

# 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	41	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 <b>不動産取得税</b> 固定資産税 事業所税 その他（ ）		
要望項目名	特例事業者が不動産特定共同事業契約により不動産を取得した場合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） 改正後の不動産特定共同事業法（平成25年12月20日施行）に基づく、特例事業者*の不動産特定共同事業契約による一定要件を満たす不動産の取得 ※不動産特定共同事業法第40条の2第2項の規定による届出をした者</p> <p>・ 特例措置の内容 特例事業者が不動産特定共同事業契約により不動産を取得した場合に係る課税標準の特例措置（不動産取得税の課税標準額が1/2に軽減される）について適用期限を2年間延長するとともに、現在適用対象となっていない工場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14項 地方税法施行令附則第7条第19項から第21項まで 地方税法施行規則附則第3条の2の17</p>		
減収見込額	<p>[初年度] ▲3 （ ▲30 ） [平年度] ▲3 （ ▲30 ） [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、特例事業者による不動産証券化を推進することで、建築物の耐震化や老朽化不動産の再生、民間施設の整備など都市機能の向上への民間資金の導入を促進する。また、不動産証券化の推進により、不動産取引を活発化させることによって資産デフレからの脱却を確実なものとする。さらに、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いる。登記簿上、物流施設の建物の種類が工場と記載されている場合もあるため、現在適用除外とされている工場について、課税標準の特例措置の対象とすることにより、特例事業者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、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、他の不動産証券化商品（Jリート、TMK等）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、それら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	—		

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"> <li>・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。」</li> <li>・経済財政運営と改革の基本方針について (平成25年6月14日閣議決定)(抜粋) 「民間の知恵や資金を活かした都市再生や公共交通の活性化を、不動産証券化等の手法を活用しつつ、多様な支援策を通じて推進する。」</li> </ul> <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5.1兆円→平成28年度末7.5兆円)
	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26年度末6.5兆円→平成28年度末7.5兆円)
	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5.9兆円
有効性	要望の措置の適用見込み	平成27年度:14件 平成28年度:22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。
相当性	当該要望項目以外の税制上の支援措置	特例事業者が不動産特定事業契約により不動産を取得した場合の所有権の移転登記等に係る税率の特例措置の延長・拡充(登録免許税)
	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(不動産特定共同事業等を活用した不動産再生推進のための人材育成、不動産特定共同事業者及び特例事業者に対する監督、運用ガイドラインの作成及び普及啓発)」として、不動産市場整備等推進費等を44,206千円計上。 また、平成27年度予算要求において、引き続き同様の経費を要求。
	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、不動産特定共同事業者の監督や、改正不動産特定共同事業法を用いた不動産再生推進のための人材育成及び普及啓発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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特例事業者による不動産証券化を推進し、建築物の耐震化や老朽不動産の再生、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からの脱却を確実なものとするという政策目的実現の必要性は高い。</li> <li>・本特例措置は、不動産流通課税による負担によって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。</li> </ul>

税負担軽減措置等の適用実績	0件
「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	—
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）	本特例措置は、特例事業者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。
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5.1兆円→平成26年度末6.5兆円）
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5.9兆円となっており、上記達成目標（平成26年度末に6.5兆円）に向けて堅調に推移している。
これまでの要望経緯	平成25年度 創設