

平成 31 年度税制改正（租税特別措置）要望事項（新設・拡充・**延長**）

（国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課）

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											
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年間延長する。 Jリート・SPCに係る特例税率：13/1000</p> <p>【参考】 本則税率：20/1000 土地の所有権移転登記等に係る特例税率：15/1000</p> <p>&lt;関係条文：租税特別措置法第83条の2の2、登録免許税法別表第1ー（二）ハ&gt;</p> <table border="1" data-bbox="874 831 1489 1003"> <tr> <td>平年度の減収見込額</td> <td>-</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>（制度自体の減収額）</td> <td>（</td> <td>- 百万円）</td> </tr> <tr> <td>（改正増減収額）</td> <td>（</td> <td>- 百万円）</td> </tr> </table>			平年度の減収見込額	-	百万円	（制度自体の減収額）	（	- 百万円）	（改正増減収額）	（	- 百万円）
平年度の減収見込額	-	百万円										
（制度自体の減収額）	（	- 百万円）										
（改正増減収額）	（	- 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>Jリート・SPCが取得する不動産に係る登録免許税の特例措置を延長し、Jリート・SPCの不動産取得コストを引き続き軽減することにより、不動産の証券化を推進し、豊富な資金を使った物件の購入やバリューアップ等を通じて、地域経済の活性化や国際競争力の強化にも資する優良な都市ストックの形成を促進する。またJリート等が引き続き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、デフレ脱却を確実なものとする。</p> <p>(2) 施策の必要性</p> <p>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>											

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>「未来投資戦略2017—Society 5.0の実現に向けた改革—」(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋) 「2020年頃までにリート等の資産総額を約30兆円に倍増することを目指し、成長性の高い不動産への転換や供給に向けた投資を促す観点から、環境性、快適性等の品質に優れた不動産を適正に評価するなど、投資家の利便性・信頼性の向上等を図るため必要な、一覧性・実用性に優れた不動産情報の整備・公開、新たな認証制度の創設、不動産鑑定評価制度の見直しについて本年度中を目途に行う。」</li> </ul> <p>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 31 「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 118 「リート等の資産総額」</p>
		政策の達成目標	リート等の資産総額 (2015年約15兆円→2020年頃約30兆円)
		租税特別措置の適用又は延長期間	2年間(平成31年4月1日～平成33年3月31日)
		同上の期間中の達成目標	リート等の資産総額 (2015年約15兆円→2020年頃約30兆円)
		政策目標の達成状況	平成29年度末時点のリート等の資産総額は約22兆円
	有 効 性	要望の措置の適用見込み	平成31年度：121件 平成32年度：121件 ※過去3年間平均件数
		要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)	<ul style="list-style-type: none"> <li>本特例措置は、Jリート・SPC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。</li> <li>税制支援があるJリートと特定目的会社の平成13年度実績に対する平成13年度から平成28年度末までの証券化実績累計の比率は、それぞれ33.9倍と35.2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21.3倍であり、税制の手段としての有効性は高い。</li> </ul>
		相 当 性	当該要望項目以外の税制上の支援措置
	予算上の措置等の要求内容及び金額		「不動産証券化手法を活用した地域振興のためのネットワークの形成促進」 平成31年度予算概算要求額58,000千円 「個人の適切な不動産投資の判断に資する環境整備」 平成31年度予算概算要求額50,000千円

	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、不動産証券化手法を活用した事業の推進及び個人投資家による適切な不動産投資の促進を目的としたものであり、本特例措置と同様に不動産投資市場の拡大を図るための施策である。																																
	要望の措置の妥当性	政策目標（リート等の資産総額を2020年頃までに約30兆円まで倍増すること）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。																																
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	租税特別措置の適用実績	<p>&lt;適用件数(一部推計)&gt; (件)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>投資法人</th> <th>特定目的会社</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成27年度</td> <td>66(57)</td> <td>40(33)</td> <td>106(90)</td> </tr> <tr> <td>平成28年度</td> <td>64(57)</td> <td>47(33)</td> <td>111(90)</td> </tr> <tr> <td>平成29年度</td> <td>93(64)</td> <td>54(43)</td> <td>147(107)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※『金融庁の一年』より</p> <p>&lt;減収実績額(一部推計)&gt; (百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>投資法人</th> <th>特定目的会社</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成27年度</td> <td>415(664)</td> <td>499(495)</td> <td>914(1,159)</td> </tr> <tr> <td>平成28年度</td> <td>470(664)</td> <td>802(495)</td> <td>1,272(1,159)</td> </tr> <tr> <td>平成29年度</td> <td>486(415)</td> <td>606(498)</td> <td>1,092(913)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※( )は平成27年度、平成29年度要望時における適用件数又は減収見込額</p> <p>減免対象件数と減収額は、年度により見込値と実績値の乖離が生じているが、特例措置を活用して実物不動産の取得が行われており、不動産投資市場の拡大のためには、現行の特例措置の継続が必要である。</p>		投資法人	特定目的会社	計	平成27年度	66(57)	40(33)	106(90)	平成28年度	64(57)	47(33)	111(90)	平成29年度	93(64)	54(43)	147(107)		投資法人	特定目的会社	計	平成27年度	415(664)	499(495)	914(1,159)	平成28年度	470(664)	802(495)	1,272(1,159)	平成29年度	486(415)	606(498)	1,092(913)
		投資法人	特定目的会社	計																														
	平成27年度	66(57)	40(33)	106(90)																														
	平成28年度	64(57)	47(33)	111(90)																														
	平成29年度	93(64)	54(43)	147(107)																														
	投資法人	特定目的会社	計																															
平成27年度	415(664)	499(495)	914(1,159)																															
平成28年度	470(664)	802(495)	1,272(1,159)																															
平成29年度	486(415)	606(498)	1,092(913)																															
租特透明化法に基づく適用実態調査結果	—																																	
租税特別措置の適用による効果(手段としての有効性)	<ul style="list-style-type: none"> <li>本特例措置は、Jリート・SPC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。</li> <li>税制支援があるJリートと特定目的会社の平成13年度実績に対する平成13年度から平成28年度末までの証券化実績累計の比率は、それぞれ33.9倍と35.2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21.3倍であり、税制の手段としての有効性は高い。</li> </ul>																																	
前回要望時の達成目標	リート等の資産総額 (2015年約15兆円→2020年頃約30兆円)																																	
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29年度末時点でリート等の資産総額は約22兆円となっており、上記達成目標(平成32年頃までに約30兆円)に向けて堅調に推移している。																																	

これまでの  
要望経緯

【Jリート】	
平成13年度	創設
平成15年度	税率の見直し（16/1000→6/1000）
平成16年度	適用期限の2年延長
平成18年度	適用期限の2年延長及び税率の見直し （6/1000→8/1000）
平成20年度	適用期限の2年延長及び税率の見直し （平成20年度8/1000、平成21年度9/1000）
平成21年度	税率の見直し措置（平成21年度9/1000）を1年 据置
平成22年度	適用期限の3年延長及び税率の見直し （平成22年度8/1000、平成23年度11/1000、平 成24年度13/1000）
平成25年度	適用期限の2年延長
平成27年度	適用期限の2年延長、倉庫及びその敷地を適用の 対象に拡充
平成29年度	適用期限の2年延長
【SPC】	
平成10年度	創設
平成13年度	適用期限の3年延長
平成15年度	税率の見直し（16/1000→6/1000）
平成16年度	適用期限の2年延長
平成18年度	適用期限の2年延長及び税率の見直し （6/1000→8/1000）
平成20年度	適用期限の2年延長及び税率の見直し （平成20年度8/1000、平成21年度9/1000）
平成21年度	税率の見直し措置（平成21年度9/1000）を1年 据置
平成22年度	適用期限の3年延長及び税率の見直し （平成22年度8/1000、平成23年度11/1000、平 成24年度13/1000）
平成25年度	適用期限の2年延長
平成27年度	適用期限の2年延長、倉庫及びその敷地を適用の 対象に拡充
平成29年度	適用期限の2年延長