

No.116

Nov.25
2022

JIPS DIRECT

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

第6回 OmegaFS社長会 開催報告 02

PICK UP TOPICS —証券トレンド—

ベンチャーキャピタルの動向
～ リスクマネー供給の役割と機能 04

JIPs FOCUS

見直される不動産投資
～ 海外投資家の評価は個人まで広まるか 05

NEWS LINE | ビジネスニュース

◆ 証券会社関連の動向

FTX 破綻 暗号資産交換業大手のFTXトレーディングが経営破綻(11/11)

—日本法人を含めて、一部顧客資産の現金・暗号資産とも出金停止されたが、負債総額は最大500億ドルとなる可能性も

デジタル証券直販 三井物産デジタル・アセットマネジメントは、今冬中にも個人向けにデジタル証券の直接販売開始へ(11/8)

—個人がスマホでデジタル証券を購入できるサービス「ALTERNA」を開始する予定

ラップ直販 三井住友DSアセットマネジメントは、2023年度上期に個人向けラップ商品を投入へ(11/8)

—ファンドラップ市場参入にあたって、システム面などでフィンテック企業の日本資産運用基盤グループとQUICKと組む

NFT下落 Web3.0で注目される非代替性トークン(NFT)の7～9月の平均価格は、ピーク時の1～3月から9割近く下落(11/4)

—米SECの規制強化観測が強まる

共同店舗 新生銀行とSBI証券傘下の証券仲介業SBIマネープラザは、大阪に共同店舗を開設(11/1)

—東京に次いで2店舗目、銀行だけで提供できない金融商品を揃える

新興向け専門 三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、新興企業向けの専門部署を設置(11/1)

—多様な資金調達方法やM&Aサービスなどを提供

審査業務支援 名古屋証券取引所は、日本証券業協会と連携し非上場株式の流通を促す「株主コミュニティ」の審査業務を支援(10/28)

—証券会社からの委託を受け、有価証券報告書などをもとに企業の調査レポートを提供へ

◆ 証券関連業務に関する行政の動き

・FTX Japan株式会社に対する行政処分について(11/10)
—以下、業務停止命令及び命令内容

- ▶ 令和4年11月10日から令和4年12月9日までの間、暗号資産交換業に関する業務及び当該業務に関し新たに利用者から財産を受け入れる業務を停止
- ▶ 上記の期間中、各日において、貴社の貸借対照表の負債の部に計上されるべき負債の額(保証債務の額を含む)から非居住者に対する債務の額を控除した額に相当する資産を国内において保有すること 等

・「企業内容等の開示に関する内閣府令」等の改正案の公表について(11/7)

—以下の事項を令和5年3月31日以後に終了する事業年度に係る有価証券報告書等から適用予定

- ▶ サステナビリティ全般に関する開示
- ▶ 人的資本、多様性に関する開示
- ▶ サステナビリティ情報の開示における考え方及び望ましい開示に向けた取組み
- ▶ 取締役会や指名委員会・報酬委員会等の活動状況(開催頻度、具体的な検討内容、出席状況)、内部監査の実効性(デュアルレポートの有無等)及び政策保有株式の発行会社との業務提携等の概要 等

・NISA・ジュニアNISA口座の利用状況に関する調査結果の公表について(11/4)

—以下、2022年6月末時点のNISA口座利用状況

- ▶ 口座数：一般NISA1,064万口座、つみたてNISA638万口座、ジュニアNISA86万口座
- ▶ 買付額の合計：一般NISA25兆9,271億円、つみたてNISA2兆1,055億円、ジュニアNISA6,212億円

◆ 第6回 OmegaFS社長会 開催報告

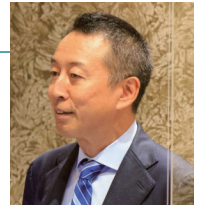
弊社では、OmegaFSシリーズをご利用いただいている各社経営層の皆様をお招きし、毎年10月にOmegaFS社長会を開催しています。今年はコロナ禍以来3年ぶりとなる対面形式を含め、オンラインも併用したハイブリッド形式での開催となりました。今年も多くのご参加をいただきまして、誠にありがとうございました。

OmegaFS社長会の概要

1. 開会挨拶

本会は、弊社代表取締役社長 松永による開会の挨拶から始まりました。

OmegaFSシリーズの安全・安定運行に尽力するとともに、コストミニマムにも努めていくこと、また、デジタルやテクノロジーの動向を取込み、当社ビジョンである「お客様とともに、ITで新たな価値を創造する」を掲げ機能アップを図っていくことで、お客様の業績に寄与していく旨のお話をいたしました。



日本電子計算(株)
代表取締役社長 松永

2. 会長ご挨拶

続いて、本年よりOmegaFS社長会会長にご就任いただきました、株式会社証券ジャパン取締役社長 綿川昌明様より、ご挨拶を賜りました。

コロナ禍において、金融・証券業界では、日経平均や株式投資信託の残高上昇、若年層の投資活動の増加などプラスの側面もある一方、足元のマーケットや将来を考えると楽観視はできない状況である旨を述べられました。

そういった環境下において、ビジネスパートナーであるJIPの協力が必須であること。また会員各社の戦略・要望も異なり、今後、新NISAによるシステムの役割もさらに拡大が予想されるなど、対話が必要とされる場面が増えてくること等を踏まえ、今まで以上にJIPと連携を図りながらビジネス拡大に繋げていきたい旨のお話をいただきました。



OmegaFS社長会会長
(株)証券ジャパン
取締役社長 綿川 昌明様

3. JIP 証券戦略の説明

弊社からは、証券事業部副事業部長 須藤よりJIP証券戦略を説明させていただきました。ビジネスモデルの革新に向けた提携会社、グループ会社との検討状況や「グリーン」にも関連する事務レス・ペーパーレスソリューションの拡大についての説明をいたしました。

また、クラウド版OmegaFS端末の検証や、COBOLからJavaフレームワークへの刷新といった技術的なアプローチについても触れ、最後にお客様との協創によって発展に寄与できる旨の決意を述べました。

今回は、当日説明した中から、①「対面営業向けスマートフォンアプリケーション」および②OmegaFS「eKYC口座開設サービス」についてご紹介いたします。



日本電子計算(株)
執行役員/証券事業部
副事業部長 須藤

1 対面営業向けスマートフォンアプリケーション

現状、証券会社と投資家様間のコミュニケーション手段は主に電話が対面の形で行われており、電話だけでは情報が伝わりにくい、アポイントのタイミングが合わない等の課題を抱えています。

そこで、本サービスでは投資家様向けに担当営業員と直接コミュニケーションが可能な証券営業に特化したスマホアプリを提供し、新たなコミュニケーションチャネルの提供だけでなく、お客様サービスを向上させる様々な情報を配信することにより、投資家様と証券会社様の新しい関係性を生み出します。



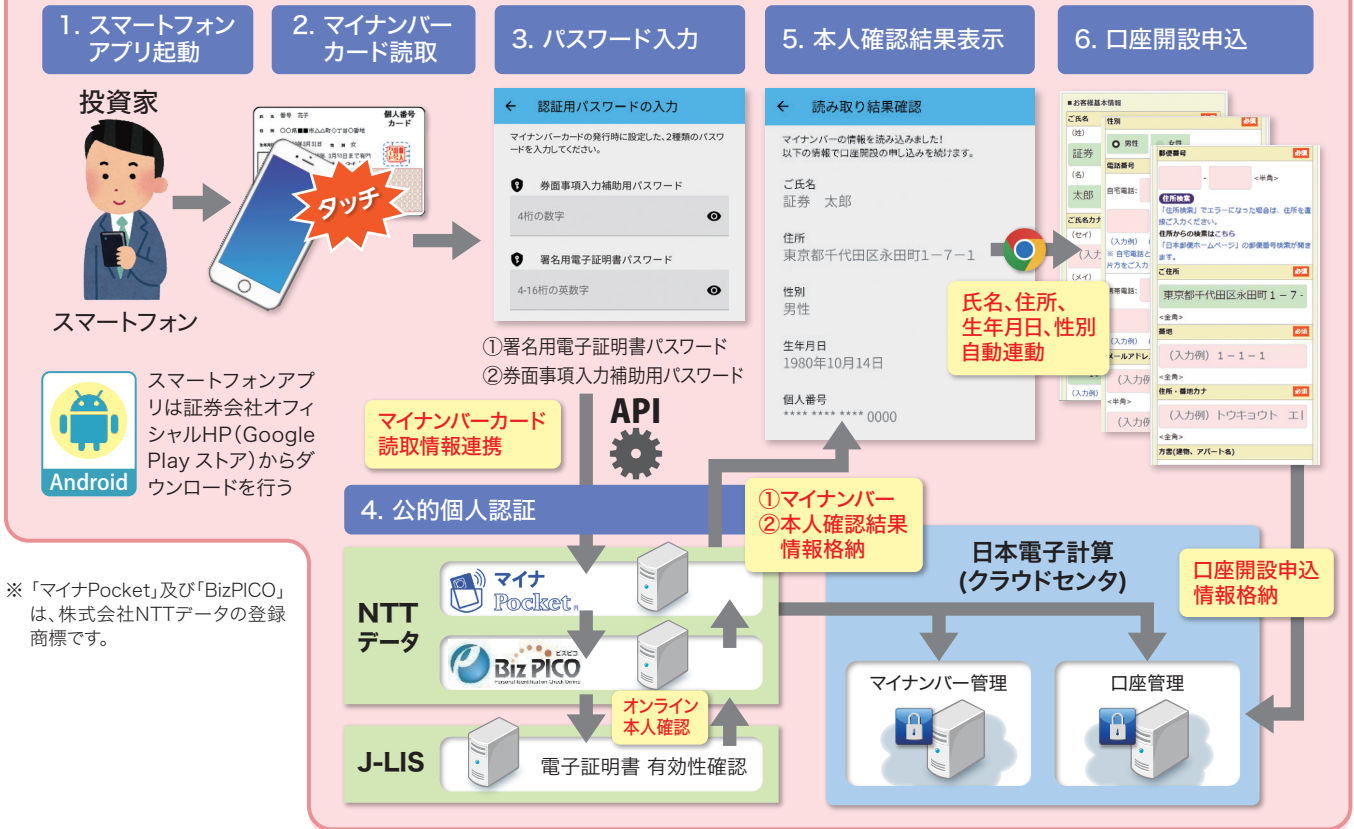
※開発中の画面となります。

2 OmegaFS「eKYC口座開設サービス」

本サービスは、マイナンバーカードとスマートフォンのNFC機能を利用した「eKYC口座開設サービス」となります。マイナンバーカードにあるICチップから情報を読み取り、オンラインで本人確認が行えます。

マイナンバーカードをスマートフォンにかざしパスワードを入力するだけで本人確認が完了するため、他のeKYC方式よりも利便性が高いものとなっております。離脱率の改善にも貢献します。

eKYC口座開設申込イメージ



※「マイナPocket」及び「BizPICO」は、株式会社NTTデータの登録商標です。

各ソリューションの詳細についてはJIPs DIRECTバックナンバーでもご紹介しています。

●対面営業向けスマートフォンアプリケーション
https://www.jip.co.jp/report/upfiles/pdf/pdf_00163.pdf



●OmegaFS「eKYC口座開設サービス」
https://www.jip.co.jp/report/upfiles/pdf/pdf_00162.pdf



4. ご講演 「組織の中で人を動かす技術」

今回の講演は、元プロ野球選手・コーチ、現タレント・野球解説者の角盈男様をお迎えし、「組織の中で人を動かす技術」についてご講演いただきました。現役時代の数多くの選手・監督との様々なエピソードや子供チームの指導のお話などを交えながら、組織で人を動かしていくポイントについてお話いただきました。講演内容は勿論、身振り手振りを交えてのお話で、時々会場から笑いが起きるほど、とても和やかな雰囲気となり、大変ご好評いただきました。

最後に設けました質疑応答では、お客様より多数ご質問をいただきまして、ご丁寧に回答をいただきました。



タレント・野球解説者 角 盈男様

5. 閉会挨拶

最後に、弊社BPO事業部長 鷲より、ご参加いただいた皆様へ御礼を申し上げますとともに、角様のご講演のお話から野球とビジネスとの共通点である目標設定を改めて認識し、BPO事業部として更に品質・管理に取り組む旨のお話をいたしました。今後も、証券事業部とともに新たなご提案を行い、お客様課題を解決していきたい旨をお話しし、閉会となりました。



日本電子計算(株)
執行役員/BPO事業部長 鷲

◆ベンチャーキャピタルの動向 ～ リスクマネー供給の役割と機能

成長企業にリスクマネー供給を増やすための施策は、アベノミクス以降継続しており、投資型クラウドファンディング、株主コミュニティ制度、特定投資家私募制度(J-Ships)など証券会社が取り組むものもあるが、スタートアップ企業への投資の中心にあるのはベンチャーキャピタル(以下、VC)だ。

金融審議会事務局資料によると、2021年の国内スタートアップ企業への投資額は、前年比倍増して1.15兆円を超えた。そのうち約3分の1の4,000億円弱がVCによるものだ。VCは、成長企業を目利きして投資を行うとともに、投資先の事業を支援し、企業として継続し事業を行うための体制作りについても助言する。なお、出資した資金の出口戦略は、IPO(新規株式公開)を中心にM&Aや他の機関投資家への保有株売却なども使っていく。今年前半(1～6月)のVCによる国内企業への投資額は、(一財)ベンチャーエンタープライズセンターによると1,500億円程度で前年同期比4割強増加しており、約半分強がIT関連企業へ投資されている。

岸田政権における新しい資本主義実現本部でも本年10月からスタートアップ企業支援が議論されているが、他の先進諸国に比べ、VC投資額・件数とも極端に少ないことが指摘されている。例えば2021年米国との比較では、VCの国内投資額が36.2兆円1.71万件の米国に比べ、日本は0.23兆円0.12万件となっている(金融審議会事務局資料より)。

初期段階の成長企業へのリスクマネー供給の中核にあるVCだが、ピークルとしては投資事業有限責任組合が利用されることが多い。その構成は、業務を執行し無限責任を負う無限責任組合員(General Partner:GP)と、出資のみを行い有限責任を負うに留まる有限責任

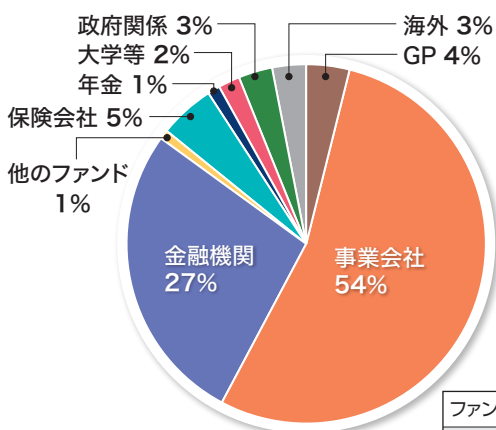
組合員(Limited Partner:LP)で成り立っている。

左下円グラフに2020年の日本におけるVCへの出資状況を示した。50本4,587億円組成されているVCファンドの出資者は、事業会社と金融機関で約8割を占めている。事業会社が多いのは、自社の事業領域に関係する成長企業の技術や事業を評価し易いというメリットが大きく、金融機関は地域の成長企業支援強化の一環としてVCファンドの立ち上げが目立っている。しかし、下表にあるように日本のVCファンドの組成状況は経済規模に準じて大きく米国に劣っている。その理由の一つとしては、米国で見られる年金基金や財団・寄付基金などの長期投資の機関投資家の出資が少ないことが挙げられている。

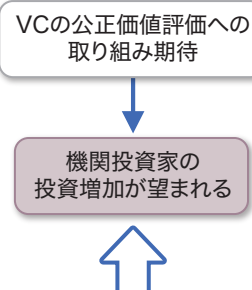
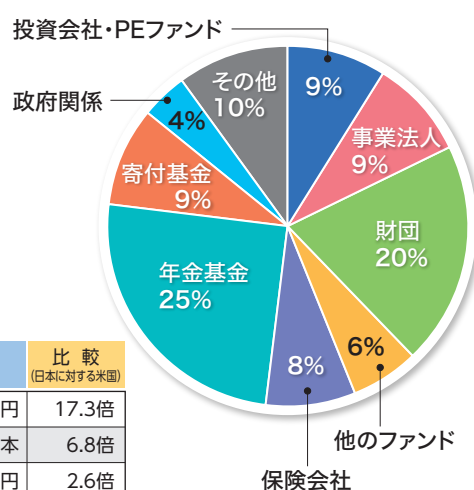
現在、金融審議会市場制度ワーキングにおいては、機関投資家による国内VCへの出資増を促す仕組みとして、海外のVCファンドで用いられている非上場株式の公正価値評価について議論されている。公正価値評価促進の目的は、VCファンドの運用状況を外部から見て分かり易くすることや、VCが投資先の非上場企業を適切に管理して企業価値向上に向けた働きかけを行うことなどだ。なお、2021年末の状況は、VCファンド150本のサンプルデータで、ファンド本数で17%、金額で35%が公正価格評価を行っているが、他は取得原価若しくは直近ファイナンスによる評価だ。

VCは成長企業等へのリスクマネー供給のためのインベストメントチェーンの中で重要な機能を果たしているが、外部から見て運営実態が分かり難い部分がある。VCが成長企業への投資を増やしていくには、中長期投資の機関投資家などから出資が増加していくことが望ましいが、そのためには、投資評価や運用方針の透明性を高めていく必要があると見られる。

VCへの出資：日本(2020年)



VCへの出資：米国(2020年)



日米VC比較(2020年)

	日本	米国	比較 (日本に対する米国)
ファンド組成金額	4,587億円	7兆9,526億円	17.3倍
ファンド組成数	50本	339本	6.8倍
ファンド平均額	92億円	235億円	2.6倍
GDP比ベンチャー投資額	0.04%	0.79%	19.8倍

※金融審議会、市場制度ワーキンググループ事務局資料より作成

◆ 見直される不動産投資 ～ 海外投資家の評価は個人まで広まるか

■ 見直される日本での不動産投資と証券化動向

■ デジタル証券等に関する動向

■ REITの機能とJ-REITの状況について

■ 個人の投資活動の中で不動産投資をどう扱うか

■ 見直される日本での不動産投資と証券化動向

日本の不動産投資が見直されており、特に海外投資家から見て注目するポイントは2つある。1つは、世界的なインフレ懸念で各国の金融当局による金利引き上げが続いている環境において、先進国の中では唯一金融緩和姿勢を継続していること。もう1つは、大幅な円安が進行しておりドル建てで見た場合の不動産価格が割安になっていることが挙げられる。不動産投資は、投資利回りにレバレッジを掛けるため、自己資金以上の借入を行うことが多いが、他の先進国での不動産投資に比べて、日本の低金利を利用すれば比較的高い投資利回りが期待できる。また、ESGの視点からも機関投資家にとって利用目的や運営方法が明確な不動産投資は、選別し易い利点がある。

国土交通省が2021年3月に行った2020年度海外投資家アンケート(2020年の投資額85%を占める海外投資家上位10社対象)では、資金調達環境や流動性・取得機会は評価していたが、統計データ等に関する充実度や個別情報の入手容易性に対しては不満が示されている。また、不動産投資先として検討可能なエリアについては、過去は東京・大阪・名古屋圏に偏っていたが、札幌・仙台・広島・福岡などにも広がっている。

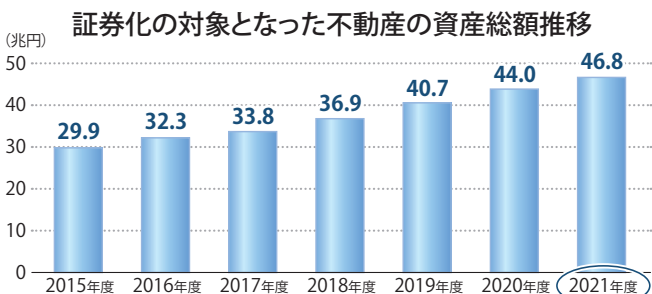
適正な不動産取引を増加させ、不動産の利用価値を向上させるために、国土交通省はREITや不動産特定共同事業(ファンド利用)などの不動産証券化推進政策を

進めており、毎年「不動産証券化の実態調査」を実施している。2021年度末時点における市場規模は46.8兆円となっており、前年度比6.3%増加している。また、REIT及び不動産特定共同事業の対象として取得された不動産・信託受益権の資産額は約2.4兆円で、譲渡された資産額は約0.9兆円で、取得・譲渡とも過去5年間では最も多い数値となっており、特に売却は例年の2～3倍となった。

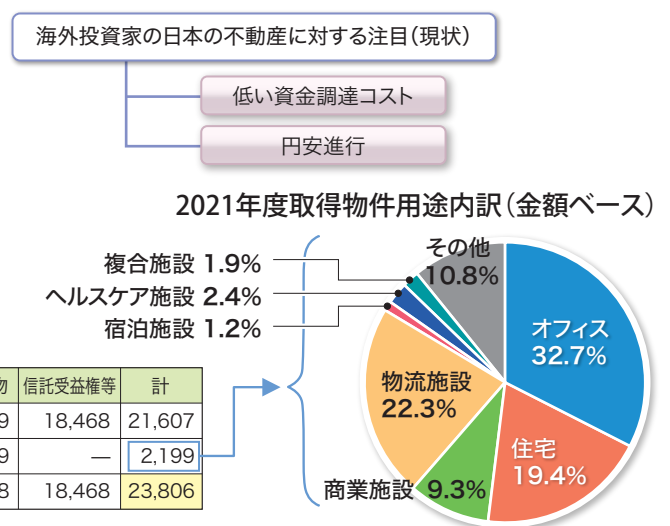
右下円グラフは、2021年度に取得された不動産等の用途別内訳である。新型コロナ禍の影響もあり宿泊施設が2年連続1%台と極端に落ち込んでおり、物流施設については毎年5千億円程度の取得が続いている。また、地方物件への投資が増えているようで、取得された927件の内、3大都市圏以外の物件が270件と件数ベースで約29%を占めている。

不動産証券化の中で開発型の案件については、J-REITは制度的に開発型の案件には投資できないので実態調査の数字には含まれないが、不動産特定共同事業で投資される分での開発型案件では2021年度に75件約830億円が投資されている。

これ以外の不動産証券化については、不動産クラウドファンディング(以下、不動産CF)やデジタル証券(以下、STO)が注目されるが、不動産CFは年間ベースでの募集額が100億円を超えてきており、STOはまだ実証実験段階に近い。



【処分】	証券化の対象となった不動産の資産総額推移			【取得】
	実物	信託受益権等	計	
REIT(私募を含む)	264	7,940	8,204	REIT(私募を含む)
不動産特定共同事業	1,085	—	1,085	不動産特定共同事業
合計	1,349	7,940	9,289	合計



※2021年度不動産証券化実態調査より作成

REITの機能とJ-REITの状況について

不動産証券化において投資金額ベースで8割程度を占めているのがREITだが、その仕組みは投資法人(根拠法:投資信託及び投資法人に関する法律)をピークルとして、実質的な運営は不動産の取扱資格を保有する資産運用会社(金商法上の投資運用会社)が、投資戦略・物件の売買、投資家からの出資口の募集などのエクイティ調達、借入や社債などのデットファイナンスなどを行う。一般の投資信託とは異なり、投資法人間の利益相反を避けるために資産運用会社は一つの投資法人しか管理できない。そのため、REITに関しては資産運用会社を運営するに足りるだけの一定の規模(例えば、200億円以上)が必要で、運用効率を上げるために規模を拡大する傾向が強い。

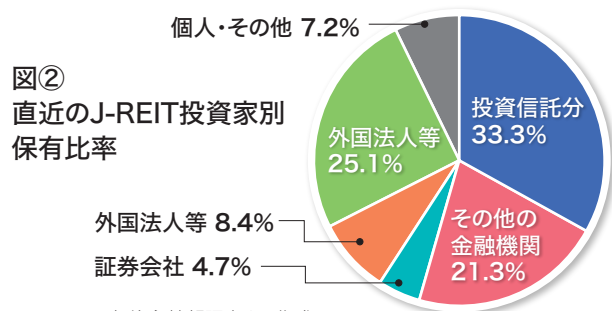
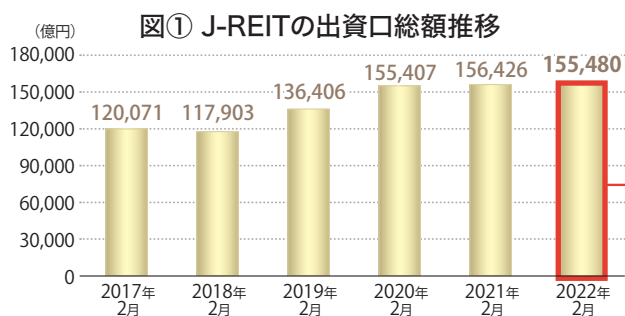
REITの直近の状況について、不動産証券化協会と三井住友トラスト基礎研究所が共同で実施した「不動産私募ファンドに関する実態調査」によると、2022年6月時点の市場規模については、公募で東証に上場されているJ-REITの21.5兆円に対して、私募REITを含む私募ファンドは26.5兆円と推計されている。私募REITは、J-REITと同じ仕組みだが上場されていないことで、J-REITとは異なり時価評価しないため、株式市場の急変などの影響を受け難いことが機関投資家・海外投資家などに評価されることもあり、最近では増加傾向が目立っている。

J-REITの状況について見ると、JPXのREIT投資主情報調査によると、J-REITの出資口総金額は2022年2月時点で15兆5,479億円となり、半年前の2021年8月の17兆5,622億円に比べ約2兆円11.5%の減少となっている。2017年からの推移は図①のとおりで、最近では株式市況などの影響で少し伸び悩んでいる。それでも、毎年5

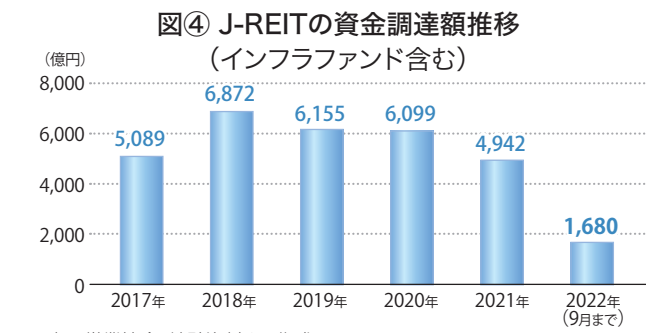
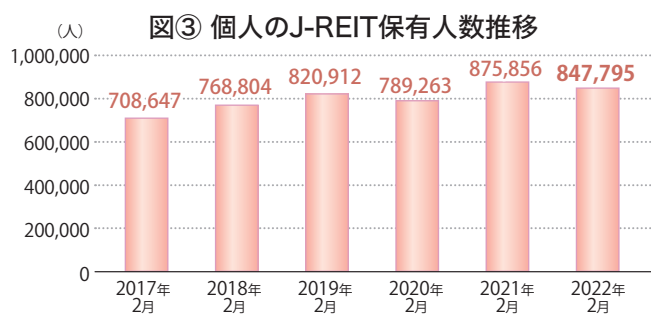
千~6千億円程度の新規エクイティ調達(J-REITの公募やIPOなど)が行われているが、本年については調達ペースが鈍っている。直近の投資家別保有比率については図②のとおりで、投資信託の保有が最も多く3分の1、海外投資家が25%程度、金融機関が2割程度を占めている。

個人投資家のJ-REIT保有を見ると、金額ベースでは2022年2月に全体の7.2%を占めているが、これは統計のある2014年8月の10.2%から漸減傾向が続いている。また、図③は個人の保有人数推移で、80万人を超えたところで頭打ちになっているように見える。また、2021年(暦年)では、個人投資家は2,158億円を売り越しており、反対に海外投資家は2,605億円の買い越しとなっている。個人にとってのJ-REITは、投資対象の不動産が明らかになっており、投資利回りも4~5%程度あるので、資産形成のための金融商品としては有効だという意見も金融業界内にはある。しかし、現状はJ-REITのファイナンス時の募集に応募して、多少高くなったら売却してしまう個人も多く、またそのファイナンス募集も大手証券に限られており、個人の資産形成や資産運用における有効性が浸透するまで、まだ時間がかかりそうだ。

不動産証券化全体の中で、REITは下流に位置していて、現物不動産や私募の不動産流動化ファンドなどの売却ニーズの受け皿になっている。また、運用の透明性が確保されているため、海外投資家や機関投資家などの大口の投資ニーズを集め易いが、個人にとっても資産ポートフォリオ上有効な投資対象として見直されるべきだろう。本来は個人の資産運用層のポートフォリオにも有効な投資効果があるはずだ。



※JPX、REIT投資主情報調査より作成



※日本証券業協会、統計資料より作成

■ デジタル証券等に関する動向

不動産証券化においてもデジタル化が進んでおり、その中心には大手金融機関や商社・事業会社が取り組むデジタル証券がある。デジタル証券はブロックチェーン上で決済・保管されるもので、既存の有価証券と異なり暗号資産のように持分を細分化することや即時の決済が可能とされている。デジタル化の対象は、不動産の証券化スキームだけではなく既存の社債や株式・出資証券などにも及ぶが、その取り組みが先行しているのは不動産証券化に係したものだ。

このデジタル証券は、金融商品取引法上は「電子記録移転有価証券表示権利等」として定義され、セキュリティトークン(Security Token、以下ST)とも呼称されている。STでの資金調達はSTOと言われており、自主規制団体としては2020年5月に金融庁より認定を受けた日本STO協会がある。STOは一時的に米国等で流行ったICO(Initial Coin Offering:新たな暗号資産の資金調達)を意識して名称が使われているが、日本でも始まった不動産を投資対象としたSTOでは、同じブロックチェーン基盤で動く暗号資産が払込資金として利用されている。これは、既存の暗号資産から不動産証券化商品への資金シフトを促す目的もあると見られている。

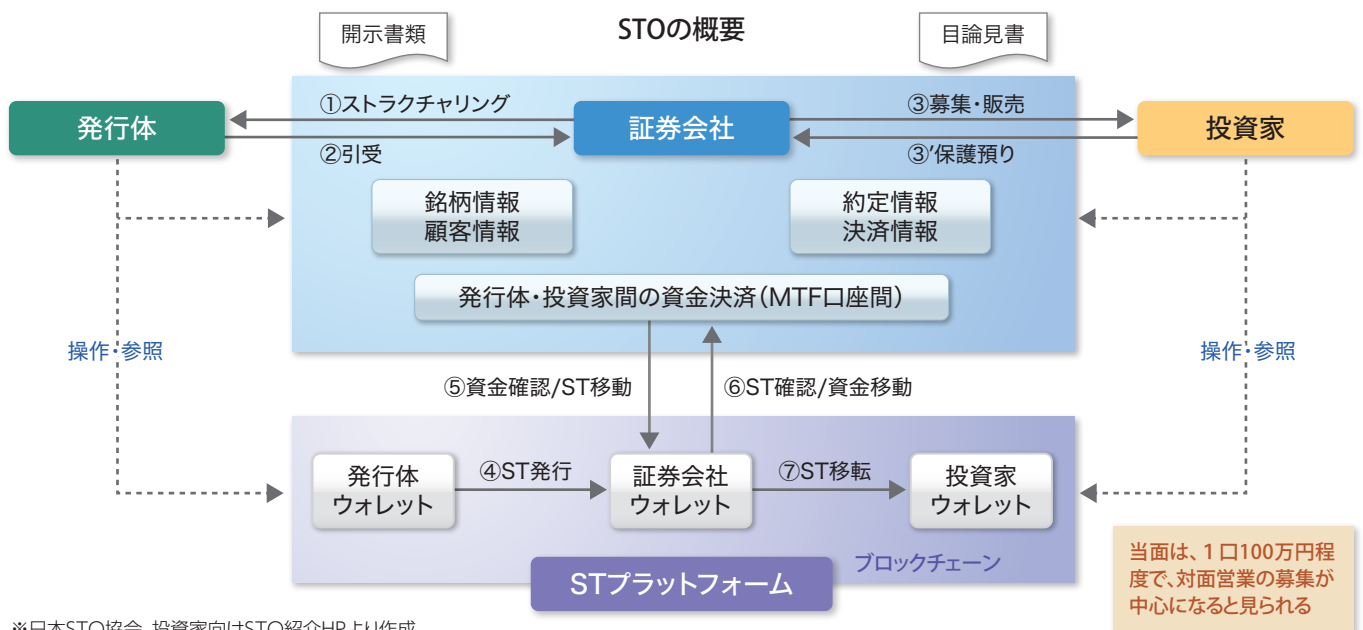
デジタル証券に係る流通インフラ作りとして、STOに注力しているSBIホールディングスが三井住友フィナンシャルグループなどと設立したPTSの大阪デジタルエクステンジにおいて、2023年を目途にデジタル証券の取り扱いを目指している。また、デジタル証券の募集実例としては、三井物産がLayerX社などと2020年4月に設立した投資運用会社の三井物産デジタル・アセットマネジメントでは、6月に都内3か所のマンションを証券化し

たデジタル証券を17億円分組成して、SBI証券で50万円単位で販売した。同社は、デジタル証券のために用意しているパイプライン案件は約1,000億円あるとしている。不動産STOで先行するケネディクスは、2022年8月に厚木の物流センターをデジタル証券化したものとして100万円単位で69.15億円のSTを大和証券を通じて販売している。このSTはブロックチェーン基盤Progmaticを利用しており、管理は三菱UFJ信託銀行が行う。

STOの概要イメージは下図に示したとおりだが、STは金商法の公募金融商品となるため第一種金融商品取引業の証券会社が募集を行うことになる。決済については、通常の有価証券のように証券保管振替機構では行わず、ブロックチェーン基盤やウォレットが利用されている。このため、決済リスクなど個人投資家に対して丁寧な説明が必要と思われることから、現状では対面営業を中心にした募集活動が行われている。

STがデジタル証券としての特性である細分化や決済の即時性を活用していくためには、投資家のもう一段の理解や募集をしたり売買する証券会社の体制が変わっていく必要がある。その方法としては、STのインターネットを利用した募集やSTの情報提供の在り方に工夫が必要ではないかと考えるが、今少し時間がかかりそうだ。

なお、不動産STOを中心にデジタル証券を専門に取り扱う証券会社設立の動きが複数あり、丸紅やフィンテックVCが出資するデジタル証券準備株式会社(設立2020年11月)や、ケネディクス100%出資のKDX証券準備株式会社(2021年8月)、岡三証券やおおぞら銀行などが出資する岡三デジタル証券準備株式会社(2022年4月)などがある。



※日本STO協会、投資家向けSTO紹介HPより作成

■ 個人の投資活動の中で不動産投資をどう扱うか

個人の投資活動の中で、不動産は賃料収入などで本来投資収益が予想し易い投資対象だが、実物への投資にはまとまった資金が必要で、管理などにコストも掛かる。しかし不動産証券化商品であれば、数十万円からの投資が可能で、かつ不動産の運用・管理は専門家に任せることができる。また、株式などと異なり短期間で倍以上に上昇することはないが、個人にとってはミドルリスク・ミドルリターン投資商品とみることもできる。

但し、問題が幾つかあり、個人投資家にとって市場がある他の金融商品に比べて価格が分かり難く、不動産資産の運用状況や管理状況も外部からは見え難い。つまり、個人が取得できる不動産投資関連情報は限られているのだが、この問題に対してJ-REITにおいては、それぞれの有価証券報告書で保有する不動産物件に関する相当の情報提供を行っている。ピークルである投資法人や運用者の資産運用会社の財務・運営状況、REITとしての運用方針、投資を行う場合のデューデリジェンス(審査)の基準や方法などは勿論、個別不動産物件に関しては、取得価格や期末の評価額(不動産鑑定士による毎期の評価)、物件の利用状況や物件別の収益状況、実施・計画を含む補修や管理コストなどの物件の保全状況、必要に応じて地震リスク分析や保険の状況など多様な情報が開示されている。

私募も含めた2022年9月末のREITの投資状況は、J-REITが61本で保有資産21兆6,294億円、私募REITが43本で同4兆8,917億円で、合計5,813の不動産物件に投資しているが(不動産証券化協会より)、この分に

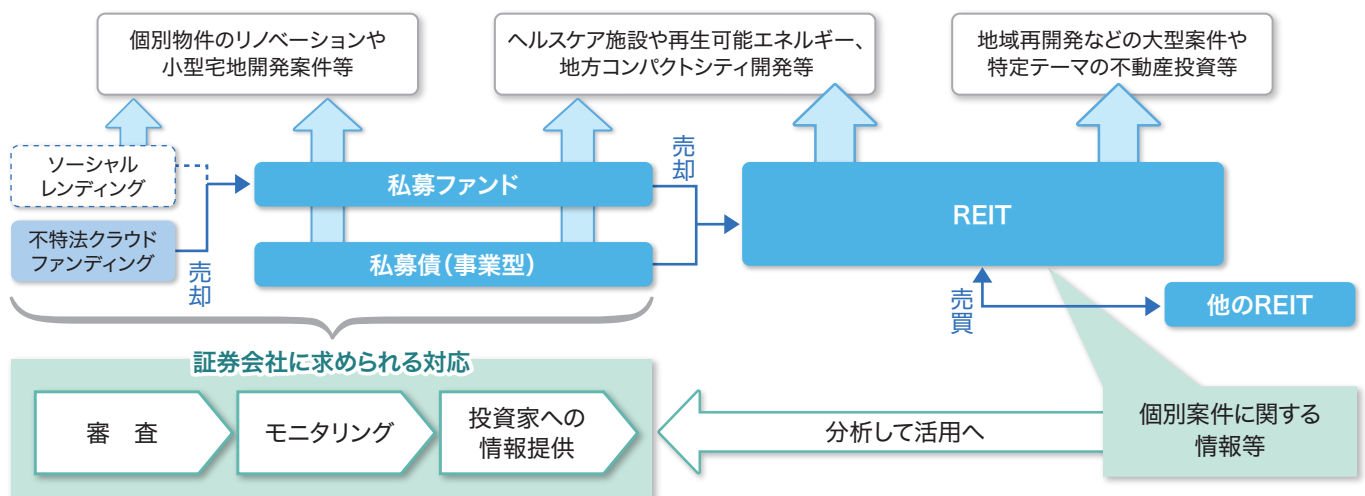
ついて上記のような個別物件情報が情報開示されている。これらの個別案件情報を分析することで、不動産証券化の私募ファンドや実物不動産投資に活用できれば、個人投資の幅も広がっていくのではないかと考える。

下図は、不動産証券化のエコシステムを個人投資家の視点で簡略化して見直したもので、REITは不動産証券化の中で中核に位置している。既に私募ファンドや私募債(事業型)を組成した物件をREITが購入する場合があるが、私募ファンドなどの売却側では、REITが購入する前提で組成・運用する方が案件の流動性を高める。REITが有価証券報告書で提供する情報については、私募ファンド等の組成の際も参考になり、また、この私募ファンド・私募債を個人投資家に仲介する証券会社などが自主規制ルールで求められる審査やモニタリング、投資家への情報提供においても、有効に活用できるだろう。

個人にとっての不動産証券化商品は、物件や利用される事業が明確で、かつ地域や事業内容の特性も分かり易いため個人のESG投資の対象にもなり易い。J-REITについては、上場商品で個人にとって最も身近な不動産証券化商品だが、需給関係や株式市況全体の影響を受け易い特性を上手に利用すれば、個人も良いタイミングでの投資が可能になる。また、私募ファンドは地域に必要な事業に不動産を提供する機能を果たすこともあり、同じ地域の個人のリスクマネーを利用するのは一つの理想形だ。

今後、個人投資家の投資仲介者である証券会社などの不動産証券化商品の取り扱い増加で、不動産投資の裾野が拡大していくことに期待したい。

不動産証券化のエコシステムと個人への情報提供について



【編集・発行】日本電子計算株式会社 証券事業部
 URL <https://www.jip.co.jp/> 〒102-8235 東京都千代田区九段南1丁目3番1号
 【お問い合わせ・ご要望】 TEL:03-5210-0153 FAX:03-5210-0221
 E-mail shoken_contact@cm.jip.co.jp

Trusted Global Innovator
 NTT DATA Group

●掲載される情報は日本電子計算(株)(以下JIP)が信頼できると判断した情報源を基にJIPが作成・表示したものです。その内容及び情報の正確性、完全性、適時性について、JIPは保証を行っておらず、また、いかなる責任を持つものでもありません。●本資料に記載された内容は、資料作成時点において作成されたものであり、予告なく変更する場合があります。●本文およびデータ等の著作権を含む知的財産権はJIPに帰属し、事前にJIPへの書面による承諾を得ることなく本資料および複製物を修正・加工することは固く禁じられています。また、本資料およびその複製物を送信、複製および配布・譲渡することは固く禁じられています。●JIPが提供する証券・金融業界情報、市場情報は、あくまで情報提供を目的としたものです。以上の点をご了承の上、ご利用ください。