

# しかくとまる

## しかくい Colum

ベストファームグループから専門家ならではの暮らしに役立つ情報をお届けします。



### 司法書士コラム

ご存知でしたか？  
相続手続きが義務になる！？



### 税理士コラム

固定資産税と都市計画税の仕組み  
固定資産税の課税誤りにご注意ください！



### 終活カウンセラーコラム

空き家のリスク対策  
空き家の火災保険の契約は可能？



### 宅建士コラム

不動産売却のことはじめ  
不動産売却の流れについて知りましょう

ベストファームニュース / 2021年度 新入社員紹介 / 健康トピックス, etc...

絶えざる革新で社会を変える

## BEST FIRM

ベストファーム司法書士法人  
 ベストファーム税理士法人  
 ベストファーム社会保険労務士法人

ベストファーム行政書士法人  
 ベストファーム土地家屋調査士法人  
 比喩善宣公認会計士事務所

BF・H株式会社  
 ベストファームエステート株式会社  
 一般社団法人 東京シルバーライフ協会

ベストファーム株式会社  
 ベストファームモーゲージ株式会社  
 一般社団法人 全国シルバーライフ保険協会



# ご存知でしたか？ 相続手続きが義務になる!?

現在、不動産の名義変更（登記）は義務ではありません。これは相続の場面でも同様です。しかし、相続の登記がされていないこと等により、登記簿の所有者が実際の所有者と一致しない土地が日本全体で（一説には）九州の面積に相当するほどあることが分かってきました。日本は災害も多いため、登記簿で所有者がすぐにわからないことが復興の弊害になっています。そこで、相続の登記を「義務」にすることで、登記簿の所有者と実際の所有者を一致させようと考えているのです。



## 所有者不明土地が発生していった背景・経緯



一般に、所有者が死亡すると新たな所有者となった相続人は相続の登記を行い、登記簿の名義を先代から自分へ書き換える手続きを行います。ただし、相続の登記は義務ではなかったので手続きを行うかどうかは相続人の判断に委ねられていたのです。

相続の登記が行われなければ、その後、世代交代が進んで相続人がねずみ算式に増え、登記簿情報と実態がかけ離れていくことになってしまいます。これが問題の根源でした。

## 義務になるとどうなる？

現在の案では、相続発生から3年以内に相続の登記の申請をしないと10万円以下の過料に処されるとされました。

また、法務局が相続が発生している土地であることを把握した場合、登記簿に相続が発生したことが分かる記載をしたり、相続人に相続の登記の申請を促す仕組みも導入される見込みです。通常、国会で法案が可決されてから実際にスタートする間の準備期間が設けられますが、最短で進んでいくと、早ければ来年、再来年からスタートという可能性もあります。

✔ **10万円以下の過料に処される** ※ 過料・・・罰金のようなもの。行政罰なので前科はつかない。

✔ **早ければ来年、再来年から義務化される可能性が高い**

相続の登記が義務になれば、相続人の負担は増えることとなります。ますます相続への備えが大切になります。世の中の変化に合わせて、しっかりと準備をしていきましょう。



### 司法書士

ベストファーム司法書士法人

**斉藤 圭祐** Keisuke Saitou

立教大学卒業。大学在学中に司法書士試験合格。新卒として2011年にベストファームグループへ入社。入社9年で経験豊富。元気でハツラツとした若手司法書士。



# 固定資産税と都市計画税の仕組み

## 固定資産税の課税誤りにご注意を!

各市町村からの固定資産税納税通知書はもう受け取りましたか？払う側は固定資産税を「高いなあ…」と嫌いますが、市町村にとっては全税収入の4割程度を占めるとも大切な税金です。大体の方は届いた固定資産税納税通知書の記載金額をそのまま納税すると思いますが、少し注意が必要です。実は、**固定資産税の課税誤りがたびたび発生しています**。この課税の誤りは全国各地で起こっており、決して他人事ではありません。



### ご注意ください

インターネットで、「固定資産税」と「課税誤り」という用語で検索をすると多数の市町村ホームページで固定資産税を誤って課税していたということを確認することができます。

課税ミス!?  
多く払い  
過ぎてるかも!



課税誤りに気がつかないと、高い税金を払い続けることになってしまいます。そうならないために、納税通知書の「ここだけは見てほしい」、最低限のポイントをお教えします。

### 納税通知書が届いたら、以下の3つをチェック!

#### ① 土地の所在地番

住所と地番を確認しましょう。データ入力ミスなどで、同姓同名の他人の土地が入り込んだという事例がありました。

#### ② 現況地目

昔は宅地だったが今は山林となっているにもかかわらず、宅地のまま高い評価額で課税されている場合もあります。

#### ③ 課税標準額 ※重要

住宅用地は下表の「住宅用地の特例措置」が適用され減税されます。この措置の適用漏れがよくあります。必ずチェックしましょう。

##### 【住宅用地の特例措置】

区分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 (200㎡以下)	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地 (200㎡超)※	価格×1/3	価格×2/3



※住宅の床面積の10倍までの部分に限られます。10倍を超える部分については、特例の適用はありません。

もし課税誤りを発見した場合には、還付請求をすることになりますが、**過年度分については時効があり過払い分が全額戻ってこない場合もあります**。ご自身できちんとチェックし、必要なら専門家への相談をお勧めします。



#### 公認会計士 / 税理士

ベストファーム税理士法人  
比佐 善宣 Yoshinobu Hisa

福島県立安積高等学校卒業。横浜国立大学経営学部卒業。有限責任監査法人トーマツを経て、平成23年、震災を機に、ベストファームグループへ参画。平成25年ベストファーム税理士法人を設立。「健康オタク税理士」としてメルマガ配信中!



# 空き家のリスク対策 空き家の火災保険の契約は可能？

転職や相続・高齢者向け住宅へのご入居など、空き家となる理由はさまざまだと思います。そんな普段住んでいない空き家が、もし火災になったら…考えるだけでゾッとませんか？

今回は倒壊と火災といった二つの視点から空き家のリスクについて考えてみましょう。



## 空き家のリスク

このところ地震が頻発していますね。東北新幹線でも多くの電柱が損傷しました。古い建物ほど、外壁が落ちるといった事故も起きております。そんな時に通行人にケガをさせたりしては大変ではないでしょうか？

最近は地球温暖化の影響を受け台風だけでなく、台風並みの低気圧や、それに伴う大雨や暴風雨などのリスクもございます。

それだけではありません。空き家が放火による火災を始めとする犯罪の温床になるケースも増えています。そこで欠かせないのが火災保険です。空き家では火災保険の契約が可能なのでしょうか？



## まずは建物の用途確認を。

空き家といっても、季節的に利用するのか、今後住む予定があるかどうか、空き家になってどのくらい経過しているか等、状況は様々。まずは建物のどの用途に認定されるか確認しましょう。それらによって、契約の可否や保険料も変わってきます。

### 専用住宅

住居のみの用途に使用される建物。



### 併用住宅

一部を住居として使用し、店舗や事務所等に併設される建物。



### 一般物件

住居として使用していない建物。



住居としての要件が整っていない空き家は、一般物件となってしまうことがあり、その場合、火災保険料も高くなりますし、保険会社によっては、申込みをお断りされるケースもあるのです。

## 居住中からの火災保険にもご注意を。

万が一、親が居住していた時のまま専用住宅として契約していて、その後空き家になった場合、注意が必要です。用途が変わってしまったにも関わらず、保険会社に通知せずそのまま契約継続していると、保険料を支払い続けていても、保険金が支払われないケースもあるようです。

**空き家になったら、まずは、現在の保険契約を確認しましょう。**



空き家の火災保険は、一般住宅よりリスクが高いことはお分かりいただけましたでしょうか？  
だからこそ、お住まいになられるご予定がない場合は、手放すということも選択肢に入れては如何でしょうか？



### 一般社団法人 終活カウンセラー協会 会員

ベストファーム税理士法人

**木原 幹夫** Mikio Kihara

信託銀行や不動産ファンド、保険会社勤務で得られた資産活用等の様々な経験や知識をもとにした幅広いご提案が強み。モットーは、「お客様にとっての正解を、お客様と一緒に考える」。



# 不動産売却のことはじめ 不動産売却の流れについて知りましょう

核家族化や少子高齢化が進む中、将来、空き家を相続する可能性がある、また現に空き家を相続したが管理に困っているという方も少なくないのではないのでしょうか。慣れ親しんだ実家を売却することは非常に大きな決断となり、ついつい先延ばしにしてしまいがちです。しかし、住まない、活用しない不動産を持ち続けることは、隣ページでもお伝えしたように様々なリスクが増えるだけで、空き家の売却で優遇税制等があり、早く売却した方がお得なケースもあります。

## まずは、売買の流れを知ろう！

### ① 不動産の査定

今の時代、査定はネットで一括依頼できます。今、ご自身の不動産がどれくらいの価値があるかを把握しておきましょう。ただし、一括査定で不動産会社を確認せずに依頼してしまうと、執拗な営業を受ける等、ご負担がかかることも。査定の依頼先は慎重に選びましょう。

不動産を売買するためには、「流れ」を知っておくのが重要！



### ② 不動産の媒介契約

お持ちの不動産を世の中に出すなら業者に仲介に入ってもらいましょう。仲介をしてもらう「媒介契約」を結ぶのが通常です。媒介契約にも「**専属専任媒介契約**」「**専任媒介契約**」「**一般媒介契約**」の3種類があります。「専属専任媒介契約」や「専任媒介契約」はひとつの業者でしか仲介を頼みません。しかしながら、専任期間が3ヶ月と決まっているので、決まりが遅い場合は他の業者へ移れます。なお、「一般媒介契約」だと多数の業者に頼めますが、案内等を後回しにされやすいです。現在住んでいる建物を売買に出す場合は部屋の掃除をお忘れなく！

### ③ 契約・引き渡し、登記手続き

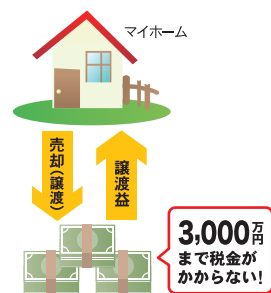
いざ、契約をするときに、**共同名義であれば、他の所有者も賛同してもらっているかを一度確認する必要があります。**費用としては、契約書に貼る「印紙税」が発生します。契約が済めば、実際の不動産の名義を買い手側へ変更します。司法書士に頼んで所有権移転手続きをします。その際に、司法書士への報酬等の費用がかかります。また、当然「引き渡し」作業も大切です。不動産の売却の決済が終わり次第行います。なお、もし売却する不動産に住んでいるのなら、残置物を残すことなく、引越しを完了しなければなりません。次に住むところも確保する必要があります。

知っ得！

## 不動産売却の税金の特例についても知っておこう

**相続をしてから3年以内に売却し、かつ特定の要件を満たしていれば3,000万円までは不動産を売却した場合の譲渡所得税が非課税になるという特例**があります。いわゆる「3,000万円特別控除」です。しかし、これはあくまでも自宅の土地を売却する場合の制度になりますので、自宅以外の空地や収益物件などには適用になりません。

また、一度でもどなたかに賃貸したりするとこの特例は利用できなくなってしまいます。将来売却を検討する場合には税金がどのようにかかるのかということにも注意が必要です。



不動産売却を検討するにあたって、「不動産の名義が先代のまま変更されていない」、「いろいろな制度をうまく活用して損したくない」等、不動産会社だけでは解決できないことも多くあります。司法書士、税理士等の国家資格者と連携ができていない不動産会社にご相談することで時間や費用を抑えることもできると思います。



宅地建物取引士 / 実家片づけアドバイザー®

ベストファームエステートいわき店

吉原 明日香 Asuka Yoshihara

実家片付けだけでなく、相続、不動産の売却、お住まい探しまで幅広く相談対応。