

おきあい事務所通信

平成21年7月 第3号

おきあい事務所

115-0045 東京都北区赤羽1-59-9

ネスト赤羽209

不動産鑑定士 置鮎謙治

メールアドレス k-okiai@qa2.so-net.ne.jp

司法書士 置鮎佐和子

メールアドレス kosawako@dj8.so-net.ne.jp

TEL03-6661-8346

不動産登記のはなし②

「共有名義にするとき、注意することは？」

基本的には、出資割合と同じ持分割合にさせていただくのが、望ましいです。

登記については、名義人となる方の希望する割合で申請すれば、そのとおりに登記簿上に記載されますが、お金を負担した割合と異なる場合、贈与税が課されることがあります。

税務署にばれなければ大丈夫と思っている人もいるようですが、実際、「税金がかかるって言われたので、持分を訂正したい」というご依頼を受けることがありますので、やっぱりばれるみたいです。

持分を訂正するにも、登記費用がかかりますから、最初から出資割合で登記していただくことをお奨めしています。単有→共有に訂正する場合など、ケースによっては、かなりの額の登録免許税がかかることもありますので…。

また、ローンを使って不動産を購入する場合は、共有にしてよいか及び持分割合について、条件がつくことがありますので、早目に金融機関に確認してください。

特に、新築の戸建住宅の場合、残金決済と引渡しの日よりも前、建物表題登記の申請を土地家屋調査士さんにしてもらう時点で、持分と名義を決めていただくことになります。

共有にするメリットとしては、例えば、お二人でそれぞれ住宅ローンを組んで、共有名義にすると、それぞれ住宅ローン控除が受けられますし、売却する際に譲渡所得が生じた場合も、3000万円特別控除が2人分になるといったことがあります。これらの優遇は、居住用不動産であることが条件になっていますので、ご注意ください。

他方、デメリットと言っているのかわかりませんが、ご夫婦で共有していた場合、万が一、離婚することになると、不動産の名義とローンをどうするかが悩ましい問題になります。お二人で合意ができれば、財産分与として持分移転の登記をして、どちらかの単独名義にすることも可能ですが、ローンの債務者については、金融機関の理解を得られないと変えられません。難しい問題ですが、あくまでも万が一、そういう可能性もあるということで…。

鑑定評価虎の穴

第2回 旗竿地

「鑑定評価虎の穴」の第2回目は、「旗竿地」(はたざおち)です。

「旗竿地」と聞いても、ピンとこない皆さんのほうが多いかと思います。旗竿地とは、数戸の建売分譲住宅の敷地などによく見られますが、間口が狭く、路地上部分が続いた奥に、実際に建物を建てる部分が広がっている旗竿形状の土地のことをいいます。不動産業界では敷延(しきえん)とも呼ばれます。

まれに、「道路から離れた奥のほうが、閑静でいい」といったような所もありますが、通常は、建物への出入りの利便性や居住の快適性を考えると、旗竿地は標準的な土地と比較して条件的に劣ります。よって、旗竿地の鑑定評価を行うにあたっては、この利便性、快適性が劣る点を反映させて、標準的な土地よりもだいたい15~30%程度、評価を低くします。

借地権に伴う一時金について

東京などの都市部においては、借地権を新たに設定するに際して、借地人から地主に多額の権利金を支払うなど、借地権そのものを得るために多額の一時金が必要になります。

しかし、初めにお金を支払ったからあとはその土地を好きに使ってよい、といったものでもなく、その後も様々な場合に一時金を支払う必要が出てきます。

①譲渡承諾料

通常、借地権を譲渡する場合は、地主の承諾が必要になります。そして、借地人は、地主に対して譲渡承諾料を支払い、承諾してもらいます。譲渡承諾料の相場は、借地権価格の10%前後が多いようです。

②条件変更承諾料

借地契約が非堅固(木造)建物しか建てられない場合、堅固(鉄筋コンクリート)建物を建てるためには、契約条件の変更承諾料を地主に支払います。相場は、更地価格の10%前後が多いようです。

③更新料

借地契約を更新する際に、更新料を地主に支払う場合には、借地権価格の5~10%程度が多いようです。

①~③のほかにも、増改築承諾料などもあります。

○編集後記○

私ども夫婦は「街歩き」が共通の趣味でして、休みの日などは、よく散歩をしています。この間の日曜日も、四谷から新宿まで新宿通りを歩きましたが、久しぶりに歩くと、新しいビルができたり、お店が変わっていたりして、新たな発見があります。些細なことでも新しいことに気付くと、以外と楽しいものですよ……