



## 菰田 正信

一般社団法人不動産証券化協会 会長

謹んで新春のお慶びを申し上げます。

昨年は、我が国初となる女性首相が誕生し、新政権が掲げる成長戦略や、財政規律にも配慮した責任ある積極財政への期待が高まりました。株式市場では堅調な企業業績や中長期的な企業価値向上に向けた取組みが評価されたことに加え、引き続きNISA制度により個人投資家の資金が金融市場に流入したことなども後押しとなり、株価は力強く推移し、日経平均株価は初めて5万円台に到達しました。他方で金利上昇や円安、これらを要因とした物価高、といった懸念材料もあり、先行きには不確実性も残っています。

世界経済に目を転じると、ウクライナ情勢を背景にロシアとNATO諸国間では高い緊張状態が継続しているほか、中東情勢についても和平への具体的道筋はなお不透明です。米国の高関税政策や貿易上の制裁等によるサプライチェーンの混乱も生じており、予断を許さない状況が続いております。

そのような中、我が国の不動産市場においては、賃貸市場をはじめとしたファンダメンタルズが堅調に推移しており、付加価値が適切に評価されることで、オフィスや住宅を中心に賃料上昇が継続しています。

Jリート市場においても、2021年後半から続いた調整局面を脱し、上昇基調へと転じました。東証REIT指数は3年ぶりに2000ポイント台まで回復するとともに、4年ぶりとなる新規上場もみられました。協会としても、市場を着実な成長軌道に乗せるべく、Jリートの投資口価格の適正な評価に向けて引き続き尽力してまいり存です。

さて、本年はJリート市場創設25周年の節目を迎えます。資産規模が約24兆円にまで拡大してきた発展の軌跡を改めて振り返るとともに、次の四半世紀を見据え、時代や環境の変化に的確に 대응していく市場の姿を描き出していく機会にしたいと考えております。

私募リート市場も誕生から15年を経て、資産規模は7兆円を超え、銘柄数もJリートの58銘柄を超える61銘柄へと増加しています。今後、新たな成長段階を迎えるために、投資対象としての一層の価値向上が求められます。協会としても、運用会社と歩調を合わせながら、規律ある持続的な成長を引き続きサポートしてまいります。

加えて、不動産アセットマネジメント事業に新規参入される方々に向けて、金融・不動産業以外の従事者にも門戸を広げたマスター資格制度を通じて、規律倫理の醸成や専門人材の育成にも寄与してまいります。

令和8年度税制改正大綱においては、当協会が要望した「特定の事業用資産に係る買換え特例措置の延長」や「土地の売買による所有権の移転登記及び土地の所有権の信託登記に係る登録免許税の軽減措置の延長」等が認められました。これらの措置により、不動産証券化ビークルが不動産流通市場を下支えし、我が国経済の持続的な成長に貢献することが期待されます。要望実現にご尽力いただきました皆様に、深く感謝申し上げます。

最後に、皆様のご健勝とご多幸をお祈り申し上げるとともに、本年が力強い成長の年となることを願い、新年のご挨拶とさせていただきます。