

平成 19 年度不動産証券化に関する税制改正要望

平成 18 年 9 月

社団法人 不動産証券化協会

平成 19 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。

不動産証券化市場は、J-REIT、私募ファンド等の運用を中心にここ数年で飛躍的な成長を遂げ、新たな資金循環が良好に形成されるとともに、都市の優良な再開発が促進されるなど、わが国経済の活性化にきわめて重要な役割を果たすまでに成長しつつあります。

回復基調にあるわが国経済には、今後人口減少下でも持続的に成長できる、新たな日本型経済成長モデルの構築が求められております。不動産証券化市場の健全な発展は、不動産市場への安定的な資金供給を通じ、都市の再生はもとより、地方不動産の証券化の進展によって地方経済の活性化にも寄与し、内需主導型の経済成長に大きく貢献するものと期待されます。

そのためには、不動産取得税の軽減措置の延長等、諸施策を引き続き実現させていくことが不可欠であり、ここに、来年度の不動産証券化に関する税制改正要望を取り纏めましたので、下記事項の実現方につき、強く要望致します。

要望項目

1．投資法人の投資口に係る譲渡益、配当等に対する軽減措置の延長

投資法人の投資口について、引き続き上場株式等と同様、譲渡所得に係る優遇税率（10%）および配当所得に係る軽減税率（10%）を延長する。

2．投資法人および資産流動化法上の SPC 等の不動産取得税軽減措置の延長

投資法人およ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を延長する。

3．投資法人の不動産取得税軽減措置における家屋面積の定義の緩和

投資法人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において共同住宅の面積要件の緩和。

4．投資法人及び資産流動化法上の SPC 等が不動産を取得する際、仮登記を経て本登記した場合、登録免許税の軽減措置が受けられない事の改善

投資法人及び資産流動化法上の SPC 等の不動産取得の登録免許税に関し、仮登記を経て本登記をした場合、仮登記の税率を本登記時の税率より低くする措置の導入。

5．信託受益権による新築未使用住宅の取得にかかる不動産取得税の課税標準の軽減特例措置の適用

新築未使用住宅を信託した場合においても、現物不動産を取得した場合等と同様、不動産取得税の課税標準について 1,200 万円控除の軽減特例措置を適用する。

6．資産流動化法上の SPC 等の借入先要件の改善

（金融機関等が SPC 及び投資法人等への貸付債権を CMBS 等を通じて流動化できる措置）

銀行等の適格機関投資家が資産流動化法上の SPC や投資法人等に対して有する貸付債権につき、CMBS 等を発行する為に当該貸付債権を CMBS 発行用プール等資産流動化法上の SPC に譲渡した場合においても支払配当の損金算入を認める。

7. 投資法人の SPC 優先出資証券保有規制の緩和

投資法人が、他の法人の株式の総数あるいは出資金額の 50% 以上に相当する数又は金額を有していないこととする要件から、資産流動化法上の SPC の発行する優先出資証券を除外する。

なお、本要望が措置された場合、投資法人の規約変更に遡及しないように要望する。

8. 宥恕規定の導入

投資法人および資産流動化法上の SPC 等が会計上の利益と税法上の所得の乖離により支払配当損金算入要件を満たさなくなる場合、事後の分配を認めるという宥恕規定を導入する。

9. 利益超過分配に関する改善措置

(投資法人の支払い配当損金算入要件算定式の改善)

投資法人の支払い配当損金算入要件の 90% 超の配当要件について、配当可能額の範囲から利益超過分配金を除外するなどの改善を図る。

10. 出資の戻しに関する投資家課税の改善

(利益を超える金銭の分配時の課税方式の改善等)

投資家が分配を受ける金銭のうち、「会社型 J-REIT の利益を超える金銭（出資の戻し）」について、みなし譲渡に係る譲渡収入に対応する譲渡原価は、譲渡収入と同額とし、譲渡損益が生じないようにする。また「契約型 J-REIT の特別分配金」に関する課税方法を上記と同じにして、J-REIT の利益超過分配金にかかる取扱いを統一する。

なお、商法改正（会社法制定）に伴い、株式会社における剰余金の配当に関し、税制上所要の改正が行なわれる場合には、投資法人における金銭の分配に関しても同様の取扱いとする。

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. 投資法人の投資口に係る譲渡益、配当等に対する優遇措置の延長

投資法人の投資口について、引き続き上場株式等と同様、譲渡所得に係る優遇税率(10%)および配当所得に係る軽減税率(10%)を延長する。

(1) 現状の規定

- ・ 現在、投資法人の投資口の譲渡所得及び配当所得に係る税率は、上場株式等と同様の取り扱いにより、10%（国税 7%、地方税 3%）に軽減する措置が設けられているが、適用期限が譲渡所得については平成 19 年 12 月 31 日まで、配当所得については平成 20 年 3 月 31 日までとされている。

(2) 要望理由

- ・ 不動産証券化市場は、不動産投資信託市場（J-REIT）の開設により、機関投資家だけでなく個人の投資を促進し、成長が続いている。
- ・ J-REIT 市場には、現在 38 投資法人が上場し、わが国証券市場全体に占める割合も徐々に増加しつつある。
- ・ このような J-REIT 市場の成長とともに、一部大都市圏では不動産投資が活発になり、資産デフレ解消の一助ともなった。
- ・ しかしながら全国的には土地の価格は未だ下落傾向が続き、都市圏以外の地方では「資産デフレ」の状況が続いていると言える。
- ・ 地方への投資を拡大させて、全国的な資産デフレの解消と経済活性化のためにも、本軽減措置を通じて投資家層を拡大し J-REIT 市場の健全な発展、成長を推進することが重要である。

(3) 該当条文

- ・ 譲渡所得：租税特別措置法第 37 条の 11、地方税法附則第 35 条の 3 の 2 第 1 項
- ・ 配当所得：租税特別措置法第 9 条の 3、地方税法附則第 5 条の 3 第 1 項

2. 投資法人および資産流動化法上の SPC 等の不動産取得税軽減措置の延長

投資法人およ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額が 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 19 年 3 月 31 日までとされている。

(2) 要望理由

- ・ 不動産証券化はこれまで多くの物件が実物として投資法人及び SPC に購入されてきた。投資法人においては規模が拡大しつつある中、実物不動産の購入金額も伸びている。また、開発型証券化においては、私募の為、全体像は把握困難なものの、(実物)不動産としての登記が必ず必要なことから、現物でのスキームが主流となっている。
- ・ 本特例措置の導入時点から比べれば、市場規模も拡大し、上場投資法人数も 38 社と伸びてきている。証券化市場の基盤は出来つつあり、経済も一部回復基調になり、証券化市場もこれから成長が望まれるが、決して安定したわけではない。
- ・ 一部の報道では不動産バブルではないかと言う声も聞かれるが、不動産の価格決定要因が、キャピタルゲインからインカムゲインに移行した事により、費用と収入のバランスから、特に都心の一部の地域においては急激に価格が回復したに過ぎず、全国的には土地の価格は未だ下げ続けている。つまり都市圏以外の地方では「資産デフレ」の状況が続いていると言える。
- ・ デフレ経済のもと不動産価格の暴落、運営にかかわる費用の低価格化が可能であった為、少ない収益でも証券化市場は広がりを見せてきたが、一部の景気回復基調を機に日銀の量的緩和措置が解除されるなど政策の打切りにより結果、費用が上昇していくことが確実である。
- ・ 地方経済が回復したと言えない状況のなか、更に流通税が増えることとなれば不動産証券化のみならず市場の活性化に与える打撃は大きい。
- ・ 全国的な経済の活性化を図るため、更に不動産証券化市場を成長させる為には本軽減措置は不可欠である。現時点で本措置を廃止することは地方経済活性化の芽を摘むことになる。

(3) 該当条文

- ・ 投資法人：地方税法附則第 11 条第 18 項
- ・ 投資信託：地方税法附則第 11 条第 17 項
- ・ S P C ：地方税法附則第 11 条第 9 項

3 . 投資法人の不動産取得税軽減措置における家屋面積の定義の緩和

投資法人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において共同住宅の面積要件の緩和。

(1) 現状の規定

- ・ 現在、投資法人が共同住宅を購入するに当たり、不動産取得税の課税標準額を 1/3 にする措置を受けようとする場合、全ての住戸の床面積が 50 m²以上であること。また床面積に共用部分を含めるかどうかは各行政区によって異なっている。

(2) 要望理由

- ・ 現存する共同住宅は、一棟の中に様々な間取り及び面積を持っており、単身からファミリーまで幅広く設定されている場合が多い。また、50 m²以下のファミリータイプも珍しくなく、50 m²以上という設定そのものも非常にハードルが高い。よって、適用条件に全ての住戸が 50 m²以上とされているのは、非常に厳しい設定である。
- ・ 特定目的会社の不動産取得税の軽減においてはこのような不動産についての条件はないことに鑑みると、投資法人においても家屋の面積要件が無いことが望ましいと考える。仮にハードルを設けるとしても、投資法人による物件購入を促進し、共同住宅の流動化を高め、経済の活性化に繋がるような条件とすべきである。
- ・ 例えば、新築住宅の課税標準額の特例措置（いわゆる 1200 万円控除）では、貸家においては 40 m²以上。1 戸単位で個別に判断される。共用部分を按分して床面積に含める。とされている。
- ・ 少なくとも 1200 万円控除と同等の面積要件までハードルを下げる事により、投資法人による物件取得促進に繋がるものと思料する。

(3) 該当条文

- ・ 地方税法 附則 第 11 条 17 項・18 項
- ・ 地方税法施行令 附則 第 7 条 20 項・21
- ・ 地方税法施行規則 附則 第 3 条の 2 の 17

4. 投資法人及び資産流動化法上の SPC 等が不動産を取得する際、仮登記を経て本登記した場合、登録免許税の軽減措置が受けられない事の改善

投資法人及び資産流動化法上の SPC 等の不動産取得の登録免許税に関し、仮登記を経て本登記をした場合、仮登記の税率を本登記時の税率より低くする措置の導入。

(1) 現状の規定

- ・ 投資法人及び資産流動化法上の SPC 等に対し、不動産取得に際して登録免許税の軽減措置が設けられており、平成 18 年 4 月 1 日より 0.8%に軽減（本則 2%）されている。
- ・ 仮登記申請の登録免許税は平成 15 年 4 月 1 日から平成 18 年 3 月 31 日まで 0.5%であったが、平成 18 年 4 月 1 日からは 1%となっている。

(2) 要望理由

- ・ 仮登記時の登録免許税の税率が本登記の税率を上回っている。
- ・ 仮登記を経由して本登記を行う場合、仮登記の税率の方が高いため差額が生じるがその差額を取り戻す方法がない。
- ・ 投資法人及び資産流動化法上の SPC 等の不動産取得の仮登記に際し、本登記の軽減措置後の税率以下にする措置の導入が必要。
- ・ 例えば、一般不動産と同様、本登記の 1/2 とする措置が妥当である。

(3) 該当条文

- ・ 租税特別措置法第 83 条の 3 第 3 項
- ・ 登録免許税法 第 9 条
- ・ 租税特別措置法第 72 条

5. 信託受益権による新築未使用住宅の取得にかかる不動産取得税の課税標準の軽減特例措置の適用

新築未使用住宅を信託した場合においても、現物不動産を取得した場合等と同様、不動産取得税の課税標準について1,200万円控除の軽減特例措置を適用する。

(1) 現状の規定

- ・ 新築住宅の取得にかかる不動産取得税について、地方税法第73条の14第1項において、「建築による取得」及び「新築未使用住宅の購入による取得」については、一定の要件のもと、課税標準の1,200万円控除の軽減特例措置が適用されることとなっているが、「信託受益権による取得」については、上記の「購入による取得」とはみなされず、課税標準の特例が適用されない。

(2) 要望理由

- ・ 新築未使用住宅を所有権で取得するか信託受益権で取得するかにより、不動産取得税の負担に大幅な差異が生じてしまう。
- ・ 信託スキームによる新築共同住宅の供給を促進する観点から、本軽減措置が適用されないのは、今後の優良な住宅供給の妨げになる可能性がある。
- ・ そのため、信託受益権による新築未使用住宅の取得についても、地方税法第73条の14第1項の対象に含め、課税標準の特例の適用を受けられるようにすることが望ましい。

(3) 該当条文

- ・ 地方税法第73条の2第2項
- ・ 地方税法第73条の7の3
- ・ 地方税法第73条の14第1項
- ・ 地方税法施行令第37条の16
- ・ 地方税法施行令第37条の17

6. 資産流動化法上の SPC 等の借入先要件の改善

(金融機関等が SPC 及び投資法人等への貸付債権を CMBS 等を通じて流動化できる措置)

銀行等の適格機関投資家が資産流動化法上の SPC や投資法人等に対して有する貸付債権につき、CMBS 等を発行する為に当該貸付債権を CMBS 発行用プール等、資産流動化法上の SPC に譲渡した場合においても支払配当の損金算入を認める。

(1) 現状の規定

- ・ 資産流動化法上の SPC や投資法人等の資金借入は、各事業年度において適格機関投資家からのものであることが支払配当の損金算入の要件とされている。

(2) 要望理由

- ・ 本要件があるために、現在、資産流動化法上の SPC 及び投資法人等ではローンに譲渡禁止特約をつけている。

しかし今後、適格機関投資家側に CMBS 化のニーズが高まった場合には金融機関が自己資本規制等の制約上、ローン債権売却が不可能な投資法人等への貸付けを抑制する恐れもあり、結果として不動産証券化の推進を妨げることにもなりかねない。

- ・ 適格機関投資家としては、CMBS の発行等を通じたローン債権の売却が自由に行えるようになれば、ローンの返済を待つことなく貸付資産の圧縮が可能になり、資産流動化法上の SPC 及び投資法人等に対する資金提供に柔軟な態度で臨み得る。
- ・ また資産流動化法上の SPC 及び投資法人は、法律や資産流動化計画、投資法人規約等により資産運用に一定の制限がかかっており、それらに対する貸付債権は他の法人等への貸付債権に比べて証券化になじみやすいとも考えられ、市場型間接金融の促進という視点からも本措置が必要である。
- ・ なお、資金借入を当初において適格機関投資家から行なうのであれば、その後 CMBS 等を発行するために当該適格機関投資家が、貸付債権を CMBS 発行用プールである資産流動化法上の SPC に譲渡しても特殊な利害関係等を利用した租税回避行為につながる可能性は低いと想定される。

(3) 該当条文

- ・ SPC : 租税特別措置法施行令第 39 条の 32 の 2 第 6 項第 2 号
- ・ 投資法人 : 租税特別措置法施行令第 39 条の 32 の 3 第 6 項
- ・ 特定目的信託 : 租税特別措置法施行令第 39 条の 35 の 3 第 10 項
- ・ 特定投資信託 : 租税特別措置法施行令第 39 条の 35 の 4 第 7 項第 2 号

7. 投資法人の SPC 優先出資証券保有規制の緩和

投資法人が、他の法人の株式の総数あるいは出資金額の 50%以上に相当する数又は金額を有していないこととする要件から、資産流動化法上の SPC の発行する優先出資証券を除外する。

なお、本要望が措置された場合、投資法人の規約変更に遡及しないように要望する。

(1) 現状の規定

租税特別措置法施行令の規定により、投資法人は SPC の発行する優先出資証券を 50%以上保有することができない。(平成 19 年 3 月 31 日までは一定の要件の下に SPC の優先出資証券を 100%取得できる措置がある。)

(2) 要望理由

- ・ 現状では投資法人が SPC 証券化された不動産を取得する場合、SPC の出資の 50%以上を取得できないので、SPC から実物不動産で取得しなければならず、取得対象 SPC が有利な条件の資金調達を行っていても引き継ぐことができない。また、新たに資金調達を行う必要があり、この新たな資金調達によってコストがかさむ。このような取引は経済合理性を著しく欠くものといえる。
- ・ 平成 19 年 3 月 31 日までは一定の要件の下に SPC の優先出資証券を 100%取得できる措置があるが、この特例措置も適用期間が 3 年しかないこと、また優先出資証券の保有が、優先出資証券取得から資産処分・特定目的会社の精算まで 2 事業年度と厳しい要件が付されていること等により、実質的には利用が困難。
- ・ 過去、SPC 法に基づき流動化された案件は多数にのぼっている。投資法人は、これらの証券化が償還期を迎えリファイナンスをする際のエクイティ部分の有力な受け皿となりうる。投資法人がこのような SPC の証券を保有することができれば、多様かつ柔軟な仕組の構築が期待できる。
- ・ 証券化市場が安定的に拡大していくためにもこれらの措置が必要不可欠である。
- ・ 投資法人が SPC の発行する優先出資証券を 50%以上保有することが認められれば、投資法人の投資対象は広がるとともに優先出資証券の市場流動性も高まり、不動産証券化市場の活性化にもつながる。

(3) 該当条文

- ・ 租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項第 2 号へ
- ・ 租税特別措置法第 67 条の 15 第 9 項

8 . 宥恕規定の導入

投資法人および資産流動化法上の SPC 等が会計上の利益と税法上の所得の乖離により支払配当損金算入要件を満たさなくなる場合、事後の分配を認めるという宥恕規定を導入する。

(1) 現状の規定

- ・ 事後に分配は認められていない。

(2) 要望理由

- ・ 税法上、減損損失は損金に参入されない為、過年度の支払い配当要件が事後的に満たされなくなる可能性がある。
- ・ 投資法人および資産流動化法上の SPC 等は決算確定後、投資家に金銭の分配を実施しており、事後に導管性を否認されると投資家の分配金及び課税にも修正を迫られることになる。結果として、投資法人等及び投資家の課税関係に大きな影響を与えることとなり、そもそも実務上、対応出来ない可能性もある。
- ・ 特に、J-REIT の投資口を投資家（特に個人投資家）が安心して購入する為には商品の安定性が重要であり、税によりその安定性が脅かされないようにするべきであり、事後の分配を認める等の宥恕規定を設ける必要がある。

(3) 該当条文

- ・ 宥恕規定に関する条文等は存在しない。

9 . 利益超過分配に関する改善措置（投資法人の支払い配当損金算入要件算定式の改善）

投資法人の支払い配当損金算入要件の 90%超の配当要件について、配当可能額の範囲から利益超過分配金を除外するなどの改善を図る。

（ 1 ）現状の規定

- ・ 利益超過分配金がある場合の投資法人の支払い配当損金算入要件算定式(90%超配当ルール)

$$\text{会計上の利益} + \text{利益超過分配金} > (\text{税法上の所得} + \text{利益超過分配金}) \times 90\%$$

金銭の分配額

配当可能額

（ 2 ）要望理由

- ・ 投資法人の支払い配当損金算入要件算定式では、会計上の利益と税法上の所得の比較において判定が行われ、会計上の利益が税法上の所得の 90%以下である場合、支払い配当損金算入要件を満たすためには、利益超過分配金を分配しなければならないが、同分配金は計算式の配当可能額にも加算されるため、極めて過大な金銭の分配額が必要になる場合もある。
- ・ 上記のような事態が起こることを避け、投資法人の安定性を確保するためには、この算定式における配当可能額の範囲から利益超過分配金を除外する等の改善措置が必要である。

（ 3 ）該当条文

- ・ 投資信託法第 137 条
- ・ 投資法人の計算書等に関する規則第 18 条・77 条
- ・ 租税特別措置法第 67 条の 15、同法施行令第 39 条の 32 の 3、同法施行規則第 22 条の 19

10．出資の戻しに関する投資家課税の改善

(利益を超える金銭の分配時の課税方式の改善等)

投資家が分配を受ける金銭のうち、「会社型 J-REIT の利益を超える金銭(出資の戻し)」について、みなし譲渡に係る譲渡収入に対応する譲渡原価は、譲渡収入と同額とし、譲渡損益が生じないようにする。

なお、商法改正(会社法制定)に伴い、株式会社における剰余金の配当に関し、税制上所要の改正が行なわれる場合には、投資法人における金銭の分配に関しても同様の取扱いとする。

(1) 現状の規定

- ・ 投資法人等は、投信法上は会計上の利益を上回る分配が可能となっている。
- ・ しかし、利益を超える金銭分配(出資の戻し)等がある場合、投資家は複雑な譲渡損益の計算(みなし譲渡に係る計算)等をその都度行った上で、計算された譲渡収入から譲渡原価を差し引いた譲渡損益については、原則として譲渡所得として申告分離課税による確定申告を行う必要がある。

(2) 要望理由

- ・ 投資法人等が配当損金算入要件(90%超ルール)を満たす為その他の理由で、利益を超える金銭の分配を行った場合、投資家は、現状の規定では、この利益を超える金銭の分配等を受ける都度、複雑な譲渡損益計算を行わなければならない、確定申告を伴うため、投資家が投資を忌避する要因になる。

(3) 該当条文

- ・ 投信法第 137 条
- ・ 投資法人の計算に関する規則第 18 条・77 条
- ・ 所得税法施行令第 61 条第 2 項第 3 号
- ・ 所得税法施行令第 114 条第 1 項
- ・ 所得税法施行令第 114 条第 4 項