

法務省民二第890号

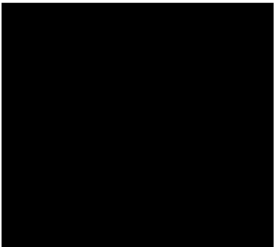
平成22年4月1日

法 務 局 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83条の2の規定に基づく登録免許税の軽減に係る証明書の様式について（依命通知）

標記について、金融庁監督局長から民事局長あて別紙甲号のとおり照会があり、別紙乙号のとおり回答がされましたので、この旨貴管下登記官に周知方お取り計らい願います。



金 監 第 8 7 9 号

平成 22 年 3 月 29 日

法務省民事局長 原 優 殿

金融庁監督局長 畑中 龍太郎

租税特別措置法第83条の2の規定に基づく登録免許税の軽減に係る証明書の
様式について (照会)

所得税法等の一部を改正する法律等の施行に伴い、租税特別措置法第83条の2の適用を受けるために必要な租税特別措置法施行規則第31条の5の規定に基づき財務局長等が発行する証明書の様式を別添のとおりとすることを予定していますが、登記手続上これで差し支えないか照会します。

なお、差し支えない場合には、その旨貴管下法務局及び地方法務局に対し、周知方をお取り計らい願います。

証 明 申 請 書

平成 年 月 日

財務(支)局長 殿

申請者 本店
商号(会社名)
取締役(氏名) 印

申請者が_____と 年 月 日をもって売買契約を締結した別紙記載の不動産に関する所有権の移転の登記につき、租税特別措置法第83条の2第1項の規定の適用を受けたいので、租税特別措置法施行規則第31条の5第1項に規定する事項を証する書類の交付を申請します。

添付書類：不動産売買契約書(写)等、申請者による当該登記に係る不動産の所有権の取得日を確認することができるもの

：租税特別措置法第83条の2第1項第2号の要件を満たすことを証する書面

：別紙記載の不動産の建物の種類欄に倉庫と記載のある場合は、倉庫以外の床面積の割合を証する書面(別紙様式6の2により作成されたものに限る。)

証 明 書

1. 申請者は、租税特別措置法(以下「法」という。)第83条の2第1項第1号に掲げる要件を満たしている特定目的会社である。
2. 申請者による_____からの別紙記載の不動産の取得は、法第83条の2第1項に規定する資産の流動化に関する法律第2条第4項に規定する資産流動化計画に基づくものであり、取得する当該不動産は、法第83条の2第1項第1号ハに規定する特定不動産に該当し、以下のとおり同項第2号に掲げる要件を満たしている。

(1) 同号イに該当する場合	100分の
(2) 同号ロに該当する場合	100分の
(当該不動産取得前	100分の)
3. 申請者の上記2.に係る特定不動産の取得日は平成 年 月 日であり、この証明書により法第83条の2第1項の規定の適用を受けることができる期限は平成 年 月 日である。
4. 別紙記載の建物における倉庫以外の部分が占める床面積の割合は、 分のである。(別紙記載の不動産の建物の種類欄に倉庫と記載のある場合に限り記載するものとし、倉庫と記載のない場合にあっては、4を記載しないものとする)

る。)

以上のとおり証明する。

平成 年 月 日

財務(支)局長 ○○ ○○ 印

(別紙)

[不動産の表示]

土地の所在	地番	地目	地積
			m ²

建物の所在	家屋番号	種類	構造	床面積
				m ²

(注) 表示内容については、いずれも登記記録に記録されている事項に合わせて記載する。

年 月 日

財務(支)局長 殿

面積表

下記の不動産の表示欄に記載の建物について、現地調査の結果、種類ごとの床面積は、以下のとおりであることを証明します。

記

○不動産の表示

建物の所在	家屋番号	種類	構造	床面積
				m ²

(注) 表示の内容については、いずれも登記記録に記載されている事項に合わせて記載する。

○種類ごとの床面積

	種類		計
	倉庫	倉庫以外	
合計	m ² …①	m ²	m ²

○床面積の割合

(固定資産評価額がある場合)

固定資産評価証明書に記載の家屋の床面積 : m²…②

(固定資産評価額がない場合)

建物登記記録の床面積の合計 : m²…②'

当該建物における倉庫の部分が占める床面積の割合 (=①/②[②'] =③) : /

当該建物における倉庫以外の部分が占める床面積の割合 (=1-③) : /

以上

行政書士の登録番号:

住所:

電話番号:

氏名:

印

証 明 申 請 書

平成 年 月 日

財務(支)局長 殿

申請者 本店
商号(会社名)
取締役(氏名) 印

申請者が_____と 年 月 日をもって売買契約を締結した
指名金銭債権に伴う別紙記載の不動産の質権又は抵当権の移転の登記につき、租税
特別措置法第83条の2第1項の規定の適用を受けたいので、租税特別措置法施行規
則第31条の5第1項に規定する事項を証する書類の交付を申請します。

添付書類：債権譲渡契約書(写)等、申請者による当該登記に係る指名金銭債権
の取得日を確認することができるもの

証 明 書

1. 申請者は、租税特別措置法(以下「法」という。)第83条の2第1項第1号
に掲げる要件を満たしている特定目的会社である。
2. 申請者による_____からの別紙記載の不動産の質権又は抵当権が設定さ
れた指名金銭債権の取得は、法第83条の2第1項に規定する資産の流動化に関
する法律第2条第4項に規定する資産流動化計画に基づくものであり、取得す
る当該指名金銭債権は、法第83条の2第1項に掲げる要件を満たす指名金銭債
権に該当する。
3. 申請者の上記2.に係る指名金銭債権の取得日は平成 年 月 日
であり、この証明書により法第83条の2第1項の規定の適用を受けることが
できる期限は平成 年 月 日である。
4. 法第83条の2第1項第1号ハに規定する特定不動産の割合は100分の である。

以上のとおり証明する。

平成 年 月 日

財務(支)局長 ○○ ○○ 印

(別紙)

[質権又は抵当権の表示]

- | | | |
|----|--------------|--------------------------|
| 1. | 設定されている権利の種類 | 〇〇権 |
| 2. | 受付年月日 | (元号)〇年〇月〇日 |
| 3. | 受付番号 | 第〇号 |
| 4. | 債権額又は極度額 | 金 〇〇 円 |
| 5. | 順位番号 | 〇 番 |
| 6. | 質権者又は抵当権者 | 住所又は主たる事務所
氏名又は名称又は商号 |

[不動産の表示]

土地の所在	地番	地目	地積
			m ²

建物の所在	家屋番号	種類	構造	床面積
				m ²

(注) 表示内容については、いずれも登記記録に記録されている事項に合わせて記載する。

証 明 申 請 書

年 月 日

金融庁長官 殿

申請者 所在地
商 号 (会社名)
取締役 (氏 名) 印

申請者が_____と 年 月 日をもって売買契約を締結した別紙記載の不動産に関する所有権の移転の登記につき、租税特別措置法第83条の2第2項の規定の適用を受けたいので、租税特別措置法施行規則第31条の5第2項に規定する事項を証する書類の交付を申請します。

添付書類：投資信託約款 (写)

- ：不動産売買契約書 (写) 等 (当該不動産の所有権の取得日を確認できるもの)
- ：別紙記載の不動産の建物の種類欄に倉庫と記載のある場合は、倉庫以外の床面積を証する書面 (別紙様式VI-13の2により作成されたものに限る。)
- ：資金の借入れがある場合は、借入先の残高を証する書面
- ：運用報告書 (直近期)
- ：租税特別措置法第83条の2第2項第2号ロに該当する場合は、直近期の運用報告書 (又は直近の証明書) 及びその他の資産の価格の状況 (別紙様式VI-14により作成のうえ添付すること。)

証 明 書

1. 申請者の別紙記載の不動産の取得は、租税特別措置法 (以下「法」という。) 第83条の2第2項第1号イ及びハに掲げる要件を満たす投資信託を引き受けたことによるものである。
 なお、当該投資信託は、同項第1号ロに規定する投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項に規定する委託者指図型投資信託である。(当該投資信託が委託者非指図型投資信託である場合にあっては、「なお、当該投資信託は、投資信託及び投資法人に関する法律第2条第2項に規定する委託者非指図型投資信託である。」と記載するものとする。)
2. 当該不動産の取得は、法第83条の2第2項に規定する投資信託約款に従ったものであり、同項第2号に規定する特定不動産の割合は、以下のとおりである。

(1) 同号イに該当する割合	100分の
(2) 同号ロに該当する割合	100分の
当該不動産取得前の割合	100分の
3. 申請者の上記2. にかかる特定不動産の取得日は平成 年 月 日であり、この証明書により法第83条の2第2項の規定の適用を受けることができる期限は平成 年 月 日である。
4. 別紙記載の建物における倉庫以外の部分が占める床面積の割合は、 分の である。(別紙記載の不動産の建物の種類欄に倉庫と記載のある場合に限り記載するものとし、倉庫と記載のない場合にあっては、4を記載しないものとする。)

以上のとおり証明する。

年 月 日

金融庁長官 ○○ ○○ 印

(別紙)

[不動産の表示]

土地の所在地	地番	地目	積
			m ²

建物の所在地	家屋番号	種類	構造	床面積
				m ²

(注) 表示内容については、いずれも登記記録に記録されている事項に合わせて記載する。

年 月 日

金融庁長官 (又は〇〇財務 (支) 局長) 殿

面積表

下記の不動産の表示欄に記載の建物について、現地調査の結果、種類ごとの床面積は、以下のとおりであることを証明します。

記

○不動産の表示

建物の所在	家屋番号	種類	構造	床面積
				m ²

(注) 表示の内容については、いずれも登記記録に記載されている事項に合わせて記載する。

○種類ごとの床面積

	種類		計
	倉庫	倉庫以外	
合計	m ² …①	m ²	m ²

○床面積の割合

(固定資産評価額がある場合)

固定資産評価証明書に記載の家屋の床面積 : m²…②

(固定資産評価額がない場合)

建物登記記録の床面積の合計 : m²…②'

当該建物における倉庫の部分が占める床面積の割合 (=①/②[②'])=③) : /

当該建物における倉庫以外の部分が占める床面積の割合 (= 1 - ③) : /

以上

行政書士の登録番号 :

住所 :

電話番号 :

氏名 :

印

証 明 申 請 書

年 月 日

〇〇財務(支)局長 殿

申請者 住 所
商 号 (投資法人名)
執行役員 (氏 名) 印

申請者が_____と 年 月 日をもって売買契約を締結した別紙記載の不動産に関する所有権の移転の登記につき、租税特別措置法第83条の2第3項の規定の適用を受けたいので、租税特別措置法施行規則第31条の5第3項に規定する事項を証する書類の交付を申請します。

添付書類：投資法人規約(写)

- ：不動産売買契約書(写)等(当該不動産の所有権の取得日を確認できるもの)
- ：別紙記載の不動産の建物の種類欄に倉庫と記載のある場合は、倉庫以外の床面積を証する書面(別紙様式VI-13の2により作成されたものに限る。)
- ：資金の借入れがある場合は、借入先の残高を証する書面
- ：資産運用報告書(直近期)
- ：租税特別措置法第83条の2第3項第2号ロに該当する場合は、直近期の運用報告書(又は直近の証明書)及びその他の資産の価格の状況(別紙様式VI-14により作成のうえ添付すること。)

証 明 書

1. 申請者は、租税特別措置法(以下「法」という。)第83条の2第3項第1号イ、ロ及びニに掲げる要件を満たす投資法人である。
2. 申請者の別紙記載の不動産の取得は、法第83条の2第3項に規定する投資法人規約に従ったものであり、同項第2号に規定する特定不動産の割合は、以下のとおりである。

(1) 同号イに該当する割合	100分の
(2) 同号ロに該当する割合	100分の
当該不動産取得前の割合	100分の
3. 申請者の上記2.にかかると特定不動産の取得日は平成 年 月 日であり、この証明書により法第83条の2第3項の規定の適用を受けることができる期限は平成 年 月 日である。
4. 別紙記載の建物における倉庫以外の部分が占める床面積の割合は、 分の である。(別紙記載の不動産の建物の種類欄に倉庫と記載のある場合に限り記載するものとし、倉庫と記載のない場合にあつては、4を記載しないものとする。)

以上のとおり証明する。

年 月 日

〇〇財務(支)局長 〇〇 〇〇 印

(別紙)

[不動産の表示]

土地の所在	地番	地目	積
			m ²

建物の所在	家屋番号	種類	構造	床面積
				m ²

(注) 表示内容については、いずれも登記記録に記載されている事項に合わせて記載する。

法務省民二第889号

平成22年4月1日

金融庁監督局長 畑 中 龍太郎 殿

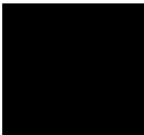
法務省民事局長 原

優

租税特別措置法第83条の2の規定に基づく登録免許税の軽減に係る証明書の様式について（回答）

本年3月29日付け金監第879号をもって照会のありました標記の件については、貴見のとおり取り扱われて差し支えありません。

なお、この旨法務局長及び地方法務局長に通知しましたので、申し添えます。



法務省民二第908号

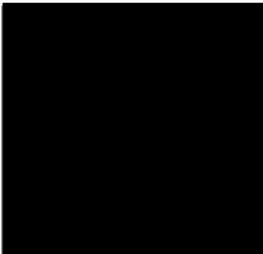
平成22年4月2日

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

「相続分の売買」を登記原因とする土地の所有権の移転の登記に係る登録免許税の租税特別措置法第72条の適用の可否について（通知）

標記について、別紙甲号のとおり当職から国税庁課税部審理室長あて照会したところ、別紙乙号のとおり回答がありましたので、その旨貴管下登記官に周知方お取り計らい願います。



法務省民二第805号

平成22年3月29日

国税庁課税部審理室長 山川博樹 殿

法務省民事局民事第二課長 小野 瀬

「相続分の売買」を登記原因とする土地の所有権の移転の登記に係る登録免許税の租税特別措置法第72条の適用の可否について（照会）

1 照会の趣旨

民法第905条第1項は、「共同相続人の一人が遺産の分割前にその相続分を第三者に譲り渡したときは（後略）」と規定し、遺産分割前までは相続分の第三者への譲渡が認められています。また、相続人がその相続分を第三者に譲渡したときは、当該第三者は当該相続人が有していた相続分すなわち包括的な相続財産全体に対する持分あるいは法律的な地位を取得すると解されています。

そのため、相続分の譲渡により相続人の法律的な地位を取得した第三者は、相続財産の管理はもちろん遺産分割の手続にも参加できることとなります。

そして、登記手続においても、これを前提として、相続財産である不動産について、法定相続分による相続人への所有権の移転の登記（以下「共同相続の登記」という。）がされている場合において、遺産分割前に相続人から第三者への相続分の譲渡があったときは、「相続分の売買」又は「相続分の贈与」を登記原因として、相続分を譲渡した相続人から第三者への当該相続人の持分全部移転の登記をすることができることとしています。

そこで、このように相続財産に土地が含まれており、遺産分割前に相続人から共同相続人以外の第三者への相続分の譲渡（売買）があった場合に、当該土地について「相続分の売買」を登記原因として、相続人から当該第三者への当該相続人の持分全部移転の登記の申請をする際の登録免許税について、租税特別措置法（以下「措置法」という。）第72条《土地の売買によ

る所有権の移転登記等の税率の軽減》の適用がないと解してよろしいか照会いたします。

2 照会に係る取引の概要


相続財産である不動産について共同相続の登記がされている場合において、共同相続人の一人が遺産分割前に、自己の相続分を第三者に譲渡（売買）したときは、当該相続人を登記義務者とし、第三者を登記権利者として、その相続人の持分の全部について、「相続分の売買」を登記原因とする持分全部移転の登記をすることとなります。

なお、登記実務においては、共同相続の登記をする前に共同相続人の一人が遺産分割により当該不動産を取得したときは、共同相続の登記をすることなく遺産分割により当該不動産を被相続人から取得した当該相続人へ相続を登記原因とする所有権の移転の登記を認めていることとの比較などから、相続分の譲渡を受けた者が共同相続人の一人であり、かつ、当該相続人が遺産分割により当該不動産を取得した場合は、便宜、共同相続の登記を省略して、被相続人から相続分の譲渡を受けた当該相続人へ相続を登記原因とする所有権の移転の登記をすることを認めています。ただし、相続分の譲渡を受けた者が共同相続人以外の第三者である場合は、このような便宜的な取扱いは認められておらず、必ず、原則のとおりといった共同相続の登記を経た後に相続分の売買等を登記原因とする持分全部移転の登記をしなければなりません。

3 照会者の求める見解となることの理由

- (1) 不動産取引により「売買」を登記原因とする土地の所有権の移転の登記に係る登録免許税の税率は、原則として1,000分の20ですが（登録免許税法第9条、別表第一の一（二）ハ）、措置法第72条の規定により軽減税率（平成23年3月31日までに登記を受ける場合は、1,000分の10等）の適用を受けることができます。
- (2) 措置法第72条の制定趣旨は、土地取引の活性化等を目的として登録免許税の軽減をするものであり、同条の対象となる「土地の売買」とは、土地そのものを売買の目的とする場合に限られるべきものであると考えられます。

しかし、相続分の譲渡とは、包括的な相続財産全体に対する持分又は法的な地位の譲渡であり、その相続財産に土地が含まれている場合であっても、それは飽くまでも相続分を譲渡（売買）したのであり、土地そのも



のを売買したものではないと考えられます。

したがって、遺産分割前の相続人から共同相続人以外の第三者への相続分の譲渡（売買）について、「相続分の売買」を登記原因として土地の所有権の移転の登記をする場合であっても、当該登記に係る登録免許税について措置法第72条の適用はないものと考えます。

課 審 6 - 5
課 資 3 - 1
平成 22 年 3 月 31 日

法務省民事局民事第二課長
小野瀬 厚 殿

国税庁課税部審理室長

山川 博樹

「相続分の売買」を登記原因とする土地の所有権の移転の登記に係る
登録免許税の租税特別措置法第 72 条の適用の可否について
(平成 22 年 3 月 29 日付法務省民二第 805 号照会に対する回答)

標題のことについては、御照会に係る事実関係を前提とする限り、貴見のとおりで
差し支えありません。

ただし、次のことを申し添えます。

- (1) この文書回答は、御照会に係る事実関係を前提とした一般的な回答ですので、個々の納税者が行う具体的な取引等に適用する場合においては、この回答内容と異なる課税関係が生ずることがあります。
- (2) この回答内容は国税庁としての見解であり、個々の納税者の申告内容等を拘束するものではありません。