

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	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（令和 7 年 3 月 31 日まで）延長する。</p> <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 9 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>&lt;関連条文&gt; 租税特別措置法第 83 条の 3、登録免許税法別表第 1－（一）、同法別表第 1－（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	－ 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。</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地域活性化を図るためには、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、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の特例措置を延長することが必要である。</p>	
<p>今回の要望（租税特別措置）に関連する</p>	<p>合理性</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"> <li>・ 「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） 「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。」</li> <li>・ 「デジタル田園都市国家構想基本方針」（令和4年6月7日閣議決定） 「不動産証券化手法の一つである不動産特定共同事業について、クラウドファンディングも含め、その活用を推進することにより、地域の空き家等の遊休不動産をコワーキング施設などデジタルに対応した施設等に再生・活用し、コミュニティの形成促進等による地域の社会課題解決を目指す。」</li> </ul> <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」</p> <p>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」</p>

		業績指標 95 「リート等の資産総額」 参考指標 165 「空き家・空き店舗の再生による新たな投資」
	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) 空き家・空き店舗の再生による新たな投資（小規模不動産特定共同事業の出資総額） (令和4年度から令和6年度の平均値：約5.0億円)
	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) 空き家・空き店舗の再生による新たな投資（小規模不動産特定共同事業の出資総額） (令和2年度から令和4年度の平均値：約5.0億円)
	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：約27兆円 小規模不動産特定共同事業の出資総額 令和2年度：0.98億円、令和3年度：5.5億円 (令和2年度から令和3年度の平均値：約3.2億円)
有効性	要望の措置の適用見込み	令和5年度：10件 令和6年度：10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。
相当性	当該要望項目以外の税制上の措置	小規模不動産特定共同事業者等が不動産特定共同事業により取得する不動産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12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 「金融技術の進展等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 20百万
	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不動産投資市場をとりまく環境の変化に対応した市場の環境整備を目的としたものであり、特例事業者等が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	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、不動産の開発・改修を伴う民間事業に出資等を募る場合は、不動産特定共同事業が適している。また、地域経済の活性化や空き家等の再生を図る上でも、中小規模の案件に適する不動産特定共同事業について税制の特例措置を講じることは妥当である。												
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	<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>令和元年度</td> <td>0(20)</td> <td>0(27.2)</td> </tr> <tr> <td>令和2年度</td> <td>3(30)</td> <td>1.4(41.7)</td> </tr> <tr> <td>令和3年度</td> <td>6(28)</td> <td>3.1(22.7)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※適用件数は不動産流通税軽減証明に基づく。  ※減収額は推計。  ※( )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。  ※( )は令和3年度税制改正時の拡充要望の内容を含む。</p> <p>適用件数と減収額の見込値と実績値については、令和元年度及び令和3年度の税制改正の拡充効果が徐々に表れているため異なっているが、今年度も複数案件の適用があるなど着実に実績が増加しており、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)	令和元年度	0(20)	0(27.2)	令和2年度	3(30)	1.4(41.7)	令和3年度	6(28)	3.1(22.7)
		適用件数	減収額(百万円)												
	令和元年度	0(20)	0(27.2)												
	令和2年度	3(30)	1.4(41.7)												
	令和3年度	6(28)	3.1(22.7)												
	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 (2015年：約15兆円→2020年頃：約30兆円) 空き家・空き店舗の再生による新たな投資(小規模不動産特定共同事業の出資総額) (令和2年度から令和4年度の平均値：約3.7億円)													
	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。 令和2年度から令和3年度の空き家・空き店舗の再生による新たな投資の平均値は約3.2億円となっており、かつ令和3年度は令和2年度の約5.5倍と、上記達成目標(令和2年度から令和4年度の平均値：約3.7億円)に向けて着実に推移している。													

<p>これまでの 要望経緯</p>	<p>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 令和元年度 延長・拡充 令和3年度 延長・拡充</p>
-----------------------	--