



# NewsLetter

Vol.02 2021.07.30

## Chairman's Column

### 当社のサステナビリティ方針

青山総合会計事務所は、先日HPのリニューアルをいたしました。これを機に遅ればせながら「サステナビリティ方針」を追加しました。当方針はESGの考え方をベースに作成しております。

今回のコロナ禍で、事業の継続性について改めて考えさせられる機会になりました。当社はオルタナティブアセットの投資案件管理を主軸にしているため、案件の状況変化や急な送金など、何らかの状況で連絡が取れないと大変な事態になります。

そのために社員の出勤と在宅勤務の比率維持や仕事の進捗の確認をして、継続的なサービス提供に努めることに集中しました。

また、もしこのチームから感染者が出たらどうするのか。

誰でも例外はありませんので、最悪の事態を想定して対応することが肝心とも思います。

200名ほどの会社ではできることは限られているかもしれませんが、まずは自身のSDGs、ESGの学習と習得、その次にお客様の指針を伺って理解し、その実践に少しでも役立てることをしたいと考えております。

(代表取締役会長 松澤和浩)



## 再生可能エネルギー情報

### 2030年における電源別発電コスト試算

経済産業省は7月13日に、新たな発電所を更地に建設・運転した際のkWh当たりのコストについて、一定の計算式に基づいた2020年時点と2030年時点の試算を公表しました。試算によれば、2030年時点で最もコストが低いのが太陽光（事業用）で8円台前半～11円台後半、他主要な電源では、原子力が11円台後半～、石炭火力が13円台後半～22円台前半、LNG火力が10円台後半～14円台前半となっています。

経済産業省が2015年に同じように試算した2030年時点の数字は、太陽光（事業用）で12円台後半～15円台後半、原子力が10円台後半で原子力が最もコストが低いとされていたので、逆転をした形となります。

太陽光と原子力の価格変動の主な要因として、太陽光についてはパネル費用、パネル以外の設備費用のコスト低減が見込まれること、原子力については安全対策費を計上することによりコスト増加が見込まれることが挙げられています。

太陽光については各国の平均よりもコストが割高であることからさらに削減も見込まれる可能性を残しています。



電源別発電コスト試算の結果については、各電源のコスト面での特徴を踏まえ、どの電源に政策の力点を置くかといった、2030年に向けたエネルギー政策の判断材料と考えられます。



また、燃料費等の見通し、設備の稼働年数・設備利用率、太陽光の導入量など試算の前提を変えれば結果は変わるものとしています。

2012年7月から始まった固定価格買取制度(FIT)において、当初の買取価格が40円、その後36円、32円と毎年下がっていき、2021年では11円という価格が示されています。

4年ほど前にお客様より「36円では利益が出せるが32円では少々きつい、それ以下となるとかなり厳しい」というお話をお伺いしたことがあります。

このお話からすると現在の11円は非常に厳しい価格であるかと思うのですが、一方でその厳しい買取価格でも再生可能エネルギー関連の案件の減少がない（むしろ増加している）ことを考えると、パネルやそれ以外の設備のコスト低下等によって利益を産み出す体制が整えられ続けていると考えられます。

上記試算により原子力よりも太陽光の方が発電コストを低く抑えられるとすれば、カーボンニュートラルとあいまって政策的にもさらに推進が進むものと思われれます。また、当社でもこれまではFITを利用する案件がほとんどでしたが、最近では非FITの案件も増えつつあり、売電価格や契約形態についても変化が見られます。収益性の確保がより問題となるかと思っておりますので、コストとの関係性については今後の動向に注視していく必要性を感じています。(統括マネージャー 安藤宏一)



# NewsLetter

Vol.02

2021.07.30

## 不動産マーケット情報

### ドイツのオープンエンドファンド

先日、ドイツ大手のオープンエンドファンドによる久々の日本への投資が報じられました。

もともと、10年前までドイツを中心とした幾つかのオープンエンドファンドが日本で積極的に投資を行なっていましたが、東日本大震災を境として日本から一斉に撤退してしまいました。潤沢な資金で長期的にオフィスや商業不動産への投資を行い、大変注目を集めた投資家群だったのですが…。

当時、金融機関系不動産会社でクロスボーダー投資を担当していた私は、カンヌで開催される国際不動産見本市「MIPIM」で、あるドイツ大手のオープンエンドファンドと知り合い、東京駐在のご担当と家族ぐるみのお付き合いをさせていただくようになっていました。

東日本大震災が発生したとき、すぐにご担当に連絡を取ったのですが、すでに東京オフィスの撤退が決まっていた、まもなく日本を発つとのことでした。チェルノブイリ事故による放射能汚染を経験したドイツでは、福島原発事故は相当深刻に受け止められたようです。

よく東京の不動産サイクルは10年と言われたりしますが、きっちり10年で戻ってくるとは、さすが「時間厳守のドイツ人」と思わずほくそ笑んでしまいました。（クライアントリレーショングループ 平井茂）



## 海外不動産動向

### 米国におけるライフサイエンス分野の急成長

世界的なパンデミックにより、多くの業界で事業の停止や倒産を余儀なくされる中、米国のライフサイエンス分野は急成長しています。不動産会社ジョーンズ・ラング・ラサールの報告書によりますと、製薬、治療学、免疫学等を含むライフサイエンス分野の成長が続いています。この傾向は新型コロナウイルス前から続いており、米国のライフサイエンス関連の建物の空室率は2015年から2020年にかけて9.8%から7.3%に低下しました。

背景にはAIやコンピュータサイエンスの発達により、研究開発が飛躍的に加速し、今まで以上にVCや機関投資家によるライフサイエンス関連の企業への投資が増えていることです。そのことが、ラボやオフィスの入居率の上昇や新設に貢献しているとみられています。2020年度、米国オルタナティブ投資ファンドのブラックストーンは彼らの私募投資分野では最大の160億ドル（～1.7兆円）をライフサイエンスに投資しています。

報告書によると、投資期待が高まる理由は、ライフサイエンス施設を取り巻く一つの経済が誕生する事です。ラボの研究者は高収入かつ長期就職が多いため、不動産所有者にとっては安定的な賃貸収入が見込め、また、施設整備やブルーカラー等のサポート業務の雇用にも繋がります。新たな雇用に伴う手頃な住居、レストラン、公共交通機等の多様な不動産も必要となります。

米国ではマサチューセッツ州ケンブリッジのケンドールスクエアが既にイノベーションハブとして確立しているエリアとして広く知られていますが、そのエリアが示しているように、ハブの成長と維持には二つの重要要素があるとみられています。

一つ目には、VCや機関投資家による継続的な投資によって、研究施設や住居の新設及び臨床試験に掛かる莫大な費用を支えていることです。二つ目には、近隣に大学や研究資源があることです。言うまでも無く資金調達と有能な人材の存在には強い相関性があり、今後のベンチャー立ち上げやライフサイエンス分野全体の成長に不可欠と言われています。

（クライアントリレーショングループ 東谷 雄一）



## 今月の税務トピック

### 課税売上割合に準ずる割合の適用開始時期の見直し

#### 令和3年度の税制改正で課税売上割合に準ずる割合の適用が納税者有利に改正されました。

消費税の計算において仕入れ税額控除を個別対応方式で行う場合、課税売上と非課税売上に共通してかかる費用は「課税売上割合」に応じて控除対象税額を計算することとされています。

しかし、その事業年度において、たまたま土地の譲渡があったことにより、通常期と比べて課税売上と非課税売上の割合が大きく変動してしまった場合、そのままだと非課税売上が多額になり通常期より仕入れ税額控除の額が大きく減ってしまいます。これでは納税者にとって非常に不利になりますので『課税売上割合』に代えて『課税売上割合に準ずる割合』を使って控除できる税額を計算することができることとされております。

ただ、『課税売上割合に準ずる割合』を使用するためにはその使用したい課税期間の末日までに所轄税務署長の承認を受ける必要があるため、事業年度末日付近で土地の譲渡があった場合は使用できないケースがありました。

そこで今回の改正において、課税期間の末日までに『課税売上割合に準ずる割合』の承認申請書を提出すれば、その譲渡があった課税期間の末日の翌日以後1ヶ月を経過する日までに税務署長の承認を受けることを条件に、申請書を提出した課税期間から『課税売上割合に準ずる割合』を使用することができることとなりました。この規定は2021年4月1日以降に終了する課税期間から適用されます。

（税務室 山崎 玄登茂）

