



平成20年5月8日

Vol. 43

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・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

Q 以前の「いなほ」で親子間の贈与の相談があったと思うのですが、親子間で不動産を売買しようとした場合、やはり贈与税の問題がでてくると思うのですが、どのような形であれば贈与税がかからない売買になりますか？」

不動産業界は、ゴールデンウィークを明けると基本的にヒマになるんです。なぜかというところ、恐らくこのゴールデンウィーク中にお金も時間も気力も使い果たしたご家族が多いからではないかと勝手に思っています。皆様当てはまっていますか(笑)? 世間では軒並み色んな物の値段が上がり、暗い話ばかり目が行きがちですが、昔から灯台下暗しと言います。意外と目の前のことかもしれないな、とかも変えられないのも良いかもしれませんよ。

A さて今月も宜しくお願いいいたします。今回のご質問の件は、結論から先にお話させていたいただくと、贈与税がかからない親子間の売買方法は、基本的に他人と売買しているときと同じように売買すれば贈与税はかかりません。



正直、へたなことすると贈与税がかかるおそれがあります。きちんと筋を通してお金を渡すか、個人間的には思いますが(親子間売買後半へ)

加来寛の感動体験!

実は4月19日(土)の16時01分に、体重2970g、**待望の女の子が誕生しました!**

お陰様で、母子共に健康です! 私は今回も立会い出産だったのですが、正直一人目の息子ときにはそれほど感動しませんでした。しかし今回の二人目の娘に関してはとても感動しました。それはおそらく息子の子育てを通して(妻から言わせると全然ですが)我が子に対する愛情というものが深くなったからではないかと思えます。二度、出産に立ち会ったわけですが、やはり「母は強し」ではないですが、女性の強さを身に染みて感じてしまいます。分娩台でかんで顔を真っ赤にし、苦痛であぶら汗を顔に張りつかせている妻に対して私のできることでいえば、手を握って応援すること、母子共に無事であるように祈ることのみでした。そのときの私の心境は「俺は何とも無力だなあ」ということ。しかしそうは言っても目の前の妻と生まれてくる子どものために精一杯応援しました。そしてとうとう頭が見え、妻が最後の力を振り絞るようにいきんだ瞬間、二人目が誕生したのです!**本当に感動しました! 妻が生まれたばかりの赤ん坊をおなかの上で抱っこし、愛情に満ちた表情で眺めていたのがとても印象的です。**生まれた女の子の名前は「花音(はなね)」と言います。花と音楽。二つとも人の心を豊にしてくれます。また本人も心豊かな女性になってほしいとの願いを込めました。また賑やかになります♪

ついに! 二人目誕生!



地域イベント情報

☆「洞海湾クルージング」: 親子でゆったりクルージング体験は、いかがでしょうか? きつと普段できない会話もなんだか自然と話せそうですね。

・日にち: 6月8日(日)

・時間: 午前10時~午後0時45分

・対象: 子供と保護者

・参加費: 一人500円

・問合せ: 環境ミュージアム(66316751)

☆「シニアカー教室」:

たまには夫婦やお友達を誘って爽やかな風の中、カー体験はいかがですか?

・日にち: 5月16日(金)

・時間: 午後1時~4時

・対象: 40歳以上

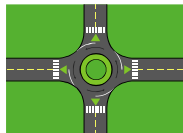
・保険代: 300円

・問合せ: 玄海青年の家(7412801)

親子間の売買後半

とは言え、身内であれば多少融通を利かせたい、少しでも得(この場合は安く)させたいというのは心情的です。他人と同じように売買するということとは、つまり一般市場価格相場ということになれば何も親子間で売買

しなくても良いわけですが、もう一つ基準があるとすれば「路線価」と言われる価格を基にする方法です。「路線価」とは聞いたことがある方も多いたことですが、国税局が決めた土地の単価の事です。道路ごとに1㎡あたりいくらと決まっていますので、例えば自分の土地の前面道路が1㎡あたり10万円とすれば、一坪(約3.3㎡)約三十三万円の評価となるわけです。ちなみにこの単価は一般的に相続税や贈与税などを算出するために使われるもので、一般相場の八割程度と言われています。



若干話はそれですが、バブルの頃はこの路線価を基にした親子間の売買を行った場合、贈与税がかかっていました。何故かと言いますと、当時は土地の金額がどんどん上がっていったので土地などの一般市場価格よりも路線価がかなり低かったからです。(裏面へ)

そうなる。と一般相場(当時は相場もあつてなかったよ)うなものらしいですが)と路線価の開きがかなりあり、路線価で売買したほうが明らかに得していたわけですが、しかし、そうは問屋が卸さないのが税務署です(苦笑)。バブルの頃はそんな親子間の売買も少なくなかった。贈与税の対象としてみられ

ては、バブルが崩壊してからはご存知のように土地神話も崩れ、それに伴って相場の下落。今でも一部の地域を除けば小康状態か若干下落傾向にあります。今ではヘタすると路線価のほうが高いというケースもたまにあります。

このような流れがあつて今では路線価を基にした売買は贈与とみなされない、ということになっていま(全てではありません)す。



また一つ気をつけたいことがあります。それは今までの話はあくまでも親子間での売買ですが、前提条件が現金取引ということです。と言いま

のも、現金での購入ではなく住宅ローンを組んでの親子間の売買の場合金融機関から住宅ローンを断られることがあるのです。何故かという金融機関の条件のなかに、「貸付対象物件の売買が親子間である場合は保証の対象にならない」という項目があり、夫婦間や親子間の不動産売買には融資しない旨の条項があるからです。その理由とし

1. 親子間・夫婦間の場合、所有権移転の原因は相続か贈与が一般的であるため売買はおかしい
2. 住宅売買と偽って金利の安い住宅ローンでお金を借りて別の用途に使用される可能性がある(例えば、子どもに融資された資金を、父親の債務の返済に利用する等)
3. 売買価格に公正さを欠く

などの理由からです。ただし、親子間の売買でも不動産会社が入るなど客観性が見られる場合などは融資を受けられる可能性が高くなります。

親子間で売買する場合は以上のことを参考にして下さいね。

先月グッときた本の紹介

『ビジョナリー・ビジネス』



マーク・アレン著 総合法令



私にとっての「成功」と他の人の考える「成功」の形は恐らく違うと思います。それは私に限らず誰に対しても言えることでしょう。自分が成功したかどうかは何となく分かる瞬間があると思えば、それは多分、自分がこの世から去るときではないかと勝手に思ったりしています。私は基本的に、「欲張り」です。何にでも手を出し、色んなことをやってみようと思ってしまう。しかし若いうちはそれでも良いかもしれませんが、歳を重ねてくると「欲張り」と言うのは結果的に自分を苦しめ、結局はどれも中途半端になってしまうというの少し寂しいような気がしました。時間がない、と思わずに自分を振り返る時間をもっと持てるよう工夫したいと思いました。

感動日記

【鈴木恭蔵の感動体験】

なんと私の愛娘である侑愛ちゃん(ユメちゃん)が若干ながら言葉を発表するようになっており、その言葉とはなんと「ぱんぱ、ぱんぱ」なのです。うん、この上ない喜びです。妻には非常に申し訳ないですが、正直かなり嬉しいです。それもこれも、妻がいつも「パパ、パパ」と娘に言っているおかげなんです。それが、それと分かりつつも、正直勝ち誇った気分ではないです。ちなみに愛娘の侑愛ちゃんは今月で九月目をむかえております。子供の成長って、本当に嬉しいものです。父親になってあらためて実感しました。

【園田博美の感動体験】

今年の年頭に一年間の目標として『毎日10分間読書をする』と言う目標を立てました。一日10分間で済んでしまいましたが、(遅いですが、)4月は『夢をかえろ』というタイトルのファンタジー小説を読む事が出来ました。この本がめちゃくちゃ面白い！インドの神様(ガネーシヤ)が関西弁で夢をなくしたサラリーマンを育てる話なんです。話が出てくるのが、爆笑するくらい笑えるんです。『小説を読みながら爆笑する姿は、はたから見ると奇妙な様ですが、』その本の最後に本文で出てきた教えるのまとめや偉人の索引が書かれてあり構成の素晴らしい感動しました。年間の目標だけでなく本は読み続けるつもりです。今後出会える素敵な本の数々にワクワクしています。

【井科隆彦の感動体験】

今月から私は、イビキと無呼吸症候群を治すべく病院に通い始めました！二十歳ごろから気になつていたので、病院嫌いなものでなかなか足が向かなかつたのですが、もともと仕事でがんばるためにも、イビキと無呼吸症候群を治してきちんと睡眠を取れるようにしようと思ふと一念発起し病院へ行ってみました。その病院は睡眠に関する治療や心のカウンセリング