

# 目次

はじめに

## 総論

I	不動産市場に対する認識	9
II	不動産証券化の必要性	12
	1. 不良債権処理問題と不動産証券化の目的	12
	2. 担保不動産の流動化の必要性	13
	3. 不動産の証券化の必要性	14
III	不動産証券化を活用するための条件	15
	1. 不動産価格に対する認識の転換	15
	2. 不動産の個別性の重視	16
	3. 不動産証券化活用の基本的方針	17
	(1) 不動産証券化のための必要条件	17
	(2) 不動産証券化の具体的条件	18

## 各 論

1. 不動産証券化のための適正な価格	25
(1) 適正な価格を求めるための前提条件	25
(2) 適正な価格とは何か	28
2. 投資商品としての優位性の確保	40
(1) 優位性の必要性とその程度	40
(2) インカムゲイン確保の必要性と賃貸借の現状	44
(3) キャピタルゲインの取扱い	48
3. 不動産証券化のシステム構築	51
(1) 不動産証券化の現状	52
(2) 流通証券化への仕組み作り	52
(3) 流通させる為の運営主体と機能	53
(4) 証券化の引受機能について	55
(5) 社債発行市場の構成者	56
(6) 投資マインドの確立	57
(7) 証券としての（マーケット）価格について	59

4. リスクマネー導入	60
(1) 有効需要	60
(2) 安全性	62
(3) 流通	62
(4) 効用	65
5. 市場育成の必要性	69
(1) 不動産証券の成長過程	69
(2) 本邦での成長形態と欠陥	70
(3) 今後の見通し	71
(4) 本邦独自の格付機関設立の必要性	72
(5) 投資資金の元本保証	72
6. デイスクロジャーの徹底	74
(1) 現行法でのデイスクロジャー	74
(2) 業界内での取り決め	75
(3) 望ましいデイスクロジャー	75
(4) 開示事項の第三者チェック	76

## 実践編

1. 不動産証券化商品の紹介.....	79
(1) 金融機関関連.....	79
2. これからの不動産証券化商品.....	85
(1) 不動産小口化商品.....	85
(2) 不動産変換ローン方式.....	97

