

- 法令改正などに対応して発行される追録(有料)をさしかえるだけで常に最新内容になり、その都度、新しい書籍を購入する必要がありません。
- 改正にならない部分はそのまま利用できますので、資源保護につながり、環境にも配慮しています。
- ご希望により、さしかえ作業の無料サービスをうけたまわります。

掲載内容

第1章 総論

第1 はじめに

- 宅地建物取引業者が理解しておくべきコンプライアンス（法令遵守）とは
- 顧客が宅地建物取引業者に求めている信頼とは
- 宅地とは
- 「建物の敷地に供せられる土地」の解釈は
- 用途地域内の土地と用途地域外の土地の違いは
- 宅地建物取引業者の第三者に対する注意義務とは
- 売買契約の瑕疵担保責任に適用される法律とは

第2 宅地建物取引業

1 総論

- 宅地建物取引業法が制定されるまでの経緯と改正の経過は
- 宅地建物取引業法の全体像とは
- 宅地建物取引業法の罰則とは
- 従業者が取引相手から金員を詐取した場合の使用者の責任は
- 宅地建物取引業とは
- 宅地建物取引業の行う行為とは
- 宅地建物取引業者が禁止、制限されている行為と、課されている義務とは
- 真実を告げなかった場合とは
- 報酬額・報酬の揭示方法は
- 従業者は証明書を携帯しなければならないか
- 自己の所有に属しない宅地・建物の取引制限とは
- 賃貸住宅管理業者登録制度とは
- 賃貸住宅管理業者登録規程とは
- 賃貸住宅管理業者登録制度の手続方法は
- 賃貸住宅管理業者の業務・財産の報告義務とは
- 業務処理についての信義誠実の原則とは
- 帳簿に記載する事項は
- 賃貸住宅管理業者登録制度における遵守すべき事項とは
- 秘密を守る義務とは

2 免許・名簿

- 不動産業のうち免許を要するものは
- 免許制度とは
- 宅地建物取引業の大臣免許と知事免許の違いは
- 不動産証券化と宅地建物取引業免許の関係は
- 免許を受けるための要件は
- 免許の申請手続の流れと免許の効果とは
- 免許証の交付と営業開始までの流れは
- 免許の更新、免許証の書換え、免許換えの違いは
- 無免許事業とは
- 無免許者が免許業者と共同して取引した場合は
- 名義貸しの禁止
- 名義貸し行為に対する措置等と取引の効力は
- 無免許事業に対する処分と罰則は
- 宅地建物取引業者名簿とは
- 宅地建物取引業者名簿を変更する場合は
- 宅地建物取引業者名簿等の閲覧は
- 宅地建物取引業者名簿の具体的内容は

3 営業保証金

- 営業保証金とは
- 営業保証金制度が設けられた理由は
- 営業保証金を還付する方法は
- 営業保証金を取り戻せる場合は
- 営業保証金を取り戻す方法は
- 営業保証金は現金以外でも供託できるか
- 営業保証金を供託しなくても済む場合は

第3 宅地建物取引士

- 宅地建物取引士とは
- 宅地建物取引士制度とは
- 専任の宅地建物取引士とは
- 専任の宅地建物取引士を置かなければならない場所とは
- 宅地建物取引士の登録とは
- 宅地建物取引士の欠格事由とは
- 宅地建物取引士の登録の申請手続は
- 宅地建物取引士の登録の移転手続とは
- 宅地建物取引士の登録変更、死亡届とは
- 業務において、宅地建物取引業者及び宅地建物取引士が処罰の対象となる違法行為は

第4 宅地建物取引業保証協会

1 総論

- 宅地建物取引業保証協会とは
- 宅地建物取引業保証協会創設の経緯は
- 宅地建物取引業保証協会の業務は
- 宅地建物取引業保証協会の苦情解決業務は
- 宅地建物取引業保証協会の研修業務は
- 宅地建物取引業保証協会の弁済業務は

- 宅地建物取引業保証協会の一般保証業務とは
- 宅地建物取引業保証協会が行っている手付金等保管業務とは

2 苦情処理

- 苦情処理の具体的な仕組みは
- 苦情解決申出書の提出方法は

3 弁済

- 弁済の仕組みとは
- 弁済を受けようとする時の手続は
- 還付請求とその後の手続は
- 取引により生じた債権とは
- 宅地建物取引業者間取引により生じた債権

第5 宅地建物取引業に関するその他の規制

1 消費者保護に関する規制

- 消費者契約法とは
- 消費者契約法の対象となる契約は
- 消費者契約の申込み、承諾の意思表示を取り消すことができる場合は
- 消費者契約における重要事項とは
- 契約が取り消された場合どうなるか
- 取消権の行使期間は
- 契約に際し詐欺や強迫を受けた場合の取消権は
- 事業者の損害賠償の責任免除条項が無効になる場合は
- 事業者の損害賠償の責任を免除する条項の有効性の例外は
- 消費者の利益を一方的に害する条項はどうなるか
- 事業者に差止請求ができる場合は
- 消費者裁判手続特例法とは
- 工事完了前の宅地建物に関する契約締結等の時期の制限とは

2 その他の法令による規制

- 借地借家法と旧借地法・旧借家法の関係は
- 借地借家法の借地権に対しての特別な定めとは
- 借地借家法の建物賃貸借契約に対する特別な定めとは
- 借地借家法の強行法規定とは
- 都市計画法とは
- 市街化区域と市街化調整区域の区分は
- 敷地と道路の接道義務とは
- 景観法とは
- 建築物の建設に際して景観法との関係で留意すべき事項は
- 土壌汚染対策法による汚染状況の調査義務とは
- 土壌汚染対策法で説明しなければならない重要事項は
- 土壌汚染についての調査・説明義務は
- 犯罪収益移転防止法とは
- 犯罪収益移転防止法による確認記録の作成義務とは
- 犯罪収益移転防止法により宅地建物取引業者が負うその他の義務は

第6 行政処分

- 宅地建物取引業者に対する行政処分とは
- 「指示」を受ける場合は
- 「業務停止」を受ける場合は
- 「免許取消し」を受ける場合は
- 宅地建物取引業者が免許を受けていない他の都道府県知事から処分を受けるか
- 監督処分に対して意見を述べる機会はあるか
- 宅地建物取引士に対する行政処分とは
- 宅地建物取引士が事務禁止処分を受ける要件とは
- 宅地建物取引士の登録削除処分を受ける要件とは
- 宅地建物取引士が登録を受けていない他の都道府県知事から処分を受けるか

第2章 相談受付・調査等

第1 取引案件・相談の受付

- 戸建て住宅売買の流れと物件説明の留意点は
- マンション売買の流れと物件説明の留意点は
- 賃貸物件への入居相談の場合は
- 現場案内における物件説明の留意点は
- 賃貸物件の物件情報を流す範囲の確認とその管理は

第2 物件調査

- 調査の際に注意すべき法令上の規制は
- 物件調査の種類は
- 公図等を利用した不動産の特定方法は
- 既存住宅現況検査とは
- 建築確認・完了検査・検査済証の有無の調査は必要か
- 賃貸借契約の目的と物件使用の可能性についての調査は
- 建物賃貸借における建物敷地の調査内容は
- 販売物件の現地調査は必要か

- 法定地上権とは
- 競売における法定地上権の成立要件とは

第3 登記記録に関する事項

- 登記の調査に関し注意しなければならないことは
- 土地登記記録作成の単位は
- 区分所有建物における敷地権は
- 第4 価格査定
- 宅地建物取引業者の行う価格査定留意点は
- 土壌汚染等の瑕疵がある物件の査定は
- 「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」とは

第3章 媒介契約

第1 契約の締結等

- 媒介契約の種類は
- 媒介契約に関する宅地建物取引業法の規制は
- 媒介契約の成立要件とは
- 媒介契約は書面化しなければならないか
- 標準媒介契約約款とは
- 専任媒介契約についての規制は
- 専属専任媒介契約、専任媒介契約（狭義）の有効期間と更新は
- 指定流通機構とは
- 媒介業者を排除して他の宅地建物取引業者へ媒介依頼はできるか
- 宅地建物取引業者を介さず直接取引をした場合は
- 違約金を請求できる場合は
- 停止条件付法律行為とは
- 宅地建物取引業者による宅地建物の売却と媒介の関係とは
- 売買・交換の代理依頼を受けた場合の規制は
- 宅地建物売買の媒介業務の流れは
- 宅地建物取引業者が中古物件を売却・仲介する場合は
- 買信の媒介や代理の依頼を受けた場合は
- 不動産の仲介契約と宅地建物取引業者の注意義務は
- 建て賃しにおける中途解約制限条項の不備と仲介業者の説明義務は

第2 報酬

- 媒介手数料（報酬）を取りはぐれないためには
- 報酬額の制限規定は
- 具体的な報酬額の算定要素は
- 成功報酬の原則とは
- 建築条件付土地売買契約の報酬は
- 媒介契約を交わしていない当事者に対する報酬請求は
- 借地権と底地の等価交換と媒介報酬は
- 仲介業者が複数の場合の報酬請求権は
- 賃貸借の更新の仲介をした場合の報酬は
- 媒介報酬が否定される場合は
- 売買契約成立後に合意解除された場合の報酬は
- 媒介により成立した売買契約の失効における報酬の取扱い
- 一般媒介業者が排除された場合の報酬請求は
- 専任媒介業者が排除された場合の報酬請求は
- 専属専任媒介業者が排除された場合の報酬請求は

第4章 広告等

第1 法律上の制限

- 取引態様の明示義務とは
- 景品表示法における不当表示とは
- 誇大広告の禁止とは
- 広告の開始時期に制限はあるか
- 売主が無断で売買物件の広告を出すことはできるか

第2 公正競争規約

- 公正競争規約制度の仕組みは
- 公正競争規約に違反した場合の措置は
- 現況有姿分譲地の広告表示規制と規制対象媒体は
- 第3 広告例
- 私道負担がある中古住宅の広告例は
- 瑕疵事項がある中古マンションの広告例は
- 建築条件付土地の広告例は

第5章 重要事項の説明

第1 重要事項説明とは

- 重要事項説明義務の趣旨・目的は
- 重要事項説明の分類は
- 重要事項説明の内容は
- 重要事項説明の説明者、相手方は誰か
- 重要事項説明はいつするのがよいのか
- 賃貸住宅管理業における重要事項説明義務は

- 賃貸借契約の場合の重要事項説明は
- 重要事項調査はどの程度までするべきか
- 宅地建物取引業者は税金に関する説明の義務を負うか
- インターネットによる重要事項説明はどうか
- 宅地建物取引業法47条の内容は
- 宅地建物取引業法47条と同和地区の告知とは
- 書面の交付に関する説明は
- 交付すべき書面（37条書面）の作成は
- 交付すべき書面（37条書面）の記載事項は
- 書面交付義務に違反した場合は

第2 対象物件に関する事項

- 法令上の制限等の説明に関して注意しなければならないことは
- 土壌汚染に関する説明での注意点は
- 相続登記が未了の場合の説明は
- 宅地造成工事規制区域内にある場合の説明は
- 物件周囲の環境の説明義務は
- がけ条例に適合しているかどうかの説明義務は

第3 取引条件に関する事項

- 1 区分所有建物
- 区分所有マンションの売買・仲介をする際に説明しなければならない重要事項は

2 契約の解除、クーリング・オフ

- 債務不履行を理由に売買契約を解除するための要件は
- クーリング・オフの説明は
- クーリング・オフによる申込み撤回・契約解除ができる取引の説明は
- クーリング・オフによる申込み撤回・契約解除ができなくなる場合の説明は

3 損害賠償

- 損害賠償額の予定等が制限される趣旨は
- 「損害賠償額の予定」、「違約金」とは
- 損害賠償額の予定等の規制による効果は

4 手付金

- 手付金・手付解除に関する説明で注意すべきことは
- 買主も宅地建物取引業者の場合の手付金の規制は
- 手付金等の保全措置とは
- 手付金等の保全措置を講じない場合の取扱い

5 ローン特約

- ローン特約とは
- ローン特約に関する実務上の留意点は
- ローン特約の解除条件型と解除権留保型とは

第4 瑕疵担保責任に関する事項

- 瑕疵担保責任と仲介業者の責任の関係は
- 瑕疵担保保険と重要事項説明の関係は
- 瑕疵と説明義務に関する注目すべき裁判例は
- 売買契約締結後、土地に法令規制の対象になった物質が含まれていた場合は
- 瑕疵担保責任を軽減する特約は有効か
- 瑕疵担保による損害賠償請求権と消滅時効の関係は
- 住宅瑕疵担保履行法とは
- 住宅瑕疵担保履行法の住宅販売瑕疵担保保証金とは

第5 関連法令に関する事項

- 物件が土砂災害警戒区域内にある場合の説明は
- 津波防災地域づくりに関する説明事項は
- アスベストに関する説明についての注意点は
- 耐震に関する説明をする際の注意点は
- 住宅性能評価を受けた新築住宅を販売するときの留意点は
- 性能を有する新築住宅を引き渡す契約と「みなし規定」は
- 性能を有することを契約内容としない新築住宅の売買方法は
- 定期借家契約の説明は
- 土地利用の規制に関する行政指導の説明義務とは
- 重要事項として説明すべき都市計画法・建築基準法による制限は
- マンション建替円滑化法に関する説明事項は
- エコまち法に関する説明事項は

第6 割賦販売に関する事項

- 割賦販売の場合に特に説明すべき事項は
- 割賦販売契約における解除の制限とは
- 所有権留保の禁止とは

第6章 不動産契約

第1 当事者

- 契約当事者の確認資料と確認方法は
- 未成年者との取引は
- 契約を締結する能力と成年後見制度は

- 成年後見制度とは
- 成年被後見人との取引は
- 被保佐人との取引は
- 被補助人との取引は

第2 売買

- 1 契約等
- 契約書作成の目的と効用は
- 契約締結等の時期の制限とは
- 契約締結時期の規制を受ける宅地建物取引業者の行為は
- 契約締結等の規制を受ける時期は
- 契約締結等の時期の制限に違反した場合は
- 危険負担とは
- 「契約締結上の過失」とは
- 買付証明書・売渡承諾書の効果は
- 売買目的物に関する注意点は
- 付帯設備・備品に関する注意点は
- 公租・公課等の帰属と分担は
- 売買代金の支払時期・支払方法の定め方は
- 売買代金の支払、所有権移転等に関する注意点は
- 残金による抵当権の消除に関する注意点は
- 宅地建物取引業者に交付が義務付けられている37条書面とは
- 契約が無効・取消しとなる場合は
- 契約違反による解除の要件は
- 合意解除の書式は
- 付随義務違反を理由とする契約解除は
- クーリング・オフによる申込み撤回・契約解除の方法とその効力発生時期は
- クーリング・オフによる申込み撤回・契約解除の効力は
- クーリング・オフの規定に反する特約の効力は
- 手付金の授受に当たり注意すべきことは
- 売主が宅地建物取引業者の場合の手付金の規制は
- 解約手付けに関する特約の効力は
- 制限を超える額の手付金を受領してしまった場合は
- 保全措置を義務付けられる「手付金等」は
- 手付金等の保全に関する未完成物件（青田売り）の場合と完成物件の場合の違いは
- 手付金等の保全措置を必要としない場合は
- 手付金等の保全措置の方法は
- 売買契約の瑕疵担保に適用される法律の留意点と特約は

2 特殊な売買

- 土地の一部の売買は可能か
- 区分所有マンションを売買・仲介する場合の留意事項は
- 借家人（借家人）のいる土地（建物）の売買はどうなるか
- 売買の当事者が死亡したときはどうするか
- 下取契約（下取売買）における留意点は
- 農地を宅地にして売買する場合の留意点は
- 寺社が所有する土地の売買における留意点は

3 資金計画・諸費用

- ローンの計画はどのような点に注意しなければならないか
- マンションをローンで購入する場合の火災保険は
- 複数の金融機関からの借入れは

第3 賃貸借

- 1 契約等
- 賃貸人と賃借人の基本的な権利義務関係は
- 入居審査の際のポイントは
- 契約書の定めによる事前の紛争防止はできるか
- 抵当権が設定されている物件の賃貸借は可能か
- 家賃滞納時の鍵交換を契約書に定めてよいか
- 借家人はどの程度まで敷地を利用できるか
- 終身建物賃貸借制度とは
- 賃借人の連帯保証人に契約時の立会いを求めているか
- 賃貸借契約が解除されるのはどのような場合か
- ペットの飼育を禁止する特約は有効か
- 風俗営業等を禁止する特約は有効か
- 借家契約の更新拒絶は
- 借地契約の更新拒絶は
- 明渡猶予期間経過後に立退きを求める方法は
- 賃借人が死亡した場合にその契約はどうなるか
- 賃借人が行方不明の場合の対処方法は
- 任意売却によるオーナーチェンジの場合の留意点は
- 借地権の相続・遺贈は
- 借地権の譲受人による建物買取請求権の行使は
- 火災報知器の設置義務は

2 賃料・更新料等

- 賃料の増額・減額はどのようにすればよいのか

- 賃料の自動改定特約は有効か
- 滞納対策のポイントは
- 賃料滞納者に対する禁止行為とは
- 賃料滞納者の明渡しまでの法的手順は
- 明渡猶予期間の賃料はどう扱われるのか
- 更新料の意味とその説明はどうすればよいのか
- 更新料を支払うという合意は、法定更新の場合にも適用されるか

3 敷金

- 「敷金」、「保証金」、「礼金」、「権利金」の違いは
- 敷引特約の有効性は
- 敷引特約を有効とした平成23年3月判決と7月判決の異なる点は
- 賃借人の中途解約と敷金を返還しないという特約は有効か
- 賃貸人が破産した場合、敷金は返還されるのか

4 原状回復

- 原状回復に関するガイドラインとは
- 店舗・事務所の原状回復の特約の違いは
- 入退去検査票の作成とは

5 定期借家・サブリース契約

- 定期借家権とは
- 定期借家契約の仕組みは
- 定期借家契約の期間満了までに終了通知がなされなかった場合は
- 定期借家契約の実情と今後の展望は
- サブリース契約の意義・法的性質は
- サブリース契約に賃料減額請求の規定は適用されるか

6 定期借地

- 定期借地権制度とは

第7章 登記

- 登記に係る司法書士報酬の目安は
- 登記手続を売買当事者が行うことはできるか
- 権利者の知らないうちに移転登記された場合は
- 仮登記と仮処分（処分禁止）の登記の違いは
- 売買で登記名義人が死亡した場合は
- 登記名義人が死亡している場合は
- 相続登記における共有名義のデメリットは
- 二世帯住宅の登記手続は
- 相続人不存在の場合の所有権移転登記は
- 中間省略登記はできるか
- 公図を訂正するときは
- 建物がないのに滅失登記されていないときは

第8章 税金

第1 売買

- 不動産を売るとき税金は
- 不動産を買ったときの税金は
- 不動産を安く売った場合の税金は
- 不動産を譲渡担保にした場合の課税関係は
- 宅地建物取引業者の不動産売買に関する税法上の優遇は
- 売買前後の固定資産税の計算方法は
- 分割払で不動産を売却したときの税金の取扱いは
- 住宅購入資金の贈与を受ける場合に利用できる特例は
- 二世帯住宅と小規模宅地等特例の適用関係は
- 土地が取用される場合の税法上の優遇は
- 事業用資産の買換え特例とは
- 居住用財産の買換え特例とは
- 等価交換での税務上の問題は
- 先祖代々所有する山林を造成して売却したときの税金は

第2 賃貸借

- 借地権を設定した場合の税金は
- 個人が法人に土地を貸した場合の税金は
- 借地権の保証金に係る税金は
- 借地権の更新料を受け取る際の税金は
- 立退料の課税関係は
- 共同ビルを建築した場合の借地権に対する課税は
- 建物の貸付けで家賃をとる場合の税金は
- 敷金を返さなかったらいつの所得になるか
- 借家権を譲渡した場合の税金は

索引

- 事項索引
- 判例索引

●内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

内容見本 (B5判縮小)

売 買 売買行為の責任

不動産取引を
めぐるトラブル
の相談内容を
具体的に掲げ
ています。

トラブル解決の
手立てや手続を
簡潔に示して
います。

○購入した新築建物の耐震強度不足が判明したら

新築建物を購入後、念のために、業者に耐震強度を調べてもらったところ、建物の耐震強度の不足が判明しました。このような場合に、新築建物の買主は、売主に対して、どのような請求をすることができるでしょうか。

◇新築建物の契約不適合に基づく責任追及

売買契約の目的物の品質が契約の内容に適合しない場合（契約不適合）には、買主は、売主に対し、修繕等の履行の追完請求（民562）、代金減額請求（民563）、損害賠償請求（民564・415）または売買契約の解除（民564・541・542）、売買代金の返還を求めることができます。

購入した新築建物の耐震強度の不足があった場合、新築建物の品質につき契約不適合が認められるため、買主は、売主に対し、①修繕等の履行の追完請求、②代金減額請求、③損害賠償請求または④売買契約の解除をすることができます。さらに、売買契約の解除をした上で損害賠償請求をすることも可能です。

本件においても、新築建物の買主は、まず、通知書等の書面にて、新築建物の耐震強度について修繕等の履行の追完請求をし、追完請求が不可能な場合には、代金減額請求、損害賠償請求または契約の解除をすることになります。

売 買 売買行為の責任

額請求、損害賠償請求または解除をすることになります。

売買契約の目的物の契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、公平の観点から、買主は追完請求ができません（民562②）。

書式例 ○通知書

通 知 書

令和〇〇年〇月〇〇日

東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号

〇〇株式会社

代表取締役 乙川二郎 殿

東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号

甲野太郎 御

電話〇〇（〇〇〇〇）〇〇〇〇

記

私は、令和〇〇年〇月〇〇日、貴社を売主として、下記建物（以下「本件建物」といいます。）の売買契約を締結いたしました（以下「本件契約」といいます。）。
（物件の表示） …（略）…

そして、私は、貴社より、令和〇〇年〇月〇〇日、本件建物の引渡しを受けました。

しかしながら、本件建物の引渡し後に、私が〇〇株式会社に依頼しました本件建物の耐震強度検査の結果によりますと、本件建物の耐震強度が不足していることが判明しました。そのため、本件建物は、その品質が本件契約の内容に適合していません。

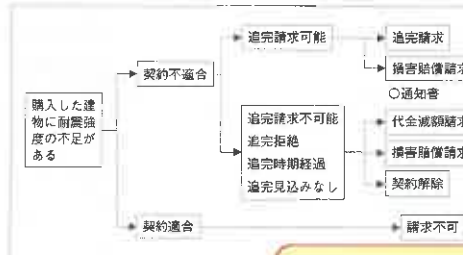
不動産取引トラブル解決文例書式集

★本書は、経清的な加除（さしかえ）式書籍です。

- 法令改正などに対応して発行される追録(有料)をさしかえるだけで常に最新内容になり、その都度、新しい書籍を購入する必要がありません。
- さしかえない部分はそのまま利用できますので、資源保護につながり、環境にも配慮しています。
- ご希望により、さしかえ作業の無料サービスをうけたまわります。

トラブル解決の流れを
フローチャートで示し、
必要な書式名を掲げ
ています。

売 買 売買行為の責任



トラブル解決の手立てや手続の
法的な留意点等を解説しています。

◆隠れた瑕疵と契約不適合

平成29年法律44号改正前の民法においては、売買契約の目的物に欠陥がある場合については、「隠れた瑕疵」という概念が用いられていました（P29法44改正前民570）が、平成29年法律44号改正後の民法においては、「瑕疵」という用語は、「契約の内容に適合しないもの」（契約不適合）という用語に置き換えられました。

もっとも、判例（最判平22・6・1判時2083・77、最判平25・3・22判時2184・33）は、平成29年法律44号改正前の民法570条における「瑕疵」の実質的な意味を「契約

売 買 売買行為の責任

そこで、私は、貴社に対して、本書面をもちまして、本書面到達の日から〇〇日以内に、民法第562条第1項に基づき、本件建物の耐震強度の不足について修繕することを請求いたします。

本書面到達の日から〇〇日以内に、本件建物の修繕がなされない場合には、私は、貴社に対し、民法第563条第1項に基づく代金減額請求、民法第564条、第415条に基づく損害賠償請求又は民法第564条、第541条、第542条に基づく本件売買契約の解除をいたしますことを申し添えます。

【注】 令和2年4月1日より前に締結された売買契約については、平成29年法律44号改正前の民法570条が適用されるため、耐震強度の不足が瑕疵に当たる旨を記載した上で、修繕ではなく最初から損害賠償請求や売買契約の解除を請求することになります（P29法44改正民附則1・34①）。

◆契約不適合に基づく代金減額請求

平成29年法律44号改正前の民法においては、売買の目的物に契約不適合があった場合について、数量不足や物の一部滅失の場合および権利の一部が他人に属する場合（P29法44改正前民565・563）を除いて、買主の代金減額請求を認める規定はありませんでした。

これに対して、平成29年法律44号改正後の民法においては、契約の目的物について契約不適合があった場合には、公平の観点から、買主が売主に対して相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときには、買主はその不適合の程度に応じて代金減額請求をすることができます（民563）。

代金減額請求は、損害賠償請求権と異なるので、履行の追完が不可能な場合や債務不履行に基づく損害賠償が売主に免責事由があるため認められない場合であっても、行使することができます（法制審議会民法（債権関係）部会資料第A15頁）。

タイミングを逃さず効果的な文書を提示するために！

不動産取引トラブル 解決文例書式集

編 集

不動産紛争解決文書研究会

代 表

長谷川 俊明(弁護士)

- ◆不動産取引に関わる専門家が直面する売買・賃貸借・境界等のトラブルを取り上げ、その初動対応や解決方法を、文書の作成例とともに解説しています。
- ◆トラブル解決に至るプロセスを示したフローチャートで、対応の流れや文書作成のタイミングがひと目でわかります。
- ◆債権法改正や相続法改正に対応した最新の内容です。
- ◆不動産取引に精通した弁護士が執筆しています。

追録購読者
特典

無料で弊社WEBサイトから登載文例のデータをダウンロードできます。
また、電子書籍版を利用できます。

加除式・B5判・全1巻・ケース付・総頁1,488頁
定価 15,400円（本体 14,000円）送料 730円

■加除式書籍は、今後発行の追録(代金別途)と併せてのご購入となります。

●バインダー方式によりさらに使いやすくなりました。(特許 第3400825号)

新日本法規出版株式会社

本社 東京都千代田区千代田1-1-1
支社 東京都千代田区千代田1-1-1

東京本社 〒162-8407 東京都新宿区西谷砂土原町2丁目6番地

(2025.3) 656-1

この印刷物は環境にやさしい「環境性大豆インキ」を使用しています

総合法令情報企業として社会に貢献

新日本法規出版



掲載内容

第1章 売買

第1 売買契約

1.契約の締結

- 売主の判断能力が疑わしく感じられたら
 - ・成年後見開始申立書(抜粋)
- 認知症の兄の後見人として、兄が住んでいるマンションの売却をしたいときは
 - ・成年被後見人の居住用不動産売買許可申立書(抜粋) など

2.契約の不履行

- 土地・建物の売買契約を締結したが、売主が他の第三者と同じ土地・建物について売買契約を締結してしまったら
 - ・通知書

- 土地・建物の売買契約を締結したが、売主が他の第三者に対して同じ土地・建物について売買契約を締結し、第三者に土地・建物の登記を移転したら
 - ・通知書 など

3.契約の解除

- マンションの販売業者がマンションの一部の住戸を販売した後、同一のマンションの他の住戸を価格を下げて販売した場合に、マンションを購入した買主から値下げ分の金額を請求されたら
 - ・重要事項説明記載例(抜粋)

- 不動産の売買契約において、クーリングオフの制度を利用したいときは
 - ・通知書 など

4.ローン特約

- 不動産仲介業者を通じてローン特約条項のあるマンションの売買契約の締結をしたが、金融機関よりローンが受けられなかったら
 - ・不動産売買契約書(ローン特約条項)
 - ・通知書(ローン特約・解除)

第2 申込証拠金・手付金等

- 売買契約締結の際に手付金を支払っていた不動産の購入を諦めなければならなくなったら
 - ・解除通知書
 - ・反論書

- 不動産の引渡し後に、手付金倍返しで契約を解除したいときは
 - ・解除通知書
 - ・反論書 など

第3 売買行為の責任

1.調査・説明義務違反

- 更地に売買時には認識していなかった法令上の制限があったときは
 - ・通知書(錯誤による契約の取消し)
- 宅建業者ではない者の説明義務は
 - ・土地建物売買契約書 など

2.売買物件の瑕疵・不具合

- 購入した新築建物に雨漏りがあったら
 - ・通知書

- 購入した新築建物の耐震強度不足が判明したら
 - ・通知書 など

第4 特殊な物件の売買

1.競売物件

- 競売物件を落札したが、占有者が居たら
 - ・通知書
 - ・不動産引渡命令申立書

- 競売で落札した土地上に売却対象外の建物が建っていたら
 - ・訴状 など

2.借地権付土地・借家権付建物

- 借地権付建物を売買したいが、借地権の譲渡に当たり、譲渡承諾料を地主から求められたら
 - ・通知書
 - ・(参考)借地権譲渡承諾書

- 借地権付建物を売買したいが、借地権の譲渡に当たり、地主が借地権の譲渡を承諾しない場合は
 - ・土地賃借権譲渡許可申立書 など

3.共有地

- 共有地の持分権を処分したいときは
 - ・通知書

- 他の共有者が無断で第三者に共有地を売却してしまったら
 - ・通知書

- 共有地の分割について他の共有者と話し合いがつかないときは
 - ・通知書
 - ・訴状

4.農地

- 継続して農地として使用する目的で農地を購入したいときは
 - ・許可申請書

- 購入した農地を宅地として使用したいときは
 - ・許可申請書

- 農地を購入したが、農地法上の許可が得られないときは
 - ・農地売買契約書

5.その他

- 売却した土地が仮差押えされたら
 - ・保全取消申立書
- 購入した土地について抵当権が実行されてしまったら
 - ・土地売買契約書
- 抵当権を実行して債権回収を行いたいときは
 - ・担保不動産競売申立書 など

第5 マンションの分譲

- マンションの購入後、管理規約が変更されベットの飼育が禁止となってしまったら
 - ・ペットを禁止する管理規約
 - ・通知書(錯誤取消しの場合)

- マンションの管理費が売買契約時よりも値上がりしたことて買主から売買契約の解除を請求されたら
 - ・通知書(解除には応じられない場合)
 - ・支払督促申立書 など

第2章 賃貸借

第1 賃貸借契約

1.契約の締結

- 建設中のビルの賃貸借契約を締結したいときは
 - ・建物賃貸借予約契約書
- 契約を更新しない方法で建物の賃貸借契約を締結したいときは
 - ・定期建物賃貸借契約に関する説明書
 - ・定期建物賃貸借契約書 など

2.特約条項

- 賃料をあらかじめ増額改定できるような契約内容にしたいときは
 - ・契約書(公租公課を基準とする場合の賃料自動改定特約条項)
 - ・契約書(路線価を基準とする場合の賃料自動改定特約条項)

- 賃貸契約期間の満了前に賃貸借契約を解約できるようにしたいときは
 - ・契約書(借地契約における期限付合意解約特約条項)(抜粋)
 - ・契約書(借家契約における期限付合意解約特約条項) など

3.契約の更新拒絶と正当事由

- 建物の老朽化を理由に更新拒絶をするには
 - ・更新拒絶通知書(建物の老朽化を正当事由とする場合)
 - ・更新拒絶通知書(立退料の金額を具体的に提示する場合)
 - ・更新拒絶通知書(立退料の金額を具体的に提示しない場合)
- 相続税支払のために賃貸物件を売却したいときは
 - ・更新拒絶通知書(相続税支払のための売却を正当事由とする場合) など

4.契約の解除

- 建物が延焼したことを理由に契約解除を求めるには
 - ・契約解除通知書
- 賃料を滞納している賃借人との賃貸借契約を解除したいときは
 - ・契約解除通知書
 - ・合意書 など

第2 敷金等

- 敷引特約を理由に敷金返還を拒否されたら
 - ・敷金返還請求通知書
 - ・敷金返還請求訴状

- 原状回復費用が敷金では足りなかったら
 - ・支払に関する和解書
 - ・起訴前の和解に関する申立書
 - ・原状回復費用支払請求訴状

- 賃貸建物のオーナーチェンジがあった場合、新賃借人が敷金を返還してくれなかったら
 - ・敷金返還請求催告書 など

第3 転賃借契約

- 賃借人が無断で不動産を他人に賃していたら
 - ・転借人に対する明渡催告書
 - ・通知書(賃借人に対する解除予告付転賃借解消請求をする場合)

- 賃借建物の転賃につき、賃貸人から承諾料を求められたら
 - ・通知書(建物転賃の承諾を求める場合)
 - ・承諾料支払に関する合意書 など

第4 当事者

1.賃貸人

- 賃貸物件である建物を譲り受けたら
 - ・所有権移転登記申請書
 - ・賃貸人変更通知書

- 賃貸物件を競売により落札したが、物件に競売前から賃借している占有者がいたら
 - ・明渡請求書
 - ・使用対価の催告書
 - ・不動産引渡命令申立書
 - ・建物明渡合意書

- 賃貸人が破産したら
 - ・賃料請求通知書
 - ・賃借人宛説明文書
 - ・破産債権届出書
 - ・寄託請求書
 - ・相殺通知書 など

2.賃借人

- 賃借人が死亡し、賃借人の相続人に対して賃料を請求したいときは
 - ・賃料請求の通知書
 - ・未払賃料請求の通知書

- 賃借権を譲渡してほしいと言われたら
 - ・賃借権譲渡契約書(敷金返還請求権も譲渡する場合)
 - ・賃借権譲渡契約書(敷金返還請求権を譲渡しない場合) など

第5 賃料の徴収、管理費・特別修繕費

1.賃料の滞納

- 賃料が滞納されていたら
 - ・最初の督促状(全額の支払がない場合)
 - ・最初の督促状(一部の支払がない場合)
 - ・2度目の督促状(全額の支払がない場合)
 - ・2度目の督促状(一部の支払がない場合)

- 賃料が滞納されているので賃借人の他に連帯保証人に請求したいときは
 - ・賃借人への督促状
 - ・連帯保証人への通知書

- 滞納賃料を分割払にして契約を継続させたいときは
 - ・示談書 など

2.賃料の増額・減額請求

- 賃料の増額をしたいときは
 - ・家賃増額の申入書
- 賃料自動改定約定に基づき賃料を改定したいときは
 - ・通知書(賃料改定約定に基づき賃料を改定する場合) など

3.管理費・特別修繕費

- 管理費の減額を請求したいときは
 - ・管理費の減額請求書

第6 物件の明渡し

1.明渡請求と実力行使

- 明渡訴訟で勝訴したのに賃借人が明け渡してくれなかったら
 - ・強制執行申立書

- 賃料不払いを理由に、家主が部屋に無断で入り、荷物を搬出したら
 - ・通知書 など

2.賃借人の行方不明

- 賃借人が行方不明になってしまったので室内を点検したいときは
 - ・通知書

- 賃借人が行方不明になってしまったので連帯保証人に賃料の支払と家財の搬出を約束して欲しいときは
 - ・通知書
 - ・念書 など

第7 物件の管理

1.賃貸管理責任と事故等

- ゴミ出しのルールを守らない賃借人がいるとして苦情を言われたら
 - ・通告書
- 備付品の欠陥により事故が起きたら
 - ・示談書
- 賃借人の失火により賃貸していた建物が焼失してしまったら
 - ・催告書 など

2.建物の修繕義務と改装承諾義務

- 修繕義務を免除する特約を理由に修繕要求を拒否したいときは
 - ・賃貸借契約書(修繕義務免除の特約条項)
- 老朽化を前提として家賃が低額に定められている場合に、修繕要求を拒絶したいときは
 - ・回答書 など

3.原状回復と造作買取請求

- 通常損耗についても借家人の負担で原状回復するようにしたいときは

- ・賃貸借契約書(通常損耗等の原状回復の費用に関する特約)
- ・通知書(原状回復費用の請求)
- 敷金を超える原状回復費用がかかったら
 - ・賃貸借契約書(敷金についての定め)
 - ・通知書 など

第3章 境界等

第1 境界

- 隣地所有者から境界をはっきりさせたいと求められたら
 - ・境界確認書
 - ・筆界特定申請書

- 土地の売買に当たって境界確認書を求められたら
 - ・境界確認書 など

第2 相隣

- 隣家の一部が越境していたら
 - ・訴状(請求の趣旨)
 - ・建築続行禁止の仮処分申立書(申立ての趣旨)
 - ・建築禁止の仮処分申立書(申立ての趣旨)

- 隣地所有者が境界に接近して建築工事を始めたら
 - ・通知書(建築工事の中止を求める場合)
 - ・通知書(損害賠償を求める場合) など

第3 私道・袋地

1.私道

- 共同で私道を開設することを提案されたら
 - ・通行地役権設定契約書(隣地所有者間のもの)
- 私道が通行でできなくなったら
 - ・通知書(不法占拠状態の解消を求める場合)
 - ・通行妨害禁止仮処分(申立ての趣旨) など

2.囲繞地通行権

- 袋地の所有者が通行料等を支払おうとしないときは
 - ・通知書(通行料および通路開設に係る損害を請求する場合)
- 囲繞地通行権の内容を変更したいときは
 - ・通知書(囲繞地通行権の内容の変更について)など

3.通行地役権

- 通行地役権の時効取得を求めたいときは
 - ・回答書(通行地役権の時効取得をする場合)
- 通行地役権に係る通行料を求められたら
 - ・合意書(地役権の通行料を設定する場合) など

第4章 仲介

第1 仲介契約・報酬等

- いわゆる「**抜き行為**」が行われていたことが判明したら
 - ・通知書(売主に対して契約書に基づき報酬請求をする場合)
 - ・通知書(買主に対して民法に基づき報酬請求をする場合)

- 専任媒介契約を締結したのに、他の仲介業者にも仲介を依頼し売却していたら
 - ・通知書
 - ・回答書 など

第2 仲介業者の責任

1.売買物件の仲介

- 仲介を受けた物件に管理費・修繕積立金の滞納があったら
 - ・通知書

- 仲介を受けた物件に地中障害物が発見されたら
 - ・通知書 など

2.賃貸物件の仲介

- 借りる予定だった物件が借りられなかったら
 - ・通知書

不動産取引トラブル解決文例書式集

- 飲食店用の賃貸物件の仲介をお願いしたのに、飲食店を開業できないとわかったら
 - ・通知書

第5章 相続

- 子供に土地家屋等を相続させたくないときは
 - ・遺言書(遺産分割方法の指定)
 - ・遺言書(遺贈)
 - ・遺言書(廃除)

- 第三者に対し、遺贈を受けた不動産の引渡しを求めたいときは
 - ・通知書
 - ・遺言執行者選任申立書
 - ・登記申請書 など

第6章 担保

- 債務者の不動産を担保に取りたいときは
 - ・抵当権設定契約書

- 賃料債権に譲渡担保を設定と言われたら
 - ・債権譲渡担保権設定契約書

第7章 その他の問題

第1 駐車場

- 自宅の土地の空いているスペースに月極駐車場を作りたいときは
 - ・駐車場利用契約書 など

第2 シェアハウス

- 所有する一戸建てをシェアハウスとして運営したいときは
 - ・建築確認申請書(第二号様式)(抜粋)
 - ・定期建物賃貸借契約書(生活ルールの遵守)
 - ・事前説明書

第3 民泊

- 所有物件で自ら民泊事業を行いたいときは
 - ・標準住宅宿泊仲介業約款(抜粋)
 - ・標識(届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理業者へ委託する場合) など

第4 墓 地

- 父母が死亡し墓地使用権を承継したが、解約して別の墓に移したいときは
 - ・契約解除通知書
 - ・墓地使用権型標準契約約款(抜粋)
 - ・通知書(委託料返還請求の場合)(抜粋) など

第5 土壌汚染

- 隣の工場が原因で土壌汚染が生じたら
 - ・通知書
 - ・合意書
- 土地の売主に対して土壌汚染の責任を追及したいときは
 - ・通知書
 - ・合意書 など

第6 民事信託

- 将来、判断能力が低下したときに備えて不動産の信託を利用したいときは
 - ・民事信託契約書(抜粋)
 - ・民事信託契約書(信託財産責任負担債務の条項例)
 - ・民事信託契約書(受益者代理人の条項例)など

索引

事項索引

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

第1章 はじめに

- 第1 一般的な所有者調査・相続人調査
- 第2 共有関係の解消方法
- 第3 所有者不明土地・建物管理制度
- 第4 相続財産清算人制度
- 第5 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 第6 区分所有法
- 第7 成年後見制度

第2章 空き家・空き地の所有者・関係者からの相談

1 単独所有

- 【1】所有している空き家について、強風で瓦が飛び、けが人が出た場合や火災が発生した場合
- 【2】所有している空き地に不法投棄がされた場合
- 【3】所有している空き家について指導を受けた場合

2 共有

- 【4】共有している空き家の管理の負担を分担したい場合
- 【5】共有している土地を利用したい場合
- 【6】共有名義で相続した空き家を売却したいが、共有者と意見が異なる場合
- 【7】知らない親族と共有名義になっている空き地を利用したい場合
- 【8】相続した空き地の一部の共有者が不明あるいは所在不明の場合
- 【9】兄弟で共有している空き地の持ち分を放棄したい場合

3 借家・借地の所有者

- 【10】建物賃借人が明渡しをせず、施錠し、賃料未払のまま所在不明になった場合
- 【11】相続した土地上の空き家が他人名義で連絡先が分からない場合
- 【12】賃貸している建物の賃借人が死亡した場合
- 【13】借地上の建物所有者が死亡し、その相続人が相続放棄をした場合

第3章 隣地の空き家・空き地に関する相談

- 【14】空き家の庭からの越境物がある場合
- 【15】隣家(空き家)の屋根瓦が自宅に落ちてくるおそれがある場合
- 【16】境界確定に当たって、隣家・隣地の所有者が不明な場合
- 【17】塀を修理するため空き家となっている隣地を利用したい場合
- 【18】ライフライン設置のため隣地等を利用したい場合

第4章 空き家・空き地の相続に関する相談

- 【19】相続した空き地を放棄したい場合
- 【20】相続人の一人が不在者財産管理人制度を利用する場合
- 【21】相続後に空き家となる建物をリフォーム等する場合

【22】両親の死後、遺産分割が未了のまま、相続財産として管理してきた空き家の管理費用の請求をする場合

【23】空き家の所有者が外国籍であり、死亡していた場合

【24】空き家の所有者(相続人)が外国在住であった場合

第5章 所有者不明の空き家・空き地に関する相談

【25】所有者不明土地・建物管理人制度の利用を検討する場合

【26】所有者不明土地・建物管理人の選任を利害関係を有する者として申し立てたい場合

【27】所有者不明の隣地と空き家を取得したい場合

【28】表題部所有者が不明の空き地を取得したい場合

【29】所有者不明の空き地を社会福祉施設の建築用地として利用したい場合

第6章 区分所有建物の空き室に関する相談

【30】長屋の一室が空き室となっており、隣の部屋との壁が壊れそうな場合

【31】マンションの所有者不明住戸の滞納管理費を回収したい場合

【32】マンションの所有者が所在不明で空き室となっており、管理組合の運営に支障がある場合

【33】所有者と連絡が取れないマンションの住戸を管理する場合

第7章 後見・民事信託を利用した対応に関する相談

【34】空き家の所有者の判断能力が喪失しており、成年後見の利用を検討する場合

【35】成年後見人が空き家の管理・処分をする場合

【36】将来の空き家管理を見据え、任意後見の利用を検討する場合

【37】将来の空き家管理を見据え、民事信託の利用を検討する場合(認知症対策)

【38】民事信託を利用し、共有状態の空き家の管理・処分を行う場合

第8章 自治体による空き家・空き地への対応に関する相談

【39】自治体が空き家対策の検討に取り掛かる場合

【40】自治体が所有者不明の空き家の所有者を調査する場合

【41】空き家の所有者が死亡していた場合に自治体が所有者を調査する場合

【42】自治体が相続財産清算人・不在者財産管理人制度を利用する場合

【43】行政代執行で所有者が行方不明の空き家を除却する場合

【44】共有状態の特定空家等に対する行政代執行後の執行費用負担を検討する場合

【45】特定空家等に対する行政代執行の費用の回収をする場合

※内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

相談対応事例

空き家・空き地の諸問題

—事案解決の道筋と実務のポイント—

編集 愛知県空き家・空き地対策実務研究会

実例を題材にした実践的な対処法を提示!

- ◆愛知県弁護士会主催「空き家問題110番」に寄せられた相談から、対処に悩んだ事例を取り上げています。
- ◆事案解決に向けた「対応の段取り」を簡潔に示し、実務上の留意点を解説しています。
- ◆空き家・空き地をめぐる様々な難題に対処してきたエキスパートによる執筆です。

WEBサイトはこちら



A5判・総頁290頁
定価4,730円(本体4,300円)送料410円
ISBN978-4-7882-9533-9

電子書籍も新日本法規WEBサイトで発売!!

〈電子版〉定価4,290円(本体3,900円)

※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。

0120-089-339 (通話料無料)
受付時間 9:00~16:30 (土・日・祝日を除く)
WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

内 容 見 本

〔A5判縮小〕

【3】 所有している空き家について指導を受けた場合

事 例

私は、田舎に住んでいた両親から、実家を相続しました。特に住む必要もないですし、老朽化も進んでいましたので、そのままにしていたところ、実家のある市から、建物が老朽化しており、倒壊の危険があるので、適切な管理等の対応を求めるという手紙が来ました。

よく読むと、私の所有している実家が特定空家等に該当するから改善のための措置をとるよう指導するなどと書いてありました。どうしたらよいでしょうか。

対応の段取り

① 受けた通知の内容を確認する

特に、通知の根拠となっている法律、通知を行った原因、担当部署の連絡先を確認する

② 通知の原因となった事実が正しいか確認する。可能な限

解 説

1 行政からの通知の種類を把握する

(1) 通知の種類

空き家について、老朽化による倒壊を理由に適切な管理等の対応を求める通知として、法律上根拠のあるものとしては、以下のようなのが考えられます。

① 空家特措法に基づく助言又は指導（以下「指導等」といいます。）

② 建築基準法に基づく指導等

上記のような、法律上定められた指導等以外にも、特に法律の根拠が記載されていない、管理についてのおみや、お問合せといった体裁の手紙が送られてくることもあります。事実上の問合せやお願いも放っておけば、空き家が管理されずに放置されているとして、①、②のような指導等を受けることになります。

その他、消防法に基づいて、火災の予防上必要な場合にされる命令（消防5①）等も空き家に対してされる可能性がある行政処分です。しかし、火災の予防という目的が限定されており、空き家に対する措置としてはあまり使用されていないようです。令和4年度に上記命令がされた件数はわずか4件でしたし、その対象も特殊浴場等でした（総務省消防庁「令和5年版消防白書」資料1－1－61）。

本事例では、手紙に、「特定空家等に該当するから改善のための措置をとるよう指導する」といった記載があります。この特定空家等というのは、空家特措法上の用語ですので、本事例で相談者に送られた手紙は①の指導等を通知するものと判断できます。

なお、空家特措法上、市町村長は、指導や勧告等（空家対策推進22①～③）に必要な報告を空き家等の所有者等に求めることや、空き家への立入調査ができます。これらの調査に関する通知を受けることもあり

【14】 空き家の庭からの越境物がある場合

事 例

隣家の庭の木の枝が私の家の敷地に入り込んでいます。隣家の人に切るなどの対応をしてもらいたいのですが、空き家のように、誰にお願いをしたらよいかわかりません。どうしたらよいですか。

- ・越境している部分を勝手に切ってしまうても問題ないですが。
- ・越境しているのが木の根やエアコンの室外機の場合はどうですか。
- ・隣家の庭の木から毎年たくさんの落ち葉が私の家の敷地に飛んできて掃除が大変なのですが、我慢するしかないのでしょうか。

対応の段取り

① いずれのケースも、まずは、越境物の所有者を確認し、所有者に対して対応を依頼する

② 所有者が対応しない、あるいは、所有者と連絡が取れない場合には、自ら対応することを検討する

㊦ 木の根については、自ら切除することができる

㊧ 木の枝については、所有者が対応をしない場合、空き家の所有者が誰か分からない場合、所有者の所在が分からない場合及び緊急の場合には、自ら枝を切除することができる

㊨ それ以外のものについては、訴訟等をしないと強制的に排除をすることができない

【31】 マンションの所有者不明住戸の滞納管理費を回収したい場合

事 例

私は、Xという分譲マンションに住んでおり、管理組合の理事長に選任されました。Xの一室の所有者が不明で、誰も使用していない状態で、管理費が未納となっています。管理組合として、どうしたらよいでしょうか。

対応の段取り

① 管理組合の地位と管理費の性質について、法的な取扱いを確認する

② 所有者とその所在を調査する

・所有者とその所在が判明した場合は、改めて所有者と連絡を取って支払を求める

・所有者と連絡を取っても支払わない場合は、回収方法を検討する（訴訟による回収、支払督促による回収、先取特権の行使による回収、競売による所有者交代による回収等）

③ 調査しても所有者が不明な場合は、現在の住所のみが不明な状況なら公示送達による裁判を検討する

・完全に所有者が不明な場合で、改正区分所有法の施行（令和8年4月1日）以降は、所有者不明専有部分管理人制度の利用が検討できる

解 説

1 管理組合と管理費

(1) 管理組合の地位

管理組合は、一般的には、区分所有者が、全員でその建物及び付属施設の管理を行うために構成する団体（区分所有3）です。国土交通省の公開している「マンション標準管理規約（単棟型）」（令和16年6月7日改正版。以下「標準管理規約」といいます。）でも、管理組合が区分所有法3条に定める団体であることを明示する条項があります（標準管理規約6①）。

また、マンションによっては、管理組合が法人化している場合があります（区分所有47①）。

本事例の管理組合は、法人化はしていませんが、区分所有法3条に定める団体であるものとします。

(2) 管理費回収の必要性

管理費は、マンションの管理の経費に充てるため徴収される費用です。ロビー、居室外の通路、エレベーター等の共用部分の維持管理費用や、マンションの共用部分に係る火災保険の保険料、管理会社に業務を委託する場合の委託料など、マンションに居住する上で重要な費用を支払うため、その回収は管理組合にとって重要な業務の一つです。

(3) 請求の主体

管理組合が管理組合法人でない場合、誰が管理費を請求できるかと

【41】 空き家の所有者が死亡していた場合に自治体が所有者を調査する場合

事 例

X市の職員です。市内にある空き家の所有者が死亡し、調査の結果、相続人が複数いました。この場合、どの相続人に対して、連絡を取っていけばよいのでしょうか。また、相続人が相続放棄した場合、空き家の管理は誰もしなくなるのでしょうか。

また、この空き家はかなり朽廃が進んでいて、特定空家等に該当する可能性が高いです。この場合の手続などについて、教えてください。

対応の段取り

① 相続人全員に連絡を取ることが望ましいが、難しい場合は連絡が取れそうな者から優先的に連絡を取ることも検討し、相続の結果、空き家の所有権承継者となった者の特定を試みる

② 相続放棄について、その有無は、管轄の家庭裁判所に照会による確認をし、相続放棄者に空き家の管理について連絡する

③ 特定空家等に該当する場合、空き家と法定相続人の状況等に応じて、空き家所有者に対する除却命令（空家対策推進22）の措置の際の名宛人等について検討する

第1章 信託に対する現状認識、問題意識および留意点

第1 現状認識

第2 民事信託に取り組むに当たっての問題意識

- 1 信託前の注意点（その1）
—商事信託における有用性からの気づき—
- 2 信託前の注意点（その2）
—納得した上で締結すべき信託契約—
- 3 信託前の注意点（その3）
- 4 後見制度

第3 民事信託検討前の留意点

- 1 民事信託の受託者
- 2 信じて託す信託の意味（米国）

信託メモ①

○公益信託の萌芽というべき江戸時代の秋田藩内に設立された「感恩講」が示唆する「受託者」のあるべき姿
—信託前に知っておきたいこと—

信託メモ②

- 歴史的判例と Fiduciary Duty
—信託前に知っておきたいこと—
- 3 一般的には節税の手段とならない信託
 - 4 民事信託において未だ一般化されていない due diligence の実践

第4 大づかみで理解する信託

- 1 信託法の基本的構造
- 2 信託の基本ストラクチャー

信託メモ③

○音楽著作権等の保護に使われる信託契約
—信託による財産権の移転とその効果を理解する—

- 3 信託の基本法は信託法
- 4 信託の定義

信託メモ④

○信託財産に属する財産の占有の瑕疵（かし）の承継
—信託濫用の防止という観点から—

- 5 信託財産と信託財産責任負担債務
- 6 信託契約
- 7 時間軸で把握する信託契約

信託メモ⑤

○信託契約の締結により生ずる信託の効力
—委託者となるべき者が判断能力を欠く常況にある場合の例—

- 8 信託実務の一部を構成する信託税制

第2章 具体例で理解する信託の仕組みと信託税制

第1 信託の仕組みと信託税制の概要を自宅を信託財産とする例で理解する—改正民法 899 条の2 第1 項に対する民事信託による対処法を例に—

- 1 自宅不動産の所有者が望む財産承継
- 2 改正民法 899 条の2 第1 項に関して予期すべきリスク
- 3 甲が対策として取り得る信託契約の利用法
- 4 本ケースにおける信託契約の下での信託税制

信託メモ⑥

○決して特別な取引ではない信託財産に属する

不動産（現物）の売買

- 5 相続財産となるのは信託財産でなく受益権

第2 遺言と信託契約の関係

- 1 遺言の遺産分割方法や相続分の指定について信託契約で変更する場合
- 2 信託契約に定める受益者を遺言によって変更する場合
- 3 受益者を変更することができない信託
- 4 遺言代用の信託と遺言

第3 顧客向けに不動産に関する民事信託の個人または家族に対する信託セミナーを実施するアプローチで学ぶ信託の使い方

- 1 問題意識の背景
- 2 判明している事実関係
- 3 上記2を踏まえた信託契約のあらまし
- 4 不動産の信託の登記の登記事項
- 5 信託契約の内容およびその背景にあるもの

信託メモ⑦

○信託契約書を公正証書とすることを求めない一部の金融機関

信託メモ⑧

○信託契約における協議事項の定め注目する—後見制度を視野に入れた取り組みの実践のために—

信託メモ⑨

○信託法 88 条（受益権の取得）1 項の解釈—受益者について受益者を変更する権利との関係で—

信託メモ⑩

○信託財産に属する株式の分別管理義務—根拠法令に照らして—

第3章 法令条文で理解する賃貸不動産を所有する個人の信託税制

第1 相続税法

- 1 本書の対象範囲
- 2 贈与または遺贈により取得したものとみなす旨の規定を設ける相続税法—信託法と相続税法の違い—
- 3 受益者等の存する信託—相続税法9条の2（贈与又は遺贈により取得したものとみなす信託に関する権利）に規定する用語の定義—
- 4 受益者等の存する信託—相続税法9条の2（贈与又は遺贈により取得したものとみなす信託に関する権利）の各規定—

信託メモ⑪

○他益信託
—課税対象となるものならないもの—

信託メモ⑫

○相続税法9条の2 第6 項に規定する取得または承継の意味

- 5 相続税法9条の3（受益者連続型信託の特例）

信託メモ⑬

○巷間伝え聞く信託の終了のさせ方・考え方に対する疑問
—委託者兼受益者の死亡時には既に信託の目的を達成していませんか？—

具体例と法令条文で理解する 信託の仕組みと信託税制のポイント—不動産を中心とする民事信託からのアプローチ—

- 6 具体例に当てはめて点検する相続税法9条の2 および9条の3の規定
- 7 注目せざるを得ない令和4年12月20日東京国税局の回答

第2 所得税法

- 1 実質所得者課税の原則および所得税法13条（信託財産に属する資産及び負債並びに信託財産に帰せられる収益及び費用の帰属）の規定
- 2 所得税法13条1項の規定
- 3 所得税法13条2項（受益者とみなされる者）
- 4 所得税法13条4項（受益者が2以上ある場合等）
- 5 受益者の一部が存しない場合（所基通13—1）
- 6 信託財産に帰せられる収益および費用の帰属の時期（所基通13—2）
- 7 信託財産に帰せられる収益および費用の額の計算（所基通13—3）
- 8 権利の内容に応ずることの例示（所基通13—4）
- 9 信託による資産の移転等（所基通13—5）
- 10 信託の受益者としての権利の譲渡等（所基通13—6）
- 11 受益者等課税信託に係る受益者の範囲（所基通13—7）
- 12 受益者とみなされる委託者（所基通13—8）
- 13 注意すべき租税特別措置法41条の4の2の規定—不動産所得の損失の金額があったとしてもなかったものとする規定—

第3 地方税法、消費税法

信託メモ⑭

○特定公益信託等（参考）

資料

信託法（抄）（平成18年12月15日法律第108号）
相続税法（抄）（昭和25年3月31日法律第73号）
相続税法施行令（抄）（昭和25年3月31日政令第71号）
相続税法基本通達（抄）（昭和34年1月28日直資10）
所得税法（抄）（昭和40年3月31日法律第33号）
所得税法施行令（抄）（昭和40年3月31日政令第96号）
所得税基本通達（抄）（昭和45年7月1日直審（所）30）
消費税法（抄）（昭和63年12月30日法律第108号）
消費税法施行令（抄）（昭和63年12月30日政令第360号）
租税特別措置法（抄）（昭和32年3月31日法律第26号）
租税特別措置法施行令（抄）（昭和32年3月31日政令第43号）
租税特別措置法に係る所得税の取扱いについて（抄）（昭和55年12月26日直所3—20ほか）
租税特別措置法（相続税法の特例関係）の取扱いについて（抄）（昭和50年11月4日直資2—224ほか）

具体例と法令条文で理解する

信託の仕組みと信託税制のポイント

—不動産を中心とする民事信託からのアプローチ—

著 石垣 雄一郎（税理士）

✓ 根拠となる法令条文の解釈を踏まえて、信託の実践に必要な知識を解説しています。

✓ 信託契約書の条項例を多数掲載しています。

✓ 民事信託の最前線で活躍している第一人者による執筆です。

A5判・総頁306頁
定価3,630円（本体3,300円）送料460円
ISBN978-4-7882-9536-0

電子書籍も
新日本法規WEBサイトで発売!!

〈電子版〉定価 3,300円（本体 3,000円）
※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。

0120-089-339（通話料無料）
受付時間 9:00～16:30（土・日・祝日を除く）

WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

会員登録
はお済みですか？

01
会員限定の
法令情報が読める

02
会員限定のサービスが
受けられる

03
ポイント・クーポンが
利用できる



第1 信託の仕組みと信託税制の概要を自宅を信託財産とする例で理解する―改正民法899条の第1項に対する民事信託による対処法を例に―

内容見本
(A5判縮小)

1 自宅不動産の所有者が望む財産承継

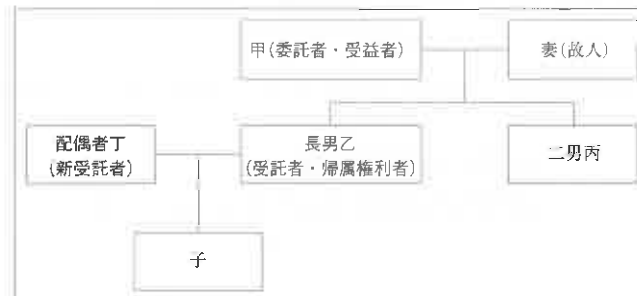
妻に先立たれた甲は、現在、国内に所有する自宅（土地・建物等）（以下「甲不動産」といいます。）で長男乙とその妻子と共に暮らしています（下記図表③参照）。甲の子は乙以外に二男丙がいます。

甲は、妻の亡き後、自宅で同居し、何かと気にかけてくれる乙に、甲不動産を相続させることを決めています。甲には借入金などの債務はありません（乙も同様です）。

幸いにも長男乙の仕事は安定し、経済的な支障はありません。一方、別居する二男丙は、事業を営み、個人保証の借入金が少なからずあるため、甲は、乙に比べ経済的に不安定な丙の将来に多少の不安を感じています。

以上のような背景がある甲は、近々、乙に甲不動産を相続させる旨を記載した遺言書を作成する予定です（本書では丙への財産分割、遺留分についての言及はしません。）（以下【ケース1】とします。）。

＜図表③ 信託財産 甲不動産（土地・建物等／自宅）＞



○民法
（共同相続における権利の承継の対抗要件）

第899条の2 相続による権利の承継は、遺産の分割によるものかどうかにかかわらず、次条及び第901条の規定により算定した相続分を超える部分については、登記、登録その他の対抗要件を備えなければ、第三者に対抗することができない。

② 【省略】

※ 上記規定中の「次条及び第901条」は、民法900条（法定相続分）および同法901条（代襲相続人の相続分）のことをいいます。

2 改正民法899条の2第1項に関して予期すべきリスク

（1）【ケース1】について顕在化するリスク

本項の新設前は、判例により、相続させる旨の遺言による権利の承継は、登記なくして第三者に対抗することができるとされてきました

＜信託契約書案文・受託者への賃貸人の地位の承継＞

信託契約の定めとして「受託者への賃貸人の地位の承継」は不可欠なものでないため設けないことはありますが、本ケースは次のような案文にしました。

○信託契約書（案）（受託者への賃貸人の地位の承継）

- 第〇条 受託者は、委託者から信託不動産の建物等賃貸借契約における賃貸人の地位を承継する。
- 2 本信託の効力が生じたときに、委託者は受託者に対し、遅滞なく、前項に係る建物等賃貸借契約書その他の必要な書類（複製可）を引き渡す。
- 3 受託者は、第1項の賃貸人の地位を承継すると同時に、敷金に係る返還債務を承継し（※）、委託者は受託者に対し、遅滞なく、当該敷金返還債務に相当する金銭を引き渡す。

（※） 承継する敷金に係る返還債務は、信託財産に属する財産について信託前
の原因によって生じた権利に係る債務（信託21①二）に該当します。

（10）受託者の職務

本ケースでは受託者Kの権限の一部について、受託者Kに対し同意権または指図権を行使してその権限を制限します（信託26ただし書参照）（下記案文参照）。本ケースで受託者の権限に制限を加える理由は、

受託者がその権限を行使して行いますが、一部の事項は、下記案文のように同意権または指図権の行使を受け、制限されるとします（信託26ただし書参照）。

○信託契約書（案）（受託者の職務）（※1）

第Ⅳ条 受託者は、本信託の目的を達成するために次に掲げる信託事務の処理をしなければならない。

- 一 入居者募集及び入退去手続
 - 二 建物等賃貸借契約の締結、解約、変更及び更新
 - 三 建物等の見回り、点検及び修繕維持
 - 四 不動産に関する損害保険の点検・見直し及び付保
 - 五 設備等の点検、更新及び追加工事
 - 六 建物等の大修繕（※同意権行使の対象とする。）
 - 七 建物等のリノベーション又は建替え（※指図権行使の対象とする。）
 - 八 不動産の購入（※指図権行使の対象とする。）
 - 九 不動産の処分（※指図権行使の対象とする。）
 - 十 近隣の不動産市場の動向把握（第三者への調査依頼を含む。）
 - 十一 業務委託先との契約及び見直し
 - 十二 別途定める受益者に対する金銭の給付及び信託帳簿の作成
 - 十三 信託の計算書（※2）の作成を含む所轄税務署長への書類の届出
 - 十四 翌年の不動産賃貸事業（※同計画の実行に当
 - 十五 訴訟行為（訴訟代理人
 - 十六 各信託事務の処理及び
 - 十七 上記一から十六に関連
- 2 前項の規定にかかわらず、

（c）相続税の課税物件

上記（b）の納税義務者が当該信託の委託者から遺贈により取得したものとみなされる当該信託に関する権利。

（イ）コメント

（a） 本項（みなし遺贈）は、典型的には遺言信託（信託3二・4②参照）（注）において、または信託契約（委託者となるべき者の死亡を停止条件に効力が生じる信託）（信託4④参照）において、信託の効力が生じた時に、当該信託の受益者等となる者に対し適用される規定です。

（b） 上記（a）のいずれの信託も委託者の死亡時に信託の効力が生じます。

（注） 信託法の遺言信託は、金融機関が遺言の作成・保管・執行といった一連の業務をパッケージ商品として提供する「遺言信託」とは全く別物です。

信託メモ⑪

○他益信託―課税対象となるものならないもの―

信託の効力が生じた時に、委託者（個人）以外の者を受益者（個人）とする信託（他益信託）は、原則として、受益者に贈与税が課されます（相税9の2①）。例外として、信託会社等を受託者とするのが要件の

（2）信託の効力が生じた時に信託に関する権利の一部を無償譲渡し、受益者連続型信託の特例を適用するケース（その1）

- ◆本ケースの委託者兼受益者Y（母）は、信託の効力が生じた時（贈与税の課税時期）の信託に関する権利の一部（権利割合50%）（贈与税の課税物件）をK（子・二女）（贈与税の納税義務者）に対し、無償で譲渡する（Kはこの割合に見合う信託財産責任負担債務を負担する（上記＜各ケース共通の前提条件＞④参照））。
- ◆信託の効力が生じた時、YとKの2人が受益者（「受益者としての権利を現に有する者」（相税9の2②、相基通9の2―1））となる（信託期間中、受益者の変動はない。）。
- ◆Yの死亡（相続税の課税時期）を信託の終了事由とし、残余財産受益者または帰属権利者をK（相続税の納税義務者）とする。この時、Kは、残余財産（現金預金・Yマンション）（相続税の課税物件）とともに残りの信託財産責任負担債務（預り敷金・借入金）を承継する。

＜課税関係の考え方＞

- ① 信託の効力が生じた時の残余財産受益者または帰属権利者に関する考え方は上記（1）①と同じです。
- ② 信託の効力が生じた時に贈与により取得したものとみなされる「信託に関する権利」（50%）（相税9の2③）を取得した受益者Kは、

新日本法規出版株式会社

本社 〒460-0011
総経本部 名古屋市中区大須4-1-65

東京本社 〒162-8407
東京都新宿区市谷砂土原町2-6

掲載内容

第1章 総論

第1 贈与税の概要と課税関係

- 1 贈与税の概要
 - 2 贈与による財産の取得の時期
 - 3 名義変更等が行われた後にその取消し等があった場合の贈与税の取扱い
 - 4 未成年の子に対する贈与をする場合の留意点
 - 5 みなし贈与財産
 - 6 特殊な形態の贈与
 - 7 贈与税の配偶者控除
 - 8 贈与税の非課税財産
 - 9 贈与税の納税猶予
 - 10 贈与税の納税の特例と連帯納付義務
 - 11 名義預金の税務上の時効
- 【コラム】 令和元事務年度～令和5事務年度における贈与税に対する実地調査の状況
- 12 生前贈与の副作用

第2 暦年贈与

- 1 暦年贈与の課税価格
 - 2 税額計算
 - 3 申告書の提出
 - 4 生前贈与加算
- 【コラム】 基礎控除額を超える暦年贈与があった場合に贈与税の申告がされていないとき
- 5 相続税の計算

第3 相続時精算課税贈与

- 1 適用対象者等の要件
 - 2 相続時精算課税贈与の選択
 - 3 相続時精算課税選択届出書の提出
 - 4 相続時精算課税贈与における相続税額の計算
- 【コラム】 暦年贈与と相続時精算課税贈与が併存するとき
- 5 相続時精算課税贈与に係る贈与税の還付請求
 - 6 相続時精算課税適用者が先に死亡した場合
 - 7 相続時精算課税贈与の財産評価の誤り
- 【コラム】 他の相続人が贈与により取得した財産の申告漏れ
- 8 相続時精算課税贈与と遺言書
 - 9 相続時精算課税適用者に係る遺留分侵害額請求権と相続放棄
 - 10 相続時精算課税の適用を受けた贈与財産を目的とした代償分割
 - 11 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例

- 【コラム】 平成21年に住宅取得等資金の贈与を受け相続時精算課税を選択した場合
- 【コラム】 贈与税の申告内容の開示請求

第2章 現金の贈与

- 〔1〕 毎年基礎控除額以下の贈与をする場合の贈与税の申告
- 〔2〕 基礎控除額以下の贈与の場合の生前贈与加算の取扱い
- 〔3〕 特定贈与者の相続が開始した場合の留意点
- 〔4〕 生前贈与加算と贈与税額控除
- 〔5〕 相続時精算課税贈与を受けた場合の生前贈与加算

- 〔6〕 贈与者の相続税の軽減だけでなく次の相続の相続税の軽減にも効果的な場合
- 〔7〕 住宅ローンを弁済するために相続時精算課税によって現金の贈与を受ける場合
- 〔8〕 扶養義務者からの教育資金の贈与
- 〔9〕 祖父母などから教育資金の一括非課税贈与を受ける場合の留意点
- 〔10〕 教育資金の一括非課税贈与と管理残額への課税
- 〔11〕 養子縁組と相続時精算課税贈与
- 〔12〕 同年中に養子縁組があった前後における暦年贈与
- 〔13〕 定期預金の証書のみが交付されていた場合の贈与
- 〔14〕 毎年基礎控除額以下の贈与を行う場合
- 〔15〕 相続時精算課税適用者が特定障害者に対する贈与税の非課税規定の適用を受ける場合
- 〔16〕 住宅取得等資金の贈与と相続時精算課税選択の特例の選択の留意点
- 〔17〕 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税の特例の住宅用家屋
- 〔18〕 住宅取得等資金の贈与の贈与者
- 〔19〕 住宅取得等資金の贈与税の非課税の特例と相続時精算課税選択の特例及び住宅借入金等特別控除の床面積要件
- 〔20〕 住宅取得等資金の贈与税の非課税の特例の店舗兼住宅の場合の床面積基準の判定
- 〔21〕 住宅取得等資金を土地の購入に充てた場合
- 〔22〕 父及び母から省エネ等住宅を取得するための資金の贈与を受けた場合
- 〔23〕 既存住宅用家屋の取得と増改築等があった場合の住宅取得等資金の贈与税の非課税の特例の適用
- 〔24〕 住宅取得等資金と住宅ローン控除の適用関係
- 〔25〕 贈与税の配偶者控除と住宅取得等資金の贈与税の非課税の特例の併用
- 〔26〕 住宅取得等資金の非課税贈与と特別受益の持戻し
- 〔27〕 父所有の家屋に子が増築した場合の贈与税の課税関係
- 〔28〕 贈与者が認知症などを発症して意思能力がなくなる場合に備えての生存給付金付終身保険の活用を検討
- 〔29〕 親権者に贈与財産の管理を任せない場合
- 〔30〕 相続税の更正の請求の特則と贈与税の期限後申告
- 〔31〕 親子間における無利子による金銭貸借があった場合の贈与税

第3章 有価証券の贈与

第1 取引相場のない株式等の贈与

- 〔32〕 生前退職金の支給により株価対策を行い後継者へ贈与する場合
- 〔33〕 原則的評価方式又は特例的評価方式になる(1物2価)贈与先の選択
- 〔34〕 株価引下げと相続税の納税猶予
- 〔35〕 相続時精算課税に係る贈与により取得した非上場株式等に係る猶予税額と相続税の課税価格に加算される金額の計算
- 〔36〕 自社の贈与を受ける場合の納税猶予が暦年贈与かのかのいずれかの選択
- 〔37〕 相続時精算課税によって自社株を贈与し相続開始後に金庫株にする場合
- 〔38〕 相続時精算課税によって贈与した自社株が値下がりした場合

- 〔39〕 3年以内取得等不動産がある場合の自社の相続税評価額
 - 〔40〕 相続時精算課税贈与を受けた自社株と遺留分侵害額の請求
- 【コラム】 財産評価基本通達6項に基づく国税庁長官の指示
- 〔41〕 非上場株式の真の株主の判定

第2 上場株式の贈与

- 〔42〕 上場株式の相続税評価額
- 〔43〕 低額譲受けにより取得した株式を譲渡したときの取得費(みなし贈与の金額の取扱い)

第4章 土地・建物の贈与

- 〔44〕 土地又は建物の贈与
- 【コラム】 不動産に関する財産評価基本通達6項による課税
- 〔45〕 贈与を受けた土地建物が被災した場合
 - 〔46〕 親子間における不動産の無償による貸借
 - 〔47〕 建物の敷地として同族会社へ賃貸している土地で「土地の無償返還に関する届出書」が提出されている場合
 - 〔48〕 贈与税の配偶者控除(同じ相手と再婚した場合の婚姻期間の判定)
 - 〔49〕 贈与税の配偶者控除(異なる配偶者からの贈与)
 - 〔50〕 贈与税の配偶者控除(同年中に2回以上受けた場合)
 - 〔51〕 贈与税の配偶者控除(婚姻期間の判定)
 - 〔52〕 店舗兼住宅等の持分を贈与し贈与税の配偶者控除の適用を受ける場合
 - 〔53〕 贈与税の配偶者控除を受けた直後に譲渡した場合の居住用財産3,000万円の特別控除
 - 〔54〕 贈与税の配偶者控除の適用によって期待される相続税の軽減効果
 - 〔55〕 賃貸アパートの負担付贈与があった場合
 - 〔56〕 小規模宅地等の特例の適用が受けられない贈与を受けた宅地等
 - 〔57〕 公正証書による不動産の贈与契約の効力
 - 〔58〕 父から借金して不動産を買った場合の贈与税

第5章 その他財産の贈与

- 〔59〕 金地金の贈与
 - 〔60〕 債権放棄があったときに贈与税が課される場合
 - 〔61〕 贈与財産の無駄遣いを防止したい場合
 - 〔62〕 死亡保険金を取得した場合の課税関係
 - 〔63〕 生命保険金を代償金とした場合
 - 〔64〕 相続人でない孫が生命保険金の受取人となっている場合
 - 〔65〕 生命保険契約に係る契約者等の名義変更があった場合
- 【コラム】 相続時精算課税適用者の債務控除
- 〔66〕 墓地・仏壇などの祭祀財産のみを承継した者に対する生前贈与加算
 - 〔67〕 共済契約者の死亡に伴い小規模企業共済金を受け取った場合
 - 〔68〕 J A建物更生共済契約の契約者と掛金負担者等が異なる場合
 - 〔69〕 財産分与と感謝料
 - 〔70〕 ブランド品の購入が贈与に当たる場合

●内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

相続時精算課税制度の利用件数増加に対応！

ケース別 生前贈与をめぐる課税制度 選択とシミュレーション

ー相続時精算課税・暦年課税・各種特例等ー

著 山本 和義 (税理士)

贈与を活用した相続対策のケース70例について、課税のポイントを解説しています。

贈与方法によってどのように課税関係が異なり、相続税に影響するのかをシミュレーションしています。



A5判・総頁316頁
定価4,290円(本体3,900円)送料460円
ISBN978-4-7882-9525-4

0120-089-339 (通話料無料)
受付時間 9:00～16:30 (土・日・祝日を除く)
WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

電子書籍も
新日本法規WEBサイトで発売!!

〈電子版〉定価3,960円(本体3,600円)
※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。

今からできる効果的な相続税対策を提案!! (令和6年11月発行)

財産別 相続税対策メニュー

ー長期・短期・相続後の対策ー

著 山本 和義 (税理士)

A5判・総頁286頁 定価4,510円(本体4,100円)送料410円
ISBN978-4-7882-9390-8

〈電子版〉定価4,070円(本体3,700円)



総合法令情報企業として社会に貢献

新日本法規出版

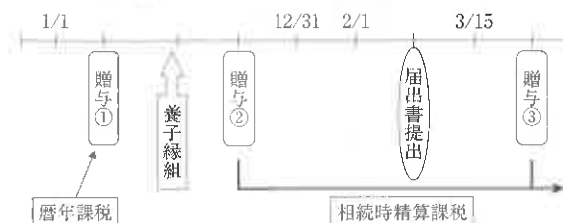


(3) 相続時精算課税選択届出書の提出期限に関する留意点

① 年の中途において贈与者の推定相続人となった場合

贈与のあった年の1月1日において18歳以上である者が、同日において60歳以上の者からの贈与により財産を取得した場合に、その年の中途においてその贈与者の養子となったことその他の事由によりその贈与者の推定相続人となったとき（配偶者となったときを除きます。）には、推定相続人となった時前にその者からの贈与により取得した財産については、相続時精算課税の適用はできません（相続税21の9④）。

贈与者の推定相続人となった時以後において当該贈与者からの贈与により取得した財産については、相続時精算課税の適用を受けることができます。



り財産を取得しなかったときは、相続時精算課税の適用を受けた財産については相続又は遺贈により取得したものとみなされます（相続税21の16①）。

なお、令和6年1月1日以後に受けた贈与については、毎年110万円の基礎控除額は相続財産に加算されませんが、基礎控除後の金額は相続財産に加算されます（相続税21の15①・21の16③）。

(2) 贈与税額控除

相続時精算課税の適用を受ける財産につき課せられた贈与税相当額は、相続税額から控除します（相続税21の15③）。この場合の贈与税相当額は、更正・決定の除斥期間を経過したものを除き、課税漏れ財産があった場合には、速やかに贈与税の課税手続をとることを前提に相続時精算課税の適用を受ける財産に対して課されるべき贈与税に相当する額も含まれます（相基通21の15-3）。

また、贈与税相当額の控除は、贈与税額控除（相続税19①）、配偶者に対する相続税額の軽減（相続税19の2）、未成年者控除（相続税19の3）、障害者控除（相続税19の4）、相次相続控除（相続税20）及び在外財産に対する相続税額の控除（相続税20の2）をした後の残額（控除しきれない場合は0円）から控除することとされています（相基通21の15-4）。

なお、相続税額から控除しきれない贈与税相当額については、還付を受けることができます（相続税27③・33の2）。

コラム 暦年贈与と相続時精算課税贈与が併存するとき

相続時精算課税適用者であっても、①特定贈与者に係る相続の開始前7年（令和5年12月31日以前の贈与については3年）以内で、かつ、②相続時精算課税の適用を受ける年分前に相続時精算課税適用者が、特定贈与者である被相続人からの贈与により取得した財産（年の中途において特定贈与者の推定相続人となったときには、推定相続人と

内容

A5 相続小見本

[26] 住宅取得等資金の非課税贈与と特別受益の持戻し

贈与課税のポイント

令和6年1月1日から令和8年12月31日までの間に、父母や祖父母など直系尊属からの贈与により、自己の居住の用に供する住宅の取得等資金を取得した場合において、一定の要件を満たすときは、一定の非課税限度額までの金額について、贈与税が非課税となります（租特70の2）。

一方、民法では、共同相続人の中に、被相続人から遺贈や贈与を受けた人がいた場合は、元々の相続財産に遺贈・贈与した分を全部足したものを相続財産とみなして、法定相続分の計算で各相続人の相続分を計算し、遺贈・贈与された人は、その分を差し引くこととしています（民法903①）。

しかし、被相続人が特別受益の持戻し免除の意思表示をしていれば異なる取扱いとなります（民法903③）。

【民法】

（特別受益者の相続分）

第903条 共同相続人中に、被相続人から、遺贈を受け、又は婚姻若しくは養子縁組のため若しくは生計の資本として贈与を受けた者があ

[36] 自社株の贈与を受ける場合の納税猶予か暦年贈与かのいずれかの選択

贈与課税のポイント

法人版事業承継税制は、後継者である相続人等が、中小企業における経営の承継の円滑化に関する法律の認定を受けている非上場会社の株式等を相続又は遺贈により取得した場合において、その非上場株式等に係る相続税について、一定の要件の下、その納税を猶予し、後継者の死亡等により、納税が猶予されている相続税の納付が免除される制度です。

この特例事業承継税制を選択すれば自社株の贈与に当たって贈与税の全額が納税猶予されます。

しかし、自社株の総額や生前贈与にかかる時間が10年くらい見込める場合には、贈与税の納税猶予を選択するより暦年贈与によって自社株を贈与した方が有利なケースもあります。

シミュレーション① 長男へ贈与する場合

1. 被相続人 父（令和16年3月に死亡）
2. 相続人 長男（特例後継者）・長女
3. 相続財産と遺産分割

① A社株式 3,000万円（贈与予定）

- ② 一括贈与 贈与税の納税猶予制度を選択して一括贈与を行う（父の死亡時には相続税の納税猶予制度に切り替える）。

5. 相続税の計算

（単位：万円）

	暦年贈与による場合		贈与税の納税猶予を選択する場合	
	長男	長女	長男	長女
A社株式	—	—	(注4) 3,000	—
その他の財産	20,000	20,000	20,000	20,000
生前贈与加算	(注1) 900	—	—	—
課税価額	20,900	20,000	23,000	20,000
相続税の総額	11,280		12,120	

(注1) 令和10年及び令和11年分贈与 (500万円 × 2年) - 100万円 = 900万円

(注2) (500万円 - 110万円) × 15% - 10万円 = 48.5万円 → 48.5 × 2年 = 97万円

(注3) (500万円 - 110万円) × 15% - 10万円 = 48.5万円 → 48.5万円 × 6年 = 291万円

(注4) 贈与を受けた時の価額で相続財産に加算される。

(注5) (3,000万円 + 20,000万円) - 4,200万円 = 18,800万円（課税遺産総額）
→ 4,240万円（相続税の総額）

4,240万円 × (3,000万円/23,000万円) = 553万円（納税猶予税額）

このシミュレーションの場合、暦年贈与によって株式を特例後継者へ贈与する方が納付税額は少なくなる。さらに、納税猶予を受けていないことから、贈与を受けた株式は、後継者は自由に譲渡又は贈与などを行うことができる。

シミュレーション② ①と同様の前提条件の下、A社株式の相続評価額が6,000万円である場合

1. 被相続人 父（令和16年3月に死亡すると仮定）
2. 相続人 長男（特例後継者）・長女
3. 相続財産と遺産分割

新日本法規出版株式会社

本社 〒460-0011 名古屋市中区大須4-1-65
総経本部

東京本社 〒162-8407 東京都新宿区山谷砂土原町2-6