

JAAと青山総合会計事務所が共同で新会社設立 不動産ファンド、金融機関、サービス向けサービスを提供

不動産投資コンサルティングのジャパンアセットアドバイザーズ(以下、JAA)と金融サービスの青山総合会計事務所(以下、ASA)は昨年末、共同出資により「青山総合ビジネスソリューション」を設立した。

日本の不動産証券化マーケットの回復とファンドビジネスの再構築に伴う業務アウトソーシング・ニーズを睨んで、ファンドAM会社ならび金融機関、サービス向け業務支援サービスに乗り出した。同社代表にはASAの代表パートナーである松澤和浩氏が就任した。業務スタート時点において、事業はすでにJ-REITや大手私募ファンドなど、複数のAM会社から業務委託を受けており、さらに顧客開拓・拡大を進めていきたい考えとしている。

新会社の業務内容は、J-REIT・私募ファンドAM会社、レンダー、サービス等に対してフロント・バックオフィス両面から業務をサポートするというもの。

具体的には、投資物件の発掘・デューデリジェンス、ドキュメンテーション等のアキュイジション戦略から、AM戦略の立案やマーケティング、ローンアドミニストレーション、SPC機関運営などの期中運営管理、そして、資産売却に伴う文書作成やSPC精算等が発生するエグジット戦略まで、あらゆるファンドAM業務をサポートすることができるのが強みだ。

また、必要に応じて専門スキルをもつ人材を派遣していくという。不動産ファンドAMの専門性をもつ人材の数は、リーマンショック以降のマーケットの流れにみる通り、少なくなっている。かつてマーケットの第一線で活躍しながらも現在不遇な立場にあるプロフェッ

ショナルは多いが、「彼らが活躍できる場がここにある。スキルや経験を豊富に持った人材を集め、プロジェクト単位で積極的に登用していきたい」(南氏)とする。

また、「不動産サービス(AM/PM/BM)と金融サービスは、どちらか片方は存在するものの両方を備える企業は少ない。それが融合したかたちだ。投資市場が再び活性化するなか、新しい不動産ファンドビジネスには機動力と柔軟性ある体制が必須。青山総合ビジネスソリューションズはその流れにマッチした不動産金融ビジネスのトータル・ソリューション・サービスプロバイダを目指していく」とする。

JAAではこれまで、全国ビルオーナー企業、不動産管理会社、ビルメン企業とのネットワークを擁しており、これを強みにJ-REITや私募ファンドの考える適正利回りにマッチした住宅・オフィスビルの取引を多数アレンジしてきた。また、ASAにおいては、投資ビークルの管理やファンドポートフォリオのアカウントティングのほか、業務体制づくりにおけるコンプライアンスアドバイザーを提供している。

「日本の不動産投資マーケットはまさに“バリューアップの総決算”を迎えようとしているところ。これからのビジネスの流れはとても速い」(南氏)。だからこそ不動産AM会社には機動力と柔軟性のある体制と、即戦力をもった人材が重要となってくる。

青山総合ビジネスソリューションズでは、不動産のAM/PM/BM/仲介/金融にかかるすべての事業ステージでサービスラインアップを取り揃えており、不動産ファンドの効率的な業務環境を支えていきたい考えだ。