



Chairman's Column

2023福岡スタート

2023年初回のニュースレターになります。遅ればせながら本年もよろしくお祈りいたします。

当事務所は虎ノ門東京オフィスのほか、福岡オフィスもありお正月の福岡オフィスでは、近所の櫛田神社にも幹部一同にてお参りました。

福岡オフィスは天神にあるのですが、こちらは天神ビッグバン構想の近く西鉄百貨店前は大規模なオフィスを中心とした工事が進んでおります。

福岡市は、言わずと知れた九州の玄関口ともいえるのですが、中国人観光客がまだまだ戻らない中、代わりに韓国人が多くハングルらしき言葉が、商店街やホテルで聞かれます。



日本一の地価上昇率で知られる熊本市では1兆円クラスのTSMC工場が出来るので街中とても賑わっていると聞いております。

その余波が今後福岡まで到達するかもしれません。当事務所のビジネス分野的にも不動産マーケットの状況は気になります。

4月に日銀の総裁が経済学者の植田氏に変わります。現在の黒田総裁の異次元の金融緩和路線を継承するような雰囲気ですのでそれだと大きなマーケット変換はないと言われております。

今年冒頭は経済的にはリセッション（景気後退）ともいわれ厳しい年だとも言われていましたが、現段階ではその懸念も後退しそこまで悲観的な雰囲気は出ていない状況です。

一方で気になるのは、昨今の気球を打ち落とす騒ぎになっている米中の防衛、経済摩擦やデカップリング問題です。台湾有事はまさかとは思いますが、ウクライナロシア同様ほぼ予想していなかったことが起こるのが昨今ですので油断できません。そういった地政学的なリスクはますます深まるばかり怖いですね。

2023年もASAは、お客様の期待に応えるべくDXを進め、行動規範でもありますISQ（イノベーション、スピード、クオリティ）をモットーに邁進いたします。ご期待ください。

（代表取締役会長 松澤 和浩）

金銭・金融商品案件の動向

投資事業有限責任組合（LPS）の海外投資規制

近年、プライベート・エクイティ（PE）やベンチャー・キャピタル（VC）のマーケットが盛り上がりを見せていますが、これらの投資に利用される代表的なビークルが投資事業有限責任組合（LPS）です。

LPSは1998年に施行された中小企業等投資事業有限責任組合契約に関する法律（2004年に投資事業有限責任組合契約に関する法律に改称、略称「LPS法」）及びその関連法令に従い運営されていますが、法令では日本国内への投資比率を総出資額の50%以上にする事が定められています。このため、海外への投資を行うことを目的としたファンドを組成したい場合、海外への投資以上の規模で国内法人への投資を行うか、別のビークル（ケイマンLP等）を利用せざるを得ないのが現状です。

この制限を緩和し、海外への投資を推進するため、2021年8月に「産業競争力強化法等の一部を改正する等の法律」が施行され、一定の要件を満たし経済産業大臣の認定を受けた場合に上限を超えて海外へ投資できる特例制度が始まりました。

一定の要件とは以下の通りです。

* 次頁へ





金銭・金融商品案件の動向

*前頁より

- ①ファンドに関する要件
- ②オープンイノベーション要件
- ③ハンズオン要件
- ④純投資目的非該当性要件

しかしながら、ファンド組成時に認定を受けてもさらに個別の投資ごとの確認を受ける必要があったり、実施状況の報告が義務付けられていたり、特例を利用するためのハードルは高いと言わざるを得ないのが実態であり、経済産業省のホームページで公表されている事業者は1件となっています。

こうした中、政府がこの海外投資規制を撤廃することを検討しているとの一部報道がありました。規制が撤廃され、海外投資への自由度が高まることで、選択されるビークルや投資家層の変化等、新たな投資の潮流が生まれるか、注目していきます。

(統括マネージャー 鳥羽 浩太)

不動産マーケット情報

雪の日の思い出

最近 各地で雪が多いですが、雪を見ると16年前出張で訪れた北海道の光景を思い出します。

当時 金融機関から外資系不動産会社に転職したばかりの私は、急遽ニュージーランド人の同僚ジョンに「明日クライアントとのミーティングがあるので、一緒に北海道に来てくれ」と言われ、訳もわからぬまま同行しました。

新千歳空港から雪の中バスに揺られ到着した、人（ひと）気のないスキー場で出迎えてくれたのは、スキーウェアを着たオーストラリア人弁護士のR氏でした。彼は通り一遍の挨拶を終えると、「さあ行こう！」と言ってスノーモービルに跨がりました。いつの間にかスキーウェアに着替えていたジョンも、スーツの私を置いてスノーモービルに乗り、R氏と一緒に行ってしまいました。

私は意を決し、スーツのまま、しかも生まれて初めてスノーモービルに乗り、彼らに遅れまいとスロットル全開で必死について回りました（はたから見ると冗談のような光景だったことでしょう笑）。オフシーズンのゴルフ場だという場所で見えた、数メートルのパウダースノーに埋もれわずかに頭を出し光っている街灯のランプが、今でも鮮やかなスナップショットのように記憶に残っています。スーツ姿に素手でハンドルを握っていた私の手は、寒さでちぎれそうになりましたが、R氏が自らの手袋を貸してくれたお陰で、かろうじて凍傷は免れました（親切的なR氏に感謝）。



一通り物件を見た後オフィスに戻り、R氏の奥さんも加わって4人でミーティングを行いました。そのとき私は、彼らが、①経営不振だったこのスキー場を日本の大手企業から破格の値段で購入したこと、②ここをカナダのウィスラーのような世界的スキーリゾート地として開発したいこと、③そのため大きな額のファイナンスを必要としていること、を知りました。私たちは③の相談で呼ばれたのでした。

ちなみに帰りの機内でジョンが、「実はあの奥さん、〇〇航空の会長なんだよ」と教えてくれ、そういえば「季節差を利用して南半球からスキーヤーを運んでくる」って言ったなあと合点が行きました。

結局いろいろあって数年後、彼らは物件を手放すことになるのですが、この場所にポテンシャルを見たアジア人投資家によって、購入した価格の数倍の値段が付いたようです。私がおのち後 現地を訪れることはなかったのですが、今まさにあのとき彼らが熱く語っていたような高級リゾート地として発展しつつあるのを聞くにつけ、感慨深いものがあります。

(クライアントリレーショングループ 平井 茂)



不動産特定共同事業法

不動産特定共同事業法における小口化商品

不動産特定共同事業法（不特法）の事業者が年々増えており、国土交通省のウェブサイトによると不特法事業者は2023年1月31日現在で合計234事業者となっています。私どもが受託している機関投資家等が投資する案件は流通税などの問題から不動産を信託受益権化してGK-TKスキームやTMKスキームで取得するケースがほとんどです。こういった機関投資家等が投資する案件で不動産を現物で取得する不特法スキームが用いられる場合は、遵法性が問題となり信託受益権化できない場合など一部の場合に限られます。

一方で、個人投資家向けの小口化商品になると様子は様変わりします。不特法スキーム、貸付型クラウドファンディング、近年注目を集めるセキュリティトークンなど小口化商品は多数存在しますが、その中でも不特法小口化商品はかなりの割合を占めております。クラウドファンディングで募集される数億円程度の不特法小口化商品は、数分で募集が完了してしまうことも珍しくないそうです。

個人向けの不特法小口化商品には、①任意組合理型と②匿名組合理型の2種類があり特徴は以下の通りです。

① 任意組合理型

不動産の共有持分を複数の個人投資家が出資金額に応じ取得し、任意組合に現物出資します。組合の運営は不特法事業者が代表して行い、個人投資家は自分の共有持ち分に応じた収益を受け取ります。個人投資家は不動産の共有持分を持っているのと同様の取り扱いとなるため、その所得は不動産所得として取り扱われます。また、相続税法上は不動産の評価となるため、贈与税や相続税の対策としても用いられるケースがあります。



② 匿名組合理型

不特法第3号事業者がSPCを用いて、匿名組合理型の不特法小口化商品を組成するケースはまれで、現状のクラウドファンディング型の不特法小口化商品は不特法第1号事業者が自身のBS上で個人投資家から匿名組合出資を受入れ、不動産を購入して運用するケースがほとんどです。個人投資家は匿名組合出資の分配金を受取り、その際20.42%の源泉所得税が徴収されます。所得税法上は雑所得として取扱われます。なお、運用期間は6か月から18か月程度の商品が多く、純粋な投資商品と言えます。

投資するにあたっては、任意組合理型、匿名組合理型の上記の特徴をよく理解したうえで投資することが重要です。また、実際に投資しているのは個別の不動産となりますので、利回りだけを見るのではなく、投資対象の不動産や目利きをする不特法事業者の特徴（どの地域やどのタイプの不動産を強みとしているかなど）を確認することも重要です。

(ASAアドバイザー 吉岡 淳)





税務トピック

グループ通算制度と連結納税制度の比較



2022年4月1日以後開始の事業年度から連結納税制度はグループ通算制度へ移行されます。

これに伴って連結納税制度を適用している連結法人は特段の手続き無く2022年4月1日以後開始の事業年度からグループ通算制度を適用することになります。

このグループ通算制度への移行により、親法人だけでなく子法人についても電子申告による法人税等の申告が必要になるなどの対応が生じる一方で、グループ内の各法人で修正や更正が生じた場合に他のグループ法人の税額計算に影響が及ばなくなるなど負担が減る点もあります。以下、主な連結納税制度からの変更点を表にまとめて比較します。 (税務室 権平 聡)

	連結納税制度	グループ通算制度
①申告及び納税主体	<ul style="list-style-type: none"> ・連結親法人が連結グループ一体として申告(電子申告義務) ・連結親法人による納付と個別帰属額の精算 	<ul style="list-style-type: none"> ・通算親法人及び通算子法人それぞれによる申告(電子申告義務) ・通算親法人及び通算子法人それぞれによる納付
②税務上の事業年度	<ul style="list-style-type: none"> ・親法人の事業年度に合わせる 	<ul style="list-style-type: none"> ・親法人の事業年度に合わせる
③開始時・加入時の時価評価	<ul style="list-style-type: none"> ・親法人は時価評価しない ・子法人は特定連結子法人※を除き、時価評価する ※連結親法人との間に5年以上前から継続して完全支配関係がある子法人、及び、連結親法人との間に完全支配関係のあるグループ法人との間に5年以上前から継続して完全支配関係がある子法人等 	<ul style="list-style-type: none"> ・親法人も子法人も組織再編税制と同様の要件を課し、要件を満たさなければ時価評価する
④開始・加入時の欠損金の切り捨て	<ul style="list-style-type: none"> ・親法人の開始前の繰越欠損金は非特定連結欠損金としてグループ全体で使用可能 ・特定連結子法人を除き、子法人の繰越欠損金は切り捨てる 	<ul style="list-style-type: none"> ・親法人も子法人も組織再編税制と同様の要件と利用制限を課し、要件を満たさない部分は繰越欠損金を切り捨てる ・ただし、連結納税から移行する場合の親法人の繰越欠損金は非特定欠損金額としてグループ全体で使用可能
⑤投資簿価修正	<ul style="list-style-type: none"> ・適用あり 	<ul style="list-style-type: none"> ・適用あり 連結納税制度からの投資簿価の計算方法に変更により、投資簿価は離脱法人の簿価純資産価額とされている ただし、令和4年税制改正で取得時の買収プレミアムを譲渡原価に算入できる特例措置が設けられている
⑥離脱	<ul style="list-style-type: none"> ・5年間再加入できない ・離脱法人の資産は帳簿価額のまま持ち出し 	<ul style="list-style-type: none"> ・5年間再加入できない ・離脱法人が主要な事業を継続しないことが見込まれる場合等に資産の時価評価損益を計上する
⑦中小法人の判定	<ul style="list-style-type: none"> ・連結親法人の資本金額による判定 	<ul style="list-style-type: none"> ・通算グループ内に一社でも中小法人に該当しない法人がある場合には通算グループ内のすべての法人が中小法人に該当しない
⑧税率	<ul style="list-style-type: none"> ・親法人の適用税率を使用 ・中小法人の軽減税率の適用はグループ全体800万円まで 	<ul style="list-style-type: none"> ・各法人の適用税率を使用 ・中小法人の軽減税率の適用はグループ全体800万円まで(各所得法人の所得金額比で按分して使用)
⑨修正・更正	<ul style="list-style-type: none"> グループ内の法人で修正・更正が生じた場合にグループ内の他の法人の所得金額及び法人税額計算に反映させる 	<ul style="list-style-type: none"> グループ内の法人で修正・更正が生じた場合、原則として、グループ内の他の法人の所得金額及び法人税額計算に反映させない(遮断する)