

# 平成23年度税制改正（地方税）要望事項

（新設・拡充・延長・その他）

No	32	府省庁名	国土交通省
対象税目	個人住民税 法人住民税 事業税 事業税(外形) <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(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） 証券化の受け皿であるJリート・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 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1/3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4項、8項、9項 地方税法施行令附則第7条第3項、4項、9項、10項、11項、12項 地方税法施行規則第3条の2の6、第3条の2の8、第3条の2の9、第3条の2の10</p>		
減収見込額	<p>(初年度)      —      (▲5,849)      (平年度)      —      (▲5,849)      (単位：百万円)</p>		
要望理由	<p>(1) 政策目的 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・その後の長期間に渡る適切な維持管理・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1,400兆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 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。 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	32-1	

合理性	政策体系における政策目的の位置付け	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 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 業績目標 183 不動産証券化実績総額
	政策の達成目標	平成 23 年度末に不動産証券化実績総額を 66 兆円とする。 (国土交通省政策評価基本計画(平成 19 年 4 月策定)にて、同政策目標を掲げている。)
	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	(政策の達成目標と同じ)
	政策目標の達成状況	平成 21 年度末時点で不動産証券化実績総額は 47 兆円。
有効性	要望の措置の適用見込み	本特例措置は、法律に基づき設立された J リート(平成 21 年末時点で 46 社)及び特定目的会社(平成 21 年 3 月末時点で 1,065 社)が実物不動産を取得した場合に適用がある。両者による実物不動産の取得実績は、合計で平成 18 年度:約 1.3 兆円、平成 19 年度:約 2.4 兆円、その後サブプライムローン問題の発生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、平成 20 年度:約 0.8 兆円、平成 21 年度:約 0.3 兆円と激減している。景気は着実に持ち直しつつある(内閣府「月例経済報告」[平成 22 年 8 月])とされていることから、持ち直しの状況が続き、資金調達環境が改善すれば、今後の取得実績は平成 21 年度の取得実績よりも増加することが見込まれる。
	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。 ・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 21 年度末までの証券化実績の伸び率は、それぞれ 12.3 倍と 14.8 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 5.8 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(不動産再生に向けた新たな不動産特定共同事業スキーム活用事業)」として、不動産市場整備等推進費等を 3,000 万円計上。
	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、不動産特定共同事業に関するものである。不動産特定共同事業は、本特例措置の対象である J リート・特定目的会社とは対象が異なるものであり、本特例措置とは明確に役割分担がなされている。
	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ィングとなるための必要最小限の措置となっている。 ・信託受益権での取得コストとイコールフットィ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の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。

税負担軽減措置等の適用実績	<事業者数> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Jリート</th> <th>特定目的会社</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成17年</td> <td>44</td> <td>468</td> </tr> <tr> <td>平成18年</td> <td>46</td> <td>589</td> </tr> <tr> <td>平成19年</td> <td>54</td> <td>808</td> </tr> <tr> <td>平成20年</td> <td>48</td> <td>1,062</td> </tr> <tr> <td>平成21年</td> <td>46</td> <td>1,065</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">※(各年末時点) ※(各年3月末時点)</p>			Jリート	特定目的会社	平成17年	44	468	平成18年	46	589	平成19年	54	808	平成20年	48	1,062	平成21年	46	1,065	<適用実績(総減収額)> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>平成17年度</td> <td>約102(億円)</td> </tr> <tr> <td>平成18年度</td> <td>約139(億円)</td> </tr> <tr> <td>平成19年度</td> <td>約273(億円)</td> </tr> <tr> <td>平成20年度</td> <td>約81(億円)</td> </tr> <tr> <td>平成21年度</td> <td>約36(億円)</td> </tr> </tbody> </table>	平成17年度	約102(億円)	平成18年度	約139(億円)	平成19年度	約273(億円)	平成20年度	約81(億円)	平成21年度	約36(億円)
		Jリート	特定目的会社																												
平成17年	44	468																													
平成18年	46	589																													
平成19年	54	808																													
平成20年	48	1,062																													
平成21年	46	1,065																													
平成17年度	約102(億円)																														
平成18年度	約139(億円)																														
平成19年度	約273(億円)																														
平成20年度	約81(億円)																														
平成21年度	約36(億円)																														
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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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21年度末までの証券化実績の伸び率は、それぞれ12.3倍と14.8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5.8倍であり、税制の手段としての有効性は高い。</li> <li>・平成21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。</li> </ul>																														
前回要望時の達成目標	当面の目標として、不動産証券化市場を平成22年度において59兆円規模に育成し、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。																														
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	平成21年度末時点で不動産証券化実績総額は47兆円となったが、上記目標の達成目標(平成22年度末に59兆円)は未達成。  未達成の理由：サブプライムローン問題の発生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。																														
これまでの要望経緯	平成13年度税制改正要望(新設) 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)に係る拡充) 平成17年度税制改正要望(適用期限の2年延長) 平成19年度税制改正要望(適用期限の2年延長) 平成21年度税制改正要望(適用期限の2年延長)																														
ページ	32-3																														