

地主さん大家さんにささげる、ミニ情報誌



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

6-7月号

発行日2022年6月



今月のトピックス

賃借人が家賃滞納を敷金で相殺することができるのか？

Q. 私が貸している建物の賃借人が家賃3ヶ月分を滞納し、支払わないので、契約を解除し、明け渡し訴訟を行いたいのです。賃借人は、「家賃滞納は3ヶ月分でも、敷金を2ヶ月分預けているから、家賃滞納は実質1ヶ月分で契約解除は無効だ」と言っています。どうしたらいいでしょうか？

A. 悪質な家賃滞納に対しては、賃貸借契約を解除し、明け渡し訴訟を行います。

その際に、賃借人が「家賃滞納は3ヶ月分でも、敷金を2ヶ月分預けているから、家賃滞納は実質1ヶ月分で契約解除は無効だ」と主張してくるケースがあります。今回は、こうした主張に対し、どのような対応をすべきかについて、ご説明します。

従前は、敷金に関する条文はなく、判例により実務が動いていましたが、改正民法にて敷金に関する規定として民法第622条の2が創設されました。

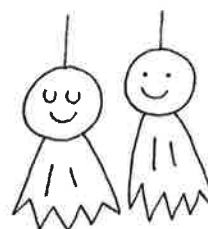
同条は、従前の裁判所の判断を明文化したもので、同条1項には、敷金返還債務は賃借人の退去後に発生する旨が規定され、同条2項後段には、「賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することができない」と規定されています。

すなわち、退去するまでは敷金返還債務は発生せず、また、退去前において、賃借人は敷金を家賃の支払いの代わりにしろと請求することができません。なお、賃貸人から、賃借人に対して、敷金を家賃の支払いの代わりとすると主張することは、同条2項前段により認められています。



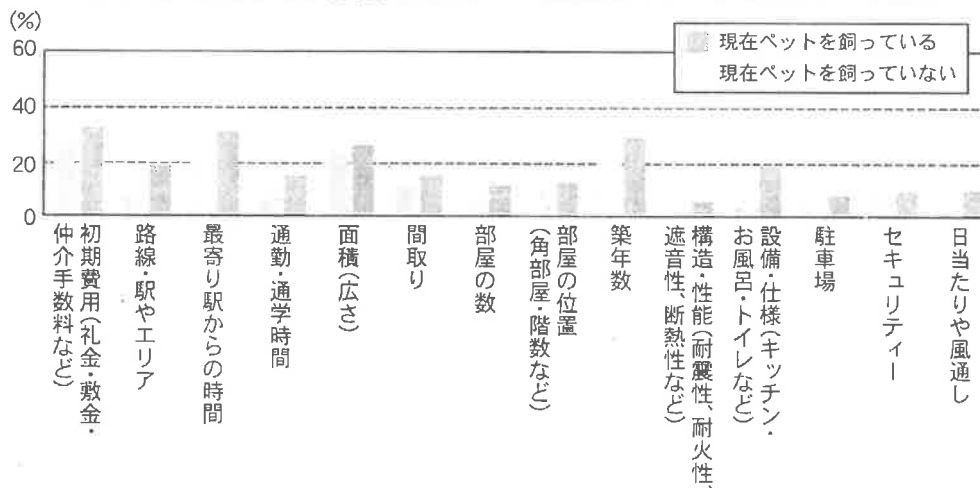
従って、賃借人が、現在入居中であるにもかかわらず、敷金を滞納家賃の支払いの代わりにしろと主張することは法律上まったく根拠のないものとなります。

もし、退去していない賃借人から、預けている敷金を滞納家賃に充当したので自分には滞納家賃がないと主張された場合は、そのような主張がができないことを明確に伝え、賃料不払いによる解除を行うことを視野に入れ毅然とした対応をする必要があります。



データで読み解く賃貸市場の最新事情

■やむを得ず諦めた項目【1~3位合算スコア】(各単一回答)



(出所)リクルート「2020年度賃貸契約者動向調査(首都圏)」

ペット可の選択が空室対策に効果

も高かった。

物件の条件面でもペッ

最近、ペット共生型のコンセプト賃貸が増加しており、入居率も高いと聞く。今回は物件をペット可とすることが有効な空室対策になることと、その際の注意点についても紹介したい。

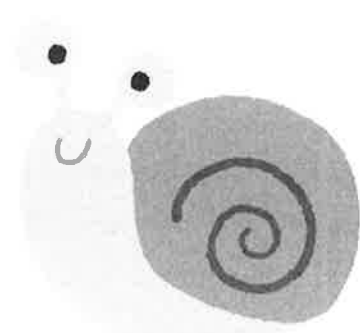
リクルートが調査したペット飼育者の物件選びの傾向によると、ペット飼育者は物件探しから契約までの期間が平均30・7日で非飼育者の22・7日より8日長かった。平均賃料もペット飼育者が10万5847円で、非飼育者の8万8342円と比較して1万7505円

ト飼育者は妥協しやすい傾向があるようだ。路線や駅・エリア、駅からの距離、通勤・通学時間など、特に立地に関わる項目で非飼育者より諦めたポイントが高かった。

空室に苦勞しているオーナーの方々は、住戸をペット共生型賃貸仕様に

ト飼育者は妥協しやすい傾向があるようだ。路線や駅・エリア、駅からの距離、通勤・通学時間など、特に立地に関わる項目で非飼育者より諦めたポイントが高かった。

空室に苦勞しているオーナーの方々は、住戸をペット共生型賃貸仕様に



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

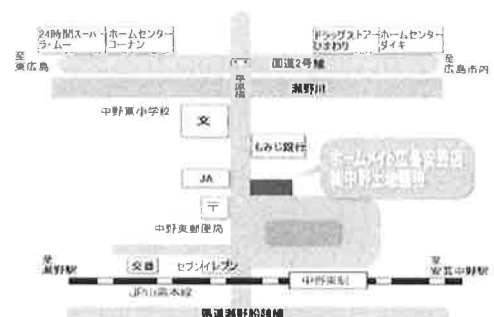
〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【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7月31日



Q&A 自宅を売るとき税金を学ぼう



Q1 売却したときにかかる譲渡所得税とは？

自宅などの不動産を売却して、譲渡所得が生じた場合には、他の所得と分離して所得税と住民税が課税されます。譲渡所得とは、売買代金から取得するために要した費用（取得費）と、譲渡の際に直接出

費した費用（譲渡費用）を差し引いた残額のことを指します。なお、一定の要件を満たす居住用財産を売却した場合には、さまざまな特例を利用することで、税負担を軽減することができます。

Q2 居住用財産って？

居住用財産とは、現に居住の用に供している家屋とその敷地のことを指します。特例としては、過去に居住の用に供していた家屋とその敷地で、居住の用に供しなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の年末までに譲渡するもの含まれます。



Q3 譲渡所得税はどうやって計算するの？

$$\text{① 譲渡収入金額} \times 1 - (\text{取得費} \times 2 + \text{譲渡費用} \times 3) = \text{譲渡所得}$$

- ※ 1. 土地建物の売却代金です。
- ※ 2. 取得のための費用を合計した金額から建物の減価償却費を差し引いた費用です。
なお、概算取得費として譲渡収入金額の5%とすることも可能です。
- ※ 3. 仲介手数料や契約書に貼付する印紙代など、譲渡するために直接出費した費用です。

$$\text{② 譲渡所得} - (\text{特別控除} \times 4) = \text{課税譲渡所得}$$

- ※ 4. 一定の要件を満たす居住用財産を売却した場合、最大3,000万円までの控除が利用できます。

$$\text{③ 課税譲渡所得} \times \text{税率} \times 5 (\text{所得税} \cdot \text{住民税}) = \text{譲渡所得税額} \times 6$$

- ※ 5. 対象となる不動産の所有期間等によって税率が異なります。
- ※ 6. 譲渡所得税は給与所得などの他の所得とは分離して課税されます。



つまり、②の計算で課税譲渡所得が生じなければ住まいを売却しても
譲渡所得税はかかりません。

譲渡所得の税率表

所有期間	短期		長期	
	5年以下	5年超 10年以下	10年超 ※	
			課税譲渡所得 6,000万円以下の部分	課税譲渡所得 6,000万円超の部分
所得税	30% (30.63%)	15% (15.315%)	10% (10.21%)	15% (15.315%)
住民税	9%	5%	4%	5%
合計	39% (39.63%)	20% (20.315%)	14% (14.21%)	20% (20.315%)

※一定の要件を満たした居住用財産を譲渡した場合に適用される軽減税率の特例です。

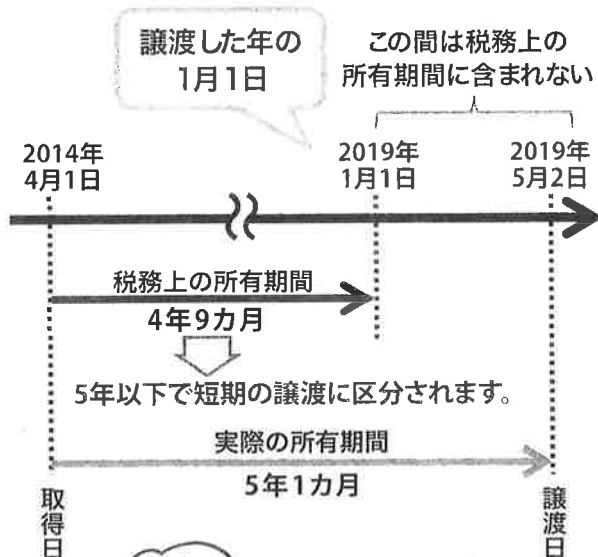
※(注) ()内の税率は、復興財源確保法の規定により、平成25年から25年間、基準所得税率に2.1%の復興特別所得税率が上乘せされたものです。

Q4: 所有期間の区分はいつからいつ？

譲渡所得の税率を左右する所有期間の長期・短期等の区分は、取得をした日から譲渡をした日の属する年の1月1日までの期間で判定します。

つまり、カレンダー上で見る実際の所有期間よりも短くなる点に注意が必要です。

例えば、2014年4月1日に取得した自宅を
2019年5月2日に売却した場合。



取得日
原則は引渡しの日ですが、契約日などとする事も可能です。

譲渡日
原則は引渡しの日ですが、契約日などとする事も可能です。

Q5: 8,000万円の特別控除の特例とは？

「3,000万円の特別控除の特例」とは、一定の要件を満たす居住用財産を譲渡した場合、その所有期間に関係なく、譲渡益から最大3,000万円まで控除できる特例で、共有名義になっている自宅を売却した場合には、それぞれの共有持分に依りて個別に算出した譲渡益に対し、「3,000万円の特別控除の特例」の適用を受けることができます(前年、または前々年において、すでに特例の適用を受けている場合には利用できません)。また、譲渡した年の1月1日現在で所有期間が10年を超えている場合には、控除しきれない譲渡益について「軽減税率の特例」の併用が可能です。ただし、特定の親族などへの譲渡は適用になりません。

コラム

相続した空き家を売りたい。
そんなときは…

特別控除の適用可否を確認!

平成28年度税制改正にて「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」が創設されました。

一人暮らしだった被相続人の自宅であった建物(マンションなどの区分所有建物を除く旧耐震基準の家屋)を、相続した後更地にする、もしくは耐震改修工事を施すなど一定の要件をすべて満たして売却する場合、その譲渡益から最大3,000万円まで控除することができます。

社長の独り言



先日、近くの大家さんよりご相談があり、弊社でご紹介させていただいた40代のお客様が家賃を3ヶ月滞納し、連絡も取れず、ガスも止まり、室内への出入りもないとの事。この場合、保証人のお父さんへの連絡です。電話がつかならず、自宅へ訪問。庭付一戸建てでしたが、敷地内は手入れされ、郵便物もたまっただけで、ガスメーターも作動中。誰かが出入りしているようです。留守でしたので、お手紙をポストに投函。それでも連絡が来ないので、既に売却済みでは？などと思い、登記を調べると、保証人のままで。その後、再度訪問や配達証明付郵便送付などやっていると、入居者のお姉さんより連絡が。結局、お姉さん、弊社大家さん、警察官立会のもと、まずは室内確認の為、大家さんの管理キーで室内へ。最悪の事態も考えながら恐る恐る室内をのぞくと、暗闇から人影が。なんと室内にいました。青ざめて、頬はげっそりして、覇気は全くありませんが、なんとか歩けるようです。とりあえず無事でなによりでしたが、そこからお姉さんから弟への説教が。それを素直に聞いている弟を見ながら、姉と弟の関係はいいものだと感じました。私の子供も姉と弟で、もう大人ですが、弟は大きくなって姉には勝てません。これが男同志だとたぶん素直にはなれません。結局、その後すぐにお姉さんが弟を病院へ。実家については、保証人のお父さんは既に亡くなっており、お姉さんが週に2回ぐらい実家に帰っては掃除などされているようです。最近保証会社による保証が増えてきて、淡々と裁判手続きをしていくケースもあります。が、つついづ形で解決できると、少しほっとした気持ちになります。

今月の一冊

「空腹」こそ最強のクスリ



「空腹」こそ最強のクスリ

著者 青木厚

ベストセラー
35万部
突破

話題の大ブーム
#16時間断食
はこの本からはじまりました!

出版社/アスコム 価格/1,540円
著者・編集/青木厚

「いま、テレビで話題の健康法がコレです！」
ノーベル賞を受賞したオートファジー研究から
生まれた医学的に正しい食事術=「半日断食」
だから

「無理なくやせる！」
「頭がさえる！」
「疲れにくい体になる！」

本書で紹介する「空腹パワー」を利用した
食事法=「半日断食」を試してみてください。



- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
「お客様のニースを満たし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分をいただいただくこと」

〒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！

