

## 平成 23 年度「制度改善要望」および「税制改正要望」

社団法人不動産証券化協会（理事長：岩沙弘道 三井不動産株式会社代表取締役社長）は第 48 回理事会（平成 22 年 7 月 13 日）を開催し、平成 23 年度「制度改善要望」および「税制改正要望」を決定しました。

不動産証券化市場は、これまで、国内外の様々な投資家に新たな投資機会を提供するとともに、金融資産と不動産を繋げる資金循環機能を通じて不動産取引の活性化や、都市の優良な開発プロジェクトの促進など我が国経済の持続的成長に重要な役割を果たして参りました。

我が国経済の成長には、大都市の再生、地域活性化が不可欠であり、この実現に向けては、不動産証券化市場を通じた民間資金の活用を促進することが極めて有効な手段となります。

そのためにも、不動産取得税の軽減措置など不動産投資市場の活性化に資する施策を継続するとともに、投資法人の導管性要件における国内募集要件の明確化や、税務と会計の差異による二重課税の解消、一定の内部留保を可能とする措置の導入、投資法人における「減資」制度の導入などにより不動産証券化スキームの安定性を高めることが必要です。

このような認識のもと、当協会は「制度改善要望」および「税制改正要望」を、7 月 14 日に国土交通省、金融庁に提出します。

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、  
兜クラブに配布しております。

<この件に関するお問い合わせ先>

社団法人不動産証券化協会 広報部

〒107-0052 東京都港区赤坂 1-9-20 第 16 興和ビル北館 1 階

TEL : 3505-8001 FAX3505-8007

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

# 平成 2 3 年度制度改善要望

平成 22 年 7 月

社団法人 不動産証券化協会

# 要望項目

## ■投資信託及び投資法人に関する法律（投信法）関連要望

1. 投資法人における「減資」制度の導入

## ■金融商品取引法（金商法）関連要望

1. 取引残高報告書交付義務の免除

2. 特定投資家の範囲の拡大

3. 契約締結時交付書面の交付義務の免除

\* 法令略称

投信法：投資信託及び投資法人に関する法律

投信法施行規則：投資信託及び投資法人に関する法律施行規則

金商法：金融商品取引法

金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令：定義府令

金商業等府令：金融商品取引業等に関する内閣府令

## ■投資信託及び投資法人に関する法律 関連要望

### 1. 投資法人における「減資」制度の導入

投資法人において欠損填補のための出資総額の減少（減資）制度の導入を図りたい。

（理由）

昨今の不動産市況の悪化に伴い、投資法人が保有する不動産等についても、減損損失の発生・売却に伴う損失の発生が現実のものとなっている。

株式会社では、減損損失や不動産等の売却に伴う損失が発生し、欠損が生じた場合に、資本金の額の減少（会社法第 447 条第 1 項）により欠損を填補することができる。しかし、投資法人の場合、出資総額の減少は払戻し（投信法第 125 条第 3 項）又は利益超過分配（投信法第 137 条第 3 項）の場合に限られ（投資法人計算規則第 20 条第 2 項）、株式会社のよ

うに減資により欠損を填補することができない。欠損を抱えていると、持続的に利益を生み出せる投資法人であっても投資家等に業績が悪化しているという印象を与え、増資等を行うにあたり、障害となることも懸念される。実際、株式会社においては増資の前に減資による欠損填補を行い、欠損を解消するケースも見られる。また、銀行等の金融機関からの融資も受けにくくなることも考えられる。

本来、欠損は過年度の損失により毀損した資本を補填するまでは株主への配当を制限することで債権者等との利害調整を図るものであり、資本維持の原則における補填必要額としての意義を有している。しかし、投資法人においては資本維持の考え方が採られておらず、欠損を抱えていても債権者保護手続きを経ずに利益超過分配が可能であるため、補填必要額としての欠損の意義は乏しい。

また、欠損填補のための出資総額の減少は、それによって投資法人の財産が増減するものではなく、単なる計算書類上の計数の変更でしかないため、投資主に対して、何らの実質的負担を強いるものではない。むしろ投資家等に不当に業績が悪化しているという印象を与える欠損を解消することにより投資法人の適正な運営や資金調達に資するものと考えられる。

## ■金融商品取引法関連要望

### 1. 取引残高報告書交付義務の免除

(金商業等府令第111条第5号)

有価証券の売買で、金銭・有価証券の受渡し時に領収書・受渡書等が交付される取引について取引残高報告書の交付を不要とするよう措置願いたい。

(理由)

昨年、有価証券又は金銭の受渡しを伴わない取引について取引残高報告書の交付が不要とされたが、第二種金融商品取引業者が行う不動産信託受益権等の売買は、売買代金や不動産信託受益権等の受渡しを伴うため、取引残高報告書の交付が必要となっている。しかし、これらの取引は単に売買代金や売買対象として金銭・有価証券を授受するだけであり、顧客の金銭・有価証券を管理するものではない。

また、有価証券の売買の場合には、取引残高報告書は当該売買に係る顧客との金銭及び有価証券の受渡しを証する書面としての意義を有するとされている。このような意義からすると、受渡し時に領収書・受渡書等の書面が交付されている場合にまで、当該受渡のあった日の属する報告対象期間の末日に別途取引残高報告書を交付することは不要と考えられる。

そこで、有価証券の売買で、金銭・有価証券の受渡し時に領収書・受渡書等が交付される取引について取引残高報告書の交付を不要とするよう措置願いたい。

## 2. 特定投資家の範囲の拡大

(金商法第2条第31項第4号、定義府令第16条第1項第10号・11号、同第23条)

特定投資家の範囲を規定する定義府令第23条に、同府令第16条第1項第10号における「対象行為者」及び同項第11号における匿名組合営業者を追加して頂きたい。

(理由)

不動産証券化において、定義府令第16条第1項第10号に基づき投資運用業者と投資一任契約を締結しているSPC(対象行為者)や、同項第11号に該当する二層構造ファンドの子SPCであったとしても、当然に特定投資家であるわけではなく、特定投資家となるためには金商法第34条の3に定められた一定の手続きを経ることが必要とされる。

定義府令第16条第1項第10号では投資運用業者が投資一任契約に基づき対象行為者に代わり運用を行っており、投資運用業者は対象権利者(最終投資家)に善管注意義務、忠実義務を直接負い、専門家としてその業務を行うことから、対象行為者を特定投資家として取扱っても投資家の保護は十分に図られていると考えられる。また、同項第11号の匿名組合契約に基づき出資を受けた金銭等の運用を行う者(子SPC等)についても、匿名組合員が同号の届出を行う者のみであるため、同号の届出を行う匿名組合員が適格機関投資家又は適格機関投資家等特例業務届出者であれば、子SPC等も実質的には適格機関投資家等特例業務届出者と同じと考えられ、この者を特定投資家として取扱っても投資家保護上支障は無いと考えられる。

そこで、特定投資家の範囲を規定する定義府令第23条に同府令第16条第1項第10号における「対象行為者」及び同項第11号に該当する行為を行う者(ただし、同号の届出者が適格機関投資家又は特定投資家である場合に限る)を追加して頂きたい。

### 3. 契約締結時交付書面の交付義務の免除

#### (金商業等府令第110条)

契約ごとに契約締結時交付書面の記載事項が記載された契約書を交付する場合について契約締結時交付書面の交付義務を免除していただきたい。

(理由)

金商業等府令第110条第1項第2号では、取引の条件を記載した契約書を交付するものうち債券の買戻条件付売買や店頭デリバティブ取引など一定の取引について契約締結時交付書面の交付を免除しているが、売買や買付けの媒介等の場合は免除されていない。また、契約締結時交付書面は、顧客が成立した金融商品取引契約の内容を端的に確認するために契約書とは別に作成される書面とされている。

したがって、不動産証券化において行われる不動産信託受益権等の売買・媒介等においては通常、契約ごとに取引の条件を記載した契約書を交付しているが、これとは別に契約締結時交付書面を作成し、交付する必要がある。

しかし、契約締結時交付書面が、契約内容を端的に確認するためのものならば、契約書に契約締結時交付書面の記載事項が記載されており、契約内容を端的に確認できる場合にまで契約締結時交付書面を作成、交付する必要はないと考えられる。

不動産証券化において一般的に行われる売買や媒介等の取引は、債券の買戻条件付売買や店頭デリバティブ取引などに比べても単純であり、契約書で内容を十分に確認できる取引と考えられる。

そこで、契約ごとに契約締結時交付書面の記載事項が記載された契約書を交付する場合については、店頭デリバティブ取引などと同様に、契約締結時交付書面の交付義務を免除していただきたい。または、契約書で契約締結時交付書面を兼ねることができることとしていただきたい。

以 上

## 平成 23 年度不動産証券化に関する税制改正要望

平成 22 年 7 月

社団法人 不動産証券化協会



# 平成 23 年度不動産証券化に関する税制改正要望

社団法人 不動産証券化協会

理事長 岩沙 弘道

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まして誠にありがとうございます。

Ｊリートをはじめとする不動産証券化は、ミドルリスク・ミドルリターンの投資商品を投資家に提供するとともに、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、国民生活の基盤である都市や地域の再生・活性化による優良なストックの形成を通じて、雇用の拡大や、国民生活の向上に大きく寄与するものです。

我が国経済は、一昨年のリーマンショック以降の世界的な金融市場の混乱および急速な信用収縮の影響を色濃く残しており、景気は着実に持ち直しつつも自律性は弱く、景気の先行きに様々な下押しリスクが存在するなど、依然予断を許さない状況が続いています。

Ｊリートをはじめとする不動産証券化についても公募増資等により徐々に資金流入が進み、回復の兆しが見えつつあるものの、本格的な回復には相当の時間を要するものと思われ、金融資産と不動産とを繋げる資金循環機能が十分に発揮されていません。

我が国経済を自律的な回復軌道に乗せ、内需を中心とした安定的な経済成長を実現するためには、大都市や地域を再生・活性化し、その魅力を高めていくことが、我が国の国際競争力の向上にとっても欠かせませんが、これを実現するためには、不動産証券化の資金供給機能の強化を通じて、大都市や地域の再生・活性化に民間資金を流入する取組を促すことが喫緊の課題であります。

そのため、投資法人及び資産流動化法上のＳＰＣ等の不動産取得の際に設けられている不動産取得税の軽減措置の延長、投資法人の導管性要件における投資口の国内募集割合を 50%超とする要件の明確化、投資法人及び資産流動化法上のＳＰＣ等の税務と会計との取扱いの差異に基因する税負担を防止する手法の導入、投資法人及び資産流動化法上のＳＰＣ等の一定程度の内部留保を可能とするための積立金の損金算入措置等の導入の実現を強く要望します。

以上

### 1. 投資法人及び資産流動化法上のSPC等の不動産取得の際に設けられている不動産取得税の軽減措置の延長

投資法人及び資産流動化法上のSPC等の不動産取得の際に設けられている不動産取得税の軽減措置（課税標準を1/3とするもの）を延長する。

<該当条文>

投資法人：地方税法附則第11条第9項

投資信託：地方税法附則第11条第8項

SPC：地方税法附則第11条第4項

### 2. 投資法人の導管性要件における投資口の国内募集割合を50%超とする要件の明確化

投資法人が、その投資口の国内募集割合を50%超とする要件につき、募集の累計で判定することの明確化

<該当条文>

投資法人：租税特別措置法第67条の15第1項第1号ハ

租税特別措置法施行令第39条の32の3第3項

### 3. 投資法人及び資産流動化法上のSPC等の税務と会計との取扱いの差異に基因する税負担を防止する手法の導入

投資法人及び資産流動化法上のSPC等の、税務と会計との取扱いの差異に基因する2重課税発生回避措置の導入。

<該当条文>

投資法人：投資信託及び投資法人に関する法律第137条

投資法人の計算に関する規則第18条・第77条

租税特別措置法第67条の15

租税特別措置法施行令第39条の32の3

租税特別措置法施行規則第22条の19

SPC：資産の流動化に関する法律第114条

特定目的会社の計算に関する規則第12条

租税特別措置法第67条の14

租税特別措置法施行令第39条の32の2

租税特別措置法施行規則第22条の18の4

特定投資信託：租税特別措置法第68条の3の3

租税特別措置法施行令第39条の35の3

租税特別措置法施行規則第22条の20の3

特定目的信託：租税特別措置法第68条の3の2

租税特別措置法施行令第39条の35の2

租税特別措置法施行規則第22条の20の2

#### 4. 投資法人及び資産流動化法上のSPC等の一定程度の内部留保を可能とするための積立金の損金算入措置等の導入

投資法人及び資産流動化法上のSPC等の一定程度の内部留保を可能とするため、一定の要件を満たした場合には積立金の損金算入を可能とする措置等の導入

<該当条文>

投資法人：投資信託及び投資法人に関する法律第137条

投資法人の計算に関する規則第18条・第77条

租税特別措置法第67条の15

租税特別措置法施行令第39条の32の3

租税特別措置法施行規則第22条の19

SPC：資産の流動化に関する法律第114条

特定目的会社の計算に関する規則第12条

租税特別措置法第67条の14

租税特別措置法施行令第39条の32の2

租税特別措置法施行規則第22条の18の4

注) 投資法人の投資口に係る配当、譲渡等に対する税制については、上場株式に係る配当、譲渡等に対する税制が改正される際には同様の手当てが為されることを要望する。

## 1. 投資法人及び資産流動化法上のSPC等の不動産取得の際に設けられている不動産取得税の軽減措置の延長

投資法人及び資産流動化法上のSPC等の不動産取得の際に設けられている不動産取得税の軽減措置（課税標準を1/3とするもの）を延長する。

### (1) 現状の規定

- ・現在、投資法人および資産流動化法上のSPC等の不動産取得に対し、不動産取得税の課税標準が1/3に軽減される措置が設けられているが、適用期限が平成23年3月31日までとされている。本軽減措置により投資法人および資産流動化法上のSPC等が実物不動産を取得する場合と信託受益権を取得する場合とのイコールフットリングが図られている。

### (2) 要望理由

- ・Jリートをはじめとする不動産証券化は、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まち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。しかしながら、いわゆるリーマンショック以降の信用収縮の中、Jリーートの運用資産総額が伸び悩んでいるなど、不動産証券化は大きな打撃を受けており、現在その機能が必ずしも十分に発揮されていない。
- ・一方、我が国経済は、着実に持ち直してきてはいるが、なお自律性は弱く、デフレの影響など景気を下押しするリスクが存在しており、本格的な景気回復には相当の時間を要すると思われ、依然楽観を許さない状況が続いている。
- ・今後の我が国の成長のためには、大都市の再生・地域活性化が欠かせないが、国・地方の財政負担を抑える必要がある中、これを実現するためには、Jリート等の不動産投資市場を通じた資金供給機能を一層強化し、安全で快適なまちづくりへの民間資金等の活用を促進する必要がある。
- ・新たな成長に向けて第一歩を踏み出そうとしている我が国経済において、Jリート等の流通税が更に増えることとなれば、不動産投資市場を通じた民間資金等の活用に支障をきたす恐れがある。民間資金等の活用を通じた大都市の再生・地域活性化に資するため、本軽減措置の延長を要望する。

### (3) 該当条文

- ・投資法人：地方税法附則第11条第9項
- ・投資信託：地方税法附則第11条第8項
- ・SPC：地方税法附則第11条第4項

## 2. 投資法人の導管性要件における投資口の国内募集割合を50%超とする要件の明確化

投資法人が、その投資口の国内募集割合を50%超とする要件につき、募集の累計で判定することの明確化

### (1) 現状の規定

- ・投資法人の投資口の国内募集割合を50%超とする要件については、発行の都度判定すべきものか、累計で判定すべきものかが明確でないため、発行体では規定を保守的に解釈し、発行の都度、海外募集割合を50%未満となるように工夫しており、最適な資金調達に支障をきたしている。

### (2) 要望理由

- ・発行体は投資家利益を最大化するため、国内外の資金調達環境に応じて、最も有利な調達手法を選択することが求められるが、当該規定の保守的な解釈により、募集毎に国内で50%超の募集を行うことで、最適な資金調達の機会を逸失するケースがある。
- ・投資法人において、国内外の資金調達環境によっては100%海外での募集を可能とするべく、国内での募集を50%超とする要件は累計で判定されることを明確にすることを要望する。

### (3) 該当条文

- ・投資法人：租税特別措置法第67条の15第1項第1号ハ  
租税特別措置法施行令第39条の32の3第3項

### 3. 投資法人及び資産流動化法上のSPC等の税務と会計との取扱いの差異に基因する税負担を防止する手法の導入

投資法人及び資産流動化法上のSPC等の、税務と会計との取扱いの差異に基因する2重課税発生回避措置の導入。

#### (1) 現状の規定

- ・投資法人及び資産流動化法上のSPC等（以下「ビークル」という。）には直接投資との中立性を図るとの観点から導管性要件が措置されており、ビークルの法人税等の計算において投資家への支払配当を損金算入することでビークル段階と投資家段階との2重課税を回避するための仕組みが講じられている。しかし、導管性要件を満たした場合でも、ビークルにおいて減損損失が発生するなど、税務と会計との取扱いに差異があり、税務上の所得が会計上の利益（支払配当）を上回った場合には、投資家へ配当することができない所得が残るため、当該所得に課税され、2重課税が発生する。
- ・また、発生した法人税等の分だけ会計上の利益（支払配当）が減少するため、課税所得はさらに拡大することになる。
- ・この結果、投資法人及び資産流動化法上のSPC等に税会不一致による課税が発生した場合、税会不一致の額に対して9割弱もの法人税等の額を支払う必要がある。

#### (2) 要望理由

- ・会計基準のコンバージェンスが進展し、我が国でも本年4月1日以降、資産除去債務に関する会計基準が適用開始となるなど、税務と会計との取扱いが一致しない項目は更に積み重なり、ビークルを通じた投資において2重課税が発生するリスクが高まっている。
- ・間接投資のための便宜上の法人であるビークルへの課税において、2重課税が生じてしまう場合、ビークルを通じた投資を減退させることとなる。
- ・投資法人及び資産流動化法上のSPC等が引き続き導管体としての機能を最大限に発揮していくため、当該差異に基因する2重課税発生を回避するための措置の導入を要望する。

#### (3) 該当条文

投資法人：投資信託及び投資法人に関する法律第137条  
投資法人の計算に関する規則第18条・第77条  
租税特別措置法第67条の15  
租税特別措置法施行令第39条の32の3  
租税特別措置法施行規則第22条の19

S P C : 資産の流動化に関する法律第 114

特定目的会社の計算に関する規則第 12 条

租税特別措置法第 67 条の 14

租税特別措置法施行令第 39 条の 32 の 2

租税特別措置法施行規則第 22 条の 18 の 4

特定投資信託 : 租税特別措置法第 68 条の 3 の 3

租税特別措置法施行令第 39 条の 35 の 3

租税特別措置法施行規則第 22 条の 20 の 3

特定目的信託 : 租税特別措置法第 68 条の 3 の 2

租税特別措置法施行令第 39 条の 35 の 2

租税特別措置法施行規則第 22 条の 20 の 2

#### 4. 投資法人等において一定程度の内部留保を可能とするための積立金の損金算入措置等の導入

投資法人等において一定程度の内部留保を可能とするため、一定の要件を満たした場合における積立金の損金算入を可能とする措置等の導入

##### (1) 現状の規定

- ・投資法人及び資産流動化法上のSPC等（以下「ビークル」という。）には導管性要件が措置されており、ビークルの法人税等の計算において投資家への支払配当の損金算入が認められている。よって投資家へ配当しない利益が所得として課税されることとなる。

##### (2) 要望理由

- ・投資法人が導管性要件を満たすためには、配当可能利益の90%超を配当する必要があるが、これを満たした場合でも投資家に配当しない利益が所得として課税されるため、一般に投資法人では利益のほぼ全てを投資家に配当し、課税発生による投資家利益の毀損を回避している。このため、投資法人では恒常的に内部留保金が少ない傾向にある。
- ・一昨年のリーマンショックを契機とする世界的な金融市場の混乱、急速な信用収縮の影響を受け、投資法人においても急速に資金調達環境が悪化し、初めての破綻事例が発生するなど、投資家にも大きな影響を与えた。今後も投資法人が経済環境の変化に対応し投資家利益に貢献していくためには、投資法人にも一定の範囲で内部留保を可能とし、LTV引下げなどの財務体質改善等を行うことを可能とする必要がある。
- ・このため投資法人が配当可能利益の90%超を配当した場合等には、財務体質の改善等を目的とする積立金として積み立てた額について一定の範囲で損金算入を可能とする措置等の導入を要望する。
- ・なお、資産流動化法上のSPC等においても財務体質改善を行うことを可能とする観点から同様の措置を要望する。
- ・諸外国の事例を見ると、2000年の我が国のリート制度導入後にこれを導入した各国（フランス、イギリス、ドイツ）では、賃貸収益の90%以上の配当支払い等の要件を満たした場合の課税免除方式を採用しており、フランス、ドイツでは物件譲渡益の50%等の留保を可能とする措置が設けられている。また、米国では未分配所得に対し法人税が課税される原則であるが、一方で株式配当による内部留保を可能とする措置が設けられている。このように諸外国ではリーートの財務戦略の柔軟性を高めたり再投資資金を確保するため、一定の範囲で内部留保を可能とする措置が講じられている。



(3) 該当条文

投資法人：投資信託及び投資法人に関する法律第 137 条  
投資法人の計算に関する規則第 18 条・第 77 条  
租税特別措置法第 67 条の 15  
租税特別措置法施行令第 39 条の 32 の 3  
租税特別措置法施行規則第 22 条の 19

S P C：資産の流動化に関する法律第 114 条  
特定目的会社の計算に関する規則第 12 条  
租税特別措置法第 67 条の 14  
租税特別措置法施行令第 39 条の 32 の 2  
租税特別措置法施行規則第 22 条の 18 の 4

特定投資信託：租税特別措置法第 68 条の 3 の 3  
租税特別措置法施行令第 39 条の 35 の 3  
租税特別措置法施行規則第 22 条の 20 の 3

特定目的信託：租税特別措置法第 68 条の 3 の 2  
租税特別措置法施行令第 39 条の 35 の 2  
租税特別措置法施行規則第 22 条の 20 の 2