

## 事務所通信

夏も終わりましたが、まだまだ暑い日が続いていますね。今年の夏は湿気がある日が多く、全国で熱中症で病院に運ばれるニュースも多かったように思います。皆様はいかがお過ごしでしょうか。

さて、先日、新聞「省エネ住宅に関する2020年問題」の記事が載っていました。これは、2020年に国が省エネ基準という家の性能の基準を義務化するというもので、2020年以降は、その基準を満たしていない建物を建てる事が出来ないため、家を建てる時は気を付けましょうというものでした。

そこで、今回は、家の建築を含め建物登記に関連することについてご紹介させて頂こうと思います。

ぜひご一読下さい。



Q 1 夫婦や親子でお金を出し合って建物を建てる場合、建物の名義の割合は、半分ずつ（1/2ずつ）で考えれば良いのでしょうか？

A 建物の名義の割合は、原則として建物の建築資金を出した割合で決まります。



建物の名義は、建物の建築資金を出した人が持つことが原則です、従って、建築資金を1人で出した場合は、1人の名義に、夫婦や親子など2人で建築資金を出し合った場合は、2人の名義となります。

例えば、夫婦で3000万円の建物を建てた場合・・・



夫：2000万出資 → 持分は 2/3

妻：1000万出資 → 持分は 1/3

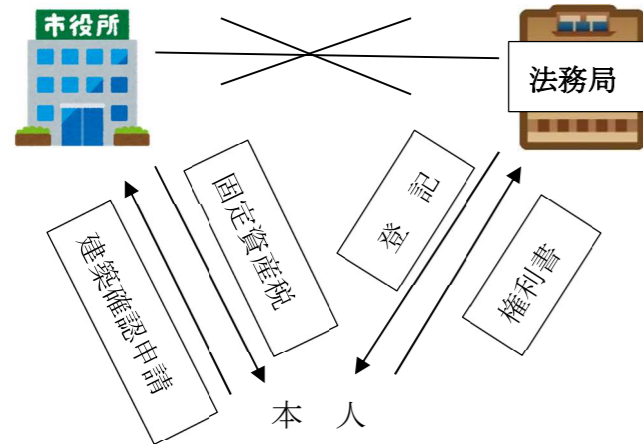
となります。この夫や妻の出資金には、自己資金や住宅ローンによる借入金も含まれます。また、「住宅取得等資金の贈与」の金額も含まれます。

この「住宅取得等資金の贈与」とは、建物の新築にあたって、一定の要件の下で、自分の親や祖父母から建物の建築資金を贈与してもらうことで、年間110万円を越える金額の贈与を受けても、一定の金額までは贈与税が非課税となる制度です。平成29年に建物の請負契約を締結した場合、700万円（省エネ等住宅は1200万円）までが非課税となります。ただし、この「親や祖父母」は、「自分の」であり、奥さんや旦那さんの「親や祖父母」は含まれないこと、また、確定申告が必要となりますのでませんのでご注意を！ 詳しくは、税理士さんや国税庁のホームページ (<https://www.nta.go.jp/>) で確認して下さいね。

Q 2 私の家は、毎年市役所から固定資産税の納付書が送られて来ており、

固定資産税はきちんと納めています。登記はしてあると考えればいいんですよね？

A 固定資産税の納付書が来るからといって建物の登記がされているとは限りません。建物の権利書があるかどうかをご確認下さい。



建物で固定資産税を納めていることと登記がされているかは関係がありません。

左図のように固定資産税は、何もしなくても課税されますが、登記は、何もしなくても

やってくれるわけではありません。もし建物を登記した場合には、権利書があるはずですが、権利書は、「登記済権利書」又は「登記識別情報」と表紙が付いたものになります。一度確認されてみてはいかがでしょうか？

Q 3 建物の新築のために融資の申込に行ったところ、金融機関より数十年前に解体したはずの建物の登記がまだ残っているとの指摘を受けました。どうしたら良いのでしょうか？

A 建物の滅失登記（建物の取りこわしの登記）を行います。

登記されている建物を解体した場合、市役所への届け出と法務局への建物滅失登記と2つの手続が必要です。市役所への届出の有無は、次年度より固定資産税がかかって来ているかどうかで確認することが出来ます。しかし、建物滅失登記については、法務局より督促があるわけではなく、また、市役所と異なり、法務局の方が定期的に調査をしているわけでもないため、建物滅失登記がされないと永久に建物登記が残ったままとなってしまいます。皆様、建物を解体した場合にはすぐに建物滅失登記をしましょう！

## 事務所からのお知らせ

事務所セミナー

「知って得する！ 経営者のための就業規則講座」

講師：柳原広卓氏（社会保険労務士）

日時：平成29年11月14日（火曜日） 13:30～

場所：細江コミュニティセンター（牧之原市細江1106番地1）

TEL 0548-22-7210

受講料：1000円

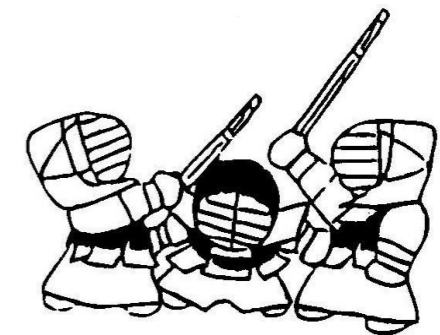
定員：30名（先着順となります）

出席ご希望の方は佐藤事務所までご連絡下さい！！

**事務所HPもぜひご覧ください！**

<http://310-office.net/>

平成29年9月吉日



### 〈事務所案内図〉



（↑ 実はこの画像、商標登録してるんです！）

〒421-0421

牧之原市細江3203番地2

司法書士・土地家屋調査士・行政書士

佐藤寛事務所

TEL 0548-22-0063

FAX 0548-22-1409