

# 第17回 定時社員総会・懇親会を開催

一般社団法人不動産証券化協会は2019年5月22日、帝国ホテル「桜の間」において第17回定時社員総会を開催し、定款の一部変更、2018年度事業報告及び決算の承認、役員を選任を行い、全ての議案が承認されました。

日時：2019年5月22日（水） 午前11時～正午

会場：帝国ホテル「桜の間」



## 総会議案

第1号議案：定款の一部変更に関する件

第2号議案：2018年度事業報告及び決算の承認に関する件

報告事項：2019年度事業計画及び予算の報告に関する件

第3号議案：役員を選任に関する件

## 役員等 (役職順・同一職中順不同・敬称略)

(2019年5月22日現在)

総会終了後、第108回理事会を行い、会長、副会長、専務理事の選任ならびに、岩沙前会長の相談役への就任、高橋前副会長と古賀前副会長の顧問への就任を決議しました。

会長(代表理事)	三菱地所株式会社 取締役会長	杉山 博孝
----------	----------------	-------

副会長	丸紅株式会社 取締役 常任顧問	朝田 照男
-----	-----------------	-------

副会長	東急不動産株式会社 代表取締役副会長 上級執行役員	植村 仁
-----	---------------------------	------

副会長	三井不動産株式会社 代表取締役社長	菰田 正信
-----	-------------------	-------

副会長	三井住友信託銀行株式会社 取締役会長	常陰 均
-----	--------------------	------

副会長	株式会社三菱UFJ銀行 特別顧問	永易 克典
-----	------------------	-------

副会長	野村證券株式会社 代表取締役社長	森田 敏夫
-----	------------------	-------

理事	みずほ証券株式会社 取締役社長	飯田 浩一
----	-----------------	-------

理事	オリックス株式会社 取締役兼代表執行役社長・グループCEO	井上 亮
----	-------------------------------	------

理事	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	梅田 直樹
----	---------------------------------------	-------

理事	三井住友トラスト・ホールディングス株式会社 取締役 代表執行役社長	大久保 哲夫
----	--------------------------------------	--------

理事	野村不動産株式会社 代表取締役会長	沓掛 英二
----	-------------------	-------

理事	SMBC日興証券株式会社 代表取締役会長	久保 哲也
----	----------------------	-------

理事	日本ビルファンドマネジメント株式会社 代表取締役社長	田邊 義幸
----	----------------------------	-------

理事	東京建物株式会社 代表取締役会長	種橋 牧夫
----	------------------	-------

理事	大和証券株式会社 代表取締役社長	中田 誠司
----	------------------	-------

## 役員等 (役職順・同一職中順不同・敬称略)

理事	住友不動産株式会社 代表取締役社長	仁島 浩順
----	-------------------	-------

理事	株式会社大林組 取締役社長	蓮輪 賢治
----	---------------	-------

理事	株式会社三井住友銀行 取締役会長	宮田 孝一
----	------------------	-------

理事	株式会社日本政策投資銀行 代表取締役社長	渡辺 一
----	----------------------	------

専務理事 (業務執行理事)		内藤 伸浩
------------------	--	-------

監事	牛島総合法律事務所 代表弁護士	牛島 信
----	-----------------	------

監事	さくら総合事務所グループ株式会社 代表取締役	杉本 茂
----	------------------------	------

監事	農中信託銀行株式会社 代表取締役社長	東山 克之
----	--------------------	-------

※専務理事以外は非常勤

相談役	三井不動産株式会社 代表取締役会長	岩沙 弘道
-----	-------------------	-------

顧問	三井住友信託銀行株式会社 名誉顧問	高橋 温
----	-------------------	------

顧問	野村ホールディングス株式会社 取締役会長	古賀 信行
----	----------------------	-------

## 懇親会

総会終了後は同ホテル「孔雀東の間」で懇親会を開催し、協会会員、友好団体等より約550名に参加いただきました。

日時：2019年5月22日(水) 正午～午後1時30分

会場：帝国ホテル「孔雀東の間」



• **主催者あいさつ**

一般社団法人不動産証券化協会 会長  
**杉山 博孝**



• **杉山新会長から岩沙相談役への花束贈呈**



• **来賓あいさつ**

国土交通大臣政務官  
**工藤 彰三氏**



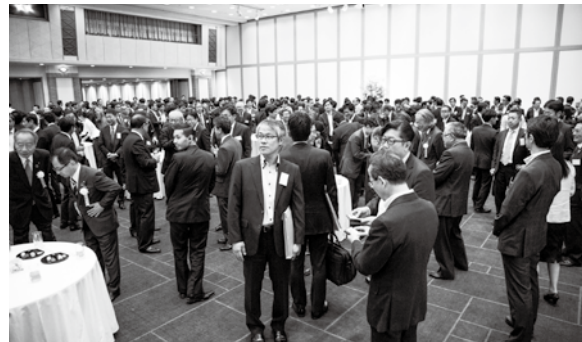
• **来賓あいさつ** (麻生金融担当大臣あいさつ代読)

金融庁 監督局審議官  
**井藤 英樹氏**



• **乾杯あいさつ**

一般社団法人不動産証券化協会 顧問  
**古賀 信行**



## 2019年度事業計画

(自:2019年4月1日 至:2020年3月31日)

### I 事業計画の考え方

#### 1. 市場認識

日本経済は、アベノミクス開始とともに2012年12月に拡大に転じ、持続的な成長は戦後最長のいざなぎ景気に匹敵する。他方で国際情勢には様々なリスク要因が存在し、不透明感が強まっている。

こうした内外情勢の下、2018年度は、好調な国内不動産市況を背景に、国際情勢の影響を受けにくく安定・安全な投資先としてJリートへの関心が高まった。東証REIT指数は堅調に推移し、2018年11月末にはJリートの時価総額は初めて13兆円を超えた。

また、取引キャップレートが低水準にとどまる中、Jリートの増資総額および物件取得総額がともに前年比で約30%増加し、資産の入れ替えも積極的に行われた。私募リートの資産総額も前年比で約18%増加し、私募リートを含めた資産総額は20兆円を突破した。

一方、2019年度は、世界の政治経済上のリスクが日本経済や金融資本市場に与える影響をいち早く察知するために、様々な国や局面で生じる変化の兆候を細心の注意を払って捉えていくことが重要である。

不動産投資市場の更なる発展のため市場関係者には、金融資本市場の不連続な変化への対応も視野に入れ、またSDGs及びESG投資<sup>注</sup>の要請に応えつつ、高い専門性と職業倫理を通じて投資家の信任に添えていくことが求められている。

**注**  
SDGsとESG投資の関係性の整理や当協会としての用語の使用方法等については、本年度の専門委員会等における検討課題とするため、本事業計画においては両者を単純併記している。

#### 2. 重点課題

第6期中期事業計画(目標:さらなる飛躍と成長基盤の強化)の確実な遂行を図るため、2019年度は以下の重点課題に取り組む。

- (1) 投資対象資産の多様化(ヘルスケア、海外不動産、インフラ等)に向けた具体的施策を展開する
- (2) 制度及び税制に関する重要要望を実現する
- (3) 年金等機関投資家との対話の深化(SDGs及びESG投資、不動産投資運用評価ガイドライン、不動産のアセットクラス化等)を図る
- (4) 多様なチャネルやアクセス方法を通じて、新たな個人投資家層を開拓する
- (5) SDGs及びESG投資に関する具体的な協会活動に着手する
- (6) 会員研修及びマスターの継続教育における内容の充実と体系の見える化を実施する

#### 3. 各事業の基本方針

<政策活動(政策提言・対応事業)>

2018年度の活動を踏まえ、証券化関連制度及び税制の安定化・継続性の確保と積み残し課題の解決に努めるとともに、会員の意向を踏まえながら、投資対象資産の拡大・多様化・グローバル化や成

長に見合うデット資金の総量確保等の視点も含めて、必要な制度改善、税制改正要望等を行う。

また、諸外国の法規制に関しても、会員の事業活動に支障が生じないよう関係当局と連携して活動を行う。

#### <不動産投資・証券化普及推進事業>

公的年金をはじめとする機関投資家に対して、不動産のアセットクラス化を目指し、不動産・不動産証券化商品への投資促進を図る。また、SDGs及びESG投資に関する対話を深め協会活動に効果的に反映させる。

個人投資家に対しては、Jリートの潜在的な投資家層の掘り起こしと普及活動により長期・分散投資の対象としての認知を広め、長期安定資金の導入拡大に寄与する。

また、リート等の資産総額30兆円への拡大に向け、投資対象資産の多様化を促進する活動を強化し、その一環としてヘルスケア・インフラ等新領域の事業者やオリジネーターへの働きかけや、チャンネル開拓に注力する。

デット資金の量的確保の観点からは、調達手法の多様化等に関し金融機関等との対話や協働をすすめ、方策を検討する。

#### <調査研究事業>

時宜にかなった最新の市場動向を察知し、その内容を的確に捉えるよう努め、実務に根差した情報収集、現状把握、調査・研究・分析、課題抽出を行い、その成果を投資家に対する普及活動や政策提言に活かす。国内経済にも影響を及ぼす国際政治・経済の変化を常に注視し、具体的兆候を察知した際には、速やかに情報の共有を図るとともに、必要な対策の端緒とする。

また、当該分析等を踏まえたオリジナリティーのある情報発信に努めるとともに、投資対象不動産の拡大・多様化、不動産のアセットクラス化、地方創生支援、不動産投資のグローバル化促進等のための各種調査・研究を実施し、これらに立脚した提言につなげる。

#### <国際連携活動>

REESA 参画団体を中心とした海外関係団体との連携を深めるとともに、「ARES国際不動産投資フォーラム 2019」で培ったネットワークの活用により、グローバルな不動産投資市場発展のための活動を行う。

#### <教育事業>

マスター養成講座での受講者属性の変化への対応として、実務初心者への指導方法の検討・実践により、人材のすそ野拡大に寄与するとともに、資格制度の一層の普及と充実に努めることで市場の健全な成長に人材面から貢献する。また、資格認定者の増加に対応するため、システム更新を含む中期的な効率的運営の実施計画を策定する。

#### <研修事業>

会員サービスの可視化(研修体系や実施計画の提示、参加条件の見直し)と研修内容の充実を図る。

#### <投資家保護事業>

苦情相談室の適正な運営と会員及びマスターに対する規律の徹底に努める。

#### <協会運営>

2018年度に導入した新会員制度の定着に努める。

また、各事業の課題の解決のため専門委員会の適正化と運営方針の見直しを行い、必要な体制整備を図る。

事務所の移転先(2020年度の移転を予定)を年度内に決定する。

## II 事業内容

### 1. 政策活動(政策提言・対応事業)

関係法制の改正動向や、改正後の実務への展開状況を把握し、会員の意向を踏まえて、必要な制度改善および税制改正要望等を行う。

### (1) 制度及び税制改正に関する活動

- 特定事業用資産の買換え特例措置延長等を含めた証券化関連制度及び税制の維持・拡充に向けて、会員社要望アンケート結果も踏まえ、2020年度制度改善・税制改正要望活動を実施する。
- NISA 制度の延長・拡充を引き続き要望する。
- その他関連する制度及び税制への対応

### (2) 投資法人制度の維持向上に関する活動

海外不動産投資も含めた資産運用業高度化の視点から、現行投資法人制度を検証し、その一環として海外資産保有子会社にかかる連結開示や複層化、投信法上の利益概念再定義等の議論を行う。

### (3) 資産の拡大を促進する施策の検討、提言等

関係官庁や友好団体と連携して、投資対象不動産の拡大・多様化を促すための課題検討、施策提言等を、一般政策要望も視野に入れて行う。

### (4) 会計基準関連

- 日本会計基準の国際会計基準へのコンバージェンス等への対応
- 不動産協会、経団連等の関係諸団体と連携した要望活動

### (5) 国際金融規制への対応

欧州オルタナティブ投資ファンド規制(AIFMD)への対応を継続するとともに、MiFID2、バーゼルⅢ等、その他の国際金融規制の状況を見極め、必要に応じ対処する。

## 2. 不動産投資・証券化普及推進事業

不動産投資・証券化市場の拡大のため、投資家の特性に応じた普及活動と市場整備や信頼性確保に資する活動を推進する。

### (1) 個人投資家に対するJリート等普及のための活動

2018年度に実施したマーケティング調査の結果

を踏まえ、Jリートの潜在的な投資家層の掘り起こしと普及活動を展開する。

#### ①個人投資家向け各種イベントの開催等

- 「Jリートフェア」の開催(既存投資家向け)
- 「Jリート普及全国キャラバン」の開催(地方への普及活動)
- 外部イベント参加の見直し、潜在的な投資家層への普及に資する外部イベントへの参加(新規投資家向け)(新規)

#### ②個人投資家等への情報提供・情報発信

- Web媒体:「J-REIT.jp」、「ARES マンスリーレポート」、「ARES J-REIT Databook」
- 紙媒体:「Jリートダイジェスト」、「初めてのJリート」(マンガ)

#### ③多様なチャネルやアクセス方法による新たな個人投資家層の開拓

- ネット専門証券、アプリ広告等の活用
- 大学投資サークルとの連携(共催イベントの開催、勉強会の実施等)
- 若年層、主婦層を対象としたマーケティング調査の実施(新規)
- SNSや動画等のメディアを活用した若年層や主婦層を対象とするJリート普及活動

#### ④地方証券会社等のJリートに馴染みの薄い販売者に対するJリートの理解の促進活動

### (2) 機関投資家に対する不動産投資の普及活動(不動産のアセットクラス化に向けて)

#### ①不動産投資運用評価ガイドラインの普及

②投資家登録制度を活用した投資家との対話の深化  
投資家登録制度登録社数の拡大を図るとともに、SDGs及びESG投資、不動産投資運用評価ガイドライン、不動産のアセットクラス化等に関する投資家との対話を深化させるために対話のプラットフォームである投資家小委員会のあり方を検討する。

#### ③インデックス(AJPI・AJFI)のプレゼンス向上

- 機関投資家、運用会社等潜在的ユーザーへの広報活動の本格化
- サブインデックス等プロダクト拡充の検討

- 中長期的観点から海外インデックス機関との連携の方向性の検討

### (3) Jリート市場へのプロモーション強化

- ①メディア戦略：積極的情報提供による個人投資家への発信
- ②海外投資家拡充：ニーズ把握のための現地プロモーション
- ③インデックス組成者への働きかけ：理解促進のための対話

### (4) リートの成長基盤強化に向けた活動

- ①Jリートの実務水準の維持・向上に向けた活動
  - Jリート実務委員会のプラットフォーム機能を強化し、協会の各種活動とのより一層の連携を図る。
  - Jリート実務委員会の下に設置する部門別分科会、及び新入会員を対象とした懇談会を実施し、各資産運用会社の実務水準の維持・向上、投資運用実務の高度化を図る。
- ②私募リートの実務水準の維持・向上に向けた活動
  - 私募リート懇談会を委員会化(私募リート実務委員会)し、部門別の意見交換会も拡充して、より充実した活動を展開する。
- ③リーートの財務戦略高度化支援のための活動
  - 専門家による講演や各運用会社が相互啓発を行うための勉強会を実施し、リート運用会社における財務戦略の高度化を支援する。
- ④リーートの運用実務の整序に向けた活動
  - Jリーートの情報開示、普及等に関する東証との情報交換会を実施し、リート市場の信頼維持に寄与する。
- ⑤デットの量的確保に向けた金融機関等の実情把握等
  - リート等へのデットの主要供給者である金融機関の実情を的確に把握し、対応の方向性等を検討するとともに、リーートの意義等に関する金融機関等との相互理解を促進する。

### (5) 投資対象資産多様化のための活動

- ①ヘルスケア関連
  - 関係官庁等と連携し、ヘルスケアセミナー等のイベントを開催するとともに新たな医療関連団体等へのプロモーションを強化する。
- ②海外不動産関連
  - 海外不動産特化型投資法人の組成を念頭に置いて、政策提言活動として投資法人制度を検証し、海外資産保有子会社にかかる連結開示や複層化等に関する議論を行う(再掲)。
- ③インフラ・PRE関連
  - 「インフラ・PRE検討小委員会」において、インフラ・PREを民間事業および投資対象とするための課題を明確化するとともに、解決に向けたプロセスを検討する。

### (6) 地方創生に資する活動

- ①地方におけるPRE並びにホテル・観光に関する先進事例の横展開を促進するための活動
  - 国土交通省主催PRE/FM研修会等への協力
  - 不動産証券化ジャーナルや研修会等による事例紹介
- ②地方公共団体や地域リート検討団体等への協力・支援
  - PPP/PFI事業手法やPRE戦略にかかる検討委員会等への参加協力
  - PRE戦略を検討する自治体や地域リーートの組成を検討する団体等への支援や助言
- ③セミナー等、地方におけるヘルスケア施設運営者への啓発活動

### (7) SDGs及びESG投資を推進するための活動(新規)

- 前年度に決定した推進方針に基づき、所管委員会及び新設の小委員会等で具体的な活動メニューを策定、着手するとともに、ESG投資懇談会を通じて投資家の動向把握と対話促進を図る。



**(8) 広報、情報発信力の強化****①メディア関連**

- 各種雑誌、新聞等記事取材への協力、記者懇談会の実施

**②不動産証券化ジャーナル**

- 会員の実務的ニーズに即したコンテンツの充実

**③協会ホームページの活用**

- 会員専用サイトの充実、新セミナー登録システムの運用など

**3. 調査研究事業**

不動産投資・証券化市場に関する市場動向の把握及び提言活動に資する各種調査・研究ならびにそれらに関する情報発信を行う。

また、調査研究で得た結果の検証やその深化、提言活動での活用等のために、大学や大学院等アカデミズムとの連携強化や情報交換に努める。

**(1) 不動産証券化の経済効果・雇用効果の研究****(2) 国内年金マネージャー等のアウトバウンド投資に関する調査(新規)****(3) アカデミズムとの連携強化・情報交換**

- 不動産や不動産証券化商品と株式・債券等との相関性やリスク・リターン比較等に関する実証的研究の委託ないし奨励事業(新規)
- 新たなチャンネルの開拓

**(4) 市場アンケート調査**

- ①不動産私募ファンド実態調査
- ②機関投資家アンケート
- ③不動産投資短観調査(早稲田大学大学院経営管理研究科川口研究室)への協力

**(5) その他調査**

- 海外インデックス機関の新たな動向に関する情報収集・調査

**4. 国際連携活動**

REESA 参画団体や、INREV、ANREV、RICS 等、海外関係団体との連携や、「ARES 国際不動産投資フォーラム 2019」で培ったネットワークの活用により、グローバルな不動産投資市場の発展に寄与する。

**5. 教育事業**

マスター養成講座における受講者属性の変化に対応するため、実務初心者への指導方法を検討・実践し、人材のすそ野拡大に寄与する。資格制度の一層の普及と充実に努めることで市場の健全な成長に人材面から貢献する。

また、資格認定者の増加に対応するため、システム更新を含む中期的な効率的運営の実施計画を策定する。

**(1) マスター資格全般**

- マスター資格者の増加に対応するための(システム更新を含む)効率的運営の検討と実施
- 女性マスター活躍推進に向けた取り組みの検討(新規)

**(2) マスター養成講座**

- 受講者属性の変化に応じた実務初心者への指導方法の検討・実施(新規)

**(3) マスター資格管理：継続教育メニューの充実**

- 第14回マスターコンベンション(2019年7月16日)の開催
- マスターフォーラム(東京、大阪、名古屋、仙台)の開催によるネットワーキングの促進
- Web研修(新規)、休日研修等の開催

**6. 投資家保護事業**

投資家からの信任を確固たるものとするため、投資家保護活動に注力するとともに、公正適確遂行法人(金融ADR制度)としての役割強化、会員及び

マスターの規律の徹底に努める。

また、必要に応じて、小規模不動産特定共同事業者、不動産特定共同事業のクラウドファンディング事業者の動向に対応する。

### (1) 苦情対応

「苦情の受付と解決支援に関する規則」等に則り、苦情相談室において、会員の不動産証券化業務に関する顧客からの苦情の受付、相談対応、解決支援を行い、併せて公正適確遂行法人(金融ADR制度)の役割を果たす。

### (2) 会員及びマスターの規律保持

会員については、定款、自主行動基準に、マスターについては、マスター職業倫理規程に則って、規律保持を図る。

## 7. その他の事業

### (1) 研修事業

- 不動産証券化ビジネスに関係する制度・税制や市場動向等についての研修・セミナーを実施する。
- 資産運用会社における人材育成ニーズを踏まえた実務能力の向上に資する講習会等、更なるメニューの充実を図る。
- 利便性向上のため、研修体系と実施計画を提示する(新規)。
- 参加条件の見直し(会員限定化、実施目的に即した受講料設定)

### (2) 出版事業

- 不動産証券化ハンドブック 2019 の発行

## 8. 協会運営、組織改正等

### (1) 新会員制度の定着

新会員制度の定着を図るとともに、体系の見直しを行った会員サービスについて、コンテンツのさらなる充実に努める。

### (2) 事務所移転先の探索と決定(新規)

2020年夏から秋にかけての移転を可能とするため、事務所移転先の探索を行い、年度内の決定を目指す。

### (3) 委員会組織の改組等

所管課題の見直し等を通じて委員会組織を改組し、専門委員会の適正化を図るとともに、正副委員長会議の有効活用等、委員会運営方針の見直しも行う。

#### 【組織の新設、改組、廃止】

#### ①委員会

- 私募リート実務委員会：私募リート懇談会の委員会化
- 社会広報委員会：広報推進委員会を改組、ミッション変更
- 市場整備委員会：研修のあり方を検討する機能を追加

#### ②小委員会等

- ESG投資懇談会：新設(事務局内勉強会)
- 研修小委員会：市場整備委員会の下に新設
- 基礎コンプライアンス研修ワーキンググループ：研修小委員会の下にワーキンググループとして新設(コンプライアンス教育小委員会の後継)
- SDGs・ESG小委員会：市場整備委員会、社会広報委員会の共同所管の小委員会を新設
- 女性マスター活躍推進小委員会：教育・資格制度委員会の下に新設
- SDGs推進方針検討小委員会：2018年度で終了
- 継続教育小委員会：廃止(教育・資格制度委員会で対応)
- コンプライアンス教育小委員会：廃止

### (4) 社会貢献

頻発する災害対応等の際、公益性の高い団体として必要な社会貢献をタイムリーに実施できるよう、継続的な予算措置の検討を行う(新規)。