

# NewsLetter



Aoyama  
Sogo  
Accounting Firm

～ オルタナ投資の今を届けるマガジン～

Vol.36 2024.8.30

## Chairman's Column

### ブルーオーシャンな求人募集について

熱戦を繰り広げたパリオリンピックも幕を閉じましたが、皆さまいかがお過ごしでしょうか。

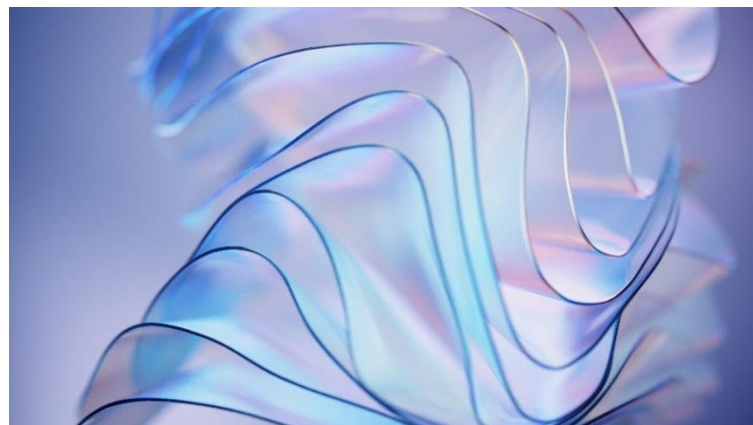
それにしても日本、特に東京はもはや亜熱帯のような気温になってまいりました。

先日シンガポールに出張しております、現地テレビを拝見すると、世界の主要都市の気温がありました。東京は37度、もうその上の都市はドバイ41度くらいしかないではありませんか。一昔前は30度過ぎると猛暑日などと言っていた記憶がありますが、どうしてこんなになってしまったのか。日本は化石燃料の使用率が高いからだと外国から益々揶揄されそうです。

今日は当社のリクルートについての話題です。ご承知のようにどの会社も人手不足でリクルートに苦心されているかと思いますが、当社もご多分に漏れず、コロナ前からリクルートに苦戦しております。同業者もテレビCMなど始められているところもあります。本社のある東京都は、人口1400万人といえどもなかなか求人募集が集まりません。そこで昨年HRの発案で、従来してこなかった外国人人財（あえて人財と書きます）を採用しました。さすがに社内公用語を英語というわけにはいかないのですが、日本語のできる外国籍の方を対象としました。その結果、昨年10月に入社されたのはアジア圏中心に日本語、英語、母国語の出来る10名の20代の若い方が中心となっています。従来個別入社の場合には各部署でのOJTが中心でした。しかしそれでは効

率が悪いので、集合研修としてみっちり3ヶ月を研修期間に充当し、HRや他部署のサポートもあり3ヶ月後に各グループへ配属されました。もちろん経理やファンドアドミ自体の経験はほぼありません。しかしながら、そもそも何かを学ぶために目的意識をもって日本に来られた方が多いので、就労、学習意欲がとても高い方ばかりで、ズバズバと質問してきます。日本語は曖昧な表現も多く、やりとりは少々大変だとは思いますが、熱心な姿が目を引きます。この新しいリクルーティングモデルを更に今年も導入し、現在では25名の外国籍人財となりました。ちなみに当社ではグローバル人財と呼んでおります。このリクルーティングモデルの成果はもう少し後にわかると思いますが、当社としても思い切った発想転換で求人募集のブルーオーシャンを見つけたと思っております。今後持続可能なサービスを益々提供できますように大切に育てていきたいと思っております。

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.36 2024.8.30

## 不動産マーケット情報

### 人口動態について

不動産市況についてはマクロな視点で語られる傾向にありますが、不動産は土地に固定されているため、地域ごとのミクロな視点も大切だと考えられます。

言うまでもなく、経済活動を考える上で人口は、消費需要、生産力、経済成長、税金などに影響を与える非常に重要な要素であり、不動産売買や賃貸にも直接的・間接的に影響を及ぼすものです。

マクロな視点で見ると、2023年の日本の人口は86万人減少しました。わずか1年で福井県や佐賀県の全人口がまるまる消滅したのに相当し、決して明るい見通しとは言えません。

しかしながら、ミクロな視点で見ると、様々な要因から人口の増加や減少が特に顕著な都道府県があり、非常に興味深い現象が見られます。

ここで、ニッセイ基礎研究所 天野馨南子氏のレポート「【地方創生・人口動態データ報】2023年 都道府県転入超過ランキング～勝敗を決めたのはエリアの「雇用力」～」\*1の分析がとても面白かったので要点のみご紹介させていただきます。

#### ・東京の人口流入が独走状態：

コロナ期に一時的に弱まった東京への一極集中が再び加速し、2023年の人口流入は前年の1.8倍に急増。2位の神奈川県を大きく引き離し、東京の一極集中は今後も続くと予測されています。

#### ・人口流入のカギは女性の定着：

転入超過ランキング1位の東京都では、女性の転入者数が男性の1.2倍に上り、4位の大阪府では2.7倍、5位の千葉県では女性のみが転入超過となるなど、女性の流入と人口増加に相関性が見られます。一方で、転出超過ランキング1位の広島県、2位の愛知県などの「社会減\*2 エリア」では、男性の定着には成功しているものの、女性の定着には依然として課題が残っています。さらに、社会減エリアに転落した宮城県、茨城県、山梨県、長野県の4県は、特に女性の流入が少ないエリアと言えます。

#### ・就職移動が人口流出に大きく影響：

転入超過エリアの流入人口の約6割が20代前半の就職移動であり、そのうち女性が男性の1.3倍に達しています。これまで社会減の主因と考えられていた18歳の大学進学移動よりも、20歳（専門学校卒業）、22歳（大学卒業）、24歳（大学院修了）による就職移動が大きく影響しています。

結論として、人口の「勝ち組」エリアになるカギは、女性が働きやすい職場を増やすことにあると言えるかもしれません。

もしご興味あれば、天野氏のレポート（リンク：脚注1）をご一読されることをお勧めいたします。

\*1 <https://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=79060?pno=1&site=nli>

\*2 人口の移動に関する要因による人口の減少。

ファンドサービス部 平井 茂

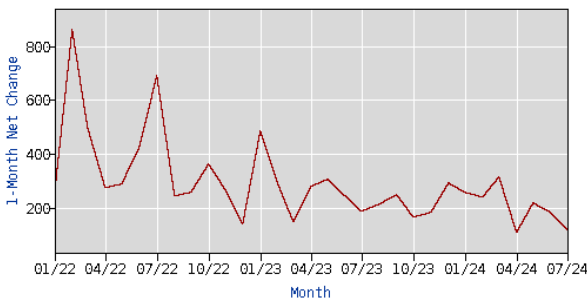


## 米国経済ニュース

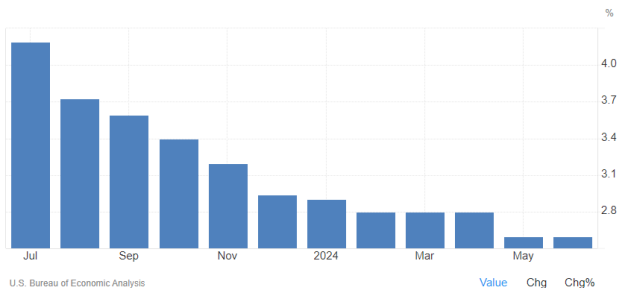
## インフレ率が更に低下、マグニフィセント7、第2四半期の決算発表

## 米国のインフレ率、減少傾向に

7月の雇用統計によると、非農業部門雇用者数が114,000増加、平均賃金は前年比3.6%増で、いずれも落ち着き始めています。失業率は若干の上昇で4.5%を推移、コアCPI(食品・電力を除く)は前年比3.2%増で徐々に低下、コアPCE物価指数もFRBの目標値である2%に少しずつ近づいています(6月時点で2.6%)。米国の10年国債利回りは、FRBの年内利下げの見込みから低下傾向、30年ローンの固定金利は記録的な金利から少し低下(8月7日付で6.47%)、ただし未だ高水準を推移しています。



2022年1月～2024年7月までの非農業部門雇用者数



コアPCE 物価指数の月次推移

## 不動産とPE市況

## 住宅ローン金利は依然高水準

住宅ローン金利が高止まりしているため、多くの潜在的な購入者が買えない状態が続いています。利下げがあった場合でも、供給不足が続いているため、住宅価格が急速に下がることは期待できません。

## 不動産投資

高金利が物件価格に下押し圧力をかける事も要因となり、2024年上半期の商業用不動産の取引高は著しく低下したままです。利下げの見込みがある一方、老朽化したオフィスや商業用不動産の多くは以前のような需要の回復は見込めないとされ、倒産間近の物件が上昇しています。

米MSCIの報告によると、オフィス、マンション、その他商業用物件のポートフォリオは差し押さえが第一四半期より13%上昇し、四半期ベースでは2015年ぶりの高水準となっています。

## PE市況

売主と買主間のバリュエーション・ギャップ(評価額の開き)等が要因で、2024年上半期のPE取引高は低水準のまま、売主は業績・バリュエーションの回復と、利下げを待つ状態です。一部では、会社分割や非上場化が行われ、世界的にも不動産私募ファンドの取引高は前年より大幅に減少しています。

年内残り3回の会合を開くFRBですが、時期尚早な利下げをしないよう慎重な姿勢を続けています。多くの投資家にとっては高い資金調達コストに加えて、変化した市場動向は短期的に大きな課題となります。

ファンドサービス部 東谷 雄一



# NewsLetter



## 会計税務トピック

### 固定資産の譲渡の時期

今回は税法上の固定資産の譲渡時期の認識についてあらためて確認していきます。譲渡の時点は資産の引渡し日を原則としつつ、売買契約による効力発生日によることも可能であるとお考えの方も多いのではないでしょうか。

確かに所得税、法人税及び消費税のそれぞれに契約の効力発生日を資産の譲渡の時期とすることを認める通達が存在します（所得税法基本通達36-12、法人税法基本通達2-1-14、消費税法基本通達9-1-13）。ただそのいずれもがただし書きによる補足的な定めである点には注意が必要です。

特に消費税については、契約の効力発生日が固定資産の譲渡時期であるとは認めなかった判例が存在しています。平成31年3月14日の東京地方裁判所の判決（平成29年（行ウ）142号）では、当該事業年度中において不動産を購入する契約を締結し、物件の引渡しは翌期であったにも関わらず、当該契約締結日を課税資産（建物）の譲渡等の日として行った法人の当期の消費税還付申告が否認されました。

ここであらためて消費税法基本通達の定めを見てみましょう。「固定資産の譲渡の時期は、別に定めるものを除き、その引渡しがあった日とする。ただし、その

固定資産が土地、建物その他これらに類する資産である場合において、事業者が当該固定資産の譲渡に関する契約の効力発生日を資産の譲渡の時期としているときは、これを認める。」

これに対する上記判例における裁判所の判断は、当該通達のただし書きは、当該契約において効力発生日を当該資産の譲渡の日と定めている場合において、同日をもって権利が確定したと認められる事情があるときは、同日を資産の譲渡の日として差し支えないことを確認する趣旨にすぎない、と解しています。さらにその権利確定とは不動産の所有権移転登記手続きをし、当該不動産の使用収益が可能となる状態を指しているため、結局は物件の引渡し時点が固定資産の譲渡時期となります。

このように解釈に誤解を招きかねない税法の定めが存在することは確かです。実務上は取引の事実関係を正確に把握したうえで、法令の表面的な理解のみならず過去の判例等もふまえて慎重に適切な判断を行ってゆくことが求められます。

ナレッジマネジメント室 安藤 康浩

# NewsLetter



Aoyama  
Sogo  
Accounting Firm

～ オルタナ投資の今を届けるマガジン～

Vol.36 2024.8.30

## 編集後記

「経営は雨に備える」という言葉があります。「備えあれば憂いなし」と言うのは、マネジメントにとっても非常に大事な意識だと言うことです。

8月8日夕方、宮崎県で最大震度6弱の強い地震がありました。今回の災害で被災された皆様並びにご家族の皆様にご心よりお見舞い申し上げます。

今回の地震により、気象庁が南海トラフ巨大地震への注意喚起を臨時情報として発表されました。これを聞いて、災害に対する備えを早々に進める方も多かったことと思います。

100年ほど前に日本では、関東大震災が起こっています。そのマグニチュードは7.9、これに対して、南海

トラフ地震は、最大で9.1とされています。エネルギーで言うと32倍になるそうです。そして、当時の関東大震災後に首都東京の逆境の時に力を尽くして支援したのが、最近新一万円札の肖像となった、かの渋沢栄一翁でした。その時、渋沢翁は何を一番反省したのかというと、震災直後の火災を予見できなかった自分の注意力の無さに反省したそうです。災害に備える意識を持つことは、私たちにもできます。

「備えあれば憂いなし」の実践が必要な時ですね。

Newsletter編集長 村田 淳

