

# 令和 6 年度税制改正要望

令和 5 年 7 月

一般社団法人 不動産証券化協会

## 令和6年度税制改正要望

一般社団法人 不動産証券化協会

会長 菰田 正信

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。

我が国はコロナとの共生が進み、経済活動も着実に正常化してきています。他方、ロシア・ウクライナ紛争の長期化等に伴うインフレの進行、各国の金融引き締め継続と欧米の金融情勢の不安定化など、国内外には様々なリスク要因があり、先行きについては不透明な状況にあります。

こうした中、不動産投資市場の活性化や、優良な不動産ストックの形成、都市再生・地方創生の促進を通じ、日本経済の本格的な回復を進めるために、土地に係る固定資産税等の負担調整措置や、不動産の流通を促進する税制等の延長が必要不可欠であり、令和6年度税制改正の実現を強く要望いたします。

# 要 望 項 目

## 1. 固定資産税・都市計画税の負担調整措置及び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、令和 6 年度の税負担の増加がもたらす影響に留意のうえ、必要に応じて機動的な対応を講じるよう要望する。

## 2. 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。

## 3. 国家戦略特区における課税の特例措置の延長

国家戦略特区において設けられている、設備投資促進税制等の各種税制特例措置につき、延長を要望する。

## 4. カーボンニュートラルに向けた投資促進税制の延長

産業競争力強化法の計画認定制度に基づく、カーボンニュートラルに向けた投資促進税制につき、延長を要望する。

## 5. 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

## 1. 固定資産税・都市計画税の負担調整措置及び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、令和 6 年度の税負担の増加がもたらす影響に留意のうえ、必要に応じて機動的な対応を講じるよう要望する。

### (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。
- ・ 負担水準（前年度課税標準額÷今年度評価額）が 70%を超える商業地等については、今年度評価額の 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+今年度評価額×5%」により算出した額が課税標準額とされる。ただし、その額が今年度評価額の 60%を超える場合には今年度評価額の 60%、今年度評価額の 20%を下回る場合には今年度評価額の 20%が課税標準額とされる。
- ・ 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。
- ・ また、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。
- ・ これらの措置につき、適用期限が令和 6 年 3 月 31 日までとされている。

### (2) 要望理由

- ・ 2023 年の公示地価では、全国全用途平均が 2 年連続で上昇している。上昇率も前年より拡大し、都市部だけでなく地方部での上昇範囲の拡大が明確になっている。
- ・ 他方でウクライナ情勢に端を発する継続的な原材料不足・資源価格高騰、欧米における金融引き締めや円安の影響等により、日本経済を取り巻く環境は厳しさを増している。不動産市況に関しても、オフィス市場を中心に未だコロナ禍からの回復途上にあり、東証 REIT 指数も軟調な推移を示すなど、力強さを取り戻しているとは言い難い状況にあり、引き続き注視が必要となっている。
- ・ このような中での固定資産税等の負担増は、不動産投資市場の停滞を招き、日本経済の本格的な回復を妨げる虞がある。
- ・ 加えて、リート等は他業種等と比べて資産に占める不動産（土地）の割合が相当程度高く、制度上主な収入源は実質的に不動産賃料収入に限られていることから、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。
- ・ 不動産証券化の代表的な商品である J リートは、安定的な分配金等により国民の資産形成・資産所得拡大に寄与しているところ、固定資産税等の負担増による分配金の低下は「貯蓄から投資」への流れに水を差すことにもなる。

- ・ 以上を踏まえ、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、国内外経済が予断を許さない状況にあることを踏まえ、固定資産税等の負担増がもたらす影響の大きさに鑑み、総合的に検討を行った上、必要に応じ機動的な対応を講ずることを要望する。

(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

## 2. 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）並びに土地及び住宅用建物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 6 年 3 月 31 日までとされている。

### (2) 要望理由

- ・ 世界的な経済の不確実性が懸念される中で、我が国の力強い景気回復を進めるにあたっては、不動産取引の活性化を通じた内需の拡大が重要となる。不動産取引は他産業への経済的波及効果も大きく、都市再生・地方創生等の促進といった観点からも、不動産取引の活性化に資する本措置は必要不可欠なものと言える。
- ・ 不動産証券化の代表的な商品である J リート及び私募リートは、事業用不動産の主要な買い手の一つとなっている。その資産規模は 27 兆円を超え（2023 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、引き続き不動産取引の主要なプレイヤーとしての役割が期待されている。本措置は、こうしたリート等による活発な不動産取引にも寄与するものとなっている。
- ・ 以上を踏まえ、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

### 3. 国家戦略特区における課税の特例措置の延長

国家戦略特区において設けられている、設備投資促進税制等の各種税制特例措置につき、延長を要望する。

#### (1) 現状の規定

- ・ 国家戦略特区制度は、成長戦略の実現に必要な、大胆な規制・制度改革を実行し、「世界で一番ビジネスがしやすい環境」を創出することを目的に設けられている。
- ・ 特区においては、我が国の経済再生に大きく寄与する事業を積極的に税制で支援する等の観点から、各種特例措置が手当てされている。
- ・ 代表的なものとして、特区内における設備投資を促進するための措置（設備投資促進税制）が設けられている。当該措置により、国家戦略特区の特定事業の実施主体として認定区域計画に定められた者が、国家戦略特区内において、「医療」「国際」「農業」分野の特定事業を行うために機械等を取得した場合に、特別償却（取得価額の45%（建物等は取得価額の23%））又は税額控除（取得価額の14%（建物等は、取得価額の7%））を行うことができる。
- ・ その他の国家戦略特区に関する税制優遇措置としては、所得控除、エンジェル税制、再開発事業への土地供給者に対する軽減税率等が設けられている。
- ・ 上記の措置について、適用期限が令和6年3月31日までとされている。

#### (2) 要望理由

- ・ 本措置による事業コストの減免が得られなくなった場合には、特区内での良質なストック形成に向けた事業者の不動産開発インセンティブの減退を招くとともに、特区内で特定事業を実施する企業テナントの誘致にも影響を及ぼし、都市再生のスピード鈍化、都市の競争力低下につながる虞がある。
- ・ また、リート等は、不動産事業者等によって開発された物件を継続的に取得することで、都市再生や地域活性化に貢献してきた。本措置が終了することにより、上述のような影響が生じた場合には、リート等の取得対象となる物件の質や収益性が低下することにより、特区におけるリート等による物件取得が鈍化することも予見され、都市再生・都市の競争力向上に歯止めがかかる虞がある。
- ・ こうした事態を防ぎ、都市の再生や国際的な競争力の強化を引き続き推進するためにも、本措置の延長を要望する。

#### (3) 該当条文

- ・ 措法第31条の2、第41条の19、第42条の10、第61条

#### 4. カーボンニュートラルに向けた投資促進税制の延長

産業競争力強化法の計画認定制度に基づく、カーボンニュートラルに向けた投資促進税制につき、延長を要望する。

##### (1) 現状の規定

- ・ 2050年カーボンニュートラルの実現に向け、産業競争力強化法の計画認定制度に基づき、①大きな脱炭素化効果を持つ製品の生産設備、②生産工程等の脱炭素化と付加価値向上を両立する設備の導入に対して、最大10%の税額控除又は50%の特別償却が認められている。なお、措置対象となる投資額は500億円までであり、控除税額はDX投資促進税制と合計で法人税額の20%までとされている。
- ・ 上記の措置につき、適用期限が令和6年3月31日までとされている。

##### (2) 要望理由

- ・ 我が国では2020年10月に政府より、2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする「カーボンニュートラル」を目指すことが宣言されている。また、海外に目を向けても、120以上の国と地域が「2050年カーボンニュートラル」との目標を掲げており、脱炭素社会の実現を目指す動きが世界的に広まっている。
- ・ カーボンニュートラルの実現に向けては官民を挙げた取り組みが重要であり、企業による脱炭素に資する設備投資を加速させるにあたっては、本措置による支援が有効であると考えられる。
- ・ 不動産業においても、脱炭素への意識が高まる中で、空調設備の改修や照明のLED化等、保有不動産の省エネ性能の向上に資する取り組みを今後更に進めていくにあたり、本措置がインセンティブとなり、事業者の活動を後押しすることとなると考えられる。
- ・ また、リート等は国内不動産取引市場の主要な買い手であるところ、上記措置を活用して開発・整備された、良質で脱炭素に資する不動産ストックの受け皿としての役割を果たすことが期待される。
- ・ 上記を踏まえ、本措置の延長を要望する。

##### (3) 該当条文

- ・ 措法42条の12の7、42の13、52の3
- ・ 措法施行令27条の12の7
- ・ 令3改正法附則1十



## 5. 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。
- 圧縮積立金は取崩しの際に益金算入されるため、二重課税の解消手段を行使するために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、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、圧縮積立金及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。
- 現状は任意積立金を保有している投資法人にて税会不一致が発生した場合、解消のため「一時差異等調整引当額」を使うには、任意積立金を全額、当該期で配当せざるを得ないため、対象資産の売却や一時的な大きな配当により運用資産が減少してしまう。また、当該取り崩しにより、天変地異等の不可抗力による減収への備えを失うこととなるため、安定的な不動産運用を損なうことに繋がる可能性がある。なお、税会不一致を解消せず「一時差異等調整引当額」を使わない場合は、当該期において課税が生じるほか、その大きさによっては導管性が破綻する虞があり、配当に大きな影響を与える懸念がある。
- 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求める。

(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。