（５）【課税上の取扱い】

2026年10月26日現在、日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは後記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

① 投資主の税務

（ア）個人投資主の税務

a．配当等の額に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る金銭の分配のうち、投資法人の利益および一時差異等調整引当額の増加額からなる金額（以下「配当等の額」といいます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20％の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。但し、上場投資法人の投資口（以下「上場投資口」といいます。）の配当等の額（以下「上場株式等の配当等」といいます。）については以下のような取扱いがなされます。また、2047年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して復興特別所得税が源泉徴収されます（2026年12月31日までは2.1％、2027年１月１日以後は1.1％の税率が適用されます。）。加えて、2027年１月１日以後、当分の間、所得税の額に対して１％の税率により防衛特別所得税が源泉徴収されます。

（ｉ）個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等の源泉徴収税率は、原則として20％（所得税15％、住民税５％）となります（復興特別所得税（2027年１月１日以後は防衛特別所得税も含む。）が併せて源泉徴収されます。）。また、個人投資主は、上場株式等の配当等の金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税手続を終了させる申告不要の特例を選択できます。

（ⅱ）個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等に係る配当所得については、20％（所得税15％、住民税５％）の税率による申告分離課税を選択することができます（復興特別所得税（2027年１月１日以後は防衛特別所得税も含む。）が併せて課されます。）。

（ⅲ）個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等については、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。

（ⅳ）2014年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座（租税特別措置法第37条の14第５項第１号に定める口座をいいます。）内において管理されている上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等や国債、地方債、公募公社債等をいいます。）のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第５項第３号に定めるものをいいます。）に係るもの（2014年１月１日から2023年12月31日までの期間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円（2016年１月１日以後に設けられる非課税管理勘定については120万円）を超えないもの等一定のものに限ります。）に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（ⅴ）2024年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、特定非課税管理勘定（成長投資枠）（租税特別措置法第37条の14第５項第８号に定めるものをいいます。）に係るもの（2024年１月１日以後における新規投資額で毎年240万円、総額1,200万円を上限とします。）に係る配当等で、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。

（ⅵ）金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座（租税特別措置法第37条の14の２第５項第１号に定める口座をいいます。）内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2016年４月１日から2023年12月31日までの期間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のものに限ります。）又は継続管理勘定に係るものに係る配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間又は継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年１月１日において18歳である年の前年12月31日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。

（※）一時差異等調整引当額は、利益を超える金銭の分配で、投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定義される金額をいいます。

（※）配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

なお、大口個人投資主（発行済投資口又は出資の総数又は総額の３％以上を保有する者をいいます。）は前記にかかわらず、原則どおりの20％の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。また、大口個人投資主（2023年10月１日以後に配当等の支払を受ける場合は、基準日においてその者を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が保有する本投資口と合算して発行済投資口総数の３％以上を保有する者を含みます。）が１回に受ける配当金額が５万円超（６ヶ月決算換算）の場合には前記にかかわらず、総合課税による確定申告が要求されます。

b．出資等減少分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受取る利益を超えた金銭の分配（分割型分割及び株式分配並びに組織変更による場合を除きます。）のうち、一時差異等調整引当額の増加額以外のもの（以下「出資等減少分配」といいます。）は、出資総額等の減少額として扱われ、この金額のうち投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注１）として前記a．における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額のうち、みなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注２）として取扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価（注３）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注４）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、後記c．における投資口の譲渡における金融商品取引業者等を通じた譲渡等の場合と原則同様になります。出資等減少分配を受けた後の投資口の取得価額は、この出資等減少分配を受ける直前の投資口の取得価額から、出資等減少分配に係る譲渡原価を控除した金額となります。

c．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20％（所得税15％、住民税５％）の税率により課税されます。上場投資口の譲渡に際し譲渡損が生じた場合には、他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額との相殺は認められますが、一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に係る譲渡所得等の金額との相殺は認められません。また、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、上場投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。なお、2013年１月１日から2047年12月31日までの各年分の株式等の譲渡所得等に課される所得税の額に対して復興特別所得税が課されます（2026年12月31日までは2.1％、2027年１月１日以後は1.1％の税率が適用されます。）。加えて、2027年１月１日以後、当分の間、所得税の額に対して１％の税率により防衛特別所得税が源泉徴収されます。

（ⅰ）その年分の上場株式等に係る譲渡損失の金額があるとき、又はその年の前年以前３年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額（前年以前に既に控除したものを除きます。）があるときは、これらの損失の金額を上場株式等に係る配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）から控除することができます。

（ⅱ）上場株式等の譲渡等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の上場株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額（前記（ⅰ）の適用を受けている場合には適用後の金額）は、一定の要件の下で、その年の翌年以後３年内の各年分の上場株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要です。

（ⅲ）金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において譲渡等をした場合の所得に関しては源泉徴収だけで納税手続を終了させる申告不要の選択が認められます。源泉税率は20％（所得税15％、住民税５％）となります（2047年12月31日までの間の譲渡等については復興特別所得税（2027年１月１日以後、当分の間、防衛特別所得税も含む。）が併せて源泉徴収されます。）。

（ⅳ）金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内に上場株式等の配当等を受け入れることを選択した場合において、その年中にその源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その年中に受け入れた源泉徴収選択口座内における上場株式等の配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

（ⅴ）2014年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2014年１月１日から2023年12月31日までの期間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円（2016年１月１日以後に設けられる非課税管理勘定については120万円）を超えないもの等一定のものに限ります。）について、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、当該譲

渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

（ⅵ）2024年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、特定非課税管理勘定（成長投資枠）に係るもの（2024年１月１日以後における新規投資額で毎年240万円、総額1,200万円を上限とします。）について、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。

（ⅶ）金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2016年４月１日から2023年12月31日までの期間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のものに限ります。）又は継続管理勘定に係るものについて、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間又は継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年１月１日において18歳である年の前年12月31日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。

（※）本ｃ．（ⅴ）及び(ⅵ)における非課税口座並びに本ｃ．（ⅶ）における未成年者口座で譲渡損失が生じても本ｃ．（ⅰ）の上場株式等の配当所得等の金額からの控除及び本ｃ．（ⅳ）の上場株式等の配当等の額からの控除、並びに本ｃ．（ⅱ）の譲渡損失の繰越控除は適用できません。

（※）2016年１月１日以降、株式等は上場株式等と一般株式等に区分され、株式等を譲渡した場合はそれぞれ別々の申告分離課税制度となりました。

（イ）法人投資主の税務

a．配当等の額に係る税務

法人投資主が投資法人から受取る配当等の額は、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20％の税率により所得税が源泉徴収されます。但し、上場投資口の配当等は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は15％となります（源泉徴収される地方税はありません。）。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。また、2013年１月１日から2047年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して復興特別所得税が源泉徴収されます（2026年12月31日までは2.1％、2027年１月１日以後は1.1％の税率が適用されます。）。加えて、2027年１月１日以後、当分の間、所得税の額に対して１％の税率により防衛特別所得税が源泉徴収されます。源泉徴収された復興特別所得税及び防衛特別所得税は、法人税の額から控除されます。

2023年10月１日以後、本投資法人の発行済投資口総数の３分の１超を配当等の額に係る基準日等において保有する一定の法人投資主が本投資法人から配当等の額を受け取る場合には、所得税の源泉徴収はありません。

b．出資等減少分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受取る出資等減少分配のうち投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注１）として前記a．における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額のうち、みなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注２）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注３）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注４）を計算します。この譲渡損益の取扱いは後記c．の投資口の譲渡の場合と同様となります。出資等減少分配を受けた後の投資口の取得価額は、この出資等減少分配を受ける直前の投資口の取得価額から、出資等減少分配に係る譲渡原価を控除した金額となります。

c．投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

（注１）みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

みなし配当の金額＝出資等減少分配額－投資主の所有投資口に相当する投資法人の税務上の資本金等の額

（注２）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

投資口の譲渡に係る収入金額＝出資等減少分配額－みなし配当金額（注１）

（注３）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

出資等減少分配直前の取得価額 × $\frac{\text{投資法人の出資等減少分配による出資総額等の減少額}}{\text{投資法人の税務上の前々期末の純資産価額}}$ ※

※前々期末から出資等減少分配の直前までの間に税務上の資本金等の額が増加又は減少した場合には、その増加額を加算した金額又は減少額を控除した金額となります。
※この割合は、小数点第３位未満の端数があるときは切上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

（注４）投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

投資口の譲渡損益の額＝譲渡収入金額（注２）－譲渡原価の額（注３）

（ウ）外国税額の控除について

投資法人が日本国外の不動産等への投資を行った場合に負担する外国法人税については、租税特別措置法の規定に基づき、投資法人が投資家へ支払う配当等の額に係る源泉所得税の額から控除（以下「外国税額の控除」といいます。）することが認められています。外国税額の控除の適用の対象となる投資主が受け取る配当等の額は、投資法人が支払う配当等の額に控除対象となる外国法人税の額を加算した金額となり、源泉所得税額は当該加算後の配当等の額に源泉所得税率を乗じた金額となります。

② 投資法人の税務

（ア）配当等の額の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、配当等の額を損金に算入することが認められています。配当等の額を損金算入するために留意すべき主要な要件（導管性要件）は以下のとおりです。

a．配当等の額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90%超であること
b．他の法人（租税特別措置法施行規則に定める一定の法人を除きます。）の発行済株式又は出資（匿名組合契約等に基づく出資を含みます。）の総数又は総額の50%以上（割合の判定にあたっては、匿名組合を通じて間接的に保有する株式等を含みます。）を有していないこと
c．租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないこと
d．事業年度の終了時において同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるものに該当していないこと
e．投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
f．事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

（イ）不動産流通税の軽減措置

a．登録免許税
不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が不動産の価額に対し２％の税率により課されます。なお、売買により取得した土地については税率が2029年３月31日までは1.5%となります。但し、規約において、資産運用の方針として、投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託受益権をいいます。）の価格の合計額が投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは金商法に規定する適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、取得する不動産に対する登録免許税の税率が特例により2027年３月31日までは1.3%に軽減されます。

b．不動産取得税
不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が不動産の価額に対し４％の税率により課税されます。なお、この税率は住宅の取得及び土地の取得については2027年３月31日までは３％となります。また、宅地及び宅地比準土地については、2027年３月31日までに取得した場合には課税標準が２分の１に軽減されます。但し、前記a．の要件を満たす投資法人（借入要件に関し、適格機関投資家の範囲については、地方税法施行規則の規定に従います。）が2027年３月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準が５分の２に軽減されます。また、特別土地保有税については2003年以降当分の間、その課税が行われないこととなりました。

（ウ）海外不動産等投資に係る税務

投資法人が日本国外の不動産等を直接又は信託等を通じて取得し運用する場合には、当該不動産等から稼得する収益について、現地で法人税が課税されます。本投資法人はマレーシアの不動産等について、信託を通じて投資しています。マレーシアの法人税率は24%とされておりますが、法人税は信託の受託者が申告納税します。本投資法人は、現行法上、投資主へ支払う配当等の額に係る源泉所得税については、当該法人税に関する外国税額の控除の規定を適用します。

また、投資法人が海外不動産保有法人を通じて日本国外の不動産等を取得する場合には、当該海外不動産保有法人は、当該不動産等から稼得する収益について、現地で法人税が課されます。本投資法人はマレーシアの不動産等について、海外不動産保有法人を通じて投資しています。この場合、本投資法人は現地での法人税の課税後の利益について配当を受領することになりますが、本投資法人の課税所得の計算において益金不算入制度の適用はなく、また、マレーシア現地の税法の規定により当該配当に源泉税は課されません。

マレーシアでの現地法人の租税負担割合は27%未満となりますので、マレーシア所在の海外不動産保有法人が租税特別措置法に規定する特定外国関係会社に該当する場合は、外国関係会社に係る所得の課税の特例（外国子会社合算税制）の適用対象となり、当該海外不動産保有法人の現地所得について、本投資法人の課税所得に合算されることになります。2020年４月１日以後に終了する当該海外不動産保有法人の事業年度について、合算された所得にかかる現地の法人税について本投資法人は外国税額の控除の規定を適用します。