

# 登記

Vol.63

## 住宅用家屋を登記する際の 登録免許税について ③

相馬登記司法・調査士事務所(監修 相馬計二)  
担当司法書士 森川 泰夫

**【プロローグ】**  
前回に引き続き、住宅用家屋を登記する場合の登録免許税の軽減についての具体事例を説明します。

### ◎店舗・事務所等、業務併用住宅の場合

店舗併用住宅や事務所併用住宅の場合、原則的には「個人の住宅の用に供する家屋」には該当しません。ただし、店舗併用住宅や事務所併用住宅の場合でも、当該家屋の90%を超える部分が住宅である場合は「個人の住宅の用に供する家屋」に該当するものとし、住宅用家屋の軽減を受けることができます。住宅部分の面積が90%を超えるか否かは図面等で判断します。

### ◎別棟の車庫、物置がある場合

自己居住用家屋と一体となって自己利用の別棟の車庫、物置があり、当該車庫、物置と住宅とをまとめて登記する場合は、全体として住宅用家屋の軽減を受けることができます。この場合、適用要件の「登記床面積が50㎡以上である」とこの判定は、住宅と車庫、物置の面積の合計で行います。

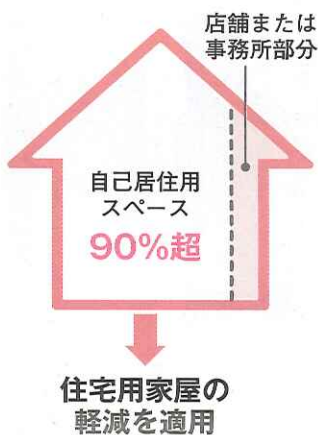
なお、自己利用の車庫、物置がある場合は、店舗併用住宅や事務所併用住宅の場合と異なり、住宅部分の面積が90%を超えることは要件とされていません。

### ◎建築後20年(一定の場合)は25年超経過している家屋の場合

住宅用家屋の軽減を受ける要件として「取得の日以前20年(鉄筋コンクリート造等耐火建築物の家屋については25年)以内に建築された家屋であること」があります。

しかし、建築後20年(一定の場合)は25年超経過している家屋の場合でも、当該家屋が現行の耐震基準に適合しており、建築士等が発行する「耐震基準適合証明書」を添付した場合、住宅用家屋の軽減を受けることができます。なお、昭和56年6月1日以降に着工された家屋については、現行の耐震基準を満たしていると考えられるもの、建築後20年(一定の場合)は25年超経過している家屋の場合は同様の扱いとなります。

### ●業務併用住宅の場合



なお、耐震基準に適合していることを証する書面は、「耐震基準適合証明書」のほか「住宅性能評価書」「既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書面」が認められています。

### ◎抵当権設定登記等の登録免許税の軽減

抵当権設定登記等に関しては「新築または取得をするための資金の交付」に対して住宅用家屋の軽減を受けることができます。住宅ローンの借り換えのために行う場合は、取得を伴わないため、住宅用家屋の軽減を受けることはできません。また、根抵当権設定登記を行う場合は、新築または取得をするための資金の交付と特定できないため、住宅用家屋の軽減を受けることはできません。

その他、登録免許税の軽減に関してはさまざまな事例があります。具体的な対応については最寄りの司法書士にご相談ください。

# 民事法

Vol.399

## リフォームの騒音振動がマンション下室の妊婦に被害を及ぼす懸念で管理組合の工事中止要請が容認されたケース

弁護士 高津 公子

**【ご相談】**  
「マンションの7階に家族で居住しています。直上室の改修工事で激しい騒音振動が発生。がまんできないほどのです。工事差止め等の請求はできますか？」

### ◎管理組合を通じて申入れを

最近の判例でリフォームの騒音振動問題を検討しましょう。

高層マンションの2902号室(29階)と30階のメゾネット型区分所有建物)を競落したAが、リフォーム工事を発注。まず平成23年12月14日から16日まで、30階の浴室立ち上がり部分の解体工事(ボールを使用を開始しました。現場真下はB所有の2901号室の寝室でしたが、Bの妻は妊娠5カ月で悪阻に苦しむ、14日朝の解体工事の猛烈な騒音振動に多大なストレスを受けました。Bは同日、管理組合理事長に工事の騒音振動が妻と胎児の生命身体に回復困難な被害を及ぼす懸念を伝え、組合から工事関係者に配慮を求めよう依頼しましたが、翌日も9時に猛烈な振動と大音響が響き渡りました。Bは工事人に「妻が妊娠しており朝早くから騒音を伴う工事は控えてほしい」と苦情を伝え、同時に管理組合に再度対処を求めました。同日午後6時頃、Aと工事人がBを訪ねて面談。Bは妻の妊娠や寝室の位置関係を説明し、Aらは「明日以降の午前中はそのような音は出さない」と約束しました。ところが16日9時頃開始された工事の騒音振動は前日と同様であったため、Bが管理会社に抗議すると騒音が止まったが、Bが外出した後、再び騒音が生じた。Bは理事長宛ての文書で「騒音と振動が生じる原因を究明し、妻のストレスを軽減する方法を施工会社に」とらせること、長引けば法的手段を取らざるを得ない」と申し入れました。理事長は連続3日間Bの抗議を受けたことに危機感を募らせ、17日中に各理事にメール等で連絡を取り、理事会として本件工事の中止を求める旨の決議をまとめ、理事長がAに「工事に関するお願い」なる書面を交付して工事中止を申し入れ。管理会社は施工会社に「理事会決議による19日からの工事中止申入れ」をメールで送信。19日朝、工事関係者の入館を有形力の行使をせずに(口頭の説得で)阻止しました。

Aは地裁に工事妨害禁止仮処分を申立て、平成24年3月1日同事件の和解が成立。次いでAは管理組合と管理会社を共同不法行為で提訴し、規約所定の招集手続きを経ない理事会決議は無効であるとし、12月19日から3月1日までの工事延期の賃料相当損害金、慰謝料、弁護士費用合計金616万円の賠償を請求しました。

地裁は被告の中止要請に違法性はないとAの請求を棄却。Aの控訴で高裁は「理事会の招集は1週間前までに召集するほか別段の定めをすることができると規定にある」(後日正規の招集手続きで理事会が開かれ、前記決議は追認された)と控訴を棄却(東京高裁平成26年10月1日判決。判例秘書L06920598)。本件も管理規約に騒音等規制があるはずで、管理組合に申入れ、組合が動いて中止や是正を求める方法が妥当でしょう。





# 税務

Vol.357

## 不動産に関する 税金の改正について③

税理士・不動産鑑定士  
千葉商科大学大学院会計ファイナンス研究科客員教授 井出真

【ご相談】  
「平成27年度税制改正のうち、不動産に関するものについて教えてください」

### ◎不動産の取得・保有時の税金(所得税以外)について

#### ●登録免許税

土地の登記と住宅用家屋に対する軽減税率の適用期限が2年延長され、いずれも平成29年3月31日までとなります(表1、2参照)。

#### ●不動産取得税

不動産取得税は、以下ようになります。

表1 土地の登記に対する軽減税率

売買による所有権移転登記	1.5%
所有権の信託の登記	0.3%

表2 自己居住用住宅に対する軽減税率

所有権保存登記	0.15%
売買による所有権移転登記	0.3%
住宅ローンの抵当権設定登記	0.1%

#### ①買取再販で扱われる住宅

宅地建物取引業者が、既存住宅を取得し、耐震基準適合要件を満たす一定の増改築等をして、取得の日から2年以内に個人(自宅として使用)に販売した場合に、課税標準の特例(100～1200万円控除)と同様の措置を新設(2年間)。

#### ②住宅および土地

標準税率が3%(本則4%)に引き下げられる特例について、適用期限を3年間延長し、平成30年3月31日までとする。

#### ③宅地および宅地比準土地(市街化区域農地、雑種地等)

課税標準である固定資産税評価額を2分の1とする特例について、適用期限を3年間延長し、平成30年3月31日までとする。

#### ④一定の新築のサービス付き高齢者向け賃貸住宅

課税標準の特例措置(原則1200万円控

除等の床面積要件の下限が30㎡(本則40㎡)に引き下げられる特例について、適用期限を2年間延長し、平成29年3月31日までとする。

#### ⑤耐震基準適合既存住宅

築年数要件(築20年、非木造住宅は築25年)を廃止する。

#### ●固定資産税・都市計画税

固定資産税・都市計画税は、以下のようになります。

#### ①土地に係る固定資産税の負担調整措置

a. 宅地等および農地の負担調整措置については、平成27年度から平成29年度までの間、条例による商業地等に係る減額および税負担増土地に係る減額を含め、現行の負担調整措置を継続。  
b. 据置年度において、簡易な方法により価格の下落修正ができる特例を継続。  
c. その他所要の措置を講じる。

#### ②特定空家等の敷地である土地

住宅用地の課税標準の特例の対象から除外。

#### ③サービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る固定資産税

当初5年度分、3分の2相当額が減額されるが、市町村の条例で、2分の1以上6分の5以下の範囲内において減額を定めることができるとし、適用期限を2年間延長し、平成29年3月31日までとする。

#### ④三大都市圏の特定市の市街化区域農地を転用して新築した一定の貸家住宅およびその敷地に係る固定資産税の減額措置

次のように見直し、その適用期限を3年間延長し、平成30年3月31日までとする。

a. 貸家住宅…最初2年(現行3年)度分▼3分の2減額、その後3年(現行2年)度分▼2分の1減額  
b. 敷地…最初3年度分▼12分の1(現行6分の1)減額

## 正しい取引のために

Vol.345

## 完全駆除に至らなかった貸室の害虫に関する、貸主の駆除努力は認められたが、借主の解約には理由があったとした事例

(二財)不動産適正取引推進機構

### 【ケース】

貸主Xと借主Yは、貸ビルの1室(約8・5坪)を賃料15万円余、敷金141万円余(賃料1ヵ月分を敷引き)、解約予告金(賃料6ヵ月分)、解約負担金(契約期間により賃料3ヵ月分又は2ヵ月分)等の条件で賃貸借し、Yは貸室においてネイルサロン等を営業していた。貸室に害虫(チヨウバエ)が頻繁に出たので、YはXに駆除を申し出て、Xは専門業者に駆除を行わせたが、発生源の特定と除去には至らなかった。契約は更新されたが、Yは、誠実な対応をしないXとの信頼関係は維持できないとして、解約通知をした上で貸室を退去した。

Xは、Yに対し、解約予告金・解約負担金・原状回復費用等の合計211万円余から敷引き後の敷金を控除した86万円余の支払いを求め、Yは、敷引後の敷金の返還及びXが害虫駆除を適切に行わなかったのは債務不履行にあたるとして損害賠償を求めた。

### 【総評】

本件は、貸室に発生した害虫に関して、貸主の駆除努力を認め、完全駆除が望ましいが不可能を強いるものではないとして、貸主の駆除努力を認めて債務不履行を認めなかった事例です。害虫の発生原因が建物内設備の機能や構造などとして貸主の債務不履行による損害賠償責任が認められた事例(東京地裁 平成24年6月26日判決)もあり、貸室内に日常的に害虫が発生するような場合には、貸主は駆除と原因究明に努める対応が求められます。

### 【解説】

裁判所は次のように判示し、Xの請求を棄却しました。

- (1) Xは、Yの使用収益に支障がないよう一定の限度で害虫駆除の義務を負うが、当該義務は不可能を強いるものではない。
- (2) Xは、必要かつ可能な対応を行ない不十分ということはできない。そもそも、害虫の発生源が建物自体の瑕疵であると認めるに足りる証拠もない。
- (3) 完全駆除に至らなかったことをXの債務不履行と認めることはできず、解約通知は約定によ

