

不動産クラウドファンディング 組成のスタートライン

連載スケジュール	第1回	不動産クラウドファンディング組成のスタートライン	2023年8月1日号(No.1684)
	第2回	不動産特定共同事業法スキームの具体的組成方法	2023年8月10日号(No.1685)
	第3回	不動産セキュリティ・トークン	2023年8月20日・9月1日合併号(No.1686)

この記事の
エッセンス

- 不動産クラウドファンディングが広く普及に至った環境整備の各種規程やクラウドファンディングの枠組みのなかでの位置づけ、資金調達の種類を理解したうえで、不動産クラウドファンディングに用いられる各種手法を確認する必要がある。
- 近年登場したトークン技術を用いた不動産投資デジタル証券との関連性や、代表的なクラウドファンドの組成スキームについて確認後、不動産クラウドファンディング組成における法令・会計税務上の観点からの留意点と、実務上の取扱いについて理解する。

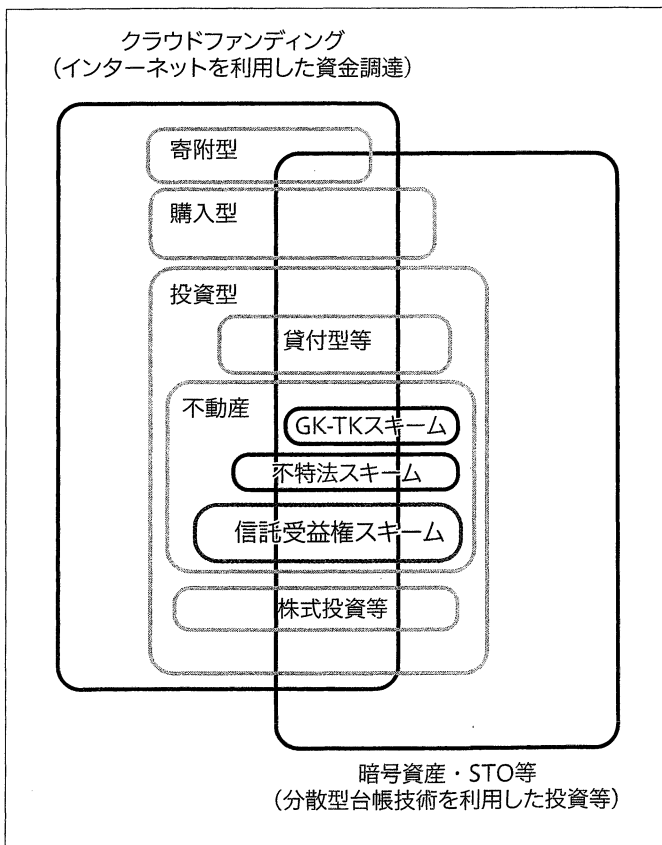
株式会社 総合事務所
税理士

渡邊 美由紀

株式会社 総合事務所

小林 陽平

(図表1) 不動産クラウドファンディングの定義



不動産クラウドファンディングとは(定義)

「クラウドファンディング」という用語について、厳密な学術上の定義はないが、一般的に不特定多数の人々から、インターネットを介して活動主体が寄附や投資を募り、資金を調達するしくみをいう。このうち、資金調達の目的が不動産の取得、運用であるものについて「不動産クラウドファンディング」と称されることが多く、本稿においてもそのよう

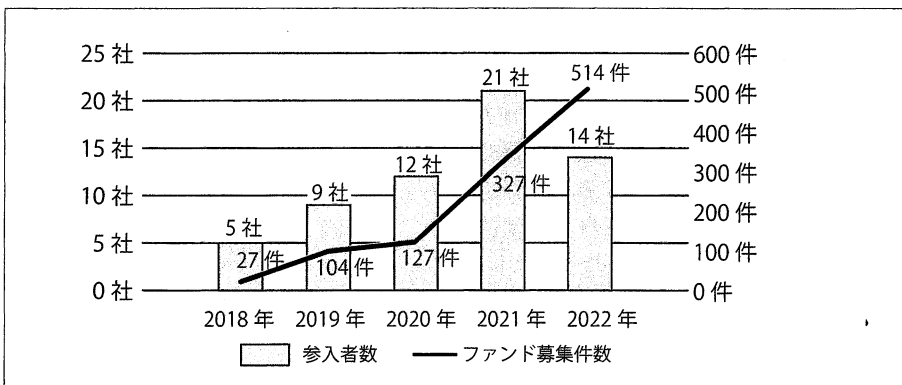
に定義することとする(図表1)。
不動産クラウドファンディングの手法はいくつかあるが、国土交通省が地域金融システムの形成や空き家等の再生等促進のため、不動産特定共同事業法(以下、「不特法」という)に基づくスキームにおいてクラウドファンディングに対応した環境整備のための各種規定の整備等を行った(次頁図表2)ことにより、一般消費者向けの小口商品が多数出現し、広く普及するに至っている。不動産の小口投資としては従来よりJ-REITが普及しており、上場有価証券

(図表2) 国土省『未来投資戦略2018』を踏まえた施策(2019年)

- 【1】 「不動産特定共同事業法の電子取引業務ガイドライン」の策定
電子取引業務の適正な運営の確保と投資家の利益の保護を図ることを目的とし、不特法に基づく不動産クラウドファンディングを実施しようとする者が備えるべき業務管理体制、取扱プロジェクトの審査体制および情報開示項目を明確化
- 【2】 不動産特定共同事業法施行規則の改正
不動産クラウドファンディングと対象不動産変更型契約(不動産の入替を行う不動産特定共同事業契約)を組み合わせることにより、個人等による長期・安定的な不動産クラウドファンディングへの参加を促進するための内閣府令・国土交通省令の改正
- 【3】 不動産特定共同事業への新設法人の参入要件の見直し
「不動産特定共同事業の監督に当たっての留意事項について」を改正し、クラウドファンディングを行う新設法人について、不動産特定共同事業への参入要件を緩和
- 【4】 不動産流通税の特例措置の延長・拡充
- 【5】 特例事業者の宅地建物取引業保証協会への加入解禁

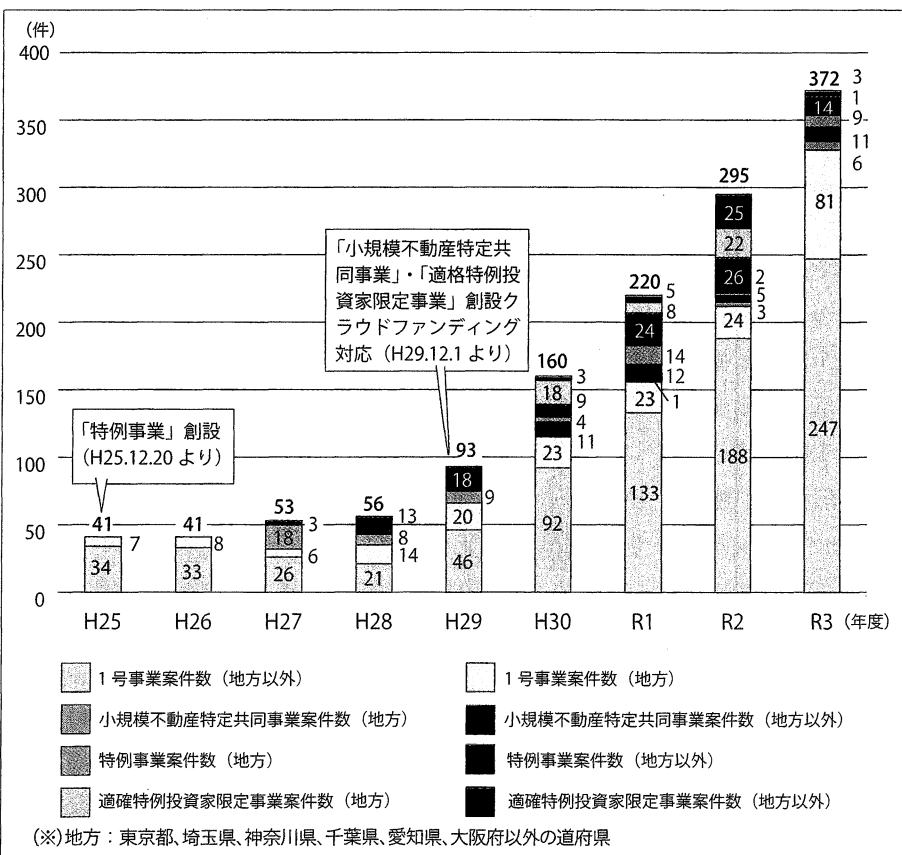
(出所) 国土交通省『不動産クラウドファンディング 規制の明確化等により使いやすく』をもとに筆者作成

(図表3) 不動産クラウドファンディング新規参入者数とファンド募集件数の推移



(出所) グローシップ・パートナーズ(株)調べ(https://www.crowdfundingchannel.jp/article-40003/)

(図表4) 不動産特定共同事業(FTK)の実績



(出所) 国土交通省「不動産証券化の実態調査」をもとに筆者作成

としての安定性や信頼性が高いものの、価値変動や各種制約が大きく、これと比較して組成コストが低く、柔軟かつ個人的な小口投資が可能となる不特法スキームは一定の投資層への訴求力が高い。

また、近年、Web3.0と呼ばれる新たなテクノロジーを活用した分散型アプリケーション環境、および

びこれに基づいて構築される世界観をめぐり、経済動向にも大きな動きがみられるようになってきている。特に「金融」、「資産・取引」分野において、出現している新たなサービス・ツールとして、いわゆる「トークン」(後述)があり、不特法の適用されない不動産の信託受益権を取得するためのストラクチャーによるものも含

め、不動産の収益を裏づけとする証券化商品をトークン化する動きも加速している。これらの商品は募集のみならず、契約および譲渡まで分散型台帳技術を用いてインターネット上で完結させようとするものである。本稿ではこれらも「不動産クラウドファンディング」の定義に含めることとする(図表3、図表4参照)。

クラウドファンディングの種類

日本におけるクラウドファンディングは、平成23(2011)年の東日本大震災を契機とし、復興支援のための寄附を行う手段として拡大した経緯がある。そのため初期において

は寄附型、購入型がその人気を牽引したが、経済活動の順化に伴い投資タイプが主流となっており、特に貸付型の占める割合が多い。

(1) 寄附タイプ

インターネットを利用して、広く小口の寄附を募るしくみであり、ボランティア等、海外の難民共済等の財政的支援等に利用される場合が多い。

税務上、寄附の受領者が法人の場合には収益計上、個人の場合は贈与として取り扱われる。なお寄附の受領者が一定の要件を満たす公共法人等であり、寄附を行った者が必要な書類を受領し、これを申告書に添付する等の申告要件を満たした場合に、寄附金控除の適用がある場合がある。

(2) 購入タイプ

一定の商品について購入者を募るしくみであるが、寄附的な意味で形式的なりわいの購入として募られる場合がある⁽¹⁾。物品の購入価額が時価と著しく乖離する場合には、差額について寄附等として取り扱うことが必要となる。また一般的なECとして、景品表示法やクーリングオ

フ等の適用の対象となると解される(消費者庁「クラウドファンディング(購入型)の動向整理」)。

(1) 民事再生法を適用した(株)サン宝石が事業再建のためのクラウドファンディングとして行ったプロジェクトは、少額の限定商品やカタログ等の購入による支援というかたちで実施された。

(3) 投資タイプ(貸付け・ファンド・株式)

① 貸付型(融資型・ソーシャルレーディング)

インターネットを通じて集めた小口資金をもとに貸付けを行うものであり、現在のクラウドファンディング市場の多くを占めている。信用度や内容、また担保の状況によって分類されたグループへ貸し付ける小口貸付けを行う形式が多いが、出資者が継続的に一の者に対し貸付けを行う場合には貸金業に抵触するため、個別の借入先への貸出しに該当しないよう組成される必要がある⁽²⁾。

なお、集めた資金を不動産取得のための貸付けに充当するものについては、一種の不動産クラウドファンディングともいえるが、不動産への直接投資の場合とはスキームや論点が異なる点が多いため、本稿における不動産クラウドファンディングの定義には含めないものとする。

② ファンド型

個々のプロジェクトに投資するものであるが、貸付型および株式型との相違点は、投資対象がプロジェクト単位となり明確な点である。特定の不動産に対して投資を行う不動産クラウドファンディングは主にこの類型に該当する。

投資から得られた収益に応じ出資者に分配が行われるが、金銭的リターンのみならずファングッズや御礼の品などがリターンに含まれることもあり、組成対象の幅は広い。投資家においては、分配金および出資に関する収益の取扱いが一般的な金融商品と異なる点に留意が必要となる(後述)。

③ 株式投資型

株式投資型クラウドファンディングとは、新規・成長企業へのリスクマネーの円滑な供給に資することを目的とし、金融商品取引法等の改正および日本証券業協会(以下、「日証協」という)の自主規制規則の整備により、2015年5月に創設された非上場株式の発行による資金調達を行うための制度であり、日証協の自主規制対象となる。また、投資家においては通常の非上場株式の運用と同様の課税関係となる(図表5参

(図表5) クラウドファンディングの類型ごとの募集額

(単位：億円)

類型	2017年	2018年	2019年	2020年
購入型(寄附型)	77	115	169	501
融資型	1,316	1,764	1,113	1,125
不特法型	0	21	48	60
ファンド型	6	12	24	11
株式型	3.7	9.0	5.6	9.2
合計	1,402.7	1,921.0	1,359.6	1,706.2

(出所) 一般社団法人日本クラウドファンディング協会「クラウドファンディング市場調査報告書2021年7月9日」より筆者集計

不動産投資デジタル証券

クラウドファンディングをはじめとするいわゆるFinTech進展の過程において、ブロックチェーン技術を活用して生成・発行される一種の「価

(2) 金融庁により、投資者への情報開示において借り手を具体的に特定できるような情報を明示せず(匿名化)かつ、同一の匿名契約により調達した資金を複数の借主に融資する(複数化)というスキームについては、貸金業法には抵触しない措置がとられているため、融資型スキームは匿名組合契約として組成されることが主流である。

「値」を表章したトークン(デジタル証券)を対価とし、資金調達を行う方法としてインシヤル・コイン・オフリング(Initial Coin Offering、頭文字をとって一般に「ICO」と呼ばれている)が出現した。これにより取引されるトークンは、ブロックチェーンを通じて自由に移転・譲渡することが可能で、セカンダリーマーケットとしての取引所も多く存在し、流動性が高いという特徴を有しており、投機的なトークンの価値の高騰を背景に世界的に投資が過熱した。

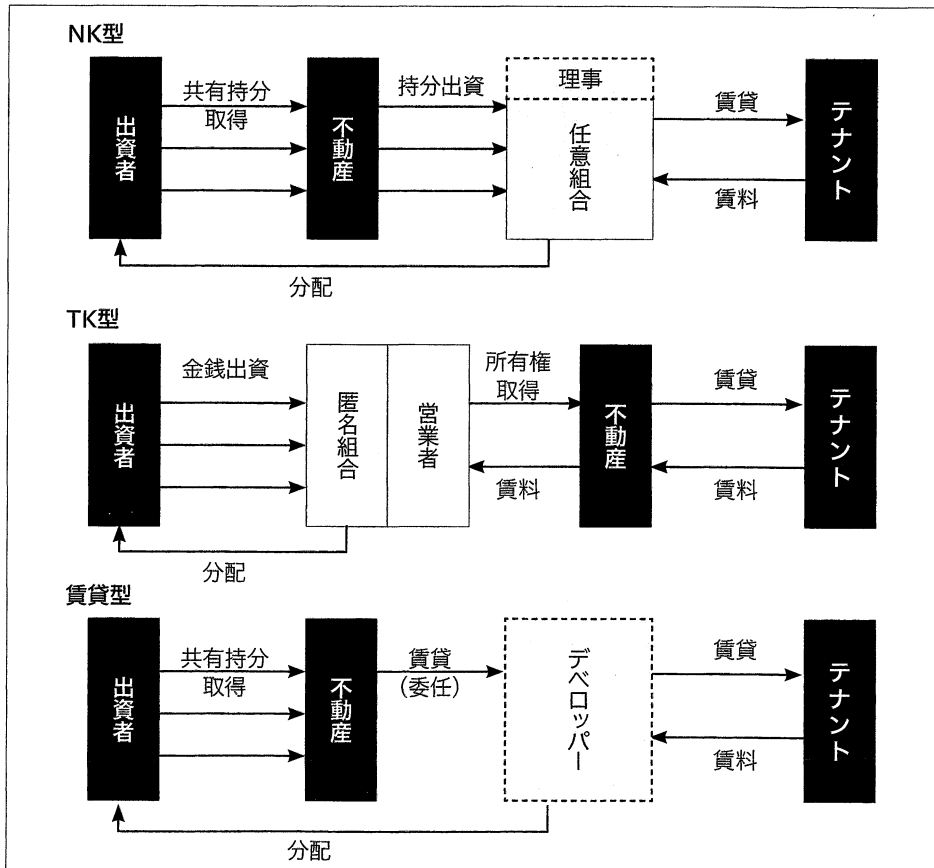
しかし、その発行されるトークンの法的性質やICO取引自体への規制、トークンの価値の裏づけが不明確であること、開示情報が貧弱でありトークン発行体と投資家との間の情報の非対称性が著しく、詐欺的な案件が横行するなどの問題が生じていた。こうした批判を受けて登場したものが、STO(有価証券(Security)をトークン化し、資金調達する手法であり、最初の公募をInitial Token Offering (ITO)という)である。ただし、セキュリティ・トークンは従来の資金調達手法をトークン化するものに過ぎないため、法的な適用関係はそのファイナ

(図表6) 不動産等ST発行事例の類型と件数・金額

不動産ST				
■受益証券発行信託(受益証券) 一項有価証券のセキュリティトークン化	受益証券発行信託	公募	10件	予定3件
	292億円			
■電子記録移転権利 匿名組合出資持分(GK-TK)のセキュリティトークン化	GK-TK	公募	2件	予定1件
	14億円			
■適用除外電子記録移転権利 特定投資家向けの投資事業有限責任組合(LPS)をトークン化	LPS	私募	1件	
	未公表			

(出所) 一般社団法人日本STO協会

(図表7) 不特法によるファンド組成の類型



クラウドファンドの組成スキーム

(1) 不特法による組成スキーム

不特法によるファンド組成の類型は、任意組合(NK)型、匿名組合(T

K)型、賃貸型に分かれる(図表7)。
NK型による不動産投資は投資家が不動産等の共有(合有)持分(現物出資・金銭出資いずれの形態もある)を保有する形態となる。

TK型は営業者が出資者から出資を募り、匿名組合契約を締結し、その出資金で営業者名義の不動産を取得することで賃料収入を得て、その収入を出資者に分配する形態である。

また、賃貸型は、複数の出資者が共同出資をして不動産を購入し、その不動産の共有持分を事業者が賃貸(あるいはその委任)し、事業者が行う不動産の管理運営により生じた収益を出資者へ分配する形態である。

(2) 信託受益権

不動産の信託受益権の小口化や不動産の信託受益権を取得運用するための資金を匿名組合契約による調達する場合のほか、不動産投資デジタル証券化の発端として、注目を浴びたのが特定受益証券発行信託によるトークンの発行スキームである。信託受益権は通常の金融商品として用いられるが、公募による不動産投資の器として利用するには一定の制約があり、これまで活発に利用されて

こなかった経緯がある(本連載第3回で詳述)。

しかし、特定受益証券発行信託の受益権は小口出資のデジタル化に適している利点があり、これまでハードルとなっていたインターネット(ここでは、ブロックチェーン)上での法的な譲渡手続の完結が達成可能なものが出現するに至っている。

(3) GK-TKスキーム

匿名組合契約により出資を募り、現物不動産を運用する場合には、前記不特法の適用の対象となるが、(2)で述べたように不動産の信託受益権を運用する場合には、金商法の規制を受ける「集団投資スキーム」となり、この形式でのファンディングもあり得る。

合同会社(GK)とTKを組み合わせたGK-TKスキームは、その柔軟性や税務上のメリットから主に企業における多くの利用実績があり、クラウドファンディングでの利用も期待されていた。しかし、金商法上の募集制限、譲渡手続の法的な煩雑さ等により組成コストが相対的に高くなるという点で、現行法制下ではクラウドファンディングにおける個人向け商品への利用には、ややハ

ドルがある。

不動産クラウドファンディング組成の際の留意点

(1) デジタル証券と資金決済法、暗号資産交換業法との関係

トークンのうち、いわゆるステープルコイン(決済手段として使用可能な安定的暗号資産)の国内流通解禁に向け、資金決済法の改正に伴い、法定通貨連動型のステーブルコインは「特定信託受益権」と規定され電子的決済手段としての規制対象となった。なお、暗号資産取引は従来より暗号資産交換業としての業法規制下にあるが、資金決済法2条5項の規定により、その対象には「金商法2条3項の規定に拠る電子記録移転権利を除く」こととし、業法の交錯を整理している⁽³⁾。

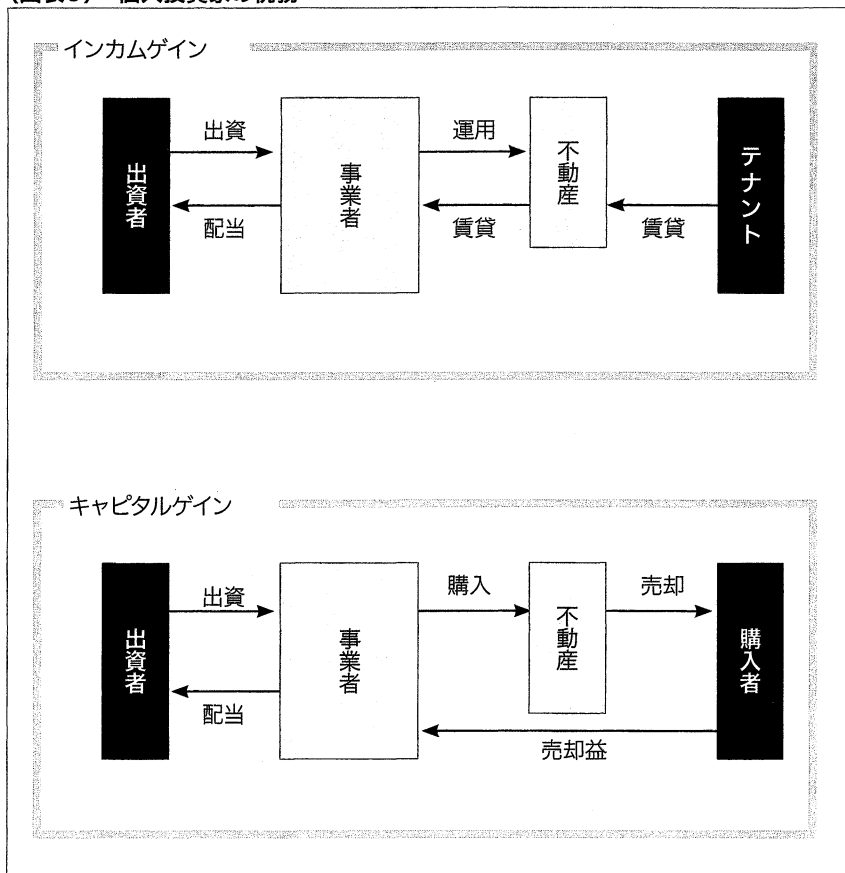
(2) 金商法への抵触

投資型のクラウドファンディング

(3) 「電子記録移転権利」は、主に金商法上の2項有価証券をトークン化したものを指す(ただし一定の適用除外となるもの(適用除外電子記録移転権利)を除く)(金融庁説明資料(<https://www.fsa.go.jp/common/diet/208/03/seisunrei.pdf>))。

において取引される出資等は、原則として金融商品に類するものとして金商法の規制下となる。不動産クラウドファンディングの組成に利用される匿名組合や任意組合の出資持分は通常「集団投資スキーム持分」(金商法2②五)として定義されており、いわゆるみなし有価証券として規制の対象となっている。ただし、不特法2条3項に規定する「不動産特定共同事業契約に基づく権利」は譲渡について制約があることから、流動性が低いものとして原則として集団投資スキーム持分から除外されている。しかし、2013年にSPCを利用した倒産隔離型のスキームが組成できることとなったことを受け、不動産特定共同事業契約上の特例事業と締結した組合契約に基づく権利は除外の範囲から除外されることとなり、結果として金商法上の集団投資スキーム持分に該当することとなっている(詳細は連載第2回を参照されたい)。なお、2023年3月14日に国会提出された、「金融商品取引法等の一部を改正する法律案」においては、現在除外されている特例事業スキーム以外の不特法事業による持分についても、みなし有価証券の範囲に含めるとする改正案が盛り込

(図表8) 個人投資家の税務



まれており、成案した場合、コスト面での不特法スキームの利点が小さくなる可能性がある(現在継続審議中)。

(3) 宅建業法への抵触

不特法はもともと宅建業法の特則として立法された法律である。不特法スキームの場合、1号業者は原則として宅建業者であることが要請さ

れている(不特法6二)が、事業を3号業者に委託する特例事業者は、宅建物取引業の営業許可を受け、あるいは宅地建物取引士を置く必要はない(宅地建物取引業法77の3)。ただし「みなし宅地建物取引業者」として、営業保証金の供託、受領手付金の制限などの業務規制が課せられている。

(4) 個人投資家の税務

不動産クラウドファンディングを通じた出資により生じる利益は、主に運用による所得と、資産の譲渡による所得となる。この所得の区分は、投資の種類(組成スキーム)により異なるため、特に所得区分により所得の計算上の取扱いが異なる個人投資家の申告において留意が必要となる(図表8)。

① TK出資型

TK出資の収益の分配は、原則として雑所得となるため、他の所得との通算は不可である⁽⁴⁾。なお、個人の投資家が匿名組合事業から分配される損失は、組合事業の会計期間終了後損失分配により確定する。法人税については匿名組合契約も損失制限の対象とされているが、所得税についてははこの特例の対象から除かれている。

これは、匿名組合の組合員は任意組合の組合員と異なり組合の財産に対する共有概念がなく、商法上、匿名組合の営業者の単独事業とされ、組合の財産や収益は営業者に帰属し、組合員は営業者から利益の配当を受ける権利を有することとされていること等により、個人の組合員が

営業者から分配される利益については基本的には雑所得と扱われ、その損失については損益通算が認められていないことからあえて損失制限の対象とする必要性が乏しいことによる(措法41の4の2、「平成17年度税制改正の解説」)。

TK出資の相続税法上の評価においては、匿名組合員の有する財産は、利益配当請求権と匿名組合契約終了時における出資金返還請求権が一体となった債権的権利であるとされる。そのためその価額は営業者が匿名組合契約に基づき管理しているすべての財産・債務を対象として、課税時期においてその匿名組合契約が終了したものとした場合に、匿名組合員が分配を受けることができる清算金の額に相当する金額により評価するものとされている(国税庁「匿名組合契約に係る権利の評価」)。清算金の額を算出するにあたっては、財産評価基本通達185(純資産価額)の定めを準用して評価するが、匿名組合には法人税が課税されないことから、含み益に対する法人税等相当額を控除することはできない。

匿名組合出資を譲渡した場合に、債権的権利(不動産および株式等以外の資産)の譲渡として、原則

として総合課税の対象となる譲渡所得として取り扱うこととなる⁽⁵⁾。

② NK出資型および賃貸型

組合事業に係る課税については、組合事業に係る資産・負債が自己の持分に応じて個々の組合(構成員)に帰属しており、税務上、その事業の収益や損失を組合員に帰属させることが可能な実態が私法上備わっている場合には、直接、その組合員を納税義務者として課税を行う、いわゆる構成員課税となる。不特法に基づく任意組合から分配される損益に係る所得区分は、不動産の貸付け事業により生じる所得であれば不動産所得となる。

なお、投資家は租税特別措置法上の「特定組合員」⁽⁶⁾に該当することが多いが、その場合には組合事業による不動産所得の損失の金額があるとときは、この損失の金額は所得税に関する法令の規定の適用について生じなかつたものとみなされ、他の所得との損益通算や他の黒字の不動産所得の金額からの控除(不動産所得内の通算)もすることができない(措法41の4の2)。

なお、消費税法の課税については、消費税法基本通達「共同事業に係る消費税の納税義務」において、共同

事業の構成員が、その持分の割合または利益の分配割合に応じて、それぞれ資産の譲渡等または課税仕入れ等を行ったこととなるとされる(消基通1-3-1)。また、組合事業に係る不動産が譲渡された場合には、通常の不動産の共有持分の譲渡と同様の課税関係となり、所得区分は不動産の譲渡所得となるが、任意組合の持分として譲渡した場合に

は、原則として有価証券に類するものの譲渡として非課税取引となる(消基通6-2-1(2)ロ)。組合財産が不動産であれば、その部分の任意組合出資持分は不動産の共有に当たる(民法⁶⁶⁸)ため、譲渡に係る所得は、不動産(土地建物)そのものの譲渡と考えるのが一般的である。したがって、個人の申告所得税では原則として分離課税の譲渡所得に当たる(裁決事例(平成28年3月7日裁決))。実務上は組合財産に現預金等、土地建物以外の資産負債も含まれるが、その他の部分からは譲渡損益が生じないものと処理しても問題が生じないことも多いだろう。

一方、任意組合持分は消費税法基本通達6-2-1(2)ロでは、非課税の対象となる有価証券等に含めてい

るが、いったん、組合を脱退して、不動産の共有持分として譲渡した場合には、その部分は消費税においても不動産の譲渡とされるのではないかとと思われる。

なお、令和4年2月1日付けの非公開裁決事例(令和5年3月15日「税のしるべ」電子版)においては、組合持分の譲渡が共有持分の譲渡であることを前提に、特定組合員が租税特別措置法41条の4の2の規定により、所得計算上損失がなかつたものとされた損失について、組合持分の譲渡に関する譲渡所得計算上は、国

外中古建物の不動産所得等の損益通算に関する取扱いとは異なり⁽⁷⁾、取得費控除の対象となる(取得費からは控除されるため、譲渡所得を増加させる)旨判断している。

相続税法上の評価においては、任意組合型および賃貸型の場合、投資家が法形式上においても投資不動産を直接所有(共有)するものであるため、不動産として財産評価を行う。つまり、土地および家屋は、路線価評価および固定資産税評価額による評価となり、一定要件を満たせば、小規模宅地等の評価減の適用もあると解せられる。ただし、課税上弊害

があるとして認められる場合には、時価での算定が適用される可能性もある

(財産評価基本通達総則6項)。

③ 特定受益証券発行信託スキーム

信託受益権の課税類型はいくつかあり、その信託の法的形式や税務上の手続により区分されるが、特定受益証券発行信託の受益権は一般的な金融商品として取り扱われる。そのため収益の分配の区分は配当となり、譲渡所得は株式等譲渡所得として取り扱うこととなる。なお一定の公募要件を満たす場合には、上場株式等として、申告分離・特定口座への受入れ等が可能となる(所法24①、措法8の4①四、8の5①五)(次頁図表9)。

(4) ただし、匿名組合員が営業者の営む組合事業に係る重要な業務執行の決定を行っているなど組合事業を営業者とともに経営していると認められる場合には、当該匿名組合員が当該営業者から受ける利益の分配は、当該営業者の営業の内容に従い、事業所得またはその他の各種所得とする。ただし一般的にクラウドファイディング上の小口出資においてそのような契約類型となることは稀である。

(5) 継続して事業として行う等、一定の場合には雑所得や事業所得等に該当する。

(6) 組合の重要な事業の執行等に関与しない一定の組合員(措法41の4の2①)。

(7) 個人が、国外中古建物から生ずる不動産所得を有する場合に、国外不動産所得の損失の金額は、不動産所得の損益通算の規定の適用上、生じなかつたものとみなす規定(国外中古建物の不動産所得に係る損益通算の特例)措法41の4の3。この場合、生じなかつたものとみなされた減価償却費相当額は、将来譲渡した場合の取得費に加算できる(すなわち、譲渡所得から控除することができる)。

(5) 法人投資家の税務

収益の分配に関する法人税の取扱

(図表9) 個人の小口不動産投資に関する税務上の原則的取扱い

	不特法		特定受益証券発行信託の受益権	
	TK型	NK型	上場・公募	左記以外
運用収益区分	雑所得 (所基通36・37 共一21)	不動産所得	配当 (上場株式等) (所法24①、措法8の4①四、8の5①五)	配当 (一般株式) (所法24①、措法8の5①一)
運用収益課税方式	総合所得	総合所得	総合所得・申告分離・申告不要の選択式。特定口座への受入れも可 (措法37の11①、②三の二)	総合所得、ただし少額(10万円以下)の場合は申告不要の選択可能 (措法37の10①、②五)
源泉徴収税率(所得税)	20.42%	なし	所得税 15.315% (+地法税 5%)	20.42%
運用損失の通算	雑所得であり損益通算の対象外 (注1)(注3)	組合事業より生じる不動産所得の損失の金額はなかったものとされる(措法41の4の2) (注1)(注2)	損失分配の規定なし(注3)	損失分配の規定なし(注3)
譲渡所得区分および課税方式	譲渡所得(総合)総合課税	譲渡所得(不動産)申告分離	譲渡所得(上場株式等)申告分離	譲渡所得(一般株式等)申告分離
譲渡損失の通算	通算不可 (総合譲渡の50万円控除長期譲渡所得の1/2課税あり)	通算不可 (収用交換特例等、不動産に関する各種特例の適用あり)	上場株式譲渡損益間での通算可能	一般株式の譲渡損益間での通算可能
配当等との損益通算	不可	不可	配当等との通算可能	不可
譲渡損失の繰越	不可	発生の年ごとに切捨て(取得費として引き継がれない)	3年間の繰越可能 上場株式の譲渡益に充当可能	不可

(注1) 同一年に複数の匿名組合事業の清算があった場合、雑所得の範囲内での通算が可能と考えられる
 (注2) 他の事業から生じる不動産所得、通常の不動産所得、その他の所得との通算不可
 (注3) 運用収益の計算上、認識されなかった損失は、譲渡所得の計算上控除可能な取得費として維持され、これを構成する

いは次のとおりである。なお、いずれも出資譲渡に係る取引消費税については有価証券(あるいはそれに類するもの)として取り扱われ、非課税となるが、課税売上割合の計算上収入額の5%を課税売上割合の計算に加味する必要がある。また、TK型およびNK型いずれにおいても、一定の例外を除き、損失の計上額は出資額が限度となる(措法41の4の2)。損失計上限度および会計処理の方法については、連載第2回において詳述する。

① TK出資型
匿名組合への出資にかかる収益の分配を計算期日末日に各事業年度の所得の計算上、認識する。収益に関する消費税の申告義務は営業者が負担するため課税関係は生じない。

② NK出資型および賃貸型
任意組合を通じ不動産を共有しているものとして、原則として契約に定める配賦割合に応じて損益を認識する。消費税についても、不動産を保有しているものとして認識し、納税義務を負う。

③ 特定受益証券発行信託
法人税法上の有価証券となり(法2二十一)、配当は受取配当金として取り扱う(ただし、配当の益金

小林 陽平(こばやし・ようへい)
 ㈱さくら総合事務所
 2020年㈱さくら総合事務所に入社。現在、資産流動化・証券化関連業務や新スキームの組成および管理等を主たる業務とする。一般社団法人不動産証券化協会の養成講座テキストの執筆・校正に従事する。

渡邊 美由紀(わたなべ・みゆき)
 ㈱さくら総合事務所
 税理士
 2006年さくら総合事務所入所。不動産証券化および個人・法人に関する税務に幅広く携わる。著作として『これならわかる新しい事業承継の税務と対策』(共著、日本実業出版社、2019年)、『ケーススタディでつかむ 不動産の相続対策と税務-小規模宅地特例・個人版事業承継税制の活用のポイント-』(共著、第一法規、2020年)、『事業再生と財産評定の実務』(共著、商事法務、2023年)。

不算入の規定はない)。また源泉徴収された所得税は税額控除の対象となり、控除不足の場合は還付される(保有期間による按分が必要)。配当については、消費税の課税関係は生じない。

3月決算を終え、体制作りの本格的検討を サステナビリティ情報の 有報開示対応ロードマップ

馬野 隆一郎(EY新日本有限責任監査法人 公認会計士) / 名越 正貴(EY Japan)
齋田 温子(EY Japan) / 松島 夕佳子(EY Japan)

特集

第1章

改正開示府令等の要求事項を確認

有報へのサステナビリティ情報開示の
背景と概要10

第2章

気候変動、人的資本、人権など

非財務情報開示における
個別テーマのポイント13

第3章

長期的な投資家評価の向上のために

有報へのサステナビリティ情報開示
対応の検討課題21

不動産クラウドファンディングの実務41

[第1回]不動産クラウドファンディング組成のスタートライン **新連載**

渡邊 美由紀(㈱さくら総合事務所 税理士)

小林 陽平(㈱さくら総合事務所)

ビジネス実務相談室

経理◆本社移転における原状回復義務の会計処理53

経営◆経理・財務部門でのDX推進に向けた悩みどころ・勘所54

連載

国税庁、ストックオプション課税に関する改正通達、公表

経理・税務・金融・証券・法務のニュースと解説

2023

旬刊 経理情報

8/1

昭和48年10月5日 第3種郵便物認可
毎月3回1日・10日・20日発行
ISSN 0914-3920

通巻No.1684
令和5年8月1日発行

3月決算を終え、体制作りの本格的検討を

サステナビリティ情報の 有報開示対応ロードマップ

解説

【一工夫で変わる！ 決算説明資料作成のコツ 番外編】

決算説明資料の好事例を参考に

人的資本関連情報の効果的な開示のポイント

●実務解説

IASBが5月23日に公表

IAS12号の改訂「国際的な税制改革—第2の柱モデルルール」のポイント

●Viewpoint

上場維持基準の運用厳格化の方向へ？

市場区分見直し後のIPOの動向とグロース市場の課題

●新連載

不動産クラウドファンディングの実務

【第1回】不動産クラウドファンディング組成のスタートライン

NEWS 法 務 重要な契約に関する開示府令の改正案、公表／金融庁

税 務 令和5年度税制改正に伴う電帳法通達・一問一答の改正、公表／国税庁

税 務 ストックオプション課税の株価算定ルールに関する改正通達、公表／国税庁

他