

# 租税特別措置法等（登録免許税関係）の改正

目 次	
一 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……………	725
二 経営強化計画等に基づき行う登記の税率の軽減措置の改正……………	728
三 診療所の用に供する建物を建築した場合の所有権の保存登記等の税率の軽減措置の創設……………	729
四 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の改正……………	731
五 地盤の液状化により被害を受けた土地に係る所有権の移転登記の免税措置の創設……………	732
六 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の改正……………	735
七 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の改正……………	736
八 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の改正……………	736
九 租税特別措置等の適用期限の延長・廃止……………	737

## はじめに

本稿では、令和8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31日に可決・成立し、同日に令和8年法律第12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されています。

- ・ 租税特別措置法施行令の一部を改正する政令（令8.3.31政令第98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8.3.31政令第102号）

- ・ 租税特別措置法施行規則等の一部を改正する省令（令8.3.31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8.3.31財務省令第24号）
- ・ 平成26年国土交通省告示第1183号の一部を改正する告示（令8.3.31国土交通省告示第503号）
- ・ 租税特別措置法施行令第42条の7第1項に規定する厚生労働大臣が財務大臣と協議して定める基準を定める件（令8.3.31厚生労働省告示第177号）
- ・ 租税特別措置法施行令第44条の4第1項の土地を指定する件（令8.4.1法務省・国土交通省告示第1号）

## 一 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1において「旧マンション建替法」といいます。）に規定する施行者等が、令和8年3月31日までに旧マンション建替法の規定によるマンション建替事業（注）に伴い受ける次に掲げる登記については、登録免許税を課さないこととされてきました（旧措法76①）。ただし、③に掲げる登記に係る登録免許税にあつては、登記を受ける者ごとに、③の土地に関する権利の価額のうち施行再建マンション（マンション建替事業の施行により建築されたマンション）の敷地利用権の価額の概算額から施行マンション（マンション建替事業を施行するマンション）の敷地利用権の価額を控除した残額（ただし、隣接施行敷地の価額のうち登記を受ける者の持分に対応する額が下限となります。）に相当する金額に対応する部分は、登録免許税の課税対象とされてきました（旧措法76①ただし書、旧措令42の3②③）。

- ① 旧マンション建替法に規定する権利変換手続開始の登記
- ② マンション建替組合が旧マンション建替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 旧マンション建替法に規定す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

（注） マンション建替事業の施行により新たに建築されたマンションの住戸の規模及び構造が、良好な居住環境の確保に資するものとして国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準（平成26年国土交通省告示第1183号）に適合するものに限り（旧措令42の3①）。

#### (2) マンション敷地売却事業に係る免税措置

旧マンション建替法に規定するマンション敷地売却組合が、令和8年3月31日までに旧マンション建替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、登録免許税を課さないこととされてきました（旧措法76②）。

- ① マンション敷地売却組合が旧マンション建替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 旧マンション建替法に規定する分配金取得手続開始の登記
- ③ 旧マンション建替法に規定す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

#### (3) 敷地分割事業に係る免税措置

旧マンション建替法に規定する敷地分割組合等が、令和8年3月31日までに旧マンション建替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、登録免許税を課さないこととされてきました（旧措法76③）。ただし、②に掲げる登記に係る登録免許税にあつては、②の土地に関する権利の価額のうち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②の土地に関する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に相当する金額に対応する部分は、登録免許税の課税対象とされてきました（旧措法76③ただし書、旧措令42の3④）。

- ① 旧マンション建替法に規定する敷地権利変換手続開始の登記
- ② 旧マンション建替法に規定す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

## 2 改正の内容

マンションは国民の1割以上が居住するといわれる重要な居住形態ですが、マンションの高経年化と居住者の高齢化といういわゆる2つの老いが急速に進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題となると考えられています。このような状況を踏まえ、マンションの新築から再生までのライフサイクルを見通して、管理再生の円滑化を図ることが重要であることから、老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律（令和7年法律第47号）により、建物の区分所有等に関する法律、マンションの建替え等の円滑化に関する法律等が改正され、マンションの再生に関しては、建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等の新たな再生手法が創設され、また、隣接地や底地の所有権等を建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することが可能になる等、多様なニーズに対応した建替え等を推進するための改正が行われました（令和8年4月1日施行）。

上記1のとおり、これまで、マンションの建替事業等に伴い受ける一定の登記に係る登録免許税を免税とする措置が講じられていたところですが、令和8年度税制改正では、改正後のマンション再生事業について改正前のマンション建替事業に係る措置と同様の措置を、また、改正後のマンション等売却事業について改正前のマンション敷地売却事業に係る措置と同様の措置を講じた上で適用期限を2年延長するほか、次の見直しが行われました。

### (1) マンション再生事業に伴い受ける登記のうち課税される部分の計算方法の見直し

上記1(1)のとおり、改正前においては、マンション建替事業に伴い受ける土地に関する権利について必要な登記（旧措法76①三）に係る登録免許税については、その土地に関する権利の価額のうち一定の部分に対応する部分が課税対

象とされており、その課税対象部分の具体的な計算は、隣接施行敷地を取得するか否かに応じて、（土地ごとではなく）登記を受ける者ごとに行うこととされてきました（旧措令42の3②③）。

老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律（令和7年法律第47号）による改正後のマンションの再生等の円滑化に関する法律（以下「マンション再生法」といいます。）においては、権利変換のパターンが増加し、隣接施行敷地権や施行底地権に対応して再生後マンションの敷地利用権が与えられる場合も生じることとなり、また、再生後マンションの敷地利用権に所有権と借地権が混在することも想定されます。そのため、仮に、改正前の計算方法を維持した場合には、その計算が複雑化し、算定が困難となる場合が生じると考えられます。

そこで、今般の改正においては、課税対象部分の計算方法について、この権利変換のパターンの増加に対応するための見直しが行われ、改正後においては、土地に関する権利の価額に、次に掲げる場合の区分に応じそれぞれに定める割合を乗じて計算した金額に対応する部分が課税対象とされました（措令42の3②）。

イ 登記を受ける者がマンション再生法に規定する権利変換計画において登記に係る土地について旧権利（再生前マンションの敷地利用権若しくは再建敷地の敷地共有持分等、隣接施行敷地権又は施行底地権をいいます。以下同じです。）を有する者として定められた者であり、かつ、その旧権利の種別（所有権又は借地権の別をいいます。以下同じです。）と登記を受ける土地に関する権利の種別とが同一である場合……その土地に関する権利の持分の割合から旧権利の持分の割合を控除した割合をその土地に関する権利の持分の割合で除して計算した割合（ただし、旧権利がその者が単独で有する所有権若しくは借地権で

ある場合又はこの控除した割合が零を下回る場合には、零)

ロ イに掲げる場合以外の場合…… 1

この見直しにより、マンション再生事業に伴い受ける土地に関する権利について必要な登記（措法76①三）については、登記を受ける土地に関する権利の種別が権利変換の前後で同じ場合には、登記を受ける者に係る権利変換後の土地に関する権利の価額のうち持分の増加分に対応する部分が課税対象とされ、登記を受ける土地に関する権利の種別が権利変換の前後で異なる場合には、その土地に関する権利の価額の全体が課税対象とされることとなります。

なお、この見直しに併せて、この特例の適用を受けようとする者が登記の申請書に添付すべき都道府県知事の証明書の記載事項についても見直しが行われています（措規28①）。

## (2) マンション再生事業に係る床面積要件の緩和

昨今マンションにおける平均世帯人員数が減少していること等を踏まえ、この特例の対象となるマンション再生事業に係る再生後マンションの単身者及び一定の高齢者以外の者が居住の用に供する住戸の専有部分の床面積（各戸の界壁の配置の変更により各戸の専有部分の床面積を変更することができる場合には、平均床面積）の基準が、40㎡以上（改正前：50㎡以上）に引き下げられました（令和8年国土交通省告示第503号による改正後の平成26年国土交通省告示第1183号）。

## (3) マンション除却事業に伴い受ける登記を対象に追加

マンション再生法においては、新たな再生手

法として、マンション除却事業（現に存するマンションを除却するための事業）が創設されています。これを受けて、マンション再生法に規定するマンション除却組合が、令和8年4月1日から令和10年3月31日までの間にマンション再生法に規定するマンション除却事業に伴い受ける次に掲げる登記がこの特例の対象に追加され、これらの登記に対しては、登録免許税を課さないこととされました（措法76③）。

① マンション再生法の規定による除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 マンション再生法の規定による補償金支払手続開始の登記

なお、この特例の適用を受けようとするマンション除却組合は、その登記の申請書に、その登記がこの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、その登記がマンション除却事業に伴い受けるものである旨、その登記を受ける者がマンション除却組合に該当する旨及びその登記が上記①又は②の登記に該当する旨の記載があるものを添付しなければなりません（措規28③）。

## 3 適用関係

上記2(1)の改正は、令和8年4月1日以後に土地に関する権利を取得する場合における登録免許税について適用され、同日前に土地に関する権利を取得した場合におけ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23）。

上記2(2)(3)の改正は、令和8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せん（改正法附則1）。

## 二 経営強化計画等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

株式会社の設立、資本金の額の増加、抵当権の取得等について登記を受ける場合において、これらの事項が、金融機能の強化のための特別措置に関する法律（以下「金融機能強化法」といいます。）に規定する金融機関等（注1）が令和8年3月31日までに提出した経営強化計画等（注2）に係る次の決定若しくは承認又は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、1,000分の3.5等（本則1,000分の7等）に軽減されていました（旧措法80の2）。

- ① 経営強化計画に係る主務大臣の決定（金融機能強化法5①、17①）
- ② 変更後の経営強化計画に係る主務大臣の承認（金融機能強化法9①、19①）
- ③ 実施計画に係る主務大臣の認定（金融機能強化法34の10③）
- ④ 変更後の実施計画に係る主務大臣の認定（金融機能強化法34の11①）

（注1）「金融機関等」とは、銀行、長期信用銀行、信用金庫、信用協同組合、労働金庫、信用金庫連合会、信用協同組合連合会、労働金庫連合会、農林中央金庫、農業協同組合連合会、漁業協同組合連合会、水産加工業協同組合連合会及び銀行持株会社等をいいます（金融機能強化法2①）。ただし、上記③及び④に係る措置については、銀行持株会社等を除きます。

（注2）東日本大震災又は新型コロナウイルス感染症等の影響により、自己資本の充実を図ることが主として業務を行っている地域における円滑な信用供与を実施するために必要となった一定の金融機関等が金融機能強化法の附則の規定に基づき提出する経営強化計画等を含みます（旧措法80の2）。

### 2 改正の内容

第221回国会では、「金融機能の強化のための特別措置に関する法律等の一部を改正する法律（令和8年法律第15号）」が可決・成立しました。同法による改正後の金融機能強化法においては、金融機関の資本の増強に関する制度については、大規模な災害や新たな感染症のまん延等に対応するための資本参加の特例が本則化されるとともに、令和8年3月31日と明記されていた株式等の引受け等に係る申込みの期限が削除される等の改正が行われました。また、金融機関に対して資金を交付する制度については、従前の実施計画が組織再編成等実施計画に改組されるとともに、その申請期限が令和13年3月末とされる等の改正が行われています。

この特例については、金融機能強化法の改正後においても従前と同様の特例が適用されるよう、この改正に伴う所要の規定の整備が行われた上、適用期限が令和13年3月31日まで5年延長されています（措法80の2）。

なお、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において講じられていた「東日本大震災の影響により自己資本の充実を図ることが必要となった金融機関等が金融機能の強化のための特別措置に関する法律に規定する経営強化計画に基づき行う登記の税率の軽減措置（旧震災税特法41の2）」の廃止に併せて、規定の整理も行われています。

### 3 適用関係

上記2の改正（適用期限に係る部分は除きます。）は、金融機能の強化のための特別措置に関する法律等の一部を改正する法律（令和8年法律第15号）の施行の日から施行されます（改正法附則1十九）。

なお、この施行の前日に、経営強化計画や改正

前の実施計画が提出されている場合には、従前と同様の課税関係とするための経過措置が設けられています（改正法附則69②③）。

### 三 診療所の用に供する建物を建築した場合の所有権の保存登記等の税率の軽減措置の創設

#### 1 制度創設の背景

令和6年12月25日に厚生労働省医師偏在対策推進本部が策定した「医師偏在の是正に向けた総合的な対策パッケージ」においては、医師確保計画の実効性を確保する観点から「今後も一定の定住人口が見込まれるものの、必要な医師が確保できず、人口減少よりも医療機関の減少のスピードの方が早い地域などを「重点医師偏在対策支援区域」と設定した上で、優先的かつ重点的に対策を進める。」とされています。

また、医療法等の一部を改正する法律（令和7年法律第87号）による医療法の改正により、医師偏在是正に向けた総合的な対策の一環として、都道府県が作成する医療計画において、重点的に医師の確保を図る必要がある区域として厚生労働大臣が定める基準を参酌して定める区域における医師の確保に関する方針を定めることができるとされました。

これらを受けて、令和8年度税制改正においては、以下のとおり、診療所（医療法に規定する診療所をいいます。以下同じです。）の開設者又は管理者が診療所の用に供する一定の不動産を取得する場合の所有権の保存登記等に係る登録免許税を軽減する措置が講じられました。

#### 2 制度の内容

(1) 診療所の開設者又は管理者が、令和8年4月1日から令和10年3月31日までの間に、対象区域（注1）において、診療所の用に供する建物（注2）の建築又は取得をした場合には、その建物の所有権の保存又は移転の登記に係る登録免許税の税率は、その建築又は取得の日から1年以内に登記を受けるものに限り、所有権の保

存の登記については1,000分の2（本則1,000分の4）とされ、所有権の移転の登記については1,000分の10（本則1,000分の20）とされます（措法81の2①）。

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、その者が診療所の開設者又は管理者であること、その登記に係る建物が対象区域内に所在すること、その登記に係る建物がその診療所の用に供するものであること及びその登記に係る建物が（注2）の要件に該当すること並びにその登記に係る建物の建築又は取得をした日の記載がある都道府県知事の証明書を添付しなければなりません（措規31①）。

（注1）「対象区域」とは、医療法に規定する医療計画に定められた医師の確保に関する事項（同法第30条の4第2項第11号）に係る同号イ(2)の区域のうち、都道府県がその医療計画を策定又は変更した日において、次の基準に適合する区域をいいます（措令42の7①、令和8年厚生労働省告示第177号）。

① その区域が医療計画に医療法第30条の4第6項に規定する区域として定められていること。

② その区域の可住地面積当たり医師数（可住地面積1km<sup>2</sup>当たりの診療に従事する医師の数をいいます。以下同じです。）の値が、基準値（※）以下であること。

（※）基準値とは、全国の二次医療圏（医療法第30条の4第2項第14号に規定する区域）の可住地面積当たり医師数の値の比較において、下位4分の1の順位に位置することとなる二次医療圏に係る可住地面積当たり医師数の値をいいます。

(注2) この特例の対象となる建物は、次の要件に該当するものに限られます（措令42の7②、措規31②③）。

① その新築、取得、増築、改築、修繕又は模様替に要する費用について、診療所の承継・開業支援事業のうち施設整備事業に係る政府の補助を受けたこと又は受けることが確実であると見込まれること。

② 最寄りの一般病院（その有する病床が主として医療法に規定する療養病床又は一般病床である病院のうち、次に掲げる病院以外の病院をいいます。）までの移動距離が7.5km以上となる位置に所在すること。

(イ) 主として理学療法又は作業療法を行う病院

(ロ) その施設の全てが児童福祉法に規定する児童福祉施設である病院

(2) 診療所の開設者又は管理者が、令和8年4月1日から令和10年3月31日までの間に、上記(1)の措置の適用を受ける建物の敷地の用に供する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、その取得後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81の2②）。

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、その者が診療所の開設者又は管理者であること及びその登記に係る土地が上記(1)の措置の適用を受ける建物の敷地の用に供するものであること並びにその土地の取得をした日の記載がある都道府県知事の証明書を添付しなければなりません（措規31④）。

(参考) 医療法（昭和23年法律第205号）（抄）

#### 第2節 医療計画

第30条の4 都道府県は、基本方針に即して、かつ、地域の実情に応じて、当該都道府県における医療提供体制の確保を図るた

めの計画（以下「医療計画」という。）を定めるものとする。

2 医療計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一～十の二 省略

十一 医師の確保に関する次に掲げる事項

イ 次に掲げる区域における医師の確保の方針（(2)に掲げる区域については、その設定が必要な場合に限る。）

(1) 第14号及び第15号に規定する区域

(2) 重点的に医師の確保を図る必要がある区域として厚生労働大臣が定める基準を参酌して定める区域

ロ～ホ 省略

十二・十三 省略

十四 主として病院の病床（次号に規定する病床並びに精神病床、感染症病床及び結核病床を除く。）及び診療所の病床の整備を図るべき地域単位として区分する区域の設定に関する事項

十五～十七 省略

3～5 省略

6 都道府県は、第2項第11号に掲げる事項（同号イ(1)に掲げる区域に係るものに限る。）を定めるに当たっては、提供される医療の種類として厚生労働省令で定めるものごとに、同号ロに規定する指標に関し厚生労働省令で定める基準に従い、医師の数が少ないと認められる同項第14号に規定する区域を定めることができる。

7～18 省略

### 3 適用関係

この特例は、令和8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）。

## 四 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の改正

### 1 改正前の制度の概要

#### (1) 都市再生緊急整備地域に係る特例

都市再生特別措置法に規定する認定事業者が、令和8年3月31日までに国土交通大臣の認定（国家戦略特別区域法の規定によりその認定があったものとみなされる場合の認定を含みます。以下同じです。）を受けた都市再生特別措置法に規定する認定計画（その認定の申請が都市再生事業のうち一定の要件を満たすもの（以下「特定民間都市再生事業」といいます。）に係る工事着手前に行われたものに限ります。以下「認定民間都市再生事業計画」といいます。）に基づき、その認定の日から3年以内に特定民間都市再生事業の用に供する建築物の建築をした場合には、その建築物の所有権の保存の登記に係る登録免許税の税率は、1,000分の3.5とされてきました（旧措法83①）。

（注）「特定民間都市再生事業」とは、都市再生事業の施行される土地の区域（以下「事業区域」といいます。）内に地上階数10以上又は延べ面積7万5,000㎡以上の耐火建築物が整備される都市再生事業であって、かつ、次の①又は②のいずれかに該当するものをいいます（旧措令43の2①）。

- ① 事業区域内において整備される公共施設の面積の割合が30%以上であること。
- ② 居住者等利便施設整備費が10億円以上であること。

#### (2) 特定都市再生緊急整備地域に係る特例

都市再生特別措置法に規定する認定事業者が、認定民間都市再生事業計画に基づき、国土交通大臣の認定の日から3年以内（特定民間都市再生事業の施行される土地の区域内に地上階数30以上又は延べ面積15万㎡以上の耐火建築物が

整備されるものについては、5年以内）に特定都市再生緊急整備地域内に特定民間都市再生事業の用に供する建築物の建築をした場合には、その建築物の所有権の保存の登記に係る登録免許税の税率は、1,000分の2とされてきました（旧措法83②）。

なお、(2)の特例に係る特定民間都市再生事業については、上記(1)（注）の要件に該当することのほか、都市の国際競争力の強化に資する建築物の整備を伴うことが求められています（旧措令43の2①）。

### 2 改正の内容

次の見直しが行われた上、適用期限が令和11年3月31日まで3年延長されました。

#### (1) 建築期間に係る見直し

この特例では、上記1(1)の特例については国土交通大臣の認定から3年以内、上記1(2)の特例については国土交通大臣の認定から3年以内（一定の場合には、認定から5年以内）に建築物を建築することが求められていたところですが、現在、長時間労働の是正、担い手不足、資材価格の高騰により都市再生事業の工期が長期化している状況にあることを踏まえ、この建築期間は、それぞれ5年以内（改正前に3年以内のもの）又は7年以内（改正前に5年以内のもの）とされました（措法83①②）。

#### (2) 1(2)の特例の適用に係る特定民間都市再生事業の要件の見直し

特定民間都市再生事業の要件として、改正前には、上記1(1)（注）の①又は②のいずれかに該当することが求められていたところですが、

地方創生や東京圏一極集中是正の観点に加え、1(2)の特定都市再生緊急整備地域はより優

良な都市再生事業が求められることを踏まえて、1(2)の特例に係る特定民間都市再生事業については、上記1(1)(注)②に該当する場合であっても、それに加えて、①の面積の割合（公共施設面積割合）が10%以上であることも求められることとされました（措令43の2①二）。

### 3 適用関係

上記2の改正は、令和8年4月1日以後に国土交通大臣の認定を受ける場合における所有権の保存登記に係る登録免許税について適用され、同日前に国土交通大臣の認定を受けた場合における所有権の保存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69⑤⑥）。

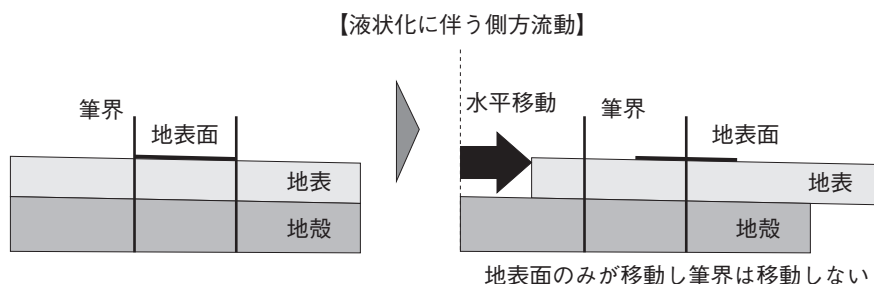
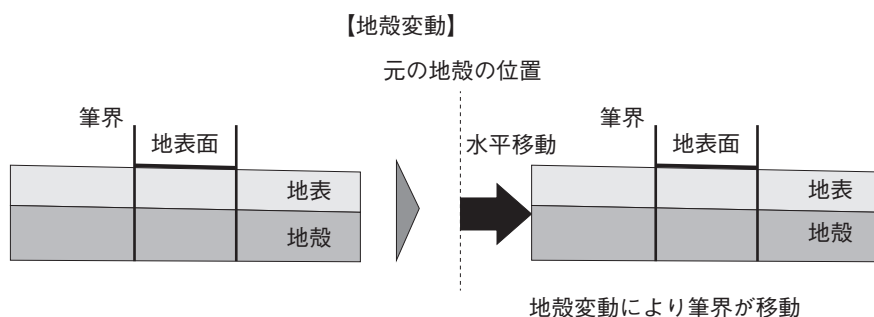
## 五 地盤の液状化により被害を受けた土地に係る所有権の移転登記の免税措置の創設

### 1 制度創設の背景等

令和6年1月1日に発生した能登半島地震に伴う液状化被害により、地盤が水平方向に移動する「側方流動」（注）が生じた結果、公法上の境界（筆界）と現況にズレが生じており、復旧・復興への影響が懸念されているところです。

（注）「側方流動」とは、液状化により地盤が緩み、土地が横にずれ動く現象で、地殻変動とは異なります。また、原則として動くことはないもの

とされている筆界（登記された土地の客観的範囲を区画する線）は、地震による地殻変動に伴い広範囲にわたって土地の地表面が水平移動した場合には、例外的に筆界も相対的に移動したものと取り扱われますが、地殻変動を伴わない局所的な地表面の土砂の移動（崖崩れ等）の場合には、原則どおり、筆界は移動していないものと取り扱われます（平成7年3月29日付民3第2589号民事局長回答「兵庫県南部地震による土地の水平地殻変動と登記の取扱いについて」）。

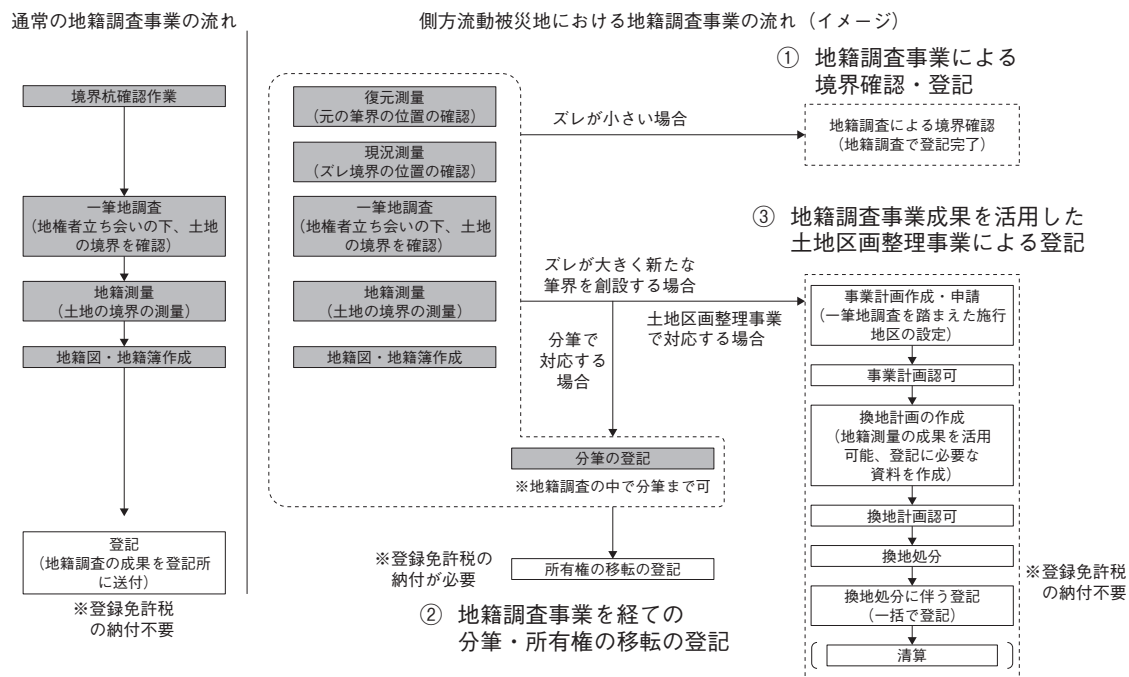


このため、令和7年5月に、国土交通省、法務省、石川県、被災市町及び土地境界専門家により構成されるプロジェクトチームが立ち上げられ、土地境界再確定に至る期間を大幅に短縮し得る実施方針・計画として「土地境界再確定加速化プラン」が同年9月に策定されました。

このプランでは、境界再確定に向けた具体的な手法として次の3パターンが整理されました。

- ①（ズレが小さい場合）地籍調査事業による境界確認・登記
- ② 地籍調査事業を経ての分筆・所有権の移転の登記
- ③（ズレが大きく新たな筆界を創設する場合）地籍調査事業成果を活用した土地区画整理事業による登記

**(参考) 地籍調査事業と土地区画整理事業を合理的に組み合わせた境界再確定の流れ**（「土地境界再確定加速化プラン」令和7年9月能登半島地震に伴う土地境界問題対策プロジェクトチーム）



このうちパターン①では、側方流動によるズレが法令で定める測量誤差の限度未満であるなど、その量が小さい場合で、土地所有者同士で境界を確認し、当該境界を地籍調査事業の成果とすることについて合意する場合に、その成果に基づき登記がされます。具体的には、錯誤による土地の地積更正登記がされますが、この登記には登録免許税は課されないこととされています。

また、パターン③の土地区画整理事業による場合は、土地所有者間の直接的な売買契約は生じず、土地所有者自身による所有権の移転の登記に係る

手続も不要となります。なお、この場合の所有権の移転の登記については、登録免許税は課税されません（登録免許税法5六）。

一方、パターン②では、側方流動によるズレが大きく、土地所有者同士がズレた先（現況）に合わせて新たな境界を設けることについて合意する場合に、地籍調査事業の中で、「土地の分割があったものとしての調査」（国土調査法32）を行い、その成果に基づき分筆の登記がされます（国土調査法20）。なお、分筆後の所有権の移転の登記については、土地所有者同士が譲渡合意（売買、贈

与等）に基づいて申請する必要があります。

このパターン②において必要な登記に係る登録免許税に関しては、まず、所有権の登記のある土地の分筆の登記については、本来、分筆後の土地の個数に応じて1個につき1,000円の登録免許税が課税されます（登録免許税法別表第1一（十三）イ）が、地籍調査事業の成果に基づき分筆がされる場合には、その登記は登記官の職権によりなされることから、登録免許税は課税されません（登録免許税法5二）。一方、分筆後の所有権の移転の登記については、登記官の職権によるものではないため、登録免許税が課税されます（登録免許税法別表第1一（二））。

しかし、このような所有権の移転の登記は、当事者の申請によるものであるものの、自発的に行われるのではなく、地震に起因する側方流動に伴い生じたズレを解消するためにやむなく行われるものであり、また、被災地の復旧・復興を税制上も支援する観点から、登録免許税を免税とする措置を講じることとされました。

なお、本措置は、能登半島地震に伴う液状化被害の復旧・復興を契機に講じられたものですが、他の地域で同様の災害が生じた場合にも対応できる制度となっています。

## 2 制度の内容

地盤の液状化により被害を受けた土地について、国土調査法第6条の3第2項（国土調査促進特別措置法第4条の規定により読み替えて適用する場合を含みます。）の規定により定められた事業計画に基づく地籍調査により作成された地図における当該土地の境界を当該土地の筆界とするために国土調査法第20条第3項の規定により分筆の登記がされた場合において、当該分筆後の土地に隣接する他の土地の所有権の登記名義人が当該分筆後の土地の所有権を取得したときは、当該分筆後の土地の所有権の移転の登記については、当該分筆後1年以内に登記を受けるものに限り、登録免許税を課さないこととされました（措法84の5の2）。

なお、「地盤の液状化により被害を受けた土地」とは、地盤の液状化により地籍調査に基づく地図における土地の境界が当該土地の筆界と相違することとなった土地として法務大臣及び国土交通大臣が指定するもので、この土地を指定したときは、法務大臣及び国土交通大臣は、これを告示することとされています（措令44の4①②）。

本措置の施行時点（令和8年4月1日時点）では、本措置の対象となる土地として、令和6年能登半島地震に伴う地盤の液状化による被害の回復を図るため、次に掲げる市又は町が行う国土調査法第6条の3（国土調査促進特別措置法第4条の規定により読み替えて適用される場合を含みます。）の規定により定められた事業計画に基づく地籍調査の調査地域に所在する土地であって、当該地盤の液状化により当該地籍調査により作成された地図における土地の境界が当該土地の筆界と相違することとなったものが指定されています（令和8年法務省・国土交通省告示第1号）。

- ・石川県金沢市
- ・石川県羽咋市
- ・石川県かほく市
- ・石川県河北郡内灘町

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、その登記に係る土地が地盤の液状化により境界と筆界とが相違することとなった土地として法務大臣及び国土交通大臣が指定したものであること、その登記に係る土地が国土調査法第20条第3項の規定により分筆の登記がされたものであること並びにその土地の所有権を取得した者がその土地に隣接する他の土地の所有権の登記名義人であることの記載がある都道府県知事又は市町村長（特別区の区長を含みます。）の証明書を添付しなければなりません（措規31の9の2）。

## 3 適用関係

この特例は、令和8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）。

## 六 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の改正

### 1 改正前の制度の概要

#### (1) 所有権の保存登記又は移転登記の免税

東日本大震災の被災者であって一定の者又はその者の相続人等（以下六・七において「被災者等」といいます。）が東日本大震災により滅失した建物若しくは東日本大震災により損壊したため取り壊した建物又は警戒区域設定指示等が行われた日において当該警戒区域設定指示等の対象区域内に所在していた建物（以下六・七において「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建物で一定のもの（以下六・七において「代替建物」といいます。）の所有権の保存又は移転の登記については、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の施行の日の翌日（平成23年4月28日）から令和8年3月31日までの間（当該対象区域内に所在していた滅失建物等の代替建物の所有権の保存又は移転の登記にあっては、当該代替建物の新築又は取得後1年以内）に受けるものに限り、登録免許税が免税とされていました（旧震災税法39①）。

#### (2) 抵当権の設定登記の免税

上記(1)の所有権の保存登記又は移転登記の免税の特例を受ける代替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。）が行われるとき又はその対価の支払が賦払の方法により行われるとき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。）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登記については、上記(1)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ていました（旧震災税法39②）。

### 2 改正の内容

#### (1) 適用の前提となる滅失建物等の範囲の見直し

本措置は、東日本大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、東日本大震災により滅失した建物等の再建を支援する観点から講じられたものですが、東日本大震災から15年が経過し、被災者による住宅再建が進む中、本措置の適用実績も減少傾向にあります。一方、福島県については、現在も避難指示が続く地域があり、また、発災当時福島県に居住していた住民で長期にわたる避難生活を余儀なくされている者もいまだ多く存在します。そこで、令和9年4月1日以降は本措置の適用の前提となる滅失建物等（警戒区域設定指示等の対象区域内に所在していたものを除きます。）の範囲を福島県の区域内に所在していたものに限定することとされました（震災税法39①）。

#### (2) 適用期限の延長

上記1(1)(2)について、その適用期限が令和11年3月31日まで3年延長されました（震災税法39①）。

### 3 適用関係

上記2(1)の改正は、令和9年4月1日以後に被災者等が新築又は取得をする代替建物の所有権の保存又は移転の登記に係る登録免許税について適用され、同日前に代替建物の新築又は取得をした場合については、従前どおりとされています（改正法附則1六八、87①）。

## 七 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の改正

### 1 改正前の制度の概要

#### (1) 所有権の移転登記又は地上権若しくは賃借権の設定登記若しくは移転登記の免税

被災者等が上記六 1(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）の適用を受ける代替建物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は、その土地（一定の面積を超えない部分に限ります。）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、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の施行の日の翌日（平成23年4月28日）から令和8年3月31日までの間（警戒区域設定指示等が行われた日において当該警戒区域設定指示等の対象区域内に所在していた滅失建物等の代替建物の敷地の用に供される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にあっては、当該土地の所有権又は地上権若しくは賃借権の取得後1年以内）に受けるものに限り、登録免許税が免税とされていました（旧震災税法40①）。

#### (2) 抵当権の設定登記の免税

上記(1)の所有権の移転登記又は地上権若しく

は賃借権の設定登記若しくは移転登記の免税の特例を受ける土地の所有権又は地上権若しくは賃借権の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。）が行われるとき又はその対価の支払が賦払の方法により行われるとき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。）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登記については、上記(1)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ていました（旧震災税法40②）。

### 2 改正の内容

上記六 2(1)と同様に、令和9年4月1日以降は本措置の適用の前提となる滅失建物等の範囲を福島県の区域内に所在していたものに限定した上、その適用期限を令和11年3月31日まで3年延長することとされました（震災税法40①）。

### 3 適用関係

上記2の改正は、令和9年4月1日以後に被災者等が取得をする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に係る登録免許税について適用され、同日前に土地の取得をした場合については、従前どおりとされています（改正法附則1六八、87②）。

## 八 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の改正

### 1 改正前の制度の概要

#### (1) 所有権の移転登記の免税

東日本大震災の被災者（農業を営む者に限ります。）であって一定の者又はその者の相続人等（以下八において「被災者等」といいます。）

が東日本大震災により耕作若しくは養畜の用に供することが困難となった農用地又は警戒区域設定指示等が行われた日において当該警戒区域設定指示等の対象区域内に所在していた農用地（以下八において「被災農用地」といいます。）に代わるものとして取得をした農用地で一定の

ものの所有権の移転の登記については、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の一部を改正する法律（平成23年法律第119号）の施行の日の翌日（平成23年12月15日）から令和8年3月31日までの間（当該対象区域内に所在していた被災農用地に代わる農用地の所有権の移転の登記にあっては、当該農用地の取得後1年以内）に受けるものに限り、登録免許税が免税とされていました（旧震災特法40の2①）。

## (2) 抵当権の設定登記の免税

上記(1)の所有権の移転登記の免税の特例を受ける農用地の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。）が行われるとき又はその対価の支払が賦払の方法により行われるとき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。）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農用地を目的とする抵当権の設定登記については、上記(1)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ていました（旧震災特法40の2②）。

## 2 改正の内容

本措置は、東日本大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、東日本大震災により被害を受けた耕作等が困難となった農用地に代わる農用地の取得を支援する観点から講じられたものですが、東日本大震災から15年が経過し、福島県の一部を除き、農用地の復旧が完了しており、平成29年以降は適用実績もなく、今後の適用を見込まれない状況となっています。また、地震・津波被災地域への支援は「第2期復興・創生期間」の終了を踏まえ、原則終了することとされています。そこで、本措置の適用の前提となる被災農用地の範囲を警戒区域設定指示等が行われた日において当該警戒区域設定指示等の対象区域内に所在していた農用地に限定することとされました（震災特法40の2①）。

## 3 適用関係

上記2の改正は、令和8年4月1日以後に被災者等が取得をする農用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、同日前に農用地の取得をした場合については、従前どおりとされています（改正法附則87③）。

## 九 租税特別措置等の適用期限の延長・廃止

- 1 東日本大震災の被災者等が建造又は取得をした漁船に係る所有権の保存登記等の免税措置の適用期限が令和9年3月31日まで1年延長されました（震災特例法41）。
- 2 次に掲げる租税特別措置の適用期限が令和10年3月31日まで2年延長されました。
  - (1) 農用地利用集積等促進計画に基づき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）
  - (2) 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置（措法77の2）
  - (3) 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（措法81）
- (4) 都市緑化支援機構が土地を取得した場合の所有権の移転登記の免税措置（措法82の2）
- 3 次に掲げる租税特別措置の適用期限が令和11年3月31日まで3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) 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（措法83の2）
- 4 次に掲げる租税特別措置等は、適用期限の到来をもって廃止されました。

- (1) 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（旧措法84の2の2）
- (2) 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（旧震災税特法40の3）
- (3) 東日本大震災の影響により自己資本の充実を図ることが必要となった金融機関等が金融機能の強化のための特別措置に関する法律に規定する経営強化計画に基づき行う登記の税率の軽減措置（旧震災税特法41の2）