日調連発第３５８号
平成２３年１２月１３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

法務省民事局民事第二課長通知の送付について（通知）

法務省民事局民事第二課長から法務局民事行政部長及び地方法務局長あて下記の通知が発せられましたので、参考のため通知します。

なお、調整割合を使用した事務の取扱いは、本月 15 日から実施される予定です。

おって、補足として、同通知に記載されている別添「調整割合表」については、法務局ホームページ（http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/cyouseiwariai_index.html）において詳細が掲載されております。

記

平成 23 年 12 月 6 日付け法務省民二第 2926 号　法務省民事局民事第二課長通知
「東日本大震災に関し被災者生活再建支援法が適用された地域に所在する不動産についての所有権の移転等の登記に関する登録免除税の課税標準の取扱いにおける調整割合について（通知）」

［参考］

平成 23 年 12 月 6 日付け法務省民事局民事第二課補佐官事務連絡

平成 23 年 10 月 24 日付け法務省民二第 2504 号　法務省民事局民事第二課長依命通知

民二
印省

【機密性２　完全性２　可用性２】

法務省民二第２９２６号
平成２３年１２月６日

法務局民事行政部長　殿
地方法務局長　殿
（東日本大震災に関し被災者生活再建支援法が適用された地域を管轄していない局にあっては参考送付）

法務省民事局民事第二課長

東日本大震災に関し被災者生活再建支援法が適用された地域に所在する不動産についての所有権の移転等の登記に関する登録免許税の課税標準の取扱いにおける調整割合について（通知）

標記の課税標準の取扱いについては，本年１０月２４日付け法務省民二第２５０４号をもって当職から貴局宛て依命通知したところですが，その中で別途定めることとしていた調整割合を下記のとおり定めましたので，通知します。

なお，この調整割合は，現在国会で審議中の「東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律の一部を改正する法律案」の施行の日の翌日以降に受け付ける事件から適用することとします。

おって，本年３月１１日以降にされた登記の申請の際に納付された登録免許税の還付についての具体的な事務処理の流れ及び開始時期等については，別途連絡します。

記

１　土地の調整割合について

別添「調整割合表」のとおり。

なお，調整割合表の適用に当たり，固定資産課税台帳上の評価が登記記録上の

地目とは異なる現況地目をもって行われている場合にあっては，当該現況地目に応じた調整割合表の適用される区分を適用するものとする（例えば，登記記録上は雑種地であるものの，固定資産税の評価においては現況宅地として評価されている場合には，当該地域における「宅地」についての調整割合を適用する。）。

おって，警戒区域，計画的避難区域及び緊急時避難準備区域（以下「警戒区域等」という。）に指定された区域内にある土地（小字の一部の区域が警戒区域等に指定された場合における当該小字内の警戒区域等に指定されていない区域内にある土地を含む。次項において同じ。）については，評価の先例がない上，不動産市場が成立しておらず，「調整割合」を定めることは困難であることから，便宜，その価額を「０」と認定して差し支えないものとする。

２　建物の調整割合について

全壊，半壊又は一部損壊の別に応じて，それぞれ，０％，５０％又は９５％とする。

なお，警戒区域等に指定された区域内にある土地の上に所在する建物についても，上記１の土地の取扱いと同様，便宜，その価額を「０」と認定して差し支えないものとする。

３　その他

緊急時避難準備区域に指定された区域内にある土地及び同土地上に所在する建物（小字の一部の区域が緊急時避難準備区域に指定された場合における当該小字内の緊急時避難準備区域に指定されていない区域内にある土地及び同土地上に所在する建物を含む。）については，本年９月３０日付けをもって当該区域の指定が解除されているが，少なくとも本年度中は，上記１及び２の取扱いを継続するものとする。

民事局印

参考

機密性２　完全性２　可用性２

事　務　連　絡

平成２３年１２月６日

法務局民事行政部首席登記官　殿
（不動産登記担当）
地方法務局首席登記官　殿
（不動産登記担当）
（東日本大震災に関し被災者生活再建支援法が適用された地域を管轄していない局にあっては参考送付）

法務省民事局民事第二課　伊藤補佐官

東日本大震災に関し被災者生活再建支援法が適用された地域に所在する不動産についての所有権の移転等の登記に関する登録免許税の課税標準の取扱いにおける調整割合について

標記については，本日付け法務省民二第２９２６号をもって民事第二課長から貴局宛て通知されたところですが，その実施に当たっては，下記の点に留意願います。

記

1　登記の申請（登記の嘱託を含み，以下，単に，「申請」という。）のうち，調整割合表の別紙の地図（以下「別紙地図」という。）により表示されている区域に所在する土地に係るものについては，原則として，申請人又は嘱託者（以下，単に，「申請人」という。）から，別紙地図を利用して，申請に係る土地が所在する位置を申し出ていただくこととしますので，窓口に別紙地図の写しを備え付けるなどして対応願います。

なお，当該申出を受けた登記官は，当該土地の所在について，別紙地図に表示された区域の内外の判断ができる場合を除き，原則として，登記所保管の各種資料と照らし合わせることによって，当該土地が別紙地図に表示された区域に所在する土地であるかどうかを確認することとします。

おって，今回の地震及び津波によって土地の境界が不明確となったり，地殻変動に伴って土地の位置が不規則に移動している地域もある等の事情により，また，当該土地の所在が別紙地図に表示された区域の境界部分に存すること等により，上記の確認

の結果によっても，当該土地の所在の別紙地図に表示された区域の内外が判然としないような場合には，申請どおりに取り扱って差し支えありません。

２　建物に適用させる調整割合を決定するに当たり，建物の「全壊」，「半壊」又は「一部損壊」の別を判断するときは，本年１０月２４日付け法務省民二第２５０４号をもって法務省民事局民事第二課長から貴局宛て依命通知した記第４に従って判断願います。

なお，「り災証明書」の提出が不可能な場合には，提出できない理由を記載した申出書と，建物の被害の程度が分かる資料（例：建物の被害状況が分かる写真等）の提出を求めることとします。

３　本取扱いを開始した後に受け付けた申請について，調整割合が適用される土地であるにもかかわらず，調整割合を適用することなく算出した登録免許税を納付して申請がされた場合には，通常の過大納付がされた申請と同様の処理を行うものとします。

４　申請に係る対象不動産が建物のみであり，かつ，申請情報に調整割合の適用の記載がない場合であって，当該建物について調整割合を適用すべき事案か否かが判然としないときは，申請人に本取扱いの趣旨等を説明するなどした上で，調整割合の適用がない建物であるかどうかについて確認を行うものとします。

また，一の申請情報によって，土地のほかに建物についても申請がされており，かつ，申請情報に土地についてのみ調整割合の適用の記載（例　調整割合０・９０適用）がある場合には，当該建物について調整割合を適用すべき事案か否かが判然としないときであっても，申請人において本取扱いを承知していることが伺われるので，調整割合の適用がない建物であるかどうかについての確認を行う必要はありません。

なお，上記の場合であっても，当該建物が警戒区域等に指定された区域内にある土地の上に所在する建物である等，調整割合を適用すべき事案であることが明らかであるときは，上記の確認をすることなく，調整割合を適用するものとします。

５　平成２３年度内に固定資産課税台帳価格の改定が行われない見込みとなった市町村が存する場合は，速やかに，適宜の様式にて当課宛て（担当：法規係河瀬）提出願います。

参考

東日本大震災に係る
被災者生活再建支援法の適用地域

平成２３年８月１８日現在

都道府県名	該当市町村
青森県	県内全域
岩手県	県内全域
宮城県	県内全域
福島県	県内全域
栃木県	県内全域
茨城県	県内全域
千葉県	県内全域
埼玉県	加須市のうち旧大利根町 及び旧北川辺町 久喜市
東京都	板橋区
新潟県	十日町市 中魚沼郡津南町
長野県	下水内郡栄村

契印 省民

参考

【機密性２　完全性２　可用性２】

法務省民二第２５０４号

平成２３年１０月２４日

法務局民事行政部長　殿

地方法務局長　殿

（東日本大震災に関し被災者生活再建支援法が適用された地域を管轄していない局にあっては参考送付）

法務省民事局民事第二課長

東日本大震災に関し被災者生活再建支援法が適用された地域に所在する不動産についての所有権の移転等の登記における登録免許税の課税標準の取扱いについて（依命通知）

標記の登録免許税の課税標準として不動産の価額を用いる場合には，当該不動産が所在する市区町村が東日本大震災後に固定資産課税台帳の価格を改定するまでの間は，下記第３及び第４のとおり登記の時における不動産の価額を認定するのが相当と考えますので，通知します。

なお，本通知の取扱いは，本年３月１１日に遡って適用することとしますので，同日以降，本通知の取扱いによることなく，固定資産課税台帳の価格を用いて登録免許税を課税した所有権の移転等の登記については，本通知に従って登録免許税の額を再計算し，その額と納付済みの登録免許税の額との差額につき過大納付があったものとして，別途連絡する処理の方法に従って処理願います。

おって，具体的な事務処理の流れ及び開始時期については，別途連絡します。

記

第１　対象となる不動産について

１　土地について

東日本大震災に関し被災者生活再建支援法が適用された地域に所在し，かつ，

第３に規定する「調整割合」が適用される土地を対象とする。

２　建物について

東日本大震災に関し被災者生活再建支援法が適用された地域に所在し，かつ，登記の申請に当たり，市区町村発行の「り災証明書」等により，全壊，半壊又は一部損壊であることを明らかにした建物（登記の前に補修が完了している建物を除く。）を対象とする。

第２　対象となる登記の申請について

第１の不動産について行う次の登記の申請（登録免許税の課税標準として不動産の価額を用いる登記の申請）及び登記につき債権金額を課税標準として登録免許税を課する場合において一定の債権金額がないときに課税標準として不動産の価額をもって債権金額とみなす登記の申請（登録免許税法（昭和４２年法律第３５号）第１１条参照）を対象とする。

１　所有権の保存の登記

２　所有権の移転の登記

３　地上権，永小作権，賃借権又は採石権の設定，転貸又は移転の登記

４　信託の登記（ただし，先取特権，質権又は抵当権の信託の登記を除く。）

５　相続財産の分離の登記

６　１から５までに関する仮登記

第３　土地について用いる「調整割合」について

国税庁においては，本月ないし１１月に，「東日本大震災により相当な被害を受けた地域として財務大臣の指定する地域（指定地域）内にある土地等（特定土地等）の評価方法」において，震災による地価下落を反映した「調整率」を示す予定としている。

そこで，登記の申請の場面においては，国税庁が定める「調整率」を参考として，当課において土地について用いる「調整割合」を定めることとしているので，当該「調整割合」に基づき，震災後における土地の価額を認定することとする。

第４　建物について用いる「調整割合」について

災害被害者に対する租税の減免，徴収猶予等に関する法律（昭和２２年法律第１７５号）においては，被害があった日以後において納付すべき相続税又は

贈与税（延滞税，利子税，過少申告加算税，無申告加算税及び重加算税を除く。）のうち，被害を受けた部分に対する税額を免除することとされているところ（第４条），具体的な被害割合は，全壊・流失・埋没・倒壊の場合（倒壊に準ずるものを含む。）（注：被害建物の残存部分に補修を加えても，再び建物として使用することができない場合，建物の主要構造部の被害額がその建物の時価の50％以上であるか，損失部分の床面積がその建物の総床面積の70％以上である場合）にあっては100％と，また，半壊の場合（注：建物の主要構造部の被害額がその建物の時価の20％以上50％未満であるか，損失部分の床面積がその建物の総床面積の20％以上70％未満で残存部分を補修すれば再び使用することができる場合）にあっては50％，一部損壊の場合（注：建物の主要構造部の被害が半壊程度には達しないが，相当の復旧費を要する被害を受けた場合）にあっては5％としている。

そこで，登記の申請の場面においては，上記被害割合を参考として，当課において建物について用いる「調整割合」（具体的には，全壊，半壊又は一部損壊の別に応じて，それぞれ，0％，50％又は95％の「調整割合」）を定めることとしているので，全壊，半壊又は一部損壊であることを明らかにした市区町村発行の「り災証明書」等の添付を求めた上で，当該「調整割合」に基づき，震災後における建物の価額を認定することとする。

なお，全壊の建物が滅失したと認められれば，そもそも所有権の移転の登記はすることができず，また，全壊の建物について所有権の移転の登記が申請される場面は少ないと思われるが，このような申請がされた場合には，0％の「調整割合」を適用して差し支えない。

第５　登記の申請情報の記載について

以下の例を参考として取り扱う。

１　土地の場合

本通知の対象となる土地の表示の下に，「調整割合　０．８５適用」のように記載する。

２　建物の場合

本通知の対象となる建物の表示の下に，「調整割合　０．９５適用」のように記載する。

【機密性２　完全性２　可用性２】

第６　具体的な課税標準の算定方法について

１　土地の場合（固定資産課税台帳に登録された不動産の価格が600万円で，「調整割合」が０．８０とされた場合）

600万円×0.80＝480万円（課税標準）

２　建物の場合（１）（固定資産課税台帳に登録された不動産の価格が500万円で，半壊の場合）

500万円×0.50＝250万円（課税標準）

３　建物の場合（２）（固定資産課税台帳に登録された不動産の価格が500万円で，一部損壊の場合）

500万円×0.95＝475万円（課税標準）