

アプローチレター



平成26年7月号

暑中お見舞い申し上げます。

厳しい暑さが続いておりますが、いかがお過ごしでしょうか？
この夏のご予定はもうお決まりですか！？
当方は、お盆休み等は一切なく、カレンダー通り営業いたします。
暑さに負けず、一緒にこの夏をのりきっていきましょう！



アプローチレター制作委員会



【インデックス】

1. コラム～当方代表が交代で書きます・語ります！～
2. 特集「中古建物の所有権移転(売買)の登録免許税」
3. アプローチ相談室
4. THE法務局調査
5. アプローチ女子会
6. アプローチからのお知らせ
7. アプローチ外部講師派遣のご案内
8. アプローチメンバーズクラブ(AMC)のご案内

【担当】
加藤 道夫
田 中
恒 川
安 井
望 月
田 中

1. コラム「 来年1月1日からの相続税の増税について 」

先日、相続登記のご依頼を受け、相続税について、少し復習してみました。
平成25年度税制改正大綱によって、相続税が平成27年1月1日より増税することが決定しました。
(平成27年1月1日以後の相続・遺贈について適用)
相続税の税制改正の大きなポイントは、この二つです。

(1) 最高税率の引き上げ

今回の税制改正によって、相続税の最高税率が従来の50%(資産3億円超)から55%(資産6億円超)に、2億円超3億円以下の部分についても40%から45%に引き上げられます。

ただし、税率がアップするのは、2億円超(2億円以下は従来どおり)の資産を相続する人だけです。一般的なサラリーマン家庭であれば、この影響を受ける人はさほど多くはないかな？

(2) 基礎控除額の大幅引き下げ

(現 行) 5,000万円 + 1,000万円 × 法定相続人数
(改正案) 3,000万円 + 600万円 × 法定相続人数



現在、配偶者と子供2人の場合、被相続人の財産が8,000万円以下であれば相続税は課税されません。増税後には、この基礎控除額が40%減額され、財産が4,800万円以下でなければ課税されることとなります。

この基礎控除額の引き下げの結果、財務省の試算によると、課税対象となる割合は、改正前の4.2%から、6%程度に増えると予想されています。こちらは、影響を受ける人はかなり増加？

加藤 道夫

I 原則	II 比較的新しい中古物件	III 再販(リフォーム済)物件
1000分の20	1000分の3	1000分の1
登録免許税法	租税特別措置法第72条	租税特別措置法第74条の3

II 比較的新しい中古物件の売買 とはどんな場合ですか？

1. 建物について

- 床面積が50㎡以上のものであること
- 買主が取得する日（決済日）より20年（木造）・25年（鉄骨造、鉄筋コンクリート造等）以内に建築されたものであること
 - ※20年又は25年以上前に建築されたものでも耐震基準に適合していることを証する書類があればOK
（耐震基準適合証明書又は耐震等級が1から3の住宅性能評価書又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険付保証証明書）
- 区分建物については耐火建築物又は準耐火建築物であること
 - ※耐火建築物又は準耐火建築物でなくても、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等であればOK

2. 買主について

- 自分の居住として購入すること ※住民票上の住所を購入物件の住所に移転しておくのが原則

3. 手続について

- 物件取得後（決済日後）1年以内に登記をすること

III 再販（リフォーム済） とはどんな場合ですか？

- IIの要件の全て

1. 建物について

- 物件取得日（決済日）において、新築された日から起算して10年を経過したものであること

2. 売主について

- 宅地建物取引業者であること

3. リフォーム工事等について

- 売主が住宅を取得してから、リフォーム工事を行って再販するまでの期間が2年以内であること
- 建物価格に占めるリフォーム工事の総額の割合が20%（リフォーム工事の総額が300万円を超える場合には300万円）以上であること
- 以下のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと
 - 一、下記「工事内容」(1)～(6)に該当するリフォーム工事を行い、工事の合計額が100万円を超えること
 - 一、50万円を超える、下記(4),(5),(6)のいずれかに該当する工事を行うこと
 - 一、50万円を超える、下記(7)に該当する工事を行い、給水管、排水管又は雨水の浸水を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること

「工事内容」

- (1) 増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕又は模様替
- (2) マンションの場合で、床または階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕又は模様替

- (3) 居室・調理室・浴室・便所・その他の室（洗面所・納戸・玄関・廊下のいずれか）の床又は壁の全部についての修繕・模様替
- (4) 一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替
- (5) バリアフリー改修工事（以下①～⑧のいずれかの工事）
- ①車いすで移動するための通路又は出入口の拡幅
 - ②階段の勾配の緩和
 - ③浴室の改良（以下のいずれかに該当するもののみ）
 - ・入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事
 - ・浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事
 - ・固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事
 - ・高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事
 - ④便所の改良（以下のいずれかに該当するもののみ）
 - ・排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事
 - ・便器を座便式のものに取り替える工事
 - ・座便式の便器の座高を高くする工事
 - ⑤手すりの取付け
 - ⑥段差の解消
 - ⑦出入口の戸の改良（以下のいずれかに該当するもののみ）
 - ・開戸を引戸、折戸等に取り替える工事
 - ・開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事
 - ・戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事
 - ⑧滑りにくい床材料への取り替え
- (6) 省エネ改修工事
（改修部分の省エネ性能がいずれも平成11年基準以上となる工事で、以下の①又は②の工事を併せて行う③から⑤の工事。地域区分毎に要件が異なる。）
- ①窓の断熱性を高める工事又は日射遮蔽性を高める工事
 - ②天井及び屋根の断熱改修
 - ③壁の断熱改修
 - ④床の断熱改修
- (7) 給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事

手続のながれ

① 工事实施時

宅地建物取引業者が、増改築等工事証明書（特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例用）の発行を建築士等（注）に申請する。

（注）建築士等：建築士事務所に所属する建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人

② 工事完了後

- ・宅地建物取引業者が、建築士等から増改築等工事証明書を入手する。
- ・50万円を超える前頁（7）に該当する工事が行われた場合は、宅地建物取引業者が、既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入し、既存住宅販売瑕疵担保責任保険の保険証券及び保険付保証明書を手に入れる。

③ 決済時

決済時、司法書士にお渡し下さい。登記申請する際に、登記申請書に当該住宅用家屋の所在地の市町村等々の証明書（住宅用家屋証明書）（※）を添付することで、本税制特例の適用を受けることができる。

※ 住宅用家屋証明書の発行を受けるために必要な書類

住宅用家屋証明申請書に、以下(1)～(6)の書類（又はその写し）を添付して市町村長等に提出する必要があります。（下記の赤字部分は今回新たに追加された書類です。）

- (1) 中古建物の登記事項証明書
- (2) 中古建物の売買契約書、登記原因証明情報等
- (3) 物件所在地に住所移転済みの住民票の写し
- (4) 耐震基準に適合していることを証する書類

※築後25年超（当該家屋が耐火建築物である場合のみ）又は20年超（耐火建築物以外の家屋である場合）の家屋について証明を受けようとする場合のみ。

(5) 増改築等工事証明書（特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例用）

(6) 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類（保険付保証明書）

※前頁（7）に該当する工事に要した費用の額が50万円を超える場合のみ

3. アプローチ相談室

～皆様からのちょっとした疑問・質問にお答えします～

所有している不動産を売ろうと思っているのですが、権利書が見つかりません。
どうしたらいいですか？

担当：恒川 彩

○ 心配ございません！

○ そのような場合は、下記の方法で登記申請することができます。

① 事前通知

こちらは、権利書がないまま登記申請した場合、法務局から売主に対し、登記申請があった旨の通知が郵送されるものです。

この通知を受けた売主は、2週間以内に登記申請が真実であることを法務局に申し出ると、その時点で初めて登記が実行されます。

しかし、これはあくまで「申し出があったら登記を実行します」という暫定的なものの為、金銭のやり取りが伴う不動産売買などの場合は不向きです。

そこで、一番利用されるのが、次の②の方法です！

② 資格者代理人による本人確認

こちらは、登記を代理申請する司法書士が、所有者と面談して聞き取り調査をし、本人に間違いのないことを確認した旨の書類（「本人確認情報」と言います。）を作成すれば、①の事前通知を省略して登記が実行されるというものです。 ※ただしこの場合、別途費用がかかりますのでご了承下さい。

③ 公証人による本人確認

②のような資格者代理人ではなく、公証役場で公証人に本人確認してもらうこともできます。

※ 実際は、公証役場へ出向く手間などから、この方法はあまり利用されていません。

不動産を売却する際、もし権利書が無い場合は、早めに司法書士にご相談下さい。

4. THE法務局調査

～当方法務局調査員が、珍しい謄本や地名、各法務局のこぼれ話をご紹介します～

担当：安井 眞二

閉鎖謄本について

閉鎖謄本とは、一筆の土地または一棟の建物の登記記録が閉鎖された場合に、その登記記録が保存される帳簿の写しの事を言います。

閉鎖される原因としては、土地の分筆・合筆や建物の滅失、登記簿のコンピュータ化等があります。

戸籍は、人の出生に始まり、婚姻や子の出生、死亡等、その人の身分関係の変遷が記録されます。それと同様に、登記記録は所有権の保存に始まり、その不動産の権利関係の変遷が記録されます。

戸籍は定期的に改正されますが、登記簿も古い情報が削ぎ落とされていきます。

閉鎖謄本を取得する意味は、現在の登記記録に載ってこなくなってしまう情報を知ることにあります。例えば、建物の建築年月日や所有権を取得した際の受付年月日を知るといった事が、典型例です。

もし、閉鎖謄本が必要になりましたら、ぜひ私たちにご相談ください。

4月号の地名クイズの答え

① あじま ② くまいでん ③ かこまち ④ ひじえちょう です。

ちょっと難しかったですねー、どれ位分かりましたか？

5. アプローチ女子会

～当方事務・会計職員のアプローチ3人娘が、とにかく好きに書きます～

担当：望月・水野・西田

暑くなってきましたが、みなさん体調崩してませんか？
今回は3人で『大戸屋』女子会です!!
事務所の近くに『やよい軒』ができたんです。
チラシをみんなで見ていて、案外値段設定が高いねって話しになって…
『大戸屋』の方が安くない？って…西田ちゃんが『大戸屋』??
えっ『大戸屋』知らないの？
じゃあ『大戸屋』で女子会しますかってことになったわけです♪



今回おじゃましたのは『大戸屋 ポーラ名古屋ビル店』
明るい店内、女子だけでもすごく入りやすかったです。
それぞれ、好きなお酒頼んで…とりあえず『お疲れ～乾杯～!!』
(あゆみちゃんは赤ワイン・西田ちゃんは生ビール・私はチューハイといった感じです。)

定食おいしかったです。
(あゆみちゃんはしまほっけのゆう庵焼きをメインによりどりごはん、西田ちゃんは
鰹かつサラダ定食、私は真だらと野菜の黒酢あん定食をいただいてきました。)
みなさんは、大戸屋メニューの中で何が好きですか？
で…やっぱりメのデザートは外せないですよ♪

19:00～入店して閉店までしゃべりたおしました(笑)
一番盛り上がった話はせこい話(節約術)です!!

帰りに伏見駅近くに別の定食屋を発見!!
しばらく定食屋さんめぐりすることが決定しました。
楽しみです♪



6. アプローチからのお知らせ

担当：田中 真由美

- H26. 4. 15(火)行政書士 曾雌忠司と司法書士 田中真由美が講師を務めました。

名古屋税理士会研修会にて、「成年後見制度」について講師をいたしました。
50名近くの税理士の先生が相手というもあり、二人とも緊張しておりましたが、分かりやすかった等の感想をいただき、次回もまたとのお声も?!笑いが全くとれなかったのが、心残りです(・∀・;)

- H26. 4. 19(土)第4回・H26. 5. 24(土)第5回 相続セミナーを開催いたしました。

不動産業者・税理士事務所とコラボして相続税納税予定者対象の相続セミナーを開催いたしました。
今回で4、5回目となった、本セミナー。有料にも関わらず、定員10名が毎回すぐに一杯になる程の大盛況ぶり!今後も10回20回と地道にやっていきたいと思っております。

- H26. 5. 30(金) 第21回アプローチセミナーを開催いたしました。

今回は、ホワット相続センター代表 FPの瀧原 至 先生をお招きし、「今話題の『終活』。その最前線を知りマーケットを獲得しよう」をテーマにご講義して頂きました。
誰もが必ずぶつかるであろう、介護や死の問題。皆さん食い入るように瀧原先生の分かりやすく軽快な口調の講義に聞き入っていらっやいました。瀧原先生、ありがとうございました!

7. アプローチ外部講師派遣のご案内

当事務所には司法書士・行政書士10名在社しており、年間1000件を超える決済立会業務をはじめ、さまざまな業務を各自幅広く取り扱っております。

これらの経験を活かして今までお知り合いの方からのご紹介等で数々の講師を行って参りましたが、これからはもっと皆様のお役に立つ為、ご要望があればどんどん積極的に講師派遣を行ってまいりたいと考えております。

社内研修・社外向けセミナー等、講師内容については、ご要望に沿えるように致します。休日のご依頼も、ご相談に乗りますので、ぜひお気軽にご相談下さい。

- 【例】
1. 新発見?! 謄本の見方・使い方
 2. 今さら聞けない登記手続きのキソの基礎
 3. 相続勉強会(初級・中級・上級 編)
 4. 最大限あなたの希望を叶える! 遺言の作り方
 5. "株式会社"だけじゃない! 会社設立のツボ教えます。
 6. 失敗事例から学ぶ事業承継
 7. これで安心。終活セミナー ~任意後見契約・死後事務委任契約・リビングウィル・遺言~



等

8. アプローチメンバーズクラブ(AMC)のご案内

司法書士法人アプローチは、「もっと身近な事務所」となるために、「アプローチメンバーズクラブ(AMC)」を発足いたしました。

皆様に少しでも安心をご提供できるように、当事務所を身近にご利用頂けるよう入会特典をつけさせて頂いております。この機会にご入会下さい。

入会10大特典 入会金10,500円 ※ 退会自由。年会費等は一切かかりません。

無料特典	1. 特製ブック等プレゼント(非売品)	入会者に対し、アプローチ特製ブック等をプレゼントします。「相続ブック」「エンディングブック」「卓上カレンダー」など、今後発行するすべての特製ブック等をプレゼントします。
	2. 相談権	年2回まで相談無料。3回目から有料(1時間5,250円)となります。
	3. お役立ち情報提供	セミナー開催のお知らせ、アプローチレターの提供(発行時)その他お役立ち情報
	4. セミナー参加権	当事務所主催の有料セミナーに無料でご参加頂けます。無料セミナーも当然お知らせいたします。外部セミナーにもご招待します。
	5. 各種専門家紹介	司法書士の業務範囲外のご相談につきましては、適切な専門家(弁護士・税理士・不動産仲介等)をご紹介いたします。
割引特典	6. 紹介割引	メンバーのご紹介の方は次の通りとさせていただきます。 ・初回相談無料 ・個別業務10%OFF
	7. 個別業務割引	今後、当事務所に業務をご依頼される際は、当事務所規定の報酬の20%OFF
	8. 財産管理表の作成	通常料金52,500円~を50%OFF
	9. 顧問契約割引	当事務所又は当事務所提携弁護士事務所との顧問契約料を20%OFF
	10. 相続税シミュレーション	当事務所提携税理士事務所による相続税シミュレーション料を20%OFF

〒460-0003 名古屋市中区錦二丁目2番13号 名古屋センタービル8階

司法書士法人アプローチ

Tel (052) 228-0713 Fax (052) 228-0714

<http://www.approach.gr.jp> ✉ soudan@approach.gr.jp

アプローチは土日もやっています! お気軽にお問合せ下さい。

