

① 不動産ファイナンス政策の不在

- 総合的な不動産ファイナンス政策不在が招いたシステムの不備と「小さな水溜りのような」不動産投資市場の現状
- 「大都市の成長戦略」推進のハードル
- 金融庁・財務省（税）・国交省・内閣府（PFI推進委員会）の縦割り
- 金融庁固有の政策領域
- 国交省固有の政策領域
- こういう状況で、民間資金を活用した「新成長戦略」は推進できるか？
- 不動産と金融の適正な結びつきに関するグランドデザインなしには J リート市場の成長戦略も描きにくい¹

② 鉄は熱いうちに打て！

- 「新成長戦略」を契機に一斉に動き出した各省庁
- 都市再生基本方針全面改訂（「大都市の成長戦略」）（1月中旬）
- 「金融資本市場及び金融産業の活性化のためのアクションプラン」（年内）
- 大都市圏戦略基本法を目指す動き
- 「不動産ファイナンス市場のグランドデザイン」見直しの動き
- 国交省の組織再編と新たなプラットフォーム作りの動き
- 個々の前向きな動きをしっかりとグリップし、有機的に結び付けるべき！
- これからの3～6ヶ月が勝負
- バラバラのまま個々の動きが固まり始めたら取り返しが付かない

③ 大都市の成長戦略

- 「都市再生基本方針」の全面改正作業が進行中（1月閣議決定を目標）
- 「都市再生基本方針」の下、国土交通政策、金融市場政策、産業政策等の調和を図りロジカルな政策体系の方向付けを行うことが可能に
- それを実現することで「経済、金融、不動産」にとって“WIN-WIN”の環境をもたらす（縦割りによる「合成の誤謬」の解消）
- そうすることで「基本方針」が真の意味で「国家戦略」として活用可能に
- 基本方針の下、各省庁による個別政策の政府一体としての整合的運用を図る
- 別途、政府（国交省としての）インフラ整備のマスタープランを準備する必要（大都市圏戦略基本法、都市再生特別措置法）

¹ Jリート市場の適正規模、他の不動産金融商品との関係、不動産ファイナンス市場や金融システムの中でのあるべき位置づけについてのビジョンなしでは、何を目標に、どういった手順で、何を変えていくのか、議論はかみ合わないはず。結果として現状維持的な「支援策」は出ても、他省庁との政策連携を導く課題解決的な「成長戦略」は生み出されない。

④ 金融庁「金融市場アクションプラン」

- 「金融市場及び金融産業の活性化のためのアクションプラン」
- 年内に取りまとめを予定（2010年10月8日付 金融庁報道発表）
- 「実体経済、企業のバックアップ役としてのサポートを行うこと」
- 「金融自身が成長産業として経済をリードすること」
- コーポレートファイナンスの充実
- アジアと日本をつなぐ金融（国際化）
- 安心できる資産運用のための環境整備

⑤ 不動産投資市場のグランドデザイン

- リートに限定したグランドデザインは可能か？「成長戦略」はあるか？
- プライベートファンド（TMK、GK-TK、不動産特定共同事業等）、リートを含めた不動産ファイナンス市場全体のグランドデザインが必要
- 「デットとエクイティ」、「短期資金と長期資金」、「国内資金と海外資金」のアンクルからの資金媒介経路の総点検に基づく議論が必要
- 中立的で透明性の確保された実質的な議論に基づく戦略の検討が必要！

⑥ 検討の進め方(案)

- 戦略策定に必要な関係者・実務家（有識者）等からの情報収集を目的にヒアリングを随時行う
- 地域活性化統合事務局・八田委員会、「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」（国交省）、金融庁・金融税制調査会（及びその前身としての金融税制研究会（田村謙治政務官（当時）が座長））、地方証券化支援事業（国交省）、ノンリコースローン供給促進モデル事業（全国市街地再開発協会）、国土審議会、社会資本整備審議会等先行する各関連分野での議論の成果を最大限活用する
- 一方で、形式的な縦割り領域にこだわらず、「不動産投資市場」の成長にあたって何が必要なのか、実質的な議論を行って全体ビジョンを提示する
- 全体ビジョンに基づき、アクションプランとして速やかに取り組むべき（また比較的短期に成果を上げる）テーマと、省庁横断的調整を要する中期的テーマに分けて論点整理
- 当面は「都市再生基本方針(改定)」および「金融庁アクションプラン」等と一体となる整合的な「不動産投資市場戦略」を念頭に戦略策定を行う