

平成 27 年 7 月 14 日

一般社団法人不動産証券化協会

平成 28 年度「制度改善要望」および「税制改正要望」

一般社団法人不動産証券化協会（会長：岩沙弘道 三井不動産株式会社代表取締役会長）は第82回理事会（平成27年7月14日）を開催し、平成28年度「制度改善要望」および「税制改正要望」を決定しました。

不動産投資市場は、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しながら、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、都市の優良な不動産ストックの形成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。

我が国経済は、アベノミクス効果、東京オリンピック・パラリンピックの招致成功、世界的金融緩和などの好材料を受け、引き続き上昇基調にあります。他方で世界の政治経済は、ギリシャの財政再建問題、イラクやウクライナの紛争等、予断を許さない状況にあります。こうした中、アベノミクス第三の矢である成長戦略の実行によりデフレーションから完全に脱却し、日本経済を着実に成長軌道に乗せていくことが求められています。

そのため、「特定目的会社等における税会不一致による二重課税の防止」、「投資法人が海外不動産に投資した際に支払う直接外国税額の控除方法の改正」といった証券化スキームの安定性や、海外不動産投資の活性化に資する税制改正を実施し、また「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」、「運用財産相互間取引における規制の緩和」といった投資法人の安定性や不動産取引の拡大に資する制度改善を実施することで、不動産投資市場の更なる拡大を図る必要があります。

このような認識のもと、当協会は平成28年度「制度改善要望」および「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、
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>

一般社団法人 不動産証券化協会 広報部

〒107-0052 東京都港区赤坂 1-1-14 NOF 溜池ビル 3 階

TEL : 03-3505-8001 FAX : 03-3505-8007

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

平成28年度制度改善要望

平成27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解消手段として利益超過分配を行う場合に、圧縮積立金および買換特例圧縮積立金を取崩さなくて済むよう措置されたい。

2. 運用財産相互間取引に関する規制の緩和

運用財産相互間取引禁止の適用除外規定に、現物不動産と同様の性格を有する不動産信託受益権の売買を追加されたい。

* 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
投資法人計算規則	: 投資法人の計算に関する規則
金商法	: 金融商品取引法
金商業等府令	: 金融商品取引業等に関する内閣府令

1. 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

【関連法令】

投信法第 137 条第 1 項

投資法人計算規則第2条第30号

投資法人が税会不一致による二重課税解消手段として利益超過分配を行う場合に、圧縮積立金および買換特例圧縮積立金を取崩さなくて済むよう措置されたい。

平成27年度税制改正により、投資法人計算規則第2条第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」の為の担当てがなされた。

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、圧縮積立金およ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。¹

圧縮積立金は投資法人の裁量で自由に取崩すことができるものの、積立額が大きい場合は、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、全額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。

元来運用手法として認められている任意積立金制度を利用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、圧縮積立金およ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。

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、圧縮積立金およ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。

¹ 任意積立金のうち、配当準備積立金や分配準備積立金については、取崩しにより、税会不一致による二重課税額の減少効果を得ることができる。一方、圧縮積立金および買換特例圧縮積立金については、取崩し額を充当しても上記の減少効果を得ることができないため、税会不一致による二重課税解消手段を行使するためには、その全額を取崩す必要がある。

2. 運用財産相互間取引に関する規制の緩和

【関連法令】

投信法施行規則第 266 条第 1 号

金商法第42条の2第2号、金商業等府令第129条第1項第1号イ

運用財産相互間取引禁止の適用除外規定に、現物不動産と同様の性格を有する不動産信託受益権の売買を追加されたい。

同一の投資運用業者が運用する私募不動産ファンド間、私募不動産ファンドと不動産投資法人（リート）間での物件売買（以下、両者をあわせて「ファンド間売買」という。）は、運用財産相互間取引として金融商品取引法第42条の2第2号の定めにより原則禁止されている。一方、投信法施行規則第266条の定めにより、資産運用会社が投資法人の資産運用を行う場合においては、現物不動産の売買であれば、金融商品取引業等に関する内閣府令第129条第1項第1号イに掲げる要件を充たす場合であって、且つ不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査した価格により行う場合には、運用財産相互間取引禁止の適用除外となっている。ただし、同条においては、不動産信託受益権の売買は適用除外とされていない。

私募不動産ファンドのスキームでは、GK-TKスキームが多く採用されている関係上、その売買対象資産は現物不動産ではなく不動産信託受益権である場合が多く²、特に私募不動産ファンドとリートとの間における不動産信託受益権のファンド間売買に大きなニーズがあるにも関わらず、上記の投信法施行規則第266条に定める適用除外規定では、そのニーズに対応できていないのが現状である。

不動産信託受益権は現物不動産と実質的に同様の性格を有しており、また、ファンド間売買を行うことが投資家にとって最良の執行と思われる場合³も存在する。こうした場合であっても、単にその資産形態が現物不動産ではなく不動産信託受益権であるがために、適用除外要件を充足できず売買取引が行えないという現在の状況は、過度な規制によって却って投資家の利益を害している場合があると考えられる。

また、この問題は、単に投資運用業者とその投資家間の問題に留まらず、不動産投資市場が持続的に成長し続けることも阻害していると考えられる。

よって、運用財産相互間取引禁止の適用除外規定に、現物不動産と同様の性格を有する不動産信託受益権の売買を追加していただきたい。このような追加規定がなされたとしても、投資運用業者は金商業者として、投資家に対して既に忠実義務、善管注意義務を負っており、かつ投資家への最良執行義務を果たす必要があるため、必要かつ合理的な範囲で、不動産鑑

² GK-TKスキームにおいて、その売買対象資産を現物不動産とした場合、不動産特定共同事業法の対象となる。

³ 現物不動産や不動産信託受益権は、そもそも取引の個別性が強く、代替の利かない資産であり、任意のタイミング、金額で売買できるものではない。そのため投資家側から見ても、自己が出資するファンドが、同一の投資運用業者が運用する他のファンドとの間で不動産信託受益権を適切なタイミングで売買することが、最良執行の観点からも望ましい場合が想定される。

定士による鑑定評価を踏まえて調査した価格により行うものに限るのであれば、これまでの投資家保護の水準と同等のレベルを確保することは可能と考える。

以 上

平成 28 年度
不動産証券化に関する税制改正要望

平成 27 年 7 月

一般社団法人 不動産証券化協会

平成28年度不動産証券化に関する税制改正要望

一般社団法人 不動産証券化協会

会長 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。

我が国経済においては、企業収益や雇用・所得環境の改善、個人消費の持ち直し等を背景に緩やかな回復基調が続いております。我が国は、今こそ、デフレ脱却を確実なものとし、アベノミクスにより生まれた「経済の好循環」を本格化させる正念場であると考えています。

こうした中、不動産投資市場、特にJリート市場は、昨年、当協会の目標であった時価総額10兆円を達成し、現在、上場銘柄数52、資産規模は13兆円を超えております。当協会は、新たな成長ステージを迎えるにあたり、2020年のオリンピック・パラリンピック開催を好機ととらえ、Jリートおよび私募リートならびにそれらに準ずるインフラファンドの運用資産規模30兆円を新たな数値目標として掲げました。

我が国の不動産投資市場の持続的な成長は、都市再生ならびに地方創生をさらに後押しするため不可欠です。また、投資対象資産の多様化が進み、不動産証券化スキームの安定性と競争力が増すことで、我が国の不動産投資市場は成長産業を資金面から支えることができます。これにより、我が国経済の本格的な成長と国際競争力の強化に貢献できるものと考えます。

そのためにも、特定目的会社等の不動産証券化スキームの安定性確保と、投資法人の海外不動産投資にかかる二重課税の防止は重要であり、平成28年度不動産証券化に関する税制改正要望の実現を強く願うところであります。

以上

要 望 項 目

1. 特定目的会社等における税会不一致による二重課税の防止

税務と会計との取扱いの差異により、導管体であるにもかかわらず、特定目的会社等において発生してしまう二重課税を防止する措置を導入する。

2. 投資法人等が海外不動産に投資した際に支払う直接外国税額の控除方法の改正

投資法人等が海外に不動産を取得・保有する場合に、海外で支払いが発生する直接外国税額について、投資主の配当金受取方式を問わず外国税額控除が受けられることとする等の措置を要望する。

凡例：

投資法人	：「投資信託及び投資法人に関する法律」に規定の投資法人
投資信託	：「投資信託及び投資法人に関する法律」に規定の投資信託
特定投資信託	：投資信託のうち、「租税特別措置法」に規定の 特定投資信託に該当する投資信託
特定目的会社	：「資産の流動化に関する法律」に規定の特定目的会社
特定目的信託	：「資産の流動化に関する法律」に規定の特定目的信託

1. 特定目的会社等における税会不一致による二重課税の防止

税務と会計との取扱いの差異により、導管体であるにもかかわらず、特定目的会社等において発生してしまう、二重課税を防止する措置を導入する。

(1) 現状の規定及び要望内容

- ・ 特定目的会社、特定投資信託及び特定目的信託（以下、本要望において「特定目的会社等」という。）は、実質的には運用資産の集合体に過ぎず、支払配当を損金の額に算入することにより、課税上導管的な取扱いをすることとされている。
- ・ なお、損金の額に算入できる支払配当の額は、分配した金額のうち利益の配当から成る部分とされており、会計上の利益でない部分は損金の額に算入できない。
- ・ 特定目的会社等の「課税所得」は、会計上の利益に税務上の様々な修正を加えて算出されるため、必ずしも「会計上の利益」と一致しない（以下、この差異を「税会不一致」という。）。
- ・ 特に、会計上は費用として計上されても、税務上は当該費用が損金算入できない場合、課税所得が当該費用分だけ会計上の利益よりも大きくなる。
- ・ このような場合、特定目的会社等の段階で法人税等が課せられるとともに、法人税等の課税の金額が多額となった場合には、会計上の利益の全額を分配したとしても、導管性要件が満たされなくなるリスクが発生する。
- ・ 以上の問題点については、投資法人についても同様の課題があったところ、関係各所の尽力により平成 27 年度税制改正で投資法人については所要の措置が実現したところである。一方、特定目的会社等について、その政策的・実務的な位置付けが投資法人と異なることから、特定目的会社等に係る課税上の安定性を向上させる措置の導入は、不動産証券化市場の更なる発展に寄与するものと考えられるため、類似の措置を講ずることを要望する。

注）前述のとおり昨年度措置された投資法人に関して、投資法人の計算に関する規則第 2 条第 2 項第 30 号ロに規定する純資産控除項目について、いわゆる導管性要件の 90%超配当要件に関し所要の措置を講ずることを併せて要望する。

(2) 要望理由

- ・投資家が特定目的会社等を介して間接的に投資する場合、特定目的会社等段階の課税に加えて投資家段階でも課税（二重課税）されると、直接投資に比べて間接投資の税負担が重くなってしまう。
 - ・そのため、各国の税制でも二重課税を排除し課税の中立性を図るため、直接投資する場合と同じように「1 回限り課税」を行うようにしており、二重課税の排除は国際的に共通する導管体としての根本的な機能である。
 - ・特定目的会社等における税会不一致の主な事例としては、以下が考えられる。
 - ①商業施設や高齢者住宅等で利用されている定期借地権付き建物の取得における定期借地権の償却
 - ②資産除去債務、減損損失、貸倒引当金・貸倒れ損失等
- また、今後の国際的な会計基準とのコンバージェンスなどによる会計基準の改正により、税会不一致は拡大していくことが見込まれる。
- ・特定目的会社等は、直接投資が困難な投資家による有価証券や不動産等への投資を容易にし、資金需要の高い事業や不動産等への円滑な資金供給を促す役割を担っているが、二重課税の排除という導管体としての根本的な機能が不安定では、特定目的会社等を通じた投資を阻害し、これらの役割を十分に果たすことができない。
 - ・その結果、①不動産と金融資産を結びつけ、不動産投資市場に成長マネーの供給を促すこと、②国民生活の基盤である都市や地域における安全・安心な不動産ストックを形成すること、という役割を担うことができなくなる。
 - ・そこで、特定目的会社等を介した間接投資について直接投資との課税の中立性を図り、特定目的会社等が本来の役割を果たしていくため、税会不一致が生じても二重課税を排除できる措置の導入を要望する。

(3) 該当条文

- ・特定目的会社 : 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

2. 投資法人等が海外不動産に投資した際に支払う直接外国税額の控除方法の改正

投資法人等が海外に不動産を取得・保有する場合に、海外で支払いが発生する直接外国税額について、投資主の配当金受取方式を問わず外国税額控除が受けられることとする等の措置を要望する。

(1) 現状の規定及び要望内容

- ・ 現行制度では、投資法人が外国税当局に納付した外国税額と、海外 SPC を経由して投資している場合における海外 SPC から投資法人への配当に係る外国源泉税額の合計（以下、併せて「直接外国税額」という。）は、投資法人が投資主に分配金を支払う際に徴収する国内源泉所得税を限度とする範囲で、その国内源泉所得税から控除できることとされている。
- ・ しかしながら、現状において、投資主が配当金を受け取る方法に係る選択肢の一つである「株式数比例配分方式」を選択した場合、投資法人から投資主に支払われる分配金に係る国内源泉所得税の徴収義務者が証券会社等となること等から、この場合には、直接外国税額控除はできないものと解されている。
- ・ 配当金を受け取る方式の選択によって、直接外国税額控除の有無が異なるものとされていることから、本来外国税額控除を受けても差し支えないと考えられる一定の投資主について不利益が生じている。
- ・ 以上のことから、直接外国税額について、投資主の配当金受取方式を問わずに控除が可能とする措置の導入を求めたい。
- ・ また、措置に際しては、現行の制度を前提とし、「株式数比例配分方式」を選択した投資主について直接外国税額控除を可能とする改正を考えた場合、支払の取扱者に過大な事務負担が生じることが懸念されるところであり、また NISA 口座を経由した投資等の存在に鑑みると、現行の制度を改正し、投資法人はその納付した外国税額のうち各投資主に帰属すべき金額等を通知し、各投資主が自己の確定申告等で控除もしくは還付を受けることを可能とする措置が望ましい。

(2) 要望理由

- ・ 投資法人による海外不動産投資については、昨年度の法令改正で一定の要件を満たす場合に海外 SPC を通じた間接投資が認められるなど、その促進が待たれるところである一方、実際に取得を検討する際に、直接外国税額控除に係る現状の規定が取得の障害となりうる。
- ・ 「株式数比例配分方式」を選択している投資主の中には、NISA 口座経由による非課税メリットや譲渡損益との通算メリットを享受している投資主がいる一方、これらのメリットを享受していない投資主もいることから、「株式数比例配分方式」を選択することで一律直接外国税額控除を受けられないこととされている現行制度は、他の配当金受取方式を選択している投資主と比して、一定の不公平が存在

するものと思われる。

- ・ 直接外国税額控除に係る改正がなされ、投資法人による海外不動産投資が促進されることとなれば、アジア等の諸外国の著しい成長を取り込んだ日本企業の海外進出を不動産保有の観点から投資法人がサポートすることにより、日本企業の海外展開の活性化に繋がることが期待できる。

(3) 該当条文

(税額控除関連)

- ・ 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

(源泉徴収義務者関連)

- ・ 租税特別措置法第 9 条の 3 の 2
- ・ 租税特別措置法施行令第 4 条の 6 の 2
- ・ 租税特別措置法施行規則第 5 条の 2
- ・ 社債、株式等の振替に関する法律第 2 条第 4 項、第 44 条第 1 項

以上