

不動産のはなし

2019年 4月号

<消費税増税>

いよいよ今年(2019年)の10月から消費税が8%から10%に引き上げられます。不動産の業界では取引金額が大きいので影響も大きいと思われますが、もともと非課税なものもあるので確認しておきます。

まず土地建物を購入する場合、消費税の課税対象になるのは建物の代金についてのみです。土地の代金にはかかりません。つまり住宅を購入する(土地を買って住宅を建てる)場合、建物の請負代金は課税対象ですが土地代金は非課税となっています。これはマンションや建売住宅の購入についても同じです。(建売住宅の代金総額から土地代金を除いた建物代金や、マンションの場合は敷地権である土地の代金を除いた建物の代金分が課税対象)また中古住宅・中古マンションなどを購入する場合(不動産業者が仲介する場合であっても)売主が不動産業者(課税業者)の場合には課税されますが、個人(非課税業者)が売主の場合は課税されません。

賃貸物件を借りる場合は、居住用賃貸(アパート・マンション・戸建借家等)の家賃には消費税はかかりませんが、事務所など事業用物件の賃料は課税対象です。また月極駐車場の賃料は課税対象ですが、アパート・マンション等の居住用賃貸物件の駐車場で家賃に駐車場分も含まれている場合は非課税となっています。

因みに不動産業者の仲介手数料は売買・賃貸に拘わらず課税対象となります。

不動産のはなし

2019年 6月号

<告知事項あり>

不動産業者の店舗や、ホームページにある不動産の物件公告(売買・賃貸にかかわらず)には、その物件の所在地や価格・設備の状況・周辺の環境や施設等が分かる情報が書かれていますが、最後の方の備考欄に「告知事項あり」と書かれている場合があります。この「告知事項」については普通その内容の詳細は書かれていないので、不動産業者に問い合わせることで教えてもらうことになります。よくある内容としては、建っている建物が違法建築(例えば建ぺい率・容積率の違反がある建物)であったり又は「心理的瑕疵」のある、いわゆる事故物件(その物件内で殺人や自殺があった等)となっているというもので、あまりあからさまに物件公告には書きづらいものであったりします。

先日、ある「売中古マンション」の新着物件情報を見てみると、通常より3割くらい安いと思われる価格設定の物件があったのですが、備考欄に「告知事項あり」とありました。電話でその業者に問い合わせをすると「前のオーナー(所有者)が部屋の中で病気で亡くなりました。」と言うのです。病気で人が亡くなるのは普通の事なので心理的瑕疵にはあたりません。なので「病気で亡くなっても心理的瑕疵にはあたりませんか？」と聞いてみると「一人暮らしで突然亡くなった為、発見されたのが亡くなってから4ヵ月後でした。」との事でした。病気で亡くなった場合でも、このような場合は(発見されるまでの期間にもよりますが)心理的瑕疵にあたる場合があります。

興味のある物件にこの「告知事項あり」があった場合は、詳しく聞いてみましょう

不動産のはなし

2019年 8月号

<反社会的勢力排除条項>

先日、関西のお笑い芸人が所属するY興行と所属タレント（芸人）の会見等が話題になりました。「闇営業」という独特な言葉や芸人と会社の関係が話題になった気がしますが、当初の問題はいわゆる「反社会的勢力」と芸能人との関係についてのものでした。

不動産の取引においても現在不動産流通4団体(全国宅地建物取引業協会連合会、全日本不動産協会、不動産流通経営協会、日本住宅建設産業協会)により、売買契約書等には「暴力団等反社会的勢力排除条項」が設定されています。これは各都道府県で施行された「暴力団排除条例」(静岡県では平成23年8月1日)により、不動産取引からの暴力団等反社会的勢力の排除に向けた取り組みとして導入されてきました。モデル条項では、売主及び買主は、自らが暴力団、暴力団関係企業、総会屋等(「反社会的勢力」)ではないこと、反社会的勢力に自己の名義を利用させないこと等の規定が謳われておりこれに反した場合「違約金」や「制裁金」を支払う事等が定められています。

ところで取引をする人物が「反社会的勢力」であるかどうか、本人の申告意外で確認する方法は難しいものです。以前土地の売買の取引時に、売主(付き合いがありおそらく「反社会的勢力」ではない?)から、買主が「反社会的勢力」かどうか調べてから契約したいと言われ、警察に言って問い合わせしてみました。もちろん教えてくれませんでした(笑)。一応不動産の協会内ではある程度のデータベースがあるのですが、出来たら不動産取引の相手で「反社会的勢力」と出会うことが無い様にしたいものです。

不動産のはなし

2019年 10月号

<租税特別措置法>

弊社が所属する不動産業の団体である「(公社)全日本不動産協会」(以下、協会)には宅地建物取引業を所管する国土交通省(土地・建設産業局 不動産課)から行政に関する通達や連絡がきます。「・・・貴団体傘下の不動産業者に対する周知をよろしくお願い致します。」という形式のもので、所属する各社には協会からfaxやmailで送られてきます。

その中でも最近よく見るように感じるのは、平成29年4月の「租税特別措置法」の一部改正による印紙税の非課税措置についてのものです。これは「被災者が作成する『不動産の譲渡に関する契約書』等の非課税」というもので、平成28年4月1日以後に発生した自然災害により滅失し、又は損壊したため取り壊した建物の代替建物を取得する場合等において、その被災をされた方(被災者)が作成する「不動産の譲渡に関する契約書」及び「建設工事の請負に関する契約書」について、印紙税を非課税とする措置の事です。簡単にいうと「災害で建物を失った(壊れた)場合その土地の売買や、代わりに建物を買ったり新築する場合の契約書の印紙税が免除されるよ」という事です。

ここでいう自然災害は「被災者生活再建支援法」に適用されたものになるのですが、適用される自然災害が追加されると国交省から通知が協会に来るのです。毎年5~7件程度の災害が適用されていて、今年はまだ1件ですが毎年台風による災害の適用が多いので、今年もこれから増えるのではと思われます。

＜配偶者居住権＞制度

平成 30 年の民法改正（相続法）により新設された「配偶者居住権」の制度が令和 2 年 4 月 1 日から施行されます。この制度は簡単にいうと「たとえ故人の自宅を相続出来なくても、以前からそこに住んでいた配偶者は引き続きそこに住む事が出来る権利」です。

例えばご主人（被相続人）が亡くなりその妻と他の相続人が相続する場合、遺産が自宅以外に預貯金があり無い状態で遺産分割をすると①他の相続人に代償金を払う為に自宅を売らざるをえなくなったり②遺言で自宅が妻以外の方に相続させることになっていた為その相続人から立ち退きを求められるなどとして、自宅から出て行かなければならなくなってしまうケースがあります。

高齢になってから住み慣れた自宅から出ることは、大変な負担になってしまいます。そのような事態を回避する為に出来たのがこの「配偶者居住権」制度です。前記の例でいえば、自宅を妻以外のものが相続し所有した場合のその所有権は負担付所有権となり、妻の「配偶者居住権」の登記をする義務があります。つまり遺産の状況に関係なく（相続開始時に居住していた）妻は終身自宅に住むことが出来るようになるのです。

遺産の分け方は（遺言が無い場合）相続人全員が合意すれば、（法定相続分に拘わらず）どんな配分も可能ですが、その上で問題が起きているのでこのような制度が制定されることになったのでしょうか。