



皆様の生活にも関わる、知っているときっと役に立つ情報をお届けします

第2号 令和元年11月 発行



A COLUMN ～記事～

「予想はしていましたが」～世の中そんなに甘くはない

地元石川で開業して早1ヵ月。1ヵ月の間の申請件数は1件のみという結果となりました。

当然厳しいことは予想していましたが、改めて現実の厳しさを痛感した1ヵ月でした。

ホームページのプロフィールにもありますように、私は今まで事務職の他は小売業しかしたことがありません。しかし、独立をした以上、営業活動をしないと仕事がないので、営業活動をしております。

もちろん営業活動も楽ではありません。インターホン越しで断られたこともたくさんあります。このままでは誰にも知られることのないまま、廃業するしかない。独立して1ヵ月でそんな危機感さえ生まれました。

この危機感を払拭するには、少しでも皆様に私を知ってもらわなければならない。そこで、多くの人に名前だけでも知ってもらおうと、事務所の近く及び自宅の近くでチラシを投函するということを始めました。もちろん、投函の際に家の人がいたら、ご挨拶も欠かさずにやっています。

司法書士の仕事の性質上、我々を必要とする人は限られています。実際、まだ依頼はありません。心がめげそうになりながらも、今日も汗をかきながらチラシを巻いています。

経営者の方は、大なり小なり、皆様ご苦勞をされてきたのだと思います。そう考えると、本当に頭が下がる思いです。いつか経営者として、皆様の足元くらいまでには成長したい。

サラリーマンだったころは、全く想像もできなかった現実の厳しさ。今のこの状況が将来笑い話に出来たらいいな～(^_^;)



EXPLANATION ～解説～

住宅用家屋証明書 ～どのような場合に取得できるの？

前回、住宅用家屋証明書について少し触れましたが、今回はもう少し詳しく見ていきたいと思います。住宅用家屋証明書を取得するための要件は下記のとおりです。

- ① 適用を受ける者が個人であること→法人は不可
- ② 自己が居住するための建物であること
- ③ 床面積が50㎡以上
- ④ 建物が建設されてから20年以内(鉄骨造・鉄筋コンクリート造の場合は25年以内)に取得
- ⑤ 取得後1年以内に登記

以上が基本的な要件となります。

裏面では、上記②と④についてももう少し詳しく解説をしたいと思います。

1. 自己が居住する建物とは？

自己用建物かどうかは、登記簿上の種類で判断されます。次に登記簿上の種類について、説明します。

①. 専用住宅(専ら居住を目的に建築され、店舗・事務所・作業場等の業務の用に供する部分がない住宅)の場合
登記簿上の種類は、原則として**居宅**であることが必要です。賃貸目的である共同住宅には適用がありません。
なお、登記簿上の種類が『居宅・車庫』や『居宅・物置』等の場合、車庫や物置は住宅に附随して使用される建物であるため、**建物全体**について適用が受けられます。

②. 併用住宅(1つの建物内に居住のためのスペースと収益を得るためのスペースが共存している住宅)の場合
登記簿上の種類が『居宅・店舗』・『居宅・事務所』等のように、建物全体として住宅の効用を満たしていると判断できない場合、居宅部分の床面積が総床面積の**90%**以上であれば、建物全体について適用が受けられます。
なお、居宅部分の床面積が総床面積の90%未満の場合は、建物全体について減税の適用を受けることができません。

また、居住建物であるためには、基本的に住所もその物件所在地に移っていなければなりません。もし、諸事情により移転登記までに住所を移すことが出来ない場合には、申述書を市町村長に提出する必要があり、この申述書に書いた内容に虚偽があった場合、後に追徴課税されることとなります。

2. 取得時期の要件

取得時期の要件としては、前述のとおり「建物が建築されてから20年以内(鉄骨造・鉄筋コンクリート造の場合は25年以内)」となります。では、この時期を徒過した場合、絶対に住宅用家屋証明書を取得できないのかというと、そんなことはありません。

一例として、**耐震基準適合証明書**という建築士の方が発行する書類を市町村役場に提出すれば、上記期間を徒過していても住宅用家屋証明書を取得できます。

これはその名の通り、建築士の方がこの住宅は耐震基準を満たしていると証明した書類です。もちろん、建築士の方にこれを発行してもらうにも費用は掛かりますので、その費用も考慮しなければなりません。

3. 移転登記で税率が1000分の1になる場合とは？

自己居住用建物の移転登記を受ける場合で、住宅用家屋証明書を取得できた場合、基本的に税率は、建物の評価額×1000分の3となります。

しかし、特別な場合、この税率が1000分の1となります。

それがどのような場合かといいますと、『特定の増改築等がされた建物で宅地建物取引業者』から自己居住用建物を取得した場合です。

とても、分かりにくいですが、簡単に言いますと、バリアフリー工事などの特定の増改築がされており、その証明が発行されている場合、この特例の適用を受けることが出来るということです。

使用例は少なく、私も一度しか見たことはありませんが、このような制度もあります。

ご不明な点がございましたら当事務所へお問い合わせください。

司法書士久田事務所

司法書士久田事務所
〒921-8812
野々市市扇が丘9番20号
扇が丘ビル106
TEL : (076) 227-8019
FAX : (076) 227-8061



〈業務内容〉

不動産登記	成年後見
相続手続	裁判書類作成
遺言作成	破産
商業登記	債務整理
定款認証	

当事務所では、随時「**登記・相続・債務整理の無料相談**」を実施しています
当事務所への質問・業務依頼・相談予約は電話又はメールでお願いします

info@hisada-office.jp

http://www.hisada-office.jp/