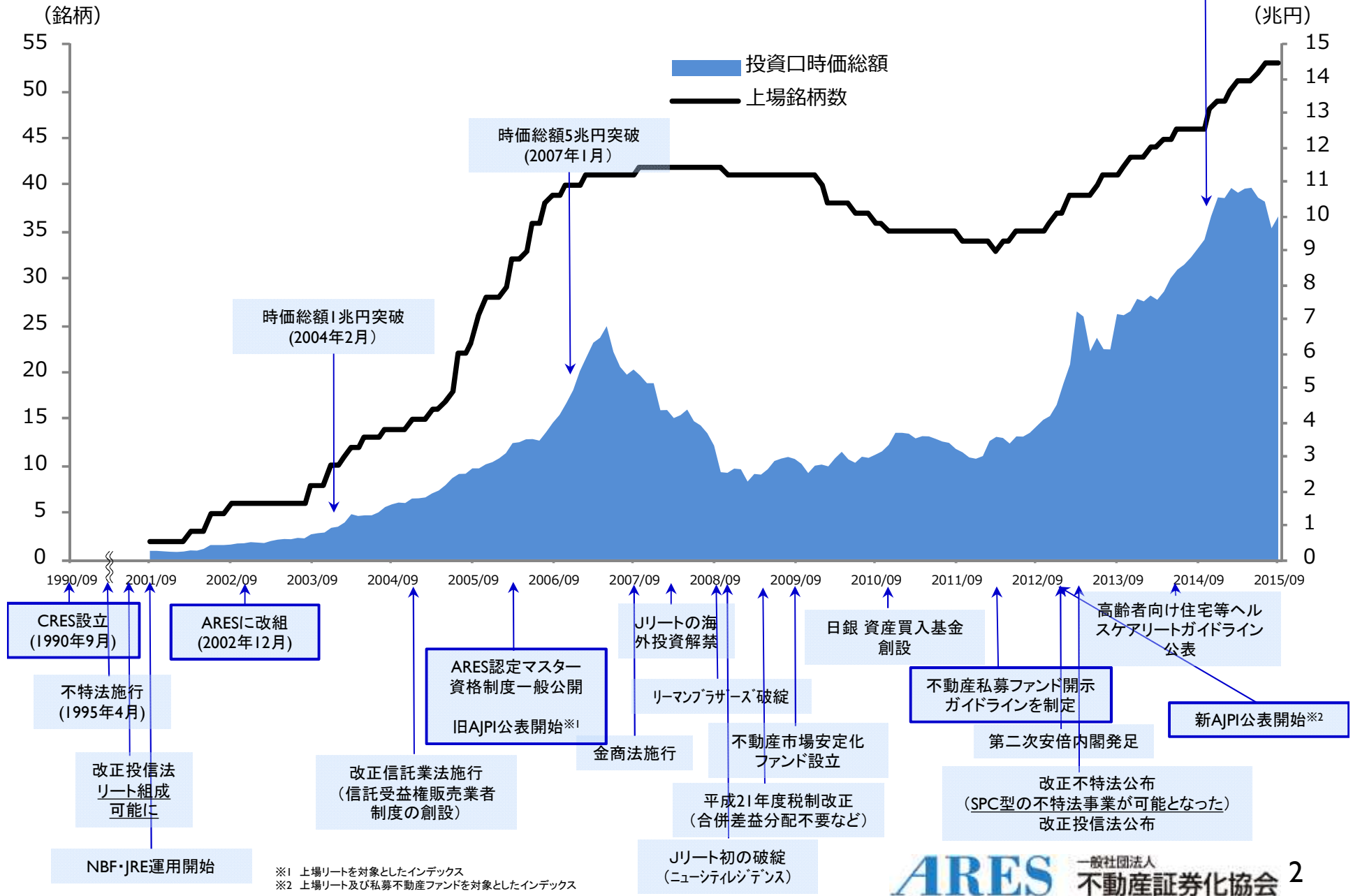


不動産投資市場政策懇談会

不動産証券化協会発表資料
「不動産投資市場の発展と役割、当協会の取り組み」

Jリート市場等と当協会の取り組み

時価総額10兆円突破
(2014年11月)



Jリートの投資対象資産は多様化し、地方創生にも寄与

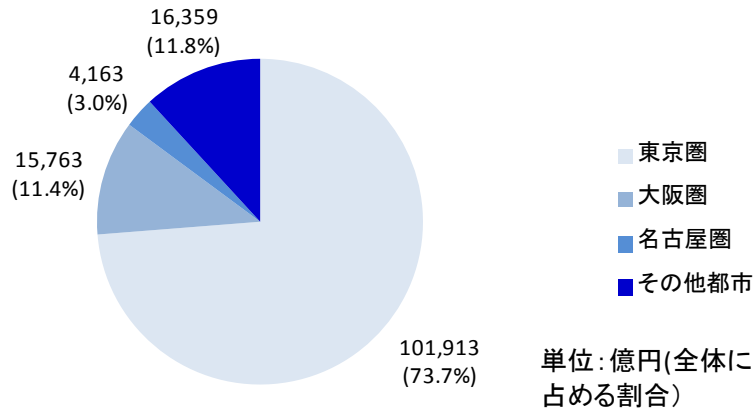


※本懇談会利用限り

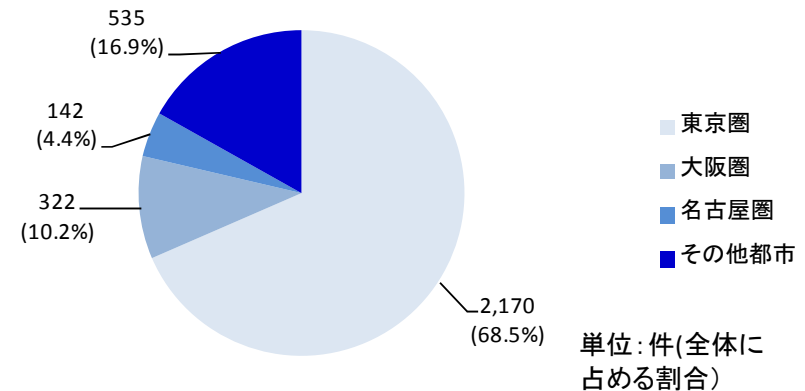
Jリートの方への投資状況

Jリートは、地方への投資も進んでおり、投資先用途も多様化している。

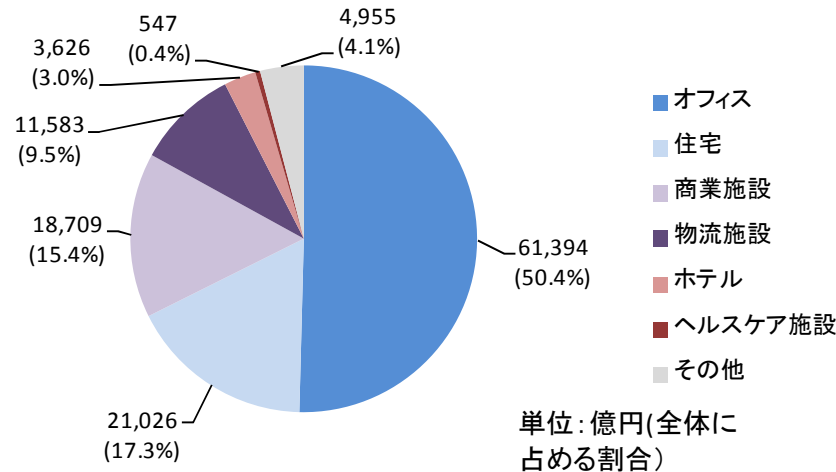
投資物件の所在地(金額ベース)



投資物件の所在地(件数ベース)

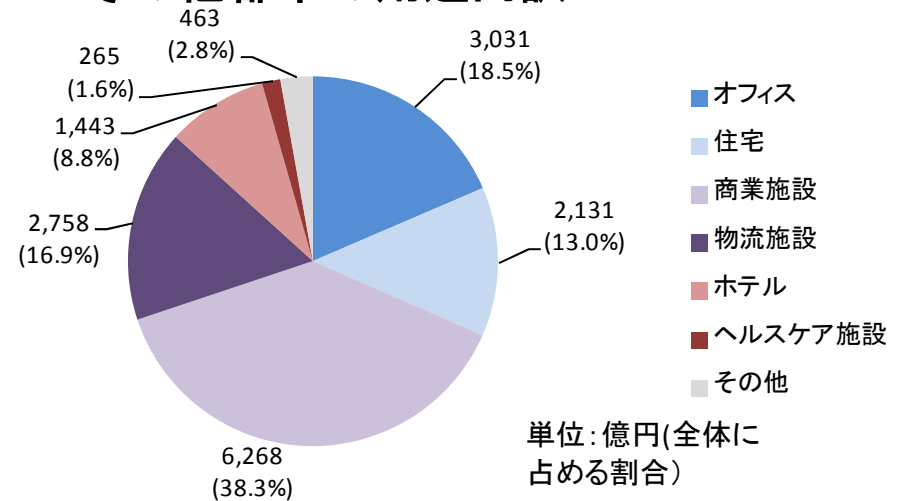


三大都市圏の用途内訳



三大都市圏: 東京圏、大阪圏、名古屋圏

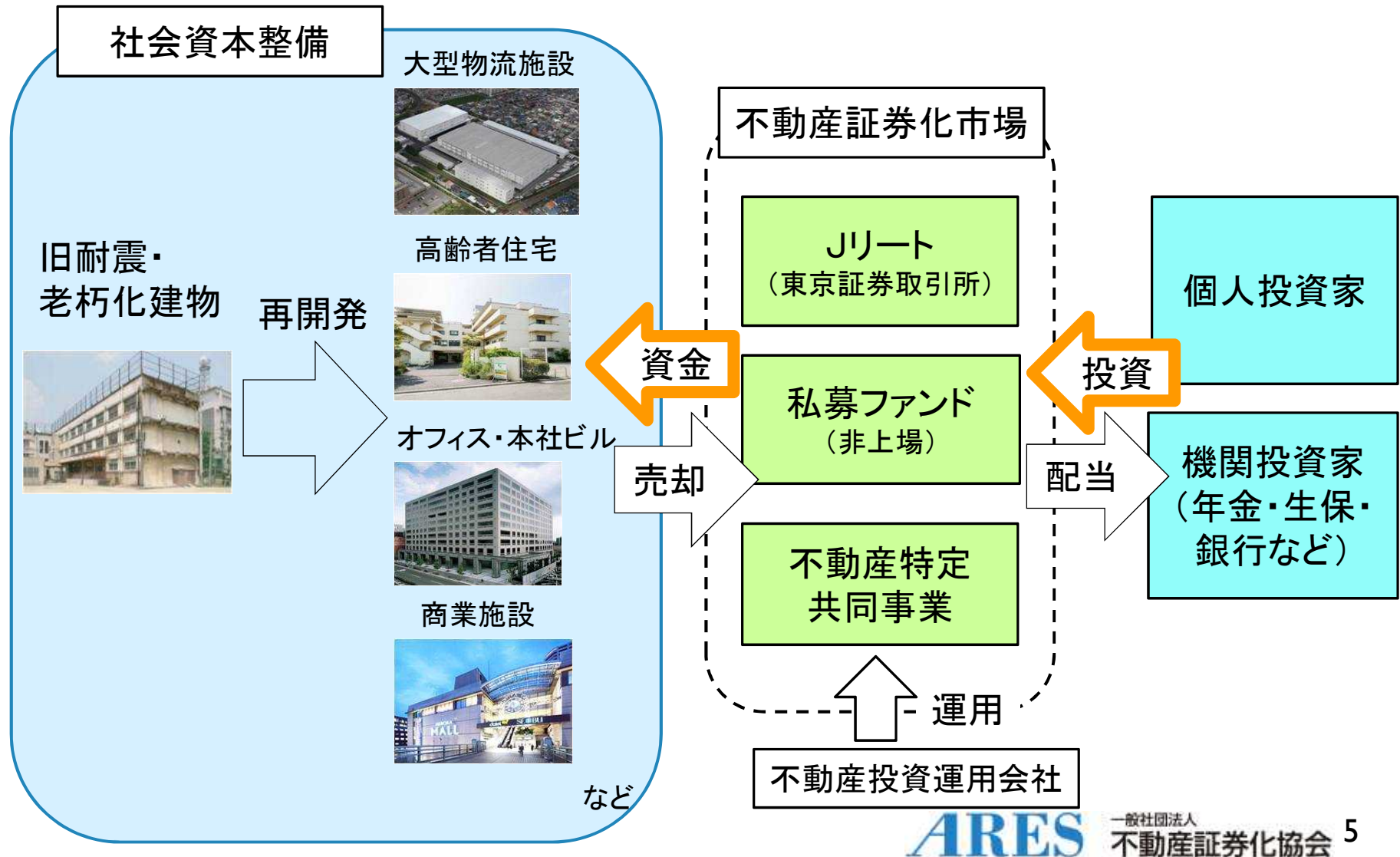
その他都市の用途内訳



出所: 各投資法人の開示資料等を元にARES作成(2015年10月末時点)

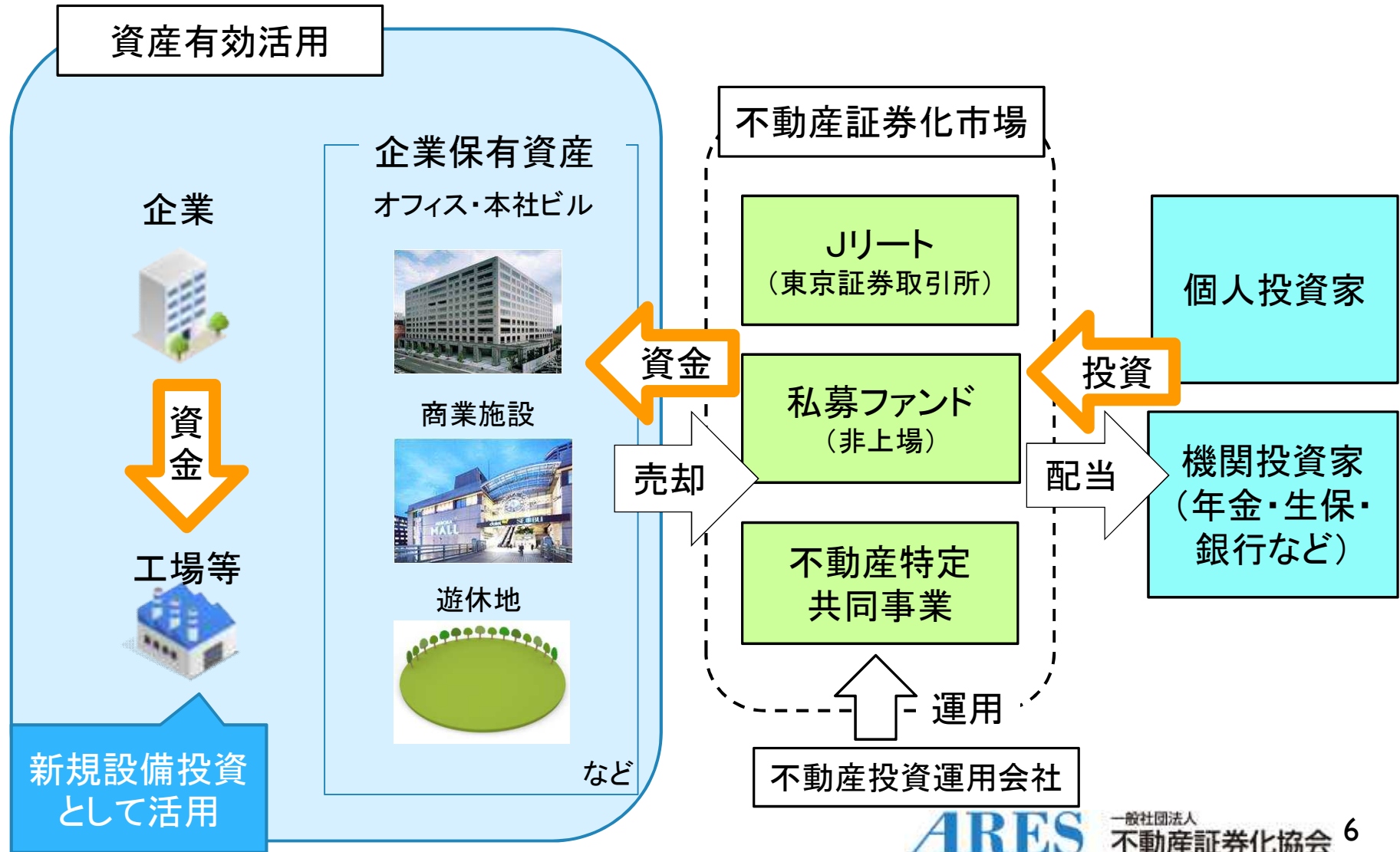
不動産証券化の意義（社会資本整備）

個人投資家・機関投資家等から調達した資金を旧耐震・老朽化建物の再開発等に循環し、社会資本ストック形成に寄与。



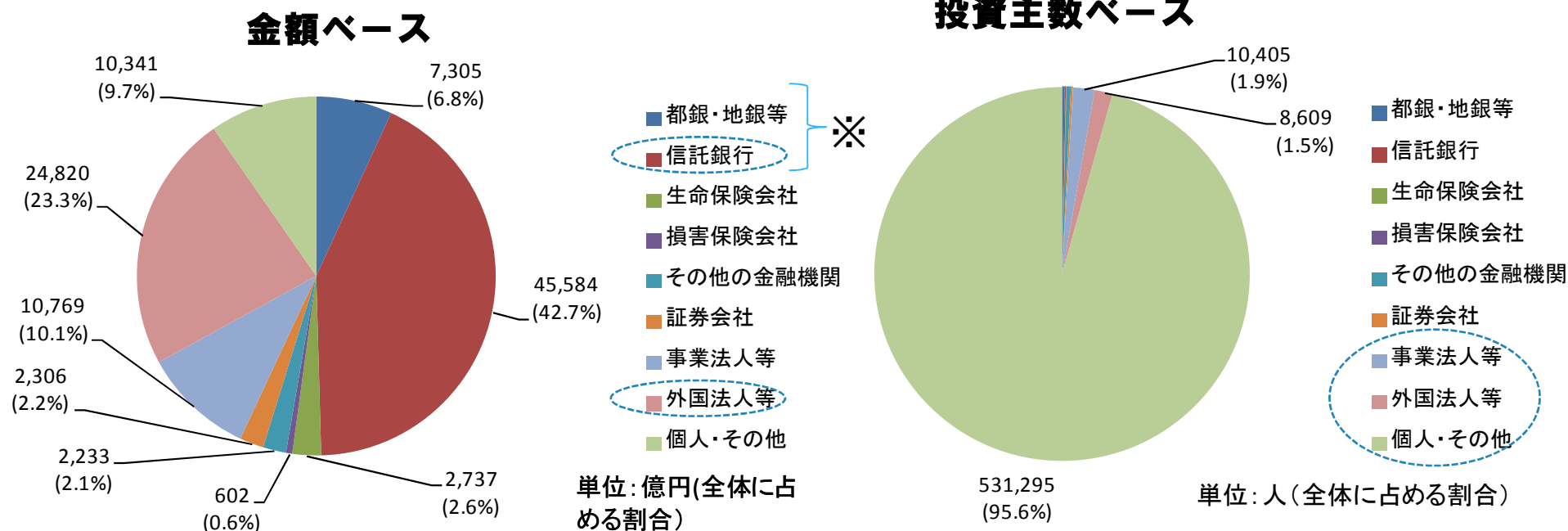
不動産証券化の意義（資産有効活用）

個人投資家・機関投資家等から調達した資金を元にした企業保有資産の流動化を通じ、企業の設備投資資金の確保及び経済成長に寄与。



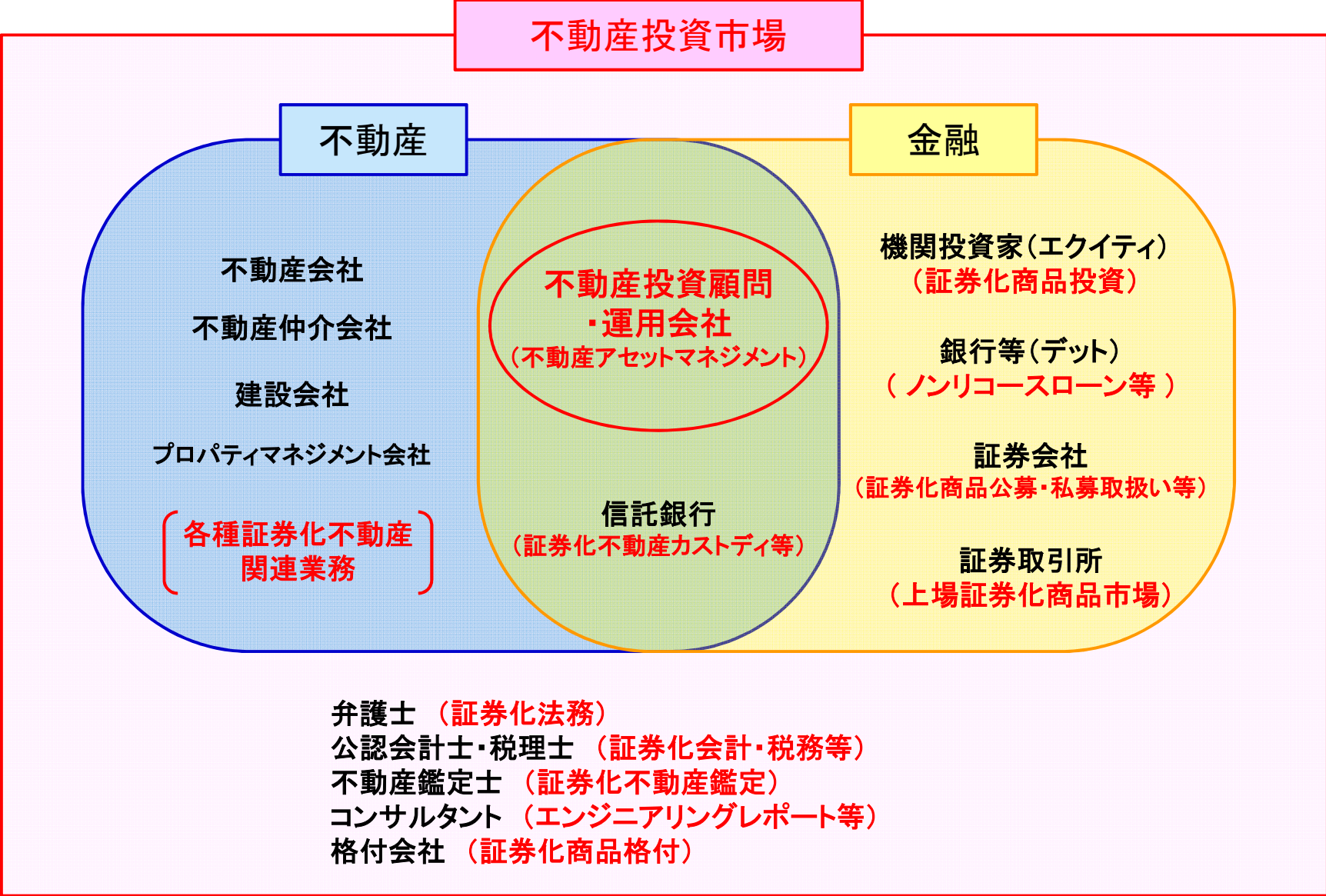
Jリート投資主の状況

Jリートは、個人を含む様々な投資家から資金を調達しており、国民の幅広い資産形成に寄与。



※都銀・地銀等及び信託銀行を合計した5兆2,889億円は、投資信託:3兆7,506億円、年金信託:1,328億円を含む

不動産と金融の融合による新しい業種・業務の創造



不動産証券化協会の業種別会員数

正会員		賛助会員			
投資法人資産運用業	28社	不動産業	43社	資産運用業	2社
不動産業	26社	不動産投資顧問業	32社	投資顧問業	1社
不動産投資顧問業	14社	法律事務所	21社	投資信託委託業 ／投資顧問業	1社
投資法人資産運用業 ／不動産投資顧問業	4社	不動産鑑定業	14社	政府系機関	1社
建設業	6社	投資法人資産運用業	14社	司法書士	1社
証券業	6社	投資法人資産運用業 ／不動産投資顧問業	1社	その他	2社
信託銀行業	6社	コンサルティング	11社		
銀行業	5社	税務・会計事務所	6社		
総合商社	4社	シンクタンク	5社		
ハウスメーカー	2社	情報産業	5社		
税務・会計事務所	1社	証券業	4社		
税理士・税理士法人	1社	税理士・税理士法人	4社		
総合ビルメンテナンス業	1社	格付会社	4社		
政府系金融	1社	監査法人	4社		
その他金融業	1社	リース業	4社		
電鉄業	1社	その他金融業	3社		
法律事務所	1社				
合計	108社	合計	183社		

(平成27年10月1日現在)

第5期 中期事業計画（平成27年度～平成29年度）概要

1. 目標

「更なる進化への挑戦とニューフロンティアの開拓」

- ・2020年のオリンピック開催という好機をとらえ、リートおよび私募リートならびにそれらに準ずるインフラファンドの資産総額30兆円を目指す。
- ・私募ファンド市場については、リートと同等以上の規模を持ち、その中長期的な拡大が不動産投資市場の発展にとって不可欠である。また運用資産の多様化やリートとは異なる投資家層の拡充等が見込まれることから、引き続き同市場の動向を把握し、その健全な成長に向けた諸課題に取り組むこととする。

2. 中期事業課題

(1) 主要投資資産としての不動産の地位の確立と向上

- ① 投資家層の拡充による不動産投資市場の拡大
- ② 年金におけるアセットクラスとしての不動産運用の促進
- ③ 市場の激変に備えた投資家保護に資する不動産投資市場の整備
- ④ 国際金融機能向上等によるインバウンド投資の促進

(2) 新たな資産へのアプローチ（投資対象資産の多様化）

- ① 社会が求める新たな不動産の供給と地域経済への貢献
- ② 公的資産（PRE・インフラ）活用・更新への貢献
- ③ アウトバウンド投資の推進

(3) その他

協会基盤の強化

平成27年度事業計画 概要

I. 重点課題

1. 個人・機関投資家を問わず不動産を主要対象資産とするための基盤整備と情報発信・情報共有
2. インフラおよびPREへの投資機会創出と投資基盤整備のための課題探索
3. アウトバウンド投資の基盤づくりに向けた検討・調査
4. 地方都市における不動産投資・開発案件形成と不動産特定共同事業等証券化手法活用のための情報交換・啓発・支援のための方策検討
5. 金融収縮期も念頭においた資金調達手法等の研究

II. 事業内容

1. 政策提言事業(制度改善要望活動、税制改正要望活動、会計基準関連等)
2. 不動産証券化普及事業(個人投資家、機関投資家、海外投資家、情報提供)
3. 調査研究事業(研究・啓発、調査)
4. 国際連携活動
5. 教育事業(ARESマスター資格制度等)
6. 投資家保護事業
7. その他(研修事業、出版事業、協会運営、組織改正等)

一般社団法人不動産証券化協会の概要

設立 1990年9月17日、不動産シンジケーション協議会として設立。2002年12月4日社団法人化。

会員数 法人正会員108社、賛助会員183社 合計291社

役員(順不同、敬称略)

会長(代表理事)	岩沙弘道	(三井不動産(株)代表取締役会長)
副会長	高橋温	(三井住友信託銀行(株)相談役)
	金指潔	(東急不動産(株)取締役会長)
	古賀信行	(野村證券(株)取締役会長)
	木村恵司	(三菱地所(株)取締役会長)
	永易克典	(株三菱東京UFJ銀行 取締役会長)
	朝田照男	(丸紅(株)代表取締役会長)
理事	久保哲也	(SMBc日興証券(株)代表取締役社長)
	井上亮	(オリックス(株)取締役兼代表執行役社長・グループCEO)
	小野寺研一	(住友不動産(株)取締役副会長)
	畑中誠	(東京建物(株)取締役会長)
	中井加明三	(野村不動産(株)取締役会長)
	本山博史	(みずほ証券(株)取締役社長)
	國部毅	(株三井住友銀行 頭取兼最高執行役員(代表取締役))
	常陰均	(三井住友トラスト・ホールディングス(株)取締役会長)
	片山浩	(ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)代表取締役社長)
	田中健一	(日本ビルファンドマネジメント(株)代表取締役社長)
	森口隆宏	(JPモルガン証券(株)代表取締役会長)
	日比野隆司	(大和証券(株)代表取締役社長)
	村田誉之	(大成建設(株)代表取締役社長)
専務理事	内藤伸浩	
監事	牛島信	(牛島総合法律事務所 代表弁護士)
	杉本茂	(株さくら総合事務所 代表取締役)
	鳥井一美	(農中信託銀行(株)代表取締役社長)

(2015年10月1日現在)