

NewsLetter



Aoyama
Sogo
Accounting Firm

Vol.20

2023.3.31

Chairman's Column

データドリブン経営について

データドリブン経営とは、直訳すると「データ駆動経営」を意味します。つまり、直感や経験ではなく、収集したデータを分析し、その結果に基づいて意思決定を下し、組織を運営することを指します。

長く会社経営していると直感や経験はもちろん重要ですが、最近ではスタッフにも何故この仕事をするのか将来はどうなっていくのか納得して仕事をしてもらいたいですし、私どもは会計事務所ですので、尚更お客様に対してもこの姿勢が求められています。

SPCのアドミニストレーションサービス主体の当社も、各お客様はどのようなポートフォリオ状況だとか預かり資産種類やロケーションなど数値的に示すことができる体制づくりを遅ればせながら開始しております。



不動産会社であればAUM (Asset Under Management) がひとつの経営指標になると思いますが、弊社はSPCアドミニストレーションサービス主体ですので、AUA (Asset Under Administration)と呼んでおります。

私募の案件の取り扱いが多い弊社では、AUAを集約分析することで私募不動産マーケットのある種、縮図が把握できるとしております。

最近ではアセットの種類だけではなく更に地理的な分散までわかるようになりました。年次の比較をすることでマーケット全体の傾向もわかります。

例えば最近の集計で言うと、このコロナ禍は、やはり外国投資家を中心に住居の案件が4%増加しました。

逆にホテルは、外出制限がありましたので大きくシェアを減らすと思いきや、意外にも横ばいマイナス1%で、コロナ禍でもほぼ売却されなかったことがわかります。

住居の所在地は都内だけで6割を占めることもわかってきました。今後は時系列的にデータがとれそうなので傾向が掴めると思います。

個別の案件についてはお答えできませんが、トレンドは掴むことが出来るし、問題事例のケーススタディ化などDB化できるかもしれません。

アップデートを繰り返してより使えるシステムへと変化していきます。ご要望のお客様には個別にお伝えさせていただきます。

(代表取締役会長 松澤 和浩)

金銭・金融商品案件の動向

金融業界の動向

報道でもあるように2023年3月10日、アメリカのシリコンバレーバンク (SVB) が経営破綻しました。

あまり馴染みのない銀行ですが2022年末時点での総資産は2,090億ドルで資産規模は全米16位で、日本で同規模の金融機関ですとふくおかフィナンシャルグループになります。そう考えるとかなり大きな出来事です。

SVBはスタートアップ企業やベンチャーキャピタルへ積極的に融資を行っており急速に預金残高が拡大し、順風満帆のように見えていました。

ところが、2022年から始まった利上げに伴うスタートアップ企業の調達コストが上昇したことにより、資金調達が難しくなった企業が預金解約、預金引き出しを行い始め、

SVBはそれに対応するため含み損を抱えていた投資資産を3月8日に売却し多額の損失が確定。

3月9日に増資発表を行うも預金解約が加速し、株価も約60%下落。

3月10日も株価下落が止まらず、債務超過状態であるとされ経営破綻。

3日間であっという間に破綻してしまいました。

* 次頁へ



NewsLetter



Aoyama
Sogo
Accounting Firm

Vol.20

2023.3.31

金銭・金融商品案件の動向

*前頁より

当初、預金保護の上限は1口座当たり25万ドルとされ、今後の動きと他の金融機関にどの程度影響を与えるかが注目される中、2023年3月12日に2022年末時点での総資産は1,104億ドルで資産規模は全米29位のシグネチャー銀行も経営破綻となりました。原因はSVBと同じようです。

そのような状況の中、アメリカ財務省、米連邦準備理事会、米連邦預金保険公社よりこれ以上の連鎖が続かないよう預金の全額を保護すると発表がありました。

引き続き動向に注視しつつ、リーマンショックの再来にならないように願っております。

(統括マネージャー 服田 俊彦)

不動産マーケット情報

森林投資について

昨今、ESG投資の観点から森林投資が語られるようになってきました。日本では森林投資はまだメジャーとは言えませんが、欧米、特に米国では80年代から私募ファンドを通じた年金や保険会社の投資が始まり、その後REITも参入して大きなセクターとなりました。投資ファンドによる森林保有は、2000年の200億ドル(2.2兆円)から2013年には1000億ドル(9.8兆円)と、急拡大しています。特に、世界のインパクト投資¹の分野ではエネルギー、金融に次ぐメジャー分野です。

一般に森林投資は、①株や債券などの伝統的資産よりもリターンが高く、②伝統的資産との相関が低く(ポートフォリオの分散が可能)、③インフレ率との相関が高い(インフレヘッジに有効)、といった優れた特徴をもっていて、そのリターンの源は、木材の販売による安定したインカムゲインと、木材相場の値上がりに連動したキャピタルゲインから構成されています。世界的な人口増加や新興国の発展等に伴う木材需要の増加により、今後も安定的に拡大していくものと予想されています。

森林投資の社会に対するメリットとしては、木材を生産し、生態系を維持し、洪水を防ぎ、そして昨今ESG投資の観点から注目されているのが、温室効果ガスを吸収・貯蔵する、ということがあります。

また投資家にとっては、高く安定した利回り、キャピタルゲイン、ポートフォリオの分散、インフレヘッジ、森林クレジット²発行、といったメリットがあります。

さらに林業従事者にとっては、資産を保有しなくてよい、長期的な経営が可能となる、投資家の要請に応えることで運営の効率化が図られる、等のメリットもあります。

このようにメリットの多い森林投資ですが、なぜ日本では普及していないのでしょうか？

理由としては、①日本の林業サイクルがファンドの投資期間よりもかなり長い(キャッシュフローが生まれにくい)、②小規模な林業用地が多く効率化が難しい、③資産の評価方法や政府の補助金が資産価値向上へのインセンティブになっていない、等があるようです。

バブル崩壊後、不良債権にあえぐ不動産業界に私募ファンドやREITといった投資が参入することで取引が市場化・効率化していましたが、補助金漬けの林業についても、今後の投資参入に合わせて市場化・効率化が図られていくような気がします。

政府主導による「都市(まち)の木造化推進」、バイオマス発電による木材の固定価格買い取り、官民ファンド「脱炭素化支援機構」設立といった森林投資促進につながる動きについては、今後も目が離せません。

(クライアントリレーショングループ 平井 茂)

¹ 経済的リターンのみではなく、貧困、環境、気候変動等の問題に対するポジティブ・インパクトを通じた社会的リターンを考慮した投資。

² 森林を保全し、育成することで生じる温室効果ガスの吸収量をクレジットとして取引する仕組み。例えば、森林投資ファンドは伐採を延期することで森林クレジットを発行し、それを必要とする企業に売ること、リターンの向上が可能。

NewsLetter



Aoyama
Sogo
Accounting Firm

2023.3.31

不動産テック (Prop Tech)

不動産STOと令和5年税制改正大綱

令和5年度税制改正大綱が昨年末に公表されました。不動産STO関連の内容では、暗号資産に関して以下の点があります。

①法人が事業年度末において有する暗号資産のうち時価評価により評価損益を計上するものの範囲から、次の要件に該当する暗号資産を除外する。

イ 自己が発行した暗号資産でその発行の時から継続して保有しているものであること。

ロ その暗号資産の発行の時から継続して次のいずれかにより譲渡制限が行われているものであること。

- i) 他の者に移転することができないようにする技術的措置がとられていること。
- ii) 一定の要件を満たす信託の信託財産としていること。

②自己が発行した暗号資産について、その取得価額を発行に要した費用の額とする。

(②については所得税についても同様)

③法人が暗号資産交換業者以外の者から借り入れた暗号資産の譲渡をした場合において、その譲渡をした日の属する事業年度終了の時までにその暗号資産と種類を同じくする暗号資産の買戻しをしていないときは、その時においてその買戻しをしたものとみなして計算した損益相当額を計上する。

④その他所要の措置を講ずる。

上記の通り、2022年9月22日に一般社団法人日本STO協会が取りまとめた税制改正要望の骨子についても今回の税制改正大綱では含まれておりません。



- ・原則雑所得として課税されているSTの配当等について配当所得の課税の特例とすること
- ・総合課税の対象となるSTの譲渡所得について、申告分離課税とすること
- ・上場株式等との損益通算を可能とすること
- ・3年間の譲渡損失の繰越控除を可能とすること
- ・特定口座への受入を可能とすること

上記の改正がなされず現行の税制のままですと、せっかく投資対象資産やSTの商品性に魅力があっても、税制面から個人投資家にとって購入がしにくい商品となってしまう可能性があります。

今回の税制改正大綱には盛り込まれなかったものの、不動産STO業界がより盛り上がり、発展するには今後の改正で税制面からも支えることが必要であると思われます。

(ASAアドバイザー 池松 雅範)



NewsLetter



税 務 ト ピ ッ ク

インボイス制度負担軽減措置について

2023年度税制改正に伴い、2023年10月から開始となる「インボイス制度」について、4つの「負担軽減措置」が導入されます。

内容は、最下部の＜インボイス制度負担軽減措置 概要＞のとおりで、制度開始に伴い、税負担や事務負担が増える小規模事業者への配慮と、少額取引に係る事務負担軽減等です。

小規模事業者に係る2割特例（表①）は、簡易課税制度を選択した場合も、別途の申請等を行うことなく適用できますが、基準期間の課税売上高が1千万円を超える場合や、新設法人に該当する場合等で適格請求書発行事業者の登録とは関係なく、事業者免税点制度の適用を受けられなくなる場合は対象外です。

事務負担の軽減（表②）の、インボイス保存義務免除となる取引の「1万円未満」の判定は、「1回の取引合計金額（税込）」で行います。例えば、8千円と9千円の商品を同時に購入した場合は合計1万7千円となり、インボイス保存義務は免除となりません。

少額返還インボイス交付義務免除（表③）は、小規模事業者だけではなく、全ての事業者が対象です。当初、売手負担の振込手数料について、返還インボイスが必要になると物議を醸しておりましたが、この措置により、売手負担の振込手数料について、消費税法上売上返還として取り扱う場合は、返還インボイスの交付義務が免除されます。なお、当該振込手数料について、売上値引等ではなく、支払手数料勘定で処理をした場合についても、消費税法上、売上返還として取り扱うことができます。なお、消費税法上、当該振込手数料を課税仕入れとして取り扱う場合は、そもそも返還インボイスは不要ですが、原則金融機関のインボイスが必要になりますのでご注意ください。

登録制度見直し・手続き簡素化（表④）は、インボイス制度開始日に登録を受ける場合の登録申請書の提出期限は2023年3月31日でしたが、2023年4月1日以降の申請であっても、申請書に3月までの提出が困難だった事情の記載は不要となりました。なお、2023年9月30日までに登録申請が行われたものは、制度開始日に登録を受けることが可能ですが、登録通知が届くまでには一定期間を有するのと、制度対応の準備期間も必要ですので、これから登録申請を実施する場合も、早めの申請が安心です。

（税務室 青木幸恵）

＜インボイス制度負担軽減措置 概要＞

項目	概要
①小規模事業者に係る2割特例 【当初3年間限定】	・ 適格請求書発行事業者の2023年10月1日から2026年9月30日までの日の属する各課税期間において、免税事業者が適格請求書発行事業者となったこと又は課税事業者選択届出書を提出したことにより事業者免税点制度の適用を受けられないこととなる場合 ⇒ 納付税額を課税標準額に対する消費税額の2割とすることができる。
②事務負担の軽減（一定規模以下の事業者に限る） 【当初6年間限定】	・ 基準期間の課税売上高が1億円以下又は特定期間における課税売上高が5千万円以下である事業者が、2023年10月1日から2029年9月30日までの間に行う課税仕入れについて、当該課税仕入れに係る支払対価の額が1万円未満である場合 ⇒ 適格請求書保存義務を免除。一定の事項が記載された帳簿のみの保存による仕入税額控除を認める。
③少額返還インボイス交付義務免除 【恒久】	・ 売上げに係る対価の返還等に係る税込価額が1万円未満である場合 ⇒ 適格返還請求書の交付義務を免除
④登録制度見直し・手続き簡素化	・ 免税事業者が適格請求書発行事業者の登録申請書を提出し、課税期間の初日から登録を受けようとする場合 ⇒ 登録申請期限は当該課税期間の初日から起算して15日前の日（当初：1月前の日） ・ 2023年10月1日時点で適格請求書発行事業者の登録を受けようとする事業者で、2023年4月以降に登録申請書を提出する場合 ⇒ 登録申請書の「3月までの提出が困難だった事情」は記載不要（当初：記載要）