



	実物不動産の売買	不動産信託受益権の売買
商品	不動産	みなし有価証券（金融商品）
関連法令	宅地建物取引業法 他	金融商品取引法 金融商品の販売等に関する法律 他
免許	宅地建物取引業	第二種金融商品取引業（登録）
商品知識	一般消費者であっても、例えば居住用不動産であれば、ある程度の予備知識はある。	一般消費者には金融商品取引に関する知識は浸透していない。
課税	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 不動産取得税： 評価額×税率 ※税率 3/100 または 4/100 ➤ 登録免許税 <ul style="list-style-type: none"> ・所有権保存：評価額×4/1000 ・移転（土地）：評価額×15/1000 ・移転（建物）：評価額×20/1000 <li style="text-align: center;">※上記は軽減措置等適用後の税率 ➤ 売買契約の印紙税：契約金額による 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 不動産取得税：非課税 ※信託解除の場合：実物不動産と同様 ➤ 登録免許税 <ul style="list-style-type: none"> ・受益者変更：1 件 1,000 円 ・信託契約解除時による所有権移転： <ul style="list-style-type: none"> （土地） 評価額×20/1000 （建物） 評価額×20/1000 ➤ 売買契約書の印紙税：200 円

（税額は平成 26 年 4 月 1 日現在）

✚ 信託受益権の売買の際、買主によっては実物不動産として所有しておきたいというケースがあります。取引の方法はいくつかありますが、以下の事例を紹介します。

信託受益権を売買し、直後に信託契約を解除して実物不動産に戻すという方法（以下、図）。

このケースはいわゆる即日解除と言われ、実質的には一般的な不動産売買と変わらないものです。ただ、信託受益権は金融商品である以上、金融商品取引法の規制を受けることになります。また、解除後は不動産取得税等の費用もかかります（上記の表を参照）。



信託受益権取引はそれらを扱う第二種金融商品取引業者やファンド等でなければそれほど馴染みのない取引のため、個人投資家の方々は商品に対するしっかりとした理解と、リスクへの十分な検討が必要です。