

不動産投資市場の成長に向けた アクションプランの進捗状況について

国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課

リート等の資産総額30兆円に向けた今後の方向性

現状の分析

- 2017年度と同じ上昇率(年度9.5%ずつ)で推移すると、リート等の資産総額は2020年度末時点で30兆円に満たない試算になる。
- リートにおいて市場規模が最も大きいオフィスは、今後の見通しによると、ホテル、物流施設、ヘルスケア施設ほどの増加は見込まれない可能性もあり、リートへの供給も、これまでと比較すると減少することも考えられる。
- 特に首都圏においては、不動産価格の高騰により物件の取得が困難と考えられる。

資産総額30兆円に向けた課題

- ① 市場の供給量の伸びに合わせた各アセットタイプの証券化の実現(特に、成長分野であるホテル、物流施設、ヘルスケア施設など)
- ② オフィスをはじめとしたリート等の不動産証券化市場に対する物件供給量の増加
- ③ 価格が高騰している首都圏に集中する傾向にあるリート等の地方での活性化

等

分析や課題を踏まえた今後の方向性

- ① オフィスだけでなく、量的な供給増も見込まれるホテル、物流施設といった成長分野の証券化を促進するべきではないか。【リート等のアセットタイプの多様化促進】
- ② リート等の不動産証券化市場への供給量を増加させるため、CRE・PREの有効活用の事例を増加させることはできないか。【CRE・PRE事例の新規構築】
- ③ 地方の物件を所有するリート等を増加させてはどうか。【リート等の物件所有地域の多様化促進】
- ④ 高品質なオフィスを増やすために、民間によるESG認証創設後を見据え、認証制度の取得促進のための支援策を検討してはどうか。【ESG不動産投資の普及促進】

その他考えられる主な事項

- 情報基盤の強化の観点から、企業や個人の不動産に関する情報提供のあり方の検討
- 約1,850兆円と言われる個人金融資産を不動産に振り向けるよう、個人投資家への投資教育
- 戦略的に不動産ビジネスの発展に取り組むため、産学官連携による不動産政策の研究拠点の形成

アクションプランの主な記載	主な実施事項	来年度以降行う事項	関連する主な政府文書等
<p>1. CRE等の改革(企業・団体不動産の活性化)</p> <p>(略)国交省において策定した「CRE戦略を実践するためのガイドライン」及び「CRE戦略を実践するための手引き」を拡充するとともに、一層の普及・啓発に努める。</p>	<p>【平成29年度実施事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地方企業、金融機関、有識者へのヒアリングの実施 <p>【平成30年度実施予定事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・有識者を集め、CRE戦略ガイドライン・手引の拡充 	<ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じCRE戦略ガイドラインの更なる改訂 ・CRE戦略ガイドライン・手引の周知啓発 	<ul style="list-style-type: none"> ・国土交通省生産性革命プロジェクト(平成30年6月)
<p>(略)これまでCRE戦略の導入が十分には進んでいなかった業界・団体ごと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、(略)意見交換の場・発信の場とする。(略)老朽化した中小ビル等について、より有効な利活用を図る観点から、所有と経営の分離を促し、再生や建て替え等の有効活用を加速するための方策を検討する。(略)地方公共団体におけるPRE戦略の取組を横展開・加速させるため、最近のPRE利活用の事例を収集・分析し、平成27年度に国土交通省が策定した「公的不動産(PRE)の民間活用の手引き～民間による不動産証券化手法等への対応～」の拡充・改訂を行い、地方公共団体の人材育成や実務的なノウハウ普及につなげる。(略)</p>	<p>【平成29年度実施事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震・環境不動産形成促進事業の活用(平成29年度実績:4件・64億円) ・公的不動産の民間活用の手引きの改訂 ・PRE/FM研修の開催 <p>【平成30年度実施予定事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・CREやPRE等の活用促進に向けた地方協議会の開催 ・耐震・環境不動産形成促進事業の活用 ・公的不動産の民間活用の手引きの周知啓発 ・PRE/FM研修の開催 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震・環境不動産形成促進事業の活用 ・公的不動産の民間活用の手引きの周知啓発 ・PRE/FM研修の開催 ・地方協議会の開催都市の拡大 	<ul style="list-style-type: none"> ・未来投資戦略2018(平成30年6月)及び2017(平成29年6月) ・国土交通省生産性革命プロジェクト(平成30年6月)

不動産投資市場の成長に向けたアクションプランの進捗状況について 国土交通省

アクションプランの主な記載	主な実施事項	来年度以降行う事項	関連する主な政府文書等
<p>2. リート市場等の改革</p> <p>(略) これまでも、ヘルスケア施設やホテル、物流施設等に特化したリート組成が行われてきたところである。引き続き、これらの成長著しい分野のリートについて一層の推進を図り、良質な不動産の供給を促すとともに、病院、インフラ、海外不動産等、リート投資対象不動産の更なる多様化を促進する。 (略)</p>	<p>【平成29年度実施事項・平成30年度実施予定事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ヘルスケアリートのセミナー開催による普及啓発 主として海外不動産を投資対象とするリート組成に向けた検討 	<ul style="list-style-type: none"> ヘルスケアリートのセミナー開催による普及啓発 主として海外不動産を投資対象とするリート組成に向けた検討 	<ul style="list-style-type: none"> 未来投資戦略2017(平成29年6月) <p>※主な関連税制</p> <ul style="list-style-type: none"> Jリート及びSPCが取得する不動産に係る登録免許税・不動産取得税の特例措置 公募投資信託等の内外二重課税の調整 投資法人が海外で支払う法人税等に係る導管性判定式の改正
<p>(略) 健康性・快適性に優れた不動産(略)に対する投資を促進する観点から、新たな認証制度や鑑定評価への反映の仕組みを構築する。(略) 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、鑑定評価に反映する。(略)</p>	<p>【平成29年度実施事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> 健康性・快適性等に関する不動産に係る認証制度のあり方についてのとりまとめ <p>【平成30年度実施予定事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> 健康性・快適性等を適切に鑑定評価に反映させる仕組みの検討 	<ul style="list-style-type: none"> 健康性・快適性等を適切に鑑定評価に反映させる仕組みの構築 	<ul style="list-style-type: none"> 国土交通省生産性革命プロジェクト(平成30年6月) 未来投資戦略2017(平成29年6月) 参・経産委国会答弁(平成30年6月)
<p>(略) 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の制度が創設されたところである。(略) この新たな制度について、地方公共団体等への周知に努めるとともに、投資家保護にも十分配慮しつつ、制度を活用した地方創生型の不動産証券化の取組が進むよう、地方公共団体や民間事業者等のネットワークづくりを促進する。</p>	<p>【平成29年度実施事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> 不動産特定共同事業法改正・施行 モデル約款解説、実務手引書整備 業界団体向け説明会の開催 小規模不特事業を検討する事業者への専門家派遣 <p>【平成30年度実施予定事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> 不動産クラウドファンディング検討会開催およびガイドラインの検討 不動産証券化を活用したモデル事業の形成支援等 営業保証金に係る課題の検討および必要な措置への対応 対象不動産変更型契約に係る規制の合理化の検討 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産クラウドファンディングガイドラインの周知啓発 セミナー等の開催など小規模不特事業の普及・登録に向けた人材育成 事例集の作成といった小規模不特事業等を活用した事業の多様化の促進 登録事業者及び登録予定事業者による全国プラットフォームの形成支援 個人の不動産投資に関する調査・検討 ガイドブックの作成等の個人の適切な不動産投資に向けた環境整備 	<ul style="list-style-type: none"> 未来投資戦略2018(平成30年6月)、及び2017(平成29年6月) 国土交通省生産性革命プロジェクト(平成30年6月) 衆・参国交委国会答弁(不動産特定共同事業法改正関連:平成29年4月) <p>※主な関連税制</p> <ul style="list-style-type: none"> 不動産特定共同事業において取得される不動産に係る登録免許税・不動産取得税の特例措置

アクションプランの主な記載	実施事項	来年度以降行う事項	関連する主な政府文書等
<p>3. 不動産投資家の投資環境の改革</p>			
<p>(略)不動産投資に係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、機関投資家等に対しても不動産投資商品、さらには資産運用会社等の比較検討がしやすい投資環境を整備するため、不動産投資運用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。(略)</p>	<p>【平成29年度実施事項】 ・不動産投資運用評価ガイドライン検討委員会の開催およびガイドラインの検討</p> <p>【平成30年度実施予定事項】 ・不動産投資運用評価ガイドラインの策定</p>	<p>・不動産投資運用評価ガイドラインの周知啓発</p>	<p>—</p>
<p>(略)オフィスと住宅市場に係る成約賃料のインデックス等を検討し、提供する。 (略)オペレーショナルアセットに関する情報や指標についても、あり方及びその充実のための方策を検討する。</p>	<p>【平成29年度実施事項】 ・賃料指数及びオペレーショナルアセットに関する指標の作成に向けた基礎的な検討</p> <p>【平成30年度実施予定事項】 ・平成29年度の検討を踏まえた指標の作成方法・公表方法の検討</p>	<p>・関係者間で調整した上で、賃料指数等の公表 ・民間データの有効活用の観点から、官民での不動産情報連携のあり方の検討</p>	<p>・未来投資戦略2018(平成30年6月)及び2017(平成29年6月) ・経済財政運営と改革の基本方針2018(平成30年6月)及び2017(平成29年6月) ・国土交通省生産性革命プロジェクト(平成30年6月) ・世界最先端IT国家創造宣言・官民データ活用推進基本計画(平成30年6月、平成29年5月)</p>
<p>(略)海外投資家への情報発信に関して、不動産に関する実務・商慣習の相違や最近における市場の動向も情報として整備していくことについて検討する。(略)我が国の不動産投資市場において投資スキームの更なる整備を図るとともに、海外不動産を投資対象とした商品開発・商品提供の円滑化を図る。</p>	<p>【平成29年度実施事項・平成30年度実施予定事項】 ・JPX J-REIT IR Conference や MIPIM(不動産プロフェッショナル国際マーケット会議)及び日独不動産投資ラウンドテーブル・ミーティング等での日本市場の動向に関する海外投資家への情報発信 ・主として海外不動産を投資対象とするリートの組成に向けた検討(再掲)</p>	<p>・JPX J-REIT IR Conference や MIPIM(不動産プロフェッショナル国際マーケット会議)及び日独不動産投資ラウンドテーブル・ミーティング等への参加 ・国内外のビジネスマッチングやリート等の魅力発信等を目的とした、国際不動産カンファレンス(IREC) 2019の東京での開催</p>	<p>—</p>

アクションプランの主な記載	実施事項	来年度以降行う事項	関連する主な政府文書等
<p>4. 人材育成の改革</p> <p>(略) CRE戦略の取組を進める企業内部の人材やアウトソーシングできる外部コンサルタント、中小ビルの空き店舗・空き家等のリノベーション・活用を行う人材とそのネットワークづくり、PRE等の地域の不動産の証券化を推進する<u>地方公共団体や地方の企業等における人材とそのネットワークづくりが求められている。</u></p> <p>(略) <u>個人投資家等の不動産及び不動産投資市場に関する理解度を高める必要がある。</u>このため、<u>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。</u></p>	<p>【平成29年度実施事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・PRE/FM研修の開催(再掲) <p>【平成30年度実施予定事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・CREやPRE等の活用促進に向けた地方協議会において人材のネットワークの構築を支援 ・PRE/FM研修の開催(再掲) 	<ul style="list-style-type: none"> ・PRE/FM研修の開催(再掲) ・地方協議会の開催都市の拡大(再掲) ・個人の不動産投資に関する調査・検討(再掲) ・ガイドブックの作成等の個人の適切な不動産投資に向けた環境整備(再掲) 	<ul style="list-style-type: none"> ・衆・参国交委国会答弁(不動産特定共同事業法改正関連:平成29年4月)