



平成21年2月8日

Vol. 52

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 現在、私所有(ご主人様)のマンションに夫婦で住んでいます。私たちに子どもはいませんがご主人様の兄弟姉妹はいます。そのこともあり最近、共有名義にした方が良いのでは?と妻と話しをしました。共有名義にするというのは簡単にできるのでしょうか?また、その際のメリット・デメリットはなんでしょうか?尚、銀行からの借入金があり、抵当権も設定されています。そして最後に、共有名義にした後、夫婦のどちらかが亡くなった場合、その財産はどのように処分(相続)されるのでしょうか?

もつそろそろ、不動産業界は繁忙期に入ります。新入生の一人暮らし。また、学校を卒業し新社会人へ。そして会社の転勤、単身赴任など様々な理由で人が移動する時期です。移動するたびに、別れがあり、また新たな出会いもあります。人との出会いに「遅い」「早い」はなく、その人に一番良いタイミングでの出会いが皆にあると言います。人との出会いは大きいものです。小さな「縁」も大切にしていききたいですね。

さて、今月も寒さに負けずに張り切って頑張りたいと思います。宜しくお願致します!

A. 今回の質問は、分りやすく四つに分けてご説明させていただきます。

①単独(一人の)名義から共有名義への変更は簡単にできるのか?

②子どもがいないので、共有名義にしたほうが安心なのか?共有名義にした際のメリット・デメリットは何か?

(共有名義後半へ)

鈴木恭蔵の感動体験!

スタッフみんなで映画を 観にいきました!



先日、スタッフみんなで仕事終わりに映画を観に行きました。当社ではお客様に「安心」と「笑い」と「感動」を与えられるように、日々、心の勉強しております。今回はその一環としての映画鑑賞だったのですが、題名はズバリ「禅~ZEN~」。いかにも勉強になりそうな題名でしょ。私は別に宗教家ではありませんのでこんな機会がない限り、間違いなく観に行くことがない映画です(笑)。スタッフみんな、「映画鑑賞中に寝ないようにしようね・・・」などと冗談を言いながら映画館に入って行ったのですが、これが逆の意味で期待外れな映画で、ものすごく考えさせられる作品でした。印象に残ったワンフレーズをご紹介します。「お主の中にも仏は居るのじゃ」。作品の前後の内容がないままでこのフレーズだけでは意味が通じないと思うのですが、とにかく私にはこのフレーズが印象に残りました。決して他人のせいにするのではなく、自分自身を見直し、反省し悔い改めることの大切さを学んだ気がします。幸も不幸も決めるのは自分です。今の現状に感謝をし、今の自分と向き合うことが一番大切なことのような気がしております。



地域イベント情報

☆「寒仕込み 極上旨味の手前味噌」...無農薬大豆とこだわりの食材で自家製味噌を作ってみませんか?
◎日時: 2月21日(土) 11時~14時

◎場所: 九電イリス北九州(リバーウォーク北九州5F)

◎受講料: 1000円(食事・味噌持ち帰り付き)
◎お問合せ: (093) 533-2074

☆「腰痛予防のためのヨガ教室」...つら〜い腰痛、痛くなる前に予防しましょう!
◎日時: 3月7日~28日の毎週土曜日・午前9時~11時

◎場所: 北九州パレス
◎受講料: 3200円(35歳以下2700円)
◎お問合せ: (093) 651-4600

共有名義後半

③現在、銀行からの借入があり抵当権が設定されているが、共有名義に変更するにあたり問題はないか?

④共有名義にした後、夫婦のどちらかが亡くなった場合、財産はどのように処分(相続)されるのか?

という四つに分けて説明したいと思えます。まずは①についてです。

①A. 共有名義への書き換えは基本的に司法書士の先生に依頼することになるのですが、書き換えのみであれば簡単にできます。なお、共有名義にする場合は「婚姻20年以上の夫婦であれば、妻へ20万円まで贈与しても贈与税はかからない(一般的に「おしどり贈与」といいます)」という贈与の方法がありますので、これを利用したほうが良いと思います。また、共有名義の持分比率は単純に二分の一ではなく、固定資産税の評価額を参考にし、土地建物の固定資産税評価の合計金額の内、20万円分を奥様の持分にしてください。

②A. 子供がいないから共有名義にする目安か?という必ずしもそうではありません。それは次のメリット・デメリットを比べてご本人様がどう判断するかです。

【メリット】売却金額が六千万円を超える場合、自宅を売却した際に使える三千万円の特別控除が、夫婦共に適用されまので、税金が少なくて済む(売却金額が三千万円以下の場合はありません)。(裏面へ)

【メリット2】縁起でもない話で恐縮ですが、仮に離婚した場合、財産分与の際にはスムーズに話が進みやすい。特に奥様の権利を確保するには有効。

【メリット3】現在のように単独名義になっていて、方が一、痴呆などになった場合、それを誰かが利用して勝手に名義を変えられることを防ぐことができる。

次にデメリットです。

【デメリット1】共有名義にしたあとに「不動産取得税」がかかります(名義変更後4ヶ月後です)。

【デメリット2】単年度だけですが、健康保険の扶養から外れるなど、(奥様に)収入がないから支払わなくて良かったものに関して、支払い義務が生じる可能性が高い。

【デメリット3】共有名義にした翌年に、贈与の確定申告をしないといけませんので、少々煩わしいかもしれません。

以上が共有名義のメリット・デメリットです。

③A.ですが、原則として抵当権者の変更追加の場合は、借入先金融機関にその旨を事前に伝えないといけません。これは、

あくまでも原則です。伝えると話しは難航します。ただ、金融機関は前提として、支払いを滞らなければ何の問題もありません(これ以上は多くを語りませんが...)。



④A. お子様がいっぱい

しやらないということですので、どちらかが亡くなられた場合、残された方とその両親に相続権がいきます。ご両親が亡くなられている場合は、亡くなった方の兄弟姉妹に相続権がいきます。ということは結果、残された方と亡くなられた方の兄弟姉妹との共有名義となるわけです。考えただけでもややこしそうですよ。

それを回避するためには「遺言書」を作成してください。その際の注意点が、ご主人様が亡くなられた場合、受取人は奥様。奥様が先に亡くなられた場合、奥様に代わって差し上げたい(贈与)方を決めておくこと、です。

そして、その遺言は自筆遺言ではなく必ず「公正証書で作成」してください。自筆はトラブルの元になります。また作成の際には、司法書士の先生などに依頼したほうが良いと思います。備えあれば憂いなし!ですね。

先月グッときた本の紹介

『幸福への原点回帰』



塚越寛氏 鍵山秀三郎氏 文屋

伊那食品工業(株)の会長である、塚越寛氏と、(株)イエローハットの相談役である鍵山秀三郎氏の両名の対談をまとめた本です。この両名の会社は今の時代に叫ばれる「効率化」「売上至上主義」「勝ち組・負け組」と言われるものとは極端に言えば逆のことを実践して、年々、増収増益を上げている会社です。その中でも特に「掃除」について語っていますが、少しご紹介します。【整理・整頓は、仕事の能率や効率を高めます。たとえば、使った道具を元通りにする努力は、雑然としたものの中から必要な道具を探す労力よりもどれだけ少なくて済むかわかりません。そして清掃・清潔は、仕事の質をよくしてくれます。(本文より抜粋)】これは私自身、最近特に思うことなのですが、以前は今にも増して一日のうちで物を探す時間というのが多かったと思います。ところが「整理・整頓」を心掛けるようになってからは随分とその時間が減り、結果、精神的にも安定し、スムーズに仕事が行えるようになった気がします(まだまだですが)。「会社を大きくしよう。」「社員を雇って売上をもっと増やそう。」と思うあまり、足元のしなければならぬことがおざなりになり、結果、倒産していく会社が多いように感じます。一つ一つ丁寧に対応していく。目の前のことに全力を尽くす。整理整頓する。簡単なようでなかなか難しいことです。これが当たり前のようにできるようになりたいものです。

感動日記

【加来寛の感動体験】

一月三日。私が師と仰ぐ方の誘いで、事始式(こはしめしき)というものに参加しました。直方にある研修施設に有志数名集まり、心を静め瞑想したり、今年一年の抱負を書初めで表し、一人ひとりがそれを師に伝え、決意表明をします。凛とした雰囲気の中で過度な緊張感と心の奥のほうで「こんこん」と湧き出てくる何とも言いえない心地よい感情を味わいながら、最後に師の奥様から立てていただいたお抹茶を頂き、皆で食事をとりました。何だか今年一年は、良い意味で特別な一年になるような気がしました(っひそかに期待してます(笑))

【井科隆彦の感動体験】

毎年、お正月に妻の祖母の家に親戚一同が会って、新年を祝うことが恒例となっています。今年は雪の降る元日とその日でした。正午から佐賀で開始したので、小倉を十時くらいに出発したのですが、積雪で高速道路は通行止め。これは困るのは嫌だったので、断念するの嫌だったので一般道で佐賀まで行くことを決意!辿り着くためには峠を越えなければならぬのですが、どこも通行止めやチェーン規制。何度となく断念しそうになりましたが、迂回して迂回してなんと三時間遅れで到着することができ、親戚の皆さんに元気な顔を見せることができました。諦めずに行つて良かったです!

【園田博美の感動体験】

年末に受験しました「カラーコーディネーター」の合格証が届きました!勉強中は、本当にコレを理解し覚える事が出来るのだろうか?と不安でいっぱいでしたが皆様の御協力と励ましのお陰で無事に合格証を手にする事が出来感謝致しております。合格証が届いたその日にスタッフからは、心温まるケーキ(しかもメッセ)とクラッカーのお祝いを頂き大変感動致しました。皆様、本当にありがとうございます!

【石川明人の感動体験】

1月7日に26歳の誕生日を迎えました。そして、今年の誕生日はいつもと違い、今までの一番感動した日となりました。会社のメンバーよりサプライズプレゼントを頂き、大学時代の友人や後輩からもたくさん誕生日メールや、プレゼントを頂きました。私を喜ばせたいというみんなの気持ちにとても感動しました。私は仲間の誕生日がとても好きです。それは、仲間が喜んでくれるのと同じような、幸せな気持ちになるからです。仲間も同じ気持ちになるのだというところ、人に喜んでもらうことが自分にとつて一番の幸せを感じる瞬間かもしれないなど改めて思いました。そして、26年間、今まで大きな事故も無く人生を楽しんでいるのも両親あってのことと思ひ、「今までありがとう!」と深く感謝の念を込めてメールをしました。誕生日とは、一年で一番両親へ感謝する日かもしれないですね。