

令和5年（2023年）9月

日本司法書士会連合会
日本司法書士政治連盟

令和6年度税制改正要望

日本司法書士会連合会及び日本司法書士政治連盟は、日本の重要な法的インフラかつ経済取引の基盤たる登記の信頼を確立し、国民にとってより利用しやすい制度とするため、以下のとおり要望する。

要望の趣旨

税制改正関連要望

I 相続登記等の促進に関する要望

- 1 義務化される相続登記においてはその登記申請における登録免許税を減額又は免除すること。
- 2 相続登記の義務化の施行を待たず、相続登記に係る現行の免税措置の適用要件を大幅に緩和するとともに、所有者不明土地の解消に向け、特に、登記名義人の死亡後長期間が経過した土地については、遺産分割等により積極的解消を図った場合の登録免許税を免除すること。

II 空き家問題の解消に向けた税制上の措置等について

空き家等の所有者が死亡した際に、相続または遺贈により当該空き家等を承継した場合と、民事信託で承継した場合とで、空き家特例（租税特別措置法第35条第3項）の適用の可否が異なる点についての税制改正を求める。

Ⅲ 登記手数料制への移行の要望

不動産登記における「登録免許税」制度を廃止し、適正な受益者負担の原則に従った「登記手数料」制とすること。

Ⅳ 登記手数料制への移行までの要望

- 1 離婚の際の配偶者の居住権確保のため、居住用建物の財産分与による所有権移転登記について、売買・競買による所有権移転登記同様、租税特別措置法第 73 条の適用範囲とし、税率 1000 分の 3（0.3%）にすること。
- 2 土地・建物の売買、財産分与、贈与等による所有権移転登記の登録免許税の税率につき、登録免許税法本則の平準化・軽減化を行い、平成 15 年当時の税率 1000 分の 10（1%）にすること。
- 3 婚姻期間が 20 年以上の夫婦間において、配偶者の居住を確保するため、居住用不動産の贈与をする場合における贈与による所有権移転登記について、売買・競買による所有権移転登記同様、租税特別措置法第 73 条の適用範囲とし、税率 1000 分の 3（0.3%）にすること。
- 4 共有物分割による共有持分移転登記につき、登録免許税法施行令第 9 条を廃止し、本則の 1000 分の 4（0.4%）にすること。

Ⅴ 震災の復興支援に関する要望

- 1 東日本大震災の被災者及び東京電力福島第一原子力発電所事故による被害者に係る登録免許税の免除措置（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）につき、被災者救済の観点等から、障害となっている要件を緩和すること。
- 2 被災した建物に代わる建物の敷地の用に供される土地の取得等のための資金の貸付けに伴う抵当権の設定の登記に係る登録免許税の非課税措置（租税特別措置法第 84 条の 5 第 2 項）につき、要件を緩和すること。

VI 株式会社の設立登記申請促進に関する要望

株式会社の設立の登記申請の登録免許税（現行最低額金 15 万円）を軽減し、最低額を金 6 万円とすること。

税制改正関連要望

I 相続登記等の促進に関する要望

- 1 義務化される相続登記においてはその登記申請における登録免許税を減額又は免除すること。
- 2 相続登記の義務化の施行を待たず、相続登記に係る現行の免税措置の適用要件を大幅に緩和するとともに、所有者不明土地の解消に向け、特に、登記名義人の死亡後長期間が経過した土地については、遺産分割等により積極的解消を図った場合の登録免許税を免除すること。

令和6年4月1日から、相続登記未了不動産の解消のため相続登記が義務となる。

相続登記未了の問題は、相続人間の調整の問題や核家族化による相続人の生活拠点の問題のみならず、価値の低い相続財産たる不動産への関心の問題もある。価値のある不動産については、誰がその不動産を取得するのかという関心が高まるものの、価値の低い不動産に関しては、いたずらに登録免許税の経済的負担を強いられるよりも登記せず関心を持たないことになるものも多い。

しかし、このような相続登記未了の不動産に関して国民の義務と位置づけ、相続登記を義務化し、これに罰則が加えられたことにより、国民には不要な不動産の相続登記を義務化され、義務と権利とのバランスを失うこととなる者も出てくる。

また、罰則の実効性に関しても、すでに義務化されている表題登記申請についてはそもそも登録免許税が課されておらず、相続登記未了不動産の相続登記においては登録免許税の負担と罰則の両面における義務を生ずることとなりバランスを失う。

相続登記の義務化の施行に合わせ、少なくとも登録免許税の減税又は免除などのインセンティブを持たせ実効性のある制度とすべきである。

また、現在も租税特別措置法において相続登記に係る登録免許税の免税措置が設けられているが、相続登記の義務化の施行に向けて、現行の免税措置の適用要件を大幅に緩和するとともに、新たな税制上の減免措置により、相続登記を促す十分なインセンティブを持たせるべきである。例えば、空き家・所有者不明土地等問題の解決には、所有権の登記名義人の死亡後長期間が経過した土地の積極的な解消が不可欠であるから、遺産分割等により登記手続をした場合の登録免許税を免除する措置等も構うべきである。

Ⅱ 空き家問題の解消に向けた税制上の措置等について

空き家等の所有者が死亡した際に、相続または遺贈により当該空き家等を承継した場合と、民事信託で承継した場合とで、空き家特例（租税特別措置法第35条第3項）の適用の可否が異なる点についての税制改正を求める。

租税特別措置法第35条第3項では、いわゆる、空き家特例という税制上の優遇により、空き家の発生を抑止し、利活用を促進するため、被相続人の死亡により、相続人が、相続や遺贈により被相続人の居住家屋及び敷地取得して売却した場合に生じる譲渡所得税について、3,000万円の特別控除が認められている。この特別控除を受けるためには、3年以内の売却要件、昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること、区分所有でない、売却代金が1億円以下などの要件があるものの（※その他の要件については省略）、当該特別控除は、これまで、民事信託によって帰属権利者として家屋等を取得した者であっても適用されるものと考えられてきた。

しかし、先般東京国税局の発した回答（R4.12.20付、後記掲載）によれば、上記特別控除が、一部の民事信託事案の場合には適用されない旨の見解が示された。これにより、すでに組成された多数の民事信託事案において、いざ信託が終了した場面で、相続人ら（信託の帰属権利者）が承継した不動産（空き家等）を売却した際に、空き家特例による特別控除が受けられず、信託制度を信頼した国民において不測の損害が生じるリスクが顕在化した。

なお、民事信託制度における、空き家等の財産管理・承継をする上での活用への期待については、国土交通省住宅局「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」42頁で、「空き家活用における民事信託の最大の特徴は、信託財産の管理・運用・処分を信託目的に従い行う点である、そのため、信託目的の設定の仕方によっては、空き家所有者（委託者）の死亡にかかわらず、空き家の管理・運用・処分の継続が可能となる」と明記されており、その期待の高さが窺えるものである。

以上を踏まえ、これらの空き家等の財産管理承継に有用である民事信託制度を利用する国民の不利益を是正し、空き家税制等の適用における課税の公平性を担保するため、表記のとおり税制改正をする必要があるものと考え、要望する次第である。

Ⅲ 登記手数料制への移行の要望

不動産登記における「登録免許税」制度を廃止し、適正な受益者負担の原則に従った「登記手数料」制とすること。

現在、不動産を売却した場合には、売主に対し譲渡所得税が課税されており、買主に対して不動産取得税及び消費税（建物）が課税されている。

資産の移転である不動産の所有権の名義の変更にはこのように売主及び買主に課税されているにもかかわらず、これらの登記を申請するにあたり、さらに登録免許税が課されていることは、資産の移転に対して二重に課税をしているということに他ならない。

また、高額な登録免許税の負担は、実体と登記内容が異なる中間省略的な登記等を出現させる大きな要因となっており、また不動産の流通や活用を阻害する重大な障害でもある。そのため、登記そのものを軽視したり回避したりしようとする等の傾向が生み出されており、これにより登記の真正性や公示機能を損なうようなことがあれば、結局は国民が損害を被ることになる。

よって、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資する登記制度の充実を図るためにも、登記の「登録免許税」制度を廃止し、適正な受益者負担の原則に従った「登記手数料」制へ移行すべきである。

IV 登記手数料制への移行までの要望

1 離婚の際の配偶者の居住権確保のため、居住用建物の財産分与による所有権移転登記について、売買・競買による所有権移転登記同様、租税特別措置法第73条の適用範囲とし、税率1000分の3（0.3%）にすること。

離婚による配偶者の居住権確保のための財産分与による所有権移転登記に関して、現在の登録免許税が過大（税率1000分の20（2%））であることから、この費用が負担できず登記が留保される事態が発生している。

平成15年度に登録免許税の軽減化が図られ、租税特別措置法適用により、離婚に伴う居住用建物の財産分与による所有権移転登記は1%に軽減された。しかし、その後、租税特別措置法における適用範囲が段階的に縮小され、財産分与や贈与については、現在、本則の2%が適用されることとなり大きな負担となっている。

そこで、離婚に伴う配偶者に対する居住用建物の財産分与による所有権移転登記の登録免許税については、売買・競買による登記と同様に、租税特別措置法第73条の適用範囲とし、税率1000分の3（0.3%）とすることを強く要望する。

* 住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減
（租税特別措置法第73条）

登記の種類	本則	軽減措置
所有権の移転の登記	2.0%	0.3%

なお、配偶者の居住用建物について、配偶者居住権（被相続人の配偶者が、居住していた建物に安心して無償で引き続き居住できる権利）の設定登記の登録免許税率は1000分の2（0.2%）とされている。

2 土地・建物の売買、財産分与、贈与等による所有権移転登記の登録免許税の税率につき、登録免許税法本則の平準化・軽減化を行い、平成15年当時の税率1000分の10（1%）にすること。

不動産登記を申請する際の登録免許税制は、平成15年度に登録免許税の平準化・軽減化（登記原因にかかわらず所有権移転の税率は1000分の10（1%））が図られたが、平成15年度の平準化・軽減化は租税特別措置法によるものであった。その後、高齢者から若年者への資産移転促進税制としての親から子への贈与について、相続時精算課税制度や住宅取得に係る非課税枠拡大等の贈与促進税制が導入されたにもかかわらず、登録免許税については租税特別措置法における措置が撤廃され、現在の税率は、土地の売買は1000分の15（1.5%）、建物の売買は1000分の20（2%）、土地・建物の財産分与、贈与等は1000分の20（2%）である。

このような登録免許税の負担を軽減するために、登記手数料制へ移行されるまでの間、少なくとも平成15年度の税率に戻すことを要望する。

3 婚姻期間が20年以上の夫婦間において、配偶者の居住を確保するため、居住用不動産の贈与をする場合における贈与による所有権移転登記について、売買・競買による所有権移転登記同様、租税特別措置法第73条の適用範囲とし、税率1000分の3（0.3%）にすること。

婚姻期間が20年以上の夫婦間において、配偶者がその居住用不動産の贈与を受けた場合、贈与税は免除される。この居住用不動産に、贈与を受けた配偶者は現実に住んでおりその後も引き続き居住するものであり、配偶者の居住権を確保するものである。しかし、現状においては贈与を原因とするため、登録免許税率は1000分の20（2%）となっており、その費用の負担が大きいことから利用を拒む現状がある。

一方、この配偶者控除においては、居住用不動産を取得するための金銭の贈与にも適用され、その場合、金銭の贈与を受けた配偶者がその資金をもとに居住用不動産を取得した場合における建物の購入に際しての所有権移転登記又は所有権保存登記においては、租税特別措置法第73条又は同法第72条の2第1項の適用があり、これらの登録免許税率はそれぞれ1000分の3（0.3%）又は1000分の1.5（0.15%）となっている。

そこで、婚姻期間が20年以上の夫婦間において、配偶者の居住を確保するため、居住用不動産の贈与による所有権移転登記については、租税特別措置法第73条の売買・競買による所有権移転登記同様にその税率を1000分の3（0.3%）とすることを要望する。

4 共有物分割による共有持分移転登記につき、登録免許税法施行令第9条を廃止し、本則の1000分の4（0.4%）にすること。

登録免許税法施行令第9条は、売買であるにもかかわらず登記原因を共有物分割と偽って登記することにより不正に登録免許税を免脱しようとすることを防ぐ趣旨で定められ、平成12年から適用されたものであるが、逆に、真に本来の共有物分割を行った多くの善良な国民にとっては、本来の税率は1000分の4（0.4%）であったにもかかわらず1000分の20（2%）という税率を強いられる結果を生じている。

一例をあげると、土地区画整理事業における整理手段として、共有持分を先に一度取得し、売買による登録免許税を支払った後に、改めて共有物分割を行うという場合があるが、このような共有物分割は全く不正の余地がないにもかかわらず、ただ単に登録免許税法施行令第9条及び通達の例外要件に当てはまらないとして、本来の5倍の登録免許税が必要となる等の弊害が出ている。このような状況は、不正を防ぐという立法趣旨を大きく逸脱しており、租税法律主義の観点からも問題があると言わざるを得ない。

また、すでに平成17年の不動産登記法の改正により登記申請には所有権移転の原因となった法律事実を記載する登記原因証明情報の添付が必須となっており、従前のような申請書副本での申請が認められなくなっているため、登録免許税の免脱を図るためにされていたような、所有権全部の売買による取得を一

件目は持分 100 分の 1 を売買で登記し、二件目に残りの 100 分の 99 を共有物分割として登記原因を偽って登記するというような不正手段を執ることは事実上不可能となっている。

よって、登録免許税法施行令第 9 条は税の公平性からも非常に問題があり、かつ、不動産登記法の改正により今日においてはその役目を終えているのでこれを廃止すべきである。

V 震災の復興支援に関する要望

1 東日本大震災の被災者及び東京電力福島第一原子力発電所事故による被害者に係る登録免許税の免除措置（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）につき、被災者救済の観点等から、障害となっている要件を緩和すること。

現在、東日本大震災の被災者及び東京電力福島第一原子力発電所事故による被害者を救済するために、被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律では以下のとおりの措置がされている。

- ①被災した建物に代わる建物又はその敷地となる土地の取得に係る所有権の保存又は移転の登記に関する登録免許税の免除
- ②被災した建物に代わる建物又はその敷地となる土地を取得するための貸付けに係る抵当権設定登記に関する登録免許税の免除
- ③被災者自らが被災した建物に代わる建物を取得できない場合において、その三親等内の親族による取得に係る所有権の保存又は移転の登記に関する登録免許税の免除

しかし、上記措置のうち、②については、土地に対する抵当権に関して、敷地を新たに取得した場合に限り、かつ所有権の保存又は移転の登記と同時に受ける抵当権設定登記に限る。また、③については、三親等内の親族による取得に関して、被災当時に被災者と同居していた者に限る。これらの制限は、同措置を利用しようとする被災者等にとっては大きな障害である。

よって、被災者等の救済及び生活の再建を支援するという観点から、上記要件を緩和することを求める。

また、被災代替建物の新築又は取得に係る免税措置は、令和8年3月31日までの間に登記する場合に適用される（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第39条）が、東京電力福島第一原子力発電所事故による警戒区域設定指示等の対象区域内に所在する建物の被災代替建物を新築又は取得する場合には、「警戒区域設定指示等が行われた日から当該指示等が解除された日までに新築又は取得したもの、又は当該指示等が解除されてから3か月以内に取得又は1年以内に新築したものに限られる」とされている。

しかしながら、上記指示等が解除されたものの、住民の帰還は進んでおらず、帰還を決断するには帰還先自治体の環境整備が不十分である。また、限定された期間内に代替建物を取得又は新築することは困難である。

よって、この期間を相当期間延長することを求める。また、期間については、住民の帰還状況を見極めながら再延長する措置も求める。

2 被災した建物に代わる建物の敷地の用に供される土地の取得等のための資金の貸付けに伴う抵当権の設定の登記に係る登録免許税の非課税措置（租税特別措置法第84条の5第2項）につき、要件を緩和すること。

租税特別措置法第84条の5第2項の適用を受けるためには、同法第84条の5第1項（被災した建物に代わる建物の敷地の用に供される土地に係る登録免許税の非課税措置）の適用を受ける土地の所有権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と同時に（連続して）抵当権の設定の登記の申請をしなければならないとされている。

また、同法第84条の4第2項（被災した建物の建替え等のための資金の貸付けに伴う抵当権の設定の登記に係る登録免許税の非課税措置）の適用を受けるためには、同法第84条の4第1項（被災した建物に代わる建物に係る登録免許税の非課税措置）の適用を受ける建物の所有権の保存又は移転の登記の申請と同時に（連続して）抵当権の設定の登記の申請をしなければならないとされている。

これらによると、抵当権の設定の登記を単独で申請した場合には、非課税措置を受けることができない。例えば、被災代替建物に係る土地の取得を要しない場合、被災代替建物着工時にいわゆる「つなぎ融資」を行わない金融機関においては、住宅ローンの融資を実行し、土地のみに単独で抵当権の設定の登記を行うことがあり、その際の抵当権の設定の登記は単独で行われるため非課税措置が受けられないことになる。

つまり、金融機関の取扱い次第で抵当権の設定の登記において、登録免許税の負担を強いられる場合とそうでない場合が生じることとなる。

よって、被災代替建物の敷地の用に供される見込みのある土地である旨の証明資料の提供があれば、単独での抵当権の設定の登記の場合においても、同法第84条の5第2項の非課税措置の適用が受けられるよう、上記要件を緩和することを求める。

VI 株式会社の設立登記申請促進に関する要望

株式会社の設立の登記申請の登録免許税（現行最低額金 15 万円）を軽減し、最低額を金 6 万円とすること。

いわゆるスタートアップを支援等する観点から、株式会社の設立登記申請の登録免許税額が負担となっているとの指摘を踏まえ、例えば持分会社の場合と同程度である金 6 万円とすることを求める。