

項 目 名	所有者不明土地・建物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	【制度の概要】 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。 【要望の内容】 延長：次の登録免許税の特例措置を2年間延長する。 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2第1項） 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2第2項） 新規・拡充：上記②の要件を緩和する等の更なる拡充や新たな特例措置を講ずる。 【関係条文】 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2		
		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8年7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2026」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。さらに、令和7年度税制改正において、その適用期限の2年延長（令和7年3月31日→令和9年3月31日）が認められた。なお、所得税法等の一部を改正する法律（令和8年法律第1号）により、令和8年4月1日から根拠規定が租税特別措置法第84条の2の2に変更している。

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年から令和8年までにかけて順次施行された。

もっとも、所有者不明土地の割合は、令和7年度の国土交通省の調査においても、約22%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2の規定に基づく登録免許税の特例措置の適用期限を2年間延長するとともに、更なる拡充や新たな特例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）」、「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）」、「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）」、「経済財政運営と改革の基本方針 2025（令和 7 年 6 月 13 日閣議決定）」等 ※2「経済財政運営と改革の基本方針 2026（令和 8 年 7 月 21 日閣議決定）」 「防災等に資する空き家対策と所有者不明土地等対策（注）を一体的・総合的に推進する。」 （注）地籍調査・法務局地図作成、相続登記等を含む「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」（令和 8 年 6 月 5 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）に基づく取組。	
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	2 年間
		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
	有効性	政策目標の達成状況	—
		要望の措置の適用見込み	適用要件①について、年間約 1 万 5 千件（約 9 万 4 千筆） 適用要件②について、年間約 3 2 万件（約 2 0 9 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（532,859 千円） (2) 長期相続登記等未了土地の解消事業の実施（676,629 千円） (3) 表題部所有者不明土地の解消事業の実施（281,611 千円） (4) 相続土地国庫帰属制度の実施（49,690 千円） (5) 相続登記申請義務化等への対応（183,210 千円）	
		上記の予算上の措置等と要望項目との関係	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。 (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。 (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。 (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。 (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。 (5) 相続登記の義務化により相続人を明らかにするとともに、住所等変更登記の義務化により所有権の登記名義人の住所や氏名の最新化を図ることで、所有者不明土地・建物の発生の予防を図っている。 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。	
		要望の措置の妥当性	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、現に効果を挙げしており、必要な措置である。	
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	租税特別措置の適用実績	適用件数（実績値）		
			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
		令和6年度	15,048件	357,331件
	令和7年度	14,015件	311,949件	
※ 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。				

	租特透明化 法に基づく 適用実態 調査結果	—
	租税特別措 置の適用に よる効果 (手段として の有効性)	以下のとおり、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は増加しており、相続登記の促進に効果があったといえる。 租税特別措置の拡充前後における相続（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 適用前件数：８３８，３７６件（令和３年度） （４，６９９，７１１筆） 適用後件数：８８４，３２９件（令和４年度～７年度平均） （５，６９６，０１５筆） 適用前比約１０５％（件数比） 適用前比約１２１％（筆数比） 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７年度実績）約３７％
	前回要望時の 達成目標	相続登記の数の現状維持又は増加
	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	「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。
これまでの 要望経緯		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 令和７年度：適用期限を令和９年３月３１日まで２年延長

要望内容と自己点検の関係

措置名：相続に係る所有権の移転登記等の免税

- 令和８年度の自己点検においては、本特例措置についての長期アウトカム（指標：相続登記の申請件数、目標値：免税措置実施前からの大幅な増加（１０％以上）、対象期間：平成２９年度の申請件数と直近の申請件数とを比較）について、令和６年度の相続登記の申請件数が平成２９年度比４６．５％（筆个数ベースで６４．０％増）となったことから、達成できたと判断した。
- 本特例措置の導入及び拡充によって、相続登記の申請件数は大幅に増加している。このような相続登記の促進は、所有者不明土地等の主要な発生原因である相続登記の未了の解消・予防につながるものであり、土地取引や公共事業、防災・復興事業等を円滑化し、大きな経済効果を挙げているものと考えられる。
- また、本特例措置は、特に、相続登記が長期間放置されがちな土地や、評価額が低い土地を対象としており、所有者不明土地等問題への対応に当たって政策的必要性の高い範囲に重点的に適用されていると考えられる。さらに、本特例措置は、法律上の要件に該当する個人であれば広く適用対象となる措置であり、特定の者を優遇するものではないことから、公平性にも配慮した制度となっている。
- 本特例措置については、令和７年度の延長後も、延長前と同水準で利用され、さらに、相続登記の申請件数は増加しており、相続登記の促進に効果があったといえる。
- そのため、引き続き措置を継続するとともに、所有者不明土地等問題への対応に当たって政策的必要性が高いにもかかわらず、現行の特例措置の対象外となっている範囲にも対象を拡大することが相当である。
- 以上を踏まえ、本特例措置を継続すること、そして、要件を緩和する等の更なる拡充や新たな特例措置を講ずることについて、要望することとした。