

<建物保存の登記>

前提

- 1) 土地および建物の名義→共有名義（父と子）
- 2) 申請は父が行う（代理人となる）

事前準備

- 1) 「住宅用家屋証明書」の取得
 - 次の書類をそろえて所轄の役所に出向き、発行してもらう。
 - ・「住宅用家屋証明申請書」：役所所定の用紙に記名、押印する。
 - ・「表題登記済証」のコピー：建物の表題登記完了時に渡された「登記完了証」をコピーしておく。
 - ・「住民票の写し」：各共有者の住民票の写しを用意しておく。
- 2) 建物の相場（1平方メートル当りの単価）と登録免許税について所轄の法務局の相談コーナーで確認
 - 建物の課税価格
 - ・（1平方メートル当りの単価）×（建物の延べ床面積）を計算して、1000円未満を切り捨てる。
 - 登録免許税
 - ・上で算出した課税価格に一定の料率を乗じて、100円未満を切り捨てる。

一般的な注意点

- この登記は法律によって義務付けられている登記ではありませんが、所有権を保護するために必要な登記です。
- この登記は「表示の登記」が行われた後に行います。
- この登記がされていませんと「所有権の移転登記」も「抵当権の設定登記」もできません。
- 登記に使用する用紙（厚手の上質紙）は事務文具店にあります。

実践者からのアドバイス

- ◎『自分で登記』についての情報を出来るだけ集めます（ネットは身近で手頃な情報源です）。
- ◎自分のケースに当てはめて仮の申請書を作成します（疑問点はここで整理しておきます）。
- ◎それを持って所轄の法務局の相談コーナーに行きます。
 - ・係の人がチェックされ、懇切丁寧に教えてくれます。
 - ・疑問点はこの席でとことん明確にしましょう。
- ☆ここでの精度が本番の登記の成否を左右します！！

■必要な書類 ※申請人が個人の場合

No.	書類名	そろえる書類	枚数	備考
1	登記申請書 (申請書副本)	登記申請書 (申請書副本)	原本1 コピー1	・原本は厚手の上質紙（A4サイズ） ・原本とそのコピーを用意する
2	代理権限証書	委任状	原本1	・申請担当者に委任する旨の「委任状」 (共有名義に付き)
3	住所証明書	住民票の写し	原本1●	・各共有者の住民票の写し
4	登録免許税納付用台紙	登録免許税納付用台紙	原本1	・税額に相当する印紙を購入し、 それを白紙に貼り付ける
5	住宅用家屋証明書	住宅用家屋証明書	原本1●	・「租税特別措置法第72条の2」の 適用を受けるために必要
6	受領印影届	受領印影届	1△	・法務局にある用紙を使用 ・受領の際に持参する印鑑の印影を 押したもの

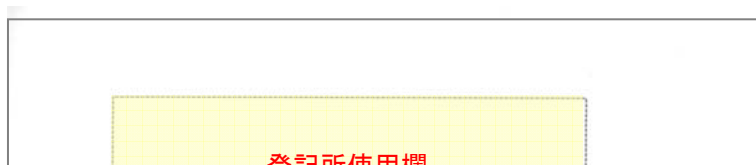
※●印の書類は原本還付が可能です。

方法は、コピーをとりページの最後に「原本と相違ありません」と書いて記名、押印して添付します。

※住民票の写しは3ヶ月以内のものでなければなりません。

※△印の書類は手続き及び運用を円滑に進めるための参考用の資料と考えてよろしいかと思ます。

■申請書の記入のしかた



登記所使用欄	
登 記 申 請 書	
登記の目的	所有権保存 ①
所有者	伊勢市湯田瀬 709番地6 持分2分の1 ②
	伊勢市湯田瀬 709番地6 持分2分の1 ②
添付書類	申請書の写し 住所証明書（原本還付請求） 代理権限証書 住宅家屋証明書（原本還付請求） ③
	平成20年2月21日申請 湯田瀬地方事務所 伊勢支局 ④ ⑤
代理人	伊勢市湯田瀬 709番地6 連絡先の電話番号 ⑥
課税価格	金5,623,000円 ⑦
登録免許税	金8,400円 租税特別措置法第72条の2 ⑧
不動産の表示	所在 伊勢市湯田瀬 709番地6 家屋番号 709番6 ⑨ 種類 居宅 構造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 床面積 1階 75.77平方メートル 2階 43.88平方メートル

- ① 登記の目的は「所有権保存」とする。
- ② 所有者（登記権利者、共有名義）の各々の住所・持ち分・氏名を記入する（押印は不要）。
※単独名義の場合は住所・氏名を記入し・押印する。
- ③ 添付書類
 - ・申請書の写し←この申請書のコピー（1部）をとっておく
 - ・住所証明書←「住民票の写し（各共有者）」
 - ・代理権限証書←「委任状」
 - ・住宅家屋証明書
- ④ 登記所に申請する日付を記入する。
- ⑤ 申請する登記所名を記入する。
- ⑥ 代理人の住所・氏名を記入し押印する。連絡先の電話番号も記入する。
- ⑦ 課税価格（登記申請時の建物の評価額）を記入する。
（計算値の千円未満の端数を切り捨てた額）
※事前に管轄の登記所で確認した計算基礎にしたがい計算しておく。
- ⑧ 登録免許税を記入する（計算値の百円未満の端数を切り捨てた額）。
次いで、「租税特別措置法第72条の2」と記入する。
※登録免許税は、課税価格（評価額）の「1000分の4（登録免許税法別表第1の1の（1））」
ですが、住宅専用の建物については、租税特別措置法によって税率が軽減される規定（第72条）
があります。この適用を受けるため「住宅用家屋証明書」を添付します。
- ⑨ 不動産の表示の項に記入する内容は「建物表示登記」の建物の表示部の記載内容と同じ
でなければならない。

■委任状の記入のしかた

○委任状は代理人に「登記の申請」を委任したときに作成します。
（共有名義の場合、代表して申請する人は代理人となります）

- ① 代理人の住所と氏名を記入する。
- ② 所有権保存の登記を委任する旨を記入する。
- ③ 委任状の作成日を記入する。
- ④ 委任者の住所と氏名を記入し、押印する。
- ⑤ 不動産の表示部には申請書の内容と同じ内容を記入する。

登記所使用欄	
委 任 状	
①	住所 ○○市○○○○709番地6 氏名 ○○○○○○
②	私は、上記の者を代理人と定め、下記の権限を委譲する
1.	下記登記申請に関する一切の件
登記の目的	所有権保存
所有者	○○市○○○○709番地6 持分2分の1 ○○○○○○
	○○市○○○○709番地6 持分2分の1 ◇◇◇◇◇◇
2.	登記識別情報受領の件
不動産の表示	後記のとおり
③	平成20年2月○○日
④	委任者 住所 ○○市○○○○709番地6 氏名 ○○○○○○ 印
不動産の表示	所在 ○○市○○○○709番地6
⑤	家屋番号 709番6
	種類 居宅
	構造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	床面積 1階 75.77平方メートル
	2階 43.88平方メートル

■提出の仕方

○ 下記のグループごとに分けて右とじにして、クリップでとじる。

(A) 登記所へ提出用のグループ。必ず番号順に綴ること。

- ① 登記申請書
- ② 登録免許税納付用台紙
- ③ 住民票の写し
- ④ 委任状（代理人に委任したとき）
- ⑤ 住宅用家屋証明書

※ ①と②の綴じ目にかけて申請人（代理人申請の場合は代理人）の契印が必要。
 ※ 原本還付を請求するには、原本と同一内容の書面（コピー）を作成して、これの末尾の空白の部分に「この○○は原本と相違ありません」と記入して申請人又は代理人が署名押印して申請書に添付する。

(B) 登記が済んだ後、還付してもらうグループ。

- ① 登記申請書の副本（コピー）

※以上のようにして作成されたグループをA、Bの順に重ねて大型のクリップでとめて提出します。
 ※登記所で追加コピーを頼まれることがあります。
 「あそこのコピー機でこれとこれをコピーしてください」などと。