ASA GROUP

# NewsLetter

～5分で把握する　オルタナ投資の最新動向～

Vol.60　2026.10.30

## Chairman's Column

### AI時代の脆さと日本企業：安全圏にいる企業はもう存在しない

最近の企業の情報漏洩報道を見ていると、もはや一企業だけの問題ではなく、私たちの社会全体が静かに蝕まれているような感覚すら覚えます。RIZAP、焼肉きんぐ、タイムズ（運営会社パーク24）、大和証券の顧客情報に続き、免許証情報、金融情報、疾病情報まで流出する事例が相次ぎました。これらは悪用されれば、なりすましや金融詐欺、闇市場での売買など、取り返しのつかない被害につながる可能性が高いものばかりです。偽物の自分がお金を借りに行く。考えただけでも気持ち悪いです。ランサムウェアによる攻撃が依然として猛威を振るう一方、Claude CodeのようなAIを使った攻撃の自動化が疑われるケースも出てきています。AIは休みも食事も不要で24時間稼働できるため、従来の人手中心の防御では追いつかない時代になったと言わざるを得ません。

さらに深刻なのは、本社だけでなく委託業者からの漏洩が多いことです。企業がどれだけ対策を講じても、外部委託先の一つのセキュリティホールから大量の個人情報が流出する。こうした構造的な脆弱性が、今回の一連の報道を見ると露呈していると思います。
一度漏洩が起きれば、対応に費用を要し、膨大な時間が失われ、企業のレピュテーションは急速に低下し、社員の士気も大きく損なわれます。何より「うちだけは安全だ」と胸を張れる企業など、今や一社も存在しないのではないでしょうか。

対応策を語る前に、まずはこの現実を直視しなければならないと強く感じます。AI時代の情報漏洩は、従来の延長線上では語れないほど深刻で、そうこうしている間にも忠実なAIがセキュリティホールを探し回っている。企業は今、かつてないほど脆い環境に置かれています。その危うさを憂い、危機感を共有することこそが、次の一歩につながるのだと思います。

代表取締役会長　松澤　和浩

Copyright(c)2024 ASA GROUP K.K. All rights reserved.

ASA GROUP

# NewsLetter

～5分で把握する　オルタナ投資の最新動向～

Vol.60　2026.10.30

## ASA Practical Guide

## 再エネ事業と行政手続　第1回

### はじめに

ASA GLOBAL行政書士法人では、各種許認可・認定申請や届出などの行政手続を通じて、お客様の事業活動をサポートしています。今回から3回にわたり、近年、国内外の投資家や事業者から関心が高まっている再生可能エネルギー事業をテーマに、事業開始から運営、事業承継に至るまでに必要な行政手続について、実務上のポイントを交えながらご紹介します。本連載が、再エネ事業に携わる皆様にとって、行政手続の重要性を再認識し、円滑な事業運営を進めるための一助となれば幸いです。

### 再エネ事業は、認定を受けるまでがゴールではない

**―FIT・FIP制度と事業開始時に押さえておきたい行政手続―**

近年、脱炭素社会の実現に向けて、太陽光発電や風力発電、蓄電池を活用したエネルギー事業への関心が高まっています。再生可能エネルギー事業は、環境への貢献だけでなく、長期的な投資対象としても注目されており、国内外の投資家やファンドによる参入も進んでいます。一方、再エネ事業を円滑に進めるためには、設備の建設や資金調達だけでなく、各種許認可・認定申請などの行政手続を適切に行うことが欠かせません。

### FIT・FIP制度とは？

再エネ事業を理解するうえで重要なのが、FIT制度とFIP制度です。FIT（固定価格買取制度）は、再生可能エネルギーで発電した電気を、国が定める価格で一定期間買い取る仕組みです。一方、FIP（フィードインプレミアム）制度は、発電事業者が市場等で電気を販売した際に、一定の方法で算定されるプレミアム（補助額）を上乗せする制度です。特にFIP制度では、市場価格や売電方法を踏まえた事業運営が求められるため、従来のFIT制度とは異なる視点での事業管理が重要になります。なお、蓄電池単体はFIT・FIP制度の対象外です。太陽光発電等に併設する場合や、系統用蓄電池として事業を行う場合（電気事業法上の発電事業の届出等が必要となる場合がある）は、別途の整理が必要になります。

### 事業開始前に確認すべき行政手続

FIT・FIP制度を利用する場合、原則として、再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法（再エネ特措法）に基づき、経済産業省（資源エネルギー庁）へ申請し、再生可能エネルギー発電事業計画の認定を受ける必要があります。認定にあたっては、設備の所在地や出力、設備の仕様、土地の権原、系統接続の見込み、保守点検・廃棄等費用の積立計画、関係法令の遵守状況など、さまざまな事項を確認しなければなりません。このほか、電力会社（一般送配電事業者）との系統連系の協議・接続契約や、設備の種類や規模に応じて、電気事業法に基づく工事計画の届出、使用前自己確認、電気主任技術者の選任、保安規程の届出などの手続も必要となります。また、事業内容や立地条件によっては、農地転用、林地開発、開発許可、環境関連法令に基づく手続などが必要となる場合もあります。地域住民への説明や関係自治体との調整が求められるケースもあり、事業計画の初期段階から確認することが重要です。

### 行政手続は事業リスクの管理につながる

行政手続に不備や遅延が生じると、事業開始時期の変更や追加費用の発生など、事業収支に影響する可能性があります。特にSPCを活用した再エネ投資では、投資家、金融機関、EPC事業者、アセットマネージャーなど多くの関係者が関与するため、行政手続の進捗管理と情報共有が重要になります。当法人では、再エネ事業に関する認定・許認可・各種届出等の行政手続を通じて、事業者の円滑な事業運営を支援しています。また、ASA GROUPのSPC管理、会計・税務サービス（各サービスは、当該業務を行うグループ各社が提供）とも連携し、行政手続の面から事業全体を支えることを目指しています。再エネ事業において、認定取得はゴールではなく、長期にわたる事業運営のスタートです。

### 次回予告「認定後にも手続は続く」

FIT・FIP認定取得後に必要となる変更認定・変更届出や定期報告など、事業運営に欠かせない行政手続について解説します。

ASA GLOBAL行政書士法人
事務局長　村田　淳

Copyright(c)2024 ASA GROUP K.K. All rights reserved.

ASA GROUP

# NewsLetter

～5分で把握する　オルタナ投資の最新動向～

Vol.60　2026.10.30

## J-REIT　Monthly DATA

## J-REIT 9月の動向（対象期間 2026/9/1 ~ 2026/9/30）

**■ 9月の決算発表：15銘柄（いずれも26/7期）**

＜対象期間の物件移動＞

| 物件取得銘柄数 | 物件取得総額 | 物件取得物件数 |
|---|---|---|
| 14リート | 1,716億円 | 27件 |

| 物件譲渡銘柄数 | 物件譲渡総額 | 物件譲渡物件数 |
|---|---|---|
| 13リート | 1,019億円 | 20件 |

＜アセット別物件移動＞

| | | オフィス | レジデンス | 商業 | ﾎｽﾋﾟﾀﾘﾃｨ | 物流 | その他不動産 | 出資持分等 | 総額 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 取得 | 金額 | 417億円 | 277億円 | 390億円 | 275億円 | 356億円 | - | - | 1,716億円 |
| | 構成比率 | 24% | 16% | 23% | 16% | 21% | - | | 100% |
| | 件数 | 6件 | 12件 | 2件 | 4件 | 3件 | - | - | 27件 |
| | 構成比率 | 22% | 44% | 7% | 15% | 11% | | | 100% |
| 譲渡 | 金額 | 355億円 | 30億円 | 94億円 | 30億円 | 414億円 | 93億円 | - | 1,019億円 |
| | 構成比率 | 35% | 3% | 9% | 3% | 41% | 9% | | 100% |
| | 件数 | 6件 | 2件 | 2件 | 1件 | 6件 | 3件 | - | 20件 |
| | 構成比率 | 30% | 10% | 10% | 5% | 30% | 15% | | 100% |

**■ 10月の決算発表：15銘柄**

**■ 11月の決算発表予定：2銘柄**

11/16（月）　8952　ジャパンリアルエステイト投資法人

11/19（木）　8986　大和証券リビング投資法人

**■ 権利付き最終日：11/26（木）**

Copyright(c)2024 ASA GROUP K.K. All rights reserved.

ASA GROUP

# NewsLetter

～5分で把握する　オルタナ投資の最新動向～

Vol.60　2026.10.30

## J-REIT　Monthly　TOPIC

### J-REITとTOB

2026年9月、サンケイリアルエステート投資法人の投資口が株式会社シティインデックスフィフスにより公開買付け（TOB）されることになりました。本年1月のTiger 投資事業有限責任組合及びLion投資事業有限責任組合による公開買付け（不成立）に続き、2度目となります。 J-REITの投資口に対する過去のTOB事例は以下のとおりです。

| 投資法人・時期 | 結果・状況 |
|---|---|
| インベスコ・オフィス・ジェイリート<br>2021年 | 敵対的TOBに対抗したスポンサーのTOBが成立（自動的に敵対的TOBは不成立） |
| 阪急阪神リート<br>2025年 | 不成立 |
| NTT都市開発リート<br>2025年 | 不成立 |
| サンケイリアルエステート<br>2026年1月 | 不成立 |
| サンケイリアルエステート<br>2026年9月 | 投資法人は賛同<br>投資家の反応待ち |

では、なぜ、投資法人に対してTOBを実施するのでしょうか。前記のとおり、インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人の投資口に対して成立したTOBは、敵対的買収に対するスポンサーによる対抗措置であり、TOB成立後、上場を廃止し、さらにスポンサーが買い戻した投資法人の保有物件は、その後スポンサーから他社に売却されました。

この事例のとおり、投資法人のNAVが1倍を下回っていて、一口当たりのNAVを下回る価格でTOBが成立すれば、公開買付者は投資法人の保有物件を有利な価格で手に入れることができることになります。ただ、理論的には、TOBの買付価格が投資口価格の110％の場合はNAV倍率0.9倍程度、130％の場合は0.77倍程度が目安となり、TOBを実施される可能性が出てきます。

実際、2026年9月末日現在で、NAV倍率が1倍以上の銘柄はごく少数ですので、ほぼ全銘柄においてTOBを実施される可能性があることになります。
J-REITが始まって25年が過ぎましたが、歴史の転換期を迎えているのかもしれません。

ASAリートパートナーズ
リートパートナー部　西別府 好美

**ディスクレイマー**

本資料は、投資判断の参考となる情報提供のみを目的として当社が作成したものであり、特定の有価証券等の売買の勧誘ではありません。本資料の記載内容・数値・図表等は作成時点の情報に基づきますが、その正確性・完全性を保証するものではなく、予告なしに変更される場合があります。また、当社は本資料を将来更新または訂正する義務を負いません。本資料の考察部分で述べる見解については、執筆者の個人的な見解であり、本資料記載のいかなる内容も将来の運用成果を約束・示唆するものではなく、最終的な投資判断はご自身の判断と責任で行ってください。当社は、本資料言及対象の投資法人又はその運用会社との間で、業務上の関係を有している場合がありますが、本資料の記載内容は公開情報に基づくもので、当該関係の影響を受けていません。

Copyright(c)2024 ASA GROUP K.K. All rights reserved.