

2025 年度事業計画（自：2025 年 4 月 1 日 至：2026 年 3 月 31 日）

I. 現状認識と活動方針

日本経済は、約 30 年振りとなる高水準の賃金引上げを 2 年連続で更新し、足元の企業の設備投資は史上最高の水準にあるなど、成長と分配の好循環が動き始めつつある。日本銀行においては、長期にわたる大規模な金融緩和政策が転換され金融政策の正常化に舵を切っている。

一方、世界ではロシアによるウクライナ侵略の長期化に加えて中東情勢の混乱が続いており、主要各国での政権交代による政策転換の可能性と相まって先行きに不透明感もあり、我が国経済への影響を注視する必要がある。

リート市場は、昨年 9 月末時点で国内リート市場全体の資産規模が約 30.1 兆円と、初めて 30 兆円の大台を突破（J リート約 23.4 兆円、私募リート約 6.7 兆円）し拡大を続けている。しかし、東証 REIT 指数は金利の先高感などを背景に低迷しており、J リート市場全体で NAV1 倍割れの状態となっている。一方で不動産賃貸市場については、オフィスは需要の回復に伴い空室率が低下し賃料も上昇傾向にあり、賃貸住宅は高稼働率と賃料上昇が継続中、ホテルは旺盛なインバウンド需要を追い風に好調を持続しているなど総じて堅調に推移している。このような環境下、J リート運用会社各社では、外部成長・内部成長・ポートフォリオの入れ替え・資本政策といった戦略を随時実行し、投資主価値の最大化を図っているものの、株式市場に対してアンダーパフォームしている状況である。

このような中、協会としては「J リートの適正な評価に向けた活動」を重点項目として掲げ、政策活動（政策提言・対応事業）・不動産投資・証券化普及推進事業・調査研究事業などあらゆる事業機会を捉えて実効性のある方策を模索し活動を展開する。

また、市場の信認を高める ESG 活動の底上げに資する施策の実施や、不動産投資・証券化分野の人材の幅と厚みを増すためのマスター資格制度の的確な運営と情報発信など、市場の基盤となる活動にも引き続き注力し、会員社のニーズに応える活動を行う。

II. 2025 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 事業用資産の買換特例措置の延長、NISA 制度の拡充等、重要要望の実現に向けて 2026 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）適正な評価に向けて、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実施し、J リートの成長に向けた課題の整理や商品特性の再認識を行ったうえで、協会として実効性のある活動を検討し実施する。
- ③ 新 NISA 制度が大きく広がりを見せ、投資による資産形成への関心・意欲がますます高まる中、安定的な分配金、高い配当性向、税制面でのメリットなどを訴求しながら、個人投資家の J リート認知度の更なる向上を図る。
- ④ 会員社による ESG に関する取組・開示の重要性が年々高まり、サステナビリティ開示基準も 2025 年 3 月初旬に公開された。かかる状況を踏まえ、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 活動底上げに資する施策を検討し、実践していく。
- ⑤ マスター資格の間口拡大を目的とした新制度のスタートの年としての確な運営と情報発信に努め、引き続き不動産投資・証券化分野の専門人材に対するニーズの高まりに応える。また、養成講座受講者の増加や資格者 1 万人超に対応したシステムリニューアルに着手する。

【上記重点項目②の具体的方策】

- ・NISA の「つみたて投資枠」の投資対象商品に、東証リート指数のみに連動する投資信託及び ETF を追加する要望活動を行う。（Ⅲ.1.政策活動(1)②）
- ・個人投資家に対して WEB 広告の継続・リアル開催イベント（人気エコノミスト・インフルエンサーとのタイアップセミナー・全国キャラバン等）の実施等多様なアプローチを行う。資産形成層に加えて富裕層への効果的発信方法を模索し実施する。（Ⅲ.2.不動産投資・証券化普及推進事業(1)）
- ・機関投資家に対し、投資家登録制度のプラットフォーム等を利用したコミュニケーションを強化する（年金セミナー開催・投資家小委員会での対話・その他 J リートに関する情報提供等）。（Ⅲ.2.不動産投資・証券化普及推進事業(2)）

- ・企業型 DC における J リート投信の採用の拡大に向け、NPO 法人確定拠出年金教育協会等を通じた年金へのアプローチを充実させる。
(Ⅲ.2.不動産投資・証券化普及推進事業(2)①)
- ・海外投資家への J リートのプロモーション活動を実施する。(Ⅲ.2.不動産投資・証券化普及推進事業(2)②)
- ・J リート運用会社との各レベルにおける密度の高いコミュニケーションを継続し、市場認識や直面する課題をタイムリーに共有しつつ協会として実効性のある活動の立案につなげる。(Ⅲ.2.不動産投資・証券化普及推進事業(3)①)
- ・市場に関係する多様な主体とのコミュニケーションを促進する場を設け、相互理解を深める。(Ⅲ.2.不動産投資・証券化普及推進事業(3)③新設)
- ・投資信託等の商品組成サイドや販売サイドとの対話を試み、資金流入経路の拡大に向けた知見を得る。(Ⅲ.2.不動産投資・証券化普及推進事業(3)③新設)
- ・インフレ、金利ある経済への移行等の環境下における J リートの商品性を整理するための基礎的調査研究を実施し、投資家に対する商品訴求に向けた情報発信力強化の基盤とする。(Ⅲ.3.調査研究事業(1)新設)

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、2026 年度制度改善・税制改正要望活動を実施する。
 - ・特定の事業用資産に係る買換え特例措置の延長。
- 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。
- ・FATF 対日相互審査の結果を踏まえたマネー・ローンダリング等対策に係る国内法制及び自主規制等の改正動向を注視し、必要な対応を行う。

(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「馬淵磨理子の J リートクラブ」や「J リート普及キャラバン」等のリアルイベントと、地域や時間を問わず幅広い参加機会が提供できるオンラインセミナーを平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。
- ・新規投資家層に対しては、昨年度に引き続き、ターゲットを絞り効率よく訴求することが可能な 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。

② 個人投資家等への情報提供・情報発信の継続実施

- ・Web 媒体「J-REIT.jp」、「ARES マンスリーレポート」、「ARES J-REIT Databook」による情報提供・情報発信を継続する。ARES マンスリーレポートについては、引き続き月次の数値更新に加え、タイムリーな話題の掲載等内容の充実を図る。

- ・「J リートダイジェスト」の定期改訂を実施し、冊子及び電子ブック形式での提供を行う。

③ 個人投資家の金融リテラシー向上活動

個人投資家を啓発し「貯蓄から投資へ」の流れを促進して、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、不動産投資・証券化の投資家セミナーや大学等での講義等の活動を継続する。

(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

投資家小委員会を、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。

- ・企業型 DC (確定拠出年金) の対象商品メニューにおける J リート投信採用拡大

NPO 法人確定拠出年金教育協会主催のフォーラムへの継続参加等を通じて企業の DC 担当者に直接アプローチできる機会を充実させる。

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 不動産投資インデックス (AJPI/AJFI) のプロダクト拡充

機関投資家等からの要望を反映すべく AJPI/AJFI を改修し、プロダクト拡充を図ることで、更なる不動産投資を呼び込むための基盤整備を進める。

(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ク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）

各セク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。

(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」は前年度の結果・参加各社の意見なども踏まえ、実施頻度も含め、継続方法を検討する。
- ・「ARES ESG 情報開示の事例集」については、改訂を完了させたくうえで、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、REESA ESG コミッティーに継続参加する。
- ・Jリート実務委員会及び私募リート実務委員会において、ESG部門担当者間で情報交換を図る会議体開催の検討を行う。

(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。

① 既存の投資対象資産の拡大

- ・既存のアセットタイプ（データセンターなどの産業施設等）について、事業者や専門家からの情報収集等を通じてリートへの組み入れ拡大に向けた課題を整理し、行政とも連携しながら必要に応じて政

策要望等も視野に入れたフォローアップを継続する。

- ・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。

② 投資対象資産の多様化

- ・現在対象資産となっていない再エネ等を含む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。
- ・検討にあたってはリート以外の最適なスキームの検討も含め、幅広く課題解決に向けた取組を行う。

(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

- ・昨年末に冊子から電子版のみの発行に移行するとともに発行頻度を隔月から毎月を増やした「ARES 不動産証券化ジャーナル」（電子版）を、リニューアルした協会 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) J リートの商品性を整理するための基礎的調査研究

J リート市場創設以降、長らく続いてきたデフレ・超低金利の時代からインフレ・金利ある経済への移行が進む中で、改めて J リートの商品性と今後への課題等を整理するための調査研究を実施し、投資家に対する商品訴求に向けた情報発信力強化の基盤とする。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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」について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。

(6) 不動産を原資産とするセキュリティトークン(ST)市場の研究

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

- ・ REESA 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。
- ・ REESA 等の海外団体の関連媒体（REESA 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。当年度は、資格の間口拡大を目的とした新制度に対応した運営方法の確立及び規模拡大に対応した体制の検討を行うほか、年間登録料の改定に併せた研修無料化によりマスター認定者の継続教育への一層の参加を促す。また、資格認定者及び受講者の増加に対応するためシステムリニューアルに着手する。

(1) マスター養成講座

当分野への優秀人材の輩出のため、以下の取組を通じ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。

(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、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、マスター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。なお、当年度より会員研修のラインナップを全てマスター研修として配信することで継続教育の充実を図る。

- ・会員研修（オンデマンド配信（すべての会員研修をマスター研修として配信））
- ・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 2025 年 9 月に開催する。コンベンションの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、従来の主たる方法であった事前申込オンデマンド型 Web 研修とともに昨年度から開始した会員であればいつでも視聴できる通年動画研修の開始に伴い、更なる会員・受講者の利便性向上と内容の充実を図る。

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、内容のさらなる充実を図る。

10. 協会運営

会員管理システムの完成、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前年度開発を開始した「会員管理システム」の年度内の完成、稼働を目指す。

以上