

SMTRI シリーズレポート【我が国のリアルアセットファンド市場の課題と展望】その1

資本が拓く都市の未来**—不動産ファンドが果たしてきた役割と今後への期待—**

2025 年 10 月 1 日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査部 部長 上席主任研究員 大谷 咲太

都市の発展を牽引する不動産ファンド市場の存在

海外に長く住んでいた友人が帰国し、東京の街並みをみて、「まるで発展途上国にようだ」と言っていた。多くの人が行き交い、そこかしこに建設用クレーンが並び、大規模な再開発や交通インフラの整備が進んでいる。大都市への企業や人口の集中、高度成長期からバブル期にかけて開発されたビルが更新時期を迎えていることなどが背景として挙げられるが、不動産証券化市場の発展による資本流入も大きな役割を果たしている。日本の不動産市場において、不動産ファンドの存在感は年々高まっている。国内の収益不動産の約 2 割を不動産ファンドが保有しており、これらのファンドは多様な投資家からの資金を受け入れることで、資本の流動性と市場の活性化に貢献している。2024 年には、J-REIT および私募ファンド・私募 REIT の運用資産額は合わせて 60 兆円を超えたが、年率 10%を超える高成長が続いており、日本の不動産ファンド市場はいまだ発展途上段階にある。効率的な土地活用が進み、さらなる都市の成長に大きく寄与していくことが期待される。

効率的な資本運用に向けた不動産の流動化は道半ば

東京や大阪といった大都市の収益不動産では、不動産ファンドの保有比率が高く、物流施設やホテルといった新興の運用資産においてはその比率はとりわけ高い。こうした動きは、時代のニーズに合わせて都市の再構築や新たな価値創造に寄与している。ただし、依然として多くの収益不動産を事業法人が保有しており、資産の流動化にはさらなる余地がある。不動産ファンドを通じてより利回り目線が低い、すなわちより高い価格で取得可能な投資家に譲渡し、得られた資本を成長分野へと振り向け、資本の最適化を図る必要がある。活用されていない資産を市場に開放し、より効率的な資本運用を実現することは、都市の発展のみならず日本経済全体の競争力強化にもつながる。

また地方に目を向けると、事業法人や自治体の意識改革は遅れている。多くの地方都市では、公共セクターや事業法人が不動産を保有する割合が高く、主要駅の古びた商業施設を公共セクターが持つような事例も多くある。旧態依然とした建物が街並みに残り、都市の活力を削いでしまう。そのような資本流入の促進に無頓着な地方は、往々にして人や企業の誘致に多大な労力を割き、空回りする。資産の流動化を通じて、観光資源の活用やインフラの更新といった地域の経済基盤を強化し、「資本」と「人・企業」の流入という両輪を回すことで、地域経済の再生と均衡ある発展へとつながっていく。

リアルアセットファンドの拡大を通じた、さらなる都市の発展と経済成長に向けて

日本の不動産市場は、今まさに転換期を迎えている。経済社会の変化は加速度を増し、人々の働き方や暮らし方は大きく変化している。デジタル化や脱炭素への対応も求められるいま、時代に必要とされるアセットタイプに資本流入を促すことは、都市機能の高度化と経済の持続的成長に直結する。こうした流れの中、不動産やインフラを運用するリアルアセットファンドは多様化を伴って拡大し、その橋渡し役として重要な役割を果たす。そのために個人や海外の資金など多様な投資資金の受け入れが不可欠となるが、外国人の資産保有は国際的な視点の導入による資産価値の再評価や市場の透明性向上に貢献する一方、一部のインフラなど安全保障上の重要な資産については慎重な対応が求められ、適切な枠組み作りが急務となる。また、多様な資金の受け皿となることは容易ではない。投資家が納得して資本を投じられる環境を整えることが、流動化と活性化の本質的な鍵となる。当社はさらなる透明性の向上を担い、いまを伝えること、そして社会潮流の変化に沿ったあるべき都市の姿を示し、未来を伝えることでその一翼を担っていく。

【お問い合わせ】投資調査部

<https://fofa.jp/smtri/a.p/113/>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。また、法務、税務、財務等に関する事項につきましては、それぞれ弁護士、税理士、会計士等にご相談・ご確認されますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。