

令和 9 年度税制改正要望

令和 8 年 8 月

一般社団法人 不動産特定共同事業者協議会

令和 9 年度税制改正要望

一般社団法人 不動産特定共同事業者協議会

会長 田中 秀夫

当協議会業務につきましては、平素より格別のご高配を賜りまして誠にありがとうございます。

平成 29 年 12 月の不動産特定共同事業法改正により、小規模不動産特定共同事業の創設やクラウドファンディングに対応した環境整備が行われ、許可事業者は 277 社（国土交通省 2026 年 7 月 31 日公表資料）、登録を受けた小規模事業者は 48 社となっております（国土交通省 2026 年 6 月 30 日公表資料）。当協議会は、不動産特定共同事業の業務の適正な運営確保と普及を通じ、投資者の保護と不動産特定共同事業の健全な発展を図るため令和 3 年 4 月 20 日に設立され、今年で 5 年を迎えました。

近年、金融政策の転換に伴う金利上昇や建築資材価格・人件費の上昇により、不動産取得費や開発関連コストの増加が継続しており、不動産事業を取り巻く環境は厳しさを増しております。一方で、人口減少・少子高齢化の進展を背景として、地方創生、空き家・遊休不動産の活用、老朽化した不動産ストックの再生などの社会的課題への対応が一層求められております。

また、政府においては、「資産運用立国」の実現に向け、家計の安定的な資産形成の促進、金融商品の多様化、投資環境の整備等を通じて、成長投資を支える資金の好循環を創出する取組みが進められております。

不動産特定共同事業はこれまで、個人投資家を含む幅広い投資家に不動産投資への参加機会を提供するとともに、多様な不動産事業を支える仕組みとして発展してまいりました。また、近年はクラウドファンディングの普及により、制度の活用可能性はより一層広がっております。上述の社会的課題への対応に加え、政府が資産運用立国や成長投資の促進を進める中、不動産特定共同事業は、個人投資家を含む幅広い投資家の資産形成に資する投資機会を提供しつつ、不動産の有効活用や不動産ストックの再生等、多様な不動産事業を支える仕組みとして、今後も重要な役割を担うものと認識しております。

不動産特定共同事業が今後もその役割を果たしていくためには、投資家及び事業者の双方にとって利用しやすい環境整備が必要と考えております。当協議会は、不動産の有効活用、地域経済の活性化及び国民の安定的な資産形成に資する観点から、不動産特定共同事業に関する税制改正要望の実現を強く要望いたします。

要 望 項 目

1. 不動産特定共同事業スキームにおいて組成される任意組合の組合員について、消費税の適格請求書等交付禁止規定の見直し

- ・不動産特定共同事業スキームで採用される民法 667 条第 1 項に規定されている任意組合の組合員については、消費税における適格請求書等（以下「インボイス」という）の交付が原則として禁止されているが、当該禁止規定を見直し、選択によりインボイスの交付ができるようにすることを要望する。

(1) 現状の規定

- ・令和 5 年 10 月 1 日より施行された消費税における適格請求書等保存方式（以下「インボイス制度」という。）において、不動産特定共同事業スキームで採用される民法 667 条第 1 項に規定する組合契約によって成立する組合（以下「任意組合」という。）は、原則としてインボイスの交付が禁止されており、その組合員の全てが適格請求書発行事業者である旨の届出を提出した場合に限り交付することができる」とされている。
- ・免税事業者である個人の組合員が多数参加する任意組合は、事実上インボイスの交付ができなくなる。
- ・任意組合が、事実上、インボイスを交付できないため、不動産の賃借人は、賃貸人である任意組合に支払う賃料に係る消費税の仕入税額控除ができず、賃借人の消費税納税が増加する。賃借人はその負担を軽減するため、賃料の減額を要請することが想定され、結果として任意組合の賃料収入が減少する。最終的に不動産特定共同事業に参加する投資家の利回りが低下する。特に適格請求書発行事業者である投資家にとっては、低下した利回りに加え、自己においても消費税納税をしなければならないため、非常に負担感が大きいものとなる。

(2) 要望の理由

- ・（実質二重課税）課税事業者である組合員は、消費税分の賃料が得られないにも関わらず、その収入は課税売上となり、収受していない消費税の納税義務を負うこととなる。これは課税事業者である組合員にとっては、実質二重課税（損税）を強いられるものであり、担税力に応じた課税とは言えず、租税の公平性を著しく損なう。
- ・（他の方式との違いによる中立性の欠如）不動産特定共同事業法に基づく任意組合理型不動産小口化商品に類似した商品として、不動産信託受益権小口化商品がある。現状、ほぼ同一の税制上の取扱いがなされている。しかしながら、インボイ

ス制度においては、信託受益権方式は投資家が適格請求書発行事業者であればインボイスの交付が認められるのに対し、任意組合方式では投資家が適格請求書発行事業者であるか否かを問わず、原則としてインボイスの交付が禁止されている。したがって、投資家が適格請求書発行事業者の場合、投資利回りは任意組合方式が不利となる。税制が投資家の選択に対して中立ではなく、投資家の判断に影響を与えることとなる。

- ・（投資家の理解困難）投資家が適格請求書発行事業者であっても、任意組合であるがゆえにインボイスの交付を認めないことは、取引の正確な消費税額を把握するというインボイス制度の目的に反し、投資家（納税者）の理解を得難いものになっている。
- ・（不動産の流通性を阻害）不動産特定共同事業法は、不動産特定共同事業の適正な運営と不動産投資家の利益の保護を目的として 1995 年 4 月に施行された。その後、数次にわたり、個人投資家がより参入しやすい環境を整えるべく改正が行われている。さらに、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、不動産流通税の特例措置も手当されている。そのような中、インボイス制度を要因とする利回りの低下は不動産投資離れを招き、不動産の流通性を阻害し、国が推進する「不動産特定共同事業」の継続を困難にするものであると危惧するところである。

2. 不動産特定共同事業法における特例事業者等が不動産を取得する場合の登録免許税・不動産取得税の軽減措置の延長及び拡充

- ・不動産特定共同事業法における特例事業者等が不動産を取得する場合に設けられている登録免許税・不動産取得税の軽減措置の延長を要望するとともに、下記の拡充を要望する。
- ・不動産特定共同事業法における特例事業者等における不動産取得税の軽減対象となる対象資産の範囲について、「運動施設（屋内）」「運動施設（屋外）」「レクリエーション・公園施設」を用途とする不動産にも拡充する見直しを要望する。
- ・不動産特定共同事業法における小規模不動産特定共同事業者及び小規模特例事業者の不動産取得税の軽減措置について、増築、修繕又は模様替えを行う場合の適用対象建物を、現行の「昭和 57 年 1 月 1 日以前に新築された建物」から「建築後使用されたことのある建物」へ拡充することを要望する。

(1) 現状の規定

- ・特例事業者等の不動産取得に際し、登録免許税には税率の軽減措置が、不動産取得税には課税標準額の軽減措置が設けられているが、いずれも適用は令和 9 年 3

月 31 日までとされている。

【登録免許税】

所有権移転 : 本則 2%から 1.3%に軽減

所有権保存 : 本則 0.4%から 0.3%に軽減

【不動産取得税】

課税標準額 : 1/2 に軽減

- ・対象不動産の用途は令和 5 年度の改正により保育所が追加され、劇場が除外された結果、「住宅、事務所、店舗、旅館、ホテル、料理店、駐車場、学校、病院、介護施設、保育所、図書館、博物館、会館、公会堂、劇場、映画館、遊技場、倉庫」となりました。
- ・小規模不動産特定共同事業者及び小規模特例事業者の不動産取得税の軽減措置について、増築等を行う場合の適用対象要件は「昭和 57 年 1 月 1 日以前に新築された建物」に限定されている。

(2) 要望の理由

- ・特例事業者等による物件取得の促進、不動産証券化市場の持続的な成長による民間資金等の活用を通じた都市・地域活性化を引き続き支援するとともに、不動産取引の活性化を通じた経済回復を実現するためにも、上記軽減措置の延長を要望する。
- ・特例事業者等による運動施設（屋内）、運動施設（屋外）、レクリエーション・公園施設への投資は、地域の子育て環境向上や住民間の交流の促進の他、県外からの利用者による地域経済の活性化が見込まれるものと考えられるため、軽減対象とすることを要望する。
- ・小規模案件は事業規模が限定されるため、改修等にかかる費用や税負担が事業収支に与える影響が相対的に大きく、案件組成の採算性を確保することが容易ではない。現行の不動産取得税の軽減措置は、増築等を行う場合の対象建物が「昭和 57 年 1 月 1 日以前に新築された建物」に限定されているため、昭和 57 年 1 月 2 日以後に新築された建物の改修、用途変更又は機能更新を通じた既存ストックの有効活用が制度上十分に支援されていない。民間資金を活用した小規模案件の組成を後押しし、地域における既存建物の再生及び地域活性化を促進する観点から、当該築年要件の拡充を要望する。

3. 不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業の対象となる不動産を取得する場合に、特例事業者等が不動産を取得する場合に適用される登録免許税・不動産取得税の軽減措置と同様の軽減措置を受けられるよう適用対象の拡大

・不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業の対象として取得する不動産に関して特例事業者等が不動産を取得する場合に設けられている登録免許税・不動産取得税の軽減措置と同様の軽減措置を受けることができるよう適用対象の拡大を要望する。

(1) 現状の規定

- ・現状、不動産特定共同事業者による不動産取得に係る登録免許税・不動産取得税に適用される軽減措置等は設けられていない。

(2) 要望の理由

- ・不動産特定共同事業者による物件取得に係る負担を軽減することで、不動産特定共同事業スキーム活用に対するインセンティブを高め、更に不動産取引の促進・活発化を図り不動産市場の活性化を図るため軽減措置の適用対象の拡大を要望する。

以上