不動産投資市場に関する政策課題

資料－2

○ 現状認識

不動産投資市場

企業の資産圧縮による不動産放出
比較的有利な投資先への資金流入
制度インフラの整備　等

急速な拡大＝一部に過熱感の指摘

市場の実態と制度のアンバランスの拡大
・私募市場の隆盛
　→プロ投資家中心から今後は？
・信託受益権による取引の増大
　→実物取引ルールが適用されていない

景気回復による金利上昇懸念
良質な物件の不足
制度リスク

今後は市場の健全な発展のための基盤整備が必要

○ 不動産投資の政策的意義

円滑な資金循環を通じた良質な不動産ストックの形成による都市・地域経営の基盤の確立

○ 主要な政策テーマ

投資家が安心して参加できる不動産市場
～中長期的な市場の発展のための基盤整備
・金融市場のトータルなルールづくり
・不動産投資市場特有のルールの確立
- デューデリジェンスの適正化（資産査定・瑕疵評価）
- 情報開示の徹底
  - 実物資産である不動産の物件情報
  - 開発案件についての情報
- 不動産管理の適正化

- 実物取引と信託受益権取引の制度間バランスの確保
- トータルルールの形式的適用による矛盾の解消
- プロ・アマの特性に応じた合理的なルール設定

中長期的には
市場の成熟による年金資金などのプレーヤーの多様化
- 不動産関連サービスの育成
- 投資アドバイスのためのインフラ整備

制度変更リスクの緩和

魅力的な都市・地域を形成する良質な資産を生み出す不動産市場
- 良質な開発事業に対する安定的な資金供給システムの確立
  ～税制、出融資等を通じた支援・誘導策のあり方
  →特に中長期的な土地・不動産税制の検討
- 都市計画行政・建築行政との連携
- 住宅管理・不動産管理の適正化による良質なストックの維持
  （マンション管理）
- 市場ルールに反するなど不良不適格業者の取扱い

中長期的には
不動産の証券化手法・信託手法を活用した社会資本整備の可能性