

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	33	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	特例事業者が不動産特定共同事業契約に基づき不動産を取得した場合に係る課税標準の特例措置の拡充及び延長		
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基づく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基づき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年延長するとともに、以下の措置を講じる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「対象不動産取得後2年以内の着工及び竣工後10年以内の譲渡」要件を撤廃する。 ・「特定家屋」の定義の見直し（耐震基準の追加）。 ・「土地及び建物」の取得要件の見直し（借地上の建物の追加）。 		
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] ▲71 (▲732) [平年度] ▲71 (▲874) [改正増減収額] - (単位：百万円)</p>		
要望理由	<p>(1) 政策目的 特例事業者の不動産取得コストを引き続き軽減することで、特例事業者による不動産の証券化を推進し、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向上への民間資金の活用を促進する。また、不動産証券化を推進し、優良な不動産を供給することで不動産取引を活発化させることにより資産デフレからの脱却を完全なものとする。さらに、宿泊施設・介護施設等の不動産の開発等の事業を促進し、そこで営まれる事業における雇用創出による地域経済の活性化や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、都市機能の向上及び不動産証券化市場の拡大を図るためには、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。このため、特例事業者が不動産を取得した場合の課税標準の特例措置を延長及び拡充することが必要である。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り、特例事業者が政策目的に沿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。 さらに、本特例措置の現行の要件においては、借地上の建物の場合や、耐火建築物の耐震改修を行う場合等が対象外となっており、老朽化した不動産の再生や耐震化を促進し、優良な不動産の供給を促進するという本特例措置の目的に沿った案件であっても、適用を受けられない場合があるため、本特例措置の政策目的に沿った事業を推進するために、要件の見直しを行う必要がある。</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	<p>・「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。」</p> <p>・「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。」</p> <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:34件 平成30年度:40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共同事業契約に基づき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拡充及び延長(登録免許税)
	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	特例事業を活用した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向上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完全なものにするという政策目的実現の必要性は高い。

<p>税負担軽減措置等の適用実績</p>	<p>平成 25 年度：0 件 平成 26 年度：0 件 平成 27 年度：0 件</p>
<p>「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</p>	<p>—</p>
<p>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）</p>	<p>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。</p>
<p>前回要望時の達成目標</p>	<p>不動産証券化実績累計額 （平成 26 年度末 65 兆円→平成 28 年度末 75 兆円）</p>
<p>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</p>	<p>平成 27 年度末時点で不動産証券化実績累計総額は 70 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。</p>
<p>これまでの要望経緯</p>	<p>平成 25 年度 創設 平成 27 年度 延長・拡充</p>