

法務省民二第 2853 号  
平成 21 年 12 月 1 日

法務局民事行政部長 殿  
地方法務局長 殿

法務省民事局民事第二課長

租税特別措置法第 84 条の 5 の施行に伴う登記の取扱いについて（通知）

所得税法等の一部を改正する法律（平成 21 年法律第 13 号）により改正された租税特別措置法第 84 条の 5 が平成 22 年 1 月 1 日から施行されますが、これに伴う登記の取扱いについて、下記のとおり通知しますので、その旨貴管下登記官に周知願います。

なお、本通知による取扱いは、登記所における審査事務の円滑化を目的とするものであり、この取扱いによらないことを理由として登記の申請を却下することはできませんので、留意願います。

おって、本件については、別添 1 のとおり日本司経書士会連合会及び日本土地家屋調査士会連合会に対し協力を依頼し、別添 2 のとおり回答を得ておりますので、申し添えます。

記

1 建物の表題登記がオンラインにより申請された場合の取扱いについて

(1) 本通知後の取扱いについて

本通知による取扱いを開始した後、建物の表題登記（以下「表題登記」という。）がオンラインにより申請され（不動産登記令（平成 16 年政令第 379 号）附則第 5 条第 1 項の規定により添付情報が書面に記載されているときには当該書面を登記所に提出する方式（以下「特例方式」という。）を含む。以下同じ。）、その登記が完了した場合は、当該建物の所有権の保存の登記（以下「保存登記」という。）の申請がされたときに、当該表題登記がオンラインにより申請されたものであるか否かを容易に確認することができるようにするため、受付帳の備考欄にその旨を記録し、又は当該表題登記の申請情報の写しを作成してファイリングしておくなどの措置を講じるものとする。

なお、後記 2（3）のとおり、当該表題登記の完了後、一定期間は登記情報システムを利用して当該表題登記がオンラインにより申請されたものか否かを確認することができるので、活用されたい。

(2) 表題登記が本通知前にオンラインにより申請され、その登記が完了している事件について

表題登記が、本通知による取扱いを開始する前に、オンラインにより申請され、その登記が完了している事件については、特段の措置を講じることを要しない。

なお、上記（1）の措置を講じておくことができるものについては、同様の措置を講じて差し支えない。

2 保存登記がオンラインにより申請された場合の取扱いについて

申請人又はその代理人が保存登記をオンラインにより申請し、その登録免許税について、租税特別措置法第 84 条の 5 第 1 号の適用を受けようとするときは、不動産登記規則第 189 条第 3 項の規定により、「租税特別措置法第 84 条の 5 第 1 号」を申請情報の内容とす

ることとなる。

そこで、保存登記がオンラインにより申請され、申請情報に租税特別措置法第84条の5第1号が適用されるものである旨が記録されているものについて、この租税特別措置が適用されるものか否かを迅速かつ適正に審査することができるよう、表題登記の受付年月日及び受付番号を申請情報の「その他事項」欄に記録してもらうとともに、その適用があることの疎明情報として、表題登記が完了したときに交付された登記完了証（電子公文書として発行された登記完了証のうち、添付ファイルとして発行されたPDFファイルをいう。以下同じ。）の提供又は登記完了証を出力した書面（以下「出力書面」という。）の提出をってもらうことについて、日本司法書士会連合会及び日本土地家屋調査士会連合会に協力を要請したところであり、これらの情報が提供された場合における登記の取扱いは、次によるものとする。

(1) オンラインによる申請（特例方式による申請を除く。）の場合について

ア 保存登記が、いわゆる完全オンラインの方法により申請された場合は、他の添付情報とともに表題登記の登記完了証が提供されるので、申請情報の「その他事項」欄に記録されている「受付年月日及び受付番号」及び提供された登記完了証並びに当該表題登記の登記記録等を照合し、同一の建物に関するものであるか否かを審査する。

なお、当該登記完了証には、申請人又はその代理人が電子署名を行うことを要しないこととしたので、留意されたい。

イ 照合の結果、申請情報、提供された登記完了証及び登記記録等の内容が符合せず、同一の建物に係るものであることを確認することができないときは、下記（3）と同様の方法により確認するものとする。

ウ 提供された登記完了証は、保存登記の完了後、その申請情報を印刷した書面と共に保管するものとする（平成17年2月25日付け法務省民二第457号民事局長通達「不動産登記法の施行に伴う登記事務の取扱いについて」第2の9（2））。

(2) 特例方式による申請の場合について

ア 保存登記が特例方式により申請された場合は、原則として上記（1）と同様の取扱いとするが、表題登記の登記完了証については、この取扱いによらず、出力書面を他の添付書面とともに、登記所に持参又は送付する方法により提出してもらう方法でも構わないこととしたので、留意されたい。

なお、この場合において、出力書面には、「原本に相違ない旨」等の記載を要しないこととしたが、特例方式の場合に提出される不動産登記規則附則第21条第3項の規定により添付する同規則別記第13号様式の書面中、「書面により提出した添付情報の表示」欄には、「登記完了証」と記載してもらうこととしたので、その記載の有無を確認すること。

イ 申請情報、提出された出力書面及び登記記録等の内容が符合せず、同一の建物に係るものであることを確認することができないときは、下記（3）と同様の方法により確認するものとする。

ウ 提出された出力書面は、保存登記の完了後、その申請情報を印刷した書面と共に保管するものとする（前掲平成17年通達）。

(3) 申請情報に租税特別措置法第84条の5第1号が適用されるものである旨並びに表題登記の受付年月日及び受付番号の情報が記録されているものの、表題登記の登記完了証の提供又は出力書面の提出がない場合について

オンラインによる保存登記の申請について、申請情報の「登録免許税」欄に「租税特別措置法第84条の5第1号」と記録され、かつ、申請情報の「その他事項」欄に表題登記の受付年月日及び受付番号が記録されているものの、表題登記の登記完了証の提供又は出力書面の提出がない場合については、当該受付年月日及び受付番号の情報に基づき、前記1により受付帳に講じた措置又は表題登記の申請情報を確認して表題登記がオ

オンラインにより申請されたものか否かを審査する。

また、表題登記がオンラインにより申請されたものか否かは、申請人又はその代理人が表題登記が完了したときに交付される登記完了証をダウンロードした後32日間は、登記情報システムの事件検索機能を利用して申請情報が電磁的記録で送信されたものであることを調査することにより確認することができるので、この方法を利用されたい。

- (4) 申請情報に租税特別措置法第84条の5第1号が適用されるものである旨が記録されているものの、表題登記の受付年月日及び受付番号の情報が提供されておらず、表題登記の登記完了証の提供又は出力書面の提出がない場合において

オンラインによる保存登記の申請について、申請情報の「登録免許税」欄に「租税特別措置法第84条の5第1号」と記録されているものの、表題登記の受付年月日及び受付番号の情報が提供されておらず、表題登記の登記完了証の提供又は出力書面の提出もない場合については、当該建物の表題部に記録されている「登記の日付」等を手懸かりとして、表題登記の受付年月日及び受付番号を調査した上で、当該表題登記の申請情報を確認して表題登記がオンラインにより申請されたものか否かを審査する。

### 3 既登記の表題登記がオンラインにより申請されたものか否かの問い合わせがあった場合の対応について

保存登記の申請のため、あらかじめ申請人又はその代理人（司法書士等）から当該表題登記がオンラインにより申請されたものか否かについて問い合わせがあった場合は、次のとおり対応するものとする。

- (1) 表題登記の申請の代理人が判明している場合

保存登記の申請人又はその代理人（司法書士等）から表題登記の申請の代理人（土地家屋調査士等）に対し、申請の方法等を直接確認し、表題登記の登記完了証並びに受付年月日及び受付番号の情報の提供を受けるよう、当該保存登記の申請人又はその代理人（司法書士等）に依頼するものとする。

- (2) 表題登記の申請の代理人が不明な場合

保存登記の申請人が表題登記の登記完了証その他の資料を所持しておらず、表題登記の申請の代理人（土地家屋調査士等）が不明であるなどのやむを得ない事情がある場合は、保存登記の申請をする前に、その具体的な取扱いについて、あらかじめ申請人又はその代理人（司法書士等）と協議するものとする。

なお、司法書士からの当該協議に係る具体的な取扱方法については、あらかじめ法務局又は地方法務局と司法書士会との間で協議するものとする。

### 4 開始時期について

上記1の取扱いについては、本通知の到達後、速やかに開始するものとし、上記2及び3の取扱いについては、平成22年1月4日（月）から開始するものとする。