

不動産投資市場の条件整備

政策の効果等

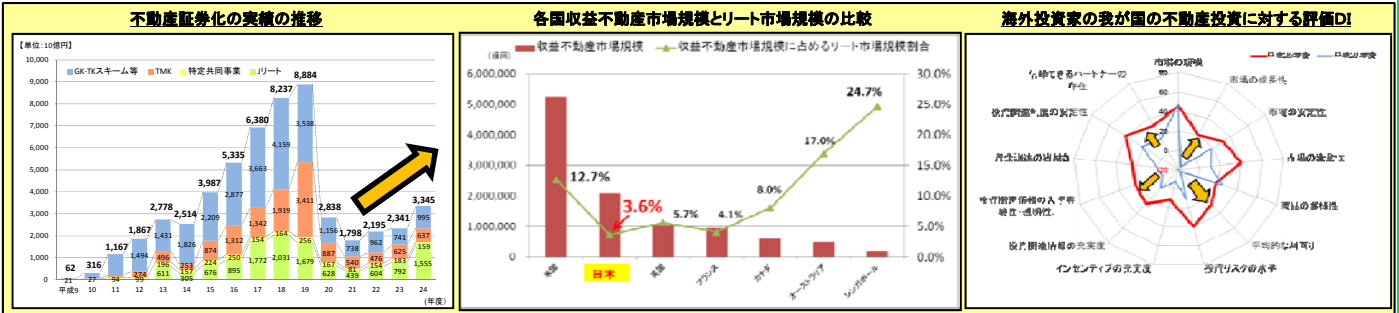
評価の目的・概要

不動産証券化市場について、市場の状況及び国土交通省が平成18年度以降に講じた政策について、有識者へのヒアリングやアンケート調査等により、整理・分析し、その結果を今後の政策に反映していく。

評価結果の主な概要

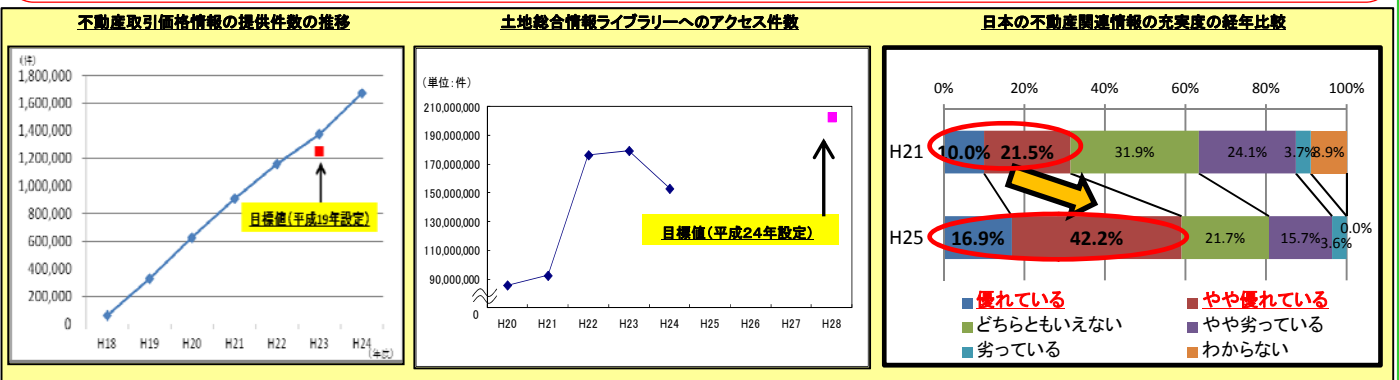
(1) 不動産証券化市場の発展の状況はどうか

- 日本の収益不動産市場規模に占めるリート市場の時価総額の比率は、先進諸国の中で高い水準とは言えない状況にあること等から、今後も、不動産証券化市場が拡大する可能性がある。
- 海外投資家は、投資関連情報の入手容易性等課題を指摘。



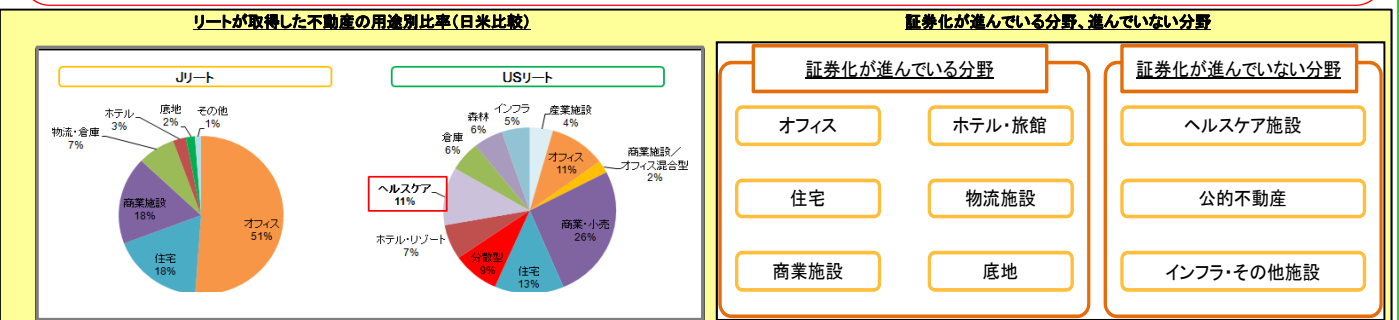
(2) 不動産証券化市場の発展に向けた国土交通省の取組は適切か

- 土地総合情報ライブラリー等による情報提供は、内容の拡充等を行ったことで、国民の利用度が近年改善しており、不動産証券化市場の透明性の向上に寄与したと考えられる。
- リーマンショック時の不動産市場安定化ファンドによるリート2銘柄・180億円の融資は、金融危機時に官民が連携し一定のセーフティネットの役割を果たし、信頼感の回復等につながったと考えられる。



(3) 不動産証券化市場において今後どのような分野で成長が期待できるか

- 我が国の不動産証券化市場は、USリートと比較すると、ヘルスケア施設など更に投資対象の多様化を図る余地がある。
- 「改正不動産特定共同事業法」や「耐震・環境不動産形成促進事業」の活用により、今後、耐震改修、高齢者向け住宅、地方の老朽化施設の再生等が促進される可能性がある。



今後の不動産証券化市場における課題及び対応方針について

評価結果を踏まえた主な課題と、今後、不動産証券化市場の発展に向けて、国土交通省が講ずる施策の方向性は、以下の通り。

主な課題	今後の対応方針
1. 不動産証券化市場の透明性の向上	
<p>不動産証券化市場の透明性に関する評価について、国内外の投資家は、投資関連情報の入手容易性等の課題を指摘。</p>	<p>●不動産価格指数の整備 不動産価格指数の整備について、速報性の向上を図る観点から、不動産取引から四半期以内の公表を行うとともに、精度向上の観点からデータ分類の詳細化や位置情報の活用を行う。さらに、指数の公表期間の長期化を図る観点から、過去の取引データを収集・整備する。</p> <p>●不動産鑑定評価基準の見直し 海外投資家に対する我が国不動産投資市場の透明性を向上させるため、我が国の不動産鑑定評価基準について、国際評価基準への整合性を高めるための見直し等を行う。</p>
2. 不動産証券化市場の発展	
<p>〈投資対象の多様化〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・我が国のJリートが取得した物件の用途別割合の変遷をみると、今後、ヘルスケア施設など更に投資対象が多様化していく余地がある。 ・証券化スキームの活用により開発された公有地のみを対象としたリート(PREリート)は存在していない。 <p>〈良質な不動産ストックの形成〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新耐震基準を満たさない建築物が約1/3ある中、不動産証券化を活用した老朽化・低未利用不動産の再生の促進が重要。特に、地方における不動産証券化の促進が課題。 ・環境性能等に優れた不動産の普及促進が十分でない。 	<p>●ヘルスケアリート 今後、関係省庁と連携し、平成26年度6月末までにサービス付き高齢者住宅や優良老人ホームに係るガイドラインを策定するとともに、モデル事業を実施し、リート設立に向けた手順等の事例を収集・公表すること等を予定。</p> <p>●PRE(公的不動産)に係るリート 平成26年度、リートが公的不動産を取得・賃貸等する場合の課題等について整理し、将来的な公的不動産に係るリートの活用のあり方について検討を行う。</p> <p>●改正不特法の活用 改正不動産特定共同事業法に基づく不動産特定共同事業等の不動産証券化手法を活用したモデル事業の実施や、地域相談窓口の設置等を行う。</p> <p>●耐震・環境不動産形成促進事業 「耐震・環境不動産形成促進事業」について、今後とも、民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給すること等を通じて、耐震・環境不動産の形成を促進。</p> <p>●地域金融機関とのパートナー協定 地域金融機関等と締結したパートナー協定などを活用して地域の再生・活性化に向けた取組みを支援。</p>