

令和7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推進室）

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	<p>・ 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。 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2、 登録免許税法別表第1－（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>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、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、リート等を通じて不動産市場に国民から広く投資資金を呼び込むことで、新たな物件開発を促し、質の高い不動産の整備を促進する。</p> <p>(2) 施策の必要性</p> <p>我が国の不動産については、引き続き、国際競争力の強化や脱炭素社会の実現に資する質の高いオフィス等の整備が求められることに加え、老朽化不動産の更新・改修へのニーズも更に増大することが見込まれている。これらのニーズに適切に対応していくために、不動産市場全体の資金調達力を強化し、国民から広く投資資金を呼び込むための不動産証券化市場の拡大が必要である。</p> <p>政府目標である「リート等の資産総額を 2030 年頃までに約 40 兆円とすること」を達成するためには、引き続きリート等が不動産を取得しやすい環境を維持する必要があり、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は、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として、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とから、本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
	政策の達成目標	<p>リート等の資産総額 （令和 2 年約 25 兆円→令和 12 年頃約 40 兆円）</p>

		租税特別措置の適用又は延長期間	2年間（令和7年4月1日～令和9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 （令和2年約25兆円→令和8年約34兆円→令和12年頃約40兆円）
		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：約31兆円
有効性		要望の措置の適用見込み	令和7年度：133件 令和8年度：133件 ※令和3年-令和5年平均件数
		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、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	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	「不動産投資市場の拡大・進化に向けた環境整備」 令和7年度予算概算要求額 27百万円
		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、「リート等の資産総額を2030年頃までに約40兆円」という目標に向け、不動産証券化手法を活用した事業の推進を目的としたものである。特に証券化対象不動産の多様化に向けた検討を行うことで、証券化のための不動産の取得を促進する本特例措置と併せ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、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	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 35%;">適用件数</th> <th style="width: 35%;">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額の見込み値。</p> <p>減免対象件数と減収額は、大規模事業の有無により年度による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継続的に行われており、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)	本特例措置は、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って、取得の際の経済的なインセンティブとして有効であり、リート等が取得した資産は政策目標に向けて順調に増加傾向にある。													
前回要望時の達成目標	リート等の資産総額 (令和2年約25兆円→令和6年頃約32兆円→令和12年頃約40兆円)													
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5年度末時点のリート等の資産総額：約31兆円 (令和6年中には約32兆円を達成する見込みであり達成目標に向けて着実に推移している)													
これまでの要望経緯	<登録免許税> 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
	平成 29 年度	適用期限の 2 年延長
	平成 31 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
	令和 5 年度	適用期限の 2 年延長