



空き家に関する法律の改正で 空き家対策が強化される？(2)

(先月号からの続き)

空き家の竹木等が越境してきた場合、これまでは勝手に切除する事が出来なかつた為、所有者が不明だったり非協力的だったりした際に問題となっていました。今回の民法改正では、所有者が不明等の一定の要件を満たす場合に越境された土地の所有者は、越境してきた枝を切除する事が出来るようになります。

共有制度の見直しでは、共有関係を解消しやすくする仕組みの創設等が改正点となり、空き家を複数人で相続した場合でも管理や処分がしやすくなります。

所有者不明の土地については、管理制度等の創設が行われ、裁判所で選任された管理人が管理されていない土地や建物を管理する事が出来るように

なりました。

相続制度の見直しでは、放置される空き家がこれ以上増えないように、相続財産の管理に関する規律の見直しや精算に関する規律の見直し等が改正され、例えば空き家を相続放棄しても、放棄時に占有していた場合は相続人や相続財産清算人に引き渡すまで管理・保存をしなければいけない点が明記されました。

令和6年4月には、民法改正によって不動産登記に関する制度も見直される事になり、相続登記が義務化される事によって、相続人は相続により所有権を取得した事を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。正当な理由が無いにもかかわらず相続登記をしなかった場合には、10万円以下の過料が科

されます。

「空き家の譲渡特例」が延長？ 令和5年の改正点とは

令和5年の税制改正大綱によつて、空き家の譲渡特例や贈与税に関する改正点が明らかになりました。譲渡特例とは、相続した空き家を売却した際の3,000万円特別控除の事で、空き家を売却した際に利益が出た場合は、利益である譲渡所得に対して所得税や住民税が課税されますが、空き家の譲渡特例を使う事によつて譲渡所得から最大3,000万円を控除する事が出来るようになる為、節税効果の高い税金特例となります。

この空き家の譲渡特例は、平成28年4月1日から令和5年12月31日までが適用期限でしたが、今回の税制改正大綱により4年間延長される事になり、令和9年12月31日まで空き家の譲渡特例を利用出来るようになります。

2023年
5月号

るようになりま

また、適用範囲も拡大し、空き家の譲渡後に買主が解体や耐震改修をした場合にも適用されます。

空き家の贈与税も気になるところですが、令和5年の税制改正大綱によつて、贈与税の「暦年課税」と「相続時精算課税」の制度も見直され、相続税に加算する生前贈与の期間が3年から7年に延長となり、相続時精算課税制度が簡略化されます。

今回の税制改正によつて、相続した空き家の売却やより早い段階からの贈与等の促進が期待されます。特に空き家を相続した方は、空き家の譲渡特例が適用される内に売却の検討をお勧めします。

民法改正により令和5年4月から相続制度の見直しや共有制度の見直しも施行される為、複数人で空き家を相続した方は処分や管理がしやすくなります。税制面でも、空き家の譲渡特例や贈与税の改正がある為、よく確認する事が必要です。

参考／全国空き家管理ナビ
2023年2月17日の記事より

黒木代表の ひとことコラム

エンカル消費とは、「人や社会、環境に配慮した消費行動」の事で、ものを買った時、食べたり、使ったりする際に、エンカル(倫理的)に考えて消費をするという、いわゆるサステナブルな社会の実現に向け、消費者が出来る具体的な行動の一つです。

今、このエンカル消費に積極的で、今後の賃貸住宅のメインターゲットとなるのが、Z世代と呼ばれる層で、自分が価値を感じたものには「時間、お金、熱量」を注ぐと言われています。

彼らが求める基本価値と付加価値は、今後の賃貸住宅における長期安定経営を支えるとても重要な経営資源となり得ます。言い換えれば、彼らが求める基本価値と付加価値を提供する事が出来れば、賃貸住宅経営に於いて「長期入居」「空室率を抑える」「高い収益性」で長期安定経営を実現する事が出来るという事です。

コミュニケーションスタッフだよ

（株）ケイアイコミュニケーション 部長 石田康治

まるで自分の家のように愛おしく、物件を管理する気持ちが大切です。

■管理会社として目指す目標とは？

皆様に選んでいただけると、出来れば100点満点の管理会社でありたい、という事です。管理を任せていただいている以上、一つでも空室があつてはならないと思つています。その為に、常日頃の努力だけではなく、オーナー様や仲介会社様そして地域社会とのお付き合いを大切にしたいと思つています。年々競争が激化する中で、常に満点を取るくらいのクオリティが必要です。今、それに近づく為に何が欠けているのか、何が必要なのかを洗い出し、改善をしているところです。

■現状抱えている、重要な課題は何ですか？

管理部署にかかってくる電話のほとんどが、入居中のトラブルやお困り事の相談です。特に入居中のト

ラブルが多く、それはそれで仕方のない事なのですが、そんな時には社内にごんよりとした空気が充満します。そのストレスに耐えて頑張つてくれているスタッフには頭が下がる思いなのですが、その空気が社内全体のパフォーマンスを落とし、また自分から前向きに仕事が出来ていないスタッフが育つていないように感じています。社員全員が、5年後、10年後の自分を見据え、明確なビジョンに向けて仕事が出来るように、私が率先してみんなを啓発していこうと思つています。

■最近自分自身で、何か心に思う事は？

私の座右の銘は、「初心忘れるべからず」です。この諺の所以は、数年前福山エリアで部署を立ち上げた頃に遡ります。福山のオーナー様に社名を覚えてもらいたい、信頼しても

らいたい一心で仕事に取り組んでいました。そこには物件の新しい古いも関係なく、どんな物件でも厭わずに頑張ってきた自分がいました。ところが年月を重ねるにつれて、いつの間にか新築物件ばかりが目に入るようになり、エリア立ち上げ当時の気持ちをどこかに忘れていた自分を発見しました。この諺は、今でも私にとって大切な戒めとなっています。

石田康治プロフィール

- ◆生年月日 / 1981年9月28日
- ◆出身地 / 岡山県
- ◆血液型 / B型
- ◆入社年 / 2012年
- ◆趣味 / カフェ巡り、麻雀
- ◆資格 / 宅地建物取引主任者、賃貸不動産経営管理士
- ◆好きな食べ物 / 寿司
- ◆家族 / 妻
- ◆座右の銘 / 初心忘れるべからず
- ◆感心事 / 経済、心理学



不動産関連のトラブル事例

国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例を紹介。

今回は、「自宅での契約締結とクーリング・オフ」についてです。

◆事案の概要◆

業者Yは平成13年9月、10月に建売住宅を建てて販売する計画をし、販売予定の隣地X宅に挨拶としてY代表者の名刺を投函した。その後XYは電話でのやりとり後、YがX宅を訪問し、Xを買主とする土地売買の仮契約を同月15日に締結する事として、Yに手付金200万円の内金として30万円を支払った。同月15日XYは、X宅で売買代金を2,980万円余とし、Xが所有する別途土地建物と等価交換方式で本件土地建物を購入する旨の特約付売買契約を締結し、Yに手付残金170万円を支払ったが、Xは契約が仮契約であり、後日正式な契約を締結するものと思つていた。Xは等価交換した場合の抵当権付替えについて抵

当権先に相談したが、抵当権付替えにはXが先に代金2,980万円余を支払い、本件土地を買受ければならず、新たな支出なく本件土地を取得できるというXの考えと異なっていた事を知った。XはYに対し同月20日到達の書面でクーリング・オフを理由とする本件契約の解除の意思表示をし、更に手付金の返還を求めたが、Yがこれに応じなかった為提訴に及んだ。一審地方裁判所はXの請求を退けた為Xが控訴した。

◆判決の内容◆

クーリング・オフの紛争では、顧客が業者を自宅に呼んだかの事実関係が問題となる。この事実関係は業者側に立証責任があり、Yが強引であったと認定され、原判決を取り消し、Xの手付金返還請求が認めされた。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

ケイアイホームのスタッフを中心に、グループ各社・各事業部のスタッフを紹介いたします。



今回は、(株)ケイアイホーム岡山駅西口店 副店長 久保夏奈美編です。

「見た目はか弱そうなのに、ギャップが大きいです」と言われる事も多く、「どうしたらそんなに成績を上げられるの」とも聞かれますが、私自身は入社以来、教わった当たり前の事を守っているだけで、例えばお客様のご来店前にしつかりと資料を用意しておくだけの事です。

私の場合、お客様の家族構成を始めとして、条件によって3パターンの物件資料を選んでおきます。そうする事でスムーズに話が運んで時間の節約になりますし、結果的に信頼にも繋がります。もちろんお客様との

対話は「明るく楽しく」を心がけています。絶対にやってはいけない事は、事実と違う事を言ったり、確かめもせず曖昧な返答をする事です。そんな事をしたら後々きつとトラブルになってしまいますし、お店の信用にも関わります。また、私はせつちかなので、お客様とのお約束時間の10分前から「まだかな、まだかな」とソワソワしています。歩くのも速いし、何でもさつさと片づけてしまいたいタイプで、じつと机に座っているより物件をご案内している方が好きです。これからも、もともととたくさんのお客様と触れ合って、楽しみながら仕事をしたいと思っています。



(株)ケイアイホーム 岡山駅西口店
〒700-0024 岡山市北区駅元町31-8野上ビル1F

相続MEMO知識

Vol.34 「令和5年税制改正大綱(後編)」編

相続の不安や疑問・心残りなど、潜在的な問題を顕在化し解決いたします。

このコーナーは、相続と認知症対策に関する情報をシリーズでお伝えしていきます。

前回、「令和5年税制改正大綱」での相続に関係がある項目において、暦年課税が3年以内加算へ変更される事は、メリットかデメリットかという問いかけをしましたが、これから7年後の相続発生から初めて影響が出る事なので、直近の3年間は以前と変わらない状況という事です。相続はいつ発生するのかわからない為、贈与を行うと決めたのであれば、1日でも早い方がいいのですが、贈与については抑えておくポイントがあります。正しく贈与しないと、110万の暦年課税の範囲であっても非課税ではなく課税されてしまう場合も多々あり、個人的な主観やイメージではなく、正しい知識をもつて実行する事が大事です。



「家族の幸せから考える相続」をプロデュースします。松下浩仁

また、相続と贈与は節税の一辺倒の判断ではなく、資産を誰にどう分けるかを決めてから進める事、そして平等に分ける事が出来ない場合に、我が家が揉めるはずはない！と性善説で事を進めるのではなく、揉めるかもしれないリスクを想定するも必要です。相続時精算課税制度に110万の非課税枠が新設された事で、今後は暦年贈与より精算課税の方が有利になる？等については、制度の説明が難しく、贈与者の年齢や資産額、相続税の発生有無によってもどちらが有利かは変わりますので、出来れば直接ご説明させて下さい。私が常々重要と考えている事は、公平に分けたいという親の想いと、公平にしてほしいと願う子の気持ち、そして不動産資産があるが為に公平に出来ない現実、この絡まった糸をほどく作業が相続コンサルタントの仕事だと認識しています。この機会に是非相続に向き合ってください。

全国の家賃・間取り動向及びグループ内の問い合わせ動向

「データCLIP」ケイアイお役立ち情報

■全国賃貸物件家賃動向

5年2月末調査

Table with 11 columns: 都道府県, 1部屋 (円), 前年同月比, 2部屋 (円), 前年同月比, 3部屋 (円), 前年同月比, 総平均賃料 (円), 前年同月比, 東京100% 水準. Rows include 埼玉県, 千葉県, 東京都, etc.

※資料出所: ㈱全管協共済会 小額短期保険契約実績より
※総平均賃料は、1部屋から3部屋まですべてのデータより算出したものです。

■お客様から当グループへの物件問い合わせ家賃動向(参考)

5年2月末調査

Table with 11 columns: 所在地, 1部屋 (円), 前年同月比, 2部屋 (円), 前年同月比, 3部屋 (円), 前年同月比, 総平均賃料 (円), 前年同月比, 東京100% 水準. Rows include 広島市/廿日市, 三原市, etc.

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 107

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田陽介



「令和5年度税制改正法」最終回

皆様こんにちは。シリーズでお伝えしてきた令和5年度税制改正ですが、3月28日に国会で成立しました。今年10月1日からインボイス制度が始まります。このインボイス制度について、今回の改正で新たな軽減措置が決まりました。オーナー様の内、テナント物件をお持ちの場合にはこのインボイス制度の影響を受ける可能性があります。居住用物件の家賃は消費税が非課税ですが、事業用(テナント)物件の家賃は消費税が課税されます。借り手の事業者は、税務署へ消費税を申告する際、テナント家賃の消費税を控除しています。ところが、10月1日以降は、貸し手のオーナー様がインボイス発行事業者に登録していないと、テナント家賃の消費税を控除できなくなります。(6年間の軽減措置あり) したがって、今後は借り手が貸し手のオーナー様に対してインボイス発行事業者の登録を促してくる可能性があります。その結果、貸し手のオーナー様がインボイス発行事業者の登録を選択した場合、税務署へ消費税を申告して納める事になります。 今回の改正では、これまで消費税を申告する必要がなかった免税事業者(2年前の課税売上高が1,000万円以下等)が、インボイス発行事業者に登録して消費税を申告する場合に限って、軽減措置を受けられる制度が設けられました。令和5年、令和8年の間、税務署へ消費税を申告する際、令和5年10月1日、令和8年9月30日までの消費税は、売上で受け取った消費税の2割とする事ができます。