

おきあい事務所通信

平成27年4月 第72号

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

おきあい事務所

115-0045 東京都北区赤羽
1-6 1-4-401

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⑤

不動産登記の登録免許税のはなしです。

租税特別措置法で、平成27年3月31日までとされていた登録免許税の軽減措置のうち、日頃、当事務所で関わっている、個人のお客様の住宅取得に関連する登記については、その適用期限が2年延長されました。

(1) **売買による土地の所有権移転登記** → 税率1000分の15 のまま延長

売買を原因とする所有権移転登記の登録免許税は、固定資産税評価額の1000分の20が本則ですが、土地の売買については、引き続き、平成29年3月31日まで1000分の15となります。

仮に評価額1500万円の土地を購入した場合、その移転登記の登録免許税が30万円ではなく22万5千円ということになります。

(2) **居住用家屋** → 従来の軽減措置を今回も延長

新築建物の保存登記 1000分の1.5 (本則は1000分の4)

中古建物の移転登記 1000分の3 (" 1000分の20)

住宅取得資金の抵当権設定登記 1000分の1 (" 1000分の4)

住宅専用面積50㎡以上、建築後20年以内(耐火建築物は25年以内)などの条件を満たす、個人の居住用建物についての軽減も平成29年3月31日まで延長されました。適用を受けるためには、住宅用家屋証明書を取得する必要があります。

住宅ローンを借りて、自宅建物を新築もしくは購入した場合、債権額3000万円の抵当権を設定すると、その登録免許税が12万円ではなく3万円となります。抵当権者が住宅ローンの貸付けをする金融機関であっても、ローンの保証をする保証会社であっても、フラット35の利用で独立行政法人住宅金融支援機構であっても、適用があります。

居住用「建物」が対象なので、土地を先行購入する場合の土地購入資金の抵当権設定は適用がありません。また、設定するのが「根」抵当権の場合は、住宅取得資金のみが被担保債権と限定されないため、軽減対象となりません。

登記費用に大きく影響する登録免許税なので、延長されるかどうか、司法書士はとも気になります。所得税法の一部を改正する法律案要綱に、延長が盛り込まれていることは確認できていましたが、なかなか国会で可決とならず、おいおい大丈夫かい？と司法書士業界も気を揉んでいました。

3月31日の午後になって「午後4時半開会予定の参議院本会議で審議される」という情報が司法書士会の会員サイトに流れ、年度末を乗り切って、多くの司法書士がへろへろに脱力していた午後6時10分ごろ、ようやく可決され、無事、延長となりました。

不動産の調査あれこれ

第10回 法務局での調査⑤ 登記事項証明書及び地図・図面の取得

登記事項証明書および地図・図面等の取得方法としては、①法務局の窓口での請求、②郵送での請求、③インターネットによる請求、の3つの取得方法があります。ただし、地積測量図、建物図面については、インターネットによる請求はまだほとんどできません。以下では、法務局窓口での請求方法について説明します。

登記事項証明書を取得する場合は、登記事項証明書交付請求書に必要事項を記入し、窓口で請求します。その際、注意したいのは、請求書に記載するのは土地の場合であれば地番、建物の場合であれば家屋番号であり、住居表示(住所)ではありません。しかし、証明書を取得したい地番、家屋番号がわからない場合もあります。

取得したい不動産の所在する住居表示(いわゆる住所)しかわからない場合は、住居表示と地番が対比できる地図である「ブルーマップ」やタッチパネル式の地番検索システムが法務局に備え付けてありますので、それらで地番を確認します。

地番がわかれば、土地の証明書は請求できます。また、建物については、家屋番号がわからなくても、「地番〇〇の土地の上に存する建物(の証明書)」と請求すれば、取得できます。ちなみに、電話にて問い合わせる場合は、法務局の証明係に電話し、住居表示を伝えると地番を教えてください。

地図・図面(14条地図・公図、地積測量図、建物図面)を取得する場合は、地図・地積測量図等の閲覧・写し交付請求書に必要事項を記入し、窓口で請求します。なお、登記事項証明書、地図・図面いずれにおいても、法務局の窓口および郵送で請求する場合とオンラインで請求する場合とでは、手数料が異なります。

建物敷地と前面道路との高低差の影響は？

土地上の建物を建築するためには、(都市計画区域内においては)道路に2m以上接していなければなりません。しかし、たとえ道路と接していたとしても、実際の使い勝手を考えますと、土地と(前面)道路との間に高低差がある場合は、その土地の効用に関して格差を生じさせます。

当然、土地の価格評価を行う場合にも、前面道路との高低差の関係は大きな影響を生じます。高低差については、(評価する)土地が(前面)道路よりも高い場合と、土地が道路よりも低い場合に分けられます。住宅地ですと、土地が道路よりも高い場合、日照、通風がよい、といった観点から増価要因となります。

しかし、過ぎたるは及ばざるがごとし。あまりに高すぎますと、今度は出入りに不便が生じますので、減価要因となることもあるでしょう。また、土地が道路よりも低い場合は、多くの場合減価要因です。

一方、商業地の場合は、搬出入等にも不便が生じることから、土地が高い場合、低い場合にかかわらず、高低差は減価要因となります。工業地の場合も商業地と同様ですが、その減価の程度は、商業地、あるいは住宅地と比較すると一般的には少ないようです。

もちろん、画一的なものではなく、個々の状況に応じて、増減価とその程度を判断しなければならないのは言うまでもありません。現地の状況をしっかりと把握して、的確な判断をすることが求められます。

○編集後記○

人気エリアでは地価の上昇傾向がみられ、個人の方も含めて不動産投資意欲が活発になってきている感じがします。一方で、最近、権利証や運転免許証の偽造による、地面師の詐欺事件も発生しているようです。相場より相当安い物件、契約を急かす場合、更地、担保設定なくきれいな登記簿・・・注意してください。