

租税特別措置法等（登録免許税関係）の改正

目 次	
一 自然災害の被災者等が新築等をした建物に係る所有権の保存登記等の非課税措置の創設……………	639
二 農業競争力強化支援法に係る認定事業再編計画に基づき行う登記の税率の軽減措置の創設……………	645
三 特例事業者が不動産特定共同事業契約により不動産を取得した場合の所有権の移転登記等の税率の軽減措置の改正……	646
四 租税特別措置等の適用期限の延長等…	649
五 租税特別措置の廃止（認定公社管理道路運営事業に係る公共施設等運営権の設定登録の税率の軽減）……………	650

はじめに

本稿では、平成29年度税制改正に盛り込まれた改正事項のうち、租税特別措置法等（登録免許税関係）の改正の概要について説明します。

これらの改正事項が盛り込まれた所得税法等の一部を改正する等の法律は、去る3月27日に可決・成立し、同月31日に平成29年法律第4号として公布されています。また、関係政省令告示もそれぞれ公布・制定されています。

- ・ 租税特別措置法施行令等の一部を改正する政令（平成29年政令第114号）
- ・ 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施行令の一部を改正する政令（平成29年政令第116号）

- ・ 租税特別措置法施行規則等の一部を改正する省令（平成29年財務省令第24号）
- ・ 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施行規則の一部を改正する省令（平成29年財務省令第26号）
- ・ 登録免許税法別表第二独立行政法人の項の規定に基づき、自己のために受ける登記等につき登録免許税を課さない独立行政法人を指定する件の一部を改正する件（平成29年財務省告示第91号）
- ・ 租税特別措置法施行令の規定に基づき、国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準を定める件（平成29年国土交通省告示第292号）

一 自然災害の被災者等が新築等をした建物に係る所有権の保存登記等の非課税措置の創設

1 制度創設の趣旨等

災害一般に係る税制上の対応としては、災害減免法（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）において、各税目にわたり、被災したことによる担税力の減殺等に対応するための措置が講じられているところですが、登録免許

税については、財産の取得時に課税するという税の性質上、被災による担税力の減殺等に対応することができないため、災害減免法においては、特段の措置が講じられていません。

しかしながら、阪神・淡路大震災及び東日本大震災の時は、その被害の量、被害の広がりにおいてかつてない規模であり、この災害からの早期の

復興が我が国の経済にとって極めて重要であると考えられたことから、これらの震災からの早期復興を図るための税制上の対応の一環として、震災により滅失した建物の再建を支援するとの観点から、登録免許税について、被災者が震災により滅失等をした建物に代わるものとして取得する建物の所有権の保存登記等に対する免税措置が講じられました。

平成29年度税制改正においては、昨年4月の熊本地震をはじめ近年災害が頻発していることを踏まえ、被災者の不安を早期に解消するとともに、税制上の対応が復旧や復興の動きに遅れることのないよう、各税目にわたり、あらかじめ規定を整備することとされました。登録免許税においても、阪神・淡路大震災及び東日本大震災の際に講じられた措置を参考に、被災者の生活再建のために支援金が支給される被災者生活再建支援制度の適用される自然災害の被災者について、滅失した建物に代わる建物を取得した場合の特例措置等を常設化することとされました。

2 制度の内容

(1) 自然災害の被災者等が新築又は取得をした建物に係る所有権の保存登記等の免税

自然災害（被災者生活再建支援法第2条第2号に規定する政令で定める自然災害をいいます。以下一において同じです。）の被災者であって一定のもの又はその者の相続人その他の一定の者（一において「被災者等」といいます。）がその自然災害により滅失した建物又はその自然災害により損壊したため取り壊した建物（一において「滅失建物等」といいます。）に代わるものとして新築又は取得をした一定の建物の所有権の保存又は移転の登記については、その自然災害の発生した日から同日以後5年を経過する日までの間に受けるものに限り、登録免許税が免税とされます（措法84の4①）。

また、この特例の適用を受ける建物の新築又は取得のための資金の貸付け（貸付けに係る債務の保証を含みます。以下一において同じで

す。）が行われる場合又はその対価の支払が賦払の方法により行われる場合におけるその貸付けに係る債権（その保証に係る求償権を含みます。以下一において同じです。）又はその賦払金に係る債権を担保するために受けるその建物を目的とする抵当権の設定の登記については、その建物の所有権の保存又は移転の登記と同時に受けるものに限り、登録免許税が免税とされます（措法84の4②）。

この特例の適用対象者、適用対象建物、適用要件は次のとおりとされています。

① 特例の適用対象者（措令44の2①②）

イ 自然災害の被災者であって、滅失建物等の所有者であることにつき、その滅失建物等の所在地の市町村長又は特別区の区長から証明を受けた者（分割により滅失建物等に係る事業に関して有する権利義務を承継させた分割法人を除きます。）

ロ 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ各号に定める者

(イ) 自然災害の被災者が個人であってイの証明を受けた後に死亡した場合 その被災者が死亡したときにおけるその者の相続人

(ロ) 自然災害の被災者が個人であってイの証明を受ける前に死亡した場合 その被災者が死亡したときにおけるその者の相続人であってその被災者が滅失建物等の所有者であったことにつき、その滅失建物等の所在地の市町村長又は特別区の区長から証明を受けたもの

(ハ) 自然災害の被災者が法人であってイの証明を受けた後に合併により消滅した場合又は分割により滅失建物等に係る事業に関して有する権利義務を承継させた場合 その合併に係る合併法人又はその分割に係る分割承継法人

(ニ) 自然災害の被災者が法人であってイの証明を受ける前に合併により消滅した場合又は分割により滅失建物等に係る事業

に関して有する権利義務を承継させた場合 その合併に係る合併法人又はその分割に係る分割承継法人であってその被災者がその滅失建物等の所有者であったことにつき、その滅失建物等の所在地の市町村長又は特別区の区長から証明を受けたもの

(ホ) 自然災害の被災者がイの証明を受けた個人であってこの特例の適用を受ける建物（住宅用の建物に限ります。）の新築又は取得をすることができない場合（(イ)に掲げる場合に該当する場合を除きます。）その証明を受けた個人の3親等内の親族で次に掲げる要件の全てを満たすもの

(i) 自然災害が発生した日の前日において滅失建物等にその証明を受けた個人と同居していた者であること

(ii) 建物にその証明を受けた個人と同居する者であること

② 特例の適用対象建物

次のいずれかに該当する建物とされています（措令44の2③、措規31の8③～⑤）。

イ 自然災害に際し、被災者生活再建支援法が適用された市町村（特別区を含みます。）の区域内に所在する建物

ロ 個人が新築又は取得をした住宅用の建物（イに掲げるものを除きます。）で、その登記簿の表題部に記録された主たる建物の種類が居宅、寄宿舎又は共同住宅（これらの種類に類するもの及びこれらの種類とこれら以外の種類がともに記録されているものを含みます。）とされているもの

ハ 滅失建物等に代わるものとして新築又は取得をした建物（イ及びロに掲げるものを除きます。）であることにつき、証明を受けたもの

(注) この証明は、この特例の適用を受けようとする者の申請に基づき、その者が行う事業のうち主たるものを所管する主務

大臣が、その申請に係る建物が滅失建物等に代わるものとして新築又は取得をした建物に該当する旨を記載した書類により行います。

なお、この証明を受けようとする者は、その申請書に、その所有していた建物が滅失建物等に該当する旨を証する市町村長又は特別区の区長の書類の写し及びその建物に代わるものとして新築又は取得をした建物の詳細を明らかにする書類を添付しなければなりません。

③ 特例の適用要件

この特例の適用を受けようとする被災者等は、その登記の申請書に、上記①イ又はロ(ロ)の市町村長又は特別区の区長のり災証明書（その証明書に記載された者が滅失建物等の所有者でない場合には、その証明書及び滅失建物等の所有者を明らかにする書類）を添付しなければなりません（措規31の8①②）。

なお、上記①ロの相続人若しくは合併法人若しくは分割承継法人又は3親等内の親族がこの特例の適用を受けようとする場合には、その登記の申請書に、次に掲げる者の区分に応じ、それぞれ次に定める書類を添付しなければなりません。ただし、ロ又はハに掲げる者がその者の会社法人等番号（商業登記法に規定する会社法人等番号をいいます。）を登記所に提供した場合には、その書類（ハに掲げる者にあつては、ハの分割承継法人に該当することを証する書類に限ります。）の添付は必要ありません。

イ 相続人 その相続人の戸籍の謄本その他の書類でその適用を受けようとする者がその相続人に該当することを証するもの

ロ 合併法人 その合併法人の登記事項証明書その他の書類でその適用を受けようとする者がその合併法人に該当することを証するもの

ハ 分割承継法人 その分割承継法人の登記事項証明書その他の書類でその適用を受け

ようとする者がその分割承継法人に該当することを証するもの並びに滅失建物等に係る事業に関して有する権利義務をその分割承継法人が承継したことをその分割承継法人に係る分割法人及び分割承継法人が共同して証明するもの

ニ 3親等内の親族 次に掲げる書類

(イ) 滅失建物等所有者が、代替建物の新築又は取得をすることができないことを明らかにする書類

(ロ) 戸籍の謄本その他の書類でその適用を受けようとする者が滅失建物等所有者の3親等内の親族であることを証する書類

(ハ) 滅失建物等が所在していた市町村（特別区を含みます。（ニ）において同じです。）の市町村長（特別区の区長を含むものとし、地方自治法第252条の19第1項の指定都市にあっては、区長又は総合区長とします。（ニ）において同じです。）から交付を受けた滅失建物等所有者の属する世帯の住民票の写し又は消除された住民票の写しその他の書類で、自然災害が発生した日の前日においてその適用を受けようとする者がその滅失建物等にその滅失建物等所有者と同居していたことを証するもの

(ニ) 代替建物が所在する市町村の市町村長から交付を受けた滅失建物等所有者の属する世帯の住民票の写しその他の書類で、その適用を受けようとする者がその代替建物にその滅失建物等所有者と同居する者であることを証するもの（登記の申請の日までにその滅失建物等所有者と同居していない場合にあっては、その滅失建物等所有者と同居すると見込まれることを明らかにするもの）

(参考1) 被災者生活再建支援法（平成10年法律第66号）（抄）

（定義）

第2条 この法律において、次の各号に掲

げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一 自然災害 暴風、豪雨、豪雪、洪水、高潮、地震、津波、噴火その他の異常な自然現象により生ずる被害をいう。

二 被災世帯 政令で定める自然災害により被害を受けた世帯であって次に掲げるものをいう。

イ 当該自然災害によりその居住する住宅が全壊した世帯

ロ 当該自然災害によりその居住する住宅が半壊し、又はその居住する住宅の敷地に被害が生じ、当該住宅の倒壊による危険を防止するため必要があること、当該住宅に居住するために必要な補修費等が著しく高額となることその他これらに準ずるやむを得ない事由により、当該住宅を解体し、又は解体されるに至った世帯

ハ 当該自然災害により火砕流等による被害が発生する危険な状況が継続することその他の事由により、その居住する住宅が居住不能のものとなり、かつ、その状態が長期にわたり継続することが見込まれる世帯

ニ 当該自然災害によりその居住する住宅が半壊し、基礎、基礎ぐい、壁、柱等であって構造耐力上主要な部分として政令で定めるものの補修を含む大規模な補修を行わなければ当該住宅に居住することが困難であると認められる世帯（ロ及びハに掲げる世帯を除く。次条において「大規模半壊世帯」という。）

(参考2) 被災者生活再建支援法施行令（平成10年政令第361号）（抄）

（支援金の支給に係る自然災害）

第1条 被災者生活再建支援法（以下「法」という。）第2条第2号の政令で定める自

然災害は、次の各号のいずれかに該当する自然災害とする。

一 自然災害により災害救助法施行令（昭和22年政令第225号）第1条第1項第1号又は第2号のいずれかに該当する被害（同条第2項の規定により同条第1項第1号又は第2号のいずれかに該当することとなるものを含む。）が発生した市町村（特別区を含み、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市にあっては、当該市又は当該市の区若しくは総合区とする。

以下この条において同じ。）の区域に係る当該自然災害

二 自然災害により10以上の世帯の住宅が全壊する被害が発生した市町村の区域に係る当該自然災害

三 自然災害により100以上の世帯の住宅が全壊する被害が発生した都道府県の区域に係る当該自然災害

四 自然災害によりその区域内のいずれかの市町村の区域において第1号又は第2号に規定する被害が発生した都道府県の区域内の他の市町村（人口（地方自治法第254条に規定する人口をいう。次号及び第6号において同じ。）10万未満のものに限る。）の区域であって、その自然災害により5以上の世帯の住宅が全壊する被害が発生したものに係る当該自然災害

五 第3号又は前号に規定する都道府県の区域に隣接する都道府県の区域内の市町村（人口10万未満のものに限る。）の区域であって、第1号から第3号までに規定する区域のいずれかに隣接し、かつ、その自然災害により5以上の世帯の住宅が全壊する被害が発生したものに係る当該自然災害

六 第3号又は第4号に規定する都道府県が2以上ある場合における市町村（人

口10万未満のものに限る。）の区域であって、その自然災害により5（人口5万未満の市町村にあっては、2）以上の世帯の住宅が全壊する被害が発生したものに係る当該自然災害

(2) 自然災害の被災者等が被災代替建物に係る土地を取得した場合の所有権の移転登記等の免税

自然災害の被災者等が上記(1)の特例の適用を受ける建物（以下一において「被災代替建物」といいます。）の敷地の用に供される土地の所有権又は地上権若しくは賃借権の取得をした場合において、その土地（一定の面積に限りません。）の所有権の移転又は地上権若しくは賃借権の設定若しくは移転の登記については、その自然災害の発生した日から同日以後5年を経過する日までの間に受けるものに限り、登録免許税が免税とされます（措法84の5①）。

また、この特例の適用を受ける土地の所有権若しくは地上権若しくは賃借権の取得のための資金の貸付けが行われる場合又はその対価の支払が賦払の方法により行われる場合におけるその貸付けに係る債権又はその賦払金に係る債権を担保するために受けるその土地を目的とする抵当権の設定の登記については、その土地の所有権の移転又は地上権若しくは賃借権の設定若しくは移転の登記と同時に受けるものに限り、登録免許税が免税とされます（措法84の5②）。

この特例の適用対象となる土地の面積の上限は、滅失建物等の床面積の合計（その滅失建物等が区分所有建物である場合には、被災者等の専有部分の床面積（注））に6（住宅用の建物にあっては、2）を乗じて計算した面積とその滅失建物等の敷地の用に供されていた土地の面積とのいずれか大きい面積とされています（措令44の3）。

（注） 共用部分がある場合には、これを共用すべき区分所有者のそれぞれの専有部分の床面積の割合によりその共用部分の床面積を按分して計算した面積を含みます。

この特例の適用を受けようとする被災者等は、その登記の申請書に、滅失建物等の床面積の合計又はその滅失建物等の敷地の用に供されていた土地の面積を明らかにする書類のほか、次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める書類を添付しなければなりません（措規31の9）。

- ① この特例の適用を受けようとする土地が、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場合 次に掲げる書類
 - イ 上記(1)①イ又はロ(ロ)ニの市町村長又は特別区の区長のり災証明書（その証明書に記載された者が滅失建物等の所有者でない場合には、その証明書及び滅失建物等の所有者を明らかにする書類）
 - ロ その土地が、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
 - ハ その登記を受けようとする者が上記(1)③ニに掲げる者である場合にあっては上記(1)③ニ(イ)から(ハ)までに掲げる書類
- ② この特例の適用を受けようとする土地が、被災代替建物の敷地の用に既に供されている土地である場合 次に掲げる書類
 - イ ①イに掲げる書類
 - ロ その土地が、被災代替建物の敷地の用に既に供されている土地であることを明らかにする書類
 - ハ その土地に係る被災代替建物が上記(1)②ハに該当する場合には、その証明に係る書類の写し

3 適用関係

- (1) 上記2(1)は、平成28年4月1日以後に発生した自然災害に係る滅失建物等に代わる建物の新築又は取得をする場合におけるその建物の所有権の保存若しくは移転又はその建物を目的とする抵当権の設定の登記に係る登録免許税について適用されます（改正法附則89③）。

また、上記2(1)は、被災者等が平成28年4月1日から平成29年3月31日までの間に発生した自然災害に係る滅失建物等に代わる建物の新築又は取得をした場合において、その期間内に受けたその建物の所有権の保存若しくは移転又はその建物を目的とする抵当権の設定の登記に係る登録免許税について準用されます（改正法附則89④）。

この場合において、登録免許税法第31条第2項の請求をする場合には、登録免許税法施行令第31条第2項の請求書に、上記2(1)③の書類及び被災者等が上記2(1)③イからニまでに掲げる者である場合にはそれぞれイからニまでに定める書類を添付して提出しなければなりません（改正規附則17）。

- (2) 上記2(2)は、平成28年4月1日以後に発生した自然災害に係る被災代替建物の敷地の用に供される土地の取得をする場合におけるその土地の所有権の移転若しくは地上権若しくは賃借権の設定若しくは移転又はその土地を目的とする抵当権の設定の登記に係る登録免許税について適用されます（改正法附則89⑤）。

また、上記2(2)は、被災者等が平成28年4月1日から平成29年3月31日までの間に発生した自然災害に係る被災代替建物の敷地の用に供される土地の取得をした場合において、その期間内に受けたその土地の所有権の移転若しくは地上権若しくは賃借権の設定若しくは移転又はその土地を目的とする抵当権の設定の登記に係る登録免許税について準用されます（改正法附則89⑥）。

この場合において、登録免許税法第31条第2項の請求をする場合には、登録免許税法施行令第31条第2項の請求書に、上記2(2)①又は②の区分に応じそれぞれ①又は②に定める書類を添付して提出しなければなりません（改正規附則17）。

二 農業競争力強化支援法に係る認定事業再編計画に基づき行う登記の税率の軽減措置の創設

1 制度創設の背景等

我が国の農業が将来にわたって持続的に発展していくためには、その構造改革を推進することと併せて、良質かつ低廉な農業資材の供給及び農産物流通等の合理化の実現を図ることが重要です。農林水産省では、これらに関し、国の責務及び国が講ずべき施策等を定めるとともに、事業再編又は事業参入を促進するための措置を講ずること等により、農業者による農業の競争力の強化の取組を支援し、もって農業及び農業生産関連事業の健全な発展に寄与するための法律「農業競争力強化支援法」をこの第193回国会に提出し、平成29年5月12日に可決・成立したところです。

税制においても、こうした施策を後押しする観点から、事業再編（事業会社の合併、分割等）に際して生じる登録免許税の負担を軽減する措置が講じられることになりました。

2 制度の内容

次に掲げる事項について登記を受ける場合において、その事項が、農業競争力強化支援法に規定する認定事業再編計画に係る認定に係るものであって同法の施行の日から平成31年3月31日までの間にされたその認定に係るものであるときは、その登記に係る登録免許税の税率は、その認定の日から1年以内に登記を受けるものに限り、次に掲げる事項の区分に応じ、それぞれ次に定める割合とされます（措法80③）。

- ① 株式会社の設立又は資本金の額の増加（その認定により増加した資本金の額のうち3,000億円を超える部分及び②③に掲げるものを除きます。） 1,000分の3.5
- ② 合併による株式会社の設立又は資本金の額の増加 イ又はロに掲げる部分の区分に応じ

イ又はロに定める割合

イ 資本金の額又は合併により増加した資本金の額のうち、合併により消滅した会社のその合併の直前における資本金の額に対応する部分 1,000分の1

ロ イに掲げる部分以外の部分（その認定により増加した資本金の額のうち3,000億円を超える部分を除きます。） 1,000分の3.5

③ 分割による株式会社の設立又は資本金の額の増加（これらの認定により増加した資本金の額のうち3,000億円を超える部分を除きます。） 1,000分の5

④ 法人の設立、資本金若しくは出資金の額の増加又は事業に必要な資産の譲受けの場合における不動産の所有権の取得（⑤⑥に掲げるものを除きます。） 1,000分の16

⑤ 合併による法人の設立又は資本金若しくは出資金の額の増加の場合における不動産の所有権の取得 1,000分の2

⑥ 分割による法人の設立又は資本金若しくは出資金の額の増加の場合における不動産の所有権の取得 1,000分の4

この特例の適用を受けようとする者は、その登記の申請書に、その登記が上記に該当するものであることについての主務大臣の証明書で、その登記を受ける事項が上記に該当すること及びその事項が記載された認定事業再編計画に係る認定の日の記載があるものを添付しなければなりません（措規30の2⑤）。

3 適用関係

上記2は、農業競争力強化支援法（平成29年法律第35号）の施行の日以後に受ける登記に係る登録免許税について適用されます（改正法附則1十一）。

三 特例事業者が不動産特定共同事業契約により不動産を取得した場合の所有権の移転登記等の税率の軽減措置の改正

1 改正前の制度の概要

(1) 特例事業者が、不動産特定共同事業法に規定する不動産特定共同事業契約に係る不動産取引の目的となる不動産で次に掲げるものの取得をした場合には、その不動産の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率は、不動産特定共同事業法の一部を改正する法律（平成25年法律第56号）の施行の日（平成25年12月20日）から平成29年3月31日までの間に登記を受けるものについては、1,000分の13（本則：1,000分の20）に軽減されていました（旧措法83の3①）。

① 建替えが必要な建築物の建替え又は開発（更地を取得しその更地に建築物を建築することをいいます。）により特定建築物の新築又は改築（以下「新築等」といいます。）をする場合のその特定建築物の敷地の用に供することとされている土地

② ①の土地を敷地とする①の建替えが必要な建築物

③ 特定建築物とするために増築、修繕又は模様替（以下「増築等」といいます。）をすることが必要な建築物

④ ③の建築物の敷地の用に供されている土地

(2) 特例事業者が、上記(1)①の特定建築物の新築等をした場合又は上記(1)③の特定建築物の増築等をした場合には、その建築物の所有権の保存登記に対する登録免許税の税率は、上記(1)の期間内に登記を受けるものについては、1,000分の3（本則：1,000分の4）に軽減されていました（旧措法83の3②）。

2 改正の内容

この特例は、不動産の証券化を推進し、都市機能の向上及び不動産証券化市場の拡大を図るため、特例事業者が不動産を取得しやすい環境の整備の

一環（不動産取得コストの軽減）として、平成25年税制改正において創設されました（平成25年12月20日施行）。制度創設以降、この特例の適用は1件のみですが、特例事業者の不動産取得コストを引き続き軽減することで、特例事業者による不動産の証券化を推進し、建築物の耐震化や老朽不動産の再生、民間施設の整備など都市機能の向上への民間資金の活用を促進することは重要です。

また、国土交通省においては、①全国において増加している空き家・空き店舗等について、投資を募って再生・利活用を進めるため、小規模不動産のみに限定した「小規模不動産特定共同事業」制度の創設、②不動産再生事業等に係る高いノウハウを持つ投資家（適格特例投資家）のみを対象とする不動産特定共同事業（適格特例投資家限定事業）について、迅速な事業実施を可能とするための規制緩和等を内容とする「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律」を第193回国会に提出し、平成29年5月26日に成立したところで（平成29年法律第46号）。

こうした状況を踏まえ、税制においても、以下のとおり、上記の新規施策に対応する措置を創設するとともに、既存の特例措置の延長等、不動産特定共同事業制度の後押しをすることとされました。

(1) 小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設

① 概要

イ 不動産特定共同事業法に規定する小規模不動産特定共同事業者又は小規模特例事業者が、不動産特定共同事業契約（一定のものに限ります。）に係る不動産取引の目的となる建築物で次に掲げるものの取得をした場合には、その建築物の所有権の移転の登記に係る登録免許税の税率は、不動産特定共同事業法の一部を改正する法律（平成

29年法律第46号）の施行の日から平成31年3月31日までの間に登記を受けるものに限り、1,000分の13とされます（措法83の3③）。

(イ) 建替えにより一定の用途に供する建築物（以下(1)において「特例建築物」といいます。）の新築又は改築をする場合におけるその建替えが必要な建築後使用されたことのある建築物

(ロ) 特例建築物とするために増築、修繕又は模様替で一定のもの（以下(1)において「特例増築等」といいます。）をすることが必要な建築後使用されたことのある建築物

ロ 小規模不動産特定共同事業者又は小規模特例事業者が、不動産特定共同事業契約に係る不動産取引の目的となる建築物（特例建築物又は上記イ(ロ)に掲げる建築物に限ります。）の新築、改築又は特例増築等をした場合には、その建築物（特例増築等の場合にあつては、その特例増築等部分に限ります。）の所有権の保存の登記に係る登録免許税の税率は、上記の期間内に登記を受けるものに限り、1,000分の3とされます（措法83の3④）。

② 不動産特定共同事業契約

事業契約の内容として次に掲げる事項の全てが定められているものとされています（措令43の3⑥）。

イ 小規模不動産特定共同事業者又は小規模特例事業者による事業契約に係る不動産取引の目的となる不動産（ハにおいて「対象不動産」といいます。）の取得は、その事業契約締結後に行うものであること

ロ 小規模不動産特定共同事業者又は小規模特例事業者が、特例建築物又は上記①イ(イ)若しくは(ロ)に掲げる建築物を取得するものであること

ハ 次に掲げる対象不動産の区分に応じ、それぞれ次に定める事項

(イ) 上記①イ(イ)に掲げる建築物 その建築物の取得後2年以内に特例建築物の新築等に着手すること

(ロ) 上記①イ(ロ)に掲げる建築物 その建築物の取得後2年以内に特例増築等に着手すること

(ハ) 特例建築物の敷地の用に供することとされている土地（土地の上に存する権利を含みます。）その土地の取得後2年以内にその特例建築物の新築等に着手すること

ニ その他国土交通大臣が財務大臣と協議して定める事項

③ 特例建築物の用途

特例建築物の用途は、住宅、事務所、店舗、旅館、ホテル、料理店、駐車場、学校、病院、介護施設、図書館、博物館、会館、公会堂、劇場、映画館、遊技場又は倉庫とされています。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する店舗型風俗特殊営業及び店舗型電話異性紹介営業の用は除かれます（措令43の3⑦）。

④ 特例増築等の要件

特例増築等は、上記①イ(ロ)に掲げる建築物につき行う増築、修繕又は模様替の工事（その工事と併せて行うその建築物と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取付けに係る工事を含みます。）であつて、その工事に要した費用の額（その工事の費用に関し補助金等（国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準ずるものをいいます。）の交付を受ける場合には、その工事に要した費用の額からその補助金等の額を控除した残額）が300万円以上であるものとされています（措令43の3⑨）。

⑤ 手続

イ 上記①イの特例の適用を受けようとする小規模不動産特定共同事業者又は小規模特例事業者は、その登記の申請書に、その登記が上記①イに該当するものであることに

ついで国土交通大臣の証明書で、次に掲げる事項の記載があるものを添付しなければなりません（措規31の5の2⑥）。

(イ) その登記に係る建築物の取得をした者が小規模不動産特定共同事業者又は小規模特例事業者であること

(ロ) その登記に係る建築物が不動産特定共同事業契約に係る不動産取引の目的となる建築物であること及びその建築物の次に掲げる区分に応じそれぞれ次に定める事項

(i) 上記①イ(イ)に掲げる建築物 その建築物が上記①イ(イ)に掲げる建築物であること及び建替えにより新築等をする建築物が上記③の用途に供される建築物であること

(ii) 上記①イ(ロ)に掲げる建築物 その建築物が上記①イ(ロ)に掲げる建築物であること、その建築物が上記③の用途に供される建築物であること及びその建築物の増築、修繕又は模様替が上記④の特例増築等であること

(ハ) 不動産特定共同事業契約の内容として上記②に掲げる事項の全てが定められていること

ロ 上記①ロの特例の適用を受けようとする小規模不動産特定共同事業者又は小規模特例事業者は、その登記の申請書に、その登記が上記①ロに該当するものであることについての国土交通大臣の証明書で、次に掲げる事項の記載があるものを添付しなければなりません（措規31の5の2⑦）。

(イ) その登記に係る建築物の新築等又は特例増築等をした者が小規模不動産特定共同事業者又は小規模特例事業者であること

(ロ) その登記に係る建築物が不動産特定共同事業契約に係る不動産取引の目的となる建築物であること及びその建築物の次に掲げる区分に応じそれぞれ次に定める

事項

(i) 特例建築物 その特例建築物が上記③の用途に供する建築物であること及び建替えによりその特例建築物の新築等をした場合にあつてはその建替えが上記①イ(イ)に掲げる建築物の建替えであること

(ii) 上記①イ(ロ)に掲げる建築物 その建築物が上記③の用途に供する建築物であること並びにその建築物の増築、修繕又は模様替が上記①イ(ロ)に掲げる建築物の増築、修繕又は模様替であること及び上記④の特例増築等であること

(ハ) 不動産特定共同事業契約の内容として上記②に掲げる事項の全てが定められていること

(2) 特例事業者に係る特例の改正

① 適用期限の延長

この特例の適用期限が、平成31年3月31日まで2年延長されました（措法83の3①②）。

② 適用対象者の追加

この特例の適用対象者に、不動産特定共同事業法に規定する適格特例投資家限定事業者が追加されました（措法83の3①②、措令43の3①）。

(注1) 適格特例投資家限定事業者とは、適格特例投資家のみを相手方又は事業参加者とするものをいい、適格特例投資家とは、銀行、信託会社等の一定の者のうち、不動産に対する投資に係る専門的知識及び経験を特に有すると認められる者として一定の者をいいます。

(注2) この特例の適用対象となる適格特例投資家限定事業とは、オフバランス型の事業（事業契約に基づき行われる不動産取引に係る業務の全てを宅地建物取引業者に委託するものです。）に限られます。

③ 特定建築物の要件の見直し

改正前の特定建築物の構造上の要件は、耐

火建築物又は準耐火建築物とされていましたが、本改正により、この要件に加えて、耐震建築物（建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定又は国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合するもの）であることが追加されました（措令43の3③）。

3 適用関係

上記2（(2)①③を除きます。）の改正は、不動産特定共同事業法の一部を改正する法律（平成29年法律第46号）の施行の日以後に受ける登記につ

いて適用されます（改正法附則1十六）。

上記2(2)③の改正は、平成29年4月1日以後に特例事業者又は適格特例投資家限定事業者が締結する不動産特定共同事業契約に係る建築物の新築、改築又は特定増築等をする場合におけるその建築物の所有権の保存の登記に係る登録免許税について適用され、同日前に特例事業者が締結した不動産特定共同事業契約に係る建築物の新築、改築又は増築等をした場合におけるその建築物の所有権の保存の登記に係る登録免許税については、従前どおりとされています（改正措令附則31①）。

四 租税特別措置等の適用期限の延長等

1 利用権設定等促進事業により農用地等を取得した場合の所有権の移転登記の税率の軽減措置の改正

(1) 改正前の制度の概要

農業を営む者で一定のものが、昭和56年4月1日から平成29年3月31日までの間に、農業経営基盤強化促進法に規定する利用権設定等促進事業により、一定の区域内において、農用地等の取得をした場合には、その所有権の移転の登記に係る登録免許税の税率は、その利用権設定等促進事業に係る農用地利用集積計画の公告の日以後1年以内に登記を受けるものに限り、1,000分の8とされていました（旧措法77）。

(2) 改正の内容

この特例の軽減税率が1,000分の10に引き上げられるとともに、その適用期限が平成31年3月31日まで2年間延長されました（措法77）。

(3) 適用関係

上記(2)の改正は、平成29年4月1日以後に農用地等を取得する場合におけるその所有権の移転の登記に係る登録免許税について適用され、同日前に農用地等を取得した場合におけるその

所有権の移転の登記に係る登録免許税については従前どおりとされています（改正法附則89①）。

2 租税特別措置等の延長

(1) 以下に掲げる租税特別措置の適用期限が、平成32年3月31日まで3年延長されました。

- ① 住宅用家屋の所有権の保存登記の税率の軽減（措法72の2）
- ② 住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減（措法73）
- ③ 住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記の税率の軽減（措法75）

(2) 以下に掲げる租税特別措置等の適用期限が、平成31年3月31日まで2年延長されました。

- ① 土地の売買による所有権の移転登記等の税率の軽減（措法72）
- ② 信用保証協会等が受ける抵当権の設定登記等の税率の軽減（措法78）
- ③ 経営強化計画に基づき行う登記の税率の軽減（措法80の2、震災特法41の2）
- ④ 認定民間都市再生事業計画に基づき建築物を建築した場合の所有権の保存登記の税率の軽減（措法83）
- ⑤ 特定目的会社が資産流動化計画に基づき特定不動産を取得した場合等の所有権の移転登

記の税率の軽減（措法83の2）

五 租税特別措置の廃止（認定公社管理道路運営事業に係る 公共施設等運営権の設定登録の税率の軽減）

1 廃止前の制度の概要

構造改革特別区域法に規定する公社管理道路運営権者が、国家戦略特別区域法及び構造改革特別区域法の一部を改正する法律（平成27年法律第56号）附則第1条第2号に定める日から平成29年3月31日までの間に認定公社管理道路運営事業に係る公共施設等運営権の設定を受ける場合には、その公共施設等運営権の設定の登録に係る登録免許税の税率は、その設定後1年以内に登録を受ける

ものに限り、1,000分の0.5とされていました（旧措法82）。

2 経過措置

平成29年4月1日前に公社管理道路運営権者が公共施設等運営権の設定を受けた場合におけるその公共施設等運営権の設定の登録に係る登録免許税については従前どおりとされています（改正法附則89②）。