

不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン 概要

I. はじめに

- ・ 経済の三要素「ヒト・モノ・カネ」のうち、「モノ」の大きな比重を占める土地・不動産分野の改革の推進により、不動産投資市場の魅力的かつ安定的な成長を促すことが重要。
- ・ 都市力の向上に資する質の高いオフィス等の供給、観光・物流・ヘルスケア等の成長分野への良質な不動産の供給等、経済成長を支える土地・不動産の有効活用の最適化を推進。
- ・ 本アクションプランは、官民が協働する具体的施策を定め、2020年頃までにリート等の資産総額を約30兆円に倍増することを目指した不動産投資市場の成長目標の実現に寄与するもの。

II. 具体的施策

1. CRE等の改革（企業・団体不動産の活性化）

アベノミクスが推進される中、企業資産の成長性の高いものへの転換や生産性向上・働き方改革といった社会課題等に対応する資産への転換が求められている。すなわち、よりアクティブなCRE戦略へと転換を図るとともに、CREの有効活用が十分には進んでいなかった業界の取組を促進する。

また、地方公共団体等が保有するPREについても、財政制約が強まる中、一層の有効活用を促進する。

① CRE戦略ガイドライン・手引きの拡充

最近における企業・団体の先導的なCRE戦略の推進状況について、調査・分析を行い、「CRE戦略実践のためのガイドライン」・「CRE戦略を実践するための手引き」の拡充を図るとともに、一層の普及・啓発に努める。

（例）・百貨店の建て替え、ホテル・オフィス等との複合施設化

- ・ 物流施設のオフバランス及びマルチテナント施設化
- ・ 大学等学校保有資産の魅力向上・一層の有効活用
- ・ 今後増加する空きビル等のリノベーション・コンバージョン・建て替え等
- ・ 働き方改革に対応するオフィスへの転換
- ・ 環境性・健康性・快適性に優れたオフィスの供給

② CREフォーラムの設置・運営等

これまでCRE戦略が十分には進んでいなかった業界毎のトップ等と不動産会社、金融機関、機関投資家、有識者等からなるフォーラムを設置・運営し、CRE戦略の導入・推進事例の周知や推進に当たってのボトルネックの把握と解消に向けた取組につなげる意見交換の場・発信の場とする。

また、金融機関の協力による企業への働きかけ、上場企業等におけるCRE戦略の導入・推進状況を投資家に周知させるための方策を検討する。

③老朽化不動産の更新・活用の促進

コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりの中で、老朽化不動産のリノベーション・更新・活用を推進するとともに、老朽化した中小ビル等の遊休不動産について所有と経営の分離を図り、再生や建て替えなどの有効活用を加速するための方策を検討する。

④PRE戦略の一層の推進

引き続き、PREの利活用を促進し、観光・物流・ヘルスケア等の成長分野への良質な不動産の供給等によるPREの質の向上を図るため、特に証券化手法等を使った先導的なモデル事業を支援するとともに、「公的不動産（PRE）の民間活用の手引き」の拡充・改定を行う。

また、民間事業者が参画しやすい環境整備の一環として、PREの出口戦略を検討・促進する。

2. リート市場等の改革

①リーートの多様化の促進

最適ポートフォリオの構築に向けて多様化する投資家ニーズに応えるため、既にリーートの組成が行われてきたホテルやヘルスケアについて一層の推進を図るとともに、病院、インフラ、海外不動産等対象不動産の多様化を促進する。

私募リートについても、CRE戦略の一環として、私募リーートの組成等を促進する。

また、リーートの多様化にあわせて、不動産鑑定評価の利便性・信頼性の一層の向上を図る。

②ESG不動産投資の基盤整備

ESG（環境・社会・ガバナンス）投資原則が世界的潮流となりつつある中で、不動産投資についてもこれに沿った環境性・健康性・快適性に優れた不動産の供給・投資環境の整備が課題。このため、このような不動産について、認証制度と鑑定評価への反映の仕組みを構築する。

（例）環境負荷の低減だけでなく、空調、採光、水環境、フィットネス、飲食等の動産・設備及びその運営についての認証項目の整理と、これらがキャップレートや賃料等に与える影響を考慮し、鑑定評価へ反映する手法についての整理。

③地方創生型の不動産証券化の促進

空き家・空き店舗等が全国で増加する中、志ある資金を活用する不動産証券化手法によるストック再生を促進し、地方創生につなげる取組を加速させる。

例えば、改正不動産特定共同事業法によるクラウドファンディング等を通じて集めた小口資金による小規模不動産特定共同事業等が活用されるよう地方公共団体・事業者等のネットワークづくりを促進する。

3. 不動産投資家の投資環境の改革

①不動産投資運用に関する評価手順を示したガイドラインの策定等

不動産投資にかかる資産運用会社等が、より透明性をもって資産運用を行い、機関投資家等にとっても比較検討がしやすい投資環境を整備するため、不動産投資の総合的な評価の手順（デューデリジェンス）を示したガイドラインを策定する。策定に当たっては、機関投資家、ファンドマネージャー、不動産関係事業者、有識者等で構成するプラットフォームを組成して行うとともに、策定後においてもモニタリングを行い、適宜改訂を加えていくものとする。

②不動産情報基盤の充実

不動産投資市場の透明度向上が課題（民間の調査機関による不動産市場の透明度調査において、日本は19位）であるため、まず、オフィス、住宅市場に係る成約賃料のインデックス等（三大都市圏のみならず、札幌・広島等の地方都市を含む。）を検討し、提供する。

また、リート等の多様化の推進に併せて、ホテル、物流施設、ヘルスケア施設などオペレーショナルアセットの情報や指標についても、あり方及びその充実を検討する。

③不動産投資のグローバル化に向けた不動産投資運用サービスの高度化

不動産投資市場を成長させ、また国際金融センターとしての日本の地位を一層高めるため、中長期的な投資を促す観点から、投資家に対するミスリーディングとフェアディスクロージャールールに留意しつつ、将来の期待成長シナリオ等の中長期的なトータルリターンやリスク要因を示す情報の提供がなされるよう、不動産の資産運用業等のグローバル化を推進する。

4. 人材育成の改革

1. から3. の改革を進めるため、産・官・学・金の連携を図りつつ、企業等の内部に蓄積されたノウハウを活かした専門家の育成のための民間プログラムの推進や大学等における不動産教育の機会の提供等を促進する。

（例）・CRE戦略を進める企業内の人材、アウトソーシングできるコンサル業の育成

- ・中小ビルの空き店舗・空き家等のリノベーション・活用を行う人材の育成とネットワーク作り
- ・PREをはじめ、地方不動産の証券化を推進する地方公共団体や地方企業における人材育成
- ・不動産投資運用等を評価する投資家サイドの不動産アナリストの育成
- ・不動産の資産運用会社等におけるアセットマネジメントを担うマネージャー層の充実
- ・グローバルスタンダードに対応するための人材育成