

## 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

不動産・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、投資信託等のファンドの監査・アドバイザリー業務の経験を有しております。資産運用ビジネスに精通しており、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、クライアントが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、我が国のGDPに比べて相対的に小さく、今後  
も成長が見込まれます。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"><li>・法令・監督指針の遵守態勢の強化</li><li>・リスク管理・内部統制の強化</li><li>・投資時の財務デューデリジェンスの強化</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・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</li><li>・内部監査支援</li><li>・SAS70検証業務</li></ul>
クロスボーダー 取引の増加	<ul style="list-style-type: none"><li>・イン・アウトバウンド投資のストラクチャリング</li><li>・国外の市場への上場</li><li>・IFRS/USGAAPに準拠した財務報告</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・国内外の市場への上場に関するサポート</li><li>・IFRS/USGAAPに基づく財務諸表監査および 会計処理のアドバイス</li></ul>
投資家ニーズの 多様化	<ul style="list-style-type: none"><li>・投資家ニーズに合わせた商品組成</li><li>・税務効率の高いストラクチャリング</li><li>・透明性の高い運用成績の報告</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・不動産投資ファンド専門のチームによるストラ クチャリングサービス</li><li>・GIPS準拠性検証業務</li></ul>

## 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、証券投資信託等）および資産運用会社の監査において、日本に  
おいて最大規模のサービス提供を行います。

- ・法定監査（J-REIT、特定目的会社、投資事業有限責任組合、証券投資信託等）
- ・任意監査（LPS、匿名組合、任意組合、英文アニュアルレポート、清算監査等）
- ・国際財務報告基準（IFRS）、米国会計基準（US GAAP）等による会計監査
- ・不動産会社（開発・賃貸業等）・運用会社についての法定監査又は任意監査

### 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  
可能な限り最大利用し、関連する証明業務を効率的に提供します。

- ・特定資産の価格等の調査業務
- ・国内又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
- ・国内又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。

- ・不動産ファンドの商品組成に関するサポート
- ・J-REIT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、私たちは、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

- 資産運用会社や上場J-REIT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

- 不動産運用・管理業務のSAS70検証業務
- その他受託業務のSAS70検証業務

- GIPS準拠性検証サービス
- GIPS準拠に関するアドバイザリーサービス

- 資産除去債務の算定に関する支援
- 環境・CSR / サステナビリティ報告書の保証業務・作成支援
- 環境・CSRマネジメントの支援
- 環境会計・CSR会計構築支援

- 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リーサービス

### 内部統制構築支援サービス

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リーなどの多数の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えています。

### SAS70検証サービス

いわゆるSAS70業務（内部統制の検証業務）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及び運用の状況について、外部の第三者をチェックを受け、委託者に対して報告を行うものです。

従来は、公的年金や投資信託の受託者が、報告書を作成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。

### GIPS準拠性検証サービス

GIPS（Global Investment Performance Standard）は、投資家の投資パフォーマンス評価にあたり、運用者がその運用結果を提示する際に準拠しなければならない事項を定めたものです。近年、不動産に関しても、当該基準に定められた方法により計算されていることが重視されつつあります。これについても、検証業務およびアドバイザリ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

### サステナビリティ・環境債務関連

地球環境問題が深刻化するとともに、環境配慮製品やサービスの開発、ステークホルダーとの協働による新たなアプローチの開発など、サステナビリティの課題を前向きに捉え、チャンスに変える企業や組織が登場しはじめています。私たちは、サステナビリティの各分野での専門性とPwCのグローバルネットワークを駆使し、クライアントの問題解決を図るとともに、クライアントの取組みを新たな付加価値創出に発展させることをめざします。

### CREリスクマネジメント関連

ボーダレスな国際企業間競争が激しさを増す中、日本企業には既にIFRSコンバージョンが実施され、さらにIFRSアドプションが待っています。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型企业リスクマネジメント（CRE-ERM）導入支援を行います。

## PwCの強み

あらた監査法人は、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リー業務を通じて、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。

## あらた監査法人のご紹介

あらた監査法人は、卓越したプロフェッショナルサービスとして監査を提供することをミッションとし、世界最大級の会計事務所であるPwC（プライスウォーターハウスクーパース）の手法と実務を、わが国の市場環境に適した形で提供しています。さらに、国際財務報告基準（IFRS）の導入、財務報告に係る内部統制、また株式公開に関する助言など、幅広い分野でクライアントを支援しています。

## あらた監査法人

〒104-0061 東京都中央区銀座8丁目21番1号  
住友不動産汐留浜離宮ビル  
TEL: 03-3546-8450

お問い合わせ

E-mail: [aaratapr@jp.pwc.com](mailto:aaratapr@jp.pwc.com)