

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

マイナンバー電子収集サービス(機能拡張版)のご紹介…………… 02

「OmegaFS CLUB」リニューアルのご紹介…………… 03

PICK UP TOPICS

一証券トレンドー 株価指数と損益イメージの乖離…………… 04

JIPs FOCUS

不動産証券化市場の現状とそれぞれの期待…………… 05

NEWS LINE

● ビジネスニュース

■ 証券会社関連の動向

株式投信 投資信託協会発表の7月の公募株式投信純資産残高が初の100兆円台に拡大(8/13)
—7月は6,932億円の資金流入で、9か月連続の資金流入超過

インド株投信 7月までの過去1年間の主要インド株投信への資金流入が3,346億円(日経調べ)(8/11)
—インド株指数は1年間で約2割上昇し過去最高値を更新、米中貿易摩擦の影響が小さいことも注目

仮想通貨決済 米インターコンチネンタル取引所(ICE)は、仮想通貨の関連会社を設立へ(8/3)
—スターバックスなどと連携し、仮想通貨の売買や保管、決済機能を備えたプラットフォームを開発へ

実証実験 金融庁支援のAI利用実証実験において、投信販売記録確認などで銀行業務効率2倍に向上(8/2)
—実験参加は、FRONTEO、三菱UFJ銀行、りそな銀行、横浜銀行、SMBCH興証券の5社

金融サービス強化 KDDIは、スマホ向けの投資教育アプリを手がけるFinatextと資本業務提携(7/30)
—auユーザー(約2,500万人)を金融サービスにスムーズに誘導する仕組みを構築へ

ビットコインETF 米証券取引委員会(SEC)は、ビットコインETFの認可申請を却下(7/26)
—SECは、価格操作など不正への対策が不十分だとして、ETF上場申請を2度目の却下

自主規制 日本仮想通貨交換業協会は、証拠金取引の倍率を制限する方針(7/25)
—現在最大で25倍程度の倍率について1年後を目途に4倍以内とする

物流REIT 伊藤忠商事は、物流施設に絞ったREITを東京証券取引所に上場させる方針(7/25)
—9月にも上場する見通しで、当初の運用資産規模は500億~600億円程度

■ 証券関連業務に関する行政の動き

・仮想通貨交換業者等の検査・モニタリング中間とりまとめの公表について(8/10)

—以下、今後の監督上の対応

▶登録業者に対して、リスクプロファイリングの精緻化及びその頻繁な更新を行うとともに、引き続き、順次、立入検査を行う等、深度あるモニタリングを行う

▶みなし業者に対して、業務改善命令を受けて提出された報告内容について、個別に検証し登録の可否を判断

▶新規登録申請業者に対して、登録審査に当たって、業者のビジネスプランの聴取及び、それに応じた実効的な内部管理態勢の整備状況について、書面やエビデンスでの確認を充実させるとともに、現場での検証や役員ヒアリング等を強化。また、新たに登録された業者に対しては、登録後の早い段階で立入検査を実施

・「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択し、取組方針KPIを公表した金融事業者のリストの公表について(8/6)

—金融商品取引業者等では、取組方針が555社、自主的KPIが114社で採用

—以下、KPI好事例の追加

▶投資評価会社のレーティングを活用した自社ファンドのレーティング状況

▶自社ファンドの運用資産別平均シャープレシオ

▶自社ファンドのシャープレシオ等に関する他社ファンド平均との比較

・JC証券株式会社に対する行政処分について(7/24)

—増資に係る不適切な行為、貸付けに係る不適切な行為、当局に対する不適切な報告に対して登録取消し

・「FinTech実証実験ハブ」初の支援決定案件の実験結果について(7/17)

—ブロックチェーン技術を用いて顧客の本人確認手続きを行う金融機関共同システム検討は、今後、全国銀行協会の研究会で行う

■ マイナンバー電子収集サービス(機能拡張版)のご紹介

投資家様のマイナンバー電子提出方法を簡易化することで、登録時に「迷わない」、「間違いが無い」、「負担を軽減する」ことを目的とした機能拡張版のサービスです。金融機関様においては、マイナンバー関連の問い合わせ対応数の削減と不備対応時間の軽減が見込めます。なお、口座開設サービスと連携することで、口座開設コンバージョンレートの向上も見込めます。

**マイナンバー収集を電子化することで、効率良く収集することが可能
Handyman2にも搭載し、対面の個人投資家様への適用が可能**

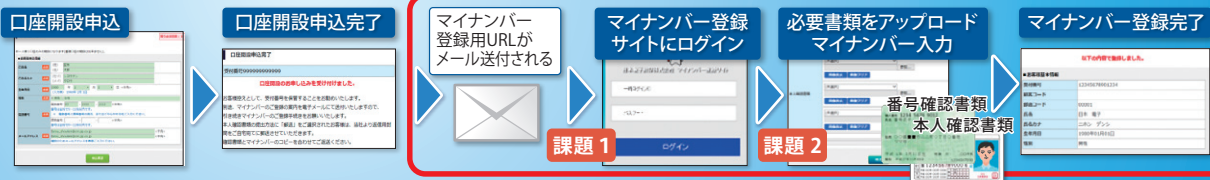
- ▶ 投資家様がマイナンバー提出に必要な書類の登録を迷わず完結できる画面デザイン(提出必要書類の視覚化)
- ▶ ネット口座開設サービスとマイナンバー電子収集サービスをシームレスに連携

主な特長

- ① 金融機関様毎のコンプライアンス基準へ柔軟に対応
- ② マイナンバー登録画面の流れをナビゲーションで視覚化
- ③ 必要書類の登録を迷わず完結できる画面遷移
- ④ マイナンバー自動読み取り(マイナンバーカードのみ)
- ⑤ 口座開設とマイナンバー登録がシームレスに連携
- ⑥ 登録データ処理方式変更(セキュリティ強化)

これまで (Before)

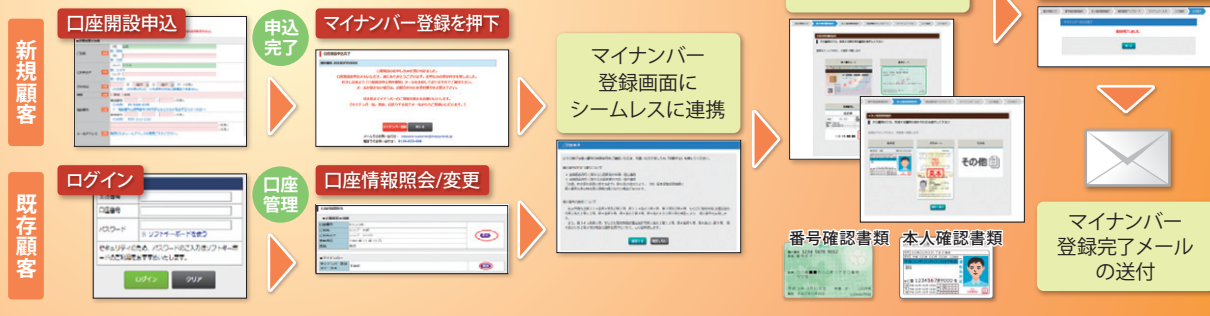
- 口座開設申込とマイナンバー提出を別々に行う仕組み
- スマートフォンやタブレットでの操作性に課題あり



- 【課題1】 口座開設申込が完了した後、メールで送られたURLにアクセスし、マイナンバーの電子提出を行う必要があり、操作が煩雑
- 【課題2】 マイナンバー提出の方法がわからず止めてしまう投資家様が多い

これから (After)

- 口座開設申込からマイナンバー提出をシームレスに連携
- スマートフォンやタブレットでも簡単に申込ができるインターフェースに刷新



- 【効果】 ● 口座開設コンバージョンレートの向上
- 口座開設に関わる事務量の削減

当サービスにつきましては、担当営業または下記までお問い合わせください。

日本電子計算株式会社

証券事業部 証券営業統括部

【東京】TEL:03-3630-7427

【名古屋】TEL:052-735-6233

■「OmegaFS CLUB」リニューアルのご紹介

弊社が提供する「OmegaFSサービス」に関する情報へのアクセスを容易にし、普段サービスをご利用されている金融機関のご担当者様の利便性を向上するため、ユーザ様専用サイト「OmegaFS CLUB」のリニューアルを行います。

主な改善点

1. 画面レイアウトやサイズを見直し、視認性の向上を図ります
2. 情報カテゴリを整理し、目的の資料・情報にたどり着き易くします
3. FAQ・TIPSランキング表示機能および時期やイベントに合せた、タイムリーなFAQのアップ機能を追加します
4. 「ご利用ガイドの充実」や「上手な使い方」などの配信により、効果的なご利用方法を照会いただけます

リニューアル後のイメージ



TOPに検索窓と詳細検索の配置

情報カテゴリの整理

ご利用ガイドの充実

よくあるご質問をアクセスランキング順に表示

注目のご質問をタイムリーにアップ
上手な使い方のご紹介

JIP発信情報の掲載

直近の掲載情報をTOP画面から探し易くします

検索結果画面イメージ



【検索機能改善】
検索結果の視認性向上を図ります。
・文字サイズを大きくします
・検索文字列をハイライト表示します

※リニューアルは2018年10月初旬を予定しています。画面デザイン・機能は現在検討中の内容です。今後、変更の可能性がございます。

■ 株価指数と損益イメージの乖離

日本の株式市場動向が伝えられるのは、日経平均株価指数(以下、日経平均)であり、この指数の騰落率と投資家の損益イメージが乖離しているのではないかと指摘されることも多い。特に日経平均は、一般の個人投資家が投資し難い値高株の指数への影響が大きいとされている。

株価指数の年初から直近まで半年間の騰落率を左下表に示したとおり、成長株市場の下落が目立っている。この日経平均の算出は、1950年9月に始まっており、東証一部に上場する225銘柄を選定し、「みなし額面」で換算した構成銘柄株価の合計金額を、株式分割や増減資を調整する「除数」(現在26.95)で割って算出する。そのため、ファーストリテイリング(構成比7.0%)、ソフトバンク(同5.2%)、ファナック(同4.0%)などの値高株の株価変動の指数への影響が大きくなっている。

一方、同じように株価動向を示す指数としてTOPIXがあり、東証一部に上場する内国普通株式全銘柄(7月末2,083銘柄)を対象としている。1968年1月の時価総額を100として、その後の時価総額を指数化したもので、2006年6月末からは浮動株のみを指数の評価対象にする浮動株時価総額加重型の算出方法が取られている。TOPIXは銘柄数が多いため、時価総額の大きな値高株の影響は日経平均に比べて小さく、騰落率はより市場全体の景況感を表すものとして市場関係者は捉えている。そのため、現在行われている日銀のETF購入に関して、7月31日の日銀政策決定会合では、日経平均型の購入比率を減じ、TOPIX型を増加する政策変更がなされている。

また、財務や経営が優秀な日本の株式市場を牽引する銘柄指数として、2014年1月から算出されているJPX日経400は、概ねTOPIXと同じような損益イメージとして、最近では金融機関のインデックス運用に利用されることも増えている。個人投資家の注目度が高いマザーズ市場は、個人の売買シェアが高く(2017年は64.5%)、機関投資家は取引参加することが少ないため市場のボラティリティが高

い。そのため、株式相場の調整局面にあっては下落幅が大きい。

個人投資家が抱く損益イメージは、実際保有する株式や注目する銘柄・業種の株価動向に大きく影響される。右下図では、東証業種別株価指数の内、7月25日までの過去半年間で騰落率が大きい業種を取り上げた。同期間でのTOPIXは6.6%の下落だが、全36業種の内、約3割下落している海運(13銘柄、時価総額1.06兆円)を筆頭に8業種(541銘柄、同合計74.58兆円)が15%以上下落している。中でも、銀行が89銘柄42.48兆円と最も時価総額が大きい。反対に5%以上上昇している業種は、6業種(172銘柄)で時価総額合計101.91兆円となっており、時価総額が最も大きい業種は通信の45.35兆円となっている(時価総額は7月25日の終値で算出)。

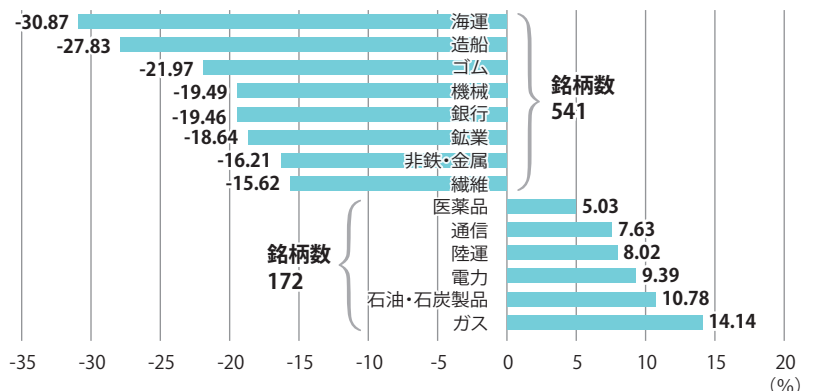
市場の強弱感を表す指標の一つとして利用されているのが信用取引における評価損益率で、2市場(東証・名証)の信用取引残高をベースに翌週の第3営業日に情報ベンダーが公表している。また、ネット証券が個別に自社顧客の信用評価損益率を公表しているところもある。今年2月から6月までの間は概ね-8%から-10%程度で推移していたが、7月に入っては若干マイナス幅が拡大傾向となっていた。この指標は、一般的に-20%程度で底入れの目安、反対に0%に近づくと天井圏に達したとみなされており、今年1月12日の数値が-3.63%に対して、7月6日の数値は-13.8%となっている。また、値上銘柄数を値下銘柄数で割って100を掛けた騰落レシオもよく利用されており、東証一部の全銘柄対象の25日騰落レシオが一般的に利用されている。この数値は、120以上で買われすぎ80以下で売られすぎの目安と言われており、7月末の数値109.1は概ね今年に入ってから平均値である。

株式市場は、本年1月23日にバブル崩壊後の戻り高値を付け、日経平均では24,124.15円を記録したが、その後の株価推移において、日経平均の下落幅以上に調整局面イメージが強いのが投資家の実感だろう。

直近半年間の株価指数推移

	1月4日	7月25日	下落率
日経平均	23,506.33	22,614.25	-3.8%
TOPIX	1,863.82	1,753.48	-5.9%
JPX日経400	16,499.82	15,499.78	-6.1%
東証マザーズ 株価指数	1,242.84	1,063.73	-14.4%

直近半年間(7月25日以前)の業種別指数騰落率



■ 不動産証券化市場の現状とそれぞれの期待

■ 不動産証券化の概況

■ 投資商品としての不動産

■ 不動産証券化手法と改正不特法

■ 証券化に対する証券会社と個人投資家の関与

■ 不動産証券化の概況

これまでの不動産投資は、長期の運用を目指す保険会社や大規模開発を行う不動産会社などが中心だったが、リートを始めとする不動産証券化スキームが整備され、より小口の投資が可能となった。また、ファンド化が進むことで多様な不動産物件に投資するリスク分散もし易くなり、個人を始めとする投資家の裾野が広がった。

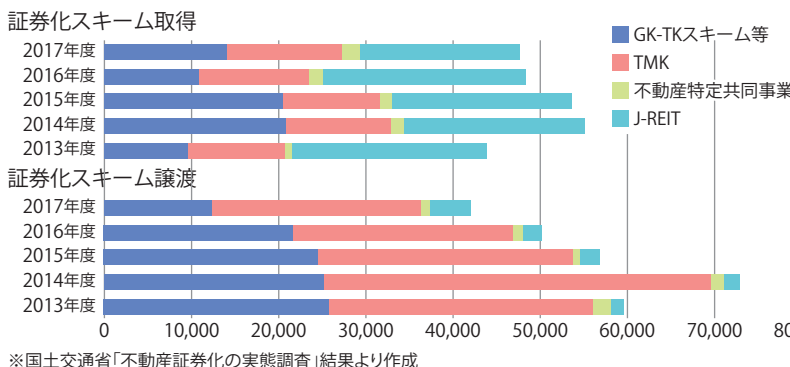
東京証券取引所の上場商品であるJ-REITは、一般の投資家も参加できる不動産証券化スキームとして、59銘柄、運用資産総額17兆3,217億円(本年5月末)規模まで拡大しており、2017年までの過去5年間に個人投資家を中心に4.25兆円の資金調達(IPO、公募)を行っている。主に地方金融機関や保険会社などが投資する私募リートは、資産総額2兆7,815億円(本年6月末、28投資法人)まで増加している。J-REITや私募リートは、投資法人が不動産を保有し、金融機関からお金を借り、残りの必要資金を投資口として投資家から集めるスキームとなっており、合わせると20兆円規模までになってきている。これらリートの投資対象は取得価格ベースで、オフィスが8.62兆円、商業施設が3.54兆円、住宅が3.17兆円、物流施設が2.96兆円、ホテルが1.22兆円、ヘルスケア施設が0.1兆円となっている(右下図は比率を示したもの)。

また、不動産証券化全体の動向は、国土交通省が「不動産証券化の実態調査」(2017年度分5月31日公表)を毎年公表している。2017年度は4.76兆円の物件取得に対して、4.19兆円の物件譲渡が行われている。実際の取引は、実物不動産又は信託受益権で行われ、取得の85%、譲渡の70%が信託受益権で取引されている。過去5年間の取得・譲渡状況は、累計では取得が24.87兆

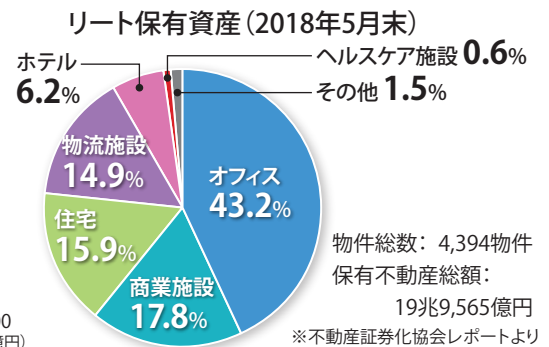
円、譲渡が28.11兆円となっている(年度別は左下図に示したとおり)。5年間の取得・譲渡差をみると、合同会社が物件を保有し投資家から匿名組合出資を募る方式(以下、GK-TK)が3.37兆円の売り越し、特定目的会社が物件を保有し投資家が優先出資を行う方式(以下、TMK)が9.2兆円の売り越し、不動産特定共同事業法(以下、不特法)による流動化スキームが0.06兆円の買い越し、J-REITが9.3兆円の買い越しとなっている。取得の相手先を見ると全体の約65%が不動産流動化スキームから取得されている。

過去5年間の不動産証券化により取得された物件数は5,389件で、地域別にみると東京都が2,258件、大阪府が598件、神奈川県が461件、千葉県が319件、愛知県が290件、福岡県が208件、埼玉県が188件、北海道が185件、兵庫県が151件となっている。また、取得物件の用途別資産の割合は、オフィスが41.0%、住宅が12.4%、商業施設が12.4%、倉庫が17.9%、ホテル・旅館が12.1%、ヘルスケア施設が0.4%、複合施設が1.8%、その他が4.8%と過去5年間のホテル・旅館の割合が大きく伸びている(2017年度における金額ベース)。

不動産証券化商品で個人投資家が投資するものとしてJ-REITが中心で、今年2月時点での保有者数では76.8万人と過去3年間で約23万人増加している。また、私募リートへの個人の投資としては、太陽光や風力発電などの再生可能エネルギー施設を運営するものや、サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームなどのヘルスケア施設を運営するものがあり、地方の証券会社などが私募リートの出資口メザニン部分の販売者として関与する事例が出ている。



※国土交通省「不動産証券化の実態調査」結果より作成



■ 不動産証券化手法と改正不特法

不動産証券化スキームの基本型を下図に示した。投資対象とする実物不動産をそのまま若しくは信託受益権化して保有するのは①ビークルだが、これはあくまでも不動産保有・運用の法的形式を整えることが目的で、実質的なスキームの構築や資産運用は、外部の②運用者に委託される。不動産保有のための資金は、金融機関などからの③借入や投資家からの④出資で充当されるが、③借入では銀行のローンに劣後して機関投資家等向けの社債が発行されることもある。④出資では、対象不動産の利用目的によっては政策金融に関係したファンドの資金が優先出資として入ることもあるし、対象不動産を利用して事業を行う者が劣後出資を行うこともあり、出資の優先・劣後構造(事業終了時の元本リスク)により利益配当は異なる。①のビークル別に証券化内容を見ると、以下のとおり類型化することができる。

【GK-TK】 ①は合同会社、②は投資運用会社(金融商品取引業者)、③は銀行のノンリコースローン(非遡及融資)、④は匿名組合出資となる。対象不動産の信託受益権化が基本だが、投資運用会社が不特法の特例事業における3号事業者の場合は、実物不動産も合同会社で保有することができる。このスキームは、①や②に係るコストを他の証券化スキームに比べると低く抑えることができ、特に実物不動産保有であれば、信託受益権化のコストも負わないため、比較的小規模の不動産証券化案件に利用されている。なお、④の劣後出資者は最もリスクを負っているが、売却時には運用の成功によって他の出資者より配当収益が大きくなる。

【TMK】 ①は資産流動化計画に基づき、関係者により設立された特定目的会社で不動産の運用(実物不動産、信託受益権)を行う。物件の売却に関しては、②の特定資産管理処分受託者が特定資産の管理処分の委託を受けることができる。ただし、前述の関係者全員の事前承諾が必要となっている。③では機関投資家が特定目的融資や特定社債(融資より劣後)で資金を提供する。④で

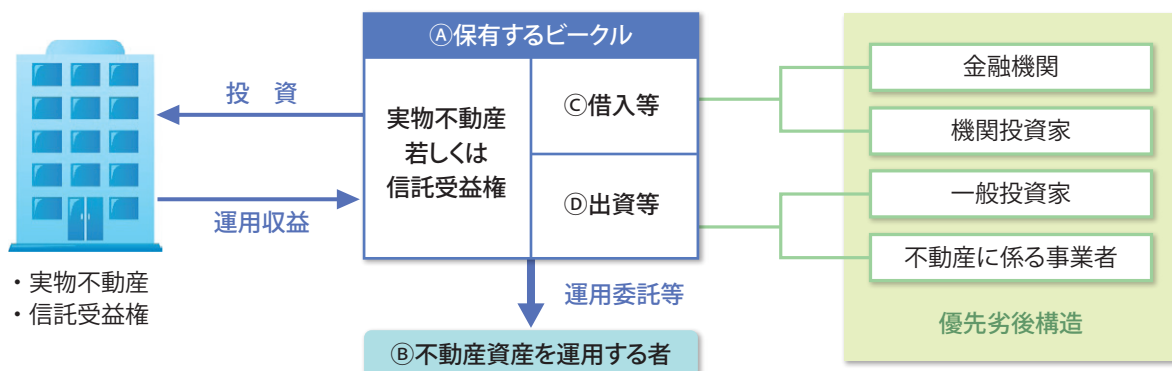
は投資家による優先出資とそれに劣後する特定出資により資金が出資される。

【リート】 ①は投資法人で実物不動産、信託受益権を保有・運用する。ただし、実際の運用実態は、資産運用の委託を受ける②の資産運用会社が行う。資産運用会社は宅建業法に規定する取引一任代理等の認可と金商法に基づく金融商品取引業者(投資運用業)の登録が必要で、投資法人の設立や運営も実務的に行う。なお、この資産運用会社のコストは相応に掛かるため、運用資産の拡大を目指す傾向が強い。③では銀行や機関投資家からの借入に加えて、最近では投資法人債が増えているが、J-REITの発行するものは格付が取得されているため個人投資家も投資することが可能だ。④は投資口で投資法人における資本性の資金となるが、この部分が証券取引所に上場されるとJ-REIT、上場されていないものは私募リートと呼称されている。

【不動産特定共同事業】 不特法は、現物不動産を資産とするファンドの運用を規制する法律だが、証券化ビークルでの利用のため、2013年に「特例事業」制度ができ、証券化を目的として他の不動産特定共同事業者(3号事業者)に運用を委託したり、出資勧誘の委託を4号事業者に行うことができるようになった。更に、2017年の不特法改正(施行は同年12月)において、地方創生に資する事業での利用などを想定して次の制度整備が行われている。(国土交通省のKPI：2022年まで地方の不動産会社等の新たな参入800社、空き家・空き店舗等の再生による新たな投資約500億円)

- ◇小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設
空き家・空き店舗等の再生・活用事業に地域の不動産事業者等が幅広く参入できるよう事業者の資本金要件を緩和など
- ◇クラウドファンディングに対応した環境整備
投資家に交付する契約締結前の書面等について、インターネット上での手続に関する規定を整備など

不動産証券化スキームの基本型



■ 投資商品としての不動産

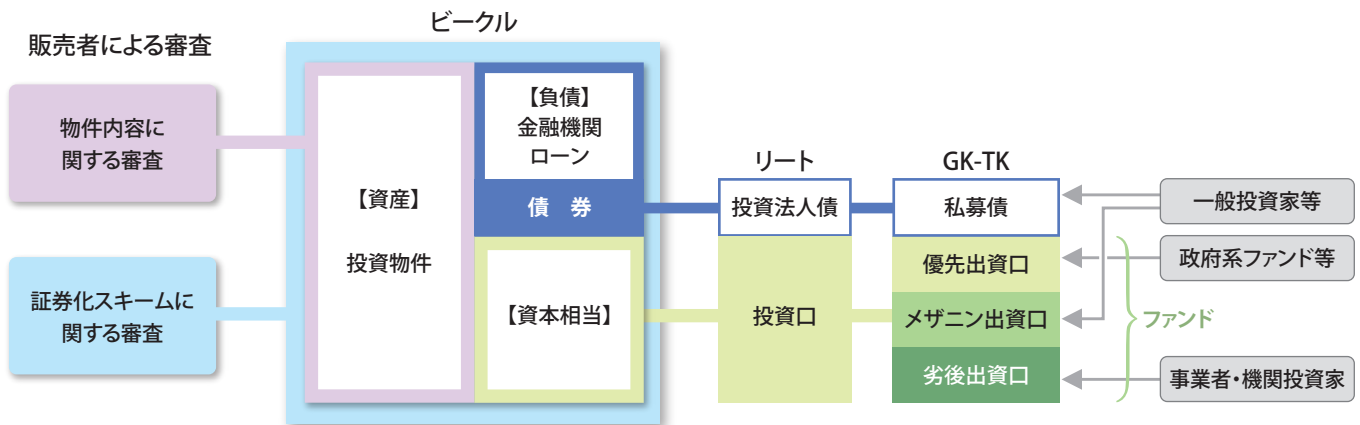
投資商品として不動産を見た場合、投資家が注目するのは投資資金に対して物件が生み出すキャッシュ・フローがどの程度の利回りかということと、物件そのものの値上がりの期待だろう。証券化された不動産では、ビークルの収入は物件の賃料だが、その根拠となる賃貸契約の内容、借り手の信用力と物件を利用しての事業遂行力、事業そのものの成長力などが将来の賃料の上昇期待にも繋がっている。また、個人投資家にとって難しく感じるのは、物件の投資資産価値を判断する情報をどこまで取得するかだ。不動産鑑定評価額（不動産鑑定書による）、地域やその事業の成長性、物件のメンテナンスなど非常に多岐に渡っており、物件や事業内容によってそれぞれの重要性が異なることだろう。これらをプロの運用者に任せるといった判断が、一般的な個人投資家の在り方だろう。例えばJ-REITの場合、実際に投資法人（物件を保有）を運営する資産運用会社が取得する物件（資産）の適正さを判断することになる。また、J-REITの上場時の審査においては、主幹事証券は組入物件について、投資方針、関係法令の適用、物件に係る契約及びエンジニアリングレポート、取得価格及び取得の経緯、利益計画の策定根拠の妥当性などを審査することになっている。GK-TKにおいて、証券会社が私募債や私募ファンドを取り扱う場合は、自主規制ルールに合わせて商品審査として基本的に同様の確認及びその後のモニタリングをする必要がある。

実際に一般の投資家が投資可能な不動産証券化商品として、デット部分ではリート投資法人債やGK-TKの私募債、TMKの特定社債などがあるが、これらは金融機関からのローンには劣後するものの、ある程度の利回り水準を提供することもできる。また、エクイティ部分に関してリートは投資口一本となるが、GK-TKでは匿名組合出資部分を優先劣後に分けることもでき、この部分で投資

家から募集する部分が通常私募ファンドとも呼ばれている。販売者は、本年1月より第二種金融商品取引業協会の自主規制ルール「事業型ファンドの私募の取扱い等に関する規則」の適用を受けている。このスキームは、比較的低コストで証券化することが可能なため、数億円から数十億円規模の証券化案件、例えばヘルスケア施設や再生可能エネルギー施設の証券化案件に利用されることが多い。勿論、これらは規模が大きくなるとJ-REIT化しヘルスケア・リートやインフラファンドとして証券取引所に上場することで、より調達手段を多様化することもできる。

GK-TKにおける出資口部分で優先劣後構造を使うのは、各投資家のリスク負担と期待収益の関係を明確化するためだ。例えば、下図のGK-TK部分の優先出資口は、その事業の目的に合わせた政府系ファンドが出資するケースがあり、その元本返済順位が高い代わりに配当利回りも低く、劣後出資口は最もリスクを負うべき事業者もしくは、その関係者・証券化のアレンジャーなどが担うことが多い。この劣後出資口は、優先やメザニンの投資家に事業利益（対象不動産）を配分した後に残った部分が配当され、売却した場合の元本部分の返済も最終となる。従って、物件への投資が成功した場合、劣後投資家が得る利益は大きいものの、運用失敗の場合の元本毀損リスクも大きい。メザニン部分は、ある程度配当利回りを高く設計することもでき、リスクも限定できるため一般投資家に販売し易い。また、この部分に投資するローンファンド（一般投資家が出資したファンドから短期間にメザニン出資口で運用するファンドに貸し付ける）をソーシャルレンディングとしてネットで集めるという事は行われているが、7月に行政処分を受けたmaneoの取扱残高は、昨年3月末の158億円から本年3月末の355億円に急増している（同社決算書より）。

不動産証券化で投資家に販売する部分と販売者審査



■ 証券化に対する証券会社と個人投資家の関与

不動産証券化に係る推進役は国土交通省である。「不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン」における具体的施策として、CRE(Corporate Real Estate)等の改革(企業・団体不動産の活性化)では、①CRE戦略ガイドライン・手引きの拡充②CREフォーラムの設置・運営等③老朽化不動産の更新・活用の促進④PRE(Public Real Estate)戦略の一層の推進が挙げられている。

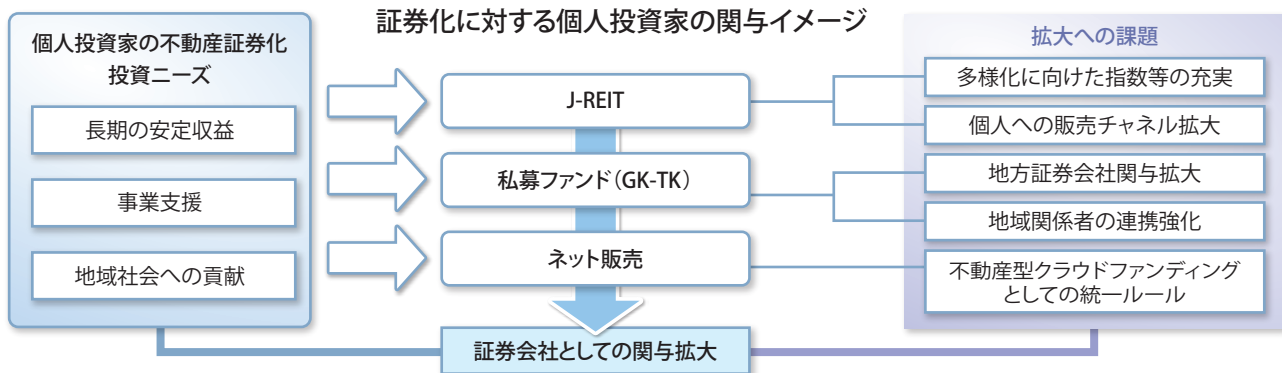
これに対して、不動産への長期投資を行う立場にある年金基金や生保などの機関投資家は、不動産投資を行うために必要なこととして、次の項目を挙げている(本年1月公表、不動産証券化協会アンケート調査より。重複回答あり)。a.不動産に精通した運用者の育成42.6%、b.不動産関連情報の標準化36.1%、c.ベンチマークとなる不動産投資インデックス34.4%、d.個別の不動産投資情報開示の向上24.6%など。証券化商品への実際の投資は、年金基金の47%が私募リートへの投資を行っており、その他の金融機関においては、その67%がJ-REITへ、52%が私募リートへ、46%が不動産を裏付けとする債券へ投資を行っている。

一方、不動産証券化と個人投資家の関係をみると、メリートは安定的で長期の投資収益が期待できる不動産投資を小口化して行うことが可能となり、リートであればある程度の流動性を確保することもできる。しかし、これまでのJ-REITでは大規模な資金調達と取引所への上場支援があるため、大手の証券会社など募集ルートが偏っており、小口不動産証券化であるGK-TKスキームの私募ファンドは、証券化に関係する事業会社や不動産会社の関係者が組成することが多く、不特定多数の個人投資家への販売ルートが確保されている状況ではなかった。

今後の不動産証券化拡大には、個人投資家への不動産証券化商品販売の増加が必須だが、そのために必要なことは、J-REITにおける投資対象多様化を目的とし

た新たな指数やその証券化ガイドライン(国土交通省、取引所)整備、ESG投資に対する対応などが挙げられる。ただ、ピークルを投資法人を使い実質的な運用を資産運用会社で行うJ-REITは、運用組織のガバナンスや投資家への情報提供体制が整備されているが、その分スキームの維持コストが高いため、大型化を目指す必要があり、投資家からもリートとしての成長戦略を常に問われる。また、募集以外の流通市場や保有でも個人投資家の比率を高めるためには、より多くの証券会社を募集時に関与させていくといった取り組みも必要だ。

これに対してGK-TKスキームは、証券化及びその運用コストを低く抑えることが可能なため、小口の不動産証券化に向いている。また、J-REITが既存物件の組入れしかできないのに対して、GK-TKスキームでは施設の開発リスクを負う着工から施行までの期間の運用も可能となっているため、一旦GK-TKスキームで物件を流動化(開発を含む)し、数物件をまとめてリートへ譲渡するといったことも行われている。小口不動産開発案件は、地域社会との関係が密接な再生可能エネルギー施設やヘルスケア施設など、住民の関心が高い事業で、その施設を使って事業を直接行うものも地域事業者である場合が多い。そのため、地方証券会社にとっては地域が必要とする事業に対して、住民のリスクマネー供給を仲介する立場となることは、新しい事業戦略にも繋がっていく。投資商品としては、私募ファンドとなり本年1月からスタートしている自主規制に対応しなければならないが、今まで任意だった商品審査ルールが明確化されたため、既存審査機能の中でも対応可能で、地域関係者との連携によって、組成、販売、モニタリング、物件売却(EXIT)それぞれの段階での収益化も可能となっている。今後、地方創成に向けた投資家のリスクマネー供給と地方証券会社による仲介機能に期待したい。



【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

Trusted Global Innovator
NTT DATA Group

NTT DATA