

2020年以降を見通した不動産投資市場の中長期的課題に関する 主な論点について（案）

1. 我が国の持続的成長を支える不動産需要の展望・創出

不動産投資市場については、2020年頃にリート等の資産総額を約30兆円に倍増する成長目標を掲げたところであるが、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会をマイルストーンとして、2020年以降も持続的な成長を目指す上で、人口減少・高齢化、グローバル化、ICT等技術革新の進展等の社会経済状況の変化を踏まえつつ、中長期的な不動産需要をどのように展望すべきか。

- グローバルな都市間競争が激化する中、東京国際金融センター等の大都市の国際競争力強化を図るために、中長期の視点からどのような不動産ストックの形成を図るべきか。
- 2020年以降を見据えた国民生活や経済成長を支える上で、観光、物流、ヘルスケアその他の成長分野における不動産需要をどのように捉え、中長期の視点からどのような不動産ストックの形成を図るべきか。
- PRE・CREを含め老朽化・遊休化する不動産ストックを質の高い不動産に再生し、需要が大きい分野への供給拡大を図るためにどのような取組が必要となるか。
- IoTやAI等の技術革新を取り入れた次世代の不動産ストックの形成や、インフラファンドの拡大など、投資対象アセットの質的・量的拡大を図るためにどのような取組が必要となるか。

など

2. 不動産投資市場のグローバル化への対応

国境を越えて投資活動を展開するグローバル・ファンドの拡大など、不動産投資市場のグローバル化への一層の対応が求められる中、海外の成長力を取り込む不動産投資市場の競争力向上に向け、インバウンドやアウトバウンドの不動産投資促進を図るための環境整備をどのように進めるべきか。

- 2020年以降も海外投資家のインバウンド不動産投資ニーズを喚起するためにどのような取組が必要となるか。
- 都市・不動産開発分野での日本企業の海外進出と連携した海外不動産投資や、リート等のポートフォリオの多様化・安定化の観点からの成長力ある海外不動産投資の組入れ等を円滑に進めるためにどのような取組が必要となるか。

など

3. マーケットサイクルに対応した不動産投資市場の安定化

中長期において生じうる不動産投資市場のサイクルにおいて、変動が急激なものとならないよう、比較的ボラティリティが小さい安定的・持続的な市場環境の形成に向けて、リーマンショック等の経験を踏まえどのように対処していくべきか。

- 不動産投資市場の状況を客観的・多元的に把握・分析できる情報基盤の充実を図るためにどのような取組が必要となるか。
- 金融収縮期にも対応しうる不動産投資のファイナンスの多様化等についてどのような工夫が考えられるか。

など