

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政策の名称	不動産投資法人における未収賃料の特例	
2	対象税目	① 政策評価の対象税目	法人税:義(国税 15) 法人住民税:義、法人事業税:義(地方税 13)
		② 上記以外の税目	—
3	要望区分等の別	【新設・ <u>拡充</u> ・延長】 【単独・ <u>主管</u> ・共管】	
4	内容	《現行制度の概要》 投資法人が利益の 90%超を配当した場合には、その配当した金額につき、投資法人の所得の計算上、損金の額に算入することとされている。	
		《要望の内容》 新型コロナウイルス感染症対策の影響で、不動産投資法人において家賃の支払いの猶予に応じたために生じた一定の未収賃料相当につき、90%超配当要件の判定式の分母から控除するとともに、一定の調整措置を設けること。	
		《関係条項》 租税特別措置法第 67 条の 15 等	
5	担当部局	金融庁総合政策局総合政策課	
6	評価実施時期及び分析対象期間	評価実施時期:令和2年9月 分析対象期間:平成 23 年～令和5年	
7	創設年度及び改正経緯	平成 10 年の金融システム改革法により制度が創設された。 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。 平成 25 年度改正で買換特例圧縮積立金制度が導入された。 平成 26 年度改正で導管性判定式について一定の手当がされた。 平成 27 年度改正で「税金不一致」問題解消等の手当がされた。 平成 28 年度改正で一時差異等調整引当額について所要の措置が行われた。 平成 30 年度改正で導管性判定式について一定の手当がされた。	
8	適用又は延長期間	当面の間	
9	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》 安定的な不動産証券化市場の形成に資すること。
		《政策目的の根拠》 ○ 未来投資戦略 2017(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	

			<p>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。」</p> <p>○ 投資信託及び投資法人に関する法律(昭和二十六年六月四日法律第九十八号) (第1条)この法律は、投資信託又は投資法人を用いて投資者以外の者が投資者の資金を主として有価証券等に対する投資として集合して運用し、その成果を投資者に分配する制度を確立し、これらを用いた資金の運用が適正に行われることを確保するとともに、この制度に基づいて発行される各種の証券の購入者等の保護を図ることにより、投資者による有価証券等に対する投資を容易にし、もって国民経済の健全な発展に資することを目的とする。</p>
		② 政策体系における政策目的の位置付け	Ⅲ-3 市場の機能強化、インフラの構築、公正性・透明性の確保のための制度・環境整備
		③ 達成目標及びその実現による寄与	<p>《租税特別措置等により達成しようとする目標》 安定的な不動産証券化市場の形成に資することを目標とする。</p> <p>(測定指標) 不動産投資法人の登録数</p> <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》 投資法人の実態に即した課税関係となることで、不動産証券化市場の安定化に寄与である。</p>
10	有効性等	① 適用数	<p>平成23年度:71件 平成24年度:76件 平成25年度:90件 平成26年度:107件 平成27年度:134件 平成28年度:146件 平成29年度:165件 平成30年度:181件 令和元年度:196件(見込み) 令和2年度:196件(見込み) 令和3年度:196件(見込み) 令和4年度:196件(見込み) 令和5年度:196件(見込み)</p> <p>※「租税特別措置の適用実態調査の結果に関する報告書」より記載。 ※見込み値は以下の方法により推計 令和元年度:直近3年の増加数平均を平成30年度件数に加算。 令和2年度～令和5年度:令和元年度と同水準と仮定。</p>

		② 適用額	<p>平成 23 年度: 158,023 百万円 平成 24 年度: 196,021 百万円 平成 25 年度: 254,248 百万円 平成 26 年度: 316,533 百万円 平成 27 年度: 379,600 百万円 平成 28 年度: 474,929 百万円 平成 29 年度: 517,537 百万円 平成 30 年度: 584,794 百万円 令和元年度: 653,192 百万円(見込み) 令和2年度: 653,192 百万円(見込み) 令和3年度: 653,192 百万円(見込み) 令和4年度: 653,192 百万円(見込み) 令和5年度: 653,192 百万円(見込み)</p> <p>※「租税特別措置の適用実態調査の結果に関する報告書」より記載。 ※見込み値は以下の方法により推計 令和元年度: 直近3年の増加額平均を平成 30 年度適用額に加算。 令和2年度～令和5年度: 令和元年度と同水準と仮定。</p>
		③ 減収額	—
		④ 効果	<p>《政策目的の達成状況及び達成目標の実現状況》 本措置が実現すれば、投資法人における投資ファンドとしての機能(導管性要件)の維持が可能となり、不動産証券化市場の安定化に資する。</p> <p>《達成目標に対する租税特別措置等の直接的効果》 本措置が実現すれば、投資法人における投資ファンドとしての機能(導管性要件)の維持が可能となる。</p>
		⑤ 税収減を是認する理由等	投資法人は、投資ファンドの一つであり、法人ではあるものの、ファンド税制として、投資ファンド段階で課税せず、投資家段階でのみ課税することが合理的である。
		11 相当性	① 租税特別措置等によるべき妥当性等
	② 他の支援措置や義務付け等との役割分担	他の政策手段は無い。	

		③ 地方公共団体が協力する相当性	ファンド税制として、投資ファンド段階で課税せず、投資家段階でのみ課税することを確保する必要がある、相当である。
12	有識者の見解		—
13	前回の事前評価又は事後評価の実施時期		平成 29 年 8 月