

NewsLetter



Aoyama
Sogo
Accounting Firm

～ オルタナ投資の **今** を届けるマガジン～

Vol.31

2024.3.29

CEO's Column

ファンドに情報イノベーションを

いつもご支援いただきましてありがとうございます。
2021年7月からスタートした本ニュースレターも前号で30号を迎えさせていただき、私にも寄稿のプレッシャーがかかってまいりました。

この枠を使ってASAグループ全体としての取り組みについて、簡単にお話しさせていただきたいと思います。去る2024年3月6日、総合ユニコム株式会社様主催の「不動産ファンドフォーラム2024」に参加させていただきました。ご説明した内容です。お聴きいただきました皆様ありがとうございました。

皆様ご案内のとおり、現在日本の不動産マーケットは円安と低金利、また市場の安定性により世界の投資マネーが集まっています。

投資家の皆様は、この環境の中で素早い判断と的確な投資判断をする必要があります、いかに早く情報をつかむかがその鍵を握っています。

そのため、アセットのパフォーマンスに関するレポートは正確性とスピードが求められます。

一方でマネーロンダリングや国際間取引に関するレ

ギュレーションなど、対応を必要とする手続は煩雑化し業界も人手不足の波に飲まれています。

このような環境の中で、不動産周りのパフォーマンスに関する情報をプロパティマネージャー(PM)様から会計事務所様へ、そしてアセットマネージャー(AM)様、ファンドマネージャー(FM)様を経由して、投資家の皆様に伝達する情報フローをいかに効率的かつ高品質に行うかが重要なキーとなっております。

ASAグループでは過去25年にわたって、投資ビークル周りの会計や税務、アドミニストレーションの業務経験を通じて、この情報フローを一気通貫し構築することに注力しております。

- PM様は物件周りの業務やリーシングなどで業務の付加価値を高めていく。
- 会計事務所は高効率化と高品質を両立させ、いかに正確で迅速にレポートを出すかを追究する。
- AM様FM様は投資家様の対応や投資戦略に集中する。

人手不足により、こういった本来力を入れるべき高付加価値業務になかなか集中できないのがお悩みであると伺っております。

(次項へ)



NewsLetter



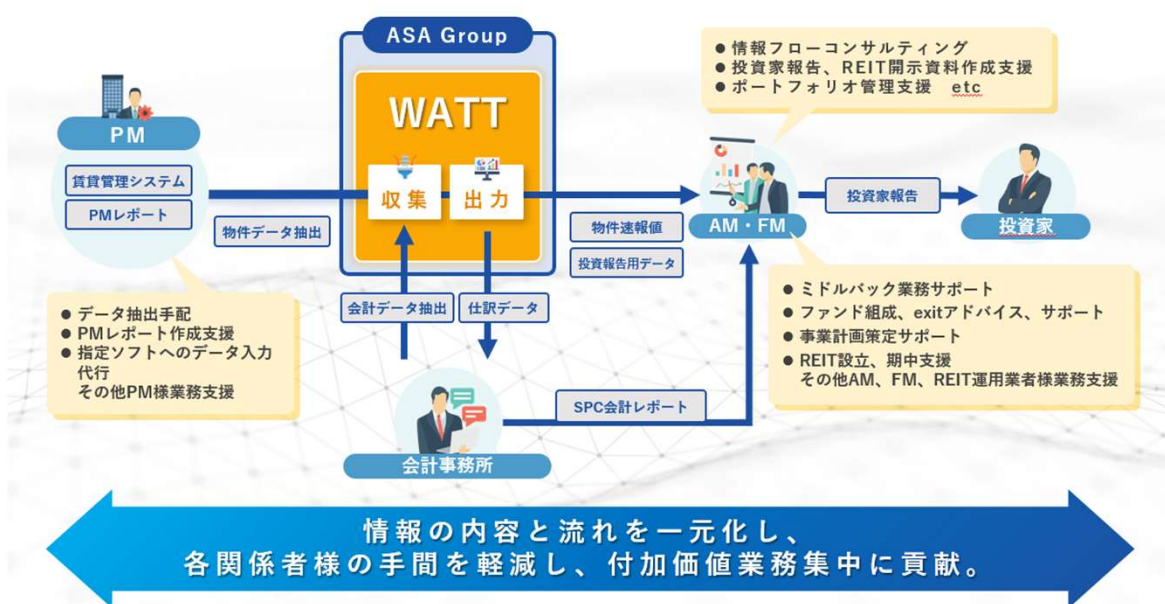
Aoyama
Sogo
Accounting Firm

～ オルタナ投資の **今** を届けるマガジン～

Vol.31

2024.3.29

～新たな情報フローとサポート～



(前項より)

そこで我々ASAグループは従来の会計税務を中心としたアドミニストレーションのみならず、PM様及びAM様への業務サポートを通してお客様からいただいたニーズ、我々が分析した結果に基づき、レポートングに関して情報をストレートに、そしてスマートに投資家様へお届けするお手伝いをすることを考えております。

まず情報伝達ワークフローを整理し最も効率性を上げるとともに、情報の収集と出力を行う社内システム「WATT(ワット)」を開発・運用中です。

WATTは様々なフォーマットのデータをマッピングして収集し、会計データや物件データ、銀行口座のデータを様々なフォーマットに変換して出力できる機能を持っており、実際のプロジェクトを通してマッピングとフォーマット対応のノウハウがかなり蓄積されて参りました。

業界にはすでにさまざまなシステムが存在しており、また新たなシステムを使うのか、より業務負荷が増えるだけだ・・・とお感じの皆様。

我々が進めているのは新しいシステムの供給ではなく「最適な情報伝達フローの運用」です。あくまでWATTはツールでしかありません。

データの抽出やレポートの作成、集計分析といったフローについて、ASAグループが各社様の実務作業を含めサポートさせていただくとともに、効率的かつ高品質な情報を迅速にお届けできるという「仕組み」です。しかもこの情報フローをパッケージとしてご利用くださいと言うわけではなく、投資家様やAM様のご意向によって様々なお悩みやニーズがあり、投資案件ごとに異なるサービスをご要望に応じてご提供する。それがこの仕組みであります。

できるだけ実務作業に人手をかけず、ファンドのパフォーマンスや投資戦略に寄与するような形でのご支援を拡大して参りますのでお気軽にご相談ください。

代表取締役社長 栗国 正樹

NewsLetter



Aoyama
Sogo
Accounting Firm

～ オルタナ投資の **今** を届けるマガジン～

Vol.31

2024.3.29

不動産マーケット情報

最近の不動産トピック

産業ファンドとロジスティードの取引が話題になったようですので、コメントしてみたいと思います。

「【売買】産業ファンドが総額2100億円超の取引、ロジスティードと米Kohlberg Kravis Roberts (KKR) 系の産業ファンド投資法人は2月15日、物流施設と底地計28物件の取得契約を結んだ。取得総額は1082億6000万円。売り主はKKRの投資先であるロジスティード（旧日立物流、本社：中央区）だ。（中略）

これら一連の取引は、KKRとその子会社であるKJRマネジメントが、ロジスティードに対して行ったCREカーブアウト（企業不動産の切り出し）提案により実現した。今回、ロジスティードが売却する物件の総額は2126億円に上る。同社は、多くの物流会社が採用するアセットライト事業モデルへの転換や成長投資などを進め、グローバル物流企業として再上場をめざす。

（後略）

（「日経不動産マーケット情報」2024.02.16）」

産業ファンドは元々三菱商事系のREITでしたが、2022年に米国の大手プライベート・エクイティ（PE）ファンドであるKKRによってその運用会社を買収されました。KKRの既存ビジネスとの「シナジーを考慮した購入価格」と見られていましたが、今回、そのシナジーがより具体化された形です。



KKRは2023年に日立物流（現ロジスティード）を買収し、非上場化しました。今回、CREカーブアウトで会社から保有不動産を分離することによって企業価値の向上を図り、今後、再上場等によって出口を取っていくものと予想されます。

また、恒久的に不動産を保有することのできるREITである産業ファンドが、セール・アンド・リースバックによってCREカーブアウトの受け皿になることで、長期にわたって安定した収益と成長を享受することができます。

今後もしかすると、他にもREIT運用会社を保有するPEファンドに、同様な動きが出てくるかもしれません。

ビジネスマネジメントグループ 平井 茂



米国ニュース

ニューヨーク一等地の争奪戦

高級ブランドにとっての実店舗の重要性とは？



小売店もオフィスも、立地する場所が企業の一つの顔になる事は言うまでも無いと思います。弊社がオークラ・プレステージタワーに移転した理由は万全な耐震性もさることながら、伝統と上質な雰囲気を出すオークラブランドが強い“顔”となると思ったからです。

また、一つのエリアに企業やブランドが集中した場合、そこに注目も集まりやすいです。すなわち、事業がしやすい環境にあるとも言えます。デジタル化が進む一方で、事業者の“顔と場所”が見えることは引き続き重要だと言えます。

特に、ラグジュアリーブランドにとって、実店舗の重要性は特に顕著です。ニューヨークの5番街ではプラダ(Prada)が4.25億ドル(約637億円)、グッチ(Gucci)の親会社が9億6300万ドル(約1,444億円)で物件を取得しました。

背景にはブランドの業績好調があります。LVMHグループ(過去最高売上高 €862億、前年比13%増)、エルメス(過去最高売上高 €134億、前年比20%増)等の業績が著しく良いです。そこで高い家賃を払い続けるより、有り余る現預金で一等地の物件を取得する動きが強まっています。ニューヨークのみならず、カリフォルニア州ビバリーヒルズ(Beverly Hills)やパリ等でも同様に取得が活発です。物件取得の際に社債を発行して、通常の銀行ローンより低金利で資金調達するケースもあると言います。

通販が今なお拡大する中、ショッピングモールの店舗や路面店の見直しは何年も前から行われています。その効果とリベンジ消費が相まって、LVMHグループやエルメスは過去最高売上高を達成しています。今後もラグジュアリーブランドにとって一等地での実店舗はブランド力の維持に必要不可欠だと言えます。

クライアントリレーショングループ
東谷 雄一



会計税務トピック

交際費等の飲食費に係る金額基準 (いわゆる「接待飲食費の5000円基準」)の改正

令和6年度の税制改正では、租税特別措置法における「交際費等の損金不算入」制度に関し、交際費等の範囲から「除外」される一定の飲食費に係る金額基準について、一人当たり「10,000円以下」(現行：5,000円以下)に引き上げられる措置が含まれています。

この場合の『交際費等』とは「交際費、接待費、機密費その他の費用で、法人が、その得意先、仕入先その他事業に関係のある者などに対する接待、供応、慰安、贈答その他これらに類する行為のために支出するもの」(「役員、従業員、株主に対するもの」も含むと解されています)です。また『飲食費』とは「交際費等のうち飲食その他これに類する行為のために要する費用」(「専ら、役員若しくは従業員又はこれらの親族に対するもの」は除かれています)です。

そして、この「交際費等の範囲から除外される一定の飲食費に係る金額基準」ですが、具体的には、「その飲食等のために要する費用の総額を当該飲食等に参加した者の数で除して計算した金額(=一人当たりの金額)」が、当該金額基準「以下」である場合に適用されます。仮に、この金額基準を超えてしまった場合には、「その全額」(超過部分のみではありません)が本除外規定の対象外となってしまいます。

この金額基準の判定における消費税等の取扱いについては、各法人の消費税等の経理方法に準じ、税抜経理なら「税抜き金額」、税込経理なら「税込み金額」にて判定することになっています。また、利用したお店がインボイス発行事業者か否か等によっても、この判定額が異なってくることもあります。

いずれにしても、今回の交際費等の飲食費に係る金額基準の改定(「接待飲食費の新10,000円基準」とでも申しましょうか・・・)は、平成18年度の本制度の導入以来、実に18年ぶりの大型改正となります。各法人の実情等にもよりますが、経費支出に関する社内ルール等の改定が必要となるケースも出てくるかもしれません。

ナレッジ室 木所 正明



NewsLetter



Aoyama
Sogo
Accounting Firm

～ オルタナ投資の **今** を届けるマガジン～

Vol.31

2024.3.29

編集後記

米アカデミー賞で、山崎貴監督の「ゴジラ-1.0」がアカデミー視覚効果賞、宮崎駿監督の「君たちはどう生きるか」が長編アニメーション賞を受賞しました。日本の技術やシナオリが認められたというのは、本当にうれしいことです。特に「ゴジラ-1.0」はVFXという技術を駆使して創られた作品で、ハリウッド大作にも負けない映像を生み出しています。

日本のビジネスは、まだまだ内需型のビジネスと言われるように世界へのアピールが足りないと言われています。私たち会計税務や、ファンドビジネスに関わる人間にとっても、世界に目を向けるという観点で今後のビジネスを語る必要があります。VFXのように、日本にはまだまだ世界に負けない技術力があります。国内だけではなく、世界規模でビジネスを拡大することが、夢物語ではなくなる時代になってきたようです。



執行役員 村田 淳