



## タイの不動産投資信託(REIT) ストラクチャー、設立方法、所得課税

執筆者: 新家 寛、前田 憲生、森田 桂一、Nuttaros Tangprasitti、Thiti Homjabok

### 概要

本ニューズレターでは、不動産投資信託(REIT)の手法を用いて行われるタイの不動産の証券化について説明を行います。タイの REIT は、収益を生み出す不動産を所有、運用し、または資金調達する集団投資スキーム<sup>1</sup>です。タイでは、REIT は、投資信託の後に仕組み化された不動産への間接投資を行う集団投資スキームであり、多数の投資家の資本を集めることに特徴があります。これにより、投資家は、自ら不動産を購入し、運用し、または資金調達することなく、不動産の収益から利益の分配を受けることができます。投資家は、不動産の所有、運用または資金調達をしなくて良い反面、特に REIT が投資している不動産所有権<sup>2</sup>や不動産賃借権<sup>3</sup>の日常的な管理といった、投資対象資産の直接の決定権を有していません。

不動産所有権および不動産賃借権に対する投資を含むタイ国内での集団投資スキームは、主として、証券取引法により規律されています。1997年に原資産とすることができる資産が証券取引法に規律され、2002年に証券取引委員会(以下「SEC」

<sup>1</sup> 本稿において、「集団投資スキーム」とは、金銭を含むあらゆる財産に関する仕組みであって、これに参加する者が、個々のまたは投資対象財産の総体の取得、所有、運用、処分により生じる利益や収入の分配に加わりまたは受け取る目的および効果を有する一連の取組みを指しています。

<sup>2</sup> 不動産所有権(Freehold)とは、民商法第 1336 条に定める不動産の所有権であって、これにより占有、利用、処分、収益を行う権限が生じ、無権原者による占有侵害からの回復や占有妨害の予防を求める事ができる権利をいいます。

<sup>3</sup> 不動産賃借権(Leasehold)とは、民商法第 537 条に定める賃貸借契約に基づく賃借人の権利であって、定められた期間中、占有、利用、収益を行うことができ、当該占有等の対価として賃貸人に対して賃料を支払うことを合意している形態のものをいいます。

本ニューズレターは法的助言を目的とするものではなく、個別の案件については当該案件の個別の状況に応じ、日本法または現地法弁護士の適切な助言を求めて頂く必要があります。また、本稿に記載の見解は執筆担当者の個人的見解であり、当事務所または当事務所のクライアントの見解ではありません。

本ニューズレターに関する一般的なお問い合わせは、下記までご連絡ください。

西村あさひ法律事務所 広報室 (E-mail: [newsletter@jurists.co.jp](mailto:newsletter@jurists.co.jp))

といひます。) <sup>4</sup>は、不動産所有権および不動産賃借権に対する集団投資スキームとして、投資信託として登録されたプロパティ・ファンド <sup>5</sup>について、資産運用会社が一般公衆へ投資口の販売勧誘を行うことを認めました。

その後、SEC の告示(No. Sor. Nor. 25/2013)の第 3 条(1) <sup>6</sup>が新規のプロパティ・ファンドの設立を禁止したため、不動産所有権または不動産賃借権に対する集団投資スキームは、プロパティ・ファンドの形式ではなく、仏歴 2550 年(2007 年)資本市場取引信託法(以下「資本市場取引信託法」といひます。)に基づく REIT として設立する必要があります。もつとも、2013 年 12 月 31 日以前に設立されたプロパティ・ファンドは依然として有効に存続することができますし、SEC の告示(No. Sor. Nor. 34/2016)に基づき REIT に転換することもできます。REIT は、投資の柔軟性と多様性に優れており、プロパティ・ファンドとの比較において、例えば、以下の特徴を有しています。

- i. 金融機関から融資を受けることができます。
- ii. 新規開発プロジェクト(純資産価値「NAV」の 10%を超えない。)に投資することができます。
- iii. プロの REIT 運用会社が運用する外国の不動産に投資することができます。

## タイ REIT のストラクチャー

REIT は信託形式の集団投資スキームであり、委託者は SEC の許可を受けて信託受益証券を受益者予定者に販売します。引受人を通じて集められた資金は、信託設定のために用いられ、信託受託者が定められます <sup>7</sup>。REIT の信託受託者は、この資金により不動産所有権または不動産賃借権を取得します。賃料といった不動産の収益は、REIT を通じて信託受益証券の保有者(信託設定後は受益者)に分配され、信託受託者や(多くの場合 REIT マネージャーに就任する。)委託者に支払う費用についても同様に分配されます。REIT マネージャーは、信託受託者からの委託に基づき、REIT の運営や信託の原資産 <sup>8</sup>の運用に責任を有しており、信託受託者は REIT マネージャーの監視を行います。REIT マネージャーはプロパティマネージャーに対して再委託をすることができ、プロパティマネージャーは REIT マネージャーの監督の下で REIT の原資産の管理を行います。信託受益証券は、信託法に基づき有価証券として取り扱われ <sup>9</sup>、証券取引法に基づきタイ証券取引所に上場有価証券として上場し同取引所において取引されなければなりません。

<sup>4</sup> 1992 年から 2002 年の当初 10 年間は、The Thai SEC and the Capital Market in Thailand。2002 年以降は、Office of the Securities and Exchange Commission of Thailand です。

<sup>5</sup> 証券取引法第 124 条第 2 項

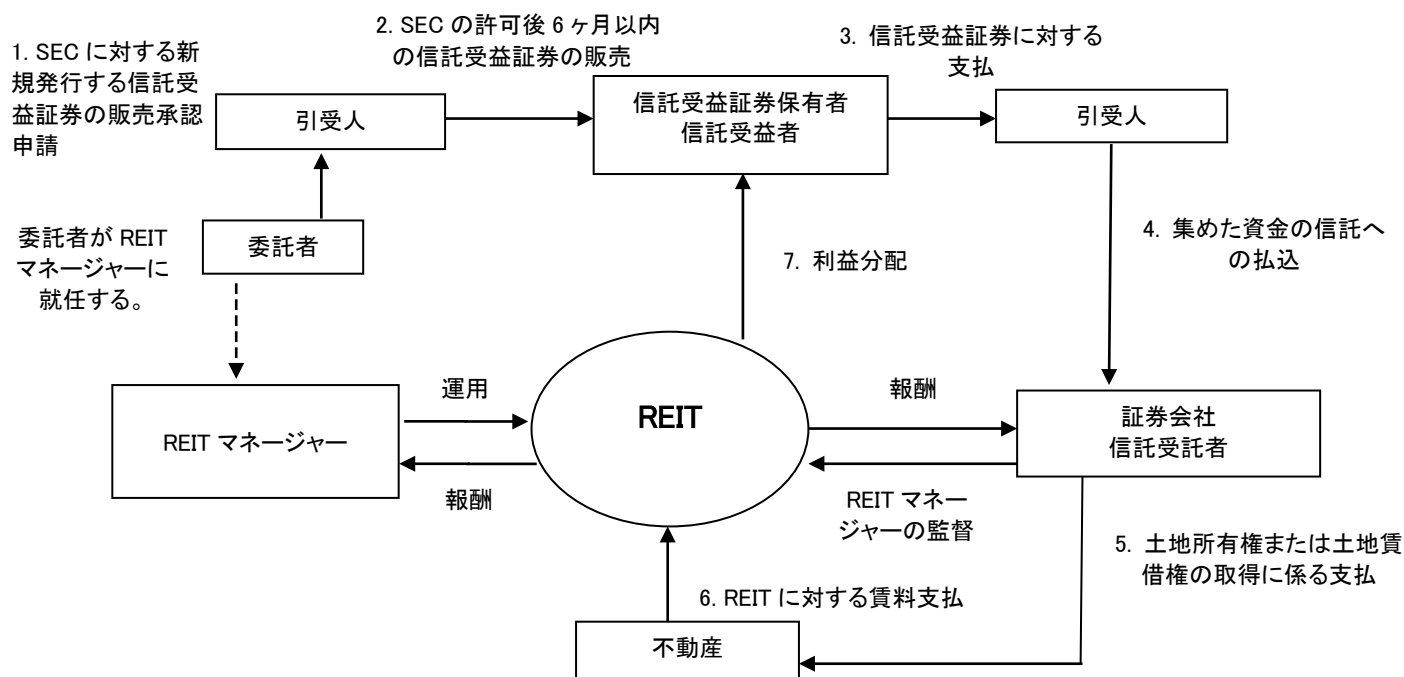
<sup>6</sup> SEC の告示(No. Sor. Nor. 25/2013)の第 3 条。プロパティ・ファンドの設立および運営の申請は、以下の条件に従い、承認されなければならない。  
(1) 申請は仏歴 2556 年(2013 年)12 月 31 日までにに行わなければならない。

<sup>7</sup> 信託とは、信託契約証書に基づき生じる法的関係をいひます(資本市場取引信託法第 3 条)。

<sup>8</sup> 信託財産とは、信託契約にて特定される財産をいひ、信託契約または信託法の規律に基づく管理により生じる一切の財産、利益、債務、責任を含みます(資本市場取引信託法第 3 条)。

<sup>9</sup> SEC の告示 (No. Sor. Nor. 10/2012) 第 1 条「信託受益証券は、証券取引法に基づく有価証券でなくてはならない。信託受益証券とは、信託受託者が、信託受益権の保有者が信託の受益者であることを証するために発行する書面その他の証憑をいう。」

タイ法における REIT のストラクチャー



上記のとおり、REIT の信託受益証券の保有者は、他の集団投資スキームと同様に、利益の分配を受けることを目的としています。信託受益証券の保有者は、自己の投資持分に応じた利益分配を受けます。信託受益証券の保有者は、この仕組みがもたらす(i)様々な種類の不動産に投資することによる分散化、(ii)プロの資産運用会社である REIT マネージャーによる REIT の運用、(iii)資本市場に上場され、取引される信託受益証券の流動性により、各不動産への直接投資よりも多くの利益を受けることができます。

タイのプロパティ・ファンドや他の投資信託とは異なり、REIT は、法人ではなく、信託受託者によって、特定の目的のために固有財産とは分別保有される財産ビークルです<sup>10</sup>。そのため、資本市場取引信託法第 19 条および第 34 条に基づき、委託者および/または受託者が破産した場合でも、原資産が委託者および受託者の固有財産から分離されるため、REIT が破産状態になりません<sup>11</sup>。

REIT のために受託者に保有される一連の資産または信託財産は、信託契約証書に基づき、受託者および委託を受けた REIT マネージャーが運用します<sup>12</sup>。信託受託者は、信託契約証書および資本市場取引信託法を遵守するよう、信託契約証書を十分に監視・監督します。REIT マネージャーは、信託契約証書に記載されるように、信託受益証券の保有者の利益分配のために信託財産を管理する信託受託者によって任命されます。なお、信託受益証券の保有者と REIT の信託受託者との間の法律関係は、民商法における代理人関係として取り扱われず、また、信託受益証券の保有者の法律関係は民商法の組合の

<sup>10</sup> キャッシュフローを生じさせる資産の集合体であり、発行体は、直接または間接的に対象資産を所有するか、担保権を保有します。

<sup>11</sup> 資本市場信託法第 19 条：「委託者、信託受託者、または受益者が死亡した場合、破産した場合、解散した場合、法人でなくなった場合、または信託受託者が交代した場合であっても、信託契約に別段の定めがない限り、設定された信託に影響を生じさせないものとする。」

資本市場信託法第 34 条：「信託受託者は、信託財産の口座を、信託受託者の他の口座とは別に保管するものとします。信託受託者が複数の信託財産を管理する場合、信託受託者は、各信託財産の個別の口座を保持するものとします。…信託受託者はそのような口座を正確に記録し、それを最新に保つものとします。信託財産の管理において、信託受託者は、信託財産を信託受託者の固有財産および信託受託者が所有するその他の財産から分別するものとします。信託受託者が複数の信託財産を管理する場合、信託受託者は各信託財産を互いに分離するものとします。」

<sup>12</sup> SEC の告示(No. Sor. Ror. 26/2012)第 4 条：「REIT は信託受託者および REIT マネージャーによって運営されなければならない、これらの者は信託契約証書によって任命・特定されなければならない。」

規定に従いません。したがって、信託財産が信託受託者、REIT マネージャーまたは REIT に対する債権者に返済するのに不足がある場合には、その者は信託受益証券の保有者に対して残債務の支払を請求することはできず、信託財産のみに対して執行することができます<sup>13</sup>。

## 原資産の状況、委託者、受託者および REIT マネージャー

### 原資産

REIT が直接保有する主な原資産の種類と要件は、SEC の告示 (No. Tor Jor. 49/2012) の第 12 条の定めに従う必要があり、具体的には以下のとおりです。

- 1) 不動産(土地、建物を含みます。)の所有権または賃借権。なお、建物については、仏歴 2522 年建物管理法、仏歴 2518 年都市計画法および仏歴 2535 年国家環境保全推進法等の適用法令を遵守していると解されものである必要があり、また土地については権限証書(Title Deed、「Chanote」または「Nor. Sor. 4」および「Nor. Sor. 3 Gor」<sup>14</sup>)を有するものでなければなりません。
- 2) 不動産はいかなる先取特権、抵当権または紛争も有しないものとします。ただし、受託者および REIT マネージャーが当該不動産の利用において当該先取特権、抵当権または紛争が重要な効力を有さない旨を記載した助言書を検討し、作成した場合はその限りではありません。
- 3) 不動産を取得する契約には、REIT が売却時の市場価格よりも低い価格で不動産を譲渡することを引き起こす可能性のある条件は付されていないものとします。
- 4) 不動産の純資産価値は、5 億バーツを下回ってはならず、また、信託の単価と貸付金(もしあれば)の合計額の 75%を下回ってはなりません。
- 5) 不動産の鑑定評価報告書およびデューディリジェンス報告書は、一般投資家のために作成され、公表されなければなりません。鑑定評価報告書は、信託受益証券を売却する申請前に作成するものとし、SEC の承認を受けた鑑定評価会社が当該鑑定評価報告書を作成するものとします。

REIT が資産保有ビークルなどを通じて間接投資する場合、SEC の告示 (No. Tor Jor. 49/2012) の第 12/1 条および第 13 条の要件を満たす必要があります。

- 1) 資産保有ビークルは、前記 1) から 4) に対する投資と同様の基準の投資である必要があります。資産保有ビークルの保有する不動産は、上記 5) の条件に基づき評価されるものとします。
- 2) 信託受託者が保有する資産保有ビークルの株式への投資は、議決権を有する株式の総数の 99%以上とします。証券による投資または 1) の資産保有ビークルへの融資については、不動産の鑑定評価報告書およびデューディリジェンス報告書を作成しなければなりません。
- 3) 社債の取得または 1) の資産保有ビークルへの融資については、不動産の鑑定評価報告書およびデューディリジェンス報告書を作成しなければなりません。

<sup>13</sup> SEC の告示(No. Sor. Ror. 26/2012)第 8 条。

<sup>14</sup> 「Chanote」、「Nor. Sor. 4」および「Nor. Sor. 3 Gor」は、土地の証明書の種類であり、当該証明書の発行に先立ち、土地の台帳の記録に関する調査が行われており、土地の正確な境界が証明されているものをいいます。

上記のような主要原資産以外の REIT の投資対象資産は、SEC の告示(No. 26/2555)の第 14 条(例:国債、金融譲渡性手形)に従った資産とします。

## 委託者

REIT の委託者は、資本市場取引信託法第 12 条に列挙されるいずれかの法人でなければなりません。

- 1) 証券取引法上の証券会社
- 2) 仏歴 2540 年証券化のための特別目的法人に関する勅令(その後の改正を含みます。)におけるオリジネーター<sup>15</sup>
- 3) SEC の承認を受けた法人

委託者は、REIT の主たる原資産の不動産所有権または賃借権を信託財産として受託者に移転するものとします。この点に関し、委託者は特定の REIT の信託受益証券の総額の 50%を超える信託受益証券を保有してはなりません。委託者のその他の権利義務は、信託契約証書に定める詳細な条件に従うものとします。

## 信託受託者

受託者は、SEC から信託基金事業を引き受ける許可を受けなければならない、SEC は、そのような許可を与えられた法人の名称を明記した公示を行うものとします。資本市場信託法<sup>16</sup>および SEC の告示(No. Gor. Khor 9/2009)(その後の改正を含みます。)に基づき、以下の者は、当該許可を SEC に申請する資格があります。

- 1) 仏歴 2551 年商業銀行法上の商業銀行
- 2) 金融機関事業法に基づく金融機関<sup>17</sup>
- 3) 証券取引法に基づく証券会社
- 4) SEC が規定するその他の法人

現在の信託受託者になることができる法人は、1 名以上の株主として、1 億バーツ以上の授權資本を有する証券会社、または当該条件を満たす証券会社を保有するタイ法人、もしくは上記第 1)号もしくは上記第 2)号の法人の株式総額の 99%以上を保有する法人でなければならないことに留意されたい<sup>18</sup>。

## REIT マネージャー

REIT マネージャーは、信託契約証書における権限に従って REIT を運用する権利と義務を有する受託者によって指名され、REIT マネージャーの権利義務には、REIT の主な原資産の投資と運用、および REIT に関する情報の SEC および投資家に対する開示が含まれます。

<sup>15</sup> 「オリジネーター」とは、証券化のための特別目的法人に関する勅令第 3 条(その後の改正を含みます。)に基づき、証券化のために、資産を譲渡しまたは譲渡する、あるいは資産を移管しまたは移管する者をいいます。

<sup>16</sup> 資本市場信託法第 55 条

<sup>17</sup> 現在、「Government Saving Bank」、「Bank of Agricultural Co-operatives」、「Government Housing Bank」、「Islamic Bank of Thailand」、「Export-Import Bank of Thailand」、「Small and Medium Enterprise Development Bank of Thailand」、「Thai Credit Guarantee Corporation」および「Secondary Mortgage Corporation」の 8 つの特別な金融機関が存在しています。

<sup>18</sup> SEC の告示(No. Gor. Khor. 9/2012)

REIT マネージャーは、資産運用会社または資本金 1000 万バーツ以上で、不動産投資に関する特定の専門性と経験を有する法人とし、REIT の運用が可能であることを明確に示す人員、システム、財務状況を備えるものとします。また、REIT マネージャーは、取締役総数の少なくとも 1/3 でありかつ 3 名を下回らない独立取締役を置かなければなりません。

## 2020 年のタイ REIT の一覧

以下は、2020 年 7 月 16 日現在のタイ REIT の一覧表です。

	REIT の名称	略称	スポンサー	REIT マネージャー	設立日	資産*1	保有資産総額 (100 万バーツ)
<b>工業</b>							
1	WHA PREMIUM GROWTH REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	WHART	WHA Corporation Public Co.,Ltd.	WHA Real Estate Management Co.,Ltd.	8 Dec 2014	FH and LH	27,446.74
2	TICON REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	FTREIT	Ticon Industrial Connection PCL.	TICON Management Co.,Ltd.	12 Dec 2014	FH and LH	30,720.02
3	AMATA SUMMIT GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	AMATAR	Amata Corporation PCL.	Amata Summit REIT Management Co.,Ltd	16 Jun 2015	FH and LH	3,646.91
4	MFC INDUSTRIAL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	MIT	Country Group Development PCL.	MFC Asset Management PLC.	11 Dec 2015	FH	733.35
5	HEMARAJ LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	HREIT	Hemaraj Land and Development PCL.	WHA Industrial REIT Management Co.,Ltd.	21 Nov 2016	LH	6,371.27
6	SUB SRI THAI REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	SSTRT	Sub Sri Thai PCL.	SST REIT Management Co., Ltd.	13 Dec 2017	FH	631.72
7	AIM INDUSTRIAL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	AIMIRT	JWD Infologistics PCL. group and TIP Holding Co., Ltd.	AIM REIT Management Co.,Ltd.	22 Dec 2017	FH and LH	5,090.72
<b>ホテル</b>							
8	LH HOTEL LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	LHHOTEL	Land And Houses PCL.	Land And Houses Fund Management Co.,Ltd.	11 Dec 2015	LH	6,819.65
9	SRI PANWA HOTEL REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	SRIPANWA	Charn Issara Development PCL.	Charn Issara REIT Management Co.,Ltd.	6 Dec 2016	FH	3,334.32

10	GRANDE HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	GAHREIT	Grand Asset Hotels And Property PCL.	One Asset Management Limited	10 Oct 2017	FH	1,836.37
11	DUSIT THANI FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	DREIT	Dusit Thani PCL.	Dusit Thani Properties REIT Co.,Ltd.	29 Nov 2017	FH and LH	5,588.64
12	STRATEGIC HOSPITALITY EXTENDABLE FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	SHREIT	PT Agung Podomoro Land Tbk ; Mr.Lee Young Jin ; and B.B. Dai Minh Corporation	Strategic Property Investors Co., Ltd.	20 Dec 2017	FH and LH	2,587.34
<b>オフィス</b>							
13	WHA BUSINESS COMPLEX FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	WHABT	WHA Corporation PCL.	WHA Real Estate Management Co.,Ltd.	4 Nov 2015	FH and LH	2,142.52
14	GOLDEN VENTURES LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	GVREIT	Univentures PCL. (Golden Land Property Development Group Company)	Univentures REIT Management Co.,Ltd.	22 Mar 2016	LH	8,873.26
15	THAILAND PRIME PROPERTY FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	TPRIME	Exchange Tower Company Limited; and Damrong Seri Co.,Ltd.	SCCP REIT Co.,Ltd.	11 Oct 2016	FH and LH	6,673.15
16	BHIRAJ OFFICE LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	BOFFICE	BHIRAJ BURI Co.,Ltd.	Bhiraj REIT Management Co.,Ltd.	15 Jan 2018	LH	4,985.47
17	BUALUANG OFFICE LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	B-WORK	True Properties Co.,Ltd.	BBL Asset Management Co.,Ltd.	6 Feb 2018	LH	3,709.30
18	S PRIME GROWTH LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	SPRIME	Max Future Company Limited	S REIT Management Company Limited	17 Jan 2019	LH	4,162.74

商業							
19	LH SHOPPING CENTERS LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	LHSC	Land And Houses Public Co.,Ltd.	Land And Houses Fund Management Co.,Ltd.	22 Dec 2014	LH	5,948.01
20	CPN RETAIL GROWTH LEASEHOLD REIT	CPNREIT	Central Pattana PCL.	CPN REIT Management Co.,Ltd.	29 Nov 2017	LH	29,603.83
21	AIM COMMERCIAL GROWTH LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	AIMCG	Udon Plaza Co.,Ltd. Chettachot Co.,Ltd. and D- Land Property Co.,Ltd.	AIM REAL ESTATE MANAGEMENT COMPANY LIMITED	3 Jul 2019	LH	2,977.79
22	BUALUANG K.E. RETAIL LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	BKER	K.E.REIT Management Co.,Ltd.	K.E.REIT Management Co.,Ltd. ; BBL Asset Management Co.,Ltd.	27 Nov 2019	LH	8,376.29
その他							
23	IMPACT GROWTH REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	IMPACT	IMPACT Exhibition Management Co., Ltd.	RMI Co.,Ltd.	22 Sep 2014	FH	16,107.36
運用開始に向けて準備中							
1	B&G LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	BGREIT	B & G Park Co., Ltd.	B & G REIT Management Co., Ltd.	During Approval	LH	N/A
2	PROSPECT LOGISTICS AND INDUSTRIAL LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	PROSPECT	Prospect Development Company Limited	Prospect REIT Management Company Limited	During Approval	LH	N/A

上場廃止した REIT

	REIT の名称	略称	スポンサー	REIT マネージャー	設立日	資産	上場廃止日
1	GLAND OFFICE LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	GLANDRT	Grand Canal Land PCL. and Sterling Equity Co.,Ltd.	Gland REIT Management Co.,Ltd.	12 Apr 2017	LH	4 Mar 2020

\*1 “FH” は土地所有権(freehold)を、“LH” は土地賃借権(leasehold)をいいます。



## 所得課税

タイの REIT に関連して、税務上、受託者は、財務上透明な事業体(Fiscally Transparent Entity、以下「FTE」といいます。)または税務上透明な事業体とみなされます。言い換えれば、信託受託者は、上記の図:「タイ法における REIT のストラクチャー」に示されている運用報酬以外には信託財産から支払を受けません。むしろ、信託財産に関して受け取った便益や収益を信託財産の保有者に保有し、継承する導管です。したがって、信託受託者は、信託受託者の運用手数料からの所得課税を除き、歳入法に基づきいかなる所得税負担も課されません。

信託受託者とは異なり、信託受益証券の保有者は、REIT から利益配分を受ける場合、および REIT の信託受益証券の売却によるキャピタル・ゲインを受け取る場合には所得課税の課税対象となり、以下のように要約することができます。

信託受益証券の保有者	収入の種類	所得課税負担
タイ居住者である個人	利益配分	収益は REIT から受け取った給付分配金の 10% の率で源泉徴収されるものとし、そのような給付分配は個人所得税の計算には含めないものとします。
タイ国外居住者である個人	利益配分	収益は、REIT から受け取った利益分配金* <sup>1</sup> の 10%の率で源泉徴収されるものとします。
タイの居住者である個人	信託受益証券の売却に伴うキャピタル・ゲイン	SET での取引に伴い、所得は免除される。SET 外でのいかなる取引(店頭売買)においても、所得はキャピタル・ゲインの 15%の率で源泉徴収されるものとします。
タイ国外居住者である個人	信託受益証券の売却に伴うキャピタル・ゲイン	SET での取引時には、収入は免除される。店頭売買の場合は、キャピタル・ゲインの 15%* <sup>1</sup> の割合で所得を源泉徴収します。
タイに恒久的施設(PE)を有する法人	利益配分	収益は、REIT から受け取った利益配分の 10%の率で源泉徴収されるものとします。このような利益配分は、法人所得税の純利益の合計額の計算に含めるものとし、その支払源泉徴収税は、税計算上、控除として取り扱うものとします。このような利益配分は、法人所得税の純利益の合計額の計算に含めるものとし、その支払源泉徴収税は、税計算上、控除として取り扱うものとします。
タイに PE を有しない法人	利益配分	収益は、REIT から受け取った利益分配金* <sup>1</sup> の 10%の率で源泉徴収されるものとします。
タイに PE を有する法人	信託受益証券の売却に伴うキャピタル・ゲイン	収益は、法人所得税を計算するために、純利益の総額に含まれるものとします。
タイに PE を有しない法人	信託受益証券の売却に伴うキャピタル・ゲイン	収益は、REIT から受け取った利益配分の 15%* <sup>1</sup> の率で源泉徴収されるものとします。

\*<sup>1</sup> タイと信託受益証券の保有者が居住しているまたは恒久的施設を有する国との間の二重課税協定を追加的に検討する必要があります。

## まとめ

他の多くの国と同様に、タイの REIT は、不動産への投資のための SPV であり、税務上の FTE 原則に準拠する一種の集団投資スキームです。受託者は、REIT の資産の保管者であり、信託財産の主たる原資産として不動産の所有権または賃借権を保有します。当該不動産所有権または不動産賃借権は、信託受益証券の保有者の利益配分のために REIT マネージャー(受託者が指名する)が運用・管理します。受託者は、REIT マネージャーの信託財産の運用を十分に監督・監視し、信託契約証書および関連法令を遵守させなければなりません。受託者および REIT マネージャーは、信託義務(Fiduciary Duty)に基づき、信託財産を管理するものとします。信託義務とは、信託受益者の利益のために行動する義務であり、信託受託者の立場で行動する者は、顧客に対して高い水準の誠実さと完全な開示が必要であり、顧客の利益を犠牲にして個人的利益を得てはいけないというものです。

- REIT は、収益を生む不動産を所有し、運用し、または資金調達する信託です。
- REIT は投資家に安定した収入をもたらしますが、キャピタル・ゲインをもたらすことはほとんどありません。
- ほとんどの REIT は株式のように公開取引されているため、流動性が高くなっています(物的不動産投資とは異なります)。
- REIT は、データセンター、ホテル、医療施設、オフィス、商業センター、倉庫など、ほとんどの不動産に投資しています。

受益者としてタイの REIT に投資する資格があるのは、タイ人投資家と外国人投資家の両方です。外国法人は、上記の要件が満たされている場合には信託受託者になることもできますが、REIT マネージャーは、資産運用会社でない限り、タイ法人でなければなりません。プロパティマネージャーについては、法令上の資格要件はありません。したがって、外国人も、プロパティマネージャーに就任することができます。もっとも、タイで事業活動を行う外国人は、外国人事業法の適用を受けることになるため、外国事業許可が追加で必要になる可能性があります。外国人による事業運営については、8 月のニュースレターで、追加の詳細な情報提供を行う予定です。

また、外国人は、不動産を所有することができますが、6 月のニュースレターで詳述したように、土地の所有には制限があります。それゆえ、外国人が信託受益証券を保有するタイ REIT においては、信託受託者は、土地について賃借権について投資をする運用を行っています。



にいのみ ひろし  
**新家 寛**

西村あさひ法律事務所 パートナー弁護士  
[h.niinomi@jurists.co.jp](mailto:h.niinomi@jurists.co.jp)

1998年弁護士登録。1996年東京大学法学部卒業(LL.B.)。



まえだ のりお  
**前田 憲生**

西村あさひ法律事務所 パートナー弁護士  
[m.maeda@jurists.co.jp](mailto:m.maeda@jurists.co.jp)

1999年弁護士登録、2006年ニューヨーク州弁護士登録。1996年東京大学法学部卒業(LL.B.)、2005年ボストン大学ロースクール卒業(LL.M. in American Law)。



もりた けいいち  
**森田 桂一**

西村あさひ法律事務所 弁護士  
[ke.morita@jurists.co.jp](mailto:ke.morita@jurists.co.jp)

2010年弁護士登録。2007年東京大学法学部卒業(LL.B.)、2009年東京大学法科大学院卒業(J.D.)。



**Nuttaros Tangprasitti**

SCL Nishimura パートナー弁護士(タイ法)  
[nuttaros@siamcitylaw.com](mailto:nuttaros@siamcitylaw.com)

2005年 SCL Law Group 加入。2006年タイのタマサート大学卒業(LL.B.)、2010年ルクセンブルク大学卒業(LL.M.)。



**Thiti Homjabok**

SCL Nishimura 弁護士(タイ法)  
[thiti@siamcitylaw.com](mailto:thiti@siamcitylaw.com)

2012年タイのチュラロンコーン大学卒業(LL.B.)。2012年 SCL Law Group 加入。2016年タイのチュラロンコーン大学卒業(LL.M.)。

西村あさひ法律事務所では、M&A・金融・事業再生・危機管理・ビジネスタックスロー・アジア・中国・中南米・資源/エネルギー等のテーマで弁護士等が時宜にかなったトピックを解説したニュースレターを執筆し、随時発行しております。

バックナンバーは<<https://www.jurists.co.jp/ja/newsletters>>に掲載しておりますので、併せてご覧下さい。

(当事務所の連絡先) 東京都千代田区大手町 1-1-2 大手門タワー 〒100-8124

Tel: 03-6250-6200 (代) Fax: 03-6250-7200

E-mail: [info@jurists.co.jp](mailto:info@jurists.co.jp) URL: <https://www.jurists.co.jp>