



## Chairman's Column

### 【地方でのリクルートが活況です】

毎日、本当に暑い日が続きます。  
皆様お元気にお過ごしでしょうか？

今は7月中旬なのですが都内最高気温は37~38°Cと過去にあまり聞いたことのないような気温が続きます。  
水分補給と温度調節の上、お身体ご自愛ください。

さて、コロナもひと段落して経済活動も再び活況となりつつある現在で気になるのは、やはり人材不足です。  
街でも「人材不足のため月曜火曜はお休みです」という飲食店や、ホテルでも「客室清掃人不足のため満室前提では販売できない」という話もよく聞きます。  
少子高齢化で労働力人口が激減するのは必至な状況です。

そんな中着目されているのは、地方での人材獲得です。  
テレワークの普及を機に、これまでの採用活動を見直す動きが、企業の生存戦略として注目されています。

かくいう私ども青山総合会計事務所でもこの動きは従来ありまして、国内では福岡を皮切りに、現在は、神戸、和歌山など人材を求めてサテライトオフィスを拡張してきました。  
地方事務所でも東京本社で獲得した仕事を共にこなしてほしいということが前提です。

当社は、コロナ後もリモートワークを継続しております。  
自宅からのリモートワーク専門人材も獲得しておりますが、傾向として自宅近くにサテライトオフィスがあると応募に心理的な安定感があるというのが経験的にわかっております。



例えば神戸のリモートワークの方は、神戸にサテライトオフィスがあった方が応募しやすいなどです。

先日も、私の地元・愛媛県松山市の市役所の地域経済課の方と話す機会がありました。  
特にITの会社が地方採用の傾向が強く、アーリーステージの会社など都内では人材が募集しても集まらないので地方で一人ずつ獲得しているとのことをお話を聞きました。

しかも松山市もコワーキング施設がかなり増えていてそれも働く場所を選ばない昨今の事情にマッチしています。

根を張ってない地域いきなりサテライトオフィス設置は厳しいかもしれませんが、そうも言ってられないので今後も地方での人材獲得に力を入れたいと思います。  
そのために当社では、リモートでの疎外感を感じないコミュニケーションや教育体制作りに取り組んでいます。  
時折、リアルな顧客訪問や東京本社出張など仕組みがあれば尚良と思います。

また、勤務地により雇用条件が変わることはなく、給与水準も東京に合わせているのが重要ではないかと思います。  
今後、企業としては人手不足による倒産や成長機会の喪失だけは絶対に避けたいところです。一刻も早い対策が求められます。

(代表取締役会長 松澤 和浩)



## 金銭・金融商品案件の動向

### 【口座管理サービスの環境変遷】

当社は来月で24周年を迎えます。

お客様に支えられ数多くのファンドアドミ業務をお任せいただいております。

その中にSPCの銀行口座管理、資金決済サービス（以下、口座管理サービス）がありますが、今回は口座管理サービスとそれを取り巻く環境の変遷について記載させていただきます。

法人向けのインターネットバンキングサービス（以下、ネットバンキング）が開始されたのは2000年代初頭と言われています。私が入社した15年ほど前はほとんどのSPCで送金伝票に必要情報を手書きで記載していました。

担当者により、字体に癖があったりして、今思えば非常にリスクがある対応だったなと思います。

現在では様々な仕組みを導入し、各金融機関の伝票を使用する場合においても手書きで記載することはほぼなくなり、字体リスクが大幅に低減されました。

2016年は送金伝票を使用して銀行窓口を持ち込む等の送金方法は約40%でしたが、2022年は20%を切る水準まで下がってきています。

この割合推移ですが以下の要因が考えられます。

- ① ネットバンキングで対応可能な法人税、地方税をはじめとした各種税金の拡大
- ② 一部金融機関が導入しているネットバンキングの手数料無料化
- ③ コロナ禍による環境変化

①に関しては、上記以外にPay-easy（ペイジー）の拡大もあり進んでいます。地方自治体、公共料金の範囲が拡大されると更に進みそうです。再生可能エネルギー案件の整備が進むと尚進みそうです。

②に関しては、予算が決まっているファンド案件では非常にありがたいものになっています。倒産隔離用SPCを中心に拡大しています。

③に関しては、デジタル化が一気に加速しています。

そして、企業努力もほんの少しあると思いますが、お客様のご協力によるものも非常に大きいと考えています。

今後ですが、当社NewsLetter Vol.22にも記事にさせていただきましたが、デジタルインボイスの導入によりネットバンキング化は更に進みそうです。2030年を迎えるころには「通帳ありましたね」といった話になっているかもしれません。

この24年で非常に多くの金融機関の送金方法を経験し、仕組みを理解してきました。

口座管理に関してご相談事項がございましたらお声掛けください。

（統括マネージャー 服田 俊彦）

## 不動産マーケット情報

### 【グリーンビルの新時代】

近年、ESGの観点からグリーンビルの普及が進んでいます。当初は機関投資家や投資ファンドといった不動産投資家サイドの要請から始まりましたが、補助金制度や容積率緩和等、デベロッパーへのインセンティブもあって、一層普及が加速しているようです。

一方で、今までグリーンビル導入のモチベーションとしては、

- ①環境への負荷の軽減、②利用者の健康と快適性の向上、③持続可能な開発への貢献、④ブランド価値の向上、⑤省エネ設備や節水装置等導入による水道光熱費削減と、



⑤を除けば比較的定性的なメリットが語られる傾向にありましたが、ここに来て、物件の本源的バリュー向上につながる、賃料や稼働率における「グリーンビルプレミアム」が発生しているとの報告があります。

\*次頁へ



## 不動産マーケット情報

\*前頁より

CBREのレポート「オフィスビルの環境認証の動向 2023」(June 2023)によれば、全国主要13都市におけるグリーンビルの普及率は面積ベースで既に44%に達しているとのこと。横浜や東京23区において普及率は既に5割を超えています。

さらに、レポートにおける立地・規模・築年数を調整した分析モデルによれば、グリーンビルの賃料は、そうでないビルに比べて5.6~6.4%高く、稼働率については、そうでないビルに比べて0.9~3.3ポイント高いという結果になっています。

これは大変注目すべき報告であり、今まで社会貢献的に論じられることの多かったイメージの不動産ESGですが、いよいよESGが本業の収益力を左右する最優先事項となり、どのプレーヤーも目を背けることができなくなったということの意味しているように思われます。

(クライアントリレーショングループ 平井 茂)



## 海外不動産

### 【ハイブリッドワーク

### ~経済に与える多大な影響】

最近の米国の商業用不動産ニュースを見ますと、米国のオフィス市場が低迷し続けていることが伺えます。従業員の多くがテレワークする影響で、オフィス需要の低下が著しい他、ビジネス街に位置する小売店や飲食店の売上も減少しています。

未だ、高インフレと高金利に直面するアメリカでは、更なる追い打ちが続きます。業界問わず、従業員の削減も続き、結果的にオフィスの契約面積も縮小しています。

オフィスREITの株価も数年ぶりの低水準を推移しており、状況が回復する兆しが見えません。また、過去に比べて、借主はより狭い床面積を契約し、サブリースの増加も賃料を更に低下させる要因のようです。

米ウォールストリート・ジャーナルによりますと、過去の低迷期では、物件を手放さずに、ローンの返済期を伸ばして景気の回復を待つ所有者もいました。今回はそのような状況とは異なる雰囲気があります。

例えば、大手投資運用会社ブラックストーンはカリフォルニア州サンタアナのオフィス群を2014年の購入価格から約36%減の8,200万ドルで売却しました。また、サンフランシスコの有名ビル350 Californiaは以前の評価額から約8割減の6,000万ドルで売却されると見込まれています。

このような落ち込みにより、物件を安く取得する機会だと捉える企業もあります。

例えば、大手アルコール飲料メーカーのホセ・クエルボ・テキェラはシカゴの物件を2017年の価格から38%安い1億ドルで交渉しています。

また、オフィス街とは反して、テレワーク組が自宅付近で買い物や飲食する事で郊外の小売店やエンタメ施設(映画館等)の売上が増加しているようです。

人々の働き方にパラダイムシフト(劇的変化)が起きたことにより、以前のようなオフィス街における広大な間取りを設ける理由が更に減るかもしれません。今後の展開に注目したいと思います。

(クライアントリレーショングループ 東谷 雄一)





## 税務トピック

### 分割型分割に係るみなし配当の保有期間要件を巡る判決

税法や租税条約の条文には解釈が分かれるケースが少なからずあり、実務上の取扱いの判断に際しては裁判所での判決や審判所での裁決の事例が重要になります。

今年2月16日に出了た東京高等裁判所の判決を受けて、国税庁がその翌月に取扱いの変更をホームページ上で公表したという事例がありましたので紹介させていただきます。

日星租税条約などいわゆるOECDモデル租税条約では源泉地国における配当課税について軽減税率の適用を受けるため、配当受領法人が所定の日に先立つ6か月間を通じて配当支払法人の議決権のある株式の25%以上を所有しなければならない、といった保有期間要件を定めています。

今回の裁判の事案では、ルクセンブルクに本店を有する原告が、その完全子会社である内国法人2社を会社分割（非適格分割型分割）した際にその2社から支払いを受けた分配金（みなし配当）約140億円について、当初20.42%の源泉徴収をされていたため、日ルクセンブルク租税条約（本件租税条約）10条2項(a)の適用により限度税率が5%になるものとして還付請求を行いました。

これに対し被告である国側が保有期間要件の判断から本件事案は本件租税条約10条2項(b)に該当し限度税率は15%であるものとして還付を行なったために争点となりました。

保有期間の終期である所定の日については、条約により「利得の分配に係る事業年度の終了の日」としているものや「当該配当の支払いを受ける者が特定される日」としているものがあります。

国側は本件のような非適格分割型分割で、みなし事業年度がないみなし配当については、後者に該当するものと捕捉して所定の日は「分割の日の前日」とであると主張しました。

これに対し裁判所は一審、二審とも所定の日は「分割の日の属する事業年度終了の日」に該当するものとして主張を斥け、国側は最高裁への上告はせずに冒頭の取扱い変更の公表を行いました。

なお当該取扱いの変更は過去に遡って適用があるものとされています（納付があった日から5年以内であれば還付請求可）。

（税務室 安藤 康浩）

