

## 不動産投資市場の社会的意義

○ 不動産投資市場は、

- ① 不動産ストックの質的・量的向上に不可欠な民間の資金とノウハウの活用
  - ② 多様な投資家の安定的な資産運用に資する投資商品の多様化、金融市場の魅力向上
- に大きな役割。我が国社会経済の発展に必要な不動産ストックの形成・再生・活用にとって極めて重要。

2020年頃の名目GDP600兆円に向け、

## 不動産投資市場の裾野と厚みの拡大が必要



○ 社会経済の発展に応じた不動産需要への対応

- ・ 宿泊需要の増加(訪日外国人旅客数 836万人(2012) → 1974万人(2015))
- ・ 物流施設の高機能化(BtoC 電子商取引市場 12.8兆円(2014) → 22.9兆円(2020)※民間推計)
- ・ ヘルスケア施設の整備(高齢者向け住宅 54万戸(2012) → 146万戸(2025))
- ・ クラウドファンディング市場の拡大(2013-2014の新規支援額伸び率 59.5%増) など

○ 投資家層のさらなる多様化

- ・ 年金基金等の機関投資家による不動産投資
- ・ 個人投資家の拡大(リートの個人投資家57万人(全投資家の96%、2015)) など

## 《不動産投資市場の成長目標》

2020年頃にリート等の資産規模を約30兆円に倍増

都市の成長力の強化、地域活性化等に向けて政策を総動員

不動産投資市場政策懇談会 (3/22提言)

委員:

牛島総合法律事務所 田村 幸太郎弁護士(座長)  
早稲田大学大学院ファイナンス研究科 川口 有一郎教授  
三菱地所(株)投資マネジメント事業部 坂川 正樹部長  
(一社)不動産証券化協会 内藤 伸浩専務理事  
日本大学経済学部 中川 雅之教授  
野村證券(株)アセット・ファイナンス部 百瀬 善健部長  
東京大学大学院経済学研究科 柳川 範之教授  
(株)東京証券取引所上場推進部 横田 雅之部長  
東京建物不動産投資顧問(株)

私募ファンド運用部 若林 精部長

## 《主な具体的取組》

### 1. 成長分野における不動産投資市場の拡大と国際競争力の強化

〔成長分野での良質な不動産供給の拡大とバリューアップ〕

- 成長分野(観光、物流、ヘルスケア等)に係るリート市場の機能強化 (組入れ支援、情報の見える化等)
- 耐震化・環境改修、成長分野の不動産再生等を促進するための不動産特定共同事業の充実
- 耐震・環境不動産形成促進事業の活用促進、グリーンリースの取組支援
- 不動産の有効活用に繋がる流動化の促進 等

〔不動産投資市場の国際競争力の強化〕

- 日本の不動産市場の対外的な情報発信の強化
- リートによる海外不動産取得の円滑化等に関する検討 等

### 3. 資金供給の担い手の多様化等

- 海外投資家や年金基金等の機関投資家に向けた的確な情報提供
- クラウドファンディング等に対応した電子化の推進 等

### 4. 不動産市場の透明性向上等

- 不動産情報の開発や“より早く、より便利な”関連データの提供
- 不動産の鑑定評価など、不動産証券化に携わる人材の充実 等

### 2. 地域を活性化する不動産ストックの再生

- 志ある資金等を活用して地域の空き家・空き店舗等を再生する「ふるさと再生投資」事業のための枠組みの整備
- 地域の金融資産を地域の不動産事業に活用する地域ファンド等の形成促進
- まちなかの遊休資産や公的不動産(PRE)等を有効活用する証券化モデル事業の実施(専門家派遣、人材育成等の支援) 等

