

おきあい事務所通信

平成22年5月 第13号

<http://www.okiai.jp/>

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 CFP® 置鮎謙治

メールアドレス kenji@okiai.jp

司法書士 置鮎佐和子

メールアドレス sawako@okiai.jp

TEL03-6661-8346

登記費用のはなし①

例えば、住宅を購入したとき、物件の購入代金の他に、諸費用がかかります。その中でも、登記費用は、司法書士にまとめて払うことが多いので、司法書士へのお金がたくさんかかる、という印象があるかと思います。登記費用には、大きく分けると、登録免許税などの実費部分と司法書士の報酬部分があります。

(1) 登録免許税

登記を申請するには、登録免許税という税金がかかります。

例えば、固定資産税評価額が2,000万円の土地について、売買による所有権移転登記であれば、税率が1000分の10なので、登録免許税額は20万円となります。

土地のみの購入でローンを借り、債権額2,000万円の抵当権設定登記をすると、税率が1000分の4で、8万円の登録免許税がかかります。

実は、登記費用における登録免許税というのは、結構、大きな部分です。これは、どの司法書士に依頼しても(もし自分で登記しても)、同じ条件であれば、同じ金額で必要になります。

逆に、評価額や債権額、住宅なら自己居住かどうか、など条件によって、金額が変わります。見積りを依頼される場合は、具体的な資料や条件設定があった方が、より正確な金額が算出できますし、条件が変わったら、見積金額から変動するということをご理解ください。

(2) 登録免許税以外の実費

例えば、登記完了後の登記簿謄本代がかかります。1通1000円(オンラインで取得できる物件であれば700円)ですが、物件の数が多いと、数千円かかることも。通常、借入金融機関への提出分とお客様本人の分を取得しますが、ご自分の分はコピーで構わない場合は、その分費用は節約できます。

(3) 司法書士報酬

報酬基準というものは廃止されましたので、司法書士への報酬は、依頼する司法書士によって、異なります。誰に頼んでも同じ、ではありませんので、依頼する際には、見積書をもらうか、報酬でいくらかかるかを聞き、確認された方がいいと思います。

なお、登録免許税は、登記申請時に納付しなければいけませんので、登記費用は原則前払いでお願いしております。どうぞよろしくお願いいたします。

不動産相続のアイデア

第5回 アパート建築、本人か？子供か？

相続対策の一例として、借入金でアパートや賃貸マンションを建設して賃貸経営をおこなわれる方が多いですが、これは借入金をすることに節税効果があるわけではなく（自己資金で建設されても同様です）、賃貸用の土地や建物が、そうでないものと比較して評価額が減額されることから、節税効果が生じるものです。

そして、相続対策として借入金によって賃貸物件を建設する場合、土地を所有している本人が建設する場合と、その子供が土地の使用貸借によって建設する場合が考えられます。本人が建設する場合と子供が建設する場合、相続対策上違いが生じるのでしょうか？

まず、本人が建設する場合のメリットは、土地の評価が貸家建付地の評価や小規模宅地等の減額適用によって、また、建物が貸家評価によって、それぞれ評価額を下げることができることです。また、借入金についても、債務控除の対象となります。

次に、子供が建設する場合のメリットは、家賃収入が子供に入るため、親から子へ贈与税の負担なしに現金移転することと同じ効果が生じることです。

それぞれの場合にメリットはありますが、じゃあ、どちらにしたらよいのか、といいますが、一般的には、本人が若く、相続まで時間がありそうな場合は、家賃収入の移転が大きくなる「子供が建築」のほうが有利であると言えるでしょう。

市街化調整区域について

郊外の地域で、農地もぼつぼつと点在するような場所までやってきましたと、この「市街化調整区域」というものに出くわします。不動産の評価をおこなう際にこの「調整区域」に出くわしますと、ちょっと作業が大変になります。

教科書的にいいますと、市街化調整区域は都市計画法における区域区分のひとつであり、都市計画法では「市街化を抑制すべき区域」と定められています。つまり、市街化調整区域においては、農林水産業施設や公的施設などを除き、原則として新たな建物の建築は困難な場合が多く、住居の建設についても、長年調整区域に居住している方が自身の住宅を建設する場合などに限られます。

よって、市街化調整区域の鑑定評価に当たっては、「新たな建物の建築は困難」なわけですから、新たな建物の建築を想定する評価のやり方には慎重でなければなりません。例えば、収益還元法で「ここに賃貸マンションを建てると毎月〇〇円の家賃が入りそうだから、利回り10%位を想定すると土地の価格は〇〇円くらい」と評価するのは要注意です。なにせ建物が原則建てられない地域なのですから。「とらぬ狸の…」になってしまいますよね。

○編集後記○

GWに入りましたが、みなさんはいかがお過ごしでしょうか？私ども夫婦は、遠出する、ということはないのですが、なぜか毎年、東京駅に行っています。いえいえ、そこからどこかに、というわけではなく、そこが目的。行きかう人たちを見て、自分たちも遠出した気分になるという、エコノミー作戦。でも、(これも必ず)帰りにあんみつ(しかも白玉クリーム付！)を食べてしまうので、必ずしもエコノミーではないかも…