



ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

よもやま情報

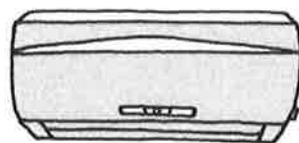
5-6月号



発行日2022年5月

今月のトピックス

造作買取請求について
「造作」に値するかが判断の肝



Q. 私は賃貸物件の1室(以下、本件物件)をA社に賃貸していましたが、賃貸借契約が終了し、A社は退去しました。その後、A社は、「A社は、賃貸借契約期間中に、本件物件に内装を施し、本件物件の価値を高めたのだから、内装部分を買ってほしい」と主張してきました。

私は、法的に、A社の請求に応じる必要があるのでしょうか。

なお、A社が本件物件に内装工事を実施していること自体は事実です。

A. 建物の賃貸人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の賃貸借が期間の満了または解約の申し入れによって終了するとき、建物の賃貸人に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求することができます。(借地借家法第33条第1項)

同条における「造作」と判断される物とはまず、建物とは別個独立の存在として、賃借人の所有にとどまっている必要があります。例えば、床板、押入、羽目板、塗装部分など賃借人が付加した物が建物の構成部分になるときは、当該物は建物所有者の所有となり独立の物でなくなりますので、「造作」には含まれません。(民法第242条)

また、建物からの独立性が高く容易に収去が可能で、収去してもその価値の減少を来さないならば、「造作」に該当しないと判断されます。(大判昭和12年2月2日)

さらに、付加された物は、建物の使用に客観的便益を与えるものでなければならず、特殊な便益にしか資さない設備などは、「造作」

には当たらないとも解されています。(最判昭和29年3月11日)

裁判例上「造作」であることが肯定された例としては、廊下の仕切り、配電設備、水洗便所、シャワー設備、電灯引込線、調理台、レンジ、食器棚、空調、ボイラーといったものがあります。

本件において、まずは、賃貸人が、A社が内装工事をするに同意したかを確認する必要があります。そもそも賃貸人の同意なく内装工事が実施されたという場合には、賃貸人はA社の買取請求に応じる必要はありません。

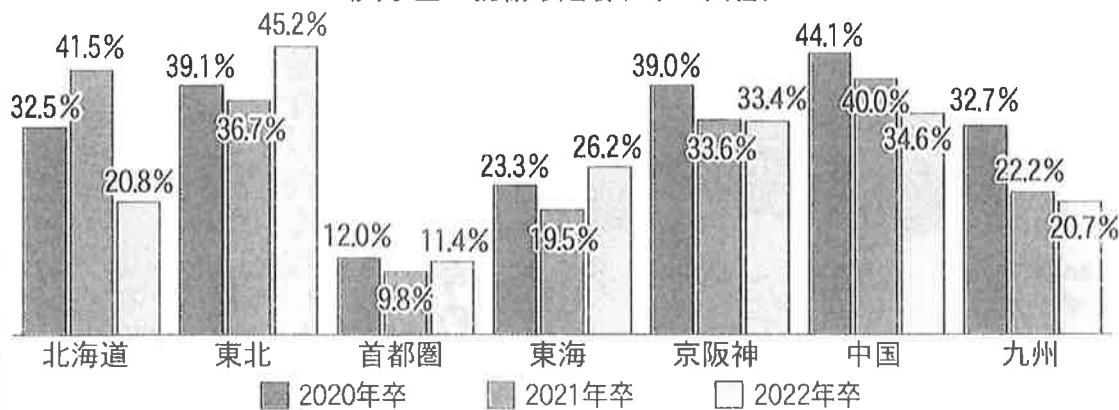
次に、賃貸人が内装工事に同意をしていた場合、内装工事により建物に付加された物が借地借家法第33条第1項における「造作」に該当するかどうかを判断する必要があります。

この点、A社が本件物件に付加した物が、建物とは別個独立であり、収去をするとその価値が減少し、かつ、建物の使用に客観的便益を与える物である場合は、A社の請求は認められる可能性が高いです。

以上のとおり、本件のような場合において、A社の請求が認められるかどうかは法的に難しい問題を含みますので、弁護士等への相談が必要です。

22年度学生賃貸市場、コロナ前には戻らず

地域別・大学キャンパス所在地から地域外へ就職した人の割合
(大学生・就職確定者 / 単一回答)



(出所)就職みらい研究所:「大学生の地域間移動に関するレポート 2022」

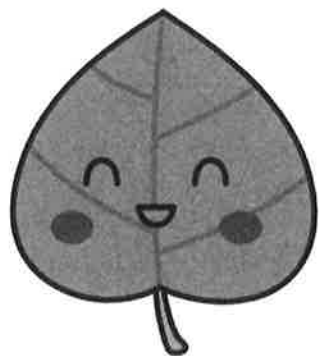
新型コロナウイルス禍で学生が地元にとどまるようになったといわれているが実際はどうか。その参考となるデータを紹介したい。

グラフは新社会人が就職を機に大学所在地から他地域に転居した割合を集計したもの。2020年卒業から22年卒業までの3年間の動きをエリア別に紹介している。例えば東北エリアでは22年卒業の大学生の45・2%が就職で別の地域に転居したことを示している。

エリア別に見ると、首都圏の他地域転居の割合

が低いのはうなずけるものの、そのほかのエリアの傾向が一樣ではないのが興味深い。九州は他地域に転居する割合が20・7%台と地元にとどまる傾向が強い。関西以西の西日本エリアは、年々地元にとどまる傾向が強まっているようだ。一方で東北と東海など、他地域へ転居する割合がコロナ前の水準に戻ってきているところもある。

全体傾向としてコロナ禍により学生が地元にとどまるようになったとは言い切れなかった。今後もエリア別で動向を把握する必要があるようだ。



賃貸物件 売却物件



募集中!!

お気軽にお電話ください

マンション

一戸建

土地

あなたの大切な不動産を
本当に必要な人のために

新聞折込
スーモ
アットホーム
ホームメイト
不動産情報誌
に無料で掲載します。



【おかげさまで23周年 今後とも変わらずのご愛顧をどうぞ宜しくお願いいたします】

お部屋探しの専門店



ホームメイト



TEL(082)892-3791

〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【営業時間】 AM9:30~PM6:00 【定休日】 毎週水曜

株式会社中野土地建物

広島県知事(5)第8792号

【広告有効期限】 令和4年6月30日



STEP 1 売却に向けて計画を立てる

住まいを売却するとき、まずは全体の流れを把握することが大切です。

そして、売却による税金がどうなるのか？

また、手取り額がいくらになるのかなど、

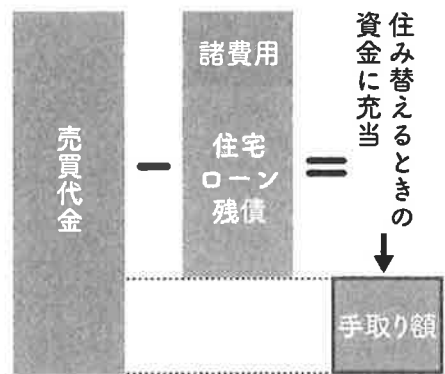
資金面の確認をしておくことも重要です。



住まいを売却するときには、税金や宅建業者へ支払う媒介報酬(仲介手数料)など、さまざまな費用がかかるものです。そして、売買代金から、これらの諸費用を差し引いた残額が、実際の手取り額になります。住まいの買換えを行う場合には、この手取り額に預貯金を加えた額が買換えに向けた自己資金となります。

新たに購入する住まいの資金計画を立てる上で、手取り額がいくらになるのか、おおよその金額は把握しておいたほうがよいでしょう。

売買代金と手取り額の計算



売却にかかる主な諸費用

税金	<ul style="list-style-type: none"> 印紙代 所得税/住民税(譲渡益があるとき) 媒介報酬(仲介手数料)にかかる消費税 	ローン関係	<ul style="list-style-type: none"> 抵当権の抹消費用 司法書士への報酬
媒介報酬(仲介手数料)	<ul style="list-style-type: none"> 売買価格が400万円以上の場合、 税抜売買価格×3%+6万円(上限) 	その他	<ul style="list-style-type: none"> 引越し費用 測量、建物解体費用等(必要に応じて)

例えば、自宅を4,000万円で売却したら…

前提条件

- 印紙代: 10,000円
 - 媒介報酬: 1,386,000円※
 - 登記費用(抵当権抹消): 20,000円
 - 土地の測量費用: 400,000円
 - 所得税、住民税: 0円
 - 住宅ローン残債: 2,500万円
- ※消費税(10%)を含んだ金額です。

① 諸費用の計算

(印紙代) (媒介報酬) (登記費用) (測量費用)
 $10,000円 + 1,386,000円 + 20,000円 + 400,000円 = 1,816,000円$

② 手取り額の計算

(売買代金) (諸費用) (住宅ローン残債)
 $40,000,000円 - (1,816,000円 + 25,000,000円) = 13,184,000円$





住宅ローンを返済中の住まいを売却する場合、その残額を一括で返済し、住まいに設定されている抵当権を抹消しなければなりません。売却によって得られる売買代金で住宅ローンを完済することができればよいのですが、万一、売買代金では不足するような場合、別途、返済用の資金を調達しておく必要が生じます。売却希望価格を決定する上でも重要なため、住宅ローンを返済中の人は、現時点で借

入残高がいくらあるのかを金融機関へ確認しておきましょう。




複数の所有者が存在する「共有名義」の不動産を売却するときは、共有者全員の合意が必要になりますから、事前にしっかりと話し合いをしておきましょう。

また、親から相続した不動産を売却する場合にも注意が必要です。なぜなら、遺産分割前の相続不動産は、

相続人全員の共有財産となるので、この時点で売却する場合には相続人全員の合意が必要になるからです。

一般的には、売却時のトラブルを避けるため、遺産分割協議等によって相続人のうちの誰が売主(=所有者)となるかを明確にした上で売却します。

査定依頼に向けて準備するもの 

- 登記済証(権利証)
または登記識別情報通知書
- 購入時の売買契約書・重要事項説明書
- 各種覚書(売却後も承継される事項)
- 土地の実測図(確定測量図・現況測量図)
- 建築確認通知書、検査済証、建築協定書など
- 建築工事検査済証
- 設計図書、仕様書、設備表など
- 修繕履歴(修繕年月日と修繕内容)
- パンフレット(新築分譲時のもの)
- 管理規約、使用細則等(マンションの場合)
- 総会資料(マンションの場合)

⋮

・・・ コラム ・・・



自宅を売って譲渡益が出た。
そんなときは…

特例を使って税負担を軽減しよう!

自宅を売却して譲渡益が出た場合、その譲渡益に対して所得税、住民税がかかりますが、一定の要件を満たせば、「3,000万円の特別控除の特例」や、「軽減税率の特例」といった税制面での優遇措置を受けることができます。

社長の独り言



今回のGWは、愛媛県大三島にある大山祇神社へ行ってきました。日本総鎮守と呼ばれ、古代から朝廷や武人、政治家などからも尊崇されてきた神社です。神社のクスノキ群は国の天然記念物で、「巨樹の存在感。大三島は「神の島」と呼ばれており、3年続けてお参りするとどんな願いでも叶えてくれるとの事なので、まずは今年が1年目！まずは、大きな鳥居から境内に入ると、見たこともないような巨大なクスノキが迎え入れてくれます。これは樹齢2600年で、平知命（おちのみこと）御手植の楠と呼ばれ天然記念物に指定されています。ここは、息を止めて周囲を3周歩くと願いが叶うと言われています。が、GWでにぎわい、皆周囲を囲んで記念撮影等しており、とてもそんなことができず、雰囲気ではありませんので、断念！そして、総檜造りの神門を通り拝殿へ…。初詣のように行列ができています。心穏やかにして順番を待ち、そして2礼2拍手1礼。その後、勾玉腕輪守を購入。そこには、「潜在能力の開花」！息子たちはそれを見て大笑い。55歳のおじさんが、「いまさう〜」との事。そして、次に「生樹の御門（いきぎのいもん）」へ…。ここは樹齢3000年です。私の知る限り樹齢3000年は日本最古のはず…。ここは、幹の下が門のようになっていることができ、この門をくぐることで長寿になると言われています。以前、テレビでフジテレビで桐谷美玲もくぐっていました。ここをくぐる前に奥の院があり、こちらにも参拝！そして、心落ち着きパワーみなぎり、日帰りでも広島へ戻ってきました。これから3年、続けてお参りしていきますが、来年はもう少し人が少ない時にゆっくり参拝したいと思います。

今月の一冊

出る順2022年版 宅建士 過去30年問題集



出版社／東京リーガルマインド 価格／2,750円
編 著／東京リーガルマインドLEC総合研究所宅建士試験部

息子が今年宅建を受けるというので
厳選した結果、この本を買って息子に
強制プレゼント！

宅建試験は過去問題をひたすら解くのが
合格の早道ですが、本屋にはなぜか過去12年
の本がずらり！そこへ私の時代の過去30年問
題があったので即購入！

息子に渡すと「30年、古っ！」
宅建をお持ちでない方、宅建試験どうぞ！



- ・会社名 ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
- ・提供できるもの 不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
- ・モットー 「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分であっていただくこと」

・会社の場所

〒739-0321
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825
E-mail homemate@nakano-ff.co.jp
URL https://www.nakano-ff.co.jp

読んでいただきありがとうございます。
来月も一生懸命作ります。お楽しみに！

