

NEWS LINE

証券会社関連の動向…………… 01
証券関連業務に関する行政の動き…………… 01

JIPs LINER

SIGMA21システム
NISA(少額投資非課税制度)取引機能について…………… 02
SIGMA社長会開催報告…………… 03

PICK UP TOPICS

—証券トレンド—
地域密着型ビジネスのすすめ(その1)…………… 04

JIPs FOCUS

不動産証券化
～私募ファンドからJ-REIT、そしてインフラファンドへ…………… 05

NEWS LINE

● ビジネスニュース

■ 証券会社関連の動向

投信残高 10月末の公募投信純資産高が前月末1.3兆円増の78兆円へ(11/14)

—欧米株式市場の堅調と4か月連続の純資産流入超過で、約6年ぶりの高水準

夜間取引 東証が現物株の夜間市場を創設する検討に着手(11/10)

—取引時間帯は午後7時から同11時半までが有力で、早ければ2015年の開始を目指す

PTS

SBIホールディングスが、PTS(私設取引システム)を運営する子会社SBIジャパンネクスト証券の上場を検討(11/6)

—システム投資資金調達を目的に、2015年上場を目指す

米インサイダー取引

米ヘッジファンド大手のSACキャピタル・アドバイザーズが、過去最大となる総額18億ドルの罰金支払いへ(11/5)

—複数のインサイダー取引に関して、米検察当局と罰金支払いを合意

最大課徴金

証券取引等監視委員会は、金融商品取引法違反(偽計)で投資会社の実質的な代表を摘発(11/1)

—偽計での課徴金は初めてで、課徴金金額も40.9億円と過去最大

銀証兼職

三井住友銀行とSMBCH興証券は、両社の法人部門での相互兼職を開始(11/1)

—12月より、企業のファイナンスやM&Aを一元的に請け負う

富裕層事業

三菱UFJフィナンシャル・グループが富裕層ビジネス強化(10/31)

—モルガン・スタンレーと合弁で「三菱UFJモルガン・スタンレーPB証券」設立

■ 証券関連業務に関する行政の動き

・株式会社ライフステージ及びその役員等2名の金融商品取引法違反行為に係る裁判所への申立てについて(11/12)

—無登録で海外ファンド(自社グループがFX取引で運用)を実質的に販売、延べ5,336名の一般投資家から約146億円を出資させた行為に対し、証券取引等監視委員会は業務の禁止及び停止を東京地裁に申立て

・「金融資本市場活性化有識者会合」の開催について(11/8)

—家計の金融資産を成長マネーに振り向けるための施策をはじめとする日本の金融・資本市場の総合的な魅力の向上策や、アジアの潜在力の発揮とその取り込みを支援する施策について、年内にとりまとめを行う目的

・「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」の一部改正(案)の公表について(11/1)

—高齢顧客への勧誘に関する留意事項が新設され、証券業協会の自主規制に対する遵守状況が確認される

・「平成25年金融商品取引法等改正(1年以内施行)等に係る政令案」を公表(10/28)

—施行令は以下の改正を行い、施行日は2014年4月から

▶情報伝達・取引推奨行為を行った者を課徴金の対象とすることとしたことに伴い、仲介関連業務・募集業務以外に関して情報伝達・取引推奨行為が行われた場合の課徴金額の計算において、「利得相当額」を算出するのに必要な「特定有価証券等の売付け等」・「特定有価証券等の買付け等」等の内容を定める

▶情報伝達・取引推奨規制違反等を犯則調査の対象とする

▶不動産投資法人が発行する投資証券等をインサイダー取引規制の対象とすることとする

▶不動産投資法人及びその運用会社に関する重要事項に関して、適用範囲や所要の措置を定めること 等

■ SIGMA21システム NISA (少額投資非課税制度) 取引機能について

弊社では、2014年1月から施行される「NISA」の対応として、SIGMA21-χ、e-SIGMA21の取引機能を2013年12月24日よりサービスを開始する準備をしています。以下にその概要について説明いたします。

◆ システム対応概要

(1) システム対応商品

	株式	債券	投信	累投型株式投信	外国株式	外国投信	株式累投	持株会
NISA制度対象	○	2016.01～	○	○	○	○	○	○
SIGMA21-χ	◎	2016.01～	◎	◎	◎	◎	×	×
e-SIGMA21	◎	2016.01～	◎	◎	×	—	—	—

○：NISA制度対象 ◎：システム対応実施予定 ×：システム対応実施せず —：システム提供なし

(2) システム対応取引

システム対応実施	・通常売買 ・募集 (IPO/PO) ・自動引落買付 ・再投資買付 ・コーポレートアクションによる増額
システム対応実施せず	・投信スイッチング取引 ・外部ベンダーからの注文、約定取込 ・e-SIGMA21自動売買機能 (逆指値注文、IF-DONE注文、一件逆指値注文、OCO注文、バスケット注文)

(3) 売買

- ① 発注画面にてNISAにおける取引を可能とします。
- ② 当年のNISA利用枠100万円を超えないように注文時にチェックを行います。

【利用枠チェック方法】

株式等	指値注文	数量×単価
	成行注文	不可
投信等	口数指定注文	数量×前日基準価額
	金額指定注文	前日基準価額を用いて手数料等を控除した約定金額

- ③ NISA取引で利用枠内なら非課税扱いし、利用枠を超えた場合は課税 (特定口座または一般口座) 扱いとして約定します。
- ④ SIGMA21-χでは「NISA (非課税口座) 利用可能金額 変更・照会」画面で利用可能金額の確認をすることができ、e-SIGMA21では買付時に当年のNISA余裕額 (未利用金額) を表示します。
- ⑤ e-SIGMA21では利用枠を超えないように「NISA (非課税口座) にて取引を行なう場合、NISA余裕額を確認の上、ご発注ください。NISA余裕額を超過した場合は全て課税口座 (特定口座または一般口座) の取り扱いとなります。」という注記文言を表示します。
- ⑥ 自動引落買付機能をご利用の場合は、当年のNISA余裕額 (未利用金額) があれば優先的に利用します。
- ⑦ 累投型株式投信の再投資買付については、非課税で保有している残高に対しては、非課税分として再投資買付し、利用枠を超えた場合は課税 (特定口座または一般口座) 扱いとして約定します。
- ⑧ NISA口座における代用預り (信用、発行日、先物) はできません。

(4) 配当金等

NISA口座で保有している上場株式等の配当金等について、証券会社等を通じて支払われるものに限り非課税扱いとします。

(5) 非課税口座満了時の払出

- ① 「払出日」にNISA口座からの払出処理を行います。
- ② 移管指示がある場合は、翌年のNISA口座 (100万円) に移管し、利用枠を超える分については課税口座 (特定口座または一般口座) に移管します。
- ③ 移管指示がない場合は、特定口座開設顧客は特定口座へ、左記以外は一般口座へ移管します。

(6) 新規画面

新規画面	概要
「NISA(非課税口座) 預り照会・払出指示」画面	NISA(非課税口座)における残高状況確認、払出指示画面
「NISA(非課税口座) 利用可能金額 変更・照会」画面	NISA(非課税口座)における利用可能金額確認画面
「NISA(非課税口座) 利用明細 登録・照会」画面	NISA(非課税口座)における取引履歴確認画面
「NISA(非課税口座) 配当等支払明細 登録」画面	NISA(非課税口座)における配当履歴確認画面

(7) 新規帳票

新規画面	概要
NISA(非課税口座) 利用超過リスト	各商品の約定処理にて当年のNISA(非課税口座)利用枠が100万円を超えて、課税扱いとなったお客様のリストを出力(電子帳票:日次)
NISA(非課税口座) 内上場株式等払出通知書	NISA(非課税口座)から払い出された通知書を作成(対顧客帳票:日次)
非課税口座年間取引報告書	NISA(非課税口座)における残高内容・取引内容・配当内容をCSV出力(税務署提出資料:年次) 電子媒体
非課税口座年間取引報告書合計表	「非課税口座年間取引報告書」の合計表を作成(電子帳票:年次)

■ SIGMA社長会開催報告

10月29日に恒例のSIGMA社長会を開催いたしました。ご多忙中のところたくさんのSIGMA会員様にお集まりいただきました。お客様からの生の声を聞かせていただくこと、またお客様同士のコミュニケーションを図る場として、有意義な会となりました。

会はSIGMA社長会会長むさし証券(株)小高社長のご挨拶より始まりました。弊社に対しての叱咤激励を交えたお言葉に身が引き締まりました。



SIGMA社長会会長
むさし証券(株) 小高社長



(有)志縁塾 大谷先生

講演は、人材活性プロデューサーの大谷由里子先生による『大谷流こころの元気の作り方～吉本興業から学んだマネジメント術～』でした。円滑なコミュニケーションにおける場の雰囲気作りの重要性や世代間の思考のギャップについてなど非常に興味深い内容で、会場は話に引き込まれていました。講演中は大谷先生より様々な課題が提示されましたが、会場の皆様がそれぞれの課題に真剣に且つ楽しそうに取り組む姿が印象的でした。あとから課題の趣旨(おち)を明かされて会場が笑いに包まれる、そんな明るく楽しい光景も見られました。



懇親会の様子



課題に取り組まれる
参加者の皆様



福山会長



重木社長



光永証券事業部長

■ 地域密着型証券ビジネスのすすめ（その1）

インターネット環境が整備され、グローバルな取引ルールやインフラが共通化されることで、今や日本国内においても海外証券投資が容易になっているが、そんなグローバル化の進展する時代にあって、あえてローカルの地域密着型の証券ビジネスについて考えてみたい。

まず、地域密着型証券ビジネスとは何かだが、最も簡単に言い切ると、地域にあるファイナンス・ニーズ（リスクマネー調達）を地域投資家の投資ニーズとマッチングさせることだろう。地域にその営業基盤を持つ証券会社を中心になって、その資金需給の仲介者的機能を果たすのだが、既存の証券ビジネスである地域企業のIPOなどは、広く全国の投資家に販売するし、証券会社としての装備も重いので、ここでは除く。もっと仲介者として取組みやすい事例として、次のような案件を想定してみた。

【想定する案件】

X県において、長年地元の介護・医療事業をおこなってきたA社が、新たにサービス付高齢者住宅建設・運営を計画しているが、必要資金は8億円。そのうち4億円は地元銀行であるB行が貸し付けるローンで調達（証券化でのデット調達）、残りの必要資金4億円を同施設の証券化で地元住民や地元企業から調達したい（証券化でのエクイティ調達）。A社はその調達を地元証券会社のC社に依頼した。なお、エクイティ部分の想定利回りは7%。

【証券会社C社の対応】

- ・ファイナンス・ニーズをA社が建設・運営するサービス付高齢者住宅の証券化とし、投資家を地元住民等として、C社は証券化スキームを検討。最も開示負担や証券化組成時のコストが軽微で済むGK-TK（合同会社-匿名組合出資）方式を選択。ローン及び出資の期限は7年と設定。
- ・まず、合同会社を設立し、B行から借り入れるローンの4億円、地元投資家から集める匿名組合出資の4億円

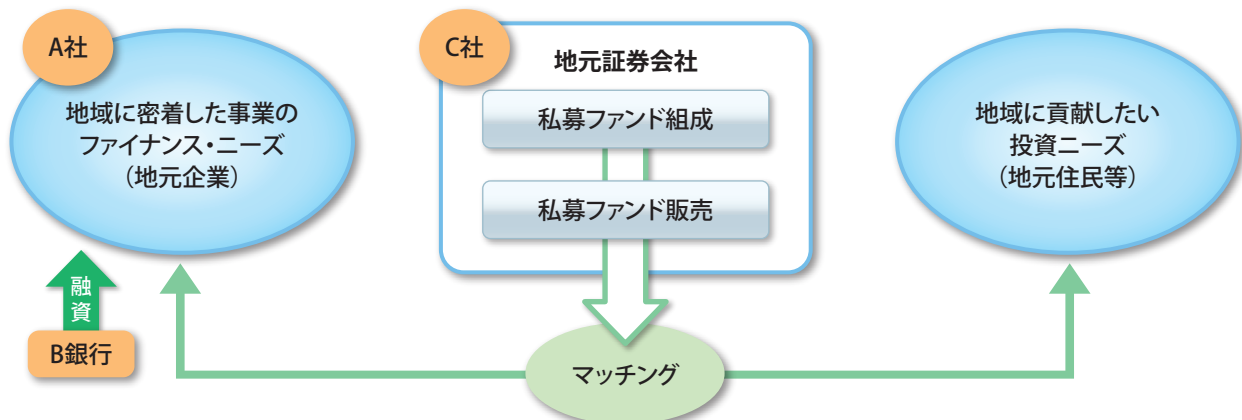
を前提に、施設の建設・運営に必要な費用、ローンの利払い、投資家への予定配分などのキャッシュ・フローと施設の評価方法を定めた合同会社の投資運用方針を決定。これを基に、地元投資家から合同会社への匿名出資を募る。

- ・上記の募集は、金商法に定めるところ集団投資スキームであるが、投資対象が不動産や事業そのものである場合、スキームを保有する投資家の数が500名以下なら私募の扱いとなり、金商法上の継続開示義務は負わないので合同会社の運営費用も軽減できる。このケースの場合、匿名組合出資単位を100万円とすれば私募の要件が確保できる。つまり、C社は地元投資家から、同施設を証券化した私募ファンドを募集することとなる。
- ・C社の役割としては、この私募ファンドの組成という投資銀行的業務と、私募ファンドの扱いという金融商品販売業務の2つのビジネスを同時に実行することとなるが、そのために第二種金融商品取引業の登録が必要になる。
- ・私募ファンドの販売者としてC社が負う規制は、投資リスク等を記載した契約締結前書面・契約内容を記載した契約時締結書面などの交付義務や、広告・行為規制などがあるが、証券会社本来の規制内容を超えるものではない。

【留意点など】

- ・施設の運営は実質的にはA社が行うが、施設保有や事業のキャッシュフローの管理は合同会社が行う。そのため、合同会社の財務上の管理は、投資家保護の目的で第三者的に利害関係のない地元会計士などに依頼するケースが多い。
- ・地元企業の運営、地元金融機関の関与などが、情報の少ない地元個人投資家にとってある種の信用補完になっている。

地域密着型証券ビジネスのイメージ



■ 不動産証券化～私募ファンドからJ-REIT、そしてインフラファンドへ

■ 投資資産としての不動産と最近の傾向

■ 不動産証券化への支援

■ 証券化スキームとそのポイント

■ 個人投資家の投資拡大の可能性について

■ 投資資産としての不動産と最近の傾向

不動産という言葉が市場の中で際立ってきている。アベノミクスや2020年の東京オリンピック決定で、20年以上に及ぶ資産デフレが終わるかも知れない。そのような期待が投資家の間に高まっているが、その中核にあるのは勿論不動産だ。ただし、バブル期のように土地そのものの値上がりを期待するというよりは、建物などの設備も含めて収益性を重視するのが不動産投資の常識となっており、この考え方の普及に不動産の証券化が果たした役割は大きい。また、不動産証券化は投資単位を少額化したり流動性を与えることで、不動産の投資家層を拡大している。

最近の動向を見てみると、国土交通省が毎年実施している調査では、2012年度に証券化のために取得された不動産は総額で3兆3,450億円で、前年度比42.9%の増加となっている。3年連続の増加ではあるが、私募ファンドバブルと言われた2006、2007年度の取得額8兆円超には遠く及んでいない。各種証券化スキームより売却された不動産も、2012年度は4兆450億円で7,000億円の売り越しとなっており、売り越しも3年度連続である。ただ、本年度はJ-REITのファイナンスやIPOが相次いでいるし、海外の金融機関や業者による大型の私募REITの組成も伝えられているので、証券化スキームによる不動産取得は、更に大幅な増加が見込めそうだ。なお、J-REITに限っては不動産の取得超過が続いており、2012年度は1兆5,550億円と取得金額全体の46%を占めている。

一方、投資家動向に関しては、不動産証券化協会が

年金基金や金融・保険などの機関投資家対象に毎年調査を実施しており、年金の43%、機関投資家の87%が何らかの不動産投資を行っている。(本年度調査、9月27日公表分) 同調査によると、各投資スキーム毎の機関投資家の投資スタンス概要は次のようなものだ。(期待投資利回りは、中心値)

【実物不動産】=実物不動産もしくは不動産信託受益権への直接投資(機関投資家の22%が投資済み)

- ・ 期待投資利回り=5.0%、主な投資期間=7年以上
- ・ 主な機関投資家=生損保、主なネガティブ要因=流動性が低い

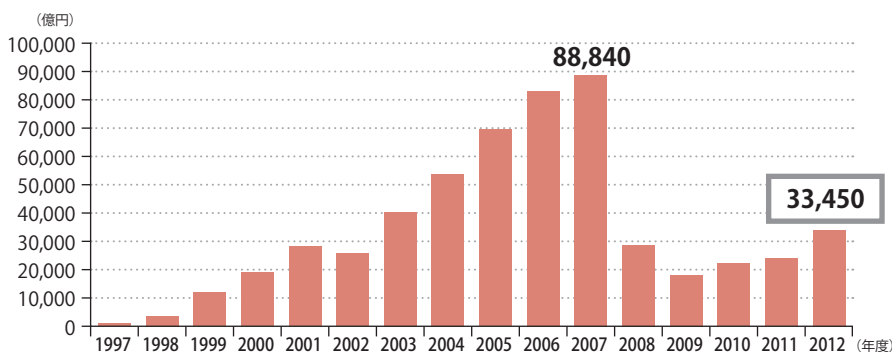
【J-REIT】=投資口への直接投資。または、投資信託を通じたJ-REITへの間接投資(機関投資家の73%が投資済み)

- ・ 期待投資利回り=4.8%(本年10月末:実勢価格に基づく全J-REIT平均予想利回りは3.7%)、主な投資期間=特定せず
- ・ 主な機関投資家=地銀・第二地銀、主なネガティブ要因=投資口価格のボラティリティが高い

【海外REIT】=海外上場の投資口への直接投資。または、投資信託を通じた海外REITへの間接投資(機関投資家の9%が投資済み)

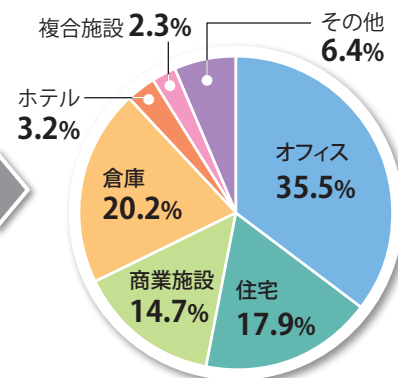
- ・ 期待投資利回り=6.0%、主な投資期間=1~3年未満
- ・ 主な機関投資家=都市銀行、主なネガティブ要因=個別銘柄や商品特性に関する情報が少ない

証券化の対象不動産の取得実績推移



※国土交通省調べ

2012年度取得不動産(用途別)



【**私募REIT**】=非上場の投資法人投資口への直接投資。または、投資信託を通じた私募REITへの間接投資(機関投資家の22%が投資済み)

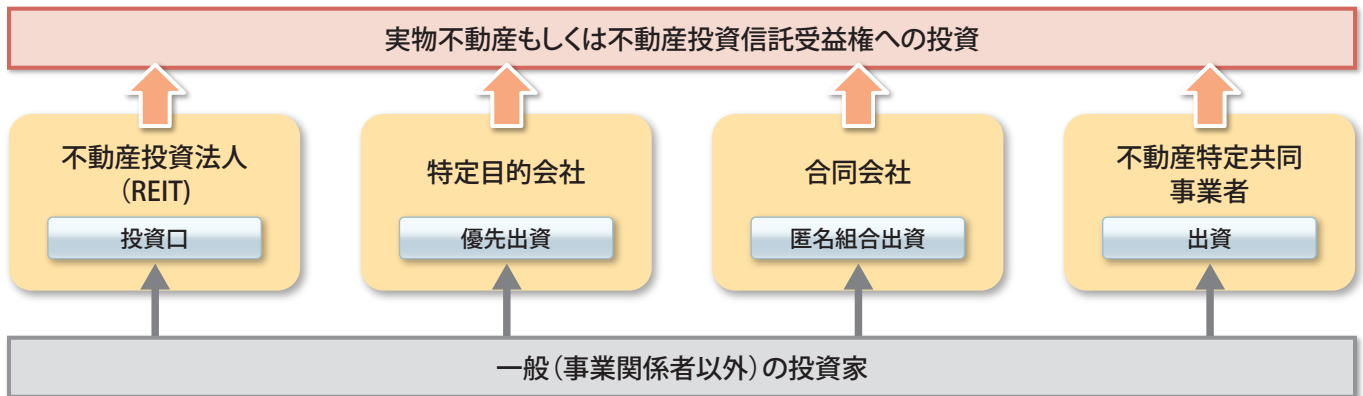
- ・ 期待投資利回り=5.0%、主な投資期間=特定せず
- ・ 主な機関投資家=都市銀行、主なネガティブ要因=流動性が低く、個別銘柄情報が少ない

【**私募ファンド**】=合同会社や特定目的会社を使った証券化スキームへの出資による直接投資。または、投資信託を通じた私募ファンドへの間接投資(機関投資家の24%が投資済み)

- ・ 期待投資利回り=8.0%、主な投資期間=3~5年未満
- ・ 主な機関投資家=都市銀行、主なネガティブ要因=個別銘柄や商品特性に関する情報が少ない

■ 証券化スキームとそのポイント

不動産証券化の各スキーム



不動産が生み出す収益をベースに、より幅広い投資家から資金を集めるために不動産の証券化が行われるが、出資リスクを負うエクイティ型の投資スキームは、現在の日本では次の4つが挙げられる。

1. 不動産投資法人 (REIT=Real Estate Investment Trust)

[根拠法：投資信託及び投資法人に関する法律]

- ・ 資産運用のために設立された投資法人が、不動産等の取得、譲渡、賃貸等を行い、その収益を分配する仕組み。
- ・ 投資口(株式に相当)を上場することで幅広い投資家から資金調達を行うほか、年金など機関投資家の資金を集める。非上場の私募REITも2010年11月から組成されている。
- ・ 金融機関などからの借入や投資法人債の発行を利用することで、投資口の配当利回りを上昇させることも行う。J-REIT全体の負債比率(LTV=Loan To Value)は本年6月時点で5割弱程度。

2. 特定目的会社 (TMK)

[根拠法：資産の流動化に関する法律]

- ・ 資産の流動化のために設立された特定目的会社(TMK)を利用して、予め定められた「資産流動化計画」に基づき投資家・金融機関から資金を集めて資産を取得し、資産から生じる収益を分配する。
- ・ 実際の事業者などが特定出資(劣後部分)を行い、他の投資家からは優先出資を募る。また、投資レバレッジ

を上げるために特定社債の発行や金融機関からの借入が行われる。

3. 合同会社 (GK) - 匿名組合 (TK) スキーム

[根拠法：会社法及び商法、投資家への販売は集団投資スキームとして金融商品取引法]

- ・ 証券化のために設立された合同会社(GK)が、投資家から匿名組合(TK)出資を調達し、金融機関のローンと併せて不動産信託受益権を取得する仕組み。なお、実際の事業者が劣後出資(合同会社出資など)を行う場合が多い。
- ・ TMKスキームと合わせ私募ファンドとするが、これらの負債比率はファンド毎に広い範囲に分散して、平均すると6割程度。最近は、日銀緩和策の推進などの経済環境好転で、負債比率が上昇している。

【不動産特定共同事業】

[根拠法：不動産特定共同事業法]

- ・ 主務大臣・知事の許可を受けた事業者(不動産会社等)が投資家から資金を集めて不動産の取得、譲渡、賃貸等を行う仕組み。
- ・ 許可制度により不動産投資に関する能力(資本金要件、業務管理者の設置等)をチェックした上で、事業者が機動的に不動産取引を実施。

以上の4つのスキームから、実物不動産若しくは不動産受益信託権への投資が行われるが、本年3月末時点での各スキーム投資残高は次の通り(国土交通省調べ)

◎J-REIT=9兆1,600億円

(別に、私募REITは本年4月で3,281億円の資産残高、三井住友トラスト基礎研究所調べ)

◎TMKスキーム=10兆160億円

◎GK-TKスキーム=11兆2,300億円

◎不動産特定共同事業=5,400億円

各スキームとも、投資家からのエクイティ部分の投資効率を上げるため借入を行うが、借入の方が出資部分より返済順位が優先するので、投資家保護の目的で、REITなどのケースでは負債比率に上限を設けることもある。また、TMKスキームやGK-TKスキームの私募ファンドは運

用期間があるが、REITは制度上無期限の運用期間であるので、流動性の確保が重要になる。J-REITは取引所に上場することで流動性を得るが、私募REITは一定期間経過後に年2回程度の鑑定評価に基づく時価評価により、投資口の払戻しに応じる。この流動性を維持するためには投資家への情報開示が必須だが、各スキームはそれぞれの根拠法に基づき資産内容の開示を行い、J-REITは加えて東証の適時開示も加わる。なお、保有者500名以下の私募ファンドであれば、GK-TKスキームが最も開示負担が軽いので、そのため、小口の証券化スキームにも利用されやすい。

■ 不動産証券化への支援

今後期待できる証券化の新たな潮流として、インフラファンドの環境整備への動きがある。政府による成長戦略(JAPAN is BACK)では、日本の立地競争力の更なる向上のために、PPP(Public-Private Partnership)やPFI(Private Finance Initiative)の活用を拡大して、空港や道路・上下水道など社会インフラの運営の民間開放を推進することがうたわれている。そのために、国の資金を呼び水に民間資金導入を促進する目的で、官民連携インフラファンドの設立が政策目標の一つとなっており、更に東京証券取引所においても2015年度を目途に上場インフラファンド制度導入の検討が始まっている。また、成長戦略を加速させるものとして国家戦略特区法案が12月にも成立する見通しだが、容積率緩和等が来春以降に進めば、首都圏などでの大型開発案件に弾みがつき証券化ニーズも増加する。

一方、運用期間のないREITは、他の証券化スキームなどからの受け皿としても機能しており、不動産証券化スキームの中で、更なる市場拡大が期待されている。そのため、次の様なREIT投資拡大に向けた支援が行われている。

【日銀によるリスク資産の買入れ】

日銀によるJ-REITに対する買入れは、本年6月以降の1日当たりの買入額が1億円と、4月の異次元緩和以前の1日当たり10~20億円程度の買入額から大きく減少している。今後、このJ-REITの買入額増額(来年末残高目標1,700億円)の可能性が注目されているが、実際の買入水準

(J-REIT利回り)や買い方なども日銀の今後の政策を占うものとして機関投資家などが気にするところだ。いずれにしても、資産デフレの中心にある不動産投資に対して、日銀によるJ-REIT買入れが支援策となることが期待されている。

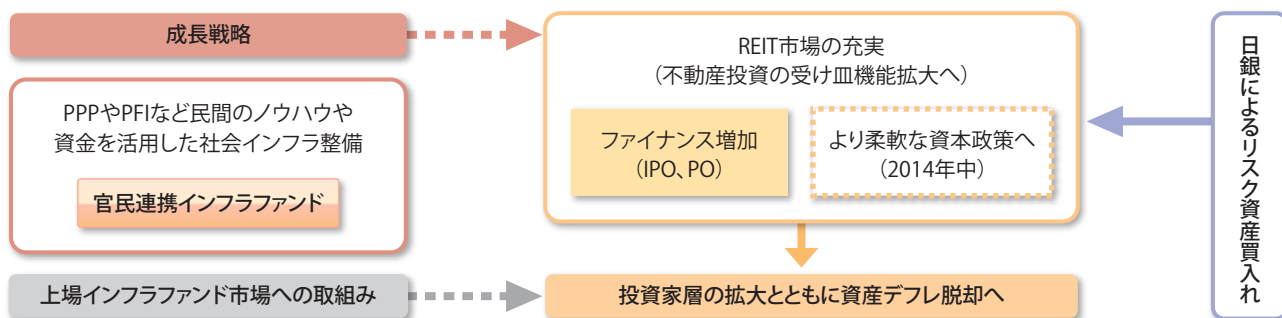
【市場からの公募増資によるファイナンス】

株式市場の回復によりファイナンスなどの発行市場も活況となっている。公募増資や海外CB(新株予約権付社債)・社債の発行ともファイナンスを実施する企業数が大きく増加して発行企業の裾野が拡大している。J-REITによる公募増資も、本年は10月末までに28件あり、公募増資全体数の3割程度を占め、調達金額は1.1兆円を超えている。また、J-REITの新規公開も既に6銘柄あり、約6,800億円(上場時価ベース)の資金を市場より調達している。

【投資法人法改正による資本政策の多様化】

本年6月の通常国会で成立した投資信託及び投資法人に関する法律の見直しで、REITのファイナンス方法としては、現在行われている投資口の公募増資以外に、上場企業のようなライツオファリングや、新株予約権付社債のように新しい出資口に転換可能な社債の発行が認められる。また、自社が既に発行した出資口を市場から買い上げることも可能になり、上場企業並みの多様で柔軟性のある資本充実策が可能となる。更に、海外不動産を特別目的会社(SPC)を通じて間接的に所有することも出来る。これらは来年末12月までに、関係府令等の制度整備が行われる予定だ。

不動産証券化への支援



■ 個人投資家の投資拡大の可能性について

年金基金や金融機関などの機関投資家が証券化不動産への投資を行うのは、債券や株式など主要な運用資産に対する代替投資という目的の場合が多い。個人も、国債などの低い利回りに不満だったり、株式市場の大きな変動についていけないような投資ニーズがあるが、証券化不動産がその有力な受け皿となることが期待されている。個人投資家による証券化不動産への投資拡大について、次の二つの取組みが効果を上げる可能性がある。

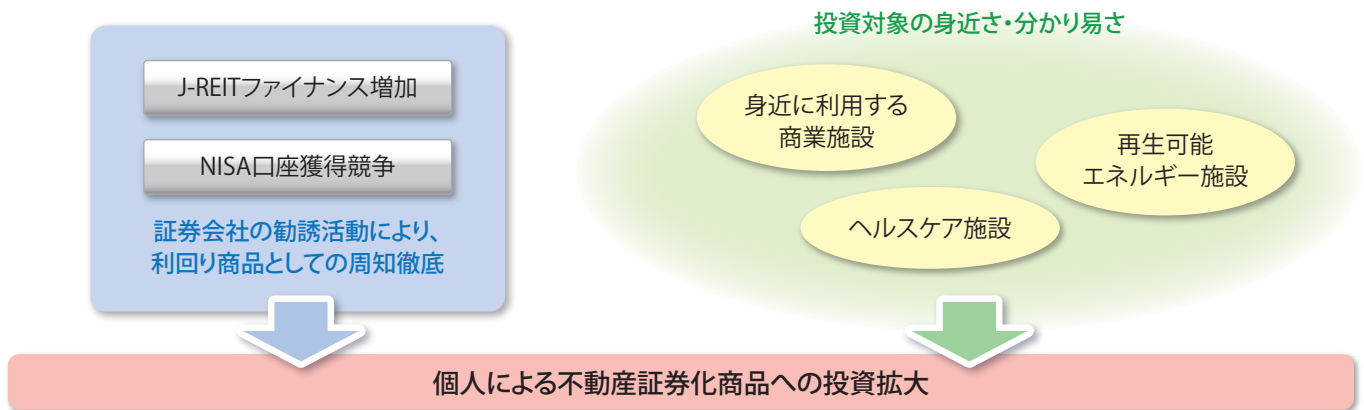
一つ目は、利回り商品としての個人への周知徹底である。個人による不動産証券化商品の認知度は、現状では例えば上場商品であるJ-REITを見ても低い状況が続いている。不動産証券化協会が実際に金融商品を保有している個人投資家を対象に昨年12月に実施した調査では、J-REITの認知度は約3割（実際の保有は約9%程度）となっており過去数年と変わらない。株式の約9割、投信や公社債の約6割に比べて認知度は大きく落ちていて、金やプラチナ（約5割）やFX取引（3割強）よりも低い水準だった。この認知度が、本年のJ-REIT公募増資の増加やNISA開始の影響で今後上昇していく可能性がある。J-REITのファイナンスに関しては前章で紹介したが、PO（公募増資）やIPO（新規公開）の増加によって、証券会社の営業部員から行われるJ-REITの勧誘活動が増加し、結果として利回り商品としての周知が進む。また、NISAによって、幅広い個人投資家が定められた上限枠を利用して非課税投資を行うが、同口座の特性により中長期的な運用利回りを目指すのであれば、J-REITを始

めとする不動産証券化商品は有力な投資対象となる可能性もある。

二つ目は、証券化対象不動産の利用目的が多様化し、個人にとって分かり易いテーマの身近な物件の証券化が進むことだ。例えば、11月22日にイオンのショッピング・センターなどの商業施設を証券化したJ-REITが上場され話題となった。政府による成長戦略においても介護・医療施設専門REITのガイドラインを整備する方針が示され、来年度の解禁に向け介護・医療REITの組成を準備する金融機関などの動きが伝えられている。また、東日本大震災後に太陽光や風力などの再生可能エネルギー推進政策が進められているが、各地に建設されるメガソーラー施設や大規模な風力発電などの施設を証券化（ファンド化）して、個人から資金を集める動きも増えてきた。これらは、1物件数億円単位のヘルスケア施設やメガソーラーなど再生可能エネルギー施設もあり、地元事業者などによる比較的小規模の証券化ニーズも多い。これら小規模証券化に対応するには、GK-TKスキームが組成後の開示負担や組成コストを押さえられるので有望である。ただし、個人投資家にとって分かりやすい不動産証券化テーマであっても、事業者や運営方針などを個人にも分かり易く説明することが必須だ。

上記の2つの取組みにより、不動産証券化商品が個人にとって有効な投資対象となることが、日本の成長戦略に必要なし、金融業界の長年の課題である「貯蓄から投資」を進めることにもなるだろう。

個人の投資拡大へ



＜お詫び＞ 2013年10月発行 JIPsDIRECTNo.007 の文中に誤りがありました。5頁目「JIPs FOCUS ●今月のテーマ 大胆予想!2020年オリンピックイヤーの個人投資家」 ■個人と投資関連制度の変化 左側111行目「約860万人減少」とありますが、正しくは「約760万人減少」の間違いでした。お詫びして訂正させていただきます。

【編集・発行】 日本電子計算株式会社 証券事業部

URL <http://www.jip.co.jp/> 〒135-8554 東京都江東区福住2丁目5番4号

【お問い合わせ・ご要望】 TEL:03-3630-7427 FAX:03-3630-7442

Global IT Innovator **NTT DATA**
NTT DATA Group