



まどかりビングニュースは、  
地域のことや不動産のことを紹介していきます。

## 1. 福岡地域の情報

ガンダム登場!!!

今年4月にグランドオープンするららぽーと福岡の敷地内にガンダムが現れました。

実物大Vガンダム立像「RX-93ff vガンダム」は、九州初となる三井ショッピングパーク・ららぽーと福岡の開業にあわせて、2022年4月に展示を開始されるそうです。

このガンダムは、ガンダムシリーズ初の完全オリジナル劇場版映画『機動戦士ガンダム 逆襲のシャア』に登場するVガンダムを忠実に再現したものだそうです。

最高部24.8mで歴代実物大ガンダムの中で一番の高さになる予定で、近くで見るととても大きなガンダムです。



実際にガンダムに乗って、アニメのような激しい格闘をしたら、操縦士はガンダムの中でミンチになってしまいますが、そんなことを言うとガンダムファンから激しい苦情が出てしまいます。

立像名称：実物大vガンダム立像「RX-93ff vガンダム」

設置場所：三井ショッピングパーク ららぽーと福岡（福岡市博多区那珂6丁目23-1他）

高さ：最高部24.8m（頭頂部20.5m）

表面積（縦横高さ）：1129.6㎡

敷地面積：約167.3㎡（直径14.6m）※立像周囲の円形敷地面積

重さ：立像本体：80t（基礎梁除く）

材質：構造…鉄骨造、仕上げ…FRP

稼働箇所：右肩部（右腕ごと）、頭部。

どうやら少し動くみたいです。

## 2. 不動産の契約の話

今回も引き続き契約書の内容についてご説明いたします。なお契約書は「公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会」が提供するひな型を使用しています。

### (手付解除)

**第15条** 売主は、買主に受領済の手付金の倍額を現実に提供して、又買主は、売主に支払済の手付金を放棄して、それぞれこの契約を解除することができる。

2 前項による解除は、下記の事項のいずれかが早く到来したとき以降はできないものとする。

- ① 相手方がこの契約の履行に着手したとき
- ② 標記の期限を経過したとき

まず、手付金は「解約手付」「違約手付」「証約手付」の3種類があります。

#### ・買主の事情で解約する場合

手付金を放棄することで、契約を解除できます。これを「解約手付」と呼びます。

#### ・売主の事情で解約する場合

預かっている手付金を買主に返すとともに、さらに手付金の同額（つまり2倍の額）を支払うことで契約を解除できます。これを「違約手付」と呼びます。

#### ・契約成立の証拠として支払う場合

売買契約などが成立したことを示すために支払います。これを「証約手付」と呼びます。

不動産取引の場合、「解約手付」と解されていますが、条文を読んでいただくと「違約手付」の性格も有しています。また、契約成立を示す要素もありますので、「証約手付」としての性格もあります。

本条文で注意が必要なのは、2項①の「相手方がこの契約の履行に着手したとき」という文言です。

例えば、手付解除の期限を契約日から1か月後としていても、相手方が「契約履行の着手」を行った場合は手付金による解約はできなくなります。どうしても解除したい場合は、損害賠償を負うことになりかねません。

なお、「契約履行の着手」は、何をもって着手したと解するか判断が難しく、個別の事象により異なります。判例は以下の通りです。

履行の着手とは、「客観的に外部から認識出来るような形で、契約の履行行為の一部をなしたこと、または履行の提供をするために欠くことの出来ない前提行為をしたこと」

(最高裁判決昭和40年11月24日)

### 3. 不動産について

急激にコロナが広がっていますね。オミクロン株と騒がれていますが、実際はデルタ株も多いのではないのでしょうか？心配しても始まらない。皆様しっかりと注意して、対策をしましょう。

# 財務省

令和4年度の税制改正大綱が公表されました。今回は、不動産に係る主要な部分をお知らせいたします。

#### ① 住宅ローン減税制度

控除率が一律0.7%に引き下げられました。

控除期間が原則13年に延長されました。

(対象となる住宅ローンの期間の要件も13年になると思われます。)

#### ② 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置等

(1) 適用期限（令和3年12月31日）を令和5年12月31日まで2年延長する。

(2) 非課税限度額

① 耐震、省エネ又はバリアフリーの住宅用家屋 1,000万円

② 上記以外の住宅用家屋 500万円

(3) 適用対象となる既存住宅用家屋の要件について、築年数要件を廃止

登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降の家屋については、新耐震基準に適合している住宅用家屋とみなす。

(4) 受贈者の年齢要件を18歳以上（現行：20歳以上）に引き下げる。

詳細は [https://www.mof.go.jp/tax\\_policy/tax\\_reform/outline/fy2022/20211224taikou.pdf](https://www.mof.go.jp/tax_policy/tax_reform/outline/fy2022/20211224taikou.pdf)

今回の改正は、必要とする方を幅広く拾う措置ですので良い改正だと思います。

個人的な意見ですが、現在の日本の税制はその時代の政治の都合で、かなりゆがめられていると思います。その結果複雑となり、脱税など税法の穴をついて儲けようとする輩が出てくるのです。

税理士に頼らなくても、誰もが簡単に正しく申告できる体制を作ってもらいたいものです。

## 4. ブックレビュー 今回はお休み タブレットで読むことについて



ipadを購入した。

いろいろな理由があって、新春にipadを購入した。コロナの影響で、半導体がひっ迫しているようで実際に手に届くようになるのは2月とか。

子供たちに聞いてみると、子供たちは既にパソコンは使いにくいそうで、タブレットに慣れているとのこと。

私も慣れないといけないのかという思いが半分、持っていたらカッコいいというミーハーな気持ちが半分。

その程度の気持ちで購入するにはあまりにも高価だと思ふ気持ちがその10倍。

iphoneもseにダウンサイジングした私なのに……

今回書きたかったことは、そんなことではなく、タブレットではどうしても本が読めないということ。

タブレットに限らず、PCの画面でも「読む」というのはなかなかうまくいかない。

「読む」という行為には、どうしても紙媒体が適しているような気がする。

最大の理由は、頭への入り方が違うこと。とても個人的な感想なので、皆様に当てはまるかは定かではないけど、読み込むという行為においては、どうしても紙の媒体でないとうまくいかない。

理由はわからないが、PC・タブレットのディスプレイでは、必要な情報を探して画面を追っているような気がする。

若い人はそんなことはないのだろう。きっと読み込めるのだろう。検索も便利だし、持ち運びも簡単だし、拡大縮小も簡単だし、巨大な図書館を持ち歩いているようなものだから、上手に使える人にはきっと素晴らしいものだと思う。

分かってはいるけど、僕には紙媒体が合っている。今からタブレットで本を読むことに慣れるのは無理かな。



**LIXIL不動産ショップ**  
まどかりビング

＜発行元＞

LEXEL 不動産ショップ まどかりビング  
株式会社ライフ・バリュー・クリエーション  
〒811-1302 福岡市南区井尻5丁目4-7  
TEL/092-558-0157 FAX/092-558-0156  
弊社ホームページ <http://life-value-creation.com>

