

インドネシアで外資として初! 不動産ファンド運営ライセンス取得 ～インドネシアで REIT(不動産投資信託)始動～

株式会社シノケングループ（東京本社：東京都港区、代表取締役社長：篠原英明、東証ジャスダック市場 証券コード 8909、以下グループを総称しシノケン）のインドネシア現地子会社であるシノケンアセットマネジメントインドネシア（PT Shinoken Asset Management Indonesia：以下 SAMI）が、インドネシア金融庁（OJK：Otoritas Jasa Keuangan）から、不動産ファンドの運営を企図した投資運用業のライセンスを正式に取得しましたのでお知らせいたします。不動産ファンドを運営している企業はインドネシア内資の3社しかなく、外資では同国史上初となります。これにより、シノケンはインドネシアにおける不動産開発・運営にとどまらず、不動産ファンドや REIT を組成し、世界中から関心を集めるインドネシア不動産投資のプラットフォームとして積極展開してまいります。

インドネシアという巨大市場で存在感を発揮

インドネシアは、世界第4位の人口（約2.6億人）を擁し、平均年齢（約27.8歳）も若く、資源（石油、天然ガス、各種鉱石）が豊富ということもあり、将来性ある ASEAN 最大の経済大国となっています。近年、その成長期待から、特に不動産投資の分野で世界中から関心を集めていますが、インドネシア国内法により、外国から不動産に直接投資する事が厳しく規制され、ほぼ不可能な状況です。その中で、シノケン傘下の SAMI が不動産ファンドの運営ライセンスを取得したことにより、インドネシア不動産投資のプラットフォームとしてインドネシア国内のみならず海外からも直接投資を受け、世界中の投資家に魅力的な投資機会を提供することが可能となりました。

インドネシアにおける不動産部門の GDP 推移



出典：中央統計局

インドネシア政府は、2007年にREITに係る規制を創設し、REIT組成を解禁しましたが、税効率や法規制により、REITの組成が遅々として進まない状況でした。しかし近年、各種規制緩和が行われたことにより、インドネシアREITは一つの注目されるマーケットとなっております。シノケンは、早い段階からそのマーケットに着目し、インドネシア金融庁との協議を進めたことにより、外資系企業としては、同国史上初めてライセンスを取得することができました。

競争優位なシノケン独自のアセットマネジメントモデル

現在シノケンでは不動産ファンド事業として、日本国内にて自社開発のアパートメントを組み入れた私募ファンドを組成・展開しており、おかげさまで高い配当を実現でき機関投資家から高い支持を頂いております。今後はインドネシアでも自社開発の「桜テラス」シリーズを不動産ファンドに組み入れる他、成長著しい同国における収益性の高いあらゆる種類の不動産をファンドに組み入れることで更に魅力ある投資商品を世界中の投資家に販売いたします。近年、海外不動産投資は、一つの魅力的な投資商品として人気を博していますが、投資をした後の実際の運営は現地任せで、投資家の利益保護の観点からの十分な管理が行われていないといった問題も多発しております。シノケンのインドネシア不動産事業は、物件の調達からファンド組成、投資商品の販売、運用、売却まで、つまり投資の入口から出口までをSAMIが一貫して行いますので、投資先としてお客様にご安心頂けます。インドネシア国内だけでなく国外の投資家に向けても展開する予定ですが、不動産テックやフィンテックを積極的に導入していくことで、日本からでも気軽にインドネシアの不動産に投資できる環境を整え、順次提供してまいります。これが実現すれば、通常、外国から直接投資できないインドネシアの不動産にも、日本からスマホで手軽に投資ができるようになります。これこそが世界に類を見ないシノケン独自のアセットマネジメントモデルとなり、インドネシア国内外で競争優位を築いていけるものと確信しています。



すでに動き始めている REIT 組成

REIT 組成には、今年 3 月 13 日付ニュースリリースでご紹介した、グループによる一気通貫体制で開発・施工した「桜テラス」(https://www.shinoken.co.jp/Presses/get_img/413/file1_path)のほか、既にインドネシア進出している日系メーカー等が自社で保有し、流動化ニーズの高い工場や倉庫、工業団地などの不動産を組み入れることを想定しています。そのほか、インフラやショッピングモールなどの商業施設等、経済成長の勢いを裏付ける各種案件も REIT の組成候補として続々と揃ってきています。これまでインドネシアにおいてシノケンは、土地の仕入れ、施工、賃貸運営まで自社で行ってきましたが、これに加え SAMI がライセンスを取得したことで REIT への売却が可能となります。その後 SAMI がこれを運営することでシノケンが手掛けるビジネスのバリューチェーンの幅が拡大され、同国内におけるシノケンのプレゼンスを高め、企業価値を一層向上させていけるものと確信しております。

本件のようなインドネシア発の REIT に加え、現在準備中の日本における REIT 組成・運営のためのライセンスを取得することができれば、シノケンは日本とインドネシアの両国で REIT を同時に組成・運営することが可能になります。このことにより、例えば、日本の安定利回り（インカムゲイン）と、インドネシアの成長性（キャピタルゲイン中心）の両方をバランスよく取り入れた投資商品をご提供できるようにもなります。このようにシノケンは今後いっそうグローバルなグループシナジーを活かした魅力ある不動産投資商品を提供してまいります。

《シノケンアセットマネジメントインドネシア（SAMI）の概要》

商号	PT Shinoken Asset Management Indonesia
所在地	Wisma 46 - Kota BNI, 24th Floor, Jl. Jend. Sudirman Kav.1, Jakarta 10220, Indonesia
資本金	250 億ルピア（約 2 億円）
役員構成	<ul style="list-style-type: none">● コミッショナー会<ul style="list-style-type: none">・マルズキ・ウスマン （元インドネシア証券取引所監査役会議長、元インドネシア投資調整庁長官、元インドネシア金融庁チエアマン）・上坂 弘 （株式会社シノケンアセットマネジメント社長）● 取締役会<ul style="list-style-type: none">・アディティア・スカルノ A.R. (SAMI 社長、元ウィカグループシニアエキスパート)・ダニ・ホートン T. (元リッポー傘下不動産ファンド投資運用部長)
事業内容	<ul style="list-style-type: none">・不動産投資ファンド（KIK-DIRE）の組成及び運営・インフラ投資ファンド（KIK-DINFRA）の組成及び運営・開発型不動産ファンド（RDPT）の組成及び運営

お問い合わせ先

株式会社シノケングループ 広報室

（東京本社）

東京都港区浜松町二丁目 3 番 1 号

TEL 03-5777-0089 FAX 03-5777-0108

MAIL koho@shinoken.co.jp

オフィシャル HP <https://www.shinoken.co.jp/>