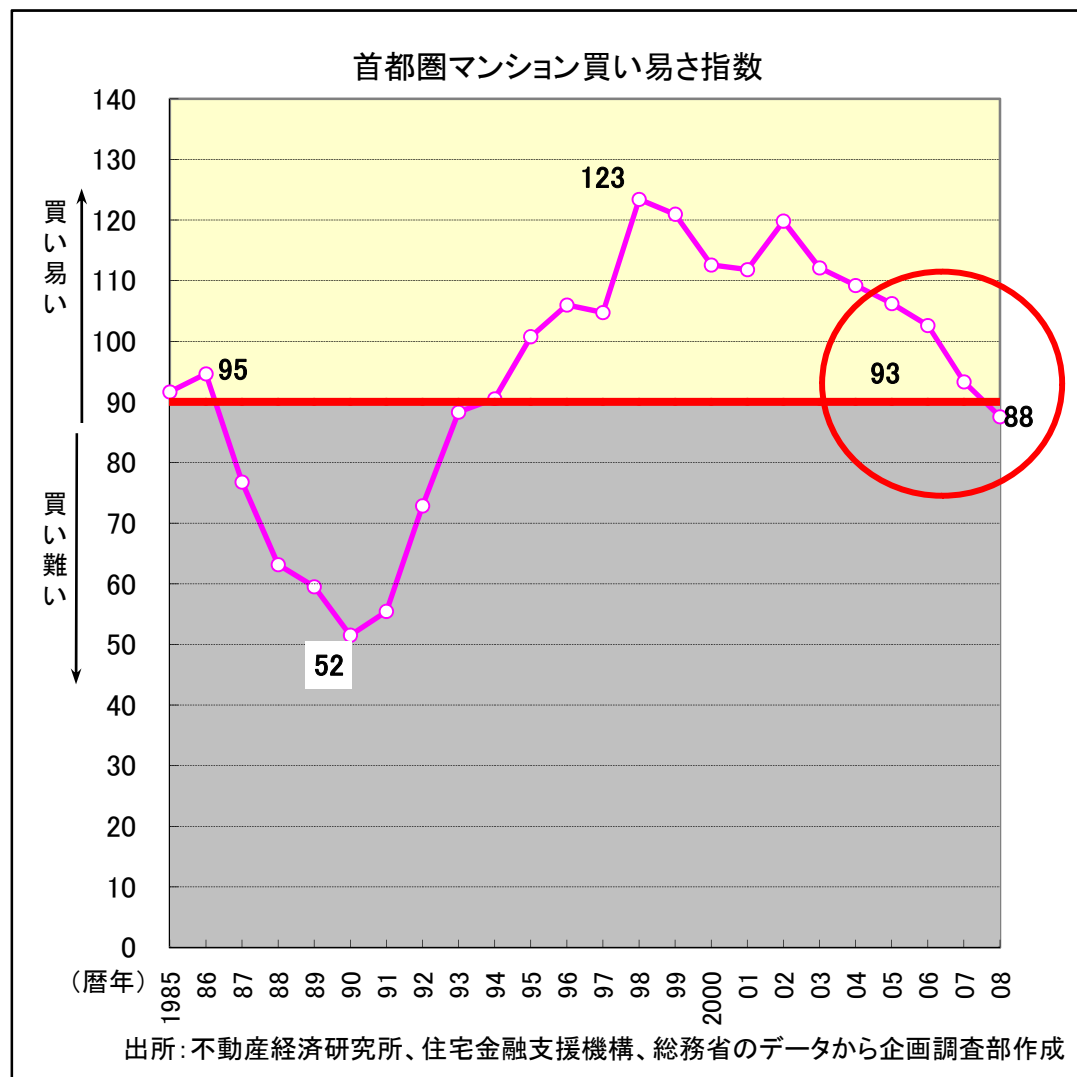


1. (1) 住宅市場の現状

参考資料1-1

③ 買いやすさ指標

・ 販売価格上昇に伴い、「買いやすさ」指標も低下



	平均価格(万円)
02年	4,003
03年	4,069
04年	4,104
05年	4,108
06年	4,200
07年	4,644
08年	4,775

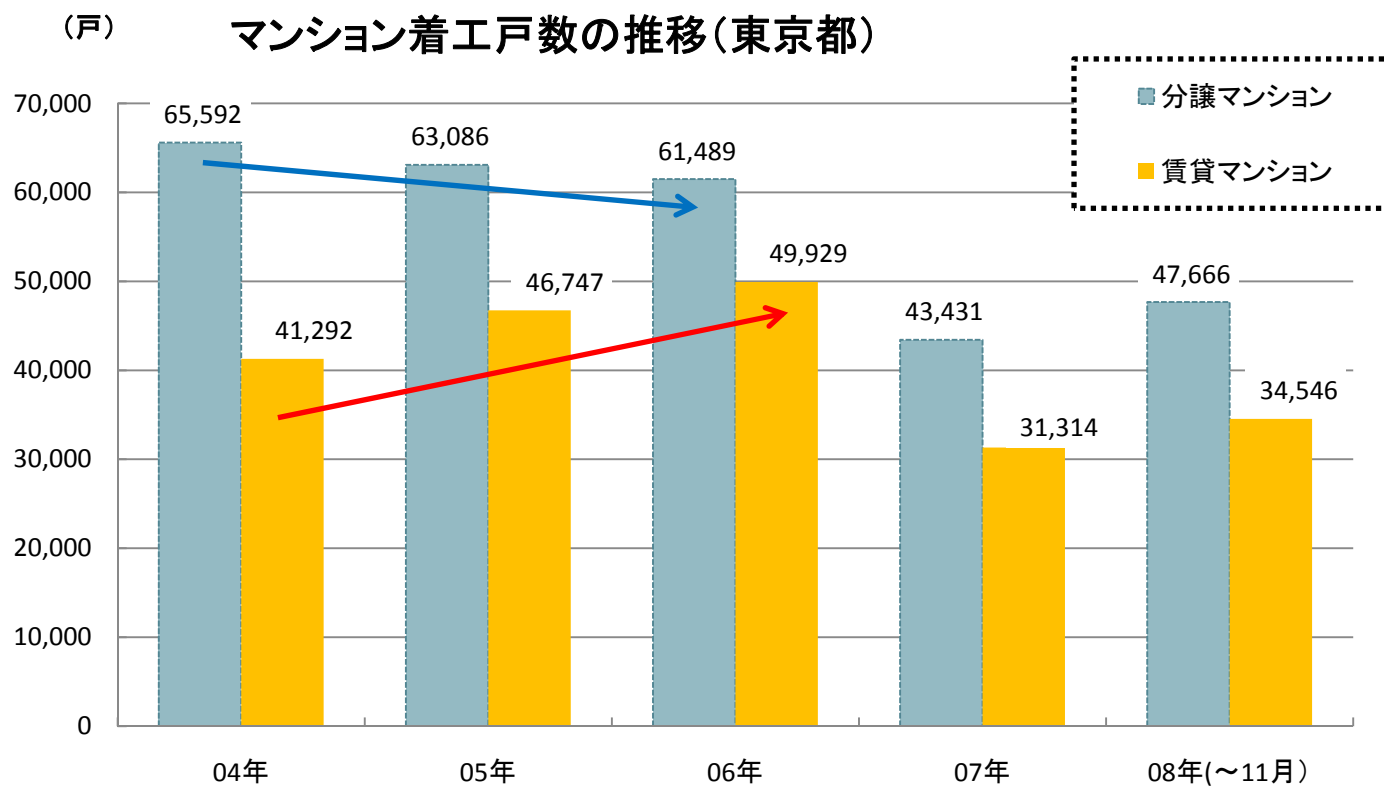
※08年 暦年公表値

出所: 不動産経済研究所、住宅金融支援機構、総務省のデータから当社試算

3. (1) 少子高齢化 ～今後の展望

参考資料1-2

⑩賃貸住宅の充実



※賃貸は、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の共同建の貸家。
(公営住宅を含む)

※分譲は、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の共同建分譲住宅。

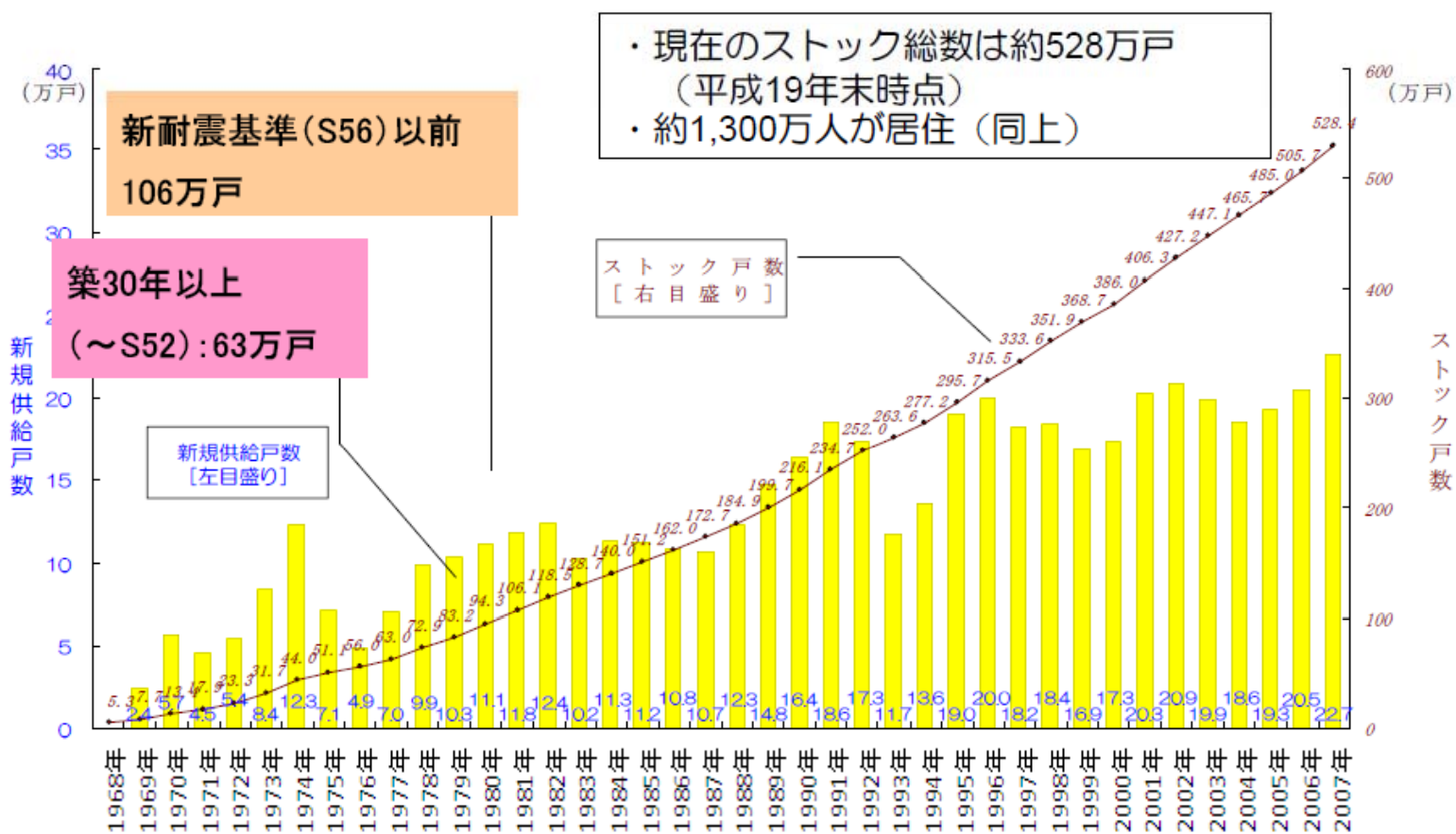
出所:国土交通省「住宅着工統計」

3. (1) 少子高齢化 ～今後の展望

参考資料2-1

⑪ 既存ストックへの対応 -1

マンションの既存ストック500万戸超のうち、旧耐震建物は約106万戸（20%）を占める。今後の地震災害等に備え、改修工事、建替え促進は必須



3. (3) 低炭素型都市構造の構築

日本経済団体連合会・提言

「日本版ニューディールの推進を求める」(2009年2月)における
重点プロジェクト事例として取上げられている

4-16. 「低炭素型都市再生プロジェクト」

【プロジェクトのコンセプト】

- (1) 新規開発や既存ストックの計画的な更新・建替え等により、街なか居住、中心地への機能再集積など、コンパクトシティ化を図ることを通じ、全国主要都市を 21 世紀型都市として再生し、地域の行政サービスの効率化を図る。開発に際しては、わが国が誇る環境技術を集中的に投入し、低炭素型都市構造の早期実現を目指す。
- (2) モーダルシフト等公共交通機能の強化を図り、温暖化問題のみならず、高齢化社会にも寄与する新たな都市交通のモデルを確立する。
- (3) 上記再生事業においては、再生可能エネルギーの積極的導入やエリア単位、街区単位でのエネルギーの面的取組みを促進すると共に、3Rの機能強化を図ることで都市の環境効率を一気に向上する。
- (4) 上記推進に当たっては、内閣府地域活性化統合本部の「中心市街地活性化モデル」や「環境モデル都市」施策と一体となって、より強固な推進体制を構築する。

【プロジェクト提案の背景・趣旨】

- (1) 安心・安全で地球にやさしい街づくり(耐震性・防犯・防災・環境性能の向上等)を、全国的にスピード感を持って展開することにより、これらを備えた都市の実現を世界に先駆け目指す。
- (2) これら再生の過程で地域経済の活性化を促し、全国各都市における国際競争力の強化を図る。

【プロジェクトの内容】

- (1) 街なか居住、インフラ整備に向けた都市・地域再生事業の推進
- (2) LRT(次世代型路面電車システム)等の公共交通機関の整備
- (3) 再生可能エネルギーの活用
- (4) 早期更新が必要な老朽化した公有資産(官舎・公営住宅等)について、民間活力を用いた再生事業(PPP(Public Private Partnership)等)の推進

【プロジェクト実現に向けた課題(規制、予算、税制など)】

- (1) 内閣府、国交省、経産省、環境省等のソフト施策を含めた一体化した施策の集中投入
- (2) 関連法規を広範に捉えた法改正(都市計画法、中心市街地活性化法、鉄道抵当法、国有財産管理法等)
- (3) 特区・地区計画等の柔軟適用
- (4) 税制等のインセンティブ付与(既存制度の拡充も含む)
- (5) 多岐にわたる助成制度等の対応窓口の一元化
〔関係省庁〕国土交通省、経済産業省、環境省

(社)日本経済団体連合会のHPから抜粋

3. (3) 低炭素型都市構造の構築 ～環境モデル都市①

「環境モデル都市」の推進による地域の元気の回復について


目的

- 我が国を低炭素社会に転換していくためには、ライフスタイル、都市や交通のあり方など**社会の仕組みを根本から変えることが必要。**
- 今後目指すべき低炭素社会の姿を具体的にわかりやすく示すため、国は、温室効果ガスの大幅削減など**高い目標を掲げて先駆的な取組にチャレンジする都市**を「環境モデル都市」として選定し、その実現を支援。
- 市民や地元企業の参加など**地域一丸となった底力の発揮により低炭素型の地域モデルを実現**し、地球環境負荷の低減と地域の持続的発展を同時に実現し、**地域の元気を回復。**

選定経緯

- 平成20年4月11日から5月21日まで募集したところ、多様な都市・地域から82件（89団体）の応募あり。
 - ➡**環境モデル都市として6都市、環境モデル候補都市として7都市を選定公表（平成20年7月22日）**
- | | | | | | |
|--------|----------|--------|----------|-------|------|
| 大都市 | 横浜市、北九州市 | 大都市 | 京都市、堺市 | 東京特別区 | 千代田区 |
| 地方中心都市 | 帯広市、富山市 | 地方中心都市 | 飯田市、豊田市 | | |
| 小規模市町村 | 下川町、水俣市 | 小規模市町村 | 橋原町、宮古島市 | | |
- いくつかの基準で選定され、今後、実施計画（アクションプラン）で解決し、基準を満たす
- 2009年1月にモデル候補都市も、環境モデル都市として追加選定されている

「環境モデル都市」のイメージ

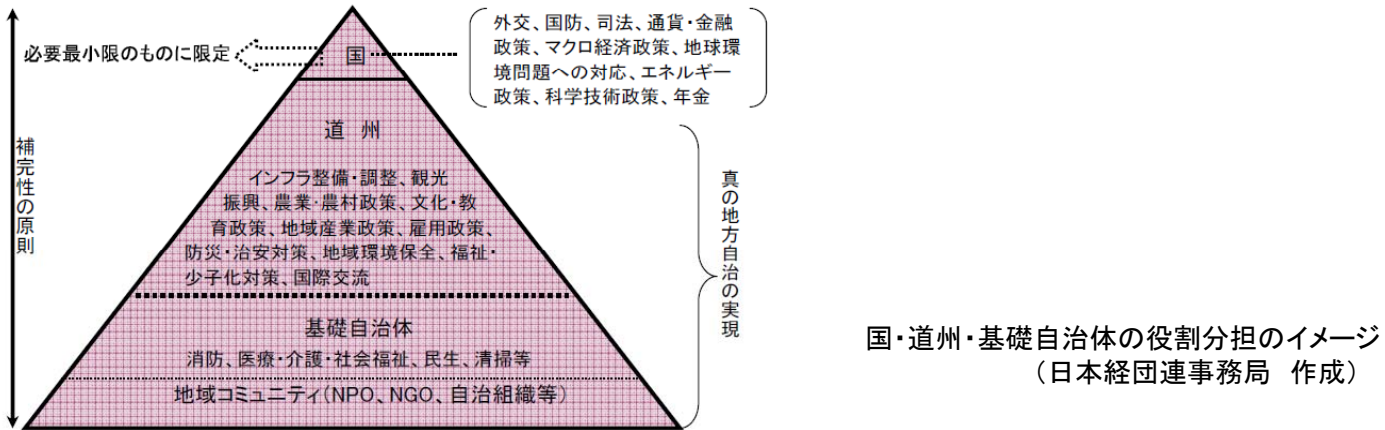
- ・コンパクトシティの実現（歩いて暮らせるまちづくり）
 - ・交通体系の整備（LRTなど公共交通の活用、電気自動車の普及）
 - ・居住スタイルの変革（200年住宅、省エネ住宅、燃料電池の普及）
 - ・再生可能エネルギーの普及（太陽光発電、風力発電、バイオマス等の普及）
 - ・未利用エネルギー活用（下水道・ゴミ・工場排熱等の活用）
 - ・森林の保全と活用（森林資源や緑地をオフセット対策に活用、地産地消）など
- 都市内で総合的に実現
- ・**都市・地域の特性を活かして**具体的な低炭素都市の姿を提示。
 - ・地方公共団体が中心となって、産学民を巻き込み、ライフスタイルやビジネススタイルの転換など社会変革に向けたうねりを起こし、**地域の活力を創出。**
- 
- 参考1

3. (2) 都市再生・地域再生

④道州制

【理念】 中央集権型国家から分権型国家へ （道州制ビジョン懇談会）

- 【期待される効果や課題】
- ・ 政治や行政が身近になり受益と負担の関係が明確化
 - ・ 重複行政の解消による行財政改革の実現
 - ・ 道州の地域経営による広域経済文化圏の確立



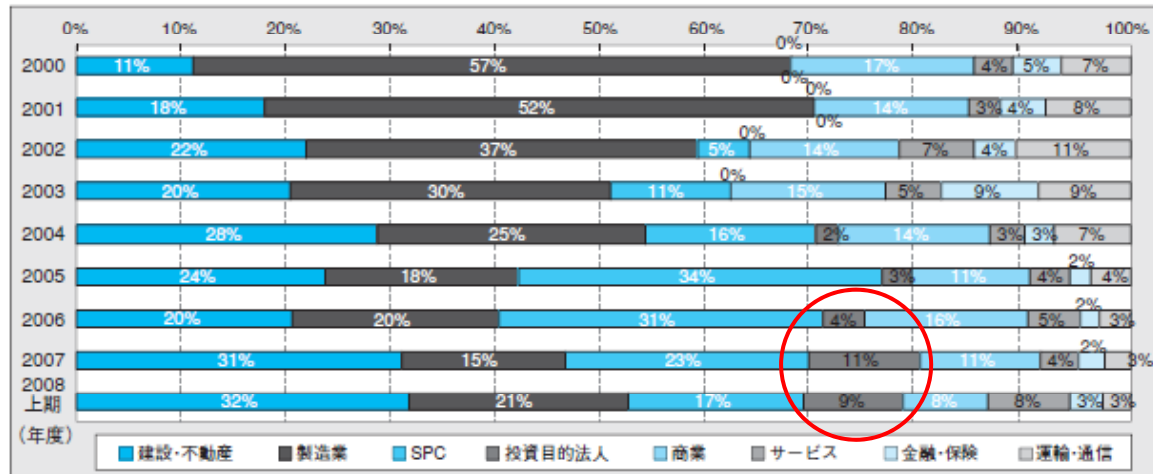
国保有の資産・債務が地方へ移転する過程において、行政サービスを維持しながら、資産の有効活用や流動化等の検討が進められることになり、民間の活力の導入が期待される

1. (3) 不動産投資市場の現状

参考資料3-1

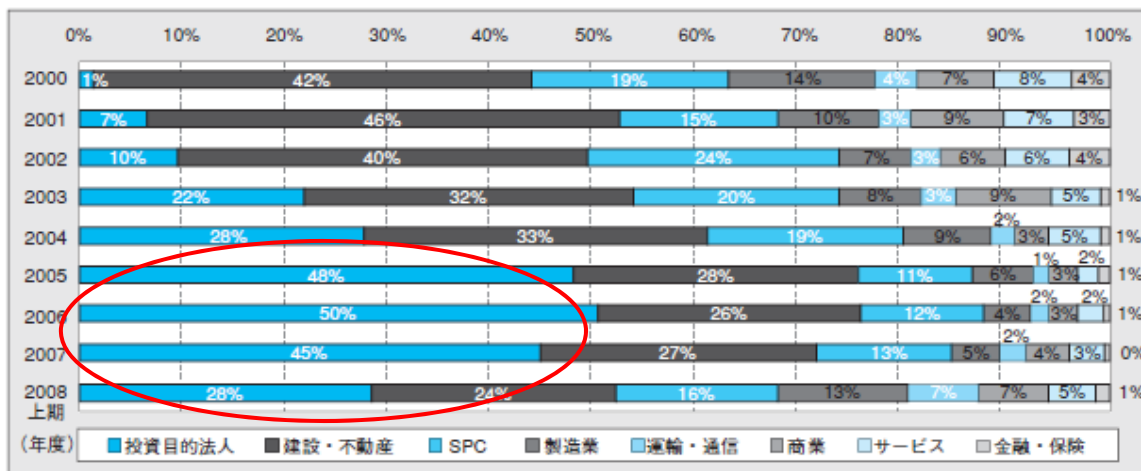
② 不動産売買市場の動向 (株)都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

・売主業種別件数割合の推移



・「投資目的法人」による
売却件数が増加

・買主業種別件数割合の推移

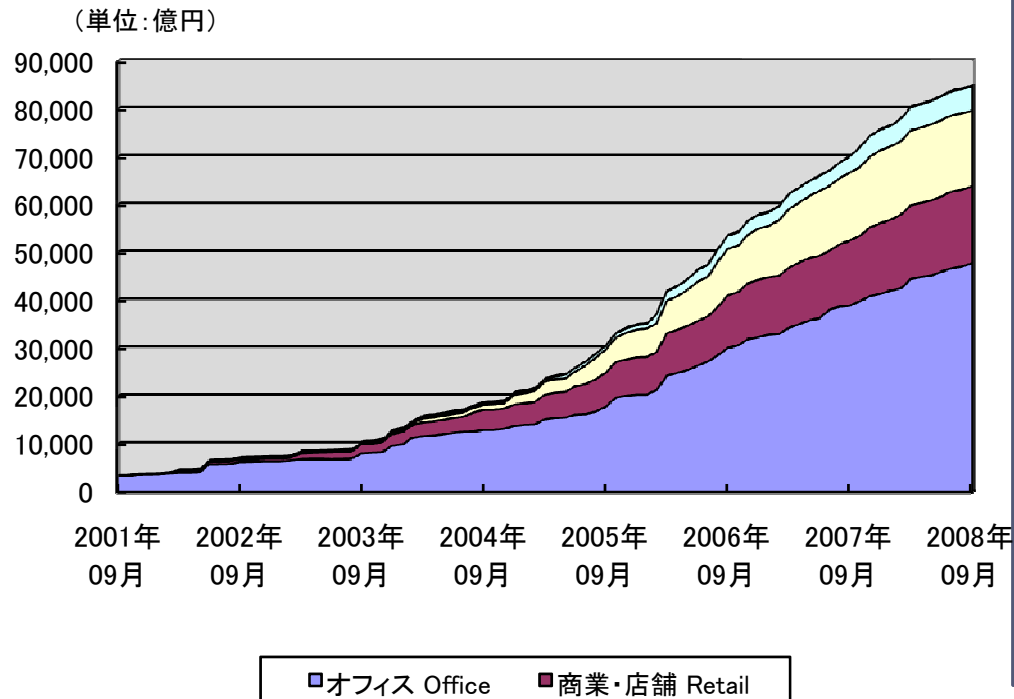


・「投資目的法人」の取得
件数が減少

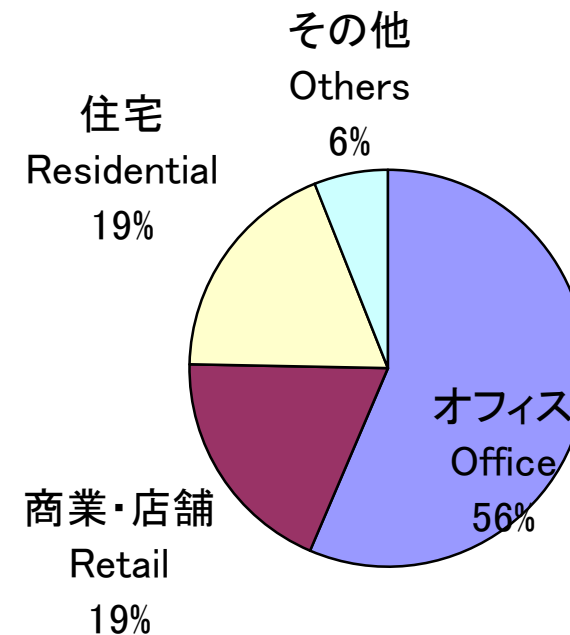
2. (1) 不動産証券化市場の進展

■ J-REIT 資産(不動産)保有残高推移と用途別構成

J-REITのプロパティタイプ別保有資産額の推移
(開示評価額ベース)
2001年9月から2008年11月



J-REIT保有資産の用途別構成比率(2008年11月末)

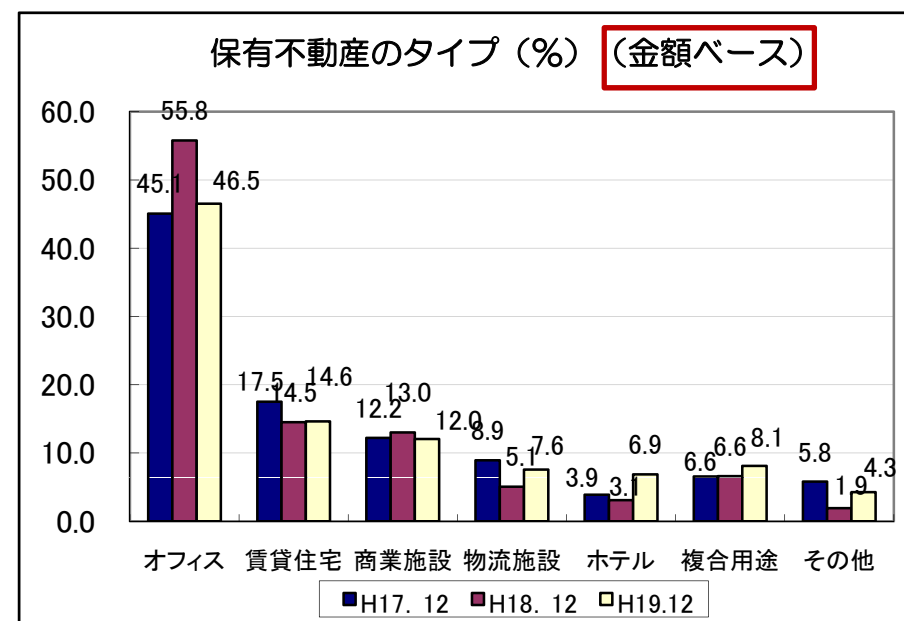
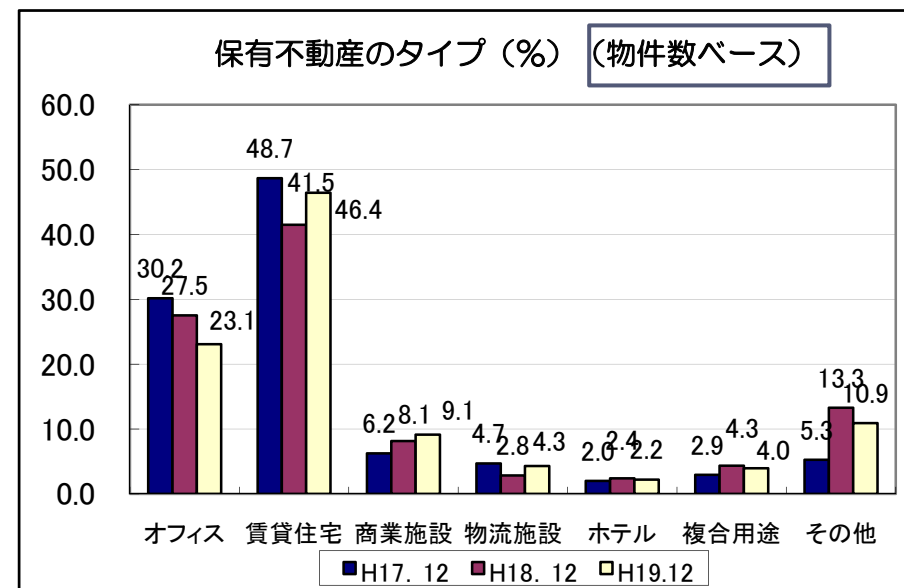
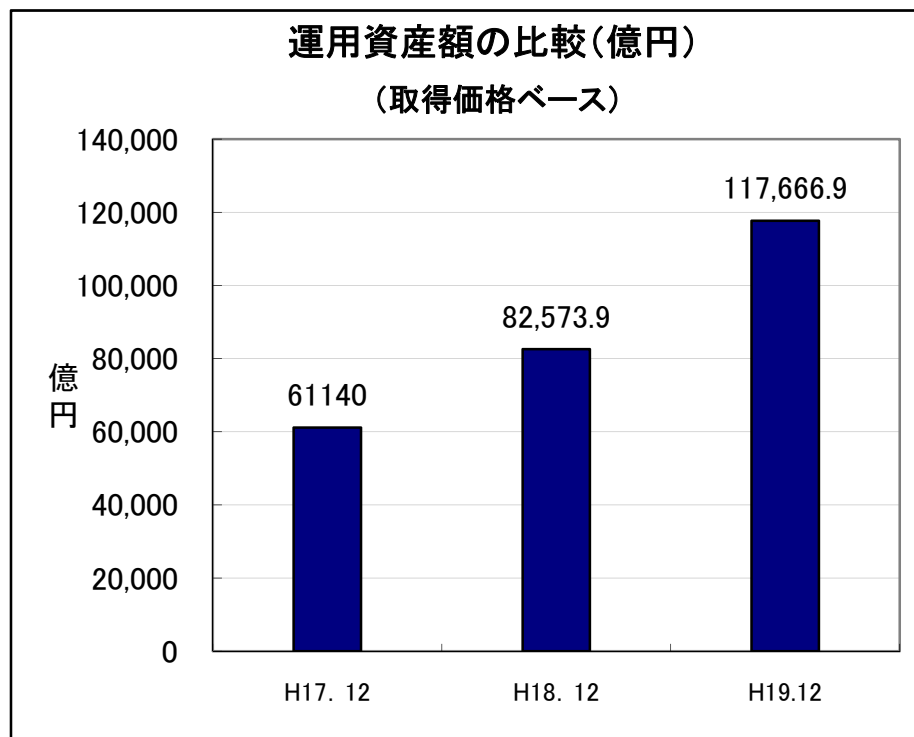


出所)ARES

2. (1) 不動産証券化市場の進展

参考資料3-3

■ プライベートファンド 資産保有残高推移と用途別構成



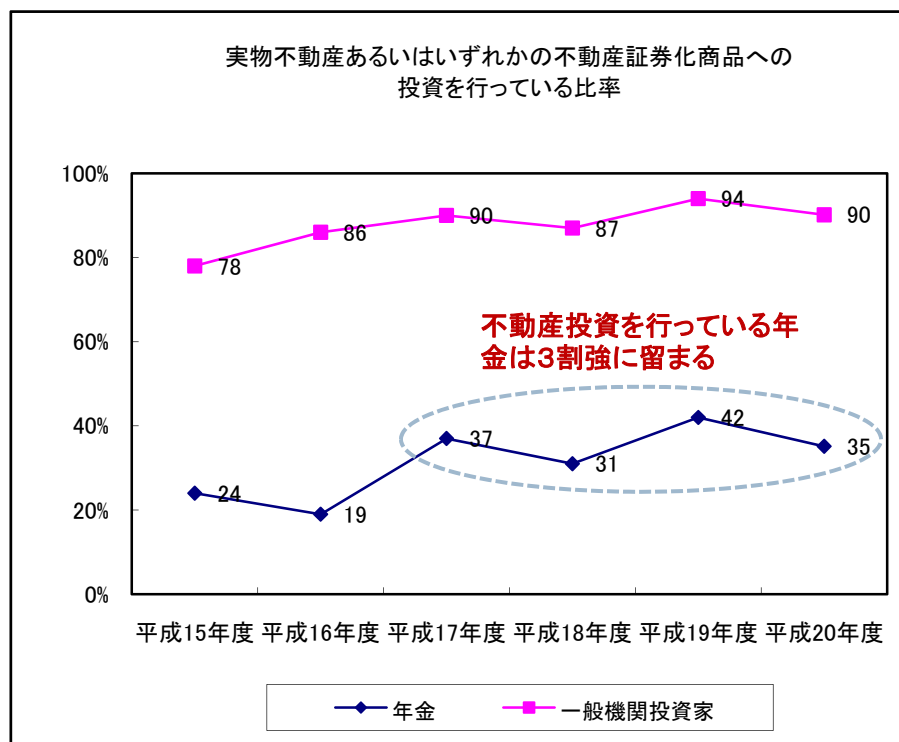
資料:『第8回 機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査報告書』
ARES(2008年7月)

2. (3) Jリート市場の現状と今後

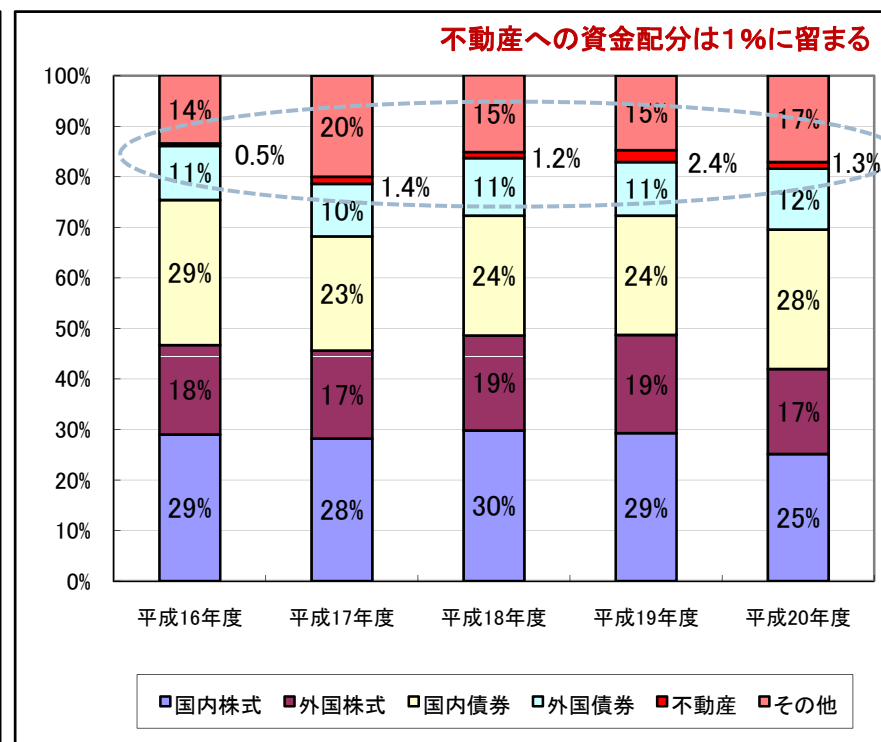
参考資料4-1

■ 年金の不動産投資について

<実物不動産か不動産証券化商品に投資を行っている年金の割合>



<年金の資産配分>



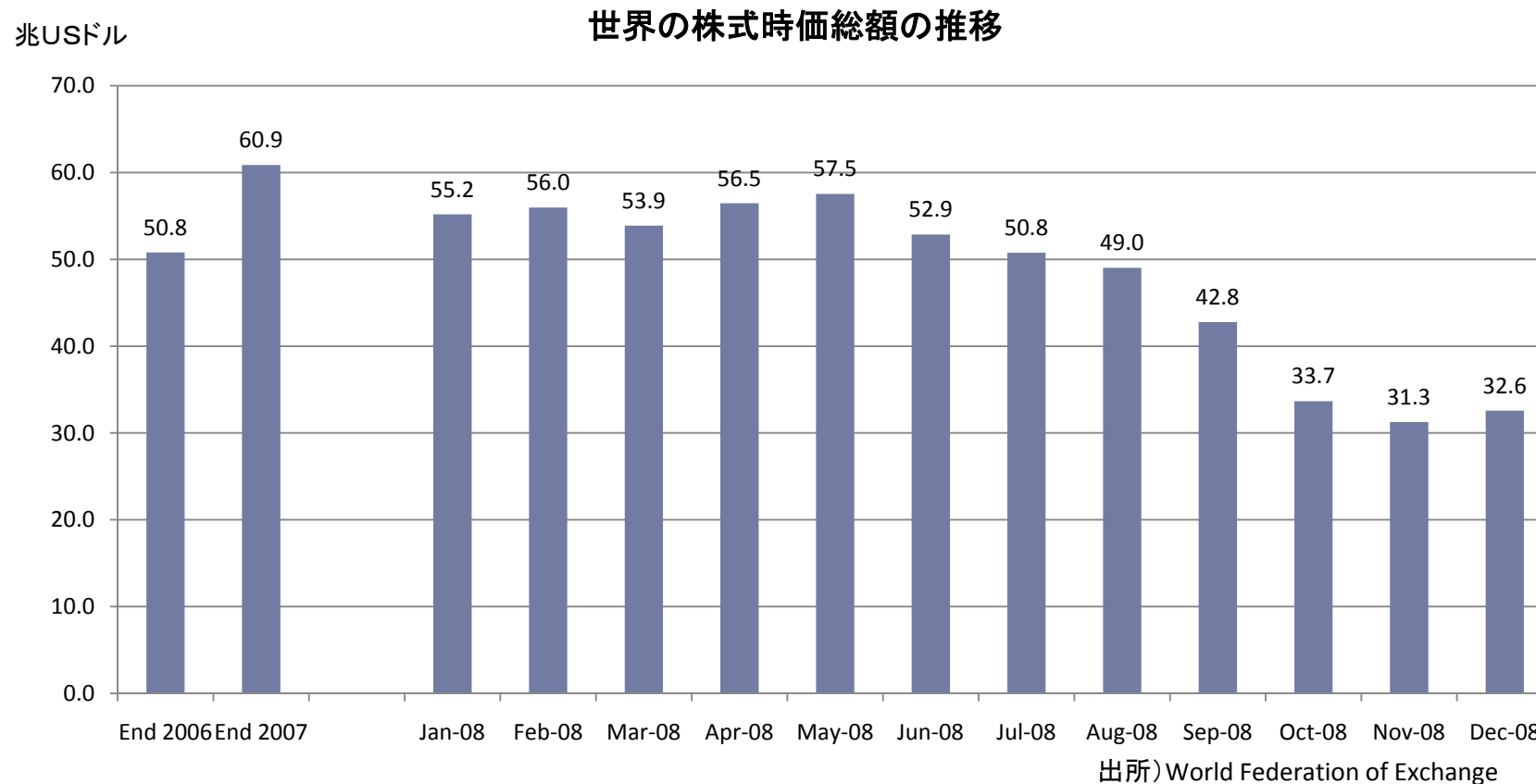
資料:『第8回 機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査報告書』ARES(2008年7月)

2. (2) 不動産金融の進化、および金融危機との関係

参考資料5-1

■ エクイティ市場 株式市場 ~リスク資産回避

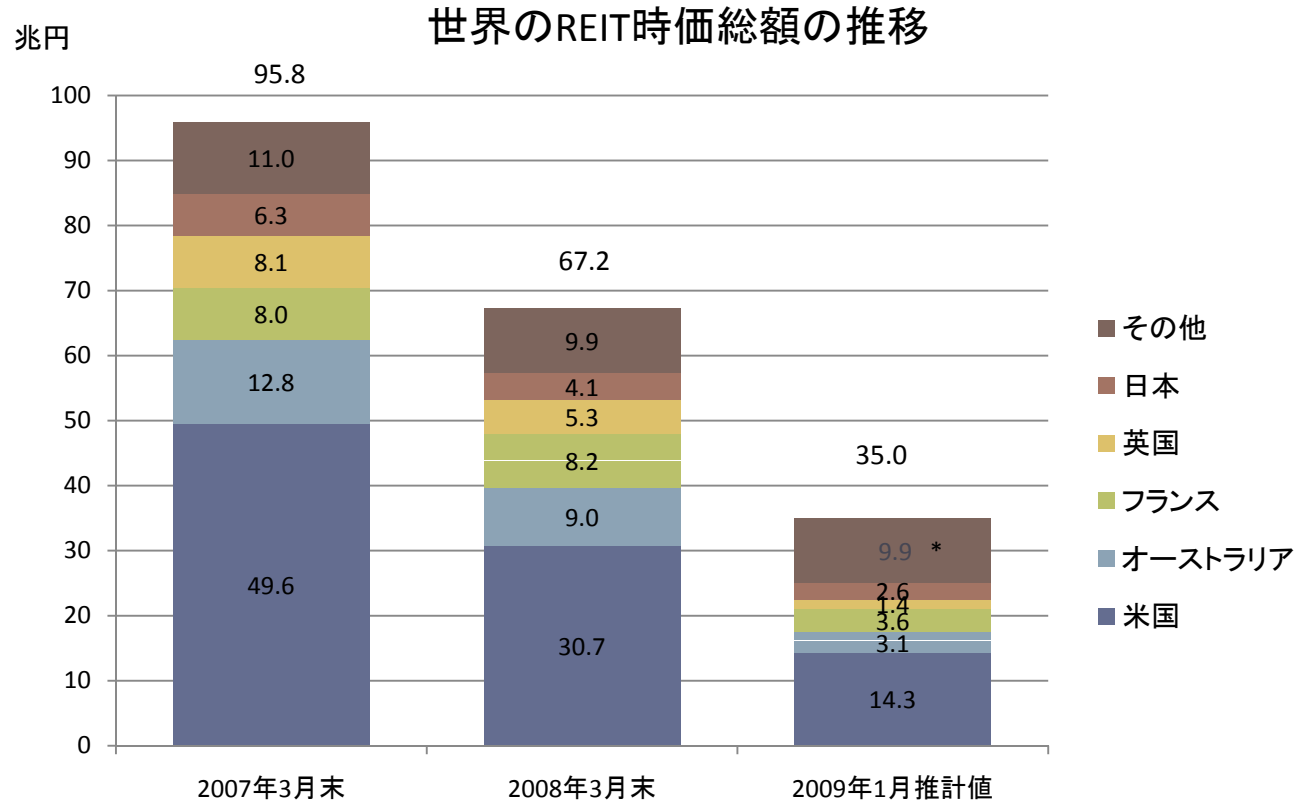
株式時価総額



- 世界の株式時価総額は、07年末の61兆ドル(約6400兆円)から、08年12月末には32.6兆ドル(約2934兆円)まで約46%下落。
- うち、米国は22.7兆ドル→13.9兆ドル(▲38.8%)、日本は4.9兆ドル→3.4兆ドル(▲30.6%)。

■エクイティ市場 REIT市場 ~株式市場以上のボラティリティ

REIT時価総額



出所)ARESハンドブック、各国資料

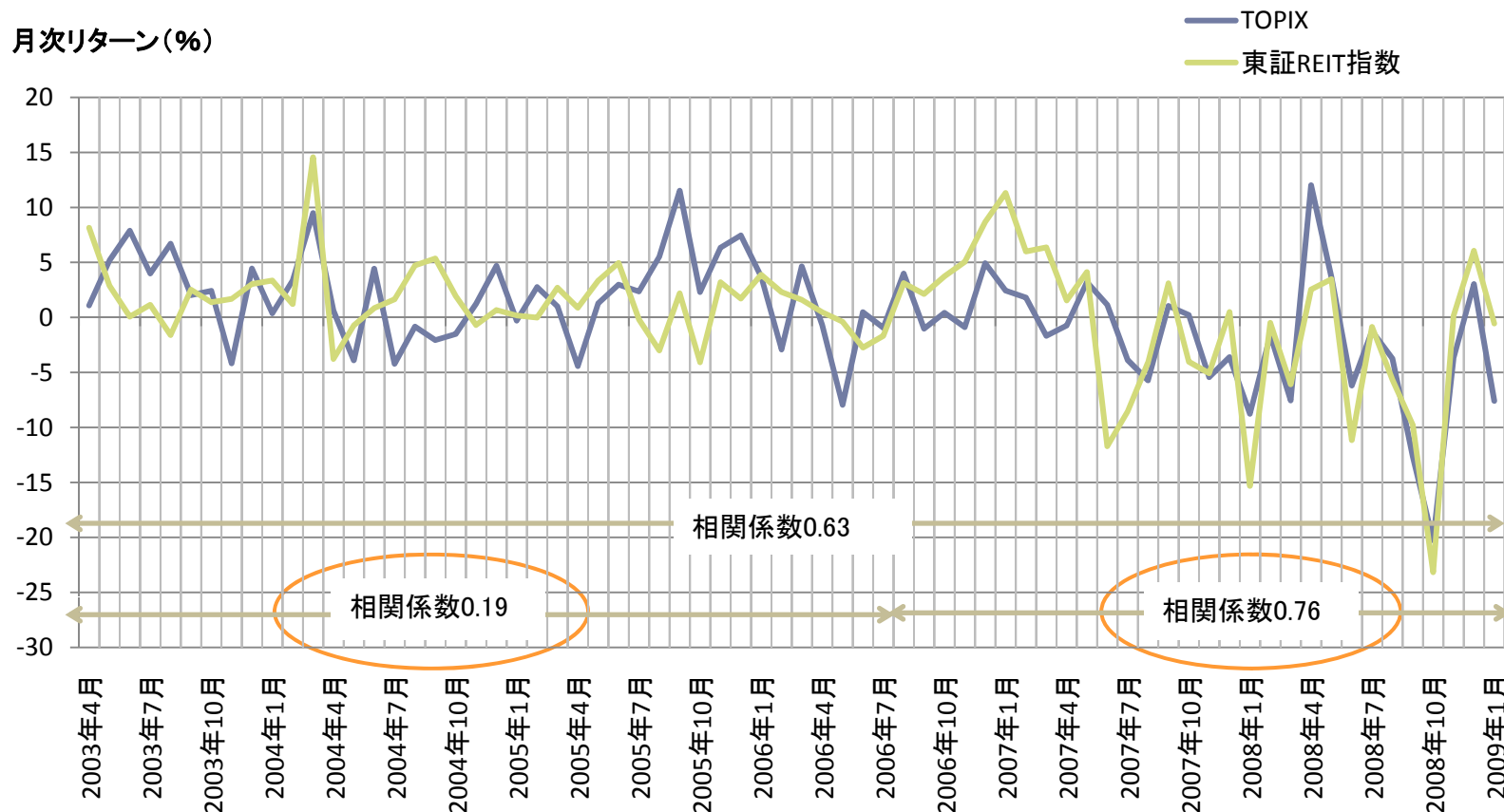
(注)09年1月推計は、米国、オーストラリア、英国、フランス、日本のみ実績値で更新。
その他の国は08年3月と同水準と仮定した。

- 世界のREIT時価総額は、07年3月の95.8兆円から、09年1月末には35.0兆円まで
- うち、米国は49.6兆円→14.3兆円(▲71%)、日本は6.3兆円→2.6兆円(▲59%)。

2. (3) Jリート市場の現状と今後

■ REITと株式の相関 日本 ～連動性リスク

TOPIXと東証REIT指数の月次リターン推移および相関



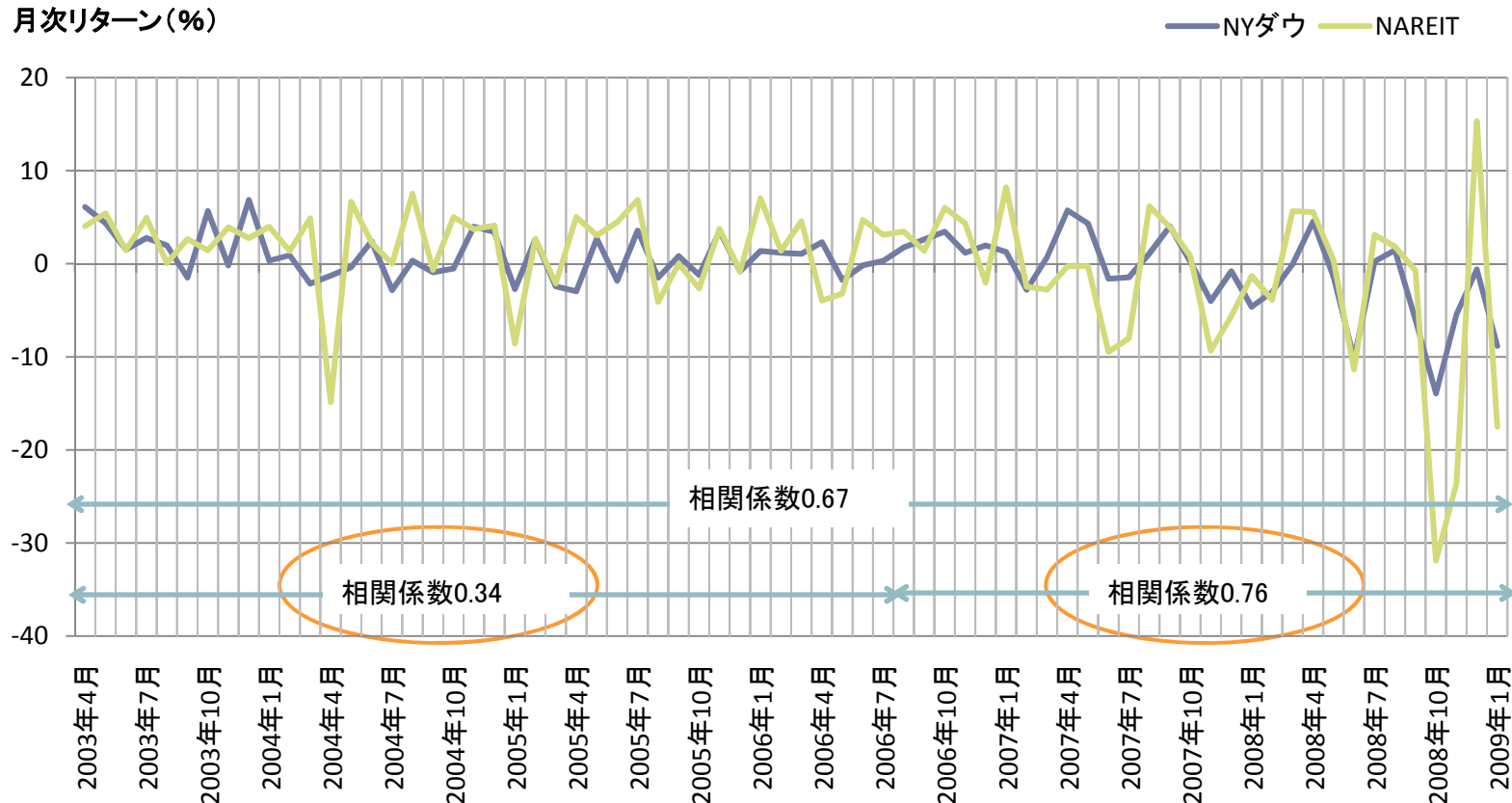
※TOPIX、東証REIT指数(月次リターン)のデータを基に当社にて試算

● J-REITとTOPIXにおいても、ここ2年は0.76と非常に高い相関がある。

2. (3) Jリート市場の現状と今後

■ REITと株式の相関 米国 ~ 連動性リスク

NYダウとNAREITインデックスの月次リターン推移および相関

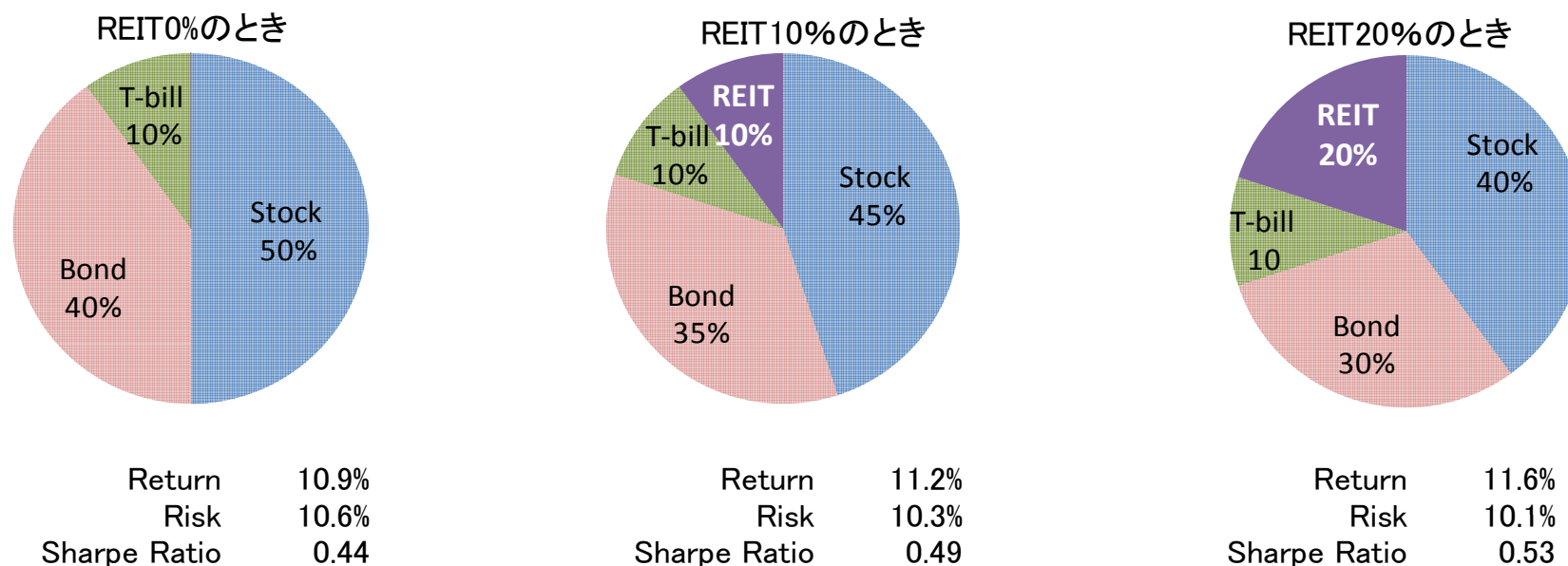


※NYダウ、NAREIT指数(月次リターン)のデータを基に当社にて試算

● ここ数年の米REITは、株式との相関を高めてきている。

REITのパフォーマンス ～REIT本来の価値

【米国】 1972～2007年のREIT組み入れ分散効果



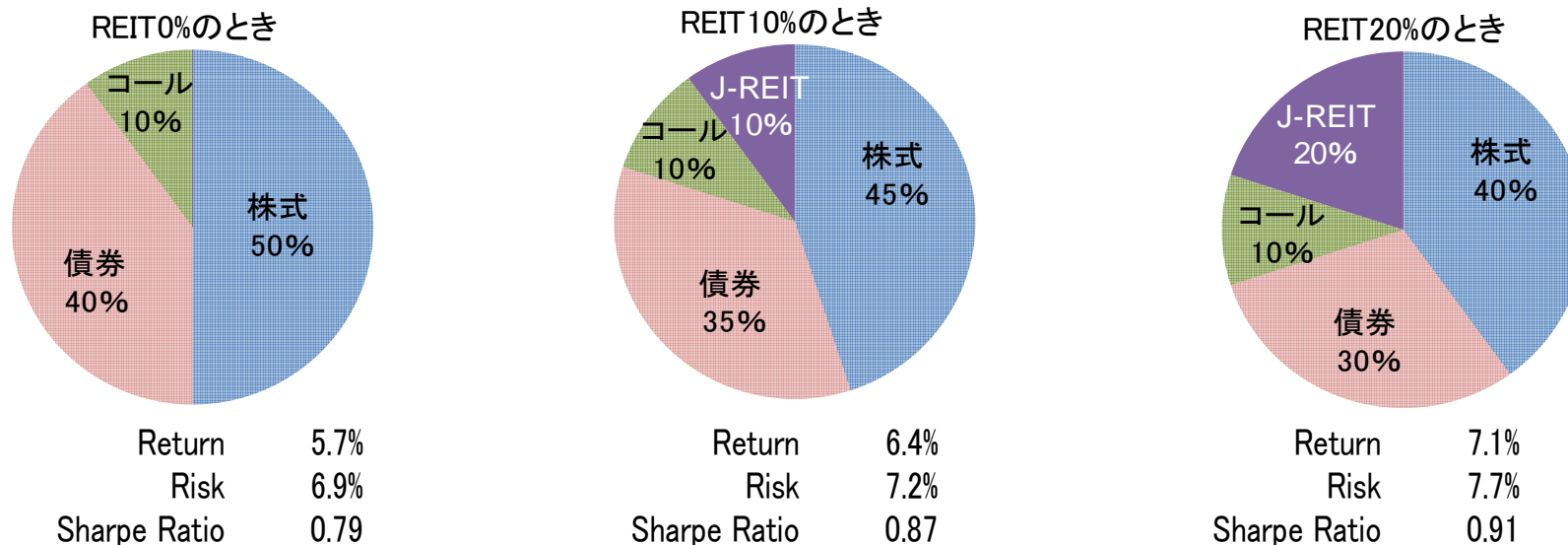
(注) Sharpe Ratio: リスク1単位あたりのリターン

出所) NAREIT

・米REITは、ミドルリスク・ミドルリターンであり、かつ株式や債券との相関は長期的には低く、資産組み入れによるリスク分散効果が高い。

REITのパフォーマンス ～REIT本来の価値

【日本】 2003～2007年のREIT組み入れ分散効果



※TOPIX、東証REIT指数(月次リターン、NRI-BPI)のデータを基に当社にて試算

5年間の資産別リスク・リターン

	株式	債券	J-REIT
Return	10.2%	0.9%	12.0%
Risk	14.6%	2.1%	16.6%
Sharpe Ratio	0.69	0.34	0.71

・J-REITの組み入れによりSharpe Ratio(リスク1単位あたりのリターン)は改善するものの、J-REITの現状の特性はハイリスク・ハイリターンになっている。