



中古住宅を 買うとき 売るとき



中古住宅を売るとき(その3)

中戸 康文 Nakato Yasufumi 一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席研究員
不動産適正取引推進機構では、不動産取引に関する紛争事例や行政処分事例等の調査研究を行っており、それらの成果を機関誌『RETIO』やウェブサイトにて情報提供している <https://www.retio.or.jp/>

本連載の最終回は、中古住宅を売るとき最終段階となる残代金の決済と引渡しの留意点、売却後に納付する税金関係の概要説明です。自宅の売却を検討する場合に特に注意してもらいたいことも書き添えます。

残金の決済と物件の引渡し



「決済・物件の引渡しの流れ」は、本連載第9回*1 14ページで解説しましたが、売主の場合に留意する点として、残代金の授受について触れておきます。

不動産売買において残代金の決済は、通常、銀行振出小切手(振出人が銀行の小切手)か、銀行振込みによって行われます*2。

●銀行振出小切手の場合

券面を確認し、金額に誤りがないか、振出日やその他記載に不審な点がないかについて確認をして授受します。

●銀行振込みの場合

買主が振込み手続きを行っても、売主の銀行口座に着金(入金)しない場合があることから、必ず、残代金等の全額が売主の銀行口座に着金した確認が取れてから、登記手続書類等の引渡しを行います。

取引でトラブルになった場合は、本連載第9回15ページの「取引でトラブルになったら」を参照し、的確なアドバイスを得るようにしましょう。

⚠️ 住宅のリースバックに関するトラブルに注意

住宅のリースバックは「住宅を売却して現金を得て、売却後は毎月賃料を支払うことで住んでいた住宅に引き続き住む」サービスです。

近年、住み替えの円滑化や老後の資金需要への対応など、住宅利活用の新たな選択肢として注目されていますが、

- ・強引な勧誘で契約をしまい、後々解約を申し出たら高額な違約金を請求された
- ・賃料の合計額が数年で売却価格を超えることに後で気づいた
- ・売却価格が市場価格より著しく低額だったなどのトラブルもよく聞かれます。

このため、国土交通省では「住宅のリースバックに関するガイドブック」*3を作成し、トラブル事例を紹介するとともに、リースバックを検討する場合のポイントとして、

- ・複数の不動産業者・金融機関に相談し、ライフプランに合った条件・手法を選択する
- ・事業者の営業をうのみにせず、きちんと契約の条件・内容を理解し、家族・親族等と相談して決める
- ・提示された売却価格について、複数の事業者の意見を聞いてみる

など、不動産取引における基本的な注意事項について注意喚起をしています*4。

リースバックを検討する場合には、事前に当ガイドブックに目を通し、トラブルに巻き込まれることのないよう十分な注意が必要です。

⚠️ いわゆる押し買い(不当に安い金額で契約させられる)トラブルに注意

面識のない事業者から突然電話があり、現在は使用していないマンションや戸建住宅を「買

*1 ウェブ版「国民生活」2022年9月号 https://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-202209_05.pdf

*2 現金取引は、売主自身が現金を数えて確認をしなければならないこと、持ち運びに危険性があることから、通常は行われません

*3 国土交通省「住宅のリースバックに関するガイドブック」 <https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001487923.pdf>

*4 国土交通省「『住宅のリースバックに関するガイドブック』を公表しました」 https://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000174.html

い取るので、売ってほしい」と言葉巧みに勧誘され、取引相場より著しく安い不当な金額で契約をさせられたというトラブルが、最近、特に高齢者を中心に多く聞かれます。

押し買いトラブルの特徴として、高齢者をねらって「自宅を訪問して、長時間セールスを行い契約書への記名押印を迫る、押印した契約書は持ち帰り(売主に契約書を渡さない)、売主はどのような契約をしたのか分からない状態になる」などがみられるようです。

一番の対応は、このような悪質事業者の訪問を受けないことですが、訪問された場合には、

- ・毅然と対応し、断るべきものはきちんと断る
- ・一人で対応しない(家族で対応する)
- ・セールスが長時間の場合は、ゆっくり考えて検討するとして、いったん業者に退去を求める(求めても退去しない場合は警察を呼ぶ)
- ・その場で決して相手方が差し出す契約書などの書面に記名押印はしない(売主となる契約の場合クーリング・オフはできない)

ことが大事です。

また、悪質事業者にねらわれやすい高齢者の家族は、このようなトラブルに巻き込まれないよう、高齢者と日頃からこまめに連絡を取り合い、ようすを把握していただくことが勧められます。

なお、「住宅のリースバック・押し買い」に関するトラブルに巻き込まれた場合は、契約の無効等が認められた裁判例^{*5}もありますので、**できるだけ早く弁護士に相談**することが勧められます。

中古住宅を売却した場合の税金 (2022年1月1日現在)

住宅を売却した場合、譲渡所得に対する譲渡所得税の納付を考慮しておく必要があります。また、一定の要件を満たす住宅の売却においては、譲渡所得の計算において、特別控除や課税

の繰り延べ等を利用できる場合があります。売主の資金計画に税金は大きく関係してきますので、利用できる特例がないか国税庁や国土交通省のウェブサイトなどで確認し、適用できそうな特例があった場合には、税理士や税務署に適用の可否について確認をしておきましょう^{*6}。

(1) 譲渡所得税

個人が不動産を売却した場合、課税譲渡所得金額に対して、所得税・住民税が課税されます。

① 譲渡所得税の計算^{*7}

税額 = 課税譲渡所得金額 × (所得税 + 住民税)

	所得税 ^{*3}	住民税	合計
長期譲渡の場合 ^{*1}	15.315%	5%	20.315%
短期譲渡の場合 ^{*2}	30.630%	9%	39.630%

※1 長期譲渡の場合：譲渡した年の1月1日現在で5年を超え保有していた不動産を譲渡した場合

※2 短期譲渡の場合：長期譲渡に該当しない場合

※3 復興特別所得税を含む

② 課税譲渡所得金額の計算^{*8}

譲渡所得 = 譲渡価額 - (取得費 + 譲渡費用) - 特別控除

(2) 居住用財産を譲渡した場合の税の特例

個人が居住用財産を売却した場合の特例として、次のようなものがあります。

なお、特例は**一定の要件**を満たす場合に限り適用が認められるものです。特例が適用可能か、また、他に適用できる特例がないかについては、売主自身で税理士・税務署等に、事前に確認をしておく必要があります。

① 居住用財産を譲渡した場合の3000万円の特別控除^{*9}

自分が住んでいる住宅を(以前に住んでいた住宅の場合は、住まなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに)売却

*5 本誌32ページ「暮らしの判例」で東京地方裁判所(平成30年5月25日判決)の判例を解説(※注：編集担当)

*6 税理士法は税理士資格を持たない者が税務相談(無償でも)を行うことを禁じている。税理士資格を持たない宅地建物取引業者等に、税金に関する個別具体的な調査・確認等を依頼することはできない

*7 国税庁「長期譲渡所得の税額の計算」<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3208.htm>
同「短期譲渡所得の税額の計算」<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3211.htm>

*8 国税庁「取得費となるもの」<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3252.htm>
同「譲渡費用となるもの」<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3255.htm>
同「譲渡所得の特別控除の種類」<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3223.htm>

*9 国税庁「マイホームを売ったときの特例」<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3302.htm>

したとき、**一定の要件**を満たす場合には、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高3000万円まで控除できる特例があります。

②居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例（所有期間10年超）^{*10}

①の適用が受けられる場合において、譲渡した年の1月1日時点において、家屋とその敷地の所有期間が、いずれも10年を超えている場合には、軽減税率の適用が受けられます。①の3000万円控除と併用できますが、後述する買換えの特例や交換の特例との併用はできません。

課税長期譲渡所得金額 ^{*1}	所得税 ^{*2}	住民税	合計
6000万円以下の部分	10.210%	4%	14.210%
6000万円超の部分	15.315%	5%	20.315%

※1 3000万円特別控除後の金額

※2 復興特別所得税を含む

③特定の居住用財産の買換えの特例^{*11}

居住する住宅の買換えで、前述②が適用できる場合、買換えを行う住宅の取得価格まで、譲渡所得の課税の繰り延べを選択できます。

譲渡資産の譲渡価額 ≤ 買換資産の取得価

➡ 譲渡所得は課税の繰り延べがされる

譲渡資産の譲渡価額 > 買換資産の取得価

➡ 譲渡所得のうち、買換資産の取得相当額は繰り延べされ、それを超える部分については、譲渡所得の課税がされる

なお、この特例を選択した場合、①の3000万円控除や②の軽減税率の特例を受けることはできません。

譲渡資産については、2023年12月31日までに譲渡したものであること等、買換資産につ

いては、床面積が50㎡以上であること、中古住宅の場合は、取得の日以前25年以内に建築されたもの等の**一定の要件**があります。

④居住用財産を買い換えた場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例^{*12}

居住する住宅を2023年12月31日までに売却して新たに新居宅を購入した場合に、旧居宅の譲渡により損失（譲渡損失）が生じたときは、**一定の要件**を満たすものに限り、その譲渡損失をその年の給与所得や事業所得など、他の所得から控除（損益通算）することができます。さらに、損益通算を行っても控除しきれなかった譲渡損失は、譲渡の年の翌年以後3年以内に繰り越して控除（繰越控除）することができます。

⑤居住用財産を譲渡した場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例^{*13}

2023年12月31日までに住宅ローンのある居宅を、住宅ローンの残高を下回る価額で売却して損失（譲渡損失）が生じたときは、**一定の要件**を満たすものに限り、その譲渡損失をその年の給与所得や事業所得など、他の所得から控除（損益通算）することができます。さらに損益通算を行っても控除しきれなかった譲渡損失は、譲渡の年の翌年以後3年間繰り越して控除（繰越控除）することができます。

⑥被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例^{かか}

相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋または被相続人居住用家屋の敷地等を、2016年4月1日から2023年12月31日までの間に売却し、売却をする居住用家屋等が**一定の要件**を満たす場合は、譲渡所得の金額から最高3000万円まで控除することができます^{*14}。

*10 国税庁「マイホームを売ったときの軽減税率の特例」<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3305.htm>

*11 国土交通省「居住用財産の譲渡に関する特例措置」https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000029.html
同「居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例」<https://www.mlit.go.jp/common/001320170.pdf>

*12 国税庁「マイホームを買い換えた場合に譲渡損失が生じたとき」<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3370.htm>

*13 国税庁「住宅ローンが残っているマイホームを売却して譲渡損失が生じたとき」<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3390.htm>

*14 国税庁「被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例」<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3306.htm>