

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	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 8 3 条の 3）			
要 望 の 内 容	<p>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。 （特例の内容） Ｊリート・ＳＰＣが不動産の所有権を取得した場合、当該不動産の所有権の移転の登記に係る登録免許税の税率を 1 0 0 0 分の 8 とする。</p> <table border="1" data-bbox="1015 667 1489 763"> <tr> <td data-bbox="1015 667 1225 763">減収見込額 （平年度）</td> <td data-bbox="1225 667 1489 763">－ 百万円 (2,931 百万円)</td> </tr> </table>		減収見込額 （平年度）	－ 百万円 (2,931 百万円)
減収見込額 （平年度）	－ 百万円 (2,931 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 不動産取得コストである登録免許税の軽減により、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・バリュー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・バリューアップ（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現在の厳しい金融情勢・信用収縮状況下において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 1400 兆円と言われる個人金融資産を不動産市場に振り向け、貯蓄から投資への流れに寄与するものとする。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 要望の措置の妥当性 政策目標（不動産証券化実績総額を平成 23 年度に 66 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。</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 優良な都市ストックを形成・維持し、時勢に応じたバリューアップを行うことは、経済活動の活性化や居住環境の向上等に必要不可欠であり、都市としての国際競争力の向上にも資するものである。また、地域経済は、一部に持ち直しの動きが見られるものの依然として低迷しており、この活性化は急務である。さらに、現在、都市圏・地方圏双方において地価が下落している状況であり、資産デフレ懸念が生じていることから、資産デフレの防止を図ることは合理的である。</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 不動産証券化を推進し、政策の内容を実現するためには、Ｊリート等の物件取得を促進する必要があるが、Ｊリート等が物件を取得するための総費用を軽減する当該措置は、取得の経済的なインセンティブとして有効である。</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 補助金は予算額に限度があることから必ずしも交付されるとは限らず平等性に欠けること、Ｊリート等が物件購入を判断する際の安定性に欠けることに加え、Ｊリート等が物件を購入するたびに登録免許税を満額納付した上で相当分の補助金を申請することは事務的に非効率であり、税制により措置を講ずることが相当である。</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	2年延長（平成24年3月31日まで）
	同上の期間中の達成目標	平成23年度に不動産証券化実績総額を66兆円にする。
	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11条7項、12項、13項）
	予算上の措置等の要求内容及び金額	
	上記の予算上の措置等と要望項目との関係	
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	政策の達成状況	平成20年度時点で不動産証券化実績総額は45兆円に拡大。
	租税特別措置の適用実績	平成18年度は、Jリート等が取得した1.3兆円の不動産に適用 平成19年度は、Jリート等が取得した2.4兆円の不動産に適用 平成20年度は、Jリート等が取得した1.0兆円の不動産に適用
	租税特別措置による政策の達成目標の実現状況等	Jリート・SPCが不動産を取得しやすい環境が整備され、不動産証券化市場の拡大が見込まれる。
	前回要望時の達成目標	平成20年度に不動産証券化実績総額を46兆円にする。
	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	不動産証券化実績総額は45兆円に拡大するものの達成目標の46兆円にはわずかに届かず目標未達となった。 目標未達理由：金融危機の影響で資金調達環境が悪化し、Jリート等の新規物件取得が急減したため。

これまでの 要 望 経 緯	平成13年度要望 (新設) 平成16年度要望 (延長) 平成18年度要望 (延長) 平成20年度要望 (延長)
------------------	--