

平成 24 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 55 回理事会（平成 23 年 7 月 14 日）を開催し、平成 24 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。

しかしながら、我が国経済は東日本大震災により多大な影響を受け、長引く原発問題や電力不足等による先行き不透明感から、持続的成長への動きは力強さを欠いております。震災からの復興、引いては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、この実現に向けて不動産投資市場を通じた民間資金の活用を更に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、特定の事業用資産の買換え特例措置など不動産市場の活性化や不動産の有効活用に資する施策を継続するとともに、投資法人等における税務と会計の差異による二重課税の解消や一定の内部留保を可能とする措置の導入、資産の流動化に関する法律の実務上の使い勝手の向上などによる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、当協会は平成 24 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 1-9-20 第 16 興和ビル北館 1 階

TEL : 3505-8001 FAX3505-8007

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

平成24年度制度改善要望

平成23年7月

一般社団法人不動産証券化協会

要望項目

■資産の流動化に関する法律(SPC法)関連要望

1. 特定資産の取得資金の調達方法の制限緩和

2. 資産流動化計画の変更手続き等の簡素化

■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

* 法令略称

SPC法：資産の流動化に関する法律

SPC法施行規則：資産の流動化に関する法律施行規則

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

■資産の流動化に関する法律 関連要望

1. 特定資産の取得資金の調達方法の制限緩和

SPC法第2条第2項

特定資産の管理・処分により得られる金銭等も、特定資産の取得資金に充てられるよう措置されたい。

(理由)

特定資産の取得資金は資産対応証券の発行又は特定目的借入れにより得られる資金に限られている(SPC法第2条第2項規定の資産流動化の定義)といわれているが、特定資産の管理・処分により得られる金銭等も、一定の要件を満たせば特定資産の取得資金に充てられるよう措置されたい。

例えば、開発型の特定目的会社において、開発した建物等の一部処分代金をその工事請負代金等に充当することは行えないものと考えられる。分譲マンションの開発においても、当該分譲マンションの一部販売代金を工事請負代金に充当することができないことから、優先出資の発行や借入れ等により資金調達を行うという、不経済かつ煩雑な手続きを実施する必要がある。

開発した建物の一部販売代金を以ってその工事請負代金に充当することは、特定目的会社の通常の営業に必要な行為である。本要望の実現は、不経済・煩雑な手続きが解消されるのみならず、投資家の利益に資するものであり、特定目的会社による都市再開発の促進が期待される。

2. 資産流動化計画の変更手続き等の簡素化

SPC法第5条第1項(資産流動化計画記載事項)、SPC法施行規則第12条～第21条関連

SPC法第9条(届出事項の変更)、SPC法施行規則第26条関連

SPC法第151条(資産流動化計画の変更)・152条、SPC法施行規則第78条及び第79条関連

資産流動化計画の変更手続き、及び変更届出に関する簡素化を図りたい。

(理由)

資産流動化計画の変更は、社員総会決議または利害関係人全員の承諾が必要とされているが、特定社債や優先出資が多数の者に保有されている場合などは、関係者が多く機動的な変更が困難となる。

開発型案件では特に事業開始段階において不確定要素が多く、確定後も、追加工事の発生、周辺地域との一体開発による施設整備(追加取得)等行政上の要請、開発完了時における総事業費の精算に伴う売買代金・請負代金の変更・調整等により、借入れ条件(請負代金の中間金支払のための借入日等)や特定資産の取得時期及び取得価格などについて複数回の変更が必要となる場合があり、事業進捗に合わせて頻繁に資産流動化計画を変更する必要がある。そのため、変更手続きが機動的に行えないことは実務上の大きな負担となっている。

業務開始届出時に未確定の事項のうち一定のものについては、これを確定するための要件及び手続を資産流動化計画に記載し、当該記載(以下「確定手続き」という)に従って確定することができることとされており、例えば取締役の決定等の簡素な手続きにより確定できることとなっている。

そこで、資産流動化計画の変更についても確定手続きと同様に、一定の事項については資産流動化計画に変更するための要件及び手続を記載しておくことで、当該記載に従って変更することができるよう要望する。

また、平成23年5月17日成立の改正法では、特定資産取得時期確定に伴う資産流動化計画変更、その他の軽微な変更は変更届出不要と規定され、軽微な変更は内閣府令で定めるととされている。確定手続き等による資産流動化計画の変更は社員総会決議等によらず取締役の決定等の簡素な手続きでの変更が認められる事項であるため、軽微な変更として変更届出不要とする等の合理化を図りたい。

■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）

不動産市況の低迷は長期化し、投資法人が保有する不動産等の減損損失、又は売却に伴う損失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）、株式会社のようには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。

なお、本件は昨年度要望し、その回答内容は、投資信託・投資法人法制は 2010 年 6 月に閣議決定された成長戦略において 2013 年度までに見直しの検討及び制度整備の実施を行うこととされており、当該法制全体の見直しの中で検討を進めていくというものであった。本年度も改めて要望し、当該見直しの検討及び制度整備の実施の中で着実に進捗するよう強く求める。

平成 24 年度不動産証券化に関する税制改正要望

平成 23 年 7 月

一般社団法人 不動産証券化協会

平成 24 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しつつ、「不動産と金融資産」を結びつけ資金供給としての役割を果たすことで、安全・安心な不動産ストックの形成、大都市の再生・地域活性化等に貢献してまいりました。

我が国経済は東日本大震災により甚大な被害を受け、震災に伴う原発事故の風評や電力不足問題による実体経済への悪影響が懸念されています。また南欧諸国にかかる債務問題、米国の量的金融緩和第 2 弾（QE2）終了及び新興国でのインフレ懸念などから、国際金融市場においてもリスク資産圧縮の動きがみられます。

そういった中、不動産投資市場は、東証リート指数が震災前の水準まで概ね回復したように、一定の落ち着きをみせているものの、市場全体の不透明感から、担うべき資金供給機能を十分発揮しているとは言えません。

我が国経済を持続的に成長させるため、耐震・環境性能の優れた不動産ストックの形成等を含めた大都市再生、地域活性化及び国際競争力回復の実現が不可欠です。これを実現するには、不動産投資市場の資金供給機能を一層強化し、民間資金等の活用及び都市・地域再生の取組みを促進するための施策を講じる必要があります。

そのため、特定の事業用資産の買換え特例措置（長期保有資産からの買換え特例措置）の延長、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、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及び投資法人等において買換え特例等の対象となる譲渡益の内部留保を可能とする措置の導入等の実現を強く要望します。

以上

要 望 項 目

1. 特定の事業用資産の買換え特例措置（長期保有資産からの買換え特例措置）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80%相当額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について延長する。

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二重課税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二重課税発生回避措置の導入。

4. 投資法人等において買換え特例等の対象となる譲渡益の内部留保を可能とする措置の導入

投資法人等において買換え特例等の対象となる譲渡益の内部留保を可能とするため、当該譲渡益を配当可能利益から控除する措置の導入

1. 特定の事業用資産の買換え特例措置（長期保有資産からの買換え特例措置）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80%相当額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について延長する。

(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80%相当額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23年12月31日までとされている。

(2) 要望理由

- ・東日本大震災発生後、日本経済についての不確実性が高まっている現況において、持続的な経済成長のためには内需拡大が欠かせないところである。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おり、不動産の流動性を高める税制上の措置は必要不可欠である。
- ・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の繰延べが可能となり、買換え時の負担が軽減されることから、本特例措置の延長は不動産取引の活性化や土地・建物の有効利用の促進に大きく寄与するものである。
- ・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といえることができる。

(3) 該当条文

- ・個人：租税特別措置法37条第1項第16号
- ・法人：租税特別措置法65条の7第1項第17号

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24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、リーマン・ショック後の深刻な経済危機を乗り越えるべく、官民の不断の努力により持ち直しを見せ、平成22年4月には日経平均株価が11,000円を超える水準まで回復するなど景気回復の兆しが見えてきた。しかしながら、その後は欧州のソブリンリスクや米国経済の減速による株価下落や円高の進行などにより、日本経済に不透明感が強まっていた。さらに今年に入り、東日本大震災の発生により日本列島は未曾有の危機に直面しており、日本経済への不確実性が一段と高まっている。震災による消費マインドの低下、生産設備の毀損や電力不足による供給面での制約などにより、短期的な国内総生産(GDP)の下振れだけでなく、中長期的な下振れも懸念されるなど、日本経済への見通しについて不透明感が強まっている。
- ・不動産投資市場については、日本銀行の「包括的な金融緩和政策」の一環として実施されたJ-REIT投資口の買入れなどを背景に、東証REIT指数は2010年末に向けて上昇した。その後、大震災による一時的な急落はあったものの、現在では底堅く推移している。しかしながら、指数の水準としては十分なものとはとても言えず、不動産投資市場においても、大震災による不確実性の高まりなどから予断を許さない状況である。
- ・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る。不動産取引コストの抑制につながる本軽減措置の延長は、不動産取引の活性化を通じて、日本経済の内需拡大や都市・地域再生等の促進に大きく寄与するものである。

(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二重課税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二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。）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。
- ・ここで、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（みなし配当含む）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。
- ・一方で、ビークルの課税所得は、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。
- ・たとえば、減損損失が発生した場合、会計上は損失として計上されるため、当該損失分だけ利益が減少するが、税務上は評価損を損金算入しないので、課税所得は当該損失分だけ会計上の利益よりも大きくなる。
- ・このような場合、課税所得に相当する額を分配したとしても利益でない部分が損金算入できず、ビークル段階で法人税が課せられ、さらに、この法人税が課せられた後の利益は、投資家に配当されると投資家段階でも課税されるため、結果として二重課税となってしまう。
- ・また、ビークル段階で法人税が課せられると、さらにその分だけ損金算入できる利益（税引後利益）の額が減少するため、税務と会計の取扱いの差異による部分（たとえば減損損失の額）だけでなく、当該部分の約2倍の額について二重課税となってしまう。

(2) 要望理由

- ・投資家がビークルを介して間接的に投資する場合、ビークル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。
- ・投資法人等は、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、ビークル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。

- ・今後の国際会計基準とのコンバージェンスなどにより、税務と会計との取扱いの差異はますます拡大していくことが見込まれ、また、減損損失の計上事例も出てくるなど税務と会計の差異が生じた場合に二重課税を排除できないという問題は最早看過できない状況となってきた。
- ・そこで、ビークル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、投資法人等のビークルが本来の役割を果たしていくため、税務と会計の差異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

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買換え特例等の対象となる譲渡益の内部留保を可能とする措置の導入

投資法人等において買換え特例等の対象となる譲渡益の内部留保を可能とするため、当該譲渡益を配当可能利益から控除する措置の導入

(1) 現状の規定

- ・投資法人及び資産流動化法上のSPC等（以下「ビークル」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。
- ・ビークルがこの導管的な取扱いを受けるためには配当可能利益の90%超を分配しなければならない。

(2) 要望理由

- ・不動産の譲渡益については、事業用資産の買換え特例や被災区域内の土地等の買換え特例、平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例など、譲渡者に譲渡益への課税の繰り延べを認め、売却を促すことで買換え・建て替え等の資金の調達を容易にし、不動産の流動化や有効活用を促進する等の目的から、政策的に課税の繰り延べを認める制度が設けられている。
- ・しかし、投資法人が課税上導管的な取扱いを受けるためには配当可能利益の90%超を分配する必要があり、課税繰延が認められる譲渡益であっても分配金として外部流出してしまうため、上記の政策の効果が減殺されてしまう。
- ・投資法人は、不動産市場における重要なプレイヤーの一人であり、不動産の流動化や有効活用を促進するには投資法人においても課税繰延が認められる譲渡益の外部流出を避け、物件売却による資金を買換え・建て替え等の資金として有効に活用できるようにすべきである。
- ・また、分配された譲渡益相当額は投資家側で課税されるため、直接投資であれば課税繰延べが認められるものを、ビークルを介して間接的に投資することで課税されてしまい、直接投資よりも不利に扱われることとなる。
- ・そのため、買換え特例等により課税繰延が認められる譲渡益については、配当可能利益から控除し、内部留保を可能とする措置の導入を要望する。

(3) 該当条文

投資法人：租税特別措置法第67条の15

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：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

以 上