

平成 29 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88回理事会（平成28年7月14日）を開催し、平成29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、アベノミクスのもと、企業収益の改善や雇用・所得環境の改善等緩やかな回復基調が続いています。他方で、足元では個人消費や設備投資といった民需が力強さを欠き、世界経済も、政治的イベントや新興国経済、資源価格等の要因により不透明感が増しています。

こうした楽観を許さない状況の中、アベノミクスを更に加速させ、デフレ脱却をより確実なものとし、日本経済を着実に成長軌道に乗せていくことが強く求められています。

そのため、登録免許税、不動産取得税の軽減措置や特定事業用資産の買換え特例措置といった不動産市場の活性化や不動産の有効活用に資する施策の継続や、「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等の改正」といった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29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 企画広報部

〒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29年度制度改善要望

平成28年7月

一般社団法人 不動産証券化協会

要 望 項 目

1. 投資法人の監督役員の欠格事由の緩和

投資法人の監督役員の欠格事由のうち、その親族が資産運用会社の親会社等若しくは主要株主の使用人又はそれらの子会社の使用人である場合の「使用人」の範囲を、会社法の社外取締役・社外監査役の要件と同様の「重要な使用人」に限定されたい。また、監督役員が資産運用会社の親会社等若しくは主要株主の役員等であった者との要件につき、同じく会社法に倣い就任前10年間に限定されたい。

2. 不動産ファンドおよび不動産投資法人が運用財産相互間取引として不動産信託受益権の売買を行う際の規定の緩和

不動産ファンドおよび不動産投資法人が、運用財産相互間取引として不動産信託受益権の売買を行う際の同意要件につき、信託法の利益相反取引規定と同様に、権利割合の過半数とするよう措置されたい。

3. 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。

* 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
金商法施行令	: 金融商品取引法施行令
金商業等府令	: 金融商品取引業等に関する内閣府令

1. 投資法人の監督役員の欠格事由の緩和

【関連法令】

投信法第 200 条

投信法施行規則第244条

投資法人の監督役員の欠格事由のうち、その親族が資産運用会社の親会社等若しくは主要株主の使用人又はそれらの子会社の使用人である場合の「使用人」の範囲を、会社法の社外取締役・社外監査役の要件と同様の「重要な使用人」に限定されたい。また、監督役員が資産運用会社の親会社等若しくは主要株主の役員等であった者との要件につき、同じく会社法に倣い就任前10年間に限定されたい。

平成26年12月に施行された改正投信法施行規則により、投資法人の監督役員の欠格事由が大幅に拡大され、スポンサー企業等と利害関係を有すること等が追加された。このうち監督役員の親族¹が、資産運用会社の親会社等²若しくは主要株主³の役員等⁴又はそれらの子会社の役員等であることが欠格事由として新たに追加されている。

一方、平成27年5月に施行された改正会社法においても、社外取締役・社外監査役の資格要件の厳格化が成されたが、その親族の就業の有無の対象となる役員若しくは使用人の範囲は、「株式会社の取締役若しくは支配人その他の『重要な』使用人」に限定されている。

資産運用会社のスポンサー企業の中には、多数の会社を有するグループ企業体も多く、使用人の範囲が限定されていない現行の規定では、その該当者数が数万人から数十万人にも上るケースが生じている。その結果、欠格事由への該当の有無を適宜把握するための、資産運用会社及び監督役員本人の負担が相当重いものとなっている。

「重要な使用人」以外の使用人が、その所属する会社及び関係する資産運用会社（並びに投資法人）に与える行使力や影響力を実務的に考えた場合、当該使用人が監督役員の親族であったとしても、投資法人との間で当該使用人の意向に基づく利益相反取引を行う蓋然性は低いにもかかわらず、欠格事由の該当範囲があまりにも広範に渡っており、明らかにバランスを欠いた過重な規制であると考えられる。

また、当該欠格事由規定は、二親等以内の親族の就業や婚姻、企業再編や M&A 等による該当会社の突然の増加等により、全く意図せぬうちに法令違反の状況をもたらしかねず、制度上の安定性の面からも早期に改善の必要があると考えられる。

については、監督役員の親族が、資産運用会社の親会社等若しくは主要株主の使用人又はそれらの子会社の使用人である場合の「使用人」の範囲を、会社法の「重要な使用人」と同等

¹ 投信法施行規則第 113 条第 1 項第 1 号イの規定により、配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族をいう。

² 金商法施行令第 15 条の 16 第 3 項に規定する親会社等をいい、資産運用会社の親会社やそのさらに親会社等が該当する。

³ 金商法第 29 条の 4 第 2 項に規定する主要株主をいい、資産運用会社の発行済株式の 20%以上（一定の場合には 15%以上）を保有する株主をいう。

⁴ 投信法施行規則第 244 条第 1 項第 1 号の規定により、役員若しくは使用人をいう。

の範囲に限定するよう措置されたい。また合わせて、監督役員の人材確保の観点から、資産運用会社の親会社等若しくは主要株主の役員等であった者との欠格事由については、会社法に倣い監督役員就任前10年間に限定されたい。

2. 不動産ファンドおよび不動産投資法人が運用財産相互間取引として不動産信託受益権の 売買を行う際の規定の緩和

【関連法令】

金商法第 42 条の 2 第 2 号

金商業等府令第 129 条第 1 項

不動産ファンドおよび不動産投資法人が、運用財産相互間取引として不動産信託受益権の
売買を行う際の同意要件につき、信託法の利益相反取引規定と同様に、権利割合の過半数
とするよう措置されたい。

同一の投資運用業者が運用する不動産ファンド間若しくは不動産ファンドと不動産投資法人（以下「リート」という。）間での不動産信託受益権売買は運用財産相互間取引となり、金商業等府令第 129 条第 1 項第 2 号イ本文により、すべての権利者（リートの場合はすべての投資主）の同意を得ることを条件に売買が行えるとの規定⁵となっている。しかしながら、「一名でも」同意が得られない場合（同意書の受領が遅れる等の事務手続き上のミスも含む）には、売買が行えないことから、実務上大きな障害となっている。

昨今、年金、保険、地銀等の長期安定運用を志向する投資家から、運用期間が無期限で投資口価格のボラティリティの低い私募リートへの投資ニーズが急速に高まっている。そして、同一の投資運用業者が不動産ファンドと私募リートの両方を運用しているケースが多いことから、両者間における不動産信託受益権の売買に特に大きなニーズがある。

また、運用財産相互間取引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⁶も存在する。こうした場合であっても、すべての権利者の同意を取得しないと売買取引が行えないという現在の規定は、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。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、持続的な成長が期待される健全な不動産投資市場の発展にもマイナスの影響を与えていると考えられる。

一方、信託の引き受けを業として行う信託会社は、信託業法の定めにより、信託契約においてその取引を行う旨及び当該取引の概要について定めがあり、かつ、信託財産に損害を与えるおそれがない場合には、信託財産相互間の取引などの利益相反取引を行うことができる⁷。また、信託法においては、受託者が受益者に対して、当該取引について重要な事実を開示して受益者の承認を得た場合には、利益相反取引が許容されている⁸。そして、受益者が複数の

⁵ 金商業等府令第 129 条第 1 項第 2 号イ括弧書きにより、不動産ファンドにおいては、権利者の半数以上かつ権利割合の 4 分の 3 以上の同意を取得し、同意しない権利者から買い取り請求があった場合にこれに応じることを以って、運用財産相互間取引が行える規定があるが、リートは適用外となっている。

⁶ 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。

⁷ 信託業法第 29 条第 2 項

⁸ 信託法第 31 条第 2 項第 2 号。

場合には、受益者集会での議決権の過半数による意思決定を行うことが定められている⁹。

個別の資産から得られる収益を配分するという点において、信託法の受託者と受益者の立場は、金商法における投資運用業者と投資家（投資主）と同様と考えられる。また、信託受託者は、信託法及び信託業法上、善管注意義務及び忠実義務を負い、投資運用業者も受託者責任と同質の責任を負っている。

については、不動産ファンドおよびリートが、運用財産相互間取引として不動産信託受益権の売買を行う際の同意要件を、信託法の利益相反取引規定と同様に、権利割合の過半数とするよう措置されたい。

このような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、投資家に対して善管注意義務及び忠実義務を負い、かつ投資家への最良執行義務を果たす必要があるため、合理的な方法により算出した価額、即ち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取引であれば、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。

⁹ 平成 18 年の信託法改正により、複数受益者による意思決定方法として受益者集会の制度が導入された。信託法第 105 条第 1 項、同条第 2 項および第 113 条第 1 項。

3. 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」の為の手段がなされた。

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。¹⁰

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。

¹⁰ 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。

平成 29 年度
不動産証券化に関する税制改正要望

平成 28 年 7 月

一般社団法人 不動産証券化協会

平成29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。

我が国経済は、企業収益や雇用・所得環境の改善等を背景に緩やかな回復基調が続いている一方で、世界経済の不確実性の高まりや金融資本市場変動の影響などに十分留意する必要があると、楽観を許さない状況にあります。

こうした中、Jリート市場は、昨年度33件のPOと4件のIPOが実施されるなど成長を続け、現在、上場銘柄数54、資産規模は14兆円を超えています。また、私募市場では、オープンエンド型私募リートが年金等機関投資家の運用先として急速に普及し、現在、17銘柄が運用され、資産規模は1兆7千億円を超えています。

当協会は、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・私募リート等の資産総額30兆円を数値目標として掲げています。GDP600兆円を目指す日本再興戦略2016においても同様の成長目標が掲げられています。

不動産投資市場の持続的成長は、耐震・環境性能に優れたストックを形成し、都市の国際競争力強化や地方創生を後押しするために不可欠です。また、投資対象資産の多様化は、ヘルスケア、観光、物流等の成長分野における産業を資金面で支えることにもつながります。さらに、リート等が不動産を保有することで、我が国企業が本業に資金を向けることを可能とし、企業の生産性や競争力の向上を実現することも期待されます。

我が国の本格的な経済成長と国際競争力強化の為には、不動産の流通を促進する税制等、不動産投資市場の更なる成長に資する環境整備が重要であり、平成29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。

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の登録免許税・不動産取得税の軽減措置の延長

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設けられている登録免許税・不動産取得税の軽減措置を延長する。

2. 投資法人が「ヘルスケア施設等」を用途とする不動産を取得した場合の不動産取得税の軽減措置の拡充

投資法人が事務所・住宅・店舗等を用途とする不動産を取得する際には認められている、不動産取得税の課税標準額 3/5 控除の対象となる範囲を「ヘルスケア施設等」を用途とする不動産にも拡充する。

3. 特定の事業用資産の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、譲渡した事業用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を延長する。

4. 特例事業者に係る登録免許税・不動産取得税軽減要件の緩和

不動産特定共同事業法上の特例事業者に対する登録免許税・不動産取得税の軽減措置要件を緩和する。

5. 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等の改正

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. 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の登録免許税・不動産取得税の軽減措置の延長

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設けられている登録免許税・不動産取得税の軽減措置を延長する。

(1) 現状の規定

- ・現在、投資法人、特定目的会社及び特例事業者等（以下本要望において「ビークル」という。）は、不動産取得に際し、登録免許税は税率の軽減措置が、不動産取得税は課税標準額の軽減措置が設けられているが、いずれも適用は平成 29 年 3 月 31 日迄となっている。

【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	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	課税標準額	: 1/2 に軽減

(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。また、日本再興戦略 2016 によると、「2020 年頃までにリート等の資産総額を約 30 兆円に倍増することを目指す」とされ、不動産証券化市場は、更なる成長が期待されている。
- ・ 特例事業者に関しては、租税特別措置法においても優遇措置の対象として「建替えが必要な建築物に係る建替え」及び「都市機能の向上に資する建築物の新築又は改築」等が挙げられている通り、不動産ストックの形成、整備及び更新による安全で快適なまちづくりに寄与することが期待されている。
- ・ 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。

- ・ Jリート等の流通税が増えることとなれば、Jリート等を継続的な買い主体とする不動産流通市場の活性化に向けた歩みを止めることになり、その結果、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。
- ・ ビークルによる物件取得を促進し、資産デフレへの後戻りを防止し、不動産証券化市場の継続的な成長による民間資金等の活用を通じた都市・地域活性化に資するため、本軽減措置の延長を要望する。

(3) 該当条文

登録免許税

- ・ 租税特別措置法第 83 条の 2 第 1 項乃至第 3 項
- ・ 租税特別措置法第 83 条の 3
- ・ 租税特別措置法施行令第 43 条の 3
- ・ 登録免許税法第 9 条

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 13 項
- ・ 地方税法施行令附則第 7 条第 3 項乃至第 8 項
- ・ 地方税法施行規則附則第 3 条の 2 の 6 乃至 9

注) 適用期限が平成 29 年 3 月 31 日迄とされている「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	: 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
該当条文	租税特別措置法第 72 条第 1 項		

2. 投資法人が「ヘルスケア施設等」を用途とする不動産を取得した場合の不動産取得税の軽減措置の拡充

投資法人が事務所・住宅・店舗等を用途とする不動産を取得する際には認められている、不動産取得税の課税標準額 3/5 控除の対象となる範囲を「ヘルスケア施設等」を用途とする不動産にも拡充する。

(1) 現状の規定

- ・現在、投資法人が事務所・住宅・店舗等を用途とする一定の不動産を取得する際には不動産取得税の課税標準額 3/5 控除の特例が設けられている（適用期限は平成 29 年 3 月 31 日迄）が、ヘルスケア施設等を取得する際には、下記の通り軽減措置を受けられない。

現行の不動産取得税の軽減措置対象

○：適用対象、×：適用対象外

取得主体	事務所、住宅、店舗等	ヘルスケア施設等		
		サ高住・有料老人ホーム等	病院	診療所
投資法人	○	×	×	×
特定目的会社	○	○	○	○
不動産特定共同事業法上の特例事業者	○	○	○	×

※不動産特定共同事業法上の特例事業者の軽減措置は課税標準額 1/2 控除

<ご参考> 現行の登録免許税の軽減措置対象

○：適用対象、×：適用対象外

取得主体	事務所、住宅、店舗等	サ高住・有料老人ホーム等	病院	診療所
投資法人	○	○	○	○
特定目的会社	○	○	○	○
不動産特定共同事業法上の特例事業者	○	○	○	×

(2) 適用対象として要望するヘルスケア施設等の類型について

- ・サービス付き高齢者向け住宅
- ・有料老人ホーム
- ・認知症高齢者グループホーム
- ・小規模多機能施設
- ・デイサービス
- ・介護老人保健施設
- ・病院
- ・診療所

(3) 該当条文

- ・地方税法附則第 11 条第 5 項
- ・地方税法施行令附則第 7 条第 7 項
- ・地方税法施行規則附則第 3 条の 2 の 8

3. 特定の事業用資産の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、譲渡した事業用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を延長する。

(1) 現状の規定

- ・現在、企業等が長期保有（所有期間が10年超）する事業用資産（土地・建物等）を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について下記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、適用期限が平成29年3月31日迄とされている。

- 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の土地建物への買換え：圧縮割合75%
- ③上記以外の買換え：圧縮割合80%

(2) 要望理由

- ・「日本再興戦略2016」（平成28年6月2日閣議決定）において使命とされた「戦後最大の名目GDP600兆円」を実現する為には、設備投資等による内需拡大が効果的であり、不動産取引の活性化や土地・建物の有効利用の促進は、内需拡大において非常に重要な役割を担っている。そのため、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。
- ・含み益がある不動産の所有者は、当該物件の売却時に多額の課税が発生することにより物件売却のインセンティブが削がれることがあるが、本特例措置によって物件売却時において課税繰延べが可能となる。その結果、買換え時の負担が軽減されることで、企業の長期保有資産を利用した設備投資の促進及び土地の有効利用等が図られ、日本経済のデフレからの脱却にも寄与することとなる。
- ・また、本特例措置は日本全国において適用することが可能なことから、都市・地域再生の観点からも必要不可欠な特例措置であるとともに、本件特例措置は不動産業だけでなく、他業種にも幅広く活用されている。
- ・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た。これにより、投資法人の含み益を有する資産の入れ替えが促進されるとともに、築年数の経過等による資産の陳腐化を回避することができる。この制度は、本件特例措置の存続が前提となっているため、延長を要望する。

(3) 該当条文

- ・個人：租税特別措置法第37条第1項中の表第9号
- ・法人：租税特別措置法第65条の7第1項中の表第9号

4. 特例事業者に対する登録免許税・不動産取得税の軽減要件の緩和

不動産特定共同事業法上の特例事業者に対する登録免許税・不動産取得税の軽減措置要件を緩和する。

(1) 現状の規定

- ・不動産特定共同事業法上の特例事業者（以下、「不特法 SPC」という。）が不動産取得の際に課税される登録免許税及び不動産取得税については、一定の要件を満たす場合に軽減措置が設けられている。しかし、軽減措置を受けるための要件である、「取得後 2 年以内の着工」、「竣工後 10 年以内の譲渡」が制約となり、事業計画の変動等不測の事態が生じた際に不特法 SPC の安定性が損なわれる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。また、軽減措置の対象となる既存建物が、耐火（準耐火）建築物で無い等の要件を満たす、非常に限定されたものであること、さらには、「土地及び建物を取得すること」が必要であることから、建物のみを取得する場合（借地権付き建物の取得）には、要件を満たせない。
平成 25 年度税制改正により軽減措置が設けられたものの、上述の要件を満たすことが困難なことから、当該軽減措置を適用された事例がない。

(2) 要望理由

- ・不動産特定共同事業法の一部が改正され、不特法 SPC が営む不動産特定共同事業は、民間施設の整備や建築物の耐震化など都市機能の向上に民間資金の導入を促進する効果が期待されている。
- ・不動産特定共同事業法は、投資信託及び投資法人に関する法律や資産の流動化に関する法律と同様に不動産証券化手法の一つであるが、簡素な手続きにより、既存の証券化スキームでは対応が困難な、地方の小型案件や老朽施設の再生、耐震性の劣る建築物の耐震改修や建替えに活用が見込まれ、地震等自然災害への対策が急がれている我が国では、より積極的な制度利用が求められる。
- ・都市機能の向上に民間資金の導入を促進するという法改正の趣旨に鑑み、制度の利用を税制面でも支援するため適用要件の緩和が必要であると考え。よって、不特法 SPC が取得する不動産に対して課税される登録免許税及び不動産取得税について、着工要件、譲渡要件、建物要件及び土地建物の一体取得の要件の撤廃等、軽減措置の適用要件の緩和を要望する。

(3) 該当条文

- ・租税特別措置法第 83 条の 3
- ・租税特別措置法施行令第 43 条の 3
- ・地方税法附則第 11 条第 13 項
- ・地方税法施行令附則第 7 条第 18 項、第 19 項、第 20 項

5. 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等の改正

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、集団投資信託では、所得税の一部として外国税額控除の対象となる復興特別所得税と、国外株式等の配当の際には二重課税調整の対象となる地方税とを、投資法人等が外国税額控除の対象とできることを要望する。

注) 投資法人が、海外 SPC 等を通じて海外不動産に投資している場合において、外国子会社合算税制（タックスヘイブン対策税制）の対象となる所得が、二重課税とならないよう所要の措置を講ずることを併せて要望する。

(2) 要望理由

- ・ 投資法人による海外不動産投資については、平成 25 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、実際に海外不動産の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。
- ・ 国内源泉所得税を限度とし、直接外国税額控除を受けられるべき投資主が、「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、他の分配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。
- ・ 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のが期待できる。

(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