

## 第1回政策懇談会の議事概要

主な論点	議事概要
<p><b>1. 不動産投資市場の位置付けと目標のあり方</b></p> <p>GDP600兆円の実現など、今後の我が国の力強い経済成長に向けて、社会経済全体の中で、不動産投資市場をどう位置付け、その裾野と厚みの拡大に係る目標をどのように持つべきか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 我が国社会経済における不動産投資市場の位置付けをどう捉えるべきか。</li> <li>○ 人口減少・少子高齢化等の中で国際競争力を維持しつつ不動産投資市場の成長を図るため、中長期的に目指すべき質的向上や量的規模をどのように考えるべきか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不動産投資の前に、不動産の魅力や付加価値を高め、背景にある需要を作り出し呼び込んでいくことが重要。</li> <li>・ 国際的都市間競争下でビジネスマンや企業を呼び込む国際金融センターの形成など、不動産投資市場は、金融市場と不動産を結び、成長分野への資金供給を担う役割。</li> <li>・ PRE や CRE をもって「動かす」ようなマクロ目標を持つべき。相続等を契機とした個人資産の流動化増大も見込まれ、透明性を確保した課題解決に努めるべき。</li> <li>・ 投資家から見た場合、不動産投資商品の増大による我が国の金融市場の求心力向上の面もあり、国内外の投資家にとっての魅力向上が大事。</li> <li>・ 高齢化等で、安定したキャッシュフロー等が見込める不動産投資市場のニーズは根強い。投資家は広がりつつあり、</li> </ul>

## **2. 成長分野等における不動産投資市場の拡大と国際競争力の強化**

観光、物流、福祉・医療分野など、我が国で今後成長が期待される分野や地域の活性化等に貢献できるよう、不動産投資市場の拡大にどのように取り組むべきか。同時に、我が国不動産投資市場の国際競争力の確保・強化をどう進めるべきか。

### **(1) 成長分野における不動産投資市場の拡大**

- 観光、物流、ヘルスケア関連等の不動産への投資を促進するため、どのような取組が必要か。
- 環境、耐震性、バリアフリー、BCP など、性能や品質に

政策展開と絡めて今後の拡大が見込めるのではないか。

- 不動産を軸に展開するヘルスケア、IoT、環境など、実体経済と結びつけてより積極的な新しい不動産業として捉えると、GDPにも大きく寄与できる。
- 投資市場の貢献により、高度で質の高いサービスを提供する不動産の形成が進み、広い意味での我が国の社会経済基盤の形成につながる。
- 不動産証券化は、耐震化や老朽不動産の再生等による良質な不動産ストックの形成や、資産流動化による企業の設備資金の確保等に幅広く寄与。新しいビジネス分野の創造にもつながる。

- 物流施設やホテルの取得が進んでいる背景には、需要の高まりがあり、こうした動きをしっかりと捉えることが必要。
- 不動産業はサービス産業であり、不動産証券化を通じ、質

<p>優れた不動産への投資を促進するため、どのような取組が必要か。</p> <p>○ 成長分野の不動産供給等を支えるため、どのような土地政策等が必要か。</p> <p><b>(2) 公的不動産(PRE)の活用等</b></p> <p>○ 成長分野等への公的不動産(PRE)の利活用、インフラへの民間資金の活用等を推進するため、どのような取組が必要か。</p> <p><b>(3) 地域の活性化、地方創生</b></p> <p>○ 地域の空き家・空き店舗等を活用した小規模な不動産投資事業を促進するため、不動産特定共同事業など、不動産投資市場の整備をどう進めるべきか。</p> <p>○ 地方の投資家や地域金融機関の資金を地域の不動産投資に還流させるための仕組みづくりを、どのように考えるべきか。</p> <p>○ 地域にとって必要な中心市街地の活性化や再開発等をするため、遊休不動産等の流動化をどのような方策で促進していくべきか。</p> <p><b>(4) 国際競争力の強化</b></p>	<p>の高い高齢者向けのサービス、長期滞在型の観光施設の供給などが進展することが期待される。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 病院の耐震化は低いと言われるが、不動産特定共同事業の活用で建替えが進むよう、制度的な検討も必要。</li> <li>・ PREやCREをもっと「動かす」ようなマクロ目標を持つべき。相続等を契機とした個人資産の流動化増大も見込まれ、透明性を確保した課題解決に努めるべき。(再掲)</li> <li>・ 不動産とインフラは切っても切れぬ関係にあり、インフラ市場拡大は不動産投資市場の持続的な成長にも有効。最初の一步を踏み出す際の障害を除去していくことが大切。</li> <li>・ 不動産特定共同事業については、都市再生や地方創生に貢献できる。事業者の販売コストや、約款の変更手続に時間かかることなどが課題。改善を検討すべき。</li> <li>・ 病院の耐震化は低いと言われるが、不動産特定共同事業の活用で建替えが進むよう、制度的な検討も必要。(再掲)</li> <li>・ 地域特化型リートは、地元を引っ張る人材等をどのように確保していくかが重要。若手でリーダーシップを発揮する人材の不足等が課題で、公的サポートを検討すべき。</li> <li>・ シェアリングエコノミーなど、新たなビジネス展開にも目を向けることが必要。</li> </ul>
--	--

○ 我が国不動産への対日投資の拡大や海外不動産取得の円滑化を図り、不動産業の国際化、Jリート市場の拡大等を推進するため、どのような措置を講ずる必要があるか。

### **3. 資金供給の担い手の多様化等**

不動産投資市場の持続的な成長のため、ESG投資等の動きが広がる中で、年金、生損保等の機関投資家、海外投資家、個人投資家からの資金供給の多様化・拡大を、どのように進めていくべきか。

○ 年金基金等機関投資家による投資促進のため、どのような取組が必要か。

○ 不動産市場の成長のため、海外投資家からの不動産投資をどう捉え、どのように促進していくべきか。

○ 個人投資家の資金を活用するため、どのような取組が必要か。

### **4. その他（不動産投資市場の透明性の向上等）**

○ 適正な水準での不動産投資を持続的に確保していくため、ファンドのパフォーマンスや不動産取引価格情報等について、インデックス整備等をどのように進めていくべき

・ 世界のトップクラスの経済人を誘致できる不動産や、海外から人材等を呼び込む国際金融センターの形成など、不動産業の国際競争力の一層の強化が必要。

・ デザインや機能重視の不動産開発を進め、世界にアピールしていくべき。

・ 投資家から見た場合、不動産投資商品の増大による我が国の金融市場の求心力向上の面もあり、国内外の投資家にとっての魅力向上が大事。（再掲）

・ 高齢化等で、安定したキャッシュフロー等が見込める不動産投資市場のニーズは根強い。投資家は広がりつつあり、政策展開と絡めて今後の拡大が見込めるのではないか。（再掲）

・ 不動産投資市場の持続的な成長のためには、法律や税制など、必要な点は改善しつつ、今ある制度を安定的に維持することが重要。

<p>か。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ 不動産投資市場の一層の活性化に向けた手続の簡素化や運用改善等をどう考えるか。</li><li>○ 投資法人や不動産特定共同事業者等のガバナンスのあり方について、どう考えるか。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 市場が好調な現在、不動産投資市場として建設的に体質を強化する良いタイミング。海外投資家等から見たガバナンスについても考えるいい機会。</li></ul>
---	--