

## 1, 不動産投資市場を巡る最近の状況

- ①経済全般→景気の回復基調。一方で金融政策の転換(ゼロ金利政策の解除(18年7月)、利上げ(19年2月))
- ②地価動向→全国平均の16年ぶりの上昇(平成19年1月1日地価公示)
- ③市場動向→Jリートと不動産プライベートファンドを合わせた市場規模(不動産取得額)が半年で1.5兆円増加  
Jリート:4.5兆円(平成18年6月末)→5.4兆円(平成18年12月末)  
不動産プライベートファンド:5.5兆円(平成18年6月末)→6.1兆円(平成18年12月末)
- ④アジア市場の動向→アジアにおけるリートの時価総額の割合:日本62.6%、シンガポール20.5%、香港10.3%、台湾2.8%、韓国1.3%、  
タイ1.3%、マレーシア1.1%(日本以外の各国も着実な伸び)
- ⑤不適切な事案の顕在化→一部事業者による監督処分事例

不動産投資市場は成長を続けているが、コンプライアンスの徹底、関連ビジネスの育成を図りつつ、さらなる環境整備により、健全な発展を目指す必要がある。

## 2, 不動産投資市場の環境整備に当たっての基本的な考え方

市場の健全な発展のためには、以下の三つの視点で市場ルールを整備していくことが必要。

### ルールの共通性

ルールの基本は共通。  
その上で不動産投資市場に即したルールの追加や削除が必要。

### ルールの柔軟性

プレイヤーの創意工夫ときめ細かい投資家保護のため自主ルールによる柔軟な対応が必要。

### ルールの安定性

ルールの解釈・運用の恣意的な変更を排除し、安定的な運用が必要。

### 3, 講ずべき施策

- (1) 不動産投資一任サービスのあり方
  - 不動産運用能力の担保
  - 自主ルールの策定
  - 様々な類型の不動産投資一任サービスの検討
- (2) 投資家向けの情報提供のあり方
  - ① 投資商品に応じた情報提供のあり方
    - ・ Jリート
    - ONOI等の指標の標準化
    - OARES J-REIT Property Databaseの充実
    - 情報提供のベストプラクティスの推奨
    - ・ 公募型商品(Jリート以外)及び私募型商品
    - 一般投資家に対する普及啓発活動の実施
    - Jリート以外の不動産投資商品に関する情報提供ガイドライン等の策定
  - ② 利害関係人取引における情報提供のあり方
    - 利害関係人との取引に関するガイドラインの策定
  - ③ 不動産投資インデックスの整備のあり方
    - 不動産投資インデックスの整備
- (3) 不動産投資市場の健全な発展に必要なサービスのあり方
  - ① プロパティマネジメント業務
    - OPM業者の市場評価のための事業者情報の開示の推進
  - ② エンジニアングレポート作成業務
    - OERについての統一的理解を図るための情報交換の場の設定
    - 情報開示におけるER関係事項の充実
  - ③ 投資助言業務
    - 不動産投資助言業者の業務の多様化と事業情報開示の充実

### 4, 市場のさらなる成長のために取り組むべき課題

- |                |                    |
|----------------|--------------------|
| ① 国際化を見据えた施策   | ② 地域活性化に資する施策      |
| ・ Jリートの海外投資の実現 | ・ 不動産証券化のノウハウの蓄積 等 |

関係者の対話と自主的な取組を促す場

投資家に信頼される  
不動産投資市場確  
立フォーラム(仮称)  
の設置(別紙)  
(関係者及び行政が  
協力して設置)

## 第二次答申(抄)

### IV 施策の展開に向けて

#### (2) 市場の自己規律を重視する施策の展開

投資家の信頼を得るためには、様々な関係者の参画のもと、円滑な意思疎通、ニーズの把握、相互理解、調整、ルールの策定等を行うためには、横断的に課題を検討できる場が必要であり、また、そのような場は課題解決に効果的な取組である。そのため、関係者及び行政が協力して「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」(仮称)を設置し、早急に検討に着手すべきである。

(中略)

特に、全体として不動産投資市場が好調な現下においては、課題が表面化しにくいのが、このような状況下でこそ、先んじて市場関係者の中で課題についての共通認識を持ち、市場関係者自らによって情報開示などのルール化とその促進を図るべきである。