

ディスカッション用メモ（不動産投資の一任サービスについて）

論点 1

現在、年金が、実物不動産投資を直接一任できる相手方は信託会社（実態的には信託銀行）に限られている一方で、

- ① 金融商品取引法施行後は、金融商品取引業者（投資運用業）に移行する認可証券投資顧問業者に対し、不動産の信託受益権への投資一任が可能となり、不動産証券化商品も含め相当程度広範な不動産関連資産について一任投資が可能となること
- ② 既存の投資信託のスキームを活用する（不動産投資信託受益証券を購入する）ことにより、実物不動産への実質的な一任投資が可能なこと

を踏まえれば、実物不動産と不動産関連資産の両方に跨る投資一任サービスの法制度について、年金等のサービス利用者の観点からどのように考えるべきか。

論点 2

米国の投資顧問業者のうち、不動産についての投資顧問の実績の多い事業者は、一般的にその專業度合いが高いことから、有価証券の投資顧問とは異なる能力をサービス利用者側が評価した結果と考えられるがどうか。

また、このような実態を踏まえれば、今後、年金による本格的な不動産投資を促進するためには、不動産の投資顧問業者について、その専門的な能力を担保する仕組みが必要ではないか。さらに、そのための仕組みとして、不動産投資顧問業登録制度を活用することも考えられるのではないか。

論点 3

実物不動産やその信託受益権への投資一任業務については、単に不動産の売買だけでなく、当該不動産に係る賃貸業務や管理業務を含めた不動産の運用業務全般が行われること、また、不動産は、有価証券と異なり他に同一物がなく、日々頻繁に市場において取引されるものではないことから、有価証券の売買を中心とした証券投資の一任業務とは異なる行為規範（利益相反行為の禁止など）が求められるのか。具体的にどのように異なるのか。