

# 平成25年度税制改正（地方税）要望事項

（ 新設 ・ 拡充 ・ 延長 ・ その他 ）

|              |  |      |       |
|--------------|--|------|-------|
| No           | 29   | 府省庁名 | 国土交通省 |
| 対象税目         | 個人住民税 法人住民税 住民税(利子割) 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<br>(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）<br/>         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<br/>         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項から第5項まで<br/>         地方税法施行令附則第7条第3項から第8項まで<br/>         地方税法施行規則附則第3条の2の6から第3条の2の9まで</p>  |      |       |
| 減収見込額        | <p>(初年度)      -                      (▲1,332)      (平年度)      -                      (▲1,332)      (単位：百万円)</p>  |      |       |
| 要望理由         | <p>(1) 政策目的<br/>         不動産取得コストである不動産取得税の軽減により、Jリート等による不動産証券化を推進し、豊富な民間資金によりJリート等による不動産の購入・その後の長期間にわたる適切な維持管理・バリュアアップ等が促進されることで、①優良な都市ストック（住宅・オフィスビル・商業施設等）の形成・維持・バリュアアップ（耐震改修、省エネ改修等）、②工場跡地など未利用地の有効利用や開発の促進等による地域経済の活性化とともに、③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ものである。また、不動産証券化の推進により約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<br/>         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。<br/>         また、Jリート等が不動産を取得する方法には、実物不動産による取得と信託受益権による取得があるが、不動産流通税軽減措置の趣旨は、購入する実物不動産と不動産の信託受益権との実質コストをイコールフットィングにすることにある。本特例措置の延長は、Jリート等が運用方針・戦略に応じて、実物不動産と不動産の信託受益権とを自由に選択出来るオプションを提供できる点に意義がある。</p> |      |       |
| 本要望に対応する縮減案  | なし   |      |       |
|              |  | ページ  | 29—1  |

|     |                         |  |
|-----|-------------------------|--|
| 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～<br>(平成 24 年 7 月 31 日閣議決定) (抜粋)<br>「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」<br>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」<br>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」<br>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)   |
|     | 税負担軽減措置等の適用又は延長期間       | 2 年延長を要望   |
|     | 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 : 63 件<br>平成 26 年度 : 63 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。<br>・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。  |
| 相当性 | 当該要望項目以外の税制上の支援措置       | Jリート・特定目的会社が取得する不動産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)  |
|     | 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おり、本特例措置とは趣旨を異にするものである。   |
|     | 要望の措置の妥当性               | ・本特例措置による控除額は、信託受益権での取得コストとイコールフットイングとなるための必要最小限の措置となっている。<br>・信託受益権での取得コストとイコールフットイングとすることの必要性及びJリート等による不動産証券化を推進し、優良な都市ストックの形成、地域経済の活性化や資産デフレの防止等を図り、また個人金融資産を不動産市場に振り向けるという政策目的実現の必要性は高く、当該措置を引き続き存置していく必要がある。                        |

|                                    |  |        |              |      |              |  |  |  |      |        |  |      |        |        |    |       |        |    |    |        |    |     |        |    |    |        |    |     |        |    |    |              |  |  |       |  |  |  |      |        |  |      |        |        |     |     |  |  |  |        |       |     |  |  |  |        |     |     |  |  |  |
|------------------------------------|--|--------|--------------|------|--------------|--|--|--|------|--------|--|------|--------|--------|----|-------|--------|----|----|--------|----|-----|--------|----|----|--------|----|-----|--------|----|----|--------------|--|--|-------|--|--|--|------|--------|--|------|--------|--------|-----|-----|--|--|--|--------|-------|-----|--|--|--|--------|-----|-----|--|--|--|
| <p>税負担軽減措置等の適用実績</p>               | <table border="1"> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">＜事業者数＞</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">＜適用件数（一部推計）＞</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Jリート</td> <td style="text-align: center;">特定目的会社</td> <td></td> <td style="text-align: center;">Jリート</td> <td style="text-align: center;">特定目的会社</td> </tr> <tr> <td>平成21年度</td> <td style="text-align: center;">46</td> <td style="text-align: center;">1,024</td> <td>平成21年度</td> <td style="text-align: center;">36</td> <td style="text-align: center;">22</td> </tr> <tr> <td>平成22年度</td> <td style="text-align: center;">43</td> <td style="text-align: center;">964</td> <td>平成22年度</td> <td style="text-align: center;">41</td> <td style="text-align: center;">18</td> </tr> <tr> <td>平成23年度</td> <td style="text-align: center;">42</td> <td style="text-align: center;">902</td> <td>平成23年度</td> <td style="text-align: center;">45</td> <td style="text-align: center;">27</td> </tr> </table><br><table border="1"> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">＜減収実績（一部推計）＞</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">（百万円）</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Jリート</td> <td style="text-align: center;">特定目的会社</td> <td></td> <td style="text-align: center;">Jリート</td> <td style="text-align: center;">特定目的会社</td> </tr> <tr> <td>平成21年度</td> <td style="text-align: center;">993</td> <td style="text-align: center;">606</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>平成22年度</td> <td style="text-align: center;">1,195</td> <td style="text-align: center;">237</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>平成23年度</td> <td style="text-align: center;">639</td> <td style="text-align: center;">693</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> | ＜事業者数＞ |              |      | ＜適用件数（一部推計）＞ |  |  |  | Jリート | 特定目的会社 |  | Jリート | 特定目的会社 | 平成21年度 | 46 | 1,024 | 平成21年度 | 36 | 22 | 平成22年度 | 43 | 964 | 平成22年度 | 41 | 18 | 平成23年度 | 42 | 902 | 平成23年度 | 45 | 27 | ＜減収実績（一部推計）＞ |  |  | （百万円） |  |  |  | Jリート | 特定目的会社 |  | Jリート | 特定目的会社 | 平成21年度 | 993 | 606 |  |  |  | 平成22年度 | 1,195 | 237 |  |  |  | 平成23年度 | 639 | 693 |  |  |  |
| ＜事業者数＞                             |  |        | ＜適用件数（一部推計）＞ |      |              |  |  |  |      |        |  |      |        |        |    |       |        |    |    |        |    |     |        |    |    |        |    |     |        |    |    |              |  |  |       |  |  |  |      |        |  |      |        |        |     |     |  |  |  |        |       |     |  |  |  |        |     |     |  |  |  |
|                                    | Jリート   | 特定目的会社 |              | Jリート | 特定目的会社       |  |  |  |      |        |  |      |        |        |    |       |        |    |    |        |    |     |        |    |    |        |    |     |        |    |    |              |  |  |       |  |  |  |      |        |  |      |        |        |     |     |  |  |  |        |       |     |  |  |  |        |     |     |  |  |  |
| 平成21年度                             | 46   | 1,024  | 平成21年度       | 36   | 22           |  |  |  |      |        |  |      |        |        |    |       |        |    |    |        |    |     |        |    |    |        |    |     |        |    |    |              |  |  |       |  |  |  |      |        |  |      |        |        |     |     |  |  |  |        |       |     |  |  |  |        |     |     |  |  |  |
| 平成22年度                             | 43   | 964    | 平成22年度       | 41   | 18           |  |  |  |      |        |  |      |        |        |    |       |        |    |    |        |    |     |        |    |    |        |    |     |        |    |    |              |  |  |       |  |  |  |      |        |  |      |        |        |     |     |  |  |  |        |       |     |  |  |  |        |     |     |  |  |  |
| 平成23年度                             | 42   | 902    | 平成23年度       | 45   | 27           |  |  |  |      |        |  |      |        |        |    |       |        |    |    |        |    |     |        |    |    |        |    |     |        |    |    |              |  |  |       |  |  |  |      |        |  |      |        |        |     |     |  |  |  |        |       |     |  |  |  |        |     |     |  |  |  |
| ＜減収実績（一部推計）＞                       |  |        | （百万円）        |      |              |  |  |  |      |        |  |      |        |        |    |       |        |    |    |        |    |     |        |    |    |        |    |     |        |    |    |              |  |  |       |  |  |  |      |        |  |      |        |        |     |     |  |  |  |        |       |     |  |  |  |        |     |     |  |  |  |
|                                    | Jリート   | 特定目的会社 |              | Jリート | 特定目的会社       |  |  |  |      |        |  |      |        |        |    |       |        |    |    |        |    |     |        |    |    |        |    |     |        |    |    |              |  |  |       |  |  |  |      |        |  |      |        |        |     |     |  |  |  |        |       |     |  |  |  |        |     |     |  |  |  |
| 平成21年度                             | 993  | 606    |              |      |              |  |  |  |      |        |  |      |        |        |    |       |        |    |    |        |    |     |        |    |    |        |    |     |        |    |    |              |  |  |       |  |  |  |      |        |  |      |        |        |     |     |  |  |  |        |       |     |  |  |  |        |     |     |  |  |  |
| 平成22年度                             | 1,195  | 237    |              |      |              |  |  |  |      |        |  |      |        |        |    |       |        |    |    |        |    |     |        |    |    |        |    |     |        |    |    |              |  |  |       |  |  |  |      |        |  |      |        |        |     |     |  |  |  |        |       |     |  |  |  |        |     |     |  |  |  |
| 平成23年度                             | 639  | 693    |              |      |              |  |  |  |      |        |  |      |        |        |    |       |        |    |    |        |    |     |        |    |    |        |    |     |        |    |    |              |  |  |       |  |  |  |      |        |  |      |        |        |     |     |  |  |  |        |       |     |  |  |  |        |     |     |  |  |  |
| <p>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）</p> | <p>・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。</p> <p>・平成23年度の事後評価においても、不動産証券市場拡大に本特例措置の有効性が認められている</p>   |        |              |      |              |  |  |  |      |        |  |      |        |        |    |       |        |    |    |        |    |     |        |    |    |        |    |     |        |    |    |              |  |  |       |  |  |  |      |        |  |      |        |        |     |     |  |  |  |        |       |     |  |  |  |        |     |     |  |  |  |
| <p>前回要望時の達成目標</p>                  | <p>不動産証券化市場を平成23年度末において66兆円規模に育成し、不動産市場の活性化及び優良な都市ストックの形成を図る。</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>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>   |        |              |      |              |  |  |  |      |        |  |      |        |        |    |       |        |    |    |        |    |     |        |    |    |        |    |     |        |    |    |              |  |  |       |  |  |  |      |        |  |      |        |        |     |     |  |  |  |        |       |     |  |  |  |        |     |     |  |  |  |
| <p>これまでの要望経緯</p>                   | <p>【Jリート】</p> <p>平成13年度税制改正要望（新設）<br/> 平成15年度税制改正要望（適用期限の2年延長及び課税標準の軽減（1/2→1/3））<br/> 平成17年度税制改正要望（適用期限の2年延長）<br/> 平成19年度税制改正要望（適用期限の2年延長）<br/> 平成21年度税制改正要望（適用期限の2年延長）<br/> 平成23年度税制改正要望（軽減率の見直し（2/3→3/5）の上適用期限の2年延長）</p> <p>【SPC】</p> <p>平成10年度税制改正要望（新設）<br/> 平成12年度税制改正要望（適用期限の2年延長）<br/> 平成13年度税制改正要望（適用期限2年延長及び課税標準の軽減（1/2→1/3））<br/> 平成15年度税制改正要望（適用期限の2年延長）<br/> 平成17年度税制改正要望（適用期限の2年延長）<br/> 平成19年度税制改正要望（適用期限の2年延長）<br/> 平成21年度税制改正要望（適用期限の2年延長）<br/> 平成23年度税制改正要望（軽減率の見直し（2/3→3/5）の上適用期限の2年延長）</p>  |        |              |      |              |  |  |  |      |        |  |      |        |        |    |       |        |    |    |        |    |     |        |    |    |        |    |     |        |    |    |              |  |  |       |  |  |  |      |        |  |      |        |        |     |     |  |  |  |        |       |     |  |  |  |        |     |     |  |  |  |