

社会資本整備審議会答申「今後の不動産投資市場のあり方について(第二次答申)」(平成19年5月10日)の概要①

1. 不動産投資市場を巡る最近の状況

- ①経済全般→景気の回復基調。一方で金融政策の転換(ゼロ金利政策の解除(18年7月)、利上げ(19年2月))
- ②地価動向→全国平均の16年ぶりの上昇(平成19年1月1日地価公示)
- ③市場動向→Jリートと不動産プライベートファンドを合わせた市場規模(不動産取得額)が半年で1.5兆円増加
Jリート:4.5兆円(平成18年6月末)→5.4兆円(平成18年12月末)
不動産プライベートファンド:5.5兆円(平成18年6月末)→6.1兆円(平成18年12月末)
- ④アジア市場の動向→アジアにおけるリートの時価総額の割合:日本62.6%、シンガポール20.5%、香港10.3%、台湾2.8%、韓国1.3%、タイ1.3%、マレーシア1.1%(日本以外の各国も着実な伸び)
- ⑤不適切な事案の顕在化→一部事業者による監督処分事例

不動産投資市場は成長を続けているが、コンプライアンスの徹底、関連ビジネスの育成を図りつつ、さらなる環境整備により、健全な発展を目指す必要がある。

2. 不動産投資市場の環境整備に当たっての基本的な考え方

市場の健全な発展のためには、以下の三つの視点で市場ルールを整備していくことが必要。

ルールの共通性

投資市場のルールは基本的に統一されていることが望ましく、その上で不動産投資市場の特性に即したルールの追加や削除が必要

ルールの柔軟性

成長途上の不動産投資市場については、プレイヤーのインセンティブを阻害せず、かつきめ細かい投資家保護を実現する上で、自主ルールによる柔軟な対応が必要

ルールの安定性

市場ルールは、市場参加者の規範となるよう投資家に公表されるとともに、安定的な運用が必要

3, 具体的施策

(1) 不動産投資一任サービスのあり方

- 不動産運用能力の担保
- 自主ルールの策定
- 様々な種類の不動産投資一任サービスの検討

(2) 投資家向けの情報提供のあり方

① 投資商品に応じた情報提供のあり方

- ・Jリート
 - NOI等の指標の標準化
 - ARES J-REIT Property Databaseの充実
 - 情報提供のベストプラクティスの推奨
- ・公募型商品(Jリート以外)及び私募型商品
 - 一般投資家に対する普及啓発活動の実施
 - Jリート以外の不動産投資商品に関する情報提供ガイドライン等の策定

② 利害関係人取引における情報提供のあり方

- 利害関係人との取引に関するガイドラインの策定

③ 不動産投資インデックスの整備のあり方

- 不動産投資インデックスの整備

(3) 不動産投資市場の健全な発展に必要なサービスのあり方

① プロパティマネジメント業務

- OPM業者の市場評価のための事業者情報の開示の推進

② エンジニアングレポート作成業務

- OERについての統一的理解を図るための情報交換の場の設定
- 情報開示におけるER関係事項の充実

③ 投資助言業務

- 不動産投資助言業者の業務の多様化と事業情報開示の充実

市場の
自己規
律を重
視した
取組み

投資家に信頼される
不動産投資市場確
立フォーラム(仮称)
の設置(別紙)
(関係者及び行政が
協力して設置)

投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム(仮称)について

設置趣旨: 投資家に信頼される不動産投資市場の確立のため、各方面の関係者の参加を得て、横断的な議論が必要な課題について検討するとともに、フォローアップを実施。

構成員: 学識経験者、業界関係者、アナリスト、弁護士、公認会計士、国土交通省等

実施状況のフォローアップ

投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム(仮称)

必要がある場合に課題毎にWG(ワーキンググループ)を設置

WG
不動産投資一任サービスの自主ルールの策定(年金基金向け等)

効果

長期的な投資資金の安定的な流入

WG
金商法の施行を踏まえた情報開示や利害関係人取引に関するガイドラインの策定

効果

適切な情報開示や利益相反の回避

WG
市場のグローバル化に対応した不動産投資インデックスの整備

効果

国際的な投資資金の安定的な流入

WG

不動産投資市場の健全な発展

- 都市・地方を通じた良質な不動産の供給
- 我が国の国際競争力の強化