



代表取締役社長の永野誠氏(左)と業務開発部長の湯浅力氏(右)

## JLL 森井鑑定、オルタナティブ投資支援サービスを開始 “総合バリュエーションカンパニー”を目指す

ジョーンズ ラング ラサールグループのJLL 森井鑑定は、投資助言・代理業者の登録を受け、地域金融機関などの機関投資家に対して、オルタナティブ投資商品の分析・評価を支援するサービスを2018年12月に開始した。

「長らく続く金融緩和のもと国内では運用難が続いており、(機関投資家は)株式・債券などの伝統的資産からオルタナティブ投資商品に投資する動きが強まっている。しかし、こうした投資商品のリスク要因やストラクチャー、運用力などを分析するリソース・ノウハウが常に豊富にある訳ではない」と、代表取締役社長の永野誠氏は新サービス開始にいたった背景を話す。

オルタナティブといわれる分野のうち、ハイイールド債、劣後債などのクレジット関連商品、CLO(ローン担保証券)やABS(資産担保証券)などの証券化商品、あるいはプライベートエクイティ、インフラや不動産、またそれらのファンド・オブ・ファンズ(FoFs)などを幅広くカバーする。

最大の特徴は、証券会社(売り手)が提供す

るレポートとは異なり、あくまで“投資家(買い手)本位”の目線に立った評価・分析サービス」(業務開発部長 湯浅力氏)であるという点である。

サービス項目はいくつかのステージに分けられており、まず簡易レポートでは、開示書類をもとに投資商品の基本的性格、強みと留意点などの調査・分析を実施する。詳細レポートでは、運用者と直接コンタクトをとることを含め、ストラクチャーや運用体制などを含む“より深い”デュー・デリジェンスを行う。さらにニーズがあれば、投資実行後のモニタリングにも対応できる。

JLL 森井鑑定のなかで評価にあたるのは、大手メガバンクや投資顧問会社などでオルタナティブ商品の投資・分析を手がけた経験者である永野・湯浅両氏で、「機関投資家が社内で投資を検討する際の参考資料や、第3者のセカンドオピニオンとして活用できる内容」(永野氏)と胸を張る。

また、全国地方銀行協会の発表によれば、地域金融機関のオルタナティブ投資にほぼ相当するその他有価証券への投資残高は、

絶対額こそ少ないものの近年数倍という高い伸びをみせているが、当局は人員体制が不十分のまま投資を拡大している事例も見られると神経をとがらせてつつある。JLL 森井鑑定のオルタナティブ投資商品に対する分析・評価支援は、こういった課題対応のリソースの一つとしても有用となり得るサービスである。

なお、今回の新サービス開始は、地域金融機関を中心とした機関投資家向けのサポート拡充だけではなく、JLL 森井鑑定として「総合バリュエーションカンパニー」を目指す狙いもある。

「不動産鑑定士業界には“不動産を極めるべし”という思いが一般的に存在するが、その一方で不動産に限らず多様な分野の鑑定にも意欲的な若く優秀な鑑定士も多い。不動産鑑定の手法は企業分析をはじめ、あらゆる資産鑑定に援用が可能。鑑定会社として不動産以外の新たなサービス分野に乗り出すことで、業界全体の活性化にも貢献していきたい」と永野氏は話している。