



平成31年1月10日
Vol. 171

発行所 加来不動産株式会社
発行所 加来 寛 ・ スタッフ一同
小倉南区守恒本町一丁目二十三番一〇一
〇九三九六二一五八二一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

今年も宜しく願いいたします

今年も十千十二支では「己亥（つちのと・い）」にあたります。2019年は、ステップアップする充実したタイミングにありながら、どうも調子に乗るとチャンス逃す年、だそうです。気を引き締めてこの一年も過ごしたいと思えます。



加来

Q、「将来の相続税対策と、父親の所得税を減らすことを考えて、古い平屋の貸家を生前贈与してもらう計画をしております。それにあたり、気をつけることはありますか？」

A、「敷金返還義務」と「地代の支払い」に、
注意してください

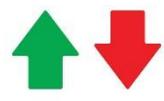
貸家（賃貸物件）の生前贈与

贈与税の対象となる建物の評価額

通常の建物（自宅など）であれば、贈与する際の評価は、固定資産税評価額となりますが、貸家の場合はすこし評価が下がります。

少々こむずかしい計算方法があるのですが、おおざっぱにご説明すると、**貸家を贈与する際の（相続税）評価は、建物の固定資産税評価額の7割程度**です。

つまり、古い貸家の固定資産税評価額が150万円の場合、贈与する評価は105万円です。



注意点①「敷金返還義務」

気をつけていただきたいのは、「敷金返還義務」です。**つまり、借主から預かっている敷金を返す義務のこと**です。実務上、贈与者（お父様）が入居者に対して、敷金返還義務を負っている状態で、受贈者（息子さん）にアパートを贈与すると、

「負担付贈与（ふたんつきぞうよ）」とみなされ、贈与（相続税）の際の評価ではなく、**時価評価（通常売買される高い価格）とされる可能性があります。**

そうならないためには、

①返還すべき敷金相当額の現金を、お父様から息子さんへ建物と同時に贈与する

②贈与する前に敷金をいったんお父様から入居者へ返還し、贈与後に入居者からふたたび息子さんへ敷金をあずけてもらう

どちらかを選ぶことが重要となります。



注意点②「地代の支払い」

紙面の関係上、詳細は割愛させて頂きませんが、建物は息子さんで土地がお父様の所有になっている場合、地代を支払うと「賃貸借」とみなされ、借地権相当額の贈与がされたとみなされ、贈与税が発生する可能性があります。

つまり、**土地はタダで使わせてもらう、というスタンスがよい**と思います。

税務面や法的な面を考えると、専門家に相談ください。

突撃！となりの賃貸管理業務

今回は、当社管理物件のお店のご紹介です。

小倉南区徳力新町にあります、『mom's kitchen HARU（ママズキッチンハル）』さん。

「プレイエリア×ちよっぴりイタリアン！」をコンセプトに、パスタやピザ、カプレーゼなどのイタリアンから、**アカアパッツアやバエリアなどのスペイン料理**まで幅広くお料理を出していただけます。

また**お店のなかには広めのキッズスペース**があり、お子さまを連れたいお食事やランチ会にも対応していただけます。

先日当社でのクリスマス会のため会場を貸していただき、食べきれないほどのお料理を出していただきました。お近くの方はぜひお立ち寄りください♪



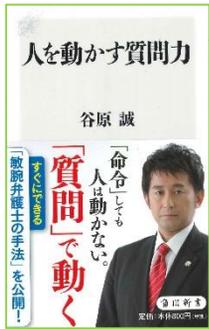
- ◆『mom's kitchen HARU（ママズキッチンハル）』
- ◆小倉南区徳力新町一丁目3-280
- ◆093-4821-3221
- ◆11:00~20:00
- ◆木曜定休日

石川の

先月のグッときた本の紹介



『人を動かす質問力』



著者: 谷原 誠
出版: 角川書店

家庭でも職場でも相手の話すことをきちんと聞く。売買部では年間プロジェクトとして「相手の話を聞く」ための具体的行動の実践に取り組んでいます。

今回の本は、こちらから「質問する」ための技術要素が高く、著者である谷原氏は弁護士であり、法廷でつちかった手法である質問力を説く本です。

さすがだな、と思う角度からの視点や自分に向けての質問方法などがあります。よくありがちな内容と思われそうですが、**さすが弁護士!**と思わせる根拠立てた論理的文体のためとても説得力があり、なによりわかりやすいです。聞き手に回る醍醐味を教えてください。これはお薦めです!

“そのブロック塀、大丈夫ですか?”

ひとこと不動産業界

国交省は、ブロック塀等が倒壊した場合に通行障害が生じることをふせぐため、通行障害建築物に建物に付属する一定の高さ・長さを有するブロック塀等を「建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令」を閣議決定し、平成三十一年一月一日に施行する、と発表しました。

経理事務

加来ゆかりです。私の今年の抱負は【いつもニコリ・和顔愛語の人になろう】です



今井です。私の今年の抱負は【日々感謝し、思いやりの心を育む】です

資産管理担当

柴田です。私の今年の抱負は【百尺竿頭に一步を進む】です



西村です。私の今年の抱負は【人に処すること、藹然】です

あいぜん

売買・相続相談担当

加来です。私の今年の抱負は【一日一日を、真剣に生きる】です



石川です。私の今年の抱負は【品格を高める】です

井料です。私の今年の抱負は【看脚下(かんきゃっか)】です



この一年も、マジメに楽しく仕事に励みたいと思います。宜しくお願いします!

平成三十一年。みんなの抱負

石川明人の感動体験

夢の国、ディズニーワールドに家族で行ってきました。わたしは今回で2回目。

そしてはじめての参加となるのが、3歳の次女とお義母さんです。お義母さんにはとても助けていただいておりますが、感謝はしているのですが、何か形にできないかな?と妻とずっと考えていました。

わが家ではかねてから「ディズニーランドに行きたい」、とプチ計画しておりました。そして会社に休暇をいただき、日ごろの感謝をこめて一緒に旅行にきてもらいました。

一泊二日の小旅行で一日目はディズニーランド、二日目はディズニーシーにいきました。



初日は、到着して早々お目当てのアトラクションの券を取りにわたしはダッシュ!そこから園内をあるき回り、はやくも足に疲労感が...

なんとか夜のパレードを見おわりホテルへ。せっかくなのでホテルは奮発してディズニー運営のミラコスタホテルにしました。が、着くころには子どもたちは抱っこで就寝。よくがんばってあるいてくれました。

二日目のディズニーシーではあいにく雨。しかし雨なんぞ関係なく開門と同時にわたしと妻はお目当てのアトラクションにダッシュ。降ったりやんだりのシーでしたが、帰るのが名残りおしいほど満喫した旅行となりました。



「とても充実した旅行でした。ありがとうございます。」とお義母さんからうれしい言葉を聞くことができました。

パレードでは雪をふらせ、何度もくり返し練習したのであるう演奏、夢を与えるための演出とスタッフ。すべてが融合するからこそ本物の感動が生まれ充実感を得ることができると思いました。わたしも本物の感動を提供できる人物を目指します。