

成長戦略としての大都市の再生・地域活性化に関する提言
－民間資金等の活用促進策－
(要旨)

2010年4月22日
社団法人 不動産証券化協会

1. 不動産投資市場を通じた「資金循環」による成長

- ・Jリートを始めとする不動産証券化は、不動産投資市場を通じた「資金循環の仕組み」の中で、安全・安心、環境、健康といった「豊かな国民生活」の基盤となるまちづくりに重要な機能を果たしてきた。
- ・この「資金循環の仕組み」を一層強化することにより、「大都市の再生・地域活性化」と「国際競争力の回復」が実現し、我が国の成長を牽引していく。

2. 民間資金等の活用促進策

(1) 長期資金(年金等)の導入

年金等の長期資金に不動産投資市場への参加を促し、市場の拡大を促進

- ✓ 企業年金による不動産投資の更なる拡大と公的年金の投資対象資産への不動産の組入
- ✓ デット型投資等、投資対象の多様化の促進(投資法人債、CMBS、メザニン等)

(2) 不動産証券化スキームの安定性の向上

市場の信認を高めるため、スキームの安定性を向上させる下記の仕組等を研究し、長期的に実現

- ✓ 税務と会計の不一致により、Jリートに不測の課税が発生するリスクを回避する仕組
- ✓ Jリートの財務上の安定性を高めるため、内部留保を許容する一定の仕組

(3) 環境性能に優れた不動産への投資の促進

環境性能に優れた不動産の投資収益性を向上させることにより民間資金の流入を促進

- ✓ 客観的な基準(CASBEE等)による環境性能の認定制度に基づく税制優遇措置や容積率の緩和措置

(4) 不動産証券化を活用したインフラ施設等の整備の促進(PPP/PFI等)

①PFI事業によるインフラ施設等の整備に不動産証券化スキームを活用可能にする制度改正

- ✓ 不動産証券化スキームを用いたSPCがPFI事業者になれるように要件を変更
- ✓ 一定の条件を満たすPFI事業者に対する出資持分の譲渡制限の緩和

②収益性は低い社会的に有用なインフラ施設に対する民間資金の活用

- ✓ 民間資金に対する政府保証や税制上の特典等のインセンティブの付与

(5) 幅広い不動産ストックの更新に資する実物不動産投資スキームの整備

信託受益権化になじまない物件への資金導入のため、実物不動産を取り扱う新たなスキームを整備

- ✓ 不動産特定共同事業法にアセットファイナンスの仕組を取り入れるため、倒産隔離型のスキームを新たに創設