

令和7年度税制改正要望事項（**新設**・**拡充**・**延長**）

（法務省民事局民事第二課）

項目名	所有者不明土地等問題の解決のための登録免許税の特例										
税目	登録免許税										
要 望 の 内 容	<p><b>【制度の概要】</b> 所有権の登記名義人が死亡した後も相続登記がされない土地について、その主要な発生原因の一つとして相続登記に係る費用の負担が指摘されている。このため、土地の相続登記に係る登録免許税について特例措置を設けることで相続登記を促進する。</p> <p><b>【要望の内容】</b> 延長：次の登録免許税の免除措置を3年間延長する。</p> <p>① 個人が相続（相続人に対する遺贈を含む。②の場合において同じ。）により土地の所有権を取得した場合において、当該個人が当該相続による当該土地の所有権の移転の登記を受ける前に死亡したときに、当該個人を当該土地の登記名義人とするために受ける登記に係る登録免許税の免除（租税特別措置法第84条の2の3第1項）</p> <p>② 個人が、土地について所有権の保存の登記又は相続による所有権の移転の登記を受ける場合において、当該土地の当該登記に係る登録免許税の課税標準となる価額が100万円以下であるときにおけるその登録免許税の免除（租税特別措置法第84条の2の3第2項）</p> <p>新規・拡充：上記②の要件を緩和するとともに、更なる拡充や新たな免税措置を講ずる。</p> <p><b>【関係条文】</b> 登録免許税法（昭和42年法律第35号）第9条 別表第1 租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第84条の2の3</p> <table border="1" data-bbox="901 1321 1495 1487"> <tr> <td>平年度の減収見込額</td> <td>—</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>（制度自体の減収額）</td> <td>（</td> <td>— 百万円）</td> </tr> <tr> <td>（改正増減収額）</td> <td>（</td> <td>— 百万円）</td> </tr> </table>		平年度の減収見込額	—	百万円	（制度自体の減収額）	（	— 百万円）	（改正増減収額）	（	— 百万円）
平年度の減収見込額	—	百万円									
（制度自体の減収額）	（	— 百万円）									
（改正増減収額）	（	— 百万円）									

(1) 政策目的

所有者不明土地等問題の主要な原因である相続登記の未了への対応のため、相続登記を促進する。

(2) 施策の必要性

- 1 近時、所有権の登記名義人が死亡した後も相続登記がされないこと（相続登記の未了）等を原因として、不動産登記により所有者が直ちに判明せず、又は判明しても連絡がつかない所有者不明土地・建物が生じ、民間の土地取引や公共事業の用地取得、農地の集約化、森林管理など様々な場面で多くの問題を引き起こしている。
- 2 この所有者不明土地等問題の解消については、これまでも政府の重要施策として政府方針に明記されてきたところ※1、令和6年6月21日に閣議決定がされた「経済財政運営と改革の基本方針2024」においても引き続き政府の重要施策として位置付けられ※2、平成30年に立ち上げられた「所有者不明土地等対策のための関係閣僚会議」の下、政府一体となって対策を講じている。
- 3 所有者不明土地の主な発生原因は相続登記の未了にあるところ、相続登記の促進のための方策として、登記に必要な費用負担を軽減するため、登録免許税の減免措置を講ずることが有効である。  
 そこで、平成30年度税制改正大綱において、土地の相続登記に対する登録免許税の免税措置を創設することが盛り込まれ、当該措置は租税特別措置法第84条の2の3として規定された。  
 租税特別措置法第84条の2の3に基づく免税措置は現に相続登記の促進に効果を上げており、令和3年度税制改正において、その適用期限の1年延長（令和3年3月31日→令和4年3月31日）が認められるとともに、同条第2項の措置の拡充（適用対象の登記に表題部所有者の相続人が受ける所有権の保存の登記を追加）が認められた。また、令和4年度税制改正において、その適用期限の3年延長（令和4年3月31日→令和7年3月31日）が認められるとともに、同条第2項の措置の拡充（適用対象となる土地の範囲が全国全ての土地を対象とするとともに、土地の価格の上限が10万円から100万円へ引き上げ）が認められた。
- 4 上記のとおり、所有者不明土地等問題は、政府全体で取り組むべき喫緊の課題と位置付けられ、その対策として、令和3年に成立した民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）により、相続登記等の義務化や新たな職権登記の創設等を内容とする不動産登記法の改正がされ、令和5年から順次施行されている。  
 もっとも、所有者不明土地の割合は、令和5年の国土交通省の調査においても、約26%と高止まりしている。また、令和6年能登半島地震においても、所有者不明建物の存在が円滑な復旧・復興を妨げているとの指摘がある。所有者不明土地等の解消及び発生予防に向けて税制上のインセンティブ措置をとる必要性は高い。  
 改正法案に対する衆・参法務委員会の附帯決議においても、所有者不明土地等問題の解決に向けて相続登記の登録免許税の減免等の措置を検討することが求められており、相続登記に係る登録免許税の減免が、本改正法の円滑な施行のための環境整備策の一つとして位置付けられている。
- 5 以上を踏まえ、相続登記の義務化を始めとする改正不動産登記法における新たな不動産登記の取扱いが、所有者不明土地等の解消及び発生予防の対策として十全なものとなるよう、現行の租税特別措置法第84条の2の3の規定に基づく登録免許税の免税措置の適用期限を3年間延長するとともに、更なる拡充や新たな免税措置を導入するなどの登記に関する費用負担の軽減を図る特例措置を講ずる必要がある。

※1「経済財政運営と改革の基本方針2017（平成29年6月9日閣議決定）」、「経済財政運営と改革の基本方針2018（平成30年6月15日閣議決定）」、「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）」、

		<p>「経済財政運営と改革の基本方針 2020（令和2年7月17日閣議決定）」、  「経済財政運営と改革の基本方針 2021（令和3年6月18日閣議決定）」、  「経済財政運営と改革の基本方針 2022（令和4年6月7日閣議決定）」、  「経済財政運営と改革の基本方針 2023（令和5年6月16日閣議決定）」等</p> <p>※2 「経済財政運営と改革の基本方針 2024（令和6年6月21日閣議決定）」  「相続登記の申請義務化の周知・相談体制強化や地籍調査・法務局地図作成等を含む所有者不明土地等対策（注）を一体的・総合的に推進する。」  （注）「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」（令和6年6月10日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定）に基づく。</p>	
今回の要望（租税特別措置）に関連する事項	合理性	政策体系における政策目的の位置付け	Ⅲ 国民の権利擁護 10 国民の財産や身分関係の保護
		政策の達成目標	相続登記の数の現状維持又は増加
		租税特別措置の適用又は延長期間	3年間（令和7年度～令和9年度）
		同上の期間中の達成目標	相続登記の数の現状維持又は増加
	政策目標の達成状況	—	
	有効性	要望の措置の適用見込み	適用要件①について、約4万4千件（約29万筆） 適用要件②について、約95万件（約496万筆）
		要望の措置の効果見込み（手段としての有効性）	相続登記の数の現状維持又は増加
	相当性	当該要望項目以外の税制上の措置	—
予算上の措置等の要求内容及び金額		(1) 法定相続情報証明制度の実施（407,557千円） (2) 長期相続登記等未了土地の解消事業の実施（670,171千円） (3) 表題部所有者不明土地の解消事業の実施（290,037千円） (4) 相続土地国庫帰属制度の実施（80,197千円） (5) 相続登記申請義務化への対応（499,938千円）	

	<p>上記の予算上の措置等と要望項目との関係</p>	<p>所有者不明土地等問題への対応に係る主な取組は次のとおりである。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 法定相続情報証明制度により、各種の相続手続の際の戸除籍謄抄本の提出の手間の省力化を図るとともに、相続登記の促進を図っている。</li> <li>(2) 地方自治体等の要望に基づき長期相続登記等未了土地を対象にその解消を図る仕組みにより、既に発生している相続登記未了土地の解消を図っている。</li> <li>(3) 歴史的経緯により登記簿の表題部所有者欄の記載が正常でない土地の解消に向けた仕組みにより、特殊な要因に基づいて生じている所有者不明土地の解消を図っている。</li> <li>(4) 相続等により取得した土地を手放すことを認め、国庫へ帰属させることを可能とする仕組みにより、所有者不明土地の発生を予防し、土地の管理不全化の防止を図っている。</li> <li>(5) 相続登記の義務化により、相続人を明らかにすることで、所有者不明土地・建物の発生の予防を図っている。</li> </ol> <p>これらの対応に加え、相続登記をしようとする相続人の費用負担の軽減については、引き続き本要望で措置を行う必要がある。</p>																					
	<p>要望の措置の妥当性</p>	<p>所有者不明土地の主要な発生原因は相続登記の未了にあるところ、相続登記の促進のための方策として、現に効果を上げており、必要な措置である。</p>																					
<p>これまでの租税特別措置の適用実績と効果に関連する事項</p>	<p>租税特別措置の適用実績</p>	<p>適用実績（適用件数）</p> <p style="text-align: right;">（単位：登記件数）</p> <table border="1" data-bbox="563 1064 1490 1310"> <thead> <tr> <th></th> <th>適用要件①</th> <th>適用要件②</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成30年度</td> <td>6,915 件</td> <td>40,465 件※</td> </tr> <tr> <td>令和元年度</td> <td>9,612 件</td> <td>125,017 件</td> </tr> <tr> <td>令和2年度</td> <td>10,489 件</td> <td>123,614 件</td> </tr> <tr> <td>令和3年度</td> <td>10,523 件</td> <td>135,451 件</td> </tr> <tr> <td>令和4年度</td> <td>13,513 件</td> <td>289,140 件</td> </tr> <tr> <td>令和5年度</td> <td>16,034 件</td> <td>341,421 件</td> </tr> </tbody> </table> <p>※適用要件②については、平成30年11月15日から施行され、令和4年4月1日から適用対象が拡大された。</p> <p>租特透明化法に基づく適用実態調査結果</p> <p style="text-align: center;">—</p> <p>租税特別措置の適用による効果（手段としての有効性）</p> <p>下記のとおり、令和4年度改正後の本措置の適用前後を比較すると、相続登記の申請件数及び筆数が増加しており、相続登記の促進に効果があったといえる。</p> <p>租税特別措置の適用前後における相続（その他一般承継を含む）を原因とする土地の所有権の移転の登記に係る件数の比較結果</p> <p>適用前件数： 838,376 件（令和3年度）  （4,699,711 筆）</p> <p>適用後件数： 852,999 件（令和4年度・5年度平均）  （5,529,514 筆）</p> <p style="text-align: right;">適用前比約 102%（件数比）  適用前比約 118%（筆数比）</p> <p>相続（その他一般承継を含む）を原因とする土地の所有権の移転の登記に係る事件における租税特別措置の適用件数の割合（令和5年度実績）約 40%</p>		適用要件①	適用要件②	平成30年度	6,915 件	40,465 件※	令和元年度	9,612 件	125,017 件	令和2年度	10,489 件	123,614 件	令和3年度	10,523 件	135,451 件	令和4年度	13,513 件	289,140 件	令和5年度	16,034 件	341,421 件
	適用要件①	適用要件②																					
平成30年度	6,915 件	40,465 件※																					
令和元年度	9,612 件	125,017 件																					
令和2年度	10,489 件	123,614 件																					
令和3年度	10,523 件	135,451 件																					
令和4年度	13,513 件	289,140 件																					
令和5年度	16,034 件	341,421 件																					

	<p>前回要望時の達成目標</p>	<p>相続登記の数の現状維持又は増加</p>
	<p>前回要望時からの達成度及び目標に達していない場合の理由</p>	<p>「適用実績」にあるとおり、本措置は適用実績を積み重ねており、その目標を達成している。</p>
<p>これまでの要望経緯</p>	<p>平成30年度：新設          令和3年度：適用期限を令和4年3月31日まで1年延長、          租税特別措置法第84条の2の3第2項の適用対象を表題部所有者の相続人が受ける所有権の保存の登記にも拡充          令和4年度：適用期限を令和7年3月31日まで3年延長、          租税特別措置法第84条の2の3第2項の適用対象の土地の価格と要件の拡充</p>	