

不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置の拡充・延長 (登録免許税・不動産取得税)

令和7年度税制改正概要

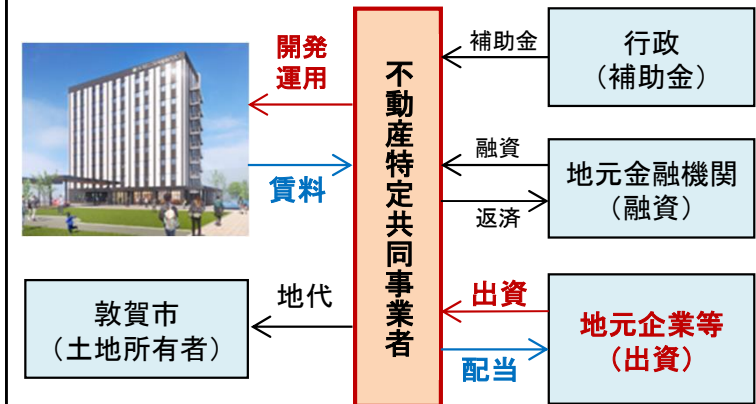
不動産特定共同事業を活用した民間不動産投資を一層推進するため、不動産特定共同事業法上の特例事業者等が取得する不動産に係る現行の特例措置を2年間延長するとともに、不動産取得後の着工までの期間の要件を3年に緩和する。

施策の背景

- 不動産証券化のうち「不動産特定共同事業」は、個別の不動産を特定した上で、出資を募る手法で、当該不動産の開発も出資対象に含めることが出来るスキーム。
- このようなスキームの特徴から、例えば、
 - ①老朽不動産の更新などを行おうとする際に、資金を金融機関等からの借入のみに頼らずに、投資家から出資を募って当該更新を行うケース、
 - ②地方都市などで開発を行おうとする際に、開発リスクを全て負える主体の確保が難しい場合に、地域のステークホルダーなどから出資を募って当該開発を行うケースなどにも活用されている。
- 不動産特定共同事業の活用を後押しすることで、各地域において必要となる不動産開発の促進を図る。

＜地方都市での活用例＞

敦賀市では、不動産特定共同事業のスキームを用いて、地元金融機関の融資に加えて、地元企業等からの出資を募り、敦賀駅前で複合施設(ホテル、商業施設、子育て支援施設等)の整備を実現。



・「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)

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。

要望の結果

特例措置の内容

不動産特定共同事業の特例事業者等が一定の建築や改修を行う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を控除

結果

○現行の措置を2年間(令和7年4月1日～令和9年3月31日)延長する。

○不動産取得後の着工までの期間の要件を3年(現行:2年)に緩和する(拡充)。