

投資家が安心して参加できる不動産市場について

第4回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会

平成18年2月20日

国土交通省総合政策局不動産課

資料

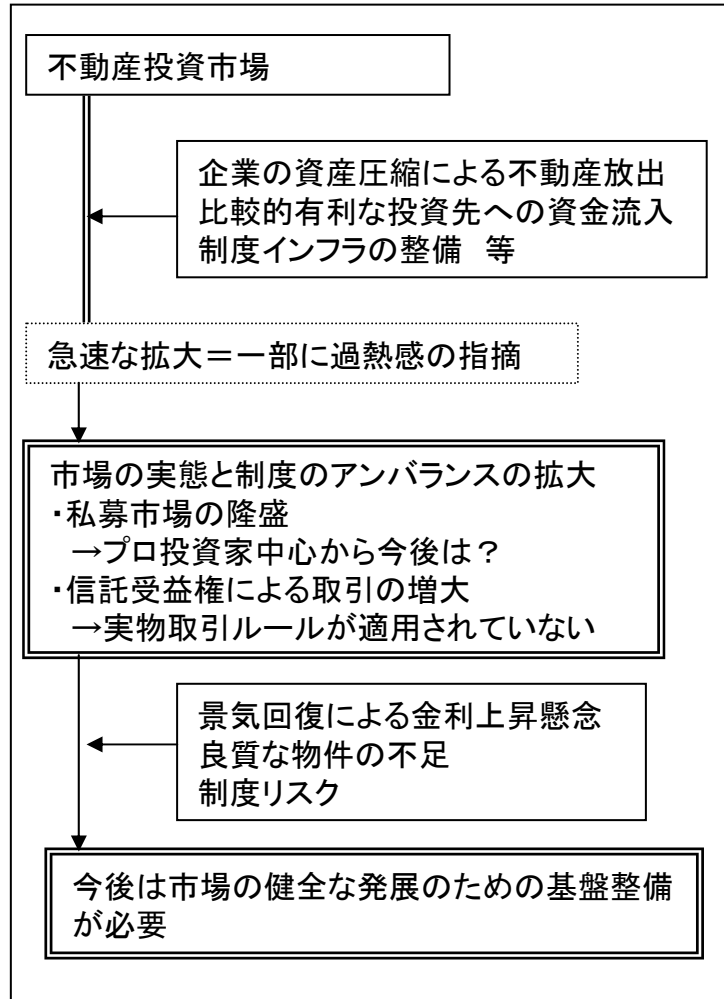
目次

資料1	不動産投資市場に関する政策課題	1
資料2	不動産部会における検討項目と今後の検討課題	2
資料3	ディスカッション用メモ	3
資料4	不動産部会の今後のスケジュール	4

不動産投資市場に関する政策課題

資料－1

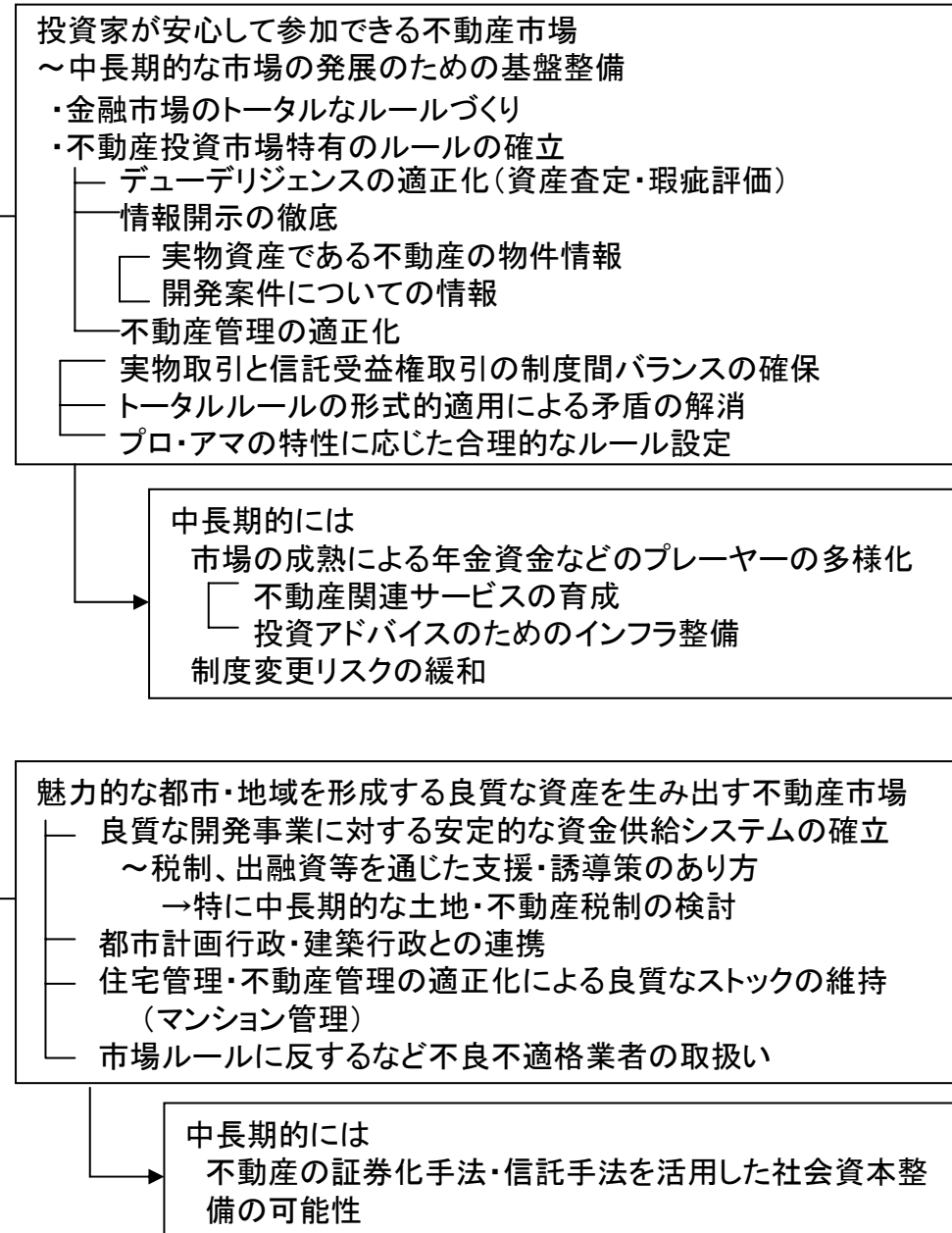
○ 現状認識



○ 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



不動産部会における検討項目と今後の検討課題

資料2

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

中間報告(平成17年12月)において 指摘されている残された検討項目等

4(7) 残された検討項目と今後の検討課題(抜すい)

(7) 残された検討項目と今後の検討課題

本中間整理は、不動産投資市場における投資家の保護に関わる
ルールの在り方に絞って課題整理を行ったものである。

これ以外に本部会において検討すべき政策テーマとして残された
ものは大変幅広くかつ奥行きのあるテーマばかりであるが、これら
については、引き続き本部会において検討審議することとなる。
このような政策テーマとして、以下に掲げるものがある。

まず、「1はじめに」において述べたとおり、本部会の第一の検討
課題である「投資家が安心して参加できる不動産市場の在り方」
のうち、

- 資産査定や物件の瑕疵評価に係るデューデリジェンスの
適正化
- 投資不動産の適正管理の枠組みのうち、プロパティマネジメン
ト会社の能力の客観的評価の基準及び評価の枠組み
- 年金基金や一般投資家などの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(不動産投資顧問業、
プロパティマネジメント等)があげられる。

また、本部会の第二の検討課題である「魅力的な都市・地域を
形成する良好な資産を生み出す不動産市場の在り方」として、

- 税制等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
- 不動産管理の適正化による良質な不動産ストックの維持の
在り方
- 市場ルールに反するなど不良不適格業者の取扱の在り方
があげられる。

資料—3

ディスカッション用メモ

I 不動産投資商品についての開示・説明項目

(論点例)

- ① 典型的な不動産投資商品の情報開示内容は、必要かつ十分と言えるか。
 - ・不動産特定共同事業（契約前説明の内容、運用報告書の内容）
 - ・Jリート（有価証券届出書・有価証券報告書の内容、運用報告書の内容、適時開示情報の内容）
 - ・TMK（有価証券届出書・有価証券報告書の内容、営業報告書の内容）
 - ・YKTK（有価証券届出書・有価証券報告書の内容）
- ② Jリートの自主開示等の内容にはいかなるものがあり、それをどう評価するのか。また、流動性のない投資商品の自主開示はどうあるべきか。

II 開示内容の信頼性（デューデリジェンスの適正化）

(論点例)

- ① 耐震構造偽造問題などを踏まえた物件の瑕疵評価に関する問題点について
 - ・現状の物件調査の方法とその問題点
（耐震性・PML、土壌汚染・アスベスト、など）
- ② 投資対象物件の資産査定方法の問題点について
 - ・ファンドビジネスにおける資産査定の課題
- ③ 開発型不動産投資事業におけるリスク情報の開示について

III 不動産投資商品についての運用に関する責任

(論点例)

- ① 私募ファンドの運用者等の投資家に対する法的責任について
- ② 年金基金による不動産投資の受け皿に適した不動産投資スキームについて

IV その他

(論点例)

- ① 不動産関連ビジネス・バイプレーヤーの育成について
 - ・不動産投資顧問業（助言・投資一任）
 - ・プロパティマネジメント業
- ② 不動産市場の拡大に必要な制度インフラのあり方について
 - ・税制（投資家税制、ビークル税制、物件取得促進税制等）
 - ・資金調達手段の多様化（CPなど）

資料一 4

不動産部会の今後のスケジュール

- 3月下旬 第5回部会開催
～4月上旬
- ・多様な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（不動産投資顧問業務、デューデリジェンス業務、アレジメント業務等の役割等）
- 5月中旬 第6回部会開催
- ・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（不動産管理（PM）業の役割等）
- 6月中旬 第7回部会開催
- ・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（新たな投資スキーム、税制等）
 - ・市場ルールに反するなど不良不適格業者の取扱い（自主規制機関によるルールのあり方等）
- 7月中旬 第8回部会開催
- ・部会報告に向けたまとめ