



**未来投資会議 構造改革徹底推進会合  
会議資料**

2018年11月5日  
株式会社東京証券取引所  
(日本取引所グループ)

# 諸外国におけるREIT導管税制の比較（概要）

※PwC税理士法人提供資料

(2015年4月時点)

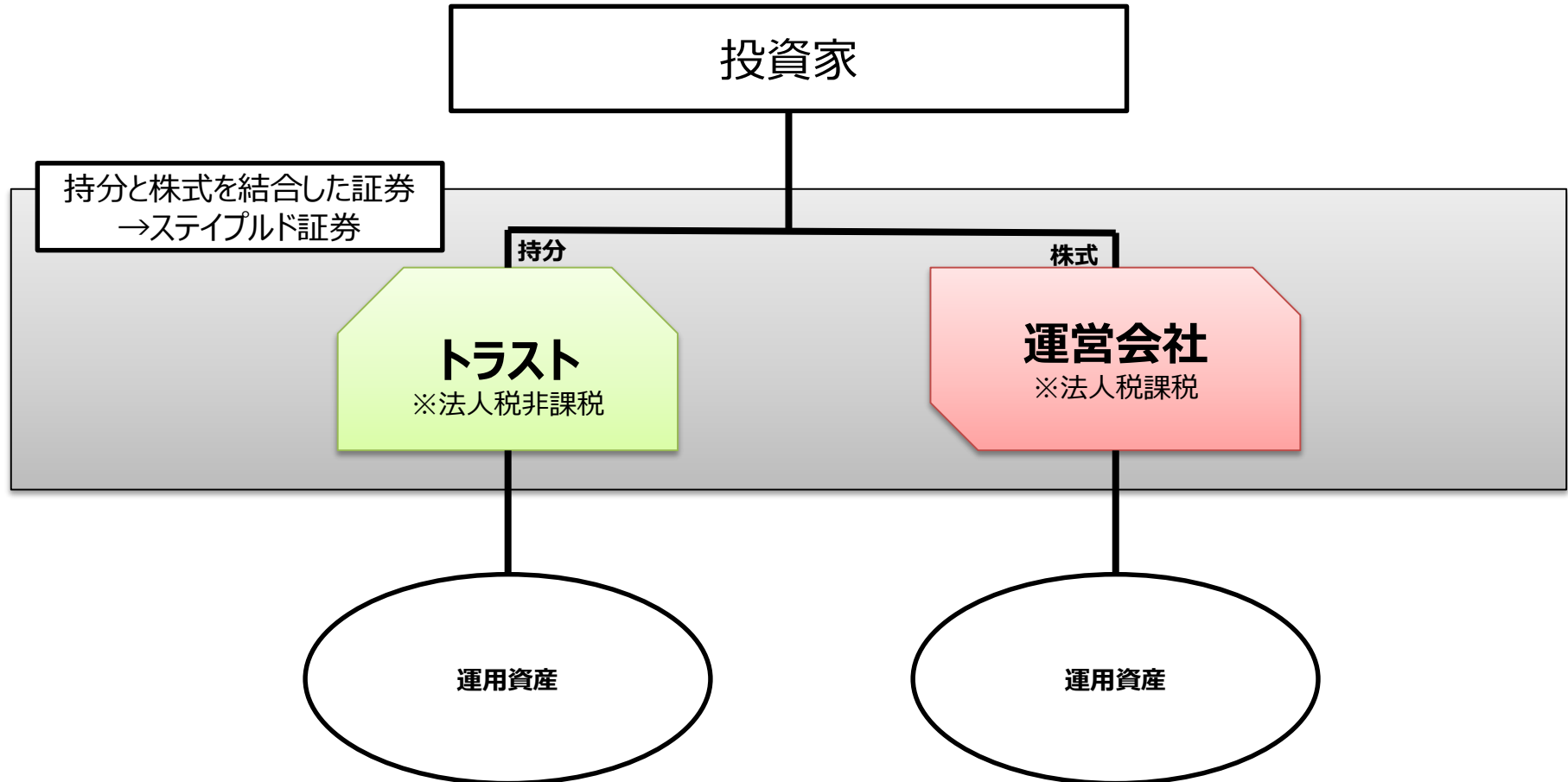
	日本（参考）	オーストラリア	アメリカ	カナダ	イギリス	韓国
組成形態	投資法人	トラスト (ステイブル証券ファンド)	法人またはトラスト	トラスト (Mutual Fund Trust)	法人または法人グループ	投資法人
REIT制度に関する導管的取扱い	ペイスルー課税	パスルー課税（トラスト） ※未分配収益は課税。 損失はパスルー対象外 運営会社は通常課税	ペイスルー課税 ※課税REIT子会社は通常課税	ペイスルー課税 ※税務所得分類を指定して投資家にflow-through	課税免除 ※Rental Businessからの所得は課税対象外	ペイスルー課税 ※K型REITは通常課税。ペイスルー後の所得は通常課税
資産保有形態（間接保有の有無）	法人（原則50%未満保有）、組合等により間接保有が可能	パートナーシップ、トラスト、法人を通じて資産を間接保有が可能 ※資産要件の判定は中間エンティティのレベルで判定	完全所有子会社（適格REIT子会社）、有限責任会社（LLC）、パートナーシップ、課税REIT子会社を通じた間接保有が可能	通常はパートナーシップなどを通じて間接的に資産を保有 ※資産要件の判定は中間エンティティのレベルで判定	パートナーシップ、トラストのほか、グループ法人やジョイントベンチャーを通じての資産の間接保有が可能 ※一定の場合資産要件カウントされる	PPI法に基づく投資法人の場合にはプロジェクトSPC（通常課税）を通じて資産を間接保有することが必要 ※不動産投資法人の場合は任意、不動産関連有価証券として資産要件を満たす資産とされる
配当要件	配当可能利益の90%以上を分配すること	配当要件なし（未分配課税所得を課税）	課税所得の90%以上を配当すること	配当要件なし（未分配課税所得を課税）	資産貸付事業の収益の90%を期末から12月以内に分配すること	配当可能利益の90%以上を分配すること
資産要件	有価証券、不動産その他一定の資産（特定資産で一体のもの）の帳簿価額が資産総額の50%超であること	投資対象が土地（Land）およびその関連資産であること	総資産の75%以上が、不動産関連資産、現金、国債およびReal Propertyを保有するパートナーシップ持分で構成されていること	不動産、適格転売資産、銀行手形、現金、国債等の時価が、REITの時価の75%以上であること	(1) 総資産の75%以上が不動産賃貸事業に係る資産で構成されること (2) 単独の資産の時価が不動産賃貸事業に供される資産の時価の40%を超えないこと	(1) 資産の80%以上が不動産、不動産に関連した有価証券および現金に投資されていること [P型、K型REIT] (2) 資産の70%以上が、不動産（建築中の建物を含む）で構成されていること [共通]
収入要件	収入要件なし	適格投資事業（Eligible Investment Business=賃料を得る目的でのLandへの投資）を行うこと ※適格投資事業の判定において投資からの総収益の75%以上が賃料で構成されていることなどのセーフハーバールールがある	(1) 総所得の75%以上が、不動産賃料、不動産ローン利子、不動産や不動産ローンの売却益、他のREITからの配当等を源泉とすること (2) の総所得の95%以上が、(1) を満たす所得に加え、その他の利子、配当等を源泉とすること	(1) 総収入の75%以上が不動産賃料、不動産ローン利息、不動産譲渡所得で構成されていること (2) 総収入の90%以上が、不動産賃料、不動産譲渡所得、利子、配当、ロイヤリティで構成されていること	純利益の75%以上が不動産賃貸事業収入からの収益で構成されていること	収入要件なし
事業要件	宅地の造成・建物の建築、商品の生産、製造、加工は不可	借手の利益や利益連動型賃料や報酬を得るための事業は適格投資事業とされない	REITがDealer Property(販売目的不動産)の譲渡益を場合、当該譲渡所得の全額について100%の法人所得税が課される	実施できる事業は、資産（石油・ガス・鉱業の権利を含む）への投資および資産の取得・管理・維持・修繕・リース・管理に限定	実施できる事業は、不動産賃貸事業に限定	CR型REITは、原則として、総資産の30%を限度に、不動産開発に投資することが可能

本書は概略的な内容を紹介する目的で作成されたもので、プロフェッショナルとしてのアドバイスは含まれていません。個別にプロフェッショナルからのアドバイスを受けることなく、本書の情報を基に判断し行動されないようお願いいたします。本書に含まれる情報は正確性または完全性を、(明示的にも暗示的にも)表明あるいは保証するものではありません。また、本書に含まれる情報に基づき、意思決定し何らかの行動を起こされたり、起こされなかったことによって発生した結果について、PwC、及びその職員、代理人は、法律によって認められる範囲においていかなる賠償責任、責任、義務も負いません。

© 2018 PwC税理士法人 無断複写・転載を禁じます。

PwCとはメンバーファームであるPwC税理士法人、または日本におけるPwCメンバーファームおよび(または)その指定子会社またはPwCのネットワークを指しています。各メンバーファームおよび子会社は、別組織となっています。詳細はwww.pwc.com/structureをご覧ください。

# 豪州におけるステイプルド証券の典型的な仕組み



# 調査結果

✓ 各社におけるトラスト（パススルー）の活用状況は、下記のとおり、3社3様となっている。

調査項目	調査結果					
	A社（道路を運営）		B社（空港を運営）		C社（エネルギー関連設備を運営）	
	トラスト	運営会社	トラスト	運営会社	トラスト	法人投資ビークル
1. トラスト（パススルー）と運営会社（課税法人）の保有資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>実物資産</li> <li>運営会社への貸付金</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>運営権（具体的には、Toll(通行料)を徴収できる権利)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>運営会社への貸付金</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>実物資産</li> <li>運営権（具体的には、空港運営ライセンス)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>実物資産</li> <li>運営会社への貸付金</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>運営会社への出資</li> <li>運営会社・事業トラスト（受皿エンティティ)</li> <li>実物資産</li> <li>運営権</li> </ul>
2. 公共施設等運営権に類似する権利の保有形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>運営権は運営会社側で保有</li> </ul>					
3. パススルー対象となる賃料等の設定方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃料や利率については、第三者と取引を行う場合と同水準で決定されなければならない。トラストと運営会社が密接な関係にあるからといって、マーケット水準から大きく乖離する水準で賃料や利率を決定することは許されない（いわゆる「アームズ・レングス・ルール」）。</li> </ul>					