



Chairman's Column

2024年を振り返って

もう少しで2024年も終わりですね。今年を総括する漢字は、京都清水寺の住職によると「金」に決まりました。パリ五輪や佐渡島の世界遺産認定もあったと言うのが理由ですが、少しでも前向きな言葉なので2025年に繋がりそうです。

さて、今年是不動産投資関連で申しますと2つあると思います。ひとつは岸田前内閣が提唱した「資産運用立国」の枠組みがより具体化し、国内や海外のプレーヤーもよりオルタナティブアセット投資に目を向けている機運を感じます。

もうひとつは、人気アセットというのが適当なのかどうか分かりませんが、データセンター（DC）重視のトレンドです。東京都の新築マンションの平均売り出し価格が1億円を超えたというニュースはセンセーショナルでしたが、出口を考えるとオフィスや住居の投資は鳴りを潜めDC開発のお客様が目立ってまいりました。DCは平均単価が1000億円ととてつもない規模の投資なのですが、今後の生成AIの発展を考えると、当然の成り行きなのでしょう。日本経済新聞が米不動産サービス大手クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドに取材したところによると、“日本だけではなくアジアでも3～5年後には主要6カ国で稼働するDCは、規模を示す電力容量ベースは4200メガ（メガは100万）ワットと現状の1700メガワットから2.5倍に拡大。中国



の成長率（6割増）を上回り、生成AI（人工知能）開発などで建設ブームに沸く米国と同程度の伸びが予想される。”とのことです。個人情報や企業の機密情報について自国内での保管を義務付け、他国への持ち出しを制限する権利であるデータ主権の流れも鮮明になってきました。生成AIは大量の電気が必要で、例えばCHATGPTの応答一回の電力量はグーグル検索の約10倍ともいわれており電力エネルギー確保も課題です。2025年は利上げしてもさらなるインフレで、ますます物価高騰が続く勢いですが、ASAグループは皆様の投資の一助となれるよう期待に応えたいと思います。更なる対話やコミュニケーションをお願いいたします。

代表取締役会長 松澤 和浩



不動産マーケット情報

プロップテックって何？

最近、「プロップテック」という言葉を耳にします。「何それ？」って思う人も多いのではないのでしょうか。不動産（Property）とテクノロジー（Technology）を組み合わせた造語で、要は不動産業界で使われる最新テクノロジーのことです。年を始めるにあたって、ちょっと不動産の未来について妄想気味に考えてみました。

AIが不動産市場を分析

「このエリアは賃料が上がりそうだから今が買い時」などというアドバイスを、AIが教えてくれる時代が来るかもしれません。AIがリアルタイムで市場データを分析して、不動産の値動きや需要を予測する技術が注目されているようです。例えば、人気エリアの価格が上がるタイミングを見計らって、株式のように自動的に取引を進めるような仕組みも、もしかすると将来あり得るかもしれませんね。

契約手続きが全部オンラインで完結

不動産の契約は面倒くさいイメージありますが、ブロックチェーンとスマートコントラクトのおかげで、こうした手間がなくなるかもしれません。たとえば、家賃を払ったら自動で鍵が開く、契約がオンラインだけで完了する、そんな未来が来るかもしれません。煩雑な手続きを嫌う人には朗報ですね。

VR（ヴァーチャル・リアリティ）で不動産の空間を体感
不動産の内覧がVRでできるようになっています。ゴーグルをつけて、まるでその場にいるかのように部屋を見渡せます。それだけではなく、間取りを変えたり、家具、備品を配置したり、配置換えしたりと、仮想空

間でいろいろ試せる技術も進化中のようです。引越す前に「ここに住んだら、ここで働いたらどんな感じかな？」といったイメージがよりリアルに体感できるようになってきています。

仮想空間で土地を買うメタバースの世界

一時話題になったメタバースですが、もしかすると不動産業界にも変革をもたらすかもしれません。例えば、ドローンと3Dフォトグラメトリ（写真測量法）による土地建物の自動計測とデータベース化を進めることにより、将来「リアルエステート」と「バーチャルエステート」をリンクして、バーチャルエステートを売買すると自動的にリアルエステートも売買されるようになったりするかもしれませんね。

災害リスクをAIが教えてくれる

日本みたいに自然災害が多い国では、地震や洪水リスクをどう評価するかが不動産選びの重要なポイントでもあります。現在、AIがそれを予測してくれるツールが開発されつつあるようです。物件ごとのリスクを分析することで、投資や住まい選びをサポートしてくれます。これが普及すれば、安心して物件を選べる時代になるかもしれません。

以上プロップテックの話題を見てきましたが、まだまだ開発途上のものもあるようです。しかし、こうした技術が進化すれば、株がそうだったように、テクノロジーのおかげで不動産取引がもっと手軽で親しみやすいものになるかもしれませんね。今までなかなかテクノロジーとは縁遠い不動産業でしたが、プロップテックの未来がどうなるのか考えると、少しワクワクします。

ナレッジマネジメント室 平井 茂

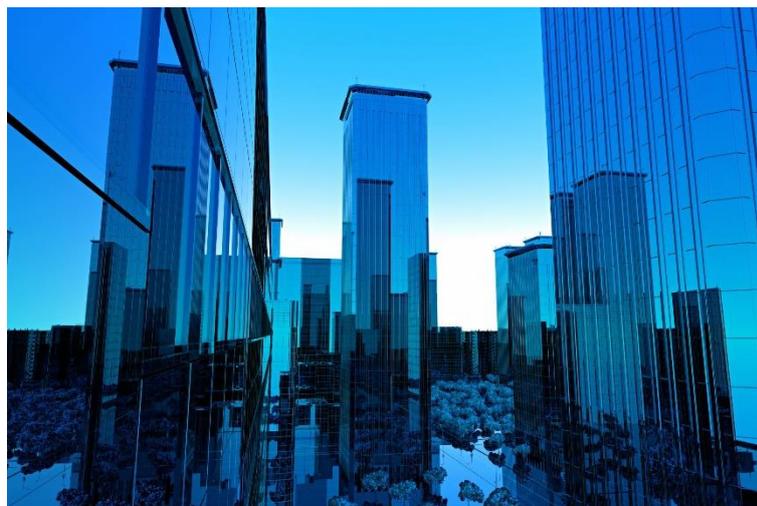


Monthly Topic

本年も大変お世話になりました

本年も大変お世話になりました。2023年5月に青山総合会計事務所（現：ASA Accounting）内の一グループとしてREIT準備室を立ち上げ、恵まれたメンバーと共に活動を進めてまいりました。そして、2024年6月には「株式会社ASAリートパートナーズ」としてグループ法人化を果たし、無事に年末を迎えることができました。これもひとえに皆様のご支援の賜物であり、心より感謝申し上げます。

2024年には、J-REITの投資法人数が57、運用資産総額は23.5兆円（2024年11月現在）となり、物件数は2023年から169物件増加し4,866物件となりました。また、私募REITは58投資法人、資産総額6.7兆円（2024年9月時点）となり、物件数は2023年9月より263物件増加し、1,829物件に達しています。国内REITの資産規模は30兆円に到達し、10年で2倍となりました。特に、2018年6月に20兆円に到達した際と比較すると、EC市場の拡大に伴い、物流施設の増加が+3.1兆円と最も大きかったようです。（参考文献：ARESマンスリーレポート）マイナス金利解除による不動産投資への影響が懸念され、先行きが不透明な一年ではありましたが、当社に



は引き続きREIT立ち上げのご相談や、REIT設立を見据えた私募ファンドの立ち上げに関するご依頼をいただいています。また、既に運用を開始している運用会社の皆様からは、当社の運用会社サポートサービスにおいて、開示資料作成やPMレポートチェックから指図書作成サポートまで、さまざまな業務をご依頼いただき、誠にありがとうございました。

来年もさらに努力を重ね、皆様のご期待にお応えできるよう努めてまいりますので、変わらぬご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

ASA リートパートナーズ 清水 健一



会計税務トピック

定額減税の源泉徴収票等への記載

物価高から国民生活を守るという名目で令和6年(度)分の所得税及び住民税に対しては定額減税が実施されています。今後の継続は想定されておらず一回限りですが、事務処理ミス等も考えられ、もらい忘れが無いよう令和6年の源泉徴収票及び都道府県民税、市町村民税の決定通知書の記載等を今一度確認していただければと思います。

・定額減税の対象者

所得税…前年の合計所得金額1,805万円以下の所得税の納税者である居住者

住民税…前年の合計所得金額1,805万円以下の個人住民税所得割の納税義務者である居住者

・定額減税の額

所得税…30,000円×人数（本人+同一生計配偶者※1+扶養親族※2）

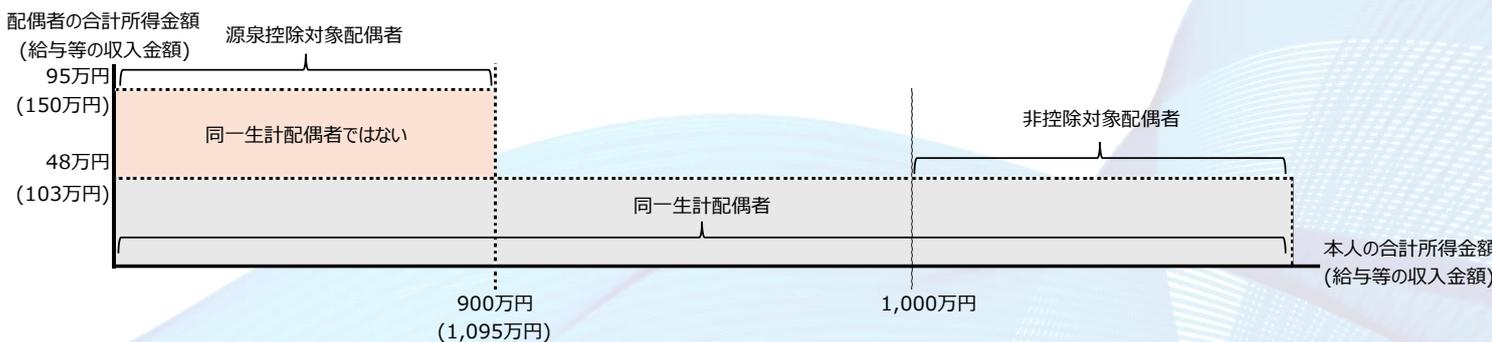
住民税…10,000円（市区町村民税6,000円、都道府県民税4,000円）×人数（同上）

※1 下図のグレーの範囲が同一生計配偶者に該当し、定額減税の対象

※2 16歳未満の扶養親族も含む。

※3 いずれも非居住者は除く。

（次項へ）





会計税務トピック

(前項より)

・年調済源泉徴収票の摘要の記載

前提①

本人合計所得500万円、配偶者合計所得50万円、扶養親族18歳1人、10歳1人

(本人+扶養親族2人=3人→ $30,000 \times 3人 = 90,000円$)

(摘要)

源泉徴収時所得税減税控除済額90,000円、控除外額0円

前提②

本人合計所得1,500万円、配偶者合計所得40万円、扶養親族18歳1人、10歳1人

(本人+同一生計配偶者(非控除対象配偶者)

+扶養親族2人=4人→ $30,000 \times 4人 = 120,000円$)

(摘要)

源泉徴収時所得税減税控除済額120,000円、控除外額0円
非控除対象配偶者減税有

・給与所得等にかかる住民税 特別徴収税額の決定通知書(納税義務者用)の記載

前提①の場合、所得税と同じく3人分の定額減税を受ける。

($10,000 \times 3人 = 30,000円$ (市区町村民税18,000円、都道府県民税12,000円))

前提②の場合、令和6年度分は非控除対象配偶者を除く3人分の定額減税を受け、非控除対象配偶者分の10,000円は令和7年度の個人住民税所得割から定額減税を受ける。

よって、令和6年度分はいずれの場合も以下のような記載となる。(市区町村により、若干表記が異なる。)

(摘要)

調整控除額 市民税18,000円、県民税12,000円
控除外額0円

・控除外額の取扱い

所得税や個人住民税から控除しきれなかった控除外額は、所得税分も含めて市区町村から給付金を受けられる。

ナレッジマネジメント室 権平 聡





Information

アニュアルセミナー2024開催

ASAグループは、11月28日(木)「第12回アニュアルセミナー」を開催いたしました。お忙しい中、たくさんのお客様にお越し頂きまして、誠にありがとうございました。心より感謝申し上げます。

当日は、不動産・エネルギー・プライベートエクイティといった投資ファンド業界に携わる方々をお招きし、「投資ファンドとデジタルイノベーション」というテーマで、デジタル化の現状、課題解決、デジタルイノベーションがもたらす未来について、パネル形式でディスカッションしました。

終盤では、グループ代表栗国より今年25周年を迎えたASAグループのこれからの方針、新しいロゴの発表をいたしました。

詳細はこちらよりご確認ください。

[【事後レポート】ASAグループ「アニュアルセミナー2024」で、「投資ファンドとデジタルイノベーション」をテーマに、投資ファンド業界の課題と発展に向け議論 | 株式会社ASA GROUPのプレスリリース](#)





編集後記

当社は、毎年海外の経済状況やビジネスのトレンドを実際に現地で確認するため、海外視察を行なっています。今回は11月初旬にインド視察を行い、首都デリーとIT企業の多いと言われているベンガルールという二つの都市に行ってきました。インドの印象！「路上に犬が多い」「騒がしい」※とにかくクラクションの音がそこかしこの道路で鳴り響いているため。「晴れているはずなのに青空ではない」※ディワリというお祭りだったので仕方なかったということもありますが、それでも。街を行きかうインドの人々の目は、なんかギラついているというか、力強いというか、私の親世代が活躍した昭和40年、50年代の日本を感じたような

気がしました。ビジネスにおいてもとにかくスピードを重視して、常に変化を恐れず突き進むところは、今の日本に足りないと感じました。2025年が始まり、新たな気持ちでASAグループも次の四半世紀を迎えることとなります。さらなる飛躍を誓って、加速をしながら成長を進めていきます。（帰国後Air Pods Proが見当たらずGPSで探したら、位置情報がデリー市内にあった出来事はまた別のお話し…。）

Newsletter編集長 村田 淳

