



プラチナパートナーズ

2024.10.10発行

発行元：有限会社 村建地所 発行責任者：村上則夫
〒989-1201 柴田郡大河原町大谷字町向135-2
TEL 0224-53-1130 FAX 0224-52-3824
ホームページ <https://www.muraken.com>
メール info@muraken.com



村建地所HP



村建地所公式LINE

入居率 91.13%
滞納率 0.00%
【2024年9月末日現在】

空き家空き地管理バンク相談実例

弊社が運営する「空き家空き地管理バンク®」は【所有者が遠方などで空き家、空き地を管理するのが難しい場合など、所有者に代わって空き家、空き地を確認する】サービスです。空き家が社会問題となりニュースなどでも取り上げられるようになったことから、空き家に関する相談が増えています。

【相談実例1】

実家で親が一人暮らしをしていたが、親が施設に入所し空き家になって数ヶ月経つ。遠方で管理が難しく、実家を処分したい。所有者は親のままで、現在は認知症で意思の疎通が難しい。



残念ながら、所有者が認知症で意思の疎通が難しいのでは、売却や家屋の解体はできません。空き家空き地管理バンクのサービスを説明し、検討いただくことになりました。

【相談実例2】

一人暮らしをしていた親族が入院し、空き家になっている。庭の木が隣家まで伸び、苦情が来てしまった。自分で処理できる大きさではないため業者に頼みたいが、費用はかけたくない。



業者にどのような方法があるか相談し、隣家の迷惑となる部分だけを伐採することで、費用を抑えました。

【相談実例3】

空き家空き地管理バンクのサービスを利用しているが、「管理不全空き家」という制度ができたというニュースを見た。どのような状態が管理不全空き家に指定されるのかわからず、指定されてしまうのか心配だ。



「管理不全空き家」の定義として
・屋根、外壁など家屋の一部が破損している
・草や立木が伸び放題になっている
・ゴミなどが散乱している
などが挙げられます。上記に当てはまると、適切に管理されていないとみなされてしまうかもしれません。

空き家空き地管理バンクのサービスをご利用いただくと、所有者の許可を得て看板を取り付けます。看板に連絡先が明記されているので、ハチの巣などに近隣の方がいち早く気づいて、連絡をいただくことがあります。連絡先は弊社ですので、所有者の連絡先を掲げるわけではありません。月に一度弊社で草の伸びや破損がないか確認していること、連絡先が明記されていることなどから、管理不全空き家に指定される可能性は低いと考えています。

思い出のある家を処分するのは難しいものですが、空き家を放置していると、様々なトラブルにつながりかねません。空き家に関して心配なこと、疑問に感じたこと、まずはご相談ください！



大河原町表彰式

大河原町の学校教育に役立ててほしいと毎年寄付をしてみましたが、その件で町政功労者として表彰いただきました。今後も学校教育に少しでも役立てていただくよう続けていきたいと考えています。



弁護士の ちょっと気になるコト



天野 智之弁護士
弁護士法人
天野・小池法律事務所
仙台弁護士会所属

今回は、住宅の売買契約における説明義務についてお話させていただきます。

東京地裁平成28年3月11日判決では、「不動産売買における売主は、その売買の当時、購入希望者に対して重大な不利益をもたらすおそれがあり、その契約締結の可否の判断に影響を及ぼすこ

とが予想される事項を認識していた場合には、売主は、売買契約に付随する信義則上の義務として、購入希望者に対して当該事項について説明すべき義務がある」と判示されています。

問題は、こういった情報が購入希望者にとって重大な不利益で購入の判断に影響を及ぼすものなのか、という点です。

東京地裁令和2年2月26日判決では、過去に雨漏りがあった物件であることを売主が把握していながら、買主にこれを告げていない点について、説明義務違反を認め売主に損害賠償責任があると判示しています。この事案は、売主が、前所有者から当該物件を購入した際の物件状況等報告書に過去に雨漏りがあったと記載されており、売主が購入後には雨漏りを確認していないという事案です。このような場合であっても、売主は、自身が購入したときの情報として雨漏りがあった事実を把握していた以上、自身が所有している間に雨漏りがなくとも、売却する際には雨漏り歴があることを申告する義務を負うという判断がなされています。

もっとも、雨漏りするというのは原因が必ずあるはずで、強風による飛来物で屋根が破損したという場合もあれば、メンテナンス不良や施工不良で雨水が浸潤したという場合もあります。原因の種類によって販売価格への影響に違いが生じることもあると思いますので、当該物件に不利な事情があるときには、その原因まで探求しておくことも肝要かと思えます。

オータムフェスティバルに 参加します！



10月20日（日）開催
の大河原町の秋まつり「オータムフェスティバル」において、**終活相談コーナー**を開設します！皆様ぜひお越しくさ



大谷津 敏税理士
税理士法人
ユナイテッド・パートナーズ
仙台青葉事務所 所長

住宅借入金等特別控除 その1

季節も変わり、とても暑かった日々がうそのように涼しくなり、年末調整や確定申告の時期が近づいてまいりました。確定申告は個人事業主のように1年間の所得を計算し所得税を納める人のほか、年末調整が終わった会社員の人が所得税を戻してもらって還付申告があります。マイホームを取得して、住宅借入金等特別控除の相談を結構受けます。この住宅借入金等特別控除の令和6年税制改正についてお話をいたします。

<令和6年度税制改正のポイント>

- ・借入限度額について、子育て世帯・若者夫婦世帯が令和6年に入居する場合には、令和4・5年入居の場合の水準（認定住宅：5,000万円、ZEH水準省エネ住宅：4,500万円、省エネ基準適合住宅：4,000万円）を維持。
- ・新築住宅の床面積要件を40㎡以上に緩和する措置（合計所得金額1,000万円以下の年分に限る。）について建築確認の期限を令和6年12月31日（改正前：令和5年12月31日）に延長する。

ご注意頂くことは購入したマイホームが、認定住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅であることが必要です。これらの対象であることの証明書がなければ住宅借入金等特別控除は受けることができません。購入したマイホームが住宅借入金等特別控除の適用を受けることができるかどうか、マイホームを購入した不動産業の方やメーカーの方に確認しましょう。

今回は中古住宅を取得した場合と確定申告する際の必要書類を説明いたします。国土交通省HP：

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000017.html

編集後記

カメムシの大量発生を他人事で見ているのですが、まさか大河原にも来るとは。カメムシを掃除機で吸い込んでしまうことは絶対にオススメしません。紙パックを交換しても、フィルターを掃除してもずっと臭います。