

教会が土地・建物を購入する場合は？

法人実務のしおり

／宗教法人課



法人事務を上手にすすめる6つのポイント！

① 責任役員会を開催します

責任役員会議で全員の同意を得ます。（会議録を作成しておきます）



② 売買契約を結びます

売買契約書には代金の支払時期や方法、土地・建物の引き渡し時期や方法、登記の時期が記されています。これらの内容を充分確認してください。

③ 本部（表統領）の承認を得ます

境内地及境内建物承認願を教区を経由して、本部・宗教法人課へ提出します。

願書の書式は教務必携をご参照ください。

⑥ 登記完了後、登録申請書を本部・宗教法人課へ提出します

登記簿の謄本を添付して教区を経由のうえ、正副2通提出します。

知事あてにも提出を要するところもありますので教区とご相談ください。

⑤ 法務局（登記所）で登記を行います

登記の申請は司法書士に依頼します。このときに知事の非課税証明書を添付すれば、登録免許税という税金は非課税になります。法務局からは『権利証書』が交付されますが、これは所有権を証明する重要な書類ですから教会で大切に保管してください。

④ 知事あて（登録免許税）の非課税の申請を行います

申請にあたっては、事前に教区とご相談ください。



登録免許税って何？

土地建物の所有権の登記をするときにかかる税金です。宗教法人の場合は、知事の証明を得れば非課税になります。

しかし、取得する土地・建物が宗教活動に使用されていることが条件となり、さら地のときなどは非課税の適用がうけられない場合もありますので、教区とご相談ください。

税額は、取得した不動産の、固定資産税評価額（土地については平成8年3月31日までは固定資産税評価額の40%、それ以降は50%）に次の税率をかけた額となります。

土地・建物に関する登録免許税の税率		
所有権の 移転登記	売 買	5.0%
	贈 与	2.5%
	相 続	0.6%
所有権の保存登記		0.6%

その他、不動産取得税、固定資産税についても、宗教活動に使用されていることを条件に、非課税の扱いを受けることができますが、都道府県によって手続きが異なりますので教区とご相談ください。

願書名あれこれ

・境内地（及境内建物）承認願

他人名義の土地（建物）を教会名義で取得する場合。

・境内地（及境内建物）拡張承認願

現在の境内地に隣接した土地（建物）を教会名義で取得し、拡張する場合。

・飛地境内地（及境内建物）承認願

現在の境内地に隣接していない土地（建物）を教会名義で取得する場合。

・飛地境内地（及境内建物）拡張承認願

現在の境内地に隣接していない土地（建物）を教会名義で取得し、拡張する場合。

（注）取得する土地（建物）が他府県にあるときは、両教区を経由して、具申書は土地（建物）のある教区で作成して頂きます。

農地を購入するときは？

農地でも市街化区域の農地と市街化調整区域の農地があります。

◎市街化区域 — 市街化を促進する地域

- ・市街化区域内の農地の転用については、あらかじめ農業委員会に届け出を行うこととなっています。

◎市街化調整区域 — 農地の保存を促進する地域

- ・教会が取得する場合、農業委員会に農地法第5条の転用許可申請をして許可を得なければなりません。この農地転用許可がおりない場合は、教会が取得することはできませんので、事前の十分な調査が必要です。特に農業振興地域の場合は、転用許可はかなり難しいと思われます。



事故をふせぐ購入前のチェックポイント6

- ①登記簿の謄本を取り寄せて、売主が本当に所有者であるか、また抵当権が設定されていないか。

‡

‡

- ②田・畑の場合、農地転用許可がおりるか、開発の許可がおりるか。

‡

‡

- ③隣接地との境界に問題はないか。

‡

‡

- ④土地の上に借地人がいないか。

‡

‡

- ⑤建ぺい率や容積率等、建築上の制限はどうか。

‡

‡

- ⑥購入地の近隣住民の了解が得られるか。