

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	38	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	特例事業者等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）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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上の特例事業者等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 ・ 特例措置の内容 特例事業者等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、特例事業者及び適格特例投資家限定事業者に係る特例措置の要件について、以下の措置を講じる。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 「対象不動産に係る工事の竣工後10年以内の譲渡」の要件を撤廃する。 ・ 「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	<ul style="list-style-type: none"> 地方税法附則第11条第12項 地方税法施行令附則第7条第16項から第20項まで 地方税法施行規則附則第3条の2の15から第3条の2の17まで 		
減収見込額	<p>[初年度] ▲35.2（ ▲55.8 ） [平年度] ▲36.8（ ▲74.4 ）</p> <p>[改正増減収額] — （単位：百万円）</p>		
要望理由	<p>（1）政策目的</p> <p>特例事業者及び適格特例投資家限定事業者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、建築物の耐震化や老朽不動産の再生、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ってデフレからの脱却を完全なものにする。</p> <p>また、小規模不動産特定共同事業者及び小規模特例事業者における不動産取得コストを軽減することで、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。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、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>（2）施策の必要性</p> <p>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、特例事業者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、特例事業者等が不動産を取得した場合の課税標準の特例措置を延長することが必要である。</p> <p>また、昨今の超低金利環境を背景にファンドの運用期間が長期化傾向にあること、借地案件であっても老朽化した不動産の再生や耐震化を達成するものが見られることから、工事竣工後一律に10年で売却を求める要件及び「土地及び建物」の取得要件を見直す必要がある。</p>		
本要望に対応する縮減案	<p>特例事業者及び適格特例投資家限定事業者に係る特例措置について、工事費用要件に、増築等の場合、工事費用が1000万円又は取得価格の1/100以上であることを追加する。</p> <p>小規模不動産特定共同事業者及び小規模特例事業者に係る特例措置について、工事費用要件に300万円以上であることを追加する（※現行は木造の共同住宅に限定した要件）。</p>		

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 2019～「令和」新時代：「Society 5.0」への挑戦～」 (令和元年6月21日閣議決定) 「・・・耐震改修を促進するため、着実な支援の実施、不動産証券化手法の活用等に努める。」</p> <p>・第2期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」 (令和元年12月20日閣議決定) 「クラウドファンディングなどの手法を用いた空き家等の遊休不動産の再生を促進するため、適正な運営の確保と投資家の利益の保護を図ることを目的に策定した「不動産特定共同事業法の電子取引業務ガイドライン」を周知するとともに証券化手法に携わる人材を育成するなど地方創生に向け、不動産特定共同事業などの不動産証券化の活用を支援する。」</p> <p>・「まち・ひと・しごと創生基本方針 2020」 (令和2年7月17日閣議決定) 「「地方創生 SDGs 金融」を通じた自律的好循環の形成に向け、登録・認証等制度のガイドラインの作成、地域金融機関等に対する表彰制度等の創設、不動産特定共同事業（FTK）による資金供給を行う。」</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」 業績指標 119 「リート等の資産総額」 参考指標 94 「空き家・空き店舗等の再生による新たな投資」</p>
	政策の達成目標	<p>リート等の資産総額 (2015年：約15兆円→2020年頃：約30兆円)</p> <p>空き家・空き店舗等の再生による新たな投資（小規模不動産特定共同事業の出資総額） (令和2年度から令和4年度の平均値：約3.7億円)</p>
	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～令和5年3月31日）
	同上の期間中の達成目標	<p>リート等の資産総額 (2015年：約15兆円→2020年頃：約30兆円)</p> <p>空き家・空き店舗等の再生による新たな投資（小規模不動産特定共同事業の出資総額） (令和2年度から令和4年度の平均値：約3.7億円)</p>
政策目標の達成状況	<p>令和元年度末時点のリート等の資産総額：約26.6兆円</p> <p>令和元年度の小規模不動産特定共同事業の出資総額：2.8億円</p>	
有効性	要望の措置の適用見込み	<p>令和3年度：12件</p> <p>令和4年度：17件</p>
	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。

相当性	当該要望項目以外の税制上の支援措置	特例事業者等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（登録免許税）（租税特別措置法第83条の3）																			
	予算上の措置等の要求内容及び金額	「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形成促進」 令和3年度予算概算要求額4,000万円 「金融技術の進展等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2,000万円 「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3,000万円																			
	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不動産投資市場をとりまく環境の変化に対応した市場の環境整備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	特例事業等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	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>適用件数</th> <th>減収額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成27年度</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>平成28年度</td> <td>2</td> <td>33.68</td> </tr> <tr> <td>平成29年度</td> <td>3</td> <td>45.36</td> </tr> <tr> <td>平成30年度</td> <td>1</td> <td>8.11</td> </tr> <tr> <td>令和元年度</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>				適用件数	減収額(百万円)	平成27年度	0	0	平成28年度	2	33.68	平成29年度	3	45.36	平成30年度	1	8.11	令和元年度	0	0
		適用件数	減収額(百万円)																		
平成27年度	0	0																			
平成28年度	2	33.68																			
平成29年度	3	45.36																			
平成30年度	1	8.11																			
令和元年度	0	0																			
	※新築・改築案件で、土地・建物で適用年度が異なる場合には、建物の適用年度に土地の適用実績も含める。																				
	「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）：平成28年度（0） 平成29年度（308,624） 平成30年度（294,229）																			
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）	本特例措置は、特例事業者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。																				
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（令和2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25年度 創設 平成27年度 延長・拡充 平成29年度 延長・拡充 令和元年度 延長																				