

# REAL PARTNER



不動産キャリアパーソン 検索

## 03

2019  
MARCH

平成31年3月10日発行（毎月10日発行）通巻第484号  
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会  
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

### 特集

## 消費増税の前と後 住宅購入は どっちが得か？

「住」のトレンドウォッチング

既存住宅を取得してリフォームすれば最大60万ポイント

注目の書 著者は語る

『野村メモ』野村克也

紙上研修

全宅保証の業務 苦情解決事例と弁済事例 [平成30年度版]

消費増税による景気の落ち込みを懸念して、政府は住宅ローン減税の控除期間の延長や、「すまい給付金」の拡大などの支援策をとっています。こうした支援策を踏まえると、住宅購入は消費増税の前後でどちらが得になるのか、考えてみましょう。

# 2019年10月実施 消費増税の前と後

文・ファイナンシャルプランナー 豊田真弓

## 消費税が10%に。 そもそも非課税のものは？

2度の延期がありましたが、2019年10月に消費税が8%⇒10%へと引き上げられる予定です。前回の増税時の景気後退の反省から、政府はそれを防ぐべくあらゆる対策を講じています。人生最大の買い物「住宅」も例外ではなく、種々の支援がなされています。

住宅に関する対策の詳細を見ていく前に、まずは、住宅関連の支出で消費税がかかるものとかからないものを押さえておきましょう。消費税は原則「消費」に対して課税されるため、土地には課税されません。建物部分についても事業者を通じた取引に課税されるため、中古住宅の個人間売買については消費税はかかり

ません。そのほかの諸費用なども含めて整理したものが表1です。

表1 消費税はかかる？

消費税 課税	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新築住宅の建物部分</li> <li>・中古住宅（業者から購入）の建物部分</li> <li>・仲介手数料</li> <li>・住宅ローン手数料</li> </ul>
消費税 非課税	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地</li> <li>・中古住宅（個人間売買）の建物部分</li> <li>・保険料（火災保険、地震保険など）</li> <li>・ローン保証料</li> <li>・税金（不動産取得税、固定資産税など）</li> <li>・修繕積立金（マンション）</li> </ul>

REAL  
PARTNER

March 2019

## 特集 2019年10月実施 消費増税の前と後 住宅購入はどっちが得か？..... 2

「住」のトレンドウォッチング 連載 第10回  
既存住宅を取得してリフォームすれば最大60万ポイント  
消費税増税後の「次世代住宅ポイント制度」に注目！..... 6

注目の書 著者は語る  
『野村メモ』野村克也..... 8

不動産と税金のQ&A 連載 第3回  
これだけは知っておきたい自然災害による税務救済措置の基本..... 10

「不動産の日」アンケート調査レポート ..... 12

紙上研修 連載 第178回  
全宅保証の業務 苦情解決事例と弁済事例 [平成30年度版] ..... 14

今月のアーカイブ ..... 18

表紙デザイン・中村勝紀 (TOKYO LAND)

2019年3月10日発行 通巻第484号  
発行／公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会  
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会  
発行人／坂本 久 編集人／壹岐昇一

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3  
URL <https://www.zentaku.or.jp/>  
TEL. 03-5821-8181 (広報)  
FAX. 03-5821-8101

CONTENTS

特集

# 住宅購入はどっちが得か?



写真：PIXTA

## 増税の影響を抑える住宅取得支援制度

### 3月末までの請負契約は経過措置も

消費税は、原則引渡し時期で適用される税率が決まりますが、契約時の税率が適用される経過措置もあります。消費税率引上げ6ヶ月前の前日までに契約された注文住宅では、引渡し時期に関係なく契約時の税率が適用されます。つまり、請負契約が2019年3月31日までに結ばれた住宅は、たとえ引渡し日が10月以降であっても8%が適用されます。

この経過措置は、注文住宅だけでなく、マンションや建売住宅などの売買契約でも壁紙や棚、キッチンの特注など、一部に請負契約があれば、同様に経過措置が受けられます。

### 住宅ローン減税が3年延長

現在は、住宅の新築や増改築などをした場合、年末の住宅ローン残高の1%、最大で年間40万円（認定住宅等は50万円）の減税が10年間受けられます。

表2 増税前と増税後の住宅ローン控除比較

居住開始年月日	適用される消費税率	住宅の種類	年末の住宅ローン残高限度額	最初の10年間の住宅ローン控除	11年目から13年目までの住宅ローン控除
2019年9月30日以前	8%	一般住宅	4,000万円	1%	11年目以降の住宅ローン控除は無し
		認定住宅等	4,000万円		
2019年10月1日～2020年12月31日*	10%	一般住宅	4,000万円		
		認定住宅等	5,000万円		「住宅ローンの年末残高×1%」か「建物価格×2%÷3」の低いほう

\* 2019年3月31日までに契約した場合は、2019年10月1日以降の入居でも消費税率8%が適用されます。  
(国税資料・国交省資料を参考に筆者作成)

消費税率10%が適用された売買の場合、2019年10月から2020年12月末までに入居する住宅については、住宅ローン減税期間が3年延長されます。延長される11年目以降は、ローン残高の1%か、建物購入価格（一般4,000万円、認定住宅等5,000万円まで）の2%を3年で割った額のいずれか低い方が控除されます。

たとえば、建物部分の価格が3,000万円の住宅を購入した場合、2%の消費税増税分は60万円。これを3等分した額の20万円と、借入残高の1%分の少ない方が還付されるため、10年経過後の住宅ローン残高によっては増税相当額の控除が受けられない場合があります。

なお、中古住宅を個人間売買で購入し消費税がかからない場合は、控除期間は10年間で、最大で年間20万円（認定住宅等は30万円）です。

## すまい給付金の拡充

消費増税後は「すまい給付金」の拡充も予定されています。すまい給付金は、所得が低く納税額が少ないと住宅ローン減税が控除しきれないことがあることか

表3 すまい給付金の拡大

消費税率8%		消費税率10%	
収入額の目安	給付基礎額	収入額の目安	給付基礎額
425万円以下	30万円	450万円以下	50万円
~475万円以下	20万円	~525万円以下	40万円
~510万円以下	10万円	~600万円以下	30万円
		~675万円以下	20万円
		~775万円以下	10万円

(国交省「すまい給付金」パンフレット参照)

表4 住宅取得資金贈与

家屋の取得に関する契約日	省エネ等住宅*		一般住宅	
	消費税率10%	それ以外	消費税率10%	それ以外
2016年1月1日 ~19年3月31日	—	1,200万円	—	700万円
~2020年3月31日	3,000万円	1,200万円	2,500万円	700万円
~2021年3月31日	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
~2021年12月31日	1,200万円	800万円	700万円	300万円

(国税庁サイトを参照し筆者作成)

\*一定の耐震性能、省エネ性能またはバリアフリー性能等を有する住宅

ら、前回の消費税増税時に導入されたものです。現在は年収510万円以下の人に最大30万円の給付ですが、増税後は年収775万円以下の人を対象に最大50万円までと、拡充されます。2021年末まで。

住宅ローンを組んでいることが条件ですが、現金で購入した場合でも、50歳以上で要件を満たす人は対象になります。また、中古住宅は、消費税が発生する事業者から購入した場合は対象になります。

## 「次世代住宅ポイント制度」の新設

新設される「次世代住宅ポイント制度」も、消費増税後に住宅購入する人の特典といえます。エコ住宅や耐震住宅など一定性能を備えた住宅の新築・リフォームを行うと、さまざまな商品等と交換できるポイントが付与されます。ポイントは1戸あたり最大35万円で、具体的な商品等は公募により決まります。

## 住宅取得資金贈与で3,000万円まで非課税に!?

さらには、住宅取得資金の贈与についても限度額が拡大されます。父母や祖父母など直系尊属から、自分が住む住宅用の家屋の取得（新築、増改築等も含む）に充てる資金の贈与を受けた場合、一定の要件を満たせば、限度額までは非課税で済みます。2019年3月までの非課税枠は一定基準を満たす省エネ等住宅は最大1200万円（一般住宅は700万円）ですが、4月1日~2020年3月31日に契約し、消費税率10%が適用される場合は、3,000万円（2,500万円）と拡大されます。

贈与を受ける子や孫は20歳以上、合計所得額2,000万円以下で、贈与を受けた年の翌年3月15日までに自分が住む家であること、床面積が50m<sup>2</sup>以上240m<sup>2</sup>以下など条件があります。一定要件を満たす物件であれば、中古住宅も対象です。

## 家を買うなら増税前と後、どちらがトク?

### 新築購入で住宅ローンが4,000万円の場合

以上、消費増税に伴う住宅取得支援策を見てきましたが、こうした制度を加味して考えると、増税前後どちらがトクになるでしょうか? 下記のような例で試算してみましょう。

Aさんの例	
住宅	建売新築戸建て (建物2,400万円、土地2,600万円)
住宅ローン	4,000万円、35年返済、金利1.4%、 元利均等返済、ボーナス払いなし *住宅ローンは夫1人の名義で組む
<ul style="list-style-type: none"> <li>●夫：会社員（年収700万円）</li> <li>●妻：パート（年収100万円）</li> <li>●子どもは5歳、4歳</li> </ul>	

Aさんは、5,000万円の建売新築の戸建て（認定住宅）を、頭金1,000万円、住宅ローン4,000万円で購入します。消費税が8%の時期と、10%の時期のどちらで購入したら有利になりそうでしょうか。試算した結果が表5です。

8%の時期に購入した場合は、住宅ローン控除が10年間で約348万円受けられます（住宅ローン控除が全額控除できた場合という前提）。10%適用の時期に購

入すると、増税分で建物部分の消費税が2%分48万円増えます。一方、住宅ローン減税は約396万円で、すまい給付金は10万円受けられます。

両者を比較すると、10%に増税した後のほうが10万円だけおトクになるという結果です。さらに、次世代住宅ポイントが受けられる物件であれば、さらにおトク度は増します。また、父母や祖父母からの贈与を受けられる方の場合は、上限額が拡大するメリットもあります。

表5 試算結果

消費税	8%	10%
住宅ローン減税	約348万円 (10年間)*	約396万円 (13年間)*
すまい給付金	0円	10万円
増税分		▲48万円
合計	約348万円	約358万円

\*住宅ローン控除が全額控除できた場合。

これはあくまでも1つの試算にすぎませんが、人によっては増税後の購入のほうがおトクになりそうです。少なくとも、増税前に駆け込み購入する明確なメリットは特になくいえそうです。

資金計画をしっかりと考えたうえで、金利や物件価格の動きなどを見ながら「買い時」を冷静に判断したいものです。



# 既存住宅を取得してリフォームすれば 最大60万ポイント

## 消費税増税後の「次世代住宅ポイント制度」に注目!

10月から消費税が引上げられるが、増税後の10%の税率の対象になる新築住宅取得やリフォームを行った場合には、「次世代住宅ポイント制度」によって、一定のポイントが付与される。リフォームの場合、1戸当たりのポイント発行数は30万ポイントが上限だが、既存住宅（中古住宅）を買ってリフォームする場合には、最大60万ポイント。新築に比べて格段に有利なので、既存住宅やリフォーム工事を検討中の方にかっこのチャンスだ。

住宅ジャーナリスト 山下 和之

### 消費税増税の影響を抑えるための 4つの住宅取得支援策のひとつ

前回、2014年の消費税増税時には、増税前の駆け込み需要、増税後の反動減によって住宅市場は深刻な打撃を受け、日本経済にも大きな影響を与えた。こうした駆け込みや反動減を抑制、できるだけ平準化を図るため、国は次の4つの支援策を実施する。

- ① 住宅ローン減税の控除期間を3年間延長
- ② すまい給付金の給付額を最大50万円に拡充
- ③ 新たな住宅ポイント制度の創設
- ④ 贈与税非課税枠を最大3000万円に拡大

このうち、①②④は既存制度の拡充だが、新たに創設される制度として注目されているのが、③の

「次世代住宅ポイント制度」。一定条件を満たす住宅の新築やリフォームに対してポイントが付与され、さまざまな商品などと交換できる制度だ。19年4月以降に建築請負契約を行い、消費税率が10%になる2019年10月以降に引渡し物件が対象になる。

新築の場合、エコ住宅、長持ち住宅、耐震住宅、バリアフリー住宅のいずれかにあてはまる場合、1戸当たり30万ポイント（30万円相当）で、長期優良住宅などはポイントが加算されて、35万ポイントになる。

それに対して、リフォームに関してはP.7の図表にあるような工事が対象になり、それぞれ工事部位ごとにポイントが決まっている。それらを合算した



写真：PIXTA

1戸当たりの上限が30万ポイントだ。

たとえば、バリアフリー改修の手すり設置は1か所で0.5万ポイントだから、5か所で2.5万ポイント。段差解消は1か所で0.6万ポイントだから5か所で3.0万ポイントと加算していくことができる。その上限が30万ポイントになる。

### 安心R住宅を買ってリフォームすれば最大で45万ポイントに

ただし、リフォームにはポイント上限を上げる特例が設けられていて大きなメリットになっている。2018年12月21日（閣議決定日）時点で満40歳未満の若者、または同日時点で18歳未満の子どもがいるか、申請時点で18歳未満の子どもがいる子育て世帯の上限は、1戸当たり45万ポイントまで引上げられる。さらに、若者や子育て世帯が既存住宅を取得してリフォームするときには、上限が60万ポイントまで引上げられる。

しかも、既存住宅を取得してリフォームする場合には、一覧表にあるリフォームのポイントが2倍になる算定特例があるので、上限までポイントを取得できる可能性が高まる。

少子化に対応して若者や子育て世帯への支援をより手厚くしようというわけだが、それではシニアなどにはメリットがないのかといえば、そうでもない。

若者や子育て世帯以外でも安心R住宅を取得してリフォームを行うときには、上限が45万ポイントに引上げられることになっているのだ。

安心R住宅というのは、本欄の2018年7月号でも取り上げた、良質な中古住宅の流通を促進するための制度。

この安心R住宅に関しては、インスペクションの実施やリフォーム提案が付いていることなどが条件となっている。これらはトラブルを防止し、リフォームや中古住宅流通を促進するためには有効な制度だけに、この次世代住宅ポイント制度の運用のなかで、こうした制度を普及させていこうとする狙いもあるのではないだろうか。

なお、この制度、2019年度予算による時限措置

であり、2020年3月末までの制度だが、予算が尽きそうな場合には、それ以前に終了する可能性もあるので注意が必要だ。

### 次世代住宅ポイントの住宅リフォームの概要

発行ポイント数	1戸当たり上限30万ポイント
上限特例1	若者・子育て世帯がリフォームを行う場合、上限を45万ポイントに引上げ。既存住宅（中古住宅）の購入を伴う場合は、上限60万ポイントに引上げ
上限特例2	若者・子育て世帯以外の世帯で、安心R住宅を購入しリフォームを行う場合、上限を45万ポイントに引上げ

	ポイント数
断熱改修（内外窓、ガラス）	0.2～2万×箇所数
断熱改修（ドア）	2.4, 2.8万×箇所数
断熱改修（外壁）	5, 10万
断熱改修（屋根・天井）	1.6, 3.2万
断熱改修（床）	3, 6万
エコ住宅設備（太陽熱利用システム、高断熱浴槽、高効率給湯器）	2.4万
エコ住宅設備（節水型トイレ）	1.6万
エコ住宅設備（節湯水栓）	0.4万
耐震改修	15万
バリアフリー改修（手すり）	0.5万
バリアフリー改修（段差解消）	0.6万
バリアフリー改修（廊下幅等拡張）	2.8万
バリアフリー改修（ホームエレベーター設置）	15万
バリアフリー改修（衝撃緩和畳の設置）	1.7万
家事負担軽減設備（ビルトイン食器洗機、掃除しやすいトイレ、浴室乾燥機）	1.8万
家事負担軽減設備（掃除しやすいレンジフード）	0.9万
家事負担軽減設備（ビルトイン自動調理対応コンロ）	1.2万
家事負担軽減設備（宅配ボックス）	1万
リフォーム瑕疵保険の加入、インスペクションの実施	0.7万
若者・子育て世帯による既存住宅の購入を伴う100万円以上のリフォーム	10万

**【算定特例】** 既存住宅を購入しリフォームを行う場合、各リフォームのポイントを2倍カウント（若者・子育て世帯による既存住宅の購入を伴う100万円以上のリフォームを除く）

（資料：国土交通省ホームページより。2019年2月18日時点）

プロ野球の世界で、選手としても指導者としても卓越した成績を残した野村克也氏。その実績の裏づけは「メモ」にあったという。

高校を出て、テスト生として南海ホークスに入団したものの、最初の2年はほとんどファーム暮らしで、いつクビになるか不安でした。プロのレベルの高さを実感し、3年間プロで勉強したら田舎に帰って母校の監督になるつもりだったんです。でも、同じクビになるのでも悔いを残したくないと思い、他の選手の3倍も4倍も素振りやトレーニングに励みました。合宿所から夜遊びに出かける先輩の誘いを断り、なんとか一軍に定着しようと必死でした。

その甲斐あって、私は3年目から一軍でマスクをかぶるようになるのですが、メモを取り始めたのもこの頃です。私は記憶力が悪い上、不器用です。キャッチャーは1試合で最低9人の敵を相手にします。相手バッターの特徴や配球をすべて覚えてはられません。そこで、ベンチにメモ用紙を置いておき、イニングが終わるごとに内容を記録し、家に帰ってからそれをノートにまとめました。周囲から「メモ魔」と言われ、当時の鶴岡監督からは、私がメモを取っていると「野球は理屈じゃない。勝つか負けるかだ」とさんざん冷やかされました。まだ、そういう時代だったんですね。

そうした努力により、野村さんは入団4年目に初の本塁打王を獲得し、歴史に残る強打者、名捕手としての道を歩み始める。

当時、プロ野球はすごい世界だと思いましたが、その反面、プロらしい選手がほとんどいないことにも気づきました。プロに入ったことだけで満足してしまい、それが出発点なのに到達点だと勘違いしている選手が多かったのです。でも、私は「これでいい」という気持ちは一切持ちませんでした。

たとえば、私にホームランを打たれた投手は、当然、打たれたことをよく覚えているものです。すると、次は攻め

# 『野村メモ』



## 『野村メモ』

日本実業出版社 1400円＋税

著者が50年にわたる野球生活で綴り続けたものをまとめた著作『野村ノート』は野村野球の兵法を明かし、大ヒット作となった。その「ノート」の元となったものは、膨大な量の「メモ」だった。その内容は野球理論だけにとどまらず、人づくりのポイントやリーダーの心構え、機能する組織のあり方など、ビジネスマンにとっても有用。日々の気づきを実行につなげる方法を教える。



のむら かつや●1935年、京都府生まれ。54年、峰山高校からテスト生として南海ホークスに入団。3年目にレギュラーに定着すると、以後、球界を代表する強打の捕手として活躍（三冠王1回、MVP5回、本塁打王9回など）。70年、選手兼任監督に就任。73年、初のリーグ優勝。ロッテオリオンズ、西武ライオンズを経て、80年、現役引退。ヤクルトスワローズ（リーグ優勝4回、日本一3回）、阪神タイガース、楽天イーグルスの監督を歴任する。

方を変えてくる。そうした相手の変化に気づくかどうかが重要であり、私は常に相手の情報をメモによってバージョンアップさせていました。だからこそ、厳しいプロの世界で長年プレーできたのだと思っています。

南海の兼任監督になる際、かつての僚友ドン・ブレイザーにヘッドコーチを務めてもらいました。彼と出会うまでは、「メジャーリーガーはパワーとスピードだけの大雑把な野球をする」という固定概念を持っていたのですが、むしろ日本の野球のほうが大雑把であることを彼に教えられました。常に一步先を考えてプレーする「シンキング・ベースボール」を目の当たりにして、私以外にも彼の教えをメモする選手が増えたのです。それが1973年のリーグ優勝に結びつきました。

現役引退後、野村さんは解説者生活を経て、90年、ヤクルトの監督に就任。このとき流行語にもなったのが「ID野球」だった。

➤ れまでの何千人ものプロ野球選手のなかで、私ほど  
 ↳ データを重視した者はいません。南海を皮切りに、ヤクルト、阪神、楽天と、最下位チームばかり監督を務めてきましたが、データこそが弱者が強者を倒せる手段となり得るのです。

ヤクルト監督時代は、キャッチャーの古田敦也をはじめ、外野手の稲葉篤紀、ショートストップの宮本慎也など、皆、私の話を一言一句聞き逃すまいと熱心にメモを取っていました。彼らは天才タイプではありませんが、「努力の天才」という共通点があったのです。いずれも選手として長く活躍し、古田はヤクルトの兼任監督を務め、現在、稲葉は侍ジャパンの監督、宮本はヤクルトのヘッドコーチと、指導者としての手腕を発揮しています。そうした活躍の裏には、こうした日々の努力があったと私は見えています。そして、プロ野球選手ならずとも、毎日の発見を大切に、メモを取り、それを蓄積していけば、大きな花を咲かせることができるのではないかと思います。

（取材・文／編集部）

{ 日々の発見を記録することが }  
 { 知力を高め、人を伸ばす }

# これだけは知っておきたい 自然災害による税務救済措置の基本

監修：公認会計士 **小澤 善哉**（小澤公認会計士事務所）

昨年も各地で大規模な自然災害が相次ぎました。被災した人を経済的に支援する対策の一つに、税務上の優遇措置があります。また、被災地を支援したい人への税務措置もあります。自分から申請しなければ適用されないの、万に備え、ぜひ知っておきたい制度です。

## 個人の資産に損害があった場合

近年、異常気象の増加に伴い、自然災害による住宅被害が多発しています。被災時には想定外の出費がかさむだけでなく、仕事に行かれない、営業できないなど、収入や売上の減少を余儀なくされることもあります。被災した人の生活を守る対策として税務上の優遇措置があり、地震や豪雨、台風などにより住宅が損壊したり、家財道具が破損した場合、またそれによって通常の生活や事業を営むことができなくなった場合には、その適用を受けることができます。

個人の資産の場合には、確定申告することによって所得税の軽減を受けられ、「雑損控除」と「災害減免法」の2種類の制度があって、どちらか一方を選ぶことができます。

### ● 雑損控除

所有する財産が損害を受けたときに、損失の度合いに応じた所定の額（下図\*1）を所得から差し引くこ

#### \*1 雑損控除の計算方法

① 差引損失額を算出する  $\text{差引損失額} =$

$$\begin{array}{ccc} \text{損害額} & + & \text{損害等に関連した} \\ \text{(損害を受けた)} & & \text{やむを得ない} \\ \text{資産の時価)} & & \text{支出の金額} \\ & & \text{(災害関連支出)} \end{array} - \begin{array}{c} \text{保険金等により} \\ \text{補填される金額} \end{array}$$

② 次の2つのうちいずれが多いほうの額が控除額となる。

A: 差引損失額 - 総所得金額等の10%

B: 差引損失額のうち災害関連支出の金額<sup>(注)</sup> - 5万円

なお、被害が甚大で控除額が大きく、控除しきれなかった場合には、翌年以降3年間まで繰り越すことができます。

(注) 災害により滅失した住宅、家財などを取り壊し、または除去するために支出した金額

#### \*2 軽減される所得税の額

所得	所得税から軽減される額
500万円以下	所得税額の全額
500万円～750万円以下	所得税額の1/2
750万円～1,000万円以下	所得税額の1/4

とができる所得控除の一種です。ここでいう財産とは、通常の生活を営むために必要な物品に限られ、住宅のほか家財道具や衣類などは含まれますが、別荘や30万円超の骨董・貴金属などは対象外となります。納税者本人のほか、生計を共にする配偶者・扶養親族（所得金額等が38万円以下）の財産も対象となります。

### ● 災害減免法

損害額（保険金等により補填される金額を除く）がその時価の1/2以上であり、かつ当該年の所得が1,000万円以下の場合に、所得税から一定の額が差し引かれる制度です。差し引かれる額は、所得によって異なります（下図\*2）。

なお、損害額は被害が生じる直前の資産の時価に基づいて算出するのが原則ですが、被害が甚大な場合など、個々の資産の損害額を算出するのが困難なときは、所定の計算式（「損失額の合理的な計算方法」、国税局のwebサイトなどに記載されています）によって算出した額を損害額とすることが認められています。

### 事例 自然災害で自宅が一部損壊した場合

所得	500万円
損害額	400万円（住宅および家財道具の時価額）
取り壊し費用	100万円
保険金の補填額	200万円

◎所得税の控除は、社会保険料控除63万円、基礎控除38万円のみと仮定

#### ● 雑損控除

差引損失額 = 400万円 + 100万円 - 200万円 = 300万円

A: 300万円 - 500万円 × 10% = 250万円

B: 100万円 - 5万円 = 95万円

金額の多いAのほう  
(250万円) が  
控除額となります。

雑損控除250万円の場合の所得税軽減額を算出すると **30万2,200円** となる。

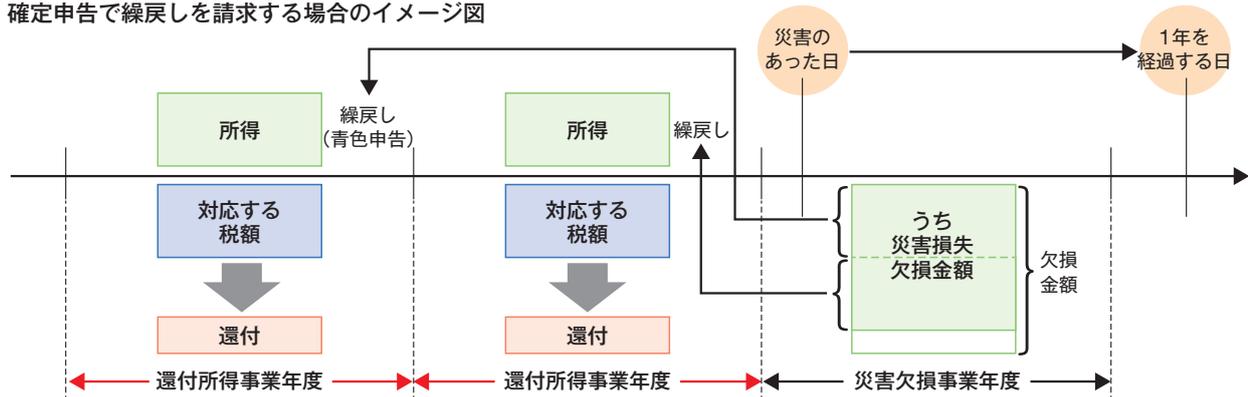
#### ● 災害減免法

課税所得が500万円の場合の所得税を算出すると、37万8,200円となる。

課税所得が500万円以下なので、所得税の全額、**37万8,200円** が控除額となる。

この場合は、より有利な災害減免法を選んで、所得税の控除を受ける。

確定申告で繰戻しを請求する場合のイメージ図



出所：国税庁HP

雑損控除は所得控除、災害減免法は税額控除と、控除の仕組みが異なるため比較がしにくいですが、どちらが有利になるかは、その人の所得や損害額によって異なるので、実際に両方の計算をした上で選びます。

## 法人の資産に損害があった場合

一方、法人の建物や商品などが災害によって被害を受けたときは、それらの資産の損害額全額を損金にすることができます。損壊した建物の取り壊しや土砂の撤去作業などに要した費用や、建物や備品の原状回復修理に要した費用も、経費にできます。さらに、被災したことによって通常の営業が行えないような状況であれば、申告や納税の期限の延長、猶予が一定期間認められます。

法人税の特例もあります。当該事業年度において災害損失欠損金額（災害により生じた損失額のうち、欠損金額に達するまでの金額）がある場合には、その事業年度の開始の日から1年（青色申告の場合には2年）以内に開始した事業年度の法人税額のうち、災害損失欠損金額に対応する部分の金額について、還付を請求することができる制度です（上図参照）。

## 賃貸物件に損害があった場合

自然災害により、アパート経営など個人の賃貸物件に損害が生じた場合には、物件が「事業的規模」であるか否かで損失の計上方法が異なります。「おおむね10室以上」「おおむね5棟以上」というのが「事業的規模」の基準となっています。

### ①事業的規模の場合

資産の損壊による価値の減少による損失額（保険金や損害賠償金で補填される額を除く）を、経費として計上できます。損害が不動産所得を超えるほど甚大な場合には、損益通算（赤字を他の所得の黒字と相殺）

が認められています。

### ②事業的規模でない場合

次の2つのうち有利なほうを選ぶことができます。

- A：災害による損失額を不動産所得から控除する。ただし計上できる損失額は、不動産所得の金額内である（①と異なり、損益通算の対象にはならない）。
- B：「雑損控除」を適用する（計算方法は前述の個人の場合と同じ）。損失が多額で控除しきれない場合には、翌年以降3年間を限度に繰り越せる。

## 支援にかかる費用の扱い

被災地や被災者への寄付金は、法人なら損金に、個人なら所得控除の対象になります。法人では、災害対策本部や日本赤十字社などの諸団体に法人として行う寄付はもちろん、被災地の取引先に送った災害見舞金や事業用資産などもその対象となります。また自社の商品を生活物資として被災地の不特定多数の人々に無料で配布する場合も、損金と認められます。

そのほか、被害を受けた取引先に対する売掛金や貸付金を免除して、寄付金（もしくは交際費等以外の費用）として損金処理するのもひとつの支援方法です。

個人の寄付では、近年は「ふるさと納税」の利用が増えています。一般の寄付では、寄付行為を行う相手は諸団体であり、集められた寄付金を諸団体から被災地へ届けるというプロセスが介在しますが、ふるさと納税では被災地へ直接寄付できるという大きな利点があります。

平成30年に発生した西日本豪雨や北海道胆振東部地震の被災地にも、ふるさと納税の申込みが殺到しました。ふるさと納税では、（寄付金額－自己負担金2,000円）が所得税や住民税から控除されます。ただし控除の上限額は、年収や家族構成などの条件によって異なります。



# 「不動産の日」アンケート調査レポート

## 消費税率の引き上げを控え、今が不動産の買い時だと思う人は16.3% 住宅ローン負担や天災リスクにより、持家派はわずかに減少傾向に

### 買い時感が減退、その理由は？

図表 1▶

不動産を今が買い時だと「思う」人は16.3%（前年比-3.6pt）で、「思わない」と答えた人は22.6%（前年比-2.1pt）でしたが、「わからない」と答えた人が最も多く61.0%（前年比+5.6pt）。20代以外で「買い時だと思う」が下降している結果から、全体的に買い時感が減退していることがわかりました。

不動産が買い時だと思う理由では、「消費税率が上がる前だから」が45.0%と最も多く、「住宅ローン減税など税制優遇が実施されているから」が25.3%と続いています。一方、「買い時だと思わない」理由では、「不動産価値が下落しそうだから」が29.8%と最も多い結果でした。

### 天災に対する住まいの意識が 住まい選びに影響を及ぼしている

図表 2▶

天災に対する住まいの意識については、「築年数や構造（免震・耐震）を考えるようになった」が47.1%と最も多く、次に「地盤などの状況を意識するようになった」が31.3%と続いています。このことから、天災に対する意識が住まい選びにも影響していることを示唆する結果となりました。

### 持家派 or 賃貸派？ 賃貸派がここ数年で最高の割合に

図表 3▶

現在の居住形態にかかわらず、持家派が全体の80.5%を占めていますが、経年で比較すると少しずつ減少傾向となっていることがわかります。

一方、賃貸派は19.5%という結果でした。ただし、ここ6年間で見ると最も高い割合になっています。

賃貸を支持する理由として「住宅ローンに縛られたくないから」が41.8%、次いで「天災時に家を所有していることがリスクになると思うから」が35.8%と続き、昨今多発する天災の影響がこの結果から見てとれます。

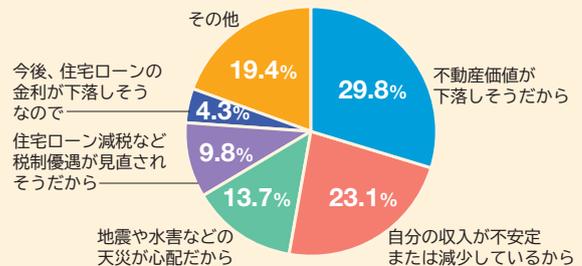
### 住宅購入と賃貸の場合、重視する点について

図表 4▶

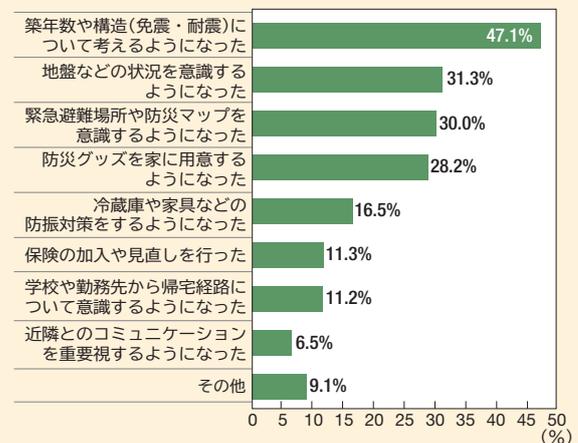
住宅購入時に重視する点については「購入金額」が60.0%と最も多く、次いで「周辺・生活環境がよい」が48.1%という結果になりました。家を借りる際に重視する点についても「家賃」が71.8%と最も多く、「購入」「賃貸」ともに、経済面が重視されていることがわかる結果となりました。

家を借りる際に重視するポイントの第2位は、「交通の利便性がよい」で49.5%。家を購入する場合には「交通の利便性」が38.8%でしたから、賃貸のほうが「交通の利便性」を重視する傾向にあることがわかりました。

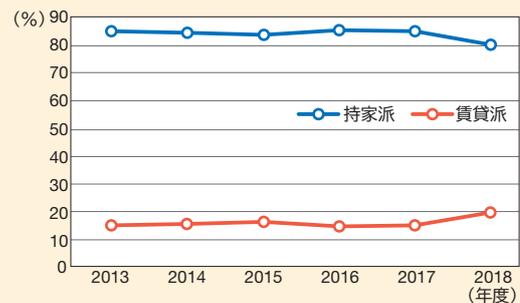
図表 1 買い時だと思わない理由(1つ選択)



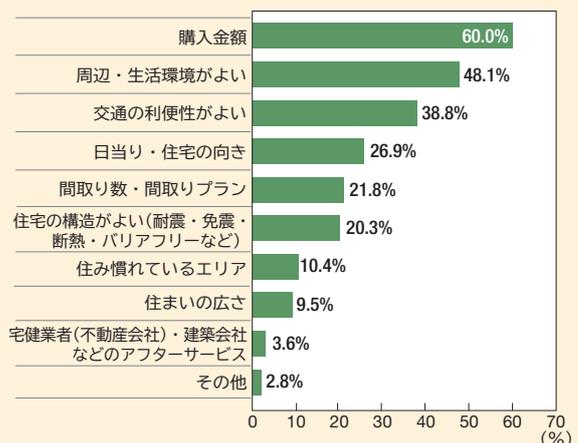
図表 2 天災に対する住まいの意識について(3つまで選択可)



図表 3 [2013年度～2018年度] 持家派or賃貸派



図表 4 住宅を購入する際のポイントについて(3つまで選択可)



全宅連・全宅保証では9月23日を「不動産の日」と定め、毎年、住宅の居住志向および購買などに関する意識調査を行っています。今年度は平成30年9月21日～11月30日の期間にインターネット調査を行いましたので、その結果をご報告します（有効回答数18,601件）。

## すべてのアンケート結果は、

右にあるQRコードよりご確認いただくことができます。不動産店選びのポイントなど実務に役立つ調査結果も掲載されていますので、ぜひご活用ください。

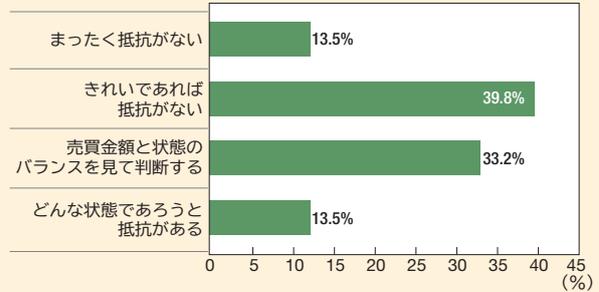


## 既存住宅（中古住宅）への抵抗感 全年代を通じて抵抗感が薄い結果

図表 5▶

既存住宅（中古住宅）購入への抵抗感は、「まったく抵抗がない」と答えたのは13.5%、「キレイであれば抵抗はない」が39.8%、あわせて53.3%と約半数は抵抗感が薄い結果となりました。一方、「どんな状態であろうと抵抗がある」と答えた人は20代では9.1%なのに対し、60代以上では18.2%と2倍の開きがあり、年代別で大きく意識の違いがあることがわかりました。

図表5 既存住宅への抵抗について（1つ選択）



## 「安心R住宅」「瑕疵保険」「インスペクション」の認知率について

「瑕疵保険」の認知については「知っている」が16.3%で、認知率は2割弱程度の結果。性別では男性の認知率が19.9%なのに対し、女性は12.4%と7pt以上の開きがありました。また、20代では「知っている」が12.6%でしたが、60代では18.4%に上がっており、年代が上がるにつれ高くなる傾向が見てとれます。

「インスペクション」については、「知っている」が7.7%と1割に届きませんでした。男性の認知率は9.5%と1割近くあるのに対し、女性の認知率は5.5%と半分程度にとどまりました。その一方で、「瑕疵保険」とは異なり、年代による認知率の差はほとんど見受けられませんでした。

「安心R住宅」については「知っている」が6.4%で、認知率は「インスペクション」よりさらに低い結果となりました。性別では男性の認知がやや高く7.4%、女性は5.0%にとどまっています。「知っている」が、東北地方で8.0%であるのに対して、九州・沖縄地方では4.9%と地域差も見受けられました。

「瑕疵保険」「インスペクション」「安心R住宅」いずれのワードも2割以下の認知率となり、正しい不動産知識啓発のために、より一層の認知浸透を目指す施策が必要であることがわかりました。

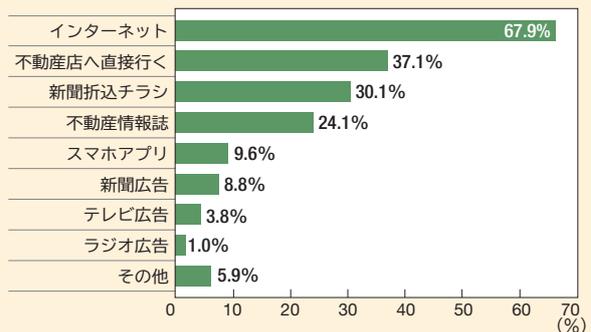
## 消費者の物件情報の入手経路 インターネットの活用は必須項目！

図表 6▶

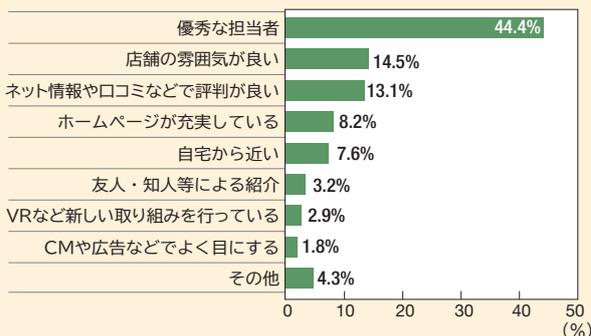
「物件情報入手経路」については、「インターネット」が67.9%と最も多く、次いで「不動産店へ直接行く」が31.1%、「新聞折込チラシ」が37.1%と続きます。

「インターネット」「スマホアプリ」は若年層ほど高く、「新聞折込チラシ」「新聞広告」は高齢層ほど高い傾向が見受けられるなど、年代により利用する情報入手媒体に差異が見られました。全年代を通じてインターネットを5割以上が利用しており、不動産店のインターネット活用は今度もどんどん必要性が増していく状況となっています。

図表6 物件情報の入手方法（3つまで選択可）



図表7 宅建業者に対して最も期待すること（1つ選択）



## 選ばれる不動産店とは？ 人材育成の重要性が示される結果に

図表 7▶

家の売り買いや、部屋の貸し借りをする場合に宅建業者（不動産会社）に対して期待することは、「優秀な担当者」が44.4%とダントツで多く、次いで「店舗の雰囲気がよい」が14.5%。担当者への期待が突出している結果となり、人材育成の重要性が示される結果となりました。

# 全宅保証の業務 苦情解決事例と弁済事例 [平成30年度版]



(公社) 全国宅地建物取引業保証協会

公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会（以下「本会」）の業務は、宅地建物取引業法（以下「業法」）第64条の3に規定されています。その中で「苦情解決業務」と「弁済業務」は、一般消費者を保護するための重要な業務です。

ここでは、苦情解決業務と弁済業務の内容をご説明するとともに、平成30年度に実施した事例をいくつかご紹介いたします。また、宅地建物取引の健全な発達を図る業務としての「手付金保証制度」と、業法の規定の範囲内で行っている「手付金等保管制度」についても併せてご紹介いたします。

## 1 苦情解決業務と弁済業務

### 1. 苦情解決業務

苦情解決業務は、業法で「会員の取り扱った宅地建物取引業に係る取引に関する苦情の解決」を適正かつ確実に実施しなければならないと規定されています。

そして、苦情解決の申出があったとき、本会は「その相談に応じ、申出人に必要な助言をし、当該苦情に係る事情を調査するとともに、当該会員に対し当該苦情の内容を通知してその迅速な処理を求めなければならない」とされ、本会は必要に応じ「当該会員に対し、文書若しくは口頭による説明を求め、又は資料の提出を求める」ことができ、当該会員は「正当な理由がある場合でなければ、これを拒んではならない」と定められています。

当該苦情が自主解決もしくは撤回されない場合には、後述する弁済業務へと移管し、当該苦情に係る申出人の主張する債権について、弁済認証すべきか否かの判断をすることになります。

### 2. 弁済業務

弁済業務とは、「会員と宅地建物取引業に関し取引をした者（申出人）の有するその取引により生じた債権」に関し、認証限度額<sup>注1</sup>の範囲内で当該申出に係る債権を弁済する業務をいいます。

弁済を受けるためには認証申出書を提出し、本会の認証を受けなければならないことになっており、また、債権者間の公平を期するため、認証に関する事務

を処理する場合には、認証申出書の受理の順序に従って認証の可否を審査することになっています。

認証決定され申出人への弁済金の支払い（還付）が完了すると、当該会員に対して「還付充当金納付請求書」により、還付充当金の納付を請求します。「納付請求書を受け取った日から2週間以内」に納付できない場合には、本会の会員資格を喪失します（業法第64条の10）。また、いかなる理由があろうとも、分割払いや納付期限の猶予等は一切認められておらず、会員資格を失うと、1週間以内に営業保証金を供託しなければ宅地建物取引業を営むことはできなくなります（業法第64条の15）。

弁済制度は、本来会員が支払うべき申出人との宅地建物取引により生じた債務を本会が「立替え払い」するものであり、本会は当該会員に対しその「立替金」を請求することになりますので「保険」ではありません。2週間以内に還付充当金の納付ができず、会員資格を喪失したのちも（認証決定時点ですでに会員資格を喪失していた場合も同様）、引き続き本会には求償権（還付充当金の支払請求権）があり、会員には支払義務が残ったままとなりますので、当該会員より支払いがない場合には、債権回収のため会員及び連帯保証人に対し、必要に応じて差押えや強制執行などの法的手段を講じる場合もあります。

<注1> 認証限度額…会員が本会会員でないとしたならば、その者が供託すべき営業保証金に相当する額。現在は、本店のみの場合1000万円、支店がある場合には1支店につき500万円ずつ加算。これは1会員あたりの限度額であり、申出1件あたりの限度額ではない。

## 2 苦情解決申出⇒解決事例

業法第64条の5により本会が実施する「苦情の解決業務」の対象となる事案は「会員の取り扱った宅地建物取引業に係る取引に関する苦情」となっています。それらの苦情のうち、本会の自主解決の要請により解決に至った事例について紹介します。

### 解決事例 1 申出人：買主 会員：売主

◆申出人は会員から築17年の中古物件を購入し、引渡しを受けてから約1年半後に建物に瑕疵を発見したため、会員に補修工事および床下点検を依頼した。しかし、会員が対応しないため自ら専門業者に依頼して調査したところ、床下や束柱の腐食、浮き等の新たな瑕疵も発見した。そこで、申出人は会員に対して瑕疵の補修工事費用を請求するも応じないため、瑕疵補修工事費用75万8000円の支払いを求めて、苦情解決申出を行った。

■会員が瑕疵担保責任に基づく損害賠償責任を認め、申出人に対して75万8000円を支払ったことから、解決に至った。

### 解決事例 2 申出人：売主 会員：買主

◆申出人は、会員を買主として土地建物を4500万円で売却する契約を締結し、代金の一部である2500万円を受領して所有権移転登記を行った。ところが、会員から残代金が支払われることはなく、物件の一部が第三者に転売されていること、また、根抵当権が設定されていることが判明した。そこで、申出人は会員に対して契約解除を通知し、原状回復を求める訴訟を提起し、申出人勝訴の判決を得た。しかし、会員が確定判決に沿った履行をなさないため、苦情解決を申し出た。

■会員は、本会の指導により、申出人に対して解決金として3000万円を支払うことで両者の間で合意が成立し、合意に沿った履行がなされたことから、解決に至った。

### 解決事例 3 申出人：買主 会員：売主

◆申出人は、会員から住宅を建築する目的で土地の売買契約を締結して引き渡しを受けた。現地は一見すると、既存のブロックで囲まれた部分が敷地に見えるものの、実際はブロックの内側に境界があり、会員が誤認して説明したことが判明した。申出人が使用を見込んでいた部分が使用できなくなったことから、会員に対応を求めるも一向に応じないため、苦情解決申出を行った。

■本会から指導の結果、会員が申出人に対して70万円を支払うことで和解が成立し、和解書の条項に沿った履行がなされたことから、解決に至った。

### 解決事例 4 申出人：買主 会員：売主

◆申出人は、本件土地を賃貸用建物の建設用地として売買契約を締結し、手付金として200万円を会員に支払い領

取証を受領した。しかし、申出人の銀行融資が承認されなかったことから、契約条項に基づき売買契約は白紙解除となるも、会員が手付金200万円を返還しないことから、苦情解決申出を行った。

■会員が契約時に受領した手付金200万円を申出人に全額返還したことから、解決届が提出された。

### 解決事例 5 申出人：借主 会員：媒介

◆申出人は、会員を媒介として本件マンションを賃借する目的で重要事項説明を受けた後、1ヵ月分の賃料相当額である9万円を会員に預託した。しかし、諸事情から賃貸借契約の締結には至らなかった。そこで、会員に対して預託金9万円の返還を求めると、会員が返還に応じないことから、苦情解決申出を行った。

■本会より、会員に対して契約上の預り金の返還義務について伝え、後日、会員から預託した9万円が返還されたことから、解決届が提出された。

### 解決事例 6 申出人：買主 会員：媒介

◆申出人は、会員を媒介として本件土地を更地渡しとの契約で購入したが、引渡し後、浄化槽が残ったままであることが判明した。契約前の重要事項説明書には浄化槽のことは記載されておらず、本件土地上に建築するためには、この浄化槽を撤去する必要があった。申出人は会員に対して撤去費用の負担を求めると、会員はこれに応じなかったことから、苦情解決申出を行った。

■当協会にて、双方から事情聴取を行い、会員に対して早急に対応するよう促した結果、会員が浄化槽撤去費用の一部を負担することで和解が成立し、和解条項に則った支払いがなされたことから、解決届が提出された。

### 解決事例 7 申出人：買主 会員：媒介

◆申出人は、会員を媒介として本件中古土地建物を購入したが、外壁が隣地境界線との間隔を満たしていない建築基準法違反の建物であることが判明した。会員から受けた契約時の重要事項説明では、物置の外壁なので建築基準法の対象外であり問題はないとの話を聞き購入を決めていた。申出人は、建築基準法に適合させるための改修工事費用(外壁の撤去費用)を会員に請求するも、会員がこれに応じないことから、苦情解決申出を行った。

■両者から事情聴取を行った結果、会員が外壁撤去費用全額を申出人に支払ったことから、解決届が提出された。

## 3 弁済認証申出⇒認証決定事例

今年度、本会になされた認証申出の中から、認証決定された事案を紹介します(※実際の認証申出事案を基にしていますが、申出内容や債権額等は簡略化しています)。

#### 認証事例 1

申出人：買主 会員：媒介

☆会員が申出人から預かった売買代金を売主に渡さずに着服したことから、その返還を求めた損害賠償請求事例

#### ● 事案の概要

平成23年6月、申出人は本件土地を現地確認し、会員を通じ売主に対して手付金として297万円を支払った(申出人は売主から297万円の領収証を受領)。

同年7月、申出人は、会員の媒介で本件土地を1625万円で購入する契約を締結するとともに、会員に仲介手数料として50万円を支払った。申出人は、仕事で海外にすることが多いことから、本件取引に関してはすべてを会員に任せていた。

その後、申出人は、会員に言われるまま、中間金として2回にわたって計1000万円(600万円・400万円)を、そして、残代金として328万円の合計1328万円を会員名義の銀行口座に振込んだ。ところが、会員は、申出人から売買代金として振込まれた1328万円を売主に渡していなかったことから、本件土地は第三者に売却されてしまった(売主からは手付金297万円が申出人に返還された)。

申出人は、会員に預けた売買代金が売主に渡っていないことを知らず、建築計画を進めようとしていた際に、本件土地が既に第三者の所有名義になっていることを知ったことから、会員に対して、仲介手数料50万円および売買代金1328万円の合計1378万円の返還を求めた。

会員は申出人から預かった売買代金を着服したことを認め、仲介手数料を含めた合計1378万円を分割返済することを約す誓約書を申出人に差し入れた。

申出人は、やむなくこれを受け入れ、会員も暫らくの間は誓約書の内容に沿った分割返済を続けていた。

しかし、会員は、申出人に対して合計1005万円を支払ったところで所在不明となった。そこで、申出人は、会員から返済を受けられなかった残金373万円の損害賠償を求めて、本会に認証申出を行った。

#### ● 結論 認証373万円

会員は、本件取引の媒介として申出人から売買代金を預かりながら、これを自ら費消したことを認めている。そして、証拠資料として提出された領収証及び銀行口座の預金通帳(写し)からは、会員が申出人に対して25回にわたり合計1005万円を返還している事実が確認できる。

そして、本会の調査により会員が所在不明であることが明らかになっていることから、会員が申出人に差し入れた誓約書に基づく返還金額の残金373万円が支払われる見込みはない。

よって、会員の申出人に対する本件宅建取引上の債務である1378万円の残金373万円を認証と判断した。

#### 認証事例 2

申出人：買主 会員：媒介

☆建築基準法上の接道要件を満たしていない違法建築物であったことから、会員の不法行為に基づく損害賠償を求めた事例。

#### ● 事案の概要

平成7年6月、申出人の夫を買主、会員を媒介として本件新築土地建物を4600万円で購入する契約を締結し、売買代金全額を支払って決済が完了した。

平成25年5月、申出人の夫が死亡したことにより、妻である申出人が当該物件を相続したため売却を検討したところ、本件建物が建築確認申請どおりの建物ではなく、完了検査を受けていない違法建築物であることが判明した。契約時の重要事項説明書には、接道要件を満たしていない違法建築物であることについての記載はなく、その説明もなかったことから、平成26年5月、申出人は、会員に対して、会員の不法行為に基づく損害賠償請求訴訟を提起した。その結果、裁判所は、申出人の会員に対する本件媒介契約上の不法行為に基づく損害賠償請求権を認定した(判決確定)。そこで、申出人は確定判決に基づき3729万円の支払いを求めて、本会に認証申出を行った。

#### ● 結論 限度額認証1000万円

裁判所は、会員の申出人に対する本件取引の媒介業者としての不法行為を認定しており、判決も確定していることから、申出債権が会員との宅地建物取引に基づく申出人の損害であることが立証されている。

よって、裁判所が認定した申出人の損害額は、申出人と会員との宅地建物取引と相当因果関係のある損害と認められる。しかし、会員は本店のみの営業であり支店を持たないことから、1000万円の限度額認証と判断した。

## 4 手付金保証制度・手付金等保管制度

本会は、前述の苦情解決業務や弁済業務以外にも、取引の安全を図るために下記の業務を実施しています。

### 1. 媒介物件の手付金保証制度

この制度は、業法第41条に基づく手付金等の保全措置ではなく、本会の任意の制度であり、媒介(仲介)物件について、買主が売主に支払った手付金の保証を行っています。指定流通機構に登録された一戸建て・マンション・宅地を本会会員の媒介により購入した場合の、買主が支払った手付金の安全確保を図るための制度です。

本会が発行する「手付金保証付証明書」があれば、万一、契約が解除され、売主が手付金を返還しないような事故が起こった場合に、売主に代わって本会が買主に手付金と同額の保証をします。

なお、本制度の利用については下記の表の要件を全て満たしていることが必要であり、1つでも要件を満たさない取引は適用とはなりません。

そして、保証料については無料となり、利用申請手

続きは本会の客付媒介業者を経由して行います。

## 2. 手付金等保管制度

本会は、国土交通大臣の「指定保管機関」として、業法第41条の2による「完成物件」の手付金等の保全措置である手付金等保管事業を行っており、この制度を利用した場合、買主が支払う手付金等は、対象取引が完了するまで本会で「保管」することになります

ので、買主である一般消費者は、万一の時には手付金等を取り戻すことができます。

なお「未完成物件」に対する手付金等保管制度はありませんので、未完成物件について業法第41条による手付金等の保全措置を講じる場合には、銀行その他の政令で定める金融機関又は国土交通大臣が指定する者による手付金等保証制度を利用することとなります（本会では実施していません）。

### 手付金保証制度・手付金等保管制度対比表

	手付金保証制度	手付金等保管制度
主 旨	取引の活性化と消費者へのサービス	業法上の規制（保全措置の1つ）
売 主	一般消費者	宅地建物取引業者（自ら売主）
買 主	一般消費者	一般消費者
対象取引	<ul style="list-style-type: none"> <li>保証協会会員が客付けた取引で指定流通機構登録の国内所在物件</li> <li>建物または660㎡以下の宅地（地目が宅地）</li> <li>設定登記されている抵当権の額もしくは根抵当権の極度額またはその合計額が売買価格以下であること</li> <li>差押、仮差押が設定登記されていないこと</li> <li>売主、買主ともに宅建業者及びその役員以外の者であること</li> <li>宅建業者の従業員または親族等、その名義に関係なく営業とした売買でないこと</li> <li>宅地建物取引業者以外の者が業とした売買でないこと</li> <li>宅地建物取引業者が売主の代理となっていないこと</li> <li>売主と登記名義人が同一であること</li> <li>売主と抵当権等の債務者が同一である、または相続等の場合に、それを証する書類があること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>保証協会会員が売主となる宅地または建物（完成物件のみ）の売買に関して受領する金員であること</li> <li>取引物件の引渡し及び所有権移転登記前に受領しようとする手付金等の合計額が、1,000万円または売買価格の10%を超える場合（手付金等の合計額が保全措置の対象金額以上であること）</li> </ul> <p>※手付金等とは、申込証拠金、契約金、手付金、中間金その他の名称を問わず、最終的に売買代金に充当される金員</p>
保証又は保管の期間	手付金保証付証明書発行から所有権移転または引渡し完了まで	保証協会が手付金等を受領した時から所有権移転登記と引渡しの両方が完了するまで ※この場合の所有権移転登記完了とは、移転・保存登記に必要な書類が売主から買主に交付された場合も含む
保証限度額	<ul style="list-style-type: none"> <li>1,000万円または売買価格の20%に相当する額のうち低い方</li> <li>ただし手付金の元本のみ</li> </ul>	—
業 法	—	宅地建物取引業法第41条の2

※手付金保管制度における「完成物件」の取引とは、売買契約締結時点の状態から、取引目的物に一切手を加えないで引渡す取引のことをいいます。たとえば、土地のみの取引であったとしても、契約締結後に造成等を実施したうえで引渡すことになっているような場合には、その土地は「未完成物件」となりますので、手付金等保管制度は利用できません。

※手付金保証制度・手付金等保管制度は、ともに全宅保証協会の会員のみが利用できる制度であり、保証料・保管料は無料です。また、利用にあたっては、各都道府県に設置されている本会の地方本部が受付窓口となりますので、利用を希望される本会会員の皆さまは、所属する地方本部の担当窓口までお問い合わせください。

#### ★お詫びと訂正

紙上研修 第177号（2019年1-2月号）の「自然災害と安全確保の法的問題（後編）」の「2 賃貸人の責任 1.概説」の中で「土地の賃貸借でも、賃借人には修繕の義務があります」と記載されていましたが、「賃借人」の部分は「賃貸人」の誤りでしたので、お詫びして訂正いたします。

#### ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが、「文書」で下記宛先までご郵送くださいますようお願いいたします（電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただきます）。なお、個別の取引等についてのご質問・ご相談にはお答えできません。

#### ●ご送付先

（公社）全国宅地建物取引業保証協会紙上研修担当  
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3

ご存じですか？

全宅保証Web研修

検索

Web研修動画  
配信スタート





# 不動産関連アーカイブ

国土交通省

平成30年11月30日

## 犯罪収益移転防止法施行規則の一部改正について

犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則の一部を改正する命令が公布・同日施行（一部を除く）され、「宅地・建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介」を行うに際し同法が義務付ける本人特定事項の確認にあたり、効率的な本人確認ができるよう、オンラインで完結する確認方法を新たに認める改正がなされました。



平成30年12月21日

## 消費税率の引上げに伴う住宅取得支援策に関する対応について

平成31年度税制改正大綱と平成31年度政府予算案が閣議決定され、消費税率10%への引き上げに伴う住宅取得支援策として、「住宅ローン減税の拡充」や「次世代住宅ポイント制度の創設」等が盛り込まれました。これに関連し、国土交通省より消費税率引き上げに伴う住宅取得支援策について、周知依頼がありました。



平成30年12月25日

## 共生社会の実現に向けた施策の推進について

新たな外国人材受入れのための在留資格を創設する「出入国管理及び難民認定法及び法務省設置法の一部を改正する法律」が平成31年4月1日に施行されます。また、「外国人材の受け入れ・共生のための総合的対応策」が決定されました。これを受け、国土交通省より外国人が支障なく住宅を探し住まうことができるための支援活動に対する協力依頼がありました。国土交通省では、賃貸人・仲介業者・管理会社のための実務対応マニュアル「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」を参考資料として公表しています。



平成30年12月27日

## 「消費税の引上げに伴う価格設定について(ガイドライン)」について

消費税の引き上げ前後で消費者の方に安心して購買いただくために、消費税引き上げ前後に柔軟に価格付けができるよう、政府において「消費税の引き上げに伴う価格設定について（ガイドライン）」が取りまとめられました。



平成30年12月28日

## 次世代住宅ポイント制度の内容について

国土交通省は、12月28日、同省ホームページに「次世代住宅ポイント制度の内容について」公表しています。



# 全宅連・全宅保証アーカイブ

全宅連・全宅保証

平成31年1月11日

## 賀詞交歓会を開催



石井啓一国土交通大臣が来賓挨拶



坂本久会長が挨拶

全宅連、全宅保証は、都内のホテルで新年賀詞交換会を開催しました。坂本会長は挨拶で「安心R住宅事業を活用し、既存住宅の流通促進策をより一層推進していく」と述べました。石井啓一国土交通大臣をはじめ多数の来賓が出席しました。



## 全宅連

平成31年2月8日

### 全宅連安心R住宅の制度概要を解説した動画配信を開始



「全宅連安心R住宅」について、さらなる普及促進および一般消費者の理解を深めることを目的に、全宅連安心R住宅の制度の概要や特徴、メリット等を解説した動画配信を開始しました。

## 全宅保証

平成31年2月

### Web研修動画 新しい研修動画を追加しました！



宅地建物取引士および宅地建物取引業従事者等に対する知識の向上および宅地建物取引における紛争の未然防止のため、研修用動画を配信しています。平成31年2月から新しい研修動画を追加していますので、是非ご覧ください。

※ご利用いただくには、ログインIDとパスワードの設定が必要となります。

[NEW コンテンツ]	
(法令改正)	
平成30年度	宅建業法の改正 ～重説・契約書の変更、400万円以下の物件の手数料について～
(判例事例)	
平成30年度 事例1	がけ条例に関する説明義務違反、多額の損害賠償責任を負う！
平成30年度 事例2	不利益事実の不告知を理由とする売買契約の取消し
平成30年度 事例3	不動産業者による立ち退き交渉と弁護士法違反
平成30年度 事例4	過去の集中豪雨被害について、説明すべき義務はあるか？

全宅保証 HP



ハトサボ



## 消費税率引き上げに伴う経過措置について

国税庁消費税室／「経過措置の取扱いQ&A」基本的な考え方編、具体的事例編から

本年10月に消費税率が引き上げられることに伴い、税率引き上げに係る経過措置について、国税庁より「平成31年（2019年）10月1日以後に行われる資産の譲渡等に適用される消費税率等に関する経過措置の取扱いQ&A【基本的な考え方編】【具体的事例編】（平成30年10月・国税庁消費税室）」が公表されています。

内容については、新築住宅等に関連する「工事の請負等の税率に関する経過措置」や住宅以外の建物賃貸借契約等に関する場合の「資産の貸付けの税率等に関する経過措置」に係る詳細な取扱いが記載されています。

なお、「仲介に係る消費税及び地方消費税の経過措置の適用の有無」については、国土交通省より別途通知が予定されています。

※ 本件についての詳細は、各国税局もしくは所管の税務署まで。

【基本的な考え方編】

【具体的事例編】



ご利用ください  
無料電話相談

03  
5821  
8113

弁護士による  
法律相談

(会員限定・完全予約制)

第2・4金曜  
13時～16時

3/22・4/12・4/26



税理士による  
不動産税務相談

第3金曜  
正午～15時

3/15・4/19・5/17

不動産契約書及び  
重要事項説明書書式に  
係る無料相談

毎週 月・火・木・金  
13時～16時半





全宅連が運営する不動産情報検索サイト

## 「ハトマークサイト」からのお知らせ

# 「ハトマークサイト」 LIFULL HOME'S B2B 連動オプション スタート!

## 「ハトマークサイト」 LIFULL HOME'S B2B 連動オプション」 について

「ハトマークサイト登録・検索システム」に登録した客付け可物件を、株式会社 LIFULLの運営する業者間サイト「LIFULL HOME'S B2B」に物件公開することができる機能です。連動・公開は無料でご利用いただけます。

### ご利用方法

ご利用にはお申し込みが必要です。お申し込みにつきましては、ハトマークサイトからお願いいたします。本オプションの内容、ご利用条件、連動できる物件等の詳細につきましてはページ下に掲載のQRコードからご確認ください。

「ハトマークサイト登録・検索システム」から、株式会社LIFULLの運営する業者間サイト「LIFULL HOME'S B2B」に物件公開ができるようになりました。  
(無料)



### 注意事項

- 「ハトマークサイト登録・検索システム」を利用できる宅建協会会員（ハトマークサイトIDを所有している方）で、かつ、お申し込み後株式会社LIFULLの審査を経た企業がご利用いただけます。
- お申込は店舗単位となります。
- 一部の地域は対象外です。
- 連動された物件は、業者間サイトのみに公開されます。一般消費者向けサイト（LIFULL HOME'S）に物件情報を公開するには、別途株式会社LIFULLとご契約が必要です。（お問い合わせ：0120-462-389）

### お問い合わせ → 株式会社LIFULL

電話 0120-462-389 9:00~19:00（土・日・祝日を除く）

携帯 携帯電話からは下記までお問合せください。  
050-5577-746

mail support@homes.co.jp fax 03-6862-9964

## まだあります! ハトマークサイトの便利な機能

### 提携サイト[アットホーム社] 「ATBB(不動産会社向け)のみ公開」

#### 無料キャンペーン!!

キャンペーン期間

2019年6月30日(日)まで

ハトマークサイトから「ATBBのみ公開」が全種目・何件でも無料にてご利用いただけるキャンペーンを実施中です。

全国で約48,000店(※)が利用している「不動産業務総合支援サイトATBB」は、アットホームの「不動産情報ネットワーク」上へ、物件情報の登録・公開、公開された物件情報の検索・入手ができるアットホーム加盟店向けサービスです。

**成約チャンスの拡大に、是非、  
当キャンペーンをご利用ください。**

※2019年1月1日現在、「不動産業務総合支援サイトATBB」を導入している店舗は全国で48,161店です。



### 「SUUMO連動オプション」の ご案内

「ハトマークサイト」にご登録された物件情報を、不動産情報ポータルサイト「SUUMO」にも一括登録連動ができるサービスです。一括連動を行うことで、ご登録作業のご負担を軽減いたします。

#### ご利用条件

- ハトマークサイト登録・検索システムを利用できる方（ハトマークサイトIDを所有している方）
- 株式会社リクルート住まいカンパニーの所定の審査を経た企業

#### ご利用料金

- 初期費用 1,000円(税別)、月額 2,000円(税別)

※なお、本オプション利用開始にあたり、これから「SUUMO」に入会される場合、月額2,000円(税別)が無料になります。

【上記※ご利用条件期限：2019年3月末まで】（2019年4月以降のご利用条件に関しては、ハトマークサイトをご確認ください）  
（初期費用1,000円(税別)については、ご負担いただけます）

- SUUMOへの物件掲載料金は別途必要です。詳しくは、㈱リクルート住まいカンパニーにお問い合わせください。本オプションの内容、ご利用条件、掲載料金等の詳細につきましては以下のQRコードからご確認ください。

ハトマークサイトログイン後、トップページ右側バナーをクリックいただき、  
詳細ページにてご確認ください。

