

衆議院が突如解散され、総選挙が行われました。選挙の度に思いますが、候補者は選挙活動で「〇〇をやります」と言って当選した後、その結果をどれだけ検証しているかということです。特に少子化問題については、全く成果が出ていないと思います。いつまでに出生率を何%引き上げます、という明確な目標を立て、達成できなければ議員辞職をするくらいの覚悟がないとやっても意味がないと思います。

今の政治家の明確な目標は「当選すること」です。もちろん、すべての政治家がそうではないと思いますが、当選すれば政策がうまくいかなくても何も責任を問われないからかもしれません。

目標に対する成果を目に見える形にした後に選挙を行う方が、国民も判断しやすいのではないのでしょうか。
代表取締役 和気智宏

不動産取引におけるクーリングオフ

訪問販売や通信販売などで「クーリングオフ」という言葉をよく耳にします。急いで契約させるようあり、冷静な判断ができない状態での契約から消費者を守るということが目的です。では不動産取引の中でのクーリングオフとはどのようなものなのか、解説いたします。

不動産取引のクーリングオフとは、
「**宅建業者(不動産業者)が売主**である契約で、宅建業者の**事務所等(※)以外で買受の契約**を行った場合、**8日以内であれば無条件で白紙解除**ができる」というものです。

※宅建業者の事務所等とは、売主または仲介業者である宅建業者の事務所のことで、宅地建物取引士を置くべき案内所なども含まれます。

事務所ではありませんが、**買主が自宅や勤務先等を契約場所として指定して行われた契約**についても、事務所等と同様、クーリングオフの対象とはなりません。

クーリングオフはあくまで契約の場合であって、「購入申込書」段階での話ではございません。物件をご案内された現場で購入申込書を書いて提出する場合がありますが、これは売買契約前までにキャンセルしてもペナルティはありません。

不動産取引の中ではクーリングオフの他に「**手付解除**」という条項もあります。手付金を放棄(売主に差し上げる)するというペナルティを負えば、どんな理由であれ契約を解除することができます。

ご不明な点がございましたらお気軽にお問い合わせください。



一棟売却マンション(オーナーチェンジ)

真和瀬谷ビルII

価格 **9,800万円**

□物件概要

●所在：横浜市瀬谷区瀬谷1丁目
●交通：相模鉄道本線「瀬谷」駅 徒歩14分 ●土地面積：164.70㎡(公簿) ●土地権利：所有権 ●地目：宅地 ●建物面積293.54㎡ ●構造：鉄筋コンクリート造3階建 ●総戸数：8戸 ●用途地域：準住居地域 ●建ぺい率：60% ●容積率：200% ●道路：南東側22m公道・南西側4.5m私道 ●施設：個別プロパンガス・本下水・公営水道 ●引渡：即可(残金清算後) ●現況：賃貸中 ●取引態様：仲介 ●広告有効期限：2026年3月31日



8戸中7戸賃貸中
満室想定表面利回り
6.6%

相続税対策に新たな税制改正



相続税対策の基本は、賃貸用のアパートやマンションを購入すると、相続財産評価は**時価ではなく路線価で評価**される、というものです。

路線価は時価の40%~70%と言われ、相続財産評価を軽減させることができます。さらに貸付用不動産には**小規模宅地の特例**があり、土地の評価を50%に軽減できるので、更に節税が見込めます。

小規模宅地の特例は、すでに「**3年ルール**」があり、相続開始前3年以内に貸し付けを始めた宅地については**50%減の適用外**となります。税制改正で令和9年より、新たに「**5年ルール**」が加わります。これは相続開始前5年以内に取得した賃貸用不動産の相続財産評価は**路線価ではなく時価の80%を目安に評価**されます。

今までのように買ってすぐには相続税対策とはならず、5年待たないと本来の相続財産評価とはなりません。

最近、減税が騒がれている中、さりげなく増税が行われておりました。

オーナーの責任についての判例

マンションの1階部分の部屋を所有しているオーナーが、大雨による内水氾濫で一部床上浸水し、被害を被った賃借人より以下の3点について訴えられた時の判例です。

1 室内の清掃

オーナーは、賃借人に対し、室内の清掃や修繕を行わなければなりません。

2 清掃期間中の宿泊費

オーナーは、故意過失がない限り清掃期間中の賃借人の宿泊費を負担する必要はありません。ただし、マンションを使用できなかった日数分は家賃を減額する等の対応が必要な場合がございます。

3 家具等の賠償

オーナーは、故意過失がない限り、家具等の賠償義務はありません。(家具等は賃貸の目的物ではなく、賃借人が管理責任を負うため)

契約行為には様々なことが想定されます。契約の条文や内容をよく聞き、確認の上契約することをお勧めします。もしもの場合は弁護士等の専門家に相談してください。

