

# 令和3年度公的不動産に係る予算事業・税制について

---

国土交通省  
不動産・建設経済局  
不動産市場整備課  
不動産投資市場整備室

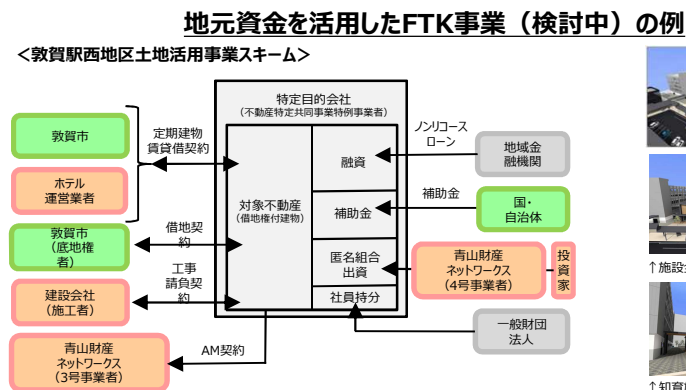
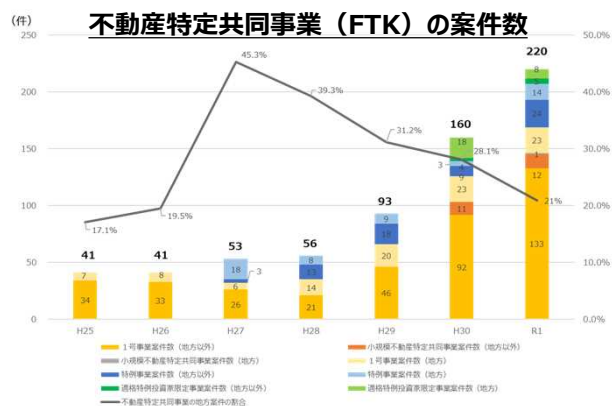
令和3年3月26日

### 背景

- 人口減少・高齢化社会において、地域の活力を維持していくためには、地域において、まちにぎわいと活力を生み出すような施設を整備し、地域の魅力を向上させることが必要。
- また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の教訓を踏まえ、今後、柔軟な働き方や地方での就労・居住が進むことが予想される中、多核連携型の都市形成がなされていくことが期待されている。

### 政策的課題（対応の必要性）

- にぎわい施設の整備や多核連携型の都市形成を持続的に進めるためには、地元資金を募りつつ、既存の不動産ストックや公的不動産（PRE）等、地域の遊休・低未利用不動産を地域資源として活用することが必要であるが、事業資金の確保が課題となる場合も存在。
- その場合、不動産特定共同事業（FTK）を始めとする不動産証券化手法を活用することにより、地元資金を含む資金を円滑に確保し、地域の遊休・低未利用不動産の活用を図っていくことが有効であるが、特に地域においては、不動産証券化手法に関し、関係者間のネットワークの構築不足やノウハウの不足が課題となっている。



（参考）「まち・ひと・しごと創生基本方針2020」（令和2年7月17日 閣議決定）

6. 新しい時代の流れを力にする (2) 地方創生SDGsの実現などの持続可能なまちづくり  
 ・「地方創生SDGs金融」を通じた自律的好循環の形成に向け、…不動産特定共同事業（FTK）による資金供給を行う。

（参考）「経済財政運営と改革の基本方針2020」（令和2年7月17日 閣議決定）

4. 「新たな日常」を支える地域社会の実現、安全・安心の確保 (1) 東京一極集中から多核連携型の国づくりへ (3) 地方都市の活性化に向けた環境整備  
 ・感染症の教訓を踏まえた柔軟な働き方や地方都市での就労・居住の推進に向け、ユニバーサルデザインの街づくり、地域の生活機能を集約する都市のコンパクト化…等を通じて、歩いて暮らせるゆとりとにぎわいあるまちづくりを実現し、地域の魅力を高めるとともに、…二者択一ではない大都市圏と地方圏の関係の構築につなげていく。

事業内容

地域における有休・低未利用不動産の活用促進に向けた連携体制の構築

①PRE等の証券化に関する地方公共団体・事業者等マッチング促進

- 地域における公的不動産(PRE)等の遊休・低未利用不動産の活用を進めるためには、不動産特定共同事業（FTK）等の不動産証券化手法により、地元投資家、地域金融機関等、地元からの資金供給を実現することが有用。
- しかしながら、現状、事業に関係する者とのネットワークが不足している上、不動産証券化事業のノウハウを有する事業者が限定されていることから、事業者、地方公共団体、地域金融機関、民間企業等の関係者間の情報について、相互に情報を把握しやすくするマッチングサービスを、民間ウェブサイトと連携するなど、手法を検討し構築する。

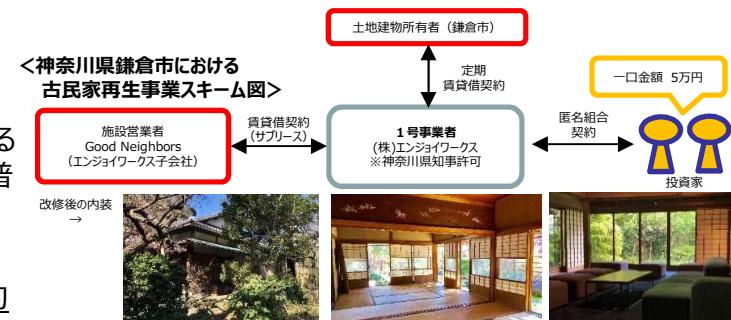
「新しい生活様式」に対応するための不動産改修事業の実施促進

②新型コロナウイルス感染症の感染拡大を踏まえた不動産証券化事業の実施支援

- 新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受け、今後、テレワークの導入進展やサテライトオフィスの活用等、新しい生活様式が浸透する中で、既存の不動産ストックを新たな用途に改修するニーズが高まることが予想される。
- このような改修ニーズに対応し、事業を円滑に実施するためには、不動産特定共同事業（FTK）等の不動産証券化手法を活用することが有用であることから、不動産証券化手法を活用した新しい生活様式に適應するための改修事業の実施に当たり、専門家によるアドバイザー等の支援を実施し、好事例の蓄積を図る。

③土地・建物を賃借する不動産特定共同事業に係るモデル約款の作成

- 古民家等の場合、現所有者の所有継続意欲が高く、不動産特定共同事業者が土地・建物を取得できない場合がある。また、土地・建物を取得せずに賃借した方が必要な費用が低下し、事業者が容易に参入可能となることから、新しい生活様式に対応するための不動産改修事業の実施を促進するためには、土地・建物を賃借するスキームの普及を図る必要がある。
- しかしながら、現状、不動産特定共同事業者にはそのような事業における投資家との契約についてのノウハウが不足しており、事業化が進んでいないことから、投資家との契約のモデルとなる約款を作成し、周知する。



地元資金を活用した公的不動産（PRE）、既存不動産ストック等の遊休・低未利用不動産の円滑かつ持続的な展開や、新たな生活様式に即した不動産改修事業の普及促進を図ることにより、地域の魅力向上や多核連携型の都市形成を実現する。

不動産特定共同事業を活用した民間不動産投資を一層推進するため、特例事業者等が取得する不動産に係る現行の特例措置を2年間延長するとともに要件の見直しを行う。

## 施策の背景

都市機能の向上及び地域活性化を図るため、またデフレからの脱却のためには、**不動産特定共同事業法の仕組みを一層活用し、さらなる民間不動産投資を誘発することが必要**

- 建築物の耐震化や老朽不動産の再生、豊富な資金と目利き力を活かした物件の開発やバリューアップ等を図るとともに、そこで営まれる事業における雇用創出を通じて、**地域経済の活性化や国際競争力の強化にも資する優良な都市ストックの形成を促進**
- 全国各地域において空き家や空き店舗等が増加しているところ、地域における小規模不動産の再生等を促進し、**地域における資金の好循環を構築**

### <地方都市での活用例>

石川県小松市が遊休市有地（百貨店跡地）を事業者に貸し、ホテル・大学・子育て施設等の官民複合施設を不動産特定共同事業（特例事業スキーム）により整備。



### <空き蔵再生の例>

神奈川県三浦郡葉山町の空き蔵を宿泊施設に改修。クラウドファンディングにより資金調達を行った。



- 「経済財政運営と改革の基本方針2019（について）」（令和元年6月21日閣議決定）  
「…耐震改修を促進するため、着実な支援の実施、**不動産証券化手法の活用等に努める。**」
- 第2期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」（令和元年12月20日閣議決定）  
「クラウドファンディングなどの手法を用いた空き家等の遊休不動産の再生を促進するため、適正な運営の確保と投資家の利益の保護を図ることを目的に策定した「不動産特定共同事業法の電子取引業務ガイドライン」を周知するとともに証券化手法に携わる人材を育成するなど地方創生に向け、**不動産特定共同事業などの不動産証券化の活用を支援する。**」
- 「まち・ひと・しごと創生基本方針2020」（令和2年7月17日閣議決定）  
「「地方創生SDGs金融」を通じた自律的好循環の形成に向け、登録・認証等制度のガイドラインの作成、地域金融機関等に対する表彰制度等の創設、**不動産特定共同事業（FTK）による資金供給を行う。**」

## 要望の結果

### 特例措置の内容

- 特例事業者等が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：2%→1.3%、保存登記：0.4%→0.3%）  
【不動産取得税】課税標準から1/2控除

### 結果

- 現行の措置を2年間（令和3年4月1日～令和5年3月31日）延長する。
- 10年以内譲渡要件の撤廃・借地上の建物の追加など、一部要件の見直しを行う。

