

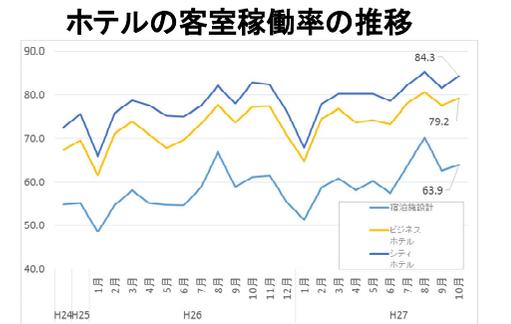
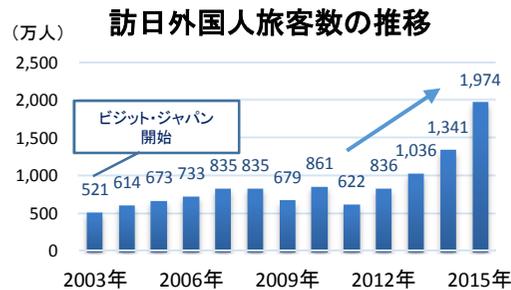
# 成長分野における不動産投資市場の拡大と国際競争力の強化

1. 成長分野における不動産投資市場の促進
  - (1) 観光、物流、ヘルスケア関連不動産への投資促進
  - (2) 環境、耐震性など性能や品質に優れた不動産への投資促進
  - (3) 公的不動産(PRE)、企業不動産(CRE)等の活用推進
2. 不動産投資市場の国際競争力の強化

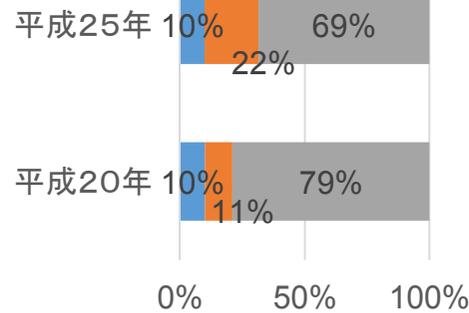
# 1-(1) 成長分野における不動産投資の促進(観光)

○ 国内観光振興、急増する訪日外国人旅客等に対応する良質な宿泊施設の整備に向けた投資を促進するため、どのような取組が必要か。

## 宿泊施設の供給ニーズ



**法人所有建物の耐震化状況(宿泊業)**



■ 新耐震基準を満たしている  
 ■ 新耐震基準を満たしていない  
 ■ 未確認

## ホテルリート、公的ファンドの状況

ホテルリートの設立状況	投資法人	物件数・総額	上場時期
ホテルリートの設立状況	インヴィンシブル投資法人	111物件、1,738億円 (ホテルは23物件、586億円)	2010年2月上場
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	35物件、2,084億円	2012年4月上場
	星野リゾート・リート投資法人	45物件、854億円	2013年7月上場
	いちごホテルリート投資法人	9物件、204億円	2015年11月上場
公的ファンドの例	環境・耐震不動産普及促進事業	老朽化したホテル・旅館等の耐震化・環境性能向上のための事業を行うSPCに資金を供給	
	地域活性化支援機構	観光活性化マザーファンドを設立し、地域の観光産業の活性化に資する事業者に対して、その成長や発展に必要な資金を供給	

## 課題と検討の方向性(案)

- 老朽化したホテル・旅館の耐震改修や性能向上を加速するため、不動産証券化手法や公的ファンドの活用促進が必要。
- ホテルやリゾート施設等のリートによる取得が進んでいることから、良質な宿泊施設等の供給拡大に向け、リートによる質の高いホテル・旅館等への投資を促すことが必要。

耐震化等に向け、不動産特定共同事業を一層活用するための改善や、耐震・環境不動産普及促進事業の活用促進を図るべきではないか。

安全性やサービスの質など、リートが取得する宿泊施設の性能に係る情報の見える化を進めるべきではないか。

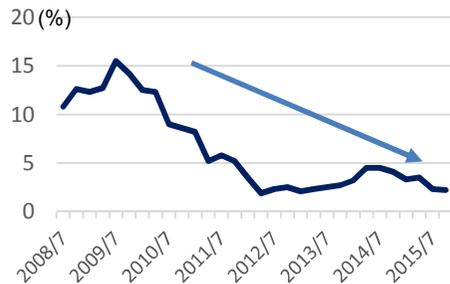
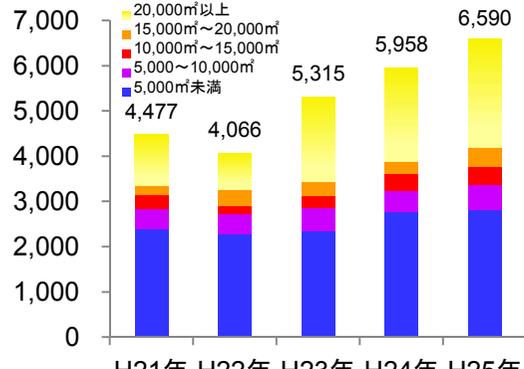
観光立国の推進にもつながる宿泊施設の拡大を図るため、リートによる宿泊施設の取得に対する支援を継続すべきではないか。

# 1-(1) 成長分野における不動産投資の促進(物流)

○ Eコマースの拡大や国際貿易の更なる発展に伴い需要が増大する大規模・高機能物流施設への投資を促進するため、どのような取組が必要か。

## 物流施設の現状

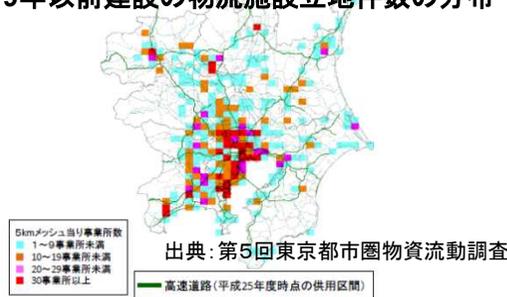
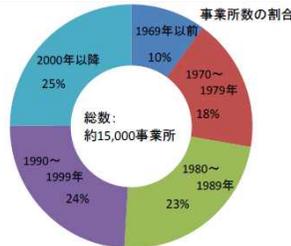
民間建築主による倉庫着工床面積の推移(規模別) 東京圏の物流施設の空室率の動向



出典: 株式会社一五不動産情報サービス『調査レポート』をもとに作成

1979年以前建設の物流施設立地件数の分布

物流施設の建設年代構成比



## 物流リートの現状

物流リートの設立状況

日本ロジスティクスファンド投資法人	42物件、2,126億円	2005年5月上場
大和ハウスリート投資法人	41物件、2,037億円	2012年11月上場
GLP投資法人	59物件、3,841億円	2012年12月上場
日本プロジスリート投資法人	29物件、4,050億円	2013年12月上場
ラサールロジポート投資法人	—	2017年2月17日上場予定



(プロジスパーク市川1)

## 課題と検討の方向性(案)

- 臨海部等の老朽化した物流施設の更新に不動産証券化手法の活用を促進することが必要。
  - 大規模・高機能物流施設のニーズの高まりを踏まえ、リート等による高機能物流施設への投資を促進することが必要。
- 老朽化した物流施設の再開発等に向け、不動産特定共同事業を一層活用するための改善や、耐震・環境不動産促進事業の活用促進を図るべきではないか。
- 高機能物流施設の立地の円滑化を図るため、地域の雇用の確保や防災機能の向上などの効果も考慮し、地元自治体との連携を強化すべきではないか。
- 地域の活性化や物流の高度化等に資する高機能物流施設等の拡大を図るため、リートによる物流施設の取得について支援を継続すべきではないか。

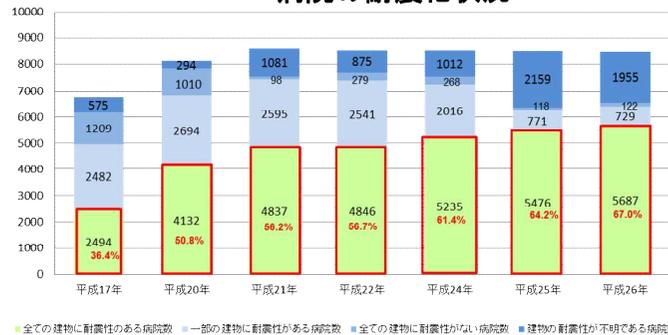
○ 高齢化の進展により急増する質の高いサービスを提供するヘルスケア施設の整備に向けた投資を促進するため、どのような取組が必要か。

## ヘルスケア施設の供給ニーズ



【出典】1990～2010年：国勢調査／2015～2030年：日本の将来推計人口(平成24年1月推計(国立社会保障・人口問題研究所)) ※出生中位(死亡中位)推計件数(件)

## 病院の耐震化状況



■全ての建物に耐震性がある病院数 ■一部の建物に耐震性がある病院数 ■全ての建物に耐震性がない病院数 ■建物の耐震性が不明である病院数

## ヘルスケアリートの現状

### ヘルスケアリートの設立状況

日本ヘルスケア投資法人	ヘルスケア&メディカル投資法人	ジャパン・シニアリビング投資法人
186億円 (有料老人ホーム21棟)	237億円 (有料老人ホーム14棟 サ高住2棟)	280億円 (有料老人ホーム13棟 サ高住1棟)
H26/11/5上場	H27/3/19上場	H27/7/29上場

※高齢者向け住宅のうちリートが保有する物件が占める割合は約0.5%



(ゆいまーる聖ヶ丘)



(アクティバ琵琶)

## 課題と検討の方向性(案)

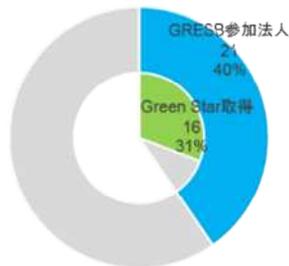
- ヘルスケア事業者は小規模事業者が多く資金調達力が限定されていることを踏まえ、不動産証券化手法や公的ファンドを活用した良質なヘルスケア施設の供給を促進することが必要。
  - ヘルスケアリートに関するガイドラインを踏まえ、リートによる良質なヘルスケア施設への投資を促進することが必要。
- 市民ファンドなど、多様な資金調達手法を通じてヘルスケア施設整備を促進すべきではないか。**  
**施設の性能やサービス水準等、リートが取得する施設の性能に関する情報の見える化を進めるべきではないか。**  
**ヘルスケア施設の拡大に向け、不動産特定共同事業を一層活用するための改善や、耐震・環境不動産形成促進事業の活用促進を図るべきではないか。**  
**高齢者が活躍できる地域づくりにもつながる質の高いヘルスケア施設の拡大を図るため、リートがヘルスケア施設を取得する際の支援を検討すべきではないか。**

# 1-(2) 性能や品質に優れた不動産への投資促進

○ 環境、耐震性等、性能や品質に優れた不動産への投資を促進するため、どのような取組が必要か。

## 環境性能・耐震性等の質の高い不動産への投資を促す取組

<リートのGRESB参加法人>  
(2015年調査)



### ○ 環境・耐震不動産形成促進事業

不動産の環境改修・耐震化事業を行うSPCに対して出資等を実施

### ○ グリーンリースの推進

ビルオーナーとテナントの双方に利益がある環境に配慮した賃貸借契約等である「グリーンリース」を推進

### ○ DBJ 防災格付融資

- ・ 防災及び事業継続対策への取り組みの優れた企業を評価・選定し、その評価に応じて融資条件を設定
- ・ J-REITではアドバンス・レジデンス投資法人、ケネディクス投資法人が防災格付融資を受けた実績あり。

### ○ 働く人の健康や幸せ(well-being)を考慮した建築物(Well-Building Standard)

- ・ 2012年にClinton Global Initiativeにおいて発表、空気、水、栄養、光、フィットネス、快適、精神の7つのカテゴリーで基準を設定。
- ・ 米国を中心に取得が始まっている。

## 都市の国際競争力の向上に資する不動産の形成



### ○ 六本木ヒルズ森タワー

- ・ 国内最大級の規模と最高の設備
- ・ 耐震性能、震災時対応の備蓄
- ・ 優れた環境性能(CASBEE S)
- ・ 高度なセキュリティ対策



### ○ 国家戦略住宅整備事業(横浜市)

- ・ 国家戦略特区法を活用した容積率の緩和
- ・ 24時間常駐の多言語コンシェルジュサービス
- ・ 多言語対応可能なメディカルモール
- ・ 外国人受け入れ可能保育施設、子育て支援施設
- ・ 優れた防災・減災性能
- ・ ハイクラスの防犯性能

(附帯サービスは検討中)

## 課題と検討の方向性(案)

- ・ 我が国の不動産ストックの高質化を図るとともに、国際的なESG(環境・社会・企業統治)投資推進の流れに対応するため、耐震化・環境改修等を推進するとともに、ビルオーナーとテナントが連携した環境配慮の取組や、不動産の環境格付け等の取得を推進することが必要。

➡ **耐震化・環境改修等に向け、不動産特定共同事業を一層活用するための改善や、耐震・環境不動産形成促進事業の活用促進を図るべきではないか。**

**不動産の環境性能等の向上を図るため、ビルオーナーとテナントが相互にメリットある形で協力して省エネ・環境配慮を進める取組(グリーンリース)の普及を図るべきではないか。特に、行政機関等は率先して取り組むべきではないか。**

**環境、防災、健康、IT・AIなど、付加価値の高い不動産の市場での評価向上を図る工夫を進めるべきではないか。**

など 5

# 1-(3) 公的不動産(PRE)の活用等の推進

- 成長分野等への公的不動産(PRE)の利活用、インフラへの民間資金の活用等を推進するため、どのような取組が必要か。

## 公的不動産(PRE)活用の背景

- 我が国の不動産約2,400兆円のうち、PREは約590兆円(約1/4)
- ほぼ全ての地方公共団体において、平成28年度までに公共施設等総合管理計画を作成  
(例)  
秦野市:施設面積を40年間で31%削減  
さいたま市:施設総量を60年間で15%程度縮減
- 具体のPREの集約・再編、余剰地の有効活用を事業化するステージへ

## 上場インフラ市場等に関する動き

- 平成26年9月に施行された改正投信法令により、投資法人の特定資産に再生可能エネルギー発電施設と公共施設等運営権が追加
- 平成27年4月に東証上場インフラ市場開設
- 主に再生可能エネルギー発電施設を対象として、インフラファンド創設に向けた動きが加速
  - ・ 東京都 官民連携再生可能エネルギーファンド
  - ・ (仮)日本風力開発ジョイントファンド(株)
  - ・ スパークス(平成26年7月に上場インフラファンド市場への参入方針を発表)
  - ・ タカラレーベン(平成27年3月に上場インフラファンド市場への参入方針を発表)

## 課題と検討の方向性(案)

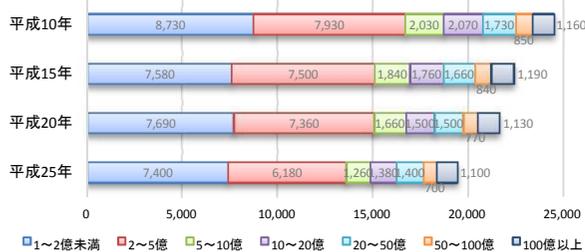
- ・ PREへの民間資金・ノウハウの活用促進のため、地方公共団体の理解増進・人材育成の強化等を図ることが必要。
- ・ PPP/PFIの拡大を踏まえ、インフラファンド普及のための環境整備が必要。
- **意欲のある地方公共団体のPRE情報の一元的な提供や、相談対応の充実を図るべきではないか。**
- **専門家の派遣等により、PRE活用のモデルとなる取組を支援すべきではないか。**
- **関係省庁や自治体・地域の産学等の連携を強化し、PRE活用の手引書を活用した普及啓発を推進すべきではないか。**
- **PFI事業等の資金にファンドやリート等の活用を進めるべきではないか。**

# 1-(3) 企業不動産(CRE)、個人所有不動産の活用推進 国土交通省

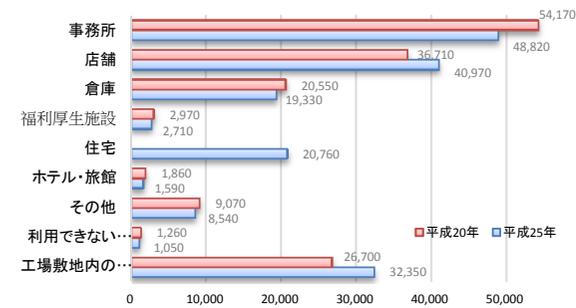
○ 企業不動産(CRE)や個人所有不動産の有効活用の推進のため、どのような取組が必要か。

## 法人所有建物の状況

### 建物を所有する法人数の推移

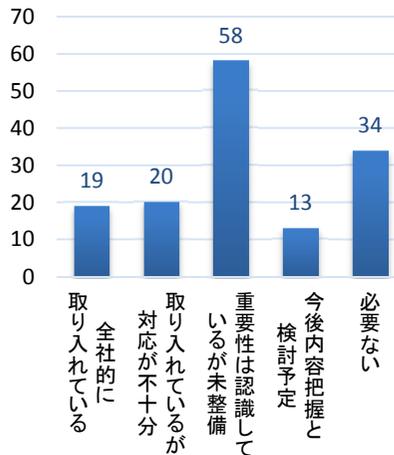


### 法人所有建物の利用現況



平成25年法人建物調査

### CREマネジメントの導入状況調査結果(平成25年、東証上場・資本金10億円以上の企業を対象とするアンケート結果)

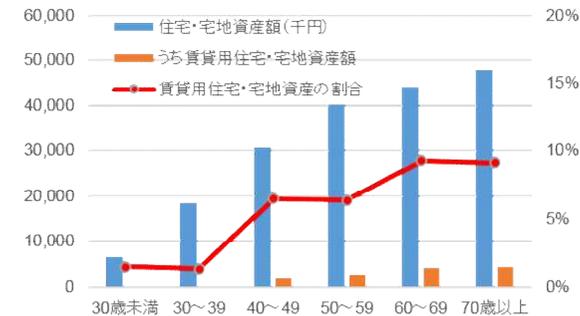
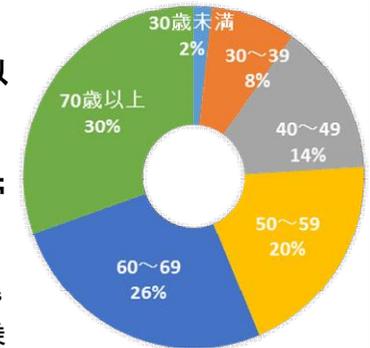


CREマネジメントハンドブック2015

## 個人所有不動産の状況

- 住宅・宅地資産の総額約1700兆円※のうち半数以上を60歳以上の世帯が保有
- 賃貸用資産の比率も世帯主年齢層が高いほど高くなる傾向

(※H21年全国消費実態調査、階級ごとの平均資産額に世帯数を乗じて推計)



## 課題と検討の方向性(案)

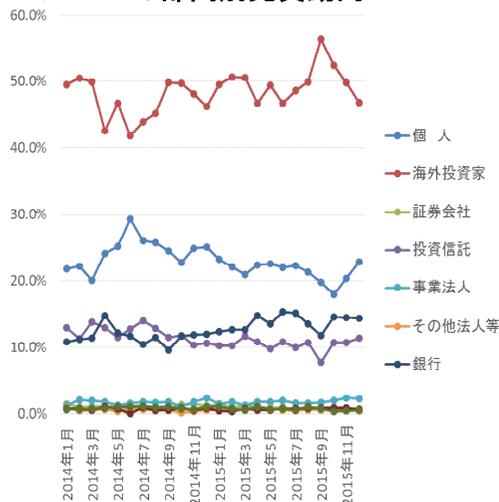
- 国際会計基準適用へ向けた動きなども踏まえつつ、法人が所有する不動産の一層の活用を進め、成長分野における不動産ストック形成を促進することが必要。
- 個人が所有する不動産について、将来世代を含めたストックの価値が高まるよう適切な運用を促すことが必要。  
**中小企業等が所有する不動産に関するCRE戦略の策定促進のため、CREマネジメントに関する普及啓発を進めるべきではないか。**  
**空き家・空き店舗等を活用した再開発や地域の再生事業の促進が図られるよう、不動産特定共同事業制度の改善を図るべきではないか。**  
**不動産業者とリフォーム、高齢者見守り、子育て支援サービス等との連携を通じた不動産ストックビジネスの推進のため、不動産業者等に対する情報提供等を進めるべきではないか。**

## 2 不動産投資市場の国際競争力の強化

○ 我が国不動産への対日投資の拡大や海外不動産取得の円滑化を図り、不動産業の国際化、Jリート市場の拡大等を推進するため、どのような措置を講ずる必要があるか。

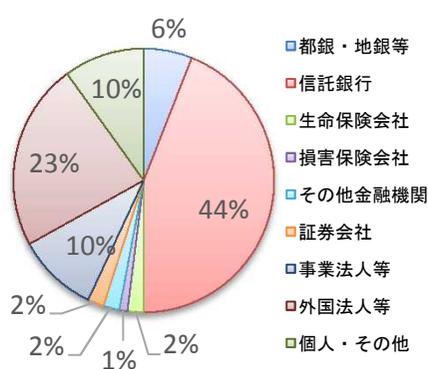
### 海外投資家によるインバウンド投資の状況

#### J-REITの部門別売買動向



資料：日本取引所グループ

#### J-REITの投資主構成



資料：[上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査結果]日本取引所グループ、平成27年8月

### 我が国不動産業による海外不動産投資の動向

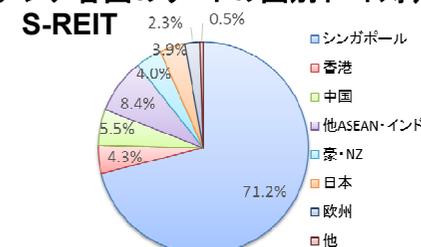


55ハドソンヤード 瀋陽パークアウト (三井不動産) レット(三菱地所)

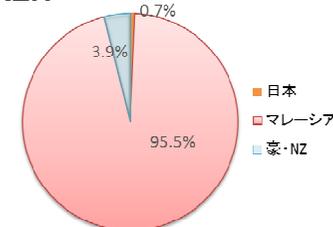


イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピングセンター (イオンリート投資法人)

#### アジア各国のリートの国別ポートフォリオ



#### M-REIT



資料：「アジアREITの不動産ポートフォリオ」(ニッセイ基礎研究所、2015/7/8)

### 課題と検討の方向性(案)

- 情報入手のしやすさや不動産関連情報の充実等を求める海外の機関投資家への対応が必要。
  - 我が国企業による海外進出が進展していることを踏まえ、海外不動産を投資対象とする場合の制度上の制約を解消することが必要。
- ▶ 官民連携のもと、不動産市場の透明性の一層の向上を図るべきではないか。  
▶ 海外投資家向けの情報発信を充実すべきではないか。  
▶ 官民連携により、日本の不動産市場の魅力を対外的により一層発信すべきではないか。  
▶ リートによる海外不動産取得の円滑化等に関する検討を進めるべきではないか。

など