

令和**年**月**日

〇〇〇〇 様

登記手続きのご案内

本件の登記を担当することになりました司法書士事務所です。

きたる[打ち合わせ]の折には 登記の捺印書類等のご確認などのお時間を設けさせていただきます。

つきましては、下記「1～5の書類（5枚）」の捺印書類を同封いたします。

ご記入とご捺印のうえ、[打ち合わせ]の当日は、下記の書類（6点）をご持参していただけますようお願い申し上げます。

=入居説明会の持参書類=

欄	書類名	記載例
<u>1</u>	登記依頼書	本書 3・4・5 頁
<u>2</u>	登記委任状（所有権保存）	本書 6 頁

『自己居住用として購入し、お借り入れをされる方（抵当権設定がある場合）』

<u>3</u>	登記委任状（住所の変更）	本書 7 頁
<u>4</u>	申立書	本書 8 頁
<u>5</u>	同居証明書	本書 9 頁
6	処分方法等に関する必要書類（本書 10 頁の書類）	

要領がわからない場合は、打合せ時にてご説明いたします。

ご不明な点等がございましたら、お気軽にお問い合わせください。

登記事務所（問い合わせ先）

美濃島事務所

〒460-0011 名古屋市中区大須二丁目 17 番 15 号

TEL : 052-218-8556 (msoffice.co.jp)

総合担当：山田大樹（司法書士美濃島政樹）

登記持分の算出方法（事例）

登記依頼書の「持分」記載のための参考資料です。

購入者がお一人（単有）の場合は、その購入者のみの持分となります（1／1とご記入ください）。いっぽう、二人以上（共有）で購入される場合は、各人の持分を登記することになります。共有持分は、共有者間で自由に決定できますが、購入資金を〔出資しない方〕が共有持分となったり、〔出資金以上の持分〕にしたりすると、税務署から贈与とみなされ、贈与税が課税されることがあります。

したがって、共有持分は、各共有者の出資金割合とするのが一般的です。

《具体的事例》

I) 借入がない場合 → 出資金割合で按分

II) 借入がある場合

A：現金（借入金以外） → 出資金割合で按分

B：借入金部分

（a）夫婦それぞれにご収入がある場合

① 各借入者が自己の収入から返済を行なっている場合

→ 各借入者の借入比率

（例：ペアローンで、それぞれの名義でローンを組んでいる場合等）

② 夫婦どちらの収入から返済されているか分からない場合

→ 総借入額を各人の所得で按分

（例：連帯債務で一つのローンを共同で返済する場合等）

（b）夫のみが就労の場合 → 借入金に対しては夫の持分とする。

【ご注意事項】 共有持分は、上記のように出資割合で決めることが一般的ですが、贈与税の非課税特例等（住宅取得等資金贈与・相続時精算課税制度等）を衡量する場合があります。この場合は、専門知識を要しますので、税務署または税理士に相談のうえ決定されることをお勧めします。

【持分算出例】 3500万円の建物を夫婦二人で購入した場合

《具体的事例》の「II、B（a）①」の場合

欄	現金＝A	借入金＝B	合計	持分
夫	300 万円	2200 万円	2500 万円	2500/3500 → 5／7
妻	200 万円	800 万円	1000 万円	1000/3500 → 2／7

《具体的事例》の「II、B（a）②」の場合（収入割合 夫6：妻4）

欄	現金＝A	借入金＝B	合計	持分
夫	300 万円	1800 万円	2100 万円	2100/3500 → 3／5
妻	200 万円	1200 万円	1400 万円	1400/3500 → 2／5

《具体的事例》の「II、B（b）」の場合（夫のみが就労）

欄	現金＝A	借入金＝B	合計	持分
夫	300 万円	3000 万円	3300 万円	3300/3500 → 33／35
妻	200 万円	0 万円	200 万円	200/3500 → 2／35

ご購入者がお一人

登記依頼書

美濃島事務所 御中

本書記載日 → 令和 * 年 * 月 * 日

1 登記名義人

番	持分	登記名義人	居住
1	1 / 1	氏名 登記 太郎	☒ 居住する ☐ 居住しない
2		氏名	☐ 居住する ☐ 居住しない
3		氏名	☐ 居住する ☐ 居住しない

お一人が所有の場合は「1 / 1」となります。
本書2頁「登記持分の算出方法(事例)」
をご一読ください。

すぐ入居し、住民票を変更する場合は、「居住する」を選択します。

【ご連絡先】 氏名: 登記太郎 住所: 名古屋市〇区〇町〇丁目〇番〇号 (現住所) その他)
電話番号: 090 - 1234 - 5678 (携帯・自宅・勤務先・その他)

メールによる連絡をご希望の場合には、御記載ください

(e-mail: touki @ *. jp)

【登記完了書類(登記識別情報)の郵送先】

宛先氏名: 登記太郎

ご入居予定日: 令和 * 年 * 月 * 日頃

- ☒ 新住所
☐ 上記「ご連絡先」記載の住所に送付
☐ 上記以外の住所

登記完了後(鍵のお引渡から2か月後頃)に配達証明郵便でご郵送します。

2 抵当権の設定

☐ ない

☒ 次の抵当権の設定があります。

番	ローン内容	借入額	金融機関(支店名)
1	フラット35	万円	銀行 支店
2	非提携ローン	3500 万円	〇〇〇〇銀行 〇〇〇支店 担当 佐藤さん
3	提携ローン	万円	
4	その他()	万円	

提携ローン以外は、ご担当者もご記入ください。

【その他通信欄】

その他の連絡事項や、ご質問等の記載欄でございます。

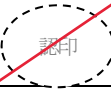
ご購入者がお二人(夫婦(居住))

登記依頼書

美濃島事務所 御中

本書記載日 → 令和* 年**月**日

1 登記名義人

番	持分	登記名義人	居住
1	3 / 5	氏名 甲 野 春 男  	☒ 居住する ☐ 居住しない
2	2 / 5	氏名 甲 野 夏 子  	☒ 居住する ☐ 居住しない
3		氏名	☐ 居住する ☐ 居住しない

本書2頁「登記持分の算出方法(事例)」
をご一読ください。

すぐ入居し、住民票を移動する場合は、「居住する」を選択します。

【ご連絡先】 氏名: 甲野春男 住所: 愛知県△△市○町○○番地 (現住所) その他)
電話番号: 090 - 1234 - 5678 (携帯・自宅・勤務先・その他)

メールによる連絡をご希望の場合は、御記載ください。

(e-mail: kouno @ ***. jp)

【登記完了書類(登記識別情報)の郵送先】

宛先氏名: 甲野春男

ご入居予定日: 令和* 年* 月* 日頃

- ☒ 新住所
☐ 上記「ご連絡先」記載の住所に送付
☐ 上記以外の住所

登記完了後(鍵のお引渡から2か月後頃)に配達証明郵便でご郵送します。

2 抵当権の設定

☐ ない ☒ 次の抵当権の設定があります。

番	ローン内容	借入額	金融機関(支店名)
1	フラット35	万円	銀行 支店
2	提携ローン	3700 万円	〇〇〇〇銀行 〇〇〇支店
3	提携ローン	万円	銀行 支店
4	その他()	万円	

【その他通信欄】

その他の連絡事項や、ご質問等の記載欄でございます。

ご購入者二人(父出資・子居住)

登記依頼書

美濃島事務所 御中

本書記載日 → 令和* 年 **月 **日

1 登記名義人

番	持分	登記名義人	居住
1	2 / 7	氏名 海 幸 カツオ  	☒ 居住する ☐ 居住しない
2	5 / 7	氏名 海 幸 波 平  	☐ 居住する ☒ 居住しない
			☐ 居住する ☐ 居住しない

本書2頁「登記持分の算出方法(事例)」
をご一読ください。

すぐ入居し、住民票を移動する場合は、「居住する」を選択します。

入居しない場合は
「居住しない」を選択します。

【ご連絡先】 氏名: 海幸カツオ 住所: 愛知県小牧市〇町〇〇〇番地 (現住所) その他)

電話番号: 090 - 1234 - 5678 (携帯・自宅・勤務先・その他)

メールによる連絡をご希望の場合には、御記載ください

(e-mail: umisati @ ***. jp)

【登記完了書類(登記識別情報)の郵送先】

宛先氏名: 海幸カツオ

ご入居予定日: 令和 * 年 * 月 * 日頃

- ☐ 新住所に送付
☒ 上記「ご連絡先」記載の住所に送付
☐ 上記以外の住所

登記完了後(鍵のお引渡から2か月後頃)に配達証明郵便でご郵送します。

2 抵当権の設定

☐ ない ☒ 次の抵当権の設定があります。

番	ローン内容	借入額	金融機関(支店名)
1	フラット35	万円	銀行 支店
2	提携ローン	1000 万円	〇〇〇〇銀行 〇〇〇支店
3	提携ローン	万円	銀行 支店
4	その他()	万円	

【その他通信欄】

その他の連絡事項や、ご質問等の記載欄でございます。



登記委任状

(所有権保存)

名古屋市中区大須二丁目17番15号

受任者 美濃島事務所

司法書士 美濃島 政樹

上記の者を代理人と定め、末尾記載の登記申請をするにあたり下記の権限を委任します。

記

次の不動産に関する登記原因証明書記載のとおり所有権保存登記の申請、登記識別情報の通知(交付)の受領権限(郵送含む)、添付書類の原本還付請求並びにその受領(郵送含む)、登記申請取下及び印紙再使用証明請求、登録免許税の還付金の受領、復代理人選任の権限。

不動産の表示

令和 年 月 日 記入不要

② 認印 (捺印)	住所	記入不要	
	氏名	①	甲野春男
② 認印 (捺印)	住所	記入不要	
	氏名	①	甲野夏子

新築建物にご入居される方で、「現住所」で登記をしたあと「新築建物」に住所の変更登記をするために使用いたします。

= ご記入の部分は、以下の2点です。
 「氏名」の自署をお願いします。
 「認印」を押印ください(各2箇所 ご実印でも構いません)。
 = その他
 ・「住所」は空欄でお願いします。

登記委任状

(住所の変更)

名古屋市中区大須二丁目17番15号

受任者 美濃島事務所

司法書士 美濃島 政樹

上記の者を代理人と定め、末尾記載の登記申請をするにあたり下記の権限を委任します。

記

次の不動産について、次のとおり変更が生じたので、所有権登記名義人住所変更登記又は抵当権変更登記（債務者等の住所）の申請、添付書類の原本還付請求並びにその受領（郵送含む）、登記申請取下及び印紙再使用証明請求、登録免許税の還付金の受領、復代理人選任の権限。

不動産の表示

平成 年 月 日住所移転

変更後の事項

記入不要

令和 年 月 日

記入不要

住 所

記入不要

氏 名

①

甲野春男

②

認印

住 所

記入不要

氏 名

①

甲野夏子

②

認印

= ご記入の部分は、以下の2点です。

「氏名」の自署をお願いします。

「認印」を押印ください（各2箇所 ご実印でも構いません）。

= その他

・「住所」は空欄をお願いします。

〇〇市長 殿

申立書

(租税特別措置法に定める自己の住宅の供するものである旨)

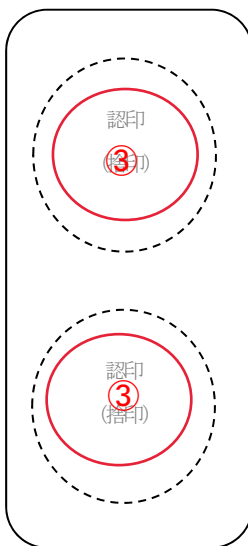
記入不要

令和 年 月 日

私（たち）が取得した末尾記載の家屋は、現在のところ未入居の状態ですが、次のとおり自己の居住の用に供するものに相違ないことを申し立てます。

なお、証明書交付後にこの申立書に虚偽などがあった場合には、証明を取り消され、税額の追徴を受けても異議はありません。

現住所（住民票のとおり）をご記入ください。



住 所 ① 愛知県△△市〇町〇〇番地

氏 名 ② 甲 野 春 男

住 所 ① 愛知県△△市〇町〇〇番地

氏 名 ② 甲 野 夏 子

打ち合わせの際にご確認
させていただきます。

1 家屋の表示

記入不要

2 入居予定年月日（本件家屋の）

令和 年 月 日

記入不要

3 現在の家屋の処分方法等

- ④
- ☐ 私（たち）の所有であり、[売却・賃貸・
 - ☒ 私（たち）の借家（借間・社宅・寮等）です。
 - ☐ 私（たち）の親族等が居住（所有・借家）です。
 - ☐ その他

] の予定です。

現在のお住まいの家屋について、
該当するものを レ点にて選択し
てください。

= ご記入の部分は、以下の4点です。

「住所」を住民票のとりの住所をご記載ください。

「氏名」の自署をお願いします。

「認印」を押印ください（各2箇所 ご実印でも構いません）。

「現在の家屋の処分方法等」を選択してください。

= 本書10頁「処分方法等に関する必要書類」が必要となります。

〇〇〇市長 殿

同居証明書

転出先住所（物件の所在地）

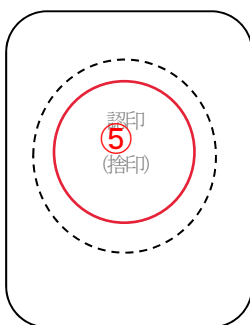
記入不要

転 出 者（氏名）① 海幸カツオ

所有者等との関係 ② 子

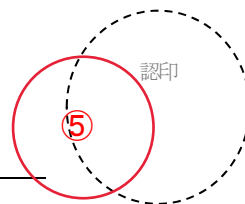
上記の者（転出者）は、私の所有する家屋（または、私が賃借人となっている家屋）に同居中ですが、別紙「申立書（租税特別措置法に定める自己の住宅の供するものである旨）」記載のように、転出者は、今回取得した家屋に転出し、今後居住しないことを証明します。

令和 年 月 日 記入不要



住 所 ③ 愛知県〇市〇町〇〇〇番地

氏 名 ④ 海 幸 波 平



= ご記入部分は、以下の5点です。

氏名

証明者との関係

証明者の住所

証明者の氏名

証明者の認印（実印でも構いません）。

= 捺印書類「5 申立書」の添付書類となります。

登録免許税の軽減の手続き
(住民票の住所移転手続きの前に登記をする場合)

処分方法等に関する必要書類

持参書類「6」の内訳

ご購入者様が新築建物に居住する場合には、〔登記申請の前に新築建物に住民票上の住所があれば〕、当事務所で登録免許税の軽減の手続きをします。

しかしながら、鍵の引渡し前に住民票の移動をすることが売主等の関係で許されないときで、引渡しと同時に抵当権設定が求められる場合は、住民票の変更手続きがおいつきません。こういった状況で「住民票の変更前に登記をする場合」には、「申立書(捺印書類4)」が受理されることにより、軽減が可能となります。

- ・かかる状況では、現住所で一旦登記をすることになります（でも、軽減が可能）。
- ・一旦現住所で登記を行い、〔引っ越しのあと（且）住民票の変更後〕に、新築建物の住所に変更登記（所有権登記名義人住所変更）をすることになります。
- ・軽減の申し立ては、当事務所にて行います。

この場合には、次の書類が必要となりますので説明会の際にご用意してご持参ください。

＝処分方法等に関する必要書類＝
(状況及び処分方法によって内容が異なります)

現在のご自宅の状況	処分方法	処分方法等に関する必要書類
購入者の持家 (自己所有家屋)	売却	売買（賃貸）契約書（写）
	賃貸	また媒介契約書（写）
購入者の借家	退去	賃貸借契約書（写）、社宅証明書等
親族等の所有・賃貸	退去	同居証明書（捺印書類「5」）同封）

以上