

「令和5年度制度改善要望」及び「令和5年度税制改正要望」

一般社団法人不動産証券化協会（会長：杉山博孝 三菱地所株式会社取締役会長）は本日、第127回理事会を開催し、「令和5年度制度改善要望」及び「令和5年度税制改正要望」を決定しました。

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。

国内外の経済は、今年に入ってオミクロン株が急拡大するなど依然としてコロナの影響が残る中、ウクライナ情勢による原材料の不足・資源価格の高騰、欧米における金利上昇と急速な円安の進行などの下押し要因が加わり、先行き不透明感が高まっています。

こうした状況の中、優良な不動産ストックの形成と都市再生・地方創生を促進し、コロナ禍で疲弊した日本経済の回復を着実に進めるために、「不動産証券化に係る登録免許税・不動産取得税の軽減措置の延長」や、「特定の事業用資産に係る買換え特例措置の延長」が必要不可欠です。また資産所得の拡大やポストコロナ時代における日本経済の再活性化を見据えると、「NISAの拡充」や、「投資法人において繰延ヘッジ益等が生じた場合に、利益超過分配を実施する際の影響を回避するための措置の導入」等の不動産証券化商品の運用の安定性確保に資する改正措置も必要です。さらに依然としてコロナ禍により厳しい事業環境にある事業者を支援するためにも、土地に係る固定資産税・都市計画税に対する経済状況等に応じた機動的な対応等も重要です。

このような認識のもと、当協会は「令和5年度制度改善要望」及び「令和5年度税制改正要望」の早期実現に向けて、適宜、関係各方面に働き掛けを行ってまいります。

各要望につきましては添付資料をご参照ください。

この資料は、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会及び
毘倶楽部に配布しております。

<この件に関するお問い合わせ先>

一般社団法人 不動産証券化協会 市場基盤ディビジョン（企画・広報・研修担当）

〒105-0003 東京都港区西新橋1丁目8番1号 REVZO 虎ノ門2階

TEL : 03-3500-5601 FAX : 03-3500-5607

<https://www.ares.or.jp/>

令和5年度制度改善要望

令和4年7月

一般社団法人 不動産証券化協会

要 望 項 目

1. 投資法人において繰延ヘッジ益等が生じた場合に、利益超過分配を実施する際の影響を回避する所要の措置の導入

投資法人において繰延ヘッジ益等の評価・換算差額等が投信法上の利益を構成すること起因する課題への対処のため、投資法人における利益概念の修正等の措置を要望する。

2. 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
措法施行規則	: 租税特別措置法施行規則

1. 投資法人において繰延ヘッジ益等が生じた場合に、利益超過分配を実施する際の影響を回避する所要の措置の導入

投資法人において繰延ヘッジ益等の評価・換算差額等が投信法上の利益を構成すること
に起因する課題への対処のため、投資法人における利益概念の修正等の措置を要望
する。

(1) 現状の規定

- ・ 投資法人が金融機関からの借入金等の金利変動リスクを回避するために行う金利スワップ取引について、ヘッジ会計（繰延ヘッジ）を適用した場合、当該金利スワップについては決算期毎に時価評価し、評価損益を繰延ヘッジ損益として純資産の部「評価・換算差額等」に計上する。
- ・ 評価・換算差額等は投信法第 136 条の規定に基づき投信法上の利益を構成するため、繰延ヘッジ益が発生している投資法人において税会不一致が生じた時、一時差異等調整引当額として利益超過分配を行う場合には、繰延ヘッジ益相当分を分配しなければならない。
- ・ この時、金銭の分配に係る計算書では、繰延ヘッジ益相当分が当期末処分利益を超える分配金となるため、翌期以降に会計上の繰越損失が発生することとなるが、当該繰越損失分は税務上損金として認識されない。そして、課税所得が投信法上の利益を超えた場合においても、その超過額は投資法人計算規則第 2 条第 2 項第 30 号に定める一時差異等調整引当額を計上する要件を満たさないため、課税が生じることとなる。また、課税が生じた場合、導管性要件における支払配当要件の分子を減少させるため、課税額の大きさによっては導管性要件に影響が生じる可能性もある。
- ・ 上記の繰延ヘッジ益の他、「その他有価証券評価差額金」も評価・換算差額等を構成するため、同勘定科目を計上している投資法人においても同様の問題が生ずる。
- ・ なお、繰延ヘッジ損失が発生した場合においては、投信法上の利益が当期末処分利益に比して減少することとなるが、平成 27 年度税制改正において、当該減少分は純資産控除項目に該当し、一時差異等調整引当額として分配し利益処分に充当することが可能となり、手当てがなされた。しかしながら、上記の通り繰延ヘッジ益の発生については手当てがなされていない。

(2) 要望理由

- ・ 利益超過分配を実施する投資法人において、実体のない評価・換算差額等である繰延ヘッジ益等の分配が必要とされることで、導管体たる投資法人に課税を生じせしめ、導管性要件に影響が生じる可能性もある。
- ・ 近時の金融環境の動向に鑑みると繰延ヘッジ益が発生する可能性は高まっており、税会不一致の発生等により恒常的に利益超過分配を実施している投資法人が一定数存在している中、発生時の影響は広く及ぶことが懸念される。そのため、現行の利益概念の修正等、所要の措置を要望する。

(3) 該当条文

- ・ 投信法第 136 条、第 137 条
- ・ 投資法人計算規則第 2 条
- ・ 措法第 67 条の 15
- ・ 措法施行令第 39 条の 32 の 3
- ・ 措法施行規則第 22 条の 19

※本要望は税制にも密接に関連するため、税制改正要望においても同内容にて要望する。

2. 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

※本要望は税制にも密接に関連するため、税制改正要望においても同内容にて要望する。

令和5年度税制改正要望

令和4年7月

一般社団法人 不動産証券化協会

令和5年度税制改正要望

一般社団法人 不動産証券化協会

会長 杉山 博孝

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。

昨年度は、緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が断続的に発出されていたものの、ワクチン追加接種の進展等もあり、9月末の緊急事態宣言解除以降、景気には持ち直しの動きがみられるようになりました。しかしながら、今年に入ってオミクロン株が急拡大するなど、依然としてコロナの影響が残る中、ウクライナ情勢による原材料の不足・資源価格の高騰、欧米における金利上昇と急速な円安の進行などの下押し要因が加わり、国内外経済の先行き不透明感が高まっています。

こうした状況の中、優良な不動産ストックの形成と都市再生・地方創生を促進し、コロナ禍で疲弊した日本経済の回復を着実に進めるために、不動産証券化に係る登録免許税・不動産取得税の軽減措置の延長や、特定の事業用資産に係る買換え特例措置の延長が必要不可欠です。また資産所得の拡大やポストコロナ時代における日本経済の再活性化を見据えると、NISAの拡充や不動産証券化商品の運用の安定性確保に資する改正措置も必要です。さらに依然としてコロナ禍により厳しい事業環境にある事業者を支援するためにも、土地に係る固定資産税・都市計画税に対する経済状況等に応じた機動的な対応等も重要であり、令和5年度税制改正の実現を強く要望いたします。

要 望 項 目

1. 投資法人、特定目的会社及び特例事業者等が不動産を取得等する場合における登録免許税・不動産取得税の軽減措置の延長及び拡充等

- ・ 投資法人、特定目的会社及び不動産特定共同事業法上の特例事業者等が不動産を取得等する場合に設けられている登録免許税・不動産取得税の軽減措置の延長を要望する。
- ・ 投資法人等に係る不動産取得税の軽減対象となる対象資産の範囲について、「保育所」を用途とする不動産にも拡充する見直しを要望する。また、特例事業者等に係る登録免許税・不動産取得税の軽減措置要件の緩和を要望する。

2. 特定の事業用資産に係る買換え特例措置の延長

所有期間が 10 年を超える事業用資産の買換えを行った場合における譲渡資産の譲渡益について、一定の課税繰延べを認めている長期保有資産の買換え特例措置の延長を要望する。

3. 都市再生緊急整備地域等に係る課税の特例措置の延長

都市再生緊急整備地域等において、国土交通大臣の認定を受けた大規模で優良な民間都市開発プロジェクト（認定民間都市再生事業）に係る特例措置の延長を要望する。

4. 土地に係る固定資産税・都市計画税に対する経済状況等に応じた所要の措置

土地に係る固定資産税及び都市計画税について、長期化する新型コロナウイルス感染症の影響等を踏まえつつ、令和 5 年度の税負担の増加が事業者に与える影響に留意のうえ、必要に応じて機動的な対応を講じるよう要望する。

5. 投資法人、特定目的会社においてテナントの賃料の支払猶予を行った場合における導管性要件の緩和をはじめとする税制上の手当て

新型コロナウイルス感染症による影響が先行き不透明であることを踏まえ、投資法人等がテナントに対して賃料の支払いを猶予した場合、当該猶予額を導管性要件における支払配当要件の分母から控除し、一時的に損金算入を認める等の措置を要望する。また、貸倒引当金に係る損金算入要件の緩和を要望する。

6. 投資法人において繰延ヘッジ益等が生じた場合に、利益超過分配を実施する際の影響を回避する所要の措置の導入

投資法人において繰延ヘッジ益等の評価・換算差額等が投信法上の利益を構成すること起因する課題への対処のため、投資法人における利益概念の修正等の措置を要望する。

7. 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。

8. NISA の拡充

つみたて NISA 及び新 NISA 「1 階部分」の対象商品に、東証 REIT 指数のみで組成された投資信託及び ETF の追加を要望する。

* 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
措法施行規則	: 租税特別措置法施行規則
法法	: 法人税法

1. 投資法人、特定目的会社及び特例事業者等が不動産を取得等する場合における登録免許税・不動産取得税の軽減措置の延長及び拡充等

- ・ 投資法人、特定目的会社及び不動産特定共同事業法上の特例事業者等が不動産を取得等する場合に設けられている登録免許税・不動産取得税の軽減措置の延長を要望する。
- ・ 投資法人等に係る不動産取得税の軽減対象となる対象資産の範囲について、「保育所」を用途とする不動産にも拡充する見直しを要望する。また、特例事業者等に係る登録免許税・不動産取得税の軽減措置要件の緩和を要望する。

(1) 現状の規定

- ・ 投資法人、特定目的会社及び特例事業者等の不動産投資ビークル（以下「ビークル」という。）の不動産取得に際し、登録免許税には税率の軽減措置が、不動産取得税には課税標準額の軽減措置が設けられているが、いずれも適用は令和5年3月31日までとされている。

【登録免許税】

投資法人	所有権移転：	本則 2%から 1.3%に軽減
特定目的会社	所有権移転：	本則 2%から 1.3%に軽減
投資信託	所有権移転：	本則 2%から 1.3%に軽減
特例事業者等	所有権移転：	本則 2%から 1.3%に軽減
	所有権保存：	本則 0.4%から 0.3%に軽減

【不動産取得税】

投資法人	課税標準額：	2/5 に軽減
特定目的会社	課税標準額：	2/5 に軽減
投資信託	課税標準額：	2/5 に軽減
特例事業者等	課税標準額：	1/2 に軽減

- ・ 投資法人等に係る不動産取得税の軽減措置については、対象資産が事務所・住宅・店舗・倉庫・ホテル等を用途とする不動産に限られており、「保育所」は軽減対象に含まれていない。
- ・ また、特例事業者等に係る登録免許税及び不動産取得税については、「取得後2年以内の着工」等、一定の要件を満たす場合に軽減措置が適用される。

(2) 要望理由

- ・ ビークルを活用した不動産証券化は、不動産投資市場を通じた資金循環の仕組みの中で、金融資産と不動産を繋げる役割を担っており、不動産ストックの整備・更新による安全で快適な街づくりに民間資金を役立てていく上で、資金供給のパイプ役として重要な機能を果たしてきた。
- ・ また、令和4年6月7日付で閣議決定された新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画・フォローアップにおいても、2030年頃までにリート等の資産総額を約40兆円とすることが目標とされており、不動産証券化市場は引き続きの成長

が期待されている。

- ・ 新型コロナウイルス感染症の再拡大の懸念や、ウクライナ危機の長期化等により、世界経済の不確実性は増大している。そのような中でもビークルは継続的な不動産の買い主体であり、不動産流通市場の下支えの役割を果たしている。
- ・ こうした中で、不動産流通税の増加によるビークルの取引条件の悪化は、不動産流通市場の停滞を招き、コロナ禍からの景気回復に水を差す虞がある。
- ・ ビークルによる物件取得の促進、すなわち不動産証券化市場の持続的な成長による、民間資金等の活用を通じた都市・地域活性化を引き続き支援するとともに、不動産取引の活性化を通じた力強い経済回復を実現するためにも、上記軽減措置の延長を要望する。
- ・ また、ビークルによる保育所への投資は、投資対象資産の拡大による市場の更なる発展をもたらすと同時に、待機児童の解消や子育て世代の労働力確保という社会問題の解決に資するものと考えられる。昨今ではオフィスビルをはじめ、居住用施設や商業施設等に「保育所」を誘致するケースが増加しており、再開発案件等においても同様の事象が見受けられる。今後、ビークルが当該案件等を取得する可能性も高まるものと考えられる。
- ・ 他方、特例事業等を活用した事業スキームについては、経済環境の急変等により事業計画の変更等不測の事態が生じた際に、前述の期間要件等によって本軽減措置の適用を受けられない虞があることから、当該スキーム利用を妨げる一因となっている。
- ・ 以上を踏まえ、軽減措置の延長とあわせ、その拡充等を要望する。

注) 適用期限が令和 5 年 3 月 31 日までとされている「土地の売買による所有権の移転登記等の税率の軽減措置、土地の所有権の信託の登記に係る登録免許税の軽減措置」も併せて延長されることを要望する。

【土地の売買による所有権の移転登記等の税率の軽減措置】

個人及び法人 所有権移転登記	: 本則 2%から 1.5%に軽減
信託登記	: 本則 0.4%から 0.3%に軽減

(3) 該当条文

登録免許税

- ・ 登録免許税法第 9 条
- ・ 措法第 72 条第 1 項
- ・ 措法第 83 条の 2 の 3 第 1 項乃至第 3 項
- ・ 措法第 83 条の 3
- ・ 措法施行令第 43 条の 3

不動産取得税

- ・ 地方税法附則第 11 条第 3 項、第 4 項、第 5 項及び第 12 項
- ・ 地方税法施行令附則第 7 条第 3 項乃至第 8 項及び同第 16 項乃至第 21 項
- ・ 地方税法施行規則附則第 3 条の 2 の 6 乃至 9

2. 特定の事業用資産に係る買換え特例措置の延長

所有期間が 10 年を超える事業用資産の買換えを行った場合における譲渡資産の譲渡益について、一定の課税繰延べを認めている長期保有資産の買換え特例措置の延長を要望する。

(1) 現状の規定

- ・ 企業が長期所有資産（所有期間が 10 年を超える国内にある土地、建物等）を譲渡した場合、譲渡の日を含む事業年度において特定の資産（買換え資産）を取得し、事業の用に供した場合または 1 年以内に供する見込みであれば、譲渡した資産の譲渡益について以下のとおり一定の課税繰延べが認められる措置が設けられているが、適用期限が令和 5 年 3 月 31 日までとされている。
 - ① 地域再生法の集中地域（三大都市圏）以外の地域から一定の集中地域内（東京 23 区）への買換え：圧縮割合 70%
 - ② 地域再生法の集中地域（三大都市圏）以外の地域から集中地域内への買換え：圧縮割合 75%
 - ③ 上記以外の買換え：圧縮割合 80%

(2) 要望理由

- ・ 「経済財政運営と改革の基本方針 2022」（令和 4 年 6 月 7 日閣議決定）では、民需中心の景気回復を着実に実現することで、成長と分配の好循環に向けた動きを確かなものとしていくとしている。そして昨年につき「経済あつての財政」が謳われており、まず最初に着手すべきは経済でありその後には財政健全化に取り組むという、手当すべき順番は間違えてはならないとも述べられている。経済の再生は、不動産取引の活性化や土地及び建物の有効利用促進が非常に重要な役割を担っており、その中でも不動産の流動性を高める税制上の措置は必要不可欠な手当てである。
- ・ 一方、含み益がある不動産の所有者は、当該物件売却時に多額の課税が発生するため、物件売却のインセンティブが削がれることがあるが、本特例措置を活用することにより譲渡益の課税の繰延べが可能となり、買換え時の負担が軽減されることとなる。また、不動産取引の活性化により、土地の有効利用等の上昇が期待出来るうえ、本特例措置は日本全国において適用可能であることから、都市及び地域再生の観点からも必要不可欠な措置である。
- ・ さらに、リート等が保有する適切に管理及び運営された不動産を、本特例措置を活用して国内不動産市場に還流することにより、長期的には国内不動産ストックの良化に資する効果があると考えられる。
- ・ なお、平成 25 年度の税制改正により、投資法人の導管性要件が緩和され、買換え特例圧縮積立金制度が導入されているが、この制度は本特例措置の存続が前提である。

(3) 該当条文

- ・ 個人：措法第 37 条第 1 項中の表第 7 号、第 10 項
- ・ 法人：措法第 65 条の 7 第 1 項中の表第 4 号

3. 都市再生緊急整備地域等に係る課税の特例措置の延長

都市再生緊急整備地域等において、国土交通大臣の認定を受けた大規模で優良な民間都市開発プロジェクト（認定民間都市再生事業）に係る特例措置の延長を要望する。

(1) 現状の規定

- 都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令により「都市再生緊急整備地域」が指定される。
(2022年5月2日時点で51地域)
- さらに都市再生緊急整備地域のうち、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進することが都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域として、政令により「特定都市再生緊急整備地域」が指定される。(2020年9月16日時点で15地域)
- 都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域における税制支援措置（国土交通大臣の認定を受けた認定事業者に係る）が以下の通り設けられており、その措置の適用が令和5年3月31日までとされている。

都市再生緊急整備地域

- 【所得税・法人税】 2.5割増償却（5年間）
- 【登録免許税】 建物保存登記 本則0.4%から0.35%に軽減
- 【不動産取得税】 課税標準から1/5を控除
- 【固定資産税・都市計画税】 課税標準を5年間3/5に軽減

特定都市再生緊急整備地域

- 【所得税・法人税】 5割増償却（5年間）
- 【登録免許税】 建物保存登記 本則0.4%から0.2%に軽減
- 【不動産取得税】 課税標準から1/2を控除
- 【固定資産税・都市計画税】 課税標準を5年間1/2に軽減

(2) 要望理由

- 都市再生緊急整備地域等で認定事業により整備された建築物は、国により規定された要件を満たす非常に優良な資産である。当該建築物はJリート等の取得対象となり得るものであり、本特例措置が継続されることは、不動産投資・証券化市場においても優良な資産の獲得機会の創出という面で大きな意味を持つ。
- また、都市再生緊急整備地域等において、地域拠点や基盤となる都市拠点インフラの整備が促進されるとともに、ニューノーマルに対応したまちづくりが推進されることは、我が国の都市国際競争力強化や地域経済の活性化に資すると考えられる。都市の価値が更に高まることは、資産の多くを各地域の都市に保有する不動産投資・証券化市場にとっても非常に望ましいため、本特例措置の延長を要望する。

(3) 該当条文

所得税

- ・措法第 14 条
- ・措法施行令第 7 条
- ・措法施行規則第 6 条

法人税

- ・措法第 47 条
- ・措法施行令第 29 条の 5
- ・措法施行規則第 20 条の 21

登録免許税

- ・措法第 83 条
- ・措法施行令第 43 条の 2
- ・措法施行規則第 31 条の 4

不動産取得税

- ・地方税法附則第 11 条第 7 項

固定資産税・都市計画税

- ・地方税法附則第 15 条第 15 項
- ・地方税法施行令附則第 11 条第 18 項
- ・地方税法施行規則第 6 条第 41 項

4. 土地に係る固定資産税・都市計画税に対する経済状況等に応じた所要の措置

土地に係る固定資産税及び都市計画税について、長期化する新型コロナウイルス感染症の影響等を踏まえつつ、令和 5 年度の税負担の増加が事業者に与える影響に留意のうえ、必要に応じて機動的な対応を講じるよう要望する。

(1) 要望理由

- ・ 令和 4 年度の土地に係る固定資産税等については、今年度限りの措置として、商業地等における税額上昇分を半減させる措置が講じられたが、今後も、新たな変異株の出現等による新型コロナウイルス感染症の再拡大の懸念や、原材料不足・資源価格の高騰等、国内外における経済の下振れリスクは高まっており、こうした経済情勢や地価動向等を踏まえると、来年度における固定資産税等の負担増の発生状況が事業者に与える影響に十分な留意を要する状況にある。
- ・ 上記を踏まえ、令和 5 年度の固定資産税・都市計画税について、必要に応じて機動的な対応を講じることを要望する。

5. 投資法人、特定目的会社においてテナントの賃料の支払猶予を行った場合における導管性要件の緩和をはじめとする税制上の手当て

新型コロナウイルス感染症による影響が先行き不透明であることを踏まえ、投資法人等がテナントに対して賃料の支払いを猶予した場合、当該猶予額を導管性要件における支払配当要件の分母から控除し、一時的に損金算入を認める等の措置を要望する。また、貸倒引当金に係る損金算入要件の緩和を要望する。

(1) 現状の規定

- 投資法人は、法人段階での課税を回避するため、導管性要件と呼ばれる一定の要件を満たす必要がある。当該要件のうち、支払配当要件については、その事業年度に係る「配当等の額」の支払額が「配当可能利益の90%を超えていること[※]」とされており、配当可能利益は会計上の利益ベースとされている。

(※) 特定目的会社においては、その事業年度に係る利益の配当の支払額が、配当可能利益の額の90%を超えていることとされている。

- 投資法人等におけるテナントの賃料は、支払い猶予を行い未収であったとしても、会計上、賃料として収益計上され、上記90%の配当ルールの分母を構成してしまう。しかしながら、支払配当要件を充足するためにはそのようなキャッシュインを伴わない未収賃料についても、分子である「配当等の額」として分配することが必要である。
- また、その未収賃料について、会計上は回収可能性を考慮して貸倒引当金繰入れを検討するが、税務上は適用対象法人[※]でなければ貸倒引当金繰入れが認められていない。

(※) 資本金1億円以下の中小企業、銀行、保険会社などの特定の法人

(2) 要望理由

- 2020年3月に国土交通省より不動産事業者等に向けて、2020年5月には金融庁から投資運用業者に向けて、新型コロナウイルス感染症の影響によるテナントの状況を踏まえ、賃料減免もしくは賃料支払いの猶予に応じるなどの配慮をするよう要請文が発出されている。これを受け投資法人等は、各テナントからの賃料減免や支払い猶予の要望に対し、投資運用業者としての善管注意義務に注意しつつ、真摯に対応を行ってきたため一時的に未収金が積みあがっていた。
- その後、新型コロナウイルスのワクチン接種が進み、ウィズコロナ下での経済活動が徐々に再開していることに加え、行政からの各種支援金等によりテナントの資金繰りは改善しており、各テナントへの未収金は減少しつつある。そういった状況を受け、2020年5月から始まった中小企業などを対象とした持続化給付金も2022年5月末をもって終了している。
- しかしながら、今後変異株等が新たに出現した場合には、改めて経済活動に制限がかかる可能性があり、依然として先行きは不透明である。持続化給付金が終了している中、テナントに対して支払いを猶予した賃料が再度積み上がり、多額となった

場合には、投資法人等の手元資金[※]では支払配当要件を充足することが困難となり、導管性が破綻する虞がある。そのため、当該未収賃料の額については90%ルールの分母から控除する等の所要の措置を要望する。

(※) 投資法人等は配当可能利益のほぼ全てを投資家へ分配するため、一般の事業法人に比べて手元資金は僅少である。

- ・ さらに、未収賃料は、税務上は益金として認識されることから、配当等の額を超える所得が残る可能性があり、是正のためのキャッシュが不足した場合は、その部分に対しては課税が生じる虞があることから、当該未収賃料については、一時的に損金算入を認める等の所要の措置を要望する。
- ・ また、支払猶予が長期化し、未収賃料について回収可能性が低いとの判断に至った場合、会計上は貸倒引当金繰入れを求められるが、税務上は原則として貸倒引当金繰入れが全額否認されるため損金算入できず、導管性の破綻や所得に対して課税が生じる虞がある[※]。そのため、貸倒引当金に係る損金算入要件の緩和を要望する。

(※) 賃料の回収可能性が低い場合、会計上は収益計上が認められないが、税務上は益金として認識されることも想定され、その状況においては同様の問題が生じる虞がある。

(3) 該当条文

- ・ 措法第67条の15第1項第2号ホ
- ・ 措法施行令第39条の32の3第6項
- ・ 措法施行規則第22条の19第2項
- ・ 法法52条 等

6. 投資法人において繰延ヘッジ益等が生じた場合に、利益超過分配を実施する際の影響を回避する所要の措置の導入

投資法人において繰延ヘッジ益等の評価・換算差額等が投信法上の利益を構成すること
に起因する課題への対処のため、投資法人における利益概念の修正等の措置を要望
する。

(1) 現状の規定

- ・ 投資法人が金融機関からの借入金等の金利変動リスクを回避するために行う金利スワップ取引について、ヘッジ会計（繰延ヘッジ）を適用した場合、当該金利スワップについては決算期毎に時価評価し、評価損益を繰延ヘッジ損益として純資産の部「評価・換算差額等」に計上する。
- ・ 評価・換算差額等は投信法第 136 条の規定に基づき投信法上の利益を構成するため、繰延ヘッジ益が発生している投資法人において税会不一致が生じた時、一時差異等調整引当額として利益超過分配を行う場合には、繰延ヘッジ益相当分を分配しなければならない。
- ・ この時、金銭の分配に係る計算書では、繰延ヘッジ益相当分が当期末処分利益を超える分配金となるため、翌期以降に会計上の繰越損失が発生することとなるが、当該繰越損失分は税務上損金として認識されない。そして、課税所得が投信法上の利益を超えた場合においても、その超過額は投資法人計算規則第 2 条第 2 項第 30 号に定める一時差異等調整引当額を計上する要件を満たさないため、課税が生じることとなる。また、課税が生じた場合、導管性要件における支払配当要件の分子を減少させるため、課税額の大きさによっては導管性要件に影響が生じる可能性もある。
- ・ 上記の繰延ヘッジ益の他、「その他有価証券評価差額金」も評価・換算差額等を構成するため、同勘定科目を計上している投資法人においても同様の問題が生ずる。
- ・ なお、繰延ヘッジ損失が発生した場合においては、投信法上の利益が当期末処分利益に比して減少することとなるが、平成 27 年度税制改正において、当該減少分は純資産控除項目に該当し、一時差異等調整引当額として分配し利益処分に充当することが可能となり、手当てがなされた。しかしながら、上記の通り繰延ヘッジ益の発生については手当てがなされていない。

(2) 要望理由

- ・ 利益超過分配を実施する投資法人において、実体のない評価・換算差額等である繰延ヘッジ益等の分配が必要とされることで、導管体たる投資法人に課税を生じせしめ、導管性要件に影響が生じる可能性もある。
- ・ 近時の金融環境の動向に鑑みると繰延ヘッジ益が発生する可能性は高まっており、税会不一致の発生等により恒常的に利益超過分配を実施している投資法人が一定数存在している中、発生時の影響は広く及ぶことが懸念される。そのため、現行の利益概念の修正等、所要の措置を要望する。

(3) 該当条文

- ・ 投信法第 136 条、第 137 条
- ・ 投資法人計算規則第 2 条
- ・ 措法第 67 条の 15
- ・ 措法施行令第 39 条の 32 の 3
- ・ 措法施行規則第 22 条の 19

※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。

7. 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。

8. NISAの拡充

つみたてNISA及び新NISA「1階部分」の対象商品に、東証REIT指数のみで組成された投資信託及びETFの追加を要望する。

(1) 現状の規定

- ・ 現状のつみたて NISA における投資対象商品は、株式指数のみで組成された投資信託及び ETF、または株式指数と債券・東証 REIT 指数とを組み合わせた投資信託が対象とされており、東証 REIT 指数のみで組成された投資信託及び ETF は対象となっていない。
- ・ また、令和 6 年より導入される新 NISA のうち、特定累積投資勘定（以下、「1 階部分」）の投資対象商品も、つみたて NISA と同様とされており、東証 REIT 指数のみで組成された投資信託及び ETF は対象となっていない。

(2) 要望理由

- ・ 米英に比べ、我が国の家計金融資産は貯蓄が多く株式・投信等の割合が低いことから、低金利が続く現状においては家計金融資産の伸び率は低い水準にある。そういった中、貯蓄から投資に移行することで、中長期的に安定的なリターンを実現し、家計の金融資産を増加させることを目的に、平成 26 年 1 月より NISA 制度（のちの一般 NISA）がスタートし、平成 30 年 1 月には、少額からの積立・分散投資を促進するため、つみたて NISA が設けられた。
- ・ その後、令和 2 年度の税制改正で、令和 6 年以降、一般 NISA の非課税対象及び非課税投資枠が見直され、2 階建ての新しい NISA に変わることが発表された。より多くの国民に積立・分散投資による安定的な資産形成を促す観点から、1 階で積み立てを行っている場合には 2 階で別枠の非課税投資を可能とする 2 階建ての制度へと見直しがなされ、このうち「1 階部分」の投資対象商品は、つみたて NISA と同様とされた。
- ・ そして本年、「経済財政運営と改革の基本方針 2022」（令和 4 年 6 月 7 日閣議決定）においては約 2,000 兆円と言われる個人金融資産の半分以上を占める預金・現金について、投資による資産所得倍増を目指して、NISA の抜本的拡充や、iDeCo（個人型確定拠出年金）制度の改革、国民の預貯金を資産運用に誘導する新たな仕組みの創設など、政策を総動員し、貯蓄から投資へのシフトを大胆・抜本的に進めると改めて記載されており、資産形成の機運はさらに高まっている。
- ・ J リートは、導管性要件を満たすために 90%超の配当が必要であり、ほとんどの投資法人は期中に得た利益のほぼ全てを配当するため配当性向は 100%に近い。一方、上場株式の留保利益は株価に反映されるが、キャピタルゲインに結実するかは不確実である。配当は投資家の「手の中の鳥 (A bird in the hand)」、留保利益は「藪の中の鳥 (birds in the bush)」という見方もある。利益のほぼ 100%を分配する J リートは、資産所得の見える化に貢献できる。
- ・ さらに J リートが保有する不動産については、多様な用途・地域に分散投資されており、かつ、そのテナントも多数の業種・業態にまたがる企業や個人であること

から、形式的には不動産賃貸セクターに集中していても、実質的には高度な分散が図られている上、中長期的に運用し資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用されている。

- このような特性を持つ J リートの投資口価格を基とする東証 REIT 指数のみで組成された投資信託及び ETF は、マーケットに幅広く連動しつつ、少額からの長期・積立・分散投資を目的とする、つみたて NISA 及び新 NISA 「1 階部分」にふさわしい投資対象商品であると言えることから、対象商品に追加することを要望する。

(3) 該当条文

- 措法第 37 条の 14
- 措法施行令第 25 条の 13