

# The first step

## 今から始めるGIPS準拠のすすめ方

GIPSとは、グローバル投資パフォーマンス基準(Global Investment Performance Standards)の略称で、投資パフォーマンス協議会(IPC)が定めた基準です。

GIPSは、不動産投資および不動産証券のパフォーマンスについて、投資家に対する十分な開示と透明性を満たす、グローバルな基準です。今日、北米、欧州、アジア、パシフィック、アフリカにわたる25カ国以上がGIPS基準を採用しています。

### Question 1

#### GIPSとは？

グローバル投資パフォーマンス基準(Global Investment Performance Standards, GIPS)は、資産運用会社による見込・既存顧客に対する投資パフォーマンス実績の構成的な表示と完全な開示を確保するために定められた、世界共通の自主基準です。資産運用会社がGIPS基準に準拠するためには、GIPS基準に関する最新情報、ガイダンス・ステートメント、解釈、Q&A、および説明を含めて、GIPS基準の必須事項のすべてに準拠する必要があります。さらに、資産運用会社は、GIPS基準の勤奨事項にも準拠することが奨励されています。

### Question 2

#### 今なぜGIPSを導入すべきか？

##### GIPS準拠のアドバンテージ

GIPSの準拠は以下のような効果が期待されていますが、不動産市場のグローバル化が進むにつれ、その意義は一層高まりつつあります。

- 不動産投資に関する適切なパフォーマンス計算の評価、一定の基準に基づいたパフォーマンスの表示と開示を行うことにより、他資産と同じ土俵での比較が可能となる。
- パフォーマンスの開示の透明性の向上により、客観性、信頼性、公平性、比較可能性が高まり、公正な競争が促進される。
- GIPS準拠の中核であるパフォーマンスの計算および開示のプロセスと手続についてのフレームワークを構築することにより、会社の内部統制が強化され、見込み顧客および既存顧客へのアピールとなる。

### Question 3

#### 不動産基準とは？

##### 不動産GIPSに特有の評価項目の改訂(2010年改訂)

- 2010年1月1日発行基準
  - ポートフォリオは四半期ごとに評価。
  - 私募ファンドは、年率換算した内部収益率(SI-IRR)で四半期ごとのキャッシュフローで計算。
- 2011年1月1日発行基準
  - 公正価値の定義およびGIPS評価基準で評価。
  - 運用実績は、インカムリターンおよびキャピタルリターン(構成リターン)により開示。
- 2012年1月1日発行基準
  - 不動産投資は、12ヵ月ごとに外部評価。

## GIPS導入成功のKey Point

- 自社のGIPS導入ロードマップの作製
- マネジメントの関与、部門の参加
- プロジェクトリーダーによるチームの組成

### Step 1 検証前の予備調査

#### Pre-verification

GIPS準拠体制構築するため、クライアント固有のスタイルに合わせたテーラーメイドサービスを提供します。

- **運用態勢の概要理解**  
会社固有の投資スタイルと統合したビジネスモデルを理解するため、マネジメントとのディスカッションを通じてコアディスティンクション(特徴、優位性)を見極めます。
- **システムと陣容の調整**  
Deloitteアプローチにより会社のシステムについて、GIPS準拠および準拠に係る内部統制についてあるべき姿を求め、適切なシステムの構築支援を行います。
- **クライアントレポートイングストラテジー**  
クライアント等へパフォーマンスのレポートイングをする際に、規制対応リスクを最小化し、可能な限りベストな開示をサポートします。
- **GIPSおよび関連サービスのカスタマイズ**  
余分な手続を削除することにより、Deloitteのアプローチをクライアント固有の態勢にカスタマイズし、費用対効果を最大化します。

### Step 2 検証

#### Pre-verification

検証のプロセスを通じ準拠の効率性および有効性を追求します。  
GIPSに準拠していることについて検証します。

- **すべての重要項目をカバー**  
GIPS準拠のすべての項目をカバーし、予備調査における理解をもとに効率的な検証を行います。
- **コンポジットの構築・評価**  
会社のシステム、手続き、文書フォームからの情報をもとに、戦略的アプローチによりコンポジットを構築・評価し、検証のためのコンポジット対象を決定します。
- **コンポジットを構築するポートフォリオの検討**  
コンポジットを構成するポートフォリオの詳細について、会社の方針、手続きに従った分類がなされているかを検討します。
- **パフォーマンスの検討**  
コンポジットを構成するポートフォリオのパフォーマンスについて、会社の定めた計算方法により会社の方針、手続きに従った分類がなされているかを検討します。
- **準拠結果等報告会**  
GIPS準拠の検証を通じて把握した発見事項をもとに、改善のご提案等を行います。

### Step 3 詳細検査

#### Pre-verification

特定のニーズについて、フレキシブルに対応します。

- **カスタマイズされたパフォーマンス提示支援**  
会社がGIPSに準拠していることを前提に、パフォーマンス数値その他の情報について、特定のコンポジットの詳細検査を実施し、検証レポートを発行します。

トーマツは、GIPSおよび不動産業務の実務に精通したメンバーによる専門チームが、Deloitteの全世界に広がるメンバーファームと連携したグローバルな体制で効率的で質の高いサービスを提供します

## お問い合わせ

### 有限責任監査法人トーマツ

〒100-0005 東京都千代田区丸の内3-3-1 新東京ビル

Tel: 03-6213-1162, 1163 Fax: 03-6213-1186

デロイト トーマツ グループは日本におけるデロイト トウシュ トーマツ リミテッド(英国の法令に基づく保証有限責任会社)のメンバーファームであるデロイト トーマツ 合同会社およびそのグループ法人(有限責任監査法人トーマツ、デロイト トーマツ コンサルティング 合同会社、デロイト トーマツ ファイナンシャル アドバイザリー 合同会社、デロイト トーマツ 税理士 法人、DT 弁護士 法人およびデロイト トーマツ コーポレート ソリューション 合同会社を含む)の総称です。デロイト トーマツ グループは日本で最大級のビジネスプロフェッショナルグループのひとつであり、各法人がそれぞれの適用法令に従い、監査・保証業務、リスク アドバイザリー、コンサルティング、ファイナンシャル アドバイザリー、税務、法務等を提供しています。また、国内約40都市に約11,000名の専門家を擁し、多国籍企業や主要な日本企業をクライアントとしています。詳細はデロイト トーマツ グループ Web サイト ([www.deloitte.com/jp](http://www.deloitte.com/jp)) をご覧ください。

Deloitte (デロイト) は、監査・保証業務、コンサルティング、ファイナンシャル アドバイザリー サービス、リスク アドバイザリー、税務およびこれらに関連するサービスを、さまざまな業種にわたる上場・非上場のクライアントに提供しています。全世界150を超える国・地域のメンバーファームのネットワークを通じ、デロイトは、高度に複合化されたビジネスに取り組むクライアントに向けて、深い洞察に基づき、世界最高水準の陣容をもって高品質なサービスを Fortune Global 500® の8割の企業に提供しています。“Making an impact that matters”を自らの使命とするデロイトの約245,000名の専門家については、[Facebook](https://www.facebook.com/deloitte)、[LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/deloitte)、[Twitter](https://twitter.com/deloitte) もご覧ください。

Deloitte (デロイト) とは、英国の法令に基づく保証有限責任会社であるデロイト トウシュ トーマツ リミテッド (“DTTL”) ならびにそのネットワーク組織を構成するメンバーファームおよびその関係会社のひとつまたは複数を含みます。DTTL および各メンバーファームはそれぞれ法的に独立した別個の組織体です。DTTL (または “Deloitte Global”) はクライアントへのサービス提供を行いません。Deloitte のメンバーファームによるグローバルネットワークの詳細は [www.deloitte.com/jp/about](http://www.deloitte.com/jp/about) をご覧ください。

本資料は皆様への情報提供として一般的な情報を掲載するのみであり、その性質上、特定の個人や事業体に具体的に適用される個別の事情に対応するものではありません。また、本資料の作成または発行後に、関連する制度その他の適用の前提となる状況について、変動を生じる可能性もあります。個別の事案に適用するためには、当該時点で有効とされる内容により結論等を異にする可能性があることをご留意いただき、本資料の記載のみに依拠して意思決定・行動をされることなく、適用に関する具体的事案をもとに適切な専門家にご相談ください。

Member of

Deloitte Touche Tohmatsu Limited

© 2018. For information, contact Deloitte Touche Tohmatsu LLC.

**50**th Making another half century of Impact  
Deloitte Tohmatsu デロイト トーマツ 50周年 次の50年へ



IS 669126 / ISO 27001