

## 2015年版日本経済再生戦略について(J-REIT関連)

### 「経済好循環の実現に向けて～横串と団子～」(J-REIT関連)

6月16日、自民党の日本経済再生本部が2015年版の日本経済再生戦略「経済好循環の実現に向けて～横串と団子～」を発表しました。「持続可能な成長と経済好循環の実現」を達成するための3つのビジョンと5つのアプローチが提示されています。

アプローチのひとつ「稼ぐ力の確立」の中の、「市場型間接金融育成によるマネー獲得の潤滑化・ストックマネーの活用」でJ-REITに関して以下のような言及がみられます。

●J-REIT市場・不動産証券化市場の将来戦略として、資産デフレ脱却の流れを加速するため、民間資金等をJ-REIT市場・不動産証券化市場に呼び込むことが重要であり、そのための施策を講じるべきであること

●KPI(重要業績評価指標(※1))として、2020年を目途に、J-REIT・私募REIT・不動産特定共同事業による保有資産総額を30兆円程度に拡大すること

(※)KPI(Key Performance Indicator)とは、目標の達成度合いを計る定量的な指標を意味する。目標に向かって日々業務を進めていくにあたり、「何を持って進捗とするのか」を定義するために設定される尺度。KPIは継続的に測定・監視され、その定量目標実現のための改善が行われる。

### J-REIT市場への影響

足元のJ-REIT市場は米国利上げ観測、国内金利の上昇懸念等を背景に軟調な展開が続いています。与党の政策のひとつとして、以下のようなヘルスケアREITの上場推進を含むJ-REIT市場の育成が掲げられていることは、日銀によるJ-REIT買入れと合わせて投資家の心理を好転させ、市場を下支えする要因にもなりうると考えます。

～2020年の不動産証券化市場は足元の約2倍に拡大～

●不動産証券化協会等によると、J-REITの保有不動産額は約13.2兆円(2015年4月末)、私募REITは約1兆円(2014年12月末)、不動産特定共同事業は約0.4兆円(2015年3月末)、合計で約15兆円です。KPIで示された30兆円という規模はその約2倍の大きさに相当します。

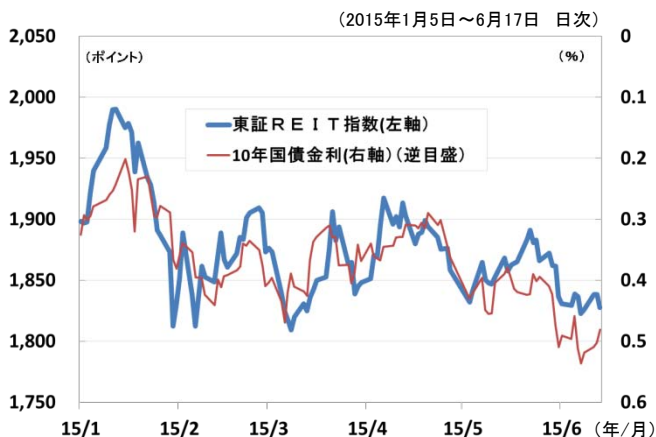
～介護施設や病院等の施設に専門に投資するヘルスケアREITの上場推進～

●日本経済再生戦略に合わせて公表された自民党税務調査会の「民間主導の成長マネー供給の実現に向けて」では、「インフラ整備やヘルスケア施設等に係る資金調達」が課題のひとつに掲げられています。民間資金の活用のため、上場インフラファンド市場に係る諸制度の整備やヘルスケアREITの上場推進等にも積極的に取り組むことが求められると述べられています。

●国土交通省は6月17日、病院を投資対象とするREITの普及を促すための指針を取りまとめました。当指針は7月1日から適用されます。昨年6月に公表されたヘルスケアREITの指針では病院は対象外となっていましたが(※2)、今回策定された指針で投資が可能になります。

(※2)2015年5月末時点で上場しているヘルスケアREITは2銘柄(日本ヘルスケアREITとヘルスケア&メディカルREIT)。どちらも病院は非保有。

【図表1】東証REIT指数と10年国債金利推移



【図表2】J-REIT保有物件額推移

