

●不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案

資料3

建築物の耐震化や老朽不動産の再生への民間資金の導入促進を通じて、地域経済の活性化や資産デフレからの脱却を図るため、不動産特定共同事業(※)の規制を見直す。

(※)投資家から出資を受けて、実物不動産の取引を行い、その収益を投資家に分配する事業。投資家保護等の観点から、国土交通大臣(一部は内閣総理大臣と共管)又は都道府県知事による許可が必要。

施策の効果

○我が国には耐震性の劣る建築物が多数存在(※)。建築物の耐震化、更には、介護施設の整備、地方の老朽施設の再生などに民間資金が導入され、優良な都市ストックが形成される。

(※)法人が所有する建物棟数のうち、新耐震基準を満たしていない又は未確認のものは約3分の1

○優良不動産(投資適格不動産)の供給とそれに伴う不動産取引の活発化により、不動産市場が活性化し、景気回復に貢献。

○耐震改修・建替、介護施設の整備、地方の物件や小規模物件の再生などは、大規模改修が制限されていたり、手続きに手間・コストのかかる既存の証券化スキームでは対応が困難な場合が存在。

○不動産特定共同事業は多様なケースに活用できるスキームであるが、現行の不動産特定共同事業は、他事業から倒産隔離されておらず活用が進まない。

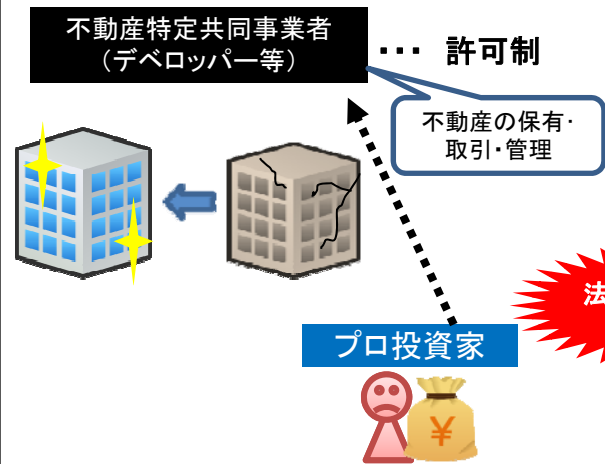
改正案の概要

倒産隔離型の不動産特定共同事業を可能とするべく、一定の要件を満たす特別目的会社(SPC)が不動産特定共同事業を実施できることとする等の所要の措置を講ずる。

法改正により、約5兆円の新たな投資が行われ、約8兆円の生産波及効果、約44万人の雇用誘発効果が見込まれる(今後10年間)

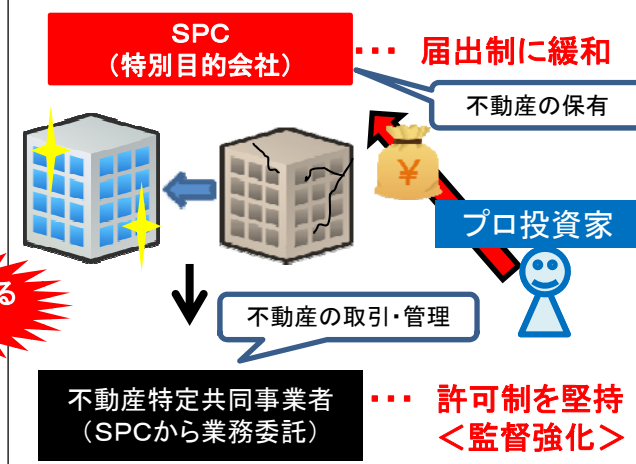
改正案のイメージ

【現行の不動産特定共同事業の仕組み】



プロ投資家は、デベロッパー等の他事業による倒産リスクも負うことから投資を忌避する傾向

【新たに追加する仕組み】



投資家のリスクは、投資対象となる不動産に係るもののみとなり、投資が促進される

(参考)本法律案に関連する税制特例措置

特別目的会社(SPC)が営む不動産特定共同事業において取得する不動産に係る不動産流通税(登録免許税・不動産取得税)の軽減【平成25年度税制改正案】

活用イメージ① 耐震性の劣る施設をSPCが取得して、耐震改修工事や建替えを実施

耐震性が劣るため耐震改修工事が必要



SPCが取得して
耐震改修工事や
建替えを実施

環境・防災機能に優れたビル



活用イメージ② 老朽施設をSPCが取得して、介護施設に再生

介護施設整備への高いニーズが存在



SPCが土地・建物
を取得して、
介護施設に再生

介護施設



(参考) 不動産証券化実績の推移

資産額 (単位: 10億円)

