

平成 16 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。

当協会は、不動産証券化市場の活性化が資産デフレ克服および企業再生を促進するという観点から、日本経済再生の上で極めて重要な課題であるという認識に立ち、今般、税制改正要望をとりまとめました。

魅力ある不動産証券化商品の円滑かつ継続的な提供は、国内の個人・法人投資家ならびに海外機関投資家からの優良かつ大量の直接的な資金導入に繋がることが期待されます。

また、これらの投資需要に応えながら日本の不動産投資市場が活性化することは、日本においても収益不動産が投資対象としての地位を確立することに留まらず、開発型の証券化を通じて優良な都市資本ストックの形成にもつながるものと確信しております。

このような観点から、不動産証券化市場の拡大をより着実なものとするためには、商品供給サイド、投資家サイド、市場サイド等あらゆる視点に立っても適合性の高い税制の実現が是非とも必要と考えております。

ここに、来年度の不動産証券化に関する税制改正要望を策定致しましたので、下記事項の実現方について強く要望致します。

要望項目

I. 固定資産税等の軽減（固定資産税、都市計画税）

商業地等に係る固定資産税について、資産デフレ下で過重な負担となっている土地について負担軽減を行う。また、都市計画税についても同様の負担軽減を行う。

II. J-REIT 並びに SPC の登録免許税軽減措置の延長及び拡充

J-REIT 並びに資産流動化法上の SPC の不動産取得の際に設けられている登録免許税の軽減措置を延長・拡充する。

III. 投資法人の SPC 優先出資証券保有規制の撤廃

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。

IV. 金融機関等が投資法人や SPC 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投資法人や資産流動化法上の SPC 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 発行用ビークル等非適格機関投資家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。

V. 開発型証券化等にかかる促進措置

①開発期間が長期にわたる開発型証券化の促進措置として流通税課税軽減措置が適用できる特例の新設

資産流動化法上の SPC の開発型証券化スキームの開発期間が長期にわたる場合において、建物竣工後に課税される建物に係る登録免許税及び不動産取得税に対し、用地取得時（借地及び定期借地においては、借地権及び定期借地権の設定時）における課税標準や税率の軽減措置等が適用できる特例を新設。

②開発型証券化スキームにおける SPC への不動産取得税特例適用

資産流動化法上の SPC が開発により建物を取得する場合において、新築及び新築後 6 か月以内譲渡時の建物に係る不動産取得税非課税措置の特例を新設する。

③不動産特定共同事業法匿名組合型の不動産取得税軽減措置の延長及び適用要件の緩和

不動産特定共同事業法匿名組合型につき、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と共に適用要件の緩和を行う。適用要件の緩和について具体的な内容は下記の通り。

- ア) 対象不動産取得後の不動産特定共同事業契約締結（ただし取得後 1 年以内）を認める。
- イ) やむを得ない事情で事業開始時に事業参加者が一部集まらない場合には、事業者のみなし出資を認める。

VI. 不動産証券化ビークルの安定性の確保

①宥恕規定の導入

投資法人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。

②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は、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。

VII. 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、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、同様の手当てがなされることを要望する。

I. 固定資産税等の軽減（固定資産税、都市計画税）

商業地等に係る固定資産税について、資産デフレ下で過重な負担となっている土地について負担軽減を行う。また、都市計画税についても同様の負担軽減を行う。

(1) 現状の規定

- ・ 固定資産税＝課税標準額×（1.4%）
- ・ 都市計画税＝課税標準額×（0.3%）

なお、課税標準額は負担水準(前年度の課税標準額／当該年度の評価額)が 70%超の場合に当該年度の評価額の 70%となり、負担水準が 60%以上 70%以下の場合に前年度の課税標準額が据え置かれ、負担水準が 60%未満の場合には各段階毎に設定された負担調整率を前年度の課税標準額に乗じるもの。

(2) 要望理由

- ・ 不動産に係る固定資産税、都市計画税といった保有税の重税感は大きく、不動産の流動化や土地の有効利用を促進し都市再生を図り、現下の経済低迷、資産デフレ状況から脱却するためには、これら保有税の軽減が必要である。
- ・ 不動産証券化市場に一層の資金を呼び込むためにも、保有税を軽減することが必要である。
- ・ 7割評価導入前の実効税率の最高水準を考慮しつつ、当面、速やかに負担の均衡化を図る観点から、平成 16 年度以降、負担水準 55%への均衡化を進める等の措置が必要である。

(3) 該当条文

- ・ 地方税法第 349 条（固定資産税の課税標準）
- ・ 地方税法第 350 条（固定資産税の税率）

II. J-REIT 並びに SPC の登録免許税軽減措置の延長及び拡充

J-REIT 並びに資産流動化法上の SPC の不動産取得の際に設けられている登録免許税の軽減措置を延長・拡充する。

(1) 現状の規定

- ・現在、J-REIT（投資法人等）並びに資産流動化法上の SPC 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いるが、適用期限が平成 16 年 3 月 31 日までとされている。

(2) 要望理由

- ・不動産の証券化に関してはこれまで多くの物件が実物として J-REIT 並びに SPC に取得された。また今後も引続き多くの物件が、投資法人等により取得されることが見込まれている。
- ・しかし、本特例措置導入時（平成 13 年 4 月）と比較して不動産取引を含む経済環境が好転しているわけではなく、とりわけ資産デフレの問題はより一層深刻になっている。
- ・政府は昨年 10 月 30 日に、デフレ克服と不良債権処理の加速等を目的として『改革加速のための総合対応策』を決定したが、その中で「不動産証券化の推進など...により、不動産市場の活性化を図る」ことが謳われている。
- ・したがって、不動産証券化を推進し不良債権処理に伴う不動産の流動化を円滑にすすめる資産デフレを克服するためには、本軽減措置の延長はもちろんのこと、その拡充がぜひ必要である。
- ・また証券化の器（ビークル）という視点で考えた場合、平成 15 年度税制改正において信託登記の税率が 0.2%に軽減されたこともあり、これと J-REIT 並びに SPC の不動産取得の際に設けられている登録免許税の税率のイコールフットイングを図ることが望ましい。

(3) 該当条文

- ・租税特別措置法第 83 条の 4

Ⅲ. 投資法人の SPC 優先出資証券保有規制の撤廃

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。

(1) 現状の規定

- ・ 租税特別措置法施行令の規定により、投資法人は資産流動化法上の 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。

(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。
- ・ 過去、資産流動化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。
- ・ また、投資家の参加を得て共同開発を行う等に利用しやすいため、最近、国有地の入札についても資産流動化法上の SPC でも可とするケースがあり、今後開発型証券化ビークルとして SPC の利用の可能性は高い。このように今後増加が見込まれる開発型証券化ビークルとしての SPC について、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。
- ・ 現在、優先出資証券の買い手は少なく、本規制の撤廃により投資法人がこの買い手に加わることが可能になれば、優先出資証券の流動性が高まり、不動産証券化市場の活性化にもつながるものである。
- ・ なお、資産流動化法上、SPC の行う事業の範囲は、財務局への届出が義務付けられている資産流動化計画書に記載された内容に限定されており、また配当の損金算入にかかる納税申告上の手続きも厳正に定められているため、投資法人が当該 SPC の優先出資証券を 50%超保有することになった場合でも、投資法人の投資内容や所得の源泉が不透明になるものではなく課税上の弊害が生じる余地は極めて少ない。したがって、投資法人が当該 SPC の優先出資証券を 50%超保有することは問題ないものと考えられる。

(3) 該当条文

- ・ 租税特別措置法施行令第 39 条 32 の 3 第 6 項第 1 号

IV. 金融機関等が投資法人や SPC 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投資法人や資産流動化法上の SPC 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 発行用ビークル等非適格機関投資家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

投資法人や資産流動化法上の SPC 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、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 化のニーズが高まり、そのような特約をつけなければならないことが資金調達上不利に働くことになる。また金融機関が自己資本規制等の制約から、ローン債権の売却が不可能な投資法人等への貸付けを抑制するおそれもある。
- ・ 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、投資法人や資産流動化法上の SPC 等に対する資金提供に柔軟な態度で臨み得る。
- ・ また投資法人や資産流動化法上の SPC は、法律や投資法人規約、資産流動化計画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く、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 発行用ビークル等の非適格機関投資家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

- ・ 投資法人 : 租税特別措置法施行令第 39 条の 32 の 3 第 6 項第 2 号
- ・ 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
- ・ 特定目的会社 : 租税特別措置法施行令第 39 条の 32 の 2 第 6 項第 2 号
- ・ 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

V. 開発型証券化等にかかる促進措置

①開発期間が長期にわたる開発型証券化の促進措置として流通税課税軽減措置が適用できる特例の新設

資産流動化法上の SPC の開発型証券化スキームの開発期間が長期にわたる場合において、建物竣工後に課税される建物に係る登録免許税及び不動産取得税に対し、用地取得時（借地及び定期借地においては、借地権及び定期借地権の設定時。以下、同じ。）における課税標準や税率の軽減措置等が適用できる特例を新設する。

(1) 現状の規定

- ・登録免許税の保存登記の税率軽減（本則 0.4%→0.2%）は、平成 18 年 3 月 31 日までの時限措置（租税特別措置法第 72 条）。
- ・資産流動化法上の SPC に対する不動産取得税の課税標準の軽減（1→1/3）は、平成 17 年 3 月 31 日までの時限措置（地方税法附則第 11 条第 13 項）。
- ・不動産取得税の税率の軽減（4%→3%）は、平成 18 年 3 月 31 日までの時限措置（地方税法附則第 11 条の 2）。

(2) 特例新設に際しての具現化案

- ・将来建築される建物に係る登録免許税(保存登記)について、竣工時が現行の軽減措置等にある期限を超えるため、用地取得時における規定の適用を希望する場合、用地取得時に国土交通大臣の証明書(提出書類:資産流動化計画書、有効期間:用地取得時より 5 年以内)を取得し、当該証明書を建物保存登記時に提出することによって用地取得時の軽減措置等（当協会から今般要望している「開発型証券化スキームにおける SPC への不動産取得税の非課税特例適用」が実現された場合は当該規定を含む。）が適用されるもの。
- ・将来建築される建物に係る不動産取得税について、竣工時が現行の軽減措置等にある期限を超えるため、用地取得時における規定の適用を希望する場合、用地取得時及び建物竣工時(有効期間:用地取得時より 5 年以内)各々において不動産取得税申告書の申告手続(提出書類:上記証明書)を行い、当該申告書の摘要欄に「資産流動化法上の SPC が開発により取得する建物」という記載をすることによって用地取得時の軽減措置等が適用されるもの。

(3) 要望理由

- ・開発型証券化スキームで SPC を活用した場合、工期も長い上、環境アセスメント等着工前の開発申請手続に時間を要する大型開発において開発期間が長期にわたり、建物に係る不動産取得税の軽減が受けられるか投資の段階で明確ではない。そのため、投資家や資金金融資者は保守的に考えて、当該軽減を受けられないものとして当

該プロジェクトの性能を判断するために、開発業者の調達コストの上昇や、資金調達難を招く可能性がある。

- 地価が右肩上がりの時代において、開発事業者は土地の資産価値、担保価値の上昇および自社の信用によって金融機関等からの資金調達ができていたが、現状のように地価が長期的な下落傾向に転じると、土地の資産価値、担保価値が低下し、自社の経営体力も低下して、開発事業者の資金調達は難しくなる。このような環境において、開発事業者が投資家から資金を集め、投資家にリスクを分担させることを可能にする仕組として、また土地の有効利用を促進する仕組として開発型証券化の意義があげられる。
- 開発型証券化事業は一般のコーポレートローンで行われる開発と異なり、開発事業者が投資家から資金を集め、投資家にリスクを分担させるという面では情報開示等透明性の高い事業形態であり、優良な社会資本のストックの形成が促進されるという意味でも、公益性が高いものである。
- このような優良な社会資本ストックを形成する手段として、開発型証券化スキームを活用する事例は増加しており、優良な都市開発促進の観点からも本措置が必要である。また本措置が施されれば、開発型証券化市場におけるプレイヤーの拡大による市場の一層の拡大にもつながる。
- なお、本特例は用地取得時の証明書取得を要件とするため、税源を不安定にするおそれはほとんどない。

(4) 該当条文

- 租税特別措置法第 72 条
- 地方税法附則第 11 条第 13 項
- 地方税法附則第 11 条の 2

V. 開発型証券化等にかかる促進措置

②開発型証券化スキームにおける SPC への不動産取得税特例適用

資産流動化法上の SPC が開発により建物を取得する場合において、新築及び新築後 6 か月以内譲渡時の建物に係る不動産取得税非課税措置の特例を新設する。

(1) 現状の規定

- ・現状の規定には何ら手当てがないため、資産流動化法上の SPC が開発型証券化スキームで事業を行う場合に、当該 SPC が新築家屋を一旦引き取った時点で不動産取得税が課されると共に、最終の譲受人が当該家屋を取得した際にも不動産取得税が課されてしまう。二重に不動産取得税がかかることにより、販売価格が上昇し、結果的に最終取得者等の負担が増すことになってしまう。

(2) 要望理由

- ・地価が右肩上がりの時代において、開発事業者は土地の資産価値、担保価値の上昇および自社の信用によって金融機関等からの資金調達できていたが、現状のように地価が長期的な下落傾向に転じると、土地の資産価値、担保価値が低下し、自社の経営体力も低下して開発事業者の資金調達は難しくなる。このような環境において、開発事業者が投資家から資金を集め、投資家にリスクを分担させることを可能にする仕組として、また都市再生や土地の有効利用を促進する仕組として開発型証券化の意義があげられる。
- ・開発型証券化事業は一般のコーポレートローンで行われる開発と異なり、開発事業者が投資家から資金を集め、投資家にリスクを分担させるという面では情報開示等透明性の高い事業形態であり、優良な社会資本ストックの形成が促進されるという意味でも、公益性が高いものである。
- ・このような優良な社会資本ストックを形成する手段として、開発型証券化スキームを活用する事例は増加している。しかしながら本措置の問題から SPC を使用した開発型スキームの使用は限定的なものとならざるをえない。優良な都市開発促進の観点からも本措置が必要である。
- ・本措置が施されれば、開発型証券化市場におけるプレイヤーの拡大による市場の一層の拡大にもつながる。

(3) 該当条文

- ・特例新設を要望するものであり、直接該当する条文はないが、宅地建物取引業者等について本要望と同内容の措置が、地方税法第 73 条の 2 第 2 項、同施行令第 36 条の 2 の 2 に規定されている。

V. 開発型証券化等にかかる促進措置

③不動産特定共同事業法匿名組合型の不動産取得税軽減措置の延長及び適用要件の緩和

不動産特定共同事業法匿名組合型につき、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と共に適用要件の緩和を行う。適用要件の緩和について具体的な内容は下記の通り。

- ア) 対象不動産取得後の不動産特定共同事業契約締結（ただし取得後1年以内）を認める。
- イ) やむを得ない事情で事業開始時に事業参加者が一部集まらない場合には、事業者のみなし出資を認める。

(1) 現状の規定

- ・現在、不動産特定共同事業匿名組合型につき、不動産取得に際しての不動産取得税の軽減措置が設けられているが、適用期限が平成16年3月31日までとされている。
- ・不動産特定共同事業匿名組合型の場合、不動産取得税が通常売買の4/5に軽減される。
- ・主な適用要件として、ア) 事業者が対象不動産を不動産特定共同事業契約締結後に取得すること、イ) 事業者はみなし出資を行わないこと、が挙げられる。

(2) 要望理由

- ・不動産特定共同事業は不動産共同投資商品の一つであり、今後も軽減措置が必要である。
- ・適用要件の緩和としては、以下のような理由が必要である。
 - ア) 「事業者が対象不動産を不動産特定共同事業契約締結後に取得すること」について
 - 市場に流通している不動産を購入する場合、事前に事業参加者を募集し事業契約を締結するという要件では、不動産取得のタイミングを逸してしまう。
 - 事業者は不動産を取得する前においては、不動産の賃貸状況等を事業参加者に十分に情報開示ができないことが想定され、その場合、事業参加者は不動産のキャッシュフロー等の情報開示に基づいた検討が困難となる。
 - 開発型の場合、用地を実際に取得してからでないと、事業参加者への説得力が乏しい。
 - イ) 「事業者はみなし出資を行わない」について
 - 不動産特定共同事業においては、個人向け商品の場合、事業開始時点等において全ての出資口を販売することは難しい。
 - 事業開始時点で販売できなかった出資口の部分においては、事業者の一部のみなし出資とし、随時、みなし出資を事業参加者に販売していかざるを得ない。

(3) 該当条文

- ・地方税法附則第11条第23項
- ・地方税法施行令附則第7条第18項

VI. 不動産証券化ビークルの安定性の確保

①宥恕規定の導入

投資法人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

- ・ 投資法人及び資産流動化法上の SPC 等は、支払い配当損金算入要件の判定が会計上の利益と税法上の所得の比較において行われ、この会計上の利益と税法上の所得が一致しないことにより、「税務調査等による更正」のために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、投資法人及び投資家の課税関係に大きな影響を与えるとともに、実務上、対応出来ない可能性がある。
- ・ 特に、J-REIT 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ることが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。

VI. 不動産証券化ビークルの安定性の確保

②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は、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 136 条
- ・投資法人の計算書等に関する規則第 61 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

Ⅶ. 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。

（１）現状の規定

- ・投資法人等は、投資信託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）等をその都度行い、計算された譲渡収入から譲渡原価を差し引いた譲渡益については、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。
- ・また、現在の租税特別措置法には契約型不動産投資信託（J-REIT）の特別分配金への課税についての規定がないため、雑所得になると考えられる。

（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、この利益を超える金銭の分配等を受ける都度、複雑な譲渡益計算を行わなければならない、且つ会社型、契約型のいずれの場合も現状の規定では確定申告が発生するため、投資家が投資を忌避する要因になる。
- ・契約型不動産投資信託（J-REIT）の特別分配金課税についても課税に関する規定は必要である。そもそも契約型 J-REIT と会社型 J-REIT は投資信託法という同じ法律の枠内で規定されたものであり、商品的に同じ性質を持っているにも拘わらず、税制面において差異があることは公平性の観点からも合理性を欠いており、かつ投資家の混乱を生じさせかねないので、会社型 J-REIT と統一されることが望ましい。

（３）該当条文

- ・投資信託法第 136 条
- ・投資法人の計算書等に関する規則第 61 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
- ・租税特別措置法第 37 条の 10 第 4 項
- ・所得税法施行令第 114 条第 1 項
- ・所得税法施行令第 61 条第 1 項第 3 号
- ・所得税法施行令第 114 条第 4 項

※現在の租税特別措置法には契約型不動産投資信託の特別分配金への課税についての規定はない。