

平成 22 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	S P C の導管性要件の一部見直し		
税 目	法人税		
要 望 の 内 容	特定目的会社（以下「S P C」という）の導管性要件である特定社債の国内 50%超募集の要件を見直すこと		
	減収見込額 （平年度）	－ 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>S P C の導管性要件の一部見直しを行うことにより、不動産証券化市場を活性化させ、当該市場の健全な発展を図る。</p> <p>(2) 施策の必要性</p> <p>不動産証券化市場の健全な発展を図るためには、資金の調達方法を多様化させ、当該市場への資金供給に厚みを持たせることが重要である。このため、特定社債への海外投資家の制限の見直しを行い、我が国不動産証券化市場への対日投資を促進させることが必要である。</p> <p>(3) 要望の措置の妥当性</p> <p>当該要望が措置されることにより、我が国不動産証券化市場への対日投資が促進し、当該市場の健全な発展が促される。</p> <p>①租税特別措置等の背景にある政策に今日的な「合理性」が認められるか</p> <p>不動産の証券化は、民間資金を利用した地域活性化や優良な都市ストックの形成・維持、資産デフレの防止に寄与するものであり、不動産証券化市場の健全な発展を図るために必要な S P C の導管性要件の一部見直しは、今日的な合理性が認められる。</p> <p>②租税特別措置等の政策実現に向けた手段としての「有効性」が認められるか</p> <p>不動産証券化市場の健全な発展を図るためには、資金の調達方法を多様化させ、当該市場への資金供給に厚みを持たせることが重要な施策となる。</p> <p>しかしながら、現行制度においては、租税特別措置法において、特定目的会社の導管性要件の一つとして当該特定目的会社が発行する特定社債が国内で 50%超募集されていることが規定されており、海外投資家の特定目的会社への投資が制限されている。</p> <p>当該要望の措置により、海外投資家は対日投資が行いやすくなり、事業者側も市況環境に応じて海外投資家も含めた柔軟な資金調達が行えるようになるなど、不動産証券化市場の自立的な成長に寄与することになるため、当該要望の措置は政策実現に向けた手段として有効性が認められる。</p> <p>③租税特別措置等に補助金等他の政策手段と比して「相当性」が認められるか</p> <p>海外投資家に障壁となっている投資制限の緩和は、税制上の措置でのみ可能であり、補助金等他の政策ではできないため、当該要望には相当性が認められる。</p>		

今 回 の 要 望 に 関 連 す る 事 項	政策評価体系における位置付け	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「34 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「191 不動産証券化実績総額」
	政策の達成目標	平成23年度に不動産証券化実績総額を66兆円にする。
	租税特別措置の適用又は延長期間は	恒久措置とする
	同上の期間中の達成目標	(政策の達成目標と同じ)
	当該要望項目以外の税制上の支援措置	Jリート・SPCに係る登録免許税の特例措置 (租税特別措置法第83条の3) Jリート・SPCに係る不動産取得税の特例措置 (地方税法附則第11条)
	予算上の措置等の要求内容及び金額	—
こ れ ま だ の 租 税 特 別 措 置 の 適 用 実 績 と 効 果 に 関 連 す る 事 項	上記の予算上の措置等と要望項目との関係	—
	政策の達成状況	不動産証券化実績総額について、平成18年度において約33兆円に対して、平成23年において66兆円の達成を目標としているところであり、平成20年度時点では不動産証券化実績総額は45兆円まで拡大してきている。
	租税特別措置の適用実績	特定目的会社による不動産証券化の実績 H18年度 1.9兆円 H19年度 3.4兆円 H20年度 1.1兆円
	租税特別措置による政策の達成目標の実現状況等	資金調達環境の悪化により、不動産証券化の実績は急減している。
	前回要望時の達成目標	—
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	—	

これまでの
要望経緯

平成 21 年度要望において 90%超配当支払要件等の拡充が行われた。