

|     |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 合理性 | 1. 政策体系の中での位置づけ                                                                                                                                                                                 | 2. 当初の政策目標が既に達成されていないか                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|     | <p>集約型都市構造を実現するための法改正を行うとともに、<u>閣議決定を行う都市再生基本方針において集約に係る方針を位置付けることを検討しているところ、都市機能の集約に関する事項は政策体系の中に明確に位置づけられるもの</u>と考える。</p>                                                                     | <p>＜当初設定した達成目標＞<br/>都市機能の集約については、中心市街地人口比率の減少率について初期値である－1.1%(H16年度)から－0.5%(H19年度)へと回復傾向にあるが、中心市街地人口は依然として減少を続けている。<br/>高齢化社会・人口減少社会を迎える我が国にあっては、いまなお減少を続ける中心市街地人口比率の減少を少しでも多くいとおめることが必要であり、本特例措置を創設することによって中心市街地人口の回復を図ることが必要である。</p> <p>＜新たに付け加えることとした達成目標＞<br/>また、上記目標に加え現在、病院や社会福祉施設等について「これらの施設の流入件数／これらの施設の流出件数」の割合を算出し、その値を1以上に向上させていくことを目標とすることができないか、検討を進めているところである。</p> |
| 有効性 | 3. 適用件数が僅少、特定の者に偏っていないか                                                                                                                                                                         | 4. 事後評価等における確認状況                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|     | <p>適用件数については必ずしも多くなるものではないと試算を行ってるところではあるが、本特例措置は、病院等まちなかに立地することによって当該施設の存する地域の暮らしやすさの向上に大きく寄与する施設に対する公益性の高い特例措置であり、<u>施設が整備されることに伴う利便性は当該地域住民によって広く享受されるもの</u>である。</p>                         | <p>本特例措置は今般新たに創設するものであるところ、政策評価法に基づく事後評価はいまだ実施されてはいないが、制度の創設後にあっては、住民の暮らしやすさの向上に資する施設の立地状況等に関する調査等を行い、その有効性について評価を行っていくこととしたい。</p>                                                                                                                                                                                                                                                |
| 相当性 | 5. 他の支援措置等との役割分担                                                                                                                                                                                | 6. 政策目的達成手段として、的確かつ必要最小限な措置か                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|     | <p>各市町村が地域の実情に応じて指定する「人々が集まる地域」に対する支援制度としては、予算による補助制度の導入を検討しているところであるが、当該予算措置は施設のまちなかに立地に伴い追加的に必要となる施設整備費等を支援する制度である一方、本税制特例措置は、施設がまちなかへ移転することに伴う土地等の取引コストの低減を支援する制度であるところ、両制度は役割分担がなされている。</p> | <p>暮らしやすいまちづくりの実現を図るためには、各地域の実情に応じて当該地域の暮らしやすさの向上に資する施設を人々が集まる地域に立地誘導することが求められるところ、<u>各市町村が地域の実情に応じて指定する「人々が集まる地域」に、当該市町村が特に必要と定めた施設に限って住民にとって身近な範囲に立地誘導を図る当該施策は、暮らしやすいまちづくりの実現を図るための手段としての的確であるとともに措置として必要最小限である。</u></p>                                                                                                                                                        |

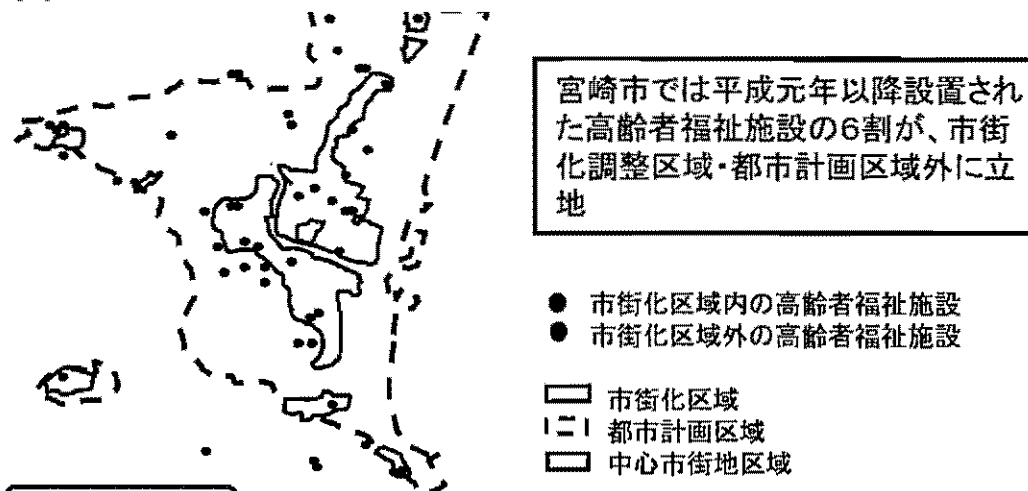
○高齢化社会・人口減少社会を迎える中、住民の暮らしやすさの向上に資する施設を郊外から「人々が集まる地域」に立地誘導することにより、都市経営の効率化を図りつつ暮らしやすさの向上を図っていくことが必要不可欠。

# 病院等の都市機能改善施設の買換えに係る特例措置の創設

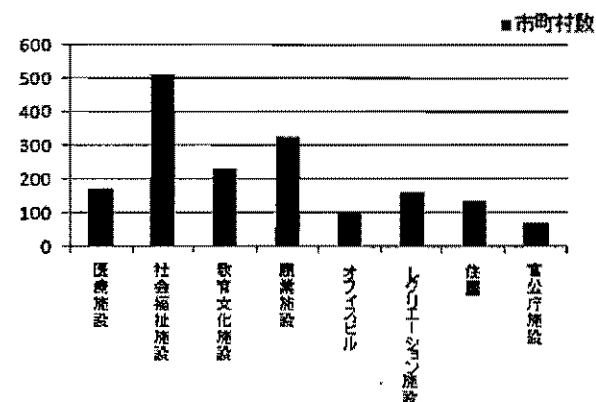
市町村が地域の実情に応じて指定する「人々が集まる地域」内に、病院等人々の暮らしの向上に資する都市機能改善施設（病院、保育所・老人福祉センター等の社会福祉施設、図書館等の教育文化施設等）の立地誘導を図るため、これらの施設が「人々が集まる地域」の区域外から区域内へ移転した場合の税制特例措置を創設する。

## 必要性に関するデータ

### (1) 社会福祉施設の郊外立地（宮崎市の例）

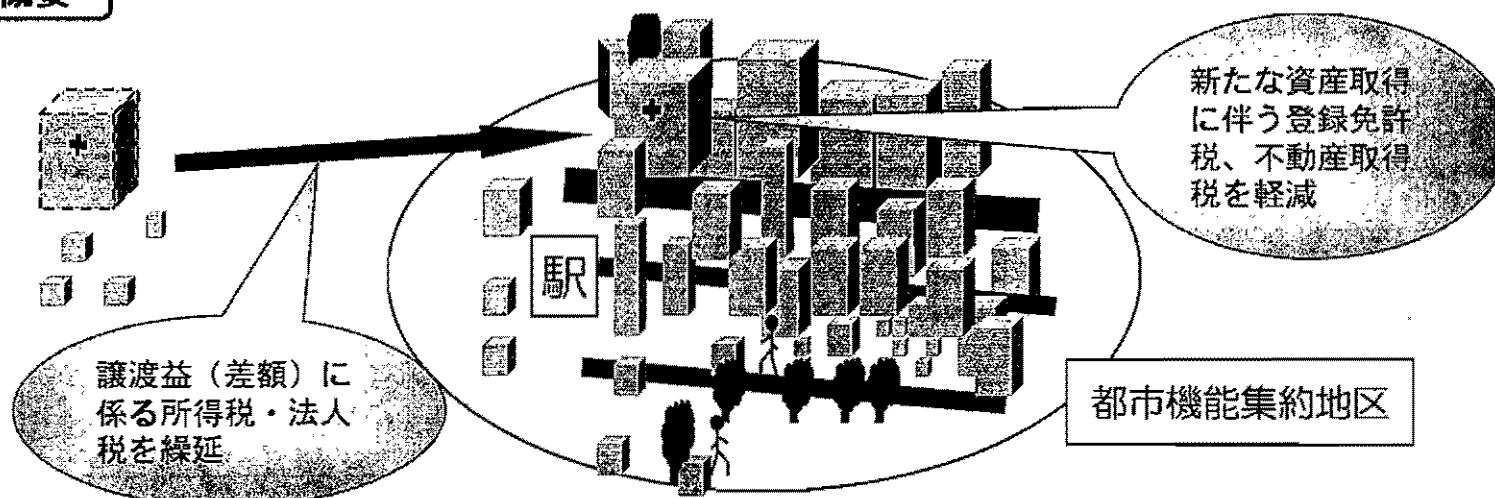


### (2) 都市に不足していると感じている施設（市町村アンケートによる）



注）市町村アンケート（395市町村が複数施設につき回答）

## 制度概要



|     |                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 合理性 | 1. 政策体系の中での位置づけ                                                                                                                                                                                                                  | 2. 当初の政策目標が既に達成されていないか                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|     | <p>集約型都市構造を実現するための法改正を行うとともに、閣議決定を行う都市再生基本方針において集約に係る方針を位置付けることを検討しているところ、都市機能の集約に関する事項は政策体系の中に明確に位置づけられるものと考え。</p>                                                                                                              | <p>＜当初設定した達成目標＞<br/>都市機能の集約については、中心市街地人口比率の減少率について初期値である－1.1%(H16年度)から－0.5%(H19年度)へと回復傾向にあるが、中心市街地人口は依然として減少を続けている。<br/>高齢化社会・人口減少社会を迎える我が国にあっては、いまなお減少を続ける中心市街地人口比率の減少を少しでも多くいとめることが必要であり、本特例措置を創設することによって中心市街地人口の回復を図ることが必要である。</p> <p>＜新たに付け加えることとした達成目標＞<br/>また、上記目標に加え現在、病院や社会福祉施設等について「これらの施設の流入件数／これらの施設の流出件数」の割合を算出し、その値を1以上に向上させていくことを目標とすることができないか、検討を進めているところである。</p> |
| 有効性 | 3. 適用件数が僅少、特定の者に偏っていないか                                                                                                                                                                                                          | 4. 事後評価等における確認状況                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|     | <p>適用件数については必ずしも多くなるものではないと試算を行っているところではあるが、本特例措置は、病院等まちなかに立地することによって当該施設の存する地域の暮らしやすさの向上に大きく寄与する施設に対する公益性の高い特例措置であり、施設が整備されることに伴う利便性は当該地域住民によって広く享受されるものである。</p>                                                                | <p>本特例措置は今般新たに創設するものであるところ、政策評価法に基づく事後評価はいまだ実施されてはいないが、制度の創設後にあっては、住民の暮らしやすさの向上に資する施設の立地状況等に関する調査等を行い、その有効性について評価を行っていくこととしたい。</p>                                                                                                                                                                                                                                               |
| 相当性 | 5. 他の支援措置等との役割分担                                                                                                                                                                                                                 | 6. 政策目的達成手段として、的確かつ必要最小限な措置か                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|     | <p>各市町村が地域の実情に応じて指定する「人々が集まる地域」に対する支援制度としては、予算による補助制度の導入を検討しているところであるが、当該予算措置は施設のまちなか立地に伴い追加的に必要となる施設整備費等を支援する制度である一方、本税制特例措置は、地域の暮らしの向上に資する施設が建替えを行うにあたって、当該建替えを行う事業者が建替えの用に供するための土地の取引コストの低減を支援する制度であるところ、両制度は役割分担がなされている。</p> | <p>暮らしやすいまちづくりの実現を図るためには、各地域の実情に応じて当該地域の暮らしやすさの向上に資する施設を人々が集まる地域に維持することが求められるところ、各市町村が地域の実情に応じて指定する「人々が集まる地域」に、当該市町村が特に必要と定めた施設に限って当該施設の建替えの用に供するための土地の確保を支援することは、暮らしやすいまちづくりの実現を図るための手段としての的確であるとともに措置として必要最小限である。</p>                                                                                                                                                          |

○高齢化社会・人口減少社会を迎える中、住民にとって身近な既存施設が建替えを契機に郊外へ流出してしまうことを防ぎ、都市経営の効率化を図りつつ暮らしやすさの維持・向上を図ることが必要不可欠。

# 病院等の都市機能改善施設建替促進計画に係る特例措置の創設

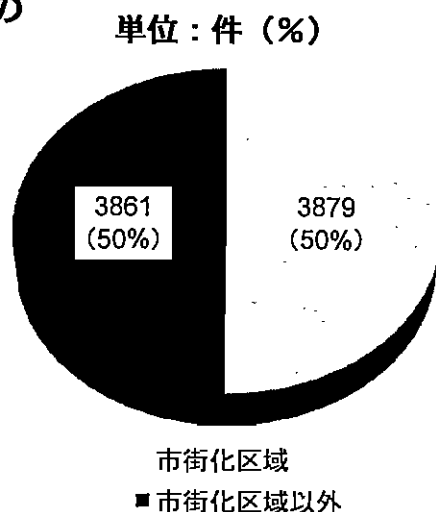
市町村が地域の実情に応じて指定する「人々が集まる地域」内において、病院等人々の暮らしの向上に資する都市機能改善施設（病院、保育所・老人福祉センター等の社会福祉施設、図書館等の教育文化施設等）の建替えを支援するため、事業者が作成し、認定を受けた特定都市機能改善施設建替促進計画に基づく土地の移転に対する税制特例措置を創設する。

## 必要性に関するデータ

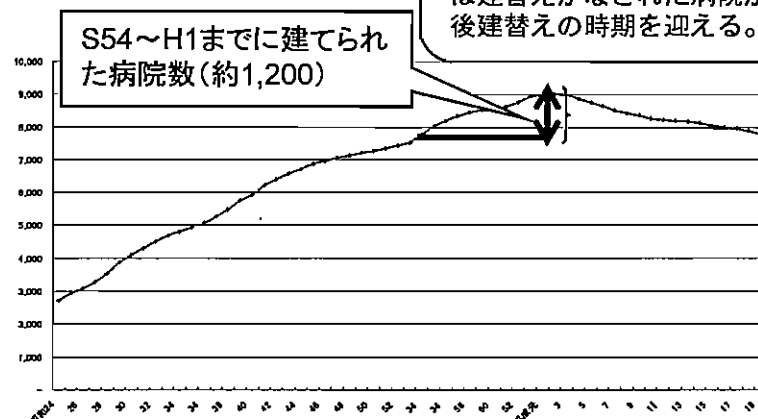
### ① 医療・福祉施設の区域毎の届出件数（平成20年度）

注1）数値は、建築基準法第15条第1項の届出に基づく統計データによる。

注2）ここでいう「医療・福祉施設」とは、各種病院、保健所、健康相談施設、福祉事務所、保育所、老人ホーム、障害者施設等をいう（日本標準産業分類に基づく）



### ② 病院の総数の推移

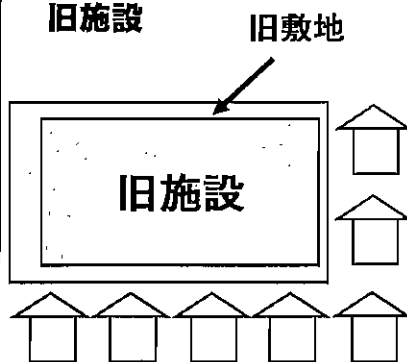


一般に病院は、建設後30年程度で建替えの時期を迎える。昭和50年代、60年代に新設又は建替えがなされた病院が今後建替えの時期を迎える。

注）厚生労働省医療施設（動態）調査・病院報告の概況による。

## 制度概要

### ① 拡充を伴う建替えを検討しているが、そのための土地がない旧施設



権利関係が輻輳している市街地において、施設の規模を拡大した建て替えを行おうとする場合、当該建て替えの用に供するために十分な土地を確保することは極めて困難。

税制支援

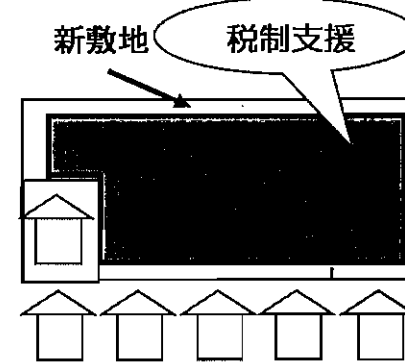
### ② 事業者が、周辺の建替用地を含む特定都市機能改善施設建替促進計画を作成。（敷地拡大）



税制支援

事業者が作成し、国土交通大臣の認定を受けた特定都市機能改善施設建替促進計画（仮称）に基づく土地の移転に対して、税制上の支援措置を講じることにより、事業者による円滑な用地確保を後押し。

### ③ 確保した建替用地の上に、新施設を建築。



税制支援

# 国9・10 事業用建築物に係る耐震改修促進税制の延長(所得税・法人税)

|     | 1. 政策体系の中での位置づけ                                                                                                                                                                                                           | 2. 当初の政策目標が既に達成されていないか                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 合理性 | <p>○ 大規模地震の発生が切迫する状況にある中、想定され得る被害を未然に防止するためには、国家的課題として、建築物の耐震改修を強力に推進していくことが不可欠である。</p> <p>○ このため、耐震改修促進法に基づき国土交通大臣が定めた基本方針において、耐震化率の目標を定め、建築物の耐震化を推進しているところである。</p>                                                      | <p>○ 耐震改修促進法に基づき国土交通大臣が定めた基本方針においては、多数の者が利用する一定の建築物の耐震化率をH27年度に90%とすることを目標としているが、H15年度は75%にとどまっており、本税制特例により引き続き耐震改修を推進していくことが不可欠である。</p> <p>なお、中央防災会議においても以下の目標が定められている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地震防災戦略における減災目標として、今後10年間で首都直下地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震による死者数を半減</li> <li>・ 救急救命センター等の耐震化率を43%(H17)→71.5%(H22)</li> </ul> |
|     | 3. 適用件数が僅少、特定の者に偏っていないか                                                                                                                                                                                                   | 4. 事後評価等における確認状況                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 有効性 | <p>○ 本特例は平成18年に創設され、施行後4年が経過しようとしているところである。その間に適用件数は着実に増加してきており、平成21年度には約13件の適用が見込まれている。</p>                                                                                                                              | <p>○ 直近の評価である平成20年度の政策チェックアップ評価書において、「住宅市街地の防災性」についての政策評価を行い、本特例をはじめとした関連施策が、目標達成に向けた改善に貢献していることを確認している。</p>                                                                                                                                                                                                                             |
|     | 5. 他の支援措置等との役割分担                                                                                                                                                                                                          | 6. 政策目的達成手段として、的確かつ必要最小限な措置か                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 相当性 | <p>○ 補助制度は、地方公共団体と協力しながら、耐震改修後に地震に対して安全な構造となる特定建築物に係る工事を広く対象とするものであり、税制は耐震改修促進法に基づき建築物の耐震改修の計画の認定を受けた特定建築物に係る工事に限り支援するものであり、明確に役割分担がなされている。</p> <p>○ 現在、当該補助制度を設けている地方公共団体は1割程度であり、大半の地方公共団体においては、税制特例が唯一の支援措置となっている。</p> | <p>○ 耐震基準に係る既存不適格建築物は、財産権との関係上、現行基準への強制的な適合を求めるのではなく、優遇税制などにより現行基準を満たす改修を誘導していく手法が相当である。</p>                                                                                                                                                                                                                                             |

○事業用建築物の耐震化を直接促進する本特例は、国民の生命、財産を守る税制。創設後間もない本特例を改廃することは適当でない。

# 事業用建築物に係る耐震改修促進税制【所得税・法人税】

## 現行制度の概要

要望

### ○事業用建築物に係る耐震改修促進税制(創設:平成18年度)

特定建築物について、耐震改修促進法の認定計画に基づく耐震改修工事を行った場合、工事費の10%を特別償却

延長

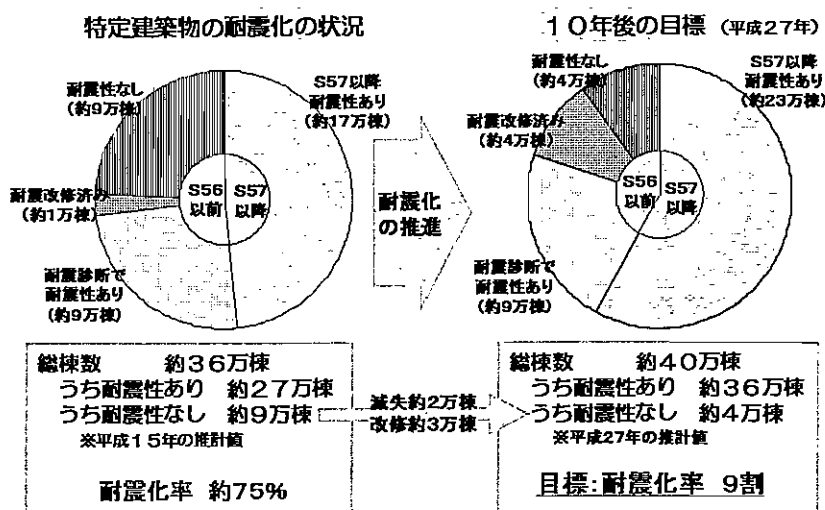
## 国民の生命を守るための税制

○建築物の耐震化は国民の生命に直接関わる国家的な課題。

○本特例は事業用建築物の耐震化を直接促進する税制特例であり、廃止されれば政府としての取り組みが後退したと取られかねない。

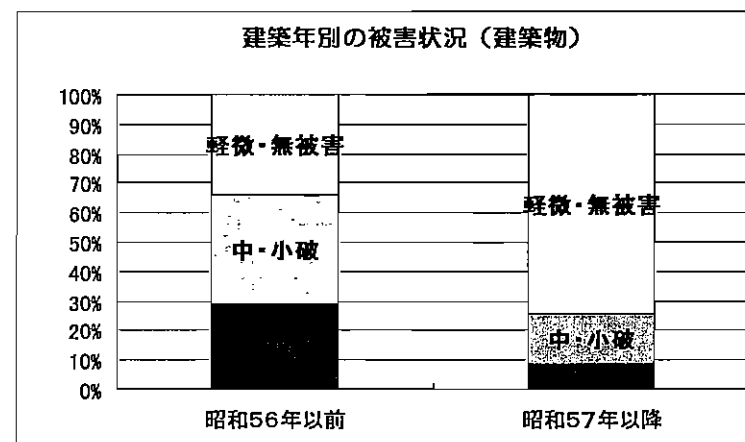
## 長期的な視点に立った検討が必要

○現在の特例は創設後3年しか経過しておらず、長期的な視点での制度的取り組みが必要。



\* 特定建築物: 学校、病院、百貨店等の多数の者が利用する一定規模以上の建築物

●阪神・淡路大震災においては昭和56年以前（いわゆる「新耐震基準」以前）の建築物に大きな被害。



国11・12 高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制の拡充(所得税・法人税) 国土交通省  
 地16 高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制の延長及び拡充(固定資産税)

|     | 1. 政策体系の中での位置づけ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2. 当初の政策目標が既に達成されていないか                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 合理性 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 住生活基本計画(平成18年閣議決定)において、住宅市場の環境整備を図るとともに、住宅のバリアフリー化の促進を実現することについて、住宅における基本的施策として挙げられている。</li> <li>○ 今年改正された高齢者住まい法の基本方針において、「公的賃貸住宅等の建設や建替えにあわせて、高齢者居宅生活支援施設の合築や併設を進め、高齢者居宅生活支援体制が確保された賃貸住宅の供給の促進...に努める」とされている。</li> <li>○ 持続可能な社会保障構築とその安定財源確保に向けた「中期プログラム」(平成20年閣議決定)等により、在宅医療等を促進する等社会的入院の解消を図っている。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 段差のない家屋、車椅子で通行できる廊下幅の割合など、住宅・土地統計調査(平成15年及び平成20年(速報値))によるバリアフリー化の達成状況を鑑みると、住宅におけるバリアフリー化は着実に進行しているが、住生活基本計画に掲げる、高齢者の居住する住宅における一定のバリアフリー化率67%、高度のバリアフリー化率はいまだ達成されていないと推測される。</li> </ul> <p>※住生活基本計画における目標</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一定のバリアフリー化:平成27年までに75%</li> <li>・高度のバリアフリー化:平成27年までに25%</li> </ul> |
|     | 3. 適用件数が僅少、特定の者に偏っていないか                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4. 事後評価等における確認状況                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 有効性 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 毎年多くの適用件数が出ており(平成20年度:国税265戸、固定資産税7,079戸)、高齢者向け優良賃貸住宅の認定状況や、高齢者専用賃貸住宅の登録状況を見ると、特定の地域に限らず、高齢者向け優良賃貸住宅等を供給されている。</li> </ul>                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 直近の評価である平成20年度の政策チェックアップ評価書において、「居住の安定確保と暮らしやすい居住環境・良質な住宅ストックの形成」についての政策評価を行い、本特例をはじめとした関連施策が、目標達成に向けた改善に貢献していることを確認している。</li> </ul>                                                                                                                                                                                    |
|     | 5. 他の支援措置等との役割分担                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6. 政策目的達成手段として、的確かつ必要最小限な措置か                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 相当性 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 補助金は高齢者向け優良賃貸住宅建設に対するインセンティブを付与するために建設時の事業者の負担を軽減するものであるのに対して、税制特例は建設後一定期間適用されるものであり、経営が不安定となりがちな事業開始初期段階の支出を減らし、事業者の経営の早期安定化を図るものである。</li> </ul>                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 本特例は、高齢者向け優良賃貸住宅やサービス付き高齢者専用賃貸住宅を供給する者全てのバリアフリー化費を確実に軽減するものであり、的確かつ、公平である。また、対象を一定の面積までに限っており、過度な改修を排除しているという点からも必要最小限であると言える。</li> </ul>                                                                                                                                                                               |

○急増する単身高齢者等の住まいの確保が喫緊の課題であり、市場に任せていては供給が進まない高齢者向けの優良賃貸住宅の建設促進策として本特例は必要。

# 高齢者向け優良賃貸住宅促進税制【所得税・法人税・固定資産税】

## 現行制度の概要

### 【所得税・法人税】

- 高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制(創設:平成13年度)
  - ・高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)を建築した場合、5年間2割増償却を認める(耐用年数が35年以上のものは2.8割増償却)。

### 【固定資産税】

- 高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制
  - ・高優賃を新築した場合について減額
    - 評価額×税率(1.4%)×1/3×5年

## 要望

### 拡充

- ①高優賃と一体として整備される医療関連施設を対象に追加
- ②生活支援施設付き高齢者専用賃貸住宅(高専賃)の建築を対象に追加

### 拡充

- 生活支援施設付き高専賃を新築した場合について減額

## 急速に進展する高齢化への対応

- 今後急増する単身高齢者や比較的介護度の低い高齢者の住まいの確保が喫緊の課題。

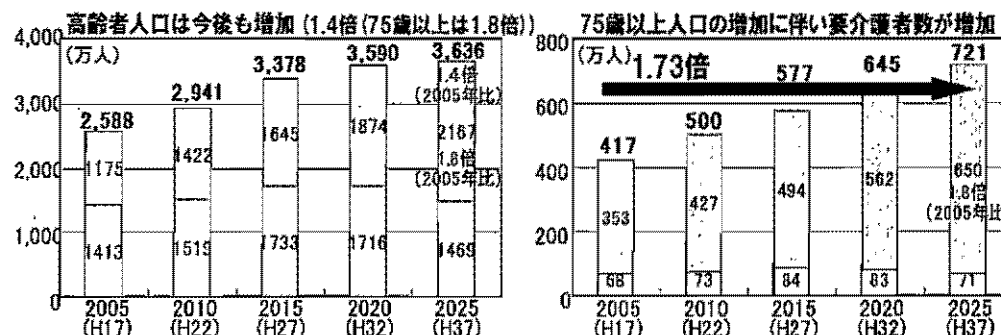
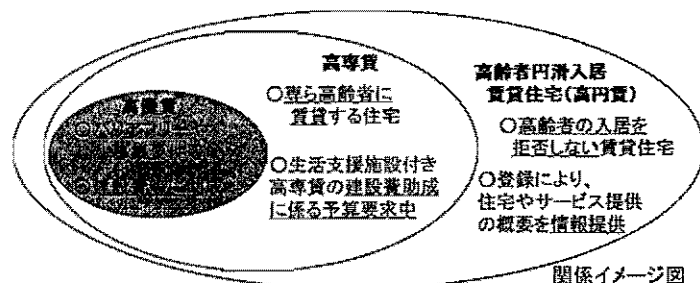
※ 2025年には、2005年比で高齢者人口は1.4倍(75歳以上は1.8倍)、要介護者数は1.8倍となる見込み。

- 市場に任せては供給がなされにくい高齢者向け優良賃貸住宅の供給量が伸び悩み、急増する高齢者への対応が不可能となるおそれ

## 国民の介護費用負担の軽減

- 高齢者が自立して住宅に住み続けることにより、施設等に入居する場合に比べて約7割の介護費用の低減が可能となる。

- 高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)    ○高齢者専用賃貸住宅(高専賃)
- ：平成20年度 1,753戸供給(民間のみ)    :平成20年度 10,972戸登録





国13・地30 特定の居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の延長  国土交通省  
(所得税、個人住民税)

|     |                                                                                                                                  |                                                                                                                                   |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 合理性 | 1. 政策体系の中での位置づけ                                                                                                                  | 2. 当初の政策目標が既に達成されていないか                                                                                                            |
|     | ○ 住生活基本計画(平成18年閣議決定)において、国民一人一人が、それぞれの価値観、ライフスタイルやライフステージに応じた住宅を、無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を目指すこととしており、そのために税制上の措置を行うことが位置づけられている。 | ○ 住生活基本計画では、居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消のための指標として、子育て世帯における誘導居住面積水準の達成率を平成27年までに50%する等の目標を掲げているところ、15年度においては37%であり、政策目標が既に達成されているとは言えない。 |
| 有効性 | 3. 適用件数が僅少、特定の者に偏っていないか                                                                                                          | 4. 事後評価等における確認状況                                                                                                                  |
|     | ○ 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の利用者は、依然として相当数いる。                                                                            | ○ 直近の評価である平成20年度の政策チェックアップ評価書において、「居住の安定確保と暮らしやすい居住環境・良質な住宅ストックの形成」についての政策評価を行い、本特例をはじめとした関連施策が、目標達成に向けた改善に貢献していることを確認している。       |
| 相当性 | 5. 他の支援措置等との役割分担                                                                                                                 | 6. 政策目的達成手段として、的確かつ必要最小限な措置か                                                                                                      |
|     | ○ 本特例は、子の独立を迎える世帯等のライフステージに応じた住替えを支援するとともに、若年世帯等の居住に適した既存住宅の供給を促進することを目的とした施策であり、同様の政策目的に係る他の支援措置や義務付け等の該当はない。                   | ○ 住み替える国民一人一人が個別に補助申請を行い、認定を受け、補助金を受給する仕組みを新たに設けるよりも、確定申告の際に減税の手続きも併せて行い税の減免を受けられる仕組みとする方が、国民及び行政双方の手続負担の軽減や公平な支援の実現の観点から優れている。   |

○現下の経済情勢はデフレが懸念されるほど深刻な状況であり、住宅・不動産の流動化を図ることが重要。景気の底割れを招かきかねない本特例の改廃は絶対に避けるべき。

# 特定の居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例措置【所得税・個人住民税】

## 現行制度の概要

○特定の居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例措置(昭和57年度創設)

対 象: 所有期間10年超の居住用財産を譲渡し、譲益が生じた場合

内 容: 譲渡益に対する課税を繰延

実 績: 1, 244件(H19)

要望

延長

## ライフステージに応じた住替え

○居住ニーズのミスマッチを解消し、住宅ストックを有効活用することが必要。そのためには住み替えを促進することが重要。

○子供の独立を迎える世帯等、ライフステージに応じた住替えニーズに応えるためには長期居住継続者を対象とする本特例が有効。

○こうした住み替えが進まないことは、市場へのファミリー向け住宅の供給、ひいては現在の子育て世代の住宅取得にも影響。

○省エネやバリアフリー対応された住宅は未だ普及という域には達しておらず、限られた住宅市場の中で性能要件を課すことは、住み替え自体が阻害されるおそれがある。

## 景気の底割れ回避

○現下の経済情勢はデフレが懸念されるほど深刻な状況であり、住宅・不動産の流動化を図ることが必要。

○しかし、このタイミングでの住宅取得に係る特例措置の改廃は景気の底割れを招きかねず、何としても避けなければならない。

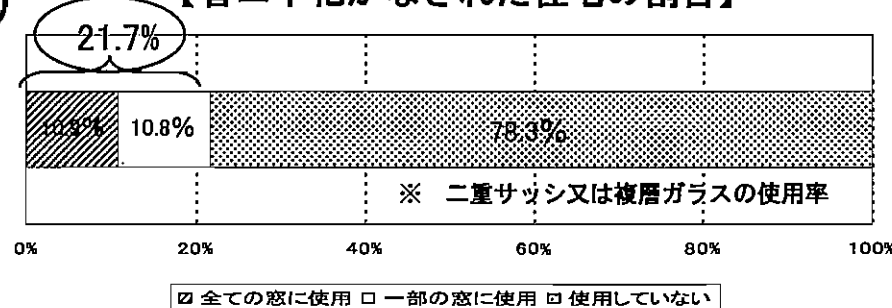
## 【バリアフリー化された住宅の割合】

|                    | 割合    |
|--------------------|-------|
| A手すり(2カ所以上)        | 15.3% |
| B段差のない屋内           | 13.1% |
| C廊下幅が車椅子通行可        | 12.6% |
| A又はBに対応<br>(一定対応)  | 21.6% |
| ABC全て対応<br>(3点セット) | 5.4%  |

(資料) 平成15年住宅・土地統計調査(総務省)

※「廊下幅」データは実態と乖離があり、「3点セット」は補正値を推計

## 【省エネ化がなされた住宅の割合】



出典: 総務省『住宅・土地統計調査(平成20年速報)』

※ 戦略的経済対策による切れ目のない経済財政運営を図るとの予算重点指針とも整合ある税制特例の延長・拡充が必要。

# 国24 Jリート・SPCに係る特例措置の延長(登録免許税)

|     | 1. 政策体系の中での位置づけ                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2. 当初の政策目標が既に達成されていないか                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 合理性 | <p>○法律に基づき証券化・流動化をすすめるため、特定目的会社(SPC)については「資産の流動化に関する法律」、Jリートについては「投資信託及び投資法人に関する法律」が制定。</p> <p>○政策目的の「地域経済の活性化」や「貯蓄から投資への流れ」は、民主党政策集INDEX2009に記載。</p> <p>○国土交通省政策評価基本計画(H19.4月策定)にて、H23年度末に不動産証券化実績総額を66兆円とする政策目標。</p>                                                                    | <p>○H20年度税制改正要望時(前回の要望時)の政策目標は、「当面の目標として、H20年度において不動産証券化実績総額を46兆円規模に育成し、資産デフレの解消や優良な都市ストックの形成を図る。」こと</p> <p>○実績として証券化実績はH20年度で45兆円まで拡大したが、46兆円には届かず、H21年度は物件取得が急減(例えば、JリートのH21年度上期取得実績はわずか3件)し、証券化の進展が止まっている状態。</p> <p>○H21年7月1日時点の都道府県地価調査によれば、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。また、政府としてデフレ状況との認識が示された。</p> |
|     | 3. 適用件数が僅少、特定の者に偏っていないか                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4. 事後評価等における確認状況                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 有効性 | <p>○税の適用は、法律に基づき設立された特定目的会社(1065社)及び投資法人(46法人)が実物不動産を取得した場合。</p> <p>○政策目標達成には、Jリートと特定目的会社(SPC)合わせて1年間に実物不動産を約1.8兆円を取得する必要がある。実績として、実物不動産の取得実績は、H20年度:約1.0兆円(※)となっており、適用数が想定外に僅少になっていたり、想定外に特定の者に偏っているということはない。</p> <p>(※)H20年度は世界的な金融市場の混乱や信用収縮などの影響により物件取得が急減した。(参考: H19年度実績:約2.4兆円)</p> | <p>○H19年4月策定の国土交通省政策評価基本計画にて、【H23年度に不動産証券化実績総額を66兆円】とする政策目標が掲げられ、毎年、事後評価を実施。</p> <p>○直近の評価であるH20年度の事業評価では、「業績指標の実績値は目標達成に向けた成果を示しており、現在の施策を維持する」との評価を行っているが、当省の今後の事後評価において減収額を是認するような有効性について客観的に確認していきたい。</p>                                                                                           |
|     | 5. 他の支援措置等との役割分担                                                                                                                                                                                                                                                                          | 6. 政策目的達成手段として、的確かつ必要最小限な措置か                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 相当性 | <p>○不動産証券化の促進に係る予算措置としては、公的不動産等の有効利用に向けた条件整備に係るものがあるが、これは低・未利用地等の不動産の有効活用のノウハウや実例を広く情報発信することを役割としており、個別の物件取得における支援ではなく、本特例措置とは明確に役割分担がなされている。</p>                                                                                                                                         | <p>○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。</p> <p>○税制支援があるSPCとJリートのH13年度からH20年度末までの証券化実績の伸び率は、それぞれ12.3倍と14.3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5.6倍であり、税制の寄与分は高い。一般の取引に係る税負担の約6割の負担とすることで上記の高い伸び率を示しており、必要最小限の措置で高い効果を示している。</p>                                                         |

○公的資金により都市ストックの形成や維持管理、地域経済の活性化を行うことには限界がある中、証券化手法により、個人金融資産等の豊富な民間資金を活用して、内需拡大を図るとともに都市ストックの良好な維持管理を行うことが重要。

○また、デフレ状況との認識が示されている現時点で、本特例を廃止することは、更なるデフレを招く。

# Jリート及びSPCに係る特例措置の延長(登録免許税)

## <Jリート等の取得物件に係る登録免許税の特例>

- ・本則 : 税率 20/1,000
- ・土地の一般取引の特例 : 税率 10/1,000
- ・現行の特例措置 : 税率 8/1,000

※Jリート等: Jリート・特定目的会社(SPC)・投資信託

## <政策目的>

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取得・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の形成・維持、開発の促進等による地域経済の活性化
- ②厳しい金融情勢・信用収縮状況下で、不動産市場において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行うことによる資産デフレの防止

を図る。

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。

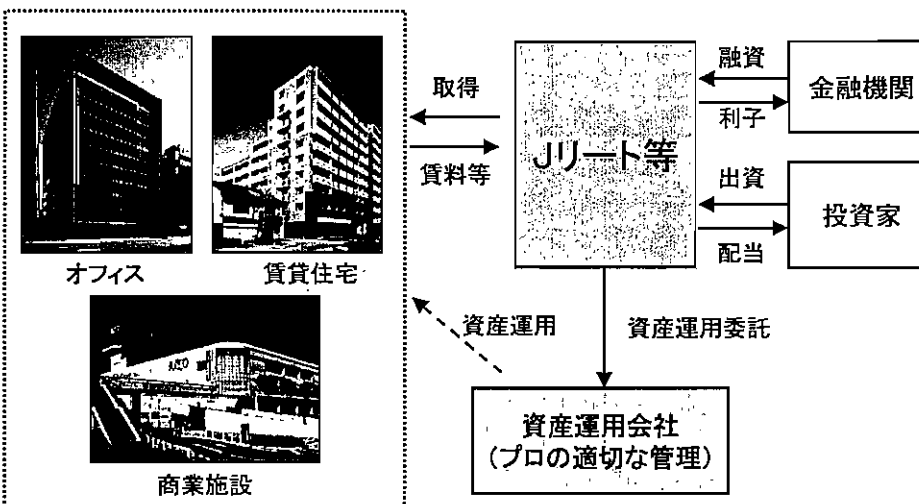
## <政策実現への有効性>

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。

## <政策目標>

- ・不動産証券化  
45兆円(H20年度実績) → 66兆円(H23年度目標)

## <Jリート等の仕組み>



※Jリートの投資対象は38都道府県に拡大

## <Jリートの物件取得実績>

