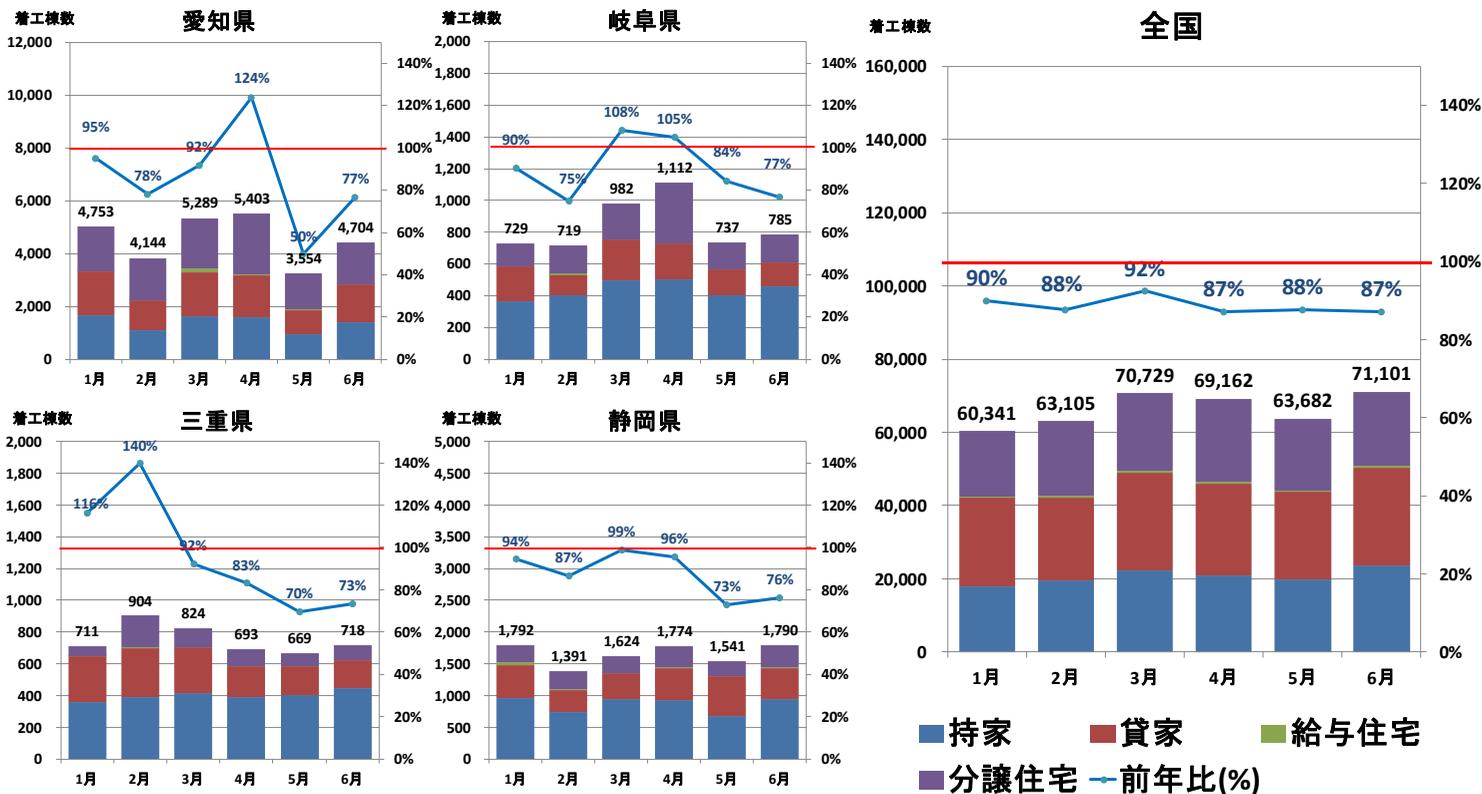


東海4県の着工推移



出典: 着工データ 国土交通省

宅建業法改正 水害リスク情報の重要事項説明が義務化

不動産取引において、水害ハザードマップにおける対象物件の所在地を事前に説明することを義務づける「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令」が、7月17日に公布されました。

近年、大規模水災害の頻発により甚大な被害が生じており、不動産取引時においても、水害リスクに係る情報が契約締結の意思決定を行う上で重要な要素となっています。

今回の改正では、**宅地建物取引業者が不動産取引時にハザードマップを提示し、取引の対象となる物件の位置等について情報提供することが、重要事項説明の対象項目に追加されました。**

具体的な内容は、「水防法に基づき作成された水害（洪水・雨水出水・高潮）ハザードマップを提示し、対象物件の概ねの位置を示すこと。」「市町村が配布する印刷物又は市町村のホームページに掲載されているものを印刷したものであって、入手可能な最新のものを使うこと。」「対象物件が浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないと相手方が誤認することのないよう配慮すること。」などです。

施行日は、2020年8月28日（金）です。

詳細は国土交通省ホームページで確認ください (<http://www.milt.go.jp/>)

住宅ローン減税の適用要件が弾力化

新型コロナウイルス感染症の影響により、やむを得ず住宅ローン減税の入居期限要件を満たせない場合でも、代替りの要件を満たすことで期限内に入居したのと同様の減税措置が適用されることとなります。

◎ 今回の弾力化措置の概要

① 住宅ローン減税の控除期間 13年間の特例措置について、新型コロナウイルス感染症の影響により入居が期限(令和2年12月31日)に遅れた場合でも、以下の要件を満たした上で令和3年12月31日までに入居すれば、特例措置の対象となります。

1) 一定の期日までに契約が行われていること。

・ 注文住宅を新築する場合: 令和2年9月末

・ 分譲住宅・既存住宅を取得する場合、増改築等をする場合: 令和2年11月末

2) 新型コロナウイルス感染症の影響によって、注文住宅、分譲住宅、既存住宅又は増改築等を行った住宅への入居が遅れたこと。

② 既存住宅を取得した際の住宅ローン減税の入居期限要件(取得の日から6か月以内)について、取得後に行った増改築工事等が新型コロナウイルス感染症の影響で遅れ、入居が遅れた場合でも、以下の要件を満たしていれば入居期限が「増改築等完了の日から6か月以内」となります。

1) 以下のいずれかの期日までに増改築等の契約が行われていること。

・ 既存住宅取得の日から5か月後まで・関連税制法案の施行の日から2か月後まで

※ 施行の日より前に契約が行われている場合でも構いません。

2) 取得した既存住宅に行った増改築等について、新型コロナウイルス感染症の影響によって、増改築等後の住宅への入居が遅れたこと。

(詳細は、国土交通省 HP: http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000017.htmlをご確認ください。)

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置

土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地発生の予防に向け、令和2年度税制改正において、**低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置が創設**されました。本特例措置は、譲渡価格が500万円以下の低額な一定の低未利用土地等(※)を譲渡した場合に、**長期譲渡所得から100万円を特別控除**するものです。

1. 適用対象期間

令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間に下記要件に該当する譲渡をした場合

2. 主な対象要件

(1) 譲渡した者が個人であること。

(2) 都市計画区域内の低未利用土地等であること。

(3) 譲渡の年の1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡であること。

(4) 土地とその上物の取引額の合計が500万円を超えないこと。

◎ 低未利用土地

適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度(利用頻度、整備水準、管理状況など)が低い「低利用地」の総称

(詳細は、国土交通省HP: https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000074.htmlをご確認ください。)