

(1) 不動産投資市場の現状と 最近の動きについて

土地・建設産業局
不動産市場整備課

(1)①アクションプランの進捗状況

□ 2020年頃までにリート等の資産総額を約30兆円にする不動産投資市場の成長目標の実現のために、官民が協働する具体的施策を定めた「不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン」を2017年6月に策定し、本アクションプランに基づき施策を実施。

不動産投資市場の成長に向けた アクションプラン（2017年6月21日）公表

2017年以降の施策の実施状況

リート市場等 の改革

- リートの多様化の促進
- ESG（環境・社会・ガバナンス）不動産投資の基盤整備
- 地方創生型の不動産証券化の促進

- 不動産特定共同事業法改正・施行(2017年)
- 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を公表(2017年)
- ヘルスケアリートのセミナー開催による普及啓発
- **不動産クラウドファンディングに係るガイドラインの策定(2018年)**
- **対象不動産変更型契約に係る規制合理化(省令改正) (2018年)**

不動産投資家 の投資環境 の改革

- 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
- 不動産情報基盤の充実
- 不動産投資環境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
- 人材育成の改革

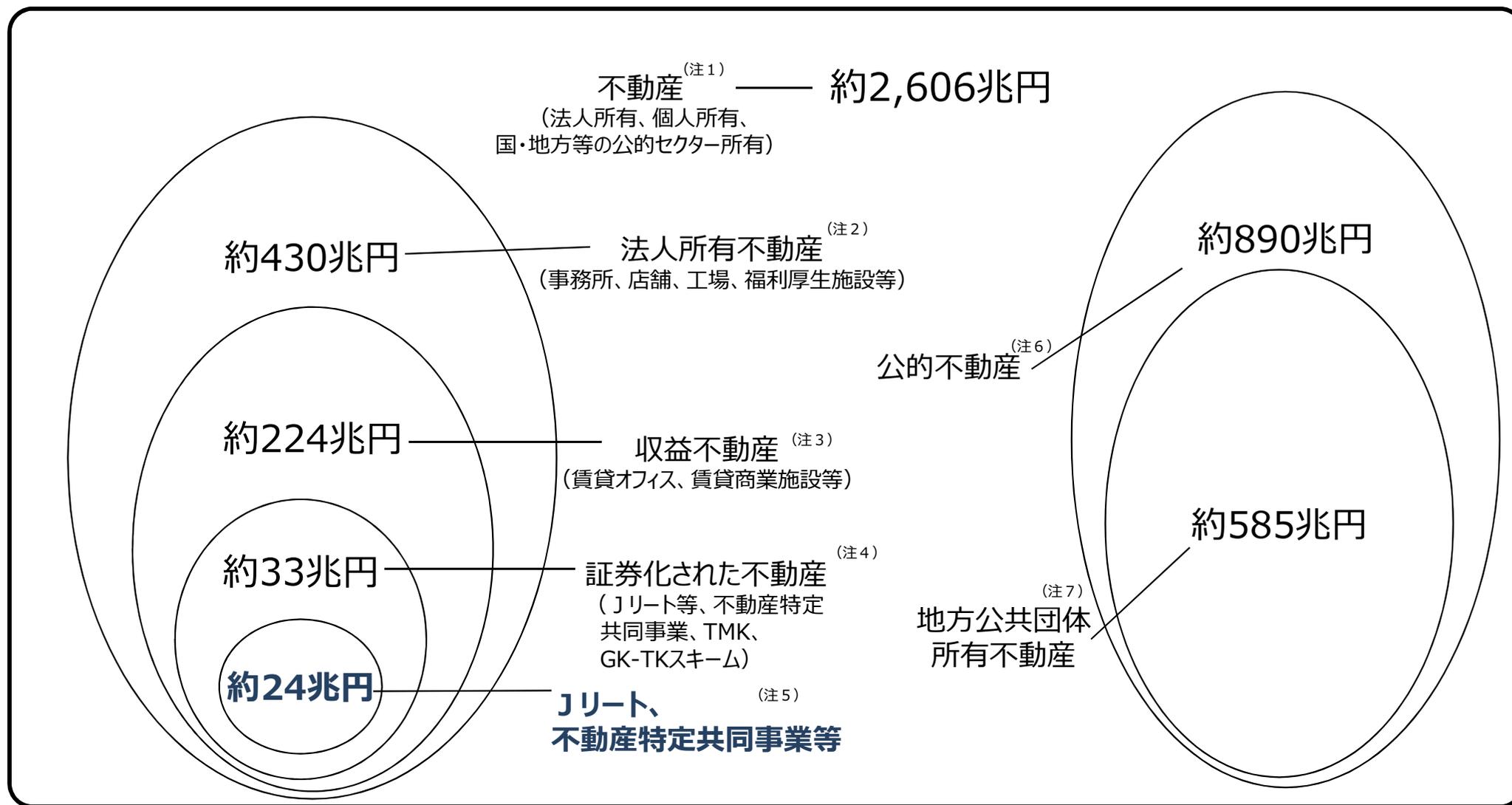
- 不動産投資運用評価ガイドラインの策定(2018年)
- 不動産情報の官民データ連携の在り方を検討(2018年～)
- MIPIM及び日独不動産投資ラウンドテーブル・ミーティング等での日本市場の動向に関する海外投資家への情報発信
- **ESG不動産投資のあり方検討会(2018年・2019年)**
- 小規模不動産特定共同事業の実務講習(2019年)

CRE等 の改革

- CRE戦略ガイドライン・手引きの拡充
- CREフォーラムの設置・運営等
- 老朽化不動産の更新・活用の促進
- PRE戦略の一層の推進

- CREの利活用ハンドブック公表(2019年)
- 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の改訂(2017年)
- PRE等の活用促進に向けた研修会の開催

我が国の不動産投資市場の概要



(注1) 内閣府「国民経済計算（平成29年度確報）」より作成 ※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。法人所有、個人所有、国・地方等の公的セクター所有。
 (注2) 国土交通省「土地基本調査(平成25年1月1日時点)」より作成 ※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。なお、公的な法人も含むことから「公的不動産（注6）」と重複するものもある。
 (注3) PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS “A Bird’s eye View of Global Estate Markets : 2017 update ”（円換算）
 (注4) 国土交通省「不動産証券化の実態調査（平成29年度）」、投資信託協会「統計データ」より作成
 (注5) 国土交通省「平成29年度 不動産証券化の実態調査」、投資信託協会「統計データ」、ARES「私募リート・クォーターリー（2018年3月末）」より作成
 ※Jリート（2019年3月末）、私募リート（2019年3月末）、不動産特定共同事業（2019年度末）の合計額
 (注6) 内閣府「国民経済計算（平成29年度確報）」より作成 ※公的部門の固定資産及び土地の総額
 (注7) 内閣府「国民経済計算（平成29年度確報）」より作成 ※地方公共団体が所有する不動産の総額は、一般政府の所有する固定資産及び土地を総固定資本形成の累計額（昭和55年度～平成25年度）のうち地方の占める比率で按分したもの

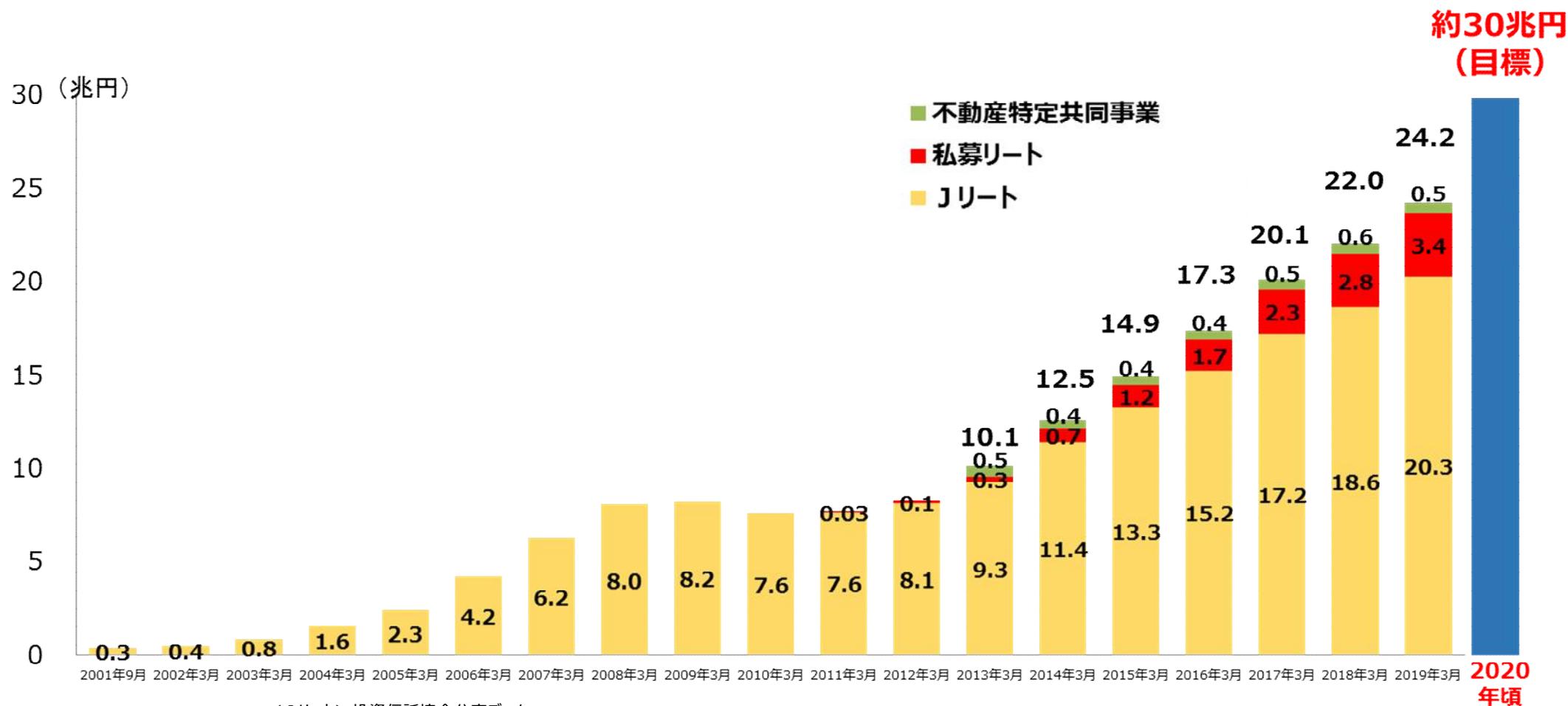
リート等の資産総額の推移

□ 2012年以降、リート等は拡大しており、2019年には約24兆円となっている。2020年ごろに資産総額約30兆円を目指す。

【参考】「未来投資戦略2017－Society 5.0の実現に向けた改革－」（平成29年6月9日 閣議決定）

○民間投資の喚起による都市の競争力の向上等

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、…（略）



＜リート＞ 投資信託協会公表データ
 ※2001年9月、2002年3月はARES推計値
 ※鑑定評価額に基づく

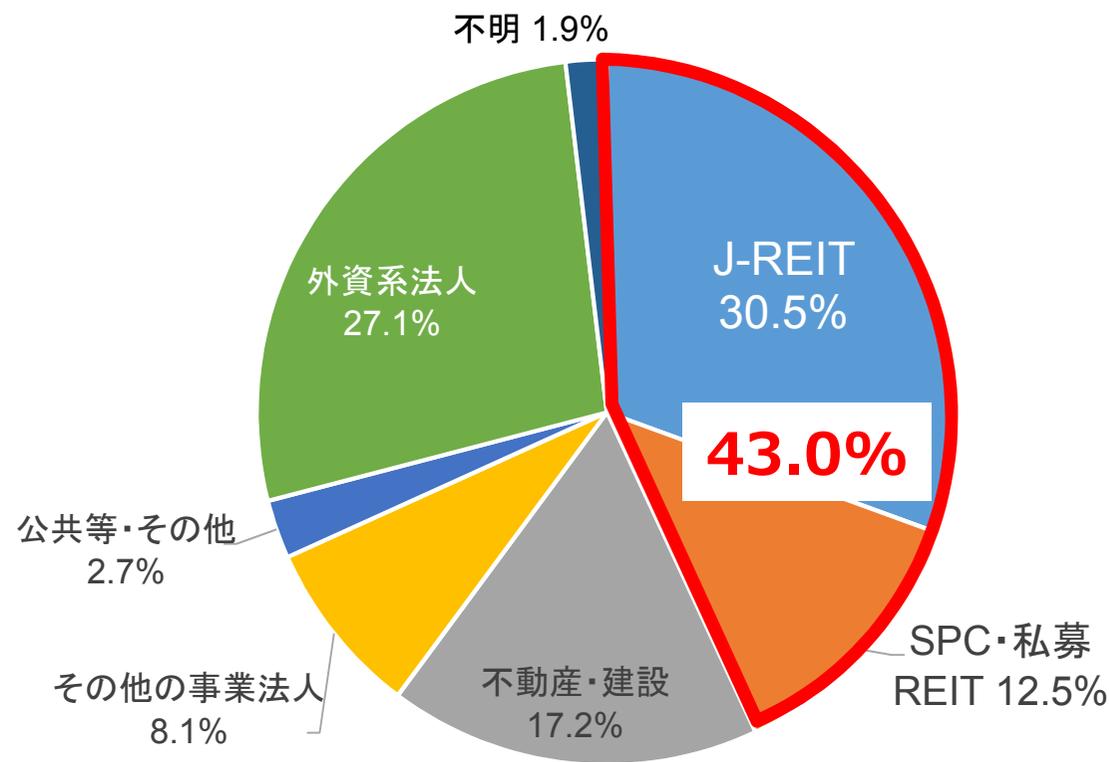
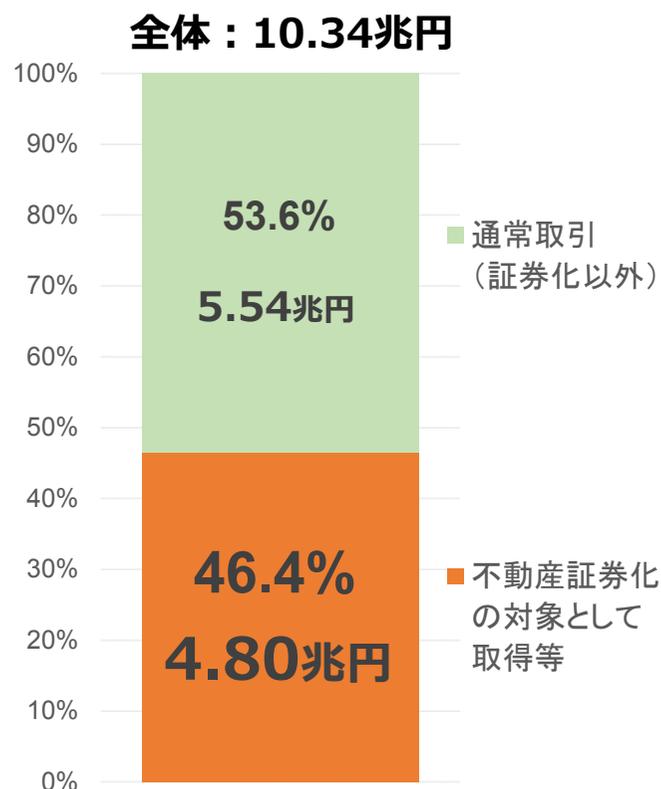
＜不動産特定共同事業＞ 国土交通省「H29年度不動産証券化実態調査」に基づく
 ※2010年度以前は本調査項目を設けていなかったため、データはなし

＜私募リート＞ 投資信託協会公表データ
 ※2011年3月以前は調査を行っていなかったため、データはなし
 ※2011年3月、2012年3月、2013年3月はARES公表データ
 （2011年、2012年は前年12月と当年6月との中間値であり、推測値）
 ※鑑定評価額に基づく

不動産市場における証券化取引の割合

□ 2017年度の不動産取引全体のうち、証券化の取引（Jリート、SPC・私募リートによる物件取得の割合）は約半分程度であり、Jリート、SPC・私募リートによる物件の取得は、不動産市場の取引において重要な役割を果たしている。

2017年度 不動産市場全体の取引における証券化取引の割合（推計）



(参考)

1. 左図：国土交通省「不動産価格指数」「不動産証券化の実態調査」、法務省「登記統計」により作成。通常取引の額については不動産取引価格から推計される平均単価に登記統計を基にした取引件数、取引面積をかけて推計ものであることに留意。

不動産証券化の対象として取得等の額については、不動産証券化の実態調査の証券化の対象不動産の取得額を対象としており、GK=TKスキーム等も対象としていることに留意。

右図：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」により作成。

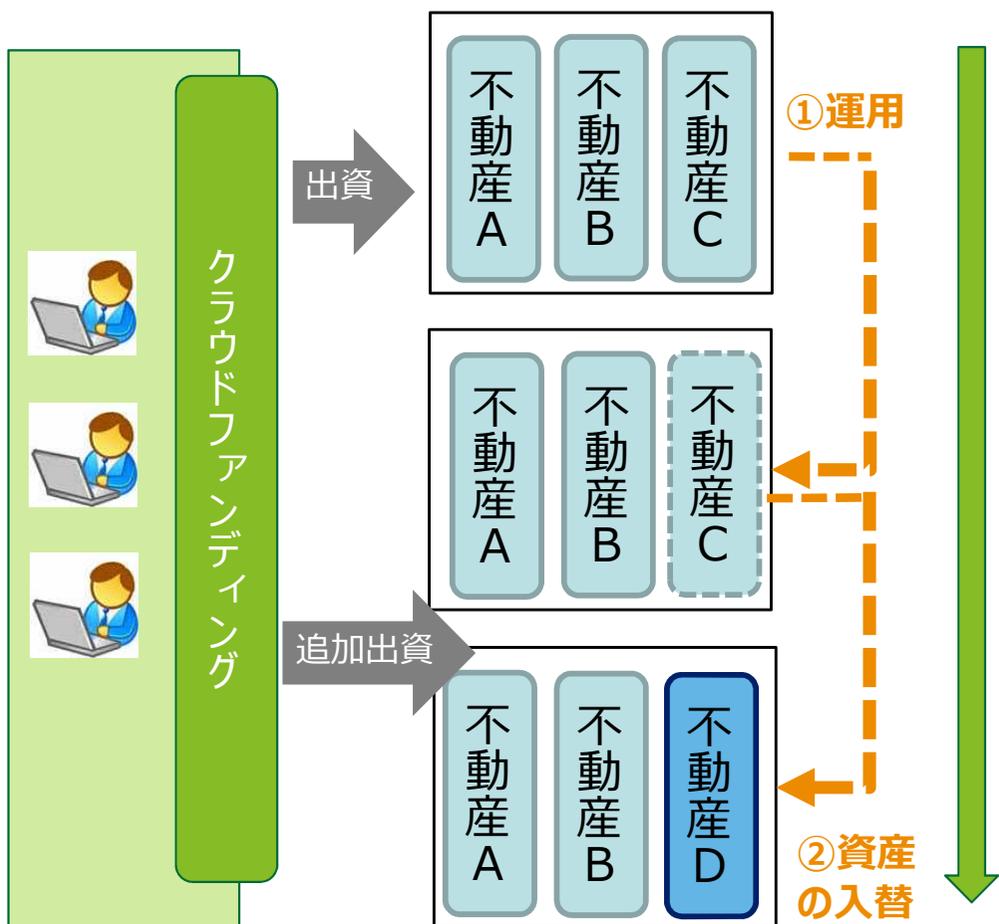
2. 左図と右図は作成データと出典が異なるため、割合、分類等が一致しないことに留意。

(1)②不動産特定共同事業法に係る省令改正（平成31年3月改正）の報告

不動産特定共同事業法施行規則の改正の狙い

- 個人の資産形成のためには、長期・安定的で投資家保護が適切に図られた投資商品が提供されることが重要。
- そこで、不動産特定共同事業において、**資産の入れ替えを行いながら長期・安定的な運用を可能とする対象不動産変更型契約と、個人が投資しやすいクラウドファンディング**を組み合わせることで、上記のニーズに応える商品の組成が期待される。
- また、事業者にとっても、長期的な運用により継続的に報酬を得ることができるため、投資家に魅力ある商品を組成するインセンティブが働くことが期待できる。

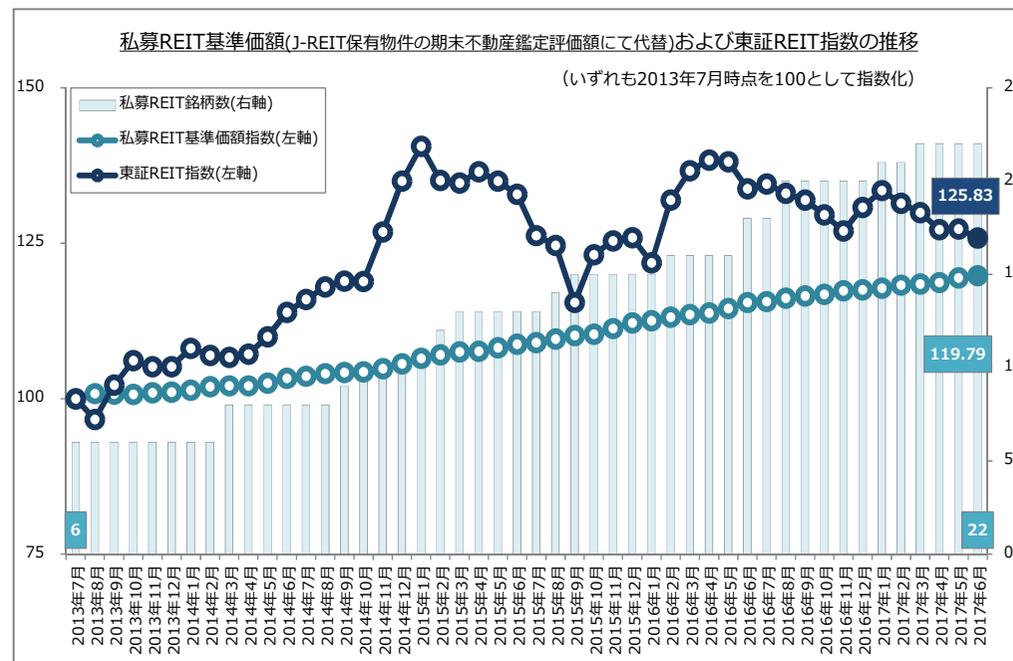
長期運用



安定運用

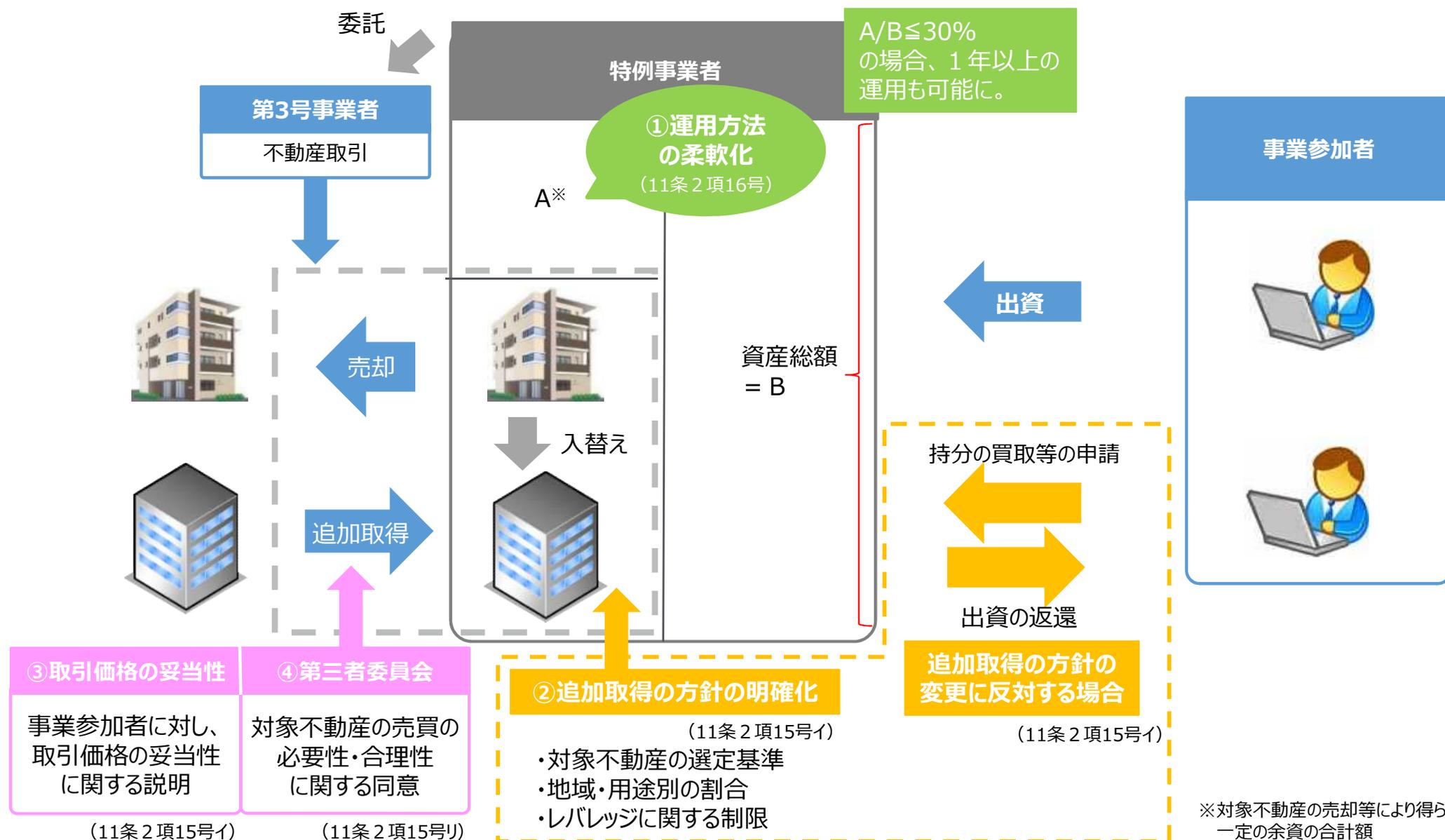
私募商品は、上場商品との比較において、金融市場の影響を受けにくく、持分の価値が相対的に安定している

(リートの場合)



出所) 公表情報をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

- 対象不動産変更型契約においては、原則として、対象不動産の売却後1年以内に、当該売却により得られた金銭により不動産の追加取得を行う必要があったが、この①**金銭の運用を柔軟化することにより、対象不動産変更型契約の活用を促進**する。
- 一方で、事業参加者の合理的な期待に反する対象不動産の入替えが行われないう、②**対象不動産の追加取得の方針の明確化等**や③**取引価格の妥当性に関する事業参加者への説明**、④**対象不動産の入替えへの公正な第三者の関与等**を義務付ける。



※対象不動産の売却等により得られた金銭と一定の余資の合計額