

令和7年度税制改正要望事項（新設・拡充・延長）

（金融庁総合政策局総合政策課）

項 目 名	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	投資法人、投資信託及び特定目的会社（以下「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9年3月31日まで）延長すること。 ※ 土地以外の不動産に係る 所有権移転登記（リート等） :13/1000 （本則 20/1000） （参考：土地の所有権移転登記 :15/1000）		
	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	(1) 政策目的 我が国の市場機能の強化のための制度・環境を整備することにより、不動産証券化市場の発展を促進すること。  (2) 施策の必要性 リート等は、これまで多くの不動産流動化に活用され不動産証券化市場の拡大に大きく貢献してきたところ。 一般の事業会社等と異なり、リート等は専ら投資ビークルとして活用されているところ、このような投資ビークルに対する登録免許税を軽減することで、不動産取得コストを低減し投資を促進させ、不動産証券化市場を発展させることが必要。		

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－１ 世界に開かれた市場としての機能発揮・強化、公正性・透明性の確保のための制度・環境整備
		政策の達成目標	我が国の市場機能の強化のための制度・環境を整備することにより、不動産証券化市場の更なる発展を促すこと。
		租税特別措置の適用又は延長期間	２年間延長すること。
		同上の期間中の達成目標	政策の達成目標と同じ。
		政策目標の達成状況	令和５年度末時点のリート等の資産総額は約 31 兆円。
	有効性	要望の措置の適用見込み	リート等が適用対象。
		要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)	リート等による不動産取得コストの低減を通じて、不動産証券化市場の更なる発展が見込まれることから、本施策は有効である。
	相当性	当該要望項目以外の税制上の措置	リート等による不動産取得に係る不動産取得税の軽減措置（地方税法附則第 11 条）
		予算上の措置等の要求内容及び金額	なし
		上記の予算上の措置等と要望項目との関係	—
要望の措置の妥当性		リート等による不動産取得コストの低減を通じて、不動産証券化市場の更なる発展が促されることから、本施策は妥当である。	

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</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和3年</td> <td>155件(144件)</td> <td>2,021百万円(1,162百万円)</td> </tr> <tr> <td>令和4年</td> <td>127件(143件)</td> <td>2,454百万円(1,566百万円)</td> </tr> <tr> <td>令和5年</td> <td>117件(143件)</td> <td>873百万円(1,566百万円)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(出典：国土交通省「不動産証券化の実態調査」、金融庁調査より推計)  ※ ( ) は令和5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>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>		適用件数	減収額	令和3年	155件(144件)	2,021百万円(1,162百万円)	令和4年	127件(143件)	2,454百万円(1,566百万円)	令和5年	117件(143件)	873百万円(1,566百万円)
		適用件数	減収額											
	令和3年	155件(144件)	2,021百万円(1,162百万円)											
	令和4年	127件(143件)	2,454百万円(1,566百万円)											
	令和5年	117件(143件)	873百万円(1,566百万円)											
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)	本施策は、リート等が不動産を取得する際の費用を軽減し、投資を促進させることで、不動産証券化市場の更なる発展を促すことから、有効である。													
前回要望時の達成目標	我が国の市場機能の強化のための制度・環境を整備することにより、不動産証券化市場の発展を促すこと。													
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	「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)において、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ており、令和6年中には約32兆円を達成する見込みである。													
これまでの要望経緯	平成10年度要望(新設) 平成13年度要望(拡充及び延長) 平成16年度要望(延長) 平成18年度要望(延長) 平成20年度要望(延長) 平成22年度要望(延長) 平成25年度要望(延長) 平成27年度要望(拡充及び延長) 平成29年度要望(延長) 令和元年度要望(延長) 令和3年度要望(延長) 令和5年度要望(延長)													