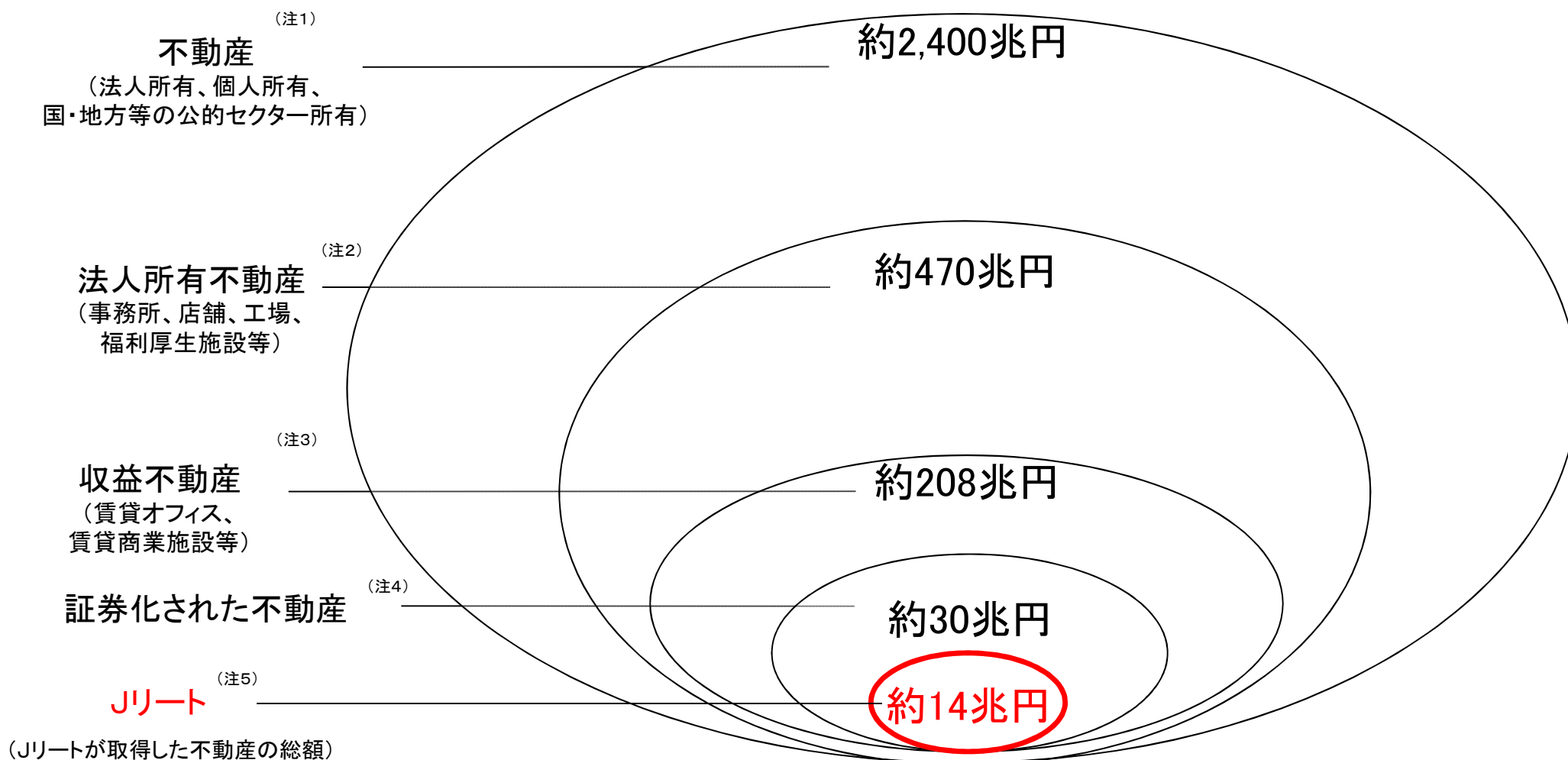


不動産投資市場の成長に向けた課題について 事務局説明資料

1. 不動産投資市場の現状



(注1)住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地のストックの総額 【出典:国民経済計算(平成24年度確報)】

(注2)事務所、店舗、工場、福利厚生施設等の法人が所有する不動産。土地基本調査に基づく時価ベースの金額(平成20年1月1日時点)

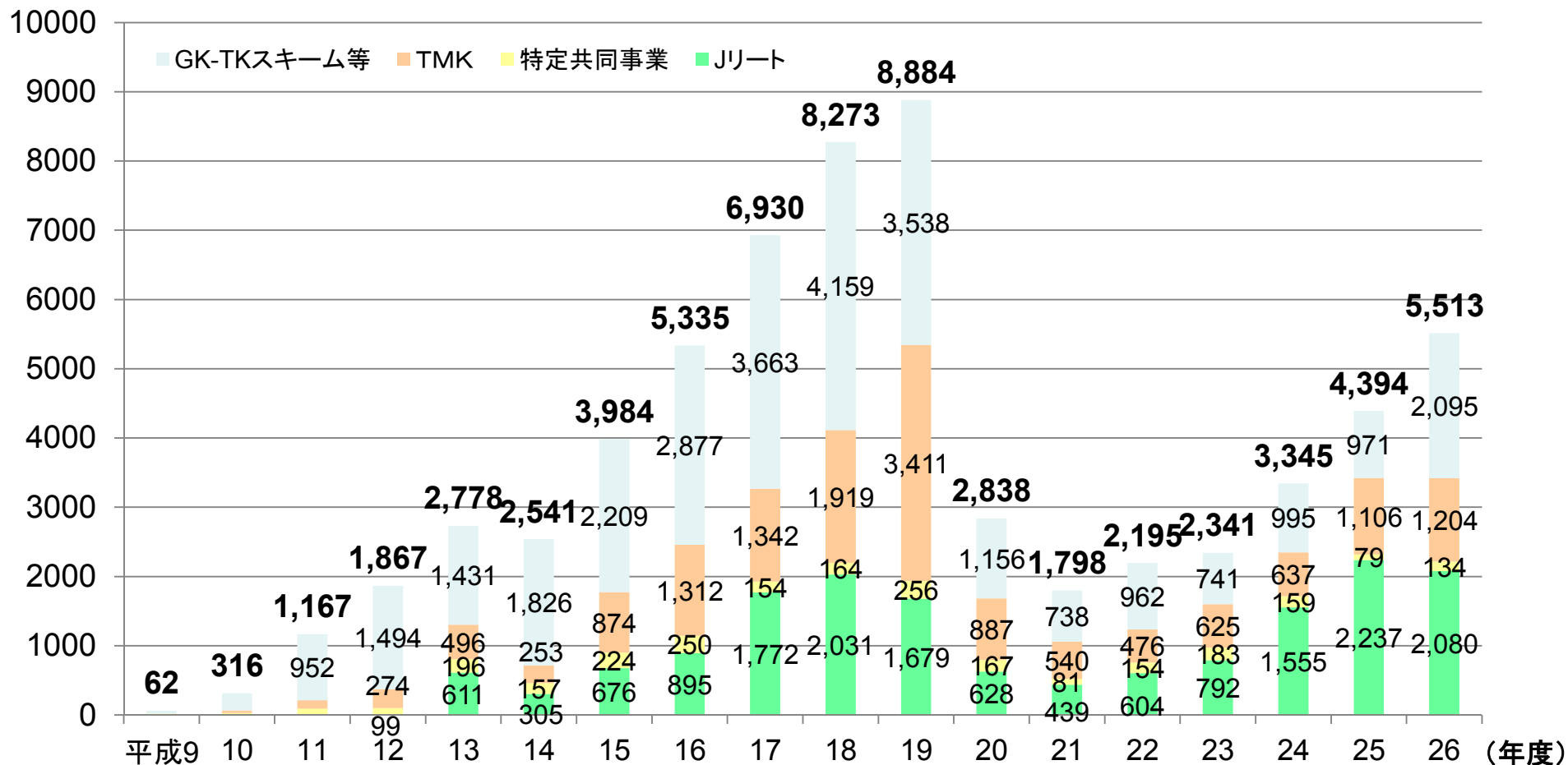
(注3)PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS “A Bird’s eye View of Global Estate Markets : 2012 update “ (円換算)

(注4)国土交通省 平成26年度 不動産証券化の実態調査

(注5)平成27年9月末時点の運用資産総額 【出典:ARES J-REIT REPORT Vol.64】

不動産証券化の実績の推移

【単位：10億円】



GK-TKスキーム：合同会社を利用し、投資家から匿名組合出資で資金を調達する仕組み。合同会社と匿名組合の組み合わせであり、頭文字をとってGK-TKスキームと呼ばれている。

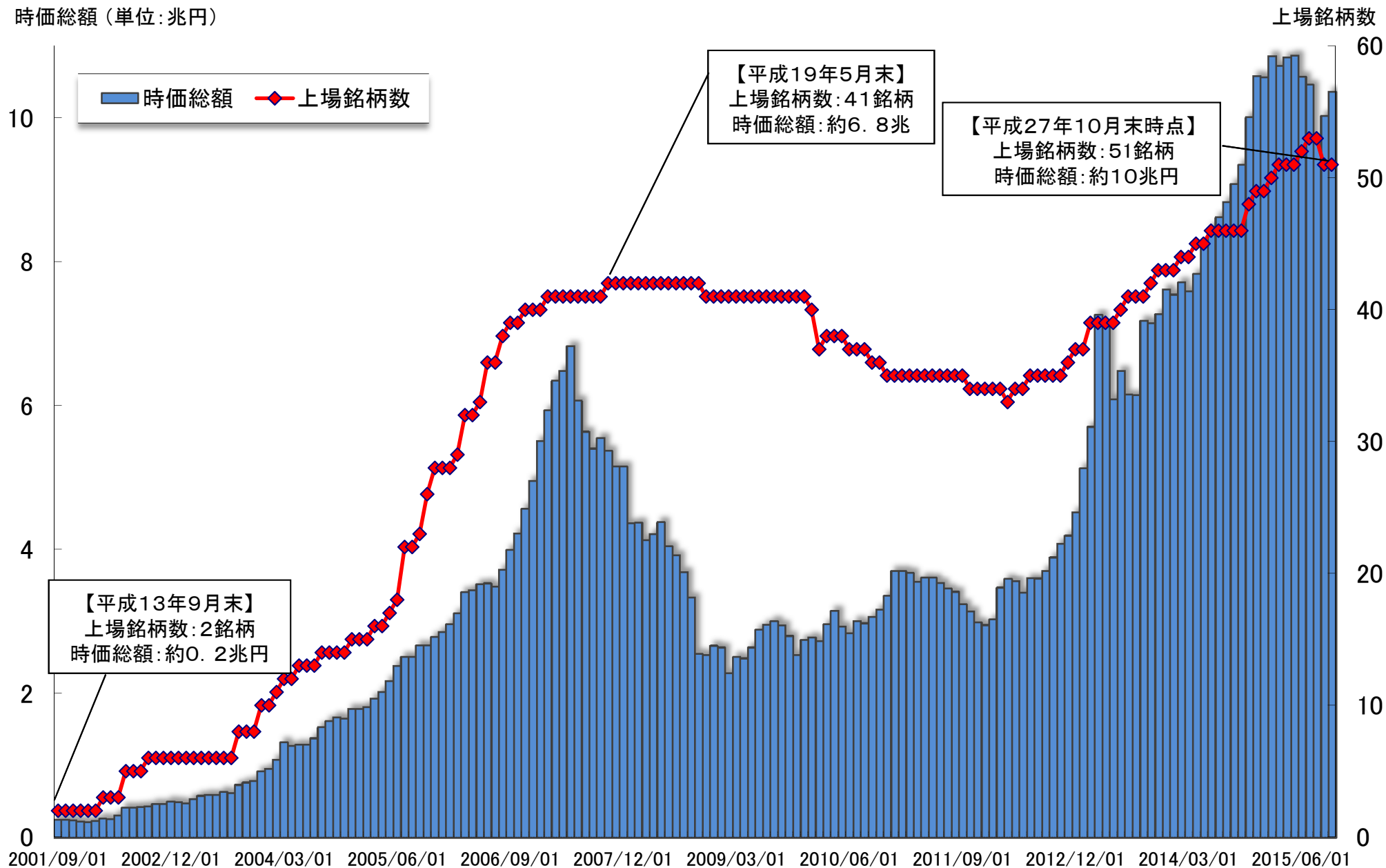
TMK：資産の流動化に関する法律に基づくスキーム。特定目的会社は頭文字をとってTMKと呼ばれている。

特定共同事業：不動産会社等の許可を受けた業者が事業主体となって、投資家から出資を受けて実物不動産の取引を行い、その収益を投資家に分配するスキーム。

Jリート：投資信託及び投資法人に関する法律に基づくスキーム。日本版Real Estate Investment Trustの頭文字の略称でJリートと呼ばれる。

Jリートの上場銘柄数と時価総額の推移

時価総額 (単位: 兆円)



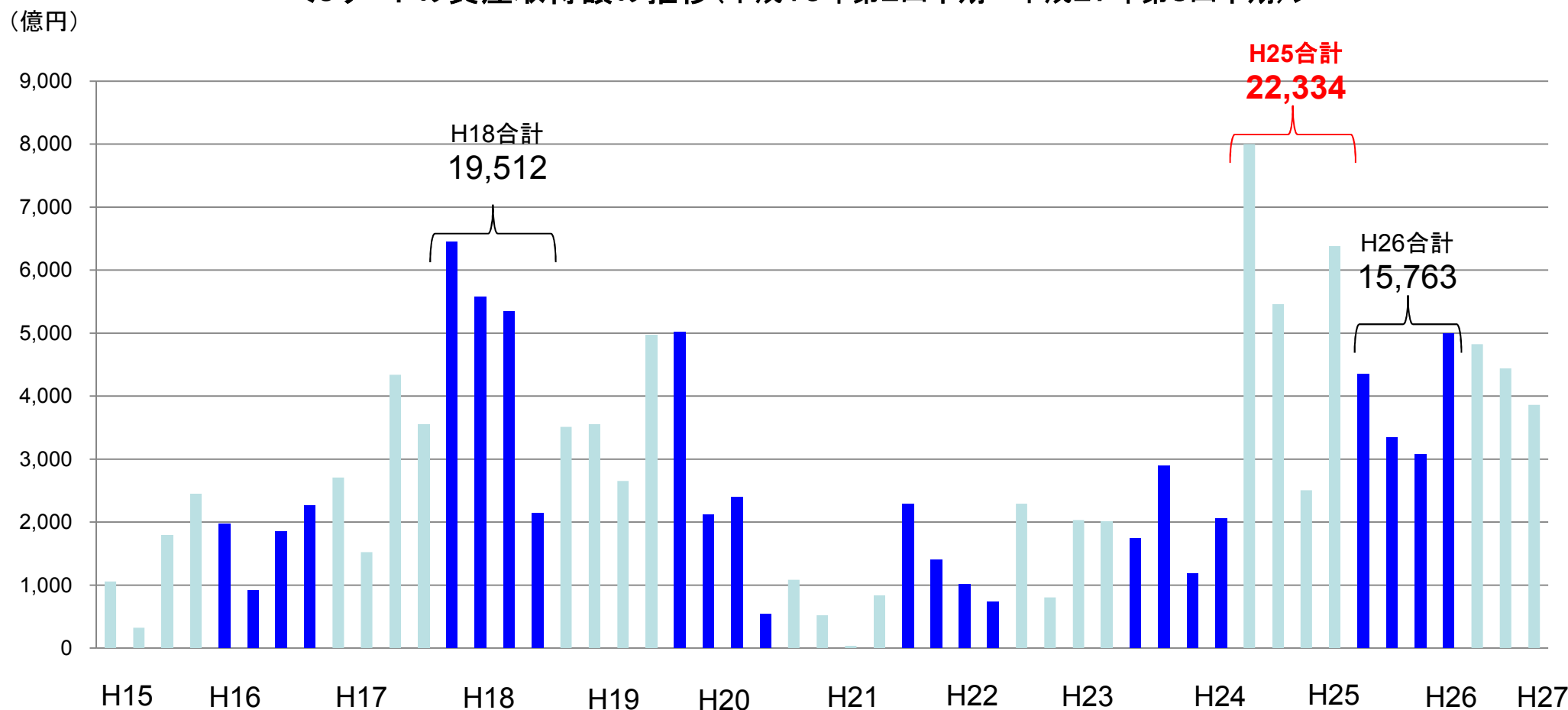
【出典】不動産証券化協会HPより国土交通省作成

Jリートによる資産取得額

➤ 平成26年1～12月のJリートによる資産取得額は約16,000億円。過去最高となった平成25年(約22,000億円)に及ばないものの、依然として堅調。

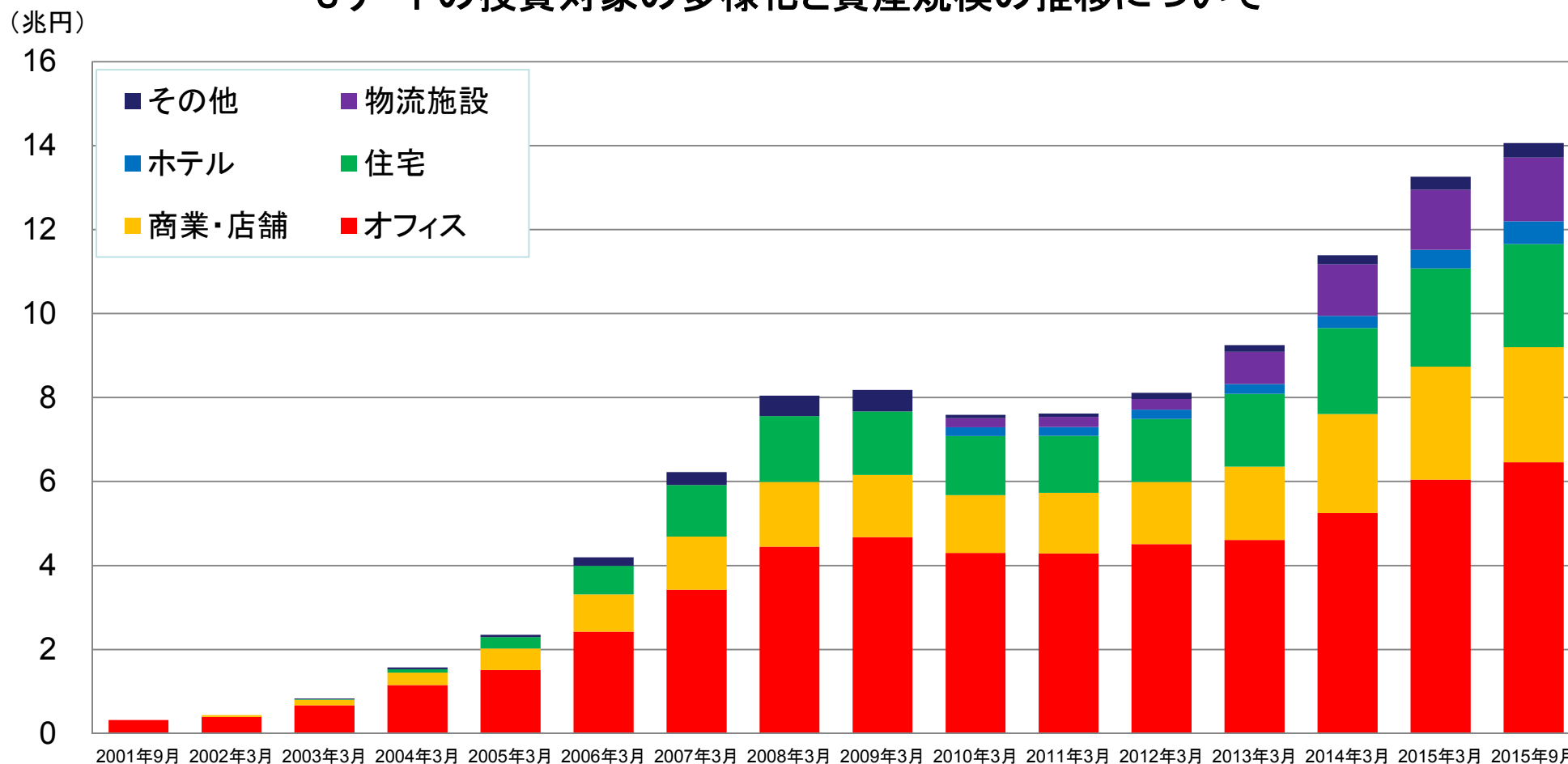
※資産取得額・・・東証に上場されている各リートが取得した不動産の取得価額の累計

＜Jリートの資産取得額の推移(平成15年第2四半期～平成27年第3四半期)＞



➤ Jリートが取得する不動産はオフィス、住宅、商業施設等が中心であったが、近年では、ホテル、物流施設等への多様化が進んでいる。

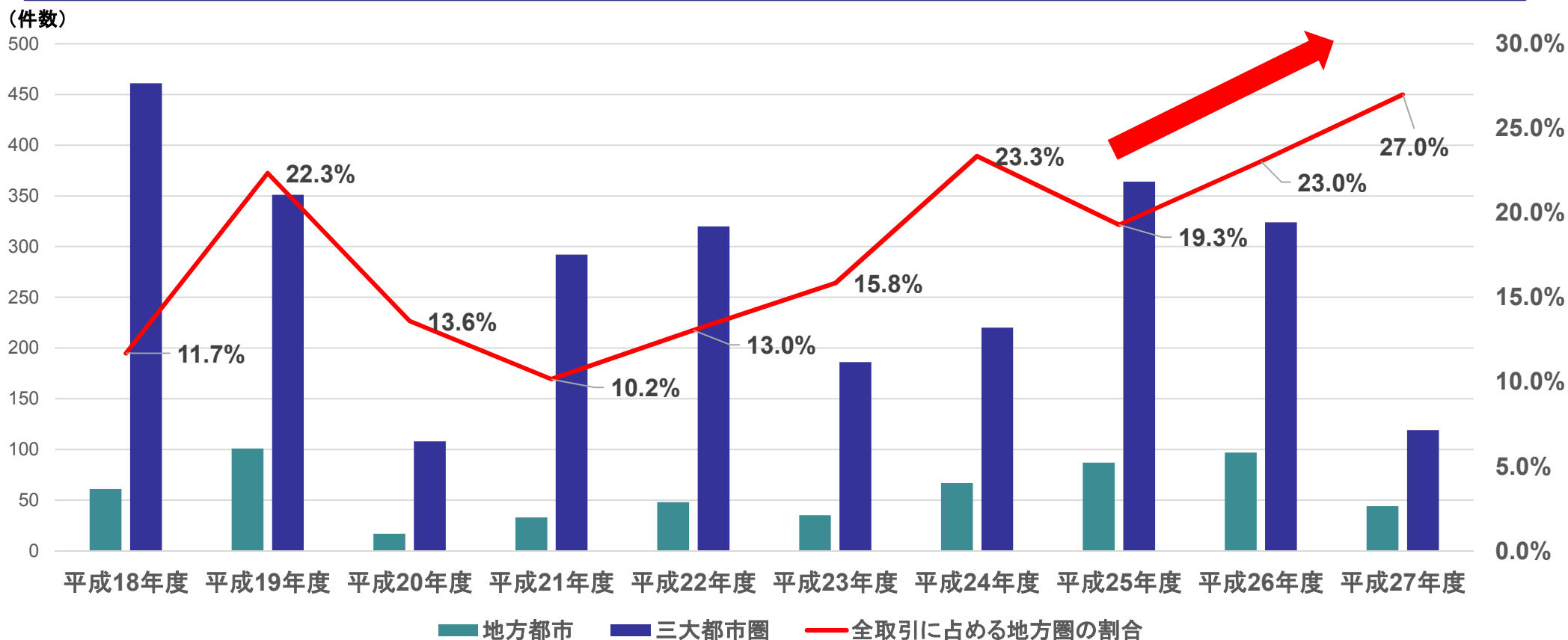
Jリートの投資対象の多様化と資産規模の推移について



【出典】2003年3月～2015年9月 投資信託協会公表データ
2001年9月、2002年3月はARES推計値。

(注1)「その他」は「オフィス」「商業・店舗」「住宅」「ホテル」「物流施設」以外の用途。
(注2)2009年3月以前の「ホテル」「物流」は「その他」に含まれる。

- Jリートによる不動産の取得は三大都市圏のみならず、地方都市まで広がりを見せている。
- H24年度以降、着実に地方都市における物件取得割合が増加している。
- Jリートが不動産を取得している都道府県の範囲は、Jリート市場創設時(平成13年9月)の16都道府県から平成27年8月末の43都道府県に拡大。(商業施設／36、物流施設／22都道府県に拡大。)



※平成27年度は、平成27年4月～8月分

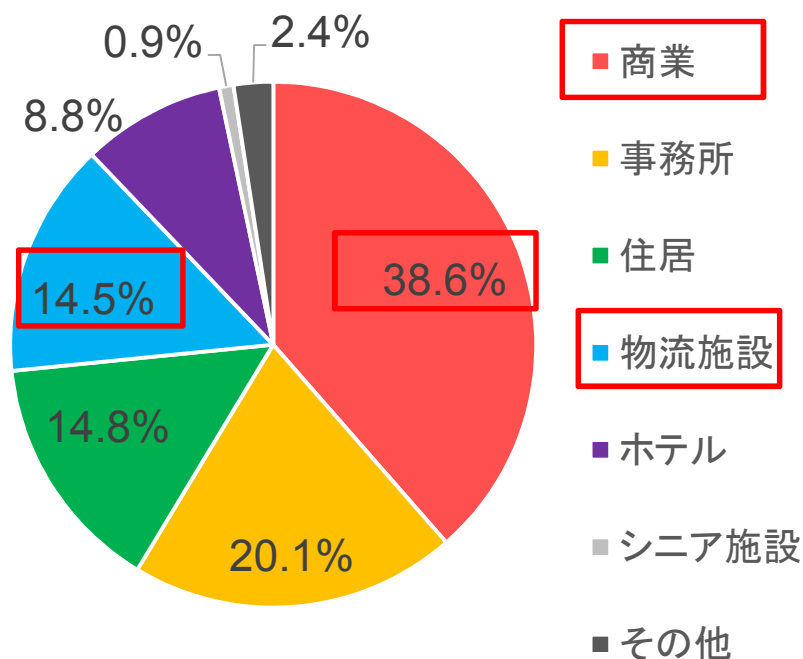
※三大都市圏:東京圏(東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県)、大阪圏(大阪府、京都市、神戸市)、名古屋圏(名古屋市)

地方圏:上記以外の都市

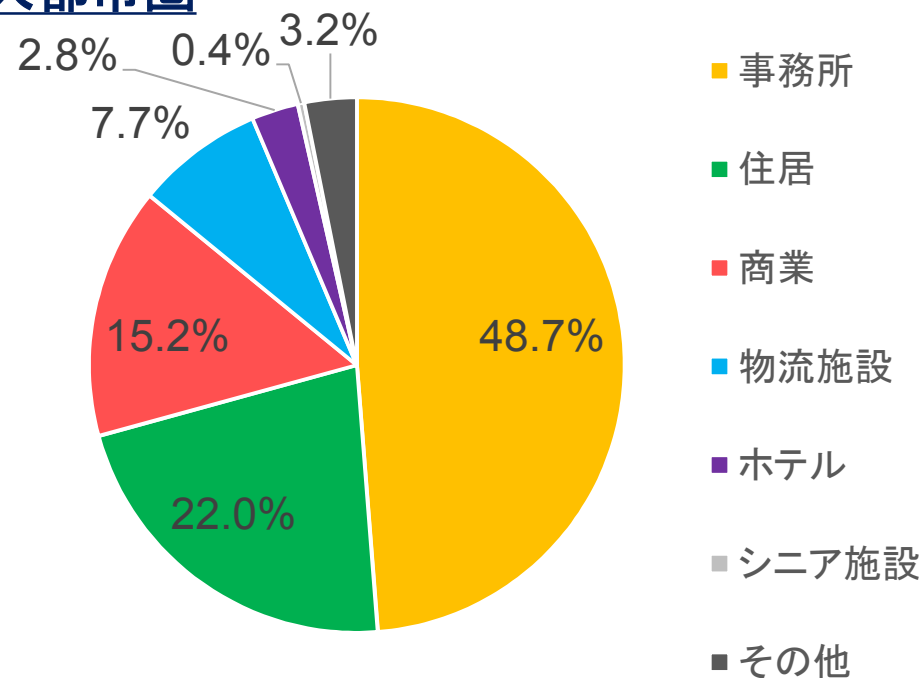
➤ 地方圏においては、三大都市圏と比較して、商業、物流施設等の取得が多くみられる。

2015年3月末時点 地域別物件取得状況(取得額ベース)

地方圏



三大都市圏



【出典】不動産証券化協会提供データより国土交通省作成

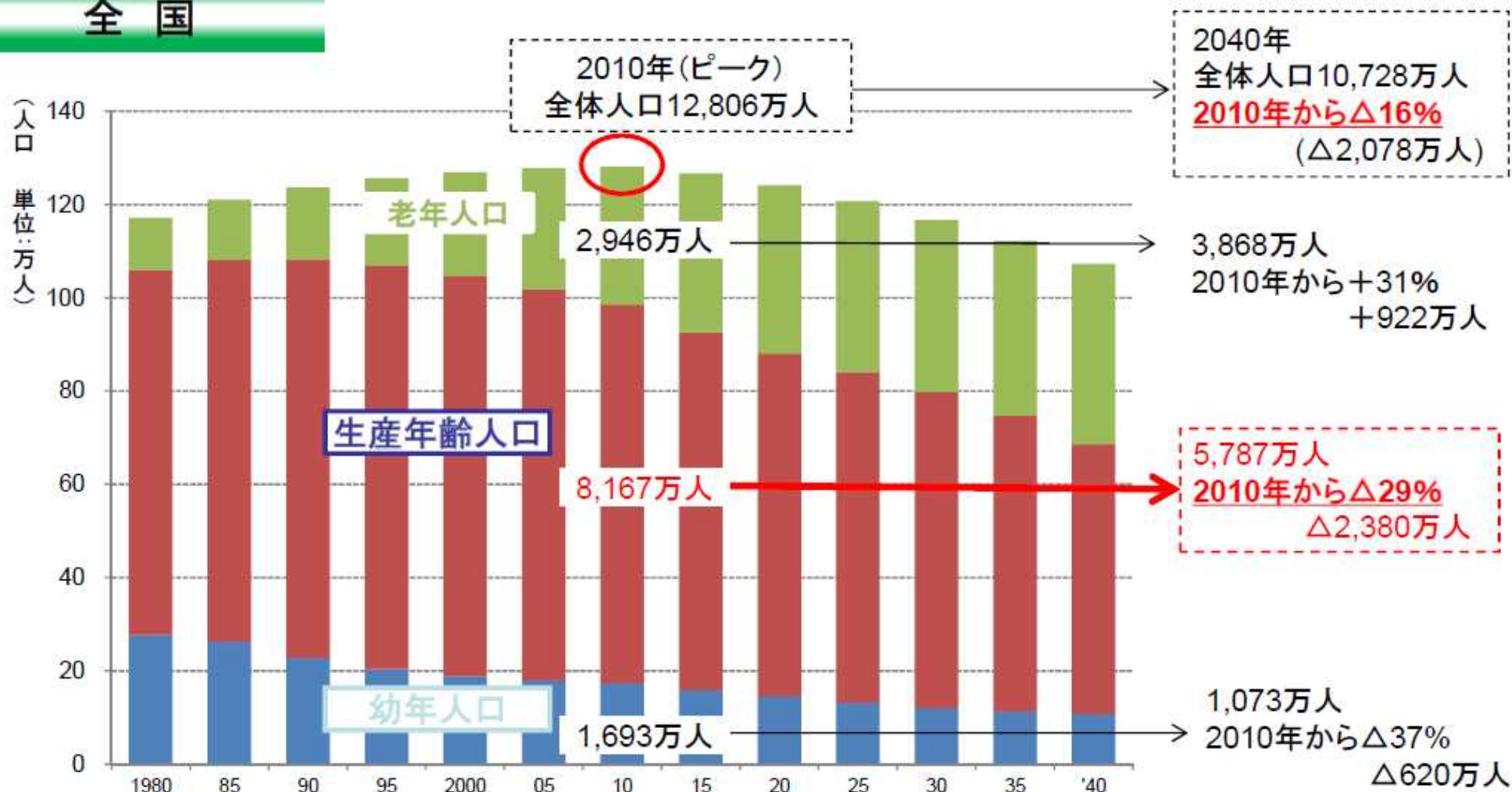
※三大都市圏:東京圏(東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県)、大阪圏(大阪府、京都市、神戸市)、名古屋圏(名古屋市)
 地方圏:上記以外の都市

2. 我が国経済・社会をとりまく環境の変化

我が国の人口構造の変化

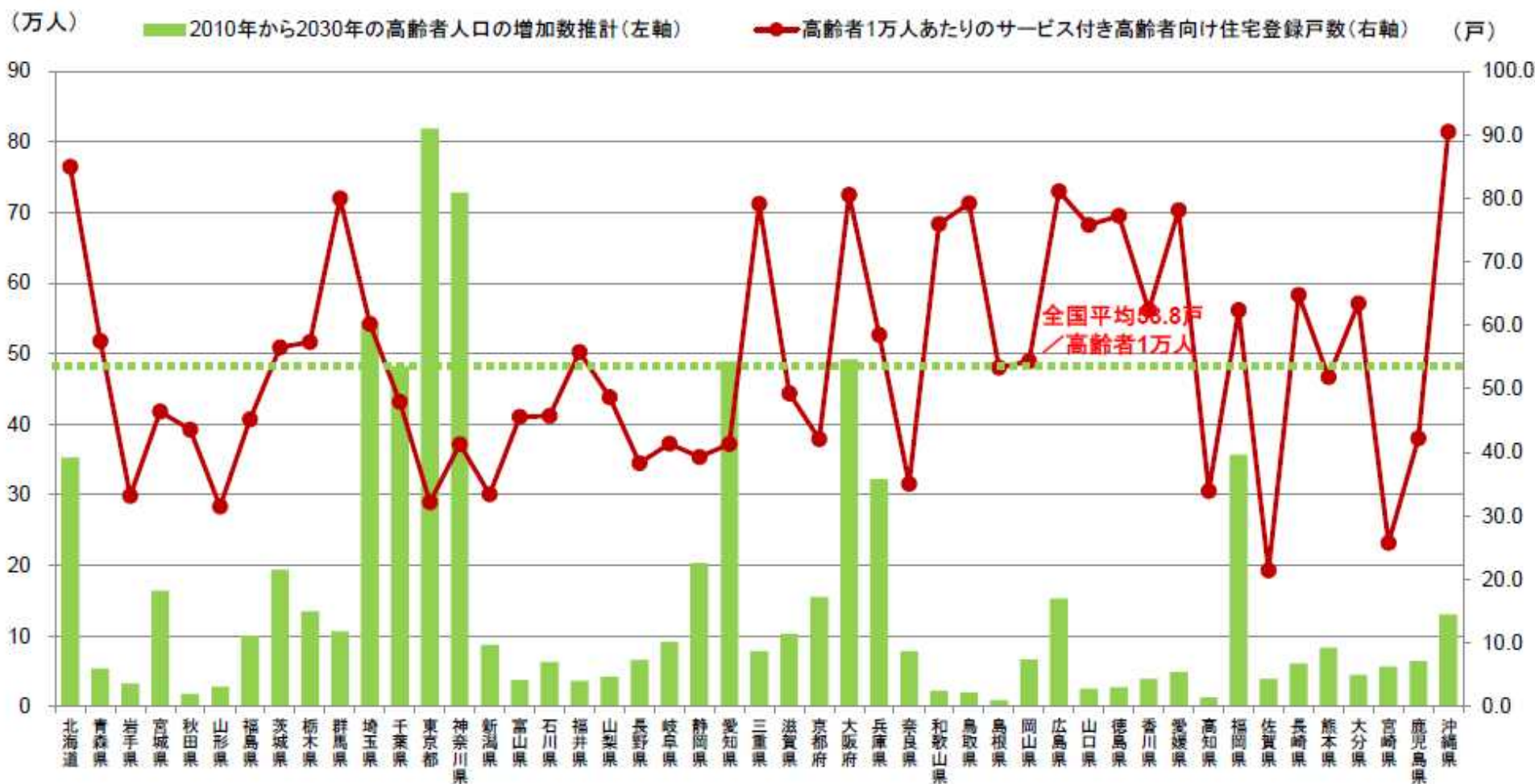
- 今後予想される人口構造の変化に備えて、国土の構造、都市のあり方を再構築し、新たな需要に対応することが必要。

全国



【出典】国立社会保障・人口問題研究所資料より国土交通省作成

➤ 東京都や神奈川県では高齢者人口の大幅な増加が見込まれる一方で、現状の高齢者人口当たりのサービス付き高齢者向け住宅の戸数が少ない傾向にあり、将来的に供給が不足する可能性がある。



○ 病院の耐震化率は、平成26年度調査で7割以下に留まり、今後耐震化の需要が見込まれる。

病院の耐震化率(平成26年調査)

| 施設種別 | 調査施設数(件) | 耐震化率 |
|------|----------|-------|
| 病院 | 8,493 | 67.0% |

(注)

- 耐震化率＝全ての建物に耐震性のある施設数を回答施設数で除したもの(社会福祉施設等は耐震改修中含む)。新耐震基準(昭和56年6月)で建設された建物及び昭和56年6月以前の建物であって耐震補強工事済みの建物(Is値0.6以上)を指す。
- 病院の耐震化率は調査施設8,512施設のうち、回答施設8,493施設を示している。

社会福祉施設等の耐震化率(平成24年調査)

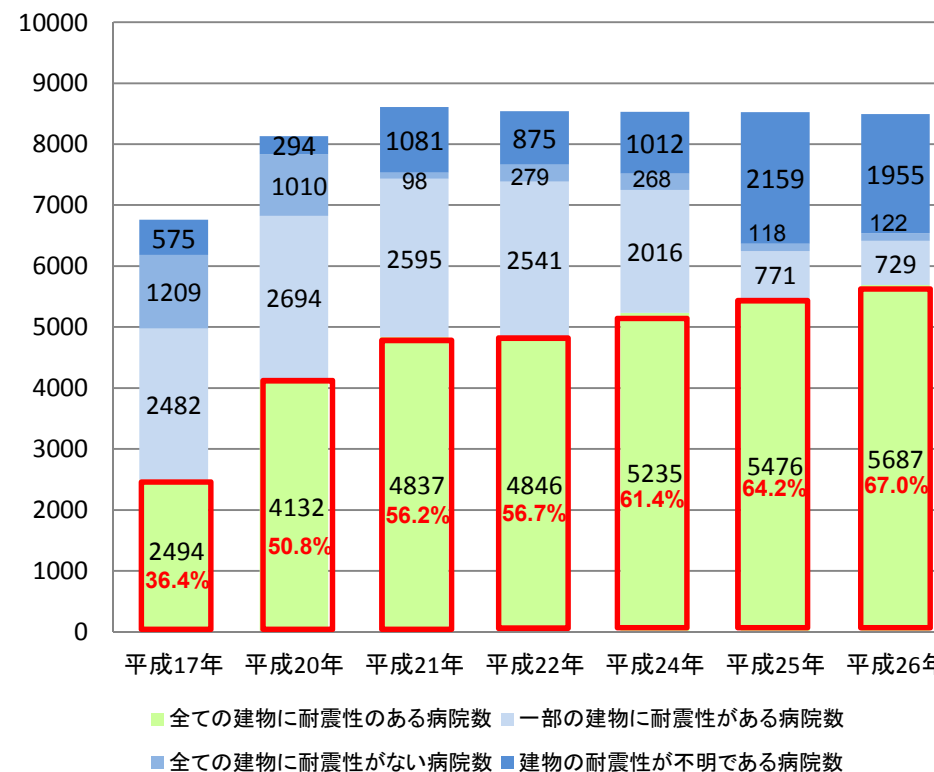
| 施設種別 | 調査施設数(件) | 耐震化率 |
|-----------|----------|-------|
| 特別養護老人ホーム | 8,027 | 93.3% |
| 軽費老人ホーム | 2,102 | 94.4% |
| 介護老人保健施設 | 3,911 | 98.3% |
| 有料老人ホーム | 6,121 | 94.8% |

(注)

- 軽費老人ホームは、A型・B型・ケアハウスを含む。

病院の耐震化状況

件数(件)



(注)施設数は、調査回答件数を示している。

出典:厚生労働省「病院の耐震改修状況調査(平成26年調査)」
「社会福祉施設等の耐震化状況調査(平成24年調査)」より作成

訪日外国人旅客数の推移

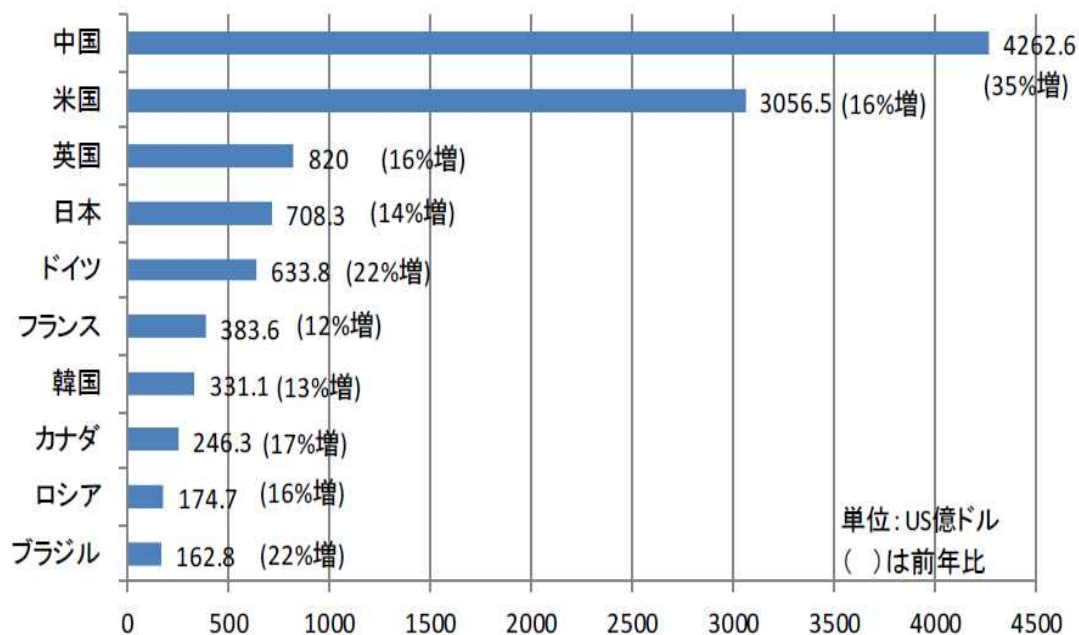
- 訪日外国人旅行者数は順調に増加。これに伴い、訪日外国人旅行者による旅行消費も拡大。



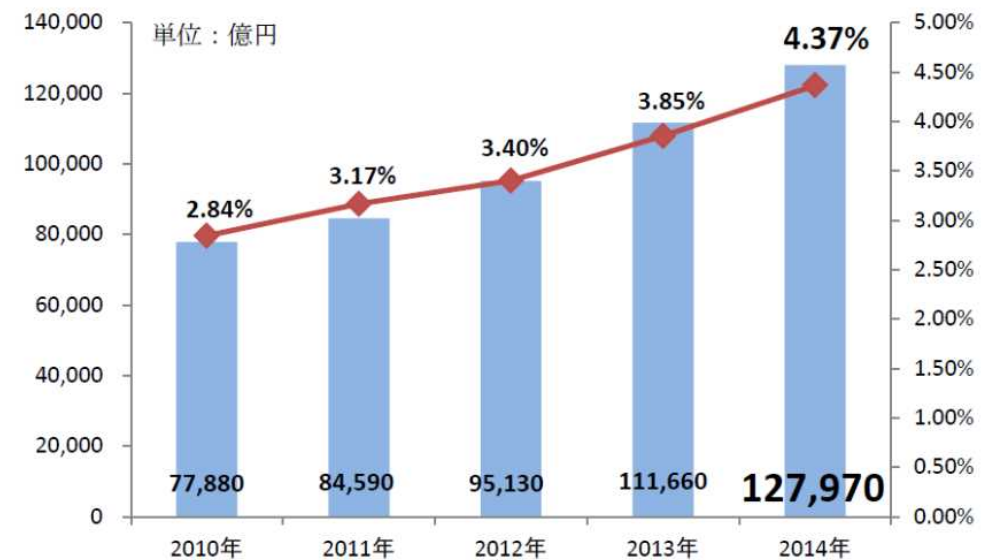
電子商取引市場の拡大

- インターネットの普及・高速化、ライフスタイルの変化に伴い、電子商取引の市場規模が飛躍的に拡大。
- 我が国においても電子商取引の市場規模は年々拡大しており、物流システムの変革が求められている。

○ 世界各国のBtoC電子商取引市場規模（2014）

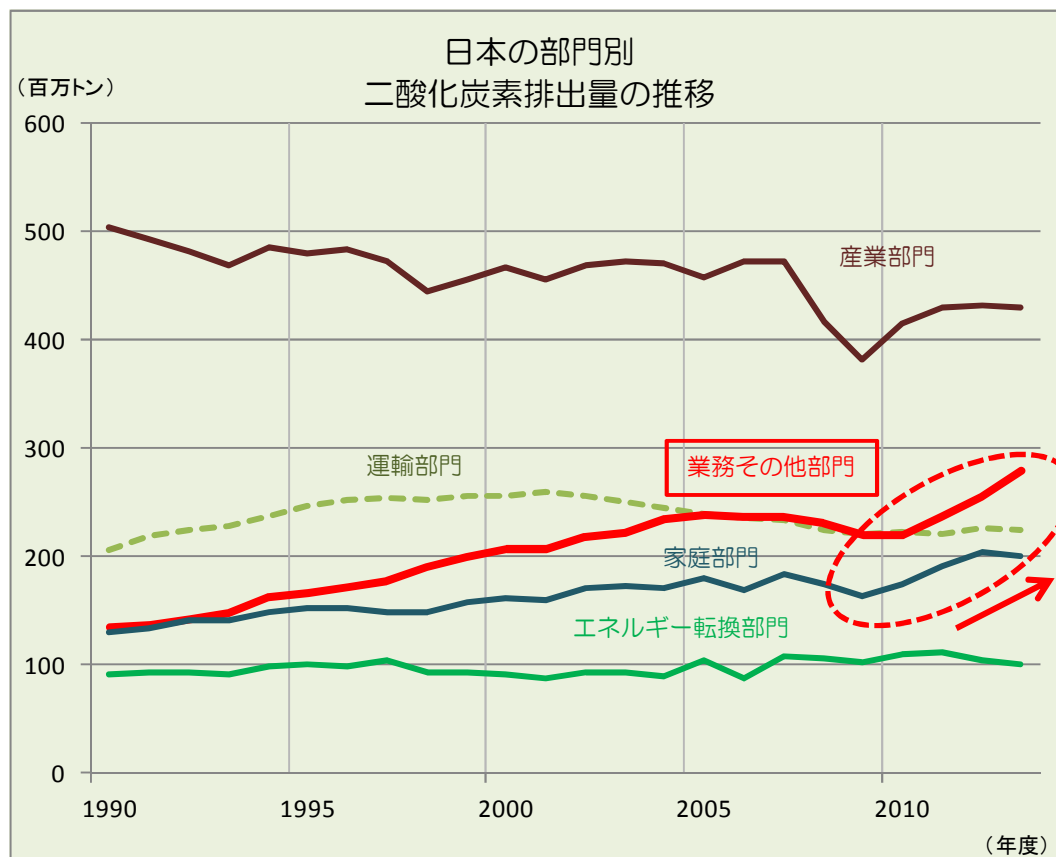


○ 我が国におけるBtoC電子商取引の市場規模及び電子化率の経年推移



【出典】 経済産業省「平成26年度我が国経済社会の情報化・サービス化に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）報告書」

- 地球温暖化による気温上昇がもたらす様々なリスクの上昇(異常気象、海面上昇、経済的な損失の拡大)
- 11月30日～12月11日に、パリにおいて、国連気候変動枠組み条約第21回締約国会議(COP21)が開催され、温室効果ガスの削減義務化について議論が行われる。
- 我が国は、温室効果ガス排出量を2030年度に2013年度比マイナス26.0%(2005年度比マイナス25.4%)の水準(約10億4,200万t-CO₂)とする削減目標を設定。



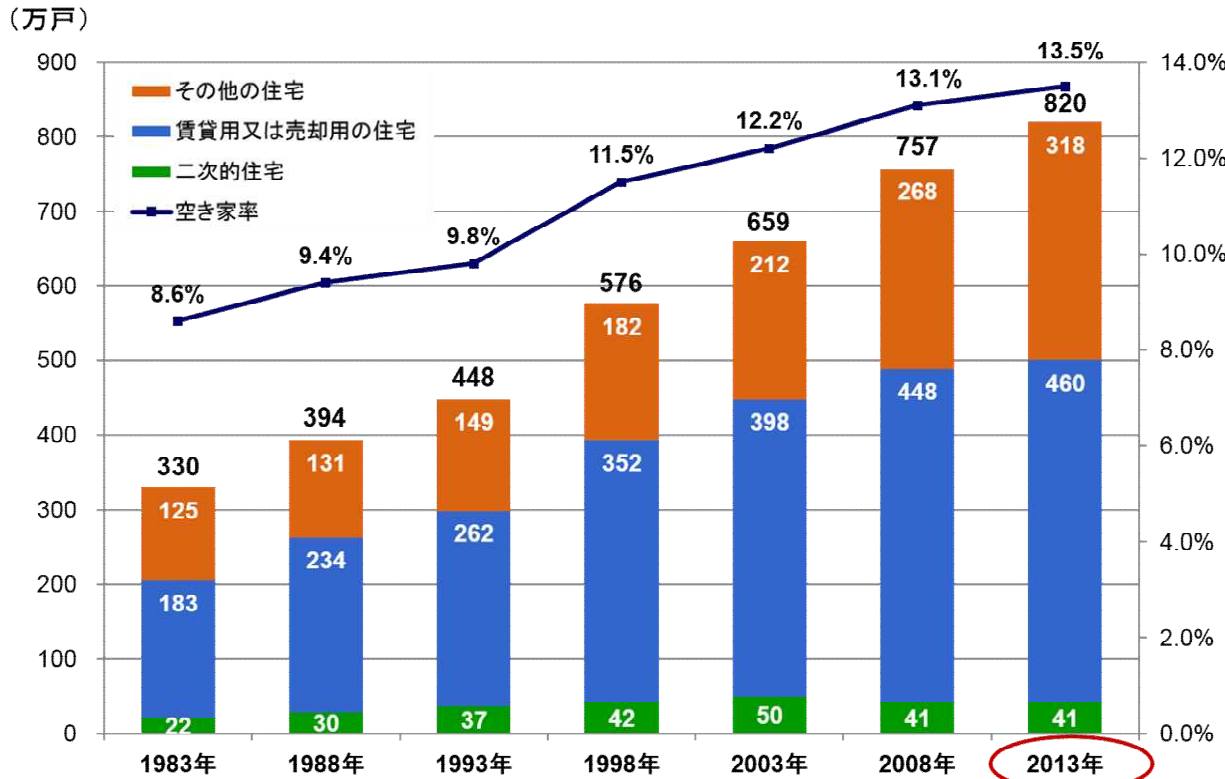
- 我が国のCO2排出量の約2割が業務その他部門(商業・サービス・事業所等)から排出。産業部門、運輸部門等が排出量を削減する一方で、オフィス等からのCO2は増加傾向
- 上記削減目標達成のためには、業務その他部門で2030年度に2013年度比マイナス40%の水準にすることが必要

【出典】環境省「日本の約束草案(2020年以降の新たな温室効果ガス排出削減目標)」
<http://www.env.go.jp/earth/ondanka/ghg/2020.html>

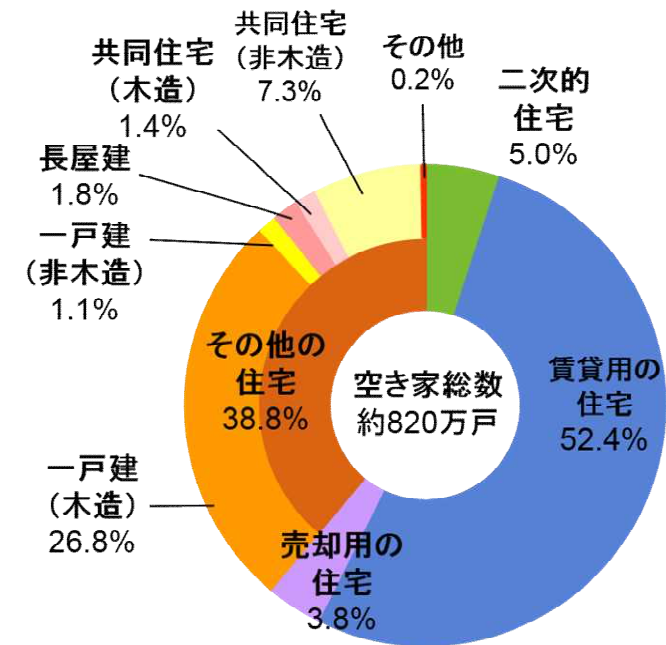
【出典】全国地球温暖化防止活動推進センター資料をもとに国土交通省作成

- 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で1.8倍（448万戸→820万戸）に増加。
- 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に悪影響を与えている。

空き家の種類別の空き家数の推移



空き家の種類別内訳



【出典】：平成25年度住宅・土地統計調査（総務省）

○二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）

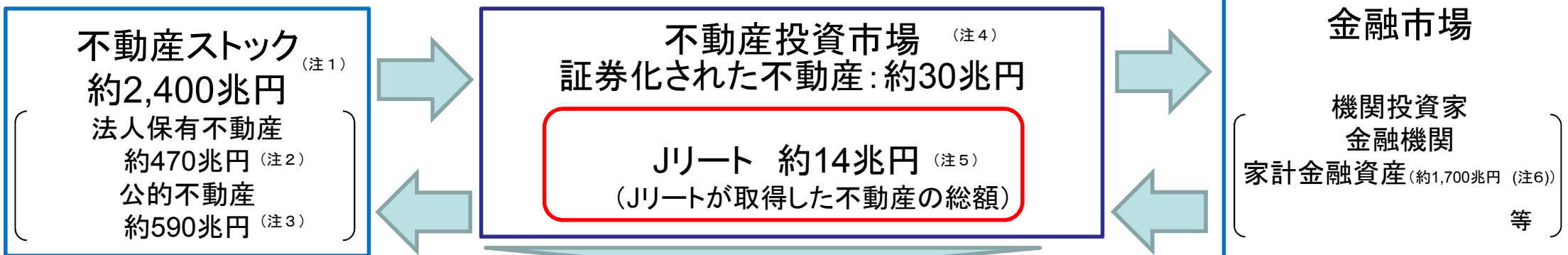
○賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

○その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

3. 不動産投資市場の成長に向けた課題について

不動産投資市場の成長戦略の策定に向けて

不動産投資市場の現状



不動産投資市場に期待される役割について

一億総活躍社会の実現に向けて、不動産投資市場の持続的な成長を確保し、国民生活の向上と経済成長を実現（時代のニーズを踏まえた既存不動産ストックの再生・流動化や新たな不動産開発等を推進）

- | | |
|-------------------------|-------------------------------|
| ○ 都市再生・地方創生への寄与 | ○ PRE活用によるコンパクトシティ形成と地方財政への寄与 |
| ○ 対日投資の促進や不動産業の国際競争力の強化 | ○ 超高齢社会に必要な不動産の的確な確保 |
| ○ 不動産関連ビジネスの拡大等 | ○ 物流施設の高度化・効率化 |
| ○ 環境性能等の高い建築ストックの形成 | ○ 観光立国の基盤整備 |
- など

○不動産投資市場の持続的な成長と我が国経済の発展を図るため、今後の成長戦略の策定に向けた検討を推進
 ○来春を目途に、不動産投資市場の更なる活性化のため、まずは当面講ずべき措置等について中間とりまとめ

(注1)内閣府「国民経済計算」(2013年度確報)より国土交通省作成 ※住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地のストックの総額(平成25年末時点)

(注2)事務所、店舗、工場、福利厚生施設等の法人が所有する不動産。土地基本調査に基づく時価ベースの金額(平成20年1月1日時点)

(注3)内閣府「国民経済計算」(2013年度確報)より国土交通省作成 ※固定資産及び土地の総額(平成25年末時点) (注4)国土交通省「平成26年度 不動産証券化の実態調査」

(注5)投資信託協会 不動産投資法人に関する統計(平成27年9月末時点の保有不動産残高) (注6)資金循環統計(2015年第1四半期速報):参考図表(2015年6月29日 日本銀行調査統計局)

経済財政運営と改革の基本方針2015 ～経済再生なくして財政健全化なし～

第2章 経済の好循環の拡大と中長期の発展に向けた重点課題

3. まち・ひと・しごとの創生と地域の好循環を支える地域の活性化

[2] 地域の活性化

(2) 都市再生等

(中略)

また、大規模な災害等への備えとしての官民境界を含めた地籍整備等の推進や地価公示の充実、不動産証券化手法の活用により、土地取引、民間開発事業の円滑な推進を図る。

『日本再興戦略』改訂2015—未来への投資・生産性革命—

第二 3つのアクションプラン

5-2. 金融・資本市場の活性化、公的・準公的資金の運用等

(3) 新たに講ずべき具体的施策

i) 金融・資本市場の活性化等

②金融資本市場の利便性向上と活性化

- 投資家がインフラ資産に容易に投資できるよう、インフラファンドの組成・上場の促進を図るとともに必要な環境整備を図る。また、ヘルスケアリートについて、関係省庁・業界団体等が連携し、ヘルスケア事業者向けの説明会を実施するなど、ヘルスケアリートの更なる普及・啓発に向けた取組を加速する。
- 不動産投資市場の商品・資金供給の担い手の多様化を図り、不動産投資市場の持続的な成長を実現するため、成長目標とその達成に向けた政策を取りまとめる。

不動産投資市場に期待される役割について

一億総活躍社会の実現に向け、国民生活の向上と力強い経済成長を推進するために、不動産投資市場は次のような役割を果たすことが期待されている。

○ 都市再生・地方創生への寄与

- リートの活用等を通じて、都市の不動産投資を促進。
- 不動産特定共同事業等により、地域の再生に資する投資を促進。

○ 対日投資の促進や不動産業の国際競争力の強化

- 市場規模拡大に応じた海外投資家からの資金確保、海外における優良資産取得の円滑化。

○ 不動産関連ビジネスの拡大等

- 不動産関連ビジネス(アセットマネジメント、プロパティマネジメント、法務、税務、会計、各種サービス等)の量的・質的な拡大。

○ 環境性能等の高い建築ストックの形成

- 省エネ、耐震性等を備えた、優れた不動産への投資を促進。

○ PRE活用によるコンパクトシティ形成と地方財政への寄与

- PREの効率的な管理、運用の促進により、都市機能の集約が進展するとともに、地方公共団体の財政状況が改善。

○ 超高齢社会に必要な不動産の的確な確保

- ニーズの高まっている高齢者向け住宅等の供給や病院の耐震化等を推進。

○ 物流施設の高度化・効率化

- 先進的な物流施設の開発・整備等により、電子商取引等新たな物流ニーズに対応。

○ 観光立国の基盤整備

- 観光立国を推進するため、ホテル・旅館の供給や老朽化施設の再生等を推進。