

令和7年度地方税制改正（税負担軽減措置等）要望事項

（ 新 設 ・ 拡 充 ・ 延 長 ・ そ の 他 ）

No	17	府 省 庁 名 金融庁
対象税目	個人住民税 法人住民税 事業税 不動産取得税 固定資産税 事業所税 その他（ ）	
要望 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に係る課税標準の特例措置の延長	
要望内容 (概要)	・ 特例措置の対象（支援措置を必要とする制度の概要） 不動産特定共同事業法上の特例事業者等の不動産特定共同事業契約に基づく一定要件を満たす不動産の取得 ・ 特例措置の内容 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（不動産取得税の課税標準額から1/2を控除する）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。	
関係条文	地方税法附則第11条第12項 地方税法施行令附則第7条第17項から第22項まで 地方税法施行規則附則第3条の2の18から第3条の2の21まで	
減収 見込額	[初年度] —（ ▲51 ） [平年度] —（ ▲51 ） [改正増減収額] — （単位：百万円）	
要望理由	（1）政策目的 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。 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 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の手段である。 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。	
本要望に 対応する 縮減案	—	

今回の要望（税負担軽減措置等）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） 「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。」 施策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	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)
		税負担軽減措置等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：12件 令和8年度：12件
		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ものであり、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支援措置	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の所有権の移転登記等に係る税率の特例措置（登録免許税）（租税特別措置法第83条の3）
		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	特例事業者等による不動産取得コストの低減を通じて、不動産証券化市場の更なる発展が促されることから、本施策は、妥当である。
--	--	---------------	--

これまでの税負担軽減措置等の適用実績と効果に関連する事項	税負担軽減措置等の適用実績	<table><tr><td></td><td>適用件数</td><td>減収額（百万円）</td></tr><tr><td>令和元年度</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>令和2年度</td><td>5</td><td>13.5</td></tr><tr><td>令和3年度</td><td>7</td><td>41.8</td></tr><tr><td>令和4年度</td><td>16</td><td>90.8</td></tr><tr><td>令和5年度</td><td>3</td><td>28.2</td></tr></table> ※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。		適用件数	減収額（百万円）	令和元年度	0	0	令和2年度	5	13.5	令和3年度	7	41.8	令和4年度	16	90.8	令和5年度	3	28.2
		適用件数	減収額（百万円）																	
	令和元年度	0	0																	
	令和2年度	5	13.5																	
	令和3年度	7	41.8																	
	令和4年度	16	90.8																	
令和5年度	3	28.2																		
「地方税における税負担軽減措置等の適用状況等に関する報告書」における適用実績	① 適用総額の種類：課税標準（不動産の価格） 適用総額（千円）：令和2年度（0） 令和3年度（40,034） 令和4年度（1,718,166）																			
税負担軽減措置等の適用による効果（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年度：約25兆円→令和6年度：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 （2024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） 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）																			
これまでの要望経緯	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・拡充																			