

主要国REIT制度の比較表

国名	日本	米国	カナダ	オランダ	フランス	英国	ドイツ	豪州	シンガポール	
制度名(略称)	J-REIT	Real Estate Investment Trusts (REIT)	Real Estate Investment Trusts (C-REIT)	FBI	SIIC	UK-REIT	G-REIT	Listed Property Trust (LPT)	S-REIT	
1 制定時期	2000	1960	1994	1969	2003	2007	2007	1971	1999	
2 法制度体系	2-①税法	法人税法	内国歳入法(IRC)	所得税法	法人税法	所得税法、税務通達	法人税法	所得税法	所得税法・個別通達	
	2-②関連法規	投信法	各州会社法、トラスト法、1933年証券法、1934年証券取引所法	各州トラスト法、各州証券法	集団スキーム監督法	2003年予算法	2006年予算法	REIT法	会社法、MIA法 2001年証券先物法、プロバティファンドについてのガイドライン	
	2-③証券取引所	東京、大阪、福岡、ジャスダック	ニューヨーク、アメリカン、ナスダック	トロント、トロントベンチャー	ユーロネクスト・アムステルダム	ユーロネクスト・パリ	ロンドン	フランクフルト	オーストラリア	シンガポール
	2-④監督機関	金融庁(FSA)	証券取引委員会(SEC)	各州証券取引委員会	金融市場監督局(AFM)	金融市場庁(AMF)	金融庁(FSA)	金融監督局(BaFin)	豪州証券投資委員会(ASIC)	金融通貨庁(MAS)
	2-⑤集団投資スキーム	Yes	No	Yes	Yes	No	No	No	Yes	Yes
3 ファンド形態	3-①上場/非上場	両方可	両方可	両方可	両方可	上場のみ	上場のみ	上場のみ	両方可	
	3-②クローズド・エンド型	両方(クローズドのみ存在)	クローズド・エンド型	両方(両方実在する)	クローズド・エンド型	クローズド・エンド型	クローズド・エンド型	クローズド・エンド型	クローズド・エンド型	
	3-③外部運用型/内部運用型	外部	両方可(内部運用型が大半)	両方可	両方可	内部運用型	両方可	内部運用型	外部運用型(但し、ステアブルド・セキュリティを通じ、REITの母体と一体して投資できる仕組みが存在している。)	
4 REIT適格要件	4-①組織要件	資産の運用業務の認可を受けた投資信託委託業者に委託していること。金融庁の認可を受ける投資法人。下記の「最低株主数」又は、「公募要件」を満たす投資法人。	金融機関、保険会社でないこと。国内法人として課税されること。一名以上の役員または受託者により運営されること。	カナダ所在のトラスト。事業目的は不動産等の取得、保有、維持、改良、管理に限定。	AFRからの認可。	賃貸物件の取得・建設を主な事業目的とする(同様な目的を持つ他法人への出資持分の直接・間接保有を含む)。	英国で設立された英国居住法人。クローズドコーポレーションでないこと。	ドイツ居住人であり「REITAG」の商号を用いる。	豪州投資委員会への登録。外部運用会社(RE)により運用。	認可を受けた運用会社によりファンドが運営されること。運用会社はシンガポールで設立された公開会社であること
	4-②最低資本金	1億円	なし	なし	BV18万ユーロ、NV45万ユーロ	1,500万ユーロ	5万ポンド	1,500万ユーロ	なし	2,000万シンガポールドル
	4-③最低株主数	50名以上または適格機関投資家による保有。	100名	150名	なし	なし	なし	なし	なし	500名
	4-④公募要件	設立時、公募発行、かつ総額が1億円以上	なし	なし	なし	2%未満保有株主が15%以上の株式を保有していること。	なし	IPO時25%以上、常時15%以上	なし	なし
	4-⑤特定株主保有制限(外人保有を含む)	上位1株主グループの保有割合が5%以内。	5人以下の株主の保有割合が株式の価値の50%以内	外国人保有は49%まで	特定法人株主は45%以上保有不可。個人株主は25%以上保有不可。	特定株主は60%以上保有不可	5名以上の株主の保有割合が株式の50%以内	特定株主は直接10%以上保有不可	なし	なし
5 資産・収入要件	5-①資産・収入要件	75%以上が不動産への投資(上場基準)。	年間総収入の75%以上が不動産関連収入。年間総収入95%以上が不動産関連収入及び配当、利子等のパッシブな所得。資産価値の75%以上が不動産関連資産、現金・現金同等物、国債。上記以外の有価証券が総資産価値の25%以下。	80%以上が現金、社債、株式、カナダに所在する不動産・不動産持分(石油、ガス、鉱業の権利を含む)。所得の95%以上が適格所得からのものであること。	賃貸不動産へ投資。	4-①組織要件参照	非課税事業資産が総資産の75%以上。非課税事業収入が総収入の75%以上。	総資産の75%以上、総収入の75%以上。	賃貸不動産へ投資。	総資産の35%以上を不動産へ投資。総資産の70%以上を不動産関連資産へ投資。特定の証券・ファンドへの投資は総資産の5%を越えない。
	5-②不動産割合	なし	75%以上	80%以上	なし	なし	75%以上	75%以上	なし	70%以上
	5-③資産投資先制限	他の法人の株式総数又は、出資額の50%以上を保有しない。	同一会社の保有株式は、総資産価値の5%以下かつ議決権株式及び発行済株式価値の10%以下。	ある一定割合以上国内不動産(クローズドエンド型)。同一会社の保有株式は、総資産価値の10%以下。	なし	なし	特定不動産への投資が不動産賃貸事業総資産の40%以下。3つ以上の不動産を保有。	一定の住居系不動産への投資不可。	なし	国内における未完成非居住用物件の開発、または国外の未完成物件開発は総資産の20%を超えないこと。さらに、特定の開発業者による未完成物件への投資は10%。
	5-④海外不動産の取得	可	可	可(クローズドエンド型は制限有り)	可	可	可	可	可	可
	5-⑤事業活動(不動産開発活動の可否)	投信法上自ら開発行為を行うことは不可	開発可	原則、開発不可(但し、ビジネスREITを採用の場合可)	開発可	開発可(但し、総資産の20%限度)。	開発可(但し、限度あり)。	可	原則、不可、(但し、ステアブルド・セキュリティ型採用の場合可)	開発不可(非上場不動産開発会社への投資を含む)。開発案件への投資は可
6 負債比率	なし(但し、借入は適格機関投資家からのみ可能)	なし	なし	不動産簿価の60%、かつ、その他投資資産の簿価の20%	なし	インタレストカバレッジ比率あり	不動産簿価の55%	なし	原則、総資産の35%	
7 配当要件	90%超	90%以上	なし	100%	①賃貸収益の85%以上、②譲渡益の50%以上、③配当収入の100%のすべてを満たす必要。	90%以上	90%以上	なし	90%以上	
8 REITの課税関係	8-①運営性の仕組み	ペイスルー	ペイスルー	ペイスルー	非課税(0%課税)	課税免除	課税免除	課税免除	ペイスルー	ペイスルー
	8-②REIT課税	未分配金額に対し法人税課税。	未分配金額に対し法人税が課される。更に、特殊な所得項目に対する課税あり。	未分配金額に対しトラスト課税。	課税所得に対し税率0%課税(事実上非課税)。	課税免除所得以外は法人税課税。	課税免除所得以外は法人税課税。	法人税免除	未分配金額に対しトラスト課税。	未分配金額に対し法人税が課税される。原則、配当に対し法人税相当額が源泉徴収される。
	8-③通常の法人税率	30%、住民税、事業税あり	35%	トラスト税率29%	25.50%	法人税33.33%付加税として法人税額の3.3%	30%	法人税15%付加税、営業税あり	30%	18%
	8-④不動産売却キャピタルゲインは通常の所得として課税	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes	No
	8-⑤REITでのキャピタルゲインの取扱い	通常の法人税率	通常の法人税率	1/2が課税対象となり、通常の法人税率で課税	非課税(再評価準備金へ積立、4年以内に再投資必要)	通常の法人税率(要件を満たし免税となったもの以外)	免税(要件あり)	1/2を準備金へ積立可(2期末後まで)	通常の法人税率	キャピタルゲイン課税なし