

不動産投資市場成長に向けたアクションプラン（仮称）に向けた論点（案）

総論

- 経済の三要素（ヒト・モノ・カネ）のうち「ヒト」については働き方改革、「カネ」についてはマイナス金利付き量的・質的金融緩和が実施されているところ。
- 「モノ」についても、大きな比重を占める土地・不動産分野の改革の推進により、不動産ストックのフロー化による投資の促進を通じて、不動産投資市場の魅力的かつ安定的な成長を促すことが必須といえないか。

各論

1. 企業の CRE 改革

遊休資産や活用が十分にされていない企業資産について、成長性の高い企業資産への転換を図るため、企業の CRE 戦略の進め方についての改革が必要ではないか。

- (1) これまで CRE の有効活用に積極的ではなかった業界の取組を促進するため、企業 CRE フォーラムの設置・運営を行ってはどうか。
CRE 推進のボトルネックの把握とその解消のための取組につなげる仕組みにできないか。
- (2) CRE の有効活用に係るノウハウの乏しい企業のために、アウトソース先の不動産投資顧問サービス業の育成、あるいはインハウスの不動産部門の育成を行う仕組みづくりができないか。
- (3) 高度成長期に大量供給された不動産が建替え時期を迎える中、空きビル等のコンバージョン推進のためのボトルネックの把握と、その解消のための取組が必要ではないか。
- (4) 地方自治体の保有する資産（PRE）について、質の向上を図りつつ、活用促進をどう図るべきか。

2. リート市場等の改革

リート物件の多様化、設立母体の多様化、情報の充実を通じたリート市場の魅力的かつ安定的な成長を図るため、リート市場等の改革が必要ではないか。

- (1) Jリート物件の多様化をどのように図るべきか。
- (2) CRE の出口戦略としての私募リート設立母体の多様化をどのように図るべきか。

- (3) ESG（環境・社会・ガバナンス）投資の世界的潮流の中で、ESG に配慮した不動産の普及を促進する必要があるのではないか。また、最近において働き方改革に見られるような新しいオフィス環境を求める企業ニーズの高まりの中、環境性・健康性・快適性に優れた不動産への投資促進のため、認証制度や鑑定評価のあり方はどのように対応していくべきか。
- (4) 地方創生に資する地方における不動産証券化の推進、さらにリートへの取り込みをどのように図るべきか（PRE の出口戦略等）。
- (5) 国内外の投資家ニーズを踏まえ、不動産市場の透明化を一層進めるべきではないか。（東京ビジネス区のみならず、地方都市も含んだ形での、オフィス、住宅、ホテル、物流施設等の賃料データ等の提供等）

3. 不動産投資家の投資環境の改革

機関投資家が不動産投資判断を適確に行いやすい環境づくりなど、不動産投資市場の魅力的かつ安定的成長のための投資環境の改革が必要ではないか。

- (1) 機関投資家による不動産投資判断を促進するための環境づくりを、どのように図るべきか。
- (2) 不動産投資判断に必要となる指標の充実を、どのように図るべきか。
- (3) インディペンダントな不動産投資コンサルティング企業等や不動産投資アナリストの育成（国内不動産のみならず、海外不動産を含む）を、どのように図るべきか。

以上