

**特定目的会社が資産流動化計画に基づき特定不動産を取得した場合等の所有権の移転登記の税率の軽減(SPC、信託会社等)
 特定目的会社が資産流動化計画に基づき取得する不動産に係る課税標準の特例措置
 信託会社等が投資信託約款に従い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)**

○ 我が国の不動産については、都市の国際競争力の強化や地域活力の向上に資する優良な不動産ストックの形成が求められているところ。これらのニーズに適切に対応していくために、不動産市場全体の資金調達力を強化し、国民から広く投資資金を呼び込むための制度・環境整備を行う。
 具体的には、特定目的会社や信託会社等（以下、特定目的会社等という）が取得する不動産に係る登録免許税・不動産取得税の特例措置により、特定目的会社等の不動産取得コストを軽減することで、不動産証券化市場の活性化に繋げる。

**当該措置の政策体系
における位置づけ**

○ 金融庁政策評価体系上の位置づけ
 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

② 現行制度の概要

根拠条文：租税特別措置法第83条の2の2第1項(特定目的会社)、第2項(信託会社等)/地方税法附則第11条第3項(特定目的会社)、第4項(信託会社等)
 創設年度：平成10年度(特定目的会社)、平成13年度(信託会社等)
 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】
 ※なお、特例目的会社が資産の流動化に関する業務を行う際には、資産の流動化に関する法律第4条第1項の規定に基づく当局への事前届出を行うことが必要。

○ 特定目的会社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：20/1000 → 13/1000）
 【不動産取得税】課税標準から3/5を控除

減収額

| 年度 | 平成30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 | 1.8 | 6.7 | 5.8 | 5.4 | 7.0 | 4.5 | 5.7 |
| 金額（億円） 不動産取得税 | 66.6 | 60.3 | 50.1 | 52.3 | 75.8 | 123.4 | 103.4 |

（出所）法務省「登記統計(条項別 租税特別措置法による登録免許税の軽減件数及び納付額)」、
 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

○ 特定目的会社等が取得する不動産について登録免許税・不動産取得税の軽減措置を講じることにより、不動産取得時に係るコスト負担を低減し、特定目的会社等による不動産取得を促進する。

| 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 | 512 | 516 | 223 | 1,102 | 277 | 133 |
| | 適用額（億円） | 963 | 834 | 776 | 1,003 | 650 | 815 |
| 不動産取得税 | 件数 | 1,347 | 1,658 | 2,006 | 2,413 | 1,496 | 772 |
| | 適用額（億円） | 1,507 | 1,253 | 1,307 | 1,895 | 3,085 | 2,585 |

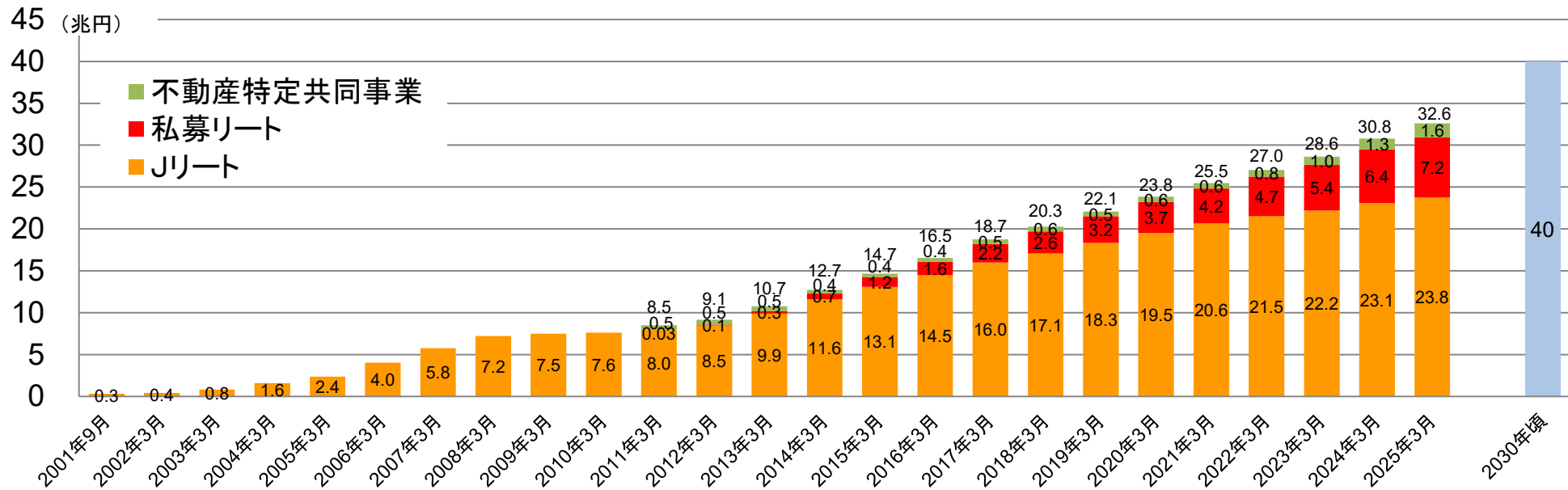
（出所）登録免許税の件数及び適用額は、法務省「登記統計(条項別 租税特別措置法による登録免許税の軽減件数及び納付額)」に基づき推計
 不動産取得税の件数は、総務省「県税の課税状況等に関する調 / 不動産取得税に関する調」、
 不動産取得税の適用額は、総務省「地方税における税負担軽減措置等の適用状況等に関する報告書」による

○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、特定目的会社等による不動産の取得が促進される。 |
| ⑤ 短期アウトカム | ○ 特定目的会社等による不動産取得の促進 指標：特定目的会社等による資産対応証券の発行額等（うち不動産を原資産として発行したもの） 目標値：1,300億円（平成26年9月末～令和6年9月末の実績平均値） 対象期間：1年ごと |
| 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。 |
| 短期アウトカムから長期アウトカムへの効果発現経路 | ○ 特定目的会社等による不動産の取得が促進されることで、不動産証券化市場が拡大する。 |
| ⑦ 長期アウトカム | ○ 本特例措置を含む不動産証券化施策の推進により、リート等の資産総額を2030年頃までに約40兆円とする政府目標の達成に寄与する。 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性化向上に資する不動産の整備・運用を実現するものであり、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。 ※ 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。 |

| 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） | 投資法人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
 投資法人等による不動産取得件数について、時系列での推移を整理する。
 選定理由：投資法人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、投資法人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、REIT市場の成長を支える施策として機能してきた。その結果、リート等の資産総額は着実に積み上がり、政府目標である40兆円の達成に向けて進展している。

なお、上記グラフには特定目的会社等による不動産取得額は加味されていないものの、特定目的会社等が開発した不動産をリートが取得しており、間接的に目標達成へ寄与している。

| 年度 | 令和元年度 | 令和2年 | 令和3年度 | 令和4年度 | 令和5年度 | 令和6年度 | ... | 令和12年度 |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----|--------|
| 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 (リートのみ) | 23.8 (23.2) | 25.4 (24.8) | 27.0 (26.2) | 28.6 (27.6) | 30.8 (29.5) | 32.6 (31.0) | ... | 40 |
| 成長率 | - | 6.9% | 5.6% | 5.3% | 6.9% | 5.1% | | |

不動産証券化市場は一定の成長を維持して推移している。また、不動産証券市場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、本特例措置により不動産取得時のコスト負担を軽減することで、不動産証券化市場の成長を継続的に促してきた。なお、過去の特定目的会社等による資産対応証券発行残高（うち不動産を原資産として発行したもの）は下記のとおりである。

| 特定目的会社等による資産対応証券発行残高 (うち不動産を原資産として発行したもの) | 年月 | 令和元年9月末 | 令和2年9月末 | 令和3年9月末 | 令和4年9月末 | 令和5年9月末 | 令和6年9月末 |
|---|----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 発行残高 (億円) | | 42,992 | 50,071 | 51,388 | 50,765 | 62,909 | 65,167 |

(出所) 金融庁公表資料「金融庁の1年」より

○ 評価等

| | 短期 | 中期 | 長期 |
|---------------|--|----|--|
| ① 各アウトカムの達成状況 | ○ 目標値1,300億円に対し、令和6年度は2,258億円の実績となっており、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。 ○ また、特定目的会社等が開発した不動産をリートが取得していることから、特定目的会社等による不動産取得も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。 |

| | 短期 | 中期 | 長期 |
|-----------------|----|----|----|
| ② 達成できていない場合の要因 | － | － | － |

| | | | |
|---------|---|--|--|
| ③ 政策効果等 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 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、特定目的会社等を取り巻く環境が変動する中においても、不動産コストを軽減することを通じ、特定目的会社等による不動産取得を下支えし、不動産の証券化を継続するための環境整備として一定の役割を果たしている。 ○ なお、特定目的会社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・開発を促す観点からは、高い予測可能性の下に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、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。 | | |
|-----------|---|--|--|