

## 〈確定申告等〉

### (1) 売主様

#### 【確定申告】

不動産を売却したときは、売却（原則は引渡し日）した日の属する年分の所得（譲渡所得）があったとされ、その翌年に確定申告をしなければなりません。居住用財産の「3000万円特別控除」、「譲渡損失の繰越控除」等、一定要件を満たす税法上の特例の適用を受ける場合もあわせて申告をしてください。

### (2) 買主様

#### 【不動産取得税の申告・納税】

購入された不動産の所在地を管轄する都(道府県)税事務所等へ申告、納税をすることが原則ですが、実際の手続は、各地方自治体により異なりますので、直接都(道府県)税事務所へご確認ください。

#### 【確定申告】

一定の要件を満たしている場合、税法上の特例制度があります。

住宅ローン控除制度の適用を受ける場合は、入居した翌年に住所地の税務署に確定申告をする必要があります。なお、2年目以降、給与所得者の方は年末調整で控除が受けられますが、給与所得者以外の方は、毎年確定申告をする必要があります。

## 〈不動産取引でのクーリング・オフ制度〉

通信販売などでよく耳にするクーリング・オフ制度ですが、不動産取引においても適用となる場合があります。一般的な個人間売買では適用になりませんが、売主が宅地建物取引業者（いわゆる宅建業者）で以下の条件をともに満たしている時は、購入契約締結後であっても8日以内であれば撤回することができます。（宅地建物取引業法第37条の2）。

①売主（宅建業者）および売主の代理または媒介を行う宅建業者が専任の取引主任者を置いている場所（事務所、販売センターなど）以外の場所で契約を締結した場合（買主様の申出によって自宅や勤務先などを契約の場所に指定した場合を除く）

②買主様が購入物件の引渡しを受けていないか、または代金の全額を支払っていないとき

なお、この場合の売主からの撤回ができる旨の告知および買主様からの撤回の通知はいずれも文書で行うものとされています。このクーリング・オフ制度の適用を受けた場合は、売主（宅建業者）から支払済みの手付金等は返還されます。ただし、損害賠償や違約金の請求はできません。

## 〈 引 越 し 準 備 〉

### 引越し準備 (1) 1ヶ月前

お住みかえには引越しがつきものですが、引越しも以外と手続きが煩雑で上手に準備しないと、予算が思ったよりかかることがあります。スムーズなお住みかえを行うために準備の要点とチェックポイントをあげてみました。

- ①引越し業者の手配：シーズンによっては、希望した日に引越しできないことがありますから早めに運送会社に手配しておきましょう。  
作業人数や作業内容も含めて数社から見積りをとっておくとよいでしょう。
- ②学校への連絡：お子様が通っている学校へは、引越すことを連絡して手続き（転出・転入校）をとっておきましょう。
- ③不用品・粗大ゴミの処分：不用品は知人に譲ったりしてリサイクルすることも良いでしょう。また、粗大ゴミは各地域の清掃事務所に連絡して引き取ってもらいます。
- ④特殊品の運送手配：ピアノや高級美術品、精密機器などは、通常の運送会社では引受けてもらえないこともありますし、専門業者に頼んだ方が安心です。運送するときには保険を掛けておくことをお勧めします。
- ⑤管理組合への届出：マンションの場合、荷物搬入時にエレベーター等の占有があるため、管理組合への届出書が必要となり、入居日・時間等の報告を求められる場合があります。
- ⑥整理、荷造りスタート：当面使わないものなどは時間のあるときに少しずつ整理し、荷造りを始めましょう。

### 引越し準備 (2) 2週間前

- ①水道・ガス・電気終了手続：引越しの10日前までに、各社に連絡しておきましょう。電話の移転、または設置も連絡が必要です。
- ②郵便物の転送手配：最寄りの郵便局で、所定の用紙に新居の住所を記入して転送手続きをします。
- ③転居通知の準備：新しい家の住所を入れた転居ハガキ等を準備します。引越し前後は時間がなかなかとれないものです。早めに準備し、失礼のないようにしましょう。

### 引越し準備 (3) 1週間前

- ①火災保険：新居へ火災保険を掛けるのと同時に現在の家の火災保険を解約する手続きをとりましょう。
- ②新聞販売店への連絡：担当販売店へ引越し日を連絡して、清算日を決めておきましょう。
- ③近隣・知人への挨拶：近隣のお宅や知人へ挨拶にまわります。当日は大変に忙しく、予期せぬことが起こることがよくあります。ご挨拶は1週間～3日前位までにすませましょう。

### 引越し準備 (4) 当日

#### 旧住宅では

- ①ガス・電気など：係員に来てもらい、ブレーカーや元栓を閉めて、料金も清算をします。また電話の撤去にも立会いが必要となる場合がありますので、誰が立会うかも決めておくとい良いでしょう。
- ②家賃：貸家の場合、家主や不動産会社に退去の確認をもらい家賃や敷金の清算をします。
- ③荷物運送の立会い：運送会社の荷造りや積み込みに立会います。荷物の中身が分かるようにしておけば新居での整理がはかどります。
- ④清掃：室内の清掃や荷物の撤去、切れた電球の交換など次に入る方のことも考えましょう。

#### 新居では

- ⑤ガス・電気など：水道・電気はすぐ使用できますが、ガスは係員に開けてもらいます。また電話の取り付け工事にも立会いが必要なこともあるので確認をしましょう。
- ⑥引越し荷物搬入：家具などの配置は、あらかじめ決めておいて、スムーズに荷物を運び入れましょう。また、ピアノや美術品などは、搬入・設置に立会っておきましょう。
- ⑦近隣への挨拶：近隣へは引越当日か翌日に、ちょっとしたもの（タオル等）をもって挨拶をしておきましょう。今後いろいろとおつきあいが出てきますので、早目にお伺いした方がよいでしょう。

### 不動産登記法の大改正と「登記原因証明情報」の作成

新「不動産登記法」（以下「新法」といいます。）が平成17年3月7日に施行されました。

#### 1. 新法による主な改正点

- ① これまでの書面申請に加えて、オンライン申請が導入された。（注）
- ② 書面申請について、出頭主義が廃止された。
- ③ 登記済証に代わる本人確認手段として、「登記識別情報」の制度が導入された。
- ④ 保証書の制度が廃止され、事前通知制度を強化するとともに、資格者代理人（司法書士）による本人確認情報の提供制度が導入された。
- ⑤ 「登記原因証明情報」の提供が必要的なものとなった。
- ⑥ 地図等を電磁的記録に記録することができる制度となった。
- ⑦ 法文のすべてを現代語化された。

（注）オンライン申請については、一度にすべての法務局で開始するには無理があるため、当初、さいたま地方法務局上尾出張所が最初のオンライン庁として指定され、その後、平成17年度中に約100庁が順次指定される予定で、今後5年をかけて順次全国の登記所のオンライン指定庁化していく計画になっています。

#### 2. 登記済証（権利証）がなくなる！？

オンライン指定庁になった登記所では、登記が完了しても新たに権利を取得した者（買主様）に「登記済証（権利証）」は交付されず、登記識別情報の通知が行われます。なお、登記完了を証明する登記済証の機能を代替するものとして、登記完了証が交付されます。

オンライン指定庁になる前の非オンライン庁の登記所では、書面申請のみが可能ですので、登記完了時には、登記識別情報ではなく、従来どおり買主様（新たに権利を取得した者）に「登記済証（権利証）」が交付されます。

ただし、出頭主義の廃止、保証書の廃止、強化された事前通知、資格者代理人による本人確認情報の提供の制度および登記原因証明情報の提供の必要化については、新法の施行と同時に、すべての登記所において実施されています。

#### 3. 売主様は、「登記原因証明情報」への署名押印が必要に！

新法施行後は、登記申請書に添付書類として「登記原因証明情報」を添付しなければならないことになりました。

「登記原因証明情報」とは、登記の原因となった事実又は行為及びこれに基づき現に権利変動が生じたことを証する情報を指します。

売買の場合は、契約の内容（当事者、不動産の表示、当事者間で売買し所有権が移転した事実）を記載した書面に売主様（登記義務者）が署（記）名・押印したものが「登記原因証明情報」となります。

#### 4. 現在、登記名義人が持っている登記済証（権利証）はどうなるのか？

新法の経過規定により、現在の登記済証（権利証）は、これまでどおり登記の申請に用いることができますので、現在、登記名義人が持っている登記済証（権利証）は、新法施行後も、書面による登記申請において、添付書面として利用することができます。