

NewsLetter



Chairman's Column

注目の新リニューアブルエネルギー 「アンモニア発電」

まさか、本当にプーチン大統領が不条理な戦争を仕掛けるとは思いませんでした。

戦争というよりも侵略と言えるようないわれもない内容で、小さな子供まで被害に巻き込まれているのは本当に気の毒です。

複数回の交渉でもいまだ解決の糸口が見つかりませんが、1日も早い平和的な解決を望んでおります。

さて、戦争不安もありエネルギーの高騰が話題です。当社では1500件近くのSPCを管理していますが、内訳として20%が再生可能エネルギー案件です。ほとんどが太陽光発電の中、ここにきて風力やバイオマスなど太陽光以外の発電施設への投資案件のご相談も増加してきております。そのなかでも、これからの再生可能エネルギーとして「アンモニア発電」が注目されています。

仕組みとしては、大型ガスタービンの排熱を使って液化アンモニアを窒素と水素に分解、取り出した水素を燃やしてガスタービンを動かして電力を生成、と同時にその熱で再び液化アンモニアを分解するといったものです。

新技術のアンモニア発電設備では窒素酸化物（NOx）が出ないので環境負荷が低く海上輸送も容易なため、アジアでまだまだ多い石炭火力からの転換が容易とされています。三菱重工やIHI、川崎重工業、日本郵船、東京電力、中部電力などが実証実験を進めているようです。

金融商品取引法上での対応やスキーム構築も複数のパターンが考えられますので、ご相談頂ければ柔軟に対応いたします。

不動産ファンド業界では、ファンド内の不動産事業で使用する電力がすべて再生可能エネルギー由来の電力を使うRE100（Renewable Energy 100%）などで差別化が進んでいます。

ESG投資の視座がさらに加速されそうです。

（代表取締役会長 松澤和浩）



再生可能エネルギー情報

環境省「エコ・ファースト企業」 新規認定

環境省は2022年2月25日、「エコ・ファースト制度」に基づき、先進的な環境保全の取組の約束を行った企業「エコ・ファースト企業」の新規認定を発表しました。

エコ・ファースト制度とは

①企業が環境大臣に対し、地球温暖化対策、廃棄物・リサイクル対策など、自らの環境保全に関する取組を約束する

②その企業が、環境の分野において「先進的、独自のかつ業界をリードする事業活動」を行っている企業（業界における環境先進企業）であることを環境大臣が認定する

という制度で、企業の各業界における環境先進企業としての取組を促進することを目的としています。

本制度の新規認定申請について募集を行い、結果6社の申請内容について、認定要件を満たしているとして正式に認定されました。

認定企業は以下の通りです。

- ・サンヨーホームズ株式会社 (2022年2月10日付)
- ・バルニバービグループ (2022年2月17日付)
- ・ライクグループ (2022年2月17日付)
- ・ソフトバンク株式会社 (2022年2月17日付)
- ・東急建設株式会社 (2022年2月22日付)
- ・日本道路株式会社 (2022年2月22日付)

なお、今回の新規認定により、エコ・ファースト認定企業は計56社になるとのことです。

各社の約束については、温室効果ガスの排出量をゼロ（2050年カーボンニュートラル）にすること、環境に対する教育を行うこと、廃棄物を発生させないことなどが主な内容になっており、より具体的な内容やスケジュールが盛り込まれています。

本制度の特徴として、日本国内において事業活動を行っている企業であれば全ての企業が対象であり、事業規模の大小を問わないというところがあります。

ステークホルダーへのアピールに、RE100などへの加盟を検討したとしても、加盟要件が厳しく全ての企業が対象とはなりません。その点、本制度は少人数の事業者でも対象となりますので、例えば少人数でファンド運営をされる事業者様で投資家にアピールしたい、という場合にも活用が出来るのではないかと思います。

（ASAレポートングプロフェッショナル COO 安藤宏一）



読者アンケートご協力をお願い
👉[こちらをクリック](#)
所要時間：2分程度、回答期限：2022/4/29

不動産マーケット情報

ホテル投資について

このところ、ブラックストーンの都ホテルズ、フォートレスのかんぼの宿、GICのプリンスなど、外資系中心にホテルが動き出しているように見えます。

ホテルというアセットタイプの特徴ですが、収益を生み出すために運営が必要ないいわゆる「オペレーショナル・アセット」の典型と言うことができます。家賃収入が中心であるオフィスや住居といったノンオペレーショナル・アセットに比べ、宿泊料収入が中心であるホテルは、よりオペレーターの質やオペレーターとの契約内容などが重要となってきます。また、他のアセットタイプに比べ、ユーザーの滞在期間が短いことも大きな特徴と言えるでしょう。

これらも相まって、ホテルのリターンは経済環境にかなりの影響を受けます。特にハイエンドなシティホテルは実用的なビジネスホテルに比べて影響が大きいと言われます。ホテルは他のアセットタイプよりもリターンのボラティリティが高く、よりハイリスク・ハイリターンのアセットと言えます。ホテル投資は、不動産投資というよりはむしろ事業投資と言った方が適切かもしれません。ちなみに、ホテル投資には通常の不動産投資と異なる知識が必要となりますので、ファンドなどでもホテル専門の人が担当していることが多い気がします。



2002年、爆破テロでバリ島のホテル市場が下落した時の話ですが、まだ状況が不透明な中、果敢に投資を行ったファンドがありました。関係者に聞くと「バリ島のホテルは人気で買えなかったのが、チャンスだった」とのことでした。そのわずか数ヵ月後、市場は回復しました。一般に、経済のファンダメンタルズによらない「スペシャル・シチュエーション」で市場が下落したとき、ホテルは特に「買い」だと言われています。ファイナンスがつかない場合、投資家はフルエクイティカローレバレッジで投資を行います。現在のコロナの状況も、宿泊需要はせき止められているだけで減退はしていないと考え、スペシャル・シチュエーションと捉えている投資家は少なくないのではないでしょうか。

(クライアントリレーショングループ 平井茂)



NewsLetter



海外不動産情報

定着しつつあるハイブリッド勤務

現在のオフィス物件投資を考える際、大きなテーマとなっているのが、「人々の働き方の変化」です。米ウォールストリート・ジャーナルによると、出社とテレワークを取り入れたハイブリッド勤務が定着しつつあるとの見方が濃厚のようです。背景には、従業員の好みが大きく影響しており、企業の方針も沿う形で模索されています。特に、米国の場合、出社日を選びたい従業員も多く、また驚くべき統計結果によると、ホワイトカラー職員の約72%が会社のフレックス割合に不満があり、来年以降転職を検討しているとの事です。

モルガンスタンレー、CBRE、JPMorgan等の調査にも共通する点があります。いずれもハイブリッド勤務の定着を示す調査結果がはじめています。例えばAクラス以下と想定される物件はモルガンスタンレーによりますと、リース物件の13%程度が返還される可能性があると同時に、床面積の縮小を検討している企業も多いと言います。JPMorganも同様の見方で、従来のオフィスビルに対しブリッジローンの申請が増える見込みだそうです。

一方、スマート技術、グリーン認証、アメニティーの豊富さ等を兼ね備えたハイグレード物件は引き続き高い需要があるようです。IT事業者が集中するアメニティー豊富なオフィスエリアも高い需要が続く見込みです。

従業員としては、通勤時間の削減や体力の消耗が無くなった反面、以下のような意見も見られます。“オフィス内でのコラボレーションの機会が少なくなった”や“出社時には従業員がまばらで活気が無くなった”等。どの企業も色々と模索しつつオフィスと在宅のバランスを図っている最中と言えます。

(クライアントリレーショングループ 東谷 雄一)





税務トピック

読者アンケートご協力をお願い

[こちらをクリック](#)

所要時間：2分程度、回答期限：2022/4/29

電子帳簿等保存制度について

経済社会のデジタル化を踏まえ、経理の電子化による生産性の向上、記帳水準の向上等に資するため、令和3年度の税制改正において、「電子計算機を使用して作成する国税関係帳簿書類の保存方法等の特例に関する法律（以下「電子帳簿保存法」という）」の改正が行われ（令和4年1月1日施行）、帳簿書類を電子的に保存する際の手続きについて、見直されました。

具体的な改正内容は次の通りです。

- ・電子帳簿等保存
税務署長の事前承認制度の廃止、優良保存認定制度の新設等
- ・スキャナ保存
税務署長の事前承認制度の廃止、タイムスタンプ要件、検索要件の緩和、適正事務処理要件の廃止等
- ・電子取引
電子データ保存の義務化

施行から3か月が経過しますが、電子帳簿保存法対応の準備は進んでいますか？

電子取引について、2年間の猶予が認められ令和5年12月31日までは、やむを得ない事情があると認められる場合、紙にプリントアウトしたものを保存も認められることとなりましたが、令和6年1月1日から保存要件に従った電子データの保存が求められるため、準備を進める必要があります。

電子データの保存に関し、令和5年10月1日から開始されるインボイス制度で、電子インボイスの導入を関係省庁にて検討を進めているようですので、この動向をみながら、電子帳簿保存法の要件を満たしたソフトの導入、もしくは書類保存ルールを社内にて策定・運用するなどの検討を進めていくのも良いかと思えます。

電子帳簿保存法やインボイス制度について、当社からご案内することが出来ますので、何かありましたらご相談ください。

(税務室 池田 桂子)



いつもNews Letterをご覧頂き誠にありがとうございます。今後の配信に活用させて頂きたくアンケートを実施いたします。

回答方法：[こちらをクリック](#)

所要時間：2分程度

回答期限：2022/4/29

ご多忙の中恐れ入りますが、ご協力のほどお願い申し上げます。

お問合せ先：

✉ newsletter@aoyama.ac