

第4回不動産市場安定化ファンドの設立・運営に関する検討委員会
議事概要

1. 日時：平成21年8月27日（木） 15：00～16：00
2. 会場：東京ステーションコンファレンス「Room 503」
3. 出席者：〔委員〕
田村座長/原田座長代理/海堀委員/片山委員/草野委員/桑原委員/後藤委員/
小林委員/滝沢委員/戸田委員/船岡委員/巻島委員/渡辺委員/（計13名）
〔国土交通省〕
小澤建設流通政策審議官/河村大臣官房審議官
〔ワーキングチーム〕
仲田委員（ワーキングチーム座長代理）
〔DB J野村インベストメント株式会社（アセットマネージャー）〕
松田リート金融部長
4. 議題：(1)最終とりまとめ（案）について

○ 開会

<以降、田村座長により議事進行>

■ 最終とりまとめ（案）について

- ワーキングチームとりまとめ状況の報告（原田座長代理（ワーキングチーム座長））
- 「不動産市場安定化ファンドの設立・運営に関する検討委員会～最終とりまとめ（案）～」の説明（仲田ワーキングチーム座長代理・資料2）
- 自由討議

【滝沢委員】

- ・ 限られた時間の中で取りまとめいただいたことについて、まず関係各位のご努力に敬意を表したい。
- ・ 前日も申し上げたが、来月からこのファンドが運用段階に入る。私としては、このファンドが守るべき精神と、柔軟に変えていくところがあると思う。守るべき精神は、この危機対応の中でセーフティネットとしてJリークの体質改善を促すこと。この精神は、かなり中核の精神ではないかと理解している。一方で、今後経済が回復過程にあると期待したいが、環境変化の中でいろいろ柔軟に変えていくべきところもあると思うので、変えるべきところがあれば変えていくということが必要だと思う。

- ・ 2点目は、今週に入り、マスコミ等の報道があったが、見る限り、必ずしも正しく報道されていない部分もある。若干、誤解も入っているのかもしれないが、やはり世の中に対して正しく理解してもらうことが非常に重要だと思われるので、プレス発表等について、どのようにお考えなのかを聞きたい。
- ・ 3点目は、もともと官民一体ということで組成されるファンドなので、弊社としても、今後のガバナンスの中のメンバーになるかどうかにかかわらず、フォローアップをしていきたいと思っているが、国交省をはじめ、関係省庁並びに本席にいる皆さんが、引き続き、このファンドに対して支援をしていただければと思う。

【海堀委員】

- ・ 本件の委員会資料については、絶えず、国交省のホームページで明らかにするとともに、国交省の関係の記者には、折あるごとに説明しているが、全体がまとまった段階で、もう1度きちんと徹底をしていきたいと思っている。

【戸田委員】

- ・ まず、国土交通省をはじめとして、この不動産市場安定化ファンドの設立にご尽力いただいた皆様に、心からお礼を申し述べたい。この制度は、おそらくJリート本来の機能回復に必ず役に立つ、そう私も確信している。
- ・ もう1つ、投資法人債について話をすると、現時点で投資法人債そのものがうまく活用できている環境ではないと思っている。ただ、投資法人債は、本来Jリートにとって大切な資金調達手段の1つであることは間違いない。これを再びよく機能させるために、例えば商品性やフィー体系の一部見直しだとか、セカンダリーマーケットの活性化というようなことについても、ぜひ関係者の皆様に改めて検討いただければありがたいと思う。現在、Jリートの資金調達手段というのは極めて限られており、米と塩しかない状態だが、投資法人債が資金調達サイド、供給サイド、さらに仲介サイドにとってももう少し魅力的な商品になれば、米と塩に野菜が加わって、Jリートの体がもう少し健康になるのではないかと思う。ぜひご検討いただきたいと思っている。
- ・ 余計なことまで申したが、改めて、本委員会の皆様、それから特にワーキングチームの皆様には、ほんとうにご尽力いただきありがとうございます。

○了承事項

- ・ 今後の時点修正などの形式修正については座長に一任し、「不動産市場安定化ファンドの設立・運営に関する検討委員会～最終とりまとめ（案）～」を検討委員会としての最終とりまとめとすることについて了承。

■ 不動産市場安定化ファンドの設立に向けた進捗状況報告

○不動産市場安定化ファンドの設立に向けた作業の進捗状況の報告（DB J野村インベス

トメント株式会社（アセットマネージャー） 松田リート金融部長）

- ・ DB J野村インベストメント（アセットマネージャー）では、本ファンドのAM業務と既存業務とのウォール確保及び安定的運営等のため、新たにリート金融部を新設。また、オフィスも新規に賃借し、物理的なウォールも確保。
- ・ シニアローンの調達状況については、社団法人不動産証券化協会が8月4日に金融機関実務担当者向け説明会を開催。Jリート向け貸出残高が上位の金融機関をコア候補者とし、早期に組成メンバーを固めるべく関係者の協力を得て鋭意注力中。
- ・ 出資募集の状況については、野村証券（私募取扱者）が8月11日出資候補者向け説明会を開催。8月26日時点で、不動産会社、銀行、信託銀行、証券会社等を中心に約300億円の出資申し込みがある。現在も継続して検討中の出資候補者がいることから、更なる出資の申し込みがあり得る。
- ・ 本ファンドの融資対象先となるJリート向け説明会を、DB J野村インベストメント（アセットマネージャー）が8月24日に開催。対象となる41上場投資法人のほとんどが出席。Jリート各社への周知活動を行った。
- ・ 9月4日出資候補者とLPS契約を締結する予定。ファンド立上げ日（LPS契約の効力発生日）は9月5日の予定。

○質疑応答

【巻島委員】

- ・ いまの説明を聞いて、大変僭越ではあるが、DB J野村インベストメント（アセットマネージャー）並びに野村証券（私募取扱者）に感謝申し上げたい。また、何よりも国土交通省の皆様に改めて敬意を表したい。
- ・ 1つ、国土交通省にお願いがある。先ほどの滝沢委員のお話の3番目の趣旨と同じ話だが、今回出資の申し込みをした複数の当協会の会員から、本ファンドがスタートした後も、引き続き、国土交通省のサポートをお願いしたいという要望が複数来ている。本ファンドの存続期間は5年半と大変長いので、官民ファンドという性格が風化しないようにということが、出資に当たって各社の審議過程の中で意見として出たという報告並びにそれを伝えてほしいというお願い。引き続き、今後もよろしくお願いしたい。

【田村座長】

- ・ 委員の皆様方には、お忙しい中、4回にわたり参加いただき、熱心に議論いただき、大変ありがとうございました。また、原田委員に座長を務めていただいたワーキングチームにおいては、大変短期間のハードなスケジュールで精力的に作業を行っていただき、座長として皆様のご尽力に深く感謝申し上げる次第。これまで4回の検討委員会における議論で、この最終とりまとめに至ることができた。これによって、不動産市場安定化ファンドの仕組みとその設立及び運営に関するルールについて、実務レベルで動き出せる方向性を示すことができたのではないかと考えている。また、何よりも、今アセット

マネージャーであるDBJ野村インベストメントの松田様より、ファンドの創設に向けての具体的な手続が着実に進んでおり、一步を踏み出したということを知り、大変心強く思っている。

- この不動産市場安定化ファンドというものが、Jリートに対する新たな資金供給を行うことにより、投資法人債の償還リスク等を軽減するとともに、従来、重要な機能として担ってきた買い手としての機能を回復させるべく、その端緒となるということ、さらには不動産市場の安定化はもちろんのこと、日本における資産デフレの防止に資するということを期待している。

【海堀委員】

- 大変お忙しい中、委員の皆様方、またワーキングチームの皆様方には、4月10日の経済対策でファンドの創設を決定した後、これだけ詳細な設立・運営に関するルール、具体的な出資等にあたっての条件整理など、非常にご尽力いただき、ご指導、ご支援いただきまして、誠にありがとうございました。
- 国においても、ファンドの設立に向けて、日本政策投資銀行の危機対応業務を活用したメザニンローンの手続を進めているところであり、現在、関係省庁において、所要の省令の改正等の作業を行っている状況です。先ほどDBJ野村インベストメント（アセットマネージャー）からお話がありましたが、9月5日、ファンド設立予定ということになっておりますが、省令改正も、ファンド設立までに改正する予定です。
- 先ほど巻島委員からもお話ありましたが、ファンドがスタートした後も、引き続き、国土交通省としても、不動産市場の安定化に向けて取り組んでいきたいと思っておりますので、どうかよろしく申し上げます。
- 最後に、このファンドのみならず、今後の不動産市場の安定的な発展に向けて、引き続き、委員の皆様方のなご指導、ご協力をいただきたいと思いますので、どうかよろしくご申し上げます。本当にありがとうございました。

○ 閉会

以 上