

NEWS LETTER 2025年9月号

9月に入りましたが、まだまだ暑い日が続きますね。

体調には十分ご注意ください。なお、掲載内容につきご不明な点がございましたら、お気軽にお問合せ下さい。

贈与登記について

贈与登記とは、贈与によって不動産の所有者が変わった場合の名義変更手続きのことです。不動産を次世代に引き継ぐために、生前贈与するということもあるでしょう。贈与は財産をあげる人（贈与者）ともらう人（受贈者）の契約で成立します。これは不動産の贈与も同じです。贈与者と受贈者の合意があれば不動産の所有権は移転します。なお、相続による不動産の名義変更手続きは「相続登記」といいます。相続の場合には、所有者が死亡すると法律の規定に従って「相続人」へ引き継がれますので、贈与のような契約は必要ありません。

贈与登記を申請しなくても贈与が無効になるわけではありませんが、贈与登記を申請せずに放置することで、トラブルが発生する恐れがあります。

例えば、AさんがBさんに不動産を贈与しましたが、贈与登記を申請していませんでした。Aさんは登記簿上の名義が自分になっていることを利用して、Cさんにこの不動産を売却しました。売買による所有権移転登記が申請され、登記簿上の名義がCさんになると、その不動産はCさんのものとなります。贈与契約書を交わしていたとしても、贈与登記を申請していなければ、Bさんは自分が所有者であることをCさんに主張できなくなります。

また、例えば、Dさんは父親であるEさんから不動産の贈与を受けましたが、贈与登記を申請しないうちに父親のEさんが亡くなってしまいました。Dさんは、他の相続人に、「この不動産は父の生前に自分がもらった」と主張しても、登記をしていないと他の相続人に贈与を否定されて、相続財産の一部とみなされてしまう可能性があります。

この贈与は登記費用と税金が発生します。

贈与登記にかかる主な費用としては、登録免許税と司法書士報酬の2つがあります。

登録免許税は固定資産税評価額の2%です。たとえば、固定資産税評価額が3000万円の土地の贈与であれば60万円の登録免許税がかかります。次に不動産の贈与にかかる税金ですが、贈与税や不動産取得税が発生します。税金には、様々な控除や相続時精算課税制度などもありますので、まずは税理士さん等へご相談したうえで手続きを進めて下さい。

事務所概要

当事務所は、平成18年開業、長崎県大村市に位置し、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、マンション管理士として、お客様からの幅広い相談に対応しております。地域に根ざし、迅速なサービスを心がけています。

平野旅人総合事務所 住所：長崎県大村市杭出津3丁目395-7

TEL：0957-46-6133 FAX：0957-46-6134 メール：info@hirano-office.biz

主な取扱業務

- ①不動産の登記（売買、贈与、担保設定、抹消、新築表題、増築、滅失、地目変更等）
- ②相続
- ③会社、法人にかかる登記債権、動産譲渡登記
- ④農地法の許可
- ⑤裁判手続

