



Chairman's Column

2025はファミリーオフィス投資案件も来ています

2025年第1回目になります。本年もよろしくお願いたします。

フジテレビ問題もありますが、すこし小康状態で、やはり現在の話題はアメリカのトランプ大統領であることは間違いないです。なにしろ大統領令 (Executive Order) を就任初日に100以上サインをしたとか。それ以降もかなりのスピードで仕事をこなしております。年齢を言うと怒られるかもしれませんが、恐るべき78歳大統領と感ずきます。法律や憲法に違反しない限り大統領令を即発行できるという強大な権限があります。ストローはプラスチックだけだとか、性別は男性と女性だけなど、にわかに賛同しにくい大統領令も含まれていますが、大統領再選にあたり前もって用意周到に準備されたようにも感ずきます。一部日本の消費税に関する報道もありましたが引き続き目が離せません。

さて、案件の状況です。海外からの観光客数はコロナ前を超えたとの報道もありましたが、投資関連の方も多くいらしているようです。なにしろ日本の政策金利はいまだ0.5%で、関連のあるシンガポールでは4.0%と格段の開きがあります。米国に至っては4.5%です。

最近是对ドル為替も150円台で安定しているようですが、米国から見て相対的に安いアセットやサービスのニーズは高そうです。年明けも海外のお客様からの問い合わせが増えております。先日もあるお客様の紹介で、東南アジアのファミリーオフィスが銀座のホテルを銀行借入なしで購入されるというのでご相談を承りました。当社では執行役員中心に東南アジアのマーケット視察など行っておりますが、目覚ましい経済発展を感じるところです。

当社の証券化案件は、投資家が適格機関投資家様やファンドマネージャー様が中心です。案件の実行確度にもよりますが、このような当ファミリーオフィス案件にも入口の案件組成段階から関わっていくのが目指すチャンネルです。

現在開発中のファンド運営プラットフォームTDL (ファンドのERPシステム) が運用されると、案件の全てのデータを担当者の記憶や個別ファイルに頼ることなく一つのシステム上で保有できるようになります。ファンドの大きさの多寡はありますが、仕組み自体はほぼ一緒なので、少しのカスタマイズからPMデータ、テナント家賃請求や入金事務、会計記帳、投資家報告などができます。しかも英語での開発が主ですからインターフェースも日英翻訳が容易です。格好いいクールなインターフェースも準備しております。近い将来ファンドだけではなく事業会社にも使用できるので少人数運営の会社様は運営が楽になると確信しております。TDLにより皆様の負担軽減を実現し、持続可能な投資環境の提供を目指してまいります。

代表取締役会長 松澤 和浩





不動産マーケット情報

不動産レジェンド

ドナルド・トランプ氏は、78歳にして大統領に返り咲くや否や話題を巻き起こしていますね。彼は政治家になる以前に、不動産業界で「トランプ・タワー」「トランプ・プラザ」といった高級物件を展開し、「トランプ」というブランドそのものを価値に変えるビジネスモデルを確立しました。しかし、カジノ事業の失敗により6回の破産を経験。その後、テレビや政治の世界に進出し、米国大統領にまで上り詰めました。すごいですね。

彼は確かにカリスマ的な不動産投資家でありビジネスマンでしたが、実は世界にはトランプ氏を超える不動産レジェンドたちがいます。その一部をご紹介します。

ベルナルド・アルノー (Bernard Arnault, 1949-, フランス)

「ラグジュアリーと不動産を融合させた帝王」
ルイ・ヴィトンやディオールを擁するLVMHの会長であり、世界屈指の富豪。パリのシャンゼリゼ大通りの一等地を支配し、高級ホテル「シュヴァル・ブラン」や美術館「フォンダシオン・ルイ・ヴィトン」を展開。不動産を単なる資産ではなく、「ブランドの象徴」として活用する戦略を確立しました。

リー・カシン (李嘉誠, Li Ka-shing, 1928-, 香港)

「アジアの不動産帝王」
香港最大の不動産企業「長江実業」の創業者。「アジアのウォーレン・バフェット」とも呼ばれ、市場が低迷しているときに安く買い、好景気で売り抜ける「逆張り投資」で成功。2000年代には欧州にも進出し、イギリスのインフラ企業まで買収する影響力を持つに至りました。

サム・ゼル (Sam Zell, 1941-2023, アメリカ)

「逆張り投資のカリスマ」
「Grave Dancer (墓場の踊り手)」と呼ばれ、市場が崩壊した時こそ最高の投資機会と考える逆張り投資家。2007年、エクイティ・オフィス・プロパティーズを390億ドルで売却し、リーマン・ショックを完璧に回避。市場のタイミングを読む力に長けた伝説的投資家です。

スティーブン・ロス (Stephen M. Ross, 1940-, アメリカ)

「都市再開発の天才」
ニューヨーク最大の都市開発プロジェクト「ハドソン・ヤード」を成功させた人物。老朽化したエリアを世界最大の複合商業施設に変貌させ、都市再開発の成功モデルを築きました。また、NFL「マイアミ・ドルフィンズ」のオーナーとして、スポーツと不動産を融合させる新たなビジネスモデルも確立しました。

ジェラルド・グロヴナー (Gerald Grosvenor, 6th Duke of Westminster, 1951-2016, イギリス)

「売らずに持ち続ける不動産王」
イギリスの貴族であり、ロンドンのメイフェアやベルグレイビアといった超一等地を長期保有。不動産を短期売買するのではなく、「持ち続ける」ことで資産価値を高める戦略を貫き、ロンドンの不動産市場に絶対的な影響力を持ちました。

私が外資系証券会社でREITを立ち上げていたとき、会社のセミナーにサム・ゼル氏を招聘して来日講演を行いました。彼の伝記を読んでワクワクしていた私はスタッフとして講演に参加。プライベートジェットで来日した彼はまるでロックスターのようなオーラを放っていました。



会計税務トピック

リース会計の変更と不動産ファンドへの影響

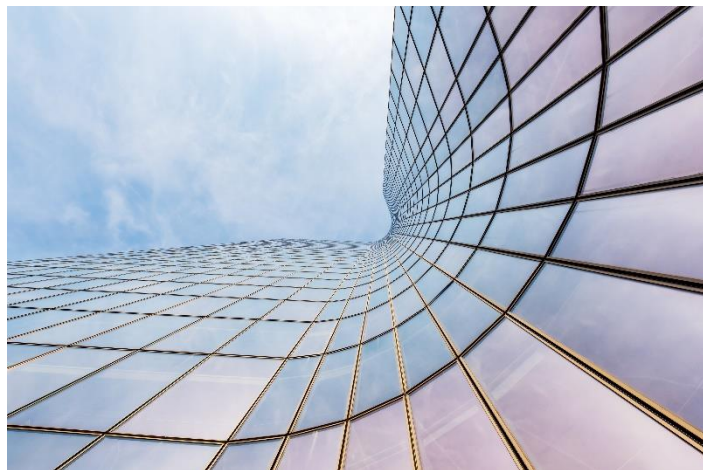
2027年4月からリース会計基準が変更されます（2025年4月から早期適用可）。これはIFRSとのコンバージェンスの一環で、特にリースの借手手の会計処理が大きく変わります。

1.何が変わるのか？

従来、オペレーティング・リースと判定された取引はオフバランス処理でしたが、新基準では、借手手は**使用権資産とリース負債を計上し、原則すべてのリース契約がオンバランス処理**されます（例外あり）。このため、ほぼ全ての会社で総資産・総負債が増加することになります。

損益面では、リース契約全体の費用負担総額は変わりませんが、新基準ではリース負債の支払利息を利息法により計算するため、リース負債残高が大きい契約初期のほうが、費用負担が重くなります。また、リースの定義が変更され、会計基準の適用範囲が拡大することや、リース負債の計算根拠となる支払リース料やリース期間の整理が必要になります。

貸手手への影響は限定的ですが、**貸手手の収益認識は、定額法に統一**されたことにより、フリーレントがある契約は、契約期間全体に収益を平準化する必要があります。



2.不動産ファンドへの影響

基本的に不動産ファンドは貸手手の立場であり、フリーレントの収益認識方法の変更以外の影響は限定的です。しかし、借地権のある物件を保有している場合はリースの借手手の処理が必要になります。また、保有する物件のテナントはリースの借手手の処理を行うため、テナントの財務状況が変化することで、与信審査に与える影響やテナントのリース期間短縮の可能性も考慮する必要があります。

このようにリース会計の変更は不動産ファンドにとっても重要な課題であり、早めの対応が求められます。今回は、**セール・アンド・リースバック取引やサブリース取引への影響**を取り上げます。

ASAトータルソリューション
代表取締役 花澤 健司