どもは20歳以上であることです。さらに贈与された財産が2500万円を超えた部分に対しては一律20%の税率がかかります。



以上が私の提案させて頂きました三つの内容です。最終的に私はYさんの提案が良いのではないのでしょうか、と話しをさせて頂きました。その理由としては、であれば親子間と言えども約190万円もの大金が必要となるので負担が大きいこと。であれば、固定資産税評価額の半分である約300万円から贈与基礎控除額の110万円を引いた約190万円に対して、贈与税10%がかかってくるため約20万円の出費が出てしまうからです。その点であればこの相続時精算課税制度を利用すると、2500万円までは税金がかかりません。

ただしこの制度を利用するにあたり税務署に届出が必要となります。最後はその説明をいたします。



この制度を利用する場合、贈与を受けた年の翌年の2月1日から3月15日までの間に、相続時精算課税制度を選択する旨の届出書を贈与税の申告書とともに提出しないとダメです。今回のケースで今年中にこの制度を利用した場合、平成20年2月1日から3月15日までの間です。また金銭等をもたらした人の戸籍謄本及び戸籍の附表。そして贈与した方の住民票コピーも提出することになります。なお提出先は、現在お住まいの住所を管轄する税務署となります。補足ですが、今回の相続時精算課税制度に加えて住宅資金特別控除というものがあります。これは2500万円にプラス1000万円の合計3500万円までは、住宅購入のための贈与であれば税金がかからないという制度です。しかしこの制度は今年いよいよ終わってしまいます。ですが、先々また復活する可能性も大いにあるようです。

先月グッときた本の紹介

『手紙屋』



喜多川 奏 著 ディスカヴァー・トゥエンティワン

本の帯には『自分らしく生きていたいあなたへ - 明日を変える10の教え。』と書いてあります。私は色んな本を読みます。どの本も良いことが書いてあります。この本も例外ではありません。しかし最近思うことがあります。それは良い習慣や知識などにも賞味期限(?)があるということです。覚えたことはすぐに行動に移したり、知識を他の人などに伝えるといったことをしないと意味がないのです。世の中には成功した人の本などが山ほど溢れています。そしてそれらを手にとると、大抵同じようなことが書かれています。にも関わらず成功する人はほんのわずかです。成功するしないの別れ道は、すぐに行動に移せるかどうか。そしてそれを継続することができるかどうかではないかと思えます。恐らくすぐには結果が出ないでしょう。しかしそれを諦めずに継続できる人にはご褒美があるのではないのでしょうか。また今までの悪習慣を良い習慣に変えて継続することができる人というのは、やはり強い使命感を持っているように感じます。その使命感にたどり着くには『目の前のことに手を抜かず一生懸命になる』ということのような気がしてなりません。今年一年も良い年でした！来年も顔晴ります！ありがとうございます

感動日記

【加来寛の感動体験】

先月末、月曜日に休みを頂き家族で福岡に遊びに行きました。いもであれば当然日帰りするのですが、今回は一泊してみようと思いきや、予定を組んだのです。初日はキャナルシティ博多のクリスタルミネーションを見に行きました。見渡す限りのイルミネーションの光がとても幻想的です。また途中で人工雪が降ってきた息子も大はしゃぎ。宿泊先ではお部屋から臨める福岡の夜景を眺め息子と一緒に大浴場で一日の疲れを癒し、よく冷えたビールで妻と乾杯。次の日はマリノアシティ博多でお買物。今までであれば福岡で宿泊するといつこととはしなかつたのですが、久しぶりに家族との時間をたっぷり過ごせた休みになりました。

【園田博美の感動体験】

十一月四日日本快晴！早朝から集合して行ってきました。福智山登山！学生以来登山経験がまるでない私が参加すればみんなの足をひっぱる事になるかもしれないと不安もありましたがどうしても『秋を体感したい！』『噂の頂上ラーメンを食べてみたい！』との思いで参加しました。痛みで足をひきずりながらたどり着いた頂上は、『さっだ！』と言わんばかりの絶景で心の中に澄んだ空気が入るのを感じました。強風を浴びながら食べた頂上ラーメンは、達成感の味でした。帰りには、ふもとにある温泉に入り汗と泥と疲れを落としました。急ぎよ参加に快く対応して下さいました社長を始め参加された皆様、感動の一日をありがとうございました。

【尹料隆彦の感動体験】

11月の上旬に加来とふたりで福岡市へ行く機会がありましたので、用事が終わった後に某有名ラーメン店の本店へ昼食を食べに行きました。ラーメンが美味しいのは勿論ですが、店員さんの対応がとても気持ちがいいものでした。スタッフ全員で