

令和 9 年度税制改正要望事項（新設・拡充・延長）

(金融庁総合政策課)

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 11 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）		

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。 リート等の資産総額目標 （令和２年度約 25.5 兆円→令和 12 年度頃約 40 兆円） ※特定目的会社等が開発した不動産をリートが一部取得しており、特定目的会社等による不動産取得は間接的に目標達成へ寄与している。 なお、特定目的会社等については、主に開発目的で組成されるものであり、資産流動化計画の計画期間終了前に売却すること多いため、特定目的会社等の資産総額を政策目標の達成度を測る指標に含めると一時的な物件の取得・売却が資産総額の値に大きな影響を与えるため、政府目標（約 40 兆円）には含めていない。
		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	リート等の資産総額 （令和２年度約 25.5 兆円→令和 10 年度 37 兆円→令和 12 年度頃約 40 兆円）
		政策目標の達成状況	令和 6 年度末時点のリート等の資産総額は約 33 兆円。
	有効性	要望の措置の適用見込み	令和 7 年度：287 件 令和 8 年度：287 件 令和 9 年度：287 件 ※令和 5 年度-令和 6 年度平均件数
		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、近年の建築費高騰等による不動産価格の上昇や金利環境変化による借入コストの上昇といったコスト環境の変化など、リート等を取り巻く環境が変動する中で、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、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 条第 3 項～5 項）
		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	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る。特に足元では、建築費の高騰や金利環境の変化等を背景に、不動産取得における事業環境が厳しさを増しているところであり、不動産証券化を通じた資金調達を促進することが重要となっている。本特例措置は、事業のイニシャルコストを支援することを目的とするものであり、この点について、実際の事業に対する支援としては、補助金による支援も考えられるが、予算制度については支援決定まで支援水準が確定しない等の事情があることから、広く個々の物件取得を促す観点からは、高い予測可能性の下で行動変容を促す本特例により措置することが妥当である。																
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><tr><td></td><td>適用件数</td><td>適用額</td><td>減収額</td></tr><tr><td>令和4年</td><td>1160件 (143件)</td><td>147,318百万円</td><td>1,031百万円 (1,566百万円)</td></tr><tr><td>令和5年</td><td>381件 (143件)</td><td>116,419百万円</td><td>815百万円 (1,566百万円)</td></tr><tr><td>令和6年</td><td>192件 (143件)</td><td>122,150百万円</td><td>855百万円 (1,566百万円)</td></tr></table> （出典：法務省「登記統計」より推計） ※（ ）は令和7年度要望時における適用件数又は減収額の見込み値。 （前回要望との乖離の理由） 前回要望時は不動産証券化実態調査等を基に推計した数値を採用していたが、法務省「登記統計」に基づく実数ベースでの整理に変更したところ、各調査における集計方法や算出方法の違いにより数値に乖離が生じている。		適用件数	適用額	減収額	令和4年	1160件 (143件)	147,318百万円	1,031百万円 (1,566百万円)	令和5年	381件 (143件)	116,419百万円	815百万円 (1,566百万円)	令和6年	192件 (143件)	122,150百万円	855百万円 (1,566百万円)	
			適用件数	適用額	減収額														
		令和4年	1160件 (143件)	147,318百万円	1,031百万円 (1,566百万円)														
	令和5年	381件 (143件)	116,419百万円	815百万円 (1,566百万円)															
令和6年	192件 (143件)	122,150百万円	855百万円 (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、近年の建築費高騰等による不動産価格の上昇や金利環境変化による借入コストの上昇といったコスト環境の変化など、リートを取り巻く環境が変動する中で、定率で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、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府目標に向けて順調に増加傾向である。																		
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８年中には約34兆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） 令和７年度要望（延長）	

要望内容と自己点検の関係

措置名：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

- 自己点検において設定した短期アウトカム指標である「特定目的会社等による資産対応証券の発行額等（うち不動産を原資産として発行したもの）」については、目標値 1,300 億円に対し、令和 6 年度の実績は 2,258 億円となっており、短期アウトカムを達成している。また、長期アウトカム指標である「リート等の資産総額」については、令和 6 年度末時点で約 32.6 兆円となっており、政府目標である「2030 年頃までに約 40 兆円」に向けて着実に増加している（※）。
（※）特定目的会社等が開発した不動産をリートが一部取得しており、特定目的会社等による不動産取得は間接的に目標達成に寄与している。
- そのため、近年、建築費の高騰・不動産価格の上昇・金利上昇による資金調達コストの増加など、事業コスト全体が増大する中でも、本措置は、取得判断への経済的インセンティブとして引き続き機能していると受け止めている。
- 長期アウトカムは達成途上にあり、政府目標達成に向けてなお約 7 兆円の積み上げが求められる。不動産証券化市場のさらなる発展に向けては、特定目的会社等による不動産取得・開発を引き続き促進していくことが重要である。本特例措置を廃止した場合には、不動産取得時のコスト増加を通じて不動産証券化の取組に影響を与え、不動産証券化市場の成長や政府目標の達成に支障が生じるおそれがある。
- 以上の点を踏まえ、本要望においては、現行の特例措置（13/1000）を維持した上で、適用期限を 2 年間（令和 11 年 3 月 31 日まで）延長することとしている。