

## 登記申請・測量・諸官庁手続の概算費用のご案内

### 花宮総合コンサルティング

司法書士・土地家屋調査士・行政書士などの報酬は、花宮総合コンサルティング報酬基準（基準報酬）（注1）に基づき算定しますが、この基準報酬のほか、登録免許税・官公署の手数料・付随報酬（注2）などを加算したものが登記などの手続費用の総額となります。

以下、モデルケースにより概算費用の見積り額をご提示いたします。

なお、モデルケースのため各々の事案において増減することがありますのでご了承下さい。

（注1）旧愛知県司法書士会報酬額表、旧愛知県土地家屋調査士会報酬額表及び旧愛知県行政書士会報酬基準額に準拠して定めた報酬基準

（注2）登記事項証明書・戸籍謄本・住民票・評価証明書など依頼者の指示により取り寄せた場合や銀行などに出張して不動産の取引に立会う場合に申し受けます。

#### [ 計算例 ]

##### I. 司法書士・土地家屋調査士・行政書士による法律などに関する相談

（1）トラブルの解決方法が判らず、とにかく相談したい場合

##### II. 不動産に関する登記の費用

（1）土地のみを購入する場合 **[計算例1]**

（2）中古の一戸建住宅を購入する場合 **[計算例2]**

（3）中古マンションを購入する場合 **[計算例3]**

（4）売買以外の原因により所有権を移転する場合

（5）一戸建住宅の所有者の住所を変更する場合 **[計算例4]**

（6）住宅ローンで1,000万円を借り入れて一戸建住宅に抵当権を付ける場合 **[計算例5]**

（7）住宅ローンの返済完了により土地・建物に付けた抵当権を抹消する場合 **[計算例6]**

（8）一戸建住宅（木造100㎡以上～200㎡以下）を新築した場合（軽減税率適用） **[計算例7]**

（9）店舗付住宅（木造150㎡以上～300㎡以下）を新築した場合 **[計算例8]**

（10）賃貸マンション（鉄筋コンクリート造300㎡以上～600㎡以下）を新築した場合 **[計算例9]**

### Ⅲ. 会社に関する登記の費用

- (1) 会社を設立する場合 [計算例 10]
- (2) 代表取締役・取締役・監査役を変更する場合 [計算例 11]
- (3) 会社の名称や事業目的を変更する場合 [計算例 12]
- (4) 新株発行などにより資本を増加する場合 [計算例 13]
- (5) 企業再編に伴い会社を合併したり分割したりする場合 [計算例 14]

### Ⅳ. 土地の測量・分筆登記などに関する手続の費用

- (1) 土地を分筆したい場合 [計算例 15]
- (2) 土地を合筆したい場合 [計算例 16]
- (3) 土地の地目を変更したい場合 [計算例 17]
- (4) 土地を売却する時など境界の確定測量が必要な場合 [計算例 18]
- (5) 筆界確定訴訟や所有権確認訴訟において筆界鑑定が必要な場合 [計算例 19]
- (6) 筆界特定申請代理 [計算例 20]

### Ⅴ. 新たに建設業を始める際の許可申請手続の費用 [計算例 21]

### Ⅵ. 農地を宅地に転用したい場合の費用（市街化区域内） [計算例 22]

### Ⅶ. 裁判手続に関する費用

- (1) 支払督促申立手続（催促しても貸したお金が返してもらえない場合） [計算例 23]
- (2) 任意整理・自己破産・個人再生手続（不動産などめぼしい財産が無い場合） [計算例 24]
- (3) 特定調停手続（債権者と個別に交渉して破産を回避したい場合） [計算例 25]
- (4) 少額訴訟（訴額 60 万円以下）手続の代理（1 回の期日で終了したい場合） [計算例 26]
- (5) 通常訴訟（訴額 140 万円以下）手続の代理（徹底的に戦う場合） [計算例 27]

## 1. 司法書士・土地家屋調査士・行政書士による相談

### (1) 電話やメールによる個別相談

(イ) 初回相談 時間にかかわらず 無 料

(ロ) 2回目以降の相談

最初の30分無料 以降1時間ごとに5,250円を加算

### (2) 月を単位とした継続的顧問相談

15,000～25,000円/月

(事務内容により異なります)

## 2. 所有権移転登記手続

### (1) 売買による所有権移転登記

(イ) 土地のみを購入する場合

登記手続費用＝登録免許税(注3)＋基準報酬＋付随報酬

＋手数料(官公署の手数料など)

(注3) 市役所・区役所の発行する土地課税台帳等登載事項証明書

(いわゆる評価証明書)の課税価格×税率

※ 税率 H23.4.1～H24.3.31まで 13/1,000

H24.4.1～H25.3.31まで 15/1,000

※ 銀行などで不動産の取引に立会う場合には、別途、課税価格に応じた立会報酬(通常3万円程度)を申し受けます。

※ 遠方の法務局の場合には別途交通費を申し受ける場合があります。

**[計算例1] 課税価格1,000万円の土地の場合 (H23.7.1売買の場合)**

1,000万円×13/1,000＋基準報酬(22,000～26,000)

＋付随報酬＋手数料(官公署の手数料など)＝154,000～158,000円

(ロ) 中古の一戸建住宅を購入する場合

登記手続費用＝登録免許税(注4)＋基準報酬＋付随報酬

＋手数料(官公署の手数料など)

(注4) 市役所・区役所の発行する土地課税台帳等登載事項証明書および

家屋課税台帳等登載事項証明書(いわゆる評価証明書)の課税価

格×税率(土地: H23.4.1～H24.3.31まで 13/1,000

H24.4.1～H25.3.31まで 15/1,000)

(建物: 20/1,000)

※ 銀行などで不動産の取引に立会う場合には、別途、課税価格に応じた立会報酬(通常3万円程度)を申し受けます。

※ 遠方の法務局の場合には別途交通費を申し受ける場合があります。

**[計算例 2]** 課税価格土地:1,000万円、建物:500万円の場合

(H23. 7. 1 売買の場合)

登録免許税(注5) + 基準報酬(26,000~30,000) + 付随報酬  
+ 手数料(官公署の手数料など) = 260,000~264,000円

(注5) 土地・建物の登録免許税の合計額

以下の条件を満たす場合には、建物について税率が3/1,000になります。(軽減税率適用)

- 【1】 登記簿上の床面積が50㎡以上であって、
- 【2】 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等の堅牢構造の居宅であって新築後25年を経過しないもの、または、
- 【3】 木造等の非堅牢構造の居宅であって新築後20年を経過しないもの
- 【4】 原則として、登記申請までに購入した建物の所在地に住所を移転していること

(ハ) 中古マンション(居室と敷地の共有持分)購入の場合

登記手続費用 = 登録免許税(注6) + 基準報酬 + 付随報酬  
+ 手数料(官公署の手数料など)

(注6) 居室と敷地の共有持分の登録免許税の合計額

※ 銀行などで不動産の取引に立会う場合には、別途、課税価格に応じた立会報酬(通常3万円程度)を申し受けます。

※ 遠方の法務局の場合には別途交通費を申し受ける場合があります。

以下の条件を満たす場合には、建物について税率が3/1,000になります。(軽減税率適用)

- 【1】 登記簿上の床面積が50㎡以上であって、
- 【2】 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等の堅牢構造の居宅であって新築後25年を経過しないもの、または、
- 【3】 木造等の非堅牢構造の居宅であって新築後20年を経過しないもの
- 【4】 原則として、登記申請までに購入した建物の所在地に住所を移転していること

**[計算例 3]** 課税価格を居室:500万円・敷地の共有持分:200万円  
として(軽減税率適用) (H23. 7. 1 売買の場合)

登録免許税(500万円×3/1,000(注7) + 200万円×13/1,000)  
+ 基準報酬(27,000~31,000) + 付随報酬  
+ 手数料(官公署の手数料など) = 70,000~74,000円

(注7) 軽減税率は、居室のみ適用となります。

## (2) 売買以外の原因により所有権を移転する場合

- ※ 代物弁済・現物出資・交換・共有持分放棄・贈与・遺贈などの場合は 20/1,000、相続・遺産分割などの場合は 4/1,000 の税率を各々の不動産の課税価格に乗じたものが登録免許税となります。
- ※ 報酬額などは、各々登記の内容によって異なりますので、個別にお問い合わせ下さい。

## (3) 所有者の住所又は氏名の変更・更正登記の場合

- 登記手続費用＝登録免許税（注8）＋基準報酬＋付随報酬  
＋手数料（官公署の手数料など）
- （注8）不動産の個数1個に付、1,000円
- ※ 遠方の法務局の場合には別途交通費を申し受ける場合があります。

### [計算例4] 一戸建住宅の所有者の住所変更の場合

- 2,000円＋基準報酬（9,000～12,000円）＋付随報酬  
＋手数料（官公署の手数料など）＝15,000円～18,000円

## 3. 担保権の登記

### (1) 抵当権の設定

- 登記手続費用＝登録免許税（注9）＋基準報酬  
＋付随報酬＋手数料（官公署の手数料など）
- （注9）債権額×4/1,000（注10）
- （注10）軽減税率適用の条件を満たす場合は 1/1,000
- ※ 遠方の法務局の場合には別途交通費を申し受ける場合があります。

以下の条件を満たす場合には、税率が 1/1,000 になります。  
（軽減税率適用）

- 【1】登記簿上の床面積が50㎡以上であって、
- 【2】鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等の堅牢構造の居宅であって新築後25年を経過しないもの、または、
- 【3】木造等の非堅牢構造の居宅であって新築後20年を経過しないもの
- 【4】登記申請までに、購入した建物の所在地に住所を移転していること
- 【5】上記【1】～【4】の要件をみたす住宅の取得資金の借入れ、または、居住用の建物を新築する場合の建築資金の借入れのための抵当権設定登記であること

**[計算例5]** 住宅ローンで1,000万円の借り入れをして一戸建住宅に抵当権を付ける場合

$1,000 \text{ 万円} \times \frac{4}{1,000} + \text{基準報酬 (31,000} \sim \text{35,000 円)} + \text{付随報酬} + \text{手数料 (官公署の手数料など)} = \underline{75,000 \text{ 円} \sim 80,000 \text{ 円}}$

## (2) 抵当権の抹消登記

登記手続費用 = 登録免許税 (注11) + 基準報酬  
+ 付随報酬 + 手数料 (官公署の手数料など)

(注11) 不動産の個数1個に付、1,000円

※ 遠方の法務局の場合には別途交通費を申し受ける場合があります。

**[計算例6]** 住宅ローンの返済完了により土地・建物に付けた抵当権を抹消する場合

$2,000 \text{ 円} + \text{基準報酬 (9,000} \sim \text{12,000 円)} + \text{付随報酬} + \text{手数料 (官公署の手数料など)} = \underline{15,000 \text{ 円} \sim 18,000 \text{ 円}}$

## 4. 建物表題・保存登記など

### (1) 建物の新築による表題登記・所有権保存登記

登記手続費用 = 登録免許税 (注12) + 基準報酬 + 付随報酬  
+ 手数料 (官公署の手数料など)

(注12) 所有権保存登記申請時に登録免許税がかかります。

各法務局が建物の種類及び構造ごとに定める新築建物課税標準価格  
基準 (円/㎡) × 建物の延床面積 ×  $\frac{4}{1,000}$

※ 遠方の法務局の場合には別途交通費を申し受ける場合があります。

なお、以下の条件を満たす場合には、税率が  $\frac{1.5}{1,000}$  になります。(軽減税率適用)

- 【1】専ら当該個人の住宅の用に供する建物であって、登記簿上の床面積の合計が50㎡以上のもの
- 【2】耐火建築物又は簡易耐火建築物に該当するマンションなどの各部屋であって、専ら当該個人の住宅の用に供し、登記簿上の床面積の合計が50㎡以上のもの
- 【3】登記申請までに、購入した建物の所在地に住所を移転していること

(イ) **【計算例7】** 専用住宅（木造 100㎡以上～200㎡以下）の場合  
（軽減税率適用）

建物表題登記費用	=	90,000～95,000円（基準報酬）
所有権保存登記費用	=	20,000～25,000円（基準報酬）
登録免許税（保存登記用）	=	9,450～18,900円（軽減税率適用）（注13）
減税証明書取得費用など	=	13,000円（付随報酬）
合計	=	<u>132,450～151,900円</u>

（注13） 名古屋市内を基準としています。

※ 遠方の法務局の場合には別途交通費を申し受ける場合があります。

(ロ) **【計算例8】** 店舗付住宅（木造 150㎡以上～300㎡以下の店舗または事務所と住宅の併用）の場合

建物表題登記費用	=	110,000～120,000円（基準報酬）
所有権保存登記費用	=	25,000～35,000円（基準報酬）
登録免許税（保存登記用）	=	37,800～75,600円（注14）
登記事項証明書など	=	3,000円（付随報酬）
合計	=	<u>175,800～233,600円</u>

（注14） 名古屋市内を基準としています。

※ 遠方の法務局の場合には別途交通費を申し受ける場合があります。

(ハ) **【計算例9】** 賃貸マンション（鉄筋コンクリート造 300㎡以上～600㎡以下）の場合

建物表題登記費用	=	130,000～150,000円（基準報酬）
所有権保存登記費用	=	30,000～40,000円（基準報酬）
登録免許税（保存登記用）	=	120,000～240,000円（注15）
登記事項証明書など	=	3,000円（付随報酬）
合計	=	<u>283,000～433,000円</u>

（注15） 名古屋市内を基準としています。

※ 遠方の法務局の場合には別途交通費を申し受ける場合があります。

(2) **建物の増改築による表題変更登記**

登記手続一式の費用 **10万円～**

※ 構造・床面積、又は建築確認通知書の有無により費用が増減します。

※ 遠方の法務局の場合には別途交通費を申し受ける場合があります。

(3) **建物取り壊しによる滅失登記**

登記手続一式の費用 **4～5万円**

※ 新築建物の表題登記の際に、旧建物の滅失登記申請と同時に行う場合には約3万円となります。

※ 遠方の法務局の場合には別途交通費を申し受ける場合があります。

## 5. 商業・法人に関する登記手続

### (1) 設立登記

株式会社（資本金 1 円～）

登記手続一式の費用 **【計算例 1 0】 30 万円～35 万円**

（登録免許税や公証人手数料などの実費を含みます）

※ 遠方の法務局の場合には別途交通費を申し受ける場合があります。

### (2) 代表取締役・取締役・監査役の変更

登記手続一式の費用 **【計算例 1 1】 5 万円～6 万円**

（議事録の作成費用や登録免許税などの実費を含みます）

※ 遠方の法務局の場合には別途交通費を申し受ける場合があります。

### (3) 会社の名称や事業目的の変更

登記手続一式の費用 **【計算例 1 2】 8 万円～10 万円**

（議事録の作成費用や登録免許税などの実費を含みます）

※ 遠方の法務局の場合には別途交通費を申し受ける場合があります。

### (4) 新株発行などによる資本の増加

登記手続一式の費用 **【計算例 1 3】 個別にお見積もり致します**

### (5) 企業再編に伴う会社の合併、分割などの登記

登記手続一式の費用 **【計算例 1 4】 個別にお見積もり致します**

## 6. 土地の測量・分筆登記などに関する手続

### (1) 土地分筆登記

境界確定測量の費用及び登記手続の費用 **【計算例 1 5】**

**40 万円～50 万円**

※ 分筆登記にあたっては、必ず境界確定測量の結果に基づき登記申請をします。境界確定測量にあたっては、隣地所有者との境界に関する折衝、境界確認書類の調印または越境物の処理など、費用と時間が予想以上にかかる場合があります。

### (2) 土地の合筆登記

登記手続一式の費用 **【計算例 1 6】 4～5 万円**

※ 土地の合筆を行うには、不動産登記法上制限が多い為、個々のケースにつき、事前の検討が必要です。

### (3) 土地地目変更登記

登記手続一式の費用 **[計算例17]** 4～5万円

※ 登記簿上の地目が農地の場合、別途農地転用の手続が必要となります。

### (4) 土地を売却する時などの境界確定測量

測量費用および境界標設置一式の費用 **[計算例18]**  
40万円～50万円

※ 既存の境界標の有無、道路の状況、土地の形状などにより費用が増減する場合があります。

### (5) 筆界確定訴訟や所有権確認訴訟における筆界鑑定

**[計算例19]** 個別にお見積もり致します

### (6) 筆界特定申請代理

**[計算例20]** 個別にお見積もり致します

## 7. 開発行為許可申請手続

書類作成及び提出代行費用 個別にお見積もり致します

※ 申請地域によって個々に、許認可申請手続が異なり、事前協議、制限事項の解除などかなりの期間と費用を要する場合があります。また、道路の寄付など官公署への帰属手続が必要となる場合には、別途分筆測量などの費用がかかります。

## 8. 建設業許可などに関する手続

### (1) 建設業許可申請（個人新規）

書類作成及び提出代行費用 **[計算例21]**  
20万円～35万円（実費別）

※ 申請人の法人・個人の別、知事・大臣許可の別により、費用は異なります。また、あらかじめ申請人において、決算書類などの御準備がいただけない場合には、費用が加算されます。

### (2) 建設業許可申請（更新）

書類作成及び提出代行費用 13万円～20万円（実費別）

※ 申請人の法人・個人の別、知事・大臣許可の別により、費用は異なります。また、あらかじめ申請人において、決算書類などの御準備がいただけない場合には、費用が加算されます。

### (3) 営業年度終了届出

書類作成及び提出代行費用 **4万円～5万円（実費別）**

※ 申請人の法人・個人の別、知事・大臣許可の別により、費用は異なります。また、あらかじめ申請人において、決算書類などの御準備がいただけない場合には、費用が加算されます。

## 9. 農地転用手続（市街化区域内）の代行

手続一式の費用 **[計算例22] 4万円～5万円（実費別）**

※ 転用しようとする農地の現況、市街化区域の内外、隣接地に農地、農業用水路が存在するか否かにより、費用及び期間が大きく変動します。

## 10. 裁判手続

### (1) 支払督促申立手続

書類作成及び提出代行費用 **[計算例23]**  
**3万円～（実費別）**

### (2) 任意整理・自己破産・個人再生手続 **[計算例24]**

当法人では着手金は**無料**！お客様の経済状態に合わせた分割支払いも可能ですので、気軽にご相談下さい。

#### 【任意整理】

基本報酬	債権者1社あたり30,000円 (平成23年9月1日以降、基本報酬を <b>19,800円</b> とさせていただきます。)
過払い金報酬	過払い金回収額の20%
減額報酬	債務減少額の10% (平成21年10月1日以降、減額報酬を <b>無料</b> ！とさせていただきます。)
その他	・債権・債務調査費 債権者3社まで10,000円 4社目以降1社あたり3,000円を加算 ・消費税が、別途かかります。 ・状況により郵送費、交通費などの実費をいただくことがあります。

#### 【自己破産】

基本報酬	債権者10社まで 20万円 債権者11社以上 20万円+1万円(1社あたり)を加算 上限35万円
その他	消費税、実費として裁判所提出用の切手、収入印紙代等が別途かかります。

**【個人再生】**

基本報酬	住宅ローン特則なし
	債権者10社まで 28万円
	債権者11社以上 28万円+1万円(1社あたり)を加算
	上限38万円
	住宅ローン特則あり
	債権者10社まで 33万円
	債権者11社以上 33万円+1万円(1社あたり)を加算
	上限43万円
その他	消費税、実費として裁判所提出用の切手、収入印紙代等が別途かかります。

(3) 特定調停手続(債権者と個別に交渉して破産を回避したい場合)

**[計算例25]** 個別にお見積もり致します

(4) 少額訴訟(訴額60万円以下)手続の代理

**[計算例26]** 個別にお見積もり致します

(5) 通常訴訟(訴額140万円以下)手続の代理

**[計算例27]** 個別にお見積もり致します

## 裁判所への申立て費用にお困りの方へ！ 民事法律扶助をご存じですか？

ご依頼等の手続費用が払える見込みがなく、依頼したくてもできない場合、民事法律扶助の制度をご利用いただけます。

### 民事法律扶助とは

民事法律扶助とは、法テラスが行っている制度で、経済的にお困りの方が、費用負担ができないために相談ができないということのないよう、民事裁判等手続きに関する援助として、無料で法律相談を行い、裁判費用や弁護士・司法書士の費用の立替えを行ってくれるものです。

もちろん、立替えですので後に立替金を返していく必要がありますが、特別な事情を考慮して、月々の返済額を減額したり、支払時期を猶予するなどの対応をしてくれます。

この制度を利用する際には、審査が必要になります。

(審査内容)

#### ①資力に乏しいこと

(所得が基準額より少ない・年金生活者・無職・生活保護を受けている方等)

#### ②勝訴の見込みがないとはいえないこと

(和解、調停成立の見込みがあるとき、弁護士・司法書士等がつくことで紛争の円満解決や、法律上の利益の獲得が期待できるときも含まれます)

#### ③民事法律扶助の趣旨に適すること

(単に報復的感情を満たすだけ・権利濫用的な訴訟などは援助されません)