NewsLetter



Vol.14

2022.8.30

Chairman's Column

2022後半の不動産マーケットについて

外資系企業が、割安感の強まった日本の不動産買いに動いているという記事が散見されるようになりました。 大きな理由は、「円安の進展」と他の国に比べての 「イールドスプレッド」の高さです。個人的には、特 に円安影響は大きいと思っております。

身近な例で申し上げますと、先日ASAシンガポールオフィスの代表が久しぶりに帰国しました。シンガポールの通貨はご存知の通りシンガポールドルなのですが、USドル連動通貨で少し前は80円くらいのイメージのところ、気が付くと100円近くになっていました。日本円にすると25%の下落です。一方でシンガポールから来日すると、日本は物価がかなり安く感じるそうです。同じことがインバウンド観光客にも言えると思います。新型コロナウイルス感染症の影響でかつてのような勢いを戻すにはまだまだ時間がかかりそうで、なかなかに歯がゆい思いです。

一方「イールドスプレッド」は投資利回りを計る基準ですが、日本は低金利政策を当面続けるようなので、0.5%だ0.75%だと金利を勢いよく上げている諸外国と比べて、日本の不動産投資は相対的にまだまだ利幅が取れる投資商品になっています。不動産業の株価は、金利との相関性が高いと言われます。世界のREIT指数は半年で19%も下落したようですが、日本は緩和したまま金利を上げていないのでまだまだそこまでの下落は見られない模様です。

結果的には、ヒューリックの西浦会長も仰っているように、「都心のオフィスビル賃料は下落基調だが、海外勢の強気な入札もあって不動産の売買価格は下がっていない。円安が支えとはいえ、ややバブルの印象を持つ」(出典:日本経済新聞8月12日朝刊)というのが業界共通の認識だと思っております。なお、まだまだ高い入札を入れられる外資系の方についても、当社も様々なメニューを取り揃えておりますのでお気軽にお問い合わせください。

(代表取締役会長 松澤 和浩)

不動産マーケット情報

最近のREITの状況について

最近、円安や金利上昇懸念等の経済環境の変化によって相対的にREITの物件取得力が低下していると言われ、スポンサーが開発もしくは保有する物件の取得競争で、外資ファンド等に競り負けてしまうというようなことを耳にします。

REITにとってスポンサーは主要ソーシング先であることが多いですが、一方、スポンサーにとってREITは売却候補先の1つであり、また、スポンサーはスポンサーで、自らの株主に収益責任を負っているといった事情もあるのかもしれません。

大手財閥系でSクラスのオフィスビルを開発・運営するような不動産会社などであれば、物件のコントロールを維持した「ファイナンス」の一形態として関連REITへの売却が行われるケースも多く、外部に売却されることは稀ですが、マンションや物流施設などの、いわゆる「回転型」デベロッパーの場合、開発利益が重要となりますので、関連REITのみならず外部も含め、最高値を出した買い手に物件を売却するといった傾向にあるように思われます。

また、REITの物件取得は鑑定評価に基づいて行われますが、鑑定価格は「正常価格」といういわゆる「巡航速度」を想定した価格ですので、マーケットが上昇基調で実勢価格が正常価格を超えるような場合は、なかなか買える」価格を提示しづらいという事情もあるかもしれません。

REITの場合、IRRベースの私募ファンドのように将来の値上がりを見込んだ価格で物件を取得してしまうと、ポートフォリオの利回り低下により投資口価格が下落し、市場における資金調達がやりにくくなってしまうという問題もあります。

REITにとって大変難しい局面ではありますが、もしかすると、このようなときこそ運用会社の腕の見せ所なのかもしれません。

(クライアントリレーショングループ 平井茂)

Copyright(c)2021 Aoyama Sogo Accounting Firm Co., Ltd. All rights reserved.

NewsLetter



Vol.14

2022.8.30

海外不動産動向

スマートビルディングの脆弱性は?

より繋がるネット空間で新たな技術が登場する時、脆弱性についての検証が遅れることはよくあります。

スマートビルディングも例外ではないです。近年増加する IoTや建物管理システムへのサイバー攻撃が示唆するように、オフィス環境においてのIoTやその他デバイスへのセキュリティの確保は不十分だと言われています。

現代の建物には、複数のセンサーコントローラーにより空調システム、照明やセキュリティが最適化されています。これらのIoTはBAS/BMS (ビルディング・オートメーション又はマネジメント・システム)で統合・一元管理されていることが多いです。

米国エネルギー省の2020年の報告書では、インターネットを通じたIoTやBMSの一元管理を行っている建物管理者やテナントが増えていることを報告しています。様々なデバイス、センサ、コントローラーやソフトを統合することで電力の効率化や職場での利便性が増す一方で、たった一つの入り口から侵入・アクセスできてしまうのが集中システムの弱さとも言えます。

例えばハッカーは、フロアや建物全体のセキュリティを操作 したり管理システムの弱点から侵入し、機密情報にアクセス できてしまう可能性もあります。

報告書によりますと、商業ビルの約半数はネット接続しているIoTを使用しているにもかかわらず、9割以上が災害復旧計画が無いと述べています。調査によりますと、BMSサーバーの4割がマルウェア、フィッシング詐欺やランサムウェアの対象となっていたことが判明しました。

またレポートでは、サイバーセキュリティの検討において、 以下を述べています。

サイバーセキュリティの確保につき、全建物に通用する 仕組みは無い。サイバーセキュリティ要件は各建物、各 システム、またオーナー、テナントによって様々だ。例 えば、大型の建物だと室内温度は徐々に上昇するため、 仮定的にはテナントへの影響を最小限に抑えながら、空 調システムを一時的にオフラインすることも可能だろう。 (建物の機能にもよる)

その場合、空調システムの必要要件は普通レベルかと言える。一方、病院のように厳密な温度と湿度の管理がされる場合は、空調システムのサイバーセキュリティリスクと要件は高いと言える。



では、建物管理者やテナントが行える対策はどのようなもの でしょうか?

- ・複雑なパスワード設定。その他デバイスやコントローラー で再利用しない。
- ・IoTデバイスやソフトには早急なパッチをインストール。
- ・BMSでのIPアドレス制限
- ・OT(オペレーショナル・テクノロジー)とITのネットワーク の分離
- ・十分な研修や知識を持っているセキュリティ専属スタッフ か外注先を持つ

御社のスマートビルディングにつきましても、<u>関連省庁の報告書</u>や専門家からのガイドラインも参考になるかと思います。

(クライアントリレーショングループ 東谷 雄一)

NewsLetter



Vol.14

2022.8.30

税務トピック

建物と構築物

建造物を取得した時、それが建物となるのか、あるい は構築物になるのかを迷う場面があります。不動産登 記規則第111条における建物の定義は、"屋根及び周壁 又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造 物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあ るもの"とされています。

事例としては、プロ野球の埼玉西武ライオンズの本拠 地となっているベルーナドームがあります。このドー ムは壁面がないため、"周壁又はこれらに類するものを 有し"ていないことになると考え、構築物として資産計 上したようなのですが、これはベルーナドームがある 所沢市より建物ではないかとの指摘を受けた事で、建 物に修正したとの報道がありました。



引用:ベルーナドーム | 西武ドーム 【西武グループ】



引用: 【公式】東京ディズニーリゾート

また、建物であれば全て登記をしなければいけませんが、 それを利用して東京ディズニーランドのアトラクション の登記事項証明書を取得するという記事がありました。 その際、スプラッシュ・マウンテンの登記は見つけられ たものの、ビッグサンダー・マウンテンの岩山について は登記が見つけられなかったようです。これについて、 東京ディズニーランドを運営しているオリエンタルラン ドからはコメントを頂けなかったようですが、"屋根及び 周壁又はこれらに類するものを有し"ていないことが原因 ではないかと推察されています。

私の以前の職場でも、化学工場のタンクの周りに設置し た、防護用の屋根及び壁が建物と呼べるのかを議論した ことがあります。これは公式な見解がないので結論を記 載することができませんが、建物と構築物の判断は自治 体によって分かれる事も、判断が難しい要因となってい ます。

(税務室 桑原 優文)

NewsLetter



Vol.14

2022.8.30

グループ企業情報

ASA レポーティングプロフェッショナル

2021年4月、不動産ファンドで利用される会計レポートの作成をサポートする目的で設立しましたASAレポーティングプロフェッショナルは、早いもので設立から1年が経ちました。

当初想定しておりましたレポートの範囲は、会計に関係する計算書類やファンド特有の事業報告などでした。しかしながらふたを開けてみるとPMレポートの作成に関するお問い合わせも多く、お手伝いさせて頂いております。

今後その経験を活かして、PMレポートの作成を新メニューに加えPM様のお手伝いが出来ないか、関係者の方々に提案したいと考えております。

当社が考えているPM様のサポートですが、基本的には以下の業務を想定しております。

- 1.PMレポート作成業務 @プロパティのような独自ソフトへの対応、自社開発ソ フトへの対応やEXCELでの作成
- 2.PMレポート以外の補助的なレポート作成業務 レンダー・会計事務所などから要望のあるPMレポート 以外の付随レポート作成

ファンドによって必要になる情報が異なることから、 レポートの形式が様々で当社への引継ぎが大変なので は、と心配されるお客様もいらっしゃるかと思います。 上記いずれの場合も、PM様での案件のうち例えばシ リーズ案件の一部や特定の物件を当社が担当するなど、 ご要望をお伺いしながらカスタマイズが可能です。

ご意見やご要望がございましたら、是非以下までご連 絡を頂けますと幸いです。

株式会社ASAレポーティングプロフェッショナル 取締役COO 安藤 宏一

https://www.aoyama.ac/asarp/ お問い合せ<u>►こちら</u>

Information

税経通信 2022年08月号に、当社グループ会社ASAアドバイザリー株式会社COO吉岡淳の寄稿記事が掲載されました。

特集 I 相続対策としてどのくらい有効か 不動産小口化商品 しくみと課税

1 不動産証券化スキームと不動産小口化商品の特徴/吉岡淳

引用:<u>税務経理協会</u>

