

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	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一定の建設又は改修を行うために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9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、租税特別措置法施行規則第31条の5の2</p>	
	平年度の減収見込額 （制度自体の減収額） （改正増減収額）	－ 百万円 （－ 百万円） （－ 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>不動産証券化の一つの手法である不動産特定共同事業における特例事業者及び適格特例投資家限定事業者が行う建築物の耐震化や老朽不動産の再生等の事業に係る不動産取得コストを軽減することで、不動産特定共同事業の活用を推進し、地域の不動産に資金を供給することで、各地域において必要となる不動産開発を促進する。</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、特に地域における小規模不動産の再生等を促進する。</p> <p>(2) 施策の必要性</p> <p>不動産特定共同事業は、例えば、老朽不動産の更新を行う際に、資金を金融機関等からの借入のみに頼らずに、投資家から出資を募って事業を行うことを可能とするケースや、地方都市などで開発を行おうとする際に、開発リスクを全て負える主体の確保が難しい場合に、地域のステークホルダーなどから出資を募って当該開発を行うケースにおいて活用されており、各地域において必要となる不動産開発の促進を図る上で必要な資金調達的手段である。</p> <p>不動産特定共同事業の活用を推進し、地域に必要な不動産開発を促進するためには、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、特例事業者等が一定の建設、改修事業等を行う場合に不動産を取得するための総費用を軽減するものであり、事業の際の経済的なインセンティブとして有効であるため、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）に関連する事項</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>・ 「住生活基本計画」（令和3年3月19日閣議決定） 「目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進」</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> <p>業績指標 95 「リート等の資産総額」</p>

		<p>政策目標 1 「少子・高齢化等に対応した住生活の安定の確保及び向上の促進」</p> <p>施策目標 1 「居住の安定確保と暮らしやすい居住環境・良質な住宅ストックの形成を図る」</p> <p>業績指標 5 「居住目的のない空き家数」</p>
	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> <p>居住目的のない空き家数を400万戸程度におさえる(令和12年)</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	<p>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)</p> <p>居住目的のない空き家数を400万戸程度におさえる(令和8年)</p>
	政策目標の達成状況	<p>令和5年度末時点のリート等の資産総額：約31兆円</p> <p>賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数：349万戸(平成30年)</p>
有効性	要望の措置の適用見込み	<p>令和7年度：13件</p> <p>令和8年度：13件</p>
	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	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12項)
	予算上の措置等の要求内容及び金額	<p>「不動産投資市場の拡大・進化に向けた環境整備」</p> <p>令和7年度予算概算要求額 27百万円</p>

	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。特に地方における不動産特定共同事業の周知セミナー及び関係者間ネットワーク会議の開催などを行うことで、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	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3年度</td> <td>6(28)</td> <td>9.8(22.7)</td> </tr> <tr> <td>令和4年度</td> <td>8(37)</td> <td>3.0(24.5)</td> </tr> <tr> <td>令和5年度</td> <td>2(10)</td> <td>1.8(9.3)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※適用件数は不動産流通税軽減証明に基づく。  ※減収額は事業者聞き取りに基づく。  ※( )は令和3年度、令和5年度要望時における適用件数又は減収額の見込み値。  ※( )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実績値については、見込み値を下回っているが、事業者へのヒアリングにおいて、不動産特定共同事業における特例事業の要件の一部が厳しく、税制特例の対象となりうる事業自体の件数が少ないとの意見があったため、当該要件の見直しを検討しており、これにより適用が増加することが見込まれることから、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3年度	6(28)	9.8(22.7)	令和4年度	8(37)	3.0(24.5)	令和5年度	2(10)	1.8(9.3)
		適用件数	減収額(百万円)											
	令和3年度	6(28)	9.8(22.7)											
	令和4年度	8(37)	3.0(24.5)											
令和5年度	2(10)	1.8(9.3)												
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 (令和2年：約25兆円→令和6年：約32兆円→令和12年頃：約40兆円)													

		<p>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）</p>
	<p>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</p>	<p>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）</p> <p>小規模不動産特定共同事業の出資総額 令和4年度：9.0億円、令和5年度：3.0億円 （令和4年度から令和5年度の平均値：約6.0億円）</p>
<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 令和5年度 延長</p>	