

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	Jリート及びSPCに係る登録免許税の特例措置の延長		
税 目	登録免許税（租税特別措置法第 83 条の 2）		
要 望 の 内 容	投資法人、投資信託及び特定目的会社（以下「Jリート・SPC」という。）が取得する不動産に係る登録免許税の特例措置について適用期限を 2 年延長する。 Jリート・SPCに係る特例税率 : 13/1000 【参考】 本則税率 : 20/1000 土地の所有権移転登記等に係る特例税率 : 15/1000		
		平年度の減収見込額 （制度自体の減収額）	- 百万円 （▲400 百万円）
新 設 ・ 拡 充 又 は 延 長 を 必 要 と す る 理 由	(1) 政策目的 Jリート・SPCが取得する不動産に係る登録免許税の特例措置を延長し、Jリート・SPCの不動産取得コストを引き続き軽減することにより、不動産の証券化を推進し、豊富な資金を使った物件の購入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。また政府としてデフレ認識が引き続き示されている中、Jリート等が有力な買い手として機能し、透明性の高い適正価格での取引を推進することで資産デフレの防止を図る。 (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・SPCが不動産を取得しやすい環境を整備する必要がある。このため、Jリート・SPCに係る登録免許税の特例措置を延長することが必要である。		

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」 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年延長(平成27年3月31日まで)
		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年度末時点の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:73件 平成26年度:73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、Jリート・SPC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倍と14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6倍であり、税制の手段としての有効性は高い。
		当該要望項目以外の税制上の支援措置	Jリート・SPCが取得する不動産に係る不動産取得税の特例措置 (地方税法附則第11条第3項から5項まで)
	相 当 性	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		政策目標(不動産証券化実績累計総額を平成28年度末時点で75兆円とすること)を達成するためには、Jリート・SPC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。	

これまでの租税特別措置の適用実績と効果に関連する事項	租税特別措置の適用実績	<p><事業者数></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Jリート</th> <th>特定目的会社</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成21年度</td> <td>46</td> <td>1,024</td> </tr> <tr> <td>平成22年度</td> <td>43</td> <td>964</td> </tr> <tr> <td>平成23年度</td> <td>42</td> <td>902</td> </tr> </tbody> </table> <p><適用件数(一部推計)></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Jリート</th> <th>特定目的会社</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成21年度</td> <td>40</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>平成22年度</td> <td>49</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>平成23年度</td> <td>52</td> <td>31</td> </tr> </tbody> </table> <p><減収実績(一部推計)> (百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Jリート</th> <th>特定目的会社</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成21年度</td> <td>378</td> <td>253</td> </tr> <tr> <td>平成22年度</td> <td>498</td> <td>119</td> </tr> <tr> <td>平成23年度</td> <td>139</td> <td>161</td> </tr> </tbody> </table>		Jリート	特定目的会社	平成21年度	46	1,024	平成22年度	43	964	平成23年度	42	902		Jリート	特定目的会社	平成21年度	40	25	平成22年度	49	21	平成23年度	52	31		Jリート	特定目的会社	平成21年度	378	253	平成22年度	498	119	平成23年度	139	161
		Jリート	特定目的会社																																			
	平成21年度	46	1,024																																			
	平成22年度	43	964																																			
平成23年度	42	902																																				
	Jリート	特定目的会社																																				
平成21年度	40	25																																				
平成22年度	49	21																																				
平成23年度	52	31																																				
	Jリート	特定目的会社																																				
平成21年度	378	253																																				
平成22年度	498	119																																				
平成23年度	139	161																																				
租税特別措置の適用による効果(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・SPC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年度から平成23年度末までの証券化累計実績の伸び率は、それぞれ17倍と14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6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	平成23年度末に不動産証券化実績累計総額を66兆円にする																																					
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>平成23年度末時点で不動産証券化実績累計総額は51兆円となったが、上記目標の達成目標(平成23年度末に66兆円)は未達成。</p> <p>未達成の理由：サブプライムローン問題を契機とする世界的な金融危機の影響で資金調達環境が悪化し、Jリート等の新規不動産取得が急減したため。</p>																																					
これまでの要望経緯	<p>【Jリート】</p> <p>平成13年度要望 (新設)</p> <p>平成15年度要望 (税率の見直し (16/1000→6/1000))</p> <p>平成16年度要望 (適用期限の2年延長)</p> <p>平成18年度要望 (適用期限の2年延長及び税率の見直し (6/1000→8/1000))</p> <p>平成20年度要望 (適用期限の2年延長及び税率の見直し (平成20年度8/1000、平成21年度9/1000))</p> <p>平成21年度要望 (税率の見直し措置 (平成21年度9/1000) を1年据置)</p> <p>平成22年度要望 (適用期限の3年延長及び税率の見直し (平成22年度8/1000、平成23年度11/1000、平成24年度13/1000))</p> <p>【SPC】</p> <p>平成10年度要望 (新規)</p> <p>平成13年度要望 (適用期限の3年延長)</p> <p>平成15年度要望 (税率の見直し (16/1000→6/1000))</p> <p>平成16年度要望 (適用期限の2年延長)</p> <p>平成18年度要望 (適用期限の2年延長及び税率の見直し (6/1000→8/1000))</p> <p>平成20年度要望 (適用期限の2年延長及び税率の見直し (平成20年度8/1000、平成21年度9/1000))</p> <p>平成21年度要望 (税率の見直し措置 (平成21年度9/1000) を1年据置)</p> <p>平成22年度要望 (適用期限の3年延長及び税率の見直し (平成22年度8/1000、平成23年度11/1000、平成24年度13/1000))</p>																																					