

「令和3年度制度改善要望」及び「新型コロナウイルス感染症の拡大に係る税制改正要望」「令和3年度税制改正要望」

一般社団法人不動産証券化協会（会長：杉山博孝 三菱地所株式会社取締役会長）は本日、第115回理事会を開催し、「令和3年度制度改善要望」及び「新型コロナウイルス感染症の拡大に係る税制改正要望」「令和3年度税制改正要望」を決定しました。

Jリートに代表される不動産投資市場は、国内外の投資家に様々な投資機会を提供するとともに、不動産と金融資産を繋ぐ資金循環機能を通じて民間資金を活用しながら都市の再生と地域の活性化を推進し、デフレ脱却と我が国経済の成長や雇用の拡大に貢献してまいりました。

国内外の経済は、新型コロナウイルスの感染拡大により大変厳しい状況にあります。東証リート指数は本年2月以降大幅に下落しており、不動産投資市場の低迷は、経済的逆境の下で資産デフレの再燃を惹起しかねません。

こうした状況のなか、Jリート等はテナントとの対等なリレーションのもと、賃料の支払いが困難になったテナントからの賃料減額や猶予の要請に対して、投資運用業者としての善管注意義務に注意しつつ、真摯に対応しています。その取り組みを進めるためには、「投資法人、特定目的会社においてテナントの賃料の支払猶予を行った場合における導管性要件の緩和をはじめとする税制上の手当て」が必要不可欠であるとともに、賃料減免等によって大幅に収益が減少したJリート等への支援策として「中小事業者・中小企業者に限られた固定資産税・都市計画税の軽減措置の拡充」が必要です。

また、優良な社会資本形成と都市再生・地方創生を促進しつつ、コロナ禍によって委縮した日本経済を再び活性化するために、「投資法人、特定目的会社及び特例事業者等が不動産を取得等する場合の登録免許税・不動産取得税の軽減措置の延長及び拡充等」や「固定資産税・都市計画税の負担調整措置の延長及び拡充並びに条例減額制度の延長」といった、不動産取引を下支えし不動産市場全体の活性化に資する税制改正等を実施するとともに、「投資法人の監督役員及び配偶者の過去の就業経験に関する要件の緩和」といった投資法人の業務執行の円滑化に資する制度改善を行う必要があります。

このような認識のもと、当協会は「令和3年度制度改善要望」及び「新型コロナウイルス感染症の拡大に係る税制改正要望」「令和3年度税制改正要望」の早期実現に向けて、適宜、関係各方面に働き掛けを行ってまいります。

各要望につきましては添付資料をご参照ください。

この資料は、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会及び
兜倶楽部に配布しております。

＜この件に関するお問い合わせ先＞

一般社団法人 不動産証券化協会 企画広報部

〒107-0052 東京都港区赤坂1丁目1番14号 野村不動産溜池ビル3階

TEL：03-3505-8001 FAX：03-3505-8007

<https://www.ares.or.jp/>

令和3年度制度改善要望

令和2年7月

一般社団法人 不動産証券化協会

要望項目

1. 投資法人の監督役員に係る欠格事由の緩和

投資法人の監督役員に係る欠格事由のうち、監督役員及び配偶者の過去の就業経験に関する要件について、会社法の社外取締役及び社外監査役と同様のものとするよう要望する。

2. 投資法人が税会不一致による二重課税の解消手段を行使する際の任意積立金の取扱に係る改正

投資法人が税会不一致による二重課税の解消手段として利益超過分配を行う場合に、圧縮積立金及び買換特例圧縮積立金を取崩さずに済むよう措置を要望する。

* 法令略称

- 投信法 : 投資信託及び投資法人に関する法律
投信法施行規則 : 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則
投資法人計算規則 : 投資法人の計算に関する規則

1. 投資法人の監督役員に係る欠格事由の緩和

投資法人の監督役員に係る欠格事由のうち、監督役員及び配偶者の過去の就業経験に関する要件について、会社法の社外取締役及び社外監査役と同様のものとするよう要望する。

(1) 現状の規定

- ・ 投資法人の監督役員に係る欠格事由として、監督役員が投資法人の設立企画人等¹へ過去に就業していた事実の有無を問う過去要件が定められている。
- ・ 監督役員は、また、資産運用会社から独立性を有することが求められるため、監督役員が資産運用会社及びそのスポンサー会社等に就業していた場合も監督役員になることはできない²。
- ・ これらの過去要件については、期間の定めが無いため、監督役員が「過去に一度でも」投資法人の設立企画人、資産運用会社及びそのスポンサー会社等（以下、総称して「利害関係法人等」という。）に就業経験を有する場合には欠格事由に該当することとされている。
- ・ また、過去要件のうち投信法第 100 条及び投信法施行規則第 164 条に規定する欠格事由では、監督役員の配偶者についても過去要件が定められているため、配偶者が「過去に一度でも」利害関係法人等に就業経験を有する場合には監督役員本人の欠格事由に該当することとされている。
- ・ 他方、会社法における社外取締役及び社外監査役（以下、「社外取締役等」という。）に対する同様の要件は、対象期間が就任前 10 年間に限定されている³ほか、対象者は社外取締役等本人のみであり、配偶者の就業経験については問われていない。

¹ 投信法第 100 条柱書では、「次に掲げる者は、監督役員となることができない。」と規定し、欠格事由を列挙しているが、投資法人の設立企画人や投資証券及び投資法人債券の販売会社、執行役員等の利害関係法人等を中心に、それらの利害関係法人等の役員等（役員及び使用人）や役員等であった者が監督役員に就任できないことを規定する。

² 投信法第 200 条柱書で、「登録投資法人は、次の各号のいずれかに該当する金融商品取引業者に、その資産の運用に係る業務を委託してはならない。」と規定しており、結果的に、資産運用会社等の役員等や役員等であった者が監督役員に就任することができなくなり、この規定も広い意味では、監督役員の欠格事由を規定するものと言える。

³ 会社法では従前、就業経験を有さないことが要請されていたが、2015 年 5 月の改正により期間制限が設けられた。2011 年 12 月の「会社法制の見直しに関する中間試案の補足説明」には、「経営者の指揮命令系統に一旦属したことがあっても、その後株式会社又はその子会社との関係が一定期間存しなければ経営者等との関係が希薄になり、社外取締役等に期待される機能を実効的に果たすことができるようになると考えられる。」「社外取締役等の人材確保要請等にも配慮する必要があると考えられる。」と記載されている。

(2) 要望理由

- ・ 監督役員と社外取締役等とは、第三者の視点で業務執行を監督する機能を持つ点で類似性を有していると考えられるが、現行の規定では制度上の差異が生じている。
- ・ 監督役員が利害関係法人等への就業経験を有していたとしても、就業終了後に相当の期間が経過していれば、利害関係法人等との関係が希薄になり、監督役員は独立した判断をするものと考えられ、利益相反取引に対する監視機能を向上させるという目的は果たされると考えられる。
- ・ 実態として、対象期間が無制限である現行の規定は、Jリート、私募リート合わせて99銘柄⁴に増加している現状においては、監督役員の人材確保の難易度を高くする一因となっている。また、欠格事由への該当の有無を把握するための確認作業にかかる負担が相当重いものになる等、運用実務上に支障をきたしている。
- ・ 以上を踏まえ、監督役員の過去の就業経験に関する要件について、会社法に倣い就任前10年間に限定することを要望する。あわせて、過去要件から配偶者に関する規定を削除することを要望する。

(3) 該当条文

- ・ 投信法第100条
- ・ 投信法第200条
- ・ 投信法施行規則第164条
- ・ 投信法施行規則第244条

⁴ 2020年5月末のJリート63銘柄、2020年3月末の私募リート36銘柄の合計数。

2. 投資法人が税会不一致による二重課税の解消手段を行使する際の任意積立金の取扱に係る改正

投資法人が税会不一致による二重課税の解消手段として利益超過分配を行う場合に、圧縮積立金及び買換特例圧縮積立金を取崩さずに済むよう措置を要望する。

(1) 現状の規定

- 平成 27 年度税制改正により、投資法人計算規則第 2 条第 2 項第 30 号に新たに定義された「一時差異等調整引当額」を計上することにより、税会不一致金額を税法上配当と取扱われる利益超過分配とする事が認められ、「投資法人における税会不一致による二重課税の防止」の為の手当てがなされた。
- しかしながら、投信法令における利益超過分配の規定では、利益を構成する任意積立金を残したまま利益超過分配を行うことはできないと解されており、任意積立金のうち、圧縮積立金及び買換特例圧縮積立金を計上している投資法人は、当該積立金を全額取崩さなければ、利益超過分配による二重課税の解消手段を行使することができない。
- 圧縮積立金は投資法人の裁量で自由に取崩すことができるものの、積立額が大きい場合は、全額取崩しを行うと当該期の分配金に与える影響が大きくなる。また、買換特例圧縮積立金は取崩し要件が対象資産の売却、除却及び減価償却等に限定されており、全額取崩しのためには対象資産を売却しなければならない。よって、税会不一致が生じた場合、任意積立金を有する投資法人は、「一時差異等調整引当額」計上による二重課税の解消が事実上困難な状況である。

(2) 要望理由

- 元来、運用手法として認められている任意積立金を計上しているか否かによって、税会不一致による二重課税解消手段の行使の可否に差が生じている状況であることから、圧縮積立金および買換特例圧縮積立金を取り崩すことなく、税会不一致による二重課税解消手段を行使できるような制度改正が望まれる。
- ついでには「一時差異等調整引当額」として、税法上配当と扱われる範囲までは、圧縮積立金及び買換特例圧縮積立金を取崩さずに利益超過分配を可能とするよう措置を要望する。

⁵ 任意積立金のうち、一時差異等調整積立金については、取崩しにより、税会不一致による二重課税額の減少効果を得ることができる。一方、圧縮積立金及び買換特例圧縮積立金については、取崩し額を充当しても上記の減少効果を得ることができないため、税会不一致による二重課税解消手段を行使するためには、その全額を取崩す必要がある。

(3) 該当条文

- ・ 投信法第 137 条第 1 項
- ・ 投資法人計算規則第2条第2項第30号

※本要望は税制にも密接に関連するため、税制改正要望においても同内容にて要望する。

新型コロナウイルス感染症の拡大に係る税制改正要望

令和 3 年度税制改正要望

令和 2 年 7 月

一般社団法人 不動産証券化協会

新型コロナウイルス感染症の拡大に係る税制改正要望

令和3年度税制改正要望

一般社団法人 不動産証券化協会
会長 杉山 博孝

当協会業務につきましては、平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

J リートに代表される不動産投資市場は、国内外の投資家に様々な投資機会を提供するとともに、不動産と金融資産を繋ぐ資金循環機能を通じて民間資金を活用しながら都市の再生と地域の活性化を推進し、デフレ脱却と我が国経済の成長や雇用の拡大に貢献してまいりました。

昨年度の J リートによる物件取得額は 1 兆 4,533 億円に達し、現在 63 銘柄、資産総額は 19 兆 6,900 億円を超えています。私募リートについても、年金や地銀等機関投資家の運用先として着実に拡大を続け、現在 36 銘柄、資産規模は 3 兆 7,000 億円を超えるに至りました。

しかし新型コロナウイルスの感染拡大により、国内外の経済は大変厳しい状況にあります。東証リート指数は本年 2 月以降大幅に下落しており、不動産投資市場の低迷は、経済的逆境の下で資産デフレの再燃を惹起しかねません。

J リート等はテナントとの対等なリレーションのもと、賃料の支払いが困難になったテナントからの賃料減額や猶予の要請に対して、投資運用業者としての善管注意義務に注意しつつ、真摯に対応しています。その取り組みを進めるためには賃料の支払い猶予を行った場合の導管性要件に係る所要の措置等が必要不可欠であるとともに、賃料減免等によって大幅に収益が減少したリート等への固定資産税・都市計画税の減免措置等が必要です。

また優良な社会資本形成と都市再生・地方創生を促進しつつ、コロナ禍によって委縮した日本経済を再び活性化するために、令和 3 年度税制改正として、不動産証券化にかかる流通税の軽減措置および土地にかかる固定資産税の負担調整措置の延長・拡充等を強く要望いたします。

要 望 項 目

《新型コロナウイルス感染症の拡大に係る税制改正要望》

1. 投資法人、特定目的会社においてテナントの賃料の支払猶予を行った場合における導管性要件の緩和をはじめとする税制上の手当て

新型コロナウイルス感染症拡大の影響を踏まえ、投資法人等がテナントに対して賃料の支払いを猶予した場合、当該猶予額を導管性要件における支払配当要件（90%ルール）の分母から控除し、一時的に損金算入を認める等の措置を要望する。また、貸倒引当金に係る損金算入要件の緩和を要望する。

2. 中小事業者・中小企業者に限られた固定資産税・都市計画税の軽減措置の拡充

新型コロナウイルス感染症拡大の影響を踏まえ、中小事業者・中小企業者を対象とする令和3年度分の固定資産税・都市計画税に係る軽減措置の適用対象に、賃料の減免等によって一定の収入の減少のあった投資法人等を加えると同時に、対象資産に土地を加えることを要望する。

《令和3年度税制改正要望》

1. 投資法人、特定目的会社及び特例事業者等が不動産を取得等する場合の登録免許税・不動産取得税の軽減措置の延長及び拡充等

- ・ 投資法人、特定目的会社及び不動産特定共同事業法における特例事業者等が不動産を取得等する場合に設けられている登録免許税・不動産取得税の軽減措置の延長を要望する。
- ・ 不動産取得税の軽減対象となる特定不動産の範囲を「保育所」を用途とする不動産にも拡充する見直しを要望する。また、特例事業者等に係る不動産取得税等の軽減措置要件の緩和を要望する。

2. 固定資産税・都市計画税の負担調整措置の延長及び拡充並びに条例減額制度の延長

土地に係る固定資産税及び都市計画税について現行の負担調整措置及び条例減額制度の延長を要望する。また、固定資産税・都市計画税の課税標準の一定期間の据え置きを要望する。

3. 不動産取得税における土地の課税標準の軽減措置並びに住宅及び土地に関する税率の軽減措置の延長

不動産取得の際に設けられている不動産取得税における土地の課税標準の軽減措置並びに住宅及び土地に関する不動産取得税の税率の軽減措置の延長を要望する。

4. 投資法人が税会不一致による二重課税の解消手段を行使する際の任意積立金の取扱に係る改正

投資法人が税会不一致による二重課税の解消手段として利益超過分配を行う場合に、圧縮積立金および買換特例圧縮積立金を取崩さずに済むよう措置を要望する。

5. NISA の拡充

つみたて NISA および新 NISA 「1 階部分」の対象商品に、東証 REIT 指数のみで組成された投資信託及び ETF の追加を要望する。

* 法令略称

投信法	: 投資信託及び投資法人に関する法律
投信法施行令	: 投資信託及び投資法人に関する法律施行令
投信法施行規則	: 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則
投資法人計算規則	: 投資法人の計算に関する規則
措法	: 租税特別措置法
措法施行令	: 租税特別措置法施行令
措法施行規則	: 租税特別措置法施行規則
法法	: 法人税法

《新型コロナウイルス感染症の拡大に係る税制改正要望》

1. 投資法人、特定目的会社において賃料の支払猶予を行った場合における導管性要件の緩和をはじめとする税制上の手当て

新型コロナウイルス感染症拡大の影響を踏まえ、投資法人等がテナントに対して賃料の支払いを猶予した場合、当該猶予額を導管性要件における支払配当要件（90%ルール）の分母から控除し、一時的に損金算入を認める等の措置を要望する。また、貸倒引当金に係る損金算入要件の緩和を要望する。

(1) 現状の規定

- 投資法人は実質的に運用資産の集合体であることから、導管性要件と呼ばれる一定の要件を満たすことで法人段階での課税が回避されている。それら要件のうち、支払配当要件については、その事業年度に係る「配当等の額」の支払額が配当可能利益の90%を超えていることとされており※、配当可能利益は会計上の利益ベースとなっている。

(※) 特定目的会社においては、その事業年度に係る利益の配当の支払額が、配当可能利益の額の90%を超えていることとされている。

- 投資法人等におけるテナントの未収賃料は、会計上、賃料として収益計上され、90%ルールの分母を構成する。支払配当要件を充足し残存所得への課税を回避するためには、キャッシュインを伴わない未収賃料についても、分子である「配当等の額」として分配することが必要である。
- また、その未収賃料について、会計上は回収可能性を考慮して貸倒引当金繰入れを検討するが、税務上は適用対象法人※でなければ貸倒引当金繰入れが認められていない。

(※) 資本金1億円以下の中小企業、銀行、保険会社などの特定の法人

(2) 要望理由

- 今回の新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、国土交通省並びに金融庁より不動産事業者等に向けて賃料の支払いに係るテナントへの配慮に関する要請文が発出されている。これらを踏まえて投資法人等がテナントに対して賃料の支払いを猶予し、未収が多額となった場合、投資法人等の手元資金※では支払配当要件を充足することが困難となり、導管性が破綻し、所得に対して課税が生じる虞がある。そのため、当該未収額については90%ルールの分母から控除する等の所要の措置を要望する。

(※) 投資法人等は配当可能利益のほぼ全てを投資家へ分配するため、一般の事業法人に比べて手元資金は僅少である。

- 更に、未収賃料は、税務上は益金として認識されることから、キャッシュ不足により配当等の額を超える所得が残った場合、その部分に対しては課税が生じる虞が

あることから、当該未収賃料については、一時的に損金算入を認める等の所要の措置を要望する。

- また、支払猶予が長期化し、未収賃料について回収可能性が低いとの判断に至った場合、会計上は貸倒引当金繰入れを求められるが、税務上は原則として貸倒引当金繰入れが全額否認されるため損金算入できず、導管性の破綻や所得に対して課税が生じる虞がある^{*}。そのため、貸倒引当金に係る損金算入要件の緩和を要望する。

(※) 賃料の回収可能性が低い場合、会計上は収益計上が認められないが、税務上は益金として認識されることも想定され、その状況においては同様の問題が生じる虞がある。

(3) 該当条文

- 措法第 67 条の 15 第 1 項第 2 号ホ
- 措法施行令 39 条の 32 の 3 第 6 項
- 措法施行規則第 22 条の 19 第 2 項
- 法法 52 条 等

2. 中小事業者・中小企業者に限られた固定資産税・都市計画税の軽減措置の拡充

新型コロナウイルス感染症拡大の影響を踏まえ、中小事業者・中小企業者を対象とする令和3年度分の固定資産税・都市計画税に係る軽減措置の適用対象に、賃料の減免等によって一定の収入の減少のあった投資法人等を加えるとともに、対象資産に土地を加えることを要望する。

(1) 現状の規定

- ・ 新型コロナウイルス感染症の影響により一定の収入の減少があった中小事業者・中小企業者の償却資産及び事業用家屋に係る令和3年度分の固定資産税及び都市計画税を減免する特例措置が設けられ、令和2年2～10月の任意の連続する3ヶ月の事業に係る収入が前年同期比30%以上50%未満減少した場合は1/2に軽減、50%以上減少した場合はゼロ（全額免除）となる。
- ・ 対象となる「中小事業者・中小企業者」は下記の①～③のいずれかの要件を満たすものであり、一般的に投資法人や特定目的会社等は対象とならないものと考えられる。
 - ① 資本金もしくは出資金の額が1億円以下の法人*
 - ② 資本金もしくは出資金を有しない法人のうち常時使用する従業員数が1,000人以下の法人
 - ③ 常時使用する従業員数が1,000人以下の個人

(※) 但し、次の法人は、資本金が1億円以下でも対象とはならない。

- 同一の大規模法人に発行済株式又は出資の総数又は総額の2分の1以上を所有されている法人
- 2以上の大規模法人に発行済株式又は出資の総数又は総額の3分の2以上を所有されている法人

(2) 要望理由

- ・ 投資法人や特定目的会社等の主な収入源は実質的に不動産賃料収入に限られているが、今般の新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、テナントからの賃料減免要請に応じたこと等によって不動産賃料収入が大幅に減少している投資法人等が存する。
- ・ また、2020年の公示地価によると地価の上昇基調が継続しているが、固定資産税等の負担増は、投資法人や特定目的会社等の収支に多大な影響を及ぼし分配金低下に直結することとなる。
- ・ 上記を踏まえ、また投資法人や特定目的会社等においてテナントからの賃料減免要請等に対応する必要性も増していることから、一定の収入の減少があった中小事業者・中小企業者を対象とする、償却資産及び事業用家屋に係る令和3年度分の固定資産税・都市計画税の軽減措置について、投資法人・特定目的会社等の不動産証券化ビークルにおいても軽減措置を受けられるようにするとともに、対象資産を拡充することを要望する。

(3) 該当条文

- ・ 地方税法附則第 61 条
- ・ 租税特別措置法第 42 条の 4 第 8 項第 7 号
- ・ 租税特別措置法施行令第 27 条の 4 第 12 項

《令和3年度税制改正要望》

1. 投資法人、特定目的会社および特例事業者等が不動産を取得等する場合の登録免許税・不動産取得税の軽減措置の延長及び拡充等

- ・ 投資法人、特定目的会社および不動産特定共同事業法における特例事業者等が不動産を取得等する場合に設けられている登録免許税・不動産取得税の軽減措置の延長を要望する。
- ・ 不動産取得税の軽減対象となる特定不動産の範囲を「保育所」を用途とする不動産にも拡充する見直しを要望する。また、特例事業者等に係る不動産取得税等の軽減措置要件の緩和を要望する。

(1) 現状の規定

- ・ 現在、投資法人、特定目的会社および特例事業者等（以下「ビークル」という。）は、不動産取得に際し、登録免許税は税率の軽減措置が、不動産取得税は課税標準額の軽減措置が設けられているが、いずれも適用は令和3年3月31日迄となっている。

【登録免許税】

投資法人	所有権移転：	本則 2%から 1.3%に軽減
特定目的会社	所有権移転：	本則 2%から 1.3%に軽減
投資信託	所有権移転：	本則 2%から 1.3%に軽減
特例事業者等	所有権移転：	本則 2%から 1.3%に軽減
	所有権保存：	本則 0.4%から 0.3%に軽減

【不動産取得税】

投資法人	課税標準額：	2/5 に軽減
特定目的会社	課税標準額：	2/5 に軽減
投資信託	課税標準額：	2/5 に軽減
特例事業者等	課税標準額：	1/2 に軽減

- ・ 現在、ビークルが事務所・住宅・店舗・倉庫・ホテル等を用途とする不動産を取得する際には、上述の不動産取得税の軽減措置が設けられているが、「保育所」は軽減対象の範囲に含まれていない。
- ・ また、特例事業者等が不動産取得の際に課税される不動産取得税については、一定の要件として「取得後2年以内の着工、竣工後10年以内の譲渡」並びに「土地及び建物を取得すること」を満たす場合に軽減措置が設けられている。

(2) 要望理由

- ・ ビークルを活用した不動産証券化は、不動産投資市場を通じた資金循環の仕組みの中で、金融資産と不動産を繋げる役割を担っており、不動産ストックの整備・更新による安全で快適な街づくりに民間資金を役立てていく上で、資金供給のパイプ役として重要な機能を果たしてきた。

- 消費増税による個人消費の落ち込みに加え、新型コロナウイルス感染症の影響により世界経済の不透明感は増大している。そのような中でもリート等は継続的な不動産の買い主体であり※、不動産流通市場の下支えの役割を果たしている。

(※) 平成 29 年 6 月 9 日付で閣議決定された「未来投資戦略 2017」において、2020 年頃までにリート等の資産総額約 30 兆円を目指すこととされ、不動産証券化市場は更なる成長が期待されている。

- ビークルによる保育所への投資は、投資対象の拡大とともに、待機児童の解消や子育て世代の労働力確保という社会問題の解決に資するものと考えられる。昨今ではオフィスビルをはじめ、居住用施設や商業施設等に「保育所」を誘致するケースが増加しており、再開発案件等においても同様の事象が見受けられる。今後、ビークルが当該案件等を取得する可能性も高まるものと考えられる。
- 特例事業等を活用した事業スキームについては、経済環境の急変等により事業計画の変更等不測の事態が生じた際に、上記期間要件によって本軽減措置の適用を受けられない虞があることから、当該スキーム利用を妨げる一因となっている。また、土地・建物一体取得要件についても、土地所有者と協働した再開発等を妨げる要因となり得る。
- 以上のように、ビークルによる物件取得の促進、すなわち不動産証券化市場の持続的な成長は、民間資金等の活用を通じた都市・地域活性化に繋がることから、上記軽減措置の延長並びに拡充等を要望する。

注) 適用期限が令和 3 年 3 月 31 日までとされている「土地の売買による所有権の移転登記等の税率の軽減措置、土地の所有権の信託の登記に係る登録免許税の軽減措置」も併せて延長されることを要望する。

【土地の売買による所有権の移転登記等の税率の軽減措置】

個人及び法人	所有権移転登記	: 本則	2%から 1.5%に軽減
	信託登記	: 本則	0.4%から 0.3%に軽減

(3) 該当条文

登録免許税

- 登録免許税法第 9 条
- 措法第 72 条第 1 項
- 措法第 83 条の 2 第 1 項乃至第 3 項
- 措法第 83 条の 3
- 措法施行令第 43 条の 3

不動産取得税

- 地方税法附則第 11 条第 3 項、第 4 項、第 5 項及び第 13 項
- 地方税法施行令附則第 7 条第 3 項乃至第 8 項及び同第 17 項乃至第 20 項
- 地方税法施行規則附則第 3 条の 2 の 6 乃至 9

2. 固定資産税・都市計画税の負担調整措置の延長及び拡充並びに条例減額制度の延長

土地に係る固定資産税及び都市計画税について現行の負担調整措置及び条例減額制度の延長を要望する。また、固定資産税・都市計画税の課税標準の一定期間の据え置きを要望する。

(1) 現状の規定

- ・ 固定資産税においては、3年毎に行われる土地についての評価替えによる税負担の激変を緩和するために、商業地等に負担調整措置が設けられているが、適用期限が令和3年3月31日までとされている。
- ・ 負担水準（前年度課税標準額/価格）が70%を超える商業地等については、価格の70%が課税標準額となる。
- ・ 負担水準が60%以上70%以下の商業地等については、課税標準額が前年度課税標準額に据え置かれる。
- ・ 負担水準が60%未満の商業地等については、「前年度課税標準額+価格×5%」により算出した額が課税標準額とされる。ただし、その額が価格の60%を超える場合には価格の60%、価格の20%を下回る場合には価格の20%が課税標準額とされる。
- ・ 商業地等に係る固定資産税額等が特例税額を上回る時は、上回る税額を減額する等の条例減額制度が設けられている。
- ・ 都市計画税についても固定資産税と同様の負担調整措置が設けられている。

(2) 要望理由

- ・ 2020年の公示地価では、全国全用途平均が5年連続で上昇している。商業地においても5年連続、住宅地では3年連続で地価平均が上昇しており、上昇基調が継続している。また、地方圏においても全用途平均と商業地が28年ぶりに上昇に転じるなど、地価上昇の地方波及も鮮明となっている。
- ・ リート等は他業種等と比べ、資産に占める不動産（土地）の割合が相当程度高い。また、資産の運用以外の行為が制限されているため主な収入源は実質的に不動産賃料収入に限られている。よって、固定資産税等の負担増は収支に多大な影響を及ぼし分配金低下に直結することとなる。
- ・ リート等による不動産の取得は、三大都市圏のみならず地方都市まで広がりを見せているが、固定資産税等の税負担増は、リート等を継続的な買い主体とする不動産流通市場の活性化に向けた歩みを止めることとなる。その結果、不動産投資市場を通じた民間資金等の活用を支障をきたす恐れがあるため、税負担増の緩和につながる本措置は必要不可欠であり、延長を要望する。また、新型コロナ禍の影響に鑑み、地価上昇による税負担増を防ぐため、固定資産税・都市計画税の課税標準の一定期間の据置を要望する。

(3) 該当条文

- 地方税法附則第 18 条
- 地方税法附則第 21 条、21 条の 2
- 地方税法附則第 25 条
- 地方税法附則第 27 条の 4

3. 不動産取得税における土地の課税標準の軽減措置並びに住宅及び土地に関する税率の軽減措置の延長

不動産取得の際に設けられている不動産取得税における土地の課税標準の軽減措置並びに住宅及び土地に関する不動産取得税の税率の軽減措置の延長を要望する。

(1) 現状の規定

- ・ 現在、不動産取得税に係る軽減措置が設けられているが、土地の課税標準の軽減措置（1/2 に軽減）並びに住宅及び土地に関する不動産取得税の税率の軽減措置（本則 4%→3%）の適用期限が令和 3 年 3 月 31 日までとされている。

(2) 要望理由

- ・ 新型コロナ禍の影響が続く状況下、日本経済を下支えするにあたっては内需の拡大が必要となるが、都市再生の推進は内需拡大に大きく貢献しており、都市再生を推進する上で、土地取引が促進されるような環境を整備することは必要不可欠である。また、不動産取引は他産業への経済的波及効果も大きい。
- ・ 加えて、地価の上昇傾向が地方にも広がりを見せているものの、新型コロナ禍の影響により今後の見通しが不透明である中、地方において一層の都市・地域再生を推進することは、地方経済の活性化にも寄与することとなる。
- ・ 不動産取引の主要な主体の一つである J リート及び私募リートについては、その資産規模が 23 兆円を超えており（2020 年 5 月末時点）、保有不動産の所在地が全 47 都道府県に拡大する等、市場の幅と厚みは着実に増しており、今後の更なる成長も期待されている。
- ・ 以上を踏まえ、不動産取引の活性化に資する本軽減措置の延長を要望する。

(3) 該当条文

- ・ 地方税法附則第 11 条の 2
- ・ 地方税法附則第 11 条の 5

4. 投資法人が税会不一致による二重課税の解消手段を行使する際の任意積立金の取扱に係る改正

投資法人が税会不一致による二重課税の解消手段として利益超過分配を行う場合に、圧縮積立金および買換特例圧縮積立金を取崩さずに済むよう措置を要望する。

(1) 現状の規定

- 平成 27 年度税制改正により、投資法人計算規則第 2 条第 2 項第 30 号に新たに定義された「一時差異等調整引当額」を計上することにより、税会不一致金額を税法上配当と取扱われる利益超過分配とする事が認められ、「投資法人における税会不一致による二重課税の防止」の為の手当てがなされた。
- しかしながら、投信法令における利益超過分配の規定では、利益を構成する任意積立金を残したまま利益超過分配を行うことはできないと解されており、任意積立金のうち、圧縮積立金および買換特例圧縮積立金を計上している投資法人は、当該積立金を全額取崩さなければ、利益超過分配による二重課税の解消手段を行使することができない。¹
- 圧縮積立金は投資法人の裁量で自由に取崩すことができるものの、積立額が大きい場合は、全額取崩しを行うと当該期の分配金に与える影響が大きくなる。また、買換特例圧縮積立金は取崩し要件が対象資産の売却・除却・減価償却等に限定されており、全額取崩しのためには対象資産を売却しなければならない。よって、税会不一致が生じた場合、任意積立金を有する投資法人は、「一時差異等調整引当額」計上による二重課税の解消が事実上困難な状況である。

(2) 要望理由

- 元来、運用手法として認められている任意積立金を計上しているか否かによって、税会不一致による二重課税解消手段の行使の可否に差が生じている状況であることから、圧縮積立金および買換特例圧縮積立金を取り崩すことなく、税会不一致による二重課税解消手段を行使できるような制度改正が望まれる。
- については「一時差異等調整引当額」として、税法上配当と取扱われる範囲までは、圧縮積立金および買換特例圧縮積立金を取崩さずに利益超過分配を可能とするよう措置を求める。

¹ 任意積立金のうち、一時差異等調整積立金については、取崩しにより、税会不一致による二重課税額の減少効果を得ることができる。一方、圧縮積立金および買換特例圧縮積立金については、取崩し額を充当しても上記の減少効果を得ることができないため、税会不一致による二重課税解消手段を行使するためには、その全額を取崩す必要がある。

(3) 該当条文

- ・ 投信法第 137 条第 1 項
- ・ 投資法人計算規則第 2 条第 2 項第 30 号

※本要望は制度にも密接に関連するため、制度改善要望においても同内容にて要望する。

5. NISAの拡充

つみたて NISA 及び新 NISA 「1 階部分」の対象商品に、東証 REIT 指数のみで組成された投資信託及び ETF の追加を要望する。

(1) 現状の規定

- ・ つみたて NISA における投資対象商品は、株式指数と組み合わせたインデックス投資信託のみが対象とされており、東証 REIT 指数のみで組成された投資信託及び ETF は対象となっていない。
- ・ また、令和 6 年より導入される新 NISA のうち、特定累積投資勘定（以下、「1 階部分」）の投資対象商品も、つみたて NISA と同様とされており、東証 REIT 指数のみで組成された投資信託及び ETF は対象となっていない。

(2) 要望理由

- ・ 我が国に蓄積された国民の富を安定的に増大させる資金の流れを実現するため、平成 26 年 1 月より NISA 制度がスタートし、平成 30 年 1 月には、家計の安定的な資産形成を支援する観点から、少額からの積立・分散投資を促進するため、つみたて NISA が設けられた。
- ・ その後、令和 2 年度税制改正により、一般 NISA については、より多くの国民に積立・分散投資による安定的な資産形成を促す観点から、1 階で積み立てを行っている場合には 2 階で別枠の非課税投資を可能とする 2 階建ての制度へと見直しをなされ、このうち「1 階部分」の投資対象商品は、つみたて NISA と同様とされた。
- ・ J リートは、その資産である不動産の中長期的な保有を前提に、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指している。また、J リートが保有する不動産は、多種の用途・地域に分散投資されており、かつ、そのテナントも多数の業種・業態にまたがる企業や個人であることから、形式的には不動産賃貸セクターに集中しているにもかかわらず、実質的には高度な分散が図られている。
- ・ このような特性を持つ J リートの投資口価格を基とする東証 REIT 指数のみで組成された投資信託及び ETF は、マーケットに幅広く連動しつつ、少額からの長期・積立・分散投資を目的とする、つみたて NISA 及び新 NISA 「1 階部分」にふさわしい投資対象商品であることから、対象商品に追加することを要望する。

(3) 該当条文

- ・ 措法第 37 条の 14 第 1 項第 1 号、2 号
- ・ 措法施行令第 25 条の 13 第 14 項
- ・ 内閣府告示第 540 号（租税特別措置法施行令第二十五条の十三第十四項の規定に基づき内閣総理大臣が財務大臣と協議して定める要件等を定める件）