

2012

2

February

Topics

不動産トピックス

トピックス1

学校法人のキャンパス整備と不動産に関する取組み …… 2

トピックス2

物流施設・倉庫への投資の動向 …… 6

マンスリーウォッチャー

2012年度（平成24年度）不動産関連税制等の動向 …… 8

東日本大震災で被災された皆様にお悔やみ、
お見舞いを申し上げます。
被災された地域が一刻も早く復興できますよう、
心よりお祈り申し上げます。

学校法人のキャンパス整備と不動産に関する取組み

私立大学等を経営する多くの学校法人では、中期経営計画における基本方針の一つに「経営資源の選択と集中」を掲げ、複数あるキャンパスの統合や都心キャンパスの新設・拡充などを進める取組みが見受けられます。学校法人のキャンパス整備と不動産に関する特徴的な三つの動きに着目して、以下にその概況を紹介します。

1：私立大学等施設の耐震化や防災機能強化の取組みが震災を契機に加速

私立大学等の施設の耐震化や防災機能強化等の取組みは、これまでも文部科学省の指導・支援のもとに進められてきましたが、東日本大震災を契機として、これらのより早急な実施が重要となっています。

私立大学等の施設のうち耐震性のある施設（新耐震設計基準を満たす建築、又は旧耐震設計基準で耐震改修済みの建築）は2011年5月時点では全体の約80%（建築床面積3,441万㎡）を占めており、他の20%（同871万㎡）は耐震性が劣る施設（旧耐震設計基準で耐震未改修又は耐震診断未実施の建築）となっています[図表1-1]。

国土交通省告示*では、2015年までに学校を含む特定建築物の耐震化率を少なくとも9割に高める目標を定めており、これを受けて文部科学省は学校施設耐震化推進指針の策定や防災機能等強化緊急特別推進事業等により、早期に進める諸施策を講じています。

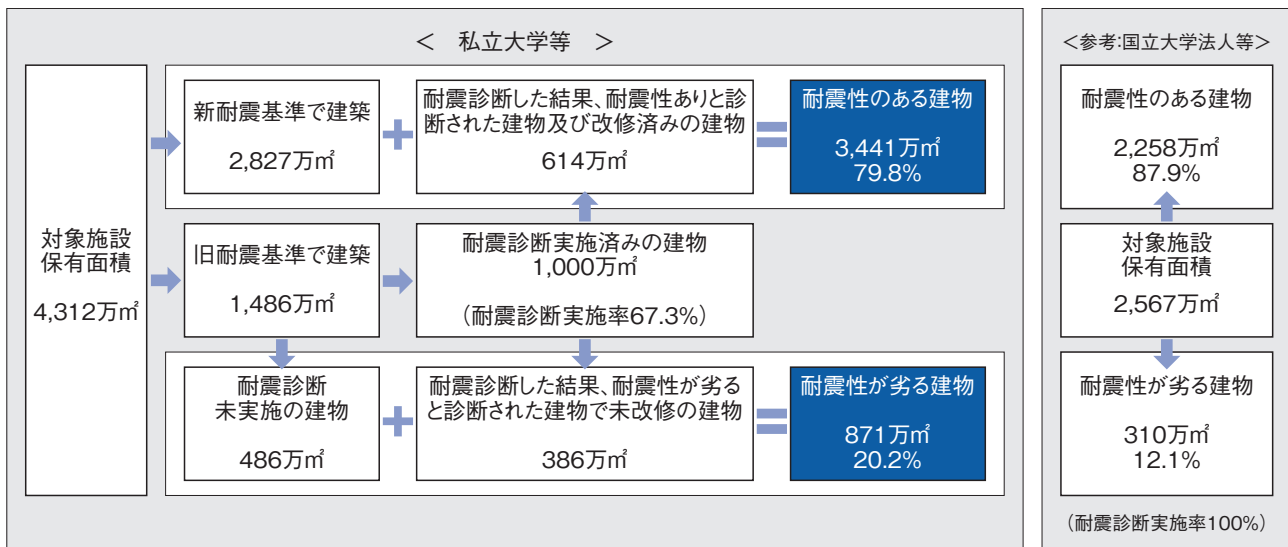
国立大学法人等の場合は、耐震性のある施設は全体の約88%（建築床面積2,258万㎡）、耐震性が劣る施設は12%（同310万㎡）となっており、文部科学省は第3次国立大学法人等施設整備5か年計画で、2015年度までの耐震化率100%達成を目指しています。

以上のように、私立・国立大学等施設の耐震化や防災機能強化の取組みが進展していますが、東日本大震災を契機にこれらの取組みがさらに加速するものと考えられます。

このような動きの中で、最近では大学が施設の耐震化や防災機能強化に加えて情報システムやレイアウトの刷新などを総合的に検討した結果、従来の狭隘な敷地から、より広く利便性の良い場所に移転して校舎や附属病院等を新築する事例が見受けられます。

*「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」(2006年1月25日国土交通省告示第184号)

【図表1-1】私立大学等および国立大学法人等の施設の耐震化の状況（2011年5月時点）



注：私立大学等は私立の短期大学、高等専門学校を含む。国立大学法人等は独立行政法人国立高等専門学校機構、国立大学財務・経営センター、大学共同利用機関法人等を含む。いずれも2011年5月時点の状況。

注：「旧耐震基準の建築」は1981年6月1日の新耐震基準施行（建築基準法施行令改正）以前に建築された建物をいう。

注：対象施設保有面積は、主に所有施設の建築床面積をさすが、一部借用施設を含む。四捨五入による端数整理のため、合計面積が一致しない場合がある。

資料：文部科学省、日本私立学校振興・共済事業団「私立学校施設の耐震改修状況調査」、文部科学省「国立大学法人等施設実態報告書」

2-1：新キャンパス整備資金をまかなう取組み

複数あるキャンパスの統合や、都心キャンパスの新設・拡充等を進める中で、校地等の(一部)譲渡を組み合わせることによって整備資金を賄う取組みが見受けられます。

その取組みの利点としては、(1) 統廃合する校地等の(一部)譲渡で得た資金を新キャンパスの整備に充てることで、資金(借入)負担を軽減できること、(2) 施設の老朽化や手狭になった敷地など今日の利用ニーズに適合しなくなった施設や利用効率の低い不動産を処分して、今後必要とされる施設を新設する資金に充てることで、学校法人全体や大学の資産効率が高まることなどが考えられます。

その特徴的な事例としてA大学法人の取組みが挙げられます。東京都港区と埼玉県に1か所ずつキャンパスがあった同大学は、港区キャンパスの老朽化、狭隘化等により、他の都区部で新拠点の建設を進めていました。元の港区キャンパスは立地ポテンシャルを活かして、その一部を譲渡するとともに、複合開発して付加価値を高める計画としました。

2006年度に実施した譲渡で得た利益は前年

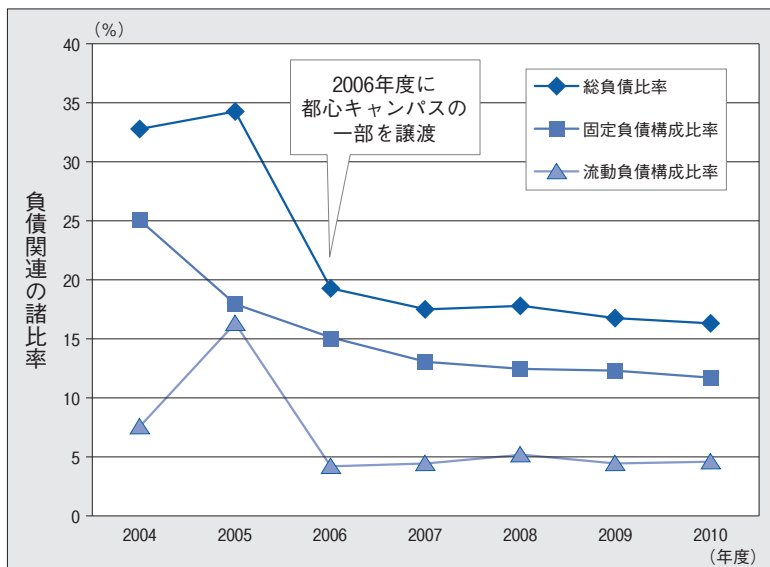
度の帰属収入*の半分近くに上り、これで元の港区キャンパスの再開発に伴う新校舎整備費等の捻出のみならず、都区部の新キャンパス整備に伴う借入金返済等もほぼ賄うことができました。さらにこれにより、次年度以降の埼玉キャンパスや併設校等の整備計画も順調に進みました。

*帰属収入：学校法人会計基準によると、法人に帰属する、負債(借入金)にならない収入(補助金、寄付金、資産売却収入、資産運用収入等を含む)。

同法人の貸借対照表に基づく負債関連諸指標の推移をみると、上記の計画が実施された2006年度に大幅に低下(改善)しています[図表1-2]。譲渡で得た利益がキャンパスの新增設や併設校整備などの計画推進の資となるとともに、財務内容の安定化・健全化に寄与したことがうかがえます。

学校法人が元の校地の一部譲渡を組み合わせることで新キャンパス等の整備資金を賄い財務負担軽減を図る取組み事例について、上記のA大学法人も含めて次ページにまとめました。

[図表1-2] A大学法人の負債関連諸指標の推移



[説明] 貸借対照表上の主な勘定科目(例)

資産の部	負債・基本金・消費収支差額の部
固定資産 有形固定資産 土地 建物 構築物 建設仮勘定 その他の固定資産 借地権 特定引当資産	固定負債② 長期借入金 退職給与引当金 学校債 流動負債③ 短期借入金 未払金 前受金 預り金
流動資産 現金預金 短期貸付金	負債の部合計④ 基本金の部合計⑤ 消費収支差額の部 合計⑥
資産の部合計①	負債・基本金・消費収支差額の部 合計⑦

注：貸借対照表上の主な勘定科目を上右表に例示した。負債関連諸指標の算出に係る科目に①～⑦の番号を付けた。算出式は以下のとおり。

総負債比率 = 総負債④ ÷ 総資産① (総資産に占める負債総額の割合。50%超で負債が自己資金を上回る。)

(④ = 固定負債② + 流動負債③)

固定負債構成比率 = 固定負債② ÷ 総資金⑦ (総資金⑦ = 負債④ + 基本金⑤ + 消費収支差額⑥)

学校法人の自己資金及び他人資金を合わせた総資金に占める長期借入金など固定債務の割合。

流動負債構成比率 = 流動負債③ ÷ 総資金⑦

学校法人の自己資金及び他人資金を合わせた総資金に占める短期借入金など流動債務の割合。

基本金⑤：学校法人がその諸活動の計画に基づき必要な資産を継続的に保持するために維持すべきものとして、帰属収入から組入れた金額。学校法人会計基準第30条1項の1号から4号に規定されており、第1号基本金から第4号基本金で構成されている。

消費収支差額⑥：消費収入(帰属収入から基本金組入額を差し引いたもの)と消費支出(法人が教育研究等のサービスや管理を行うために必要な学校運営のための費用。固定資産の売却損や減価償却額等も含む)との差額をいう。

資料：当該学校法人のWEBサイトにおける事業報告書(各年度版)等の公表資料に基づき都市未来総合研究所作成

2-2：新キャンパス整備資金をまかなう取組み事例

B大学法人は、東京都区部のグラウンドを整理して、郊外の大規模レジャー施設跡地に大学の総合スポーツ施設を新設する計画を企業と共同で推進中です。各所に散在する老朽化、狭隘化の進んだ既存のスポーツ関連諸施設を統合し、学生の競技スポーツを振興し、地域にも開かれた総合スポーツ施設を整備する計画です。既存のスポーツ関連諸施設を統合するプロセスでは、閉鎖施設の処分可能性も検討して、計画推進に伴う資金負担軽減を図ります。

C大学法人は、東京都区部に新キャンパス用地を取得し、施設を建設して移転する計画を推進中です。手狭になった元の都心キャンパスは再開発し、一部を処分して移転先の新キャンパス建設に伴う借入金返済に充てる方針です。

D大学法人は、東京都区部のキャンパス整理で得た資金の一部を、郊外の新キャンパス建設に伴う借入金の返済等に充当して債務を圧縮したことで、次年度以降の債務返済の負担が大幅に軽減されました。

一方、キャンパスの移転を見送ったケースもあります。E大学法人では、郊外キャンパスの都心への移転可能性を探るため、都心の移転候補地の土地取得費等を全額借入で調達する案を検討しましたが、その債務返済の負担が重過ぎるため、都心移転を見送りました。

今後、一般的には収入の大きな伸びが期待し難い経営環境における大学キャンパスの整備や再編にあたっては、新設・拡充等に伴う財務負担軽減のために、大学設置基準を満たしながら計画的に不動産譲渡を組み合わせる方法が有用になるものと考えられます。

[図表1-3] 取組み事例の概略

大学法人	取組み事例の概略
A 大学法人	<ul style="list-style-type: none"> ◆同大学は、他の都区部で新キャンパスを建設するために、手狭になり老朽化した元の港区キャンパスの一部を譲渡するとともに、複合開発して付加価値を高める計画とした。 ◆譲渡で得た利益は前年度の帰属収入の半分近くに上り、これで元の港区キャンパスの再開発に伴う新校舎整備費等の捻出のみならず、都区部の新キャンパス整備に伴う借入金返済等もほぼ賄うことができた。さらにこれにより、次年度以降の埼玉県のキャンパス再開発や併設校整備等の計画も順調に進んだ。
B 大学法人	<ul style="list-style-type: none"> ◆同大学は、東京都区部のグラウンドを整理して郊外の大規模レジャー施設跡地に大学の総合スポーツ施設を新設する計画を企業と共同で推進中。 ◆2014年からの利用を目指す。各所に散在する既存の老朽化、狭隘化の進んだスポーツ関連諸施設を統合し、学生の競技スポーツを振興し、地域にも開かれた総合スポーツ施設を整備する計画。 ◆既存のスポーツ関連諸施設を統合するプロセスでは、閉鎖施設の処分可能性も検討して、計画推進に伴う資金負担軽減を図る。
C 大学法人	<ul style="list-style-type: none"> ◆同大学は、東京都千代田区に1か所、郊外に3か所のキャンパスがあるが、さらに東京都区部に新キャンパス用地を取得し、施設を建設して移転する計画を推進中(2012年創設予定)。 ◆手狭になった千代田区の元のキャンパスは再開発し、一部を処分して移転先の新キャンパス建設に伴う借入金返済に充当する(2012年度までに返済する方針)。
D 大学法人	<ul style="list-style-type: none"> ◆同大学は、東京都区部のキャンパス整理で得た資金の一部で、郊外の新キャンパス建設に伴う借入金返済等に十分対応することができた。これにより、借入金残高は公的機関の低利融資のみとなり、債務返済の負担が大幅に改善された。

注：表示した取組み事例は、現在進行中の計画のほか、過去の事例も含む。

資料：当該学校法人のWEBサイトにおける事業報告書等の公表資料に基づき都市未来総合研究所作成

3：空地・運動場の規制緩和に伴う(代替)運動施設等の再配置の可能性

「空地・運動場に関する特区制度」を活用して、従来から一部の新設大学には空地や運動場を備えない大学の設置が認められてきました。

この特区制度が2012年度にも全国展開されるとともに、新設のみならず既存の大学にも適用される予定です(いわゆる「空地・運動場に関する特区制度の全国化」)。

空地・運動場を設けない場合の代替措置は、「空地・運動場が有する教育的意義と同等以上のものが期待できる措置を講じること」などとされており、例えば賃借利用であっても学生や教員が使用したい時に使えるなど所有と同等程度の便益確保が必要になるものと考えられます。

この規制緩和に伴い、可能性として想定される拠点再配置等の動きを「運動場」に焦点を当てて以下に例示します。

(1) 私立大学等新設の場合：大学が集積する都心部などでは既成の街区構成や相対的に高い不動産価格等を背景に、ビル型の校舎を中心とした大学を設立したいとの意向があります。この緩和により代替施設を確保することで、これまで空地や運動場整備に要してい

た労力や資金負担が軽減されるため、この点では従来と比べて私立大学等の新設が容易になると考えられます。

(2) 既存の私立大学等の場合は、この緩和に伴い、例えば学生にとって利便性の低い遠隔地の運動場等を、都心部などの屋内外スポーツ施設等で代替する動きなどが予想されます。

その施設の所有/賃借形態については、当該学校法人の財務状況や施設特性等に応じて賃借利用と所有(遠隔地の運動場等の買換えを含む)のいずれの可能性も想定されます。

上記の(1)私立大学等の新設と(2)既存私立大学等のいずれの場合においても、この規制緩和は当該大学にとって利便性のより高い場所に代替スポーツ施設等を再配置する動きを容易にする方向にはたらくものと予想されます。

また今後の可能性として、これらの代替スポーツ施設等を大学と企業が共同で、あるいは近接する地域内の複数大学が共同で整備する取り組みなども考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 池田 英孝)

[図表1-4] 文部科学省「空地・運動場に関する特区制度の全国化への対応について」

[空地・運動場に関する特区制度の全国化への対応について]

1. 空地・運動場に関する特区制度について

- ◆ 大学には、校舎と同一の敷地又はその隣接地に空地と運動場を設けなければならないことが大学設置基準に定められている。しかし、平成16年4月から、特区制度を活用すれば、代替措置を講じるなど一定の条件を満たすことで、空地・運動場を設けなくとも、大学を設置できることとなっている。
 - ※空地とは、法令では「学生が休息その他に利用するのに適当な」ものとされており、屋外の広場や緑地・芝生、舗道、ベンチ等の憩いスペース等を意味するものと解される。
- ◆ この特区制度については、平成22年の構造改革特別区域推進本部において、平成23年度中を目処に、できるだけ速やかに、特区での特例措置の内容のとおり、全国展開を行うこと(特区制度を、特区指定地域に限らず、全国で利用可能とすること)が決定している。
- ◆ その際、学生の教育環境等に適切に配慮できていないと思われる事例も生じていたことを踏まえ、「弊害の予防措置については、その要件を一層明確化し、必要最小限のものとする」と、また、予防措置の内容は、文部科学省と中央教育審議会において検討・策定し、特区評価委員会に報告すること」とされている。

2. 具体的な予防措置について

- ◆ 大学分科会(大学教育部会)は、大学のキャンパスがもつ機能・役割の重要性(別紙「大学のキャンパスに求められる機能・役割について」)を踏まえ、空地、運動場を有しない場合の弊害の予防措置として、以下のとおり、代替措置及びその情報の公表が必要であると結論に達した。
 1. 空地・運動場が有する教育的意義と同等以上のものが期待できる措置を講じること。
 - 『空地』：できる限り開放的であって、多くの学生が余裕をもって、休息、交流その他に利用できる屋内空間を設けていること。また、そのために必要な設備が備えられていること。
 - 『運動場』：原則として、体育館やスポーツ施設を備えること。ただし、特別の事情がある場合は、公共のスポーツ施設、民間のスポーツ施設等を利用することが考えられること。その際、様々な運動が可能で、多くの学生が余裕をもって利用でき、原則として、同一敷地内・隣接地にあること(やむを得ない場合は至近の位置も可とする)。学生の経済的負担の十分な軽減を図ること。
 2. 1.の措置を講じている大学であることについて、情報公表を徹底すること。

[あわせて公表されている改正案イメージなどの情報](紙面の制約上、内容省略)

- [大学のキャンパスに求められる機能・役割について]
- [大学設置基準等の一部改正案(空地・運動場)のイメージ]
- [大学設置基準等の一部改正案に関するパブリック・コメント(意見、公募手続)の結果の概要について]
- [空地・運動場に関する特区制度の全国化に際して留意すべき事項について(案)]

注：上記の対応方針や改正案などは中央教育審議会大学分科会に諮問された上で公布され、2012年度に施行予定となっている。

注：個別のケースにおける、代替措置等に係る規定上の適否の検討などに際しては、文部科学省の担当部署にご相談下さい。

資料：文部科学省のWEBサイトにおける中央教育審議会大学分科会配布資料「空地・運動場に関する特区制度の全国化への対応について」に基づき都市未来総合研究所作成

物流施設・倉庫への投資の動向

首都圏をはじめとして、国内で大型物流施設の新設や既存物件の売買取引が報道されています。物流施設の大型化や高機能化が進み、投資主体の顔ぶれにも変化が起きている。本稿では最近の物流施設・倉庫への投資の動向を概観します。

大型化、高機能化する物流施設

「建築着工統計」によると、「会社」による新規の倉庫の着工床面積は、近年では減少傾向が続いています〔図表2-1〕。今年度は11月までに神奈川県や京都府、佐賀県、宮崎県等で昨年度の2～5倍程度の着工床面積に達するなど一部で急回復の動きもあります。また、1件当たりの平均床面積も増加に転じました。

「建設工事受注動態統計調査(大手50社)」における「倉庫・流通施設」の建築工事受注高によると、物流施設の工事の発注主体には、荷主企業である製造業や卸・小売業、物流企業である運輸・倉庫業などがありますが、不動産業も2007年をピークにシェアを高めました。今年度は12.2%と金融・保険業のシェアの上昇が目立っています〔図表2-2〕。

特に、首都圏湾岸エリアや内陸部の高速道路沿いでは大型の物流施設が不動産業や不動産ファンドによって新設されています。彼らは物流施設を保有し、テナント企業に賃貸して賃料を得ますが、物流施設の大規模化や高機能化、あるいはBTS^{※1}と呼ばれる顧客ニーズに合わせて仕様や設備をカスタマイズすることで、コストの低減や付加価値提供による賃料水準の維持、テナントの安定的確保を図っています。

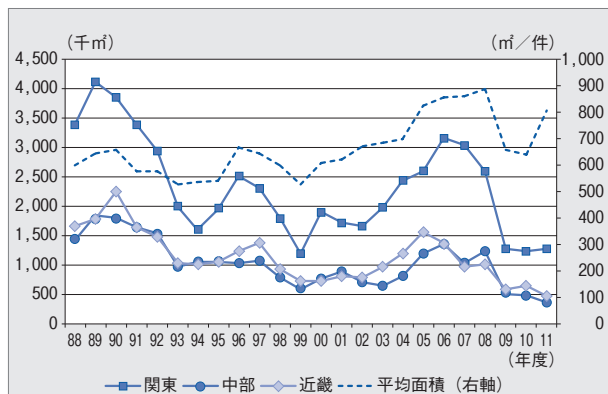
このような物流センターの登場は、物流業務のアウトソーシングである3PL^{※2}やサプライチェーンマネジメントの普及・進展により、在庫保管のための「倉庫」ととどまらず、仕分けや梱包、組立てといった流通加工までを担う高度な機能が物流施設に求められるようになったことが背景にあります。

また、通販市場の拡大を背景に、通販業者間の競争が価格だけでなく、きめ細かい配送サービスという面でも激しくなっています。外資系の手インターネット通販企業では、即日配送サービスの提供や品揃えの拡充、一定の在庫水準の維持のため、国内約10か所に分散した床面積3万～7万㎡規模の自前の物流施設の整備を行っています。また、電子商店街(インターネットモール)の運営企業は、出店企業任せにしていた商品の配送や在庫管理について、当初の方針を転換して自社で物流拠点を整備し、異なる店舗の商品の同梱や即日配送などのサービスの向上を図っています。

こうした物流サービスを効率よく行うには、物流センターの大規模化、高機能化が欠かせません。2012年には3万坪以上の大規模物件の供給が過去最多になるとみられています^{※3}。

※1 Build To Suitの略 ※2 Third Party Logisticsの略 ※3 野村不動産調べ

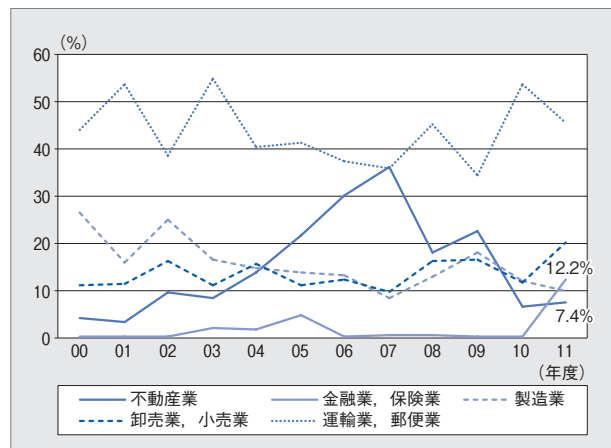
〔図表2-1〕「会社」による「倉庫」の建築着工床面積の推移



(注)「関東」は茨城県、群馬県、栃木県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。「中部」は静岡県、岐阜県、愛知県、三重県。「近畿」は滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県。平均面積は全国値。2011年度は11月分まで。

資料：国土交通省「建築着工統計」に基づき作成

〔図表2-2〕「倉庫・流通施設」の建築工事受注高の発注業種別シェアの推移



(注)一部産業分類で変更があったものの、接続においてこれらの組換えは行っていない。2011年度は11月分まで。

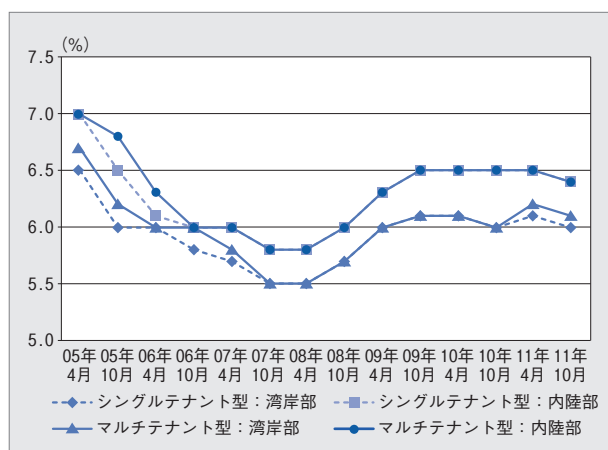
資料：国土交通省「建設工事受注動態調査」に基づき作成

投資対象としての物流施設

不動産投資の対象としての物流施設は、他のアセットと異なる点として、以下のような特徴があります。

- ①賃貸契約期間が長い：物流施設の賃貸契約は5年から10年が基本ですが、低温商品を扱う物流施設など、汎用性の低いBTS型であれば10年以上にわたる長期契約がほとんどです。
- ②収益性が高い：一般的には総収入(賃料)に占める清掃や警備などの共益費用の割合がオフィスビルより低く、また、1件あたりの物件価格が安く抑えられ、修繕費用等も少なく済むことで収益性は比較的高くなるといわれています。
- ③賃貸面積が大きい：1物件1テナント、マルチテナント型では1フロア1テナントのように、賃貸面積が大きく、テナント退去リスクも大きくなります。オフィスと比べると物件の総数が少ないことで空室率の振れ幅が大きく表れたり、テナント候補も少ないためにより高いリーシング力が求められるのも特徴です。

【図表2-3】不動産投資家による
期待利回りの推移



資料：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」に基づき作成

不動産投資家による期待利回りは2007～2008年まで低下が続き、その後2009～2010年にかけて上昇しました。直近ではやや低下の兆しがあり、東京湾岸部の物件で6.0%、内陸部で6.5%となっています【図表2-3】。

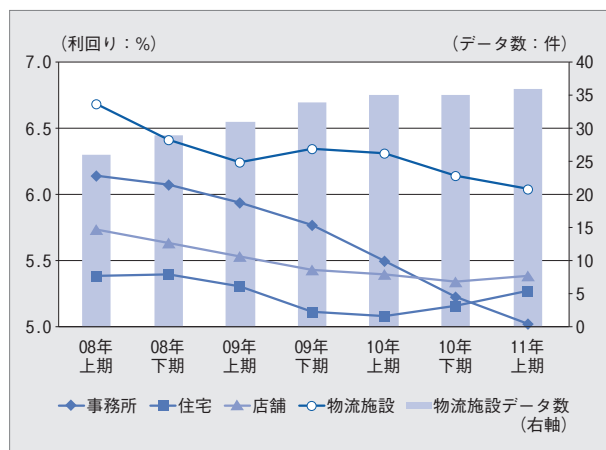
また、J-REITの物流施設の直近1年間のNOI利回りは低下が続いていますが、オフィスや住宅など他の用途よりは高い水準で推移しています【図表2-4】。

【図表2-5】では最近の物流施設への投資主体の動きを整理しました。外資系プレイヤーの動きが活発で、大規模なファンドを組成して新規物件の開発や既存物件の取得を行っていますが、一部は国内の大手不動産業者や総合商社と組むことでリスクの分散も図っています。

東日本大震災での物流施設の被害や物流の混乱を教訓に、施設内従業者の安全も含めた災害対策を図る投資主体もあります。

(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

【図表2-4】J-REIT物件における直近1年間
NOI利回りの推移



資料：都市未来総合研究所「ReiTREDA」に基づき作成

【図表2-5】物流施設への投資主体の最近の動き

No.	属性	投資主体	概要
①	総合商社 外資系不動産	伊藤忠商事 メープルツリー・インベストメント	2010年に国内の物流不動産の開発・保有を目的とする500億円規模のファンドを共同で設立。伊藤忠商事が開発し、メープルツリーが出口となる形で提携を深めている。
②	外資系不動産 外国年金基金	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ Canadian Pension Plan Investment Board	両社で5億米ドルを出資し、ファンドを創設。主に首都圏と大阪圏でBTS型を中心に10～12の物流施設の開発を計画(LTV50%)。
③	外資系不動産	レッドウッド・グループ	2011年に私募ファンドを組成し、物流不動産の新規開発に対し今後3年間で約1200億円の投資を予定。
④	総合商社	三菱商事	2010年に全額出資子会社ダイヤモンド・リアルティ・マネジメントが首都圏を中心とする稼働中の物流施設を対象とする資産規模234億円の不動産私募ファンドを組成。
⑤	不動産	三井不動産	2011年度に物流施設を取得し、非上場リートが私募ファンドで運用することを検討。
⑥	不動産 総合商社	三菱地所 三井物産	共同で出資するSPCが江東区に延床面積約3万㎡の物流施設を開発。三菱地所の物流施設開発参入の第一弾として2012年2月竣工予定。
⑦	外資系不動産 外国政府系ファンド	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ 中国投資有限責任公司(CIC)	折半出資のジョイントベンチャーを立ち上げ、ラサール インベストメントマネジメントが所有する日本の15の物流施設を1226億円で取得。
⑧	外資系不動産 不動産	ラサールインベストメントマネジメント 三菱地所	相模原市で地上5階建て・延床面積約21万㎡の大規模マルチテナント型物流施設を共同で開発。2012年夏着工予定。
⑨	外資系不動産	プロロジス	2011年6月着工のマルチテナント型施設「プロロジスパーク座間2」(延床面積約11.6万㎡)では、東日本大震災の発生を受け、免震構造の採用や自家発電機の常設、地下水供給設備の導入、衛星電話の常備などを実施。

資料：プレスリリースや報道資料等に基づき作成

Monthly Watcher 2012年度(平成24年度)不動産関連税制等の動向

2011年12月10日に「平成24年度税制改正大綱」が公表されました。不確定要素もありますが、ここでは、住宅・土地税制に絞って概要をご紹介します(震災復興関連は除きます)。

■特例の新設または拡充

1. 「認定省エネ住宅」(仮称「低炭素まちづくり促進法」に準拠)関連の特例(住宅ローン控除の対象上限額の引上げ、登録免許税の税率の特例)
2. 直系尊属からの住宅取得等資金の贈与に係る贈与税の特例(①省エネ耐震住宅につき非課税限度額の引上げ②相続時精算課税に係る特例の延長=贈与者の年齢要件不適用)
3. 地方公共団体(東日本大震災の被災地に限る)を委託者とする土地信託に係る信託登記の登録免許税の非課税

■特例の維持(従来どおりの内容で期限延長)

1. 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除(5年超保有、住宅ローンを借りて買換え)
2. 特定の居住用財産の譲渡損失の繰越控除(5年超保有、譲渡収入がローン完済に不足)
3. 宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例(価格の1/2とするもの)
4. 住宅および土地の取得に係る不動産取得税の税率の特例(本則4%に対して3%を適用)
5. 宅建業者等が新築住宅を販売する際の不動産取得税の猶予期間の延長(6か月を1年に)
6. 住宅新築に先行して取得された土地につき住宅用地に係る不動産取得税の減額が適用されるための要件に関する緩和措置(取得から新築まで2年以内を原則として3年以内とするもの)
7. 新築住宅に係る固定資産税の減額措置(一定期間1/2減額の適用期限を2年延長)

■特例の内容・範囲等が縮小されて期限延長されたもの

1. 特定の居住用財産の買換え・交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例(上限額引下げ)
2. 認定長期優良住宅を新築等した場合の特例(税額控除、登録免許税、不動産取得税、固定資産税)
3. 平成24~26年度固定資産税(土地)に係る負担調整措置等の考え方
4. 特定市街化区域農地を宅地転用して地上4階以上の耐火建築物である貸家住宅を新築した場合のその貸家住宅に対する固定資産税の減額措置
5. 特定の事業用資産(長期所有資産)の買換え特例(買換資産に係る土地等につき300㎡以上の事務所等敷地に限定)
6. 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の1,500万円特別控除(対象から一団の住宅建設事業のための土地等の譲渡を除外)

■関連する法制度との関係で税法上の手当ての必要を生じたもの

1. 特定都市再生緊急整備地域の指定がある場合の国土交通大臣のみなし認定に係る措置(割増償却、登録免許税)
2. マンション建替え組合の設立認可基準(施行再建マンションの床面積要件等)の緩和等に対応する措置(譲渡益課税、登記に係る登録免許税課税)

■廃止

都市再生緊急整備地域等の区域内で取得する新築家屋(住宅以外の用途に供する中高層耐火建築物)に係る不動産取得税の課税標準の特例

(以上、都市未来総合研究所 西村 正夫)

不動産トピックス 2012. 2

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産企画部

〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1 <http://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階 <http://www.tmri.co.jp/>

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産企画部

下山田 英介 TEL.03-3274-9079 (代表)

株式会社都市未来総合研究所 研究部

佐藤泰弘、清水 卓 TEL.03-3273-1432 (代表)

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

本資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。