

平成29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	31	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 <u>不動産取得税</u> 固定資産税 事業所税 その他（ ）		
要望 項目名	不動産特定共同事業法における新たな事業類型の創設に伴う特例措置の創設		
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） 不動産特定共同事業法の改正により創設する予定の小規模不動産特定共同事業（仮称）※1及び限定された投資家のみを事業参加者とする不動産特定共同事業※2（以下「適格特例投資家限定事業」（仮称））における不動産の取得</p> <p>※1 出資総額1億円以下等、一定の規模以下の不動産特定共同事業 ※2 事業参加者を不動産投資に専門的な知見を持つ「適格特例投資家」（仮称）に限定し、届出のみにより行う不動産特定共同事業</p> <p>・ 特例措置の内容 小規模不動産特定共同事業及び適格特例投資家限定事業において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）を創設する。</p>		
関係条文	〔 — 〕		
減収 見込額	[初年度] ▲47 (—) [改正増減収額] —	[平年度] ▲261 (—)	(単位：百万円)
ページ	31—1		

<p>要望理由</p>	<p>(1) 政策目的</p> <p>全国各地域において空き家や空き店舗等が増加しているところ、小規模不動産特定共同事業における不動産取得コストを軽減することで、地域における小規模不動産の再生等を促進し、地域経済の活性化に寄与する。</p> <p>また、適格特例投資家限定事業に係る不動産取得コストを軽減することで、不動産の証券化を推進し、豊富な資金と目利き力を活かした物件の開発やバリューアップ等を通じて、地域経済の活性化や国際競争力の強化にも資する優良な都市ストックの形成を促進するとともに、優良不動産の供給とそれに伴う不動産取引の活発化による資産デフレからの脱却を完全なものにする。</p> <p>(2) 施策の必要性</p> <p>全国において空き家や空き店舗等が増加の一途を辿っており、地域の景観の悪化や防犯、防災機能の低下等をもたらし、地域社会・経済の活力減退につながっている。このような空き家・空き店舗等について、投資を募って再生・利活用を進めるため、不動産特定共同事業法を改正し、小規模不動産のみに限定した「小規模不動産特定共同事業」制度を創設する方向で検討している。</p> <p>この小規模不動産特定共同事業による空き家・空き店舗等の再生等を推進し、地域経済の活性化を図るためには、小規模不動産特定共同事業において不動産を取得しやすい環境を整備する必要があるため、小規模不動産特定共同事業において不動産を取得した場合の課税標準の特例措置を創設することが必要である。</p> <p>また、地域経済の活性化や都市の国際競争力の強化に向けて、建築物の耐震化や宿泊施設、介護施設等の整備を加速する必要があるが、国の財政状況は厳しく、民間の資金・アイデアを活用することが必要である。このため、不動産再生事業等に係る高いノウハウを持つ投資家（適格特例投資家）のみを対象とする不動産特定共同事業（適格特例投資家限定事業）について、迅速な事業実施を可能とするよう規制緩和を行う方向で検討している。</p> <p>この適格特例投資家限定事業を活用して不動産証券化を推進し、優良な都市ストックの形成を進めるためには、適格特例投資家限定事業において不動産を取得する際の負担を軽減する必要がある。これは「日本再興戦略 2016」（平成 28 年 6 月 2 日閣議決定）における、「不動産について流動化を通じた有効活用を図るため、今後二一歳の増加が見込まれる観光や介護等の分野における不動産の供給を促進する」、「2020 年頃にリーマンショック等の資産総額を約 30 兆円に倍増することを目指す」との目標達成に必要なものである。</p>
<p>本要望に対応する縮減案</p>	<p>—</p>
<p>ページ</p>	<p>31—2</p>

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"> ・「日本再興戦略2016」(平成28年6月2日閣議決定)(抜粋) 「不動産について流動化を通じた有効活用を図るため、今後ニーズの増加が見込まれる観光や介護等の分野における不動産の供給を促進するとともに、クラウドファンディング等の小口資金による空き家・空き店舗の再生、寄付された遊休不動産の管理・活用、鑑定評価を含む不動産情報の充実等に必要な法改正等を一体的に行い、2020年頃にリート等の資産総額を約30兆円に倍増することを目指す。」 ・「経済財政運営と改革の基本方針2016」(平成28年6月2日閣議決定)(抜粋) 「不動産ストックのフロー化による投資の促進、地域経済の好循環を図るため、リート市場の機能強化、成長分野への不動産供給の促進、小口投資を活用した空き家等の再生、寄付等された遊休不動産の管理・活用を行う。」 ・「未来への投資を実現する経済対策」(平成28年8月2日閣議決定)(抜粋) 「⑤空き家の活用等による地域活性化 空き家を滞在型体験施設や交流・展示施設に改修すること等を支援し、地域の活性化を図る。」 ・「まち・ひと・しごと創生総合戦略(2015改訂版)」(平成27年12月24日閣議決定)(抜粋) 「既存施設の活用等による地域活性化のための事業に対するクラウドファンディング等の手法を用いた小口投資・寄附等(ふるさと投資)について、必要に応じ、地方公共団体・金融機関・支援団体等と連携して推進する。」 ・「住生活基本計画(全国計画)」(平成28年3月18日閣議決定)(抜粋) 「(1) 空き家を賃貸、売却、他用途に活用するとともに計画的な空き家の解体・撤去を推進し、空き家の増加を抑制 (2) 地方圏においては特に空き家の増加が著しいため、空き家対策を総合的に推進し、地方創生に貢献」 <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 120 「不動産証券化実績総額」</p>
	政策の達成目標	リート等の資産総額 (2015年：約15兆円→2020年：約30兆円)
	税負担軽減措置等の適用又は延長期間	2年間(平成29年度～平成30年度)
	同上の期間中の達成目標	リート等の資産総額 (2015年：約15兆円→2020年：約30兆円)
	政策目標の達成状況	2015年時点のリート等の資産総額：約15兆円
有効性	要望の措置の適用見込み	平成29年度：3件(小規模不動産特定共同事業1件、適格特例投資家限定事業2件) 平成30年度：18件(小規模不動産特定共同事業7件、適格特例投資家限定事業11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、小規模不動産特定共同事業及び適格特例投資家限定事業において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。
ページ		31—3

相当性	当該要望項目以外の税制上の支援措置	不動産特定共同事業法における新たな事業類型の創設に伴う特例措置の創設（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	平成29年度概算要求において、「不動産市場の環境整備等の推進に必要な経費（公的不動産（PRE）民間活用の推進、クラウドファンディング等を活用した空き家・空き店舗等の再生の推進）」として、不動産市場整備等推進費 196,000 千円を要求。
	上記の予算上の措置等と要望項目との関係	上記の予算措置は、不動産証券化手法による PRE の有効活用を図るための地方自治体に対する支援やクラウドファンディング等、小規模な不動産証券化手法を活用した空き家再生等の手法の調査及び普及啓発を目的としている。
	要望の措置の妥当性	全国各地域において空き家や空き店舗等が増加しているところ、小規模不動産特定共同事業を活用した不動産証券化を推進し、地域における小規模不動産の再生等を促進し、地域経済の活性化に寄与するという政策目的実現の必要性は高い。 また、地域経済の活性化や国際競争力の強化に向けた建築物の耐震化や宿泊施設、介護施設等の整備を加速する必要があるが、国の財政状況は厳しく、民間の資金・アイデアが必要である。したがって、適格特例投資家限定事業を活用した不動産の証券化を推進し、地域経済の活性化、優良な都市ストックの形成や資産デフレからの脱却を完全なものにするという政策目的実現の必要性は高い。
税負担軽減措置等の適用実績	—	
「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）	—	
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	—	