

租税特別措置等に係る政策の事前評価書

1	政策評価の対象とした租税特別措置等の名称	投資法人が買換特例等を適用した場合の導管性要件の判定式の見直し (国税 14) (法人税：義) (地方税 13) (法人住民税：義、法人事業税：義)	
2	要望の内容	投資法人が買換特例等を適用した場合について、導管性要件（支払配当を損金算入するための要件）である利益の 90%超配当要件の見直しを行うこと（拡充）。	
3	担当部局	金融庁総務企画局政策課総合政策室	
4	評価実施時期	平成 24 年 8 月	
5	租税特別措置等の創設年度及び改正経緯	投資法人に係る課税の特例は平成 10 年度に創設された。 平成 20 年度改正で機関投資家要件の拡充が行われた。 平成 21 年度改正で 90%超配当支払要件等の拡充が行われた。 平成 23 年度改正で国内 50%超募集要件の見直しが行われた。	
6	適用又は延長期間	恒久措置とする。	
7	必要性等	① 政策目的及びその根拠	《租税特別措置等により実現しようとする政策目的》 投資法人のファイナンス方法を多様化することにより、保有物件の買換えを促進し、不動産投資市場の活性化を図るとともに、資産デフレからの脱却を図る。 《政策目的の根拠》 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。」 「財務基盤安定に向けた資金調達手段多様化等の検討」 「保有不動産の買換え促進策の検討」
		② 政策体系における政策目的の位置付け	I-2 我が国金融システムの安定性を確保するための制度・環境整備
		③ 達成目標及び測定指標	《租税特別措置等により達成しようとする目標》 投資法人が物件売却による資金を買換え・建て替え等の資金として有効に活用できる環境を整備することにより、多様な資金調達・運用の機会を提供すること。 《租税特別措置等による達成目標に係る測定指標》 投資法人の圧縮記帳の適用実績。

			<p>《政策目的に対する租税特別措置等の達成目標実現による寄与》</p> <p>多様な資金調達・運用の機会を提供することにより、投資法人による物件の買換えを促進し、不動産投資市場の活性化、資産デフレからの脱却に寄与。</p>
8	有効性等	① 適用数等	上場投資法人 35 社(24 年7月末)
		② 減収額	—
		③ 効果・達成目標の実現状況	<p>《政策目的の実現状況》(分析対象期間:平成 19 年 4 月～平成 24 年 3 月)</p> <p>投資法人について、買換特例等を適用する場合に利益の 90%超配当要件を満たしやすくなることにより、売却物件の譲渡益を買換え・建て替え等の資金として有効に活用することが可能になる。</p>
			<p>《租税特別措置等による効果・達成目標の実現状況》(分析対象期間:平成 19 年 4 月～平成 24 年 3 月)</p> <p>投資法人について、買換特例等を適用する場合に利益の 90%超配当要件を満たしやすくなることにより、圧縮記帳の適用実績が増える見込み。</p>
			<p>《租税特別措置等が新設、拡充又は延長されなかった場合の影響》</p> <p>投資法人が物件売却による資金を買換え・建て替え等の資金として有効に活用することが引き続き制約される。</p>
<p>《税収減を是認するような効果の有無》</p> <p>税収減は生じないと考えられる。</p>			
9	相当性	① 租税特別措置等によるべき妥当性等	買換特例等により課税繰延が認められる譲渡益については、利益の 90%超配当要件の判定において配当可能利益から控除し、内部留保を可能とすることで、資金の調達方法が多様化され、不動産投資市場の活性化が図られる。
		② 他の支援措置や義務付け等との役割分担	—
		③ 地方公共団体が協力する相当性	税収減は生じないと考えられるので、相当である。
10	有識者の見解		—
11	前回の事前評価又は事後評価の実施時期		平成 23 年 8 月