

平成 29 年 7 月 14 日

一般社団法人不動産証券化協会

平成 30 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95回理事会（平成29年7月14日）を開催し、平成30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、輸出の増加や企業収益の改善、個人消費の底堅い動き等を背景に、緩やかな拡大へと転じつつあります。一方、世界経済においては、先進主要国において指導者の交代が相次ぎ、地政学的なリスクも高まっているなか、楽観視できない状況にあります。

こうした状況のなか、デフレからの脱却をより確実なものとし、日本経済を更なる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、「固定資産税・都市計画税の負担調整措置及び条例減額制度の延長」や「不動産取得税における土地の課税標準の軽減措置並びに住宅及び土地に関する税率の軽減措置の延長」といった不動産市場の活性化に資する税制や、「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するとともに、「運用財産相互間取引における規制の緩和」や「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」といった不動産投資市場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30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 野村不動産溜池ビル 3 階

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

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

平成30年度制度改善要望

平成29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。

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。

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。

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」と同等の範囲に限定するよう措置されたい。

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。

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

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。

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。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 30 年度
不動産証券化に関する税制改正要望

平成 29 年 7 月

一般社団法人 不動産証券化協会

平成30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、輸出の増加や企業収益の改善、個人消費の底堅い動き等を背景に、緩やかな拡大へと転じつつあります。

一方、世界経済においては、先進国が先導するかたちで緩やかな成長が続いておりますが、先進主要国で指導者の交代が相次ぎ、地政学的なリスクも高まってきているなか、楽観視できない状況にあります。

当協会は、今こそ自律的、持続的な経済成長の実現に向け、構造改革や人口減少への対応等、わが国が抱える重要な社会課題に対して、堅固な解決の道筋をつけていくときであると考えます。

こうしたなか、Jリート市場は昨年度に7件のIPOと32件のPOが実施され、物件取得額は1兆7,800億円に達しました。現在、58銘柄、資産総額は16兆円を超えています。また、私募リート市場については、年金や地銀等機関投資家の運用先として着実に拡大を続け、昨年度は新たに6銘柄の運用が開始され、資産規模は2兆円を超えています。

不動産投資市場は、個人や年金等の幅広い投資家層に対して魅力的で安定した金融商品を提供するとともに、優良な社会資本の形成を通じて都市再生や地方創生を後押しすることで、わが国が抱える課題解決と経済成長を支える重要な役割を担っていると考えております。

その社会的機能を更に強化し、わが国の経済成長をより強固なものにするため、不動産の流通を促進する税制等、不動産投資市場の拡大に資する環境整備が重要であり、平成30年度不動産証券化に関する税制改正要望の実現を強く要望いたします。

要 望 項 目

1. 固定資産税・都市計画税の負担調整措置及び条例減額制度の延長

土地に係る固定資産税及び都市計画税について現行の負担調整措置及び条例減額制度を延長する。

2. 不動産取得税における土地の課税標準の軽減措置並びに住宅及び土地に関する税率の軽減措置の延長

不動産取得の際に設けられている不動産取得税における土地の課税標準の軽減措置（1/2に軽減）並びに住宅及び土地に関する不動産取得税の税率の軽減措置（本則4%→3%）を延長する。

3. 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。

4. 投資法人が海外不動産に投資した際に支払う法人税等（外国法人税）に係る導管性判定式の改正

投資法人が海外に不動産を取得・保有する場合に、海外で支払が発生する法人税等（外国法人税）について90%超配当要件を満たせるよう、導管性判定式の分母である配当可能利益から控除できる項目として、損益計算書の「法人税、住民税及び事業税」に含まれる「外国法人税」を追加する。

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

1. 固定資産税・都市計画税の負担調整措置及び条例減額制度の延長

土地に係る固定資産税及び都市計画税について現行の負担調整措置及び条例減額制度を延長する。

(1) 現状の規定

- ・ 固定資産税においては、3年毎に行われる土地についての評価替えによる税負担の激変を緩和するために、商業地等に負担調整措置が設けられているが、適用期限が平成30年3月31日までとされている。
- ・ 負担水準（前年度課税標準額/価格）が70%を超える商業地等については、価格の70%が課税標準額となる。
- ・ 負担水準が60%以上70%以下の商業地等については、課税標準額が前年度課税標準額に据え置かれる。
- ・ 負担水準が60%未満の商業地等については、「前年度課税標準額+価格×5%」により算出した額が課税標準額とされる。ただし、その額が価格の60%を超える場合には価格の60%、価格の20%を下回る場合には価格の20%が課税標準額とされる。
- ・ 商業地等に係る固定資産税額等が特例税額を上回る時は、上回る税額を減額する等の条例減額制度が設けられている。
- ・ 都市計画税についても固定資産税と同様の負担調整措置が設けられている。

(2) 要望理由

- ・ 日本経済については、アベノミクスの取組の下、雇用・所得環境が改善し、緩やかな回復基調が続いている一方で、潜在成長力や消費の伸び悩み、中間層の活力低下といった課題を抱えている。
- ・ 平成29年の公示地価では、全国ベースの地価は住宅地が下落から横ばいに転じ、商業地は2年連続で上昇し、東京圏、大阪圏、名古屋圏の商業地はいずれも4年連続で上昇している。地方圏の地価は住宅・商業地ともに下落が続いているが下落幅は縮小しており、札幌市・仙台市・広島市・福岡市の4市平均でみると、住宅地・商業地ともに三大都市圏を上回る上昇を示している。
- ・ 再開発事業等の進展による繁華性の向上や外国人観光客を始めとする国内外からの来街者の増加等を背景に商業地の地価は総じて堅調に推移しているが、商業地等の税負担増は事業収支の悪化による地価の下落要因となる等、实体经济に与える影響が大きい。
- ・ Jリートは他業種等と比べ、資産に占める不動産（土地）の割合が相当程度高い。また、資産の運用以外の行為が制限されているため主な収入源は実質的に不動産賃料収入に限られている。よって、固定資産税等の負担増は不動産の収益性及び分配金の水準に影響を及ぼすこととなる。Jリート等による不動産の取得は、三大都市圏のみならず地方都市まで広がりを見せているが、固定資産税等の税負担増は、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となり、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。都市や地域の活力を高める観点からも、税負担増の緩和につながる当該措置の延長を要望する。

(3) 該当条文

- ・ 地方税法附則第 18 条
- ・ 地方税法附則第 21 条、21 条の 2
- ・ 地方税法附則第 25 条
- ・ 地方税法附則第 27 条の 4

2. 不動産取得税における土地の課税標準の軽減措置並びに住宅及び土地に関する税率の軽減措置の延長

不動産取得の際に設けられている不動産取得税における土地の課税標準の軽減措置（1/2に軽減）並びに住宅及び土地に関する不動産取得税の税率の軽減措置（本則4%→3%）を延長する。

（1）現状の規定

- ・ 現在、不動産取得税に係る軽減措置が設けられているが、土地の課税標準の軽減措置（1/2に軽減）並びに住宅及び土地に関する不動産取得税の税率の軽減措置（本則4%→3%）の適用期限が平成30年3月31日までとされている。

（2）要望理由

- ・ 日本経済については、アベノミクスの取組の下、雇用・所得環境が改善し、緩やかな回復基調が続いている一方で、潜在成長力や消費の伸び悩み、中間層の活力低下といった課題を抱えている。
- ・ Jリート市場は、平成28年度の1年間で新たに7件の新規上場が行われ、平成29年6月末現在、58銘柄が上場されており、資産規模は16.1兆円に達した。私募市場も、私募リートが年金等機関投資家の運用先として定着し資産規模は2兆円を超えた。平成28年度には対象資産を主に地方不動産とするリートが登場し、また前年度に引き続き物流施設や宿泊施設に特化したリートの新規上場も行われるなど市場の幅と厚みは着実に増している。
- ・ 「日本再興戦略2016」（平成28年6月2日閣議決定）においては、不動産について流動化を通じた有効活用を図るため、今後ニーズの増加が見込まれる観光や介護等の分野における不動産の供給を促進するとともに、クラウドファンディング等の小口資金による空き家・空き店舗の再生、寄付等された遊休不動産の管理・活用、鑑定評価を含む不動産情報の充実等に必要な法改正等を一体的に行い、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している。
- ・ このような状況下、日本経済の持続的な成長のためには、不動産取引の活性化による内需拡大が極めて重要である。不動産取引は他産業への経済的波及効果も大きい。また、不動産取引の活性化は都市・地域再生等の促進といった観点からも重要であり、本軽減措置の延長を要望する。

（3）該当条文

- ・ 土地の課税標準1/2：地方税法附則第11条の5
- ・ 住宅及び土地に関する不動産取得税の税率3%：地方税法附則第11条の2

3. 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。

(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。
- ・ 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

4. 投資法人が海外不動産に投資した際に支払う法人税等（外国法人税）に係る導管性判定式の改正

投資法人が海外に不動産を取得・保有する場合に、海外で支払が発生する法人税等（外国法人税）について90%超配当要件を満たせるよう、導管性判定式の分母である配当可能利益から控除できる項目として、損益計算書の「法人税、住民税及び事業税」に含まれる「外国法人税」を追加する。

(1) 現状の規定及び要望内容

- ・ 投資法人が保有する海外不動産について外国税当局により法人税等（外国法人税）が課される場合、現行の会計上、外国法人税は税引前当期純利益の下に法人税等として表示すると考えられる。
- ・ 現行税法上、導管性要件の一つである配当可能利益の90%超を分配すべきとする要件（以下、「90%超配当要件」という。）の分母は投資法人の計算に関する規則第51条第1項の規定により税引前当期純利益金額として表示された金額から一定の金額を調整したものとされている。
- ・ そのため、外国法人税が課される場合、導管性判定式の分母は外国法人税控除前の金額となる一方で、分子の配当は外国法人税控除後の金額となり、投資法人の海外不動産比率が高い場合、90%超配当要件を満たせないこととなる可能性がある。
- ・ 以上のことから、90%超配当要件の分母である配当可能利益から控除できる項目として、損益計算書の「法人税、住民税及び事業税」に含まれる「外国法人税」を追加する。

(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、海外不動産比率が高い場合には、90%超配当要件を満たせないこととなり導管体としてのメリットを享受する事ができないため、投資法人による海外不動産投資の阻害要因となりうる。
- ・ 導管性判定式の改正がなされれば、投資法人による海外不動産投資が活性化することで、Jリート市場の規模拡大及び投資家の選択肢が広がり、日本の金融市場の発展に繋がる事が期待できる。

(3) 該当条文

- ・ 租税特別措置法第67条の15第1項第2号ホ
- ・ 租税特別措置法施行令第39条の32の3第6項
- ・ 租税特別措置法施行規則第22条の19第2項
- ・ 投資法人の計算に関する規則第51条第1項

以上