

令和9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	14	府省庁名	金融庁
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、不動産等からの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11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] — (▲12,406) [平年度] — (▲12,406) [改正増減収額] — （単位：百万円）		
要望理由	（1）政策目的 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進すること。 （2）施策の必要性 リート等は、これまで多くの不動産流動化に活用され、不動産証券化市場の拡大に大きく貢献してきたところ。 近年は建築費高騰や金利上昇等により不動産取得を取り巻く環境が厳しさを増している中で、不動産証券化市場を更に発展させるためには、投資ビークルに対する登録免許税を軽減し、不動産取得コストを低減させることが重要であり、引き続き本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	なし		

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	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も多いため、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。
		税負担軽減措置等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：1,393 件 令和８年度：1,393 件 令和９年度：1,393 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支援措置	リート・特定目的会社を取得する不動産に係る登録免許税の特例措置（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	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 兆円とすること）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2年	2,068 件	157,179 百万円	6,287 百万円
		令和3年	2,311 件	203,443 百万円	8,138 百万円
		令和4年	2,661 件	223,963 百万円	8,959 百万円
	「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	令和5年	1,762 件	332,246 百万円	13,290 百万円
		令和6年	1,023 件	288,052 百万円	11,522 百万円
		(出典：総務省「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」より推計)			
		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）：			
			平成4年度	令和5年度	令和6年度
		投資法人	34,461,897	23,728,074	29,578,662
		特定目的会社	189,497,381	308,516,425	258,391,400
		信託会社等	4,115	1,560	81,543
	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、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、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		【リート】 平成13年度税制改正要望 創設 平成15年度税制改正要望 適用期限の2年延長及び課税標準の軽減（1/2→1/3） 平成17年度税制改正要望 適用期限の2年延長 平成19年度税制改正要望 適用期限の2年延長 平成21年度税制改正要望 適用期限の2年延長 平成23年度税制改正要望 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年度税制改正要望 適用期限の2年延長 平成27年度税制改正要望 適用期限の2年延長、倉庫及びその敷地を適用の対象に拡充 平成29年度税制改正要望 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拡充 令和元年度税制改正要望 適用期限の2年延長 令和3年度税制改正要望 適用期限の2年延長 令和5年度税制改正要望 適用期限の2年延長 令和7年度税制改正要望 適用期限の2年延長 【特定目的会社】 平成10年度税制改正要望 創設 平成12年度税制改正要望 適用期限の2年延長 平成13年度税制改正要望 適用期限2年延長及び課税標準の軽減（1/2→1/3）			

	平成 15 年度税制改正要望	適用期限の 2 年延長
	平成 17 年度税制改正要望	適用期限の 2 年延長
	平成 19 年度税制改正要望	適用期限の 2 年延長
	平成 21 年度税制改正要望	適用期限の 2 年延長
	平成 23 年度税制改正要望	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 年度税制改正要望	適用期限の 2 年延長
	平成 27 年度税制改正要望	適用期限の 2 年延長
	平成 29 年度税制改正要望	適用期限の 2 年延長
	令和元年度税制改正要望	適用期限の 2 年延長
	令和 3 年度税制改正要望	適用期限の 2 年延長
	令和 5 年度税制改正要望	適用期限の 2 年延長
	令和 7 年度税制改正要望	適用期限の 2 年延長