

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	30	府 省 庁 名 国土交通省	
対象税目	個人住民税 法人住民税 事業税 <u>不動産取得税</u> 固定資産税 事業所税 その他（ ）		
要望 項目名	リート・特定目的会社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） 不動産証券化の受け皿である投資法人、投資信託及び特定目的会社（以下「リート等」という。）が、証券等を発行して投資家から資金を集め、不動産等に投資し、賃料等の収益を投資家に分配する仕組み。 ・ 特例措置の内容 リート等が不動産を取得する際の不動産取得税の特例措置（不動産取得税の課税標準額から 3 / 5 控除する。）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 3 項～第 5 項 地方税法施行令附則第 7 条第 3 項～第 8 項 地方税法施行規則附則第 3 条の 2 の 8～第 3 条の 2 の 11		
減収 見込額	[初年度] －（ ▲ 5,949 ） [平年度] －（ ▲ 5,949 ） [改正増減収額] －		

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）（抜粋） 「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。」 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は約31兆円
	有効性	要望の措置の適用見込み	令和7年度：74件 令和8年度：74件 ※令和3年度-令和5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、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支援措置	リート及び特定目的会社に係る課税標準の特例措置 （租税特別措置法第83条の2の2）
		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7年度予算概算要求額 27百万円
		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。特に証券化対象不動産の多様化に向けた検討を行うことで、証券化のための不動産の取得を促進す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	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り、不動産取得に係る税の軽減は、その趣旨に適合する。
--	--	---------------	---

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	不動産取得税			
			適用件数	適用額	減収額
		令和元年	94 件	447,700 百万円	4,039 百万円
		令和2年	81 件	714,133 百万円	5,484 百万円
		令和3年	95 件	801,479 百万円	7,104 百万円
		令和4年	75 件	878,000 百万円	8,366 百万円
		令和5年	53 件	269,300 百万円	2,376 百万円
		(出典：国土交通省「不動産証券化の実態調査」、金融庁調査より推計)			
	「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）			
		②適用総額（千円）：			
			令和2年度	令和3年度	令和4年度
		投資法人	31,902,261	72,788,178	34,461,897
		特定目的会社	125,276,767	130,648,679	189,497,381
	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）	信託会社等	0	6,426	4,115
		本特例措置は、リート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年頃約 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 (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)			
これまでの要望経緯		<不動産取得税> 平成10年度 創設（特定目的会社のみ） 平成12年度 適用期限の2年延長 平成13年度 適用期限の2年延長及び課税標準の軽減（1/2→2/3） （リート、投資信託追加） 平成15年度 適用期限の2年延長 平成17年度 適用期限の2年延長 平成19年度 適用期限の2年延長 平成21年度 適用期限の2年延長 平成23年度 軽減率の見直し（2/3→3/5）の上適用期限の2年延長 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 ヘルスケア施設及びその敷地を適用の対象に追加 平成31年度 適用期限の2年延長 保育施設及びその敷地の追加を要望→認められず 令和3年度 適用期限の2年延長 保育施設及びその敷地の追加を要望→取り下げ 令和5年度 適用期限の2年延長			