



Chairman's Column

税務の話、ちょっと気になる2つのトピック

まだまだ酷暑が続く毎日ですが、皆さまいかがお過ごしでしょうか。体調管理にはくれぐれもご留意ください。さて今月は、税務に関する注目の話題を2点ご紹介いたします。

① 防衛税の導入と太陽光発電への影響

太陽光発電事業のキャッシュフロー（CF）計画をチェックしていたところ、2026年4月以降に開始する事業年度から「防衛税」（正式には防衛特別法人税）が課税される事例が出てきました。これは、防衛力強化の財源確保を目的とした新税で、法人税額に対して一定割合が上乗せされる仕組みです。具体的には、500万円控除があるものの法人税額の5%程度が追加課税される見込みで、太陽光発電のような当時試算だけでなく事業法人についても、長期的なCF計画に影響を及ぼす可能性があります。お気を付けください。

② 日経新聞8月29日朝刊によると、シンガポールとの租税条約を活用した海外投資スキームに対し、東京国税局が約3年にわたる調査を行った結果、課税処分を見送ったことが明らかになりました。対象は、シンガポールのSPC（特別目的会社）を通じて日本のTMK

（特定目的会社）に出資する構造。TMKは不動産収益をSPCに配当することで、法人税をほぼゼロに抑え、源泉税も租税条約により5%に軽減されるという、二重の減免が成立していました。驚くべきは、2020～22年の3年間で、TMKからシンガポールに約6400億円が配当されていることです。通常の20%であれば単純に980億円が国庫に収まったということになります。

国税当局はこのスキームに対し、租税条約の乱用を防ぐための「PPT条項（Principal Purpose Test）」の適用を検討していたようですが、断念されたようです。シンガポールにしてもタックスヘイブン国としてアジアの金融センター的地位を固めてきたので、この5%は安易に変化できないと思われます。

国際的な投資構造と税務の論点で、制度の実効性が問われる事例です。今後の動向にも注目です。

代表取締役会長 松澤 和浩



アニュアルセミナー2025 開催決定

日時 2025/11/20(木) 16:00～

会場 虎ノ門ヒルズフォーラム

以下リンクまたはQRコードよりお申込みください。
<https://e-ve.event-form.jp/event/111186/ibnON5jL>





不動産マーケット情報

生成AIと不動産運用の未来

生成AIの進化は、不動産業界においても大きな変化をもたらし始めています。物件評価の自動化、リーシング戦略の最適化、入居者対応のチャットボット化など、運用の各段階でAI活用の事例が急増しています。

米国では、最大手REITの一つであるPrologis¹が物流施設の運営にAIを導入し、エネルギー使用量の最適化と稼働率改善を実現しました。また、米不動産大手のCBRE²は生成AIを組み込んだ内製システムを開発し、テナントの賃料査定や契約交渉の効率化に取り組んでいます。

日本でも、大手ディベロッパーの三井不動産³が商業施設の来館者動線の解析にAIを活用し、テナント配置や販促計画の最適化を進めています。さらに、東急不動産⁴はオフィスビルでの電力使用データをAIで解析し、テナントごとの省エネ施策を提案する仕組みを導入しました。こうした取り組みはESG経営の観点からも評価されつつあります。

ただし、AI活用の成否を分けるのは「データの質と量」と言われます。つまり、正確で多様なデータがなければ成果は出ず、十分な量と質を確保することで初めて高精度の予測や意思決定が可能になる、ということです。

従来のレントロールや鑑定データといった契約・評価の情報だけでは限界があるようで、IoTセンサーで取得するエネルギー使用状況や入退館履歴といった実際の利用データ、さらに人口動態や経済統計などの外部

データを組み合わせることで、物件の稼働状況や将来需要をより立体的に把握できるようになり、空室リスクの予測や賃料水準の見通しなどに直結し、不動産運用における意思決定の精度が大幅に高まるとのこと。

生成AIはまた、投資家報告書のドラフト作成やリーシング広告の自動生成といった定型業務にも応用されており、人的資本不足を補う手段としての期待も高まっています。特に米国では、CBRE IM⁵がAIを活用したデータ収集を通じ、年間数億ドル規模の市場把握と投資家報告コスト削減を実現した事例もあります。

今後は、「AIを使いこなす不動産会社」と「そうでない会社」の格差が一層拡大する可能性があります。生成AIは不動産運用を支えるインフラとして定着しつつあり、投資家にとっても運用会社のAI対応力が投資判断の新たな基準となっていくかもしれません。

クオリティコントロール室 平井 茂

1 「AIと自動化は、私たちの物流ポートフォリオ全体でエネルギー使用を最適化し、施設の利用率を改善することを可能にしている。」

Prologis Research

<https://www.prologis.com/insights-news/research/future-proofing-global-supply-chain-how-ai-automation-and-other-technologies>

2 「Ellis AIは生成AIを活用して、賃貸契約交渉を効率化し、賃料査定を高度化し、クライアントにリアルタイムの市場分析を提供している。」

CBRE: Artificial Intelligence in Real Estate

<https://www.cbre.com/about-us/technology/artificial-intelligence>

3 「来館者数を自動カウントする『デジフロー』や車両動線を解析する『デジスルー』を導入し、施設の運営改善や広告活用に役立てています。」

PR TIMES

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000011.000139025.html>

4 「AIを活用した電力需要予測・解析により、再生可能エネルギー100%の石狩データセンターを整備し、持続可能なエネルギー利用を推進する。」

東急不動産ニュース

<https://www.tokyu-land.co.jp/news/2019/001046.html>

5 「私たちのAI強化型データ収集は、世界の不動産セカンダリー市場を年間230億ドル以上と推計することを可能にし、同時に投資家向け報告コストの削減を実現している。」

CBRE IM Press Release

<https://www.cbreim.com/press-releases/cbreim-ai-enhanced-data-collection-global-real-estate-secondaries-excess-us23-billion-annually>

アニュアルセミナー2025 開催決定

日時 2025/11/20(木) 16:00～

会場 虎ノ門ヒルズフォーラム

以下リンクまたはQRコードよりお申込みください。
<https://e-ve.event-form.jp/event/111186/ibnON5jL>





Monthly Topic

あなたの運用に、もっと時間と余裕を。

私たちは、ファンド運用/管理を中心とした幅広いサービスを提供するASAグループのアドミニストレーションを担当しています。SPCは投資スキームを動かすうえで欠かせない存在ですが、その運用には金融機関との調整や資金の管理、契約書チェックなど、細かく複雑な事務作業が伴います。こうした業務を、私たちは長年の経験と仕組み化された体制で遂行しております。

これまで数多くの案件に携わる中で培った実績から、ファンド運用に必要な事務を効率的に、そして確実に進めるノウハウを蓄積してまいりました。日々のキャッシュマネジメントやローン契約に付随するコベナント管理、ファンドの主要指標（PDS・DSCR・LTV）の計算など、一つひとつの作業を標準化し、属人的にならない仕組みによって運営しております。その結果、スピード感と正確性を両立し、投資家や関係者の皆さまに安心していただける体制を実現しております。

その中でも強みとしていますのが、当社のキャッシュマネジメントチームです。チームは金融機関出身の専門性を持つ人材で構成され、社員の継続就業率95%超を維持、育休復帰率100%。女性にも働きやすい環境により高い定着率で、経験とノウハウが社内にしっかり



りと蓄積され、安定した体制を維持しています。人材の入れ替わりが少ないことで業務の継続性が担保され、細やかな対応や迅速な意思疎通が可能となっているのです。

もちろんキャッシュマネジメントに加えて、SPCの実印や法務関連事務の管理、インターネットによる決算公告の掲載など、運用に必要な幅広い業務も一貫してサポートしています。これらの業務を経験と仕組みの両面で支えることで、プロジェクト全体を安心してお任せいただける体制を整えています。

今後もキャッシュマネジメントを軸に、チーム力と仕組み化された運営力で、皆さまの大切なプロジェクトを確実に支えてまいります。

<https://www.aoyama.ac/asafactor/>

アニュアルセミナー2025 開催決定

日時 2025/11/20(木) 16:00～

会場 虎ノ門ヒルズフォーラム

以下リンクまたはQRコードよりお申込みください。
<https://e-ve.event-form.jp/event/111186/ibnON5jL>



株式会社ASA FACTOR

ファンドサービスパートナー部 部長 酒井 晶子