



## Jリート税制の見直し<sup>2</sup> 投資口の圧縮記帳制度の創設

新日本アーンスト アンド ヤング税理士法人  
エグゼクティブディレクター 山本恭司

平成22年11月24日

 **ERNST & YOUNG**  
Quality In Everything We Do

# 不動産取引の活性化のための提案

- 不動産譲渡益の課税の繰延

譲渡益課税を嫌って賃貸用不動産を処分できないビルオーナーは多いと思われる。もちろん、現行の税制でも、買換えの圧縮記帳や交換の圧縮記帳制度により課税を繰り延べる制度はあるが、所詮固定資産の取替えに過ぎず、次の固定資産を有効利用できる保証はない。

そこで、保有不動産をJリートに売却し、代り金としてそのJリー트의投資口で受け取った場合に、その譲渡益の課税の繰延を認めるようにすれば、ビルオーナーにとっては、投資口の値上がり益も期待でき、また配当収入もあるので非常に魅力があると思われる。

つまりこれは、投資口(有価証券)の圧縮記帳である。

資金力のないオーナーに代わって、資金力のあるJリートが引き取ってビルを改修すれば、付加価値の高い資産として生まれ変わることも可能である。

# 特定現物出資による有価証券の圧縮記帳 (旧法<sup>51</sup>)

---

- 旧法人税法第51条(平成<sup>13</sup>年廃止)

会社設立時に資本金を払い込むにあたり、現金に代えて土地建物等の財産の現物で出資する方法を現物出資という。現物出資は財産をいったん時価で売却しその代金で出資したとみなして財産の含み益に対して課税するのが原則であるが、一定の要件を満たせば、有価証券(子会社株式)を圧縮記帳することにより課税を繰り延べることができた。

この圧縮記帳制度は、出資時における出資割合が95%以上である必要があり、平成<sup>13</sup>年度税制改正の適格分社型分割又は適格現物出資による資産負債の簿価引継ぎ(簿価譲渡)制度の導入に伴い廃止され、その後、有価証券を圧縮記帳する取扱いは出ていない。

Jリートの場合は、非同族会社要件の制限のため、出資割合は50%以下に抑える必要があり、旧法<sup>51</sup>とはまったく異なる理由(政策的見地)による制度になると思われる。

# 対象となる売主（ビルオーナー）

---

- 法人オーナーに限定した方がよいと思われる。

個人の場合、不動産譲渡益に係る税率と株式譲渡益に係る税率が異なる。よって、不動産をそのまま譲渡せずに、いったん投資口に転換してから譲渡するという租税回避行為を防ぐためにも、すべての所得が総合課税される法人に限定すべきだと思われる。

また、外国法人が保有する不動産については、家賃収入や売却対価の受取時に源泉徴収が必要となるときがあるなどのデメリットから、外国法人やその日本支店が直接賃貸用不動産を保有しているケースは少ないと思われるが、日本にPE（恒久的施設）を有しない外国法人の場合、不動産化体株式の譲渡益課税制度（上場投資口の保有割合が5%以下であれば譲渡益課税されない措置）など、不動産の譲渡益であれば課税されるのに、有価証券の譲渡益であれば課税されない取扱いもあるので、将来課税漏れにならないような措置が必要になろう。

# 現物出資ができないJリート

---

- 投信法により、投資口の引受けに係る払込みは現金でなければならず、Jリートへの現物出資は認められていない。

よって現行では、先に保有不動産をJリートに売却し、Jリートから受け取った代金をもって投資口を取得する順序になると考えられる。理想は同日売買及び払込みであるが、手続きが間に合わない可能性もあるので、日程に余裕を見る必要がある。

また、投資口の取得方法には、

- ①証券市場からの調達
- ②既存投資主からの相対購入(スポンサーチェンジのケースが考えられる)
- ③新規発行による取得(第三者割当、公募増資時の優先割当)

の3通り及びその組合せによる取得が考えられるが、①はJリート側では売主の圧縮記帳について一切関知しない方法でもある。

もし①を認める場合には、売主の売却事業年度末までに取得すればよいなど、かなり余裕を持たせる必要があるだろう。

# 対象となる買主(ビークル)

---

- 買主側の対象法人

- ① 上場リートのみにするか

取引の透明性や投資口価格の透明性までも担保するのであれば、上場リートに限定するべきである。

- ② 非上場リートまで認めるか

非上場リートには、上場準備中のリート(上場前の資産規模を増やす段階)と私募リート(当初から上場予定なし)に区分される。非上場のうちは証券市場への寄与はないが、不動産市場の活性化という目的であれば、非上場リートでも対象になろう。

- ③ 特定目的会社(TMK)まで認めるか

大半のTMKは、機関投資家による特定社債の引受要件を満たすことで、非同族会社要件を免除された同族会社であると考えられるので、ビルオーナーが自己でTMKを設立し、持ちビルを優先出資証券に代えただけという結果になりかねない。それでは不動産市場の活性化という目的は果たせていないと思われる。

## アーンスト・アンド・ヤングについて

アーンスト・アンド・ヤングは、アシュアランス、税務、トランザクションおよびアドバイザリー・サービスの分野における世界的なリーダーです。全世界の14万1千人の構成員は、共通のバリュー（価値観）に基づいて、品質において徹底した責任を果たします。私どもは、クライアント、構成員、そして社会の可能性の実現に向けて、プラスの変化をもたらすよう支援します。

「アーンスト・アンド・ヤング」とは、アーンスト・アンド・ヤング・グローバル・リミテッドのメンバーファームで構成されるグローバル・ネットワークを指し、各メンバーファームは法的に独立した組織です。アーンスト・アンド・ヤング・グローバル・リミテッドは、英国の保証有限責任会社であり、顧客サービスは提供していません。詳しくは、[www.ey.com](http://www.ey.com)にて紹介しています。

## 新日本アーンスト アンド ヤング税理士法人について

新日本アーンスト アンド ヤング税理士法人は、長年にわたり培ってきた経験と国際ネットワークを駆使し、常にクライアントと協力して質の高いグローバルなサービスを提供しております。企業のニーズに即応すべく、国際税務、M&A、組織再編や移転価格などをはじめ、税務アドバイザリー・税務コンプライアンスの専門家集団として質の高いサービスを提供しております。詳しくは、[www.eytax.jp](http://www.eytax.jp)にて紹介しています。

©2010 Ernst & Young Shinnihon Tax.

All Rights Reserved.

本書又は本書に含まれる資料は、一定の編集を経た要約形式の情報を掲載するものです。したがって、本書又は本書に含まれる資料のご利用は一般的な参考目的の利用に限られるものとし、特定の目的を前提とした利用、詳細な調査への代用、専門的な判断の材料としてのご利用等はしないでください。本書又は本書に含まれる資料について、新日本アーンスト アンド ヤング税理士法人を含むアーンスト・アンド・ヤングの他のいかなるグローバル・ネットワークのメンバーも、その内容の正確性、完全性、目的適合性その他いかなる点についてもこれを保証するものではなく、本書又は本書に含まれる資料に基づいた行動又は行動をしないことにより発生したいかなる損害についても一切の責任を負いません。

[www.eytax.jp](http://www.eytax.jp)