

## 不動産投資の一任サービスを巡る論点メモ

### 1 不動産投資の一任サービスを提供する事業者求められる能力について

#### (論点1)

不動産投資の一任サービスを提供する事業者には、主として

- ① 不動産市場の分析、顧客の投資目的に応じた投資戦略の企画、個別物件の情報収集等の投資準備段階に必要な能力
- ② 投資対象不動産についてのデューデリジェンス、価格査定等の投資段階に必要な能力
- ③ 保有物件の適正管理、物件特性に応じたテナントリーシング等の保有段階に必要な能力

が求められるところであるが、およそこれらの能力の全てを制度的に担保することは現実的ではなく、原則として、市場評価による事業者の選別を通じて、このような能力が担保されるべきと考えられるが、どうか。

#### (論点2)

投資運用業を営む金融商品取引業者は、不動産証券化商品や不動産の信託受益権を通じて、実質的に不動産の投資一任サービスを提供しているとみなすことができ、このような事業者にも、論点1に掲げられている能力と同様な能力が市場から求められると考えられるが、どうか。

#### (論点3)

市場評価による選別を通じて、事業者の能力の担保・向上が図られるとしても、事業者に共通して求められる最低限の能力・資質については、制度的に担保することが有効と考えられるが、どうか。この場合、不動産投資については、Jリートに対する投資一任サービスを提供している認可宅地建物取引業者の認可要件が、参考となると考えられるが、どうか。

#### (論点4)

今後、年金資金等の本格的な不動産関連投資を促進するために、投資家における事業者選定、評価を補完する観点から、不動産投資顧問業の任意の登録制度の活用が考えられるが、どうか。特に、年金基金は、その全てが不動産投資について必ずしも専門性を有しているとはいえず、また、資産規模の小さいものも多数あることから、年金基金が事業者を選定する上で、有用な制度となり得ると考えられるが、どうか。

また、年金等の事業者選定のメルクマールとして、例えば、不動産投資の分野において、その専門性を担保する上で、具体的にどのような資格等が想定されるか。

## 2 不動産投資一任サービスを提供する事業者の行為規範等について

### (論点1)

実物不動産やその信託受益権の一任サービスを行う事業者に対する行為規範（利益相反行為の禁止など）は、どうあるべきか。このサービスは、単に不動産の売買だけでなく、当該不動産に係る管理業務や賃貸業務を含めた不動産運用業務全般が行われること、また、不動産は、有価証券と異なり他に同一物がなく、日々頻繁に市場において取引されるのものではないことから、有価証券の売買を中心とした証券投資の一任業務とは異なる行為規範（利益相反行為の禁止など）が求められるのか。具体的にどのように異なるのか。

### (論点2)

年金等の投資家が今後、不動産投資の一任サービスの利用を円滑に進めるためには、比較可能な事業者情報の開示が必要と考えられるが、どうか。なお、事業者のトラックレコードの国際的な開示情報基準であるGIPSが、本年1月より不動産を対象としたことから、不動産投資の一任サービスの国際化のためにも、事業者は当該基準に準拠することが望ましいと考えられるが、どうか。

### (論点3)

不動産投資一任サービスの健全な発展のためには、行為規範違反者に対し、行政による直接的な監督処分のみならず、情報の共有化を通じた市場による制裁が有効と考えられるが、どうか。例えば、行為規範違反者を一定期間、インターネット等で公表することにより、当該不良不適格事業者の市場からの退出を促すような仕組みは、有効と考えられるが、どうか。