

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	34	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	Jリート・特定目的会社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） 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ヘルスケア施設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] ▲51 （ ▲2,948 ） [平年度] ▲51 （ ▲2,948 ） [改正増減収額] ▲200 （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、豊富な民間資金を活用できるJリート等による不動産証券化を推進し、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低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。</p> <p>また、高齢化の進展に伴い地方都市を含めて全国的に高齢者向け住宅の需要が高まっていることを踏まえ、現在特例措置の適用対象外となっているヘルスケア施設及びその敷地を適用の対象に追加し、Jリート等の資金調達力や開発ノウハウを活用し、日本版CCRC等、良質なヘルスケア施設の供給を促進し、地域経済の活性化を後押しする。</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、ヘルスケア施設の供給促進のためには資金調達力や開発ノウハウ等を有するJリート等の活用が不可欠であり、他の適用用途と同様に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。</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>・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、寄附等された遊休不動産の管理・活用を行うほか、鑑定評価、地籍整備や登記所備付地図の整備等を含む情報基盤の充実等を行う。」 「支援策の充実や重点化に取り組むほか、投資や円滑な買換の促進等、中心市街地の土地・資産の流動性を高める方策を講ずる。」</p> <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、寄附等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 年頃まで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>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 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 年延長を要望
	同上の期間中の達成目標	リート等の資産総額 (2015 年 15 兆円 → 2020 年約 30 兆円)
	政策目標の達成状況	2015 年末時点のリート等の資産総額は 15 兆円
有効性	要望の措置の適用見込み	平成 29 年度 : 77 件 平成 30 年度 : 77 件 ※過去 3 年間平均件数
	要望の措置の効果見込み (手段としての有効性)	<p>・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。</p> <p>・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 27 年度末までの証券化実績の伸び率は、それぞれ 30.1 倍と 17.9 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 7.7 倍であり、税制の手段としての有効性は高い。</p>
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	平成 29 年度予算要求において、「公的不動産 (PRE) 等に係るリーートの活用による不動産市場の活性化のための経費」として 60,000 千円を要求。
	上記の予算上の措置等と要望項目との関係	上記の予算上の措置は、PREの民間活用に取り組む地方公共団体職員のノウハウ・知識向上を通じて、PREの民間活用事例の形成を促進することで、不動産投資市場の拡大を図る施策である。
	要望の措置の妥当性	政策目標 (リート等の資産総額を 2020 年頃までに約 30 兆円まで倍増すること) を達成するためには、Jリート・SPCが不動産を取得しやすい環境を整備する必要があり、不動産取得に係る税の軽減は、その趣旨に適合する。

税負担軽減措置等の適用実績	＜適用件数(※金融庁の一年より(一部))＞ (件)											
		投資法人	特定目的会社	計								
	平成 23 年度	45	27	72								
	平成 24 年度	52	33	85								
	平成 25 年度	42	21	63								
	平成 26 年度	47	46	93								
	平成 27 年度	47	28	75								
	＜減収実績(一部推計)＞ (百万円)											
		投資法人	特定目的会社	計								
	平成 23 年度	1,789	2,745	4,534								
平成 24 年度	601	1,446	2,047									
平成 25 年度	1,167	664	1,831									
平成 26 年度	993	3,032	4,025									
平成 27 年度	1,339	1,609	2,948									
「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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">平成 25 年度</td> <td style="text-align: center;">平成 26 年度</td> </tr> <tr> <td>投資法人</td> <td style="text-align: right;">47,265,500</td> <td style="text-align: right;">27,314,020</td> </tr> <tr> <td>特定目的会社</td> <td style="text-align: right;">90,118,641</td> <td style="text-align: right;">191,267,134</td> </tr> </table>				平成 25 年度	平成 26 年度	投資法人	47,265,500	27,314,020	特定目的会社	90,118,641	191,267,134
	平成 25 年度	平成 26 年度										
投資法人	47,265,500	27,314,020										
特定目的会社	90,118,641	191,267,134										
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 27 年度末までの証券化実績の伸び率は、それぞれ 30.1 倍と 17.9 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 7.7 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 26 年度末 65 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 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。											
これまでの要望経緯	【Jリート】 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 平成 27 年度税制改正要望 適用期限の 2 年延長、倉庫及びその敷地を適用の対象に拡充 【特定目的会社】 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 平成 27 年度税制改正要望 適用期限の 2 年延長											