

# 令和5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、投資信託及び特定目的会社（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、不動産等に投資し、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から3/5控除する。）を2年間（令和7年3月31日まで）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	[初年度]	－（▲5,542）	[平年度]	－（▲5,542）	(単位：百万円)
減収見込額	[改正増減収額]	－			
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、不動産の取得・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、国際競争力の強化や脱炭素社会の実現に資する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、E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、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、優良な都市ストックの形成や地域経済の活性化を図るためには、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	－				

合理性	政策体系における政策目的の位置付け	<ul style="list-style-type: none"> <li>「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画 フォローアップ」 (令和4年6月7日閣議決定)(抜粋) 「優良な不動産ストックの形成等のため、2030年頃までにリート等の資産総額を約40兆円とすることを目標とし、2022年度中にヘルスケアリートの活用に係るガイドラインを見直すとともに、2023年度中に不動産分野TCFD対応ガイダンスの改訂等により、リート等のアセットタイプの多様化や不動産投資市場におけるESG投資の促進を図る。」</li> </ul> <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 95 「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 (2020年約25兆円→2030年頃約40兆円)
	税負担軽減措置等の適用又は延長期間	2年間(令和5年4月1日～令和7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 (2020年約25兆円→2024年約32兆円→2030年頃約40兆円)
政策目標の達成状況	令和3年度末時点のリート等の資産総額は約27兆円	
有効性	要望の措置の適用見込み	令和5年度：90件 令和6年度：90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)	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。
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3)
	予算上の措置等の要求内容及び金額	「地域の価値向上に向けた不動産投資市場の形成促進」「地域の価値向上に向けた不動産投資市場の形成促進」 令和5年度予算概算要求額 13百万  「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5年度予算概算要求額 30百万
	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、専門家派遣等の人的支援を通じた、不動産証券化手法を活用した事業の推進及びESG投資を促すためのガイダンス改訂を目的としたものであり、本特例措置とあいまって、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2030年頃までに約40兆円にすること)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る、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 29 年度	73	42	115																
	平成 30 年度	50	39	89																
	令和元年度	55	39	94																
	令和2年度	40	41	81																
	令和3年度	46	49	95																
	＜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 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																	
令和2年度	3,076	2,408	5,484																	
令和3年度	2,456	4,648	7,104																	
出典：国土交通省「不動産証券化実態調査」、金融庁調査データ																				
「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 30 年度</td> <td style="text-align: center;">令和元年度</td> <td style="text-align: center;">令和 2 年度</td> </tr> <tr> <td>投資法人</td> <td style="text-align: right;">25,198,661</td> <td style="text-align: right;">23,086,961</td> <td style="text-align: right;">31,902,261</td> </tr> <tr> <td>特定目的会社</td> <td style="text-align: right;">166,411,901</td> <td style="text-align: right;">150,724,595</td> <td style="text-align: right;">125,276,767</td> </tr> <tr> <td>信託会社等</td> <td style="text-align: right;">2,517</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> </table>					平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	投資法人	25,198,661	23,086,961	31,902,261	特定目的会社	166,411,901	150,724,595	125,276,767	信託会社等	2,517	0	0
	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度																	
投資法人	25,198,661	23,086,961	31,902,261																	
特定目的会社	166,411,901	150,724,595	125,276,767																	
信託会社等	2,517	0	0																	
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、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。																			
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 3 年度末時点でリート等の資産総額は、概ね 30 兆円であり、上記達成目標（2020 年頃までに約 30 兆円）をおよそ達成している。																			
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

令和3年度 適用期限の2年延長