

特例事業者等が不動産特定共同事業契約により不動産を取得した場合の所有権の移転登記等の税率の軽減 小規模不動産特定共同事業者等が不動産特定共同事業により取得する不動産に係る課税標準の特例措置

対象税目：登録免許税（国税）、不動産取得税（地方税）

① 措置を講じる 背景・課題 (政策目的)

- 我が国においては、今後、老朽化する不動産ストック等の増加が見込まれ、こうした不動産ストックを適切に維持管理・更新し、全国の地域活力向上に資する優良な不動産ストック形成を推進することが喫緊の課題である。
- しかしながら、優良な不動産ストック形成の推進にあっては、近年の建築費高騰等による不動産事業にかかるコストの上昇や金利上昇による資金調達環境の悪化などの課題が生じている。
- 不動産証券化は、不動産の開発・再生や適切な維持管理等のために必要となる資金を投資家等から募る資金調達手段であり、不動産特定共同事業は、この不動産証券化手法の一つとして、開発・改修に係る事業への活用がしやすい点や、現物不動産を扱うことから小規模なものも含め幅広い事業に活用がしやすい点といった独自の特性を踏まえ、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である。
- このため、不動産特定共同事業における不動産取得コストを軽減し、同事業の実施を促進することで、老朽不動産の再生や空き家等の活用を後押しし、優良な不動産ストックの形成を推進する。

当該措置の政策体系 における位置づけ

- 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」
- 「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）
 - Ⅲ. 経済社会の多極集中化 1. デジタル田園都市国家構想の推進 （3）デジタル田園都市国家構想の前提となる安心の確保
 - ②豊かな田園都市国家を支える交通・物流インフラの整備（都市の競争力向上）
 - ・ 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、（略）。
- 「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）
 - 第3章 各分野の政策の推進 1. デジタル実装による地方の課題解決 （5）豊かで魅力あふれる地域づくり③質の高い暮らしのためのまちの機能の充実
 - i 魅力的な地方都市生活圏の形成 (m)地域の価値向上に向けた取組
 - ・ 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。

② 現行制度の概要

根拠条文：租税特別措置法第83条の3
 地方税法附則第11条第12項
 創設年度：平成25年度
 適用期限：令和9年3月31日
 事前事後の計画認定・報告の有無：【事前：無】【事後：無】

○ 不動産特定共同事業の特例事業者等（特例事業者、小規模不動産特定共同事業者、適確特例投資家等限定事業者）が一定の建築や改修を行うために取得する不動産について以下の措置を講じる。
 【登録免許税】 税率軽減（移転登記：20/1000 → 13/1000、保存登記：4/1000 → 3/1000）
 【不動産取得税】 課税標準から1/2を控除

減収額	年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
	金額（億円） 登録免許税		0	0.01	0.08	0.05	0.38
金額（億円） 不動産取得税		0.17	0	0.02	0.69	0.66	0.17

（出所）登録免許税は、法務省「登記統計」に基づき推計、
 不動産取得税は、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」に基づき推計

③ アクティビティ

○ 本特例措置により、特例事業者等が取得する不動産の取得コストが軽減されることで、特例事業者等による不動産取得が促進されることとなる。不動産特定共同事業の推進によって、地域のステークホルダーが一体となって不動産開発を行うなど、地域のニーズや実情に沿った優良な不動産ストックが創出される。

④ アウトプット	年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
	登録免許税	件数	0	5	5	6	8
適用額（億円）		0	3.5	37.7	18.9	67.9	40.8
不動産取得税	件数	2	0	3	17	7	7
	適用額（課税標準）（億円）	4.2	0	0.4	17.2	16.4	4.2

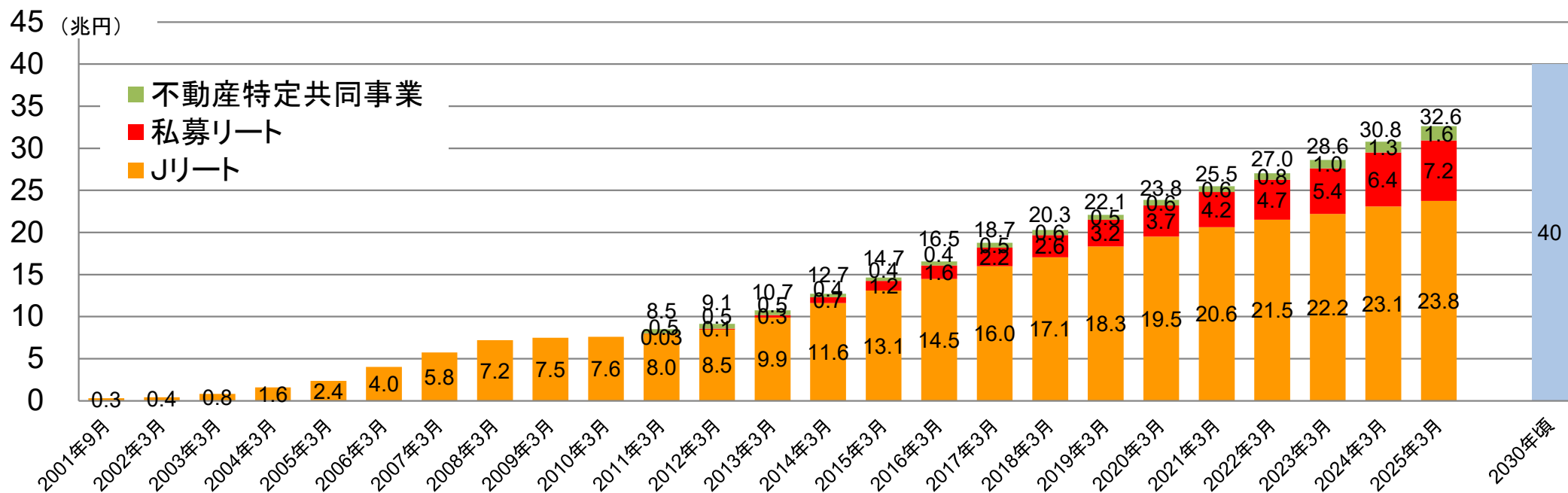
（出所）登録免許税の件数及び適用額は、法務省「登記統計」に基づき推計、
 不動産取得税の件数は、総務省「県税の課税状況等に関する調 / 不動産取得税に関する調」、
 不動産取得税の適用額は、総務省「地方税における税負担軽減措置等の適用状況等に関する報告書」による

○アウトカムに対する効果分析

アウトプットから短期アウトカムへの効果発現経路	○ 本特例措置により、不動産取得時のコスト負担が軽減されることで、特例事業者等による不動産の取得が促進される。
⑤ 短期アウトカム	○ 特例事業者等による不動産取得の促進 指標：特例事業者等による不動産取得件数 目標値：67件（令和元年度～令和5年度の実績平均値） 対象期間：令和6年度
短期アウトカムから中期アウトカムへの効果発現経路	-
⑥ 中期アウトカム	※政府目標の達成期限が2030年と近接しており、短期アウトカムから長期アウトカムへの連続的な効果として整理することが適当と判断し、中期アウトカムは設定しない。
中期アウトカムから長期アウトカムへの効果発現経路	○ 特例事業者等による不動産の取得が促進されることで、不動産特定共同事業に組み込まれる資産が増加し、不動産証券化市場が拡大する。
⑦ 長期アウトカム	○ リート等の資産総額の増加 指標：リート等の資産総額 目標値：40兆円 対象期間：2030年頃まで ※リート等の不動産証券化手法は、不動産の開発・再生や適切な維持管理等のための資金調達手段であり、都市の国際競争力強化や地域活力向上に資する不動産の整備・運用を実現するものである。その市場の拡大は、優良な不動産ストックの形成の推進につながることから、「リート等の資産総額」を長期アウトカムとして設定するもの。 ※この点、不動産特定共同事業は、開発・改修に係る事業への活用がしやすい点や、現物不動産を扱うことから小規模なものも含め幅広い事業に活用がしやすい点といった独自の特性を踏まえ、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を形成する事業に活用可能な事業であり、毎年のリート等の資産総額の増加幅のうち一定の割合を占めており、その特性を活かして市場拡大に寄与しているもの。

分析に利用するデータ	選定理由（政府統計等でない場合、回収率・対象件数等）
不動産証券化の実態調査（国土交通省）	特例事業者等による不動産取得実績を継続的に把握可能であり、アウトカム指標の検証に適しているため

●分析手法：時系列分析
 選定理由：特例事業者等による不動産取得実績の推移等を継続的に把握することで本税制措置の効果を確認することができるため。



本特例措置は、特例事業者等が不動産を取得する際のコスト負担を軽減し、不動産取得の円滑化を通じて不動産証券化を推進することにより、不動産特定共同事業の市場の成長を支える施策として機能してきた。その結果、不動産特定共同事業等の資産総額は着実に積み上がり、毎年のリート等の資産総額の増加幅において一定の割合を占め、政府目標である40兆円の達成に向けて寄与している。

リート等の 資産総額	年度	令和元	令和2	令和3	令和4	令和5	令和6	...	令和12
	J-REIT (兆円)	19.5	20.6	21.5	22.2	23.1	23.8	...	—
	私募R (兆円)	3.7	4.2	4.7	5.4	6.4	7.2	...	—
	不動産特定共同 事業 (兆円)	0.6	0.6	0.8	1.0	1.3	1.6	...	—
	合計 (兆円)	23.8	25.5	27.0	28.6	30.8	32.6	...	40
	成長率	-	6.9%	5.6%	5.3%	6.9%	5.1%		

不動産特定共同事業の市場規模は一定の成長を維持して推移している。特例事業者等による不動産の取得件数は、不動産市況や金融環境といった市場環境の影響を受けやすいものの、本特例措置は不動産取得時のコスト負担を軽減することで取得を促進し、市場成長の継続を促してきた。過去の取得件数は下記のとおりである。

特例事業者等 による不動産の 取得件数	年度	令和元	令和2	令和3	令和4	令和5	令和6
	件数	64	83	44	64	78	123

○ 評価等

	短期	中期	長期
① 各アウトカムの達成状況	○ 目標値67件に対し、令和6年度は123件の取得実績があり短期アウトカムを達成。	—	○ リート等の資産総額は着実に増加しており、政府目標である2030年頃の約40兆円に向けて進展が見られる。近年の伸びが継続した場合には、長期アウトカムを達成できる見込み。 ○ なお、不動産特定共同事業は、その特性を踏まえて活用がなされており、毎年のリート等の資産総額の増加幅において一定の割合を占め、市場の拡大に一定の寄与をしている。
② 達成できていない場合の要因	—	—	—
③ 政策効果等	○ 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、特例事業者等を取り巻く環境が変動する中においても、定率で不動産取得コストを軽減することを通じ、特例事業者等による不動産取得の環境整備として一定の役割を果たしている。 ○ なお、特例事業等は多様な事業者が保有する不動産の流動化を促進し、また、全国様々な地域・アセットに広く活用されているところであり、本特例措置の適用についても、広く様々な地域・アセット等に適用されており、特定の者への偏り等は認められない。		
④ 租税特別措置等以外の手段と比較した場合の相当性	○ 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。		
⑤ 見直しの方向性	○ 本特例措置については、一定の政策効果が認められるものであることから、今回の効果分析に加え、不動産市場や金融環境の変化を踏まえつつ、今後も適用実績や市場動向等を注視しながら、引き続き現行措置の継続を含めて検討する。		

主担当部局 : 国土交通省 不動産・建設経済局不動産市場整備課
 共管担当部局 : 金融庁 企画市場局総務課信用制度参事官室