

NewsLetter

Vol.11

Aoyama
Sogo
Accounting Firm

2022.6.1

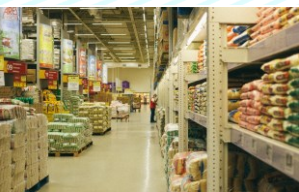
Chairman's Column

値上げラッシュ今後どうなる？

最近はやっと日本でも脱マスクに関する議論が少しずつ出てきました。

個人的には嬉しい限りです。一方で中国上海市ではいまだゼロコロナ政策が継続中で厳しいロックダウンが続いています。

近時の話題は、食料品や商品の値上げです。新型コロナウイルス感染症の回復に伴い需要が盛り返しているのと、ロシア-ウクライナ問題による資源高がこれを起こしているのは間違いありません。例えば、カレーやパスタ・うどんなど乾物品にしても1つあたりの商品が200円から230円に値上がりしています。



たったの30円とはいっても15%に相当し、まとまった買い物をするとそれなりの金額になりますし、さらにここから10%の消費税を支払うので本当に高くなりました。

ASAが関与する不動産関連ビジネスでも例外ではなく、コロナ禍でほとんど下がらなかった物件価格に加えて、ここにきて資材建材や燃料費の高騰が建築費用を押し上げています。不動産自体がインフレヘッジ商品なので市況が折れそうな心配すらありません。

また、円為替も知らない間に1ドル=130円（5/13現在128.8円）になり、今後の期待は外国人による観光だけではなくインバウンド不動産投資です。観光であれば実際に物理的に来ないとだめですが、不動産投資は現地に行かなくても信頼のできるアセットマネージャーやデベロッパーを通じて物件購入する機会も多くなってきている気がします。

しかしこれ以上値上がりしてしまうと、ずっと上がらない賃金問題もあり更に実経済と乖離してしまうことになるので、本当に心配しております。

(代表取締役会長 松澤 和浩)



再生可能エネルギー情報

再生可能エネルギーのFIT制度・FIP制度における2022年度以降の買取価格

2022年3月25日、経済産業省は再生可能エネルギーのFIT制度・FIP制度における2022年度以降の買取価格・賦課金単価等を決定しました。

1. 2022年度以降の買取価格

太陽光発電

①住宅用太陽光発電・事業用太陽光発電（入札対象外）

電源	規模	(参考) 2021年度	2022 年度	2023 年度
住宅用 太陽光発電	10kW未満	19円	17円	16円
	10kW以上 50kW未満	12円	11円	10円
事業用 太陽光発電	50kW以上 入札対象外	11円	10円	9.5円

※FIT制度では、事業用太陽光発電（10kW以上50kW未満）について、2020年度から自家消費型の地域活用要件が設定されています。

② 事業用太陽光（入札対象）

2022年度の買取価格は入札により決定し、2022年度の入札対象はFIP認定の場合は1,000kW以上、FIT認定の場合は250kW以上1,000kW未満となります。

（ただし、既築の建物への屋根設置の場合は入札免除とし、2022年度の買取価格は10円とします）

2022年度の入札回数は4回で、上限価格はそれぞれ10.00円、9.88円、9.75円、9.63円となります。

風力発電

①陸上風力発電（50kW未満）

電源	規模	(参考) 2021年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
陸上風力 発電	50kW 未満	17円	16円	15円	14円

②陸上風力発電（50kW以上）

2022年度の買取価格は入札により決定し、2022年度の入札回数は1回で、上限価格は16.00円となります。ただし、入札容量が1.7GWを超えた場合には、同年度内に追加入札を実施し、上限価格は同年度の初回入札の加重平均落札価格または15.00円のいずれか高い額となります。

* 次頁へ

NewsLetter



再生可能エネルギー情報

* 前頁より

③ 陸上風力発電（リブレース）

電源	規模	(参考) 2021年度	2022 年度
陸上風力発電 (リブレース)	全規模	15円	14円

④ 洋上風力発電（再エネ海域利用法適用外）

電源	規模	(参考) 2021年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
着床式 洋上風力発電	全規模	32円	29円	入札制	-
浮体式 洋上風力発電	全規模	36円	36円		

2. 2022年度の賦課金単価

前頁1.の買取価格を踏まえて算定した結果、2022年度の賦課金単価は1kWh当たり3.45円と決定されました。目安として一ヶ月の電力使用量が260kWhの需要家モデルの負担額を見ると月額897円（+24円）、年額10,764円（+288円）となります。

※2021年度賦課金単価 1kWh当たり3.36円（需要家モデル負担額：月額873円、年額10,476円）

なお、2022年度の賦課金単価は、2022年5月検針分の電気料金から2023年4月検針分の電気料金まで適用されます。

太陽光発電の買取価格は下がる一方ですが、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、最大限の導入が必要となる再生可能エネルギーの中でも特に洋上風力発電は、大量導入、コスト低、経済波及効果の期待が大きく、導入拡大が期待される電源ということで、買取価格が着床式は29円、浮体式36円と発表されています。政府も2030年までに1,000万kW、40年までに3000～4,500万kWの洋上風力発電を導入することを目指しています。海域利用に関する統一的なルールがない、港湾インフラの整備技術、専門的な能力を備えた人材育成などの課題はあるようですが、当社においても風力発電の案件が着実に増加してきています。今後の動向について注視していきたいと思っています。

（統括マネージャー 清水 健一）

不動産マーケット情報

データセンター投資について

ここ数年のコロナ禍のもと、巣ごもり需要の増加やリモートワークの普及によりオンライン上でやり取りされるデータ量が飛躍的に増え、データセンター（DC）建設の需要が増加しています。

日本は、中国、シンガポールに続くアジア第3位のDC立地国ですが、昨今の国外DC保管データの国内回帰や、他国におけるDC建設の制約（電力供給、海底ケーブルアクセス等）により、DCの国内建設需要が高まっていると言われています。

DC投資は、長期リースでキャッシュフローが安定することや、設備があるためテナントが他に移転しにくい、といったメリットがあり、米国においてDC特化型REITは、US-REIT市場全体の7%（時価総額9兆円）を占める一大セクターとなっています。また、シンガポールでは2014年にアジア初のDC特化型REITが上場しています。

一方日本においては、①投資額の約7割が設備等の動産であり、資本的支出や減価償却費が重いため配当が制限される、②電力消費量がオフィスの10倍以上に上ることもあり、省エネ法に基づく規制を受ける、③オペレーショナルアセットであり、施設を管理運用するオペレーターが不足している、④電力・回線・海底ケーブル等へのアクセスが必要なため、適地が少ない、といった課題もあります。

このような中、大きな動きとしては、千葉県印西市に海外大手クラウド事業者のための「ハイパースケール」と呼ばれる大規模な郊外型DCの集積が進みつつあり、「INZAI（インザイ）」が国際ブランド化しています。稼働後はREITや私募ファンドによる投資が進むものと予想されます。

また先日、岸田首相が「デジタル田園都市国家」の骨子として、海底ケーブル・光ファイバー・5G網を整備し、2025年度までにデータセンターを全国展開することを表明しました。これにより、前記④の制約から現状東京圏と大阪圏に限られているDC適地は、全国に拡大することが期待されています。

（クライアントリレーショングループ 平井 茂）



NewsLetter

Aoyama
Sogo
Accounting Firm

Vol.11

2022.6.1

海外不動産情報

米ブラックストーンの
更なるライフサイエンス投資

米大手オルタナティブ投資運用会社ブラックストーン（ニューヨーク証券取引所：BX）は2021年度に史上最高の業績を上げ、ライフサイエンス分野への更なる投資を進めています。

2016年にはバイオメド・リアルティ(Biomed Realty)を買収し、ライフサイエンス分野における不動産投資を本格化しました。当該不動産会社は、主に米英でのイノベーション・ハブとされる都心部に大中小のオフィスやラボのリース、開発、取得、融資を行っており、米国非上場の土地所有者では上位の規模を誇ります。現在所有しているマサチューセッツ州ケンブリッジ内不動産の大半は、2020年に米ブルックフィールド・アセットマネジメント不動産ファンドから買収しています。

最近ではバイオメド・リアルティ・トラストが米国のコロラド州ボルダーのフラットアイロン・パーク(Flatiron Park)を6億ドルで買収しました。22個の建物から構成されるこのパークは、現在のライフサイエンス分野でのラボやオフィスの高い需要に応える狙いがありますが、バイオメド最高経営責任者によりますとテナントの商品開発段階での資金不足のリスク等を踏まえ、段階的にリース用面積を増やす予定です。



更に、ブラックストーンは不動産所有以外にも、2018年にBXLs (Blackstone Life Sciences)を立ち上げ、新薬の後期臨床試験段階の企業に投資しています。今年4月の発表では、BXLs イールド・ファンドが承認済みの新薬に関連する投資用に15億ドルを調達しました。今後は下記の表にあるアルナイラム製薬 (Alynlam Pharmaceuticals)と同様の契約を増やす計画のようです。

製薬会社との主要な取引

Phizer (NYSE: PFE)	2012:ファイザーとSFJ製薬と肺癌治療薬の共同開発（承認済） 2020: 元ファイザー最高経営責任者ジェフリー・キンドラーが上級顧問に就任
Anthos Therapeutics	2019:2.5億ドルを心血管用医薬品開発のベンチャーに融資
Alynlam Pharmaceuticals (NYSE: ALNY)	2020:20億ドルで承認済み高コレステロール治療薬インクリシラン(Inclisiran)の事業に投資。契約金の内、10億ドルはロイヤリティ50%の権利取得と7.5億ドルを優先貸付とした

(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

完全子法人株式等の配当は
源泉徴収不要に

全体として小粒な見直しにとどまった今年度税制改正ですが、把握しておくべき項目の一つとして「配当に係る源泉徴収の見直し」をご紹介します。

改正前の規定では、たとえ受取配当等の益金不算入の適用を受けて法人税が課されない配当も、その配当の支払い時には源泉徴収が必要です。また配当の受取法人側で税額控除や還付申告を行うのを受けて、税務署サイドでは還付事務等の負担が生じ、多額の還付金・還付加算金が発生しています。これは源泉所得税が法人税の前払的性質を持つことや、所得税を効率的かつ確実に徴収するなどの源泉徴収制度の趣旨に沿っていないのではないか、という指摘が会計検査院よりなされていました。

そこで今年度改正において、令和5年10月1日以後に一定の内国法人が支払を受ける、①100%子会社からの配当等及び②配当等の支払基準日に3分の1超の株式等を直接保有している関係会社等からの配当等については、源泉徴収は不適用とされました。

改正条文によれば、上記の規定はそもそも受取配当等の益金不算入が適用外である特定目的会社（TMK）の優先出資配当についても該当します。つまり来年10月1日以降、TMKに3分の1超の優先出資をする内国法人が受け取る配当については、源泉徴収は不要となります。インバウンド案件の場合は、50%超の国内募集要件充足用の合同会社への優先出資配当があてはまります。

なお税制改正大綱には、この配当に係る源泉徴収の見直しにより、税収が減収すると見込まれること等を踏まえ、その影響を緩和するための必要な対応等について、令和5年度税制改正において検討する、との記述がありました。したがって実際に源泉徴収の不適用が開始されるまでに更なる改正が織り込まれるのか、取り扱い動向には今後とも注意が必要です。

(税務室 安藤 康浩)

NewsLetter

Vol.11

Aoyama
Sogo
Accounting Firm

2022.6.1

Information

SDG計画および新サービスご提供について

ASAグループでは、ファンドに携わるお客様が投資対象のソーシングや価値向上などに集中できる環境を整えるため、会計事務所業務の枠を超えて、これまで当社が培ってきたファンド業界の知見を活かした業務サポートをベースとしつつ、さらにDX化を進めます。それにより、お客様やその先の投資家様へより早く・より正確にデータを提供することを目的とした“SDG (Smart Data Guideway) 計画”を立ち上げ遂行してまいります。

SDG (Smart Data Guideway) 計画

1st STEP

サポート
範囲の
拡大

アセットマネージャー(AM)・
PEファンドの無限責任組員(GP)・
プロパティマネージャー(PM)の業務で、
ASAグループの提供サービスと
密接な関係にある業務をサポート

2nd STEP

AM・GP・PMが利用する様々なデータから
必要なデータを抽出・標準化・システム化し、
最終的に必要な情報を
より早く・より正確にご提供
具体的には月初1営業日のお客様や
その先の投資家様のご要望にあわせた数値の
Web開示を実現

シス
テム
化

情報
産業
への
転換

マーケット動向・投資不動産情報・
スキーム情報等を蓄積し、
情報の秘匿性を維持しつつ、
マーケティング機能・アドバイザー機能・
シンクタンク機能をもつことで
ASAグループは会計事務所の枠を超え
情報産業へ転換

不動産投資のインフラ機能を兼ね備え、不動
産取引の透明性や利便性を構築することで、
国内外の投資家様が日本の不動産へ
より投資しやすい市場づくりに貢献

イン
フラ
機能

3rd STEP

Final STEP

1st STEP サポート範囲の拡大として、以下のサービスのご提供を開始いたします。

AM業務サポート・GP業務サポート

不動産・太陽光・PEなどの各種ファンドに対する
AM業務やGP業務のサポートを幅広く実施
(クロージングサポート、運営管理サポート、
投資終了後のサポート)

PM業務サポート

PM業務のうちアカウンティング業務のサポートを実施
(PMレポート作成サポート、
特殊なソフトを利用した入力サポート)

尚、AM業務サポート・GP業務サポートは青山総合会計事務所及びASAアドバイザー、
PM業務サポートはASAレポートプロフェッショナルが中心となりサービスを提供させていただきます。

グループ一丸となって益々研鑽し、更なるサービスの向上に努めて参る所存でございますので、
今後とも一層のご愛顧ご支援を賜りますようお願い申し上げます。