

## 第5章 登記・税金について

### 1. 登記について

不動産登記は、わたしたちの大切な財産である土地や建物の所在・面積のほか、所有者の住所・氏名などを公の帳簿（登記簿）に記載し、これを一般公開することにより、権利関係などの状況が誰にでもわかるようにし、取引の安全と円滑をはかる役割をはたしています。

<p>(1)登記所 不動産の所在地を管轄している法務局及び地方法務局、又はその支局、出張所が登記簿を保管し、登記事務を取り扱っています。 謄本、抄本は、手数料を納めて所定の申請書（登記所にあります）を提出して申請すれば登記官が作成し、交付してくれます。</p>	<p>(4)合筆 合筆とは、登記簿上は今まで2筆（区画）以上であった土地を合わせて今後1筆とする手続きをいいます。物理的に接続していない筆、地目・字の同じでない筆、大きな行政区域の所属を異にする筆、抵当権・地上権・賃借権など所有権・地役権以外の権利の登記がついている筆については、たとえ所有者が同じであっても合筆することができません。 ただし、所有権以外の権利の登記が、先取特権、質権又は抵当権に関するもの場合は合筆が可能となる場合があります。</p>
<p>(2)不動産の位置・形状を知りたいとき 宅地の形状又は宅地の周囲の状況（公道に面しているか、どの方向に家が建てられるか）などについては、登記所に備えてある地図、地籍測量図をみれば分かります。</p>	<p>(5)登記済証 登記済証とは、いわゆる権利証のことであり、ある1つの登記がなされたという証書です。</p>
<p>(3)分筆 分筆するとは、登記簿上1筆（区画）となっている土地を2筆（区画）以上になるように分けることをいいます。登記申請書には土地の地籍測量図の添付が必要です。</p>	

### 2. 税金について

下記の表で、土地・住宅にかかる税金についてまとめています。

区分	税の種類	税金の概要	所管事務所
登記	登録免許税	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地や家の所有権の保存、移転などの登記をするときにかかる税金 【固定資産税の評価額】×【税率】 (税率については税務署でご確認ください。)</li> <li>・新築の家屋や、中古の家屋の所有権に関する登記については、税の軽減制度があります。</li> </ul>	税務署
取得	不動産取得税	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地や家屋を売買、交換、贈与等により取得した時や、家屋を新築した時にかかる税金 【取得した時の不動産価格】の3%</li> <li>【不動産の価格】市町村の固定資産課税台帳の価格</li> <li>【免税】取得価格によっては免税があります。</li> <li>【軽減制度】一定の要件を満たす住宅・土地の取得については、取得の日から60日以内に申告すれば不動産取得税が減額されます。</li> </ul>	県
贈与	贈与税	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地又は建築物等の贈与があった場合、所得者に対し、課税価格から110万円を控除して課せられる税金</li> <li>【軽減制度】親等からの贈与に対する軽減制度、相続時精算課税制度</li> </ul>	税務署
売却	所得税	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地や家屋を売買した時、または住宅取得にかかる借り入れをした時にかかる税金</li> <li>【軽減制度】住宅借入金（取得）等特別控除</li> </ul>	税務署

各税の制度概要及び軽減制度等については、所管の事務所にお問い合わせください。