

不動産部会における検討項目と検討のポイント

資料1

検討項目

(平成17年10月24日社会資本整備審議会産業分科会資料5「不動産部会の設置について」より抜粋)

1. 投資家が安心して参加できる不動産市場の在り方

- (1) 不動産投資固有のリスクの所在と把握
- (2) 不動産投資固有のリスクを踏まえた情報開示と説明の在り方
- (3) 投資不動産の適正管理の枠組みの在り方
- (4) 投資家特性に応じた投資家保護の枠組みの在り方
- (5) 多様化する投資家ニーズに応じた不動産投資関連サービスの在り方

2. 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の在り方

- (1) 良質な不動産ストック形成のための公的支援・誘導策の在り方
- (2) 不動産の適正管理による良質な不動産ストック維持の在り方
- (3) 市場ルールに反するなど不良不適格業者の取り扱い

本日の不動産部会での検討範囲

検討のポイント

第1回不動産部会での議論を踏まえ、今回は、

① 投資サービス法の検討状況及び論点

② 投資スキームと投資家属性に応じた情報開示・説明の在り方

③ 不動産集団投資スキームにおける投資不動産の適正管理の枠組み

を中心に御議論いただきたい。

(参考)本部会の検討対象となる不動産投資の範囲

- ① 「不動産又は不動産の信託受益権」に対する集団投資
- ② 実物不動産への投資(集団投資に該当しないもの)

なお、将来①の派生商品が出現する可能性もあるため、これらデリバティブ商品に影響を与える不動産投資固有のリスクについても検討対象となる。

(参考)

前回の部会における主なご意見

- <1> 投資サービス法の検討状況及び論点を整理して紹介してほしい。
- <2> 不動産証券化の情報開示については、商品の形態によりバラバラだが、横断的な開示ルールを検討すべき。
- <3> 情報開示と説明については、伝統的な相対取引の商品と複雑なスキームを用いるそれ以外の商品など商品の形態の違いに応じて、どの段階で誰に説明責任を負わせるのかきめ細かく検討すべき。
- <4> プロとアマに分けた議論が必要。
- <5> 個人投資家の被害状況を調査・精査すべき。
- <6> 年金基金の運用の観点から、集団投資スキームに限らず、不動産市場に投資できる仕組み、参入障壁等の議論をすべき。
- <7> 不動産そのものではないが、例えば、将来賃料債権の一括譲渡の証券化を可能にすることによってキャッシュフロー自体を証券化するなど、不動産に付随するものの証券化の議論をすべき。
- <8> 持ち家を担保とした不動産融資(リバースモーゲージ)等現在のところ不動産投資と認識されていない分野への不動産投資の手法の活用の可能性についても検討すべき。
- <9> 不動産市場の健全な発展を促すには、開発サイドがマーケットに対して積極的に商品を提供するインセンティブ方策も考えるべき。

関連する項目

- 1. 投資家が安心して参加できる不動産市場の在り方
 - (1) 不動産投資固有のリスクの所在と把握
 - (2) 不動産投資固有のリスクを踏まえた情報開示と説明の在り方
 - (3) 投資不動産の適正管理の枠組みの在り方
 - (4) 投資家特性に応じた投資家保護の枠組みの在り方
 - (5) 多様化する投資家ニーズに応じた不動産投資関連サービスの在り方
- 2. 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の在り方
 - (1) 良質な不動産ストック形成のための公的支援・誘導策の在り方(税制等)
 - (2) 不動産の適正管理による良質な不動産ストックの維持の在り方
 - (3) 市場ルールに反するなど不良不適格業者の取り扱い