

平成27年度地方税制改正（税負担軽減措置等）要望事項

（ 新 設 ・ 拡 充 ・ 延 長 ・ そ の 他 ）

No	40	府 省 庁 名	国土交通省
対象税目	個人住民税 法人住民税 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	Jリート・特定目的会社に係る課税標準の特例措置の延長及び拡充		
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） 不動産証券化の受け皿である投資法人・特定目的会社・投資信託（以下「Jリート等」という。）が、証券等を発行して投資家から資金を集め、不動産に投資し、不動産等からの賃料等の収益を投資家に分配する仕組み。</p> <p>・ 特例措置の内容 Jリート等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。）を延長するとともに、現在適用対象外とされている倉庫等及びその敷地についても適用の対象とする。</p>		
関係条文	<p>地方税法附則第11条第3項～第5項 地方税法施行令附則第7条第3項～第8項 地方税法施行規則附則第3条の2の6～第3条の2の9</p>		
減収見込額	<p>[初年度] ▲181 (▲1,831) [平年度] ▲181 (▲1,831) [改正増減収額] — (単位：百万円)</p>		
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、Jリート等による不動産証券化を推進し、豊富な民間資金によりJリート等による不動産の購入・その後の長期間にわたる適切な維持管理・バリューアップ等が促進されることで、①優良な都市ストック（住宅・オフィスビル・商業施設等）の形成・維持・バリューアップ（耐震改修、省エネ改修等）、②工場跡地など未利用地の有効利用や開発の促進等による地域経済の活性化とともに、③Jリート等が有力な買い手として機能し、透明性の高い適正価格での取引を推進することで資産デフレの脱却を確実なものとするものである。また、現在適用除外とされている倉庫等及びその敷地については、近年インターネット通販事業の拡大等に伴い、消費者に近い場所から多頻度の小口配送を行うニーズの高まり等を受け、地方都市を含めて全国的に物流施設の需要が高まっており、Jリート等が当該物流施設を取得し、バリューアップ等を図ることで、雇用創出による地域経済の活性化や最新設備の設置による省エネ化等を通じた優良な都市ストックの形成を後押しする。</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、Jリート等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、Jリート等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。 また、Jリート等が不動産を取得する方法には、実物不動産による取得と信託受益権による取得があるが、不動産流通税軽減措置の趣旨は、購入する実物不動産と不動産の信託受益権との実質コストをイコールフットリングにすることにある。本特例措置の延長は、Jリート等が運用方針・戦略に応じて、実物不動産と不動産の信託受益権とを自由に選択出来るオプションを提供できる点に意義がある。</p>		
本要望に対応する縮減案	—		

合理性	政策体系における政策目的の位置付け	<ul style="list-style-type: none"> ・経済財政運営と改革の基本方針 2014 (平成26年6月24日閣議決定) (抜粋) 「定期借地権、不動産証券化等の手法を活用するとともに、木造密集市街地の改善整備等のため、公的不動産等を活用した連鎖的な市街地整備を進める。」 ・「好循環実現のための経済対策」について (平成25年12月5日閣議決定) (抜粋) 「ヘルスケアリートの上場推進等を通じたヘルスケア施設向けの資金供給の促進<予算措置以外>」 <p>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 142 「不動産証券化実績総額」</p>															
	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年延長を要望															
	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26年度末65兆円→平成28年度末75兆円)															
政策目標の達成状況	平成25年度末時点の不動産証券化実績累計総額は59兆円。																
有効性	要望の措置の適用見込み	<p>平成27年度：73件 平成28年度：73件 ※過去3年間平均件数</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">＜適用件数(一部推計)＞</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Jリート</th> <th>特定目的会社</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成23年度</td> <td>45</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>平成24年度</td> <td>52</td> <td>33</td> </tr> <tr> <td>平成25年度</td> <td>42</td> <td>21</td> </tr> </tbody> </table>	＜適用件数(一部推計)＞				Jリート	特定目的会社	平成23年度	45	27	平成24年度	52	33	平成25年度	42	21
	＜適用件数(一部推計)＞																
	Jリート	特定目的会社															
平成23年度	45	27															
平成24年度	52	33															
平成25年度	42	21															
要望の措置の効果見込み (手段としての有効性)	<ul style="list-style-type: none"> ・本特例措置は、Jリート等が物件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。 ・税制支援があるJリートと特定目的会社の平成13年度から平成25年度末までの証券化実績の伸び率は、それぞれ15.4倍と23.3倍であるのに対し、税制支援のない私募ファンドの伸び率は6.7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	Jリート・特定目的会社が取得する不動産に係る登録免許税の特例措置 (租税特別措置法第83条の2)															
	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(リートの高齢者向け住宅の取得・運用に関するガイドラインの整備及びモデル事業等の実施、地域の公益施設・PREに係るリート活用のあり方検討)」として、不動産市場整備等推進費等を40,235千円計上。また、平成27年度予算要求において、「地方都市の不動産ファイナンス等の環境整備」を要求。															
	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、高齢者向け住宅等のヘルスケア施設を投資対象とするヘルスケアリートの組成を促進することや地方公共団体等が保有する公的不動産(PRE)に係るリートの活用方を検討することで、投資対象の多様化を図り、さらに地方都市における不動産ファイナンス等の環境整備について検討し、地方都市における不動産投資の活性化を促進することで、不動産投資市場の拡大を図ることを目的としている。															
要望の措置の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・本特例措置による控除額は、信託受益権での取得コストとイコールフットィングとなるための必要最小限の措置となっている。 ・信託受益権での取得コストとイコールフットィングとすることの必要性及びJリート等による不動産証券化を推進し、優良な都市ストックの形成、地域経済の活性化や資産デフレからの脱却等を図るという政策目的実現の必要性は高く、当該措置を引き続き存置していく必要がある。 																
	ページ	40-2															

税負担軽減措置等の適用実績	<事業者数> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>投資法人</th> <th>特定目的会社</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成20年度</td> <td>46</td> <td>1,065</td> </tr> <tr> <td>平成21年度</td> <td>45</td> <td>1,024</td> </tr> <tr> <td>平成22年度</td> <td>40</td> <td>964</td> </tr> <tr> <td>平成23年度</td> <td>41</td> <td>902</td> </tr> <tr> <td>平成24年度</td> <td>49</td> <td>837</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">※金融庁の1年より</p>			投資法人	特定目的会社	平成20年度	46	1,065	平成21年度	45	1,024	平成22年度	40	964	平成23年度	41	902	平成24年度	49	837	<減収実績> (百万円) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>投資法人</th> <th>特定目的会社</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成21年度</td> <td>887</td> <td>6,185</td> </tr> <tr> <td>平成22年度</td> <td>2,092</td> <td>2,589</td> </tr> <tr> <td>平成23年度</td> <td>1,789</td> <td>2,745</td> </tr> <tr> <td>平成24年度</td> <td>601</td> <td>1,446</td> </tr> <tr> <td>平成25年度</td> <td>1,167</td> <td>664</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">※総務省「道府県税の課税状況等に関する調」より推計</p>			投資法人	特定目的会社	平成21年度	887	6,185	平成22年度	2,092	2,589	平成23年度	1,789	2,745	平成24年度	601	1,446	平成25年度	1,167	664
		投資法人	特定目的会社																																					
平成20年度	46	1,065																																						
平成21年度	45	1,024																																						
平成22年度	40	964																																						
平成23年度	41	902																																						
平成24年度	49	837																																						
	投資法人	特定目的会社																																						
平成21年度	887	6,185																																						
平成22年度	2,092	2,589																																						
平成23年度	1,789	2,745																																						
平成24年度	601	1,446																																						
平成25年度	1,167	664																																						
「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」における適用実績	①適用総額の種類：課税標準（不動産の価格） ②適用総額（千円） <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成23年度</th> <th>平成24年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資法人</td> <td>54,620,372</td> <td>19,698,857</td> </tr> <tr> <td>特定目的会社</td> <td>84,282,199</td> <td>44,255,639</td> </tr> </tbody> </table>				平成23年度	平成24年度	投資法人	54,620,372	19,698,857	特定目的会社	84,282,199	44,255,639																												
	平成23年度	平成24年度																																						
投資法人	54,620,372	19,698,857																																						
特定目的会社	84,282,199	44,255,639																																						
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）	<ul style="list-style-type: none"> ・本特例措置は、Jリート・SPCが物件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。 ・税制支援があるJリートと特定目的会社の平成13年度から平成25年度末までの証券化実績の伸び率は、それぞれ15.4倍と23.3倍であるのに対し、税制支援のない私募ファンドの伸び率は6.7倍であり、税制の手段としての有効性は高い。 																																							
前回要望時の達成目標	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）																																							
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	平成25年度末時点で不動産証券化実績累計総額は59兆円となっており、上記達成目標（平成28年度末に75兆円）に向けて堅調に推移している。																																							
これまでの要望経緯	<p>【Jリート】</p> 平成13年度税制改正要望 創設 平成15年度税制改正要望 適用期限の2年延長及び課税標準の軽減（1/2→1/3） 平成17年度税制改正要望 適用期限の2年延長 平成19年度税制改正要望 適用期限の2年延長 平成21年度税制改正要望 適用期限の2年延長 平成23年度税制改正要望 軽減率の見直し（2/3→3/5）の上適用期限の2年延長 平成25年度税制改正要望 適用期限の2年延長 <p>【特定目的会社】</p> 平成10年度税制改正要望 創設 平成12年度税制改正要望 適用期限の2年延長 平成13年度税制改正要望 適用期限2年延長及び課税標準の軽減（1/2→1/3） 平成15年度税制改正要望 適用期限の2年延長 平成17年度税制改正要望 適用期限の2年延長 平成19年度税制改正要望 適用期限の2年延長 平成21年度税制改正要望 適用期限の2年延長 平成23年度税制改正要望 軽減率の見直し（2/3→3/5）の上適用期限の2年延長 平成25年度税制改正要望 適用期限の2年延長																																							
ページ	40—3																																							