



# プラチナパートナーズ

## 2023.10.10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](mailto:info@muraken.com)



村建地所HP



村建地所公式LINE

入居率 93.10%  
滞納率 0%  
【2023年9月末日現在】

## 実家が空き家になったら

空き家は全国で増え続け、社会問題となっています。両親の死亡や、施設への入居などで空き家の所有者になる人も多いでしょう。空き家は、固定資産税や除草などの維持管理費がかかります。思い出が詰まっており、悩むかもしれませんが、売却を検討されてはいかがでしょうか。

### 賃貸は事業

「築年数が浅い」「最近まで親が生活していたのもったいない」などの理由から、空き家を賃貸に出したいと相談を受けることが多くなりました。

忘れてはいけないのが、賃貸業は事業ということです。家賃は入るかもしれませんが、修繕費もかかります。近年は入居者の権利意識が高まっています。費用対効果という面で見合うのか、検討が必要です。

### 居住用財産の3,000万円控除

居住用財産の3,000万円控除とは、不動産売却で譲渡所得が発生した場合、一定の要件を満たすと受けられる控除の一つです。活用できれば節税につながります。2027年までの特例措置として、相続人でも譲渡所得の3,000万円控除が受けられます。

一度誰かに貸していると適用されないなど、細かい条件や必要書類があるため、まずはご相談ください。

### 家族での話し合いを

上記のような特例措置は時限つきな場合があります。前もって家族で話しあっておかないと、間に合わない場合もあるかもしれません。

土地や自宅の相続をどうしたいか、認知症になったらどうしたいかといった話は、親が元気なうちに子の方からするのは気が引けるものです。しかしこういった話し合いは、親の判断能力が低下する前がよいでしょう。

相続や売却のためではなく、この家をどうしたいのか親の希望を聞きたい、というスタンスで話してみてもいいでしょうか。

大切なのは、親の希望や経済状況を家族で把握し、話し合うプロセスそのものです。まずは家族で話し合い、困ったことがありましたらぜひご相談ください。

## 空き家は売却を視野に

実家の空き家にご自身が住むのでなければ、賃貸に出すのもいいのですが、金銭的にメリットが大きいのが売却です。売却の場合、できるだけ高く売るには、庭や家の中を片付けることです。片づけを業者に依頼すると、残っているものが多いほど経費がかさみます。片付けずに家具や衣類、食器などが残っていると、値下げ交渉の材料となってしまいます。



### 家族会議のポイント

- ・親の判断能力が低下する前に
- ・「相続のため」ではなく、「どうしたいのか親の希望を聞きたい」



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

## インボイス制度（その1）

令和5年10月1日からインボイス制度が始まりました、マスコミなどでも話題になっているこのインボイス制度について説明したいと思います。そのためには、消費税の仕組みが重要ですので、消費税の仕組みを説明いたします。

消費税は、よく接する機会が多くなじみがある税金ではないかと思えます。お店で物を買う際、本体価格にプラス10%の消費税を支払います。消費税は消費に担税力を見出して消費者が税金を負担いたします。消費税法施行当時は、3%でしたが現在では10%と税率も増加しております。

財務省のデータによりますと、令和4年度の税収65兆円のうち、約33%の21.6兆円が消費税の税収です。相続税は2.6兆円ですので、消費税はとても重要な税収になっています。

お店で何か購入すると消費税をお店へ支払います。お店はこの消費者から預かった消費税を税務署へ納めます。税金を負担する人と納付する人が違う税金を間接税といいます。逆に確定申告など、自分で自分の税金を納める税金を直接税といいます。

例えば、お店が880円（消費税80円）で商品を仕入れ、その商品を1,100円（消費税100円）で販売しました。販売した商品の消費税100円から、仕入れた商品の消費税80円を差し引いた20円を税務署へ納付します。これが消費税の原則的な仕組みです。

インボイス制度が開始されますと、商品を支払った際の消費税の取り扱いが変わってきます。次回はインボイス制度について説明したいと思います。

## 宅建業免許を更新しました

宮城県知事（7）4261号

これが村建地所の免許番号です。8月に更新し、カッコ内の数字が6から7になりました。

カッコ内の数字は免許の更新回数です。免許更新は5年に一度（平成8年までは3年に一度）です。

弊社は開業から29年目となりました。今後も益々精進してまいりますので、変わらぬご支援をお願いいたします。

# 弁護士の ちょっと気になるコト

建物の収去や退去に付随する問題について基本的な事項をお話ししたいと思います。

まず、建物所有目的の土地賃貸借契約の場合、借主には契約が終了すると建物を壊して土地を契約したときの状態に戻す義務が生じます。

誤解を恐れずに言えば、更地に戻す義務と言い換えることができるかもしれません。また、建物の明渡の場合にも同様で、借主には借りたときの状態に戻す義務が生じます。

しかし、借主がこれらの義務を果たしてくれるとは限りません。家財を残したまま撤去しない、あるいは経済的な負担から撤去ができない借主も中にはいます。このような場合、貸主が残された家財を勝手に処分してよいか？と問われた場合、刑事上の器物損壊罪に該当するおそれや、民事上損害賠償責任を負う可能性が否定できないと回答することになります。そのため、賃貸借契約書において、残されている動産の処分を貸主に委ねる内容の条項を入れることもあります。ただし、処分を貸主に委ねる内容の条項を設ける場合でも、対象を限定していない場合、全面的に有効として扱うことができるか否か微妙なケースもあります。また、契約成立時に取り交わす賃貸借契約書上、「所有権放棄・処分を貸主に委ねる」旨の条項を設けている場合であっても、借主が退去時までこのような効果が生じることを意識しているかという点も気になるところです。そのため、賃貸借契約書上、包括的な「動産所有権放棄・処分を貸主に委ねる」条項が設けられている場合であっても、可能であれば、退去時に再度合意書等を取り交わし、できる限り対象を特定していただいたほうが望ましいと考えます。

借主が勝手に置いてったのに…という感もありますが、隙のない手続を遂行する意識を忘れないようにしましょう。



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

## 編集後記

「何かを始めるのに遅すぎることはないと言うけれど、いつも問題なのは始めどきよりやめどき」というテレビのセリフに衝撃を受けました。やめどき、引き際、難しいものですよね。