

1

住宅取得資金に係る贈与税の非課税制度の運用改善

住宅取得資金に係る贈与税の非課税制度は、従来、土地の先行取得資金については、建築条件付契約等の場合を除き、非課税の適用外とされてきました。今回の改正で、建築条件等がなくても土地資金が非課税の対象となるよう運用改善が図られます。

改正前

土地の取得資金については、住宅の新築・取得とともにする場合に限って対象。
土地を先行取得する場合は、建築条件付の場合のみ

改正後

贈与の翌年3月15日までに住宅が建築されるのであれば、土地取得契約に建築条件がなくても、土地取得資金について非課税を適用

住宅取得資金の非課税枠…平成23年は1,000万円

建築条件とは

土地の売主が自己又は自己の指定する建築業者と、一定期間内に建物を建築する契約を結ぶことを条件として土地を販売すること。

【例 建築条件無しの売地の先行取得】



※贈与の翌年3月15日まで(上記の例では、平成24年3月15日まで)に建築され居住していることが必要!

2

居住用財産を売った場合の特例

居住用財産を譲渡した場合	譲渡益が生じた場合	3,000万円特別控除	居住用の財産を譲渡した場合に、所有年数に関係なく、適用を受けることができます。
		所有期間10年超の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例	その譲渡した年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産を譲渡した場合に、通常の場合の税率（20%）が軽減されます。
		特定の居住用財産の買換え特例	その譲渡した年の1月1日における所有期間が10年超で、居住期間が10年以上の居住用財産を譲渡して、新たに居住用財産を購入した場合に、課税の繰延べが受けられます。
	譲渡損が生じた場合	居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例	その譲渡した年の1月1日において所有期間が5年超の居住用財産を譲渡して、譲渡損失が生じた場合に、買換えを前提として、その譲渡した年に控除しきれない損失が3年間にわたって繰越して控除されます。
		居住用財産に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例	その譲渡した年の1月1日において所有期間が5年超の居住用財産を譲渡して、譲渡損失が生じた場合に、買換えをしなくても、譲渡損失のうち、住宅借入金等の金額からその譲渡資産の譲渡価額を控除した残額を限度として、他の所得との通算及び翌年以後3年間の繰越控除ができます。

3

住宅ローン控除（借入金を有する場合の減税）

<控除が受けられる住宅の要件>

	要件
新築住宅	①住宅を新築、または新築住宅を取得し、平成21年1月1日から平成25年12月31日までにその住宅を自己の居住の用に供すること。 ②工事完了の日または取得の日から6ヵ月以内に、自己の居住の用に供すること。 ③床面積が50㎡以上であること。 ④居住用と居住用以外の部分（たとえば店舗など）があるときは、床面積の2分の1以上が居住用であること。（この場合には居住用の部分のみが控除の対象となります）
中古住宅	①中古住宅を取得し、平成21年1月1日から平成25年12月31日までに、その住宅を自己の居住の用に供すること。 ②新築住宅の場合の②～④と同じ。 ③次のイ・ロのいずれかに該当すること。 イ. 建築されてから20年（耐火建築物の場合は25年）以内の家屋であること。 ロ. 築後年数にかかわらず新耐震基準に適合することが証明されたものであること。
増改築等	①自ら所有し、居住している家屋で平成21年1月1日から平成25年12月31日までに増改築等を行い、同日までに入居すること。 ②工事費用（増改築等について、増改築等の費用に関して補助金等の交付を受ける場合には、その補助金等の金額を控除した金額）が100万円を超えるものであること。 ③工事を行った家屋が居住用と居住用以外の部分があるときは居住用部分の工事費用が全部の工事費用の2分の1以上であること。 ④増改築等を行った後の住宅の床面積が50㎡以上であること。 ⑤増改築等を行った後の住宅の床面積の2分の1以上が居住用であること。 ⑥増改築等の日から6ヵ月以内に自己の居住の用に供すること。

<控除される金額>

（一般の住宅）

居住年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成21年	5,000万円	10年間	1.0%	500万円
平成22年	5,000万円			500万円
平成23年	4,000万円			400万円
平成24年	3,000万円			300万円
平成25年	2,000万円			200万円

算式

$$\begin{aligned} & \text{年末借入金残高} \\ & \times \text{控除率} \\ & \parallel \\ & \text{ローン控除額} \end{aligned}$$



現在、当社では緩い傾斜地を造成して宅地分譲を計画中です。分譲後、当地が地震被害を受けた場合、売主が責任を追及される可能性がありますか？

事実関係の確認

—地震被害予測の対象地ですか？

相談者：対象地に近い立地です。東北地震時の被害で、造成宅地の売主に損害賠償を命じる判決が出たという報道を見て、心配になりました。



造成宅地に瑕疵があれば、賠償責任を追及されることがあります。

解説

宅地造成の瑕疵を認める判決がありますので、ご紹介します。

それは次のようなケースでした。

市が、郊外のある地域で、宅地造成等規制法の許可を得て宅地を造成して分譲しました。

買主は住居を建築し、数年経過した時点で震度5～6規模の地震が発生し、被害にあったのです。

建物倒壊には至りませんでした。宅地は数カ所の亀裂、一部地盤の沈下、建物の基礎および壁面の亀裂、接合部分の分離、柱および壁面の歪み、床面の部分的な沈下、隆起等の被害が発生しました。

買主7名は、在来宅地と比較し、本件宅地と地上建物の損傷が顕著であり、宅地造成に瑕疵があったと主張。売主の市に対し、建物の修復費用と宅地造成の瑕疵により地価が下落したことの補償を求め、提訴しました（民法第570条）。

一審は、本件宅地は、従来の経験上予測された震度5程度の耐震性を備えていたが、地震の震度が5を超えたため損傷が生じたと認定。通

常有すべき品質と性能を欠くものではなかったと瑕疵を否定し、原告の請求を棄却しました（平成8年6月11日、仙台地裁判決）。

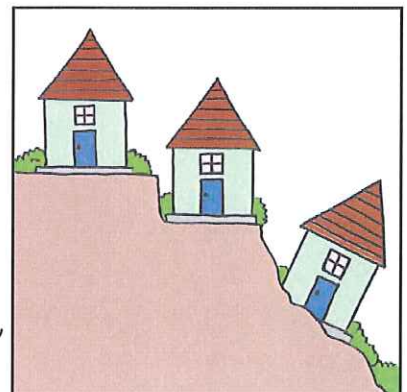
しかし二審は、気象庁等の情報を統合し、本件付近の震度を5と認定。気象庁の過去51年間の全観測記録を調査したところ、震度1が581回、震度2が282回、震度3が90回、震度4が18回、震度5が5回、震度6が0回であることを確認しました。

これにより、震度5程度の地震に対し、地盤上の建築物に軽視できない影響を及ぼすような地盤の亀裂、沈下などが生じない程度の耐震性を備えることが要求されているとみるべきであり、これに耐えられなかった場合は、一般の造成宅地として通常有すべき品質と性能を欠いていると判断し、宅地造成の瑕疵を認めました。

賠償については、瑕疵担保責任による賠償は履行利益（契約が約定どおり完全に履行されていたならば債権者が得られたであろう利益）を含まず、信頼利益（有効でない契約を有効に成立していると信頼したため失った利益）に限られるとの通説を維持し、地価下落分は認めず、修理費用の一部を認容しました。

ちなみに1宅地三百数十万円で、これは宅地の売買代金を上回る金額です。（平成12年10月25日 仙台高裁判決 判例時報1764号）。

（出典：不動産トラブルQ&A
（株）不動産流通研究所）



街頭キャンペーン・内閣府特命担当大臣メッセージ

今日、薬物の乱用が深刻な社会問題となっています。

「1回だけなら…」とか、「他人に迷惑をかけなければ、個人の自由では…」といった安易な考えで、一旦、薬物に手を染めてしまうと、自分の意思では止めることが難しくなり、心身の健康を害してしまいます。そして、家族や周囲の人々を不幸にし、大きな負担や心労を与えることにもなります。

また、幻想や妄想によって新たな犯罪を引き起こしたり、犯罪組織の資金源になるなど、社会全体にも、大きな悪影響を及ぼします。このように、薬物の乱用は、絶対に許されるものではありません。

政府では、これまで取り組んできた薬物対策を、今後、さらに加速させていくこととしております。しかし、薬物の乱用からあなた自身を守るためには、たとえ友達や先輩から誘われても「ダメ。ゼッタイ。」ときっぱり断る勇気が何より必要なのです。

国民の皆さん1人1人が、それぞれ家庭、学校、そして地域で、「ダメ。ゼッタイ。」を合言葉に、薬物乱用防止の輪を広げられますよう、お願いします。

平成23年7月9日 内閣府特命担当大臣 細野豪志
(薬物乱用対策推進会議議長)

「原状回復をめぐる トラブルとガイドライン」 (再改訂版)の発表

国土交通省では、民間賃貸住宅の退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のために、賃貸人・賃借人があらかじめ理解しておくべき一般的なルールを示した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について、記載内容の補足やQ&Aの見直し、新しい裁判例の追加等を行った再改訂版を発表しました。

詳細は、[国土交通省のホームページ](http://www.mlit.go.jp/report/press/house03-hh-000060.html)をご参照ください。

<http://www.mlit.go.jp/report/press/house03-hh-000060.html>

— 国土交通省 —

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」について

マンションのストック総数は約562万戸（平成21年末現在）、約1,400万人が居住する、我が国における重要な居住形態となっており、その数は着実に増加しています。

マンションの良好な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、計画的な修繕工事の実施が不可欠であり、そのためには、長期修繕計画に基づき、適正な修繕積立金の額の設定を行うことが重要です。

一般に、マンションの分譲段階では、分譲事業者が、長期修繕計画と修繕積立金の額を購入予定者に提示していますが、修繕積立金の当初月額が著しく低く設定される等の例もみられ、必要な修繕積立金が十分に積み立てられず、修繕工事費が不足するといった事例も生じています。

このため、今般、国土交通省において、新築マンションの購入予定者に対し、修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安を示し、分譲事業者から提示された修繕積立金の額の水準等についての判断材料を提供するために、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を作成しました。詳しくは国土交通省ホームページをご覧ください。

▶ <http://www.mlit.go.jp/report/press/house06-hh-000061.html>

※「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の本文は、国土交通省のホームページからダウンロードできます。

宅建業法施行規則の一部改正について

宅地建物取引業法施行規則の一部改正が、8月31日に公布されました。施行は平成23年10月1日。

◆悪質な勧誘行為の禁止

宅地建物取引業法第47条の2第3項に基づき、同法施行規則第16条の12において、宅地建物取引業者等の勧誘行為について、相手方等を困惑させることが禁止されていますが、今般、宅地建物取引に係る悪質な勧誘行為の実態調査の結果を踏まえ、以下の事項を明文化する等の改正を行いました。

- ・勧誘に先立って宅地建物取引業者の商号又は名称、勧誘を行う者の氏名、勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行うことを禁止
- ・相手方が契約を締結しない旨の意思（勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む。）を表示したにもかかわらず、勧誘を継続することを禁止
- ・迷惑を覚えさせるような時間の電話又は訪問による勧誘を禁止

詳しくは国土交通省のホームページをご覧ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000060.html