

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・建設経済局不動産市場整備課）

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	【要望の内容】 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 11 年 3 月 31 日まで）延長する。		
	※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、同条第 11 項に規定する適格特例投資家限定事業者、同条第 7 項に規定する小規模不動産特定共同事業者		
	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）		
	【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		
	【関係条文】 租税特別措置法第 83 条の 3、登録免許税法別表第 1 ー（一）、同法別表第 1 ー（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		
		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

不動産証券化の手法の一つ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、優良な不動産ストックの形成を推進する。

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。

(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の増加が見込まれるところ、老朽化した不動産ストックの増加は、地域の魅力を低下させ、地域経済の持続的な成長を阻害する要因となりうることからこうした不動産ストックを適切に維持管理・更新し、地域経済の持続的な成長等に資する優良な不動産ストックを形成すること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、不動産取得におけ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るところ、不動産特定共同事業は不動産証券化の1つの手法として、老朽化不動産の開発・改修において、投資家や地域ステークホルダーからの出資による資金調達を可能とするものである。

不動産特定共同事業は、不動産の開発・改修行為への活用が可能であるほか、現物不動産を対象とすることから、不動産信託受益権を扱う他の証券化手法と比較して物件を受益権化する際のコストなどのスキーム組成にかかるコストを抑えられる等の利点があり、収益性が低くコスト負担の影響を受けやすい小規模な不動産も含め、老朽化・陳腐化した不動産の更新・再生のために幅広い投資家から投資を呼び込むことができる手法として、全国の様々な地域において活用されており、地域の老朽・遊休ストックを更新し、地域課題の解決や魅力向上に資する優良な不動産ストックの形成に資するものである。

本特例措置は、不動産特定共同事業における特例事業者等が一定の開発・改修に係る事業を行う場合に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、不動産特定共同事業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。また、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	・「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）（抄） 「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。」 ・「デジタル田園都市国家構想基本方針」（令和４年６月７日閣議決定）（抄） 「不動産証券化手法の一つである不動産特定共同事業について、クラウドファンディングも含め、その活用を推進することにより、地域の空き家等の遊休不動産をコワーキング施設などデジタルに対応した施設等に再生・活用し、コミュニティの形成促進等による地域の社会課題解決を目指す。」 ・「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 「市場の環境整備、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：約 25 兆円→令和 12 年頃：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 兆円→令和 10 年度：約 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：6件 令和8年度：6件 令和9年度：6件 ※令和5年度 - 令和6年度平均数
		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、不動産特定共同事業を取り巻く環境が変動する中で、定率で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。
	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	「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て、投資対象不動産の多様化や不動産証券化の普及促進といった環境整備を行うことで、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	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、不動産特定共同事業は、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を行う手段の1つであり、特定の現物不動産の開発・改修行為も含め出資対象とできることから、小規模な不動産も含め、全国の様々な地域において、地域の老朽・遊休ストックを更新し、地域課題の解決や魅力向上に資する優良な不動産ストックの形成に資するものとして活用されている。 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		適用件数	適用額	減収額
		令和4年	6件(10件)	1,887百万円	5百万円 (9.3百万円)
		令和5年	8件(10件)	6,790百万円	38百万円 (9.3百万円)
		令和6年	3件(10件)	4,085百万円	29百万円 (9.3百万円)
	(出典：法務省「登記統計」より推計) ※ () は令和5年度、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。				
	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、不動産特定共同事業を取り巻く環境が変動する中で、定率で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り、特例事業者等が取得した資産は政府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年度約 25.5 兆円→令和8年度約 34 兆円→令和12年度頃約 40 兆円) 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)				
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) 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数：386 万戸 (令和5年)				
これまでの要望経緯	平成25年度 創設 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				

		小規模不動産特定共同事業者、小規模特例事業者、一定の適格特例投資家限定事業者を対象に追加
	平成 31 年度	適用期限の 2 年延長
	令和 3 年度	特例事業者及び適格特例投資家限定事業者に係る特例措置の要件のうち、「工事の竣工後 10 年以内の譲渡」の要件の撤廃、借地上の建物の追加 適用期限の 2 年延長 保育所及びその敷地を適用の対象に追加 特例事業者及び適格特例投資家限定事業者に係る特例措置の要件のうち、建築物の規模要件の緩和
	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 特例事業者及び適格特例投資家限定事業者に係る特例措置の要件のうち、不動産取得後の着工までの期間の要件を「2 年→3 年」に緩和、対象となる建物の築年数の要件を「10 年→15 年」に見直し

要望内容と自己点検の関係

措置名：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

- 自己点検においては、本特例措置の短期アウトカム指標として「特例事業者等による不動産取得件数」を設定し、令和6年度の実績は目標値を上回っており、短期アウトカムは達成していると評価される。
- 長期アウトカムである「リート等の資産総額 2030 年頃までに約 40 兆円」については、令和6年度末時点で約 33 兆円と未到達であるが、近年の成長が継続した場合の目標達成が見込まれる段階にあり、不動産特定共同事業は資産総額の毎年の増加分において一定の割合を占め、着実に寄与している。
- 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、本特例措置は、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。引き続き本特例措置による取得コスト軽減を通じて優良な不動産ストック形成への投資資金を拡大し、不動産証券化市場の成長を後押しすることが不可欠である。
- 以上の自己点検結果を踏まえ、政府目標の達成に向けた継続的な取り組みの必要性及び本特例措置の有効性が認められることから、適用期限を令和11年3月31日まで2年間延長するものである。