日 調 連 発 第 ３ ２ 号
令 和 ６ 年 ４ 月 ２ ４ 日

各土地家屋調査士会長　殿

日本土地家屋調査士会連合会長

住宅用家屋の所有権の保存登記等の登録免許税の税率の軽減措置に係る宅地建物取引業者の事務について（参考送付）

標記について、法務省民事局民事第二課不動産登記第一係から、別添のとおり情報提供がありましたので、参考までに送付します。

事　　務　　連　　絡
令和６年４月１８日

日本土地家屋調査士会連合会　御中

法務省民事局民事第二課不動産登記第一係

住宅用家屋の所有権の保存登記等の登録免許税の税率の軽減措置に係る宅地建物取引業者の事務について（参考送付）

標記について、別紙のとおり国土交通省住宅局長から送付がありましたので、参考送付します。

国住経法第 51 号
令和６年４月１日

業界団体の長　殿

国土交通省住宅局長
（ 公 印 省 略 ）

住宅用家屋の所有権の保存登記等の登録免許税の税率の軽減措置に係る
宅地建物取引業者の事務について（依頼）

租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）第 72 条の２等において住宅用家屋の所有権の保存登記等の登録免許税の税率の軽減措置が講じられており、本特例措置により、住宅取得の際の負担が軽減されるとともに、良質な住宅ストックの形成及びその流通の促進が図られているところです。また、その適用にあたっては、住宅用家屋に係る市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）の証明を受けることが必要であり、その証明事務等について、国土交通省住宅局長通知（昭和 59 年建設省住民発第 32 号）及び国土交通省住宅局長通知（昭和 63 年建設省住民発第 58 号）により定めているところです。

今般、「令和５年の地方からの提案等に関する対応方針」（令和５年 12 月 22 日閣議決定）（以下「対応方針」という。）において「施行令 41 条及び 42 条１項に規定する要件の審査に係る市区町村の事務負担を軽減するため、宅地建物取引業者が発行する確認書を活用できることとし、その旨を地方公共団体及び宅地建物取引業の業界団体に令和６年中に通知する」とされたことを受け、本特例措置がより一層円滑に運用されるよう、国土交通省住宅局長通知（昭和 59 年建設省住民発第 32 号）及び国土交通省住宅局長通知（昭和 63 年建設省住民発第 58 号）について、本特例措置を受けようとする個人が住宅の用に供することの確認の具体的方法につき、従来の申立書等の確認に代えて、宅地建物取引業者が、買主である当該個人の依頼を受けて当該家屋の取得に係る取引の代理又は媒介をした場合には、当該宅地建物取引業者が発行する確認書（別添「入居見込み確認書様式例」。以下「確認書」という。）の確認でも足りることとする等の改正を行ったところです。

本通知は、本特例措置の運用に関し、下記のとおり宅地建物取引業者において確認書を発行する際の事務について示すものであり、令和６年７月１日から適用しますので、貴団体傘下の宅地建物取引業者に対する周知方宜しくお願いいたします。

記

一　本特例措置の概要

本特例措置は、個人が一定の要件を満たす住宅用家屋の取得をし、当該個人の居住の用に供した場合に、この住宅用家屋の取得後１年以内に登記を受けるものに限り、住宅用家屋に係る所有権保存登記、所有権移転登記又は抵当権設定登記における登録免許税の税率を軽減するものです。

二　本特例措置の適用対象となる住宅用家屋

本特例措置の適用を受けるためには、登記の申請書に当該住宅用家屋の所在地の市町村長が発行する住宅用家屋証明書の添付を要するものとされていますが、特例措置適用のための要件の１つである「当該家屋が専ら当該個人の住宅の用に供されること」の確認については、国土交通省住宅局長通知（昭和 59 年建設省住民発第 32 号）において、当該個人が既に当該家屋の所在地への住民票の転入手続を済ませている場合にあっては住民基本台帳又は住民票の写しにより確認することとされており、住宅用家屋証明書発行申請手続までに住民票の転入手続が済んでいない場合にあっては当該個人の申立書等により確認することとされています。

また、国土交通省住宅局長通知（昭和 63 年建設省住民発第 58 号）では、市町村（特別区を含む。以下同じ。）における、本特例措置を受けようとする個人が当該住宅用家屋を自己の住宅の用に供することの具体的な確認方法について、住宅用家屋証明書発行申請手続までに当該個人の住民票の転入手続が済んでいない場合、申立書とともに現住家屋の処分方法等を確認するために種々の書類を提出させるものとされています。

三　市町村が行う住宅用家屋証明書の発行手続に係る必要申請書類の変更について

対応方針を受けて、国土交通省住宅局長通知（昭和 59 年建設省住民発第 32 号）及び国土交通省住宅局長通知（昭和 63 年建設省住民発第 58 号）を改正し、本特例措置を受けようとする個人が当該住宅用家屋を自己の住宅の用に供することの具体的な確認方法について、宅地建物取引業者が、買主である当該個人の依頼を受けて当該家屋の取得に係る取引の代理又は媒介をした場合は、従来の申立書等に代えて、当該宅地建物取引業者が発行する確認書の確認によることも可とすることとされました。

四　宅地建物取引業者において確認書を発行する際の事務手続について

（一）　本特例措置の適用を受けようとする個人は、市町村において上記二の住宅用家屋証明書を取得し、法務局における家屋の所有権移転登記等の際に同証明書を添付する必要があります。住宅用家屋証明書の発行を受けるためには、当該個人は市町村に対して住宅用家屋証明書発行の申請を行う必要がありますが、申請までに当該個人の住民票の転入手続が済んでいない場合において、従来の申立書等に代えて、当該個人が自己の住宅の用に供することを証する確認書を宅地建物取引業者が発行する場合、以下の手順で事務を行っていただくようお願いいたします。

（１）　買主の仲介を行う住宅用家屋について、宅地建物取引業者自ら又は登記申請業務を受託する司法書士を通じて買主に対して、本特例措置の利用意向を確認するとともに、住民票の転入手続が住宅用家屋証明発行申請手続の前後どちらになるかにつ

いて、その見込みを確認する。

（２）　買主から宅地建物取引業者に対して直接又は登記申請業務を受託する司法書士を通じて本特例措置の利用意向が示され、かつ当該買主である個人の住民票の転入手続が住宅用家屋証明書発行申請手続の後になる場合又は後になると見込まれる場合、売買契約時又は契約後速やかに、買主に対し、現在の家屋（旧居）の処分方法等、入居が登記の後になる理由等を以下のケースに応じて以下のような書類で確認の上、確認書に記入するとともに、買主に対し確認・記名を求める。

（３）　必要事項を全て記入した後、宅地建物取引業者は、当該確認書を買主に渡すとともに、（二）・（三）で確認いただく書類を買主に返却する。

（二）　現在の家屋（旧居）の処分方法等については、以下のケースに応じて以下のような書類で確認をお願いいたします。

①現在の家屋（旧居）を売却する場合　当該家屋の売買契約（予約）書の写し、媒介契約書の写し等売却することを証する書類及び証明申請者がその家屋に住んでいることを明らかにする現在の住民票の写し

②現在の家屋（旧居）を賃貸する場合　当該家屋の賃貸借契約（予約）書の写し、媒介契約書の写し等賃貸することを証する書類及び証明申請者がその家屋に住んでいることを明らかにする現在の住民票の写し

③現在の家屋（旧居）が借家、借間、社宅、寄宿舎、寮等の場合　証明申請者と家主の間の賃貸借契約書の写し、使用許可証又は家主の証明書の写し等、当該家屋が当該証明申請者の所有する家屋ではないことを証する書類及び当該証明申請者がその家屋に住んでいることを明らかにする現在の住民票の写し

④その他、現在の家屋（旧居）に証明申請者の親族が住む場合等　当該親族の申立書等、当該家屋が今後、当該証明申請者の居住の用に供されるものではないことを証する書類及び当該証明申請者がその家屋に住んでいることを明らかにする現在の住民票の写し

（三）　また、入居が登記の後になる理由を買主に確認の上、確認書に具体的に記載することとし、現在の家屋（旧居）の処分方法等が未定である場合には、入居が登記の後になることを疎明する次のような書類の確認をお願いいたします。

①資金を借りるため抵当権設定を急ぐ場合等登記を入居の後に遅らせることのできない場合　当該家屋を新築又は取得するための資金の貸付け等に係る金銭消費貸借契約書又は当該家屋の代金の支払期日の記載のある売買契約書等の写し

②前住人が未転出であること、本人又は家族の病気等止むを得ない事情により登記までに入居できない場合　前住人と証明申請者又は宅地建物取引業者との間の引渡期日の記載のある売買契約書の写し、治療期間が記載された医師の診断書の写し等止むを得ない事情を明らかにする書類

なお、（二）・（三）で確認いただく書類については、買主が市町村に確認書を提出する際に併

せて提出することとなるため、(一)（３）に記載のとおり、確認書とともに買主に返却していただきますが、宅地建物取引業者において、買主に確認の上、その写しを保存することは差し支えありません。

五　市町村への通知について

確認書発行後、買主の申告に虚偽があったことを把握した場合には、宅地建物取引業者は、当該確認書は買主の住宅の用に供されない物件について発行したものである旨を所管の市町村（当該確認書に係る物件が所在する市町村）に通知するようお願いいたします。

以上

別添

入居見込み確認書様式例

（市町村長名）　殿

年　　月　　日

（宅地建物取引業者による記名）

住所 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏名（法人にあっては名称及び代表者の氏名）

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

宅地建物取引業の免許番号

（　　）第　　号

連絡担当者＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

電話番号 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

私/当社が売買取引を仲介した下記の家屋については、現在のところ当該取引の買主が住民票の転入手続を済ませていない状態にありますが、当該取引時点において、当該取引の買主より、当該取引後に当該家屋を自己の住宅の用に供する意向を有することについて下記のとおり確認しておりますので、その内容をここに証します。

記

家屋の表示	所在地	
	家屋番号	
家屋の住居表示		
入居予定年月日		
現在の家屋（旧居）の処分方法等		
入居が登記の後になる理由		

なお、住宅用家屋証明書交付後、この入居見込み確認書に虚偽があることが判明し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ありません。

（買主による署名）

氏名

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

備考

1　本様式は、宅地建物取引業者が、買主である個人の依頼を受けて家屋の取得に係る取引の代理又は媒介をした場合において、当該宅地建物取引業者が記入すること。ただし、「買主による署名」欄のみ、宅地建物取引業者の求めに応じて当該買主が署名すること。

2　「家屋の表示」の「所在地」及び「家屋番号」の欄には、当該家屋の登記簿に記載された家屋番号及び所在地を記載すること。

3　「家屋の住居表示」の欄には、当該家屋の住居表示を記載すること。

4　「入居予定年月日」の欄には、当該家屋への当該買主の入居予定年月日を記載すること。

5　「現在の家屋（旧居）の処分方法等」の欄には、当該買主が現在居住している家屋の処分方法等を記載すること。

6　「入居が登記の後になる理由」の欄には、当該取引の買主の入居が登記の後になる理由を具体的に記載すること。