

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 11 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56、資産規模は15兆円を超えています。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、20銘柄が運用され、資産規模は1兆9千億円を超えています。

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、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等

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の緩和等を行う。

### 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等

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の緩和等を行う。

##### (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、当該軽減措置の適用は 1 件に留まっている。

##### (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。
- 併せて、不動産特定共同事業法見直しの方向性として、不動産投資市場政策懇談会報告書（平成 28 年 9 月 16 日）において示された、小規模不動産特定共同事業及び限定された投資家（適格特例投資家）のみを対象とする不動産特定共同事業に係る登録免許税・不動産取得税の軽減措置の創設を要望する。

(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こととされている。
- ・ 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

以上