

法務局民事行政部首席登記官 殿
地方法務局首席登記官 殿

法務省民事局民事第二課 岩崎補佐官

租税特別措置法第84条の5の施行に伴う登記の取扱いの留意点等について

標記取扱いについては、本日付け法務省民二第2853号をもって民事第二課長通知（以下「本通知」という。）が発出されたところですが、その取扱いに係る留意点等は、下記のとおりですので、貴管下職員あて周知方よろしく申し上げます。

記

本通知は、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、同条第1号が適用される前提条件が、表題登記がオンライン申請により行われたものに限られることを踏まえ、建物の表題登記がオンラインにより申請された場合及び当該建物の所有権の保存の登記がオンラインで申請されたときのそれぞれの取扱いについて定めたものである。

また、本通知のうち、司法書士及び土地家屋調査士等に協力していただく法令に規定がされていない取扱いについては、この取扱いによらないことをもって申請の却下等を行うことはできない旨、留意されたい。

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（通知1）

（1）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た場合（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。）において、その表題登記が完了したときは、当該建物の所有権の保存の登記（以下「保存登記」という。）の申請の審査において、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な措置を講じておくこととされ、その方法として受付帳の備考欄にその旨を記録する方法、当該表題登記の申請情報の写しをファイリングしておく方法が例示された。

しかし、例示された方法は、飽くまでも代表的な措置の例を示したものであり、法務局又は地方法務局において、最も効率的と考えられる措置を講じて差し支えない。

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、この機能についても活用することとされた。

（2）表題登記が本通知による取扱いを開始する以前に、オンラインにより申請され、既にその登記が完了しているものについては、特段の措置を講じることを要しないとされたが、保存登記がオンラインにより申請された場合に、適正かつ迅速な審査を行うためには通知1（1）のような措置を講じておくことが望ましいと考えられるところ、そのような措置を講じることができないものについては、その措置を講じて差し支えないこととされた。

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（通知2）

保存登記がオンラインにより申請された場合において、当該申請が租税特別措置法第84条の5第1号に該当するものであるときは、不動産登記規則第189条第3項の規定により、その情報を提供する必要があることを明らかにしている。

一方、一般的な租税特別措置を受ける場合は、その条件を満たすものであることを証する情報の提供を求める規定があるが、表題登記がオンラインにより申請されたことの調査は登記所に備え付けられている情報のみによっても確認することができることから、租税特別措置法第84条の5についてはそのような規定がない。登記の申請を迅速に処理するためには、その調査を容易にしておくことが望ましい。そこで、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対して要請し、本通知にその旨及びこれが提供された場合の登記の取扱いを定めている。

- (1) 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において、他の申請情報とともに、当該保存登記が租税特別措置法第84条の5第1号の規定に該当するものであることの疎明情報として、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。）が提供されたときは、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、登記完了証及び登記記録等から、同一の建物に関するものか否かを審査することとされた。

なお、当該登記完了証については、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された。

また、これらの情報等を照合した結果、同一の建物に関するものであることを確認することができない場合は、前記1の方法によりあらかじめ受付帳に講じておいた措置又は表題登記の申請情報から、同一の建物に関するものか否かを調査することとされた。

さらに、提供された登記完了証を印刷した書面については、保存登記の完了後、申請情報を印刷した書面と共に適宜のつづり込み帳又は申請書類つづり込み帳につづり込んで保管することとされた。

- (2) 保存登記が特例方式により申請された場合、原則として完全オンラインの方法と同様に取り扱うこととされた。

また、表題登記の登記完了証については、登記完了証を出力した書面（以下「出力書面」という。）を他の添付情報とともにいわゆる別送方式により登記所へ提出しても差し支えないこととされた。この場合、出力書面には「原本に相違ない旨」等を記載する必要はないが、特例方式の場合に別送された添付情報の種類等を確認するために提出される不動産登記規則別記第13号様式の書面に「登記完了証」と記載してもらうこととした。

なお、審査方法及び提出された登記完了証の保管方法等については、完全オンラインの方法の場合と同様である。

- (3) オンラインによる保存登記の申請について、申請情報に当該保存登記が租税特別措置法第84条の5第1号が適用されるものである旨が記録され、「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、登記完了証の情報が提供されていないときは、表題登記の受付年月日及び受付番号に基づき、前記1により受付帳に講じておいた措置又は当該表題登記の申請情報を確認し、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ことを確認することとされた。この場合、その確認結果をどのように記録しておくかについては具体的な方法が示されていないが、出力した保存登記の電子申請管理用紙又は申請情報を印刷した書面の適宜の場所に「表題登記の申請情報により確認した」等の振り合いのメモを残すなど、その旨を確認したことを明らかにしておくことで足りるものと考えられる。

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、登記情報システムから「事件検索」の機能により確認することができるので、その旨が

明らかにされた。

なお、その具体的な換作方法については、「事件検索機能（新システム換作手引書 240 ページ、旧システム操作手引書 127 ページ）」を参照されたい。

- (4) オンラインによる保存登記の申請について、申請情報に当該保存登記が租税特別措置法第 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「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おらず、登記完了証の情報も提供されていないときは、当該表題登記の登記記録の「登記の日付」等の情報を手懸かりとして、表題登記の受付年月日及び受付番号を調査した上で、前記 1 により受付帳に講じておいた措置又は当該表題登記の申請情報を確認し、当該表題登記がオンラインによりされたものであることを確認することとされた。

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（通知 3）

申請人又はその代理人が保存登記の申請をするに当たり、表題登記がオンラインにより申請されたものか否かが判明しないときは、登記所にその内容を照会することが考えられるところ、その対応方法について、定められている。

すなわち、表題登記の申請の代理人（土地家屋調査士等）が判明している場合は、申請人又は代理人が同人に直接連絡して、表題登記の受付年月日及び受付番号を確認し、可能な限り登記完了証の提供を求めることとし、表題登記の代理人が不明であるなど、申請人又は代理人において表題登記の受付年月日及び受付番号等を調査することができない場合は、個々の事案に応じて登記官と具体的な方策をあらかじめ協議しておくこととされた。

また、このような協議を円滑に行うために、本通知が発出された後速やかに法務局又は地方法務局と司法書士会との間で協議を始めるよう配意されたい。

4 開始時期の連絡（通知 4）

本通知に関し、改正された租税特別措置法第 84 条の 5 が施行される前に法務局及び地方法務局において実施しておくべき作業等については、速やかに開始するとともに、登記手続については、あらかじめ司法書士会及び土地家屋調査士会へ連絡し、確認するなど、適正・円滑に運用されるよう特に配意されたい。