

# NewsLetter



Aoyama  
Sogo  
Accounting Firm

～ オルタナ投資の今を届けるマガジン～

Vol.34 2024.6.28

## Chairman's Column

### 当社の二酸化炭素排出量算定プロセスとは

リスクリングが注目されています。先日新聞を見てもありますとワーケーションならぬラーケーションなる言葉が登場しておりました。つまり学びの場所を変えて集中的に学びなおす機会の創出のようです。

私は、どうせ勉強をやるなら実務家としては、資格試験や成果がわかりやすいものが良いと思います。当社(ASA)は会計事務所が母体なので、例えば簿記検定などは良いと思います。漠然と何かを勉強するのも良いですが1級や2級などあるほうが説明もできますし、なによりも励みにもなります。

個人的に気になっておりますのは、やはり環境エネルギー・脱炭素経営の分野です。

IFRS財団の傘下、ISSBの影響を受けて、金融庁でも有価証券報告書内にサプライチェーン全体の温室効果ガス排出量に関する情報開示が検討されています。対象は時価総額3兆円以上の東証プライム上場企業で時期は2027年3月もしくは2028年3月とされています(日経ビジネス2024.4.22号)。

当社は時価総額3兆円以上の上場企業でもないので、関係ないと思われる方もいらっしゃるかと思いますが、温室効果ガス排出量計算過程の「スコープ3」といって、サプライチェーンの川上川下に位置しますとデータ提供を求められる結果になり、プレッシャーとなるのは間違いない状況が予想されます。

普段仕事をしておりますと、海外のお客様のほうがカーボンニュートラルや二酸化炭素排出量削減に関する意識は高く、情報提供や問い合わせも多いです。ASA自体の二酸化炭素排出量のことや関連のサービスメニューについてお問い合わせをいただいております。米国では新大統領にトランプ氏が就任すると状況がまた変わるとも言われております。しかし現状ではこの

流れは留まることを知らず、カーボンニュートラル達成のためのロードマップ作成について説明責任が求められるそうです。

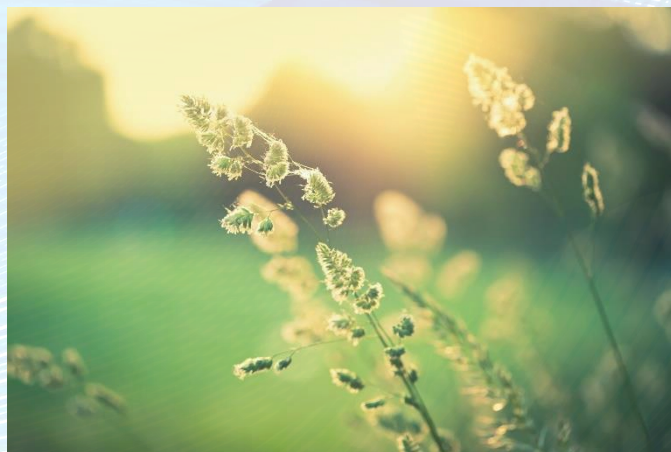
まずは、当社として年間二酸化炭素排出量算定が必要だと思います。会計事務所なので消費財を生産したりするわけではないですが、スコープ3に記載があるような、出張や紙の廃棄など計算に多大な影響がありそうな項目もあります。例えば関西方面に出張するとして、新幹線なのか飛行機なのか、または車なのか船なのかで数値が違ってきます。その情報を集約すべき仕組みが必要です。

飛行機より新幹線利用の方が排出量は少ないです。普通は部署ごとで手配するので、経理的には金額くらいしかわからないケースも多数かと思えます。そうなる

と社内プロセス自体の見直しも必要です。従来の開示プロセスに加え、この非財務情報の開示も避けて通れません。

環境エネルギー・脱炭素経営の分野に詳しくなり、なんちゃってでも良いのでESG人材になるのが当面の目標です。

代表取締役会長 松澤 和浩



# NewsLetter



Aoyama  
Sogo  
Accounting Firm

～ オルタナ投資の今を届けるマガジン～

Vol.34 2024.6.28

## 不動産マーケット情報

### J-REITに至る道（一個人の観点から）

現在、J-REITの時価総額は15兆円、銘柄数は58と、ピーク時の18兆円（2021年）、64銘柄（2020年）からは若干下がっているものの、確固とした巨大市場となっています。

私は1990年代を銀行で勤務したのですが、証券化部門が新設され、そこに配属されました。当時まだ証券化と言えば米国の見様見真似の売掛債権やローン債権の証券化で、オリジネーターの主要な動機はオフバランスでした。米国のやり方を日本にローカライズするために、大手弁護士事務所や会計事務所と議論し、ケイマンの慈善信託とSPCを使った証券化を実行したのですが、後に国内SPCや信託を利用したローカルスキームが開発されました。同じ部署では、やはり米国由来のプロジェクトファイナンスや船舶ファイナンス、航空機のレバレッジドリース等、SPCを利用したスキーム開発が盛んに行われていた時代でした。

その後、銀行業界の不良債権問題が表面化し、今度は取引先企業ではなく銀行自体のニーズから、担保不動産の証券化（通称「飛ばし」スキーム）が開発されました。当初は信託とSPCを利用したスキームでしたが、無期の不動産アセットに5年といった有期のデットを吻合するもので、どうしてもリファイナンスの問題が発生しました。

そこで、それまで誰も注目しなかった商法上の匿名組合の仕組みを利用したエクイティ投資のTK-YK（YK＝

有限会社：現在はGK＝合同会社）スキームが開発されたのですが、当時は今のように外資等のプライベートエクイティ投資家がおらず、国内企業は軒並み不良債権で疲弊していたため、誰がTK出資するのか、という問題が残りました。当時私の部署では不動産証券化という課題を背負っていて、個人的には「日本経済再生のためには上場REITを導入するしかない」と確信していたのですが、残念ながら銀行には上場エクイティを扱うノウハウはありませんでした。

そうこうするうちに、ある日銀行の合併が発表され、それを機にヘッドハンターの動きが活発化し、先輩達が次々と外資系企業に転職していきました。その時すでに業界はJ-REITの設立に向け動き始め、私はそれを横目で見ていたのですが、私の元にも「今度外資系証券会社が日本でREITを設立するので、やってみませんか？」との誘いがあり、合併に伴う政治で疲れ果てていた私は、思い切って誘いに乗る決心をしました。

実はこれからという時にいきなりアメリカ同時多発テロ事件が起き、株式市場が壊滅的打撃を受けるなど、市場的にも個人のキャリア的にもその後の道は決して平坦ではありませんでした（その後何年かしてREITの世界からは離脱することになりました）が、20年と少しが経ち、当時思い描いていた未来がこうして実現しているのを見るのは、とても感慨深いです。

ファンドサービス部 平井 茂



# NewsLetter



Aoyama Sogo Accounting Firm

～ オルタナ投資の今を届けるマガジン～

Vol.34 2024.6.28

## Monthly Topic

### ASAリートパートナーズ設立

2024年4月23日に株式会社ASAリートパートナーズを設立致しました。運用会社におけるミドルバック業務（ライセンスに関わらない業務）、一般事務（会計、納税事務）を業務範囲としております。

2023年6月に青山総合会計事務所内にてREIT準備室として、会計業務・納税事務などの一般事務はもちろんのこと、昨今の業界全体において枯渇しているリソースを我々がフルサポートしたいという想いから活動を開始し、この度、新会社設立に至りました。現在、当社にはリート運用会社や不動産関連会社の経験があるメンバーが複数名在籍しております。

2023年は私募リートが10法人ほど設立され、2024年も設立が続いており、今後さらにリソースが枯渇していくであろうことが懸念されます。当社としましては、我々のリソースを各運用会社に共有していただくことで、運用会社の皆様には運用業務に注力頂ける環境をご提供いたします。また、ライセンスに関わらない管理業務をお任せ頂くことによって、業界標準を作成し、業務を平準化する取り組みも進めていきたいと考えております。

ASAグループ一丸となって、サービスを提供して参りますので、これからも変わらぬご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

ASAリートパートナーズ 清水 健一

## Information

6月4日発行の日刊不動産経済通信に、ASAリートパートナーズの記事が掲載されました。

本紙5頁

ASA、リート資産運用支援会社を設立

参考：  
不動産経済研究所

LANやインターネットの上で利用するには著作権者の承諾が必要です

株式会社 不動産経済研究所  
〒160-0022 東京都新宿区新大塚1丁目15番9号 さわだビル7階  
電話 03-3225-5301(代表)FAX 03-3225-5330  
URL <https://www.fudousankeizai.co.jp>  
〒 (田ツイック) @64k\_teahin  
購読料/月額13,716円(税込)

昭和四十年九月二十七日 第三種郵便物認可  
15820号 無断複製・転載・頒布を禁じます  
2024年(令和6年)6月4日 火曜日 発行

目次	頁
◎ 24年度まちづくりアワード、14団体表彰	1
◎ 国交省 魅力あるまちづくりの貢献評価	2
◎ 住友不動産、創業支援オフィス出店等々	2
◎ 東京・関西に12拠点、利用社400超へ	2
◎ ケイアイ、RC1棟売りで年100億へ	3
◎ 東京都心の賃貸レジ4棟仕入れ事業開始	3
◎ 全宅連、会員10万1千超まで拡大を報告	4
◎ 理事会開催、保証でカスハラ対策も公表	4
◎ 名鉄都市ら、名古屋で192戸の分譲M	5
◎ ASA、リート資産運用支援会社を設立	5
◎ 高輪G.C、スマートシティで食の取組も	6
◎ レイベン、茨城県牛久市で新築M発売	7
◎ 東京建物、蒲田に都市型商業施設第7弾	7
◎ ミサワH、オフィスなどを再エネ電力に	8
◎ 大東建託、CLTで3階建て賃貸住宅	8
◎ 日管連の管理診断S、実施が2万棟超	9
◎ 日管協、7月2日に金沢で社宅サミット	9
◎ 日建連、4月受注は不動産業で2ケタ増	10
◎ フラット35金利、2カ月連続の上昇	10
◎ 都市再生機構	11
◎ 中央日本土地建物グループ	11
◎ ナイス	11
◎ 香陵住販、大幅な増益を計上	11

《2024年9月期第2四半期連結決算》

# NewsLetter



## 会計税務トピック

### 外形標準課税制度の改正について

令和6年税制改正において、意図的に減資を実施したり、持株会社化・分社化に際し子会社資本金を1億円以下に設定したりすることで、外形標準課税を回避す

る行為に対応するため、外形標準課税の適用対象企業の判断基準が以下のように変更されています。

(表1)

改正前（施行日（令和7年4月1日）前の開始事業年度まで）	改正後（施行日以後開始事業年度から）
以下の法人は外形標準課税の対象となる。 ①当該事業年度末の資本金が1億円超の法人	以下の法人は外形標準課税の対象となる。 ①当該事業年度末の資本金が1億円超の法人 ②以下の要件をすべて満たす法人(※1) ・前事業年度末の資本金が1億円超の法人 ・当該事業年度末の資本金が1億円以下の法人 ・当該事業年度末の払込資本（資本金+資本剰余金）の額が10億円超の法人 ③以下の要件すべてを満たす法人(※2) ・当該事業年度末の資本金が1億円以下の法人 ・払込資本の額が50億円超の法人等の100%子法人等 ・払込資本の額（公布日（令和6年6月30日）以後に資本剰余金から配当を行った場合は配当相当の金額を加算）が2億円超の法人

※1：表1の改正後②に対する経過措置  
駆け込みの減資による外形標準適用回避を排除するため、施行日以後最初に開始する事業年度（以下、最初事業年度）については、上記にかかわらず、以下の要件をすべて満たす法人は外形標準課税の対象となります。（表2の㉑、㉒）

- ・公布日を含む事業年度の前事業年度から最初事業年度の前事業年度までのいずれかの事業年度が外形標準課税の対象法人
- ・最初事業年度末の資本金が1億円以下の法人

・最初事業年度末の払込資本の額が10億円超の法人  
ただし、以下の要件をすべて満たす法人は租税回避のために駆け込みの減資があったとはみなされず、外形標準課税の対象とはなりません。（表2の㉓）

- ・公布日を含む事業年度の前事業年度が外形標準課税の対象法人
- ・公布日の前日の現況における資本金が1億円以下の法人
- ・公布日以後に終了した各事業年度において外形標準課税の対象外の法人

(次項へ)

## NewsLetter



～ オルタナ投資の今を届けるマガジン～

Vol.34

2024.6.28

## 会計税務トピック

(前項より)

(表2)

前提 決算日：3月31日 払込資本：10億円超	公布日を含む事業 年度の前事業年度 (令和5年3月期)		公布日の前日 (令和6年3月29日) の現況		公布日を含む事業 年度の事業年度 (令和6年3月期)		最初事業年度の 前事業年度 (令和7年3月期)		最初事業年度 (令和8年3月期)	
	資本金	適用状況	資本金	適用状況	資本金	適用状況	資本金	適用状況	資本金	適用状況
㉑ 公布日以後令和6年3月期中に資本金1億円に減資し、以後資本金の変動ない場合	1億円超	外形	1億円超	-	1億円	非外形	1億円	非外形	1億円	外形
㉒ 公布日以後令和7年3月期中に資本金1億円に減資し、以後資本金の変動ない場合	1億円超	外形	1億円超	-	1億円超	外形	1億円	非外形	1億円	外形
㉓ 公布日の前日までに資本金1億円に減資し、以後資本金の変動ない場合	1億円超	外形	1億円	-	1億円	非外形	1億円	非外形	1億円	非外形
㉔ 令和5年3月期が外形標準課税の適用対象事業年度ではなく、以後資本金の変動ない場合	1億円	非外形	1億円	-	1億円	非外形	1億円	非外形	1億円	非外形

※2：表1の改正後③に対する(1)負担軽減措置及び(2)特例措置

## (1)負担軽減措置

表1③により、新たに外形標準課税の対象となる法人については、外形標準課税対象外として計算した法人事業税（比較法人事業税額）からの増額分について、下記の通り、法人事業税の控除を受けられます。

・令和8年4月1日から令和9年3月31日までの間に開始する事業年度

外形標準課税を適用して計算した法人事業税額が比較法人事業税額を超える金額の3分の2に相当する金額

・令和9年4月1日から令和10年3月31日までの間に開始する事業年度

外形標準課税を適用して計算した法人事業税額が比較法人事業税額を超える金額の3分の1に相当する金額

## (2)特例措置

産業競争力強化法の改正日から令和9年3月31日までの間に特別事業再編計画に基づいて行われるM&Aにより100%子会社となった法人等については、上記にかかわらず、5年間、外形標準課税の対象外となります。

## まとめ

今回の改正により、資本金の額が1億円以下であっても外形標準課税が適用される場合がありますので、外形標準課税の適用判定については、より一層の注意が必要です。

税理士 権平 聡



# NewsLetter



Aoyama  
Sogo  
Accounting Firm

～ オルタナ投資の今を届けるマガジン～

Vol.34

2024.6.28

## 編集後記

私たちASAグループの行動理念は、ISQと呼ばれるものです。Innovation、Speed、Quality、どれも業務上重要な要素と理解しています。これらを実践でどこまで意識し、実際の行動に投影できるかが重要です。どんな局面でも柔軟な思考で、臨機応変にこれら行動理念を体現できる組織が、本当の意味で強い組織ですし、「当てはめる力」を持っているメンバーが多ければ、それだけ臨機応変の対応ができるようになります。孫子の兵法の一説で、「兵の形は水に象る（へいのかたちはみずにかたどる）」と言われるように柔軟で臨機

応変に動くことは勝利や成功につながります。8月でASAグループは創立25周年を迎えます。この行動理念は創業後まもなく、創作されたものですが、さらに柔軟な思考で次の四半世紀を進めていきたいと考えています。

Newsletter編集長 村田 淳

