



平成20年1月14日

Vol. 39

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
二十三年一〇一
(093)九六一一五八一一

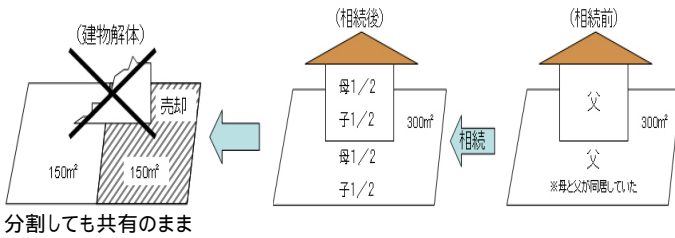
<http://www.kaku-f.co.jp/>

不動産なんでも相談

Q 父からの相続で、父の居住していた建物と土地(300㎡)を私と母で二分の一ずつ共有で取得しました。この建物には、母が父と同居していましたが私は賃貸マンションに住んでいます。現在も母はこの建物に住んでいます。が、今回この建物を解体し新しく建て直して母と同居しようと考えていますが、その際に敷地の半分(150㎡)を売却してその売却代金を新築対価の一部に充てようと考えています。この場合、譲渡税はどうなりますか？

A 明けましておめでとうございました。皆様は今年一年をどのように過ごしたいと思われていますか？当社では毎年仕事始めの日に、一人ひとり考えてきた今年の抱負テーマを発表します。ちなみに私の今年の抱負は「実践と継続」です。昨年までは良いと分かっていても、意思の弱さからいざ実行しようとした瞬間に気が散ります。そんな自分から卒業しようという決意をしました。意思を強く持ち、やると決めたことは最後までやり通す一年にします。今年も宜しくお願いたします。それでは今年初の「しなほ」です。

下の図はご質問の内容を図で表したものです。



加来寛の感動体験！

今もまだワクワクしています



先月、約10年ぶりに買い換えたものがあります。今の時代、10年という時間が過ぎれば相当な変化があるのは当然です。実は私、体を動かすサーフィンや登山などの趣味をもっているのですが、それ以外にも趣味があるんです。それはカメラ(写真を撮ること)なんです。以前のカメラは一眼レフカメラでしたが、当然フィルム式です。当時はそれでも大満足でしたが、やはり時代と共に進化していくものです。特に電化製品などは。今回購入したのは「PENTAX K10D(ペンタックス)」という、世界3大カメラ賞受賞のデジタルカメラ一眼レフです。何のかんの言いながら、私も肩書きに弱いようです(笑)しかしやはり10年という歳月を超えた今の時代のカメラはスゴイですね！今は当たり前ですがフィルムが必要ない。これはまだまだヘタクソな私にとっては大変有難い。以前のカメラであれば実際に現像してみないと仕上がりが分からないし、時間も経っているので露出などの設定も曖昧。もちろん失敗してもフィルム代がかかる訳です。しかしデジカメ一眼レフであれば、その場で写真の出来具合や必要ないものはすぐに削除できます。色々なことが試しやすいのです。また電源を入れてからの起動の早さ！また「カシャッ！」と短くも力強く響くシャッター音とそのリズムの良さ。今後カワイイ息子や(も、もちろん妻も)豊かな自然、決定的瞬間などをバシバシ撮りたいと思います。しかしさすがに10年分、説明書が分厚こと分厚いこと……。

地域イベント情報

「血倉山スロップカー新登場！」：ご存知でしたか？先月28日より全面ガラス張りです。内が一望できるスロップカーが新登場です！日にち：12月28日

場所：血倉山山頂
費用：大人2000円
子ども1000円が3月31日まで半額！
連絡：67114761
帆柱ケーブル株式会社

「2008年はねずみ年！モルモットに夢中开展」：到津の森公園にいますネズミ科の動物モルモットなど、ネズミ種の動物を中心に展示します。また子どもたちに人気の「ハタチ」の違も紹介。かわいネズミが大集合！
日にち：1月5日(日)～1月27日(日)まで

場所：到津の森公園
入園料：大人800円
中高生400円、4才～小学生100円
連絡：6511895

共有のまま売買へ後半

A 今回のご質問の件ですが、居住用の家屋を全部取り壊して敷地の一部を売却した場合は、一定の要件を満たせば譲渡税(不動産を売却した際に生じた利益に対してかかる税金のこと)に関する居住用の特例を受けることができます。ちなみに、

居住用の特例というものは、5年以上住宅として住んでいた家屋を譲渡(売却)した場合、三千万円までは税金がかかりません、という特例のことです。今回のご相談の内容は、建物ごと取り壊してしまっても、共有のまま土地を二分の一ずつ売却した場合でもこの居住用の特例(三千万円の控除)は使えますか？という内容です。前述しましたが、この特例は使えます。ただし、それには要件がありますのでその説明をさせていただきます。



当該土地等の譲渡(売却)に関する売買契約が、その家屋を取り壊した日から一年以上に締結され、なおかつ、その家屋を居住用として住まなくなった日から3年を経過する日に属する年の、12月31日までに譲渡したものであること。

その家屋を取り壊したあと、譲渡に関する売買契約を締結するまでの更地の間、なかなか売れないから売れる(裏面へ)

月極駐車場にするなど、貸付その他の用に供していない当該土地等であること。

これが、家屋を取壊して売却した場合の居住用の特例（三千万円控除）を受けるための要件です。ただし、の場合で気をつけて頂きたいことは、なかなか売れない状況が続き、一年が過ぎてしましますと、当然ながら居住用の特例は使えなくなります。ある程度の時期で見切りをつけないと結局損をすることになってしまいます。また、のケースはたまに売れるまで貸してはどうか、というご相談を受けます。しかし、数ヶ月でも月極駐車場や資材置き場として貸し、それが見付かってしまつとアウトですのでお気を付け下さい。



そしてここで大切なことは譲渡税です（不動産を売却した際に出た利益に対してかかる税金のこと）。300㎡の土地を共有のまま二つに分けて片方の150㎡を売却します。そうするとお客様に対しては居住用の特例がありますので

三千万円までは無税です。一方、息子さんについては税金がかかってくるかと思います。なぜ息子さんには税金がかかるのかといふことですが、それは現在同居しておらず別に賃貸マンションを借りているため、居住用の特例が適用されないからです。文字だけでは分かりづらいと思いますので実際の金額を当てはめてみましょう。尚この土地の売買金額は1500万円です。

母 1,500万円 × 1/2 (持分) - 3,000万円 (特例分)
= 3,000万円以内の範囲内により無税
息子 (1,500万円 × 1/2 《持分》) × 20% (譲渡税率)
= 150万円の譲渡所得税を支払います
上記計算については取得費などの細かな金額については分かりやすくするために、あえて省いております。

このようになります。何となく分かって頂けたでしょうか？ また今回は共有での売買でしたがそうでない場合は税金面で変わってくる可能性があります。

先月グッときた本の紹介

『何のために働くのか』



北尾 吉孝 著 致知出版社

『何のために働くのか？』と問われて自問自答しました。生活のため？ 充実感を得るため？ 楽しみのため？ 暇つぶし？ 色々ありましたが、私は少なからず『自己成長のため』という思いは強いように思います。この著書ではこう書いてありました。『働くことが人間性を深め、人格を高くする。働くことは人間を磨くこと、魂を磨くことだ』と。確かにそうなんだろうな、と私的には妙に納得しました。また『働く』とは良く『傍（はた）を楽にする』と言う表現を聞いたりします。恐らく自分の給料や休みや待遇などばかりに目をやるのではなく、自分の本来もっているものを十分に活かし、多くの人を喜ばせることで人間性が深まるのかもしれないし人間を磨くことに繋がるのかも知れません。恥ずかしい話ですが私は気を抜くとすぐに自分の都合ばかりに意識が集中し、私以外の人のことをないがしろにしてしまうことが多いと思います。そう遠くない将来には、多くの人を喜ばすことができる人間になりたいと思いますが、まずは身近な家族と一緒に働いてくれるスタッフを喜ばせ安心させられる存在になりたいと思っています。一事が万事。目の前のことが出来ない人は、その先も同じことのような気がしてなりません。

感動日記

【昇料隆彦の感動体験】
12月22日、約3ヶ月ぶりに以前パートで働いてくださった初美さんにお会いしました。3連休を利用して大阪から観光でいらつしやいました。当社の忘年会と合わせて「初美さんお帰りなさい会」を中華料理を食べながら開催しました！ 2007年をとも頑張ったメンバーが勢ぞろいで今年一年を振り返ることができました。こういった会を開けるのも、皆で顔を晴つたというのもありますが、家族そして多くの皆様に支えられた一年だったなと思います。ありがとうございました！

【園田博美の感動体験】
加来不動産の事務所は茶色と白の三階建てのビル1階にあります。その1階には、当社事務所とお花屋さんの店舗で2階はLDKのお部屋が2部屋あります。そして3階は加来の自宅になっています。先日、2階の一室が空部屋になり新しい入居者さんが決まりました。その方は、とてもユニークな方でお部屋で雑貨屋とカフェを開きたいと言われました。12月16日は、そのカフェがOPENした日です。お店の名前は「Coffee sketch」（コーヒースケッチ）。オープン前日お店にお邪魔した私は、自分の目を疑いました。雑貨屋とカフェの様変わりした部屋は驚きと感動でいっぱいです。ゆ〜りと時間の流れる癒しの空間は、とてもLDKのお部屋だったとは思えません。スタッフの息抜き場になったことは言うまでもありません。皆さんも是非、一度覗かれてみてはいかがですか？

【鈴木恭蔵の感動体験】
サブライズなことって本当に嬉しいですよ。それはクリスマス前の日におきたことで、いつものように家族3人でショッピングモールに買い物をして出かけていました。私の妻が突然クリスマスプレゼントを購入してくれたんです。どうやら家計をやり貯めてくれていた