

【特集 4】

不動産証券化税制について

国土交通省総合政策局不動産課不動産市場整備室

(1) 不動産証券化税制の意義

平成12年5月の投信法・SPC法・宅建業法の改正(特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律等の一部を改正する法律)により、不動産証券化に係る仕組みがおおむね整備されたところであるが、これらの制度をできるだけ使い勝手のよいものとし、証券化手法を用いた優良な不動産プロジェクトを推進していくためには、不動産投資顧問業の育成等の投資環境のインフラ整備のほか、税制面でのインセンティブ付与が必要であることが従来から指摘されていたところである(※)。

※ 「日本経済再生への戦略」(平成11年2月26日経済戦略会議答申)においても、「SPC法の改善」として「税制面について、不動産の金融商品化を推進する観点から、SPCに係る不動産取得税、登録免許税については恒久的に非課税とする」と提言されており、「不動産投資ファンドの創設」として「取引に関わる税制上の優遇措置を行う必要がある」と提言されている。

とりわけ、不動産の証券化に係る不動産流通税においては、信託受益権を用いた証券化方式との間で税率に大きな格差があることなどが指摘されてきたところであるが、

- ① 不動産の証券化に当たってどのスキームを利用するかは本来物件の特性・物件保有者の意向・投資家のニーズなどを総合的に勘案して決められるべきもので、税制は中立でなければならないこと
- ② 不動産投資に関する個人等の一般投資家まで裾野を広げていくためには、複雑なスキームを用いた証券化はわかりづらい面もあることから、実物を用いたスキームの選択が税制面から制約されることがないようにしておく必要があること

などから、信託受益権を用いた場合と実物不動産の場合との税制面でのイコールフットリングの実現が強く求められていたところである。

以上のとおり、不動産証券化税制は、商品組成、市場の拡大の動向を左右する重要な意義を有するものである。

(2) 平成13年度税制改正の概要

平成13年度税制改正においては、改正投信法・改正SPC法等により整備された不動産証券化のスキームに関する税制の手当てが課題となっていたが、証券化に際しての不動産取得コストの大幅削減や不動産の流動化の一層の促進(※)の観点から、一定のSPC・投資法人・投資信託に係る不動産流通税について、大幅な減免が認められ、本則の3分の1課税という特例措置が設けられた。

※ 総務省自治税務局の「平成13年度地方税制改正(案)」(平成12年12月)では、「不動産の証券化を促進するために特定目的会社(SPC)、投資法人等のスキームが整備されたことから、実物不動産の流動化へのインセンティブを与えるため、以下の軽減措置を講ずる。」と整理されている。

平成13年度税制改正により措置された特例措置により、不動産の証券化において、信託受益権を用いた場合と実物不動産の場合との税制面におけるイコールフットィングが実現するとともに、証券化に際しての不動産取得コストの大幅削減が図られることから、不動産証券化の飛躍的拡大が期待される。

(3) 平成13年度税制改正内容

平成13年度税制改正の内容は、SPC(特定目的会社)及び投資法人・投資信託が不動産を取得する際の登録免許税・不動産取得税について、本則の3分の1に軽減するとともに、特別土地保有税を非課税とするものである。

また、適用期限は、登録免許税について平成16年3月31日までであり、不動産取得税・特別土地保有税については、平成15年3月31日までとされたところである。

【税制改正の概要】

	登録免許税 (本則税率50/1,000)		不動産取得税 (税率4%)		特別土地保有税 (本則税率3%)	
	改正前	改正後	改正前	改正後	改正前	改正後
S P C	25/1000 (1/2に軽減)	16 / 1000 (1/3に軽減)	4%×1/2 (1/2に軽減)	4%×1/3 (1/3に軽減)	非課税	
投資 法人 等	50/1000 (特例なし)	16 / 1000 (1/3に軽減)	4% (特例なし)	4%×1/3 (1/3に軽減)	3% (特例なし)	非課税

(参考)

信託	0.6%	非課税	非課税
----	------	-----	-----

注：不動産取得税については、課税標準(固定資産税評価額)を2/3減額する結果、税負担は1/3となる。

【適用要件】

〈投資法人・投資信託〉

- 1 投資信託委託財産又は運用資産について、下記①から④の不動産等の金額を、特定資産で除した比率(特定不動産の割合)が75%以上となる方針である旨約款又は規約に記載され、かつ特定不動産の割合が75%以上であること又は当該不動産の取得により75%以上となること。
 - ①不動産
 - ②不動産の賃借権
 - ③地上権
 - ④不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権
- 2 投資信託・投資法人が各予算年度に取得する実物不動産について、当該年度に取得する特定資産に対する比率が、特定不動産の割合の1/2以上となる見込みである旨約款又は規約に記載されていること。ただし、

平成13年度については経過措置として本要件の適用を除外する。(地方税のみ)

- 3 投資法人にあっては、投信法第187条の登録を受けた者であること。
- 4 委託者指図型投資信託及び投資法人にあっては、投資信託委託業者が取引一任代理等の認可を受けた者であること。
- 5 約款・規約に借入金の限度額についての定めがあるときは、当該借入れが適格機関投資家からのものであること。
- 6 次のいずれかの不動産であること(地方税のみ)
 - ① 次に掲げる家屋(土地の面積が500㎡以上)
 - イ 市街化区域内の住宅(1戸当たり床面積が50㎡以上のもの)
 - ロ 市街化区域内の事務所
 - ハ 市街化区域内の店舗
 - ニ ホテル・旅館(いわゆるラブホテルは除く。)
 - ホ 路外駐車場
 - ヘ 大規模小売店舗
 - ト PFI事業計画に基づき取得する建物
 - チ 上記イ～ニ又はへ～トに付随する駐車場施設
 - ② ①の家屋の敷地の用に供されている土地(500㎡以上)
 - ③ ①の敷地の用に供するものとして建設計画が確定している土地(500㎡以上)

<SPC>

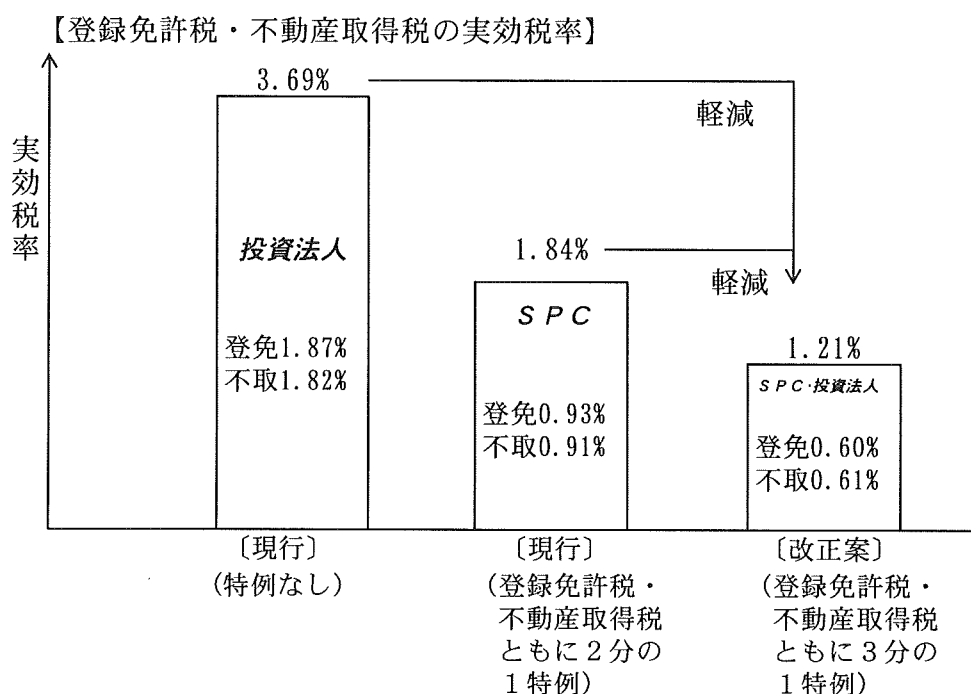
- 1 特定資産のうち次の①から④の不動産等の割合が75%以上となる方針である旨資産流動化計画に記載され、かつこれらの不動産等の75%以上であること又は当該不動産の取得により75%以上となること。
 - ①不動産
 - ②不動産の賃借権
 - ③地上権
 - ④不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権
- 2 SPCが届出を行っていること。
- 3 資産流動化計画に資産対応証券を発行する旨の記載があること。
- 4 資産流動化計画に特定目的借入れについて定めがあるときは、当該特定目的借入れが特定出資者からのものではないこと。

(4) 3分の1特例の効果

今般の不動産証券化に係る流通税の大幅な軽減により、次のような効果が期待されるものである。

① 証券化に際しての不動産取得コストの大幅削減

本特例措置により、不動産証券化に際して、SPC・投資法人が不動産を取得する際のコストの大幅削減が可能となり、SPCの事業化や不動産ファンドの立ち上げが促進される。



(注1) 土地については評価額の軽減措置（登録免許税：1/3、不動産取得税：1/2）があるなど、税法上の税率（改正前の投資法人の場合5%+4%）と実効税率（改正前の投資法人の場合3.69%）とが異なっている。

(注2) 実効税率算出に当たり、土地と建物の比率を7：3と想定し、また、土地については公示地価の7割、建物については再建築価格の7割の固定資産税評価額を想定。

※ なお、本特例措置により、信託を利用し、証券化を図る場合と同程度の負担で、実物不動産を証券化することが可能となる見込み。

② グローバルスタンダードの達成(米国リート並み)

我が国における不動産証券化に係る流通税が3分の1とされたことにより、実質負担率が1.21%となり、ニューヨーク市におけるリートに係る不動産取引税の最高

税率（1.5%程度）と同程度の水準となり米国リート並のグローバルスタンダードが達成されたと言えよう。

③ 金融商品との較差縮減

不動産証券化商品は、投資家の目から見れば、株式・公社債等の金融商品と変わりなく、流通税を3分の1に軽減することにより他の金融商品との較差が縮減する。

(5) 不動産特定共同事業に係る税制の特例

また、不動産特定共同事業については、次のような税制上の特例措置が設けられている。

・匿名組合理型

不動産特定共同事業者が、匿名組合契約に基づいて不動産を取得する際の登録免許税・不動産取得税・特別土地保有税の軽減措置。

・任意組合理型

不動産特定共同事業者が、任意組合方式により事業参加者（投資家）から不動産を取得する際の登録免許税の軽減措置。

	登録免許税 (本則：5%)	不動産取得税 (本則：4%)	特別土地保有税 (本則：3%)
不動産特定共同事業 (匿名組合理型)	30/1,000	本則の4/5	非課税
不動産特定共同事業 (任意組合理型)	30/1,000	不課税	不課税

<匿名組合理型の適用要件>

(1) 仕組みに係る要件

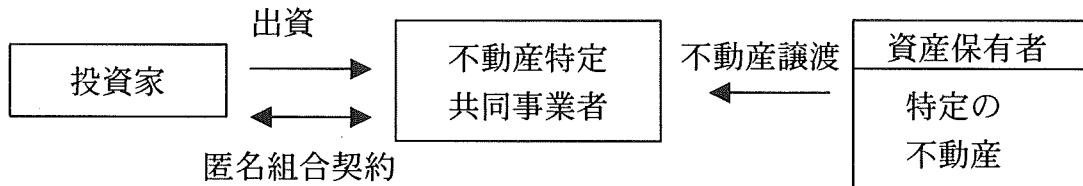
- イ) 事業終了時に対象不動産を売却すること
- ロ) 不動産特定共同事業者自身による出資(「みなし出資」)がないこと
- ハ) 事業者の報酬が賃料収入又は売却価格のそれぞれ10%以下であること 等

(2) 対象不動産に係る要件

土地の面積が500㎡以上であること 等

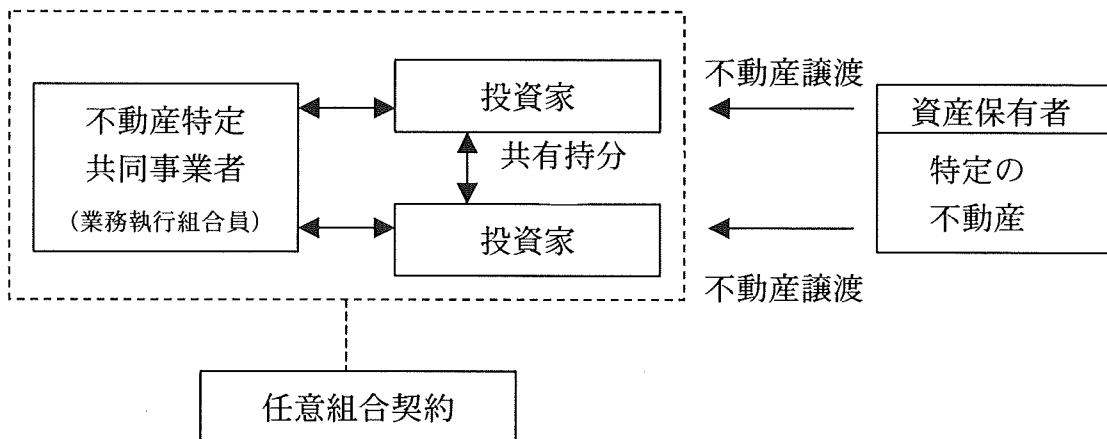
不動産特定共同事業（匿名組合型）

- ・平成7年4月施行。募集実績は、47件（2,337億円）。（平成13年3月時点）
- ・不動産業者が事業主体となって投資家から匿名組合出資を募り、不動産事業により運用。デベロッパーが自ら行う開発事業への資金調達手段等として活用。



不動産特定共同事業（任意組合型）

- ・募集実績は、4件（179億円）。
- ・事業参加者が、共有持分形式で不動産を購入し、その共有持分を現物出資して不動産の運用を行う任意組合契約を締結。



(6) 今後の税制面での検討課題について

不動産の証券化については、「緊急経済対策」（平成13年4月6日）においても「現下の経済情勢等を踏まえ、個人投資家の市場参加の促進等直接金融市場の活性化、土地の流動化の促進、経済構造改革の推進等に資する等の観点から、証券・土地関連の税制に係る真に有効かつ適切な措置について、課税の公平等に留意しつつ、早急に検討を行い、結論を得る。」とされたとおり、税制上の手当が重要である。

今後とも、不動産証券化商品の円滑な組成や個人投資家への浸透に向けて税制面での検討が必要である。

[国土交通省総合政策局不動産課不動産市場整備室]