

おきあい事務所通信

平成22年6月 第14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②

個人の居住用家屋については、登録免許税の減税があります。

(1)適用される条件

個人が新築又は取得し、居住の用に供したこと
住宅専用面積50㎡以上のもの
建築後20年以内（耐火建築物は建築後25年以内）
新築又は取得後、1年以内に登記を受けるもの

床面積や築年数については、登記簿の記載で判断されます。特に、新築マンションでは、販売チラシの面積と登記面積が異なる（若干少なくなる）ことがありますので、注意が必要です。

(2)登録免許税の軽減税率

所有権保存登記(新築)	1000分の4	→	1000分の1.5
所有権移転登記(中古)	1000分の20	→	1000分の3
抵当権設定登記(住宅取得資金)	1000分の4	→	1000分の1

(3)住宅用家屋証明書

上記の軽減税率の適用を受けるためには、物件所在地の市区役所で、住宅用家屋証明書という書類を取得します。その際、登記事項証明書や売買契約書などのいくつかの書類とあわせて、住民票の写しも提出する必要があります。

「居住の用に供したこと」が条件なので、住民票は新住所(物件住所)のものが原則です。まだ新住所に住民票を移転させていない場合は、「まだ未入居ですが、自己の居住用で相違ありません」といった上申書と、現在の住所にずっと住むわけではないことを疎明する資料(現住居の賃貸借契約書や売買契約書、媒介契約書、親族の上申書など)を提出します。一応、許容される入居予定日は、2週間以内と言われています。

(4)土地先行購入の場合

上記の軽減は、あくまでも住宅用家屋が対象なので、土地を購入してから、そこに建物を新築する場合、土地購入資金の抵当権設定登記には、適用がありません。

土地購入時と建物完成時で、登記手続きが最低2回になることもあり、建売り住宅を購入する場合に比べて、土地先行購入の方が登記費用は高くなります。

なお、土地の移転登記の税率は、登記原因が売買であれば、土地先行でも建売購入でも、自己居住でなくても、平成23年3月31日まで1000分の10です。

不動産相続のアイデア

第6回 不動産の流動性・収益性を高める

不動産は個別性が強い資産であり、不動産それぞれはまさに千差万別。当然、相続に際して、「相続したい不動産」もあれば、「できれば相続したくない不動産」もあるわけですね。

では、こういった不動産を相続したくないのでしょうか？それはやはり、「お金を稼いでくれない」収益性の低い不動産であり、また、「お金の換金しづらい」流動性が低い不動産ではないでしょうか。このような不動産としては、底地（借地している土地の所有権）や、あるいは、古くなった賃貸物件などがあげられます。

では、そのような不動産をそのままにしておくとうなるのでしょうか？誰も相続したがりませんから、他の条件のいい財産を相続しようとして“争族”のもとになるかもしれません。また、換金することも難しく、相続税を支払う際には、その原資になりえないかもしれません。

ですから、こういった底地や古い賃貸物件については、流動性や収益性を高める対策をとっておいたほうが望ましいでしょう。例えば底地だったら、売却して金融資産に替えたり、あるいは、等価交換した後に賃貸物件を建設したりすることができます。

また、古い賃貸物件でしたら、建物取壊し後更地にして売却できますし、建物を建て替えることによって収益性を高めることもできます。ただし、この場合は、現在の入居者との立ち退き交渉等を慎重に進める必要があります。

最近の不動産動向について

国土交通省発表の「地価ルックレポート」には、四半期ごとの土地価格の変化方向とその大きさが示されます（3%以上6%未満の下落、等）が、1～3月期の東京都区部の地価変化率をみますと、前期比較で変化率がプラス方向に変化（下落率の縮小 or 下落→上昇）した地点が住宅地では全体の7割、商業地では4割弱でした。地価の下落は峠を越え、下落率は今後縮小に向かうのでしょうか、まだまだ下げ止まりとまでは言えないようです。また、住宅地のほうが落ち込みは小さかった分、商業地よりも回復は早いようです。

その「住宅地の早い回復」を示しているのでしょうか、やはり国土交通省が発表した4月の「新設住宅着工戸数」は、前年同月比0.6%増となり、17か月ぶりにプラスに転じました。東京都で大規模マンションの着工が相次いだことが要因なようです。

また、日本不動産研究所発表の3月末の「市街地価格指数」では、やはり東京都区部住宅地が下げ止まるなど、大都市圏では下落率が縮小していますが、北海道や東北地方などでは、下落率が拡大ないし横ばいの状況で、地方との地価格差の拡大は気になります。

○編集後記○

私たち2人とも、Twitter を始めています。アカウントは、「kenjiokiai」「kosawako」です。謙治は、仕事に関連する情報や歩いた場所、佐和子は、食べたもの、などをつぶやいております。日頃お世話になっている皆さんと、よりお近づきになれたらと思います。よかったら、フォローお願いします。