

01-06 : 所有権保存 (1項1号)  
→数次相続の相続人が直接所有者となる場合

|                     |   |
|---------------------|---|
| 登記の目的               | 所有権保存                                     |
| 所有者 (被相続人 春木一郎)     | 大阪市北区老松町一丁目2番3号                           |
| 持分4分の2              | 春 木 の ぞ み                                 |
| (被相続人 春木一郎相続人春木つかさ) | 大阪市阿倍野区王子町七丁目8番9号                         |
| 4分の1                | 春 木 仁                                     |
| 4分の1                | 同所 同番 同号<br>春 木 義 人                       |
| 添付書類                | 住所証明書 代理権限証書 <b>相続証明書</b>                 |
|                     | <input type="checkbox"/> 登記識別情報の通知を希望しません |
| 令和〇〇年 3月11日         | 法74条1項1号申請 大阪 法務局 北 出張所                   |
| 課税価格                | 金12,345,000円                              |
| 登録免許税               | 金49,300円                                  |
| 不動産の表示              | 別紙のとおり                                    |

### 注意事項

#### ①所有者

- ・数次相続による所有権保存登記は原因及び原因日を記載しないため、中間相続が単独相続でなくとも、現存の相続人名義で保存登記を申請することができる(登研443) [H7-21(イ)] [H11-18(オ)] [H15-22(ア)]

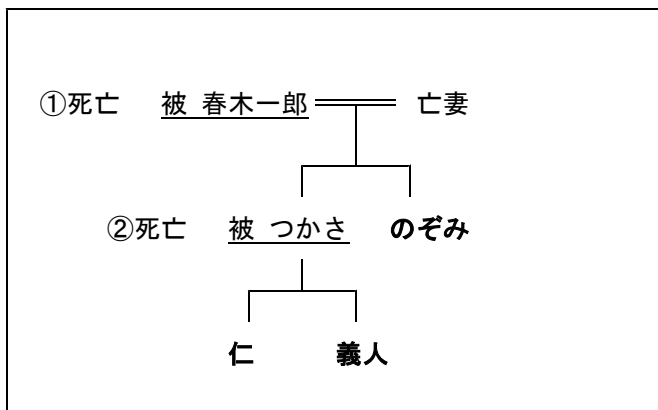
cf 数次相続による所有権移転登記は、中間相続が単独相続である場合にのみ認められる(03-03参照)

#### ②登記申請

- ・保存行為として登記名義人の1人から申請することができる(登研443) [57-19(3)] [H7-21(イ)] [H11-18(オ)] [H13-24(エ)] [H15-22(ア)] [H19-26(オ)]

#### ③添付書類

- 相続証明書(令別表28イ)  
→自己に所有権が帰属したことを証する書面の添付が必要



④建物の登記記録

|                                |                      |                        |                                  |       |
|--------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------------------|-------|
| 【表題部】（主たる建物の表示）                |                      |                        | 調整                               | 所在図番号 |
| 【所 在】                          | 大阪市北区老松町一丁目 3 1 5 番地 |                        | 余白                               |       |
| 【家屋番号】                         | 3 1 5 番              |                        | 余白                               |       |
| 【①種類】                          | 【②構造】                | 【③床面積】㎡                | 【原因及び日付（登記の日付）】                  |       |
| 居宅                             | 木造瓦葺 2 階建            | 1 階 56.78<br>2 階 34.56 | 令和〇年 3 月 1 日新築<br>(令和〇年 3 月 3 日) |       |
| 【所有者】 大阪市北区老松町一丁目 2 番 3 号 春木一郎 |                      |                        |                                  |       |

|                 |         |                     |  |
|-----------------|---------|---------------------|--|
| 【甲区】（所有権に関する事項） |         |                     |  |
| 【順位番号】          | 【登記の目的】 | 【受付年月日・番号】          | 【権利者その他の事項】  |
| 1               | 所有権保存   | 令和〇年3月11日<br>第1234号 | 共有者<br>大阪市北区老松町一丁目 2 番 3 号<br>持分 4 分の 2 春木のぞみ<br><br>大阪市阿倍野区王子町七丁目 8 番 9 号<br>持分 4 分の 1 春木 仁<br><br>大阪市阿倍野区王子町七丁目 8 番 9 号<br>持分 4 分の 1 春木 義人 |



租税特別措置法（とくそ）とは？

司法書士試験の択一・書式問題では、「租税特別措置法を考慮する必要はない」と記載されていますから、受験では無視して頂いてもよいことですが、実務ではよく使います。要は、自宅として購入した物件であれば登録免許税を軽減するよ！というものなのですが、以下の要件があります。

1. 住宅用家屋の取得であり、1年以内に登記すること
2. 住宅専用面積が50㎡以上であること
3. 耐火建物であれば建築後25年以内であること、非耐火建物であれば建築後20年以内であること

以上の要件を満たすと、以下の税率となります。

「所有権保存登記の税率」 4/1000 → 1.5/1000（長期優良住宅なら 1/1000）

「所有権移転登記の税率」 20/1000 → 3/1000（未使用の長期優良住宅なら 1/1000）

「抵当権設定登記の税率」 4/1000 → 1/1000

本当はもっと細かい規定なのですが、それは合格された後、実務に携わるときに身につけていただければと思います。実務上、決済の後で市役所でこの「**家屋の軽減証明書**」を頂くのですが、正直、いつもドキドキさせられます。もし、要件不備で出してくれなかったら本税率となるわけなので緊張します。