

平成 25 年度税制改正（租税特別措置）要望事項（**新設**・拡充・延長）

（国土交通省）

制 度 名	特例事業者（仮称）が営む不動産特定共同事業において取得する不動産に係る特例措置の創設（登録免許税）				
税 目	登録免許税				
要 望 の 内 容	<p>特例事業者（仮称）（※）が営む不動産特定共同事業において取得する不動産に係る特例措置の創設する。</p> <p>※「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案」（平成 24 年 2 月 28 日閣議決定、公布後 6 ヶ月以内に施行）により届出によって事業が可能となる特別目的会社（SPC）</p> <p>特例事業者に係る特例税率：13／1000（移転登記） ：2／1000（保存登記）</p> <p>【参考】 本則税率：20／1000（移転登記） ：4／1000（保存登記） 土地の所有権移転登記に係る特例税率：15／1000</p> <table border="1" data-bbox="874 943 1482 1037"> <tr> <td data-bbox="874 943 1219 1037">平年度の減収見込額 （制度自体の減収額）</td> <td data-bbox="1219 943 1482 1037">▲5 百万円 （－ 百万円）</td> </tr> </table>			平年度の減収見込額 （制度自体の減収額）	▲5 百万円 （－ 百万円）
平年度の減収見込額 （制度自体の減収額）	▲5 百万円 （－ 百万円）				
新 設 ・ 拡 充 又 は 延 長 を 必 要 と す る 理 由	<p>(1) 政策目的</p> <p>不動産取得コストである登録免許税の軽減により、特例事業者による不動産証券化を推進し、建築物の耐震化や民間施設の整備など都市機能の更新への民間資金の導入を促進するとともに、不動産取引の活性化による資産デフレの防止を図るものである。また、不動産証券化の推進により 1,500 兆円と言われる個人金融資産を不動産市場に振り向ける。</p> <p>(2) 施策の必要性</p> <p>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、特例事業者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、特例事業者が政策目的に適う不動産を取得する際の経済的なインセンティブとして有効である。</p>				

今 回 の 要 望 に 関 連 す る 事 項	合 理 性	政策体系における政策目的の位置付け	日本再生戦略 ～フロンティアを拓き、「共創の国」へ～ (平成24年7月31日閣議決定) (抜粋) 「Jリート市場の活性化や不動産証券化手法の拡充のための制度整備等を通じた不動産投資市場の活性化により、資産デフレからの脱却を図る」 「民間資金導入のための不動産証券化手法の制度整備等も通じた必要な耐震改修を進める」 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150 「不動産証券化実績総額」
		政策の達成目標	不動産証券化実績累計総額 (平成23年度末51兆円→平成28年度末75兆円)
		租税特別措置の適用又は延長期間	2年間
		同上の期間中の達成目標	不動産証券化実績累計総額 (平成23年度末51兆円→平成26年度末65兆円)
	政策目標の達成状況	平成23年度末で不動産証券化実績累計総額は51兆円	
	有 効 性	要望の措置の適用見込み	平成25年度：6件 平成26年度：6件
		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。 ・税制支援のあるJリートと特定目的会社の平成13年度から平成23年度末までの証券化実績累計の伸び率は、それぞれ17倍、14倍であるのに対し、税制支援のない現行の不動産特定共同事業の伸び率は5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	特例事業者(仮称)が営む不動産特定共同事業において取得する不動産に係る課税標準の特例措置の創設(不動産取得税)(新規要望)
		予算上の措置等の要求内容及び金額	「不動産投資市場の活性化に必要な経費(公益的施設への不動産証券化手法の活用調査、不動産投資指標の整備に関する調査)」として、不動産市場整備等推進費等を33,032千円計上。
		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、公益的施設における不動産証券化手法の活用や不動産投資インデックスの導入に向けた環境整備を行うための調査等を目的としている。
	要望の措置の妥当性	特例事業者を活用した不動産証券化を推進し、建築物の耐震化や民間施設の整備など都市機能の更新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資産デフレの防止を図るという政策目的実現の必要性は高い。	

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;"> これまでの租税特別措置の適用実績と効果に関する事項 </p>	<p>租税特別措置の適用実績</p>	<p>—</p>
	<p>租税特別措置の適用による効果 (手段としての有効性)</p>	<p>—</p>
	<p>前回要望時の達成目標</p>	<p>—</p>
	<p>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</p>	<p>—</p>
<p>これまでの要望経緯</p>	<p>—</p>	<p>—</p>