

平成25年度税制改正（地方税）要望事項

（ 新設 ・ 拡充 ・ 延長 ・ その他 ）

No	25	府 省 庁 名 <u>国土交通省</u>
対象税目	個人住民税 法人住民税 住民税(利子割) 事業税 不動産取得税 固定資産税 事業所税 その他（ ）	
要望項目名	特例事業者（仮称）が営む不動産特定共同事業において取得する不動産に係る課税標準の特例措置の創設	
要望内容（概要）	<p>・ 特例措置の対象（支援措置を必要とする制度の概要） 特例事業者（仮称）[※]が営む不動産特定共同事業において取得する不動産に係る特例措置の創設する。</p> <p>※「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案」（平成24年2月28日閣議決定、公布後6ヵ月以内に施行）により届出によって事業が可能となる特別目的会社（SPC）</p> <p>・ 特例措置の内容 特例事業者が不動産を取得する際の不動産取得税の特例措置（不動産取得税の課税標準額が2/5に軽減される）を新設する。</p>	
関係条文	[]	
減収見込額	(初年度) ▲22 (-) (平年度) ▲22 (-) (単位：百万円)	
要望理由	<p>(1) 政策目的 不動産取得コストである不動産取得税の軽減により、特例事業者による不動産証券化を推進し、建築物の耐震化や民間施設の整備など都市機能の更新への民間資金の導入を促進するとともに、不動産取引の活性化による資産デフレの防止を図るものである。また、不動産証券化の推進により1,500兆円と言われる個人金融資産を不動産市場に振り向ける。</p> <p>(2) 施策の必要性 不動産の証券化を推進し、不動産証券化市場を拡大するためには、特例事業者が不動産を取得しやすい環境を整備する必要がある。本特例措置は、特例事業者が不動産を取得するための総費用を軽減する措置であるため、特例事業者が政策目的に適う不動産を取得する際の経済的なインセンティブとして有効である。 また、他の金融商品や不動産証券化商品（Jリート、TMK、GK-TK）に比べ流通課税の負担が重いとの指摘がある中で、特例事業者が実施する不動産特定共同事業の実質コストについて、他の金融商品・投資商品とのイコールフットイングを図ることにより、事業者が自らの運用方針・戦略に応じて不動産証券化スキームの柔軟な選択を可能とすることが必要である。</p>	
本要望に対応する縮減案	なし	

合理性	政策体系における政策目的の位置付け	日本再生戦略 ～フロンティアを拓き、「共創の国」へ～ (平成 24 年 7 月 31 日閣議決定) (抜粋) 「Jリート市場の活性化や不動産証券化手法の拡充のための制度整備等を通じた不動産投資市場の活性化により、資産デフレからの脱却を図る」 「民間資金導入のための不動産証券化手法の制度整備等も通じた必要な耐震改修を進める」 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」 業績目標 150 「不動産証券化実績総額」
	政策の達成目標	不動産証券化実績累計総額 (平成 23 年度末 51 兆円→平成 28 年度末 75 兆円)
	税負担軽減措置等の適用又は延長期間	2 年
	同上の期間中の達成目標	不動産証券化実績累計総額 (平成 23 年度末 51 兆円→平成 26 年度末 65 兆円)
	政策目標の達成状況	平成 23 年度末時点の不動産証券化実績累計総額は 51 兆円
有効性	要望の措置の適用見込み	平成 25 年度 : 6 件 平成 26 年度 : 6 件
	要望の措置の効果見込み (手段としての有効性)	・ 本特例措置は、特例事業者が不動産を取得するための総費用を軽減する措置であるため、取得の際の経済的なインセンティブとして有効である。 ・ 税制支援のあるJリートと特定目的会社の平成 13 年度から平成 23 年度末までの証券化実績の伸び率は、それぞれ 17 倍、14 倍であるのに対し、税制支援のない現行の不動産特定共同事業の伸び率は 5 倍であり、税制の手段としての有効性は高い。
相当性	当該要望項目以外の税制上の支援措置	特例事業者 (仮称) が営む不動産特定共同事業において取得する不動産に係る特例措置の創設 (登録免許税) (新規要望)
	予算上の措置等の要求内容及び金額	「不動産投資市場の活性化に必要な経費 (公益的施設への不動産証券化手法の活用調査、不動産投資指標の整備に関する調査)」として、不動産市場整備等推進費等を 33,032 千円計上。
	上記の予算上の措置等と要望項目との関係	上記の予算上の措置は、公益的施設における不動産証券化手法の活用や不動産投資インデックスの導入に向けた環境整備を行うための調査等を目的としている。
	要望の措置の妥当性	・ 特例事業者による不動産証券化を推進し、建築物の耐震化や民間施設の整備など都市機能の更新への民間資金の導入を促進するとともに、地域経済の活性化や資産デフレの防止を図るといふ政策目的実現の必要性は高い。 ・ 本特例措置は、不動産流通課税による負担が投資対象としての魅力を削ぐことのないよう、特例事業者が実施する不動産特定共同事業の実質コストを、他の不動産証券化スキームとイコールフットイングなものとするための必要最小限の措置となっている。

税負担軽減措置等の適用実績	—
税負担軽減措置等の適用による効果（手段としての有効性）	—
前回要望時の達成目標	—
前回要望時からの達成度及び目標に達していない場合の理由	—
これまでの要望経緯	—