



## Chairman's Column

### 地方のオフィス市場、東京ほど悪化せず

新型コロナウイルス感染症も第5波が収束し、やっとのことで10月から宣言解除になりました。

青山総合会計事務所は、不動産証券化案件のヴィークルを多数管理しておりますが、気になるのはやはり半分くらいの割合を占めるオフィスマーケットの動向です。本社機能が多くある東京では、特にこの期間中に在宅勤務が徹底されました。その中でもIT企業では本社を30%残し、後は解約、フリーアドレス徹底と大きく舵を切った会社もあります。

そのため東京の賃料は下落基調です。

かたや、相対的に堅調な地方都市に注目が集まっています。

理由としては、

- ①東京と比べてテレワーク実施割合が低い
- ②シェアオフィスの開業が続いている

ことが挙げられています。

\*出典：都市未来総合研究所（みずほフィナンシャルグループにおける不動産専門のシンクタンク）



シンボリック的には、大手人材派遣会社様も淡路島に本社を移すと宣言し話題になりました。愛媛県出身の私も「会社に来なければどこで働いても同じだから、コロナ感染リスクも低い故郷で仕事はどうかな」と一瞬思ったこともあります。宣言が解除され、お酒が飲めるようになって、在宅勤務は解消される雰囲気がありません。通信速度も5Gにより劇的に高性能化し、このまま東京から地方への流れは加速されるのでしょうか？

私どもも注目しております。

（代表取締役会長 松澤和浩）

## 再生可能エネルギー情報

カーボンニュートラル  
実現に向けて



環境省は2021年9月30日にテナント企業等による脱炭素化への取組を取りまとめた「リーディングテナント行動方針」を策定し、本行動方針に賛同する企業・自治体等を募集・公表を始めました。

本方針の公表の背景として2050年にカーボンニュートラルを実現するため、排出量に占める比率が高い事務所ビルの脱炭素化が求められており、特にテナントビルにおいては、建物の開発・運用者と使用者が異なることが、脱炭素化の取組を加速させる上での課題となっています。

そのため、環境省は「リーディングテナント行動方針」を策定し、賛同する企業・自治体等を募集・公表することで、テナント企業等のニーズを建物オーナーに伝え、テナントビル等の脱炭素化を促進する計画を実施。具体的には、ZEB（Net Zero Energy Building）等を始めとした脱炭素化に資する建物へのニーズ、入居後の建物オーナーと協力した脱炭素化への取組に対するニーズを広く発信することで、建物オーナーによる脱炭素なビルの供給を後押しすることに繋がることを期待されるとしています。

行動方針は、大きく「入居先選定時の行動方針」と「入居後の行動方針」の2つで構成され、入居先選定時、入居後それぞれで①省エネ（エネルギー性能の向上、消費量の削減）、②再生可能エネルギーの活用、③安全性、健康・快適性、知的生産性の確保を理念としています。

行動方針に賛同するメリットとして、脱炭素化に資するテナントビルへのニーズや、入居後の建物オーナーと協力した脱炭素化への取組等をオーナーへ発信することにより、ニーズに合致したテナントビルの供給が増え入居しやすくなること、また脱炭素経営や健康経営の取組の一環として情報発信することで、企業の社会的評価向上やESG投資の促進につながることも期待されるとしています。

カーボンニュートラルへの対策や発信は企業にとって無視できないという事情を背景に、政府は今後も同じような施策を開始するかと想像できますが、有用な情報があれば今後も本ニュースレターでお知らせをさせていただきます。

（統括マネージャー 安藤宏一）



# NewsLetter



## 不動産マーケット情報

### J-REIT20年

先月J-REITが創設20周年を迎えました。

当時日系メガバンクで証券化商品のストラクチャリングに携わり、不動産という期限の無い物権に社債やローンといった有期限の債権を吻合させることに商品設計上の限界を感じていた私は、2000年11月の投信法改正による不動産投資信託解禁をきっかけに外資系投資銀行に転職し、あるJ-REITの上場準備をしていました。

2001年9月10日、三井不動産の日本ビルファンド投資法人（NBF）と三菱地所のジャパンリアルエステイト投資法人（JRE）が同時に初上場したときには「いよいよ次は我々の番だ」と、同僚たちと興奮したものでした。

その翌日に9・11が起こりました。一緒に深夜残業していた外国人の同僚たちが各々のPCの緊急中継映像に釘付けになり「Oh God・・・」と口々につぶやき始めた光景が今でも鮮明に記憶に残っています。

その後、株式市場は暴落し、IPOも無期延期となり、結局私は残念ながら市場回復を待つことなく外資系不動産会社に転職してしまいましたが、後にそのIPOは成功し、今では押しも押されぬ銘柄に成長されています。

創設時に2600億円だったJ-REIT市場の時価総額は、9・11に始まり、リーマンショック、東日本大震災など幾多の荒波を乗り越え、現在コロナの最中ではありますが、私募REITも含めると22兆円にまで成長しました。今後も力強く困難を乗り越え、成長を続けるものと信じております。

J-REIT創設20周年に心からお祝いを申し上げます。（クライアントリレーショングループ 平井茂）



### 海外不動産動向

#### Colliers Q2 米ボストンラボレポート

Colliers Q2 ラボレポートによると、米ボストンのライフサイエンス不動産市場が引き続き加熱し、郊外物件にも需要が高まっています。ラボ用スペースの需要が極めて高く、ベンチャーキャピタル投資を牽引しています。空室率は極めて低く、家賃は高騰しています。中心地のケンブリッジの物件は限られており、研究開発から製造までを手掛ける企業は、郊外物件も視野に入れています。売り出しまでのスピードも重視されており、改装や開発も盛んになっています。

#### REUTERS 英国住宅市場の好況によるEU離脱後の経済への影響

イギリスの住宅価格が上昇中。世界的にも都市部では供給不足が続き、コロナ禍では固形資産への投資が安全との見方が後押ししています。また、住宅の上昇と輸出の低下が結びついていることも統計であります。建設や不動産業の収益性が高まると、製造業から労働者や投資が流出する傾向があります。結果的に、製造業への圧迫につながり、イギリスへの輸出の競争力低下にも繋がっていると見られています。

#### CNN 太富豪マーク・ローリー氏、総工費4000億ドルの巨大都市建設計画を発表

元米ウォールマートCEOと建築会社バルケ・インゲルス・グループの共同プロジェクト「Telosa (テロサ)」が4千億ドル規模で計画段階にあります。アメリカの砂漠地帯に持続可能な都市開発を目指す計画です。候補地の州は、ネバダ、ユタ、アイダホ、アリゾナ、テキサス、アパラチアン地区等。特徴的なのは、市民が土地の所有権を共有し、地域社会に貢献し、良質な教育と医療を受けられる原則に基づく制度にすることです。近年、特に着目されているあらゆるESGの取り組みも盛り込む予定です（City of Telosa）。

バルケ・インゲルス・グループは、日本においてトヨタ自動車のスマートシティ「Woven City (ウーヴン・シティ)」にも関わっています。住民2,000人の完全持続可能な街には、自動運転、スマートホーム技術、ロボット等が導入される予定です。（Toyota press release）

（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

#### インボイス制度について

令和5年10月1日から開始される消費税の仕入税額控除の「適格請求書等保存方式」（いわゆる「インボイス制度」）に向けて、「適格請求書発行事業者」の登録申請手続きが令和3年10月1日より受付開始されました。

インボイス制度では、売手から買手に正確な消費税率や消費税額等を伝えるため、売手側には、適格請求書発行事業者の登録番号を記載するなど、一定の要件を満たした「適格請求書」の発行と保存が求められています。また、買手側には、仕入税額控除を適用する場合に「適格請求書」の保存が求められています。

「適格請求書」を発行する事業者となるためには、所轄税務署への「適格請求書発行事業者」の登録申請手続きが必要ですが、「適格請求書発行事業者」は、消費税の課税事業者のみ登録が可能であるため、免税事業者が登録を行うためには、「消費税課税事業者選択届出書」の提出も合わせて行う必要があります。

インボイス制度開始後は、免税事業者や消費者など、「適格請求書発行事業者」以外の者から行った課税仕入れについては、経過措置の適用により、令和5年10月1日から令和8年9月30日までは仕入税額の8割、令和8年10月1日から令和11年9月30日までは仕入税額の5割のみ仕入税額控除が認められますが、原則として仕入税額控除が受けられなくなります。よって、課税事業者が、仕入税額控除が適用できなくなる免税事業者との取引を見直したり、回避するという事態が想定されるため、免税事業者については、あえて消費税の課税事業者を選択し、適格請求書発行事業者となるかどうかなど、取引継続のための対策を検討する必要があります。

インボイス制度導入時期は、約2年先ではありますが、まずは制度の概要を把握して、登録要否の検討や、売手側・買手側それぞれの立場として必要な準備を始めていくことになります。

（税務室 青木幸恵）

