

平成 31 年度税制改正（租税特別措置）要望事項（新設・**拡充**・**延長**）

（国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課）

制 度 名	特例事業者等が不動産特定共同事業契約に基づき不動産を取得した場合の所有権の移転登記等に係る税率の特例措置の拡充及び延長	
税 目	登録免許税	
要 望 の 内 容	<p>特例事業者等※が不動産特定共同事業契約により不動産を取得した場合の所有権の移転登記等に係る税率の特例措置を 2 年間延長するとともに、特例事業者及び適格特例投資家限定事業者に係る特例措置の要件について、以下の措置を講じる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「対象不動産に係る工事の竣工後 10 年以内の譲渡」要件を撤廃する。 ・ 「土地及び建物」の取得要件の見直し（借地上の建物の追加）。 <p>※不動産特定共同事業法（平成 6 年法律第 77 号。以下「法」という。）第 2 条第 8 項に規定する特例事業者、法第 2 条第 11 項に規定する適格特例投資家限定事業者、法第 2 条第 7 項に規定する小規模不動産特定共同事業者）</p> <p>特例事業者等に係る特例税率：13/1000（移転登記） ： 3/1000（保存登記）</p> <p>【参考】 本則税率：20/1000（移転登記） ： 4/1000（保存登記） 土地の所有権移転登記等に係る特例税率：15/1000</p> <p><関連条文> 租税特別措置法第 83 条の 3、登録免許税法別表第 1 ー（二）ハ、租税特別措置法施行令第 43 条の 3</p>	
	平年度の減収見込額	▲13 百万円
	（制度自体の減収額）	（－ 百万円）
	（改正増減収額）	（－ 百万円）

<p>新設・拡充又は延長を必要とする理由</p>	<p>(1) 政策目的</p> <p>特例事業者及び適格特例投資家限定事業者に係る不動産取得コストを軽減することで、不動産の証券化を推進し、建築物の耐震化や老朽不動産の再生、豊富な資金と目利き力を活かした物件の開発やバリューアップ等を通じて、地域経済の活性化や国際競争力の強化にも資する優良な都市ストックの形成を促進するとともに、優良不動産の供給とそれに伴う不動産取引の活発化によるデフレからの脱却を完全なものにする。</p> <p>また、小規模不動産特定共同事業者及び小規模特例事業者における不動産取得コストを軽減することで、宿泊施設・介護施設等の不動産の開発等の事業を促進し、そこで営まれる事業における雇用創出による地域経済の活性化や優良な都市ストックの形成を後押しする。全国各地域において空き家や空き店舗等が増加しているところ、地域における小規模不動産の再生等を促進し、地域経済の活性化に寄与する。</p> <p>(2) 施策の必要性</p> <p>不動産の証券化を推進し、都市機能の向上及び不動産証券化市場の拡大を図るためには、特例事業者等が不動産を取得しやすい環境を整備する必要がある。本特例措置は、特例事業者等が不動産を取得するための総費用を軽減するため、取得の際の経済的なインセンティブとして有効である。このため、特例事業者等が不動産を取得した場合の所有権の移転登記等に係る税率及び課税標準の特例措置を延長することが必要である。</p> <p>また、特例事業の事業数は増加傾向にあるが、特例事業と1号事業を合わせた規模は特例事業が創設される平成24年度以前と比較して増加は見られない。さらに、現行の特例事業者及び適格特例投資家限定事業者に係る本特例措置は、借地上の建物の場合を対象外であることから、老朽化した不動産の再生や耐震化を促進し、優良な不動産の供給を促進するという本特例措置の目的に沿った案件であっても、適用を受けられない場合があり、これまでの本特例措置の適用実績は数件となっている。従って、より一層政策目的に資する不動産の証券化を推進するためには、要件の見直しが必要である。</p>				
<p>今回の要望に関連する</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="327 1196 534 1912"> <p>政策体系における政策目的の位置付け</p> </td> <td data-bbox="534 1196 1479 1912"> <ul style="list-style-type: none"> ・「未来投資戦略2018－「Society 5.0」「データ駆動型社会」への変革－」（平成30年6月15日閣議決定） 「不動産投資市場の環境を整備し、不動産ストックの量的・質的な向上を推進するため、本年度中に、地方における不動産の有効活用等を検討する地方協議会の設置、不動産クラウドファンディングに係る業務管理体制や情報開示に係るガイドラインの策定、対象不動産変更型契約に係る規制の合理化を行う。」 ・まち・ひと・しごと創生総合戦略（2017改訂版） （平成29年12月22日閣議決定） 「空き家・空き店舗等も活用しつつ、観光振興や健康長寿など地方で拡大する需要に対応した事業への不動産の円滑な供給等を推進するため、新たな地方創生型の不動産証券化制度である「小規模不動産特定共同事業」等の活用を推進する…」 <p>政策目標 9 「市場環境の整備、産業の生産性向上、消費者利益の保護」 施策目標 31 「不動産市場の整備や適正な土地利用のための条件整備を推進する」 業績目標 118 「リート等の資産総額」</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="327 1912 534 2056"> <p>政策の達成目標</p> </td> <td data-bbox="534 1912 1479 2056"> <p>リート等の資産総額 （2015年：約15兆円→2020年：約30兆円）</p> </td> </tr> </table>	<p>政策体系における政策目的の位置付け</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「未来投資戦略2018－「Society 5.0」「データ駆動型社会」への変革－」（平成30年6月15日閣議決定） 「不動産投資市場の環境を整備し、不動産ストックの量的・質的な向上を推進するため、本年度中に、地方における不動産の有効活用等を検討する地方協議会の設置、不動産クラウドファンディングに係る業務管理体制や情報開示に係るガイドラインの策定、対象不動産変更型契約に係る規制の合理化を行う。」 ・まち・ひと・しごと創生総合戦略（2017改訂版） （平成29年12月22日閣議決定） 「空き家・空き店舗等も活用しつつ、観光振興や健康長寿など地方で拡大する需要に対応した事業への不動産の円滑な供給等を推進するため、新たな地方創生型の不動産証券化制度である「小規模不動産特定共同事業」等の活用を推進する…」 <p>政策目標 9 「市場環境の整備、産業の生産性向上、消費者利益の保護」 施策目標 31 「不動産市場の整備や適正な土地利用のための条件整備を推進する」 業績目標 118 「リート等の資産総額」</p>	<p>政策の達成目標</p>	<p>リート等の資産総額 （2015年：約15兆円→2020年：約30兆円）</p>
<p>政策体系における政策目的の位置付け</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「未来投資戦略2018－「Society 5.0」「データ駆動型社会」への変革－」（平成30年6月15日閣議決定） 「不動産投資市場の環境を整備し、不動産ストックの量的・質的な向上を推進するため、本年度中に、地方における不動産の有効活用等を検討する地方協議会の設置、不動産クラウドファンディングに係る業務管理体制や情報開示に係るガイドラインの策定、対象不動産変更型契約に係る規制の合理化を行う。」 ・まち・ひと・しごと創生総合戦略（2017改訂版） （平成29年12月22日閣議決定） 「空き家・空き店舗等も活用しつつ、観光振興や健康長寿など地方で拡大する需要に対応した事業への不動産の円滑な供給等を推進するため、新たな地方創生型の不動産証券化制度である「小規模不動産特定共同事業」等の活用を推進する…」 <p>政策目標 9 「市場環境の整備、産業の生産性向上、消費者利益の保護」 施策目標 31 「不動産市場の整備や適正な土地利用のための条件整備を推進する」 業績目標 118 「リート等の資産総額」</p>				
<p>政策の達成目標</p>	<p>リート等の資産総額 （2015年：約15兆円→2020年：約30兆円）</p>				

		租税特別措置の適用又は延長期間	2年間（平成31年4月1日～平成33年3月31日）											
		同上の期間中の達成目標	リート等の資産総額 （2015年：約15兆円→2020年：約30兆円）											
		政策目標の達成状況	平成29年度時点のリート等の資産総額：約22兆円											
	有効性	要望の措置の適用見込み	平成31年度：20件 平成32年度：30件											
		要望の措置の効果見込み（手段としての有効性）	本特例措置は、特例事業者等が不動産を取得するための総費用を軽減する措置であるため、取得の際の経済的なインセンティブとして有効である。											
	相当性	当該要望項目以外の税制上の支援措置	特例事業者等が不動産特定共同事業契約に基づき不動産を取得した場合に係る課税標準の特例措置（不動産取得税）（地方税法附則第11条第13項）											
		予算上の措置等の要求内容及び金額	「不動産証券化手法を活用した地域振興のためのネットワークの形成促進」 平成31年度予算概算要求額58,000千円 「個人の適切な不動産投資の判断に資する環境整備」 平成31年度予算概算要求額50,000千円											
		上記の予算上の措置等と要望項目との関係	上記の予算上の措置は、不動産証券化手法を活用した事業の推進及び個人投資家による適切な不動産投資の促進を目的としたものであり、本特例措置と同様に不動産投資市場の拡大を図るための施策である。											
		要望の措置の妥当性	特例事業等を活用した不動産証券化を推進し、建築物の耐震化や老朽不動産の再生、民間施設の整備など都市機能の向上への民間資金の導入を促進するとともに、地域経済の活性化やデフレからの脱却を完全なものにするという政策目的実現の必要性は高い。											
	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	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>適用件数</th> <th>減収額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成27年度</td> <td>0(14)</td> <td>0(9.34)</td> </tr> <tr> <td>平成28年度</td> <td>2(26)</td> <td>0.74(143.5)</td> </tr> <tr> <td>平成29年度</td> <td>3(36)</td> <td>1.41(190.41)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※（ ）は平成27年度、平成29年度要望時における適用件数又は減収見込額 ※新築・改築案件で、土地・建物で適用年度が異なる場合には、建物の適用年度に土地の適用実績も含める。</p> <p>減免対象件数と減収額は、見込値と実績値の乖離が生じているが、不動産投資市場の拡大のためには、現行の特例措置の継続が必要である。</p>		適用件数	減収額(百万円)	平成27年度	0(14)	0(9.34)	平成28年度	2(26)	0.74(143.5)	平成29年度	3(36)
		適用件数	減収額(百万円)											
平成27年度	0(14)	0(9.34)												
平成28年度	2(26)	0.74(143.5)												
平成29年度	3(36)	1.41(190.41)												
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)	本特例措置は、特例事業者等が物件を取得するための総費用を軽減する措置であるため、取得の際の経済的なインセンティブとして有効である。
	前回要望時の達成目標	リート等の資産総額 (平成 27 年度末 15 兆円→平成 29 年度末約 22 兆円)
	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	平成 29 年度末時点でリート等の資産総額は約 22 兆円となっており、上記達成目標(平成 32 年頃までに約 30 兆円)に向けて堅調に推移している。
これまでの要望経緯		平成 25 年度 創設 平成 27 年度 延長・拡充 平成 29 年度 延長・拡充