

令和3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	47	府省庁名	国土交通省
対象税目	個人住民税 <u>法人住民税</u> <u>事業税</u> 不動産取得税 固定資産税 事業所税 その他（ ）		
要望項目名	不動産投資法人における未収賃料の特例		
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）</p> <p>投資法人が利益の90%超を配当した場合には、その配当した金額につき、投資法人の所得の計算上、損金の額に算入することとされている。</p> <p>・ 特例措置の内容</p> <p>新型コロナウイルス感染症対策の影響で、不動産投資法人において家賃の支払いの猶予に応じたために生じた一定の未収賃料相当につき、90%超配当要件の判定式の分母から控除するとともに、一定の調整措置を設けること。</p>		
関係条文	租税特別措置法第67条の15 等		
減収見込額	[初年度] — (▲69,418)	[平年度] — (▲69,418)	(単位：百万円)
要望理由	<p>(1) 政策目的</p> <p>新型コロナウイルス感染症対策の影響で、不動産投資法人において家賃の支払いの猶予に応じたために生じた一定の未収賃料について、投資法人の導管性を確保し、不動産証券化市場の安定化を図る。</p> <p>(2) 施策の必要性</p> <p>新型コロナウイルス感染症の影響で、賃料を支払えないテナントが増え、不動産賃貸業者において未収賃料の計上が増加。国土交通省は、本年3月に不動産賃貸業者に対し、テナントの置かれた状況に配慮し、賃料の支払いの猶予に応じる等の柔軟な措置の実施を検討するよう要請を发出。金融庁も、本年5月に不動産投資法人に対して同様の対応を実施。</p> <p>不動産投資法人において、導管性要件として利益の90%超を配当することが求められている（90%超配当要件）ところ、賃料の猶予により現金収入が減少、配当原資が不足して導管性要件が破綻するおそれがある。不動産投資法人については、このような事情に鑑み、一定の未収賃料につき90%配当要件の計算式から除外するとともに、一定の調整措置を設ける必要がある。</p>		
本要望に対応する縮減案	—		
	ページ	47—1	

合理性	政策体系における政策目的の位置付け	<p>・ 「未来投資戦略2017—Society 5.0の実現に向けた改革—」(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋) 「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し、成長性の高い不動産への転換や供給に向けた投資を促す観点から、環境性、快適性等の品質に優れた不動産を適正に評価するなど、投資家の利便性・信頼性の向上等を図るため必要な、一覧性・実用性に優れた不動産情報の整備・公開、新たな認証制度の創設、不動産鑑定評価制度の見直しについて本年度中を目途に行う。」</p> <p>政策目標 9 「市場環境の整備、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 119 「リート等の資産総額」</p>
	政策の達成目標	安定的な不動産証券化市場の形成に資することを目標とする。
	税負担軽減措置等の適用又は延長期間	当面の間
	同上の期間中の達成目標	(政策の達成目標と同じ)
	政策目標の達成状況	—
有効性	要望の措置の適用見込み	投資法人のうち、新型コロナウイルス感染症対策で家賃の支払いを猶予している法人において、適用されることが見込まれる。
	要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)	投資法人の現金収入の実態に即した課税関係となることで、不動産証券化市場の安定に有効である。
相当性	当該要望項目以外の税制上の支援措置	—
	予算上の措置等の要求内容及び金額	—
	上記の予算上の措置等と要望項目との関係	—
	要望の措置の妥当性	本措置は、新型コロナウイルス感染症対策に寄与するものであり、妥当である。

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	<p>平成 20 年度改正で機関投資家要件の拡充が行われた。 平成 21 年度改正で 90%超配当支払要件等の拡充が行われた。 平成 23 年度改正で国内 50%超募集要件の見直しが行われた。 平成 25 年度改正で買換特例圧縮積立金制度が導入された。 平成 26 年度改正で導管性判定式について一定の手当がされた。 平成 27 年度改正で「税会不一致」問題解消等の手当がされた。 平成 28 年度改正で一時差異等調整引当額について所要の措置が行われた。 平成 30 年度改正で導管性判定式について一定の手当がされた。</p>
ページ	47—3