

令和 9 年度 税 制 改 正 要 望 事 項 （ 新 設 ・ 拡 充 ・ 延 長 ）

（国土交通省不動産・建築経済局不動産市場整備課）

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	【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。 リート等に係る特例税率：13/1000 【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 【関係条文】租税特別措置法第 83 条の 2 の 2 第 1 項～第 3 項、 登録免許税法別表第 1 ー（二）ハ		
		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）

新設・拡充又は延長を必要とする理由	(1) 政策目的		
	リート等の不動産取得に係るコスト負担を軽減することにより、不動産証券化を推進し、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、新たな不動産の開発や既存不動産の取得・維持管理・更新、バリューアップを通じた不動産ストックの質の維持・向上を促進し、都市の国際競争力の強化や地域活力の向上に資する優良な不動産ストックの形成を促進する。 (2) 施策の必要性 我が国においては、老朽化する不動産ストック等の増加が見込まれ、こうした不動産ストックを適切に維持管理・更新し、都市の国際競争力の強化や地域活力の向上に資する優良な不動産ストックの形成は引き続き重要な課題となっている。 一方で、近年は、建築費の高騰や不動産価格の上昇に加え、金利上昇による資金調達コストの増加等により、不動産取得を巡る事業環境は厳しさを増しており、新規供給の停滞も見られる状況にある。 このような環境下において、不動産証券化は、民間投資を幅広く呼び込み、不動産市場における資金調達のための重要な手段であり、リートは、開発物件の取得や保有不動産の継続的な維持管理・更新、バリューアップを通じて、不動産ストックの質の維持・向上に寄与する主体として役割を果たしている。 本特例措置は、リート等が不動産を取得する際のコスト負担を軽減し、不動産取得を円滑に行う環境を整備することにより、リート等を通じた不動産市場への民間投資の呼び込みを促進するものであり、不動産取得時の経済的なインセンティブとして有効である。以上を踏まえ、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」の達成に向けた取組を強力に推進する観点からも、本特例措置を延長することが必要である。		
今回の要望（租税特別措置）に	合理性	政策体系における政策目的の位置付け	・「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）（抜粋） <u>「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。」</u> ・「経済財政運営と改革の基本方針 2026」（令和 8 年 7 月 21 日閣議決定）（抜粋） 優良な不動産ストックの形成・流通・利活用、住宅ストック価値の最大化と住生活を支える基盤の再構築に取り組む。 ・「地域未来戦略」（令和 8 年 7 月 21 日閣議決定）（抜粋） 第 5 節 その他の施策の推進 1. 強い地域経済の構築 (11) 地方への不動産投資の促進

			・国土交通省政策評価体系上の位置付け 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」 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」 業績指標 95 「リート等の資産総額」
		政策の達成目標	リート等の資産総額 (令和2年度約 25.5 兆円→令和12年度頃約 40 兆円)
		租税特別措置の適用又は延長期間	2 年間 (令和9年4月1日～令和11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：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・特定目的会社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9年度予算概算要求額 91 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、「リート等の資産総額を 2030 年頃までに約 40 兆円」という新目標に向け、不動産証券化手法を活用した事業の推進及び ESG 投資の推進を目的としたものであり、投資対象不動産の多様化に向けた環境整備や不動産証券化の普及促進を行うことで、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 border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>適用件数</th><th>適用額</th><th>減収額</th></tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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
	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	リート等の資産総額 (令和2年度約 25.5 兆円→令和8年度約 34 兆円→令和12年度頃度約 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6年度末時点のリート等の資産総額：約 33 兆円（令和8年中には約 34 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		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 令和7年度 適用期限の2年延長

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

- 自己点検において設定した短期アウトカム指標である「投資法人による不動産取得件数」については、目標値 81 件に対し、令和 6 年度の実績は 81 件であり、目標を達成している。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 33 兆円に達しており、政府目標である「2030 年頃までに約 40 兆円」の達成に向けて着実に進展している。
- 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、なお約 7 兆円の積み上げが求められる。引き続き不動産取得コストの継続的な軽減を通じてリート等の資産形成をさらに推進することにより、優良な不動産ストックの形成を図ることが不可欠であり、本特例措置を廃止した場合には不動産取得時のコスト上昇が見込まれ、資産総額の目標達成に支障が生じるおそれがある。
- 以上の自己点検結果を踏まえ、本要望においては、現行の特例税率（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。