

# にこにこ新聞

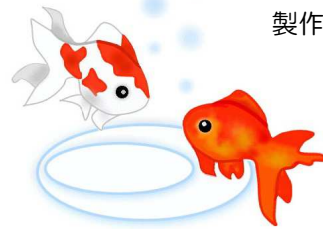
## 7月号

VOL. 150

発行 よねもと不動産

編集 米本 博

製作 米本 文子



これまで、相続した空き家を売却しても特別控除はありませんでしたが、平成28年に「空き家譲渡の3000万円控除の特例」が創設され、最大で約609万円の節税が可能となりました。

※不動産を譲渡した場合は、譲渡益に対して所得税・住民税がかかります。（長期譲渡の場合20%）

すでにご存じの方も多いと思いますが、この特例を受けるための要件は以下のとおりです。

- ①被相続人が亡くなった時点で一人暮らしであること。
  - ②昭和56年5月31日以前に建築された建物に限り、新耐震基準を満たす建物にリフォームしてから譲渡するか、建物を取り壊して敷地のみを譲渡すること。（マンションは対象外）
  - ③相続から譲渡まで空き家のままであること。
  - ④譲渡価格が一億円以下であること。
  - ⑤相続開始から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すること。
- なお、この特例の期限は平成31年までとなっています。



## 知っててよかった！ 不動産こんなこと・あんなこと

賃貸編

No.80 私が住むアパートの隣人は、夜中に酒を飲んで奇声を発したり大音量で音楽を流すなど、迷惑行為を日常的に繰り返しています。隣人を退去させるよう大家に頼んだところ、契約に「近隣に迷惑をかけないように使用する」という特約が付いてないから解約は無理といます。特約がなければ何をやってもいいということでしょうか？

賃貸借契約書に「近隣に迷惑を及ぼさないように使用する」旨の特約がないからといって、集合住宅の一室を使用する賃借人は、当然のことですが、他の入居者に迷惑をかけないという義務を負っています。

しかし、賃貸借契約を解除するには、単にこれに違反する行為があるだけでなく、賃借人との信頼関係を破壊したと解されるだけの事情が必要です。

近隣に迷惑を掛ける行為は、賃貸借契約の本質である賃料の支払いをしなかったことに比べると、信頼関係の破壊の程度は弱いといわざるを得ません。

そうすると、賃借人の出す騒音などによって信頼関係が破壊されたといい得るには、その騒音が相当大きなものでかつ何度も注意しているのに、一向に改めないといった事情が必要です。

家主が何度も注意しているのに、聞く耳を持たず、近隣からの苦情が繰り返されているという事情がある場合には信頼関係の破壊が認められやすくなります。

ご質問の隣人は、酒を飲んで奇声を発したり、大音量で音楽を流したりしているとのことですから、家主はそれを止めるよう注意しなければなりません。

それでも騒音が止まないのであれば、信頼関係が破壊されたと考えられ、契約を解除することができます。

したがって、迷惑行為禁止の特約があるなしに係わらず、信頼関係が破壊されたとみなされる状況に至れば契約を解除することができます。

（参考判例）

賃借人は、木造アパートの一室において、少なくとも一晩おきくらいに、しかも毎回午前一、二時頃まで、またときには徹夜でマージャンをやり、賃借人からの数回にわたる停止要求にも応ぜず、これを継続していた。

賃借人の行為は、賃貸借契約の関係の継続を著しく困難にし、賃借人の契約解除は、このような不信行為に基づくものとして有効と認めるのが相当である。



前回は、契約するにあたって物件の説明を受ける・・・というところまででした。

売主から渡された書類の表紙には「物件説明書」と書かれています。現在の重要事項説明書にあたるものですが、名の如くまさに説明書で、いと比べじつに簡潔な内容でした。

説明の中で、時折、専門用語が出てくるなど戸惑うこともありましたが、さしたる疑問を抱くことなくたんと聞いていましたが、ひとつだけ気になったのが前面道路のことでした。

説明によれば、道路幅が4m未満のため、敷地の一部が町から買収されるとのことです。

「どれくらいの幅が買収されるのですか？」

「多分、三十センチか四十センチくらいでしょう。大したことはないと思いますよ」

「買収ということはそれに見合うお金がもらえるということですよ。いくらくらいですか？」

「わかりません。町が決めることですから」

「いっごろ買収があるのですか？」

「わかりません。町が決めることですから」

この担当者、ほんとうはセットバックの説明をしなければならないのに都市計画道路の説明をしています。

わかったようなわからないような説明でしたが、いずれにしても生活に支障をきたすようなことはなさそうです。

「以上で説明は終わりです。質問はありますか？なければ契約書に署名してください」

結局、物件説明は15分くらいで終わりました。

「さて、契約も無事に終わりましたので、つぎの週末は銀行に行ってローンの手続きをしましょう。他に予定を入れないでくださいね」

言われなくてもそのつもりでしたが、一方的に決められるのはあまり気分の良いものではありません。

「契約書には5月に完成となっていますが、それで間違いありませんか？」

今住んでいる借家の立退きのこともあり確認をする

「多分、大丈夫だと思いますよ。でも人間のやることですから絶対とは言えませんわ」

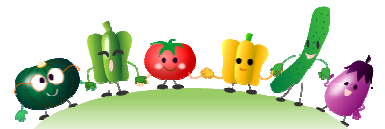
なんとも誠意のない回答です。だったら契約書にそう書いておけると言いたいところですが、25才の若造はぐっとこらえるのが精いっぱいでした。

はたして予定通りに引っ越すことができるのでしょうか。

次号に続く

## 編集後記

### 園芸初心者、今年も夏野菜に挑戦！



プランター菜園を始めて二年。水と肥料さえやれば勝手に育つと思っていた去年は散々でした。初心者でも簡単といわれるミニトマトですが初めのうちこそ収穫できましたが、店で買うものより皮は固く、ナスやピーマンは八月頃には枯れてしまいました。場所が悪い、苗が悪い、育てる人間が悪い・・・土いじりは好きでも家庭菜園にはまるで興味が無い妻は、そう言うってわたしを茶化します。

そこで、なぜ、収穫まで至らなかったのか調べてみると、そもそも基本的なことが全くわかっていませんでした。

先ず、水のやり方。野菜を育てるのにはなくてはならない存在ですが、これが簡単そうで実は「水やり三年」といわれるくらい奥が深いことがわかりました。

振り返ってみると、去年は土が乾燥しているようがいまいが、朝に夕に水をやっていました。きつと土の中で根っこが溺れていたと思います。

肥料もそうでした。早く収穫できるようにと株元にたっぷり撒いていましたが、ほんとうは株元から離れたところに撒くのが正しい与え方だそうです。

「ホホホ・・・素人には無理よ」一念発起、一から勉強して今年こそと意気込み大玉トマト、オクラパプリカにししとうpep・・・いっぱい苗を買い込んだわたしを冷たく笑う妻は今年も手伝う気がさらさらなようです。

さて、五月に植えた苗は、ここまでどれも順調に育っています。

無事、収穫できるまで日々の手入れは欠かせませんが、相変わらず傍観者の妻は「あんまりいじるとかえって駄目になるわよ」と、冷めたことを言います。

先日、オクラの実を脇芽と勘違いし摘み取ったことがありますので、あながち外れてはいませんがそのうち、手をかければかけたただ美味しくなることを知るようになるでしょう。

「きょうは風から雨よ。トマトは雨に濡れてはいけなかったんじゃないの？」

その日、仕事のことで頭がい一杯で野菜のことを「口口」と忘れていました。

最近、妻も野菜の成長具合が気になってきたようです。

ふふふ…仲間に入れてやってもらおう。



29年6月17日  
背丈が60cmほどになりました。まだ青いものの、ぶっくりとした実がたわわに実っています。



29年5月7日  
植えてから五日後の苗。去年のこの轍を踏まないよう水やりには気を付けましょう。