

# 不動産投資市場の成長戦略

## ～2020年に向けた成長目標と具体的取組～

---

### 不動産投資市場の社会的意義

- 不動産投資市場は、
  - ① 不動産ストックの質的・量的向上に不可欠な民間の資金とノウハウの活用
  - ② 多様な投資家の安定的な資産運用に資する投資商品の多様化、金融市場の魅力向上
 に大きな役割。我が国社会経済の発展に必要な不動産ストックの形成・再生・活用にとって極めて重要。

2020年頃の名目GDP600兆円に向け、

### 不動産投資市場の裾野と厚みの拡大が必要



- 社会経済の発展に応じた不動産需要への対応
  - ・ 宿泊需要の増加(訪日外国人旅客数 836万人(2012) → 1974万人(2015))
  - ・ 物流施設の高機能化(BtoC 電子商取引市場 12.8兆円(2014) → 22.9兆円(2020)※民間推計)
  - ・ ヘルスケア施設の整備(高齢者向け住宅 54万戸(2012) → 146万戸(2025))
  - ・ クラウドファンディング市場の拡大(2013-2014の新規支援額伸び率 59.5%増) など
- 投資家層のさらなる多様化
  - ・ 年金基金等の機関投資家による不動産投資
  - ・ 個人投資家の拡大(リートの個人投資家57万人(全投資家の96%、2015)) など

### 《不動産投資市場の成長目標》

2020年頃にリート等の資産規模を約30兆円に倍増

都市の成長力の強化、地域活性化等に向けて政策を総動員

#### 不動産投資市場政策懇談会 (3/22提言)

- 委員：
- 牛島総合法律事務所 田村 幸太郎弁護士(座長)
  - 早稲田大学大学院ファイナンス研究科 川口 有一郎教授
  - 三菱地所(株)投資マネジメント事業部 坂川 正樹部長
  - (一社)不動産証券化協会 内藤 伸浩専務理事
  - 日本大学経済学部 中川 雅之教授
  - 野村證券(株)アセット・ファイナンス部 百瀬 善健部長
  - 東京大学大学院経済学研究科 柳川 範之教授
  - (株)東京証券取引所上場推進部 横田 雅之部長
  - 東京建物不動産投資顧問(株)
  - 私募ファンド運用部 若林 精部長

# 不動産投資市場の成長目標：2020年頃にリート等の資産総額を約30兆円に倍増

## 都市力の向上

### 成長分野での良質な不動産供給の 拡大とバリューアップ

- 成長分野(観光、物流、ヘルスケア等)に係るリート市場の機能強化(組入れ支援等)
- 耐震化、環境改修、観光・物流・ヘルスケア関連施設の再生等を促進するための不動産特定共同事業の充実 等



## 地方の創生

### 地域を活性化する不動産ストックの再生

- 志ある資金等を活用して地域の空き家・空き店舗等を再生する「ふるさと再生投資」事業のための枠組みの整備
- まちなかの遊休資産や公的不動産(PRE)等を有効活用する証券化モデル事業の実施(協議会設置や人材育成等の支援) 等



- 不動産の有効活用に繋がる流動化の促進
- クラウドファンディング等に対応した電子化の推進

## 情報基盤の充実 (Real Estate Tech の発展)

### 不動産情報の開発や“より早く、より便利な”データの提供

- 商業用不動産価格指数の開発・提供、不動産取引価格情報等の速報性の向上
- 民間の2次活用に役立つ不動産関連情報等のオープンデータ化 等

不動産投資市場の成長戦略～2020年に向けた成長目標と具体的取組～

都市力の向上に資する不動産のイメージ



宿泊施設



団地を再生した  
高齢者向け住宅



高機能物流施設

地方の創生に資する不動産のイメージ



未利用の公有地を活用  
した拠点施設整備



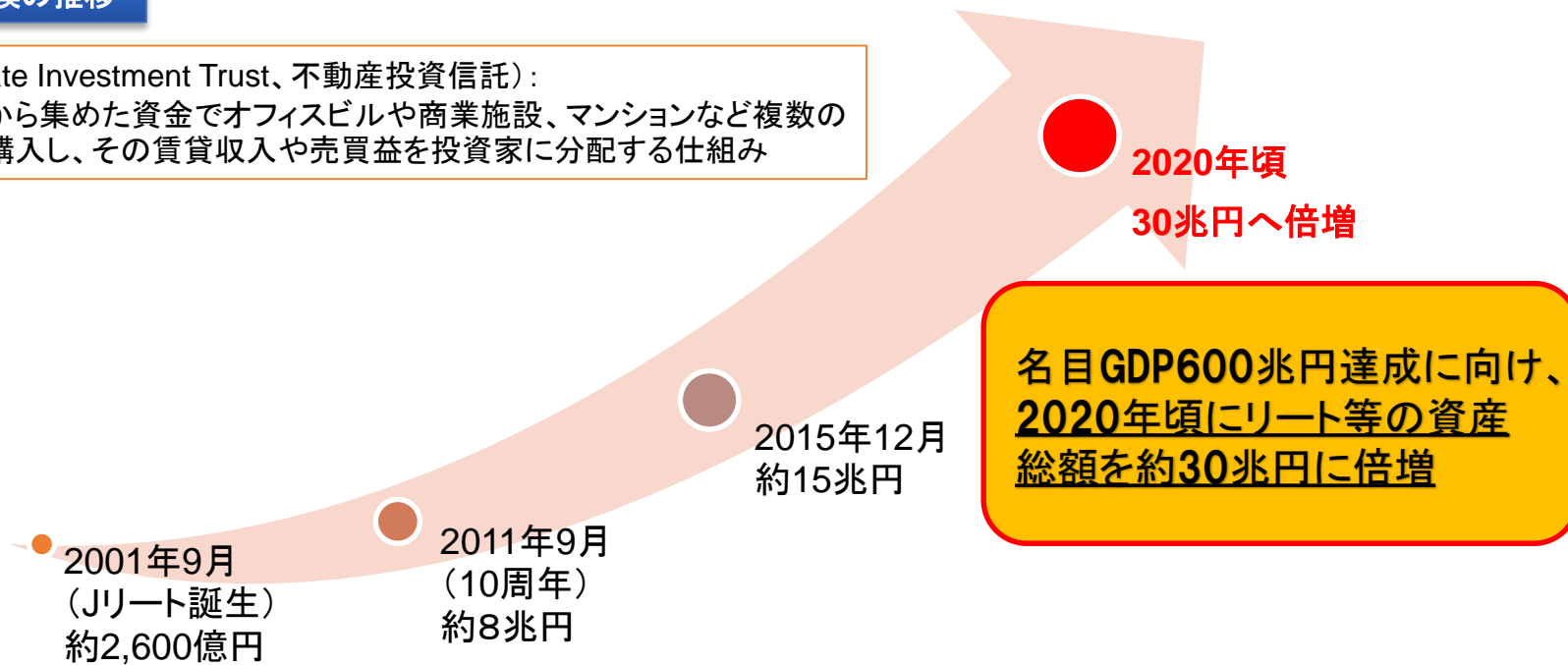
協定に基づく空き地等  
の暫定的な一般利用



クラウドファンディングを活用した古民家改装

Jリークの資産規模の推移

リート(Real Estate Investment Trust、不動産投資信託):  
多くの投資家から集めた資金でオフィスビルや商業施設、マンションなど複数の  
不動産などを購入し、その賃貸収入や売買益を投資家に分配する仕組み



## 6方良しの 生産性向上

- ① 売却資金を再投資に活用  
＜土地・不動産の有効活用＞  
A社は老人ホームをリートに売却してバランスシートを改善し、新規事業を展開

- ② オペレーターは施設の運営に特化  
＜経営効率の向上＞  
運営に特化したBホテルは3年で黒字化

- ③ 関連ビジネスの拡大  
＜波及効果の向上＞  
リート市場の2013年までの生産波及効果は累計約7.7兆円

### オペレーター(運営)

ホテル・旅館運営事業者、  
介護事業者等

賃貸借

### リート(所有・管理)

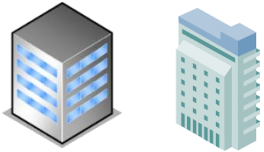


関連サービス  
(物件管理、法務等)

- ④ 良質なサービスの提供  
＜サービス水準の向上＞  
C社は買収した温泉旅館でスタッフのチーム化により、効率的に良質なサービスを提供

## 利用者

### 事業者等



再開発、  
設備投資等

物件売却

売却代金

### オーナー



売却  
フランチャイズ化等

- ⑥ 対日投資の拡大  
＜運用効率の向上＞

海外投資家のJリート投資口保有額:  
1.96兆円(H26.8)→2.16兆円(H27.8)

海外投資家

国内投資家

～実需に支えられた健全な投資～

- ⑤ 資産運用機会の拡大  
＜運用効率の向上＞  
10年国債金利が-0.094%の中、  
Jリート平均利回りは3.29%