

# TRAI 一般社団法人東京都不動産協会 FAX ニュース

発行人 / 会長 中村裕昌  
編集 / 広報事業部長 石原孝治  
東京都千代田区平河町 1-8-13  
TEL.03(3222)3808 FAX.03(3222)3640

## 国土交通省 空き家に指針案

国交省と総務省は荒れ果てた空き家の撤去を促すための指針案をまとめた。空き家対策の推進を盛り込んだ特別措置法には、市町村が空き家を判定するための基準は盛り込まれていなかった。判定する目安として、人の出入りの有無や電気、ガス、水道の使用実績をふまえ、年間を通じて建物が使われていないことを基準として例示した。空き家は全国で800万戸を超えており、火災や犯罪の温床となる恐れが指摘されている。両省は指針をつくり、市町村が対策に乗り出せるよう後押しする。

## 東京都 公園の建築規制緩和

東京都は、臨海部の公園の建築規制を緩和する。現在は敷地面積の7%しか利用できないが、より大きな建物を建てられるよう建ぺい率を緩和し、イベントなどで公園を利用しやすくする制度も導入する。2020年五輪の競技施設の建設を進め、五輪会場が集積する臨海部にレストランなどにぎわい施設の集積を促す。海上公園と呼ばれる38カ所の都立公園が対象で、緩和する割合などは、16年度前半にまとめる「東京都水と緑のマスタープラン」(仮称)に示す

## 不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(48)

【相談者】中古マンション売上の媒介をする業者

【内容】売主が海外居住しているが不動産売却時は買主が源泉徴収しなければならないと聞いた。

【考え方】国内において生じた所得は所得税法等の定めにより課税される。海外勤務等により現実に生活している場所が国内に無い人のことを「非居住者」といい、非居住者が国内の不動産を売却した時の所得税等(所得税・復興特別所得税)は、売買代金の支払者が源泉徴収して納付する。ただし、買主が「その土地等を自己又は親族(配偶者、6親等内の血族及び3親等内の姻族)の居住の用に供するために購入する個人」で「譲渡対価が1億円以下」の場合の源泉徴収は不要である。納税者と納税義務者の関係は給与所得者と給与支払者との関係と同様で、代金支払者が納税義務者となる。具体的には、売買代金の支払時に、買主が支払代金のうち10.21%を留保し、支払いの月の翌月10日までに「非居住者・外国人等所得についての所得税徴収高計算書(納付書)」を添えて税務署に納付する。源泉徴収の対象となる支払は手付金や中間金といった不動産の譲渡対価に充てられるもので、買主はそれぞれの支払時に源泉徴収し納付する。買主が源泉徴収せずに代金を支払ってしまった場合には、納付すべき税金を売主から回収せざるを得ないが「売主が既に消費してしまった」とか「連絡が取れない」といったことも多く、回収は

極めて困難となり媒介業者の責任が問われて紛議となる。残代金授受前に海外に転居するような売主については、売主の国内所得に関する納税を売主の確定申告とすべきか買主の源泉徴収とすべきか等の問題があるので、安易な判断を行わず、税理士または国税庁等に確認する。なお、本店所在地が国外にある外国法人が国内で得た不動産譲渡による所得も国内源泉所得とされる。

## TRA不動産相談室のお知らせ

不動産取引に関する相談(電話) ●毎週 月・水・金曜日

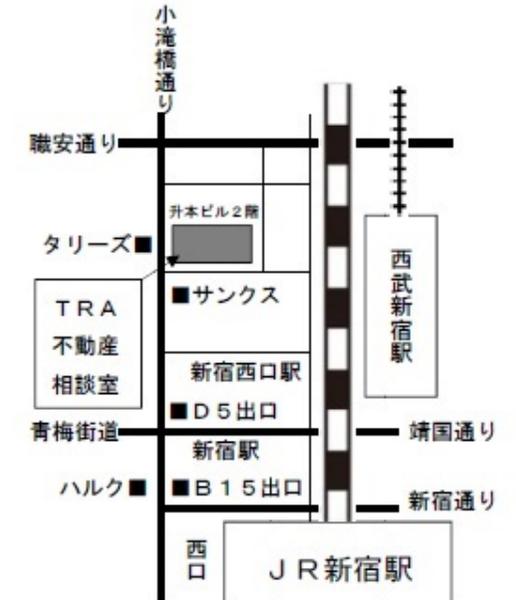
※ 相談対応は経験豊富な相談員が行います。

不動産に関する法律相談(面談) ●毎週 火・木曜日

※ 法律相談は弁護士が行います。予め電話予約を入れた上、ご来所ください。

◆平成27年4月「TRA不動産相談室」日程 は下記のとおりです。各日とも13:00~16:00

月	火	水	木	金
		1 電話	2 面談	3 電話
6 電話	7 面談	8 電話	9 面談	10 電話
13 電話	14 面談	15 電話	16 面談	17 電話
20 電話	21 面談	22 電話	23 面談	24 電話
27 電話	28 面談	29 休	30 休	



所在地: 新宿区西新宿7-4-3升本ビル2階(小滝橋通り沿)

TEL: 03(5338)0370 FAX: 03(5338)0371

## 「宅地建物取引主任者証」から「宅地建物取引士証」への切替交付について

宅建業法の改正により、4月1日から「宅地建物取引主任者」が「宅地建物取引士」に改称されます。「宅地建物取引主任者証」は、期間満了時まで有効ですが、希望する方は、切替交付(再交付)申請することにより「宅地建物取引士証」へ切替えることが可能です(手数料4,500円)。全日東京都本部では、東京都登録者に限り切替交付の申請受付を4月1日より開始しますので、電話(03-3262-5082)またはホームページから切替申請日(来所日)をご予約ください。切替交付は必須ではありません。切替交付にあたっての詳細等につきましては、全日東京都本部ホームページをご参照ください。