

租税特別措置法等（登録免許税関係）の改正

目	次
一 医療機関の開設者が再編計画に基づき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創設……………	779
二 居住誘導区域等権利設定等促進計画に基づき不動産を取得した場合の所有権等の移転登記等の税率の軽減措置の創設…	781
三 マンション建替事業の施行者等が受ける権利変換手続開始の登記等の免税措置の改正……………	782
四 認定事業再編計画等（産業競争力強化法）に基づき行う登記の税率の軽減措置の改正……………	784
五 特例事業者等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…	785
六 相続に係る所有権の移転登記の免税措置の改正……………	787
七 農用地利用集積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の特例の創設……………	788
八 租税特別措置等の延長・廃止……………	789
九 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構に対する非課税措置の改正……	790

はじめに

本稿では、令和3年度税制改正に盛り込まれた改正事項のうち、登録免許税関係の改正の概要について説明します。

こ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法律は、去る3月26日に可決・成立し、同月31日に令和3年法律第11号として公布されています。また、以下の関係政省令等もそれぞれ公布・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（令3.3.31政令第119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（令3.3.31政令第125号）

- ・ 租税特別措置法施行規則等の一部を改正する省令（令3.3.31財務省令第21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（令3.3.31財務省令第27号）
- ・ 登録免許税法別表第3の19の2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等を指定する件の一部を改正する件（令3.3.31財務省告示第86号）
- ・ 租税特別措置法施行令第42条の4第1項の農林水産大臣が定める基準を定める件の一部を改正する件（令3.4.1農林水産省告示第473号）

一 医療機関の開設者が再編計画に基づき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創設

1 制度創設の背景

経済財政運営と改革の基本方針2019（令和元年

6月21日閣議決定）においては、地域医療構想（構想区域における病床の機能区分ごとの将来の病床数の必要量等を含む将来の医療提供体制に関

する構想をいいます。)の実現に向け、民間医療機関についても、2025年における地域医療構想の実現に沿ったものとなるよう対応方針の策定を改めて求めるとともに、地域医療構想調整会議における議論を促すこととされています。

地域医療構想では、総病床数の削減や急性期機能の集約化が目指されるものの、実現のための医療機関の再編統合においては、入院患者調整による減収や新たな不動産取得等の経済的負担が発生することが想定されます。

そこで、厚生労働省においては、地域医療構想の実現に向けて病床機能の再編を行う医療機関を支援するため、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律の改正により、病床機能の再編を行う医療機関が再編計画を作成し、その再編計画について厚生労働大臣が認定する仕組みを創設することとしています（良質かつ適切な医療を効率的に提供する体制の確保を推進するための医療法等の一部を改正する法律（令和3年法律第49号）による地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律の改正）。

こうした状況を踏まえ、税制においても地域医療構想の実現に向けて取り組む医療機関を支援する観点から、再編計画の認定を受けた医療機関が病床機能の再編の際に取得する不動産の登記に係る登録免許税の軽減措置が講じられることになりました。

2 制度の内容

(1) 土地の取得に係る軽減措置

再編計画の認定を受けた医療機関の開設者（令和5年3月31日までにその認定を受けた者に限ります。(2)において同じです。）が、その再編計画に記載された医療機関の再編の事業に必要な土地の取得をした場合には、その土地の所有権の移転の登記に係る登録免許税の税率は、

取得後1年以内に登記を受けるものに限り、1,000分の10（本則：1,000分の20）とされます（措法80の3①）。

なお、本特例の適用を受けようとする者は、その登記の申請書に、その者が本特例の適用対象となる医療機関の開設者であること及びその登記に係る土地がその者の再編計画に記載された医療機関の再編の事業に必要な土地であること並びにその再編計画の認定の日及びその土地の取得をした日の記載がある厚生労働大臣の証明書を添付しなければなりません（措規30の4①）。

(2) 建物の建築に係る軽減措置

再編計画の認定を受けた医療機関の開設者が、再編計画に記載された医療機関の再編の事業に必要な建物の建築をした場合には、その建物の所有権の保存の登記に係る登録免許税の税率は、建築後1年以内に登記を受けるものに限り、1,000分の2（本則：1,000分の4）とされます（措法80の3②）。

なお、本特例の適用を受けようとする者は、その登記の申請書に、その者が本特例の適用対象となる医療機関の開設者であること及びその登記に係る建物がその者の再編計画に記載された医療機関の再編の事業に必要な建物であること並びにその再編計画の認定の日及び建物の建築をした日の記載がある厚生労働大臣の証明書を添付しなければなりません（措規30の4②）。

3 適用関係

本特例は、良質かつ適切な医療を効率的に提供する体制の確保を推進するための医療法等の一部を改正する法律の公布の日（令和3年5月28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1十七）。

二 居住誘導区域等権利設定等促進計画に基づき不動産を取得した場合の所有権等の移転登記等の税率の軽減措置の創設

1 制度創設の背景

近年の頻発・激甚化する自然災害に対応するためには、堤防や避難路等の整備を推進するとともに、開発規制、立地誘導、移転の促進等の土地利用方策等を効果的に組み合わせ、総合的な防災・減災対策を講じることが必要となっています。

こうした状況を踏まえ、国土交通省においては、令和2年度において、都市再生特別措置法を改正し、災害ハザードエリア（津波や高潮等による災害の発生のおそれのある一定の区域をいいます。以下同じです。）から居住誘導区域内等への移転を促進することにより、都市における居住の安全確保等を図り、水害等災害による被害の軽減とともに、持続可能な都市構造の実現に向けた都市の再生を推進するための施策を同法に盛り込んだところであり、創設された制度の活用や同趣旨の取組の推進により、災害ハザードエリアからの移転を促進していくこととしています。

令和3年度税制改正においては、こうした取組を税制面からも後押しする観点から、災害ハザードエリアから居住誘導区域内等への移転の際に取得する不動産の登記に係る登録免許税の軽減措置が講じられることになりました。

2 制度の内容

居住誘導区域又は都市機能誘導区域内の土地又は建物について権利設定等（地上権又は賃借権の設定、所有権の移転等をいいます。以下同じです。）を受ける者が、令和3年4月1日から令和5年3月31日までの間に、居住誘導区域等権利設定等促進計画に基づき、土地又は建物の所有権、地上権又は賃借権の取得をした場合には、その土地又は建物の所有権の移転又は地上権若しくは賃借権の設定の登記に係る登録免許税の税率は、その居住誘導区域等権利設定等促進計画に係る公告

があった日以後1年以内に登記を受けるもの限り、所有権の移転の登記にあつては1,000分の10（本則：1,000分の20）とされ、地上権又は賃借権の設定の登記にあつては1,000分の5（本則：1,000分の10）とされます（措法83の2の2）。

なお、本特例の適用を受けようとする者が、申請により登記を受けようとする場合には、その登記の申請書に、その登記に係る土地又は建物の所有権、地上権又は賃借権の取得が居住誘導区域等権利設定等促進計画に基づくものであること並びにその居住誘導区域等権利設定等促進計画に係る公告があった日及びその取得の日の記載がある市町村長の証明書を添付しなければなりません。また、その者が、市町村長の囑託により登記を受けようとする場合には、市町村長に対する登記の囑託の請求書に本特例の適用を受けようとする旨を記載し、その登記の囑託書に前記の市町村長の証明書を添付してその登記の囑託をすべき旨の請求をしなければなりません（措規31の4の3）。

（注） 居住誘導区域等権利設定等促進計画とは、次に該当する計画であつて、住宅又は施設の移転を促進するための権利設定等を促進する事業に関するものをいいます。

- ・ 作成主体：立地適正化計画を作成している市町村
- ・ 対象：災害ハザードエリアから居住誘導区域又は都市機能誘導区域に住宅又は施設を移転する場合
- ・ 計画内容：市町村が主体となって移転者等のコーディネートをを行い、以下の事項を記載した計画を作成
 - ① 権利設定等を受ける者の氏名、住所
 - ② 権利設定等を受ける土地

又は建物の内容（所在、面積、建物の構造等）

- ③ 権利設定等を行う者の氏名、住所
- ④ 設定を受ける地上権、賃借権の種類等
- ⑤ 移転を受ける所有権の移転の時期、移転の対価、支払方法等

- ・ 法律の効果：市町村が計画を公告することにより、計画に定めた所有権、賃借権等が移転し、又は設定される。また、計

画に基づく権利設定等を、市町村が一括で登記することが可能となる。

- ・ 支援措置：計画作成に当たって、固定資産税情報等の活用が可能移転に係る不動産鑑定等の費用について、財政支援

3 適用関係

本特例は、令和3年4月1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）。

三 マンション建替事業の施行者等が受ける権利変換手続開始の登記等の免税措置の改正

1 改正前の制度の概要

(1) マンション建替事業に係る免税措置

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替円滑化法」といいます。）に規定する施行者等が、令和4年3月31日までに、マンション建替円滑化法の規定によるマンション建替事業に伴い受ける次に掲げる登記については、登録免許税は課されません（措法76①）。

- ① マンション建替円滑化法の規定による権利変換手続開始の登記
- ② マンション建替組合がマンション建替円滑化法の規定により取得する施行マンションの区分所有権又は敷地利用権の取得の登記
- ③ マンション建替円滑化法の規定による権利変換後の土地に関する権利（参加組合員が取得するものを除きます。）について必要な登記

なお、上記③に掲げる登記のうち、権利変換計画で区分所有権若しくは敷地利用権の増加の対価として支払うこととされた清算金の予定額又は隣接施行敷地を取得する権利の対価の額に

相当する部分は課税対象となります。

(2) マンション敷地売却事業に係る免税措置

マンション建替円滑化法に規定するマンション敷地売却組合が、令和4年3月31日までに、マンション建替円滑化法の規定によるマンション敷地売却事業に伴い受ける次に掲げる登記については、登録免許税は課されません（措法76②）。

- ① マンション敷地売却組合がマンション建替円滑化法の規定により取得する売却マンションの区分所有権又は敷地利用権の取得の登記
- ② マンション建替円滑化法の規定による分配金取得手続開始の登記
- ③ マンション建替円滑化法の規定による権利消滅期日後の売却マンション及びその敷地に関する権利について必要な登記

2 改正の内容

(1) マンション建替円滑化法の改正

令和2年度において、マンション建替円滑化法は、マンションの建替え等の一層の円滑化を図るため、以下の改正が行われています。

① 除却の必要性に係る認定対象の拡充

マンション敷地売却事業について、改正前は、耐震性が不足するマンションが認定対象でしたが、これに加え、火災に対する安全性が不足しているマンション及び外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンションについても認定対象となりました。これにより、マンション敷地売却事業の対象も拡充されました。

② 団地における敷地分割制度の創設

棟や区画ごとのニーズに応じ、一部棟を存置しながらその他の棟の建替えや敷地売却を行うため、耐震性不足や外壁の剥落等により危害が生ずるおそれのあるマンションで除却に係る認定を受けたマンションを含む団地において、敷地共有者の全員の同意によらず多数決（4/5の同意）により敷地の分割が可能となりました。

(2) 本特例の改正

① マンション敷地売却事業に係る免税措置

上記(1)①のマンション建替円滑化法の改正に伴い、条文上の手当てはされていませんが、上記1(2)のマンション敷地売却事業に係る免税措置についても、耐震性が不足するマンションのほか、火災に対する安全性が不足しているマンション及び外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンションが適用対象となりました（措法76②）。

② 敷地分割事業に係る免税措置

上記(1)②の団地における敷地分割制度の創設に伴い、次のとおり、新たに登録免許税の免税措置が創設されました。

マンション建替円滑化法に規定する敷地分割組合、除却敷地持分若しくは非除却敷地持分等を与えられることとなる者又は担保権等の登記に係る権利を有する者が、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）の

施行の日から令和6年3月31日までの間に、マンション建替円滑化法の規定による敷地分割事業に伴い受ける次に掲げる登記については、この期間内に登記を受けるものに限り、登録免許税は課されません（措法76③）。

イ マンション建替円滑化法に規定する敷地権利変換手続開始の登記

ロ マンション建替円滑化法の規定による敷地権利変換後の土地及びその権利について必要な登記

ただし、上記ロに掲げる登記に係る登録免許税については、除却敷地持分又は非除却敷地持分等を与えられることとなる者が取得する土地の権利の価額とこれに対応する権利として有していた分割実施敷地持分の価額との差額（次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める価額）に相当する金額に対応する部分については、登録免許税の課税対象となります（措令42の3④）。

(イ) 除却敷地持分を与えられることとなる者 その者に係る除却敷地持分の価額から分割実施敷地持分の価額を控除した残額

(ロ) 非除却敷地持分等を与えられることとなる者 その者に係る非除却敷地持分等の価額から分割実施敷地持分の価額を控除した残額

(注) 除却敷地持分とは敷地分割後の除却マンションの存する敷地に対する持分をいい、非除却敷地持分等とは敷地分割後の除却敷地以外の敷地に対する持分をいい、分割実施敷地持分とは敷地分割事業を実施する敷地に対する持分をいいます。

なお、本特例の適用を受けようとする者は、その登記の申請書に、その登記が本特例の要件に該当するものであることについての都道府県知事の証明書で、その登記が敷地分割事業に伴い受けるものである旨、その登記が上記イ又はロのいずれに該当するかの別及び次に掲げる登記の区分に応じそれぞれに定める

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28③）。

イ 上記イに掲げる登記 その登記を受ける者が敷地分割組合に該当する旨

ロ 上記ロに掲げる登記 次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に定める事項

(イ) その登記を受ける者が、除却敷地持分を与えられることとなる者である場合

次に掲げる事項

A その登記を受ける者に係る上記2(2)

②ただし書(イ)に定める価額

B その登記を受ける者が与えられることとなる除却敷地持分の価額

C Aの価額がBの価額のうちに占める割合

(ロ) その登記を受ける者が、非除却敷地持分等を与えられることとなる者である場合 次に掲げる事項

A その登記を受ける者に係る上記2(2)

②ただし書(ロ)に定める価額

B その登記を受ける者が与えられることとなる非除却敷地持分等の価額

C Aの価額がBの価額のうちに占める割合

3 適用関係

上記2(2)①の改正はマンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）附則第1条第3号に定める日（令和2年6月24日から1年6月以内）以後に受ける登記に係る登録免許税について適用され、上記2(2)②の改正は同法の施行の日（令和2年6月24日から2年以内）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1十三イ）。

四 認定事業再編計画等（産業競争力強化法）に基づき行う登記の税率の軽減措置の改正

1 改正前の制度の概要

産業競争力強化法に規定する認定事業再編計画又は認定特別事業再編計画に係る認定（同法の施行の日から令和4年3月31日までに受けるものに限ります。）に基づいて会社の設立等を行う場合におけるその登記に係る登録免許税の税率は、これらの認定の日から1年以内に登記を受けるもの限り、1,000分の3.5等（本則1,000分の7等）に軽減されます（旧措法80①）。

2 改正の内容

(1) 認定事業基盤強化計画（造船法）に基づき行う登記の税率の軽減措置

わが国の造船業は、国民生活と経済活動を支える海上輸送に使用する船舶の安定的な供給を担うとともに、裾野の広い労働集約型産業として、地域の経済・雇用に貢献しているところで

すが、世界の新造船市場は供給過剰による低船価の厳しい状況が続いており、わが国造船業の新規受注は困難な状況となっています。加えて、コロナ禍による新規発注意欲の減少、新規商談の低迷により、さらに厳しい状況下に置かれています。

こうした中、今後も品質の高い船舶を安定的に供給するためには、わが国造船業の強みである高品質・高性能な船舶の開発を促進するとともに、国内外の新造船建造需要を取り込めるよう、船用工業を含む船舶産業事業者の協業を含む事業再編や生産性向上等を通じた船舶産業の競争基盤整備が必要不可欠となっています。

上記を踏まえ、国土交通省では、船舶産業事業者の事業再編による競争基盤整備を促進する新たな計画制度に基づき、船舶産業事業者がこの計画の認定を受けた場合は、産業競争力強化法に基づく事業再編計画の認定要件を充足した

ものとする制度を造船法に設けることとしていきます（海事産業の基盤強化のための海上運送法等の一部を改正する法律（令和3年法律第43号））。

この造船法の改正を踏まえ、本特例の適用対象となる登記の範囲に、産業競争力強化法の規定に基づき認定を受けたものとみなされる造船法の認定事業基盤強化計画に基づき行う登記が追加されました（措法80①）。

(2) 産業競争力強化法の改正に伴う改正

産業競争力強化法の改正により、特別事業再編計画の認定に係る規定が削除されたことに伴

う所要の改正が行われました。

3 適用関係

上記2(1)の改正は、海事産業の基盤強化のための海上運送法等の一部を改正する法律附則第1条第2号に定める日（公布の日（令和3年5月21日）から3月以内）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1十六）。

上記2(2)の改正は、産業競争力強化法等の一部を改正する等の法律（令和3年法律第70号）の施行の日（公布の日（令和3年6月16日）から3月以内）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1十イ）。

五 特例事業者等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) 不動産特定共同事業法に規定する特例事業者（小規模特例事業者を除きます。以下同じです。）又は適格特例投資家限定事業者が、同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の登記に係る登録免許税の税率は、令和3年3月31日までに登記を受けるものに限り、1,000分の13とされています（旧措法83の3①）。

- ① 建替え等により特定建築物の新築又は改築をする場合において、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一定の増築、修繕又は模様替（(2)において「特定増築等」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

(注) 上記の特定建築物とは、次に掲げる要件の全てを満たす耐火建築物又は準耐火建築物であって、一定の耐震基準に適合するものをい

います（旧措令43の3③）。

- イ 建築物の用途が、住宅、事務所、店舗、旅館、ホテル、料理店、駐車場（路外駐車場に限り）、学校、病院、介護施設、図書館、博物館、会館、公会堂、劇場、映画館、遊技場又は倉庫であること。ただし、店舗型性風俗特殊営業及び店舗型電話異性紹介営業の用は除きます。
- ロ 建築物の階数が5以上又は延べ面積が2,000㎡以上であること。
- ハ 建築物の構造が、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等であること。

- (2) 不動産特定共同事業法に規定する特例事業者又は適格特例投資家限定事業者が、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（上記(1)①の土地に建築をする特定建築物又は上記(1)③の建築物に限り）の新築、改築又は特定増築等をした場合には、その建築物（特定増築等の場合には、その特定増築等部分に限り）の所有権の保存の登記に係る登録免許税の税率は、令和3年3月31日までに登記を受けたものに限り、1,000分の3とされ

ていました（措法83の3②）。

- (3) 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、令和3年3月31日までに登記を受けたものに限り、1,000分の13とされてきました（旧措法83の3③）。

- ① 特例建築物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物
- ② 特例建築物とするために一定の増築、修繕又は模様替（(4)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物

(注) 特例建築物とは、住宅、事務所、店舗、旅館、ホテル、料理店、駐車場（路外駐車場に限ります。）、学校、病院、介護施設、図書館、博物館、会館、公会堂、劇場、映画館、遊技場又は倉庫の用に供する建築物をいいます。ただし、店舗型性風俗特殊営業及び店舗型電話異性紹介営業の用に供するものは除きます（旧措令43の3⑦）。

- (4) 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、上記(3)の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(3)②の建築物に限ります。）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、令和3年3月31日までに登記を受けたものに限り、1,000分の3とされてきました（措法83の3④）。

2 改正の内容

次の見直しが行われた上、適用期限が令和5年3月31日まで2年延長されました。

- (1) 特定建築物及び特例建築物の用途の追加
成長戦略フォローアップ（令和2年7月17日

閣議決定）等により、政府は、女性の就業率80%を達成するため、2020年度末までに保育所等待機児童の解消に必要な32万人分の受け皿を整備することとしていましたが、現時点の見込みでは、2020年度末までに約29.7万人分の受け皿しか確保できていないこと、足下の保育所等待機児童数は約1.7万人も存在していること等から、今後も、保育所等の整備が進められる見込みとなっています。

特例事業者等が、保育施設を用途とする施設を取得しやすくする環境を整備することで、民間資金を保育施設の整備に振り向け、優良な保育施設の供給を促進する観点から、本特例の対象となる特定建築物及び特例建築物の用途に保育所が追加されました（措令43の3③一⑦）。

(2) 特定建築物の規模要件の見直し

上記1(1)(注)のとおり、様々な用途の建築物が特定建築物となり得ますが、建築物の規模に係る要件は、階数が5以上又は延べ面積が2,000㎡以上とされており、用途によっては、この要件を満たすことが困難なものも見受けられるところです。しかし、こうした要件を満たさない建築物であっても都市機能の向上に資するものも存するところであり、今般の改正においては、特定建築物の規模に係る要件を見直し、次のとおり、用途別に設定することとされました（措令43の3③二）。

- ① 住宅（サービス付き高齢者向け住宅を除きます。）、駐車場又は倉庫……建築物の階数が5以上又は延べ面積が2,000㎡以上であること。

- ② ①の用途以外の用途……次に掲げる要件のいずれかを満たすこと。

イ ①に定める要件

ロ 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める要件

- (イ) 建築物の新築等をした場合 建築物に係る建築面積が150㎡以上であること及び建築物の床面積1㎡当たりの工事に要

した費用が25万円以上であること。

- (ロ) 建築物の特定増築等をした場合 建築物に係る建築面積が150㎡以上であること。

3 適用関係

上記2の改正は、令和3年4月1日以後に不動

産を取得する場合の所有権の移転登記又は建築物を建築する場合の所有権の保存登記に係る登録免許税について適用され、同日前に取得又は建築をした場合については、従前どおりとされています（改正措令附則30③④）。

六 相続に係る所有権の移転登記の免税措置の改正

1 改正前の制度の概要

- (1) 相続登記が未了で数次相続が発生している土地の免税

個人が相続（相続人に対する遺贈を含みます。以下同じです。）により土地の所有権を取得した場合において、その個人がその相続によるその土地の所有権の移転の登記を受ける前に死亡したときは、平成30年4月1日から令和3年3月31日までの間にその個人をその土地の所有権の登記名義人とするために受ける登記については、登録免許税を課さないこととされていました（旧措法84の2の3①）。

- (2) 行政目的のため相続登記を促進する必要のある土地の免税

個人が、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）の施行の日から令和3年3月31日までの間に、土地について相続による所有権の移転の登記を受ける場合において、その土地が相続による土地の所有権の移転の登記の促進を特に図る必要があるものであり、かつ、その土地のその登記に係る登録免許税の課税標準たる不動産の価額が10万円以下であるときは、その土地の相続による所有権の移転の登記については、登録免許税を課さないこととされていました（旧措法84の2の3②）。

2 改正の内容

- (1) 行政目的のため相続登記を促進する必要のある土地の免税の対象となる登記の範囲の見直し

この特例は、いわゆる所有者不明土地問題の要因の一つとされている相続登記未了の土地を今後発生させないための対応として、平成30年度税制改正において創設されました。制度創設以降、この特例の適用件数は順調に推移しており、この特例は相続登記未了の土地の発生防止に一定の寄与をしているものと考えられます。

一方で、この特例の対象となる登記は、不動産登記簿の権利部の登記名義人に相続が発生した場合に行う相続による所有権の移転の登記に限られていました。相続登記未了の土地のほとんどは不動産登記簿の権利部に権利の登記がされているものであり、要件を満たすものについてはこの特例の適用を受けることができますが、中には何らかの事情により権利の登記がされず、表題部に故人が所有者として登記されている土地も散見されました。こうした土地については、表題部所有者（故人）の相続人が所有権の保存登記をすることができる（不動産登記法74①一）こととされていますが、その保存登記はこの特例の対象とはなっていませんでした。そこで、相続登記未了の土地の発生防止をより効果的なものとするため、土地の表題部所有者の相続人が受ける所有権の保存の登記をこの特例の対象に加えることとされました（措法84の2の3②）。

(2) 適用期限の延長

この特例については、令和3年度与党税制改正大綱の検討事項において「相続等に係る不動産登記の登録免許税のあり方については、所有者不明土地等問題の解決に向けて、相続発生時における登記申請の義務化、新たな職権的登記の創設等を含めた不動産登記法等の見直しについて次期通常国会に関連法案を提出する方向で検討が進められていることから、その成案を踏まえ、令和4年度税制改正において必要な措置を検討する。」こととされていました。また、法務省は、所有者不明土地の発生防止等を内容とする「民法等の一部を改正する法律」を第204回国会に提出し、令和3年4月21日に成立

したところです（令和3年法律第24号）。なお、この法律の施行は原則として公布後2年以内（相続発生時における登記申請の義務化については、公布後3年以内）を予定しています。

こうしたことを踏まえ、上記1(1)(2)については、令和4年度税制改正において必要な措置を検討するため、その適用期限が、令和4年3月31日まで1年延長されました（措法84の2の3①②）。

3 適用関係

上記2(1)については、令和3年4月1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ず（改正法附則1）。

七 農用地利用集積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の特例の創設

1 制度創設の背景

東日本大震災の発生から10年を迎えた現在でも、原子力被災地域では、農業者の帰還が進んでおらず、また、所有者不明農地が発生している地域もあります。こうした状況から、当該地域では、市町村、農業委員会のマンパワー不足などの課題が顕在化しています。

このため、令和2年の通常国会において、農地集積の促進等のために福島復興再生特別措置法が改正され、市町村長が作成している農用地利用集積計画と同様の計画（農用地利用集積等促進計画）を福島県知事が作成できるようになりました。

この改正により、福島県・市町村・農業委員会がそれぞれの役割分担の下、協力して避難指示・解除区域における営農再開の加速化を図り、当該地域での農地集積を推進することとされました。こうした中、税制に関しても、復興・創生期間後（令和3年度以降）の復興を支えるためには福島県知事が作成する農用地利用集積等促進計画についても市町村長が作成する農用地利用集積計画と

同様の特例が受けられる措置が必要とされていました。

2 制度の内容

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（措法77）は、本来、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、農用地等を取得した場合に、その利用権設定等促進事業に係る市町村長が作成した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認められる措置ですが、福島復興再生特別措置法に規定する農用地利用集積等促進事業（同法に規定する福島農林水産業振興施設の整備に係るものを除きます。）により、一定の区域内において、農用地等を取得した場合に、その農用地利用集積等促進事業に係る福島県知事が作成した農用地利用集積等促進計画の公告の日以後1年以内に登記を受ける場合であっても、その適用が認められることとされました（震災特法40の2の2）。

3 適用関係

上記2の改正は、令和3年4月1日以後に農用

地利用集積等促進事業により取得する土地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ます（改正法附則1）。

八 租税特別措置等の延長・廃止

1 租税特別措置等の適用期限の延長等

- (1) 新型コロナウイルス感染症等の影響による社会経済情勢の変化に対応して金融の機能の強化及び安定の確保を図るための銀行法等の一部を改正する法律（令和3年法律第46号）による預金保険法の改正により、預金保険法に規定する第一号措置を行うべき旨の内閣総理大臣の決定等に基づく預金保険機構による金融機関等の株式の引受け等に伴い、当該金融機関等が受ける資本金の額の増加の登記等に係る税率の軽減措置（旧措法80⑤）が、租税特別措置法から削除され、恒久措置として預金保険法に規定されることとされました（預金保険法135④）。
- (2) 次に掲げる租税特別措置の適用期限が令和5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置（措法72）
 - ② 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（措法77）
 - ③ 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置（措法78）
 - ④ 農業競争力強化支援法に規定す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（措法80④）
 - ⑤ 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置（措法83）
 - ⑥ 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

記の税率の軽減措置（措法83の2の3）

- (3) 東日本大震災の被災者等が建造又は取得をした船舶又は航空機に係る所有権の保存登記等の免税措置について、適用対象から漁船以外の船舶及び航空機に係る保存登記等が除外されるとともに、その適用期限が令和8年3月31日まで5年延長されました（震災税特法41）。
- (4) 次に掲げる特例措置の適用期限が令和8年3月31日まで5年延長されました。
 - ① 東日本大震災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措置（震災税特法39）
 - ② 東日本大震災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措置（震災税特法40）
 - ③ 東日本大震災の被災者等が取得した農用地に係る所有権の移転登記等の免税措置（震災税特法40の2）
 - ④ 被災関連市町村から特定の交換により土地を取得した場合の所有権の移転登記の免税措置（震災税特法40の3）

2 租税特別措置等の廃止

次に掲げる特例措置は、適用期限の到来をもって廃止されました。

- (1) 東日本大震災の被災者等が受ける本店等の移転の登記等の免税措置（旧震災税特法41の3）
- (2) 株式会社商工組合中央金庫が受ける抵当権の設定登記等の税率の特例に係る適用期間の延長の特例措置（旧震災税特法41の4）

九 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構に対する非課税措置の改正

1 改正前の制度の概要

独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構（以下「鉄道・運輸機構」といいます。）が受ける新幹線鉄道に係る鉄道施設の建設（独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構法13①一）など一定の業務の用に供する鉄道施設の所有権の取得登記等については、登録免許税が非課税とされてきました（旧登録免許税法別表第三告示独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構の項一～四）。

2 改正の内容

JR 北海道、JR 四国及び JR 貨物（以下「JR 二島貨物会社」といいます。）は、経営自立に向けた取組を推進するため、平成23年度以降、国による支援が行われてきましたが、人口減少や他の交通機関の発達等の影響により、経営環境は引き続き厳しい状況にあります。

JR 二島貨物会社に対する支援措置は、令和2年度末で期限を迎える予定でしたが、こうした厳しい状況に鑑み、今後とも継続した支援が必要とされたことから、国土交通省は、JR 二島貨物会社に対する助成金の交付期限の延長等を内容とす

る「日本国有鉄道清算事業団の債務等の処理に関する法律等の一部を改正する法律」を第204回国会に提出し、令和3年3月26日に成立したところです（令和3年法律第17号）。

この法律による日本国有鉄道清算事業団の債務等の処理に関する法律の改正では、JR 二島貨物会社の経営改革を推進するために、JR 二島貨物会社が日本国有鉄道から承継した土地のうち、その管理が大きな負担となっている不要土地（廃線跡地、貨物駅跡地等）を取得することが鉄道・運輸機構の新たな業務として追加されました（日本国有鉄道清算事業団の債務等の処理に関する法律附則7①一）。

これを踏まえ、鉄道・運輸機構が上記業務として取得する土地の権利の取得登記が登録免許税の非課税措置の対象に加えられました（登録免許税法別表第三告示独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構の項五）。

3 適用関係

上記2の改正は、令和3年4月1日以後に取得する土地の権利の取得登記に係る登録免許税について適用されます（令和3年財務省告示第86号）。