

不動産投資に関する主な税制

グローバルな投資家が、投資対象国やアセットを選定するに際しては、リスク・リターンの評価と共に、投資に係る各種税金も重要な項目となる。

このため、日本における不動産投資に関する主な税制について、以下の7点について整理した。

なお、本項については、一般社団法人不動産証券化協会「不動産証券化ハンドブック 2013」を基に、同書での調査時点が2013年4月1日時点であることを鑑み、適宜、時点修正を加えている。

- ① 会社法上の非 SPC による不動産現物の売買
- ② 会社法上の SPC による信託受益権の売買
- ③ SPC 法による TMK での不動産現物の売買
- ④ 投資法人による不動産現物の売買
- ⑤ 不動産特定共同事業法による匿名組合方式での不動産現物の売買
- ⑥ 投資家税制
 - ・ 上場株式・社債
 - ・ SPC 優先出資証券・投資法人（上場）
 - ・ 不動産特定共同事業商品匿名組合出資（金銭出資型）
- ⑦ 現物不動産と信託受益権の流通課税上の比較

不動産の移転等にかかる主要な税制

不動産の移転等にかかる主要な税制は以下のとおりである。

ここに示した税制については、その時点以降は法令等が変更されることにより、変更される可能性がある。

また、実務上の法令の解釈・適用については、所管省庁、弁護士、税理士、会計士などの専門家の確認が必要となり、記載された内容が正確性を保証するものではないことに注意を要する。

不動産の移転等のかかる主要な税制

●会社法上の非SPC 不動産現物を売買●

段階		時点	税金	
資産 売 買 の 段 階	オリジネーター (資産譲渡側) 段階	譲渡時	不動産取得税	—
			登録免許税	—
			法人税	譲渡益課税
	ビークル(資産 譲受側)段階	取得時	不動産取得税	土地(宅地等) 土地評価額×1/2(※1)×3%(※1) 土地(宅地以外) 土地評価額×3%(※1) 建物(住宅) 建物評価額×3%(※1) 建物(非住宅) 建物評価額×4%
			登録免許税	土地評価額×1.5%(※2) 建物評価額×2%
			特別土地保有税	課税停止
			消費税	建物分
資産 の 保 有 ・ 運 用 の 段 階	保有時	固定資産税	土地課税標準×1.4% 建物評価額×1.4%	
		都市計画税	土地課税標準×0.3% 建物評価額×0.3%	
		特別土地保有税	課税停止	
		法人税	利益への課税	
		配当損金 参入要件 の概要	ビークル要件	—
事業年度要件	—			

※1:2015年3月31日まで

※2:2015年3月31日まで

出所:一般社団法人不動産証券化協会「不動産証券化ハンドブック2013」をもとに適宜更新

不動産の移転等のかかる主要な税制

●会社法上のSPC 信託受益権を売買●

段階		時点	税金	
資産売買の段階	オリジネーター (資産譲渡側) 段階	譲渡時	不動産取得税	—
			登録免許税	信託設定登録免許税 土地評価額×0.3%(※2) 建物評価額×0.4%
			法人税	譲渡益課税
	ビークル(資産譲受側)段階	取得時	不動産取得税	—
			登録免許税	— (信託受益権の取得のため受益者名義変更登記費用のみ)
			特別土地保有税	非課税
消費税			受益権建物分	
保有時		固定資産税	土地課税標準×1.4% 建物評価額×1.4%	
		都市計画税	土地課税標準×0.3% 建物評価額×0.3%	
		特別土地保有税	非課税	
	法人税	利益への課税		
	配当損金参入要件の概要	ビークル要件	—	
事業年度要件		—		
資産の保有・運用の段階		保有時	固定資産税	土地課税標準×1.4% 建物評価額×1.4%
			都市計画税	土地課税標準×0.3% 建物評価額×0.3%
			特別土地保有税	非課税
			法人税	利益への課税
			配当損金参入要件の概要	ビークル要件
			事業年度要件	—

※2:2015年3月31日まで

出所:一般社団法人不動産証券化協会「不動産証券化ハンドブック2013」をもとに適宜更新

不動産の移転等のかかる主要な税制

●SPC法（TMK） 現物売買●

段階	時点	税金		
資産売買の段階	譲渡時	不動産取得税	—	
		登録免許税	—	
		法人税	譲渡益課税	
	ビークル(資産譲受側)段階	取得時	不動産取得税	土地(宅地等) 土地評価額×2/5(※2)×1/2(※1)×3%(※1) 土地(宅地以外) 土地評価額×2/5(※2)×3%(※1) 建物(住宅) 建物評価額×2/5(※2)×3%(※1) 建物(非住宅) 建物評価額×2/5(※2)×4%
			登録免許税	土地評価額×1.3%(※3) 建物評価額×1.3%(※3)
			特別土地保有税	課税停止
			消費税	建物分
資産の保有・運用の段階	保有時	固定資産税	土地課税標準×1.4% 建物評価額×1.4%	
		都市計画税	土地課税標準×0.3% 建物評価額×0.3%	
		特別土地保有税	課税停止	
		法人税	利益への課税* 損金参入要件あり	
	配当損金参入要件の概要	ビークル要件	①SPC名簿への登録 ②下表記載のいずれか ③優先出資及び基準特定出資の募集が50%超国内である旨の流動化計画記載(※4) ④会計期間が1年以下	
		事業年度要件	①流動化計画を遵守 ②他業の非兼営 ③特定資産の信託又は特定資産の管理、処分を他の者に委託 ④期末に同族会社のうち政令で定めるもの(※5)に該当しない。但し特定社債を公募で1億円以上発行又は機関投資家又は特定債権流動化特定目的会社のみ保有見込の場合を除く ⑤配当可能利益の90%超の配当支払い ⑥合名会社又は合資会社の無限責任社員になっていない ⑦特定資産以外の非保有かつ特定借入が特定出資者でない機関投資家又は特定債権流動化特定目的会社からのみ	
配当損金参入要件の概要 ビークル要件②該当項目	<ul style="list-style-type: none"> ・特定社債公募発行総額が1億円以上 ・特定社債の機関投資家又は特定債権流動化特定目的会社のみ保有見込 ・優先出資の50人以上の引受 ・優先出資の機関投資家のみ引受 			

※1:2015年3月31日まで ※2:2015年3月31日まで

※3:2015年3月31日まで。運用対象となる不動産から倉庫及びその敷地は除外されている等、対象不動産について一定の制限がある

※4:平成23年(2011)度税制改正により、特定目的会社に関し、2以上の種類の優先出資を発行する場合における国内募集割合を100分の50超とする要件に係る資産流動化計画への記載又は記録については、それぞれの種類の優先出資ごとに行う旨が明確化され、また特定目的信託に関し2以上の種類の受益権が募集される場合における国内募集割合を100分の50超とする要件に係る資産信託流動化計画への記載については、それぞれの種類の受益権ごとに行う旨が明確化された。

※5:同族会社の判定のうち議決権基準については優先出資社員のみで行う点が通常と同族会社の判定と異なる。

出所:一般社団法人不動産証券化協会「不動産証券化ハンドブック2013」をもとに適宜更新

不動産の移転等のかかる主要な税制

●投資法人 現物売買●

段階		時点	税金	
資産売買の段階	オリジネーター (資産譲渡側) 段階	譲渡時	不動産取得税	—
			登録免許税	—
			法人税	譲渡益課税
	ビークル(資産 譲受側)段階	取得時	不動産取得税	土地(宅地等) 土地評価額×2/5(※3)×1/2(※1)×3%(※1) 土地(宅地以外) 土地評価額×2/5(※3)×3%(※1) 建物(住宅) 建物評価額×2/5(※3)×3%(※1) 建物(非住宅) 建物評価額×2/5(※3)×4%
			登録免許税	土地評価額×1.3%(※3) 建物評価額×1.3%(※3)
			特別土地保有税	課税停止
消費税			建物分	
資産の保有・運用の段階	保有時	固定資産税	土地課税標準×1.4% 建物評価額×1.4%	
		都市計画税	土地課税標準×0.3% 建物評価額×0.3%	
		特別土地保有税	課税停止	
		法人税	利益への課税* 損金参入要件あり	
	配当 損金参入 要件の 概要	ビークル要件	①投資法人の登録 ②以下のいずれか ・設立時に発行した投資口公募発行総額が1億円以上 ・事業年度終了時に発行済み投資口が50人以上に所有又は機関投資家からのみの保有 ③投資口の募集が50%超国内である旨の規約記載(※5) ④会計期間が1年以下	
		事業年度要件	①投信法63条(能力規定)遵守 ②資産運用会社への委託 ③資産保管会社への委託 ④期末に同族会社に該当していないこと (1投資主グループで判定) ⑤配当可能利益の90%超の配当支払い ⑥他法人の株式又は出資の50%以上を保有していないこと(※6) ⑦借入が機関投資家からのみ	

※1:2015年3月31日まで ※2:2015年3月31日まで

※3:2015年3月31日まで。運用対象となる不動産から倉庫及びその敷地は除外されている等、対象不動産について一定の制限がある

※5:平成23年(2011)度税制改正により、投資口に係る国内募集割合を100分の50超とする要件に係る規約への記載又は記録を、発行した投資口の合計で行うこととされた(措令39条の32の3第3項)

※6:その投資法人に代わって、専ら不動産に関する取引を国外において行うことを目的とする一定の法人を除く

出所:一般社団法人不動産証券化協会「不動産証券化ハンドブック2013」をもとに適宜更新

不動産の移転等のかかる主要な税制

●不動産特定共同事業法 匿名組合方式（現物）●

段階		時点	税金	
資産売上の段階	オリジネーター (資産譲渡側) 段階	譲渡時	不動産取得税	—
			登録免許税	—
			法人税	譲渡益課税
	ビークル(資産 譲受側)段階	取得時	不動産取得税	土地(宅地等) 土地評価額×1/2(※1)×3%(※1) 土地(宅地以外) 土地評価額×3%(※1) 建物(住宅) 建物評価額×3%(※1) 建物(非住宅) 建物評価額×4% 特例事業者が一定の不動産を取得する場 合には「当該不動産の価格」×1/2×上記 税率(※3)
			登録免許税	土地評価額×1.5%(※2) 建物評価額×2.0% 特例事業者が一定の不動産を取得する場 合の税率は土地評価額、建物評価額に対 してそれぞれ次の通り(※3) 所有権の保存登記 0.3% 所有権の移転登記 1.3%
			特別土地保有税	課税停止
消費税			建物分	
資産の保有・ 運用の段階	保有時	固定資産税	土地課税標準×1.4% 建物評価額×1.4%	
		都市計画税	土地課税標準×0.3% 建物評価額×0.3%	
		特別土地保有税	課税停止	
		法人税	匿名組合は人格のない社団等に含まれず、 それ自体には課税されない	
		配当損金参入要件の概要	ビークル要件	—
			事業年度要件	—

※1:2015年3月31日まで ※2:2015年3月31日まで

※3:2013年12月20日から2015年3月31日までの間に、特定事業者(SPC)が取得する建替え等が必要
な一定の不動産について特例が適用される

出所:一般社団法人不動産証券化協会「不動産証券化ハンドブック2013」をもとに適宜更新

投資家税制

●上場株式・社債●

属性	時点	上場株式	社債
投資家 (個人)	取得	非課税(*非上場も非課税)	非課税
	保有	配当所得 源泉徴収20%(配当控除あり) (総合課税での申告も可能)※1 *非上場は総合課税、源泉20%	利子所得税 源泉分離20%※2
	譲渡	譲渡所得 申告分離20% (特定口座利用により申告不要可能) *非上場は申告分離20%※1	非課税
投資家 (法人)	取得	非課税	非課税
	保有	法人税(益金不算入あり)	法人税※2
	譲渡	法人税	法人税

●SPC優先出資証券・投資法人(上場)●

属性	時点	SPC優先出資証券	投資法人(上場)
投資家 (個人)	取得	非課税	非課税
	保有	配当所得 総合課税(源泉徴収20%)(配当控除なし)	配当所得 源泉徴収20%(配当控除なし)(総合課税での申告も可能)※1
	譲渡	譲渡所得 申告分離20%	譲渡所得 申告分離20% (特定口座利用により申告不要可能)※1
投資家 (法人)	取得	非課税	非課税
	保有	法人税(益金不算入なし)	法人税(益金不算入なし)
	譲渡	法人税	法人税

●不動産特定共同事業商品匿名組合出資(金銭出資型)●

属性	時点	不動産特定共同事業商品匿名組合出資(金銭出資型)
投資家 (個人)	取得	非課税
	保有	不動産所得又は雑所得
	譲渡	譲渡所得
投資家 (法人)	取得	非課税
	保有	法人税(益金不算入なし)
	譲渡	法人税

※1: 非課税口座内の小額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税制度(NISA)の活用可能。
非課税の適用を受けるためには、配当等の受取方法として、株式数比例配分方式を選択する必要あり

※2: 民間国外債等の課税の特例、振替国債等の利子等の課税の特例、振替社債等の利子等の非課税制度あり

※2013年1月1日~2037年12月31日まで、源泉徴収すべき所得税に対し、別途所得税額の2.1%相当額の復興特別所得税が併せて徴収される

出所: 一般社団法人不動産証券化協会「不動産証券化ハンドブック2013」をもとに適宜更新

現物不動産と信託受益権の流通課税上の比較

	現物不動産	不動産信託受益権
不動産取得税	<p>土地(宅地等) = 土地評価額 × 1/2 × 3% (3%、1/2特例ともに2015年3月31日まで、 本則は4%)</p> <p>土地(宅地等以外) = 土地評価額 × 3% 〔地方税法附則第11条の2第1項、同附則 第11条の5第1項〕</p> <p>建物(住宅) = 建物評価額 × 3% (2015年3月31日まで、本則は4%) 〔地方税法附則第11条の2第1項〕</p>	<p>非課税 〔地方税法第73条の7〕</p>
特別土地保有 税(取得)	停止中(当分の間)	非課税
登録免許税	<p>【所有権移転登記】 土地所有権移転登記(売買のみ) = 課税標準 × 1.5% (2015年3月31日まで、本則は2%) 〔租税特別措置法第72条1項1号〕</p> <p>建物所有権移転登記 = 建物評価額 × 2%</p>	<p>【所有権移転登記】 信託による所有権移転登記 非課税 〔登録免許税法第7条〕</p> <hr/> <p>【所有権信託登記】 土地の所有権の信託登記 = 土地評価額 × 0.3% (2015年3月31日まで、本則は0.4%) 〔租税特別措置法第72条1項2号〕</p> <p>建物の所有権の信託登記 = 建物評価額 × 0.4% 〔登録免許税法別表1第1号(10)イ〕</p> <p>受益者名義変更一個の不動産につき千円 (土地「筆」・建物「棟」) 〔登録免許税法別表1第1号(14)〕 ※信託の効力が生じた時から引き続き委 託者のみが信託財産の元本の受益者で ある信託の受託者から受益者(信託の 効力が生じた時から引き続き委託者で あるものに限る)への信託財産の移転 : 非課税</p> <p>不動産の所有権以外の権利の信託登記 (質権・抵当権等の信託) = 評価額 × 0.2% 〔登録免許税法別表1第1号(10)ロ・ハ〕</p>
印紙税	売買契約書の記載金額に応じて課税	<p>信託契約書1通200円 〔印紙税法別表1第12号〕</p> <p>受益権譲渡契約書200円 〔印紙税法別表1第12号または15号〕</p>

出所: 一般社団法人不動産証券化協会「不動産証券化ハンドブック2013」をもとに適宜更新