

今後の主な取組について (参考資料)

平成19年6月26日
国土交通省 土地・水資源局

企業不動産の合理的な所有・利用に関する研究会 (CRE研究会) 概要

参考資料1(1)

1. 研究会設置の趣旨

現在、企業が所有する土地・不動産は金額規模では約490兆円、面積規模では国土の14%を占めるものとなっており、その動向は適正な地価の形成と土地の有効利用の実現に非常に大きな影響を及ぼすものとなっている。

このため、現下における企業不動産の現状と課題を分析するとともに、今後のあるべき企業不動産の所有・利用戦略について検討する「企業不動産の合理的な所有・利用に関する研究会 (CRE研究会)」を土地・水資源局内に設置することとした。

2. 委員

座長	八田達夫	国際基督教大学国際関係学科教授
委員	板谷敏正	プロパティデータバンク株式会社代表取締役社長
委員	角田義仁	三井不動産株式会社法人ソリューション部長
委員	加藤淳哉	株式会社KPMG FAS ディレクター
委員	清水千弘	麗澤大学国際経済学部助教授
委員	鈴木晴紀	社団法人日本ファシリティマネジメント推進協会 企画部長
委員	高谷俊秀	新日本製鐵株式会社総務部部長
委員	竹澤伸哉	国際基督教大学国際関係学科準教授
委員	福永法弘	日本政策投資銀行都市開発部長
委員	前田達	ソニー株式会社ファシリティ部リアルエステート課統括課長
委員	向正憲	日産自動車株式会社資産管理部部長
委員	山本泉	CoreNet Global Japan Chapter Chair、サン・マイ クロシステムズ株式会社 ワークスペース・リソースジャパン ・コリアリージョナル・ワークスペース・マネージャー
委員	横井広明	財団法人日本不動産研究所企業資産評価プロジェ クト室長

肩書きは平成19年3月27日現在

(五十音順)

3. 審議の経過

平成18年

- 12月26日 第1回研究会
- ・研究会設置の趣旨
 - ・企業不動産の現状と課題について

平成19年

- 1月29日 第2回研究会
- ・第1回研究会での議論の概要について
 - ・CRE戦略に関する国内外の現状について
(各委員からの発表)
- 2月20日 第3回研究会
- ・企業における土地利用の現状について
(委員からの発表)
 - ・あるべき不動産マネジメント対策について
(委員からの発表)
 - ・CRE戦略推進に向けた今後の取組方向について
- 3月27日 第4回研究会
- ・研究会報告書(案)について

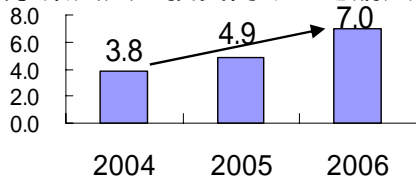
CRE戦略の推進について

参考資料1(2)

土地政策上の課題

・ バブルの再発の予防

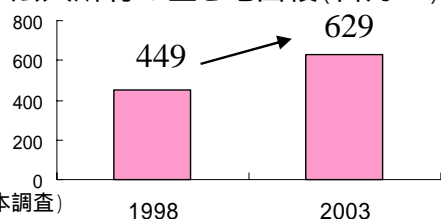
一般事業法人の投資向け土地購入意識 (%)



(出典: 企業の土地投資動向調査)

・ 土地効用の最大発揮

法人所有の空き地面積 (百万㎡)



(出典: 土地基本調査)

企業経営上の課題

・ 企業経営における空間価値の向上

・ 企業会計制度の転換、内部統制制度の創設

2005年4月 固定資産の減損会計完全実施

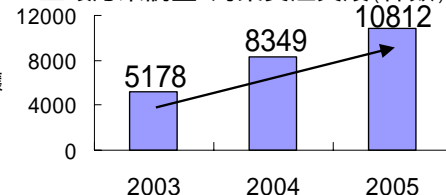
2008年4月 棚卸資産(販売用不動産)に対する低価法適用

金融商品取引法(内部統制部分)施行

2009年1月 EU上場企業に対する国際会計基準義務付け

・ 耐震、アスベスト、土壤汚染等への対応増加

土壤汚染調査・対策受注実績 (件数)



(出典: (社)土壤環境センター)

合理的な企業不動産戦略(CRE戦略)の確立、普及が必要

- ・ CRE関連の手引き、ガイドラインの作成
- ・ 合理的なCRE戦略に関する普及・啓発の実施(CRE戦略に関する優良事例調査・紹介等)
- ・ 一般事業法人のネットワーク作りの促進
- ・ 信託形式、株式形式等による新たな企業不動産移動の把握等の企業不動産関連の実態把握

(参考)CRE研究会報告書(H19.4)(国土交通省)

不動産デリバティブ研究会概要

参考資料2(1)

1. 研究会設置の趣旨

近年、米国や英国においては、不動産デリバティブが様々な形で実施されるようになってきている。一方、我が国においても、バブル崩壊以降、不動産のリスク資産化が進展してきており、今後、そのリスクを移転・ヘッジするための手法として、デリバティブ手法に対するニーズが高まっていく可能性がある。

このため、現在、世界において、実施または実施が検討されている各種不動産デリバティブ手法について、その全体像を明らかにするとともに、これら手法が、特に実物の不動産市場にどのような効果、影響を及ぼすかについて、ニュートラルな立場から評価し、実物不動産市場の安定化、有効活用の促進に資するべき不動産デリバティブの条件を検討することを目的として、研究会を設置した。

2. 委員

座長	川口 有一郎	早稲田大学大学院ファイナンス研究科教授
委員	赤井 厚雄	モルガン・スタンレー証券(株)証券化商品部 マネージングディレクター
委員	井出 多加子	成蹊大学経済学部教授
委員	大島 康正	ミレア・リアルエステイトリスク・マネジメント(株) 資産運用本部長
委員	大前 孝太郎	慶應義塾大学総合政策学部特別招聘助教授
委員	清水 千弘	麗澤大学国際経済学部助教授
委員	廣本 裕一	三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株) 代表取締役社長
委員	松尾 琢己	(株)東京証券取引所派生商品部 総務企画グループリーダー
委員	森平 爽一郎	早稲田大学大学院ファイナンス研究科教授
委員	渡部 勝	三菱地所(株)資産開発事業本部資産開発企画部

(注)国土交通省、日本政策投資銀行、(社)不動産証券化協会が
オブザーバーとして参加。

肩書きは平成19年3月末現在 (五十音順)

3. 審議の経過

平成19年

- 2月21日 第1回研究会
- ・研究会設置の趣旨
 - ・諸外国における不動産デリバティブの現状について
- 3月14日 第2回研究会
- ・不動産デリバティブが実物不動産市場に及ぼす影響について
- 3月28日 第3回研究会
- ・不動産デリバティブ研究会におけるこれまでの議論の整理

なお、本研究会は、国土交通省の委託の下、(株)野村総合研究所を事務局として設置したものである。

不動産デリバティブ研究会報告書概要

参考資料2(2)

我が国における不動産デリバティブ登場の可能性の高まり

国内の状況

- ・ バブル崩壊を契機として不動産のリスク資産化が進展。
- ・ 直接金融や市場型間接金融が進展し、リスクを抱える経済主体が拡大。
- ・ 会計制度の変更等を背景として、一般事業法人において不動産リスクが上昇。

海外の状況

- 【英国】1991年に世界初の上場不動産デリバティブ市場創設。近年では、トータルリターンスワップ(TRS)等を中心に市場が拡大。TRSは1兆4千億円規模の市場に。
TRS:不動産の総合収益率とロンドン銀行間取引金利などの金利を交換するスワップ契約
- 【米国】2006年のシカゴ・マーカント取引所における住宅価格指数デリバティブ(先物・先物オプション)上場など、近年、市場の創設が相次ぐ。

不動産デリバティブのメリット・デメリット

肯定的側面(メリット)

- 効率的なリスク・シェアリングによる不動産市場の安定化
- 新しい資産運用機会の創出
- 透明性のある価格体系と新たな市場情報の発信

否定的側面(デメリット)

- ボラティリティの更なる拡大の可能性
- 投機的なデリバティブ市場の可能性
- 実物不動産や証券化不動産市場への資金流入減少の可能性

不動産デリバティブを国民経済的に意味のあるものとして発展させていくことが重要

国において検討、実施すべき施策(デメリットを抑えつつ、メリットを伸ばしていくための施策)

- ・ 不動産デリバティブも視野に入れた幅広い情報収集の実施(情報収集体制整備、インデックスの整備促進)
- ・ 良好な不動産デリバティブ市場が成立するための条件整備(法制度・市場制度の検討、専門家の育成)
- ・ 不動産デリバティブについての普及・啓発及び研究の促進

1. 取引価格情報の提供について

参考資料3(1)

(1) 目的

不動産市場の透明化、取引の円滑化・活性化等を図るため、不動産取引の際に必要な取引価格情報等を提供。

(2) 調査概要

平成17年7月より、法務省から登記異動情報を得て、地価公示制度の枠組みを活用して、取引当事者の協力により取引価格等の調査を実施。平成18年4月より、物件が容易に特定できないよう配慮して、土地取引の際に必要な取引価格情報等をインターネット上で提供。

(3) 提供内容

位 置	大字または町名(例:千代田区霞が関、大阪市港区弁天 等)
取引価格	特定を避けるため3桁目を四捨五入
取引面積	特定を避けるため5㎡刻み
利用状況	建物の用途(例:住宅、店舗、事務所、倉庫 等)

(4) 調査対象

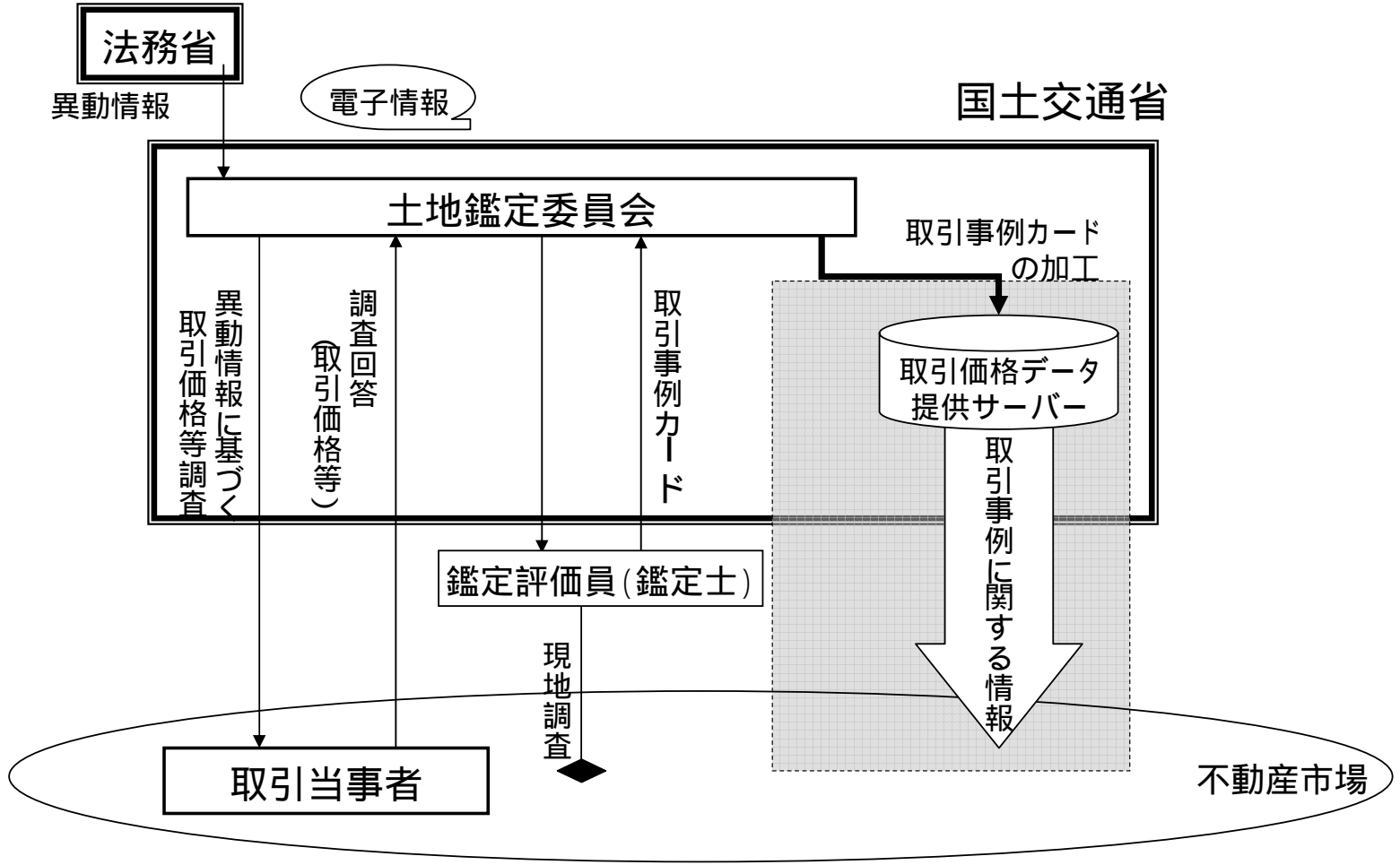
平成19年4月登記分から、全国の地価公示対象地域まで調査地域を拡大(平成18年度までは、全国の政令指定都市を中心に調査を行い、情報を提供中)。

(5) 今後の課題

不動産の取引に資する提供内容の拡充(平成19年10月以降 拡充予定)
取引価格情報の利活用

2. 取引価格情報の収集・提供スキーム

参考資料3(2)



3. 取引価格情報の提供イメージ

平成18年4月27日より提供開始。

5月末までのアクセス件数は約2,600万件以上。

The screenshot shows the 'Land Comprehensive Information System' website. The search filters are set to '東京都' (Tokyo) and '大田区' (Ohta Ward). The search results show a list of 107 properties with a table of transaction details. A red box on the map highlights a specific location in Ohta Ward, which is also highlighted in the table.

No.	住所	取引価格 (総額)	取引価格 (㎡単価)	面積 (㎡)	土地の用途	建物の 用途	建物 の積載 面積	取得年 月	建物の 種類	用途 の区分	用途 の名称	用途 の面積	用途 の割合	用途 の区分	用途 の名称	用途 の面積	用途 の割合	用途 の区分	用途 の名称	用途 の面積	用途 の割合
1	東京都大田区東大田	400,000,000	100	100	住宅地	住居	100	平成18年	新築	住居	住居	100	100%	住居	住居	100	100%	住居	住居	100	100%
2	東京都大田区東大田	440,000,000	90	90	住宅地	住居	90	平成18年	新築	住居	住居	90	90%	住居	住居	90	90%	住居	住居	90	90%
3	東京都大田区東大田	470,000,000	105	105	住宅地	住居	105	平成18年	新築	住居	住居	105	105%	住居	住居	105	105%	住居	住居	105	105%
4	東京都大田区東大田	490,000,000	100	100	住宅地	住居	100	平成18年	新築	住居	住居	100	100%	住居	住居	100	100%	住居	住居	100	100%
5	東京都大田区東大田	410,000,000	100	100	住宅地	住居	100	平成18年	新築	住居	住居	100	100%	住居	住居	100	100%	住居	住居	100	100%
6	東京都大田区東大田	470,000,000	100	100	住宅地	住居	100	平成18年	新築	住居	住居	100	100%	住居	住居	100	100%	住居	住居	100	100%
7	東京都大田区東大田	480,000,000	95	95	住宅地	住居	95	平成18年	新築	住居	住居	95	95%	住居	住居	95	95%	住居	住居	95	95%
8	東京都大田区東大田	480,000,000	60	60	住宅地	住居	60	平成18年	新築	住居	住居	60	60%	住居	住居	60	60%	住居	住居	60	60%
9	東京都大田区東大田	480,000,000	95	95	住宅地	住居	95	平成18年	新築	住居	住居	95	95%	住居	住居	95	95%	住居	住居	95	95%
10	東京都大田区東大田	430,000,000	110	110	住宅地	住居	110	平成18年	新築	住居	住居	110	110%	住居	住居	110	110%	住居	住居	110	110%
11	東京都大田区東大田	430,000,000	105	105	住宅地	住居	105	平成18年	新築	住居	住居	105	105%	住居	住居	105	105%	住居	住居	105	105%
12	東京都大田区東大田	440,000,000	90	90	住宅地	住居	90	平成18年	新築	住居	住居	90	90%	住居	住居	90	90%	住居	住居	90	90%
13	東京都大田区東大田	440,000,000	90	90	住宅地	住居	90	平成18年	新築	住居	住居	90	90%	住居	住居	90	90%	住居	住居	90	90%
14	東京都大田区東大田	430,000,000	40	40	住宅地	住居	40	平成18年	新築	住居	住居	40	40%	住居	住居	40	40%	住居	住居	40	40%
15	東京都大田区東大田	400,000,000	120	120	住宅地	住居	120	平成18年	新築	住居	住居	120	120%	住居	住居	120	120%	住居	住居	120	120%
16	東京都大田区東大田	430,000,000	40	40	住宅地	住居	40	平成18年	新築	住居	住居	40	40%	住居	住居	40	40%	住居	住居	40	40%
17	東京都大田区東大田	430,000,000	100	100	住宅地	住居	100	平成18年	新築	住居	住居	100	100%	住居	住居	100	100%	住居	住居	100	100%
18	東京都大田区東大田	430,000,000	40	40	住宅地	住居	40	平成18年	新築	住居	住居	40	40%	住居	住居	40	40%	住居	住居	40	40%
19	東京都大田区東大田	410,000,000	30	30	住宅地	住居	30	平成18年	新築	住居	住居	30	30%	住居	住居	30	30%	住居	住居	30	30%
20	東京都大田区東大田	400,000,000	120	120	住宅地	住居	120	平成18年	新築	住居	住居	120	120%	住居	住居	120	120%	住居	住居	120	120%

*リストのうち、黄色の欄は今後拡充する予定

不動産市場データベースについて(イメージ)

参考資料4

不動産市場データベース

不動産取引価格
(登記情報による取引価格等)

地価公示に係る
データ
(公示価格等)

賃料、維持修繕費等

収益費用項目等

データ加工

国民への提供

不動産取引の指針・市場の透明化

適正な地価形成による健全な市場の育成

地方における不動産証券化市場活性化事業

参考資料 5

地方における不動産証券化に関する講習会の支援や専門家のアドバイス等を通じて、地方における不動産証券化手法のノウハウ蓄積と人材育成を図ることにより、地方不動産業者等の新分野への進出や地域の新たな雇用創出を促す。

不動産の流動化・証券化に関する講習会等支援事業

不動産の流動化・証券化手法に関する講習会等を自主的に実施する団体等に対して、講師謝金等を支援することにより、地方における不動産証券化の人材育成を図りつつ、団体等へのヒアリング、受講者のアンケート等の実施報告のとりまとめを行う。

不動産の流動化・証券化に関する実施過程検証等事業

地方における不動産物件の流動化・証券化に取り組もうとする者による提案事業に対して専門家によるアドバイスを行いつつ、最終的には実施過程報告書の提出を求め、地方の不動産証券化に関する分析・検証を行い、報告書の作成・取りまとめを行う。

