

「令和7年度制度改善要望」及び「令和7年度税制改正要望」

一般社団法人不動産証券化協会（会長：菰田正信 三井不動産株式会社代表取締役会長）は本日、第141回理事会を開催し、「令和7年度制度改善要望」及び「令和7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、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。

国内経済は33年ぶりの高水準となる賃金上げが行われるなど、日本全体で前向きな機運が醸成され、長年に亘るデフレ経済からの完全な脱却に向けた変革のチャンスを迎えています。一方、世界的な金融引き締めに伴う影響や、中国経済の動向、ウクライナや中東地域をめぐる情勢等、先行きが不透明な状況が続いています。

こうした中、不動産投資市場の活性化を通じた優良な不動産ストックの形成や、都市再生・地方創生の促進により、日本経済の持続的な成長を実現するためにも、「不動産証券化ビークルに係る登録免許税・不動産取得税の軽減措置の延長」が必要不可欠です。加えて、資産所得倍増プランの実現に向け、本年1月から開始した新しいNISA制度に関して「つみたて投資枠の対象商品の拡充」を行うことも重要です。

また、不動産投資市場の更なる拡大に向け、安定的な不動産運用に資する「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」や、昨今のデジタル化の潮流も踏まえた「資産運用報告に係る電子提供措置の整備」といった制度改善により、不動産証券化に関する環境整備を進める必要があります。

このような認識のもと、当協会は「令和7年度制度改善要望」及び「令和7年度税制改正要望」の実現に向けて、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
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

業務ディビジョン（法税制・会計）・市場基盤ディビジョン（企画・広報・調査担当）

〒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7年度制度改善要望

令和6年7月

一般社団法人 不動産証券化協会

要 望 項 目

1. 資産運用報告に係る電子提供措置の整備

投資法人の資産運用報告について、投資信託において改正された運用報告書の取扱いと同様、情報の提供における書面での「運用報告書の交付」義務から電磁的方法を含む「運用状況に係る情報の提供」義務への改善を要望する。

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いに係る改正

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
- 投信法施行令 : 投資信託及び投資法人に関する法律施行令
- 投資法人計算規則 : 投資法人の計算に関する規則

1. 資産運用報告に係る電子提供措置の整備

投資法人の資産運用報告について、投資信託において改正された運用報告書の取扱いと同様、情報の提供における書面での「運用報告書の交付」義務から電磁的方法を含む「運用状況に係る情報の提供」義務への改善を要望する。

(1) 現状の規定

- ・ 投信法上、投資法人の決算期ごとに作成が求められている資産運用報告は、現状、書面交付が原則となっており、電子提供を行うためには投資主の承諾を得る必要がある。

(2) 要望理由

- ・ 近年のデジタル化、ペーパーレス化の進展は目覚ましく、そのような中で投資家に対する開示情報の電子化に関しても制度整備が進んでいる。その先駆けとして、「日本再興戦略 2016」において企業と投資家の建設的な対話の促進等を目的に情報開示の充実等を図ることが掲げられる中で、令和元年会社法改正により、株主総会資料や投資主総会資料の電子提供制度が整備された。
- ・ こうした流れを受け、金商法等に定める顧客交付書面についても、情報提供の充実化等を目的にデジタル化に係る取り組みが進められており、規制改革推進会議及び金融審議会市場制度ワーキング・グループにおける議論を経て、昨年末の法改正により、投資信託における運用報告書について他の書面とともに原則電子提供とする措置がなされた。しかしながら、運用報告書と同様の位置付けと考えられる投資法人の資産運用報告については同改正の対象とされておらず、依然として原則書面交付が義務付けられており、制度間での差異が生じている。
- ・ ついては、原則書面交付とされている投資法人の資産運用報告を、投資信託における運用報告書等と同様に原則電子提供とする制度改善を要望する。
- ・ 電子提供の効果として、投資主にとり情報受領の迅速・確実化等、利便性の向上が見込まれることに加え、書面交付が原則不要となることで紙資源の節約による環境負荷の軽減や印刷費・郵送費の節約が期待される。

(3) 該当条文

- ・ 投信法第 129 条第 2 項、第 3 項、第 131 条第 4 項
- ・ 投信法施行令第 92 条

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、当該期で分配せざるを得ないため、対象資産の売却や一時的な大きな分配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、分配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7年度税制改正要望

令和6年7月

一般社団法人 不動産証券化協会

令和7年度税制改正要望

一般社団法人 不動産証券化協会

会長 菰田 正信

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、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。

我が国経済は33年ぶりの高水準となる賃金引上げが行われるなど、日本全体で前向きな機運が醸成され、長年に亘るデフレ経済からの完全な脱却に向けた変革のチャンスを迎えています。一方、世界的な金融引き締めに伴う影響や、中国経済の動向、ウクライナや中東地域をめぐる情勢等、先行きが不透明な状況が続いています。

こうした中、不動産投資市場の活性化を通じた優良な不動産ストックの形成や都市再生・地方創生の促進により、日本経済の持続的な成長を進めるためにも、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が必要不可欠です。

また、本年1月から新しいNISA制度が開始され、個人の投資による資産形成への関心・意欲が高まる中、「成長と資産所得の好循環」実現への歩みを進めるうえで、新しいNISA「つみたて投資枠」の対象商品の拡充も重要であり、令和7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、「データセンター」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の適用要件緩和を要望する。

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。

3. NISA の拡充

NISA「つみたて投資枠」の投資対象商品に、東証 REIT 指数のみに連動する投資信託及び ETF を追加する。

* 法令略称

措法	: 租税特別措置法
措法施行令	: 租税特別措置法施行令
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

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、「データセンター」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の適用要件緩和を要望する。

(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設けられ、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、いずれも適用期限は令和7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、「データセンター」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、不動産投資市場は引き続き成長が期待されている。

- ・ ウクライナ情勢の長期化や中東情勢の緊迫化といった地政学上の懸念や世界的な金融引き締め等により、国内外の先行きの不透明感が高まっており、こうした中で海外投資家による我が国への不動産投資も一時期と比べ落ち着いている。このような状況下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ところ、措置終了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、デフレからの完全脱却に向けた我が国の力強い経済成長を損なう虞がある。
- ・ ビークルによる物件取得の促進、すなわち不動産投資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持続的な経済成長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、我が国においてもデータ通信量の増加や新しい情報通信技術の台頭とともにデータセンターの需要が拡大傾向にあり、開発が進んでいる。このような中でデータセンターを不動産取得税の軽減措置の対象とすることで、ビークルによるデータセンターの取得可能性が高まることが期待され、投資対象資産の拡大による不動産投資市場の更なる発展につながるるとともに、ビークルが新たに開発されたデータセンターの受け皿となることで、デジタル社会の更なる進展に寄与す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。

(3) 該当条文

登録免許税

- ・ 措法第 83 条の 2 の 2
- ・ 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
- ・ 地方税法施行令附則第 7 条
- ・ 地方税法施行規則附則第 3 条の 2 の 8 乃至 11

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、当該期で分配せざるを得ないため、対象資産の売却や一時的な大きな分配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、分配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。

3. NISA の拡充

NISA「つみたて投資枠」の対象商品に、東証 REIT 指数のみに連動する投資信託及び ETF を追加する。

(1) 現状の規定

- ・ 2024 年 1 月より開始された新たな NISA 制度における「つみたて投資枠」の対象商品のうち、指定インデックス投資信託及び ETF については、株式指数と連動するものもしくは株式指数と組み合わせた複数のインデックスに連動するものとされており、東証 REIT 指数のみに連動する投資信託及び ETF は対象となっていない。

(2) 要望理由

- ・ 我が国に蓄積された国民の富を安定的に増大させる資金の流れを実現するために 2014 年 1 月より開始された NISA 制度は、「資産所得倍増プラン」の実現に向け、貯蓄から投資への流れを加速し、中間層を中心とする層が幅広く資本市場に参加することを通じて成長の果実を享受できる環境を整備することが極めて重要との観点から、令和 5 年度税制改正により抜本的拡充・恒久化がなされた。
- ・ 上記改正により本年 1 月より開始された新たな NISA は「成長投資枠」と「つみたて投資枠」から構成されており、このうち「つみたて投資枠」については、家計の安定的な資産形成を支援する観点から、その投資対象商品は長期・積立・分散に適した一定の投資信託とされている。
- ・ J リートは、その資産である不動産の中長期的な保有を前提に、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指している。また、J リートが保有する不動産は、多種の用途・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。
- ・ 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 指数のみに連動する投資信託及び ETF は、少額からの長期・積立・分散投資による安定的な資産形成を目的とする新しい NISA の「つみたて投資枠」にふさわしい商品であると言えることから、「つみたて投資枠」の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
- ・ 内閣府告示第 540 号（非課税口座に受け入れることができる上場株式等の範囲に関する基準）