

不動産投資市場戦略会議 資料



2010年11月26日

三菱地所株式会社

目次

1. 不動産投資市場について

- (1) 不動産投資市場が果たしてきた役割
- (2) 不動産投資市場の課題
- (3) 不動産投資市場の成長に向けた取り組み

2. 都市再生について

- (1)－1 大手町・丸の内・有楽町地区について
- (1)－2 大丸有地区における都市再生のレビュー
- (2) 選択と集中に基づくエリア指定
- (3) 東京の国際競争力強化に向けて

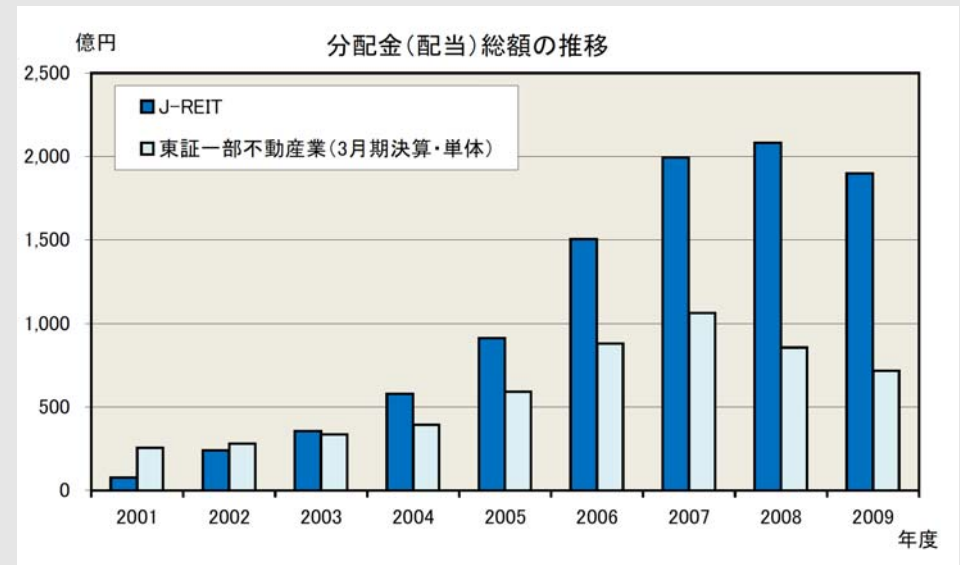
1. 不動産投資市場について

(1) 不動産投資市場が果たしてきた役割

- J-REITの分配金総額: 累計1兆円超、
年間2,000億円前後(2007~2009年度)
- 不動産投資市場は都市再生・地域活性化を進める上で必要不可欠な機能



(出典)不動産証券化協会



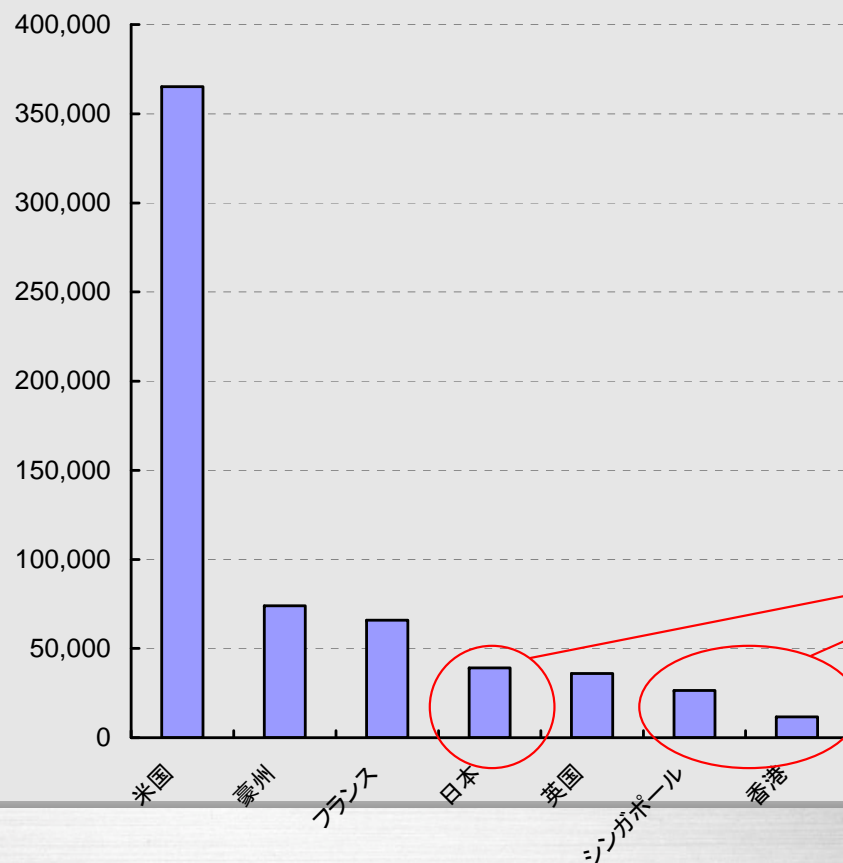
(出典)不動産証券化協会

(2) 不動産投資市場の課題

- 市場規模には大きな成長余力があり、現状では十分な大きさに達していない。
⇒市場規模拡大が必要。

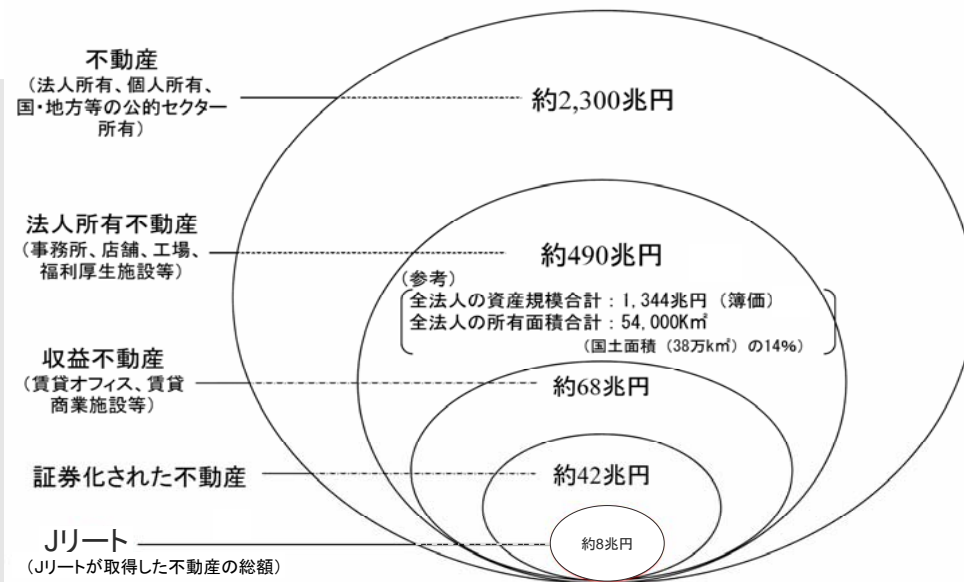
各国REIT 時価総額 比較

(百万ドル)



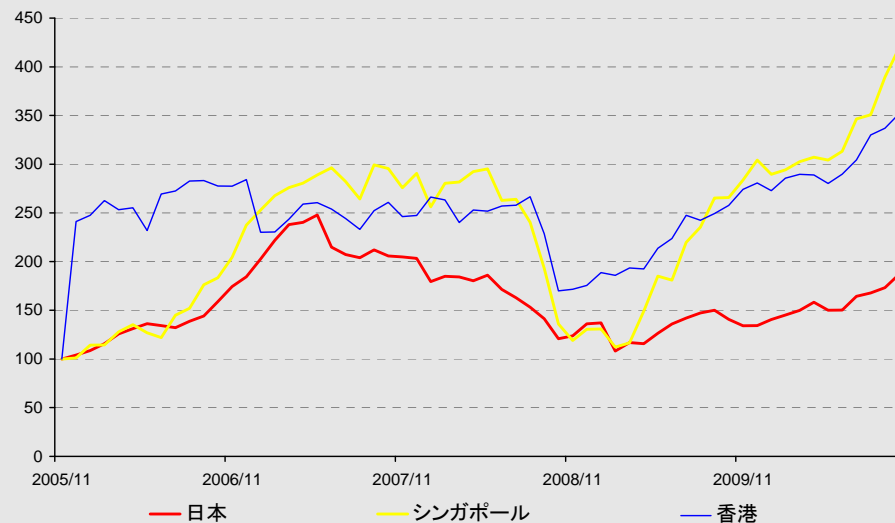
公表データより作成

我が国の不動産の資産規模



「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」とりまとめ資料より作成

2005年11月時点のREIT時価総額を100とした指数の推移



公表データより作成

(3) 不動産投資市場の成長に向けた取り組み

⇒市場規模拡大に向け、投資対象となる良質な収益用不動産の供給拡大と
長期安定資金の導入が必要

＜成長に向けた取り組み＞

①不動産の開発・再生を促進するための環境整備

- ・不動産特定共同事業法の改正
- ・既存不適格物件・旧耐震物件供給へのインセンティブ付与
- ・開発期間等における固定資産税等の緩和
- ・環境対応型建物における固定資産税等の緩和

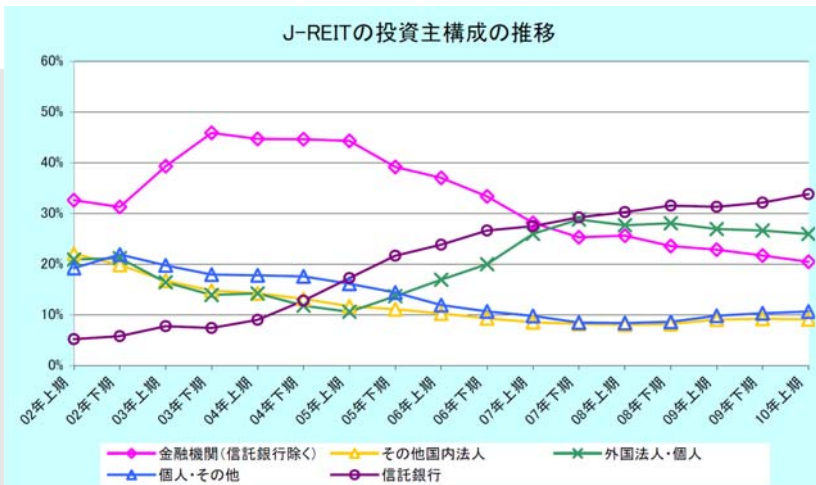
②証券化スキームの改善

- ・税会不一致の是正
- ・内部留保を可能とする積立金の損金算入措置等の導入
- ・不動産流通税の軽減措置の継続

(3) 不動産投資市場の成長に向けた取り組み

③長期・安定的な利回りを志向する投資家層の拡大
 ・継続的な情報発信を通じての商品魅力の訴求

④年金等の長期資金の導入
 ・分散投資の制度化、公的資金による不動産投資



(出典)不動産証券化協会

J-REIT各社の有利子負債の状況

借入期間	4.4年
平均残存期間	2.4年

※2010年10月末時点

投資法人公表データより作成

The McGraw-Hill building



世界の年金運用資産ランキング

(百万ドル)

Rank	Fund	Country	Total assets
1	年金積立金管理運用独立行政法人*1	Japan	1,315,071
2	Government Pension Fund-Global	Norway	475,859
3	ABP	Netherlands	299,873
4	National Pension	Korea	234,946
5	Federal Retirement Thrift	U.S.	234,404
6	California Public Employees	U.S.	198,765
7	地方公務員共済組合連合会 *2	Japan	164,510
8	California State Teachers	U.S.	130,461
9	New York State Common	U.S.	125,692
10	PFZW	Netherlands	123,390
11	Central Provident Fund *3	Singapore	122,497
12	Canada Pension *3	Canada	122,067

*1 2009年12月31日時点 *2 推定値 *3 2010年3月31日時点 その他は2010年2月の数値

Pension&Investments (September 6, 2010) より作成

(3) 不動産投資市場の成長に向けた取り組み

⑤ グローバル化への迅速な対応

- ・海外からの不動産投資の促進

投資口の国内募集割合を50%超とする要件の明確化

- ・海外プレーヤー参入を促進する仕組みの創設

英語での上場申請の実現、上場審査期間の短縮化

- ・不動産インデックスの整備・普及

2. 都市再生について

(1) - 1 大手町・丸の内・有楽町地区について

区域面積：	約120ha
建物棟数：	約100棟
建物延床面積：	約700ha
指定容積率：	1300%（丸の内側）
就業人口：	約23万人
企業数：	約4,000社
東証1部企業数：	76社（連結売上高：約130兆円【日本のGDP25%相当】）
駅乗車人員：	約95万人（20路線13駅）
その他：	1970年代より地域冷暖房（丸の内熱供給）導入済



(1) - 2 大丸有地区における都市再生のレビュー

- 大手町・丸の内・有楽町地区(120ha)において、2000年以降約**27**のプロジェクトが竣工済、建設又は計画中(内、**都市再生特区が6計画**)。
- 建物延床面積は10年で**約1.4倍**に。地区内建物の平均容積率は約700%から約1000%に。
※就業人口(23万人)はほぼ変化無し(容積率を規定する要因に負荷は与えていない)

●大手町・丸の内・有楽町地区における三菱地所所有・管理ビルのオフィステナント構成の変化

- オフィステナントの構成は1位メーカーから、現在、**金融1位**、メーカー2位、**3位法律・会計・コンサル**へ(NYミッドタウンに近い業種構成へ)。

2000年 → 2010年

【参考】ニューヨーク・ミッドタウン

順位	業種	割合
1	メーカー	42.5%
2	金融	22.2%
3	商社・流通	10.4%
4	通信・情報	6.3%
5	法律・会計・コンサル	4.4%
-	その他	14.3%

順位	業種	割合
1	金融	32.0%
2	メーカー	24.3%
3	法律・会計・コンサル	11.6%
4	商社・流通	7.7%
5	建設・不動産	5.5%
-	その他	19.0%

順位	業種	割合
1	金融	25.7%
2	法律・会計・コンサル	21.7%
3	メーカー	13.3%
4	商社・流通	6.9%
5	通信・情報	6.7%
-	その他	25.7%

- 大丸有地区における三菱地所所有・管理ビルの商業施設有効面積は丸ビル開業前と比較し、**約3倍**に(約10万㎡)。**丸ビル、新丸ビルの合計年間来客数は4,400万人超**。
- 音楽祭、打ち水、イルミネーション等のエリアイベントへの来訪者は**600万人**。土休日の歩行者交通量は**2.7倍**に。
- エリア全体の10年の投資額は**約8,000億円**、投資の全国への波及効果は**2兆円**、雇用を**13万人**創出。
- 公示地価は**約1.8倍**。地区全体の想定固都税(土地・建物)は**400億→600億(1.5倍)**。

- エリアを絞った都市再生施策の導入(緊急整備地域指定等)により再開発が促進
- 再開発の担い手は、主に地権者(土地代なしの建替)
- その後、管理・運営、エリアマネジメントの取組により更なる街の価値の維持向上を実現

(参考)大丸有地区におけるエリアマネジメント活動の実例

丸の内シャトル(無料の地域循環バス)

- ・地権者の協賛により運営
- ・1台/15分の頻度で循環
- ・利便性高く利用者は多い。



公的空間(丸の内仲通り)整備

- ・アスファルトから石張り舗装に整備
(一部地権者が費用負担)



公的空間(行幸地下通路)管理・運営

- ・中間法人パブリックスペースマネジメントにより
管理・運営
- ・展示スペースへの広告料、一部地権者の
負担により運営



各種イベント実施

- ・NPO法人がしゃれまち条例等を活用し、公開空地等で実施(内容によりNPO法人の活動費用では賅いきれず、一部地権者が負担)



丸の内仲通りイルミネーション



ヘブンアーティスト

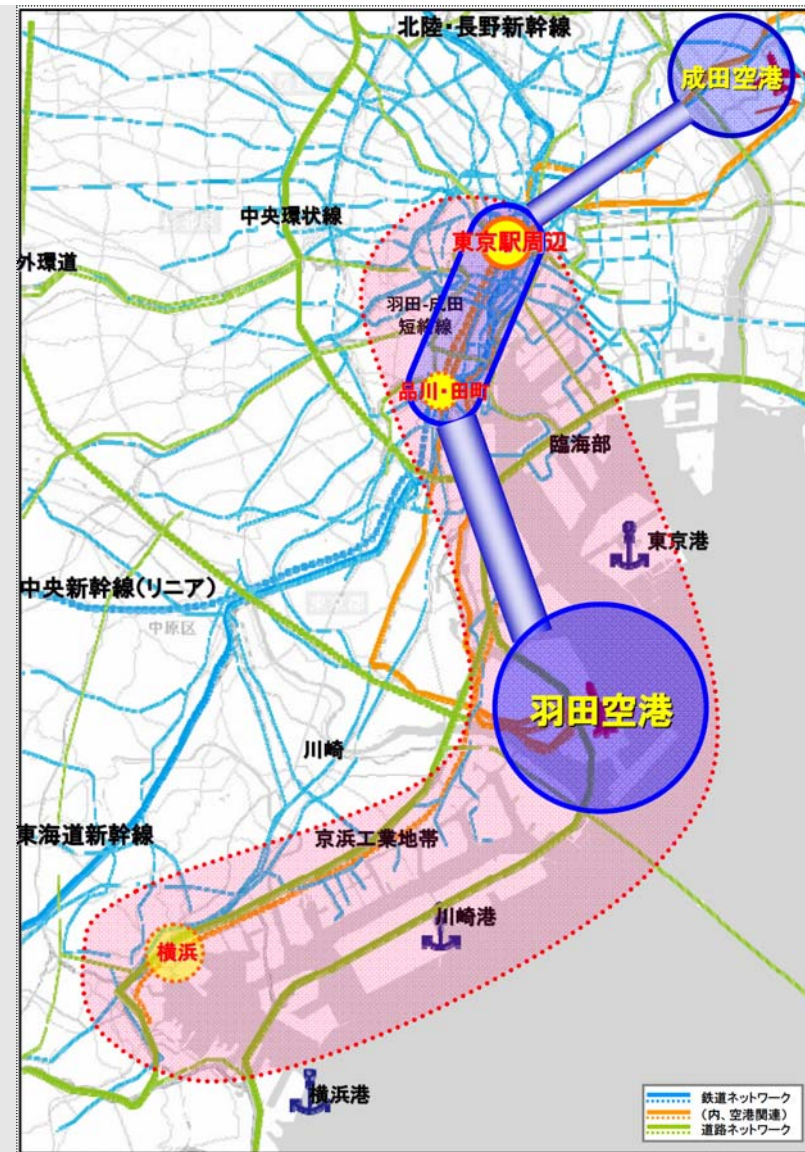


打ち水プロジェクト



ラ・フォル・ジュルネ・オ・ジャポン「熱狂の日」音楽祭

(2) 選択と集中に基づくエリア指定



東京～羽田～横浜において、成長を具現化する場として相応しい陸海空のインフラ、都市機能、産業基盤が集積
特に、羽田～品川～東京の軸は、既存の都市機能の高度集積に加え、羽田国際化、リニア開通により、スピーディなポテンシャルの具現化が期待される ⇒ 成長戦略具現化の舞台

(3) 東京の国際競争力強化に向けて

1. 成長戦略実現・東京の国際競争力強化に資するエリア選定と国家レベルでの位置づけ “羽田—品川—東京都市軸”
2. スピーディかつ抜本的な拠点形成と街の価値向上（エリアマネジメント）に資する責任ある担い手への長期安定資金の重点供給の仕組み整備
3. 需要を創出する総合的な施策（大規模交通インフラ整備等予算措置、法人税減税等税制緩和、各種規制緩和等）導入

人を、想う力。

街を、想う力。

