



## Chairman's Column

### 【来年の方向性について】 2023年もお世話になりました

2023年ももう少しで終わり、新たな年を迎えようとしております。

本年もお客様にはたくさんのご依頼をいただきありがとうございました。

最近のお話ですと、やはり10月からのインボイス制度の開始や来年の電子帳簿保存法の対応で事務所内は少々忙しさが増しております。

本年の結果としてお客様から受託のSPC案件をとりまとめたAUA (Assets Under Administration) を集計しますと、2023年10月現在で2兆8,795億円になりました。不動産会社様のAUMと同様、アセットの積み上げが信用力を高め事務所の安定感を増すと思いますので引き続き努めます。

2023年後段半は、人員不足もあり継続的に案件受託が出来ない状況が続きました。ASAの目標として社会になくはならない会社、ファンド案件組成プラットフォームを標榜しておりますので、より持続可能な組織になるために今後は引き続きキャパシティの拡充に努めます。準備は整いつつあり、地方拠点の追加とともにエリア採用も進めます。

今年は、従来の福岡に加え神戸、和歌山を設置することが出来ました。

合わせて外国籍の優秀な人材の採用にも乗り出しました。

DX専門部署のDIG (Digital Innovation Group)には9名在籍しています。PM様のデータをSPC会計に一気通貫入力する、SDG計



画が来年は本格稼働できそうです。

仕組みを整えるのと並行して、役員・スタッフの知識レベルの向上、人生100年時代ですから、地道にリスクリングへの取り組みを会社としてもサポートしたいところです。人は加齢によって疲れやすかったり持久力がなくなるかもしれませんが、頭は元気。お正月は精のつくものを食べてエクササイズを欠かさず、元気に新年を迎えたいと思います。

ではHappy Holidays!

(代表取締役会長 松澤 和浩)

## 不動産マーケット情報

### 【CASBEE (キャスビー)】

JLL「サステナビリティマーケットサマリー」(2023年冬)によれば、「CASBEE-不動産」取得が累積1285件に上ったとのこと。これは全四半期比+146件(+10.6%)とかなり大幅な伸びです。

CASBEEという言葉聞いたことがある人は少なくないと思いますが、具体的にはどのようなものなのでしょうか？

Wikipediaによれば、「CASBEE (キャスビー、建築環境総合性能評価システム)は、2001年に国土交通省が主導し、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構内に設置された委員会によって開発された建築物の環境性能評価システムであり、常に改良を重ねている。地球環境・周辺環境にいかに対応しているか、ランニングコストに無駄がないか、利用者にとって快適か等の性能を客観的に評価・表示するために使われている。評価対象となるのは、日本国内の新築・既存建築物である。」と定義されています。

海外ではイギリスのBREEAMやアメリカのLEEDという評価システムがあり、CASBEEはそれらに追随する形で開発されました。

では今回大幅な伸びを見せた「CASBEE-不動産」とはどのようなものなのでしょうか？

※次項へ

# NewsLetter



## 不動産マーケット情報

※前項より

一般財団法人住宅・建築SDGs推進センターのウェブサイトによれば、「CASBEE-不動産（旧称：CASBEE不動産マーケット普及版）は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を、不動産評価の際に活用して頂くことを目的として開発されたものであり、不動産の開発や取引に携わる方にCASBEEを活用していただけるよう、不動産評価に関連が強い項目に絞って評価基準が策定されています。」と説明されており、CASBEE-建築（新築）が主に設計支援ツール、行政支援ツールとして利用されるのに対して、CASBEE-不動産は、主に既存不動産についてマーケット関係者が短期に簡略的に評価が可能なブランディングツールとして利用されています。

GRESBにおいてグリーンビル認証が不可欠となっているので、今後も更にCASBEE等の取得が拡大するものと予想されています。

（クライアントリレーショングループ 平井 茂）

## ESG

### 【SASB スタンダードの適用例】

Part 1 (10月号)では、SASBスタンダードの概要をまとめました。今回は、具体例として、水資源の管理が及ぼす財務的影響を紹介します。多くの産業では水は製造工程に重要な材料となります。例えば、コカ・コーラ社のような飲料メーカーもその一つで、製造で使用する水の調達と利用効率は業績に重要な影響を及ぼします。

サステナビリティ・レポート上のSASB指標では、総取水量、総水消費量、やベースライン水ストレスが高い地域の割合等が報告される事が多いです。これら非財務情報は、企業の財務に直接的な影響を及ぼす事業リスクとして投資家やその他ステークホルダーに知らせます。

もちろん、水資源の管理の重要度は産業によって異なります。

水消費量が高い産業では、電力会社も挙げられます。水の利用効率以外にも、重要な指標として検討・開示されます。例えば、新たな発掘場所による自然環境や生物の多様性への影響等があります。

ESG情報の開示をこれから始める企業は、まずは業界の競合他社をベンチマークすることが最適かもしれません。また、ソフトウェアやデータアグリゲーターを使用し、定量的な情報を収集するのも有効です。

ESG情報の開示が更に明確化し、規制が進む中で、青山総合会計事務所としても注目する分野です。ESGの開示についてお助けできることがあれば是非ともお聞かせください。



水

製造に不可欠な材料



(画像: Coca-Cola HBC)

#### Coca-Cola Sustainability Report

##### SASB (metrics)

- ・ 総取水量・総水消費量
- ・ ベースラインの水ストレスが高い地域の割合

FSへの影響

可能性のあるFSへの影響

- ・ 水の供給量が減少すると、製造の減少・売上の減少に繋がる
- ・ 水の供給量が減少すると、コストの増加・利益の減少に繋がる
- ・ 水の利用効率が上がると、コストの減少・利益の増加に繋がる

#### 損益計算書

売上  
(原価/販管費)  
利益

（クライアントリレーショングループ 東谷 雄一）





## 会計トピック

### 【新リース会計基準改正概要及び改正案に伴う影響】

2023年5月に企業会計基準委員会（ASBJ）からリース会計基準の改正に向けた公開草案が公表されました。ASBJは、国際的に整合性のある会計基準にする取組みの一環として、すべてのリース取引について資産及び負債を認識するリース取引に関する会計基準の開発に向けて、国際会計基準（IFRS）第16号（以下IFRS16）を中心とした国際的な会計基準を踏まえた検討を行い、公開草案を公表しました。

今回は改正概要及び会計基準改正案に伴う影響を確認していきます。

#### 1. 会計基準の概要

##### 【1】 基本的策定方針

IFRS16では、借手の会計処理についてファイナンス・リース取引とオペレーティング・リース取引の分類区分をなくし、解約不能のリース取引等を使用権資産として計上することを求めており、本公開草案でも原則としてすべてのリース取引（従来のオペレーティング・リース取引も含め）につき借手は資産及び負債に計上することとしております。公開草案では、IFRS16の定めを全て取り入れるのではなく、主要な定めの内容のみ取り入れることにより簡素で利便性が高くなり、代替的な取扱いや経過的な措置を定めることで実務に配慮しています（リース会計基準B12項）。

また、連結財務諸表と個別財務諸表は同一であるべきとする基本的な考え方及び方針を覆す事情は存在しないと判断されたため、個別財務諸表でも適用されます（リース会計基準案BC17項）

##### 【2】 適用時期

公開草案の適用時期については、以下の定めのとおり、会計基準の公表から原則的な適用時期までの期間を2年程度とし、早期適用を認めることとしました。

これに伴い、従来の会計基準等（企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」、企業会計基準適用指針第16号「リース取引に関する会計基準の適用指針」等）の適用は終了します。

本会計基準は、公表から2年程度経過した日の4月1日以後開始する事業年度の期首から適用されることが想定されております。会計基準公表から適用まで2年程度の猶予を設けたのは、リースの識別を始め、従来とは異なる実務を求められるなど、会計基準等の適用開始にかかる実務上の負担、経過措置への対応等を考慮したことによります。

※次項へ

## 会計トピック

※次項より

### 2.リース会計基準案の影響

リース会計基準案で採用された使用权モデルにより貸借対照表に計上する対象範囲が拡大するため、下記の項目について大きな影響があるとされています。

- ① 使用权資産とリース負債が貸借対照表に計上されるため、負債比率・自己資本比率等の財務指標が悪化します。
- ② 使用权資産は定額法で計上される一方で、リース負債に係る利息費用は利息法で計上されます。リース負債残高が大きいリース期間の初期段階では利息費用が相対的に大きく計上されるため、リース期間の初期段階では貸借処理を行った場合と比較してリース関連費用が多額になります。また、従前は製造原価又は販管費として処理されていた賃借料のうち、利息相当額は営業外費用に計上されることになるため、段階損益にも影響を及ぼすことになります。
- ③ 使用权資産は減損会計の適用対象のため、減損の対象となる範囲が拡大する可能性があります。特に、店舗を賃借している小売業については、従前は賃借料として費用計上していましたが、リース会計基準案を適用すると使用权資産として貸借対照表に計上されることになるため、大きな影響を受ける場合があります。
- ④ 現段階で公開草案の適用時期は未定ではありますが、仮に、2024年3月末までに新会計基準が公表されたとした場合、3月決算企業においては、2026年4月1日から開始する事業年度の期首から影響を受けることになるため、リース契約の識別等やシステム対応を早急に行う必要があります。

(ナレッジ室 矢口 弘樹)

## 編集後記

今年2023年の漢字一文字は「税」が選ばれました。多くの納税者や会計事務所にとっては、これからどれだけ振り回されてしまうのか、インボイス制度や電子帳簿保存法はこれからの本番、現場がどれだけ混乱するかわからない状況です。

さらに、2024年には物流・運送業界の2024年問題という懸念もあります。そして、アメリカの利上げ見送りによる景気への影響。先のことを考えるだけで少し憂鬱になってしまいそうです。なかなか明るいニュースの無い中で、大谷翔平選手のドジャース移籍と年棒の話は明るくワクワクするニュースでした。来年も様々な出来事が待ち構えていると思いますが、一喜一憂することなく心を整えた状態を保ちたいものですね。

本年はこの号で一旦終了となり、来年は2月から最新の情報をお届けしようと思っております。皆様良いお年をお迎えください。

(執行役員 村田 淳)

