

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	37	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。</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] ー （ ▲3,911 ） [平年度] ー （ ▲3,911 ） [改正増減収額] ー (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我が国の経済成長につながる、国際ビジネスを惹きつけるための質の高いオフィスや住宅等の供給による優良な都市ストックの形成、②開発事業の出口で物件を取得する等、有力な買い手として機能し、不動産取引を活性化することによるデフレ脱却、③超高齢社会に対応した高齢者向け住宅や介護・医療サービス拠点、エコマースの拡大等に伴う高機能の物流施設、国内観光の振興等に対応したホテル・旅館等、成長分野における良質な不動産の供給促進を通じた地域経済の活性化をもたらす。</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ものであり、取得の際の経済的なインセンティブとして有効である。このため、Jリート等に係る不動産取得税の特例措置を延長することが必要である。</p>	
本要望に対応する縮減案	ー	
		ページ 37—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)</p> <p>「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	リート等の資産総額 (2015年約15兆円→2020年頃約30兆円)
	税負担軽減措置等の適用又は延長期間	2年間(令和3年4月1日～平成5年3月31日)
	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年頃約30兆円)
	政策目標の達成状況	令和元年度末時点のリート等の資産総額は約26.6兆円
有効性	要望の措置の適用見込み	令和3年度：99件 令和4年度：99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)	<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年度実績に対する平成13年度から令和元年度末までの証券化実績累計の比率は、それぞれ43.0倍と43.5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23.7倍であり、税制の手段としての有効性は高い。
相当性	当該要望項目以外の税制上の支援措置	Jリート及び特定目的会社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の2)
	予算上の措置等の要求内容及び金額	<p>「不動産証券化手法を活用した地域振興のためのネットワークの形成促進」 令和3年度予算概算要求額40,000千円</p> <p>「ESG投資等の動向を踏まえた不動産投資市場の環境整備」 令和3年度予算概算要求額30,000千円</p>
	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、不動産証券化手法を活用した事業の推進及びESG投資の推進を目的としたものであり、本特例措置と同様に不動産投資市場の拡大を図るための施策である。
	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リート等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(一部推計)＞ (件)																			
		投資法人	特定目的会社	計																
	平成 27 年度	47	28	75																
	平成 28 年度	56	41	97																
	平成 29 年度	73	42	115																
	平成 30 年度	50	39	89																
	令和元年度	55	39	94																
	＜減収実績額(一部推計)＞ (百万円)																			
		投資法人	特定目的会社	計																
	平成 27 年度	1,339	1,609	2,948																
平成 28 年度	1,711	2,918	4,629																	
平成 29 年度	1,672	2,087	3,759																	
平成 30 年度	1,381	2,554	3,935																	
令和元年度	1,281	2,758	4,039																	
「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 28 年度</td> <td style="text-align: center;">平成 29 年度</td> <td style="text-align: center;">平成 30 年度</td> </tr> <tr> <td>投資法人</td> <td style="text-align: right;">27,834,474</td> <td style="text-align: right;">27,757,281</td> <td style="text-align: right;">25,198,661</td> </tr> <tr> <td>特定目的会社</td> <td style="text-align: right;">116,103,503</td> <td style="text-align: right;">105,351,329</td> <td style="text-align: right;">166,411,901</td> </tr> <tr> <td>信託会社等</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: right;">2,517</td> </tr> </table>					平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	投資法人	27,834,474	27,757,281	25,198,661	特定目的会社	116,103,503	105,351,329	166,411,901	信託会社等	0	0	2,517
	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度																	
投資法人	27,834,474	27,757,281	25,198,661																	
特定目的会社	116,103,503	105,351,329	166,411,901																	
信託会社等	0	0	2,517																	
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年度実績に対する平成13年度から令和元年度末までの証券化実績累計の比率は、それぞれ43.0倍と43.5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23.7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	リート等の資産総額 (2015年約15兆円→2020年頃約30兆円)																			
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	令和元年度末時点でリート等の資産総額は約26.6兆円となっており、上記達成目標（2020年頃までに約30兆円）に向けて着実に推移している。																			
これまでの要望経緯	平成10年度 創設（特定目的会社のみ） 平成12年度 適用期限の2年延長 平成13年度 適用期限2年延長及び課税標準の軽減（1/2→2/3） （リート、投資信託追加） 平成15年度 適用期限の2年延長 平成17年度 適用期限の2年延長 平成19年度 適用期限の2年延長 平成21年度 適用期限の2年延長 平成23年度 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 適用期限の2年延長 平成27年度 適用期限の2年延長 倉庫及びその敷地を適用の対象に追加（リート、投資信託）																			

平成 29 年度 適用期限の 2 年延長 ヘルスケア施設及びその敷地を適用の対象に追加（リート、投資信託） 令和元年度 適用期限の 2 年延長
