

オーナー様とネットワークを結ぶコミュニケーションペーパー

KAZUSAYA TIMES



2025年
Vol 3

巻頭特集

宅建業法・建築基準法
2024年後半～2025年主な改正点

◆今号のピックアップ◆
～記事～

- ・空き家ございませんか？
- ・相続税が支払えない場合の対処法

目次

宅建業法と建築基準法の主な改正点 …2

空き家ございませんか？ …3

高圧洗浄について・蛍光灯製造中止 …4

相続税が支払えない場合の対処方法 …5

今号の法律相談・スタッフ紹介・オススメ販売物件 …6

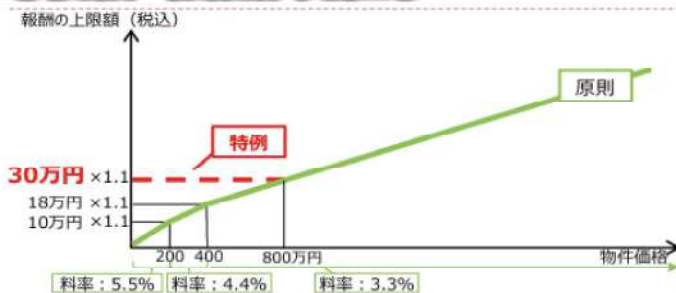
2024年後半～2025年：宅建業法と建築基準法の主な改正点

宅建業法の変更点

2024年7月から低廉な空き家の売買における価格・報酬が見直し

空き家問題対策の一環として、2024年7月から報酬規制の見直しが行われました。この改正には主に2つの特例が設けられています。

1つ目は、「低廉な空き家等」（売買価格が800万円以下の宅地建物）に関する特例です。通常よりも多くの労力がかかることを考慮し、仲介業者は売買価格にかかわらず、上限30万円の1.1倍（33万円）までの報酬を受け取れるようになりました。



2025年4月から従業者／宅建業者名簿の記載事項が改正

2025年4月から、不動産会社が管理している「従業者名簿」や「宅地建物取引業者名簿」の記載ルールが変わります。主な変更点は以下の2つです。

- 免許申請書や業者票、契約書類などに旧姓を併記・使用できるようになる
- 宅建業者名簿から専任の宅地建物取引士の氏名の記載が不要になり、記載事項が簡素化される

改正により、結婚などで姓が変わった方がこれまでの信用やキャリアを継続しやすくなります。また、個人情報保護の観点から、業者名簿の記載事項が改善されました。不動産会社の事務負担も軽減されます。

2025年4月から事務所に設置する標識（取引士氏名一覧）の記載方法が見直し

不動産会社の事務所に掲示する「宅地建物取引業者票」の記載方法について、「専任の宅地建物取引士の数」の記載ルールが変更されます。改正のポイントは次のとおりです。

- これまでは取引士の数が変わるたびに、すべての事務所で業者票の記載を変更する必要がありましたが
- 1. 改正後は、各事務所に置かれている専任の取引士の数について変更があった場合のみ、その事務所の業者票を変更するだけ
- 2. 変更の際は、提出する「専任の宅地建物取引士設置証明書」に記載された「宅地建物取引業に従事する者の数」と同じ数を記載する

この改正により、事務所ごとの実態に合わせた運用が可能になりました。宅地建物取引士の入社や退職の都度、会社全体の表示を変更する必要がなくなり、事務負担が軽減されます。

建築基準法の変更点

2025年4月から原則すべての新築建築物における省エネ基準適合を義務化

2025年4月から、すべての新築建築物で省エネ基準への適合が義務付けられます。この改正による主な変化は以下のとおりです。

- これまで大規模・中規模な非住宅建築物のみ義務だった省エネ基準適合義務が、住宅を含むすべての新築建築物に拡大
- 「断熱等性能等級4」以上かつ「一次エネルギー消費量等級4」以上が必要
- 建築確認手続きの中で、省エネ基準への適合性検査が行われる

原則 ※ 全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合が義務付けられます

〈現行〉		〈改正〉	
非住宅	住宅	非住宅	住宅
大規模 (2000㎡以上)	適合義務 (2017.4～)	適合義務 (2021.4～)	適合義務
中規模	適合義務 (2021.4～)	適合義務 (2021.4～)	適合義務
小規模 (300㎡未満)	説明義務	説明義務	適合義務

※エネルギー消費性能に及ばず影響が小さいものとして法令で定める規模(10㎡を想定)以下のもの及び、現行制度で適用除外とされている建築物は、適合義務の対象から除く

2025年4月から木造建築物を建てる際の「建築確認手続き」が見直し

建築士が設計した小規模な木造住宅については、構造関係規定などの審査を省略できる制度【4号特例】で多くの木造住宅が比較的簡易な手続きで建てられてきました。しかし2025年4からは、4号特例の対象範囲が大幅に縮小されます。

- これまでの「4号建築物」が「新2号建築物」と「新3号建築物」に分類される
- 木造2階建て住宅および木造平屋建て（延べ面積200㎡超）は「新2号建築物」となり、すべての地域で建築確認・検査が必須になる
- 木造平屋建て（延べ面積200㎡以下）は「新3号建築物」として、都市計画区域内のみ建築確認・検査が必須になる（都市計画区域外の場合は、今までどおり省略可）



空き家ございませんか？

空き家をそのまま管理しないで放置しておく・・・

相続して家屋を取得したが使用用途がなくそのままにしているなどありませんか？ 空き家を何もせず放置していると大変なことになる可能性があります！ 空き家の法律である「空き家対策措置法」というものがあり、空き家やそれに付随する土地や工作物などに対し、適切な管理・活用を促進することを目的とした法律です。この法律の施行により行政は適切な管理を行っていない家屋に行政が「**特定空き家**」を指定することが出来るようになりました。

特定空き家に指定される条件・指定されるとどうなるのか？

特定空き家に指定される条件は右記の4点になります。例えば、柱や壁が崩れかかっている場合や、いわゆるゴミ屋敷化して放火・犯罪の温床化の可能性がある場合、庭の草木が繁茂して害虫が発生している場合などが考えられます。考えるケースはいろいろありますが、周辺環境に

助言・指導
対して「危険・有害」である
かが一番の判断基準となります。

また、特定空き家になると行政が関与し右記の指示され改善されないと**減税の解除**や罰則、場合によっては建物を強制的に解体され**解体費用を請求される**可能性があります。

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

勧告

命令

代執行

勧告をうけると住宅用地の減額特例は解除され固定資産税は実質6倍・都市計画税は3倍に！

命令に従わないと50万円以下の過料が発生！

強制執行で建物が解体。解体費用は所有者・管理者に請求

特定空き家に指定される前に！空き家特例を利用しては？

相続または遺贈により取得した被相続人（以下「亡くなった人」）が居住していた家屋やその土地を一定期間内に売却し、定められた要件に当てはまる場合は、譲渡所得の金額から最高3000万円を控除することができます。これを、正式には「被相続人の居住用財産（空き家）にかかる譲渡所得の特別控除の特例」と言い、「**空き家特例**」とも呼ぶことがあります（以下「**空き家特例**」）。

譲渡所得の金額は、下記の計算式のとおり、土地や建物を売った譲渡価格から取得費と譲渡費用を差し引いて計算し、所得を基準に税額が決まります。したがって、特別控除が使え場合は節税になります。

譲渡取得＝譲渡価格（収入金額）－必要経費（取得費＋譲渡費用）－特別控除額

取得費は、不動産の購入代金や、購入手数料などに、その後支払った改良費などを加えた合計額を指します。

建物の取得費は、所有期間中の減価償却費相当額を引いて計算します。

譲渡費用は、不動産を売却するために支出した費用です。仲介手数料や測量費などが該当します。

なお、土地や建物の取得費がわからない場合は、譲渡価額の5%を取得費（概算取得費）とすることが認められています。売却額が大きく、取得費が

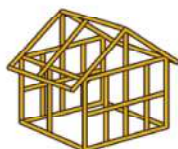
対象となる「亡くなった人の居住用家屋」（以下「**空き家**」）は、相続の開始の直前時点において、亡くなった人が居住のために使用していた家屋で、以下の3要件をすべて満たすものです。

①**昭和56年5月31日以前に建築されたこと**②**区分所有建物登記がされている建物でないこと**③**相続の開始の直前において亡くなった人以外に居住をしていた人がいなかったこと**として、特例を適用するための要件は以下のとおりです。

- 譲渡人が、相続または遺贈により空き家を取得したこと
- 空き家を売るか、空き家とその敷地を売る場合は、相続のときから譲渡のときまで事業、貸付け、居住などに使用しておらず、譲渡時に空き家が一定の耐震基準を満たすこと
- 相続または遺贈により取得した空き家を取壊したあとに、その敷地を売る場合は、相続のときから譲渡のときまで事業、貸付け、居住などに使用しておらず、取り壊し後にほかの建物や構築物などを建築していないこと
- 相続開始から3年を経過した年の12月31日までに売ること
- 売却代金が1億円以下であること（相続人が複数の場合は1人につき1億円ではなく、合算した売却代金が1億円以下であること）
- 売った空き家等について、相続財産を譲渡した場合の取得費の特例や収用等の場合の特別控除など、ほかの特例の適用を受けていないこと

その空き家売却以外にも「上総屋不動産」で所有者様にとって最適な有効活用を提案致します！

【建物の解体】 【建物の管理】 【建物のリフォーム】 【駐車場活用】 【建物の賃貸】



共用部の高圧洗浄はいかがでしょうか

賃貸物件の維持管理において、建物の外観や共用部の清潔さは、入居者の満足度に直結する重要な要素です。なかでも見落とされがちなのが、共用部の定期的な「高圧洗浄」の実施です。今回は、なぜ今このメンテナンスが必要なのか、そのメリットとともにご紹介いたします。まず、高圧洗浄とは、高い水圧を利用してコンクリート床や外壁に付着したカビ、苔、排気ガスの汚れなどを除去する清掃手法です。マンションやアパートのエントランス、階段、廊下といった共用スペースは、日々多くの人が行き交うため、知らず知らずのうちに汚れが蓄積していきます。これらの汚れを放置すると、建物の老朽化を早めるだけでなく、衛生面の印象が悪化し、入居者離れの一因となることもあります。



定期的な高圧洗浄を行うことで、見た目の美しさがよみがえるだけでなく、建材の劣化を防ぐことにもつながります。これは、将来的な大規模修繕コストの抑制にも寄与するため、中長期的に見てオーナー様にとって経済的メリットの大きい投資といえるでしょう。

また、物件の第一印象が良くなることで、空室リスクの低減や賃料の安定化にも効果が期待できます。現代の入居者は、住まいそのものだけでなく、共用スペースの清潔感や管理状態にも敏感です。インターネット上の口コミやレビューを重視する傾向もあるため、こうした細やかなケアが物件の競争力向上に直結します。

「目に見える価値」だけでなく、「目に見えない安心感」を提供するためにも、ぜひこの機会に共用部の高圧洗浄の導入をご検討ください。資産価値を守る第一歩は、こうした日常的なメンテナンスの積み重ねにあるのです。



Before



After



Before



After

蛍光灯 製造中止について

長年にわたり私たちの生活に明かりを灯してきた蛍光灯ですが、2023年に開催された「水銀に関する水俣条約 第5回締約国会議」において、地球環境と人々の健康を守る取り組みの一環として、蛍光灯の製造と輸出入が段階的に禁止されることが決定されました。特に、直管や環形など一般家庭やオフィスで広く使われてきた蛍光灯は、2027年末までに姿を消す予定です。

この動きの背景には、蛍光灯に含まれる「水銀」の存在があります。水銀は非常に有害な物質であり、漏れや廃棄時に適切な処理が行われない場合、土壌や水質汚染の原因となります。こうしたリスクを回避するために、世界中で水銀使用製品の削減が進められているのです。

そこで注目されているのが「LED電球」への切り替えです。LED（発光ダイオード）照明は、水銀を含まず、環境への負荷が少ないうえに、私たちに多くのメリットをもたらしてくれます。

まず、消費電力が大幅に低いことが最大の魅力。一般的に、LED電球は同等の明るさを得るのに必要な電力が蛍光灯の半分以上です。その結果、毎月の電気代を抑えることができ、長期的なコスト削減にもつながります。

さらに、寿命の長さも特筆すべきポイントです。蛍光灯が数千時間で寿命を迎えるのに対し、LED電球は約4万～5万時間と圧倒的な長寿命を誇ります。交換の手間が減るだけでなく、廃棄物の削減という点でも優れています。

また、スイッチを入れた瞬間に明るくなる、点滅やちらつきが少ないなど、快適な明かりを提供してくれるのもLEDならではの特徴です。色温度のバリエーションも豊富で、白くスッキリした光から温かみのある電球色まで、空間に合わせた演出が可能です。

今後、蛍光灯の入手はますます難しくなるため、今のうちからLEDへの切り替えを進めておくことが安心への第一歩です。環境にも家計にもやさしいLED照明で、次世代の「明かりある暮らし」を始めてみませんか？



高圧洗浄・LED電球のご依頼は

カズサヤフドウサン

上総屋不動産 管理部

TEL: 029-821-0226

まで

相続税払えない場合どうすれば良いの？

相続によって建物や土地といった不動産を取得したものの、相続税の支払いが困難な場合、納税者にはさまざまな選択肢があります。今回は、その対応方法を以下の4つの分類で整理し、それぞれの特徴や留意点について詳述します。

① 延納：分割して納税する

延納とは、相続税を一括で支払うことが困難な場合に、分割して納付できる制度です。相続税法では、一定の要件を満たせば最大20年の延納が認められています。

主な要件

金銭での一括納付が困難であること（客観的な資料で証明が必要）

相続税額が10万円以上であること

担保を提供できること（不動産が担保として使われるケースが多い）

メリット

不動産を手放さずに済む

計画的に納税できる

デメリット・留意点

延納利子税が発生する（利率は年によって異なる）

審査に時間がかかる場合がある



② 物納：不動産などで納税する

物納は、現金での納付が困難な場合に、土地や建物などの相続財産を国に納めて納税とする制度です。

主な要件

延納によっても納付が困難であること

物納に充てる財産が「物納適格財産」であること（原則は換価性の高いもの）

手続きの流れ

相続税申告期限内に物納申請書を提出

税務署による審査・現地調査

承認後、財産を引き渡して納税完了

メリット

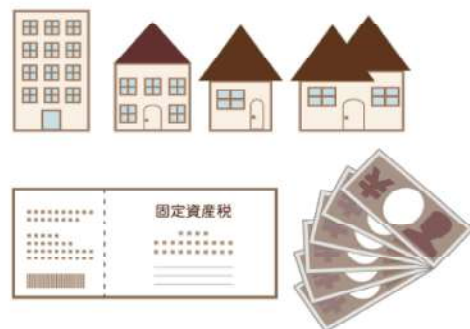
現金を用意せずに済む

固定資産税等の将来的負担から解放される

デメリット

審査に時間がかかる

市場価格より低く評価される場合がある



③ 不動産の売却：換金して納税する

相続財産の不動産を**売却して現金化し、それを使って相続税を納める**のは、最も実行しやすい現実的な対応策です。

売却方法の選択肢

通常の不動産会社を通じた売却

相続人間の協議による共有持分売却

任意売却（担保付き不動産の場合）

メリット

まとまった資金が一度に得られる

他の方法より時間的柔軟性がある

デメリット・注意点

売却までに時間がかかる可能性

売却益に譲渡所得税が課されることがある



④ 不動産活用による資金調達

不動産を手放すことなく、**賃貸や借入を通じて資金を捻出**する方法もあります。

主な選択肢

相続した不動産を賃貸物件として貸し出し、賃料収入で相続税を支払う

不動産を担保に金融機関から融資を受ける

リバースモーゲージを活用する（高齢者の場合）

メリット

将来的な資産形成につながる可能性

不動産の所有権を維持できる

デメリット・注意点

借入には返済義務が発生する

空室リスクや管理コストがかかる



今号の法律相談

【ベランダに鳩の巣が… 管理会社・賃借人の責任はどこまで？】

賃貸物件の入居者から「隣の部屋のベランダに鳩が巣を作っている。最近是我が家のベランダにも鳩がいることがあり、フンの処理にも困っているから何とかしてほしい。」という連絡がありました。隣の方に話をしたところ、「ベランダで洗濯物を干すことがないので特に気にならない。駆除のための費用を負担する気はないので、勝手にやってほしい。」とのことです。入居前から当該居室に鳩が作っていたとすれば管理会社に責任があると思いますが、巣を作ったのは入居者が住み始めてからです。この場合、駆除の責任や費用負担は入居者ではなく管理会社になるのでしょうか？

【A：弁護士の見解】

ベランダはマンションの共用部であるものの、専有部分と一体的に使用されるものとして、賃借人に専用使用权があります。賃借人(A)がベランダの巣を放置していることで、隣の部屋の賃借人(B)のベランダの使用を妨げているのであれば、賃借人としては(B)との関係で鳩の巣の除去を行う義務があると解されます。その際の費用について、賃借人と(A)のいずれが負担するかについては裁判例が見当たりません。私見にはなりますが、ベランダは賃借人に専用使用权が認められ、賃借人が自由に出入りできない場所である以上賃借人が管理するべきであり、今回は(A)が負担すべきと考えます。

尚、鳥獣保護法の観点より、巣の撤去は空の状態で行う必要があります。

このような事例を避けるために、事前にベランダに巣が作られないように忌避剤や防鳥ネットの設置等の予防対策を行ったり、鳥害・虫害・獣害等が発生した場合の責任について、賃貸借契約書に記載しておくとい良いでしょう。

スタッフ紹介 【リーシング部 本店】

マエヤマ カズヨシ
前山 和慶(店長)



オーナー様の為に1件でも多く成約できるように、営業しています！

タサキ ダイキ
田崎 大貴



お客様にご満足いただけるよう、正確かつ丁寧な接客を心がけています。

ナカダ カイ
中田 開



お客様の要望になるべく応えられるよう、精一杯頑張ります。

ワダ アイリ
和田 愛理



「お客様1番」をモットーに毎日笑顔で営業しております！

キムラ ルリ
木村 瑠璃



お客様の理想のお部屋が見つかるよう、お手伝いさせていただきます！

ミズタ ワタル
水田 渉



お客様のご希望に添えるように、精一杯務めさせていただきます。

ミヤタ シンタロウ
宮田 慎太郎



お客様に寄り添い、ご希望の物件を紹介できるよう努めます。

ネモト ミドリ
根本 緑



納得のお部屋に出会っていただけるよう、精一杯ご案内させていただきます。

今号のオススメ販売物件

お問い合わせは029-855-1186販売部まで



【一棟売テナントビル】

つくば市東光台2丁目
満室想定利回り/約7.3%

4,700万円

【築年月】
1983年2月
【構造】
鉄骨造ストレートぶき2階建
【交通】
TX線「研究学園」駅 約5000m
【土地面積】
312.00㎡ (94.38坪)
【建物面積】
146.88㎡ (44.43坪)
【間取り】
1F 居酒屋・BAR 2F 美容院
【取引形態】
媒介



【一棟売マンション】

土浦市川口1丁目
満室想定利回り/約10%

2,980万円

【築年月】
1990年4月
【構造】
鉄骨造陸屋根3階建
【交通】
JR常磐線「土浦」駅 約550m
【土地面積】
134.41㎡ (40.65坪)
【建物面積】
194.42㎡ (58.96坪)
【間取り】
1K×6世帯
【取引形態】
媒介

