



平成22年1月9日

Vol. 63

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、自己所有の家に家族5人で住んでいるのですが、子どもが来年、小学校にあがります。そうなるのと机や勉強道具などが増え部屋が手狭になってきます。その話しを父親にしたところ、それじゃあ増築すればいいじゃないか。その費用はこちらで出そう。」と言ってくれました。大変ありがたい話で、ぜひ甘えさせてもらおうと思うのですが、税務上気をつけられないといけません。500万円〜600万円になるのではないかと思います。」

明けておめでとうございます。今年も宜しくお願います。年が明けから寒さが急に厳しくなりましたね。冬なので普通かもしれないませんが、体調など崩さずにスタートを切りたいですね。

A. さて、今回のご相談ですが、お父様が増築費用を出してくれるが、税務上どのようなことに気をつければ良いか、ということですね。これはいわゆる『贈与税』のことです。そうです。最高税率50%という日本が一番高い税金です。しかし、今のこの時期に増築費用をポンッと出してくれるのは、とても有難く羨ましいばかりのお話です。そんな中、贈与を受ける場合は三つの対策があります。すのでそれをご紹介します。(増築資金贈与後半)

## 加来寛の感動体験!

明けましておめでとうございます。この新たな一年も皆さまにとって実り多き一年となりますように祈念いたします。今年もどうぞ宜しくお願いいたします!! 私12月の感動体験は、やはり「クリスマス・パーティー」です。実は当社の取り組みとして毎月「強化月間」というものを決めております。これは毎月毎月強化するお題が違いますが、先月は「毎週水よう日は定時(18時)に帰宅する」という強化月間となっていました。23日の祝日は水曜日でしたので、数日前から妻と相談して自宅にてクリスマスパーティーをしようと話しをしていました。また、どうせするのならスタッフにも声をかけて希望者がいれば一緒にお祝いしよう、と希望者を募ったところ結局スタッフ全員とその家族が参加し総勢13人のにぎやかなクリスマスパーティーとなりました♪ またちょっとした遊び心で、一人500円の予算であらかじめプレゼントを買っておき、当日みんなでプレゼント交換もしました。少ない予算ではあったのですが、それぞれの個性が出ていたプレゼントの中身にみんなでワイワイと盛り上がり、本当に楽しい一時を過ごせました。また快く準備を引き受けてくれた妻には頭が下がるばかりです。話が飛びますが私には理想の会社像があります。その理想の一つに「スタッフ同士が仲良くまじめに、また楽しく仕事ができる環境であること」です。そういう意味ではこのように仕事以外でみんなが集まり楽しい時間を共有できることは幸せなことだなあ、と痛感します。これからももっとこのような機会をつくっていきながら、また同時に変な甘えのない「組織力」というものも高めていきたいと思います。

## 全員集合~!のクリスマスパーティーでした♪



## 地域イベント情報

- ★小倉風あげ大会(お正月の風物詩♪連風や大風の披露。持参した風をあげるのもOKです。すが風づくり教室もありですよ)
- ◎日にち: 1月24日(日) 11時~14時半
- ◎場所: 勝山公園大芝生広場(市役所南側)
- ◎参加費: 風づくり教室百円
- ◎問合せ: 小倉北区役所まちづくり推進課 (093-582-3335)

★父と子の食育講座「ママに感謝! ホワイトデーのためのお菓子」: 男の料理! ママも喜んでくれますね♪

- ◎日にち: 22年1月30日(日) 13時半~16時半
- ◎場所: ムーブ(小倉北区大手町1-1の4)
- ◎対象: 4歳~小学4年生と男性の保護者
- ◎定員: 抽選12組
- ◎費用: 一人千円・子供五百円
- ◎問合せ: ムーブ (093-583-3939)

## 増築資金贈与後半

その三つの対策というのは①お父様の持分を登記する、②『親子間借入』にする、③贈与税の申告をして特例の適用を受ける、というものです。

また今回は、息子さん所有の建物(自宅)にお父様がお金を出して増築すると言うことですが、前提条件として増築部分のみをお父様名義にするとこれはできません。つまりお父様は増築部分をお父様の共有

持分として登記しない限り息子さんの所有物になつてしまふのです(一個の建物については、一個の所有権のみ。部分所有は認められない、ということ)です。そうなるお父から子に対して増築費用の贈与があつたとみなされ、税金がかかつてきます。

というので①の対策がチラチラと出てしまつていますがきちんと説明すると、増築前の建物の価格と増築費用の価格の割合でお父様の持分を登記すると、贈与税は回避できます。

例えば、建物を建てるのに2千万円かかつていて、今回贈与される金額が5百万円とした場合は、お父様の共有持分は5分の1になるということ。



ただ、①で若干問題になつてくるのは、増築費用をお父様が負担するかわりに息子さんが建物の持分をお父様に譲渡(じょうと)したという形になるので息子さんに譲渡税が生じてきます。(裏面へ)

通達を受けて以降、現在では基本的に『申込金等』の預りは不動産業界的には行われていません(勿論全てではありません)。

ちなみに宅地建物取引業法上で申込金については『申込金等預り金』については、申込みのキャンセルがあった場合は、申込者へ返金しなければ、宅地建物取引業法第47条の2第3項、同法施行規則第16条の12第2号違反により、同法第65条による行政処分の対象となる』となっています。



しかし最近起こる問題は以前とは質が変わってきたように感じます。と言いますのも、今までは不動産会社が半ば悪意をもって申込金を返還しないというケースでしたが、今回のご相談にもありました。最近では申込金等を支払わないことを逆手にとり、簡単にキャンセルをしてくるお客様が増えています。

私たち不動産会社は正式に申込みがあった時点で、連帯保証人への意思確認や借りていただくお部屋の大切な説明書類(以下重要事項説明書という)や

契約書類などを作成し、お客様にも物件の説明等を行い契約書類等をお渡しします。その後、置等の手配をオーナー様にお願ひして新しい畳に交換(表替え)して頂きます。しかし申込みされたお客様は電話一本でキャンセル。：。又はお客様本人からの連絡すらなく、連帯保証人づてにキャンセルを聞くということもあります。

しかしこれは、最初の結論でも申し上げたように、申込みしたお客様へ畳を交換した費用は請求はできません(また不動産会社にも請求できません)。仮に請求できたとしても、後日その申込みされたお客様より訴えられると立場的にはかなり不利になります。

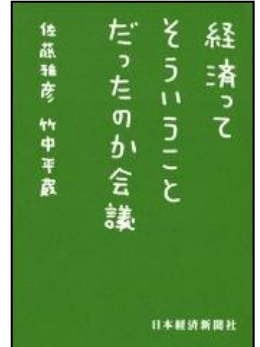
ではキャンセルしても預り金等を返還しなくてもよい状況というのはどのような状態なのかという点、重要事項説明書や契約書に貸主・借主双方の署名押印をしている状態、となります。

私たちもこのようなことがないように細心の注意を払い対策も考えておりますが、貸主・借主双方の署名押印がない時点でキャンセルされると、正直どうしようもないのが現状です。少し寂しい気もしますね。



## 先月グッときた本の紹介

『経済ってそういうことだったのか会議』



佐藤雅彦、竹中平蔵著 日本経済新聞社出版

『政治』『経済』とよく耳にしますね。代表取締役という立場でこんなことを言うのもなんですが、私は二つとも苦手意識があります。これじゃいかん、と常々思っているのですがなかなか。そんな私がふと本屋で見かけたこの本。読んでみると意外と面白い。例えば、『貨幣とはお互いの信用の上に成り立つ』であるとか『ヤクザの「みかじめ料」と国の税金』などはとても分りやすく納得する内容でした。また日本の税金のシステムは他の国と違い非常に分かりにくい上に自分で税金を税務署に足を運んで払わないので税金を自分がどれくらい払っているのか認識が薄い、それは源泉徴収や年末調整という日本のシステムがそうさせている。会社が年末調整までしてくれると、サラリーマンはもう税務署がどこにあるかすらも知らないまま一生を過ごすこともある、などなど「へえ〜なるほど。そうなんだ」ということが多々ある著書でした。話しは変わりますが、先日私のお師匠さんがこんなことをおっしゃいました。「食わず嫌いをやめると、今以上に素晴らしい可能性が広がります。」と。自分の「好き」「嫌い」で物事(食べ物、人、情報、場所など)を判断してしまうと自分の判断の中で終わってしまい、成長する可能性が低くなるということでしょう。肝に銘じたいと思います。

## 感動日記

### 【井料隆彦の感動体験】

12月下旬、ちやうど今冬一番の寒波が福岡にも影響し、雪がちらつくなか、妻の大学の後輩が忘年会と称して大勢で福岡市から小倉まで遊びに来てくれました。私は仕事がありましたが、ほとんど参加することは出来なかったのですが、22時過ぎに帰宅した時にはみんなお酒をたくさん飲んでいて、とても陽気な空間になっていました。みんなで鍋を囲み、お酒を酌み交わし、楽しそうにワイワイしている姿を見ていただけで、仕事で少し疲れて帰宅した私もすごく楽しい気分になれました。仲間って本当にイイですね。



### 【鈴木恭蔵の感動体験】

十二月二十五日、隣の義父・義母も呼んでささやかではありますが鈴木家でクリスマスパーティーを行いました。当初は、私がサンタさんになりプレゼントを持って登場する予定でしたが、愛娘の夢を壊してはいけないとの理由から、サンタさんが来たけれど姿を現さず、家の玄関にプレゼントだけ置いて行ったという設定でとり行きました。「ジャリンジャリン」という鈴の音が聞こえてきた途端の娘の一言、「あーサンタさんが来たんだじゃない...怖い...」愛娘は実はサンタさんが怖かったんです。でもプレゼントには大喜びでした。来年は、少し設定を変えて娘を喜ばせたい

と思っております。

### 【園田博美の感動体験】

クリスマスシーズンであちらこちらにきらびやかなイルミネーションを見ましたが私の今年高1は小倉競馬場のイルミネーションです。競馬が開催された夜に限っては建物までも幻想的にライトアップされていました。『まるでお城みたいだね』と子供達とイルミネーションを楽しみました。しかし、楽しめるのは一瞬でいつも走行中の車内の中です。逆にこの『チラッと』がより幻想的にしているのかもしれないね！今年も一年よろしくお願ひ致します。



### 【石川明人の感動体験】

明けましておめでとうございませう。今年はい「しゃかりき」をテーマに去年よりも飛躍して「こう」思っております！さて十二月の感動体験ですが、当社が作成しています「不動産を売る前に読む本」をリニューアルしました。十二月はこの動きがメインで、会議を頂き、皆であーでもないこーでもない検討し、やっと完成しました。新聞の折込チラシでお知らせするため刷った枚数は五万枚！まだまだ改善していく予定ですが、皆様にもっと不動産を分かりやすくという想いや、志を同じくして力を合わせる楽しさをおかけ様の気持ちを再認識しました。

