

NEWS LETTER 2025年12月号

12月に入りました。今年も1月を切りました。

何かと忙しい時期ですが、体調を崩さないように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。



増築による二世帯住宅について

例えば、父親名義の一個の建物を増築し、父と子の二世帯住宅とする場合、登記の方法が大きく分けて二つ考えられます。

一つ目はその一個の建物を共有にする場合、二つ目は区分建物として2個の建物を親と子がそれぞれ所有する場合です。

通常、親子二世帯であれば、一つ目の一個の建物を共有する場合は一般的なやり方と思いますが、この場合、事前に、贈与により親から子へ持分を贈与し、その後、増築による床面積の変更等の登記を行うことになります。

この登記をすることにより、その建物全体を親と子が共有している状態となりますので、例えば、上下分離型の場合に、子が住んでいる2階だけを売却する、といったことは出来ません。また、贈与税等を考慮しながら、持分の移転割合を決める必要がありますし、住宅ローン減税を受けられるための要件として、贈与の時期にも注意が必要です。また贈与の形態を負担付き贈与とする場合、贈与の日付を増築工事着工前にしないと税務の面で指摘を受けたケースもあります。

一方、二つ目の区分建物として登記する場合は、分譲マンションをイメージして頂ければ分かりやすいと思います。

各区分された部分が、構造上区分され、他の部分を利用することなく出入りできる等の要件を満たせば、別個の区分された建物として登記できます。これはマンションに限らず、通常の住宅でも可能です。この場合、増築した部分は、新築となります。また、左右分離型の場合は、右と左を、上下分離型の場合、上と下を親子それぞれが所有することになりますので、各自が個別にその部分を売却することが可能です。

ただし、既存の建物の変更登記、新築部分の表題登記、保存登記等、登記が複雑になりますので、費用が割高になる恐れがあります。

どちらの登記を選択するかは、ご検討の必要がありますので、事前にご相談下さい。

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