

**令和4年度
地方からの提案（地方分権改革に関する提案募集）**

**登記所から都道府県に直接通知される登記情報への
固定資産評価額及び建築年月日情報の追加**

**令和4年7月13日
北広島市**



登記所から都道府県に直接通知される登記情報への固定資産評価額及び建築年月日情報の追加

課題

今般、登記所から都道府県へも直接登記の情報について通知されることとなったものの、現行の登記の情報のみでは、不動産取得税の課税等はできないことから、不動産取得税事務に関する市町村及び都道府県の事務負担の大きさは変わらない。

当市所在都道府県内では、市町村が、登記所から受けた登記の情報の通知に、当該不動産の固定資産評価額や建築年その他参考事項等を加えて、都道府県へ通知しており、市町村の事務に多大な負担が生じている。

また、都道府県によっては、都道府県が自ら登記の情報及び不動産の固定資産評価額を把握する事務を実施しなければならない場合もあり、事務に多大な負担が生じている。

制度上の支障

地方税法第382条第1項では、「登記所は、土地又は建物の表示に関する登記をしたときは、十日以内に、その旨その他総務省令で定める事項を当該土地又は家屋の所在地の市町村長に通知しなければならない。」とされており、第2項では、「前項の規定は、所有権、質権若しくは百年より長い存続期間の定めのある地上権の登記又はこれらの登記の抹消、これらの権利の登記名義人の氏名若しくは名称若しくは住所についての変更の登記若しくは更正の登記若しくは百年より長い存続期間を百年より短い存続期間に変更する地上権の変更の登記をした場合に準用する。ただし、登記簿の表題部に記録した所有者のために所有権の保存の登記をした場合又は当該登記を抹消した場合は、この限りでない。」とされている。

以上のように、「登記をした旨」及び「その他総務省令で定める事項」を通知するとの規定になっており、現行では、固定資産評価額や建築年までを通知することとされていない。

解決策

地方税法施行規則第15条の5の3に、「地方税法第382条第1項の規定を同法同条第2項において準用する場合であって、かつ、同法第73条の20の2の規定に基づき当該市町村を包括する道府県の知事に通知するときには、土地については登記所が保有している固定資産評価額を、建物については登記所が保有している固定資産評価額及び建築年月日」を追加する

効果

市町村及び都道府県相互の事務負担及び納税義務者の手続き負担の大幅な軽減が図られる。

また、不動産取得税の課税等の事務については、従前の紙媒体中心の事務から、登記所から都道府県へ提供される不動産登記情報の電子データを中心とした事務になり得ることなどから、地方税の分野における更なるデジタル化を促進することに寄与する。



はじめに

68 市町村・都道府県の事務の観点から



課題

今般、登記所から都道府県へも直接登記の情報について通知されることとなったものの、現行の登記の情報のみでは、不動産取得税の課税はできないことから、不動産取得税事務に関する市町村及び都道府県の事務負担の大きさは変わらない。（提案文書から）

改正内容

不動産取得税に係る登記所から都道府県への通知(案)

- 都道府県は、不動産取得税の課税のため、市町村から登記情報入手している。
 - 都道府県がより効率的に登記情報を把握できるようにするため、登記所から都道府県に登記情報を直接通知することとする。
- ※ これに合わせて、不動産の取得者が登記を行った場合は、都道府県への不動産の取得の事実等の申告を不要にする。
- ※ この他、住宅及び住宅用地に係る特例措置については、申告があった場合に限り適用することとされているところ、都道府県が特例措置の要件に適合することを確認したときは、申告がなくとも特例措置の適用を可能とするなど、所要の措置を講じる。
- ※ 原則、令和5年4月1日施行。

■ 登記所から都道府県への通知のイメージ





令和元年 地方分権改革に関する提案募集

管理番号118（提案団体：埼玉県）

〔提案事項〕

不動産取得税の課税資料として、登記所からの不動産登記情報の電子データ提供を可能にする

〔求める措置の具体的内容〕

不動産取得税については、固定資産税と同様に不動産の所有権移転登記に係る情報に基づき課税をしている。

については、不動産取得税も固定資産税に係る地方税法第382条第1項と同様の規定を設けて、都道府県にも登記所からの通知が行われるように地方税法を改正し、都道府県においてもオンラインにより提供される登記済通知に係る電子データを活用できるようにすること。

○〔令和元年の地方からの提案等に関する対応方針（令和元年12月23日閣議決定）記載内容〕

5【総務省】

（6）地方税法（昭25法226）

382条に基づく登記所からの通知に係る電子データ（以下この事項において「電子データ」という。）の不動産取得税の課税事務への利用については、市町村（特別区を含む。以下この事項において同じ。）が令和2年1月の登記情報システムの更改によりオンラインで得た電子データを用いて73条の18第3項に基づき都道府県に通知することが可能であることを明確化し、この対応によってもなお、市町村が電子データを入手することができないやむを得ない事情がある場合には、都道府県が登記所から電子データを入手する方策について個別に法務局等と協議することができることを、当該システムの更改の日までに地方公共団体及び登記所に周知する。



不動産取得税について

不動産取得税の納税額の計算方法

$$\text{不動産の評価額} \times \text{税率}(4\%) = \text{税額}$$

不動産取得税の税額は、不動産の評価額(原則として固定資産税課税台帳に登録された固定資産の評価額と同じです。つまり、固定資産税の税額算定に使用される課税標準額が用いられることとなります。)に税率を掛けて算定します。税率は4%ですが、現在、土地と住宅については、軽減税率として3%が適用されています。 ※総務省ホームページから抜粋

**固定資産評価額
が必要**

**しかし、
固定資産評価額
が通知されない**

登記所から通知される登記の情報の項目について

63 不動産登記事務取扱手続準則(別記様式)

別記第84号(第118条第15号イ関係)

(土地)

登記権利者の氏名住所			
登記義務者の氏名住所			
受付年月日	登記原因及びその日付	() 売・相・贈・遺	
土地の所在及び地番	地目	地積	m ²

(建物)

登記権利者の氏名住所			
登記義務者の氏名住所			
受付年月日	登記原因及びその日付	() 売・相・贈・遺	
建物の所在	家屋番号	種類及び構造	床面積 m ²
		居・店・事・倉 木・鉄(筋・骨) 瓦・亜・ス 平・2・3	① ② ③
		居・店・事・倉 木・鉄(筋・骨) 瓦・亜・ス 平・2・3	① ② ③

別記第83号の表紙を付する。

- 登記権利者と登記義務者の氏名住所
- 登記の受付年月日
- 登記原因及びその日付
- 土地→土地の所在及び地番・地目・地積
- 建物→建物の所在・家屋番号・種類及び構造・床面積



市町村から登記所への評価額通知について

地方税法第422条の3において

「市町村長は、（略）土地及び家屋の基準年度の価格（略）を決定し、又は修正した場合においては、その基準年度の価格（略）を、遅滞なく、当該決定又は修正に係る土地又は家屋の所在地を管轄する登記所に通知しなければならない。」とされている。

72

不動産登記の際の登録免許税の算出にも固定資産評価額が用いられている

市町村から登記所へ固定資産評価額を通知していることから、登記所においても、固定資産評価額情報を把握（保有）している。

※市町村長と登記所との間における地方税法に基づく通知のオンライン化については、当市でも既に運用を開始しているところであるほか、システム標準化における標準仕様において、当該通知の電子データの作成機能が実装される予定とされているため、令和7年度までに完了する予定のシステム標準化と同時に、全市町村からの電子通知が可能となる。

課題のまとめ

不動産取得税に係る登記所から都道府県への通知(案)

- 都道府県は、不動産取得税の課税のため、市町村から登記情報を入手している。
 - 都道府県がより効率的に登記情報を把握できるようにするため、登記所から都道府県に登記情報を直接通知することとする。
- ※ これに合わせて、不動産の取得者が登記を行った場合は、都道府県への不動産の取得の事実等の申告を不要にする。
- ※ この他、住宅及び住宅用地に係る特例措置については、申告があった場合に限り適用することとされているところ、都道府県が特例措置の要件に適合することを確認したときは、申告がなくとも特例措置の適用を可能とするなど、所要の措置を講じる。
- ※ 原則、令和5年4月1日施行。

73

■ 登記所から都道府県への通知のイメージ



登記所から都道府県に直接通知がされても、現行の登記の情報のみでは、不動産取得税の課税はできないことから、不動産取得税事務に関する市町村及び都道府県の事務負担の大きさは変わらない。



具体的な事務負担の内容

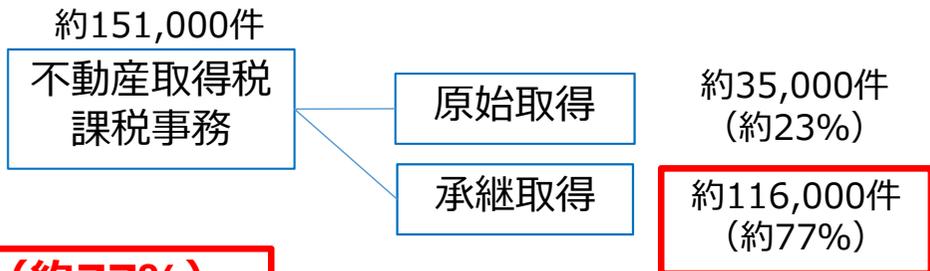
74



不動産取得税事務に関する市町村及び都道府県の事務負担について

当市所在都道府県内では、市町村が、登記所から受けた登記の情報の通知に、当該不動産の固定資産評価額や建築年その他参考事項等を加えて、都道府県へ通知しており、市町村の事務に多大な負担が生じている。また、都道府県によっては、都道府県が自ら登記の情報及び不動産の固定資産評価額を把握する事務を実施しなければならない場合もあり、事務に多大な負担が生じている。（提案文書から）

75 ▼ 本件提案の実現で負担軽減の可能な事務は
承継取得（売買や贈与など）の課税事務



北海道の例では、約151,000件のうち、約116,000件（約77%）

※数値は令和2年度の北海道内のもの

※令和2年度の件数

	土地	家屋	計
A県	約80,000件	約36,000件	約116,000件
B県	約27,600件	約10,400件	約38,000件
C県	約27,000件	約10,600件	約37,600件
D県	約16,000件	約5,300件	約21,300件
E県	約59,500件	約27,300件	約86,800件
F県	約23,000件	約10,000件	約33,000件

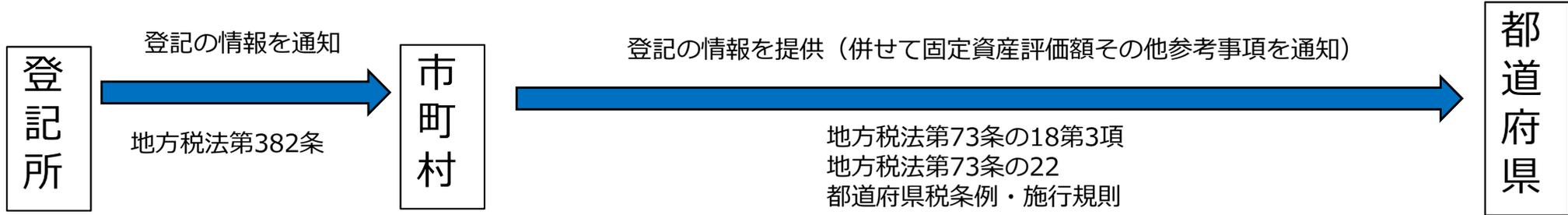
現状、これら全件について、固定資産評価額を市町村が通知又は都道府県が把握している

※一部の都道府県からの回答



市町村から都道府県への固定資産評価額の通知事務について

※当市の場合



市町村長と登記所との間における地方税法に基づく通知のオンライン化については、当市でも既に運用を開始しているところ



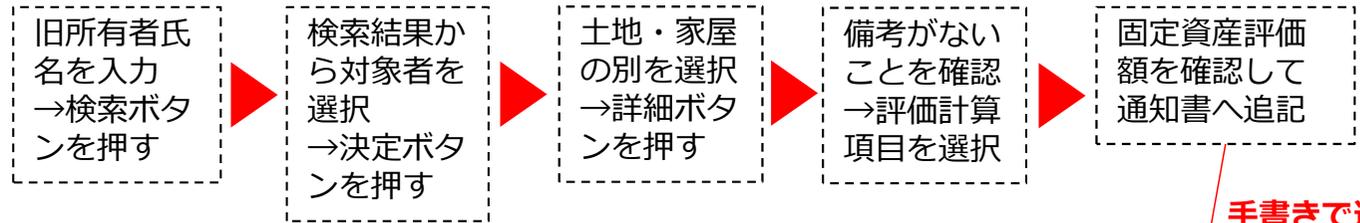
しかし、登記1件に対して1つのcsvファイルで通知が作成されることから、このcsvを活用して都道府県への通知データを作成するのは極めて困難



そのため、オンラインでの通知に併せて紙通知のpdfの提供を要求しており、この紙通知を基に都道府県への通知事務を実施
 ※登記所へ臨場して通知を受理していたものが臨場を要しなくなったということのみ
 ※詳細説明は次ページを参照



1件1件システムで課税台帳の登録情報を確認して手書きで追記



手書きで追加

権利に関する建物登記簿 通知書 (一般) 令和 4年 6月 10日作成

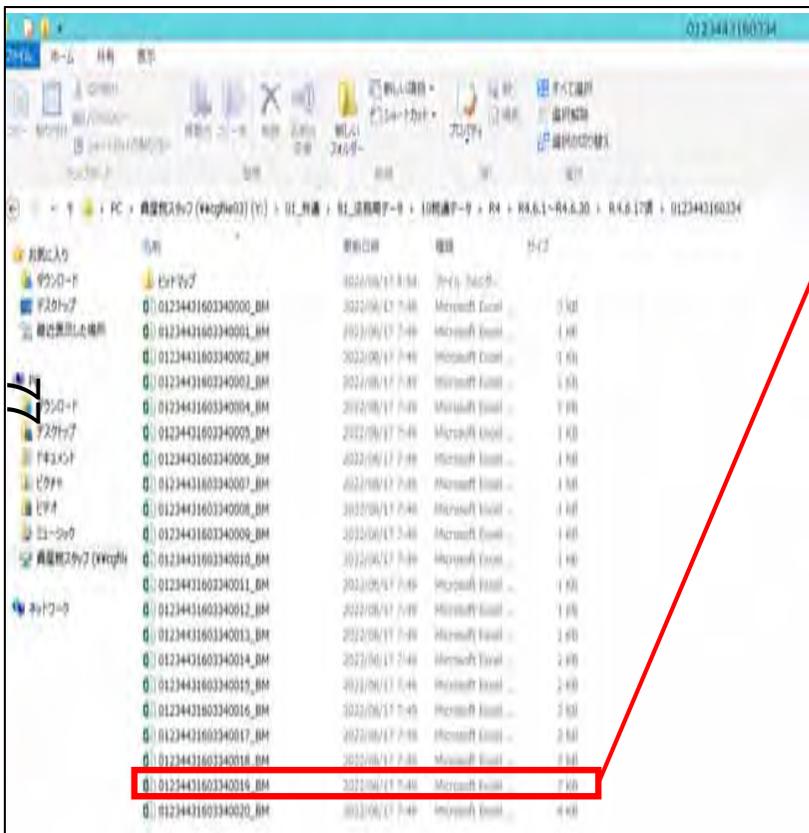
17	不動産番号	[REDACTED]			
	所在	北広島市	[REDACTED]	家屋番号	6番2
	種類	居宅	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	床面積 1階 72.92 2階 52.17
	権利者	[REDACTED]	[REDACTED]	1分の1	
	義務者	[REDACTED]	[REDACTED]	1分の1	
	受付年月日	令和4年6月2日受付		登記の目的	所有権移転
	原因	令和4年6月2日売買		備考	

¥1,234,567-



登記所からのオンライン通知のデータについて

ある1日のc s v一覧



左記のうちある1つc s vの中身

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T
1	4316	334	19	北広島市	権利	20220614	0008341-C-一般	北広島市	20220617	20220617	1	所在	北広島市							
2	4316	334	19	北広島市	権利	20220614	0008341-C-一般	北広島市	20220617	20220617	2	家屋番号	602番1							
3	4316	334	19	北広島市	権利	20220614	0008341-C-一般	北広島市	20220617	20220617	3	表示履歴	居宅	木造瓦葺1階	7.9・3.8/2階	4.5・3.6				
4	4316	334	19	北広島市	権利	20220614	0008341-C-一般	北広島市	20220617	20220617	4	権利者							1分の1	
5	4316	334	19	北広島市	権利	20220614	0008341-C-一般	北広島市	20220617	20220617	5	義務者								1分の1
6	4316	334	19	北広島市	権利	20220614	0008341-C-一般	北広島市	20220617	20220617	6	受付年月日	令和4年6月14日	受付						
7	4316	334	19	北広島市	権利	20220614	0008341-C-一般	北広島市	20220617	20220617	7	登記の目的	所有権移転							
8	4316	334	19	北広島市	権利	20220614	0008341-C-一般	北広島市	20220617	20220617	8	原因	令和4年4月4日	売買						

c s v ファイル内の各種情報の配置もこのようなものであるから、このc s vを活用して都道府県への通知データを作成するのは極めて困難

登記1件に対して1つのc s vファイルで通知が作成される

登記所からの通知データ(c s v)の取り込みに関しては、システムの構築も検討したが、都道府県税の課税のために、これ以上市町村の予算を投入することは困難であると判断せざるを得なかった。もっとも、固定資産評価額は、不動産取得税をはじめ、登録免許税や相続税等の多岐に使用されているものの、評価や本件通知の経費については、何も手当されておらず、全て市町村の負担となっているのが現状である。



都道府県での評価額の把握事務について

【現行】

不動産取得税の課税資料収集にあたっては、地方税法第20条の11の規定に基づき、職員が登記所を訪問し、登記申請書を開覧して不動産の取得について調査し、**（登記申請書に）添付されている不動産の固定資産評価額等（新所有者の氏名、住所及び不動産の情報（所在や種類など））を含めて必要事項を手書きで写している。**

【支障】

手書きで写すため多大な業務量となっている。これに加え、転記ミス、収集漏れなどの可能性があり、転記内容について改めて別の職員が確認を行っている。管内に複数の登記所がある場合は、それぞれ訪問する必要がある。このように、人的労力が多大となっている。

※平成29年度収集実績：約11万5,000件（+同数の見直し）、登記所への出張回数：約1,000回

※令和元年 地方分権改革に関する提案募集 管理番号118（提案団体：埼玉県）「不動産取得税の課税資料として、登記所からの不動産登記情報の電子データ提供を可能にする」のうち、「具体的な支障事例」から抜粋・編集・追記

また、令和2年度実績での出張と人員の延べ数は、

A県→年間延べ392日、1,012人以上 **B県→年間延べ370日、1,100人以上**

C県→年間延べ550日、1,200人以上 **D県→年間延べ384日、1,476人以上**

※一部の都道府県からの回答

- ・ **なお、1月から3月の承継取得については、4月からの年度の固定資産評価額を使用するところであり、これも都道府県によるところではあるが、登記所や市町村へ臨場して、添付資料や縦覧台帳（住所順に評価額が記載されている台帳）等で固定資産評価額を確認する必要がある。**

※固定資産評価額の決定直後は、固定資産税の課税事務（納税通知書の送達や問合せ対応等）や固定資産評価額の縦覧・閲覧対応が集中するため、市町村は繁忙期となる。

※この際、基本的には上記と同様に手書き（紙ベース）



備考など



その他参考事項について

※当市の場合（具体的な取り扱いについては、各都道府県と各市町村間で調整されているところ）

（固定資産課税台帳に登録された不動産の価格等の通知）

第73条の22

市町村長は、第73条の18第3項の規定によつて送付又は通知をする場合においては、道府県の条例の定めるところによつて、当該不動産の価格その他当該不動産の価格の決定について参考となるべき事項をあわせて道府県知事に通知するものとする。



現状、ほぼ全ての通知は、固定資産評価額のみ記載である。

※参考情報として記載したことのある事項としては、

- 1) 事前に相談のあった土地収用に関する代替取得に関するもの
- 2) 災害（平成30年北海道胆振東部地震や火災）被害に伴う代替取得に関するもの



参考事項として通知する必要がある場合には、随時に都道府県へ通知することが可能

※登記所から都道府県へも直接登記の情報について通知されることとなっても、引き続き、市町村にも登記の情報が通知されるので、随時に通知内容を確認することなどで可能



未登記の不動産の通知事務について

※当市の場合（具体的な取り扱いについては、各都道府県と各市町村間で調整されているところ）

地方税法第422条の3に基づく登記所への通知では、登記の有無に関わらず、全ての固定資産評価額を通知している。※当市については電子データにて通知

その上で、現行の事務としては、原則、当市の所要の調査（売買契約書の確認や関係者への聞き取りなど）を経て、例年、翌年度に北海道からの照会時に合わせて通知している。

→これについては、提案が実現した後であっても引き続き実施する必要があるところ

例外としては、

- 1) 明らかに登記建物の附属家であるもの（例：15㎡程度の車庫や物置など）
- 2) 登記建物の未登記の増築部分

については、現行、登記建物の通知の際に併せて通知している。

※2) 登記建物の未登記の増築部分については、登記建物の登録免許税の算定に含まれるとのこと（当市管轄登記所担当者回答）

※なお、新增築の建物固定資産評価額の通知については、登記所からの通知がされる時点では固定資産評価額が未決定であるため、次年度始め（固定資産評価額決定後）にまとめて通知している。

→これについても、提案が実現した後であっても引き続き実施する必要があるところ

※そもそも、未登記については、不動産登記法第47条で規定されているように表示（表題）登記は義務であり、同法第164条によれば、登記申請義務があるものがこれを怠った時には過料に処すものとされている。

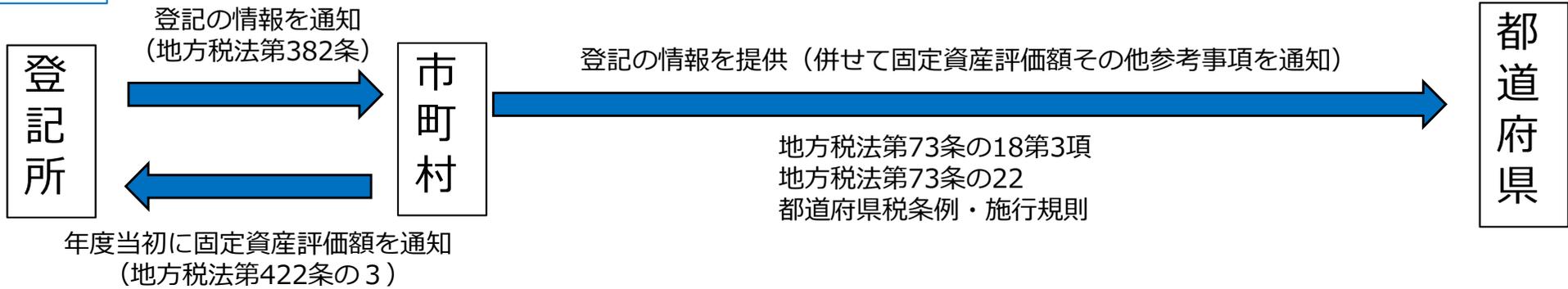
※平成12年4月1日自治市第32号総務大臣通知「地方税法の施行に関する取扱いについて（市町村税関係）」第3章第1節第1二において、「家屋とは不動産登記法の建物とその意義を同じくするものであり、したがって登記簿に登記されるべき建物をいうものであること」とされている。

※登記がない家屋であっても課税対象となること及び登記と現況に相違がある家屋における現況で課税を行うことは想定されているところではありますが、上記のとおり、表示（表題）登記は義務であり、また、不動産登記法第28条で規定されているとおり、「表示に関する登記は、登記官が、職権ですることができ」とされているものである。



まとめ

現行



※または、都道府県が登記所や市町村に臨場等して登記の情報・固定資産評価額・その他参考事項などの全て又はその一部を調査

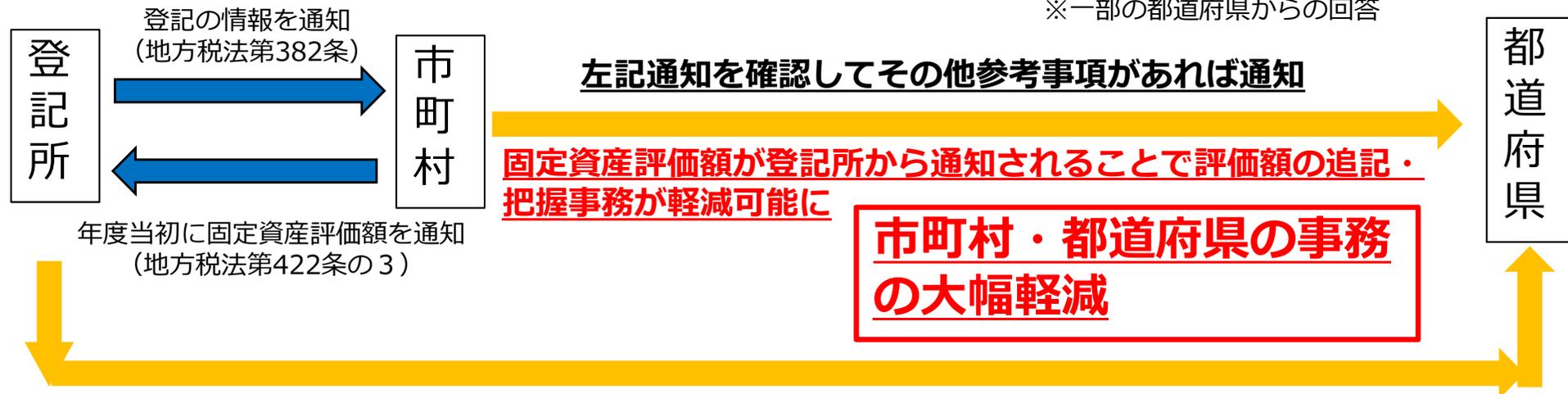
82

承継取得（売買や贈与など）
の件数（令和2年度）

	土地	家屋	計
A県	約80,000件	約36,000件	約116,000件
B県	約27,600件	約10,400件	約38,000件
C県	約27,000件	約10,600件	約37,600件
D県	約16,000件	約5,300件	約21,300件
E県	約59,500件	約27,300件	約86,800件
F県	約23,000件	約10,000件	約33,000件

※一部の都道府県からの回答

提案実現後



**市町村・都道府県の事務
の大幅軽減**

登記の情報に登記所で保有している「固定資産評価額」と「建築年月日」を併せて通知



次に

⁸³ 納税義務者の手続き負担の観点から



特例措置の適用について

総務企第23号
令和4年4月1日

各都道府県知事
各都道府県議会議長
各指定都市市長 殿
各指定都市議会議長

総務大臣
(公印省略)

地方税法、同法施行令、同法施行規則の改正等について

地方税法等の一部を改正する法律（令和4年法律第1号）、地方税法施行令等の一部を改正する政令（令和4年政令第133号）及び地方税法施行規則等の一部を改正する省令（令和4年総務省令第27号）は令和4年3月31日に公布され、原則として同年4月1日から施行されることとされたので、次の事項に留意の上、適切に運用されるようお願いいたします。

また、貴都道府県内市区町村に対してもこの旨周知されるようよろしくお願い申し上げます。

なお、この通知は地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4（技術的な助言）に基づくものです。

3 不動産取得税

(1) 道府県は、住宅に係る課税標準の特例措置又は住宅の用に供する土地について一定の税額を減額する特例措置の適用があるべき旨の申告がなかった場合においても、要件に該当すると認められるときは、これらの特例措置を適用することができることとした（法73の14⑤、73の24⑥）。

※関係部分抜粋



特例措置について

(1) 耐震基準に適合する中古住宅を取得する場合 ※土地についての特例（法第73条の24第2項、第3項）と連動

【要件】以下のアからウのすべてを満たすこと

ア	居住要件	個人が自己の居住用に取得した住宅であること (住宅以外であった家屋を住宅にリフォームする場合は、取得前に当該リフォームが完了している必要があります。)	
イ	床面積要件	50㎡以上 240㎡以下	
ウ	耐震基準要件 (①②のいずれか)	①	昭和57年1月1日以降に新築されたものであること
		②	昭和56年12月31日以前に新築された住宅で、建築士等が行う耐震診断によって新耐震基準に適合していることの証明がされたもの（ただし、当該証明に係る調査が取得日前2年以内に終了しているものに限る。）

建築年月日によって判断する

建築年月日が必要

※東京都ホームページから抜粋・編集

登記所から通知される登記の情報の項目について

しかし、建築年月日が通知されない

63 不動産登記事務取扱手続規則（別記様式）	別記第64号（第118条第15号イ関係） (土地)	<table border="1"> <tr><td>登記権利者の氏名住所</td><td></td></tr> <tr><td>登記義務者の氏名住所</td><td></td></tr> <tr><td>受付年月日</td><td></td></tr> <tr><td>登記原因及びその日付</td><td>() 売・租・贈・遺</td></tr> </table>	登記権利者の氏名住所		登記義務者の氏名住所		受付年月日		登記原因及びその日付	() 売・租・贈・遺	(建物)	<table border="1"> <tr><td>登記権利者の氏名住所</td><td></td></tr> <tr><td>登記義務者の氏名住所</td><td></td></tr> <tr><td>受付年月日</td><td></td></tr> <tr><td>登記原因及びその日付</td><td>() 売・租・贈・遺</td></tr> <tr><td>種類及び構造</td><td>床面積 ㎡</td></tr> <tr><td>居・店・事・倉 木・鉄(筋・骨) 瓦・亜・ス 平・2・3</td><td>① ② ③</td></tr> <tr><td>居・店・事・倉 木・鉄(筋・骨) 瓦・亜・ス 平・2・3</td><td>① ② ③</td></tr> </table>	登記権利者の氏名住所		登記義務者の氏名住所		受付年月日		登記原因及びその日付	() 売・租・贈・遺	種類及び構造	床面積 ㎡	居・店・事・倉 木・鉄(筋・骨) 瓦・亜・ス 平・2・3	① ② ③	居・店・事・倉 木・鉄(筋・骨) 瓦・亜・ス 平・2・3	① ② ③
	登記権利者の氏名住所																									
登記義務者の氏名住所																										
受付年月日																										
登記原因及びその日付	() 売・租・贈・遺																									
登記権利者の氏名住所																										
登記義務者の氏名住所																										
受付年月日																										
登記原因及びその日付	() 売・租・贈・遺																									
種類及び構造	床面積 ㎡																									
居・店・事・倉 木・鉄(筋・骨) 瓦・亜・ス 平・2・3	① ② ③																									
居・店・事・倉 木・鉄(筋・骨) 瓦・亜・ス 平・2・3	① ② ③																									
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 登記権利者と登記義務者の氏名住所 ■ 登記の受付年月日 ■ 登記原因及びその日付 ■ 土地→土地の所在及び地番・地目・地積 ■ 建物→建物の所在・家屋番号・種類及び構造・床面積 																									



登記所が自らの登記の事務において保有している建物の建築年月日について

不動産登記法第27条にて規定される登記の登記事項のうち、「登記原因及びその日付」という事項がある



不動産登記においても、建物の建築年月日を登記することとされている。



登記所は、登記における事務を取り扱っていることから、登記所においても、建物の建築年月日の情報を把握（保有）している。



具体的な手続き負担の内容



納税義務者からの申告について

税制改正によって、納税義務者からの申告がなくとも、特例措置の適用ができることとされたものの、登記所から通知される登記の情報では、建築年月日が確認できないことから、**従前のおり、納税義務者から申告書に建築年月日がわかる書類（登記関係書類等）を添付して、都道府県へ提出する必要がある。**（これについては毎年、納税義務者からの意見多数→所有権移転は登記で捕捉しているのに、登記事項である建築年月日が分からないのはなぜ？など）

※市町村から都道府県への固定資産評価額の通知又は都道府県での固定資産評価額の把握事務に、建築年月日の通知又は把握を加える場合には、先述のとおり、現行にあっても多大な負担であるものが更にその負担が増大することとなる。

申請に必要な書類

申請の際に必要な書類は以下のとおりです。

1. 不動産取得税減額申請書兼還付申請書・不動産取得税住宅控除申告書
申請書の様式は各種申請書のダウンロードページ
2. 土地及び住宅を取得した日を証する書類（売買契約書の写し及び売買代金の領収書の写し、贈与契約書の写しなど）。ただし、所有権の移転の登記がされている場合は不要
3. 住宅の新築日を証する次のいずれかの書類
 - ・住宅用家屋証明書（新築年月日の記載があるもの）
 - ・住宅の登記事項証明書（全部事項証明書（建物）など）
4. 住宅を取得した日の前2年以内の新耐震基準に適合していることが証明された住宅を取得した場合は、次のいずれかの書類
 - ・耐震基準適合証明書
 - ・住宅性能評価書の写し
 - ・既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類
5. 住民票に記録されている取得者の住所が取得した住宅の所在と異なる場合は、取得者の居住を証する書類
6. 取得した住宅が併用住宅（店舗兼住宅など）の場合は、各階平面図の写し
7. 不動産取得税納付通知書兼領収証書

<注意>
その他の書類をお願いすることもあります。

※北海道ホームページから抜粋

申請書

※北海道ホームページから抜粋

新築日を証する書類



原因及びその日付【登記の日付】
令和4年5月17日新築
【令和4年5月25日】

※登記所が交付する全部事項証明書

これらを都道府県へ提出する必要がある



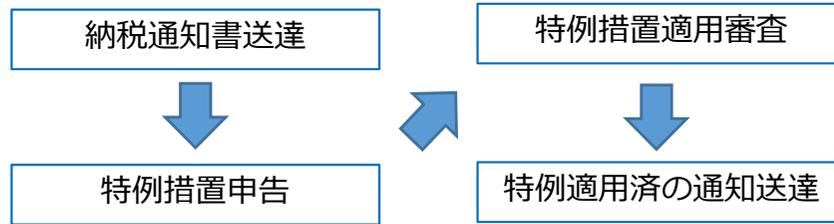
具体的な 都道府県の事務負担の内容



特例措置の適用に関する都道府県の事務負担について

現状、特例措置の適用について、納税義務者からの申告によって行う場合には、**一度、特例措置の適用がない税額での納税通知書を送達してから、納税義務者からの申告を受理して、審査の上、特例適用通知等を送達することとなる。＝書類の送達を2回行う**

現行フロー



提案実現後フロー



納税義務者) 特例措置申告が省略
 都道府県) 送達事務が2回から1回へ減少
 問合せ対応の減少 (市町村含む)
 封筒等の資機材使用量の減少
 還付事務の減少

特例措置の適用件数
(令和2年度)

北海道 約20,000件

※北海道からの回答

担当者の所感によると、承継取得による特例の9割以上が、建築年月日の確認のみ（昭和57年1月1日以降に新築された中古住宅の取得に伴うもの）で特例措置の適用の判断が可能であるとのこと

※今後、古い住宅は順次、建て替えが進むことが考えられるため、年々、上記の割合が増加すると見込まれている。

提案が実現した際には、課税前に都道府県が当該特例措置の要件に該当するか否かを確認することができるようになるため、納税義務者の手続き負担の軽減が図られるとともに、申告受理事務や税額更正及び還付事務を大幅に軽減することができる。



まとめ

現行

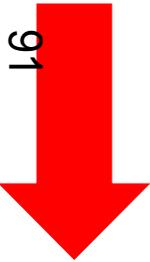
都道府県

①納税通知書送達

②特例適用申告

③特例適用済の通知送達

納税義務者



特例措置の適用件数
(令和2年度)

北海道 約20,000件

※北海道からの回答

提案実現後

都道府県

特例適用済の内容での納税通知書送達

登記所から建築年月日が通知されることで、課税前に特例適用可否の判断が可能に

納税義務者の手続き負担の大幅軽減
それに伴う都道府県事務も大幅軽減

納税義務者



まとめ



不動産取得税に係る登記所から都道府県への通知(案)

- 都道府県は、不動産取得税の課税のため、市町村から登記情報を入力している。
 - 都道府県がより効率的に登記情報を把握できるようにするため、登記所から都道府県に登記情報を直接通知することとする。
- ※ これに合わせて、不動産の取得者が登記を行った場合は、都道府県への不動産の取得の事実等の申告を不要にする。
- ※ この他、住宅及び住宅用地に係る特例措置については、申告があった場合に限り適用することとされているところ、都道府県が特例措置の要件に適合することを確認したときは、申告がなくとも特例措置の適用を可能とするなど、所要の措置を講じる。
- ※ 原則、令和5年4月1日施行。

■ 登記所から都道府県への通知のイメージ

93

※建築年月日は登記事項（不動産登記法第27条）



※固定資産評価額を併せて提供
都道府県の求めに応じ
登記の情報を提供
地方税法第73条の18第3項
地方税法第73条の22
都道府県税条例・施行規則

現行

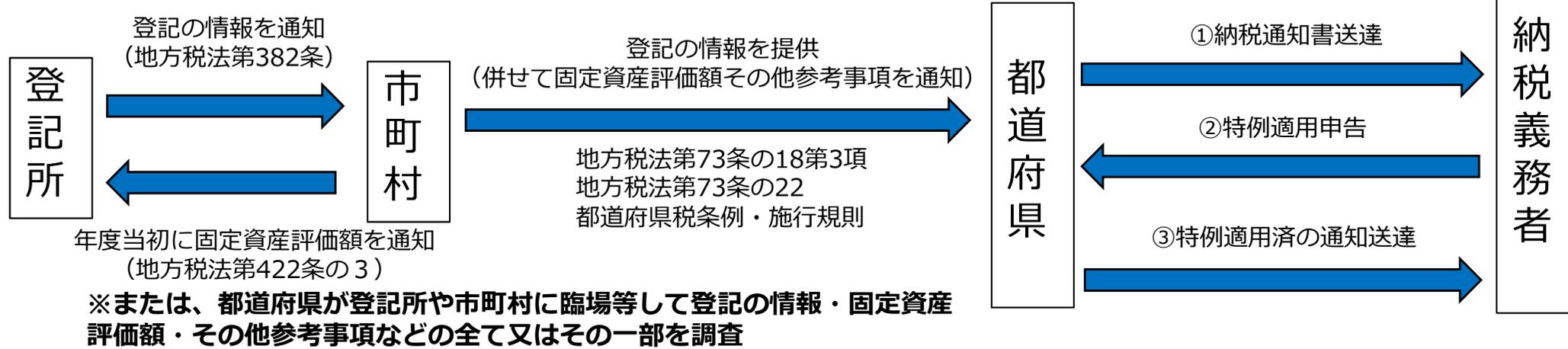
→登記所で保有している「固定資産評価額」と「建築年月日」を併せて通知

提案内容

これによって、市町村から都道府県への提供事務（または都道府県の調査事務）を大幅に削減できるほか、建築年月日情報の通知によって、納税義務者からの特例措置適用のための申告及び対応事務も軽減できる



現行



94

承継取得（売買や贈与など）の件数（令和2年度）

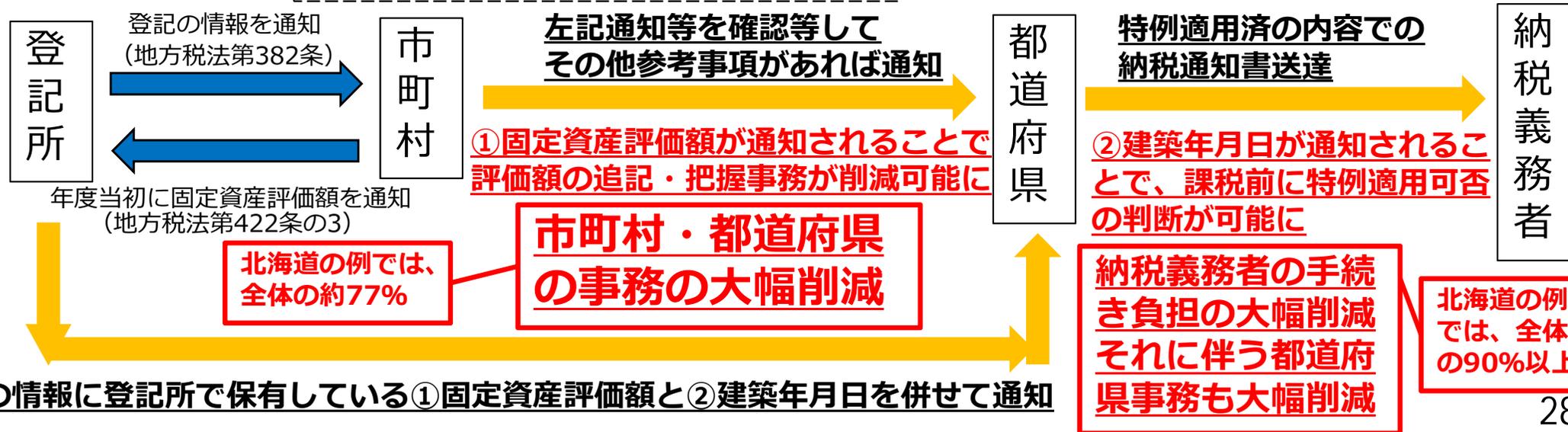
※一部の都道府県からの回答

	土地	家屋	計
A県	約80,000件	約36,000件	約116,000件
B県	約27,600件	約10,400件	約38,000件
C県	約27,000件	約10,600件	約37,600件
D県	約16,000件	約5,300件	約21,300件
E県	約59,500件	約27,300件	約86,800件
F県	約23,000件	約10,000件	約33,000件

特例措置の適用件数（令和2年度）

北海道 約20,000件
※北海道からの回答

提案実現後





国税である登録免許税を所管する法務省（登記所）
都道府県税である不動産取得税を所管する都道府県
市町村税である固定資産税を所管する市町村

国、都道府県及び市町村が税務行政の運営に当たって一層緊密に協力する態勢を強化することにより、国税、都道府県税及び市町村税を通じて税務行政の簡素化と負担の適正公平を図ることが必要であるとされております。

また、国税と地方税相互間の税務協力については、今後ともなお一層の協力体制を推進拡大すべきものであるため、国、都道府県及び市町村は、執務上必要な相互協力を推進し、適切かつ円滑な事務運営を図るものとされております。

つきましては、

- ・ 国及び地方を合わせて、国全体としての行政コストを最小化できる点
- ・ 市町村及び都道府県相互の事務負担の大幅な軽減が図られる点
- ・ 納税義務者の手続き負担の大幅な軽減が図られる点
- ・ 税務事務の更なるデジタル化を促進することに寄与する点

などについてご考慮いただき、

本件提案の実現について積極的なご検討を何卒よろしくお願いいたします。



参考条文など



地方税法

(不動産取得税の賦課徴収に関する申告又は報告の義務)

第七十三条の十八 不動産を取得した者は、当該道府県の条例で定めるところにより、不動産の取得の事実その他不動産取得税の賦課徴収に関し条例で定める事項を申告し、又は報告しなければならない。ただし、当該不動産の取得について、当該期間内に不動産登記法第十八条の規定により表示に関する登記又は所有権の登記の申請をした場合（同法第二十五条の規定により当該申請が却下された場合を除く。）は、この限りでない。（下線部は令和5年4月1日から）

2 前項の規定による申告又は報告は、文書をもつてし、当該不動産の所在地の市町村長を経由しなければならない。

※令和5年4月1日からは第3項に項ずれする。なお、第2項については下記のとおり。

前項ただし書の場合においても、道府県知事は、不動産取得税の賦課徴収について必要があると認めるときは、当該道府県の条例で定めるところにより、不動産を取得した者に、不動産取得税の賦課徴収に関し条例で定める事項を申告させ、又は報告させることができる。

97 市町村長は、前項の規定による申告書若しくは報告書を受け取つた場合又は自ら不動産の取得の事実を発見した場合には、その日から十日以内に当該申告書若しくは報告書を道府県知事に送付し、又は当該取得の事実を通知するものとする。

※令和5年4月1日からは第4項に項ずれする。

(固定資産課税台帳に登録された不動産の価格等の通知)

第七十三条の二十二 市町村長は、第七十三条の十八第三項の規定によつて送付又は通知をする場合においては、道府県の条例の定めるところによつて、当該不動産の価格その他当該不動産の価格の決定について参考となるべき事項をあわせて道府県知事に通知するものとする。



地方税法

(登記所からの通知及びこれに基づく土地課税台帳又は家屋課税台帳への記載)

第三百八十二条 登記所は、土地又は建物の表示に関する登記をしたときは、十日以内に、その旨その他**総務省令で定める事項**を当該土地又は家屋の所在地の市町村長に通知しなければならない。

2 前項の規定は、所有権、質権若しくは百年より長い存続期間の定めのある地上権の登記又はこれらの登記の抹消、これらの権利の登記名義人の氏名若しくは名称若しくは住所についての変更の登記若しくは更正の登記若しくは百年より長い存続期間を百年より短い存続期間に変更する地上権の変更の登記をした場合に準用する。ただし、登記簿の表題部に記録した所有者のために所有権の保存の登記をした場合又は当該登記を抹消した場合は、この限りでない。

(**法第三百八十二条第一項の総務省令で定める事項**)

地方税法施行規則第十五条の五の三 法第三百八十二条第一項に規定する総務省令で定める事項は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める事項とする。

- 一 土地の表示に関する登記をした場合不動産登記法（平成十六年法律第百二十三号）第十四条第一項の地図若しくは同条第四項の地図に準ずる図面又は不動産登記令（平成十六年政令第三百七十九号）第二条第二号に規定する土地所在図若しくは同条第三号に規定する地積測量図
- 二 建物の表示に関する登記をした場合不動産登記令第二条第五号に規定する建物図面又は同条第六号に規定する各階平面図

(登記所からの通知)

第七十三条の二十の二 登記所は、**第三百八十二条第一項（同条第二項において準用する場合を含む。）**の規定により市町村長に通知したときは、遅滞なく、当該市町村を包括する道府県の知事にも通知しなければならない。（令和5年4月1日から）

(土地又は家屋の基準年度の価格又は比準価格の登記所への通知)

第四百二十二条の三 市町村長は、第四百十条第一項、第四百七条、第四百十九条第二項又は第四百三十五条第二項の規定によつて、土地及び家屋の基準年度の価格又は比準価格を決定し、又は修正した場合には、その基準年度の価格又は比準価格その他総務省令で定める事項を、遅滞なく、当該決定又は修正に係る土地又は家屋の所在地を管轄する登記所に通知しなければならない。



不動産登記法

(職権による表示に関する登記)

第二十八条 表示に関する登記は、登記官が、職権ですることができる。

(建物の表題登記の申請)

第四十七条 新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から一月以内に、表題登記を申請しなければならない。

2 区分建物である建物を新築した場合において、その所有者について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人も、被承継人を表題部所有者とする当該建物についての表題登記を申請することができる。

(過料)

第百六十四条 第三十六条、第三十七条第一項若しくは第二項、第四十二条、第四十七条第一項(第四十九条第二項において準用する場合を含む。)、第四十九条第一項、第三項若しくは第四項、第五十一条第一項から第四項まで、第五十七条又は第五十八条第六項若しくは第七項の規定による申請をすべき義務がある者がその申請を怠ったときは、十万円以下の過料に処する。