

令和 5 年度 税制改正 要望事項 (新設・拡充・延長)

(国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課不動産投資市場整備室)

項 目 名	Jリート及び特定目的会社に係る登録免許税の特例措置の延長		
税 目	登録免許税		
要 望 の 内 容	<p>・ 投資法人、投資信託及び特定目的会社（以下「Jリート等」という。）が取得する不動産に係る登録免許税の特例措置について適用期限を2年間（令和7年3月31日まで）延長する。 Jリート等に係る特例税率：13/1000</p> <p>【参考】 本則税率：20/1000 土地の所有権移転登記等に係る特例税率：15/1000</p> <p><関係条文：租税特別措置法第83条の2の3、 登録免許税法別表第1ー(二)ハ></p>		
	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)
新 設 ・ 拡 充 又 は 延 長 を 必 要 と す る 理 由	<p>(1) 政策目的</p> <p>Jリート等が取得する不動産に係る登録免許税の特例措置を延長し、Jリート等の不動産取得コストを引き続き軽減することにより、不動産の証券化を推進し、豊富な資金を使った物件の購入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や脱炭素社会に資する優良な都市ストックの形成を促進する。</p> <p>(2) 施策の必要性</p> <p>不動産の証券化を推進し、優良な都市ストックの形成や地域経済の活性化を図るためにはJリート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、Jリート等が不動産を取得するための総費用を軽減するものであり、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、Jリート等に係る登録免許税の特例措置を延長することが必要である。</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	<ul style="list-style-type: none"> 「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画・フォローアップ」（令和4年6月7日閣議決定）（抜粋） 「優良な不動産ストックの形成等のため、2030年頃までにリート等の資産総額を約40兆円とすることを目標とし、2022年度中にヘルスケアリートの活用に係るガイドラインを見直すとともに、2023年度中に不動産分野TCFD対応ガイダンスの改訂等により、リート等のアセットタイプの多様化や不動産投資市場におけるESG投資の促進を図る。」 <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」 業績指標 95 「リート等の資産総額」</p>
		政策の達成目標	リート等の資産総額 (2020年約25兆円→2030年頃約40兆円)
		租税特別措置の適用又は延長期間	2年間(令和5年4月1日～令和7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 (2020年約25兆円→2024年約32兆円→2030年頃約40兆円)
		政策目標の達成状況	令和3年度末時点のリート等の資産総額は約27兆円
	有効性	要望の措置の適用見込み	令和5年度：143件 令和6年度：143件 ※過去3年間平均件数
		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、Jリート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措置	Jリート・特定目的会社に係る課税標準の特例措置 (地方税法附則第11条第3項～5項)
		予算上の措置等の要求内容及び金額	「地域の価値向上に向けた不動産投資市場の形成促進」 令和5年度予算概算要求額13百万 「ESG投資等の動向を踏まえた不動産投資市場の環境整備」 令和5年度予算概算要求額30百万

	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、専門家派遣等の人的支援を通じた、不動産証券化手法を活用した事業の推進及び ESG 投資を促すためのガイダンス改訂を目的としたものであり、不動産取得をする際の経済的インセンティブとなる本特例措置とあいまって、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	政策目標（リート等の資産総額を 2030 年頃までに約 40 兆円にすること）を達成するためには、Jリート等が不動産を取得しやすい環境を整備する必要があり、不動産取得に係る税の軽減は、その趣旨に適合する。																																
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	<p><適用件数（一部推計）> (件)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>投資法人</th> <th>特定目的会社</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和元年度</td> <td>94(74)</td> <td>66(47)</td> <td>160(121)</td> </tr> <tr> <td>令和2年度</td> <td>56(74)</td> <td>58(47)</td> <td>114(121)</td> </tr> <tr> <td>令和3年度</td> <td>75(86)</td> <td>80(58)</td> <td>155(144)</td> </tr> </tbody> </table> <p><減収実績額（一部推計）> (百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>投資法人</th> <th>特定目的会社</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和元年度</td> <td>406(457)</td> <td>874(635)</td> <td>1,280(1,092)</td> </tr> <tr> <td>令和2年度</td> <td>783(457)</td> <td>613(635)</td> <td>1,396(1,092)</td> </tr> <tr> <td>令和3年度</td> <td>698(427)</td> <td>1,322(734)</td> <td>2,020(1,161)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※（ ）は令和元年度、令和3年度要望時における適用件数又は減収見込額</p> <p>出典：国土交通省「不動産証券化実態調査」、金融庁調査データ</p> <p>減免対象件数と減収額は、年度により見込値と実績値の乖離が生じているが、特例措置を活用して実物不動産の取得が行われており、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>		投資法人	特定目的会社	計	令和元年度	94(74)	66(47)	160(121)	令和2年度	56(74)	58(47)	114(121)	令和3年度	75(86)	80(58)	155(144)		投資法人	特定目的会社	計	令和元年度	406(457)	874(635)	1,280(1,092)	令和2年度	783(457)	613(635)	1,396(1,092)	令和3年度	698(427)	1,322(734)	2,020(1,161)
		投資法人	特定目的会社	計																														
	令和元年度	94(74)	66(47)	160(121)																														
	令和2年度	56(74)	58(47)	114(121)																														
	令和3年度	75(86)	80(58)	155(144)																														
	投資法人	特定目的会社	計																															
令和元年度	406(457)	874(635)	1,280(1,092)																															
令和2年度	783(457)	613(635)	1,396(1,092)																															
令和3年度	698(427)	1,322(734)	2,020(1,161)																															
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、Jリート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、不動産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 (2015年約15兆円→2020年頃約30兆円)																																	
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	令和3年度末時点でリート等の資産総額は、概ね30兆円であり、上記達成目標（2020年頃までに約30兆円）をおおよそ達成している。																																	
これまでの要望経緯	平成10年度 創設（特定目的会社のみ） 平成13年度 適用期限の3年延長（リート、投資信託追加） 平成15年度 税率の見直し（16/1000→6/1000） 平成16年度 適用期限の2年延長 平成18年度 適用期限の2年延長及び税率の見直し（6/1000→8/1000）																																	

平成 20 年度	適用期限の 2 年延長及び税率の見直し (平成 20 年度 8/1000、平成 21 年度 9/1000)
平成 21 年度	税率の見直し措置 (平成 21 年度 9/1000) を 1 年 据置
平成 22 年度	適用期限の 3 年延長及び税率の見直し (平成 22 年度 8/1000、平成 23 年度 11/1000、 平成 24 年度 13/1000)
平成 25 年度	適用期限の 2 年延長
平成 27 年度	適用期限の 2 年延長 倉庫及びその敷地を適用の対象に追加 (リート、投資信託)
平成 29 年度	適用期限の 2 年延長
令和元年度	適用期限の 2 年延長
令和 3 年度	適用期限の 2 年延長