

NewsLetter

Aoyama
Sogo
Accounting Firm

Vol.8

2022.2.28

Chairman's Column

在宅勤務を阻む
「ハンコ問題」

この三連休は降雪ネタで大わらわでした。降雪地帯の方は何をそんなと思われるのでしょうか、東京はすぐに交通機関がマヒするので、出来る限りの危険防止の点で、計画運休などの対応策を取るのとはとても良いことだと思います。

当社もこの5回目のまん延防止等重点措置により、出社制限（出社率30%目標）を余儀なくされています。新型コロナウイルスも降雪対応もそうですが、ここで求められるのはより働きやすい在宅勤務環境の充実だと思います。それを進めていく上で、業務上の支障が大きいものの一つにハンコ問題があります。

当社では1500近くのSPCを管理し、定期的なSH-GK、TMKのストックや、お客様のご依頼に応じて設立を行っておりますが、未だハンコの物理的な押印のため出社を余儀なくされています。

デジタル立国のエストニアではインターネットにより1日で会社設立が可能、日本とはかなりの差があります。

デジタル庁のHPには「行政のデジタル化」なる項目があり、今後スケジュールを出しながらKPIも出していくとありました。当社にとってもこの点は、大変関心のある事項です。1日でも早い実現を期待します。

(代表取締役会長 松澤和浩)



再生可能エネルギー情報

国内初「発電パネル税」制定？！

岡山県美作市が市議会12月定例会で「美作市事業用発電パネル税条例」を可決しました。美作市の説明によると本パネル税は以下の概要となっております。

税名・税目	事業用発電パネル税（法定外目的税）
課税客体	市の区域内に設置された太陽光発電設備を使用し、発電を行う事業
課税標準	太陽光発電設備のパネルの総面積
納税義務者	市の区域内に設置された太陽光発電設備を使用し、発電事業を行う者
税率	1㎡あたり50円
課税期間等	5年間

課税の根拠としては、安心安全な環境保全を目的とした防災対策、生活環境対策及び自然環境対策のための施策に要する費用に充てるためとしています。太陽光発電事業は、発電パネル面積が広いほど、大規模発電ができます。立地開発による土地の形態の変化が、市民の生活環境において、新たな災害発生や鳥獣被害、事業者による売電事業終了後の土地の荒廃の危険など少なからぬ影響を与えていると述べています。

これに対して、一般社団法人太陽光発電協会（JPEA）は法定外目的税の導入について「断固として反対」の立場であることを表明しています。その理由としては、太陽光発電事業者が法人事業税や固定資産税にプラスした二重課税であること、自立化を目指す太陽光発電の公平な競争が妨げられること、借入金の返済計画等の変更を迫られる等事業予見性への影響が根拠です。また、1㎡あたり50円という税率が売電収入の2%に相当するという試算を公開しています。

あくまでも私見ではありますが、売電収入の2%ともなると投資に与える影響が非常に大きなものであり、太陽光発電事業を営むもしくは投資対象とされている方々には厳しい数字であるように思います。仮に本パネル税が認められた場合、他の市町村も同様の対応をすることも考えられますので、政府の方針として2050年のカーボンニュートラル実現を表明していることを踏まえると、太陽光発電の負担を重くするのは整合性がとれているのかという問題もあるように感じます。

今後、この発電パネル税が認められるか、総務省との協議が注目されます。

(ASAレポートングプロフェッショナル COO 安藤宏一)

NewsLetter

Aoyama
Sogo
Accounting Firm

Vol.8

2022.2.28

不動産マーケット情報

IRRを考えてみる



以前外資系不動産会社に勤務していたとき、プライベートファンドのご担当者が、「ある物件が投資基準のIRRを下回るので取得できない」とお話しされました。そこで、「御社のIRRの定義を教えてくださいませんか？」とお聞きしたところ、「特に定義はありません」とのご回答でした。

キャッシュフローを見せていただくと、実際の賃料などは月次ベースなのですが、合算された年次ベースの金額にExcelのIRR関数が適用されていました。単純化すると以下のようなイメージです。

Yr 0	1	2	3	4	5	IRR
-100	40	40	40	40	140	40.0%

しかしながら、実際にはキャッシュフローはもう少し細かく発生していて、単純化すると以下のようなイメージとなります（単純化のため、月次ではなく半年次ベースにしています）。

Yr. 0	0.5	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	IRR
-100	20	20	20	20	20	20	20	20	20	120	44.0%

当然ながら、期間を細かく刻んだ方が差分の運用価値だけIRRは高くなります。

また、IRRの計算には「発生したキャッシュフローはIRR利回りで再投資される」という隠れた前提があるのですが、高利回り案件の場合、発生したキャッシュフローを同じ利回りで再投資することが難しい場合もあります。その場合、再投資利回りに異なる値を使用する「修正IRR」(Modified IRR)の方がより実態を表しているかもしれません（以下イメージ）。

Yr 0	1	2	3	4	5	MIRR
-100	40	40	40	40	140	31.8%

(再投資利回り=20%)

ちなみに、Excel関数の「XIRR」と「MIRR」を利用すれば、上記それぞれの変則IRR計算が可能です（XIRRについては、発生日ベースのキャッシュフローでIRRが算出できます）。

このような会話をさせていただいたのですが、その後、ご担当者はキャッシュフローを修正してこの物件を取得されました（もしかすると、単純にターミナルキャップを下げてエグジット価格を上げただけかもしれませんが笑）。

(クライアントリレーショングループ 平井茂)

NewsLetter



Aoyama
Sogo
Accounting Firm

2022.2.28

海外不動産情報

デジタル不動産とは？

最近では暗号資産、NFT、メタバース等という言葉のを聞く頻度が増してきています。その中で、ブロックチェーンを基盤とした新たな「デジタル不動産」を耳にしたこともあるでしょう。

米ウォールストリート・ジャーナルによりますと、昨年11月と12月にはデジタル不動産が過去最高の取引高を記録したとありました。その中でも、Republic Realm (リパブリック・レルム)はデジタル不動産の取得と開発において活発なプレイヤーです。昨年、大手プラットフォームの一つであるSandbox (サンドボックス)で過去最高額の430万ドル(4億9000万円)で土地を購入しています。

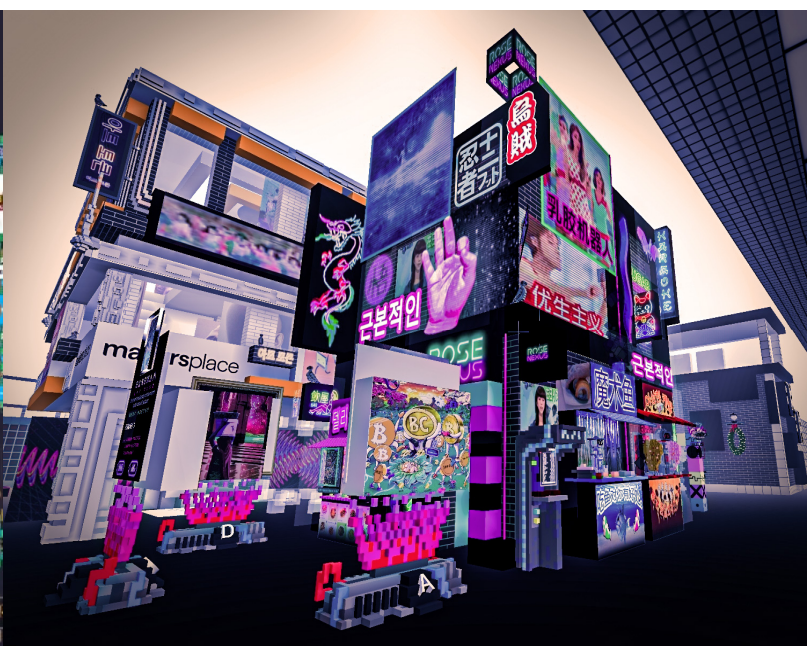
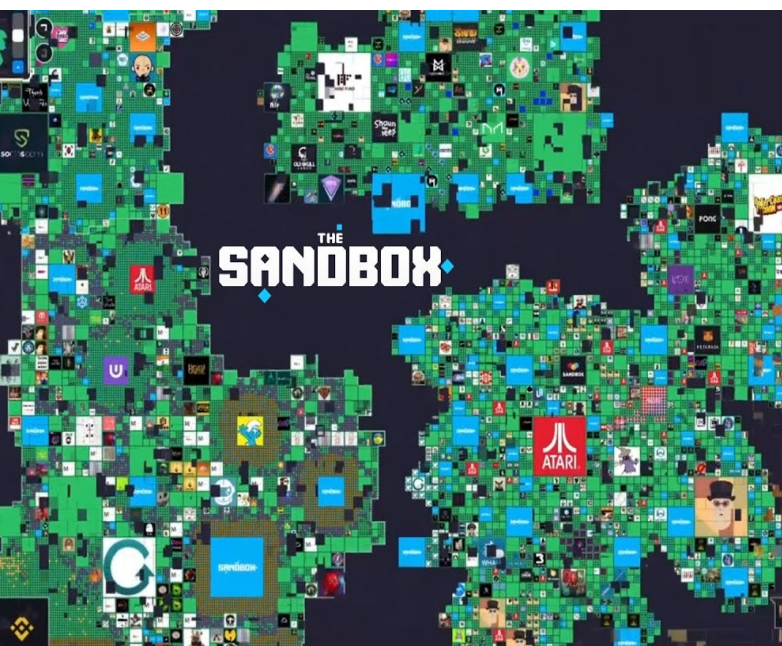
では何故、個人投資家や企業は実態が掴みにくいメタバースで土地を購入しているのでしょうか？既に人気集中している大手プラットフォームのSandbox、Decentraland (ディセントラランド)、Cryptovoxels (クリプトボクセルズ) 等では先行者利益を意識する投資家が多いように見受けられます。ハイリスクな反面、短期的に得られるセカンダリーでの爆発的な利益を狙う投資家も少なくない印象です。

そもそもメタバースではゲーム以外に何をするのでしょうか？投資家の中には住宅、イベント会場、小売店を建設し、現実世界と同様にテナントも入れる動きがあります。むろん、継続できる事業モデルになるかは懸念がありますが、大手プラットフォームはゲーマー以外のユーザー層からも注目を浴びており、今後の成長の可能性があります。

昨年、米国の人気ミュージシャンSnoop Dogg (スヌープ・ドッグ)がサンドボックス内で独自のメタバースを展開する報道がありました。有料会員になると、限定のNFTを購入でき、メタバースでのコンサートに参加できる特典があります。また、スヌープ・ドッグの土地に隣接している土地を450万ドルで購入した投資家もいます。

リアルとは別の世界で動き出している経済。今後の動向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)



NewsLetter



Aoyama
Sogo
Accounting Firm

2022.2.28

税 務 ト ピ ッ ク

印紙税の今後の展望

印紙税はご存じのとおり、経済取引における契約書や領収書等に課税されることとなっておりますが、近年、徐々に普及しております電子取引については印紙税が課されなかったり、日本国外において締結された契約書については印紙税が課されなかったりと制度的に不公平が生じてきております。

上記を踏まえ、経済産業省は令和4年度の税制改正について『不公平感が否めない』『カード決済が増大し印紙税が取引実態に対応できてない』『企業側にとって印紙税が無視できないコストとなっている』の3点を理由に制度自体の根本的な在り方を検討する旨の要望書を提出しました。

今回、2021年12月10日に発表された令和4年度の税制改正大綱には印紙税について、上記の点を踏まえた改正については盛り込まれませんでした。日本政府もようやく、印紙税制度の在り方を検討することについて重い腰を上げたようです。今後の改正で印紙税が撤廃されるのか？それとも拡充に向かうのか？動向に注目したいと思います。

ただ、印紙税の税収は約1兆円であり（日本の税収の約2.5%相当）、財政について難がある日本において今後、印紙税に変わる財源を確保する必要があり、撤廃に踏み切るのも日本政府は勇気のいるところであると思います。

印紙税は明治6年（1873年）にヨーロッパより導入された制度ですが、もし撤廃となった場合、約150年の歴史に終止符を打つこととなります。

（税務室 山崎 玄登茂）



Aoyama
Sogo
Accounting Firm

いつもNews Letterをご覧頂きまして、誠にありがとうございます。
引き続き、さまざまなご意見等は、下記メールアドレス宛にお寄せ頂けると幸いです。
✉ newsletter@aoyama.ac

バックナンバーは[こちら](#)