

2026年4月

PASSION  
FOR THE  
BEST

## 不動産STの分配金に関する税務上の取り扱い変更について

---

大和証券株式会社

**Daiwa**  
Securities

# 改正ポイントまとめ（2026年4月1日から適用）

## 改正ポイント①：分配金の一部の「税務上の扱い」が変更されます

分配金のうち、「利益超過分配」が改正後から「元本払戻金」として整理され、税務上の扱いが変更となります。

- ・利益分配金：配当所得として取り扱い（源泉徴収の対象）※改正前後で変更なし
- ・元本払戻金：元本の払戻しとして整理（源泉徴収の対象外）※今回の変更点

## 改正ポイント②：分配時に「みなし譲渡損益」が発生します

元本払戻金（利益超過分配金）が発生すると、お客様の持分において取得価額の調整が必要となり、あわせて「譲渡所得（みなし譲渡損益）」が発生する可能性があります。

## 改正ポイント③：一部商品の「分配金支払日」が変更されます

税制改正対応のため、分配金支払日が一部変更となる商品があります。

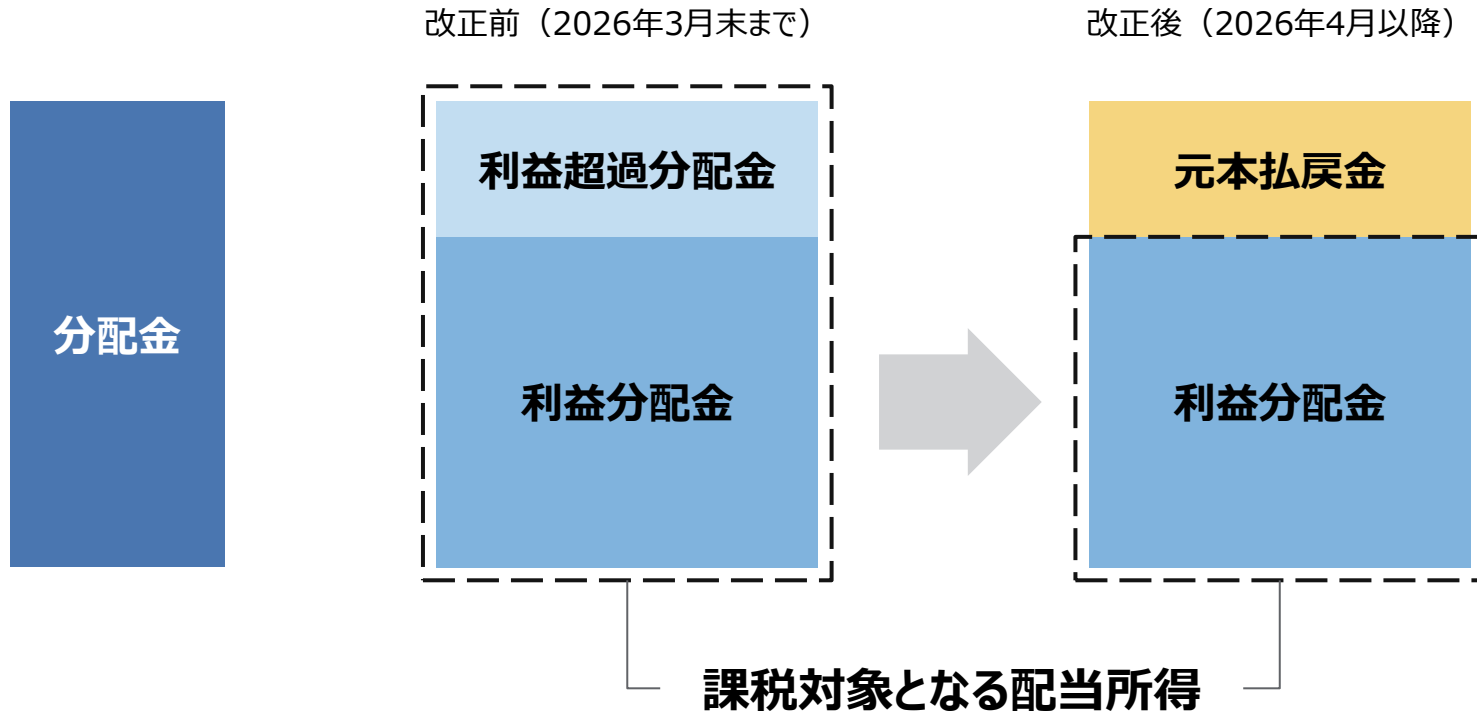
従前は計算期日の翌月末日までに実施されていましたが、今後は計算期日の翌々月末日までの支払いとなります。なお、配当日は運用会社で調整中であり、現時点で未定です。

分配金の税負担はお客様の様々な状況により異なります。詳細は税務当局や税理士にお問い合わせください。

①②については個人のお客様を前提とした内容となります。

# 分配金の一部の「税務上の扱い」が変更されます

- 2026年4月1日以降に当期末処分利益を超える分配（利益超過分配）が行われる場合（注）、「元本の払戻し」として扱われます。
  - この元本の払戻しは源泉徴収の対象外となり、J-REIT等と同様の仕組みとなります。
- （注） 2026年4月1日以後に終了する信託計算期間の利益超過分配から、「元本の払戻し」として取り扱われます。

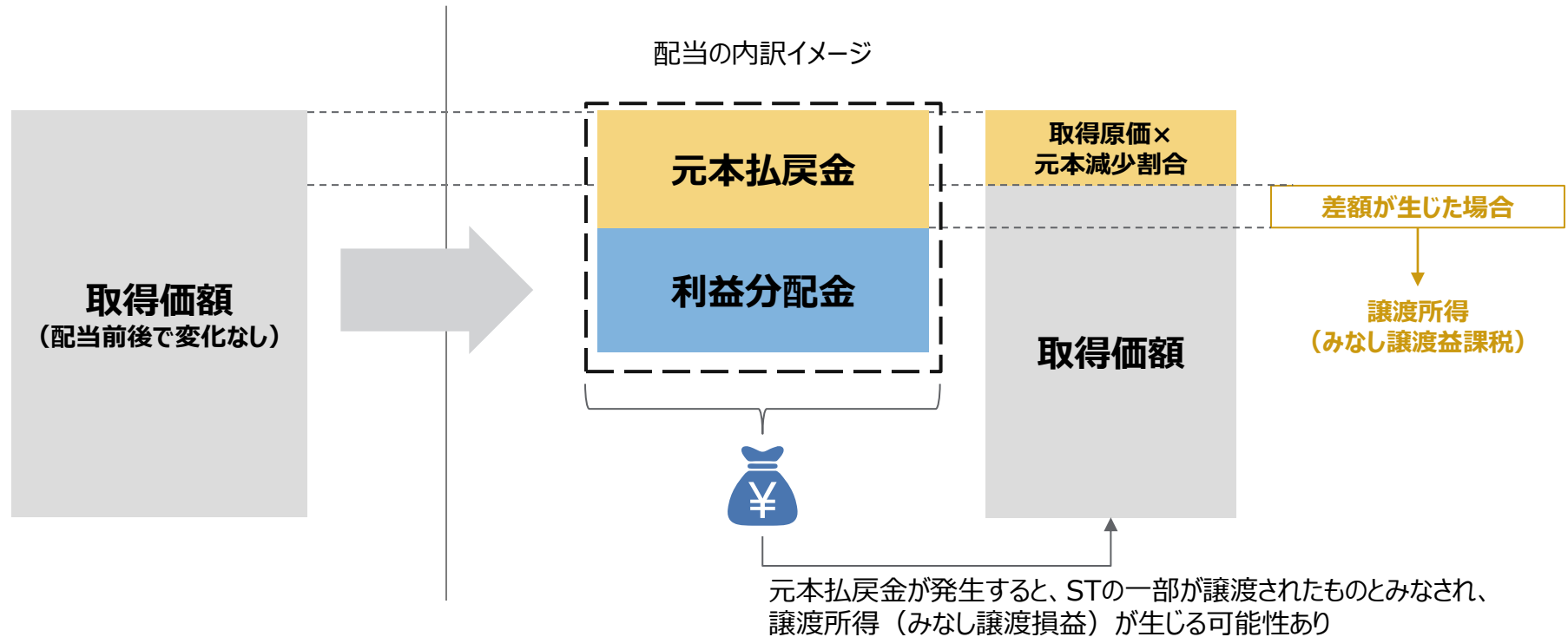


# みなし譲渡損益（個人のお客様を前提とした内容です）

- 元本払戻金（利益超過分配金）が発生すると、税法上は受益権の一部が譲渡されたものとみなされ、お客様の取得価額の調整が行われ、譲渡所得（みなし譲渡損益）が発生する可能性があります。
- また、分配時に譲渡所得が発生する場合、一般口座及び特定口座（源泉徴収なし）をご利用のお客様は、原則として確定申告が必要となります。

改正前（2026年3月末まで）

改正前（2026年4月以降）



上図は個人のお客様を前提とした内容です。

**Q.元本払戻がある場合、その分不動産価値や基準価額も毀損するということですか？**

A.信託決算上の元本金額が減るだけであり、不動産価値や基準価額は、投資対象となる不動産の市場価値に依拠しているため、連動しません。

**Q.税率（源泉徴収率）は変わりますか？**

A.源泉徴収の税率そのものに変更はなく、源泉徴収対象・非対象となる分配金の内訳（利益分配金/元本払戻）と、みなし譲渡損益の計算対象が増える点が主な変更です。

**Q. 特定口座（源泉徴収あり）ですが、確定申告は必要ですか？**

A.これまで通り、原則不要です。元本払戻金によって譲渡所得が発生した場合でも、自動的に税金を計算・徴収されます。また、譲渡損失が出た場合も、配当所得と自動的に損益通算されます。ただし、譲渡損失が配当所得よりも大きく、譲渡損失を翌年以降に繰り越したい場合は、確定申告が必要です。なお、特定口座（源泉徴収あり）の譲渡損失について確定申告する場合には、当該特定口座の配当所得についても確定申告が必要となります。

**Q. 法人が受益権を保有している場合、本税制改正の影響はどのようになりますか？**

A.法人のお客様においても、個人のお客様と同様に2026年4月1日以後に利益超過分配が行われる場合には、「元本払戻金」として整理され、税務上の扱いが変更となります。

具体的にP1.およびP.2に記載した個人のお客様と同様の変更が行われます。

\*分配金の税負担はお客様の様々な状況により異なります。詳細は税務当局や税理士にお問い合わせください。

# 広告等における表示事項 (金融商品取引法第37条に基づく表示事項)

- 本書面又は本書面と一緒にご提供いたします各資料に記載した情報に基づき弊社とお取引をしていただく場合は、次の事項に十分ご注意ください。
- お取引の手数料について
  - お取引にあたっては、商品の購入対価の他に、個々のお取引ごとに、売買手数料その他手数料(注1)が発生することがあります。また、手数料は、購入対価に含まれる場合や、ファンド型商品の場合において、ファンドの設立費用・管理報酬・ファンドの運営費用その他報酬・費用を商品の購入者が出資額に応じて負担する場合がありますので、お取引の都度、ご確認ください。なお、非居住者のお客様につきましては、有価証券をお預かりする場合には、最大で1年間に2百万円(税込)の常任代理人手数料をいただく場合があります。
- お取引いただく際にご留意いただくリスクについて
  - デリバティブ取引や信用取引等の場合、あらかじめお客様と弊社との間で決定した担保や委託保証金を差し入れていただく場合があります。その場合、お取引の額は、通常、差し入れていただいた担保や委託保証金の額を上回ります(注2)。
  - 金利水準、為替相場、株式相場、不動産相場、商品相場等の変動に伴い、金融商品の市場価格の変動や、ファンドの投資収益の悪化等によって、損失が生じるおそれがあります。また、お取引の内容によっては、損失の額が差し入れていただいた担保や委託保証金の額を上回るおそれがあります。
  - 弊社がご案内する店頭デリバティブ取引の売付け価格等と買付け価格等には差がある場合があります。
  - ファンド型商品の場合、ファンドの運営者その他の者の業務又は財産の状況の変化を直接の原因として損失が生ずるおそれがあります。
  - ファンド型商品の流通市場は現在必ずしも確立されておらず、ファンド型商品の流動性は何ら保証されるものではありません。
  - ファンド型商品については、払戻しは原則認められず、例外的に払戻しが認められる場合でも、一定の要件が課されたり、払戻金額の支払時期が繰り延べられる場合があります。また、元本が保証されているわけではなく、払戻し時のファンドの財務状況に応じ、実際の返還金額はこれを下回る可能性があります。
  - 不動産を直接又は間接の裏付資産とした商品の場合、投資対象となる不動産の収益力の変動等による不動産価格下落、金利動向等の市場環境、需給状況等の影響により、取引価格等が下落し、損失を被ることがあります。また、借入れが行われる場合、契約上の制限事項等への抵触により、配当停止や資産を廉価で失う等による損失が発生する可能性があります。
- お取引いただく際の経理、税務処理について
  - 金融商品の経理、税務処理については、事前に監査法人等の専門家に十分にご確認ください。
- (注1) 手数料の額は、その時々々の市場状況や個々のお取引・ファンドの内容等に応じて異なりますので、本書面上にその額をあらかじめ記載することはできません。
- (注2) 委託保証金の額等のお取引の額に対する比率は、その時々々の市場状況や個々のお取引の内容等に応じて、お客様と弊社との間で決定しますので、本書面上にその額をあらかじめ記載することはできません。
- なお、実際のお取引にあたっては、各商品の契約締結前交付書面や目論見書等をよくお読みいただき、お客様ご自身の判断と責任によりお取引ください。

商号等： 大和証券株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第108号

加入協会： 日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、  
一般社団法人資産運用業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会、  
一般社団法人日本STO協会