

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	42	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	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拡充及び延長		
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の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11年3月31日まで）延長するとともに、小規模不動産特定共同事業に係る工事前の建築物の築年数要件（昭和57年1月1日以前に建築された建築物）を緩和する。（築年数15年以上の建築物を適用対象とする。）		
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] ▲0.6 （ ▲41 ） [平年度] ▲0.6 （ ▲41 ） [改正増減収額] —		

	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。 特に小規模不動産については収益性が低く、建築費高騰や金利上昇等のコスト増加の影響もあり、維持管理・更新等のコスト負担が重く、適切な維持管理・更新が遅れる可能性があるところ、老朽化・陳腐化が深刻化した後では、不動産の開発・更新には多大なコストが必要となる。このため、空き家の発生防止や早期解消、小規模物件も含めた市場への良質な物件の供給という観点からは、老朽化が深刻化する事前段階での改修事業等についても支援を行うことが必要である。
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）（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)
		税負担軽減措置等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：7件 令和8年度：7件 令和9年度：13件 ※令和5年度 - 令和6年度平均数

			※令和9年度は、拡充による件数増加を見込んだもの。
		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に係る課税標準の特例措置（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	「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>適用額</td><td>減収額</td></tr><tr><td>令和2年</td><td>0件</td><td>0百万円</td><td>0百万円</td></tr><tr><td>令和3年</td><td>3件</td><td>40百万円</td><td>2百万円</td></tr><tr><td>令和4年</td><td>17件</td><td>1,718百万円</td><td>69百万円</td></tr><tr><td>令和5年</td><td>7件</td><td>1,641百万円</td><td>66百万円</td></tr><tr><td>令和6年</td><td>7件</td><td>422百万円</td><td>17百万円</td></tr></table>		適用件数	適用額	減収額	令和2年	0件	0百万円	0百万円	令和3年	3件	40百万円	2百万円	令和4年	17件	1,718百万円	69百万円	令和5年	7件	1,641百万円	66百万円	令和6年	7件	422百万円	17百万円
			適用件数	適用額	減収額																					
		令和2年	0件	0百万円	0百万円																					
		令和3年	3件	40百万円	2百万円																					
		令和4年	17件	1,718百万円	69百万円																					
令和5年	7件	1,641百万円	66百万円																							
令和6年	7件	422百万円	17百万円																							
(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)																										
「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4年度：1,718,166 令和5年度：1,641,226 令和6年度：422,112																									
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、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：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は約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 適用期限の2年延長 「工事の竣工後10年以内の譲渡」の要件の撤廃（不動産取得税）、借地上の建物の追加、工事費要件の見直し 令和5年度 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																									

	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
--	---

別紙：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に係る課税標準の特例措置

- 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。
- 一方、短期アウトカムを達成し長期目標への進展が認められる中であっても、近年の建築費高騰・金利上昇等により不動産取得を取り巻く事業環境は厳しさを増しており、特に収益性が低く費用負担の影響を受けやすい小規模不動産については、老朽化が深刻化する前段階での改修・再生を後押しすることが急務である。
- そのうえで、小規模不動産特定事業者税制については、適用対象となる物件を「昭和 57 年 1 月 1 日以前に建築された建築物」に限定しているが、①物件数全体として昭和 57 年 1 月 1 日以降に建築されたものも多くなっており、かつ、それらの物件の老朽化も進展していること、②全国的な空き家の増加を踏まえると、比較的築年数の浅い物件についても、老朽化・陳腐化が深刻化し多大なコストが必要となる前に物件の機能陳腐化を踏まえた改修や老朽化物件の再生等を行うことが重要なこと、の 2 点を踏まえると、こうした物件について、優良な不動産ストックの形成に向け、老朽化により改修のハードルが上がる前に民間資金を活用した改修を促す必要がある。
- 以上を踏まえ、空き家の早期解消や良質な不動産ストックの形成促進という政策効果のさらなる発現を図るため、要件緩和による拡充を行うとともに、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。