

2026年度事業計画（自：2026年4月1日 至：2027年3月31日）

I. 現状認識と活動方針

日本経済は長期にわたるデフレから脱却しインフレに移行する過程にあり、金融環境も金利ある世界へと変化しつつある。こうしたなか、東証 REIT 指数は一時期 1600 ポイント台と低迷していた。協会としても昨年度に重点項目として掲げた「投資口価格の適正な評価に向けた活動」を展開するなどした結果、約 3 年ぶりに 2000 ポイント台まで回復したものの、更なる投資主価値の向上が望まれる。J リートは 2026 年に市場創設 25 周年を迎えることから、これを契機として様々な事業分野において更なる成長に向けた活動を実施していく。

II. 2026年度事業計画の重点項目

個別事業における重点項目としては以下を想定している。

- ① 投資法人、特定目的会社及び特例事業者等が不動産を取得する場合における登録免許税・不動産取得税の軽減措置の延長及び拡充、固定資産税・都市計画税の負担調整措置及び条例減額制度の延長、NISA 制度の拡充等、重要要望の実現に向けて 2027 年度制度改善・税制改正要望活動を実施する。
- ② J リートの投資口価格の適正な評価に向けた各種活動を継続して実施する。昨年度実施した成長に向けた課題の整理や商品特性の再認識を踏まえ、J リート各社の意見聴取や各種専門家・機関投資家等との対話を引き続き行い、更なる評価向上を目指す。
- ③ インフレ経済の到来や新 NISA 制度の定着を背景に、投資による資産形成への関心・意欲がますます高まる中、J リートの商品性である安定的な分配金、高い配当性向、税制面でのメリット、分散投資効果などを、様々なチャネルを用いて個人投資家に訴求することで、J リートに対する認知度や商品理解度の更なる向上を図る。
- ④ 会員社による ESG に関する取組・開示が一般化しつつある趨勢に鑑み、引き続き様々な情報収集を行いつつ、「ESG 経営に基づく信認の向上」に向け、業界全体の ESG 活動を後押しする施策の検討と実践を継続する。
- ⑤ 資格制度創設満 20 年を迎える今年度は、マスター資格制度が今後も不動産・金融分野の専門人材育成を通じ会員の人材確保及び育成に一層寄与し

ていけるよう、将来の資格制度のあり方についての検討に着手する。また、増加したユーザーの利便性向上のため新システムの構築に注力する。

Ⅲ. 個別の事業内容

1. 政策活動（政策提言・対応事業）

（1）制度及び税制改正等に関する活動

① 会員社要望アンケート結果を踏まえ、2027年度制度改善・税制改正要望活動を実施する。

- ・ 投資法人、特定目的会社及び特例事業者等が不動産を取得する場合における登録免許税・不動産取得税の軽減措置の延長及び拡充等
- ・ 固定資産税・都市計画税の負担調整措置及び条例減額制度の延長
- ・ 不動産取得税における土地の課税標準の軽減措置並びに住宅及び土地に関する税率の軽減措置の延長

② 継続課題の解決に向けた中長期的な取組

- ・ 投信法上の利益概念再定義等の議論を継続し、事業者の意向を踏まえた要望活動を行う。
- ・ 新 NISA 制度の更なる拡充として J リートの投資口価格を基とする東証 REIT 指数のみに連動する投資信託及び ETF を「つみたて投資枠」の対象商品に追加すること等を引き続き要望する。

（2）会計基準関連への対応

- ・ 日本会計基準の国際会計基準へのコンバージェンス等への対応を行う。
- ・ 不動産協会、経団連等の関係諸団体と連携した要望活動を行う。
- ・ サステナビリティ基準委員会（SSBJ）で検討される国内のサステナビリティ開示基準や、金融審議会のディスクロージャーワーキング・グループ等の動向を注視し、必要な対応を行う。

（3）国際金融規制等への対応

欧州オルタナティブ投資ファンド規制（AIFMD）への対応を継続する。

（4）投資対象資産多様化のための活動

後掲 2.不動産投資・証券化普及推進事業（5）の進捗を受け、必要に応じて投資対象不動産の拡大・多様化を促すための課題検討、政策協議を行う。

2. 不動産投資・証券化普及推進事業

(1) 個人投資家に対する J リート等普及のための活動

① J リート普及活動と新規投資家層の開拓

- ・既投資家層に対しては、参加者への訴求力が高いリアルイベント「馬淵磨理子の J リートクラブ」、「J リート普及キャラバン」に加え、オンデマンドのオンラインセミナーを並行して継続実施するとともに、それらの組み合わせ効果も追及する。
- ・若年層を中心とする新規投資家層へのアプローチとしては、訴求効果が確認できている Web 広告を継続実施し、「J リート」という投資商品の認知度向上を図る。
- ・新 NISA 制度を活用した J リート投資の有用性について、J-REIT.jp 内特設ページや冊子配布等を通じた普及活動を継続実施する。
- ・個人投資家を啓発し、長期・積立・分散等健全な投資マインドの醸成と金融リテラシーの向上を図るため、大学講義等の活動を継続する。

② 個人投資家等への情報提供・情報発信

- ・J リート情報を提供している Web サイト「J-REIT.jp」について、J リート 25 周年を契機とし、情報発信力の強化とユーザビリティの向上を目的に、全面リニューアルを実施する。
- ・「J リートダイジェスト」については従来の定期改訂に加えて、J リート 25 周年とともに改めて個人投資家目線で内容の見直しを実施し、冊子及び電子ブック形式での提供を行う。

(2) 機関投資家等に対する不動産投資の普及活動

① 国内投資家対応

- ・機関投資家への実物不動産及び不動産証券化商品の理解促進
機関投資家に対し、不動産投資に資する有用な情報を適切に提供することにより、不動産投資への理解を促進する。不動産投資インデックス (AJPI/AJFI) の有用性についても継続して訴求する。また、各種媒体への記事掲出・セミナー等の情報提供方法や J リート市場に関する情報発信方法等を検討する。
- ・投資家登録制度・投資家小委員会を活用した投資家との対話
投資家小委員会が、投資家間の交流を活発に図る場として活用されるよう、不動産投資に関する情報発信に加え、投資家ニーズの汲み取りや ESG 等に関するスタンス等について対話を行う会議体へと転換することを目指す。

② 海外投資家対応

J リートに対するニーズ把握のための活動（現地又はオンライン）を

行うとともに、海外関係団体との連携活用等による新たな海外投資家探索に向けたプロモーション方法を検討する。

③ 企業型 DC（確定拠出年金）対応

NPO 法人確定拠出年金教育協会が主催するフォーラムへの継続参加または媒体等の活用も検討することにより、企業の DC 担当者へのアプローチとともに加入者増に資する活動を行う。

④ ARES 不動産投資インデックス（AJPI/AJFI）の向上

AJPI/AJFI の算出方式の準拠元である NCREIF（米国不動産投資受託者協会）への訪問を機に、インデックスの詳細や算出に係るプロセス等技術面の知識向上とノウハウの蓄積を図るとともに、不動産投資インデックスの先進国である欧米における活用事例や普及活動等の概要を把握することで、日本における ARES インデックスの活用促進に繋げる。

(3) リートの成長基盤強化に向けた活動

① Jリート実務委員会

J リート運用会社全社の参加を基に各社の投資運用実務水準の維持・向上などを目的として、以下の全社会及び分科会等を設置し、活動を行う。特に分科会等において、市場認識や直面する課題をタイムリーに共有し、J リートの（投資口価格の）適正な評価に向けた活動に繋げていく。

・ Jリート実務委員会（全社会）

各分科会等の活動方針の策定と活動報告を行うとともに、情報共有・情報交換を行う。また、運用会社代表者の懇親の場として代表者懇談会を開催する。

・ 分科会等

テーマを選定して複数の分科会等を設置し、各会議内での少人数による情報交換を行う。

② 私募リート実務委員会

私募リート運用会社全社の参加を基に各社の投資運用実務水準の維持・向上などを目的として、以下の全社会及びセッション別会議等を設置し、活動を行う。また、アンケートを活用し、実務的共通課題及び基礎データに関する情報交換を実施する。併せて、最近の私募リート銘柄の増加傾向を踏まえ、新規銘柄の実務支援になるよう留意する。

・ 私募リート実務委員会（全社会）

各セッション別会議等の活動方針の策定と活動報告を行うとともに、

実務的共通課題に関する情報共有・情報交換を行う。また、運用会社代表者の懇親の場として代表者懇談会を開催する。

・セクション別会議等

テーマを選定して複数の会議体等を設置し、少人数による情報交換を行う。

・アンケート

各社の市場共通課題、基礎データに関する情報を収集し、委員会内で共有する。私募リート市場の規模等については、「私募リート・クォーターリー」として四半期毎に公表する。

③ 市場関係者とのコミュニケーション

Jリート市場の更なる発展に向け、運用会社、アナリスト、投資家等とのコミュニケーションを図る機会を設けることにより、中長期的なJリートの価値向上を踏まえた相互理解を促進させる。また、Jリート投信の組成・販売サイドとの対話を試み、投資資金の流入経路拡大に向けた働きかけを行う。

④ 東京証券取引所との情報交換会

Jリート市場の信頼の維持・向上のため、課題等の共有化にむけてJリートの情報開示、普及等に関する東京証券取引所との情報交換会を定期的実施する。

⑤ 業界の魅力の発信

各プレイヤーが人材不足に悩まされる現状において、次世代の担い手に当業界に対する興味を抱かせるような情報発信を行うことも、業界団体の役割と位置付け、Jリート25周年を契機として、不動産投資・証券化分野で活躍する魅力を発信し、若手人材を業界に引き付ける施策を検討する。

⑥ Jリート商品性の分析

Jリートについて、その商品性について情報収集・分析を行い、投資家への訴求に向けた情報発信力強化を図る。

(4) SDGsの達成に向けた啓蒙と発信

SDGsの達成や脱炭素社会を目指す会員社のESGに関する取組を支援し、その取組を発信するため、以下の具体的な活動メニューを展開する。

・不動産証券化に関わるESG関連情報の発信の充実を図る。

・SDGs・ESGに関する勉強会・セミナー等を継続開催する。

「ARES ESG アワード」は対象各社の意見などを踏まえ、改善を図り、実施する。

・「ARES ESG 情報開示の事例集」については、開示基準等の動向や

各社の対応の進展等を確認しつつ、次年度以降の必要な更新に向けて情報収集を行う。

- ・ ESG に関する国際的な情報を収集するため、Global REIT Alliance Sustainability Committee（後掲 5. 国際連携活動 参照）に継続参加する。

（5）投資対象資産多様化のための活動

既存の投資対象資産の規模拡大とともに、現在投資対象資産となっていない新分野の検討など、リートの投資対象資産の拡大・多様化に向けた活動を実施する。

- ・ 新分野のうち、データセンターについては、金融庁がデータセンターに関する投信法上の不動産の定義を明確化したことを踏まえ、データセンター（特化型）リート組成の実現に向けた基盤整備を行う。
- ・ ヘルスケア関連施設のより一層の規模拡大に向けて、関係官庁や病院・介護に係る関係団体・学会等と連携し、ヘルスケア施設運営におけるリート活用をテーマとした講演会を実施する等、オリジネーターへの認知を深めるための活動に引き続き取り組む。
- ・ 現在投資対象資産となっていない新分野について投資対象資産となる可能性や課題について、会員社のニーズを広く集め、要望する会員社とともに検討を行う。

（6）公的不動産への取り組み

公的不動産を活用した分野に資金を呼び込むことを目途として、行政との対話を継続しつつ専門家等と連携し、インフラ・PRE 検討小委員会の活動を通じて特定のアセット（例：スタジアム・アリーナ等）について深掘りすることでオリジネーションに関する課題を明確化、解決策等の検討を行う。

（7）広報活動

- ・ 月刊で発行する協会誌「ARES 不動産証券化ジャーナル」（電子版）および「ARES マンスリーレポート」を、協会 Web サイト内の重要コンテンツとして位置づけ、協会の広報活動にも寄与すべく内容の充実を図る。
- ・ 記者懇談会、プレスリリース、取材協力等を通じ、マスコミへの情報発信を積極的に実施することでパブリシティ効果の向上を図る。

3. 調査研究事業

(1) 私募ファンド実態調査

三井住友トラスト基礎研究所との共同調査を継続実施するとともに、報告書内容の充実を図る。

(2) 機関投資家アンケート

回答者側の負担軽減などを念頭に必要に応じて内容を整理しつつ実施を継続する。

(3) 個人投資家調査

Jリートの認知率や投資状況について、個人投資家の意識調査(定点観測)を行う。

(4) 不動産証券化の経済効果・雇用効果の研究

税制改正要望等に活用するため、継続調査として「投資法人による投資活動が地域経済に及ぼす影響」に関する分析を必要に応じて実施する。手法としては、産業連関表を用い、不動産証券化・投資市場が経済波及効果によってもたらす生産誘発額(売上)、生産誘発額(付加価値)(及び同GDPシェア)等の経済波及効果を推計する。

(5) 不動産を原資産とするセキュリティトークン(ST)市場の調査

不動産STについて動向把握を行うとともに、関連諸団体等との情報交換を継続実施する。

4. コンプライアンス推進活動

不動産投資・証券化市場に対する投資家等の確固たる信認を得るため、以下の委員会活動や各種研修等の実施により、会員の法令並びに自主行動基準の遵守徹底と実務者のコンプライアンス意識向上を図る。

マスター認定者に対しては、倫理行動教育や継続教育を通じ、マスター職業倫理規程遵守と専門家に相応しい公正かつ適正な行動を求める。

- ・ Jリート実務委員会及び私募リート実務委員会でのコンプライアンス部門分科会の実施
- ・ 第二種金融商品取引業協会との事業者向け研修会の共同開催
- ・ 不動産特定共同事業者協議会との事業者向け研修会の共同開催
- ・ 不動産投資運用業のコンプライアンス研修会の実施
- ・ マスター養成講座での倫理行動教育の実施
- ・ マスター認定者への各種の継続教育の実施

5. 国際連携活動

- ・従来の REESA をベースとする Global REIT Alliance 参画団体に加え、INREV、ANREV、NCREIF、RICS 等、各本部の現地訪問も含め海外関係団体との連携をさらに深め、かかる連携を通じて協会の活動に有益となるグローバルな諸動向に関する情報収集や、その中で特に課題認識を共有した国際金融規制等への取組にあたり必要に応じて海外団体と協調した当局への意見具申（海外当局に向けた REESA メンバーによる要望書の発信）等の活動を行う。
- ・ Global REIT Alliance 等の海外団体の関連媒体 (Global REIT Alliance ウェブサイト等) を通じ、リートに関する国際規制問題、ESG・SDGs への取組状況、リートの魅力等に関する情報発信を行う。

6. 教育事業

マスター資格制度の着実・適切な運営と資格認定者の裾野拡大を通じ不動産投資・証券化業界の健全な発展に人材育成面から寄与する。制度創設満 20 年を迎える当年度は、資格制度が今後も会員の優秀人材の確保及び育成に一層貢献するため、将来の資格制度のあり方について検討を開始する。また、資格認定者並びに受講者の増加への対応及び利便性向上のため、新システムの構築（2027 年 5 月リニューアル予定）に注力する。

(1) マスター養成講座

当分野への優秀人材の輩出のため、業界の魅力の発信（リートの成長基盤強化に向けた活動）とも連携し、以下の取組によりマスター認定者の幅と厚みの一層の拡大を図る。

- ・不動産投資・証券化周辺分野だけでなく広く一般向けに資格制度の周知活動を行う。
- ・特設サイト（資格取得ガイド、女性活躍サポート）での情報発信や検索サイト等を活用したプロモーションを通じ、若年層や女性の資格認定希望者の増加を図る。
- ・受講者増加に対応し Course1 修了試験の受験地に北九州（福岡）を追加する。

(2) 女性マスター活躍推進

資格制度を通じた不動産投資・証券化分野の女性活躍に資する活動として、業界の魅力の発信（リートの成長基盤強化に向けた活動）とも連携し、以下の取組により女性マスターの増加及び認定後の定着を促し、マスタ

一認定者の女性比率の向上を目指す。

- ・ 女性マスター活躍推進小委員会の適切な運営
- ・ 議論や交流、情報共有の機会としてのイベントの実施
- ・ 情報発信、広報活動の機会としての特設サイトの充実

(3) 継続教育

マスター認定者に対し、コンプライアンス意識の徹底、専門知識の更新、倫理行動の定着、専門性の向上、ネットワーキングを目的とした継続教育を以下の通り実施する。

- ・ 会員研修（すべての会員研修をマスター研修としてオンデマンド配信）
- ・ 不動産投資運用業のコンプライアンス研修〈基礎・体系編〉
- ・ ARES マスター研修（集合形式・交流会付きフォーラム及びオンデマンド配信）

(4) マスターコンベンション

市場関係者の年次大会となるコンベンションをマスター認定者の継続教育として 2026 年 9 月に開催する。本年度は J リート市場開設 25 周年を踏まえた内容とし、開催を通じ市場関係者の交流促進及び資格制度の一層の周知に努める。

(5) 登録証明事業

不動産特定共同事業法施行規則に規定する登録証明事業として、能力の証明を適格に業務推進する。

7. 投資家保護事業

(1) 会員関係

- ・ 投資家保護のために「苦情の受付と解決支援に関する規則」等に則り、当協会会員社が組成・運用又は販売する以下の商品に関する顧客からの苦情の受付・相談対応・解決支援を行う。
 - ① 不動産特定共同事業法商品
 - ② 不動産又は不動産の信託受益権を直接の裏付け資産とする資産流動化型商品（「資産の流動化に関する法律」に基づく商品、匿名組合方式及び合同会社等の方式による商品）
 - ③ 不動産又は不動産の信託受益権を直接の運用対象とする資産運用型商品
- ・ 会員社が当協会を指定 ADR 機関の代替機関として利用する場合には

必要かつ適切な役割を果たす。

(2) マスター関係

投資家等からのマスター認定者に関する問い合わせを受け付ける等、マスター認定者に対する倫理行動モニタリングを行う。

8. 研修事業

- ・不動産証券化基礎セミナーや基礎コンプライアンス研修等、ベースとなる知識習得のための研修に加え、応用的な内容や時局に応じたテーマ設定等新たな研修の追加により十分な研修開催回数を確保する。
- ・実施方法としては、昨年度に新設した ARES 動画ライブラリー (※) の周知活動や安定稼働に努めるとともに、更なる会員・受講者の利便性向上と内容の充実を図る。

(※) 動画ライブラリー：以下の①②を実施。

- ① 期間限定研修配信：配信期間中であれば従来の事前申込が必要なく、いつでも視聴可。
- ② 通年研修配信：いつでも見たい時に視聴可。現状、コンプライアンス関連を配信。

9. 出版事業

「不動産証券化ハンドブック」については、実務家の座右の書となることを目指し、法務、会計、税務を中心に内容の網羅性と専門性を高め、内容の更なる充実を図る。

10. 協会運営

会員管理システムの円滑な稼働

会員管理の一元化、会員と事務局の双方向性のある管理体制構築による各種手続の簡素化・合理化等を目的として開発し、2025 年度に試験稼働を開始した「会員管理システム」の円滑な本格稼働と運用に努める。具体的には、マニュアルの逐次修正、各種問合せへの適切な対応、稼働により判明する修正必要点の把握と対応等に努める。

以 上