

NewsLetter



Aoyama
Sogo
Accounting Firm

Vol.17 2022.11.30

Chairman's Column

非財務情報関連のお問い合わせが増えています

エジプトで気候変動対策の国連会議「COP27」が開催されております。

世界の平均気温の上昇を1.5度までに抑えるために求められる温室効果ガスの削減量と、各国の目標との差をどのように縮めていくかなどについて意見を交わすようです。

ASAは不動産や再生可能エネルギーのアドミニストレーション業務として、特に財務情報やCF情報を取り扱っておりますが、特に投資の分野ではESG情報についての話題をお客様からもよく聞くようになり、その集計開示の重要性を感じております。

ESG債（グリーンボンド・ソーシャルボンド）など、一定の基準を達成することでファンディングのコストが節約できる商品も散見されるようになりました。

COP27でも、テーマのうちの一つに温室効果ガス排出量をどのように測定するかということが問題になっていると聞きました。

先月もあるお客様から、「青山総合会計さんでは二酸化炭素測定に関するサービスはやっていないのですか？」という問い合わせを受けたばかり。これは私としても関心のある分野で、時折情報交換をしている海外の大手ファンドアドミニストレータなどは、この手のサービスもやり始めたと聞いております。まだ言葉の定義がはっきりしませんが、「炭素会計」なる分野ともいわれております。会計と言っても財務諸表を中心とするものではなく、一から知識の集積が必要で、まずは、国際的な温室効果ガス排出量の算定・報告の基準である「温室効果ガス（GHG）プロトコル」の中で設けられている排出量の区分「スコープ3基準」についてもより学習する必要性を感じております。でもとても難解そうですね。

（代表取締役会長 松澤 和浩）



ASAのDX進化物語

その1 チーム編成

何度かご紹介させて頂いておりますが、当社ではDX化の一環としてSDG（Smart Data Guideway）計画を推進しております。

会計関連のDXは最近、特に様々なところで進んでいます。会計システムひとつにしても、新型コロナウイルスを境に、支払と会計記帳の連動、請求書等PDFの自動読み取りなど劇的に自動化が進んだように感じております。こういった会計システムを導入するのは会計事務所にとって、効率化・時間短縮の1つの解決策ではありますが、SPCの事務管理を中心としている当社では、なかなか効果的な導入にならないということがあります。

というのも、SPCに関係する業務内容を考えたときに、会計記帳のみで業務が完結することがなく、そこから匿名組合レポートや計算書類、事業報告書の作成、また、投資家レポートやキャッシュフローの検証に有用な情報の展開などがあるからです。

そのような事情を考慮し独自の開発が必要だという結論に達しました。

* 次頁へ



NewsLetter



Aoyama
Sogo
Accounting Firm

Vol.17 2022.11.30

ASAのDX進化物語

*前頁より

これまでも、単発的にVBAやRPAを利用した開発は手掛けており、一部業務に導入をしてきましたが、どうしても単純な作業のみに限られ大きな流れを作ることが困難な状況にありました。

理由は、DXを始めるときに社内でシステムに明るい有志で行うことがほとんどで、開発に集中する時間の確保や技術的な知識の欠如もあり、画期的なシステム開発には至らないということでした。

今回は数名のシステムエンジニアが事務所に常駐して開発に特化していますので、開発スピードやシステムの精度・スピードが飛躍的に伸びているのを実感しています。

ただ、エンジニアはシステムの知識は多く持っていますが、会計やSPCに関する知識を持ち合わせていません。そのエンジニアと最終的にどのようなものを作りたいか？を共有することが課題となります。

その点については、まだまだ試行錯誤の状態ではありますが、徐々にお互いの業務を理解し共通言語を作り上げることで解決が可能だと感じています。

SPCに関わる業界内でもDXを進める機運が高まっているかと存じますが、当社での取り組みをご紹介します参考になることがあれば幸いです。

また続報をお知らせいたします。

(ASAレポートングプロフェッショナル 取締役COO 安藤 宏一)

不動産マーケット情報

REITにおけるグリーンボンド

現在、上場REITの8割弱が既にグリーンボンドを発行していて、グリーンボンド発行はREIT界でスタンダードになりつつあるようです。

ところで、グリーンボンドとは何でしょうか？

環境省「グリーンファイナンスポータル」

(<https://greenfinanceportal.env.go.jp/>) によれば、グリーンボンドは、

企業や地方自治体等が、国内外のグリーンプロジェクトに要する資金を調達するために発行し、

- ① 調達資金の使途がグリーンプロジェクトに限定され、
- ② 調達資金が確実に追跡管理され、
- ③ それらについて発行後のレポートングを通じ透明性が確保される債券

と定義されています。

一般事業会社の場合、①の「グリーンプロジェクト」の定義が難しいといった面があるようですが、REITの場合のグリーンプロジェクトの定義は、

「グリーン適格資産（注：REITごとに第三者認証機関の認証ランクを用いて定義）の取得資金または改修工事資金のファイナンスまたはリファイナンス」

などと各REIT横並びでほぼ定型化されていて、比較的シンプルです。

では、REITにとってグリーンボンド発行のモチベーションは何なのでしょう？

同じくグリーンファイナンスポータルによれば、グリーンボンド発行のメリットとして、

- ① グリーンボンド発行に関する取組や投資家との対話を通じたサステナビリティ経営の高度化
- ② 新たな投資家の獲得による資金調達基盤の強化、投資家との対話による調達の安定化
- ③ グリーンプロジェクト推進に関する積極性のアピールを通じた社会的な支持の獲得
- ④ 比較的好条件での資金調達の可能性

が挙げられていますが、REITの場合、やはり近年ESGを強く意識し始めた投資家の要請に応えるといったモチベーションが大きいと考えられます。

グリーンボンド発行にはグリーン適格資産の認証維持や定期的なレポートングが伴いますので、手間はかかりますが、GRESBと並びREITにおけるESG推進に寄与しているものと思われます。

(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.17 2022.11.30

不動産テック

不動産ID

不動産IDルールガイドラインが国土交通省により公表されています。

不動産IDは、13桁の不動産番号と4桁の特定コードから構成される個々の不動産を一意に特定する番号で、原則としてだれでも自由に活用することができるようになる予定です。なお、特定コードとは、商業用フロアや居住用建物の部屋番号を特定するものです。

現在日本では、不動産関連情報を保有・活用しようとする共通で用いられている番号（ID）が存在せず、住所・地番の表記ゆれにより、同一物件か否かが直にはわからない状態となっており、事業者が独自に不動産関連情報を収集する場面や、消費者に的確な情報発信を行おうとする場面で手間と時間がかかるなど、不動産関連情報の連携・蓄積・活用の課題となっています。

不動産IDが整備されることで、これらの課題が解決され、不動産業界全体の生産性及び消費者利便の向上を図るとともに、不動産DXを強力に推進する上での情報基盤整備の一翼を担うことが期待されています。

具体的には不動産ID整備による当面のメリットとして次のことが挙げられています。

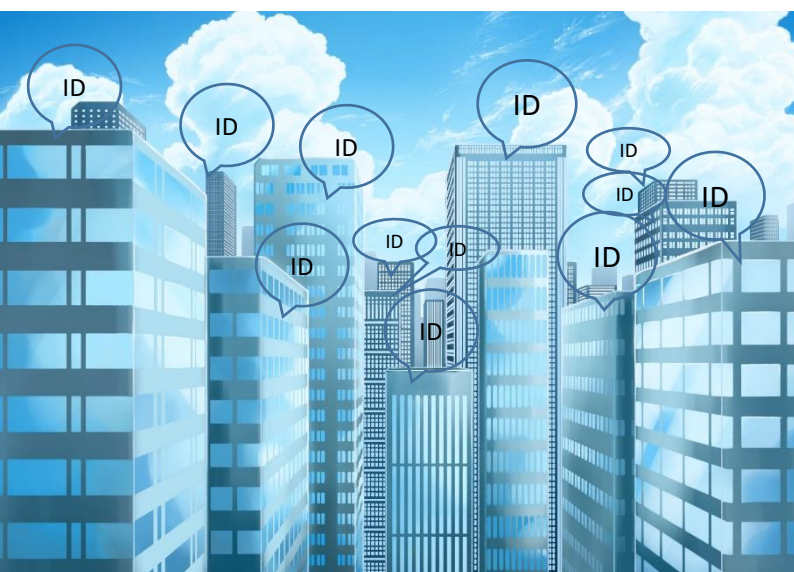


- ・ 自社データベース内や、自社データベースと外部から取得したデータの連携の際の物件情報の名寄せ、紐づけの容易化
- ・ 不動産情報サイトにおける、同一物件であることが分かりにくい形の重複掲載、おとり物件の排除
- ・ 過去の取引時データの再利用による各種入力負担の軽減
- ・ 成約価格の推移の把握による価格査定精度の向上
- ・ 住宅履歴情報との連携による修繕履歴等の把握
- ・ 電気、ガス、水道等の生活インフラ情報との統合管理
- ・ 都市計画情報、ハザードマップ等との連携による、調査負担の軽減や重要事項説明書の作成負担の軽減
- ・ 高精度のAI査定など、多様なエリア情報等のビッグデータの活用による新たな不動産関連サービスの創出

実際に活用され始めると上記以外のメリットが出てくることも期待できます。

一方で、閲覧する情報の誤入力による正確性の担保や信託受益権として売買された場合はデータが残らないのではないか？という課題等もありますので、今後の進捗に注目です。

(ASAアドバイザー 池松 雅範)



NewsLetter



税 務 ト ピ ッ ク

電子取引のデータ保存義務化

税務関連の新制度への準備・対応としては、来年10月からの「消費税のインボイス制度（適格請求書保存方式）」が、多くの事業者の皆様にとって、喫緊の課題になっていると思われます。

しかし、その少し先の令和6年1月からは、「電子取引のデータ保存の義務化」も本格的にスタートします。

今回は、本保存義務の概要について、簡単にご紹介させていただきます。



- (1) まず、本保存義務の対象者ですが、所得税・法人税に関する帳簿保存義務のある「全て」の方が対象になります。法人はもちろん、どんなに小さな個人事業者であっても、対象となります。
- (2) また、対象となる電子データは、注文書・請求書・領収書・契約書・見積り・送り状など広範にわたり、かつ、相手から受け取った場合のみならず送った場合についても、「全て」対象となります。
- (3) 対象となる電子取引についても、電磁的記録媒体で行うものは「全て」対象となり、EDI取引・インターネット上での取引・電子メールでの添付ファイルでの授受等、これも広範にわたります。
有名な例ですが、従業員さんが一時立替として、会社の事業に必要な物品等を自己のスマホ等で購入した場合も、電子取引に該当し電子データとして保存する義務が生じます。
- (4) 保存方法も、真実性（改ざん防止）や検索可能性（日時・相手先・金額）といった要件をクリアしたものが求められています。
例えば、電子メールでやりとりしたものなどは、そのままPC等に保存しておけばいい訳ではなく、上記要件を充足した形で保存しておく必要がでます。

このように、業務の内容によっては、消費税のインボイス対応よりも、この電子取引のデータ保存義務の方が、業務上の負荷が高くなるケースもあり得ますので、早めの準備・対応をお願いできればと思います。

（税務室 木所 正明）

