ARES

THE ASSOCIATION FOR REAL ESTATE SECURITIZATION

2020年度 不動産証券化協会活動報告書

第6期　2018年度～2020年度　中期事業計画

目標 さらなる飛躍と成長基盤の強化

個人投資家へのJリート普及活動…… 02
政策提言活動…… 04
SDGsの推進及びESG投資運用支援…… 06
機関投資家への普及活動…… 07
介護・医療関連事業者へのJリート普及活動 …… 07
国際連携活動…… 08
協会運営…… 09
出版事業…… 09
教育事業…… 10
研修会・セミナー等 …… 12
東証REIT指数の推移、
当協会の活動、市場・政治経済の動き…… 14

一般社団法人
不動産証券化協会
〒105-0003　東京都港区西新橋1-8-1　REVZO虎ノ門2階
TEL 03-3500-5601（代表）
URL https://www.ares.or.jp/

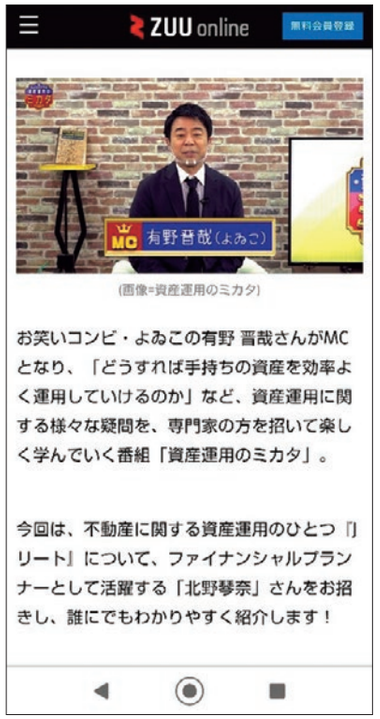
マスター養成講座、資格制度に関するお問い合わせ
TEL 050-3816-3695
URL https://www.ares-campus.ares.or.jp/

ZUU Web番組『資産運用のミカタ』

本年度の個人投資家向け普及活動のターゲットである30～40代を中心とした資産形成層や、20代の若年層への試行的アプローチの一環として、金融経済総合サイトを運営するZUU社、スマートフォンニュース配信アプリ大手のGunosy（グノシー）社とタイアップし、お笑い芸人よゐこ有野晋哉氏とファイナンシャルプランナー北野琴奈氏を起用し、初心者向けWeb番組を以下の通り制作し、配信を行いました。

動画表示回数は合計で30万回を超え、当協会の過去のWeb企画の実績を大きく上回る結果となりました。

番組名	資産運用のミカタ　Jリート投資の魅力
配信概要	①金融経済情報サイト「ZUU online」にて2021/2/19以降配信 ②スマートフォン向けニュース配信アプリ「グノシー」にて2021/2/19ライブ配信 2021/2/24～3/3まで7日間配信
配信結果	動画表示回数合計30万回超



ZUU online画面

グノシー画面

JリートオンラインIRセミナー

例年、主に地方都市の個人投資家向けに「Jリート普及全国キャラバン」として対面型のIRセミナーを実施していましたが、本年度は新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、オンラインでの活動に取り組みました。

日本証券新聞社の協力のもと、同社のWebサイト上に「JリートオンラインIRセミナー」のページを新設し、お申し込み頂いた各投資法人のIR動画を新たに制作し、12月より配信を実施しました。

2020年度受付分については、2021年4月までに下記9社の動画を配信しました。

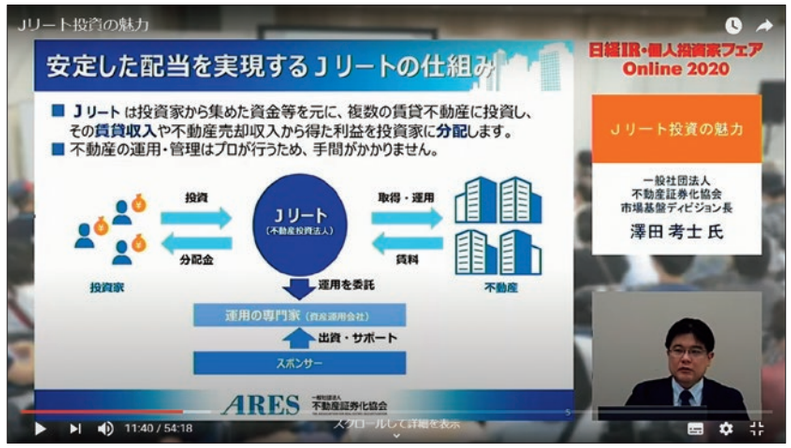
投資法人名	資産運用会社名
日本プライムリアルティ投資法人	㈱東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
アドバンス・レジデンス投資法人	ADインベストメント・マネジメント㈱
日本アコモデーションファンド投資法人	㈱三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
ユナイテッド・アーバン投資法人	ジャパン・リート・アドバイザーズ㈱
大和証券オフィス投資法人	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント㈱
SOSiLA物流リート投資法人	住商リアルティ・マネジメント㈱
平和不動産リート投資法人	平和不動産アセットマネジメント㈱
アクティビア・プロパティーズ投資法人	東急不動産リート・マネジメント㈱
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	三井不動産ロジスティクスリートマネジメント㈱

＜配信順＞

オンラインIRセミナーWebページ

第15回日経IR・個人投資家フェア2020 Online

2020年11月28日、日経新聞社が主催する日本最大級の個人投資家向けIRイベントである「日経IR・個人投資家フェア」がオンラインで開催され、当協会事務局員が「Jリート投資の魅力」と題して講演を行いました。総来場者数は約3万人でした。



第115回理事会（2020年7月15日開催）において、令和3年度税制改正要望及び制度改善要望を決定しました。

税制改正要望

2020年12月21日付で閣議決定された「令和３年度税制改正の大綱」では、当協会の要望について下記の通り措置されました。

税制改正要望１	投資法人、特定目的会社及び特例事業者等が不動産を取得等する場合の登録免許税・不動産取得税の軽減措置の延長及び拡充等
結果	延長：現行の軽減措置の２年延長がなされた。 拡充：不動産特定共同事業法上の特例事業者等について、一部要件の見直しがなされた。 ※特例事業者等に係る要件の主な変更点 【登録免許税】 ● 適用対象となる用途に保育所を追加 ● 構造要件の緩和 【不動産取得税】 ● 竣工後10年以内の譲渡要件の撤廃 ● 適用対象となる不動産の範囲に借地上の建築物を追加 ● 増築等を行う場合の工事費用の要件を追加

税制改正要望２	固定資産税・都市計画税の負担調整措置の延長及び拡充並びに条例減額制度の延長
結果	延長：現行の措置の３年延長がなされた。 拡充：令和３年度の税負担が増加するケースについて、 課税標準額が令和2年度と同額に据え置かれることとなった。（1年限りの特例）

税制改正要望３	不動産取得税における土地の課税標準の軽減措置並びに住宅及び土地に関する税率の軽減措置の延長
結果	現行の軽減措置の３年延長がなされた。

制度改善要望

法制度の改善要望活動については、「令和３年度制度改善要望」（①「投資法人の監督役員の欠格事由の緩和」、②「投資法人が税会不一致による二重課税の解消手段を行使する際の任意積立金の取扱に係る改正」）を取りまとめ、関係諸機関に提出しました。

新型コロナウイルス感染症に関連する当協会の諸活動

① 新型コロナウイルス感染症拡大による不動産市場、不動産投資市場への影響に対応するため、2020年５月、国土交通大臣宛てに「新型コロナウイルスに係る経済対策に関する緊急要望」を提出しました。

② 当協会の事務局内組織として「新型コロナウイルス感染症拡大による影響への対応策等検討チーム」を発足させ、要望事項に絡む具体的詳細の検討を行うとともに、環境の急変・金融逼迫時に当協会としての機動的対応を検討できる体制を整えました。

③「新型コロナウイルス感染症の拡大に係る税制改正要望」（「投資法人、特定目的会社においてテナントの賃料の支払猶予を行った場合における導管性要件の緩和をはじめとする税制上の手当て」、「中小事業者・中小企業者に限られた固定資産税・都市計画税の軽減措置の拡充」）についても取りまとめ、関係諸機関に提出しました。

④ 金融庁監督局長から当協会宛てに、令和2年5月8日付文書「賃料の支払いに係る事業者等への配慮について（要請）」が発出され、賃料減免等への配慮要請、及び善管注意義務等の考え方が示されたことに加え、預金取扱金融機関への融資に関する各種要請の対応先に投資法人等も含まれていることが明示されました。

賃貸住宅管理業法

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」における特定賃貸借契約に係る規制に対して、会員の意見集約を行い所轄官庁に意見書を提出した結果、不動産証券化スキームにおける一定の除外規定が法施行規則に規定されました。

投資信託協会への意見書

「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」におけるフリーレントの計上方法に関する条文の新設等に対して、会員の意見集約を行い、各投資法人において混乱なく従来通りの実務を継続できるよう要請する旨の意見書を投資信託協会に提出しました。

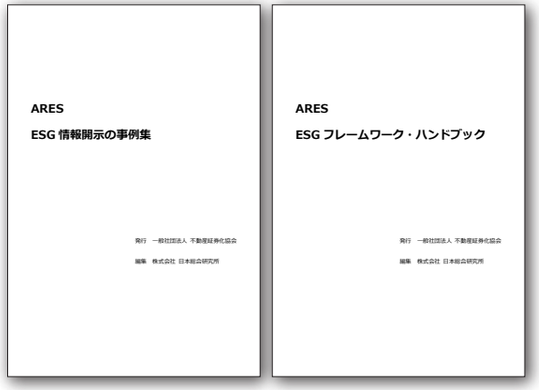
その結果、フリーレントの計上方法に関する条文の新設が見送られました。

SDGsの推進及びESG投資運用支援

第106回理事会(2019年3月15日開催)で策定した「SDGs推進方針」において、SDGsの達成に向けて、不動産投資・証券化市場での事業活動における当協会の基本的な取組み姿勢や施策の検討・実施体制を示しています。この方針に基づき会員社の底上げを目的として、以下の具体的な諸活動を行いました。

「ARES ESG情報開示の事例集(日本語版・英語版)」「ARES ESGフレームワーク・ハンドブック(日本語版・英語版)」

JリートのESGに関する取組み事例を記載した「ARES ESG情報開示の事例集(日本語版・英語版)」、各種ESGフレームワークに関する手引き書「ARES ESGフレームワーク・ハンドブック(日本語版・英語版)」を作成しました。(冊子にデザイン装飾等を反映した後、会員社への説明会及び対外公表活動を2021年度中に実施予定。)



会員研修「ESGセミナー」

▶ 第1回:「気候変動への対応 ～TCFD提言について学ぶ～」(ウェブ研修)
(配信期間:2020年8月31日～9月14日 参加者:386名)

【講師】

第1部:金融庁 チーフ・サステナブルファイナンス・オフィサー 池田 賢志 氏

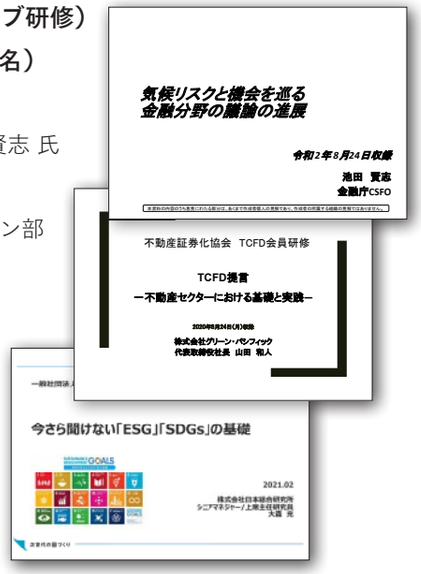
第2部:㈱グリーン・パシフィック 代表取締役社長 山田 和人 氏

第3部:東急不動産ホールディングス㈱ コーポレートコミュニケーション部
サステナビリティ推進室 室長 松本 恵 氏

▶ 第2回:「今さら聞けない『ESG』『SDGs』の基礎」(ウェブ研修)
(配信期間:2021年3月1日～3月19日 参加者:455名)

【講師】

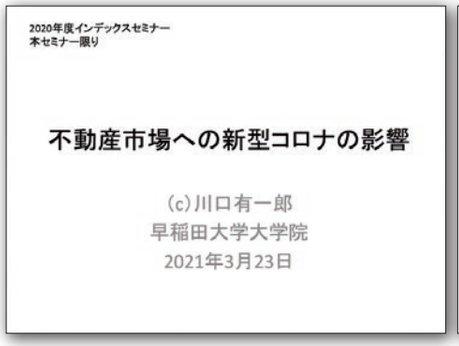
㈱日本総合研究所 リサーチ・コンサルティング部門
サステナブル・ストラテジー＆オペレーショングループ
シニアマネジャー／上席主任研究員 大森 充 氏

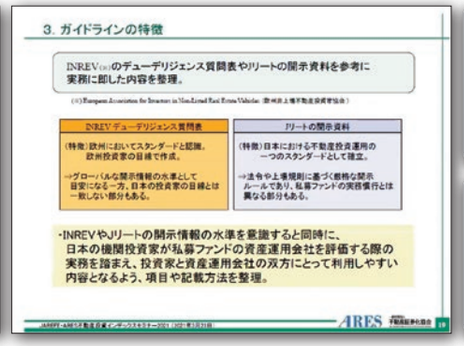


機関投資家への普及活動

不動産投資インデックスセミナー (開催日:2021年3月23日)

不動産投資インデックス及び情報インフラの現状と展望について会員や一般の皆様に広く最新の状況をお伝えすることを目的として、日本不動産金融工学学会(JAREFE)と共催で開催する当セミナーは、今年で14回目の開催を迎えました。今回は、オンライン形式で開催しました。当協会事務局より「ARES 不動産投資運用評価ガイドライン(私募ファンド用)のご紹介」及び「ARESの不動産投資インデックスAJPI・AJPIのご紹介」について講演しました。その後、「不動産投資市場への新型コロナの影響」について、早稲田大学大学院経営管理研究科教授の川口有一郎先生にご講演いただきました。当日は、会員、一般の方を含め82名の方に視聴いただきました。





介護・医療関連事業者へのJリート普及活動

ヘルスケアセミナー (開催日:2021年3月31日)

当協会は2014年度から金融庁、国土交通省、㈱東京証券取引所と共同で医療・介護施設関連事業者を対象として、ヘルスケアセミナーを開催しています。2020年度は、「ヘルスケア施設運営におけるリートの活用 ～所有と経営分離の奏功を目指す～」をテーマとしてオンラインで開催し、245名の皆様にご参加いただきました。

本セミナーでは、新型コロナウイルス禍におけるヘルスケア業界の現状や市場動向について、業界を熟知した専門家に解説いただくとともに、不動産の専門家の立場から、ヘルスケア施設を所有するリート資産運用会社3社に各社の取り組みをお話しいただきました。また、セミナー後半ではパネルディスカッションを行い、リートを活用したヘルスケア施設運営におけるメリットについて、ご理解を深めていただきました。

国際連携活動

REESA会合

当協会は、世界のREIT団体から構成されるREESA(※1)の一員として、代表者会議をはじめとする各種会合で意見交換を行うとともに、各国が共働して取り組む課題等に対しては海外当局等に意見書を提出しました。

REESA代表者会議(オンライン開催)

第1回(2020年9月16日)	コロナ禍における各国・地域の状況について Global REIT Congressスケジュール変更について
第2回(2020年12月9日)	コロナ禍における各国・地域の状況について OECDのthe GloBE II Blueprint対応について

REESA団体連名による意見書の提出

▶中国当局が公表した「インフラREITプロポーザル」に関する意見書の提出

中国証券監督管理委員会(CSRC)と中国国家発展改革委員会(NDRC)が公表した「インフラストラクチャ証券投資ファンド(試用版)の公募ガイドライン」に対する意見書を提出しました(2020年5月29日)。

▶OECD事務局が公表したBlue Printに関する意見書の提出

OECD事務局が公表した「Tax Challenges Arising from Digitalisation– Report on Pillar Two Blueprint」に対する意見書を提出しました(2020年12月14日)。

▶GRESBのガバナンス・評価方法に関する意見書の提出

GRESB(※2)のオーナーシップ変更及び昨年の評価制度の大幅な変更を踏まえ、GRESBのガバナンス・評価方法等に関する意見書を提出しました(2021年2月26日)。

※1 REESA … Real Estate Equity Securitization Allianceの略称。当協会の他、アジア太平洋不動産協会(APREA)、英国不動産連盟(BPF)、ヨーロッパ上場不動産協会(EPRA)、全米リート協会(NAREIT)、豪州不動産協会(PCA)、カナダ不動産協会(REALPAC)の7団体より構成される。

※2 GRESB … 不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称。責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設。不動産投資においてESGに対する配慮度合を1年ごとに測定する評価制度を採用。

AIFMDに関する活動

Jリートによる欧州へのマーケティング活動に影響を及ぼす可能性のある「欧州オルタナティブ投資ファンド・マネージャー規制(AIFMD)」への対応の一環として、欧州委員会(EC:European Commission)より実施された公開協議に対し、2021年1月28日付で意見提出を行いました。

今後もAIFMDの改正動向に係る情報収集および欧州当局への働きかけを継続し、Jリートの欧州マーケティングに支障を生じさせることのないよう、適切な対応を実施してまいります。

協会運営

みなし決議による総会

2020年度定時社員総会は2020年5月に開催する予定でしたが、新型コロナウイルス感染症罹患のリスクを避けるため、「決議及び報告の目的事項である議案すべてについて、『定款第20条に基づくみなし総会決議および定款第21条に基づくみなし報告』(以下、みなし総会決議等、という)の形で行いたい」旨の提案を行い、正会員全社(119社)から同意を頂戴しました。これにより、2020年6月11日付で「みなし総会決議等」が成立しました。

なお、定時社員総会懇親会および2021年新年懇親会については、新型コロナウイルス感染症の拡大状況を鑑み、いずれも中止しました。

事務所移転

2020年9月14日、「REVZO虎ノ門」2階に移転しました。

住所　東京都港区西新橋1-8-1 REVZO虎ノ門2階

東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅、
都営三田線「内幸町」駅から徒歩3分

東京メトロ日比谷線 丸ノ内線 千代田線
「霞ヶ関」駅から徒歩4分

JR山手線 東京メトロ銀座線 都営浅草線
「新橋」駅から徒歩7分

東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅から徒歩9分

事務所入口

REVZO虎ノ門外観

出版事業

不動産証券化ハンドブック2020

ご購入についてはWebサイトをご覧ください。
https://www.ares.or.jp/publication/title/

不動産証券化ジャーナル

バックナンバーはWebサイトにてご覧いただけます。(一部会員限定公開)
https://www.ares.or.jp/publication/journal/

不動産証券化協会認定マスター資格制度

マスター資格制度は、不動産証券化に関する高度な知識とスキルを身に付けた専門家を養成する教育プログラムで不動産投資・証券化分野の成長を人材面から支える基盤として重要な役割を果たしています。

▶マスター養成講座（コース１修了試験）

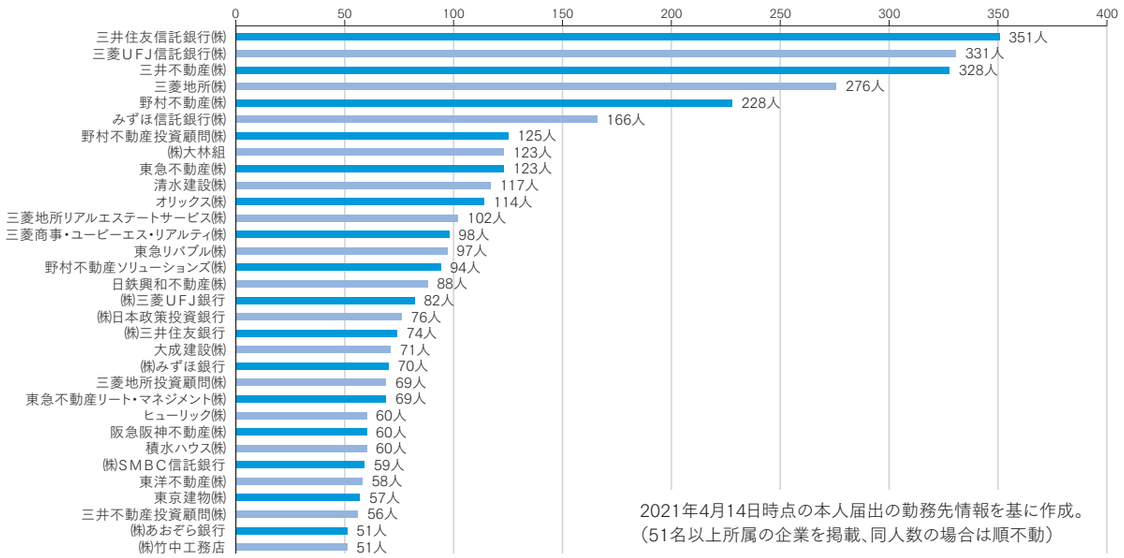
（開催日：2020年12月6日（日）、会場：東京ビッグサイトほか）

新型コロナウイルスの影響で延期及び会場変更のうえ実施しました。試験実施に当たっては、業界ガイドライン等に則り受験者等の安全確保を最優先したほか、的確な感染対策の証左のため全国検定振興機構の第三者評価を受審し全項目において合格を得ました。

離隔確保のため大ホールでの実施

▶資格認定者

2021年5月に新たに769名のマスター・アソシエイトが誕生し、現在、約9,300名が資格認定されています。



2021年4月14日時点の本人届出の勤務先情報を基に作成。
（51名以上所属の企業を掲載、同人数の場合は順不動）

ARES認定マスターの継続教育

認定マスターには、市場を支える専門家として、高度な専門能力の維持、高い職業倫理意識、市場の発展を担うという使命感、幅広いネットワークの形成が求められています。これらを実践する機会として、当協会が実施する各種研修やコンベンション等には、毎年多くのマスターにご参加いただいています。2020年度は、コロナ禍を踏まえて集合形式による研修等の実施を取りやめ、代替的な方法（ウェブの活用や資料提供等）により実施しました。

▶2020年新規認定者のための特別冊子

マスターの能力研鑽とネットワーキングを目的に毎年開催しているマスターコンベンション（第15回：2020年9月開催予定）を中止ししたため、その代替として、新マスター向けに不動産証券化発展の歴史を俯瞰する特別冊子を制作して配付しました。

▶マスターWeb研修等

マスターに、勉強会や意見交換及びネットワーキング（懇親会）の機会を提供するマスターフォーラムについても実施を取りやめ、これに代わる研修として、マスターWeb研修（ARES CAMPUSによる動画配信）を4回実施しました。また、昨年に引き続き、法律・会計・税制に関する改正WEB研修を配信しました。

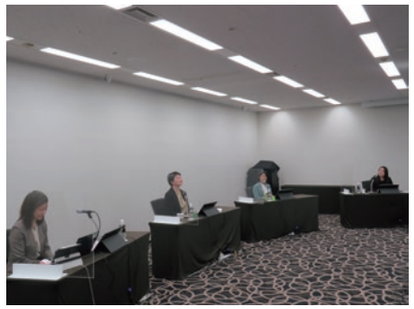
第2回マスターWeb研修 収録風景

第3回マスターWeb研修 収録風景

▶女性マスター活躍推進小委員会（座談会）

（開催日：2021年1月27日）

小委員会の企画として、「女性のキャリアとリーダーシップ、そしてコロナによる働き方の変化」と題してオンライン座談会を開催しました。大和証券㈱ 田代 桂子 副社長による講演及び小委員会委員・オブザーバーを交えた意見交換を実施し、ライブ配信には267名の皆様にご参加いただきました。また、実施後にはARES CAMPUSによるオンデマンド配信、機関誌における講演録を掲載しました。



研修会・セミナー等

当協会では、会員向けの研修(一部、ARESマスターも参加可)、より幅広い市場関係者を対象とした公開セミナー等を実施しています。

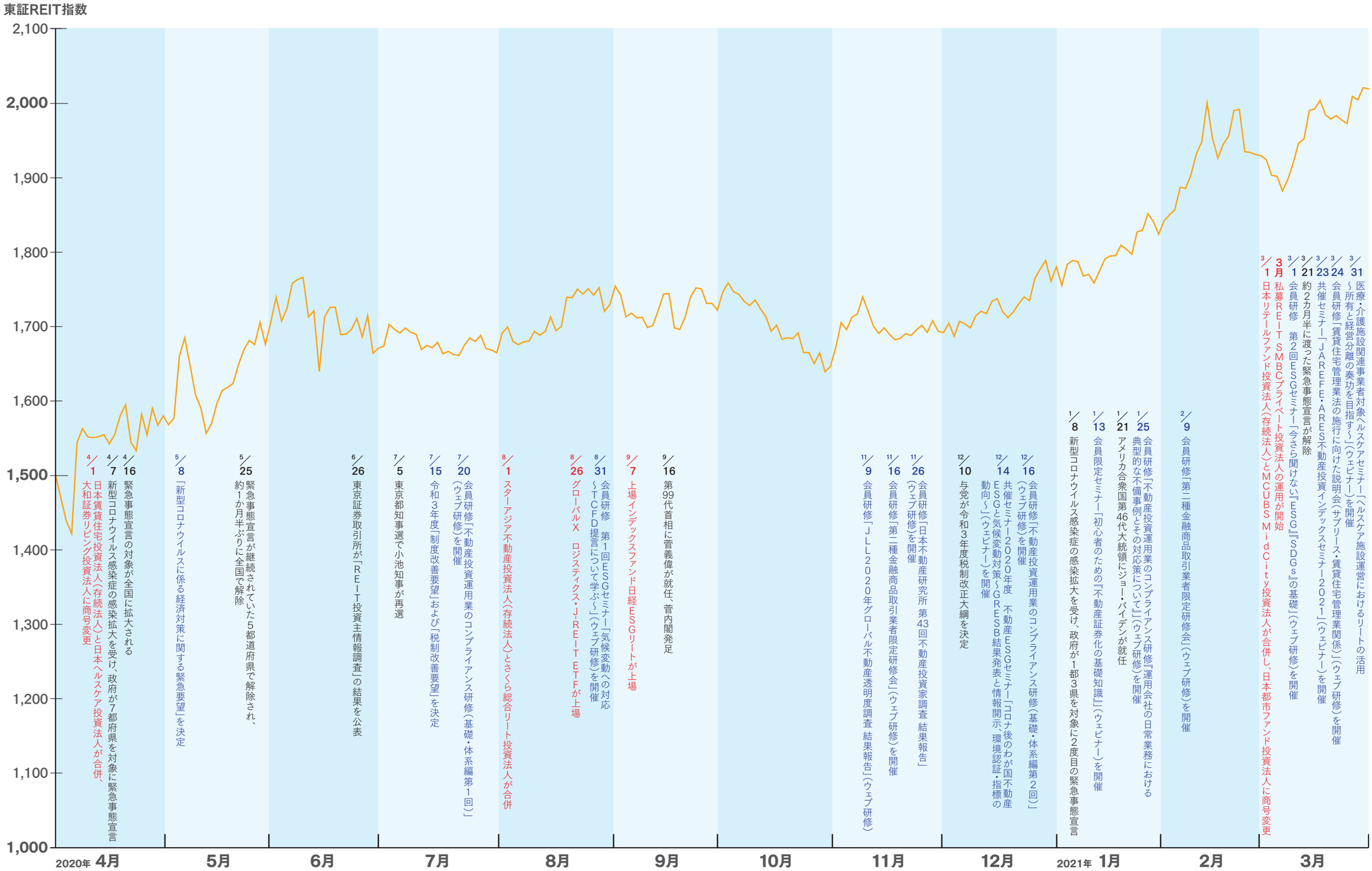
2020年度の研修・セミナーについては、コロナ禍の影響により、集合形式による実施を取りやめ、全て動画配信により実施しました。

会員向け研修・セミナー等の概要(教育事業含む)

目的	分類名	分類内容	参加資格	参加費
1.研修・学習	A.会員社研修	不動産証券化ビジネスについて受託者責任を全うする上で必要不可欠な内容に関する研修	会員社の役職員(当該テーマに関する業務を担当する者)	無料
	B.制度・市場動向セミナー	不動産証券化ビジネスを行う上で、業務上知っておいたほうが良い制度や市場動向等に関するセミナー	会員社の役職員およびマスター	会員:無料 マスター(非会員の場合):有料
	C.個人向け講習会	会員社に所属する役職員が、個人として知見を高め、能力研鑽を図るための講習会	会員社の役職員およびマスター	有料
2.広報・啓発	D.公開セミナー	世間一般や業界関係者に不動産証券化ビジネスについて、幅広くあるいはより深く知ってもらうためのセミナー	参加資格制限なし	無料
3.マスター教育	E.マスター養成講座	マスターに必要な知識等の教育	養成講座受講者	有料
	F.マスター継続教育	マスターコンベンション・マスターフォーラム等のマスター限定研修のほか、B～Dで継続教育に位置づけられたもの	マスター	有料 または無料

※上記は原則であり、内容等により個別の研修・セミナー毎に参加資格や参加費を別途設定する場合があります。
上記「マスター」とは不動産証券化協会認定マスター(アソシエイトを含む)をいいます。

研修・セミナー等　開催状況

開催日/配信期間	講演内容	申込者数
2020/7/20～8/10	会員研修(C-5)【ウェブ研修】 不動産投資運用業のコンプライアンス研修 (基礎・体系編　2020年度第1回)	197名
8/31～9/14	会員研修(B-6)【ウェブ研修】 第1回ESGセミナー 「気候変動への対応 ～TCFD提言について学ぶ～」	386名
11/9～11/27	会員研修(B-7)【ウェブ研修】 JLL 2020年グローバル不動産透明度調査　結果報告	305名
11/16～12/7	会員研修(A-4)【ウェブ研修】 第二種金融商品取引業者限定研修会 証券検査とはどういうものか	96名
11/26	会員研修(B-8)【ウェブ研修(ライブ配信)】 日本不動産研究所 第43回不動産投資家調査　結果報告	460名
12/14	DBJ・JREI・CSRD共催 2020 年度不動産 ESG セミナー「コロナ後のわが国不動産 ESG と気候変動対策～GRESB 結果発表と情報開示、環境認証・指標の動向～」 【ライブ配信及びアーカイブ配信】	615名
12/16～2021/1/20	会員研修(C-6)【ウェブ研修】 不動産投資運用業のコンプライアンス研修 (基礎・体系編　2020年度第2回)	93名
2021/1/13～2/22	会員限定セミナー【ウェビナー】 初心者のための「不動産証券化の基礎知識」	339名
1/25～2/15	会員研修(C-7)【ウェブ研修】 不動産投資運用業のコンプライアンス研修 運用会社の日常業務における典型的な不備事例とその対応策について	102名
2/9～3/2	会員研修(A-5)【ウェブ研修】 第二種金融商品取引業者限定研修会 不動産信託受益権取引に係る管理実務	116名
3/1～3/19	会員研修(B-9)【ウェブ研修】 第2回 ESGセミナー 「今さら聞けない『ESG』『SDGs』の基礎」	455名
3/23	JAREFE・ARES不動産投資インデックスセミナー2021【ウェビナー】	82名
3/24	会員研修(B-10)【ウェブ研修(ライブ配信)】 「賃貸住宅管理業法の施行に向けた説明会」 (サブリース・賃貸住宅管理業関係)	208名
3/31	[医療・介護施設関連事業者対象]ヘルスケアセミナー【ウェビナー】 ヘルスケア施設運営におけるリートの活用 ～所有と経営分離の奏功を目指す～	275名

東証REIT指数の推移、当協会の活動、市場・政治経済の動き