令和5年4月2日発行

にこにこ新聞

4月号　VOL. 210

発行　よねもと不動産
編集　米本　博
製作　米本　文子

ついに「空き家税」創設！

京都市は、全国の自治体で初めて、空き家所有者に独自の税金を課すことにしました。

空き家のほか、日常的な居住者がいない別荘、別宅も対象で、税額は家屋の価値や立地に応じて決まります。所有者は固定資産税に加えて空き家税を納める必要があり、税負担は1.5倍程度となる見込みです。

市が試算した空き家税の年額は、希望の値段で買い手がつかず、物置として利用している築40年のマンション（60平方メートル）で約2万4千円。中心部にある築5年の高層マンション最上階（100平方メートル）を別荘として年数回利用するケースで約94万円となる見込みです。

また、政府は固定資産税の「住宅用地特例」の解除を考えています。これは事実上の増税で、実施されれば平均的な宅地の税額は4倍程度に増えるとされています。

※住宅用地特例・・住宅が建つ土地は固定資産税の課税標準額が1/6とみなされ、税金が軽減される特例措置

知っててよかった！
不動産こんなこと・あんなこと

売買編

No.28　親から相続を受けた土地は、長い間、更地のままでした。生前、親から「隣の塀がうちの敷地に越境している」と聞かされていましたが、使う予定もなく隣の人と揉めるのも嫌でそのままにしていました。ところが、最近、知人から「越境部分を時効取得される可能性がある」と知らされ驚いています。どうすればいいでしょうか？

時効取得について民法では下記の規定があります。

（長期の時効取得）
20年間、所有の意思を持って平然かつ公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する。

（短期の時効取得）
10年間、所有の意思をもって平然かつ公然と他人の物を占有した者は、その占有の開始のときに善意でありかつ過失がなかったときは、その所有権を取得する。

長期の時効取得の場合、他人の土地であることを知っていたとしても、20年間、占有すれば土地の所有権を取得できます。

他方、短期の時効取得は、占有している土地が自分の土地であると信じていることが要件になります。

そして、時効が成立したことの主張をすることによって完全な効力が生じることになります。

ここで言う「所有の意思」は、自分を所有者と信じる内心ではなく、所有者と同様の支配を事実上、行おうとする意志のことで、占有を開始した原因の客観的性質によって判断されます。例えば、その土地を賃貸借契約等を理由に使用を開始した場合、借主である以上、所有の意思を認められません。

なお、短期の時効取得では占有開始のときに善意であることが条件になりますが、善意とは「知らないで犯した過失であり、自分の土地であると信じてこと」であり、過失がないとは「自分の土地であると信じたことに正当な理由があり落ち度がないこと」とされています。

このように時効取得は簡単には認められませんが、いずれにしても、まず、越境が事実かどうか確認するために土地家屋調査士に依頼して測量を行います。

その結果、越境が確定すれば、塀の撤去を求めることになります。しかし、直ちに撤去を求めることはトラブルに成りかねません。

もし、越境が軽微であれば、越境の事実を認め、かつ将来に塀を建て直す場合は越境を解消する旨の覚書を隣人と取り交わすのも一つの方法です。
この覚書を取り交わすことができれば、隣人とのトラブルを防ぐとともに時効取得を中断させることができます。

hiroじじ物語

わかってほしい

「暖かくなったら桜でも見に行こうか」

友人と約束して一ヵ月が経った。今年は開花が早く名古屋はもう満開だ。もたもたしていると葉桜になってしまう。いつもは頻繁に連絡を取り合う仲だが、私の病院通いや何やかんやで気が付けばここ一ヶ月ほどお互い連絡を取り合っていない。

その日は朝から晴れて風もなくお花見にはもってこいの日だった。

「俺は暇だからいつでもいいよ」以前、彼がそう言っていたのを思い出し、電話をしてみた。あいにく出掛けているのか繋がらない。時間を置いて掛け直してみたがやはり出ない。留守電にメッセージを入れ連絡を待つことにした。気が付くと時計の針は夕方の4時を指していた。残念だがきょうの花見はあきらめよう。結局、その日、連絡はなかった。

翌日、再び電話を掛ける。あいかわらず留守電だ。いつもならメッセージを入れておくと必ず折り返しの連絡があるのに、電話に出られない事情でも起きたのだろうか。あまり頻繁に掛け直すのもどうかと思い、また掛け直すからとだけメッセージを残す。きょうは午前に測量の立会いがあり、午後は以前に取引していただいた方が相続物件のことで来店予定がある。きょうの花見は無理そうだ。夕方、仕事も一段落し温かいお茶と饅頭で一服しているとようやく彼から連絡が来た。

「きのうは電話も出ずにごめん。落ち込んじゃって出られなかった」

電話口から聞こえる声はいつもとは違い声が沈んでいた。彼とはもう三十年の付き合いだ。仕事もプライバシーもお互いオープンにしてきたが、私が知る限り、滅多なことでは弱音を吐かない男だ。奥さんが病に倒れ、長い間看病していたときも、仕事で大きなトラブルを抱えていたときも、心の内を隠し強い自分を演じていた。

「俺、ガンになっちゃったよ。前から調子が悪かったけど、知っての通り、俺、医者、嫌いだろ。そのうちに治るだろうと放っておいたんだ。そうしたらどんどん悪くなって・・・。仕方がないから病院に行ってきたよ。結果はガンだった。頭が混乱して恥かしいけど何を言われたかよく憶えていない」

まさかだった。いつも「金はないけど健康だけは自信がある」と言ってたが、あまりに突然すぎる。幸い仕事は一段落した。電話ではなんだから今から、そっちへ行くと言うと、きょうはひとりにしてくれと断られた。まだ心が混乱しているのだろうか。数日後、彼から連絡があった。少し落ち着いたからと言うので彼の家へ会いに行った。奥さんは？と聞くと仕事に出掛けたと言う。通された部屋は散らかっていた。奥さんも突然のことで掃除に手が回らないのだろう。だが彼の口から聞かされたのは意外な事実だった。彼は奥さんが病んだとき献身的な介護で支えてきた。今度は奥さんが彼を支える番だと思っていたら、数年前からふたりの間には溝ができて隙間風が吹いているという。「病院から帰って女房にガンのことを話したよ。最初は驚いた様子だったけど、そのうち女房が心配しているのは俺の体のことより今後の自分の生活のことだとわかった」ガンもそうだけど奥さんの冷たい心がなにより辛いと嘆く。

ガン緩和医なのに自分もガンになった医師がこんなことを言っていた。

（みっつの不幸）

病人にとって大変苦しいことがみっつあると思います。

そのひとつは自分の病気が治る見込みのないことです。

ふたつめは、お金がないことです。

みっつめは自分の病気を案じてくれる人がいないことです。

私はその中でも、みっつめの不幸がいちばん苦しかろうと思います。

遠い昔、わたしの母が五二才で亡くなったとき、叔父は「人はみんないつか死ぬ。君の母ちゃんはそれが少し早かっただけだ」と言った。慰めのつもりだろうけど私は怒りを覚えた。

二十年前、わたしが大腸からの出血で大変な目にあったとき、知人は「君よりもっと大変な人がいる」と言った。他人の痛みと比較することに何の意味があると心が傷ついた。

他人は無意識のうちに傷つける言葉を言ってしまう。元気なときは「あの野郎」ぐらいで済むが、体が弱っているときは傷口に塩を擦り込まれるようなものだ。知り合いのおばあちゃんは体のあちこちを病んで満身創痍の身。

「人は生まれるときもあの世に行くときもひとりなんだね」

病で心も体も辛いのに、だれもわたしのことを案じてくれない、私にはそう聞こえる。彼はいま心身とも余裕のない状態だ。なにか言ってくるまではじっと待つしかない。そして求められればいつでも話を聞こうと思う。