

## 司法書士がお答えします



**Answer** 司法書士 宮城 匠 (司法書士法人 匠事務所)  
那覇市楚辺1-5-17 プロフェスビル那覇4階 電話098-833-6461

# 登記手続きの費用

### Question

気に入った物件が見つかり、念願のマイホームを購入することになりました。購入するにあたって、仲介する宅建業者さんから売買代金以外にもいろいろ費用がかかるかと説明を受けました。そのうち司法書士へ支払う登記費用とありましたが、どのような費用でしょうか。

### Answer

不動産の売買では、買い主・売り主ともに売買代金以外にもいろいろ出費があるのが通常です。細かいところでは、契約書に貼る印紙代をはじめ、境界を確認するときは測量費用、宅建業者さんに仲介を依頼するときは仲介手数料など。これら売買代金以外の費用も必ず資金計画に入れておかなければなりません。

## 2 費用は？

登記せずにいると、別の人の名義に変えられたり、差し押えが入ったりした場合、売買の効力を主張できなくなり得ます。したがって、売買代金全額の支払いと不動産の引き渡しおよび登記の名義変更は同時に行うのが通常です。

登記せずにいると、別の人が加わります。

このうち、名義変更に必要な費用として「登記費用」が挙げられます。今回は登記について説明します。

## 1 登記とは？

不動産の所有権を他人に主張するには、法務局に備えられている登記簿に、その権利を記載しなければなりません。これを「登記」といいます。「登録」と同じイメージでいいでしょう。

登記申請をするには、登録免許税という税金を払わなければなりません。国が徴収する手数料です。登記する権利の内容によって税率が異なります。売買だと固定資産評価額の2%（現在は租税特別措置法により土地については1%）、ローンの担保設定である抵当権の設定は、借入額の0.4%です。その他、住宅用の不動産では減税措置があります。通常は印紙で納め

免許税です。登記費用全額がわれわれ司法書士の報酬ではありませんので、ご注意ください。

## 3 費用の負担は誰が？

登録免許税法では、登録免許税は登記申請の当事者が連帯して納付する義務を負うと定めています。当事者間で負担について合意があればその合意に従います。沖縄県以外では、登記によって利益を得ることができると考え方から、司法書士報酬も含めて全額買い主負担とするのが慣例であり、県内の取り引きでも買い主負担とするケースが多くなっています。ある宅建業者さんの話では、この場合、買い主が登記費用を負担することを前提として不動産価格を設定しているそうです。もちろん売り主が登記費用を全額負担したり、売り主と買い主で登記費用を折半したりすることも特約として可能ですが、その分別のところで買い主負担が多くなるということです。

ます。これに司法書士の報酬が加わります。不動産の売買にあたって司法書士は売り主・買い主の双方の代理人としての確に登記申請を行い、確実な登記をする役目を担います。司法書士が当事者である皆さまにお会いするのは、事務所であったり、売買の引き渡しの場であったりさまざまですが、実は皆さまにお会いする仕事以外の方が時間がかかります。必要書類の確認、当事者の調整、契約書のチェック、法務局への申請書の作成・提出など、確実に登記を実現するための仕事を行っています。司法書士の報酬は自由化により人によって異なりますが、個人的な意見としては、同じ仕事内容であれば報酬にあまり差はないように思います。登記費用の大部分は登録