

租税特別措置法等（登録免許税関係）の改正

目 次	
一 相続に係る所有権の移転登記の免税措置の創設……………	646
二 低未利用土地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……	648
三 特定連絡道路工事施行者が取得した特定連絡道路に係る土地の所有権の移転登記の免税措置の創設……………	649
四 認定事業再編計画等に基づき行う登記の税率の軽減措置の拡充……………	651
五 その他の改正……………	652

はじめに

本稿では、平成30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28日に可決・成立し、同月31日に平成30年法律第7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（平成30年政令第145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30年政令第148号）

- ・ 登録免許税法施行規則の一部を改正する省令（平成30年財務省令第17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30年財務省令第26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30年財務省令第29号）
- ・ 登録免許税法別表第3の19の2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（平成30年財務省告示第86号）
- ・ 平成26年国土交通省告示第435号の一部を改正する件（平成30年国土交通省告示第561号）

一 相続に係る所有権の移転登記の免税措置の創設

1 制度創設の背景等

近年、いわゆる所有者不明土地問題が取り沙汰され、この要因の一つとして相続登記（相続を原因とする所有権の移転登記をいいます。以下一において同じです。）が未了のまま放置されているとの指摘があります。この所有者不明土地への対応は、公共事業用地の取得、農地の集約化、森林の適正な管理を始め様々な分野において多くの自治体が直面する喫緊の課題となっており、所有者

不明土地の存在が、結果として市町村において事業の中止・中断や対象用地の変更を迫られるなど、土地の利活用に至らないこともあるとされています。

民間有識者による所有者不明土地問題研究会では、平成29年6月に所有者不明土地の割合についての全国推計の結果を公表しており、その結果は、所有者不明土地が全国の20.3%を占め、面積にすると九州よりも広い、約410万haに上るといえるものでありました。

この所有者不明土地問題に対して、政府としては、「経済財政運営と改革の基本方針2016」において相続登記を促進することを掲げるとともに、「経済財政運営と改革の基本方針2017」においては、長期間相続登記が未了の土地の解消を図るための方策等について、関係省庁が一体となって検討を行うこととしています。

このような状況を踏まえ、税制としても相続登記を促進するため、長期間相続登記が未了である土地への対応として下記2(1)の措置を、相続登記未了の土地を発生させないための対応として下記2(2)の措置をそれぞれ設けることとされました。

2 制度の内容

(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2において同じです。）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日から平成33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ました（措法84の2の3①）。

(2) 行政目的のため相続登記を推進する必要がある土地の免税

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）の施行の日から平成33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ました（措法84の2の3②）。

なお、「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」とは、市街化区域内に所在する土地以外の土地のうち所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第3条第1項に規定する基本方針に定める同条第2項第4号に掲げる事項に基づいて市町村の行政目的のため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として法務大臣が指定するものです。同法の施行後、法務大臣はこれを告示することとされています（措令44の2①②）。

（参考）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）（抄）
（基本方針）

第3条 国土交通大臣及び法務大臣は、所有者不明土地の利用の円滑化及び土地の所有者の効果的な探索（以下「所有者不明土地の利用の円滑化等」という。）に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一～三 省略

四 特定登記未了土地の相続登記等の促進に関する基本的な事項

五 省略

3～5 省略

3 適用関係

上記2(1)については、平成30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）。

上記2(2)については、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法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1二十）。

二 低未利用土地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 制度創設の背景等

人口減少下にあっても持続可能なコンパクトシティの形成に向けて、平成26年の都市再生特別措置法の改正により、計画と税財政上のインセンティブを組み合わせた誘導手法によって居住や都市機能の集約を図る立地適正化計画制度を創設し、その取組みを促進しているところです。しかしながら、多くの都市では、空き地等が時間的・空間的にランダムに生じる「都市のスポンジ化」が進行し、居住や都市機能の誘導を図るべき区域においても、エリア価値の低下、治安・環境の悪化、誘導施設等の種地確保の阻害等の問題を生じさせ、コンパクトなまちづくりを進める上で重大な障害となっています。

都市のスポンジ化として生じている低未利用土地の多くは、相続等を契機に具体的な利用目的を持たずに取得され、潜在的には売却等の意思を持ちながらも、手間に見合うだけの価値が見込めず、そのままにしておいても特に困らないからといった消極的な理由で保有されているものです。このような状況下では、自然状態に委ねていても、当事者による利活用に向けた積極的な行動を期待することは難しい状況です。

このため、低未利用土地の利用促進が積極的に図られるべき区域においては、行政や、行政に代わって多様なニーズを捉えてまちづくり活動を行う民間団体が、地域内に散発的に発生する低未利用土地の利用の意向や動向を捉えて、その実現に向けて、関係者間の利用調整に関与し、所有者等と利用意向を有する者のマッチングを図る機能を果たすことが求められます。こうした状況を踏まえ、国土交通省では、今般、都市再生特別措置法を改正することにより、行政等が一定の区域における低未利用土地について利用権設定等を促進するための計画制度を設けることとしています。

税制においても、こうした取組みを後押しする観点から、この計画に基づく土地又は建物の所有権等の取得等に係る登記に対する登録免許税の軽減措置を設けることとされました。

2 制度の内容

低未利用土地について利用権の設定等を受けようとする者が、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成30年法律第22号）の施行の日から平成32年3月31日までの間に、低未利用土地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若しくは移転の登記に係る登録免許税の税率は、その低未利用土地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に限り、所有権の移転の登記にあっては1,000分の10（本則1,000分の20）とし、地上権又は賃借権の設定又は移転の登記にあっては1,000分の5（本則1,000分の10）とされました（措法83の2）。

なお、この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、その登記が上記に該当するものであることについての市町村長の証明書で、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低未利用土地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低未利用土地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ものを添付しなければなりません（措規31の4の2①）。

また、この特例の適用を受けようとする者が、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この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上記の市町村長の証明書を添付し

て登記の嘱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2②）。

（参考） 低未利用土地権利設定等促進計画の概要

制度概要	<ul style="list-style-type: none"> 市町村が、地域内に散発的に発生する低未利用地の集約等により、その有効活用を図るため、関係者の合意を得て、必要な権利の設定・移転を促進する計画を作成する。 計画の公告により、一括して権利の設定・移転が行われる。
主 体	計画作成主体：市町村 ※ 計画の当事者：低未利用土地の所有者等及び当該土地を利用しようとする者
計画の対象となる土地等	立地適正化計画に定める居住誘導区域又は都市機能誘導区域内の低未利用土地及び当該土地に存する建物
計画に定める事項	<ul style="list-style-type: none"> 権利設定等を受ける者の氏名、住所 権利設定等を受ける土地・建物の概要（所在、面積等） 権利設定等を行う者の氏名、住所 土地・建物の利用目的、権利設定等の時期、対価等 その他権利設定等に係る法律関係に関する事項（条件等）
要 件	① 計画の内容が低未利用土地利用等指針に適合するものであること ② 以下の施設を整備するために行う権利設定等又は当該権利設定等を円滑に推進するために必要な権利設定等が定められていること <ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域：住宅又は居住者等の利便の増進に寄与する施設（広場、集会場等） 都市機能誘導区域：誘導施設又は当該誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設（医療施設、福祉施設等） ③ 権利設定等を受ける土地・建物について所有権等を有する者のすべての同意が得られていること ④ 土地に存する物件の権利者の同意が得られていること ⑤ 権利設定等を受ける者が、利用目的に即して適正かつ確実に利用することができると認められること
計画の公告	市町村が計画を公告したときは、計画の定めるところによって、権利設定等が行われる。
勸 告	市町村は、権利設定等を受けた者が利用目的に従って利用しないと認めるときは、計画に定められた事項の適正かつ確実な実施を図るために必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。

3 適用関係

上記2の特例は、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成30年法律第22号）の施行の

日（公布の日（平成30年4月25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1十八）。

三 特定連絡道路工事施行者が取得した特定連絡道路に係る土地の所有権の移転登記の免税措置の創設

1 制度創設の背景等

トラック等の円滑な通行確保による物流生産性の向上等、常時安定的かつ円滑に利用可能な物流

輸送網の構築を図ることは重要な政策課題です。このため、高速道路ネットワークの整備を進めるとともに、高速道路の近傍に位置する大規模な物流拠点や工業団地、商業施設等と高速道路のアク

セス向上のため、スマート IC の整備を進めていく必要があります。

平成29年7月には、スマート IC に加え、民間事業者の発意と負担により整備し、地方公共団体に無償譲渡後、一般道とも接続のうえ一般に開放する民間施設直結スマート IC 制度が創設されたところ です。

物流産業等の生産性向上、地域経済の活性化（物流拠点等の立地促進・雇用創出等）等に資するこの民間施設直結スマート IC の整備を促進する観点から、税制においては、民間事業者が特定連絡道路として取得する土地に係る登録免許税を免税とする措置が講じられました。

（参考）「未来投資戦略2017—Society 5.0 の実現に向けた改革—」（平成29年6月9日閣議決定）

第2 具体的施策

I Society 5.0 に向けた戦略分野

4. インフラの生産性と都市の競争力の向上等

(2) 新たに講ずべき具体的施策

- ii) 生産性向上による産業インフラの機能強化等高速道路と近傍に位置する大規模な物流拠点や工業団地、商業施設等の民間施設

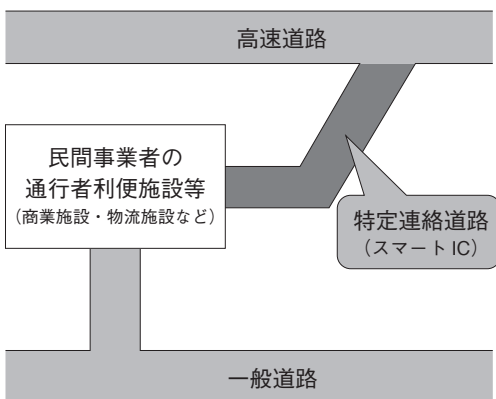
設を直結するインターチェンジを民間企業の発意と負担により整備する制度の活用を推進するため、速やかに具体的なルール化を行う。

2 制度の内容

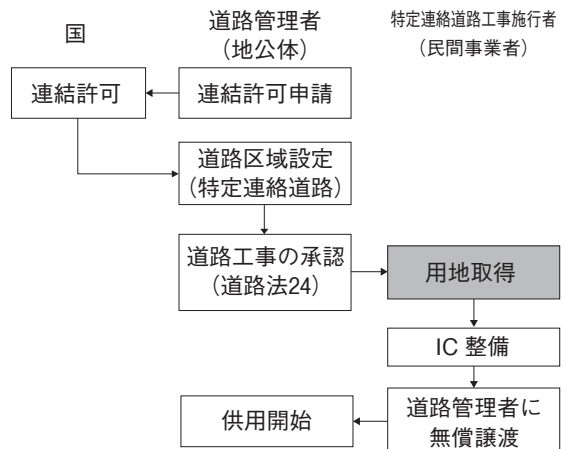
道路整備事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律に規定する特定連絡道路の工事を行う特定連絡道路工事施行者が、道路法等の一部を改正する法律（平成30年法律第6号）の施行の日から平成32年3月31日までの間に、その特定連絡道路の用に供する土地の所有権の取得をした場合には、その土地の所有権の移転の登記については、取得後1年以内に登記を受けるものに限り、登録免許税は課されません（措法84の2の2）。

なお、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国土交通大臣の証明書で、その登記に係る土地の所有権の取得をした者が特定連絡道路工事施行者であること、その土地の所有権の取得が特定連絡道路の用に供するために行われたものであること及びその取得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31の7の2）。

○スマート IC のイメージ



○スマート IC 整備の流れ



※ 「スマート IC」とは、高速道路と民間事業者の通行者便利施設等とを直接連結する道路（インターチェンジ）をいう。「特定連絡道路工事施行者」とは、道路管理者（地方公共団体）の承認を受けて特定連絡道路の工事を行おうとする民間事業者をいう。

3 適用関係

この特例は、道路法等の一部を改正する法律（平成30年法律第6号）の施行の日（公布の日

（平成30年3月31日）から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ます（改正法附則1十九）。

四 認定事業再編計画等に基づき行う登記の税率の軽減措置の拡充

1 改正前の制度の概要

(1) 認定事業再編計画等に係る特例（産業競争力強化法）

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定事業再編計画に係る認定（同法の施行の日から平成30年3月31日までに受けるものに限り）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に限り、1,000分の3.5等（本則1,000分の7等）に軽減されてきました（旧措法80①）。

(2) 創業支援事業計画に係る特例

個人が、産業競争力強化法に規定する認定創業支援事業計画に係る認定を受けた市町村（特別区を含みます。）の区域内において、その認定創業支援事業計画に記載された特定創業支援事業による支援を受けて会社の設立をした場合には、その会社の設立の登記に係る登録免許税の額は、同法の施行の日から平成30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3.5（最低税額7万5,000円）等（本則1,000分の7（最低税額15万円）等）に軽減されてきました（旧措法80②）。

(3) 認定事業再編計画に係る特例（農業競争力強化支援法）

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（同法の施行の日から平成31年3月31日までに受けるものに限り）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、その認定の日から1年以内に登記を受けるものに限り、1,000分の3.5等（本則1,000分の7等）に軽減されてきました（旧措法80③）。

(4) 預金保険法に規定する第1号措置等に係る特例

銀行等が、預金保険法第102条に規定する第1号措置を行うべき旨の内閣総理大臣の決定（平成22年4月1日から平成30年3月31日までの間にされるものに限り）に基づく預金保険機構による株式の引受け等による資本金の額の増加を行った場合におけるその登記に係る登録免許税の税率は、その決定の日から1年以内に登記を受けるものに限り、1,000分の3.5（本則1,000分の7）に軽減されてきました（旧措法80④）。

2 改正の内容

(1) 認定経営力向上計画に基づき行う登記に係る特例の創設

① 制度創設の背景

中小企業・小規模事業の経営者の高齢化が進展しており、今後10年間に平均引退年齢の70歳を超える中小企業・小規模事業の経営者は約245万人に達する見込みで、このうち約半数が後継者未定と考えられています。この現状を放置すると、2025年頃までに約650万人の雇用と約22兆円のGDPが失われる可能性があります。そのため、早期の事業承継を促していく施策を講じる必要があります。親

族内の事業承継（贈与・相続）については、前述のとおり、新たに特例措置が講じられたところですが、事業承継にあたっては、親族以外に事業承継（売却、M&A）をし、経営資源の統合や知見を持った経営者等に事業を引き継ぐことで、サプライチェーンや地域経済の活力維持、発展に繋がっているケースも近年増加しつつあります。こうした親族外の承継を後押しする観点から、次のとおり事業承継に伴って不動産を取得する場合における登記に係る登録免許税の特例措置が創設されました。

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、中小企業等経営強化法に規定する認定経営力向上計画（経営力向上の内容として事業承継等を行う旨の記載があるものに限り）に係る認定に係るものであって産業競争力強化法等の一部を改正する法律（平成30年法律第26号）の施行の日から平成32年3月31日までの間にされたこれら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に軽減することとされました（措法80③）。

イ 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 1,000分の16（本則1,000分の20）

ロ 合併による不動産の所有権の取得 1,000分の2（本則1,000分の4）

ハ 分割による不動産の所有権の取得 1,000分の4（本則1,000分の20）

なお、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経営力向上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）。

(2) 適用期限の延長等

上記1(1)(2)(4)について、その適用期限が、平成32年3月31日まで2年延長されました（措法80①②⑤）。なお、上記1(1)(2)については、産業競争力強化法の改正に伴う所要の整備が行われています。

3 適用関係

上記2(1)については、産業競争力強化法等の一部を改正する法律（平成30年法律第26号）の施行の日（公布の日（平成30年5月23日）から6か月以内）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1十三）。

五 その他の改正

1 租税特別措置の適用期限の延長等

(1) 特定の増改築等がされた住宅用家屋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

個人が、平成26年4月1日から平成30年3月31日までの間に宅地建物取引業者が増改築等をした建築後使用されたことのある住宅用家屋をその宅地建物取引業者から取得し、そ

の者の居住の用に供した場合には、その住宅用家屋の所有権の移転の登記に係る登録免許税の税率は、その住宅用家屋の取得後1年以内に登記を受けるものに限り、1,000分の1（本則1,000分の20）に軽減されていましたが（旧措法74の3）。

（注）上記の「増改築等」とは、宅地建物取引業者が住宅用家屋（2年以内にその宅地建物取引業者が取得をしたものに限り）

につき行う増築、改築その他の工事（その工事と併せて行うその住宅用家屋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。）であって、その工事に要した費用の総額がその住宅用家屋の個人に対する譲渡の対価の額の20%に相当する金額（その金額が300万円を超える場合には、300万円）以上であること等の要件を満たすものをいいます。

② 改正の内容

イ 上記①の増改築等のうち、省エネ改修については、改正前は「全ての居室の全ての窓の断熱改修」が必須の要件とされていましたが、この工事を行わなくても、省エネ改修後の住宅全体の一定の省エネ性能（断熱等級4など）が確保される場合があります。こうしたことから、今般の改正により、「断熱等級3かつ一次エネルギー消費量等級4以上」又は「断熱等級4」の性能評価を改修後に取得すれば、全ての居室の窓全部の工事を行わなくても、適用対象とすることとされました（平成26年国土交通省告示第435号、平成30年国土交通省告示第561号）。

ロ 適用期限が、平成32年3月31日まで2年延長されました。

(2) その他の租税特別措置の適用期限の延長

以下に掲げる租税特別措置について、適用期限が平成32年3月31日まで2年延長されました。

- ① 特定認定長期優良住宅の所有権の保存登記等の税率の軽減（措法74）
- ② 認定低炭素住宅の所有権の保存登記等の税率の軽減（措法74の2）
- ③ 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（措法76）
- ④ 農地中間管理機構が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の2）
- ⑤ 認定特定民間中心市街地経済活力向上事業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（措法81）
- ⑥ 特定国際船舶の所有権の保存登記等の税率の軽減（措法82）

2 特例措置の廃止

以下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) 東日本大震災により被災した鉄道事業者が取得した鉄道施設に係る土地の所有権の保存登記等の免税（旧震災税特法40の3）
- (2) 独立行政法人中小企業基盤整備機構が建築した仮設建築物に係る所有権の保存登記の免税（旧震災税特法40の4）