

投資情報

不動産登記費用徴収対象の明確化

2016年7月12日、中国財政部と国家発展改革委員会は連名で、「不動産登記費用の関連政策問題に関する通知」(財税[2016]79号以下、「登記費用通知」と表記)を公布し、同日施行されました。これは2015年3月に施行された「不動産登記暫定条例」(国务院令第656号)における不動産統一登記に関する費用徴収対象を明確化するための通知です。

登記費用通知の公布の背景には、不動産統一登記制度の推進があります。不動産統一登記制度は、政府職能の転換、行政手続の簡素化の一環として、2007年に施行された「物権法」により規定されました。従来、農業管理部門・林業管理部門・住宅管理部門等がそれぞれ独自に不動産登記、費用徴収を行っていたことにより、権利者の負担増加や各部門の縦割り行政による非効率等の問題が生じていたため、物権法の施行は、これらの問題点を改善し、登記機構・登記帳簿・登記根拠・情報システムを全国的に統一することを目指したものでした。しかしながら、各部門の分掌管理に起因したセクショナリズムや、登記根拠・登記情報の保管方法等において多くの相違が存在していることが、不動産統一登記制度の推進の弊害となっていました。その後、2015年3月になって不動産登記暫定条例及び実施細則が施行され、ようやく不動産統一登記の基本管理制度が確立されました。2015年末までにすでに24の省において省レベルの不動産登記機構の統一が完了し、更に2018年を目途に全国的に不動産登記の情報システムを連携させる目標が掲げられたことから、不動産統一登記制度への移行が確実に進んでいることが窺えます。ただし、不動産登記機構の整備が完成されていない県レベル以上の都市では、従来通りの登記手続を行う必要がある点は注意が必要です。

以下、登記費用通知に基づき、費用徴収対象、費用免除対象、費用減額対象等の概要を解説します。

1 費用徴収対象と徴収方法

以下の不動産権利に関する新規登記、変更登記、譲渡登記、更正登記、異議登記が費用徴収対象となります。

- 住宅等の建築物、構築物の所有権及びその建設用地使用权、宅地使用权や海域使用权
- 建築物・構築物のない建設用地の使用权や宅地使用权
- 森林・林木所有権及び占用した林地の請負経営権或は国有林地の使用权
- 農用地、草地、水域、干潟等の土地の請負経営権
- 地役権
- 抵当権

上記を除く不動産登記(抹消登記、予告登記と差押登記¹)及び、不動産登記機構の誤りによる更正登記は費用徴収されません。

不動産登記費用は1件につき定額徴収であり、1つの不動産²における1つの不動産権利の登記を1件として扱います。なお、具体的な費用金額は、別途国家発展改革委員会と財政部が制定することとなり、明記されていませんので、追加の公布にご留意ください。

不動産登記費用は原則として登記申請人が支払いますが、複数の当事者が規定に従い共同申請を行った場合、不動産登記費用は不動産権利者が支払うこととなり、権利者が複数存在する際、費用を共同納付することとなりますが、費用の分担については各自の協議に委ねられます。また、不動産抵当権の登記は、不動産抵当権者が登記費用を負担することとなります。

不動産登記費用には、一部の不動産権利所属証書の作成費が含まれますが、二部以降の交付は、別途証書作成費が徴収されます。

また、不動産登記機構は法に従い不動産登記証明を発行しますが、登記証明の作成費は徴収しません。

2 費用免除対象

以下の不動産登記については、登記費用が免除されます。

- 住宅に附属するガレージ、駐車専用地、貯蔵室等の登記で、不動産権利所属証書や登記証明を個別に発行しない場合
- 零細企業(個人事業者を含む)が不動産登記を申請した場合
- 行政区画の調整で不動産所在地の名称が変更された場合の変更登記
- 農村コミュニティ経済組織メンバーが家庭での請負その他の方法で請け負って取得した農用地の請負経営権を登記申請した場合
- 農村コミュニティ経済組織メンバーが家庭での請負その他の方法で請け負って取得した森林・林木の所有権及び占用した林地の請負経営権を登記申請した場合
- その他法令法規により費用免除と規定する事象

¹ 「不動産登記暫定条例」(国务院令第 656 号)第 3 条「不動産登記種類」による。

² 1つのローンで同一土地にある複数の抵当物件が抵当権登記を行う際、1件であると見なされます。

3 費用減額対象

費用減額対象には、①不動産登記費用のうち、不動産権利所属証書の作成費のみを徴収する場合と、②不動産登記費用を半額とする場合があります。

① 不動産登記費用のうち、不動産権利所属証書の作成費のみを徴収する場合

- 宅地使用权のみの登記
- 宅地使用权及び地上住宅所有権の登記
- 夫婦共有不動産の権利者名義を夫婦の片方や両方へ変更するための登記
- 不動産権限所属証書の紛失や毀損等原因により証書の再発行の申請

② 不動産登記費用を半額とする場合

- 不動産権利者の名称や名前の変更に伴う変更登記
- 同一不動産権利者による不動産の分割や合併に伴う変更登記
- 更正登記と異議登記
- 保障性住宅所有権及びその占有用地使用权の登記
- その他法規法令により費用半額と規定する事象

4 従来の不動産権利証書は有効

不動産統一登記制度では、登記手続、発行される権利証書等が一本化され、これまで各所管部門がそれぞれに行っていた権利証書の発行は停止されることとなりますが、改正前の制度にしたがい各所管部門が発行した権利証書は依然として有効であるとされます。権利者の負担増加を防ぐため、統一化された権利証書（以下“新証書”と表記）への書き換えは強制されておらず、あくまでも権利者の判断に委ねられています。

権利関係が変動せず、新たな登記事象が発生しない限り、権利者が自主的に新証書への書き換えを申請した場合を除いて、登記費用は徴収されません。なお、変更登記や譲渡登記等、新たな不動産登記を行う際には、新証書が交付されます。

デロイト トーマツ グループは日本におけるデロイト トウシュ トーマツ リミテッド(英国の法令に基づく保証有限責任会社)のメンバーファームおよびそのグループ法人(有限責任監査法人 トーマツ、デロイト トーマツ コンサルティング合同会社、デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー合同会社、デロイト トーマツ 税理士法人および DT 弁護士法人を含む)の総称です。デロイト トーマツ グループは日本で最大級のビジネスプロフェッショナルグループのひとつであり、各法人がそれぞれの適用法令に従い、監査、税務、法務、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザー等を提供しています。また、国内約 40 都市に約 8,700 名の専門家(公認会計士、税理士、弁護士、コンサルタントなど)を擁し、多国籍企業や主要な日本企業をクライアントとしています。詳細はデロイト トーマツ グループ Web サイト(www.deloitte.com/jp)をご覧ください。

Deloitte(デロイト)は、監査、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザーサービス、リスクマネジメント、税務およびこれらに関連するサービスを、さまざまな業種にわたる上場・非上場のクライアントに提供しています。全世界 150 を超える国・地域のメンバーファームのネットワークを通じ、デロイトは、高度に複合化されたビジネスに取り組むクライアントに向けて、深い洞察に基づき、世界最高水準の陣容をもって高品質なサービスを Fortune Global 500® の 8 割の企業に提供しています。“Making an impact that matters”を自らの使命とするデロイトの約 225,000 名の専門家については、[Facebook](#)、[LinkedIn](#)、[Twitter](#) もご覧ください。

Deloitte(デロイト)とは、英国の法令に基づく保証有限責任会社であるデロイト トウシュ トーマツ リミテッド(“DTTL”)ならびにそのネットワーク組織を構成するメンバーファームおよびその関係会社のひとつまたは複数指します。DTTL および各メンバーファームはそれぞれ法的に独立した別個の組織体です。DTTL(または“Deloitte Global”)はクライアントへのサービス提供を行いません。DTTL およびそのメンバーファームについての詳細は www.deloitte.com/jp/about をご覧ください。

本資料は皆様への情報提供として一般的な情報を掲載するのみであり、その性質上、特定の個人や事業体に具体的に適用される個別の事情に対応するものではありません。また、本資料の作成または発行後に、関連する制度その他の適用の前提となる状況について、変動を生じる可能性もあります。個別の事案に適用するためには、当該時点で有効とされる内容により結論等を異にする可能性があることをご留意いただき、本資料の記載のみに依拠して意思決定・行動をされることなく、適用に関する具体的事案をもとに適切な専門家にご相談ください。

© 2016. For information, contact Deloitte Touche Tohmatsu LLC.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu Limited