

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）

（金融庁）

制 度 名	特例事業者（仮称）が営む不動産特定共同事業において取得する不動産に係る特例措置の創設				
税 目	登録免許税				
要 望 の 内 容	特例事業者（仮称）^{（※）}が営む不動産特定共同事業において取得する不動産に係る特例措置を創設する。 「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案」（平成 24 年 2 月 28 日閣議決定、公布後 6 ヶ月以内に施行）により届出によって事業が可能となる特別目的会社（SPC） 特例事業者に係る特例税率：13／1000（移転登記） ：2／1000（保存登記） 【参考】 本則税率：20／1000（移転登記） ：4／1000（保存登記） 土地の所有権移転登記に係る特例税率：15／1000 <table><tr><td>平年度の減収見込額 （制度自体の減収額）</td><td>▲5 百万円 （－ 百万円）</td></tr></table>			平年度の減収見込額 （制度自体の減収額）	▲5 百万円 （－ 百万円）
平年度の減収見込額 （制度自体の減収額）	▲5 百万円 （－ 百万円）				
新 設 ・ 拡 充 又 は 延 長 を 必 要 と す る 理 由	(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、特例事業者による不動産証券化を推進し、建築物の耐震化や民間施設の整備など都市機能の更新への民間資金の導入を促進するとともに、不動産取引の活性化による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 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。 (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、特例事業者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、特例事業者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、特例事業者が政策目的に適う不動産を取得する際の経済的なインセンティブとして有効である。				

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」 「民間資金導入のための不動産証券化手法の制度整備等も通じた必要な耐震改修を進める」 政策目標Ⅲ 公正・透明で活力ある市場の構築 施策目標 2 市場機能の強化のための制度・環境整備 (政策評価体系図は別添のとおり)
		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 年間
		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 年度末で不動産証券化実績は 51 兆円
	有 効 性	要 望 の 措 置 の 適用見込み	平成 25 年度：6 件、平成 26 年度：6 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、特例事業者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。 ・ 税制支援のある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、14 倍であるのに対し、税制支援のない現行の不動産特定共同事業の伸び率は 5 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	特例事業者（仮称）が営む不動産特定共同事業において取得する不動産に係る課税標準の特例措置の創設（不動産取得税） （新規要望）
		予算上の 措置等の 要求内容 及び金額	なし
		上記の予算 上の措置等 と要望項目 との 関 係	なし
		要望の措置 の 妥 当 性	特例事業者を活用した不動産証券化を推進し、建築物の耐震化や民間施設の整備など都市機能の更新への民間資金の導入を促進するとともに、地域経済の活性化や資産デフレの防止を図るという政策目的実現の必要性は高い。

これまでの租税特別措置の適用実績と効果に関する事項	租税特別措置の適用実績	新設要望のため、該当せず。
	租税特別措置の適用による効果 (手段としての有効性)	新設要望のため、該当せず。
	前回要望時の達成目標	新設要望のため、該当せず。
	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	新設要望のため、該当せず。
これまでの要望経緯		本年度からの要望である。