

## 不動産などの実物資産投資

HCアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者  
加入協会

関東財務局長（金商）第430号  
一般社団法人日本投資顧問業協会  
一般社団法人投資信託協会

<https://www.fromhc.com>

2024.11.19

人+産業金融=成長  
成長を支える投資の原点へ



# 概要

## 不動産の売却による資金調達

企業は、保有している不動産を売却することでも、資金を調達できます。しかし、企業経営に必要な不動産ならば、売却後も賃借して使用し続けます。こうした不動産は、それを取得する投資家にとって、安定した賃料収入を見込めるからこそ、適格な投資対象となるのです。

## もはやオルタナティブではない不動産

不動産を使った資金調達の歴史は、米国では古く、日本でも、近年、普通の手法として定着しています。故に、不動産は、もはや、オルタナティブではありません。

## 投資対象となり得る不動産

企業が使用する不動産のなかで、一般的な幅広い需要があるのは、事務用途の物件です。故に、オフィスビルは、不動産投資の代表的な対象となります。オフィスビルに限らず、一般的な幅広い需要がありさえすれば、どのような不動産でも、投資対象に構成できます。

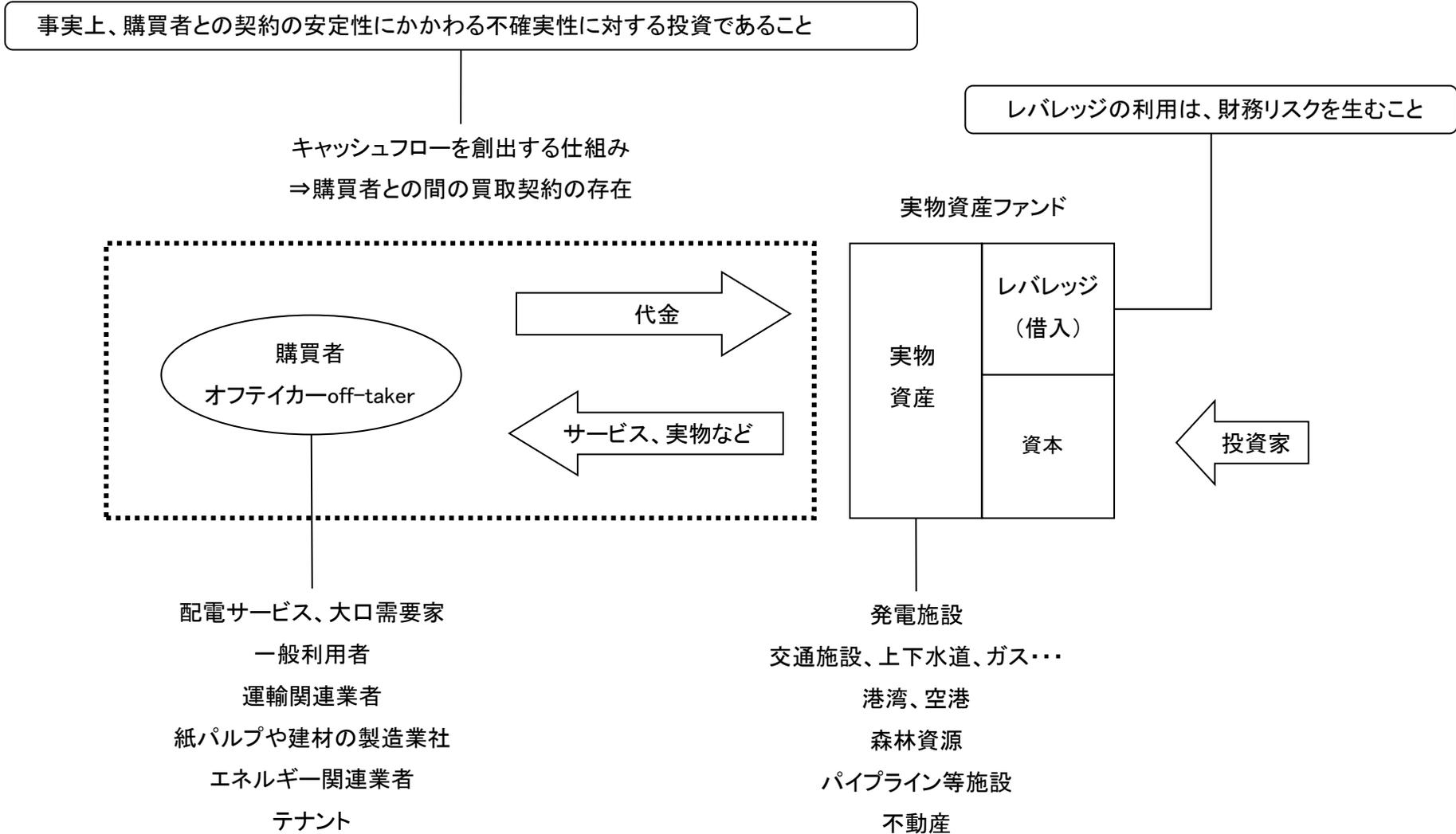
## 不動産の外延の拡大

一般的な幅広い需要がある不動産として、賃貸住宅、ホテル・店舗等の事業用不動産、物流施設、農林業用の土地、発電施設などに、投資対象は拡大しています。伝統的な不動産から、オルタナティブな不動産へと、不動産の外延は拡大し続けています。

## アセット・ライト

資産を軽くすること、即ち資産保有を必要最小限にすることです。コーポレートガバナンス改革が徹底していけば、不要不急の資産の売却は促され、その分、外部金融機能の利用は削減され、経営は効率化されるが、アセットライトは、不要不急の資産はおろか、事業に欠くことのできない資産すら極力保有しないようにする経営戦略です。資産を外部化することで、企業の資金調達需要は縮小し、一方、外部化された資産は、それ自体として投資対象に構成されて、そこに新たな金融の機会を創造することが可能になります。

# 実物資産そのものではなく、キャッシュフローを生み出す契約関係

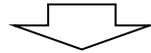


# 実物資産の創出(アセットファイナンス)

- ・資産(安定的なキャッシュフローを生む収益資産)の売却による資金調達(アセットファイナンス)が、実物資産を創出する
- ・政府(地方政府)の財政難によるアセットファイナンスが、インフラストラクチャを投資対象にする

例1 不動産開発業者

	債務
収益 物件	株式

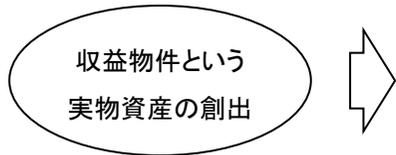


	債務
現金	株式

+

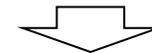
不動産のファンド化

収益 物件	債務
	株式



例2 エネルギー関連業者

	債務
諸設備	株式



	債務
現金	株式

+

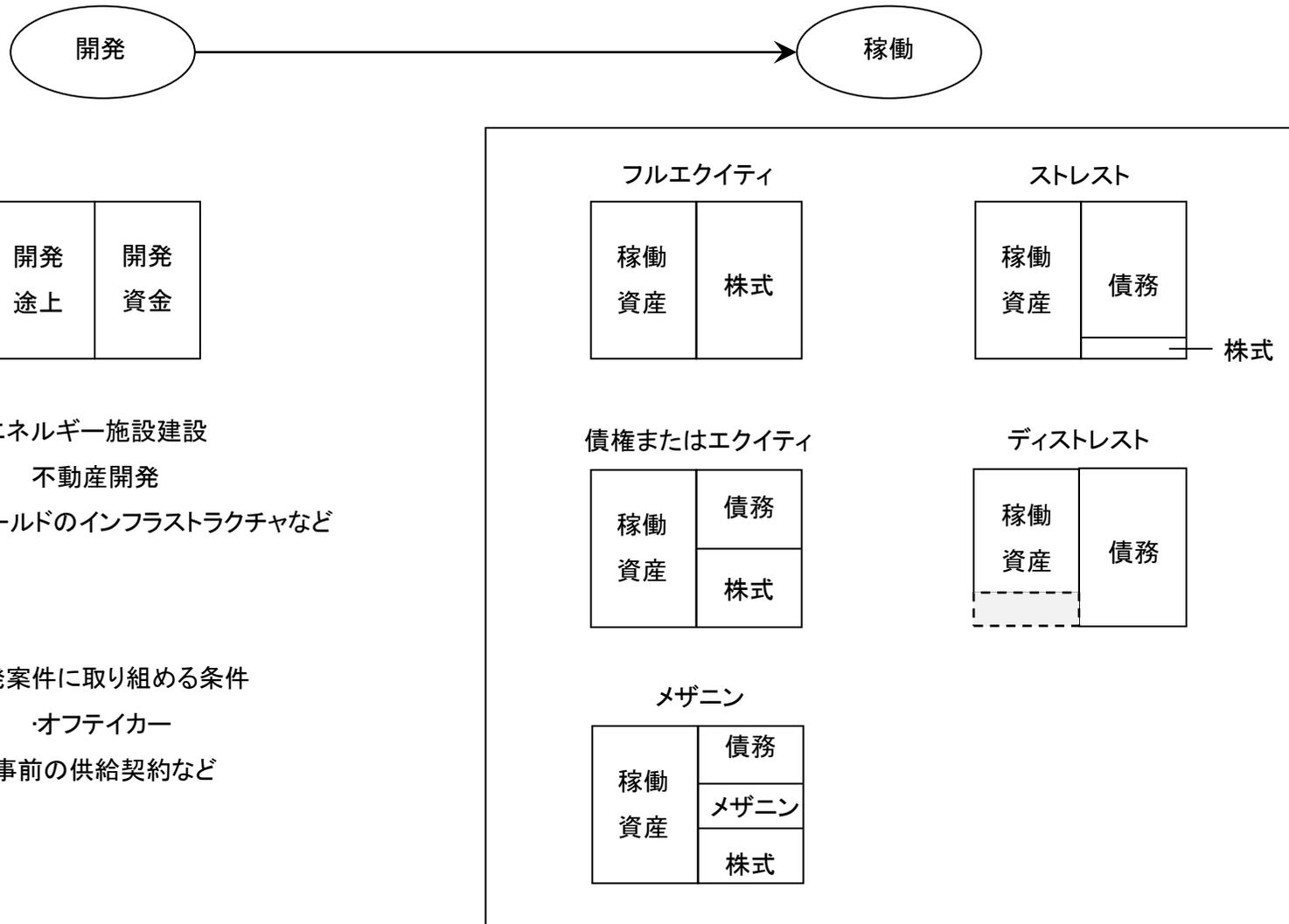
発電所のファンド化

パイプラインのファンド化

発電所	債務
	株式

パイプ ライン	債務
	株式

# 同じ実物資産の中の資産選択



## 講演後アンケート

---

今後の運営に活かしたく、下記リンクよりご意見やご感想いただけますと幸いです。

アンケートURL: <https://forms.gle/zccrJ4juuaXXdMQy6>

- 本セミナーは、資本市場における種々の投資対象や投資に関する概念等について解説・検討を行うものであり、当社が行う金融商品取引業の内容に関する情報提供及び関連する特定の金融商品等の勧誘を行うものではありません。
- 本資料中のいかなる内容も将来の投資成果及び将来の市況環境の変動等を保証するものではありません。
- 本資料の著作権その他知的財産権は当社に帰属し、当社の事前の許可なく、本資料を第三者に交付することや記載された内容を転用することは固く禁じます。