

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

証券事業に関わる子会社設立に関するお知らせ…………… 02  
物価連動国債の個人保有解禁(譲渡制限の解除)について…………… 03

PICK UP TOPICS

—証券トレンド— スマートベータとは何か…………… 04

JIPs FOCUS

進化するREITとその課題  
～成長戦略と超低金利の中で個人投資の受け皿となるか…………… 05

## NEWS LINE

● ビジネスニュース

### ■ 証券会社関連の動向

**大型IPO** 10月前半にすかいらーくとりクルートの大型再上場相次ぐ(9/13)

—資金調達額は2社で3,000億円を超える予定

**ラップ口座** 6月末のラップ口座が、12万9,492件に(8/12)

—日本投資顧問業協会の四半期ごと統計で、3月末より2割増加。運用資産は、1兆6,430億円

**ライツオフリング規制** 日本取引所自主規制法人が、新株予約権(ライツ)の上場規則変更へ(9/5)

—10月から、ノンコミットメント型の場合、株主総会決議か証券会社の審査が必要となる

**配偶者転勤休職制度** 大和証券グループ本社は、配偶者の転勤に同行するグループ社員向け新制度導入(9/1)

—最長で5年の休職を認める制度を9月から開始

**金融センター** 金融拠点の形成を目指す東京都の「東京国際金融センター推進会議」が発足(9/1)

—具体的な取り組みや工程表づくりに着手し、年末に都がまとめる向こう10年間の長期ビジョンにも反映へ

**ネット直販** 三井住友アセットマネジメントは、ネットを通じて投資信託を個人に直接販売(8/30)

—来年4月を目途に専用ファンド立ち上げ、投資の初心者や資産形成を考える若年層を取り込む

**銀信連携** 横浜銀行は三井住友信託銀行と個人向け資産運用などで業務提携(8/28)

—新たに運用会社を設立し「バランス型投信」などの他に「ラップ口座」も手掛け、地銀として運用手数料をグループ内に取り込みも狙う

**相場操縦** 金融庁が、シンガポールの資産運用会社ジャガーノートに課徴金納付命令(9/2)

—RISE株(8836)で相場操縦したとして、4億3,118万円の課徴金

### ■ 証券関連業務に関する行政の動き

・NISA口座の利用状況に関する調査結果の公表について(9/12)(※[]内は、3月末比増加率)

—6月末で727万3,667口座[11.8%]、買付総金額は1兆5,631億円[55.8%]

—買付商品別では、上場株式4,949億円[35.8%]、投資信託1兆395億円[67.4%]、ETF140億円[54.1%]、REIT145億円[69.1%]

・平成26事務年度 金融モニタリング基本方針(監督・検査基本方針)について(9/11)

—金融商品取引業者等に対する監督部分は、以下の項目

▶運用会社・販売会社双方が、顧客のニーズや利益に真に適う商品を提供

▶NISA導入の趣旨も踏まえた投資家の金融リテラシーの向上への取り組み

▶企業の育成や資金調達に向けた適切な支援など、直接金融における金融仲介機能の積極的な発揮

▶顧客の信頼・安心感や市場の公正性・透明性の確保に向けた、利用者保護・法令等遵守 等

・「家計の資産形成を支援する制度の在り方に関する調査」報告書の公表について(9/10)

—NISAやDC(確定拠出年金制度)の制度改正に際して、以下の必要項目を示している

▶職場経由によるカバレッジの拡大

▶自由度の高い個人向け制度による受け皿

▶恒久的な税制措置を伴う制度

▶シンプルでクリアーなリスク・テイキング支援制度

▶金融リテラシーの向上策

・長期国債先物に係る相場操縦に対する課徴金納付命令の勧告について(9/5)

—自動売買システムを使って長期国債先物を相場操縦したとして、シンガポールの個人投資家に対して

## ■ 証券事業に関わる子会社設立に関するお知らせ

日本電子計算株式会社(本社：東京都江東区 代表取締役社長：重木 昭信)は、平成26年7月23日開催の取締役会において、証券事業に関わる子会社を設立することを決議し、9月3日を以って「株式会社SOAREソリューションズ」を設立いたしました。

### 1. 株式会社SOAREソリューションズ新社長ご挨拶

日本電子計算株式会社は、昭和37年の設立以来、証券業界に対して様々なサービス、ソリューションを提供してまいりました。中でも、現在の基幹サービスであります「証券総合システムSIGMA21- $\chi$ 」は、平成15年の初期バージョンのサービス開始以降、数多くのお客様にご利用いただいております。

近年、証券業界をとりまく環境は大きく変化しており、今後もさらに制度変更をはじめとする変革の動きが加速することが予想されます。その流れに柔軟かつスピーディーに対応していくため、新たにオープン型の証券総合システムを開発することを決定いたしました。そのシステムの開発・運用を目的として、株式会社SOAREソリューションズを設立することにいたしました。

また、新システムの開発を効率的かつ短期間で実現するため、株式会社岡三証券グループの子会社である岡三情報システム株式会社に当社への一部出資を仰ぎ、証券業務のノウハウとともに開発・運用能力を更に強化いたします。

日本電子計算株式会社と共に、お客様の事業の発展のために尽力してまいりますので、お引き立ての程よろしくお願い申し上げます。

光 永 聖

### 2. 子会社の概要

- (1) 商 号：株式会社SOAREソリューションズ(SOARE Solutions Co., Ltd.)
- (2) 所 在 地：東京都江東区福住2-5-4
- (3) 代 表 者：代表取締役社長 光永 聖
- (4) 資 本 金：1億円
- (5) 出 資 割 合：日本電子計算株式会社:80%、岡三情報システム株式会社:20%
- (6) 設 立 年 月 日：平成26年9月3日

※社名「SOARE」(ソアレ)の由来

…Securities Open And Reliable Environments

高品質なオープン型証券システムを実現することを期して名づけました。

### 3. 岡三情報システム株式会社の概要

- (1) 商 号：岡三情報システム株式会社
- (2) 所 在 地：東京都台東区浅草橋1-22-16 ヒューリック浅草橋ビル
- (3) 代 表 者：代表取締役社長 吉野 俊之
- (4) 資 本 金：4億7千万円
- (5) 大株主および持株比率：株式会社岡三証券グループ100%出資
- (6) 設 立 年 月 日：昭和55年7月1日

以 上

■ 物価連動国債の個人保有解禁（譲渡制限の解除）について

2016年1月以降に償還を迎える物価連動国債について、2015年1月より「国債に関する法律第2条の2」に定める譲渡制限が一部解除され、個人による保有が可能となります。物価連動国債は全国消費者物価指数（CPI）に連動して元金額（想定元金額といいます。）が増減します。

これに先立ち、2013年以降に発行される物価連動国債については、償還時の想定元金額が額面金額を下回る場合でも、額面金額が保証されるように商品性が変更されております。

このように個人投資家向けの環境が整いましたので、SIGMA21-χシステムにおきましても2015年1月より個人投資家の取扱いを可能とするように準備をすすめております。

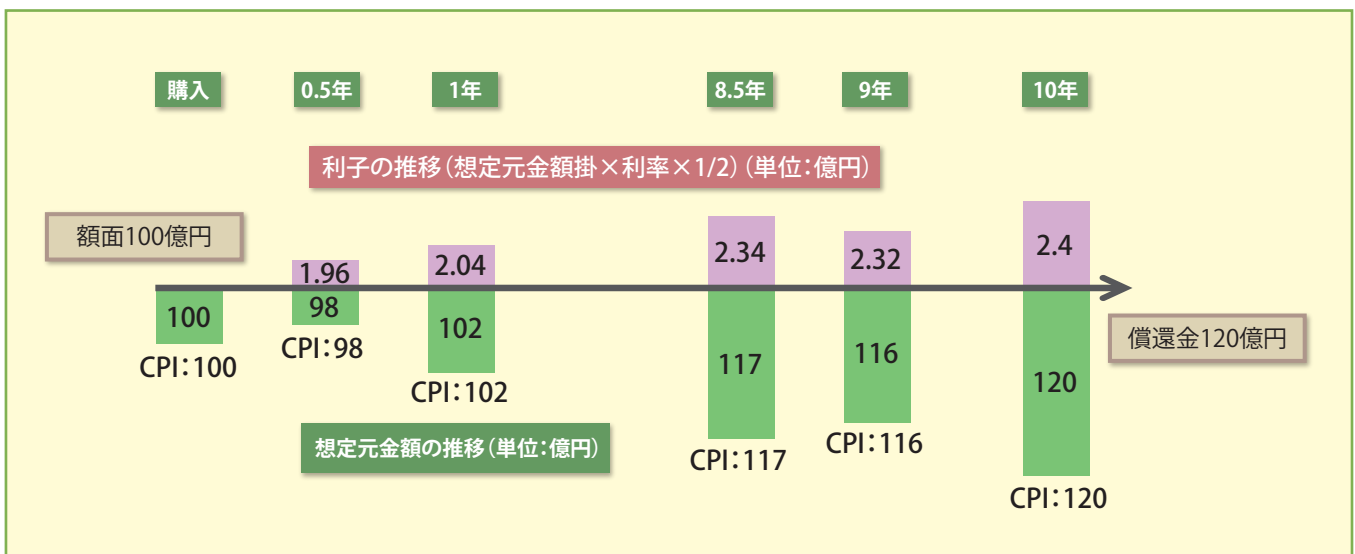
物価連動国債の商品概要

満期	10年
連動する物価指数	全国消費者物価指数【CPI】（生鮮食品を除く総合指数）
発行日	原則10日（銀行休業日の場合は翌営業日）
表面利率	オファー時に財務省が決定。0.1円刻み
利払日	発行日の属する月から満期までの間の6ヶ月毎の原則10日
最低額面金額及び振替単位	最低額面金額10万円。振替単位は10万円の整数倍。振替は額面金額にて行う
想定元金額	額面金額に連動係数（原則3ヶ月前のCPIをもとに計算）を乗じて計算
利子額の計算方法	利払日の想定元金額×表面利率×1/2
償還金額	償還日の想定元金額。ただし、2013年以降に発行される物価連動国債については、償還時の連動係数が1を下回る場合、額面金額で償還

物価連動国債のイメージ

事例

額面金額100億円、表面利率4%、利払年2回、発行時のCPI=100、10年満期





■ スマートベータとは何か

本年4月にGPIF(年金積立金管理運用独立行政法人)が「スマートベータ型アクティブ運用」の採用を表明してから、スマートベータが取り上げられることが多くなっている。GPIFは、このスマートベータを「インデックスに依拠しつつ中長期の視点で効率的に超過収益を獲得する手法」として投資戦略上の位置付けをしているが、「かしこい」ベータとは何なのかについて見直したい。

まず、ベータとは運用資産のパフォーマンス評価で市場指数に連動するリターンを指すが、アルファは運用者の技量(銘柄選択や投資タイミング)に依る超過収益を示している。この市場指数に連動するように運用するのがパッシブ運用、運用者の技量に頼るのがアクティブ運用として定義されているが、スマートベータが海外の年金基金などで利用されるようになってきた背景には次のような問題意識があった。

今までパッシブ運用に利用されてきた市場指数は、TOPIXなど時価総額型市場指数(浮動株基準も含む)で、現実既に買われている株価が割高な銘柄により多く投資する一方、過小評価されている割安な銘柄には少ししか投資しない構造上の問題が指摘されていた。一方、アクティブ運用の方は年金基金などが運用者に支払う手数料がパッシブ運用に比べて高いことと、一時的に利益が出たとしても、長期の運用において運用者個人の技量に頼ることが本当にパッシブ運用より有利なのか、といった議論があった。そのため、アクティブ運用並みに投資収益が期待できるなら、スマートベータを利用したパッシブ運用の方が合理的ではないかとの考え方が長期の機関投資家である年金基金などで広まってきた。冒頭のGPIFによるスマートベータ採用もこの流れに沿っており、スマートベータは市場指数に従って運用するインデックス運用ではあるが、今までのアクティブ運用の投資枠の中で行うとしている。

次に指数のスマートさについて見ると、現在は主に以下のような指数構成の考え方が使われている。

- ・ ファンダメンタル=売上高や株主資本などの企業の経

済規模から

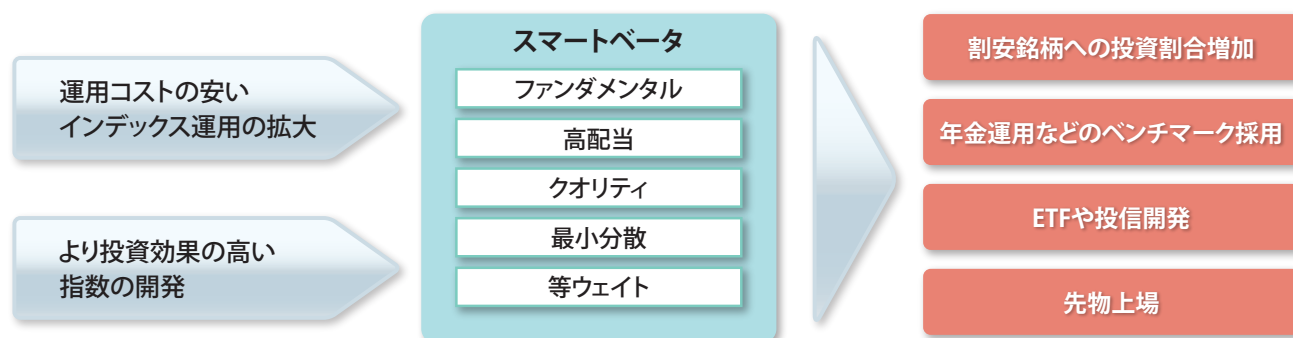
- ・ 高配当=配当利回りの高い銘柄で構成
- ・ クオリティ=ROEや財務レバレッジなど企業のクオリティを測定して配分する
- ・ 最小分散=ポートフォリオのリスクが最小となるように
- ・ 等ウェイト=各銘柄の構成比率が同じになるように調整

これらのスマートな指数は、S&PやMSCI・EDHECなどの市場指数提供業者によって独自に算定され、運用業者のベンチマークとして提供される。そのため、最近ではこれら市場指数提供業者と米系投資銀行・欧州系運用会社などのスマートベータ型商品開発に係る資本提携や買収が目立ってきている。また、実際の商品開発においても、スマートベータ型ETFや債券のスマートベータ型商品の開発が活発化しており、更に今年に入ってスマートベータ型運用を行う投資家のトラッキングエラーを最小化する目的でインデックス先物がNYSE Liffe USに上場されている。

日本においても、GPIFの採用表明以降スマートベータ運用を取り入れる年金基金などが増えているようだが、個人向け投資信託でもスマートベータ型投信の商品開発が行われている。一般の投資家にとってのスマートベータの位置づけを考えてみると、個別銘柄投資は企業の成長力に期待するために、企業内容とともに業界環境などの分析や予想が重要になってくる。しかし、インデックス運用ではベンチマークとする指数の予測に沿って売買すればよく、企業や業界調査のような手間を省くことが出来る。スマートベータでは、更に通常のインデックス運用より良いパフォーマンスが期待で出来るということなら、個人投資家などのニーズもありそうだ。

ただし、スマートベータの目的は市場で割安となっている株式への投資配分を増やすことでもあり、スマートベータ投資が活発化していけば、当該銘柄は割安ではなくなる可能性もあるのでとの運用関係者の議論もある。スマートベータがいつまでもスマートかどうか、それを決めるのはそれぞれの投資家のようだ。

スマートベータの活用



■ 進化するREITとその課題 ~ 成長戦略と超低金利の中で個人投資の受け皿となるか

■ J-REITを取り巻く環境

■ ヘルスケアリート等への期待

■ 投信法等改正のポイントと想定される影響

■ 個人投資家からみた投資対象の多様化と課題

■ J-REITを取り巻く環境

主たる投資対象を不動産とする投資法人の設立が2000年の投信法(投資信託及び投資法人に関する法律)改正で可能となり、最初のJ-REIT2銘柄が2001年9月に上場されてから13年が経った。リーマンショック時には、資金繰りなどで実質的に破たんしたり、他の投資法人に統合される銘柄もあったが、本年は3銘柄の新規上場もあり、現在46銘柄となっている。そのJ-REITは、次の進化に向けて今大きく変わる可能性があるが、まず現状の環境を見てみたい。

J-REITは、8月末で46銘柄時価総額8兆8,253億円で、その保有する不動産の取得価格総計は12兆円を超えている。用途別の不動産は下の円グラフになるが、最近では住宅やホテル・物流施設などの物件取得も増え、多様化が進んでいるようだ。

商状についてみると、東証REIT指数では年初1511.52だったものが、8月末取引では1648.90と9%の上昇となっており、同期間のTOPIX指数は1.9%の低下だったことに比べその堅調さは際立っている。その影響で、取引所における売買金額は増加傾向となっており、月間ベースで年初の5,000億円程度から最近では6,000億円と2割程度増加している。また、主要な投資家の売買動向では、銀行を中心とする金融機関の毎月200億円前後の継続した買い越しの一方、個人の毎月200億円超の売り越しとなっており、投資信託は1~3月の買い越し、海外投資家は5~6月の買い越しが目立っている。個人の売り越しが多いのは、J-REIT出資口の公募ファイナンスの影響で、個人投資家の公募玉処分売りが一定水準あると見られる。

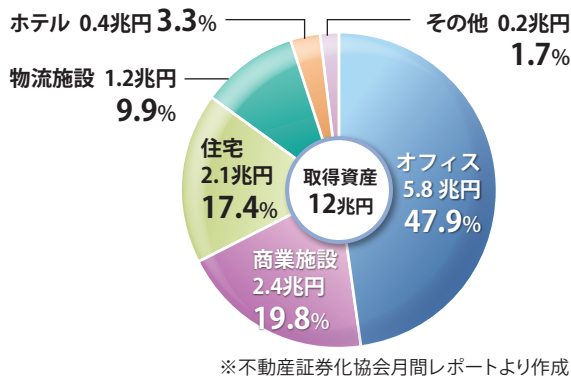
その公募ファイナンスは、今年に入って8月末までに17件2,973億円の調達がなされており、これに新規公開の3件1,474億円を加えると約4,000億円超の資金が市場から調達されているが、前年同期比では約4割の減少となっている。

一方、注目されている日本銀行による市場からのJ-REIT買い付けは、今年に入って8月末までに33回122億円で留まっているが、同オペレーションが始まってからの買付総額は1,550億円に達しており、昨年4月に公表された本年末までの買付枠は150億円となっている。今後、ETFとともにJ-REIT買付枠拡大が関心を呼びそうだ。

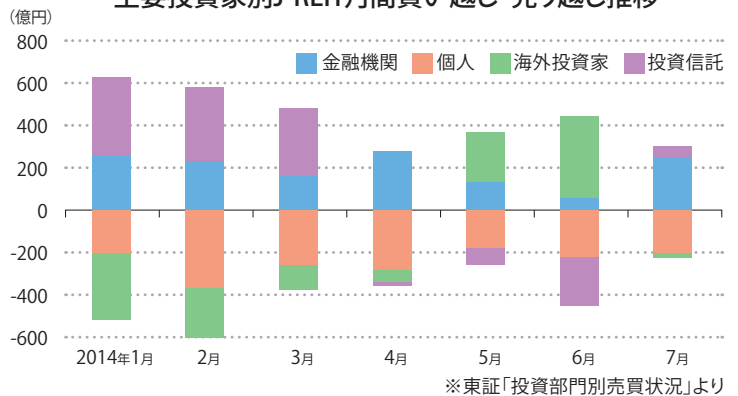
次に、制度上の変更として二点あるが、一点目は投信法の改正である。これまでのJ-REITの公募ファイナンスは、投資口での公募増資か投資法人債発行しかなかったが、新投資口予約権制度を導入してライツ・オファリングを可能とする資本政策の柔軟化を進める。これに対応して金融商品取引法等では、投資家の信頼を高める仕組みとして、J-REIT関係者にもインサイダー取引規制の適用や資産の算定根拠に対してより詳細な情報開示を求めるなどの改正が行われた。

二点目は、ヘルスケアのリート上場を目指した制度整備などである。日本再興戦略(2013年6月)において「ヘルスケアリートの活用に向け、高齢者向け住宅等の取得・運用に関するガイドラインの整備、普及啓発等を行うこと」とされたことを受け、現在関係官庁や市場関係者により本年度中の銘柄上場を目指して準備が進められている。

J-REIT用途別資産(2014年7月末)



主要投資家別J-REIT月間買い越し・売り越し推移





■ 投信法等改正のポイントと想定される影響

昨年、投信法の13年ぶりの改正が行われ、J-REITのビークルとなる投資法人に関して以下の大規模な改正が実施される。(①は本年12月1日より、それ以外は本年4月1日より施行)

- ① 上場会社並みに資本政策が多様化・柔軟化される。その中で、新投資口予約権制度創設のメリットが大きいとみられるが、これは投資法人が上場会社のようなライツ・オフリングでファイナンスすることを可能とし(ライツ・オフリング制度の導入)、また新投資口予約権を利用して債券やローンの発行を有利に行うことも出来る。自社株取得の如く、市場から投資口を取得できる規定も設けられる(自己投資口取得の解禁)。その他に、出資総額等から損失を控除して処理する制度も整えられる(減資制度の導入)。
- ② 投資法人の簡易合併の要件が整えられる。今までは、発行可能出資口の範囲で吸収する投資法人の投資家への出資口の交付が認められていたが、これに替えて発行済投資口の20%以内という要件へ変更された。
- ③ 上記の資本政策の多様化や簡易合併制度整備に対して、既存投資家の牽制が効く仕組みとして投資法人に対して投資口の発行を差止め請求できる制度が導入される(投資口発行差止請求制度)。
- ④ 投資家の信頼を高める仕組みとして、資産運用会社が運用委託を受けている場合、投資法人と資産運用会社の利害関係者の間で不動産等の取引を行う際には、事前に投資法人の役員会の同意を得なければならない制度が導入された(事前同意制度の導入)。また、J-REIT毎にばらつきがある取得不動産の鑑定評価書の概要について、開示項目を統一するとともに、鑑定評価額の算出根拠に係る詳細な情報の公表が求められる(鑑定評価算定根拠の詳細開示)。
- ⑤ 今までは投資法人による他法人株式の過半数取得が禁止されていたが、投資法人による海外不動産の間

接取得を認めるため、現地国の法規制で直接不動産を取得出来ない場合に限り、海外不動産投資法人の過半数取得が認められた。

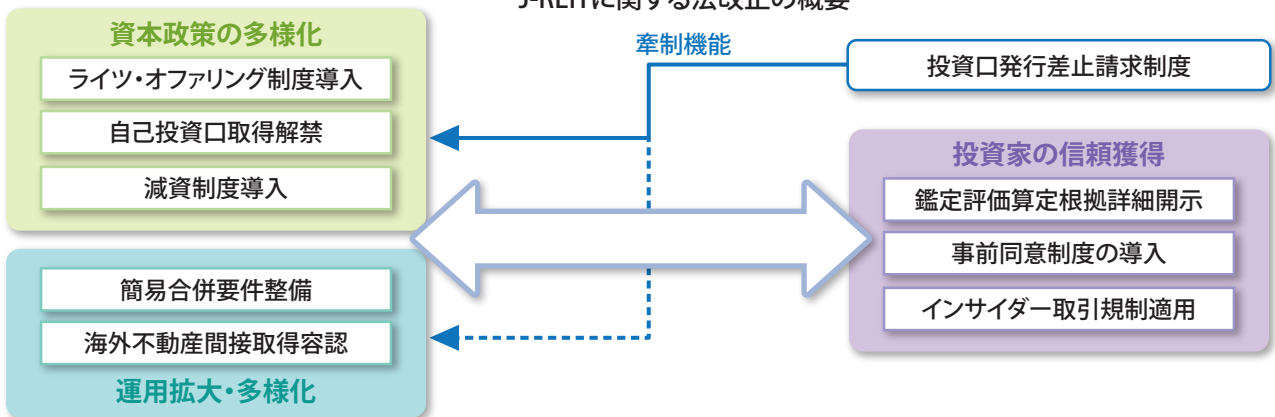
上記投信法の改正と併せて金融商品取引法では、J-REITに対する投資家の信頼を高める運営・取引の透明性を求める次の改正が行われている。

- ⑥ 今までは対象外だったインサイダー取引規制について、投資法人だけではなく資産運用会社・その親会社のスポンサーにまで対象を拡大した。またインサイダーの対象となる「重要事実」には、固定資産の10%以上の資産の取得・譲渡や、営業収益の10%以上の貸貸などの経常的な取引が含まれている他、スポンサーの交代などの決定事実、災害や訴訟などの発生事実、決算内容や分配金など決算に関する事実、その他投資判断に著しい影響を与えるものといったバスケット条項も含まれている。

今回の施策の目的は、リーマンショック時のようなマーケット変動のインパクトを軽減することとされている。例えば投資口が資産実態以上に市場で売り込まれた場合、投資法人は自社の投資口を買い付け、市場価格が戻ったところで自社投資口を売り出して資金調達を行うことも出来る。また、ライツ・オフリング制度も導入されることで既存の投資主の選択肢も増え、より多くの投資家を当該出資口投資に参加させることにもなる。

一方、J-REITのガバナンス強化は投資法人のみならず資産運用会社やスポンサーにも及び、当面は体制整備のためのコスト増になると見られるが、J-REIT関係者は、より多くの投資家の信頼を得るために一層の適切な情報開示とインサイダー情報管理を行っていく必要がある、というのが今回の法改正のもう一つの主旨でもある。投資家にとって投資判断を行い易いオペレーション(対象資産の売買等)や、それに関係した情報開示が求められている。

J-REITに関する法改正の概要



■ ヘルスケアリート等への期待

上場を睨んでヘルスケアリートへの取り組みの動きが活発化している。ヘルスケアリートは既に私募リート(投資法人形式)や私募ファンド(匿名組合方式)で組成されているが、広く投資家の参加を可能とするJ-REITとして上場するために、それぞれの取り組みが目立っている。今年に入って新生銀行や大和証券がヘルスケアリートの資産運用会社を立ち上げ、年内の上場を目指すことを表明しているが、投信協会では「ヘルスケア施設供給促進のためのREITの活用に関するガイドライン」(本年5月15日公表・実施)、国土交通省では「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」をそれぞれ公表しており、東証でも上場推進に向けた事業者等へのサポートを始めている。

ヘルスケアリートの対象施設は、「サービス付き高齢者向け住宅」「有料老人ホーム」「認知症高齢者グループホーム」で、既にJ-REITの中には数%規模で運用資産としているところもあるが、東証では運用資産の50%超がヘルスケア施設である場合をヘルスケアリートとしている。一般的なJ-REITと大きく異なる部分は、オペレーター(実際のヘルスケア事業の実行者=通常のJ-REITの場合の資産運用会社に相当)の業務遂行力の影響が大きい点だ。J-REITの分配金原資が対象不動産の借り手の賃料をベースとしているに対し、ヘルスケアリートは施設利用者である高齢者の利用料がベースになる。この利用料支払い、利用者へのオペレーターへの信頼感が前提となっているので、結果としてオペレーターの業務執行力がヘルスケア施設の資産価値にも大きく影響してくる。そのため、各ガイドラインでは次のような配慮がなされている。

【国土交通省ガイドライン概要】

ヘルスケア施設の取引に際して、利用者へのヘルスケアリートの仕組みを周知するとともに、ヘルスケア施設の適切な運営に係る関係法令や通知等の確認、及び行政

指導等への対応を確保すること。また、利用者の安心感確保・オペレーターとの信頼関係構築や運用状況の把握に努めること。等

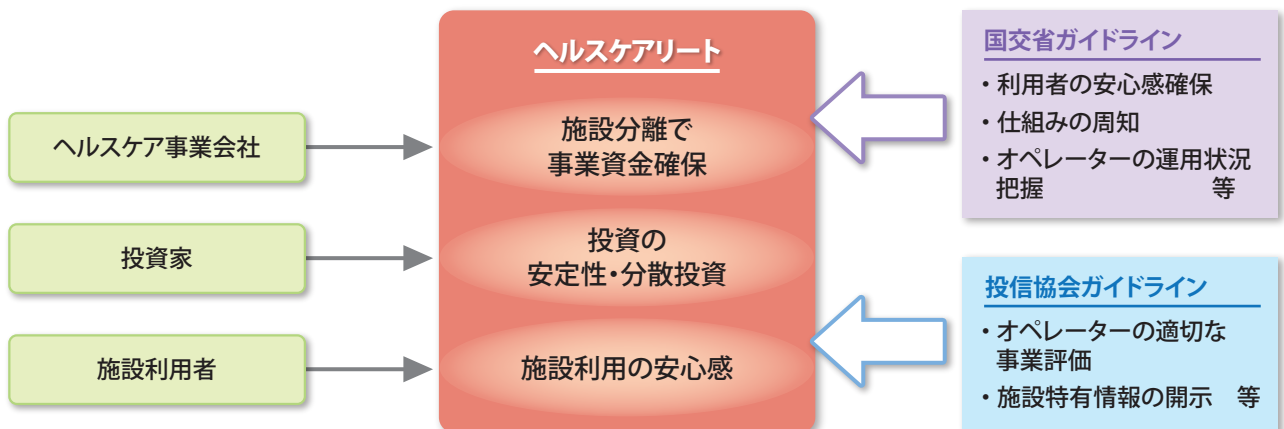
【投信協会ガイドライン概要】

適切な資産評価のために、オペレーターの事業運営能力や経営の安定性等の事業評価を行う必要があるが、オペレーターの実情を勘案した情報収集を行うこと。また、利用者に対しては不安を惹起することが無いように情報提供に努めること。投資家に対してはオペレーター自身や事業内容に関するヘルスケア施設特有の情報を開示すること。等

なお、上場ヘルスケアリート活用のメリットとして次の事が東証より示されている。

- ヘルスケア事業会社は、施設をJ-REITに売却することで事業強化や新たな施設運営の資金が確保でき、自らはオペレーターとして施設をリースバックすることで事業を継承することが出来る。また、オペレーターとしての一定の情報開示を行うことで信用力が増す場合もある。
- J-REITの投資家にとって、運用資産の多様化が図れ分散投資効果が狙えるし、ヘルスケア施設に対する将来的な需要も強いので、安定的な投資対象として期待できる。
- 利用者にとって、上場ヘルスケアリートは政府や取引所等の一定の監督下に置かれるため、オペレーターによる入居施設運営の透明性向上やサービスレベル維持などへの安心につながる事が期待されている。また、J-REITでの運用資産多様化の一環として、投信法施行令等改正で投資法人の投資資産として再生可能エネルギー発電設備及び公共施設等運営権を追加する等の規定が整備され、本年9月3日より施行となっている。再生エネルギーファンドやインフラファンド上場に向けての法制度整備も進んでいる。

ヘルスケアリートへの期待





■ 個人投資家からみた投資対象の多様化と課題

本年4月7日に公表された年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)の「国内株式運用受託機関の選定及びマネジャー・ストラクチャーの見直しについて」では、J-REITへの投資をスタートすることが正式に表明された。GPIFを始め機関投資家がポートフォリオ構築を語る時、よくオルタナティブ投資という言葉が使われるが、これは伝統的な投資資産である債券や株式とは異なるヘッジファンドや不動産・商品・デリバティブなどを指し、代替投資とも言われる。この中に、J-REITも含まれる。

個人投資家にとっても、J-REITは代替投資になるはずだ。リスクは株式投資より低く、国債や社債への投資より多くのリターンが期待できるミドルリスク・ミドルリターンの投資対象として、預金や債券の代替に個人のJ-REIT投資が増加することが期待されている。例えばアナリストなどの実証研究では、外債とJ-REITを同額投資した場合とそれぞれ単独で投資した場合のリスク・リターンを比較すると、同額投資した方はリターンは双方を足したものだが、リスクは分散投資効果もあって、単独で投資するより大きく減少することが示されている。

個人がJ-REITで注目するのは、その不動産投資内容と分配金利回りだが、次のような投資指標も利用されている。

- NAV (Net Asset Value) = 純資産を発行済み投資口数で割ったもので、株式の場合のPBRに相当し、市場価格の割安・割高の度合いを判断する参考値になる。株式の場合の純資産は貸借対照表上の純資産だが、J-REITの場合は不動産を時価で評価したものを利用するので、資産の殆どが不動産のJ-REITでは不動産時価算定への信頼性も重要になる。
- FFO (Funds From Operation) = 純収益に減価償却費と不動産の売買損益を加えて算出する。株式のPCFR(キャッシュフロー倍率)に相当するが、不動産賃貸事業等から実際どれだけの現金を稼いだかわか

り、J-REITの正確な現金分配力を判断する事を可能にしたもの。

※上記2つの指標は、1投資口当たりの数値で利用し、J-REIT銘柄間の比較に利用する場合が多い。

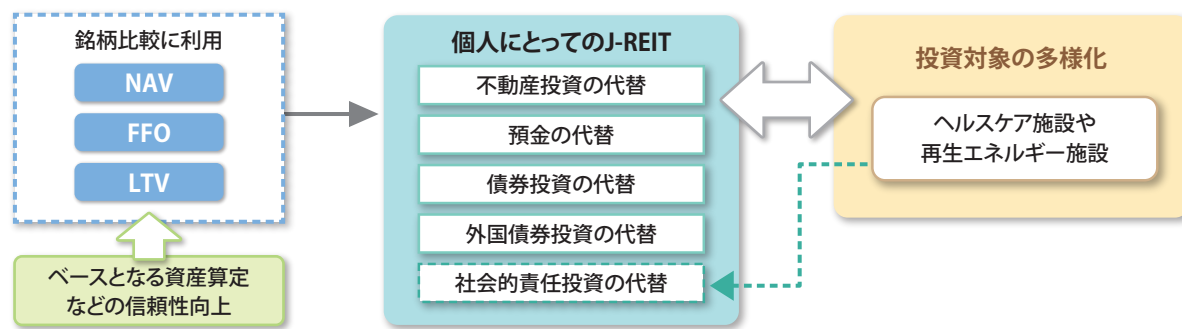
- LTV (Loan to Value) = 有利子負債を総資産で割ったもので、この数値が高ければレバレッジが効いて利回り向上が期待できるが、同時に金利上昇の影響も受けやすくなる。

現在東証に上場されているJ-REIT46銘柄の平均した市場価格は8月末で32.8万円、平均予想分配金利回りは年率3.68%となっており、低金利下の日本では個人投資家にとっても魅力ある投資対象だろう。

また、一般の上場企業の公募増資に比べてJ-REITのファイナンスは調達規模や希薄化率が大きかったりするが、それでも最近のJ-REIT公募銘柄の市場価格推移が概して堅調なのは、ファイナンスにより取得する物件が明確で、その投資効果も想定しやすい事が影響している。つまりファイナンスの目的と効果が投資家に分かりやすくディスクロージャーされているため、上場企業のファイナンスでも範とすべきだろう。12月以降、ライツ・オフリングがJ-REITにも解禁されれば、投資口を保有する既存投資家の選択肢が増え、結果としてJ-REIT自体の価値を押し上げる可能性もある。

一方、課題は投資対象の多様化で、高い投資利回りが期待できる新たな投資対象の発掘も必要だが、ヘルスケア施設や再生エネルギー施設など個人の関心が高い物件の採用が求められている。また、海外投資家や個人投資家の一層の投資を呼び込むため、行政・市場関係者等で上場企業のコーポレートガバナンス強化に動いているが、J-REITの場合、スポンサーなど関係者との不動産取引の透明性の向上で、投資家の信頼感向上を目指す必要がある。

個人投資家のJ-REIT投資



【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