

不動産運用インダストリーへの プロフェッショナルサービス

Industry Overview: Real Estate Investment Management

PwCの資産運用セクターのプロフェッショナルは、国内および外資の資産運用業、信託銀行、証券会社、投資法人などのファンドの監査・アドバイザー業務の経験を有しています。資産運用ビジネスに精通し、求められる高いコンプライアンスを深く理解したプロフェッショナルが、クライアントの現在抱えているリスクや課題が財務諸表に及ぼす影響を適切に把握することを支援します。



不動産運用インダストリーを取り巻く環境

不動産投資・運用の市場規模は、わが国のGDPに比べて相対的に小さく、今後も成長が見込まれます。また、再生可能エネルギー等の不動産以外への投資・運用も広がりつつあります。こうした拡大する市場環境の中で、金融危機やクロスボーダー取引の増加など、昨今のさまざまな経済状況の変化を背景に、インダストリーを取り巻く課題も多様化しています。

背景	不動産運用インダストリーの課題	PwCのソリューション例
金融危機	<ul style="list-style-type: none">法令・監督指針の遵守態勢の強化リスク管理・内部統制の強化投資時の財務デューデリジェンスの強化	<ul style="list-style-type: none">リスク・内部統制・コンプライアンス態勢の評価および対応手続の構築支援内部監査支援SSAE16検証業務
クロスボーダー取引の増加	<ul style="list-style-type: none">イン・アウトバウンド投資のストラクチャリング国外の市場への上場IFRS/US GAAPに準拠した財務報告	<ul style="list-style-type: none">国内外の市場への上場に関するサポートIFRS/US GAAPに基づく財務諸表監査および会計処理のアドバイス
投資家ニーズの多様化	<ul style="list-style-type: none">投資家ニーズに合わせた商品組成税務効率の高いストラクチャリング透明性の高い運用成績の報告投資対象の拡大	<ul style="list-style-type: none">不動産投資ファンド専門チームによるストラクチャリングサービスGIPS準拠性検証業務投資資産の評価業務

PwCのサービス内容① - 会計監査関連サービス

監査サービス

ファンド（不動産投資法人など）および資産運用会社の監査において、幅広いサービスを提供します。

- 法定監査（J-REIT、上場インフラファンド、特定目的会社、投資事業有限責任組合、証券投資信託など）
- 任意監査（LPS、匿名組合、任意組合、英文アニュアルレポート、清算監査など）
- 国際財務報告基準（IFRS）、米国会計基準（US GAAP）などによる会計監査
- 不動産会社（開発・賃貸業など）・運用会社についての法定監査または任意監査

監査関連サービス

監査のみならず、それらと密接な関係がある事項について、得られた情報や知見を可能な限り活用し、関連する証明業務を効率的に提供します。

- 特定資産の価格などの調査業務
- 国内またはグローバルオフリングにおけるコンフォートレター業務
- 国内またはグローバルオフリングにおける合意された手続（AUP）業務

アドバイザーサービス

不動産運用業に精通した経験豊富な会計士が多数所属しており、実務に即した高度なアドバイザーサービスを提供します。

- 不動産ファンドなどの商品組成に関するサポート
- J-REITおよび上場インフラファンドの上場準備に関するサポートおよび国外市場への上場に関する支援
- IFRSおよびUS GAAPに関する会計処理のアドバイザーサービス

証券化関連サービス

近年、証券化による不動産の金額は増加しています。このように拡大する証券化に対応し、以下のようなアドバイザーサービスを行います。

- 会計処理のアドバイス
- 財務デューデリジェンスの支援
- 証券化不動産に関するキャッシュフロー分析の支援
- 目論見書・PPMなどの記載数値事項の検証の支援

PwCのサービス内容② - 内部統制構築支援・検証

内部統制構築支援サービス

- 資産運用会社、上場J-REITや上場インフラファンドに対するリスク、内部統制、コンプライアンスの評価および対応手続の構築支援サービス
- 資産運用会社の内部監査業務の支援

会計監査のほか、システム監査、内部監査支援、リスク管理アドバイザーなどの多様なサービスを提供します。

内部統制構築支援については、公認会計士や公認内部監査人などの資格保持者をはじめ、多数の当局や民間金融機関における実務経験者が豊富な知識やサービス経験を有しており、内部統制構築における多様なニーズに応えています。

SSAE16検証サービス／GIPS基準準拠検証サービス

- 不動産運用・管理業務のSSAE16検証業務
- その他受託業務のSSAE16検証業務
- GIPS基準準拠検証サービス
- GIPS基準準拠に関するアドバイザーサービス

SSAE16は、業務の委託を受けた受託者が、当該受託業務に関する内部統制の整備および運用の状況について外部の第三者のチェックを受け、委託者に対して報告を行うものです。GIPS（Global Investment Performance Standards）は、投資パフォーマンスの公正な表示と完全な開示を確保するために定められた投資パフォーマンス提示のための倫理的な基準です。

SSAE16やGIPSは、従来、投資信託や投資顧問関連の業務を対象としているケースが多数でしたが、不動産関連の業務にも対象が広がっています。これらについて検証業務およびアドバイザーサービスを行います。

PwCのサービス内容③ - その他のサービス

広範囲な不動産アドバイザーサービス

- 不動産取引サポート（セルサイドアドバイザー、バイサイドアドバイザー）
- 不動産DDおよび鑑定評価
- 再生可能エネルギー発電設備などの評価

新規案件の発掘、国内外のカウンターパーティのコンタクトアレンジメント、不動産会社を対象とするM&Aなどのディールサポートなど、初期から最終段階までサポートを行います。不動産DD（デューデリジェンス）、鑑定評価、再生可能エネルギー発電設備などの評価のみならず、財務上のインパクトの試算、税務面に配慮した取得ストラクチャーの提案、ビジネスプランの立案など、幅広い顧客ネットワークと数多くの実績に裏打ちされた専門的なアドバイスを特徴としています。

サステナビリティ・環境債務関連

- 環境、CSRマネジメント支援
- サステナビリティ・ESG方針策定支援
- サステナビリティ・ESG戦略構築支援
- GRESB対応アドバイザー
- 省エネ法、温対法、東京都条例等対応支援

ビジネスを取り巻く環境・社会的側面を考慮することは、事業活動において中長期的な財務パフォーマンスの向上や安定に寄与するとの認識が、企業経営者だけではなく、投資家、一般消費者まで広がっています。近年では、このようなサステナビリティ要因を戦略的に捉え、リスクマネジメント、または機会の創出につなげている事業者も多く出てきています。長期的な運用が必要となる不動産事業において、ステークホルダーや規制の動向を踏まえながら、サステナビリティ要因をどのように捉えるべきか、PwCではさまざまな関連アドバイザー業務を提供しています。

CREリスクマネジメント関連

- CRE戦略策定支援
- CRE投資管理マネジメント構築支援
- IFRS対応CRE時価評価システム構築支援
- CRE関連改善事項対応アドバイザーサービス

ボーダレスな国際企業間競争が激しさを増す中、IFRSの任意適用企業が増加し企業環境が大きく変化しつつあります。今こそ企業内外のステークホルダーへの説明責任を経営者が果たさなければならず、CRE（Corporate Real Estate）がこれまでのように聖域である時代は終わりを告げようとしています。私たちは、PwCのグローバルネットワークを活用し、欧米での先進的なノウハウをもとに日本企業向けにアレンジしたCRE型企業リスクマネジメント（CRE-ERM）導入支援を行います。

PwCの強み

PwCあらた有限責任監査法人は、不動産・金融業務および国際業務に強い公認会計士などが中心となって設立した監査法人であるため、それらに強みを有するプロフェッショナルを多数擁しているところに特徴があります。このため、監査・証明業務だけに留まらず、財務報告関連、リスク管理や規制対応関連、IT関連などさまざまなアドバイザー業務を通じて、クライアントが経済社会から高い信頼を得られるよう、高度な倫理観と豊富な経験に裏付けられた付加価値の高いサービスの提供を行っています。

PwC Japanグループのご紹介

PwC Japanグループは、日本におけるPwCグローバルネットワークのメンバーファームおよびそれらの関連会社（PwCあらた有限責任監査法人、PwCコンサルティング合同会社、PwCアドバイザリー合同会社、PwC税理士法人を含む）の総称です。各法人は独立して事業を行い、相互に連携をとりながら、監査およびアシュアランス、コンサルティング、ディールアドバイザリー、税務、法務のサービスをクライアントに提供しています。

お問い合わせ
pwcjppr@jp.pwc.com