

# 最終報告の概要

目的

土地政策の立場から、今後の不動産投資市場が果たすべき役割、備えるべき機能、必要な施策の方向を明らかにすること

基本スタンス

国富としての不動産と資金循環 市場重視型土地政策と市場の透明性(トランスパレンシー)向上  
 不動産投資市場のプロに求められる高い倫理性と専門性

留意事項

高齢化社会と不動産 不動産の国際化への対応 まちづくりや都市再生への応用

市場の意義と課題

経緯と効果

バブル崩壊

不動産投資市場の誕生

・不稼働不動産の稼働化 ・不動産経営効率化による価値の増進  
 ・資産デフレの歯止め ・市場の透明化 ・価格安定化機能のビルトイン

「ファンドの森」の形成  
 経済資金循環の一セクターの形成  
 不動産の国際化の進展

意義

市場の自律力による価格安定化機能の向上 市場の自律力による不動産の開発、管理、発展、再生サイクルの形成

問題点

- 1 不動産の金融商品化に伴う問題: 不動産投資リスクが適切に開示されない懸念 物件管理がおろそかになる懸念  
 責任主体の不明確化 大規模資金移動による不動産価格攪乱の懸念  
 良好な都市形成への責任の希薄化
- 2 「ファンドの森」としての問題: 価格面での利益相反の懸念、「リート成り」によるリスク移転の懸念
- 3 資金循環上の問題: 個人、年金資金の充当の不足 地方の資金循環問題 国際間資金移動
- 4 不動産価格形成上の問題: 価格安定化機能が働くかの問題
- 5 国際的市場間競争の激化に伴う問題: 我が国の不動産投資市場の国際的地位が確立するかの問題

## 三大戦略

本来的長期安定資金の持続的流入

我が国不動産投資市場の国際的地位の確立

全国不動産投資市場の底上げ

相互密接に関連する課題 三位一体の解決が必要  
 (制度、人材、物件、トランスパレンシーの組み合わせで解決)

講ずべき具体的政策

- 1 法 制 度: 実物投資を可能とする安定的投資法制 公的セクターでの利用を円滑化する制度改善
- 2 税 制: 年金資金等の流入促進に資するTMK等の借入先要件の改善 減価償却の享受等とする出資戻し課税  
 源泉徴収税制と年金 日本版アップリート税制の創設
- 3 リートの海外投資解禁に向けた取組: 海外不動産投資鑑定評価ガイドライン(仮称)の作成
- 4 人 材 育 成: 1万人不動産証券化スペシャリストの育成 不動産証券化チャレンジ実験工房(仮称)
- 5 情 報 発 信: 地方都市情報国際発信事業(仮称)の創設
- 6 街づくりとの連携、外部経済性: 「まちづくり貢献費(仮称)」の費用項目への計上 減価償却等投資商品の魅力向上による資金誘導
- 7 全国不動産投資底上げプロジェクト: 上記の投資法制、税制、人材育成、情報発信、まちづくりとの連携を的確に組み合わせによる総合的な対策の実施
- 8 トランスパレンシー向上策: 「不動産投資DCF基準(仮称)」の策定 不動産EDIのためのデータ統一  
 「投資用不動産鑑定評価データベース(仮称)」の作成 ベンチマークインデックスの整備促進  
 不動産デリバティブ市場創設の研究 不動産鑑定評価向上のためのER評価  
 証券化不動産の鑑定評価に関する不動産鑑定士の資質向上  
 高度化する投資家ニーズに応えた不動産鑑定評価手法等の研究 ビジネスモデルに応じたコンプライアンスの確立

今後の成長戦略