

## 東日本大震災で被災した建物の建て替え等に係る不動産登記の登録免許税の免税特例（建て替えた建物（以下「被災代替建物」という。）の所在地が被災者生活再建支援法の適用区域内にある場合）【FAQ】

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（平成23年法律第29号。以下「震災特例法」といいます。）に基づき、被災した建物の建て替え等に係る建物等の所有権保存又は所有権移転の登記の登録免許税の免税措置についてのFAQ（よくある質問）です。

ただし、このFAQでは、被災代替建物の所在地が、被災者生活再建支援法（平成10年法律第66号）の適用区域内にあることを【前提】とし、また、免税措置に関する一般的な事案を【前提】としておりますので、疑問等がある場合には、お近くの法務局にお尋ねください（被災代替建物の所在地が被災者生活再建支援法の適用区域外となる場合は、要件が異なります。）。

なお、登録免許税の免税措置の概要及び本FAQに掲載されていない免税措置等については、当ホームページ内の「登録免許税の免税特例のあらまし」、「東日本大震災に関する税制上の追加措置について」等をご覧ください。

＜東日本大震災に係る被災者生活再建支援法の適用区域＞

青森県・岩手県・宮城県・福島県・栃木県・茨城県・千葉県  
の全市町村  
埼玉県久喜市・加須市のうち旧大利根町及び旧北川辺町、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

### Q1 り災証明書について

東日本大震災により所有する建物が滅失したのですが、震災特例法の免税のために添付する「り災証明書」は、市町村で発行する一般的な「り災証明書」で足りるでしょうか。

滅失した建物の所在並びに所有者の氏名住所の記載がある市町村長発行の証明書を提出いただくこととなりますが、一般的な「り災証明書」には、滅失した建物の所在、り災者の住所氏名は記載されていますが、通常は滅失した建物の所有者の記載はありませんので、一般的な「り災証明書」に加え、滅失した建物の登記事項証明書など、滅失した建物の所有者であることを証明する補充資料を添付していただくこととなります。

なお、滅失した建物及びその敷地の登記事項証明書は、被災証明書を提示することにより、無料で取得することができます（令和8年3月31日まで）。

### Q2 建物所在証明書について

原子力発電所事故に伴う警戒区域内に建物を所有しています。被災代替建物についての震災特例法の免税を受けるには、市町村長が発行する「建物所在証明書」のほか、「り災証明書」も必要になりますか。

「建物所在証明書」のみで足りる。

「建物所在証明書」は、震災特例法で求める「り災証明書」の各要件を含ん

だ証明書の様式になっております。「建物所在証明書」の様式は、当ホームページからダウンロードすることができます。

### Q3 警戒区域設定指示等の対象区域

特定避難勧奨地点に所在する建物の被災代替建物を取得する場合、震災特例法の免税措置が受けられますか。

「特定避難勧奨地点」は、警戒区域設定指示等の対象区域に含まれないため、同区域内の建物が東日本大震災による滅失あるいは損壊のため取り壊したものでなければ、これら地区内の建物の所有者が被災代替建物を取得しても、免税措置は受けられません。

なお、警戒区域設定指示等の対象区域とは、当初の避難指示区域（福島第1原発から20キロ圏内、福島第2原発から10キロ圏内）、警戒区域、計画的避難区域（区域見直し後においては帰還困難区域、居住制限区域、避難指示解除準備区域）を指します。

### Q4 警戒区域設定指示等の対象区域内にある建物の免税措置の違い

東日本大震災により建物が滅失した場合と警戒区域設定指示等の対象区域内に建物がある場合とは、免税措置の期間などに違いがありますか。

被災代替建物の新築又は取得に係る免税措置は、令和8年3月31日までの間に登記する場合に適用されますが、警戒区域設定指示等の対象区域内に所在する建物の被災代替建物を新築又は取得する場合には、

- ① 新築又は取得の日から1年以内に登記する場合に限られる
- ② 警戒区域設定指示等が行われた日から当該指示等が解除された日までに新築又は取得したもの、または当該指示等が解除されてから3か月以内に取得又は1年以内に新築したものに限られる

などの制限があります。

なお、警戒区域設定指示等が行われた日とは、警戒区域設定指示等が最初に行われた日をいい、旧警戒区域については平成23年3月12日、旧計画的避難区域は平成23年4月22日が該当日となります。

おって、指定解除区域及び解除日については、「市町村別非難区域等設定一覧」をご覧ください。

### Q5 福島県外に被災代替建物を取得する場合の違い

被災代替建物を福島県外において取得する場合と県内において取得する場合とでは、免税措置に違いがありますか。

違いはありません。

## Q6 3親等内の親族が取得する場合

父（被災者本人・滅失建物等の所有者）が資金を捻出することが困難なため、同居する長男が被災代替建物（住宅）を取得しようと考えています。長男が名義人となる代替建物について、所有権移転登記の免税措置を受ける場合の要件について教えてください。

被災代替建物を3親等内の親族が取得し免税措置の適用を受けるには、次の要件を満たす必要があります。なお、3親等内の親族が取得する被災代替建物は、住宅用の建物に限られます。

- ① 取得者が被災者（滅失建物等の所有者）の3親等内の親族であること（長男の妻など姻族も含まれます）。・・・戸籍謄本など
  - ② 被災者（滅失建物等の所有者）が被災代替建物（住宅）を取得又は新築することができないこと。・・・滅失建物等の所有者が作成した申出書など
  - ③ 東日本大震災の前日（平成23年3月10日）において、滅失建物等に被災者（滅失建物等の所有者）と取得者（3親等内の親族）が同居していたこと。・・・住民票の写しなど（警戒区域設定指示等の対象区域内に建物の場合は、警戒区域設定指示等が行われた日（Q4参照）の前日）
  - ④ 被災代替建物において被災者（滅失建物等の所有者）と取得者（3親等内の親族）が同居すること。・・・住民票の写しなど
- 注1 被災代替建物に入居前の場合は、滅失建物等の所有者が作成した同居する予定の旨の申出書など
- 注2 被災代替建物で同居しているが、原子力発電所の事故により避難されている方で住民票を異動されていない場合は、①届出避難場所証明書や②滅失建物等の所有者が作成した住民票を異動していない理由及び同居している旨の申出書並びに同居の事実を裏付ける資料（被災代替建物に転送された郵便物の写し又は転居に係る各種契約書の写し（転居先の記載があるもの）など）

## Q7 共有者のうちの1人が単独で被災代替建物を取得する場合

父と長男が各2分の1の持分で所有していた建物が、東日本大震災により滅失しました。被災代替建物を長男が単独で取得する場合、震災特例法の免税措置が受けられますか。

被災代替建物の全体について、免税措置の対象となります。

滅失建物の所有者には、持分で所有している者（共有者）も含まれます。

また、1棟の滅失建物に対する被災代替建物は1棟に限られますので、仮に共有者がそれぞれ各別に建物を取得した場合でも、免税措置が受けられるのは、1棟の被災代替建物のみとなります。

## Q8 相続人が複数いる場合の代替建物

父所有の建物が震災により滅失しました。父は震災により死亡し、相続人である子が2人いますが、それぞれが各別に代替建物を取得した場合、両方とも免税になりますか。

1 棟のみ代替建物としての免税措置が受けられます。

1 棟の滅失建物に対する代替建物は 1 棟に限られますので、免税措置が受けられるのは、いずれか 1 棟の代替建物のみとなります。

#### Q9 滅失建物等の名義人が、東日本大震災前に死亡している場合

滅失建物等（住宅）の所有権登記名義人が、東日本大震災前に死亡しています。今回、相続人である長男と長男の子（名義人の孫）が共同で被災代替建物（住宅）を新築しますが、震災特例法の免税措置が受けられますか。

相続人である長男が滅失建物等を相続していた（長男が当該滅失建物等の所有者であることについて証明が得られる）場合には、被災代替建物の長男の持分については免税措置の対象になり、長男の子（名義人の孫）は、相続人である長男と滅失建物等で同居しており、かつ、被災代替建物でも同居していること、滅失建物等の所有者が単独で取得できない理由があるなど 3 親等内の親族が取得する場合の要件（Q6 参照）を満たしていれば、免税措置の対象となります。

相続人である長男が該当の滅失建物等の相続をしていた場合とは、遺産分割協議などにより単独で相続した場合のほか、法定相続分などの持分で相続した場合も含まれます。

なお、滅失建物等の所有権登記名義人が東日本大震災以後に死亡した場合は、相続人である長男は、相続人の立場で免税措置の対象になりますが、長男の子（名義人の孫）は免税措置の対象にはなりません（滅失建物の所有者は死亡しているため、被災代替建物における同居の要件を満たすことができません。）。

#### Q10 会社名義の建物の被災代替建物として個人名義で取得する場合

会社名義の建物に代表取締役の家族が居住していましたが、東日本大震災により建物が滅失しました。被災者として代表取締役個人の「り災証明書」がありますが、被災代替建物を個人名義で取得する場合、震災特例法の免税措置が受けられますか。

免税措置は受けられません。

#### Q11 附属建物の取扱い

東日本大震災により滅失した居宅の被災代替建物として、その所有者が居宅（主たる建物）及び物置（附属建物）を新築（又は取得）した場合、その所有権保存登記（又は所有権移転登記）をする際には、居宅、物置共に震災特例法の免税措置が受けられますか。

居宅、物置共に免税措置が受けられます。

## Q12 東日本大震災前から所有する附属建物

東日本大震災により滅失した居宅の被災代替建物として、その所有者が居宅を新築し、同人所有の東日本大震災前から存在する物置（未登記）を附属建物として表題登記を行った場合、その所有権保存登記をする際に、居宅、物置共に震災特例法の免税措置が受けられますか。

居宅のみ免税措置が受けられます。

物置は被災代替建物として新築し又は取得した建物に該当しないことから、通常どおり課税の対象となります。

## Q13 敷地の取得（従前が借地の場合）

被災代替建物として中古住宅及びその敷地を取得します。滅失建物の敷地は、借地でしたが、被災代替建物の敷地の所有権移転登記について、免税措置は受けられるのでしょうか。

被災代替建物の敷地であれば、滅失建物等の敷地の所有者であったか否かどうかを問わず、免税措置が受けられます。

## Q14 敷地の先行取得

被災代替建物を新築するため、敷地を取得することになりました。建物建築前ですが、被災代替建物の敷地の所有権移転登記について、免税措置は受けられるのでしょうか。

新築予定の建物が被災代替建物の要件を満たし、かつ、その敷地の用に供されると見込まれる土地であることを明らかにする書類を添付して、免税措置を受けることができます。

\*被災代替建物の敷地の用に供されると見込まれる土地であることを明らかにする書類の例

- ① 建物建築請負契約書の写し
- ② 建築図面の写し
- ③ 請負業者や建築士からの建築の依頼を受けていることの証明
- ④ 建物表題登記をした際の登記完了証

これらの書類で、建築場所、建築主、建物の種類などを確認することができる書類を添付する必要があります。

## Q15 免税が受けられる敷地の上限面積

被災代替建物として中古住宅及びその敷地を取得します（個人名義）。従前の建物の敷地より広がるのですが、敷地の所有権移転の登記は全額免税になるのでしょうか。

次に求める上限面積を越えた部分については、課税の対象となります。



- ① 被災代替建物が住宅の用に供する建物（居宅，共同住宅，社宅，併用住宅など）の場合・・・従前建物の床面積（附属建物を含む）×2  
被災代替建物が上記以外の建物の場合  
・・・従前建物の床面積（附属建物を含む）×6

② 従前建物の敷地の面積

①と②のいずれか多い方の面積が，免税が受けられる上限面積となり，上限面積を超えた部分について課税されます。

これらを算定するため，敷地の取得に係る登記申請書には，滅失建物及びその敷地の登記事項証明書など床面積（地積）を明らかにする書面を添付する必要があります。

## Q16 被災代替建物の敷地として一体で利用する土地

被災代替建物として中古住宅を取得しますが，その敷地が5番（120㎡）と6番（80㎡）の2筆の土地に分かれており，建物は登記事項証明書で確認すると5番の土地上に建っています。この場合，6番の土地の所有権移転登記は免税にならないのでしょうか。

6番の土地が堀などにより区分されることなく，駐車場や庭として5番の土地と一体として被災代替建物の敷地として利用している場合は，6番の土地も免税の対象になります。この場合，5番と6番の土地が隣接していることが確認できる地図の写しのほか，5番と6番の土地を一体として，被災代替建物の敷地として利用している旨の申出書等が必要になります。

ただし，敷地の面積を合計した結果，上限面積（Q14参照）を超える部分については，課税の対象となります。

## Q17 敷地が複数あり，免税の上限面積を超えている場合の評価額算定

被災代替建物の敷地が，5番（120㎡評価額480万円），6番（80㎡評価額400万円）の2筆ありますが，免税の上限面積（Q14参照）を算定した結果150㎡であるため，50㎡分が課税されることとなりますが，1㎡あたりの土地の評価額がそれぞれ異なるため，課税価格はどのように計算すればよいのでしょうか。

対象土地が複数あり，合わせた土地の面積が免税の上限面積を超えている場合は，全体の土地を1筆と見なして，下例のとおり算定します。

例 5番の評価額480万円，6番の評価額400万円で，免税上限面積が150㎡である場合

$$\frac{(480 \text{ 万円} + 400 \text{ 万円})}{\text{評価額の合計}} \div \frac{(120 \text{ m}^2 + 80 \text{ m}^2)}{\text{面積の合計}} \times \frac{(200 \text{ m}^2 - 150 \text{ m}^2)}{\text{課税される面積}}$$

$$= \text{課税対象部分の評価額} \quad 220 \text{ 万円}$$