

不動産投資市場の成長戦略 ～2020年に向けた成長目標と具体的取組～

参考資料

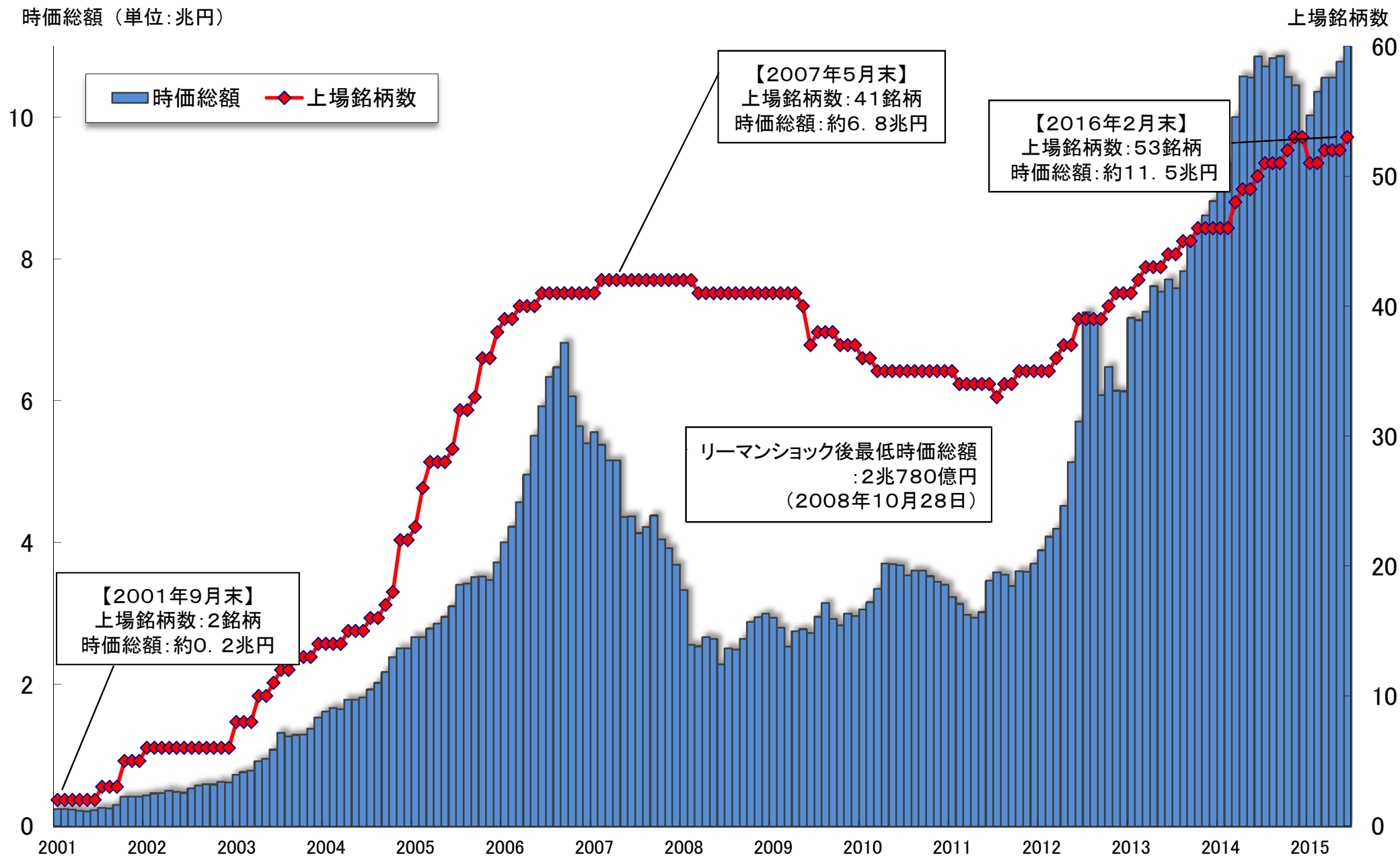
目次

1. 不動産投資市場の動向	4
2. 国際ビジネス、観光、物流、ヘルスケア等の成長分野 における不動産投資の促進	17
3. 環境、耐震性など性能や品質に優れた不動産への投資の促進 ...	34
4. 公的不動産(PRE)、企業不動産(CRE)等の活用推進	48
5. 不動産投資市場の国際競争力の強化	53
6. 地域を活性化する不動産ストックの再生	59
7. 資金供給の担い手の多様化等	68
8. 不動産市場の透明性向上等	72

1. 不動産投資市場の動向

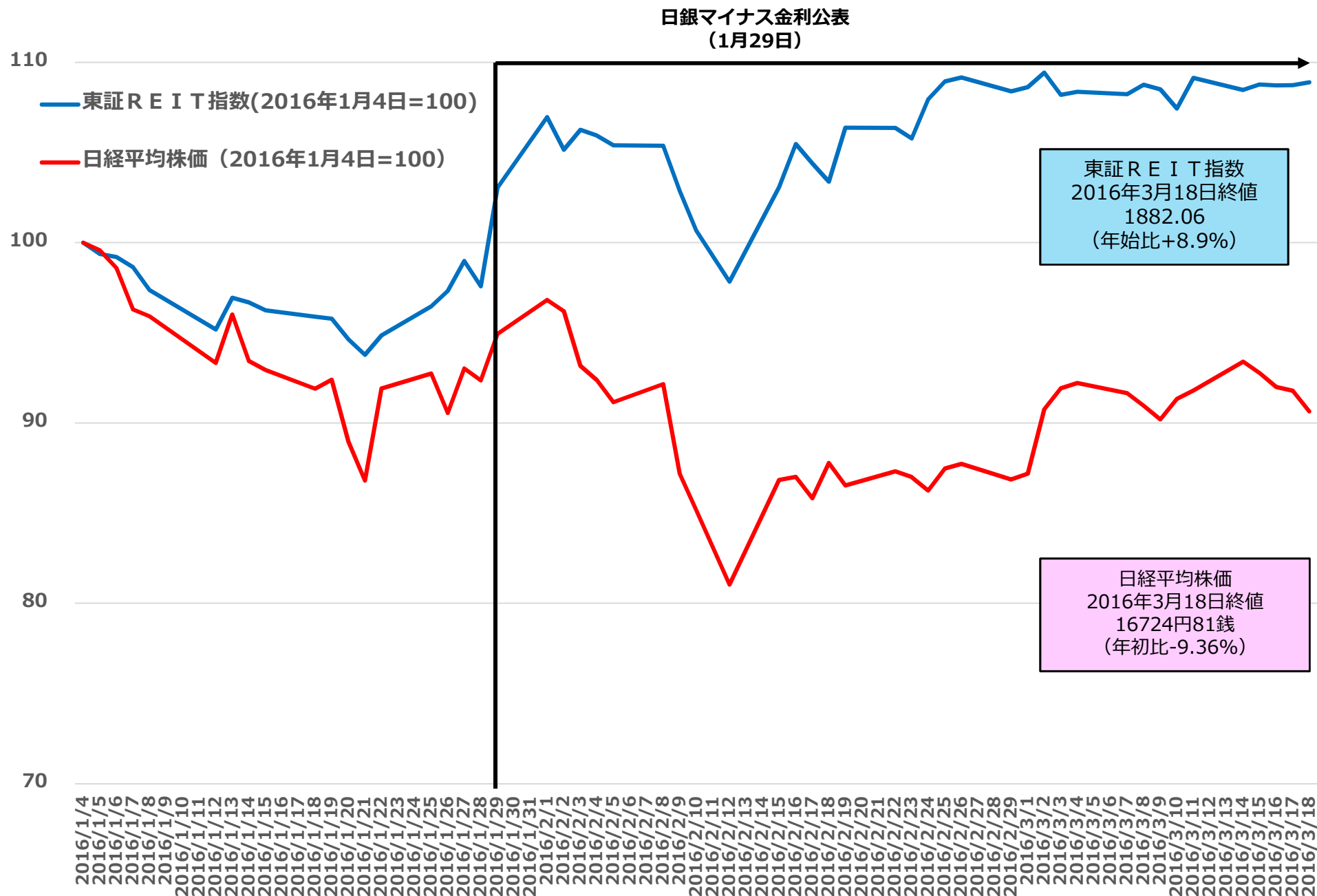
Jリートの上場銘柄数と時価総額の推移

時価総額（単位：兆円）

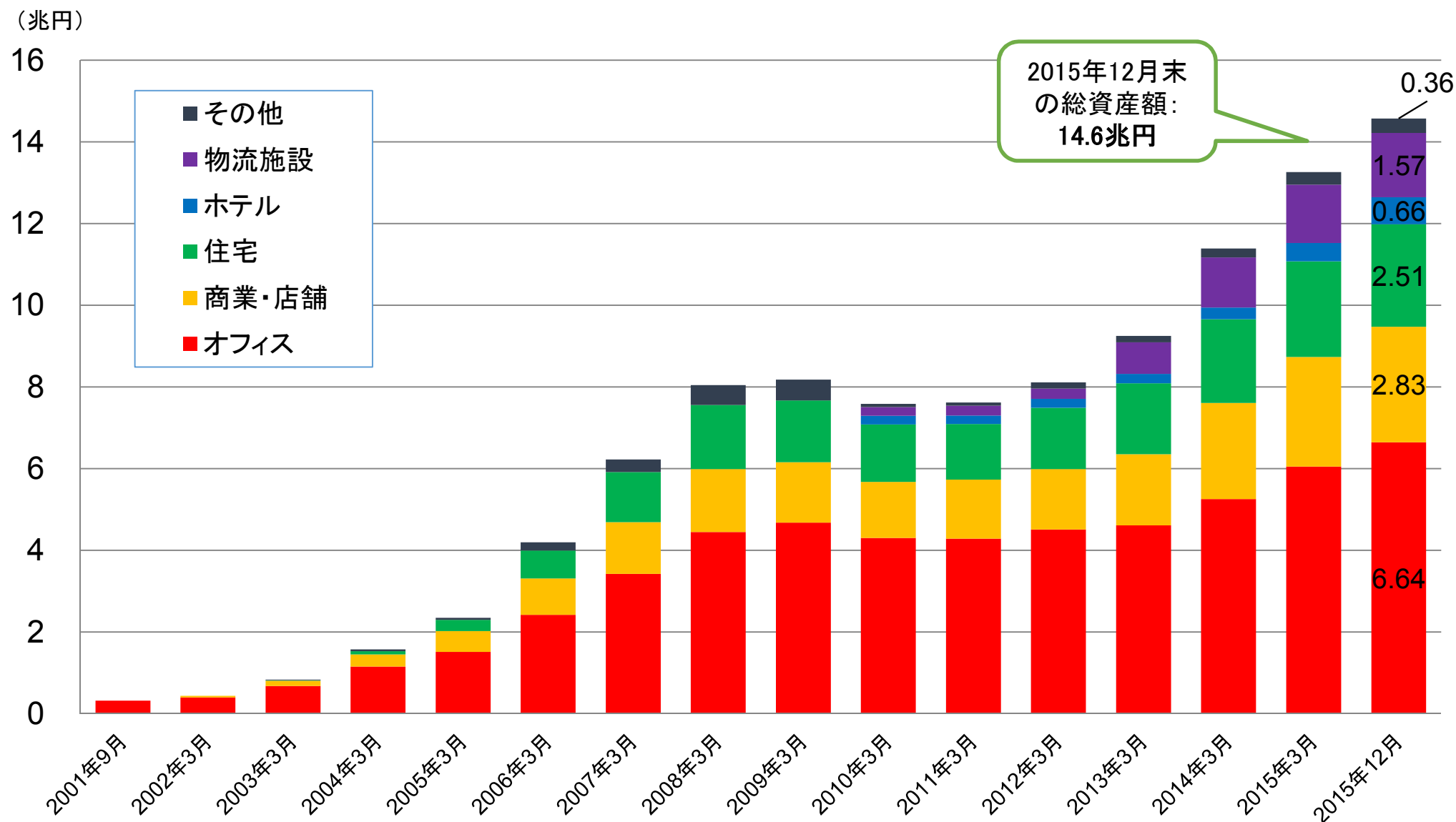


【出典】不動産証券化協会HPより国土交通省作成

東証REIT指数と日経平均株価の推移



J-REITの資産総額(アセットタイプ別)



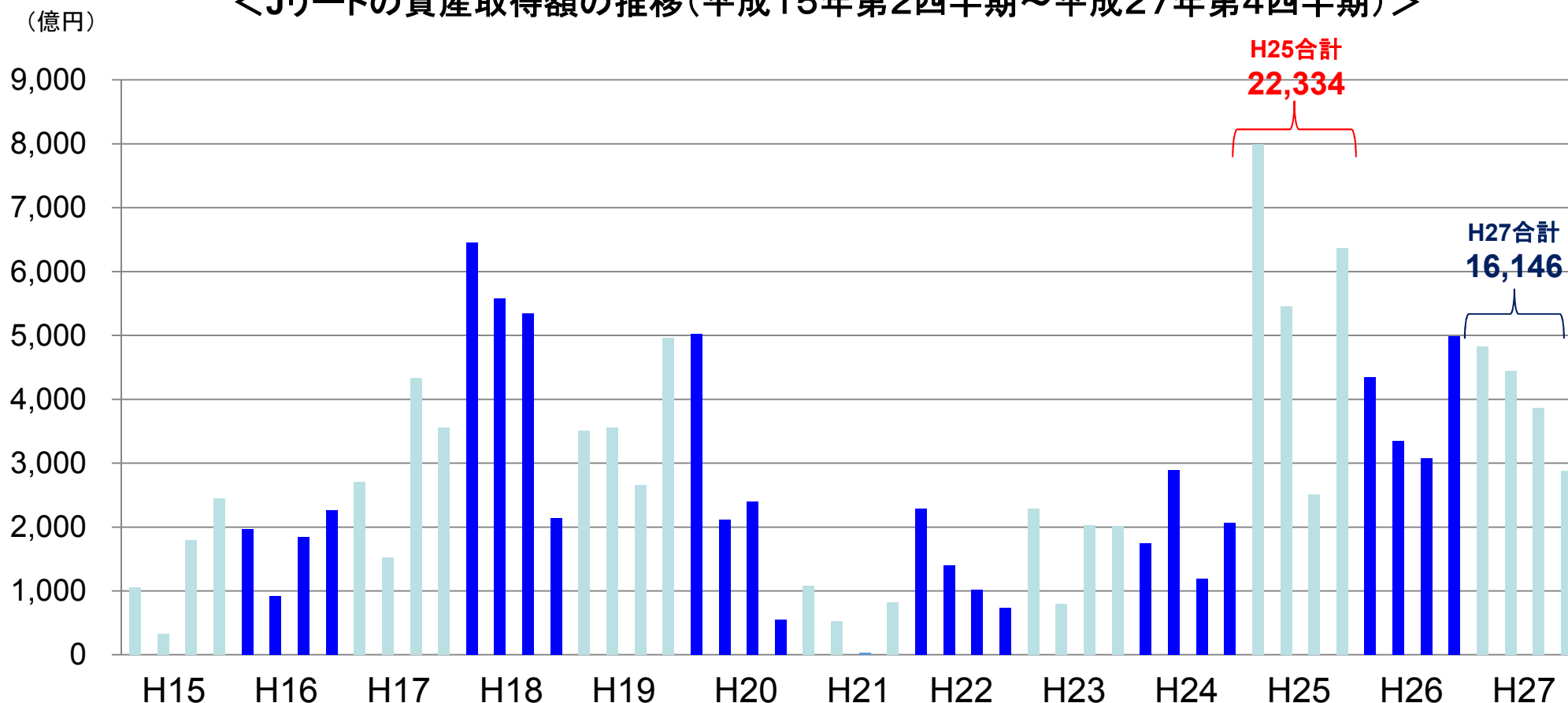
注) 「その他」は「オフィス」「商業・店舗」「住宅」「ホテル」「物流施設」以外の用途。
2009年3月以前の「ホテル」「物流」は「その他」に含まれる。

【出典】2001年9月、2002年3月は不動産証券化協会推計値、
2003年3月以降は投資信託協会公表データより国土交通省作成

- 平成27年1～12月のJリートによる資産取得額は約16,000億円。過去最高となった平成25年（約22,000億円）に及ばないものの、依然として堅調。

※資産取得額…東証に上場されている各リートが取得した不動産の取得価額の累計

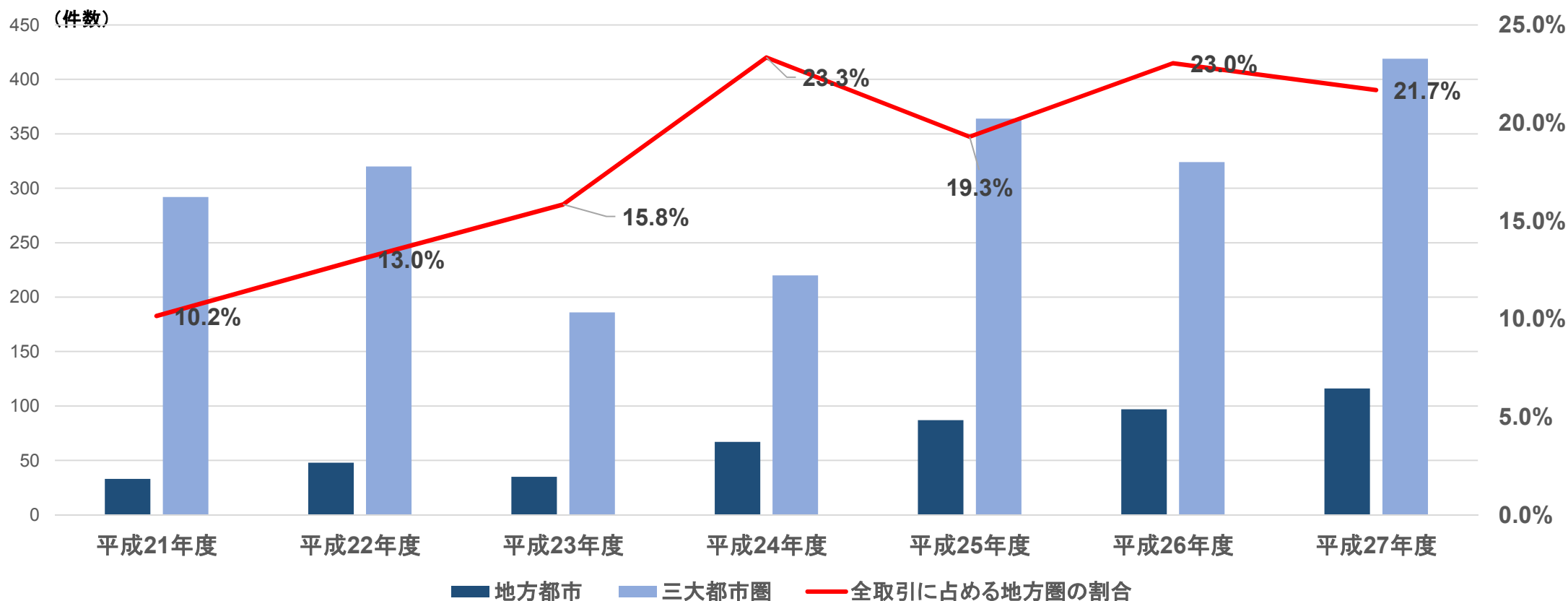
＜Jリートの資産取得額の推移（平成15年第2四半期～平成27年第4四半期）＞



【出典】不動産証券化協会HPより国土交通省作成

Jリート[®]の地方都市における不動産取得動向

- Jリートによる不動産の取得は三大都市圏のみならず、地方都市まで広がりを見せている。
- H24年度以降、地方都市における物件取得割合は、2割前後で推移している。
- Jリートが不動産を取得している都道府県の範囲は、Jリート市場創設時（平成13年9月）の16都道府県から平成28年1月末の44都道府県に拡大。（商業施設／36、物流施設／22都道府県に拡大。）



※平成27年度は、平成27年4月～12月分

※三大都市圏：東京圏（東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県）、大阪圏（大阪府、京都市、神戸市）、名古屋圏（名古屋市）

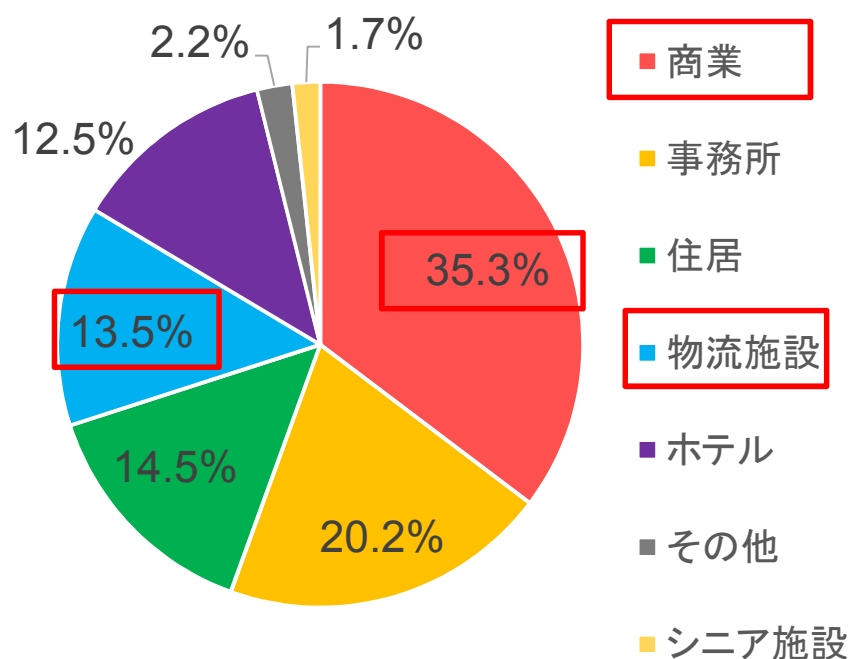
地方圏：上記以外の都市

【出典】不動産証券化協会提供データより国土交通省作成

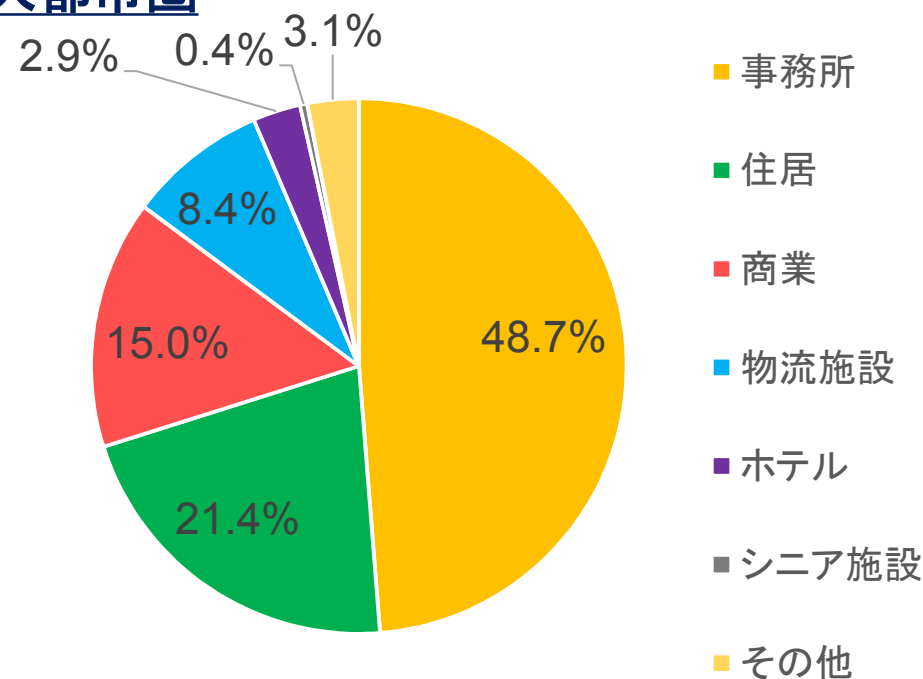
➤ 地方圏においては、三大都市圏と比較して、商業、物流施設等の取得が多くみられる。

2015年12月末時点 地域別物件取得状況(取得額ベース)

地方圏



三大都市圏



※三大都市圏:東京圏(東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県)、大阪圏(大阪府、京都市、神戸市)、名古屋圏(名古屋市)
 地方圏:上記以外の都市

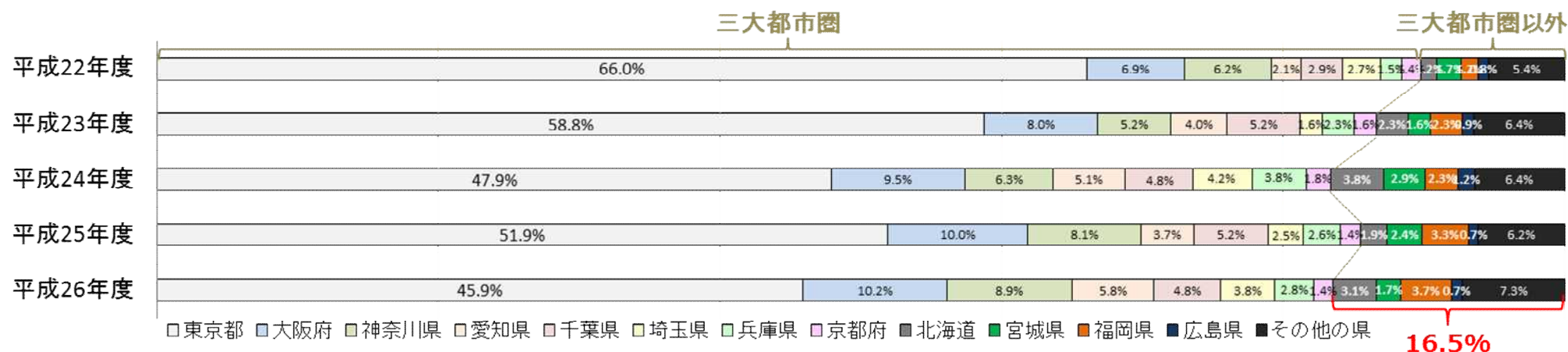
【出典】不動産証券化協会提供データより国土交通省作成

地方における不動産投資の実績

地方では、不動産証券化のノウハウを持った人材が限られていること、大都市圏と比較して事業規模が小さくなり、収益性の確保が困難なこと等から、不動産証券化手法の活用が十分でない。

地方における不動産証券化の実績

近年、地方での不動産証券化実績は増えつつあるが、仙台・札幌・広島・福岡等が中心。



注1: TMKの実物不動産分は内訳が不明のため含まない。

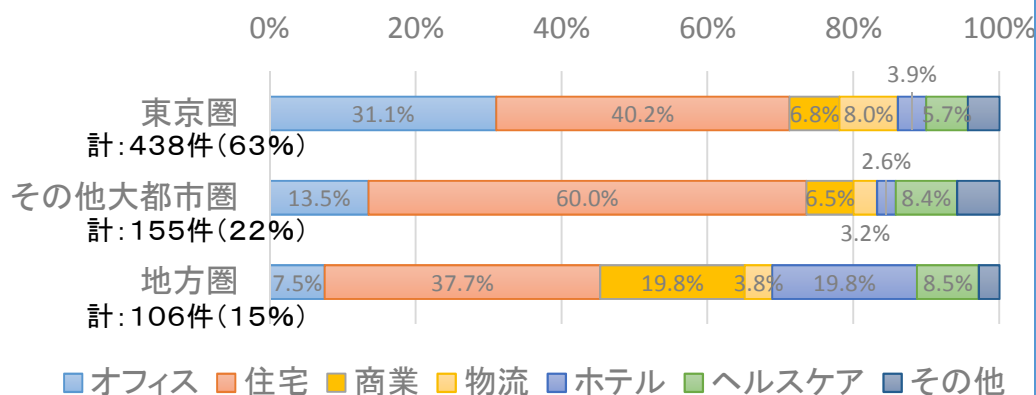
注2: 「その他」には複数の不動産を一括して取得し、所在地が複数にわたる物件も含まれる。

【出典】国土交通省「不動産証券化実態調査」

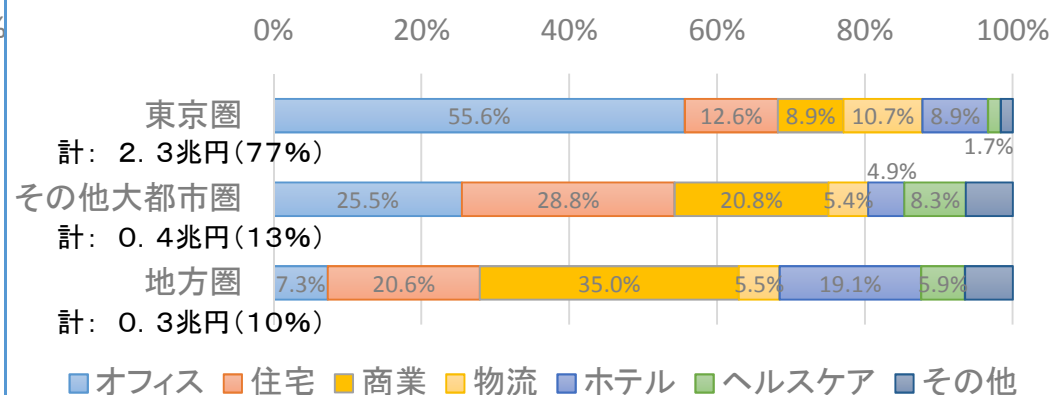
地方における不動産証券化の地域別・用途別状況

- ◆ H26年度の不動産証券化スキームの活用状況を見ると、東京圏等の大都市圏での割合が多くを占めているが、地方圏においても件数で2割弱、取得額で1割程度を占めている。
- ◆ 地方圏における用途の特徴としては、オフィスや住宅が中心の大都市圏に比べ、商業、物流、ホテルやヘルスケア施設の割合が高くなっている。

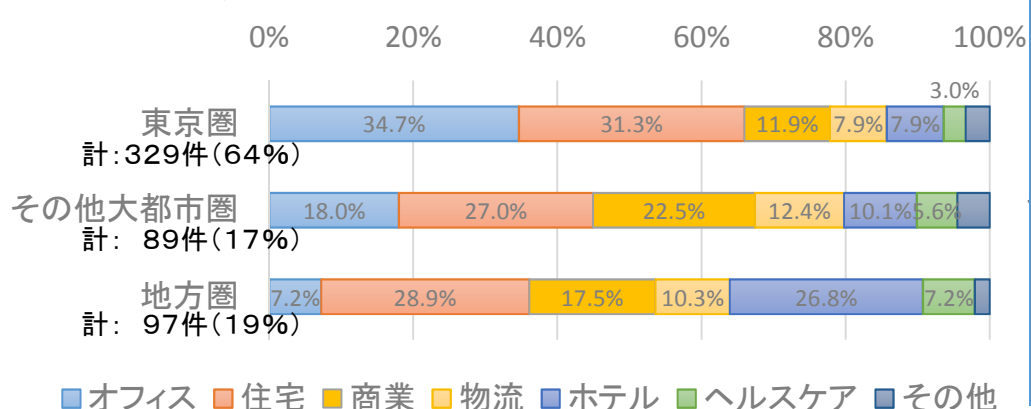
【私募ファンド:件数】



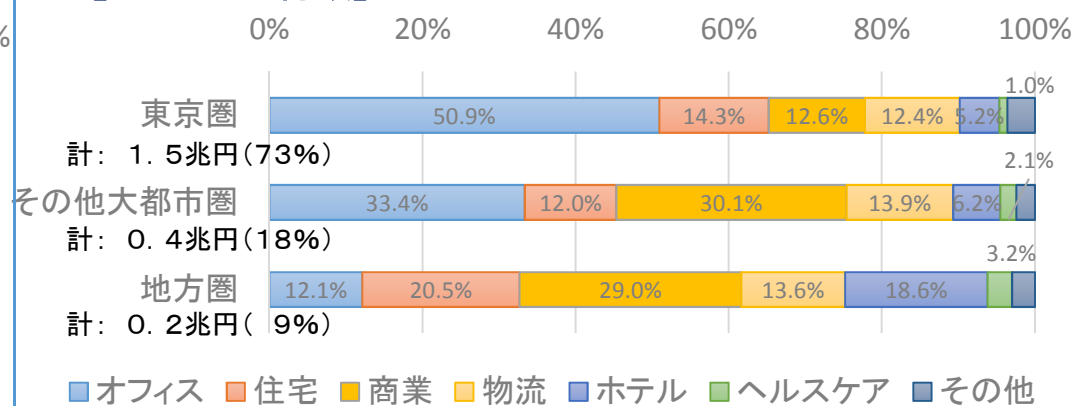
【私募ファンド:取得額】



【Jリート:件数】



【Jリート:取得額】



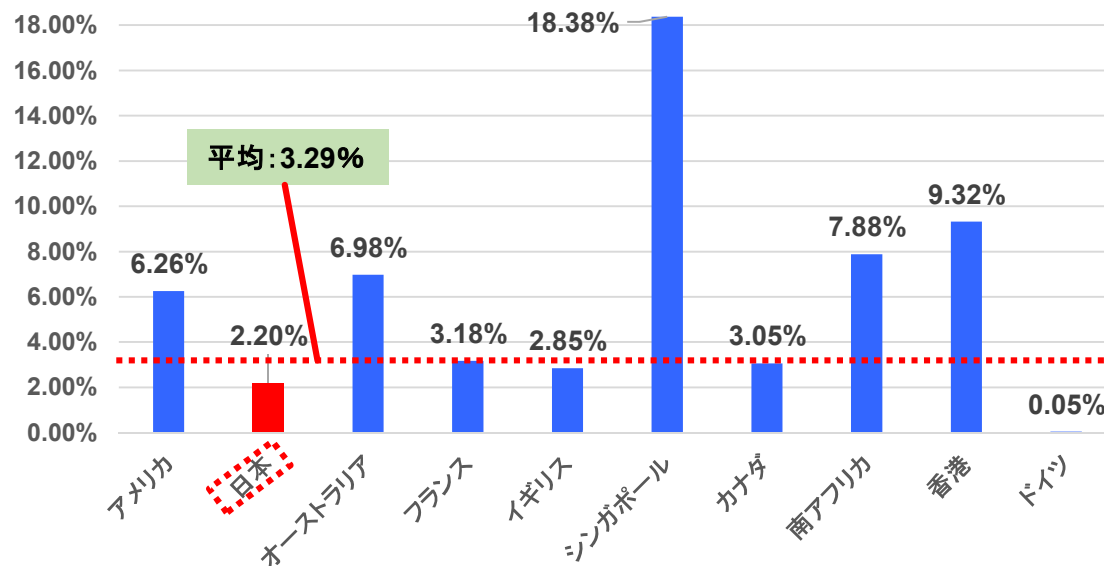
注1: 私募ファンド: TMK(実物不動産分は内訳が不明のため含まない。)、GK-TKスキーム等、不動産特定共同事業

注2: 東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)、その他大都市圏(大阪府、京都府、兵庫県、愛知県)、地方圏(東京圏及びその他大都市圏を除く道県)

【出典】国土交通省「平成26年度不動産証券化実態調査」

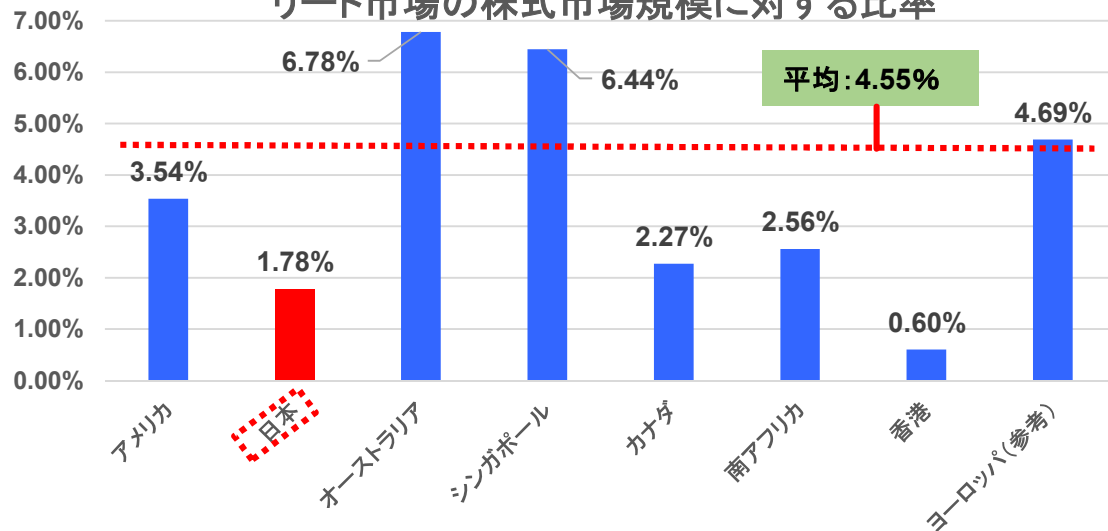
リート市場規模の国際比較

リート市場の名目GDPに対する比率



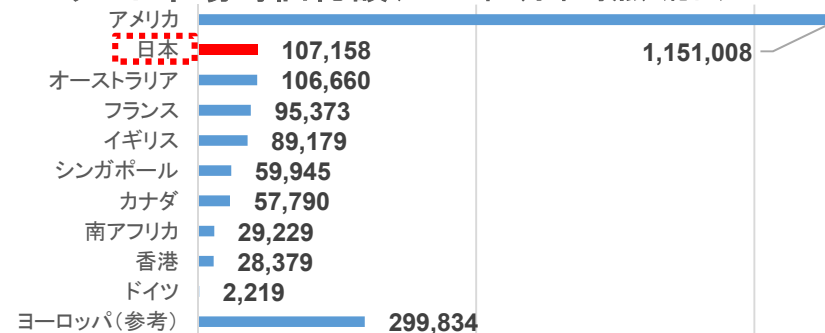
※リート市場規模の名目GDPに対する比率: リート市場時価総額(2015年3月末) ÷ 名目GDP(2014年12月末)にて算定
平均は、各国のリート市場時価総額(2015年3月末) 総額 ÷ 各国の名目GDP(2014年12月末) 総額にて算定

リート市場の株式市場規模に対する比率



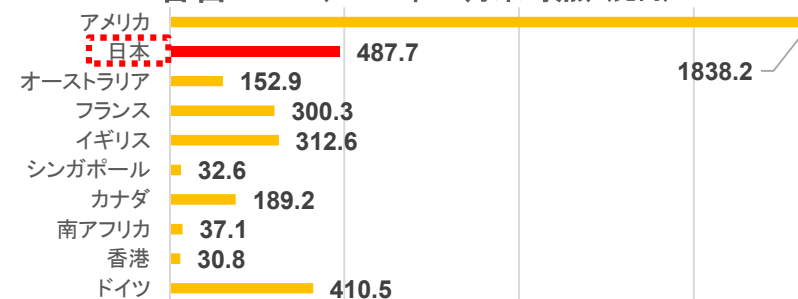
※リート市場規模の株式市場規模に対する比率: リート市場時価総額(2015年3月末) ÷ 株式市場時価総額(2015年3月末)にて算定
平均は、各国のリート市場時価総額(2015年3月末) 総額 ÷ 株式市場時価総額(2015年3月末) 総額にて算定

リート市場時価総額(2015年3月末時点)(億円)



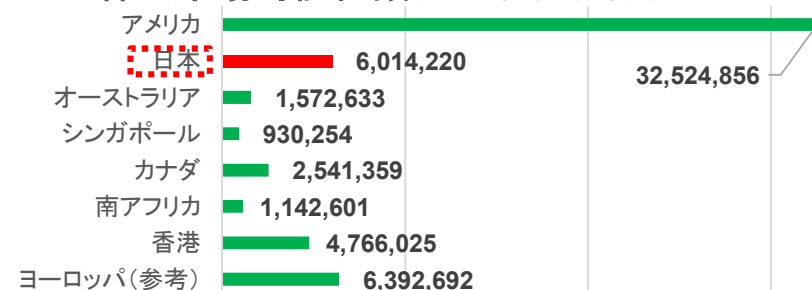
【出典】不動産証券化協会「不動産証券化ハンドブック」
なお、ヨーロッパ(参考)はフランス、イギリス、ドイツ、ベルギー、オランダの合計金額。

名目GDP(2014年12月末時点)(兆円)

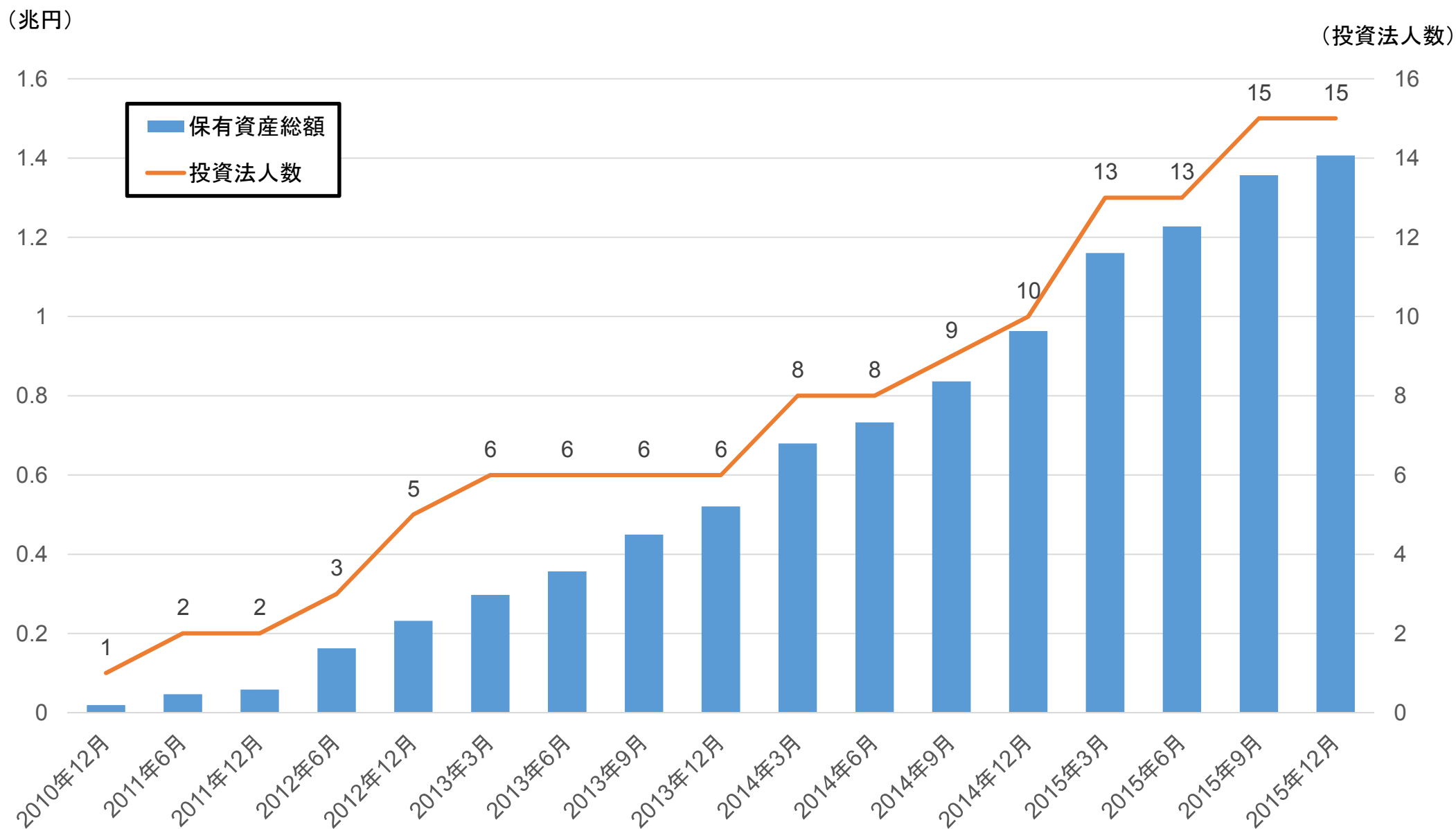


【出典】IMF資料より国土交通省作成
なお、2014年平均の為替レートで換算。

株式市場時価総額(2015年3月末時点)(億円)

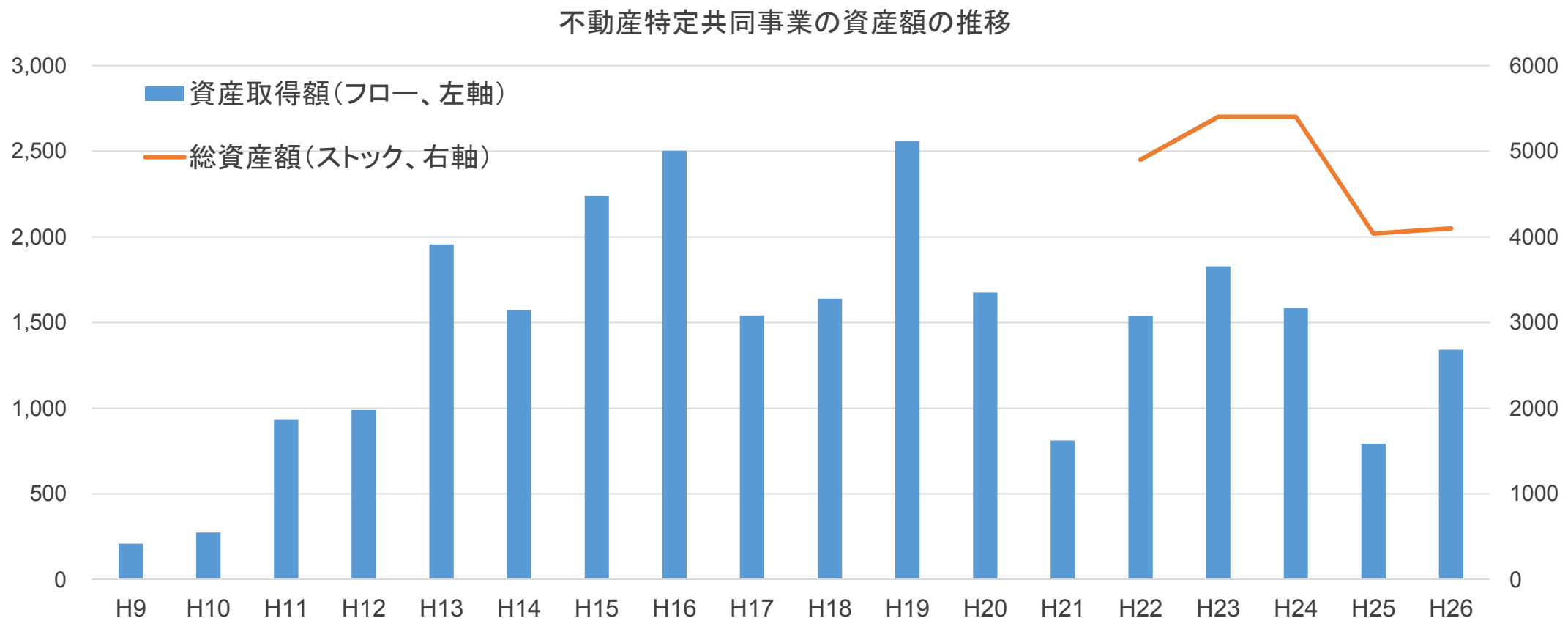


【出典】国際取引所連合(WFE)HP資料より国土交通省作成
なお、アメリカはNasdaq(US)、NYSEの合計、日本は日本証券取引所グループ、オーストラリアはAustralian Securities Exchange、シンガポールはSingapore Exchange、カナダはTMX Group、南アフリカはJohannesburg Stock Exchange、香港はHong Kong Exchanges and Clearing、ヨーロッパ(参考)はEuronext、Deutsche Boerseの合計の金額。また、2015年3月末時点の為替レートで換算。

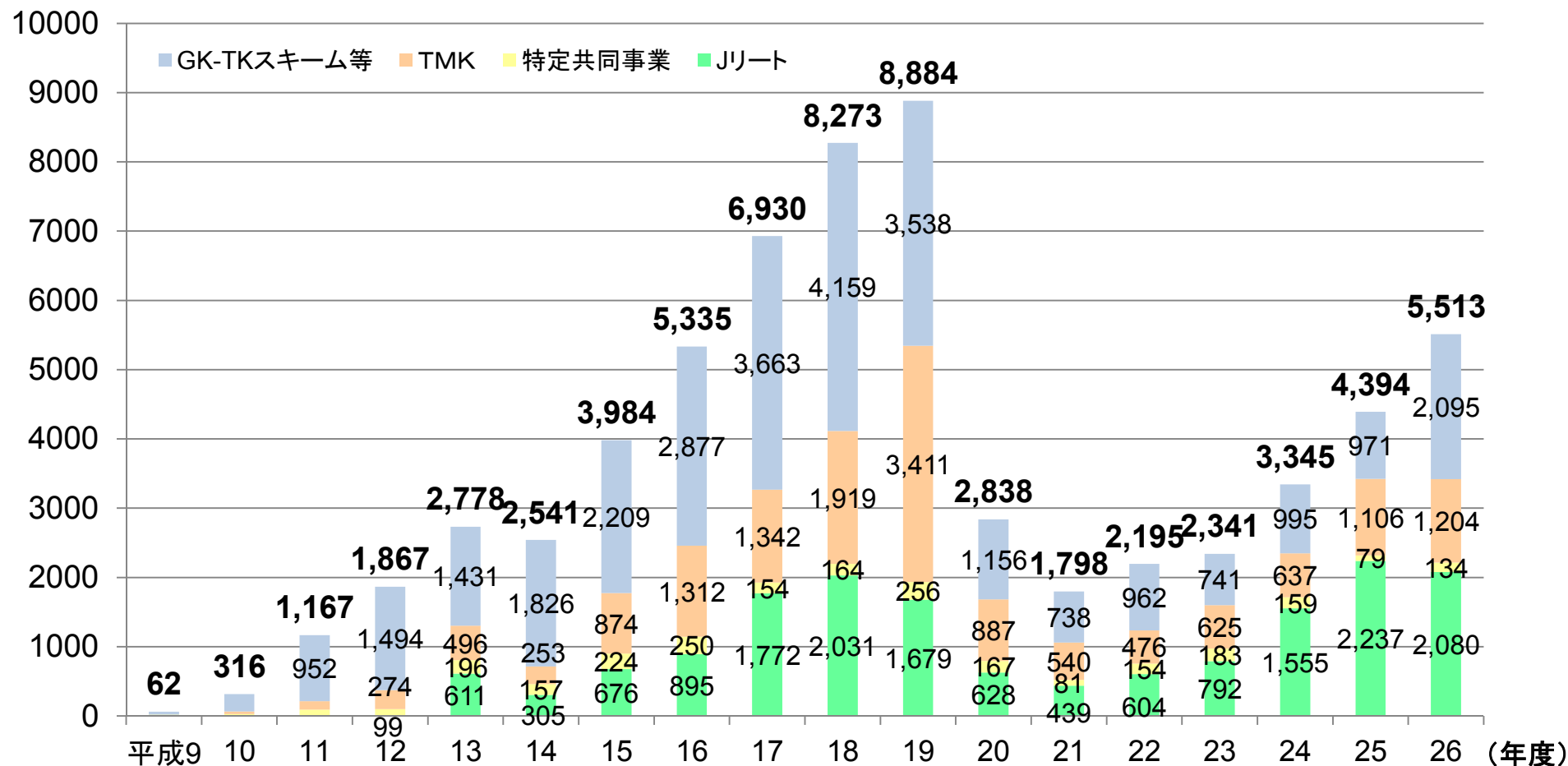


不特事業の取得額及び総資産額の推移

- リーマン・ショック前までは年2,000億円前後が募集されていた。その後は水準が低下するも、毎年1,000億円以上が募集されている。
- 平成26年末における総資産額は約4,000億円。



【単位：10億円】



GK-TKスキーム：合同会社を利用し、投資家から匿名組合出資で資金を調達する仕組み。合同会社と匿名組合の組み合わせであり、頭文字をとってGK-TKスキームと呼ばれている。

TMK：資産の流動化に関する法律に基づくスキーム。特定目的会社は頭文字をとってTMKと呼ばれている。

特定共同事業：不動産会社等の許可を受けた業者が事業主体となって、投資家から出資を受けて実物不動産の取引を行い、その収益を投資家に分配するスキーム。

Jリート：投資信託及び投資法人に関する法律に基づくスキーム。日本版Real Estate Investment Trustの頭文字の略称でJリートと呼ばれる。

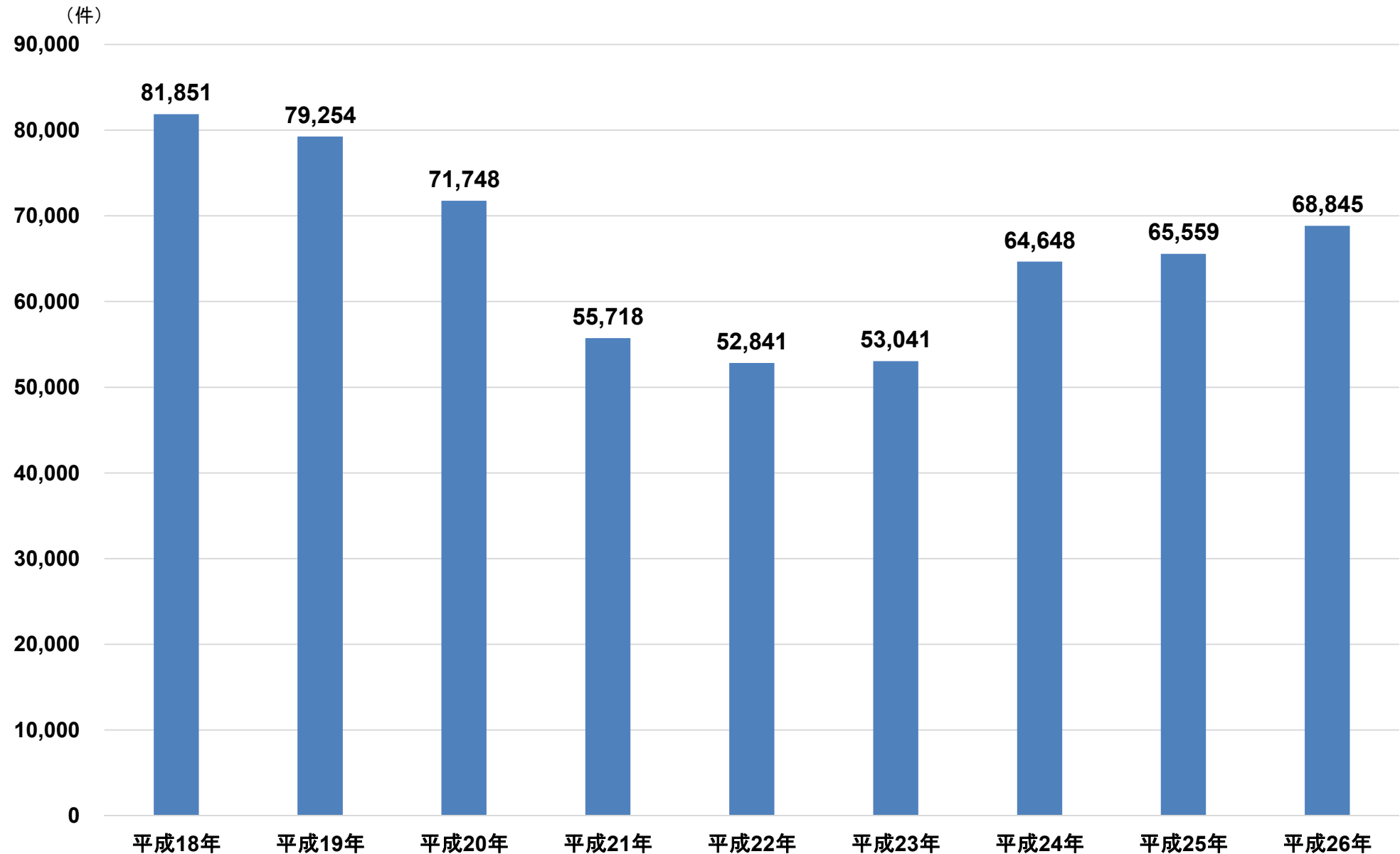
2. 国際ビジネス、観光、物流、ヘルスケア等の 成長分野における不動産投資の促進

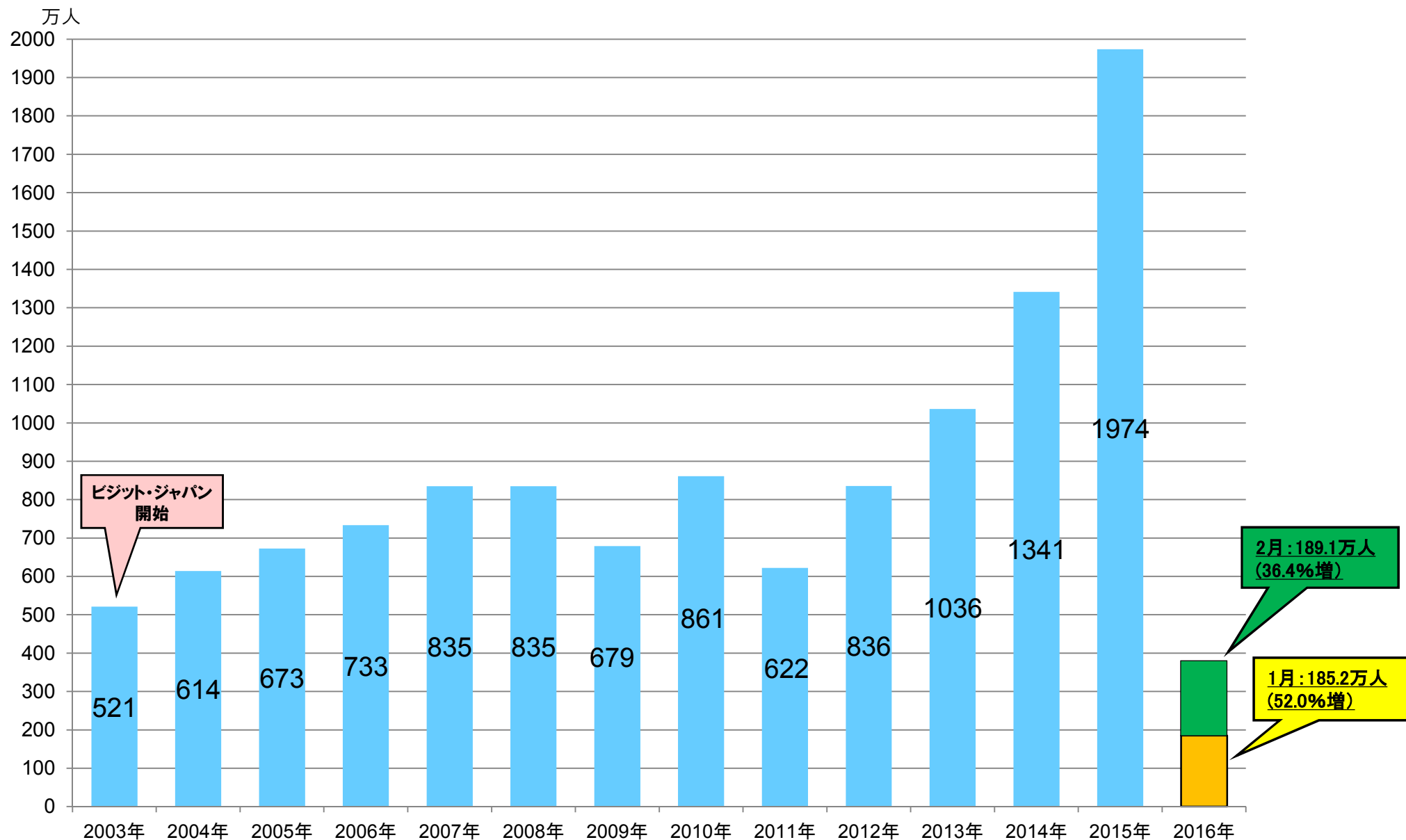
都市の国際競争力(世界の都市総合力ランキング)

	GPCI 2008	GPCI 2009	GPCI 2010	GPCI 2011	GPCI 2012	GPCI 2013	GPCI 2014	GPCI 2015
1	ニュー ヨーク	ニュー ヨーク	ニュー ヨーク	ニュー ヨーク	ロンドン	ロンドン	ロンドン	ロンドン
2	ロンドン	ロンドン	ロンドン	ロンドン	ニュー ヨーク	ニュー ヨーク	ニュー ヨーク	ニュー ヨーク
3	パリ	パリ	パリ	パリ	パリ	パリ	パリ	パリ
4	東京	東京	東京	東京	東京	東京	東京	東京
5	ウィーン	シンガ ポール	シンガ ポール	シンガ ポール	シンガ ポール	シンガ ポール	シンガ ポール	シンガ ポール
6	ベルリン	ベルリン	ベルリン	ベルリン	ソウル	ソウル	ソウル	ソウル
7	アムステ ルダム	ウィーン	アムステ ルダム	ソウル	アムステ ルダム	アムステ ルダム	アムステ ルダム	香港
8	ボストン	アムステ ルダム	ソウル	香港	ベルリン	ベルリン	ベルリン	ベルリン
9	ロサンゼ ルス	チューリッ ヒ	香港	アムステ ルダム	香港	ウィーン	香港	アムステ ルダム
10	トロント	香港	シドニー	フランクフ ルト	ウィーン	フランクフ ルト	ウィーン	ウィーン

順位	2011/3	2012/3	2013/3	2014/3	2015/3
1	ロンドン	ロンドン	ロンドン	ニューヨーク	ニューヨーク
2	ニューヨーク	ニューヨーク	ニューヨーク	ロンドン	ロンドン
3	香港	香港	香港	香港	香港
4	シンガポール	シンガポール	シンガポール	シンガポール	シンガポール
5	上海／東京	東京	チューリッヒ	チューリッヒ	東京
6	—	チューリッヒ	東京	東京	チューリッヒ
7	シカゴ	シカゴ	ジュネーブ	ソウル	ソウル
8	チューリッヒ	上海	ボストン	ボストン	サンフランシスコ
9	ジュネーブ	ソウル	ソウル	ジュネーブ	シカゴ
10	シドニー／トロント	トロント	フランクフルト	ジュネーブ	ボストン

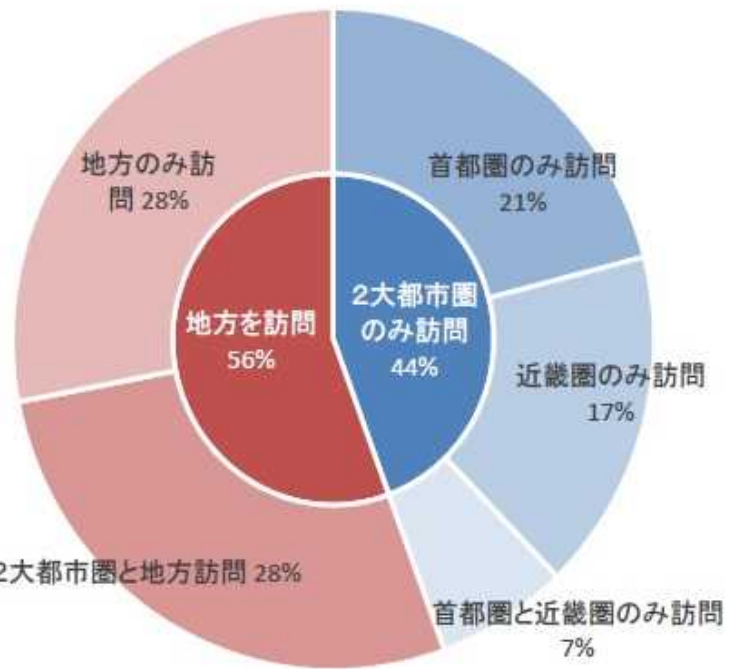
就業目的のビザ(査証)発給の推移



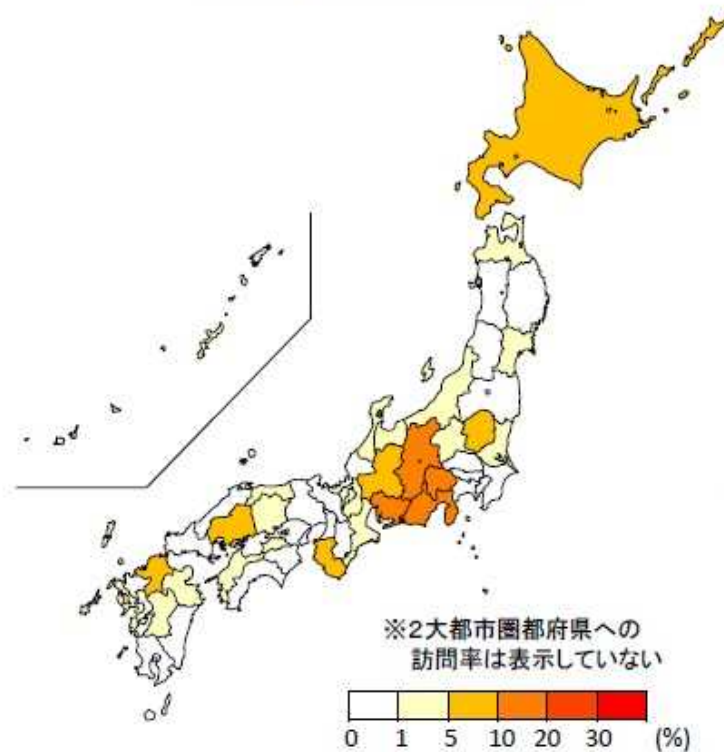


注) 2016年1月、2月の値は推計値、%は対前年(2015年)同月比

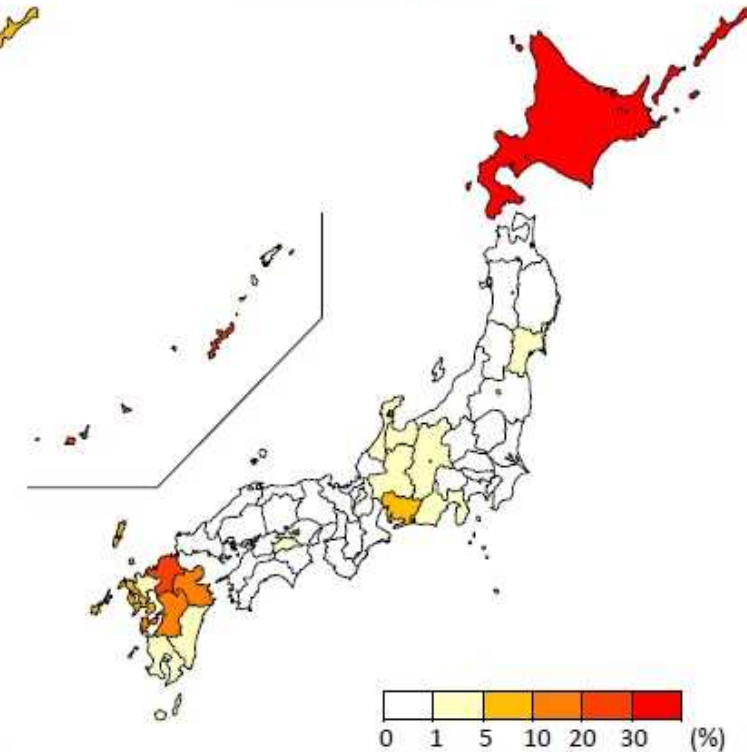
【出典】日本政府観光局資料より国土交通省作成



【2大都市圏と地方訪問者】



【地方のみ訪問者】

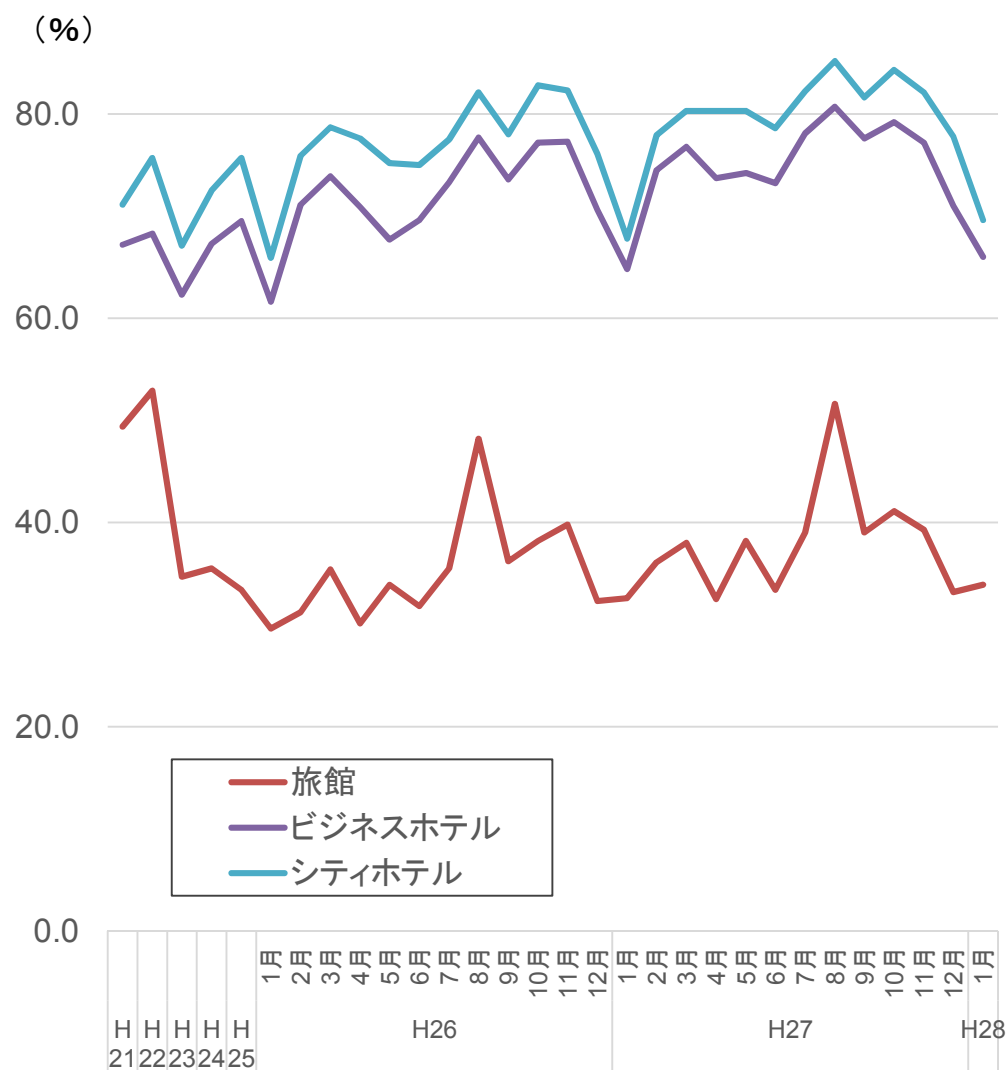


注1) 上記の数値は、平成26年1-3月期・4-6月期・7-9月期・10-12月期の「観光・レジャー」目的の標本に対して国籍・地域別及び四半期別のJNTO訪日外客数によるウェイトバック処理を施して算出している。

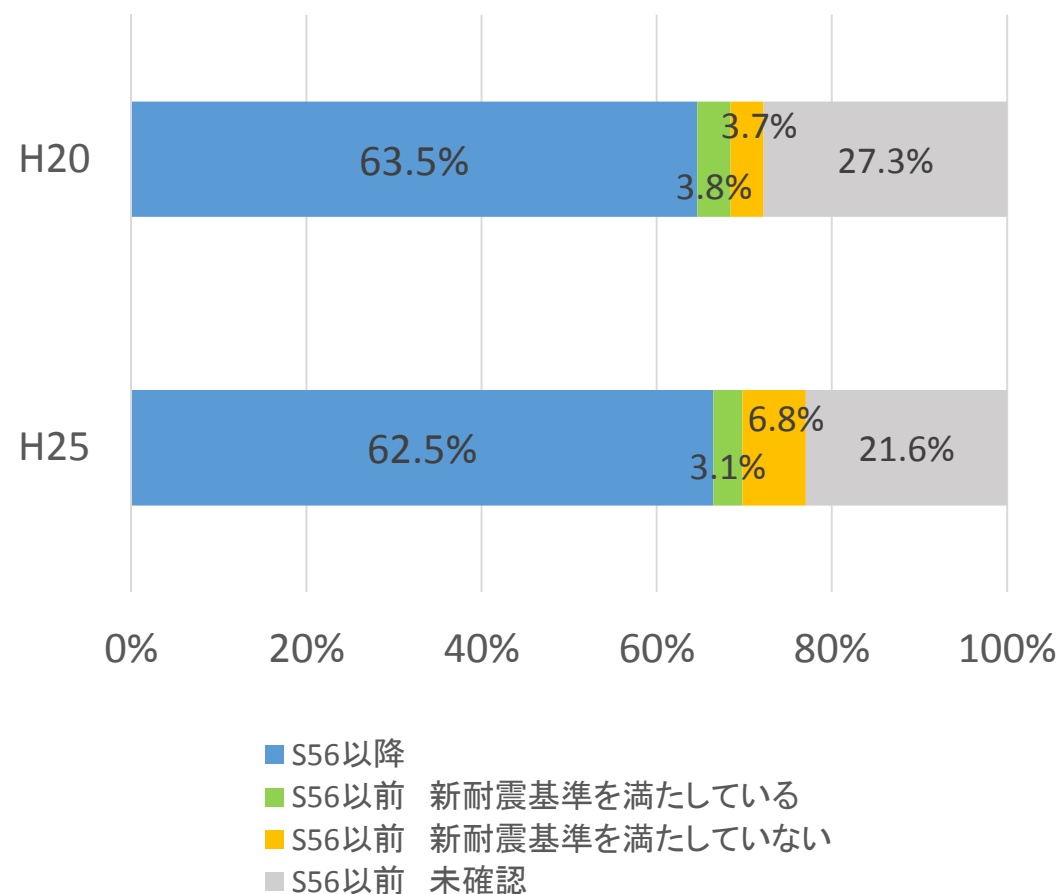
注2) 平成26年調査では、到着空港及び出国空港は都道府県の訪問地としてカウントしていない。

【出典】観光庁 平成26年訪日外国人消費動向調査

宿泊施設の客室稼働率の推移



法人所有建物の耐震化状況 (宿泊業)



○ ジャパン・ホテル・リート投資法人

- 上場: 2012年4月
- 保有物件数: 37
- 資産規模: 2,324億円

(保有物件の例)

神戸メリケンパーク
オリエンタルホテル



○ インヴィンシブル投資法人

- 上場: 2010年2月
- 保有物件数: 117
- 資産規模: 1,840億円

(保有物件の例)

ホテルマイステイズ
京都四条



○ 星野リゾート・リート投資法人

- 上場: 2013年7月
- 保有物件数: 45
- 資産規模: 854億円

(保有物件の例)

星のや軽井沢



○ いちごホテルリート投資法人

- 上場: 2015年11月
- 保有物件数: 9
- 資産規模: 204億円

(保有物件の例)

スマイルホテル
京都四条



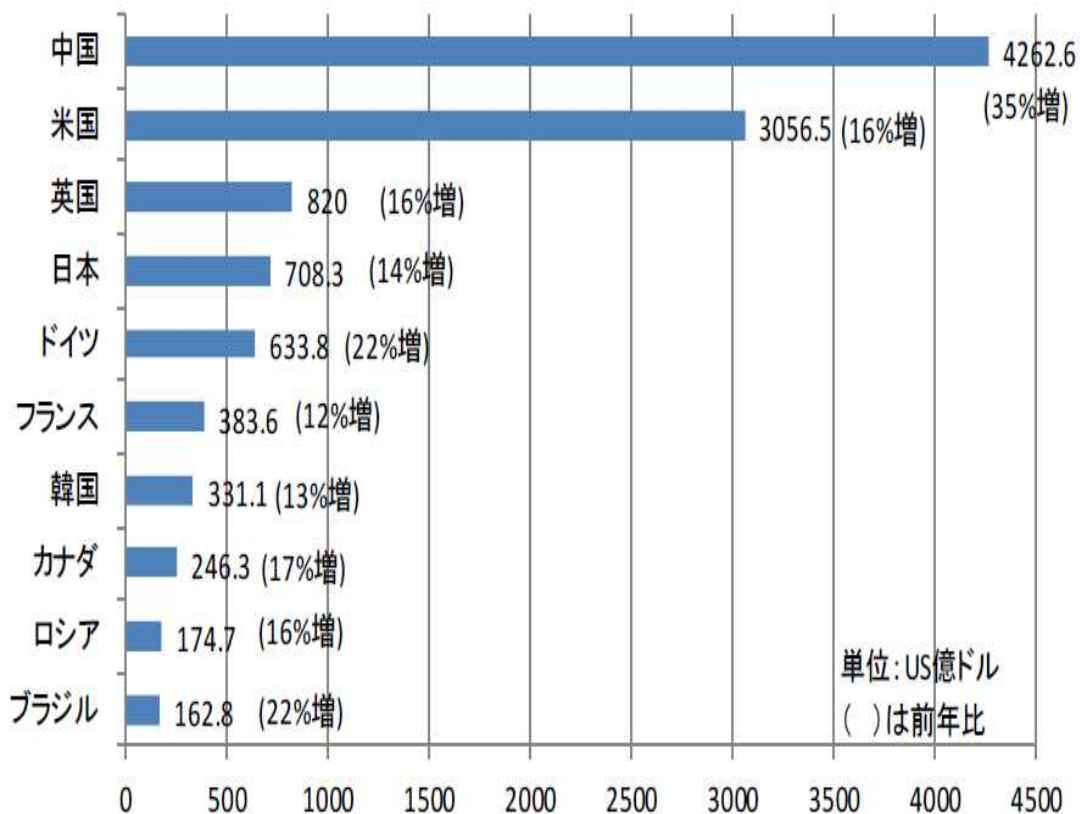
○ 森トラスト・ホテルリート投資法人

- 本年中上場予定

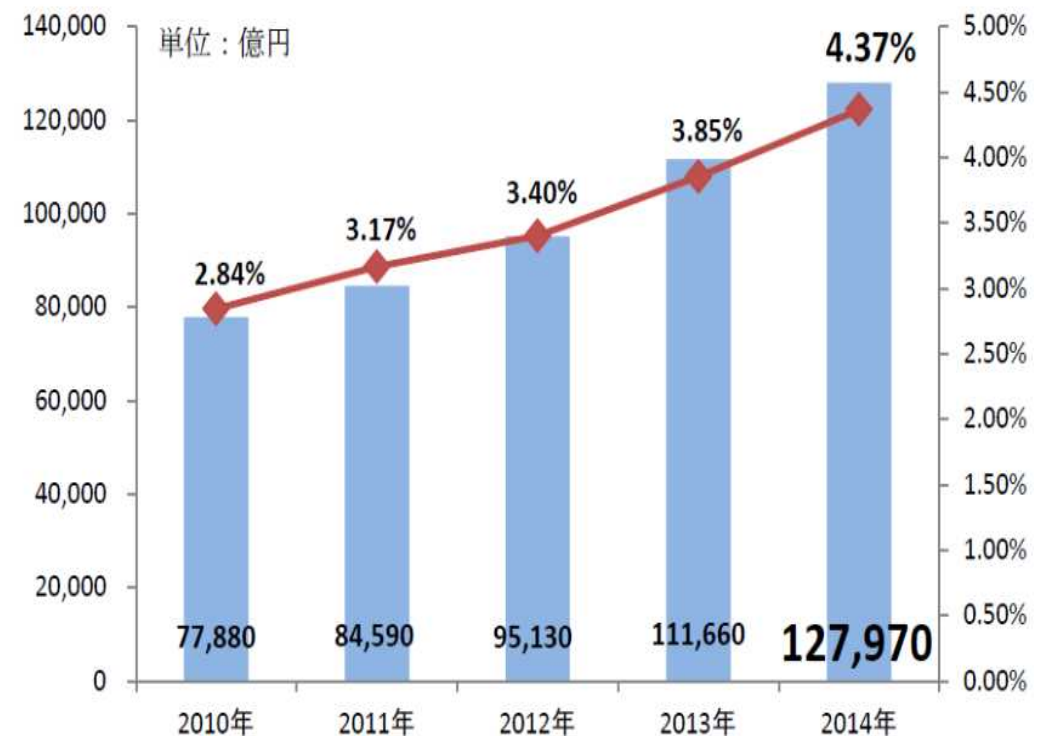
都市を託される責任。



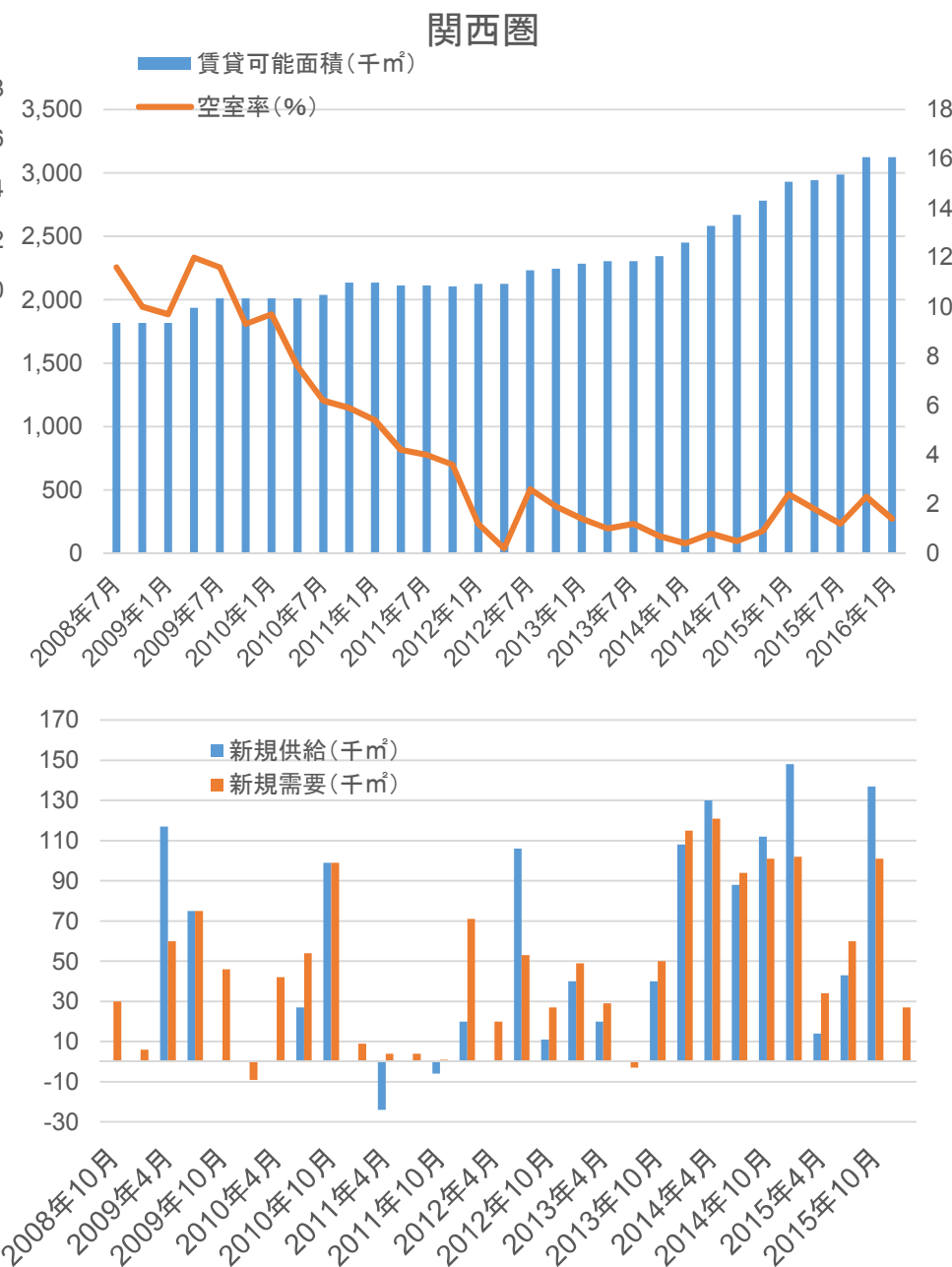
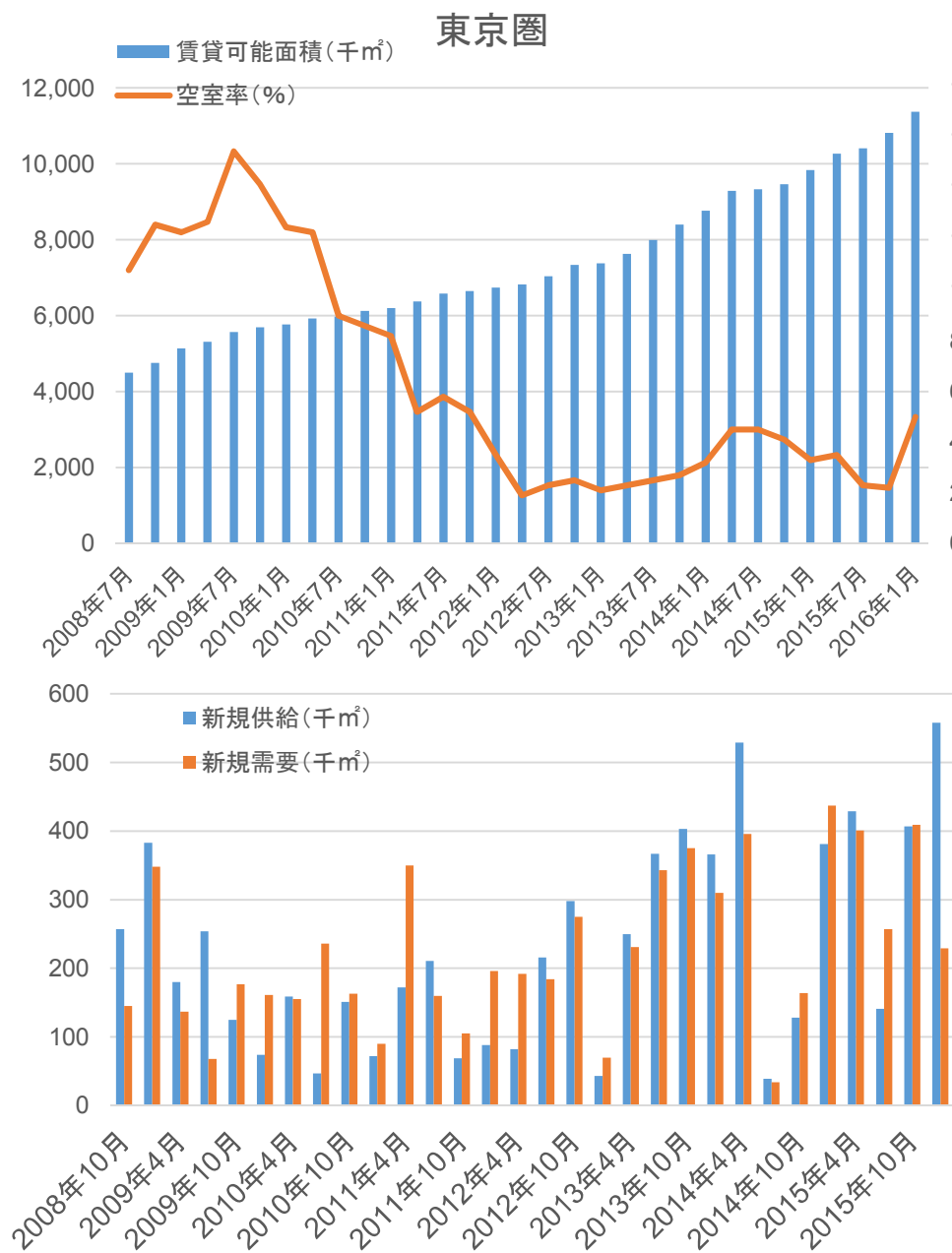
○ 世界各国のBtoC電子商取引市場規模（2014）



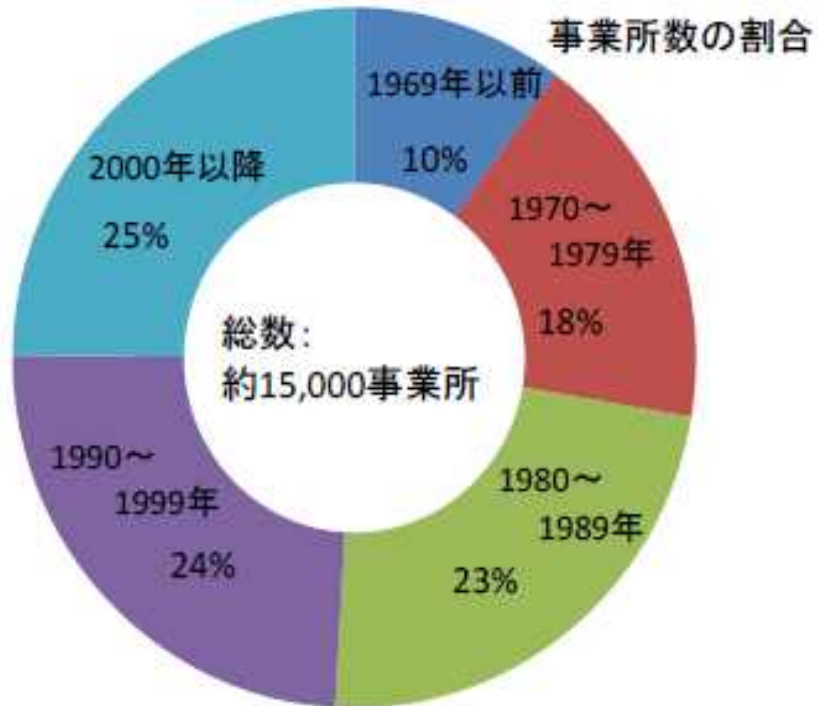
○ 我が国におけるBtoC電子商取引の市場規模及び電子化率の経年推移



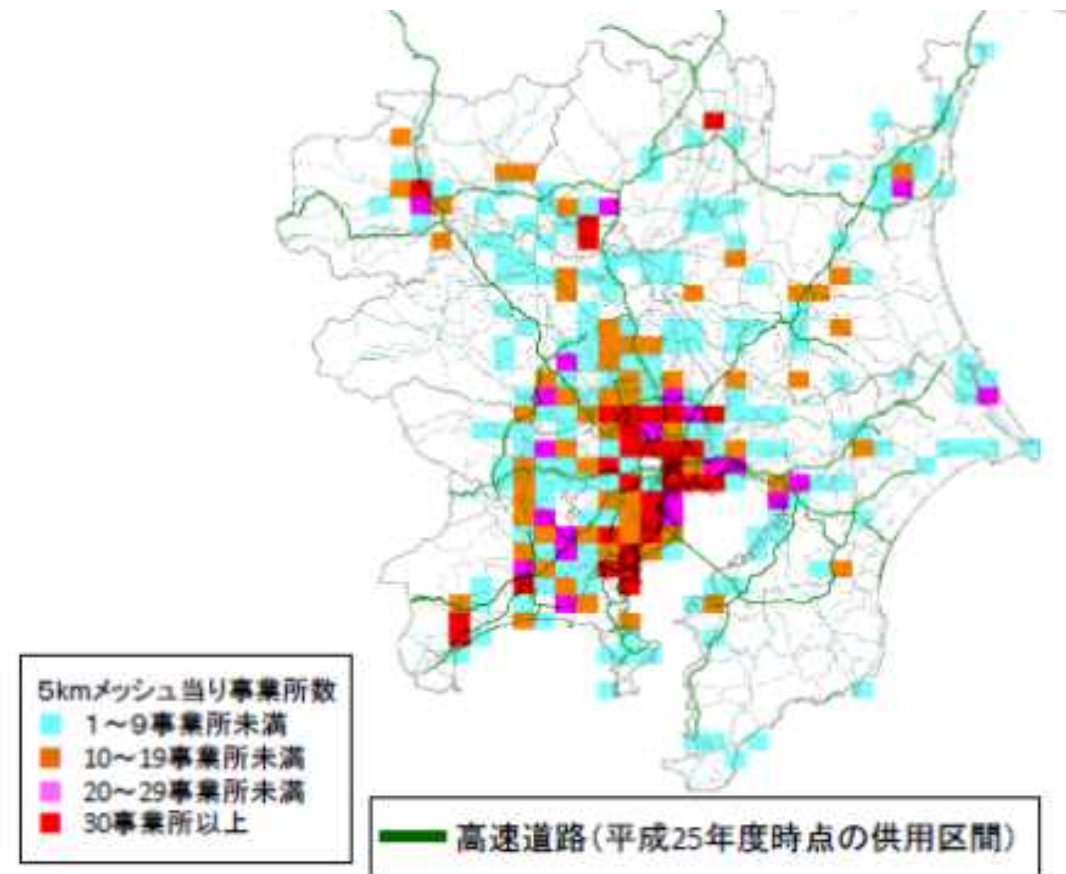
【出典】経済産業省「平成26年度我が国経済社会の情報化・サービス化に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）報告書」



物流施設の建設年代構成比



1979年以前建設の物流施設立地件数の分布



【出典】国土交通省「第5回東京都市圏物資流動調査」(平成26年11月)

○ 日本ロジスティクスファンド投資法人

(保有物件の例)

- ・ 上場: 2005年5月
- ・ 保有物件数: 42
- ・ 資産規模: 2,126億円

市川Ⅱ



○ 大和ハウスリート投資法人

(保有物件の例)

- ・ 上場: 2012年11月
- ・ 保有物件数: 41
- ・ 資産規模: 2,038億円

Dプロジェクト浦安Ⅱ



○ GLP投資法人

(保有物件の例)

- ・ 上場: 2012年12月
- ・ 保有物件数: 58
- ・ 資産規模: 3,846億円

GLP東京Ⅱ



○ 日本プロロジスリート投資法人

(保有物件の例)

- ・ 上場: 2013年12月
- ・ 保有物件数: 29
- ・ 資産規模: 4,051億円

プロロジスパーク市川1



○ ラサールロジポート投資法人

(保有物件の例)

- ・ 上場: 2018年2月
- ・ 保有物件数: 8
- ・ 資産規模: 1,614億円

ロジポート北柏



都市における高齢者の増加

- 三大都市圏の高齢者数は、2010年から2040年に向けて大幅な増加が見込まれ、高齢化が急速に進展。
- 要支援・要介護の割合が高まる85歳以上については、350万人に近い大幅な増加。札幌、仙台、広島、福岡でも85歳以上が約40万人増加。

		増加数	増加率
東京圏	65歳～	約103万人	24.9%
	75歳～	約94万人	39.4%
	85歳～	約190万人	240.4%
名古屋圏	65歳～	約17万人	12.5%
	75歳～	約18万人	22.0%
	85歳～	約55万人	191.3%
大阪圏	65歳～	約12万人	5.3%
	75歳～	約25万人	17.9%
	85歳～	約101万人	207.6%
札幌・仙台・広島・福岡	65歳～	約21万人	37.1%
	75歳～	約20万人	53.4%
	85歳～	約40万人	297.7%
その他	65歳～	約38万人	-
	75歳～	約8万人	-
	85歳～	約268万人	126.0%

※「東京圏」は埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。「名古屋圏」は愛知県、三重県、岐阜県。「大阪圏」は大阪府、京都府、兵庫県、奈良県。「札幌・仙台・広島・福岡」は、札幌市、仙台市、広島市、福岡市。

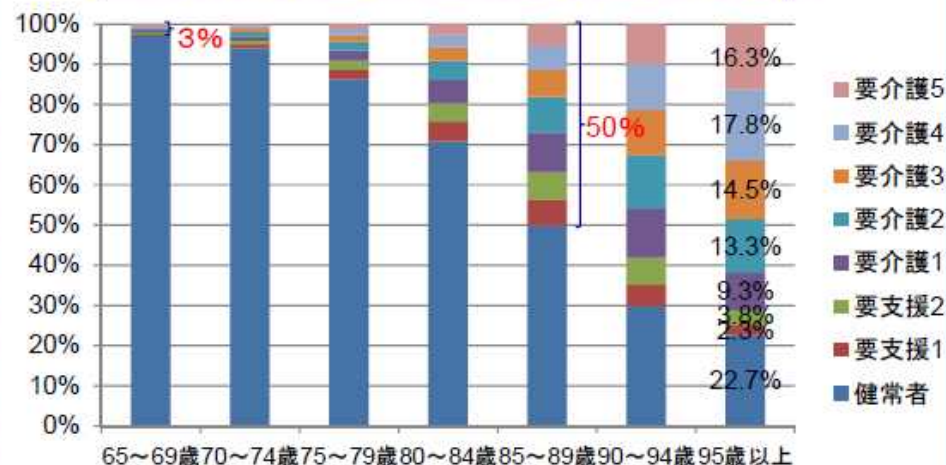
出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

○年齢別人口に対する入院患者の割合は、75歳以上で急激に増加。

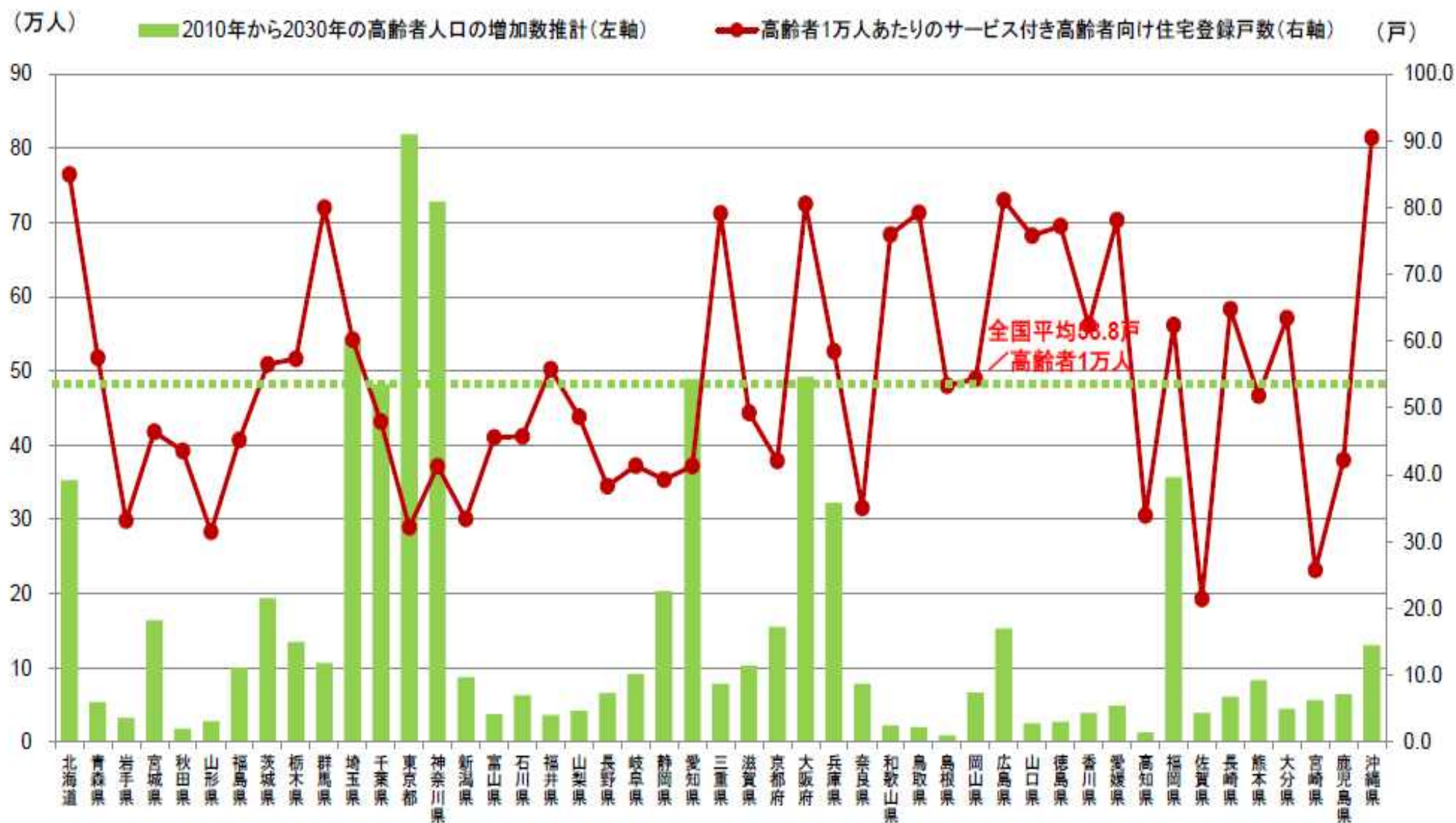
○年齢別人口に対する要支援・要介護認定者の割合は、65歳～69歳では3%程度であるが、85歳を超えると50%が要支援・要介護認定を受けている。



年齢別人口に対する健常者、要支援・要介護認定者の割合



高齢者人口当たりのサービス付き高齢者向け住宅の戸数



【出典】国土交通省「第4回サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会 資料1-3」

○ 病院の耐震化率は、平成26年度調査で7割以下に留まり、今後耐震化の需要が見込まれる。

病院の耐震化率（平成26年調査）

施設種別	調査施設数 (件)	耐震化率
病院	8,493	67.0%

(注)

- 耐震化率＝全ての建物に耐震性のある施設数を回答施設数で除したもの（社会福祉施設等は耐震改修中含む）。新耐震基準（昭和56年6月）で建設された建物及び昭和56年6月以前の建物であって耐震補強工事済みの建物（Is値0.6以上）を指す。
- 病院の耐震化率は調査施設8,565施設のうち、回答施設8,524施設を示している。

社会福祉施設等の耐震化率（平成24年調査）

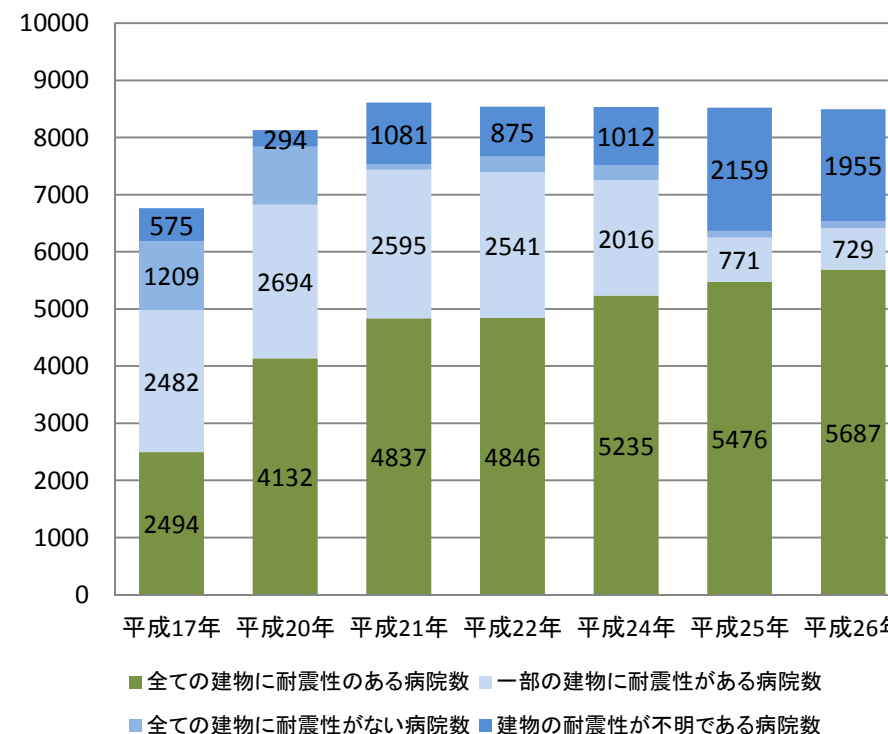
施設種別	調査施設数 (件)	耐震化率
特別養護老人ホーム	8,027	93.3%
軽費老人ホーム	2,102	94.4%
介護老人保健施設	3,911	98.3%
有料老人ホーム	6,121	94.8%

(注)

- 軽費老人ホームは、A型・B型・ケアハウスを含む。

病院の耐震化状況

件数(件)



(注)施設数は、調査回答件数を示している。

【出典】厚生労働省「病院の耐震改修状況調査（平成26年調査）」

「社会福祉施設等の耐震化状況調査（平成24年調査）」

よりデロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー（株）作成

日本ヘルスケア投資法人

(平成26年11月5日上場、21物件、186.1億円)

【保有施設の例】

介護付有料老人ホーム チャームスイート緑地公園

所 在:大阪府豊中市

取得 金額:1,950百万円

定 員:128名



ヘルスケア&メディカル投資法人

(平成27年3月19日上場、16物件、236.8億円)

【保有施設の例】

有料老人ホーム アズハイム光が丘

保有リート:所 在:東京都練馬区

取得 金額:1,385百万円

定 員:89名



ジャパン・シニアリビング・パートナーズ投資法人

(平成27年7月29日上場、14件、280.0億円)

【保有施設の例】

介護付有料老人ホーム ニチイホームたまプラーザ

所 在:神奈川県川崎市

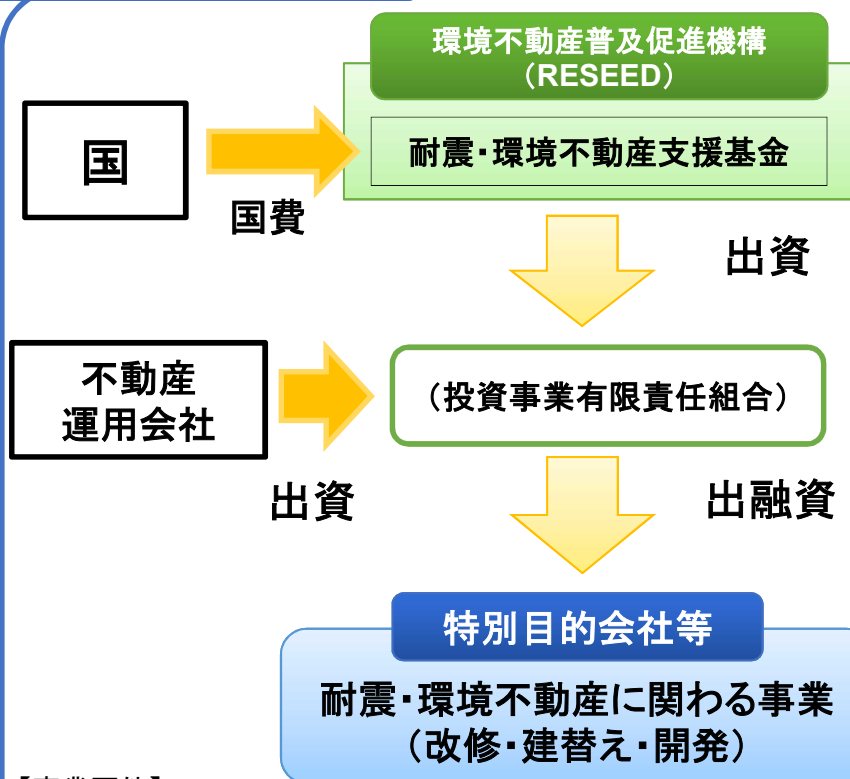
取得 金額:2,500百万円

定 員:164名



老朽・低未利用不動産について、国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより、民間の資金やノウハウを活用して、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成(改修・建替え・開発事業)を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進します。

スキームのイメージ



【事業要件】

- ① 耐震改修事業
 - ② 次のいずれかの環境性能を満たすことが見込まれる改修、建替え又は開発事業イ 建物全体におけるエネルギー消費量が、事業前と比較して概ね15%以上削減(改修事業を行う場合に限る。)
 - ロ CASBEE Aランク以上であること 等
- ※原則として事業後延床面積が2,000㎡以上
- ※ヘルスケア施設の場合又は一定の地域(注)において耐震性が不足する建物の建替えの場合においては、環境要件の特例があります。

(注) 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、大阪府、名古屋市、京都市及び神戸市以外の地域

活用事例

- ① オフィス・住居複合ビルについて、建物全体のエネルギー使用量が改修前比較で概ね15%以上削減となる省エネルギー改修工事(空調設備更新、LED照明導入等)を実施。その結果、「BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)」の3つ星評価を取得。
- ② オフィスビルについて、建物全体のエネルギー使用量が改修前比較で概ね15%以上削減となる省エネルギー改修工事(全照明をLED化)を実施。
- ③ 東京都建築物環境計画書制度に基づく一定の環境性能を有するホテルを開発。
- ④ オフィスビルについて、建築環境総合性能評価システム(CASBEE)のAランク評価取得が可能となる環境改修工事を実施。
- ⑤ 建築環境総合性能評価システム(CASBEE)による評価がAランク以上となるホテルを開発。
- ⑥ サービス付き高齢者住宅について、建物全体のエネルギー使用量が省エネ法の省エネ基準比で10%以上削減となる環境改修を実施。



事例①建物外観：
トーセイ株式会社公表資料



事例②建物外観：
トーセイ株式会社公表資料



事例③開発後建物イメージ：
ケネディクス株式会社公表資料

3. 環境、耐震性など性能や品質に優れた 不動産への投資の促進

- 平成25年6月、閣議決定された「日本再興戦略」において、「企業の持続的な成長を促す観点から、幅広い機関投資家が企業との建設的な対話を行い、適切に受託者責任を果たすための原則」、について検討・とりまとめることとされた。
- 平成26年2月、責任ある機関投資家の諸原則である「日本版スチュワードシップコード」が策定された。現在は、205の機関投資家が本コードの受入れ表明をしている（平成28年3月15日時点）。

日本版スチュワードシップ・コード原則

1. 機関投資家は、スチュワードシップ責任を果たすための明確な方針を策定し、これを公表すべきである。
2. 機関投資家は、スチュワードシップ責任を果たす上で管理すべき利益相反について、明確な方針を策定し、これを公表すべきである。
3. 機関投資家は、投資先企業の持続的成長に向けてスチュワードシップ責任を適切に果たすため、当該企業の状況を的確に把握すべきである。
4. 機関投資家は、投資先企業との建設的な「目的を持った対話」を通じて、投資先企業と認識の共有を図るとともに、問題の改善に努めるべきである。
5. 機関投資家は、議決権の行使と行使結果の公表について明確な方針を持つとともに、議決権行使の方針については、単に形式的な判断基準にとどまるのではなく、投資先企業の持続的成長に資するものとなるよう工夫すべきである。
6. 機関投資家は、議決権の行使も含め、スチュワードシップ責任をどのように果たしているのかについて、原則として、顧客・受益者に対して定期的に報告を行うべきである。
7. 機関投資家は、投資先企業の持続的成長に資するよう、投資先企業やその事業環境等に関する深い理解に基づき、当該企業との対話やスチュワードシップ活動に伴う判断を適切に行うための実力を備えるべきである。

【出典】金融庁「コーポレートガバナンス・コードの策定に関する有識者会議」公表資料、東京証券取引所「コーポレートガバナンス・コード」

コーポレートガバナンス・コード（1／2）

- 平成26年6月に閣議決定された「日本再興戦略：改訂2014」において、日本取引所グループによる「会社が、株主を始め顧客・従業員・地域社会等の立場を踏まえた上で、透明・公正かつ迅速・果断な意思決定を行うことを、実践するための主要な原則（「コーポレートガバナンス・コード」）」の策定への支援が盛り込まれた。
- 平成27年3月、金融庁及び日本取引所グループにより、「コーポレートガバナンス・コード」が策定、同年6月より適用された。
- 本コードは、我が国取引所に上場する会社を適用対象としており、「日本版スチュワードシップ・コード」と同様に、法的拘束力は有さず、「コンプライ・オア・エクスプレイン（原則を実施するか、実施しない場合には、その理由を説明するか）」の手法を採用。

コーポレートガバナンス・コード基本原則

【株主の権利・平等性の確保】

1. 上場会社は、株主の権利が実質的に確保されるよう適切な対応を行うとともに、株主がその権利を適切に行使することができる環境の整備を行うべきである。また、上場会社は、株主の実質的な平等性を確保すべきである。少数株主や外国人株主については、株主の権利の実質的な確保、権利行使に係る環境や実質的な平等性の確保に課題や懸念が生じやすい面があることから、十分に配慮を行うべきである。

【株主以外のステークホルダーとの適切な協働】

2. 上場会社は、会社の持続的な成長と中長期的な企業価値の創出は、従業員、顧客、取引先、債権者、地域社会をはじめとする様々なステークホルダーによるリソースの提供や貢献の結果であることを十分に認識し、これらのステークホルダーとの適切な協働に努めるべきである。取締役会・経営陣は、これらのステークホルダーの権利・立場や健全な事業活動倫理を尊重する企業文化・風土の醸成に向けてリーダーシップを発揮すべきである。

【出典】金融庁「コーポレートガバナンス・コードの策定に関する有識者会議」公表資料、東京証券取引所「コーポレートガバナンス・コード」

コーポレートガバナンス・コード基本原則（続き）

【適切な情報開示と透明性の確保】

3. 上場会社は、会社の財政状態・経営成績等の財務情報や、経営戦略・経営課題、リスクやガバナンスに係る情報等の非財務情報について、法令に基づく開示を適切に行うとともに、法令に基づく開示以外の情報提供にも主体的に取り組むべきである。その際、取締役会は、開示・提供される情報が株主との間で建設的な対話を行う上での基盤となることも踏まえ、そうした情報（とりわけ非財務情報）が、正確で利用者にとって分かりやすく、情報として有用性の高いものとなるようにすべきである。

【取締役会等の責務】

4. 上場会社の取締役会は、株主に対する受託者責任・説明責任を踏まえ、会社の持続的成長と中長期的な企業価値の向上を促し、収益力・資本効率等の改善を図るべく、

- (1) 企業戦略等の大きな方向性を示すこと
- (2) 経営陣幹部による適切なリスクテイクを支える環境整備を行うこと
- (3) 独立した客観的な立場から、経営陣（執行役及びいわゆる執行役員を含む）・取締役に対する実効性の高い監督を行うこと

をはじめとする役割・責務を適切に果たすべきである。こうした役割・責務は、監査役会設置会社（その役割・責務の一部は監査役及び監査役会が担うこととなる）、指名委員会等設置会社、監査等委員会設置会社など、いずれの機関設計を採用する場合にも、等しく適切に果たされるべきである。

【株主との対話】

5. 上場会社は、その持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に資するため、株主総会の場合以外にも、株主との間で建設的な対話を行うべきである。経営陣幹部・取締役（社外取締役を含む）は、こうした対話を通じて株主の声に耳を傾け、その関心・懸念に正当な関心を払うとともに、自らの経営方針を株主に分かりやすい形で明確に説明しその理解を得る努力を行い、株主を含むステークホルダーの立場に関するバランスのとれた理解と、そうした理解を踏まえた適切な対応に努めるべきである。

【出典】金融庁「コーポレートガバナンス・コードの策定に関する有識者会議」公表資料、東京証券取引所「コーポレートガバナンス・コード」

- 責任投資原則（PRI:Principles for Responsible Investment）とは、2006年当時、コフィー・アナン国際連合事務総長が、機関投資家の意思決定プロセスにESG課題を受託者責任の範囲内で反映させるべき旨を提唱したものである。
- 本原則は、国連環境計画（UNEP）並びに国連グローバル・コンパクトが策定・推進しており、現在世界で1,497、うち日本において41の機関投資家等がPRIに署名している（平成28年3月16日時点）。

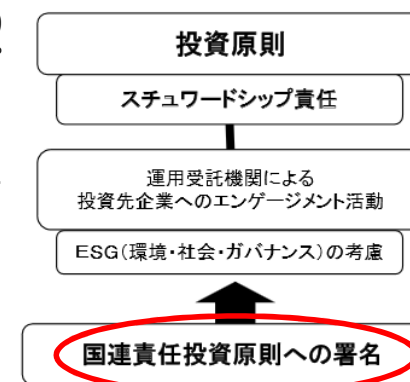
責任投資原則

責任投資原則は6つ原則、35の行動からなる

1. 私たちは投資分析と意思決定のプロセスにESGの課題を組み込みます。
2. 私たちは活動的な（株式）所有者になり、（株式の）所有方針と所有慣習にESG問題を組み入れます。
3. 私たちは、投資対象の主体に対してESGの課題について適切な開示を求めます。
4. 私たちは、資産運用業界において本原則が受け入れられ、実行に移されるように働きかけを行います。
5. 私たちは、本原則を実行する際の効果を高めるために、協働します。
6. 私たちは、本原則の実行に関する活動状況や進捗状況に関して報告します。

GPIFによるPRIへの署名

- GPIFは、「株式投資においては、スチュワードシップ責任を果たすような様々な活動を通じて被保険者のために中長期的な投資収益の拡大を図る」ことを投資原則の1つとしている。
- 投資先企業におけるESG（環境・社会・ガバナンス）を適切に考慮することは、この「被保険者のために中長期的な投資リターンの拡大を図る」ための基礎となる「企業価値の向上や持続的成長」に資するものとする。
- この方針のもと、平成27年9月16日、スチュワードシップ責任を果たす一環として、ESGへの取組みを強める取組の一環として、PRIへの署名を行った。



国連責任投資原則とGPIFにおける取組方針

	国連責任投資原則	GPIFにおける取組方針
1	私たちは、投資分析と意思決定のプロセスにESGの課題を組み込みます。	・運用受託機関(国内株式、外国株式)におけるエンゲージメント活動におけるESGの適切な考慮について評価することを業務方針に明記し、公表する。
2	私たちは、活動的な(株式)所有者になり、(株式の)所有方針と(株式の)所有慣習にESG問題を組み入れます。	・公表している「スチュワードシップ責任を果たすための方針」を変更し、ESGの適切な考慮を明記する。 (注) GPIFは法令により株式の直接保有ができないため、運用受託機関を通じてESGに取り組むこととする。
3	私たちは、投資対象の主体に対してESGの課題について適切な開示を求めます。	・運用受託機関が行うエンゲージメント活動の中で、投資先企業におけるESGの課題への対応方針について説明を求める。
4	私たちは、資産運用業界において本原則が受け入れられ、実行に移されるように働きかけを行います。	・運用受託機関に対して、国連責任投資原則の署名状況について報告を求め、署名しているのであれば活動状況及び活動内容を、署名していないのであればその理由を説明するようそれぞれ求める。
5	私たちは、本原則を実行する際の効果を高めるために協働します。	・国連責任投資原則のネットワークの活動に参加する。
6	私たちは、本原則の実行に関する活動状況や進捗状況に関して報告します。	・国連責任投資原則で求められる報告書を作成し、報告する。 ・毎年度、運用受託機関の取組状況のヒアリングを含むGPIFの取組みを公表する。

【出典】GPIF公表資料

投資家

- 1 GPIF(年金積立金管理運用独立行政法人)
- 2 キッコーマン企業年金基金
- 3 MS&ADホールディングス
- 4 セコム企業年金基金
- 5 損害保険ジャパン日本興亜株式会社
- 6 上智大学
- 7 太陽生命保険
- 8 第一生命保険
- 9 東京海上日動火災保険株式会社

サービス機関

- 1 アーク東短オルタナティブ株式会社
- 2 CSRデザイン環境投資顧問株式会社
- 3 株式会社エッジ・インターナショナル
- 4 株式会社インテグレックス
- 5 株式会社ニューラル
- 6 株式会社QUICK
- 7 株式会社ツナギバ

運用会社

- 1 ACA革新基金運用株式会社※
- 2 アドバンテッジパートナーズ
- 3 朝日ライフ アセットマネジメント株式会社
- 4 大和証券投資信託委託株式会社
- 5 大和住銀投信投資顧問株式会社
- 6 DIAMアセットマネジメント株式会社
- 7 富国生命投資顧問株式会社
- 8 HCアセットマネジメント株式会社
- 9 J-STAR株式会社
- 10 明治安田アセットマネジメント株式会社
- 11 みさき投資株式会社
- 12 三菱商事UBSリアルティ株式会社
- 13 三菱UFJ信託銀行株式会社
- 14 みずほ信託銀行株式会社
- 15 MU投資顧問株式会社
- 16 日興アセットマネジメント株式会社
- 17 ニッセイアセットマネジメント株式会社
- 18 野村アセットマネジメント株式会社
- 19 株式会社りそな銀行
- 20 損保ジャパン日本興亜アセットマネジメント株式会社
- 21 三井住友信託銀行株式会社
- 22 三井住友アセットマネジメント株式会社
- 23 T&Dアセットマネジメント株式会社
- 24 東京海上アセットマネジメント株式会社
- 25 東京海上キャピタル株式会社

署名状況は平成28年3月16日時点

※暫定署名

【出典】PRI公式HP

1. 検討経緯

- 平成25年度より、環境不動産普及促進検討委員会(委員長:東京大学副学長 教授 野城智也)において、環境省、経済産業省資源エネルギー庁とともに、グリーンリース(※)について検討。
(※)グリーンリースとは、ビルオーナーとテナント双方にメリットがある形で、省エネ・環境配慮を推進する取組

グリーンリース普及の背景

- 地球温暖化防止のCO2削減に向けたオフィスの環境改善の取組として、近年、豪・英・米等で急速に広がり
- 投資家が企業に対して、環境・社会・ガバナンス(ESG)への配慮を求めるESG投資の流れも、世界的に強まってきている(我が国においても、GPIFが国連の責任投資原則に平成27年9月に署名)
- 豪・英・米を中心にグリーンリースの普及が進んでいるが、日本では今後の普及が期待される

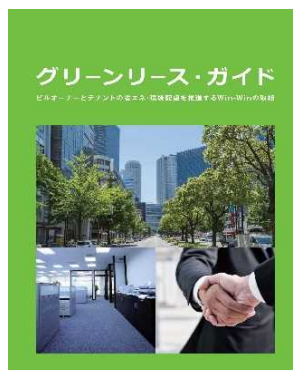
今般のとりまとめ

- 我が国におけるグリーンリースの普及に向けた実務的な手引書として、取組手順、留意事項、事例、契約条項の雛型、Q & A等を内容とした「グリーンリース・ガイド」をとりまとめた。
- 同時に、本ガイドをもとに、モデル補助事業(環境省連携)を実施予定であり、今後も一層の普及に努めていく。

(平成28年度予算)

「業務用ビル等における省CO2促進事業」

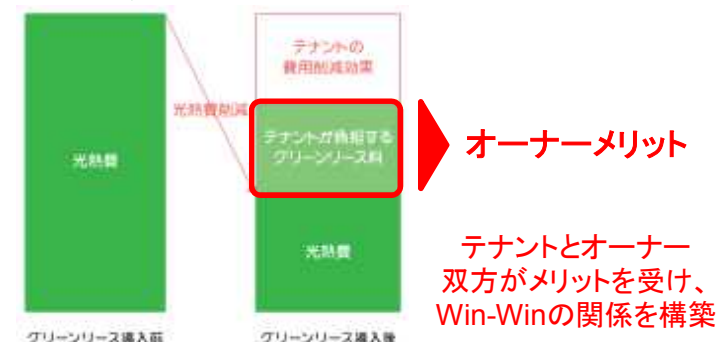
- テナントビルの省CO2促進事業(グリーンリース関連)
補助率: 1/2、補助金額: 5,000万円(上限)



グリーンリース例(LED改修)

- 省エネ改修の恩恵(電気料金の削減分)をテナントがビルオーナーにグリーンリース料を支払うことで還元。

テナントの費用削減効果(イメージ)



豪州

Green Lease Schedules (GLS)

- ・ オーストラリア連邦政府 環境・水・歴史遺産・芸術省は、連邦政府機関がオフィスビルを賃貸借する際の契約書雛型として、2010年9月にGLSを公表。
- ・ 雛型は、連邦政府機関の賃借面積及びビル全体に占める割合により、8通りに区分されている。
- ・ 連邦政府機関は多くの民間ビルを賃借しており、この賃貸借契約においてグリーンリース特約の締結が義務づけられる。

Green Lease Handbook

- ・ オーストラリア政府間協議会(Council of Australian Governments)はグリーンリース契約時に関係者となる弁護士を対象としたガイドを作成、2012年9月に公表している。

Green Lease Guide

- ・ 豪州の大手不動産会社であるインベスタ社では、2005年以降グリーンリースによるテナントとの関係構築を進めており、賃貸借契約には、環境改善の目標や協調を求める条項が必ず含まれている。
- ・ 同社は、メルボルン市、シドニー市、ニューサウスウェールズ州政府などと共に、2007年にGreen Lease Guideを作成、業界全体へのグリーンリースの普及に努めている。



英国

Green Lease Toolkit

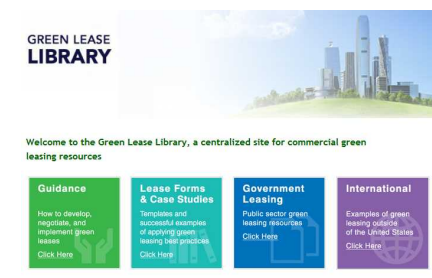
- ロンドン市長によって、建物からのCO2排出量削減を目指すThe Better Building Partnership (BBP)が2007年12月に立ち上げられた。このBBPには、英国最大の年金基金(Hermes)のほか、大手不動産運用会社等計25社がメンバーとして参加している。
- BBPが作成したGreen Lease Toolkitは、グリーンリースの原則とともに、ベストプラクティスの紹介や、既存の賃貸借契約の追加条項として、モデルとなるグリーンリース条項、オーナー・テナントが使用するグリーンリース覚書の雛型等を定めている。



米国

Green Lease Library

- 米国エネルギー省(Department of Energy(DOE))は、2012年3月にグリーンリースライブラリー(Green Lease Library)を立ち上げた。本ウェブサイトでは、グリーンリース契約書雛型や取組事例、各組織のグリーンリースに関する方針等を掲載。
- グリーンリースの普及に貢献したビルオーナー、仲介業者、テナントをグリーンリース・リーダーズ(Green Lease Leaders)として年1回表彰・公表している。



シンガポール

Office Green Schedule 2014

- シンガポール政府 建築建設庁(BCA)は、2006年に第1次グリーンビルディング環境不動産マスタープラン(GBMP)を公表。2014年の第3次GBMPでは、グリーンリースの導入や、グリーンビルの認証取得を推進したビルに対する表彰制度を設けた。
- 2014年に策定されたOffice Green Schedule 2014では、グリーンビル認証(BCA Green Mark)の取得・維持が第一に掲げられている。



フランス

- EUは2020年を目途に地球温暖化対策として、CO2排出量削減1990年度比20%、エネルギー消費量の削減1990年度比20%、再生可能エネルギーの比率20%への引上げを掲げた。この政策を受けて、フランスでは「環境グルネル法」(2009年成立)にこの数字目標(20-20-20)を盛り込んだ。
- 環境グルネル法の一部である「第2グルネル法」第8条に基づき、2012年1月1日以降に締結・更新された2,000㎡超の小売・オフィススペースの賃貸借は賃貸借契約書類に加えて、環境付属書類の添付が義務づけられた。
- この環境付属書類では、オーナー・テナント間のエネルギー消費状況に関する情報交換等が求められる。また、オーナーがエネルギー性能の改善を目的とした改修工事を実施する場合には、テナントは専有部分への立ち入りを認めなければならないと規定している。

環境等の性能に関する市場評価の状況

- ・ ザイマックス不動産総合研究所によると、東京23区内のオフィスビルのデータを用いて、環境認証の有無による新規成約賃料への影響について分析を行っており、環境認証を取得したオフィスビルは、未取得オフィスビルと比較して新規成約賃料が4.4%程度高いとの分析結果を得ている。

環境認証の有無による新規成約賃料への影響

- ・ 環境認証を取得したオフィスビルは、未取得オフィスビルと比較して新規成約賃料が4.4%程度高いとの分析結果を得た。

物件の特徴による影響の度合いの違い

- ・ **大規模で築浅の物件が多い層**
環境認証の有無による新規成約賃料への影響は、明確には確認されなかった。規模や新しさ、グレードなどすでにテナントにとって魅力を感じる要素を備えており、環境認証が加わることによる更なる賃料のプラスには結びつきにくいなどの背景があるためと考えられる。
- ・ **中規模の物件が多い層**
全体の4.4%に対して、中規模の物件が多いグループでは、環境認証を取得したオフィスビルは未取得オフィスビルと比較して9.6%程度新規成約賃料が高いとの分析結果を得た。規模や新しさ、性能など「標準的な物件」においては、環境認証が環境マネジメントの品質を表すものとして評価されているといえる。
- ・ **小規模で築古の物件が多い層**
環境認証を持つサンプルが少ないこともあり、影響の度合いは誤差が大きく明確には分らない。プラスの影響があるのか、この層の利用者にとって魅力と感じにくい影響がないかは、環境認証の今後の普及状況により判明するものと考えられる。

【出典】国土交通省 環境不動産普及促進検討委員会公表資料「環境マネジメントの経済性分析／ザイマックス不動産総合研究所」

DBJ Green Building 認証制度

- オフィスビル、物流センター、商業施設、共同住宅について、5つの視点からGreen Buildingの性能を評価し、5段階の認証を付与。
- 平成23年に認証を開始し、平成27年末時点で279物件が認証を取得。
- 物件のブランド価値向上、オーナーのCSRの取組を後押しすると共に、DBJグリーンボンドなどによるESG投資の機会を提供

5つの視点

- **Ecology(建物の環境性能)**
 - ・ 省エネルギー・再生エネルギーの利用（雨水利用、BEMS、Low-eガラス 等）
- **Amenity/Diversity(テナント利用者の快適性・多様性)**
 - ・ 設備・スペック、テナント利用可能施設（リフレッシュスペース、交通アクセス 等）
- **Risk Management(リスクマネジメント)**
 - ・ 環境リスク対応、防犯対策、防災対策（耐震性能、予備電源、ICカード防犯管理等）
- **Community(周辺環境・コミュニティへの配慮)**
 - ・ 景観、生物多様性、地域との関わり（バリアフリー設計、屋上緑化 等）
- **Partnership(ステークホルダーとの協働)**
 - ・ オーナー・テナント間の連携、IRを通じた取組（テナントとの省エネ連携、BCP支援 等）
- + **Innovation** 特に優れた取組に対してイノベーションポイントを付与

認証取得物件数とリートの割合(H27.12)

	オフィス	物流	商業	住宅	合計
認証取得物件数	188	43	33	15	279
うちリート物件数	73	28	25	7	133
	(39%)	(65%)	(76%)	(47%)	(48%)



大崎フロントタワー
(ジャパンリアルエステイト投資法人)



GLP東京Ⅱ (GLP投資法人)



キャナルシティ博多
(福岡リート投資法人)



パシフィックロイヤルコートみなとみらいアーバンタワー (大和ハウスリアルエステイト投資法人)

- GRESBは、不動産投資におけるESG配慮を評価するために、欧州の主要な年金基金等が中心となって開発した指標。個別の物件ではなく不動産会社・ファンド単位での評価を行う。
- マネジメントと方針、実行と計測の2つの評価軸に沿って、7分野の項目について評価が行われ、環境対応をはじめたばかりの「グリーンスターター(不言不実行型)」から、「グリーントーク(有言不実行型)」、「グリーンウォーク(不言実行型)」、環境対応の模範となる「グリーンスター(有言実行型)」までの4分類で事業者を評価。

評価項目とスコア比較(2015)

	グローバル 平均	日本 平均	J-REIT 平均
マネジメントと方針	63	65	67
実行と計測	52	60	60
合計点	56	61	62
マネジメント	77	86	90
ポリシーと開示	66	68	73
リスクと機会	67	77	80
モニタリングと環境管理システム	59	69	66
パフォーマンス指標	39	54	53
グリーンビル認証	34	32	30
ステークホルダーとの関係構築	57	60	60

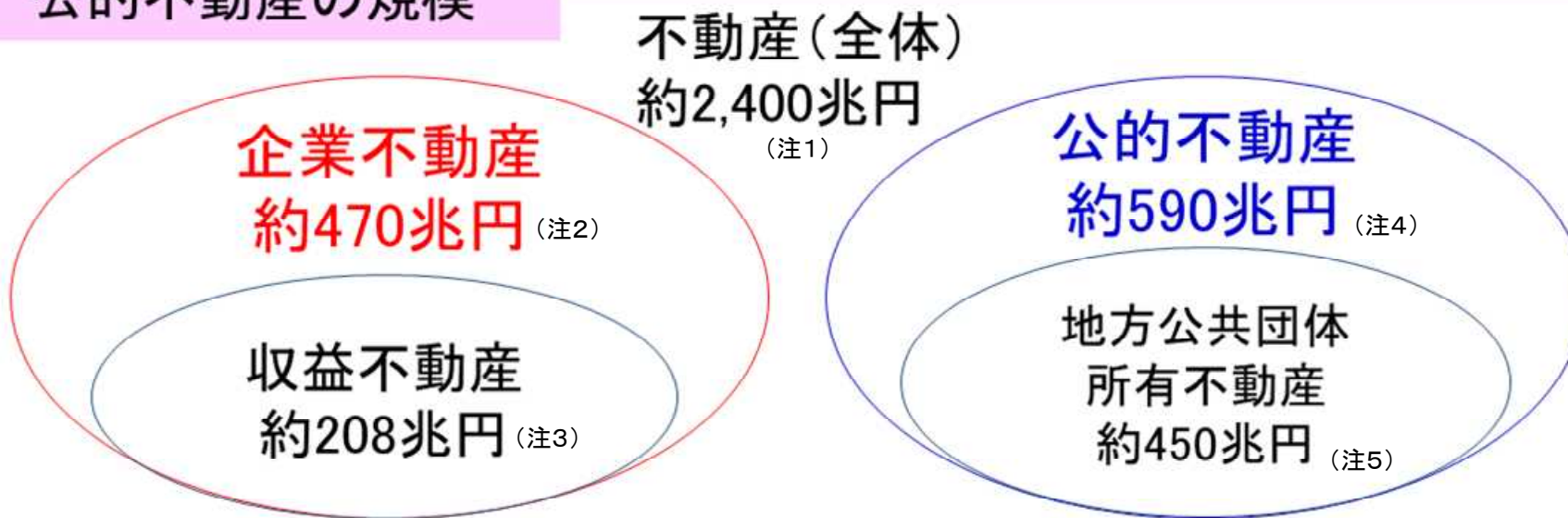
GRESB参加法人数

	2009	2011	2012	2013	2014	2015
グローバル	198	340	455	543	637	707
日本	0	20	24	29	31	35
うちJ-REIT	0	5	8	14	17	21

【出典】「2015年GRESB調査結果～ESG投資の潮流と不動産業界におけるサステナビリティの実践～」(ARES 不動産証券化ジャーナル Nov-Dec 2015)

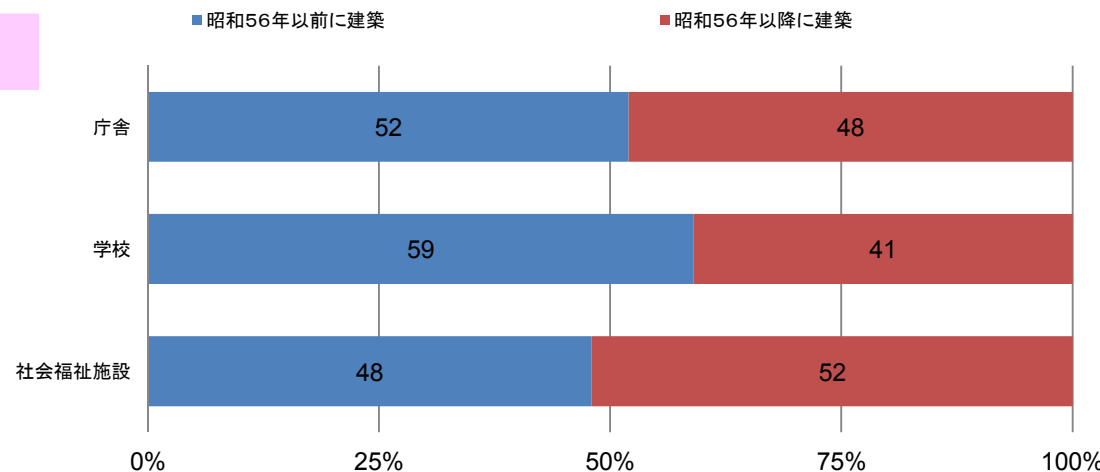
4. 公的不動産(PRE)、企業不動産(CRE)等 の活用推進

公的不動産の規模



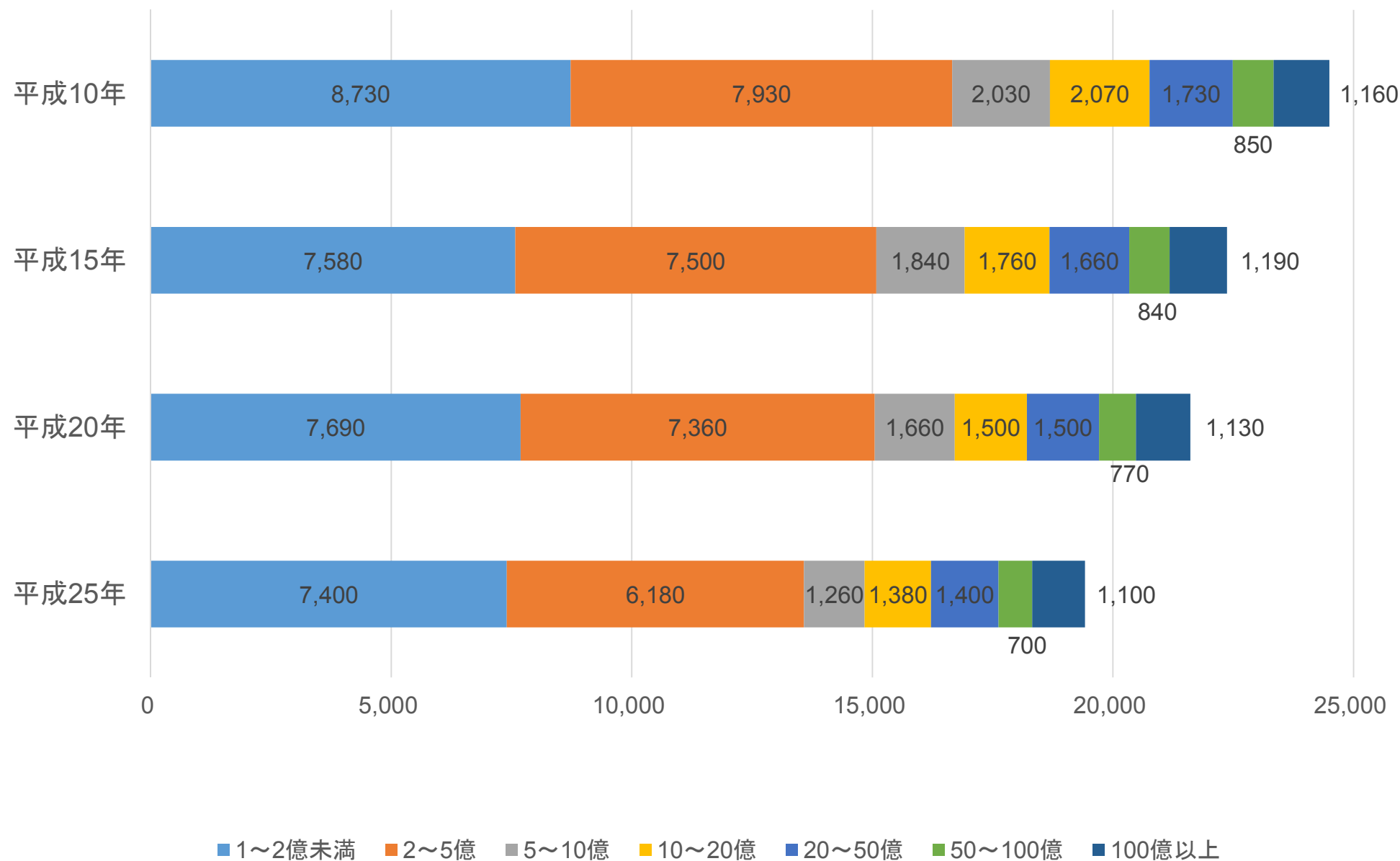
(注1)【出典】内閣府「国民経済計算(平成24年度確報)」より国土交通省作成 ※住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地のストックの総額
 (注2)【出典】事務所、店舗、工場、福利厚生施設等の法人が所有する不動産。土地基本調査に基づく時価ベースの金額(平成20年1月1日時点)
 (注3)【出典】PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS “A Bird’s eye View of Global Estate Markets : 2012 update “ (円換算)
 (注4)【出典】内閣府「国民経済計算(平成24年度確報)」より国土交通省作成 ※固定資産及び土地の総額(平成25年末時点)
 (注5)【出典】内閣府「国民経済計算(平成24年度確報)」より国土交通省作成 ※地方公共団体が所有する不動産のうち固定資産の総額は、一般政府の所有する固定資産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

公共施設の建築時期



【出典】総務省消防庁「耐震化推進状況調査」

建物を所有する法人数の推移(資本金別)



【出典】国土交通省「平成25年土地基本調査」

CRE戦略推進に関するこれまでの取組

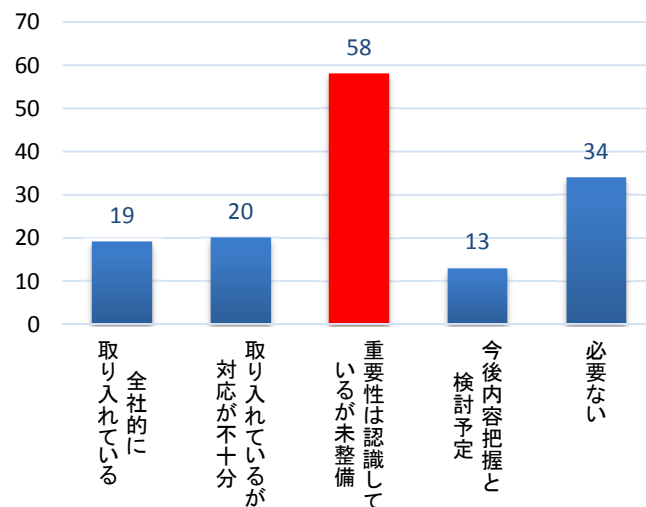
CRE研究会報告(国土交通省、H19)

CRE戦略を実践するためのガイドライン、
CRE戦略を実践するための手引き
(国土交通省、H20)

CREマネジメントハンドブック2015 (CREマネジメント研究会)

CREマネジメントの導入状況

(資本金10億円以上の東証1部上場企業へのアンケート結果、N=185/1690)

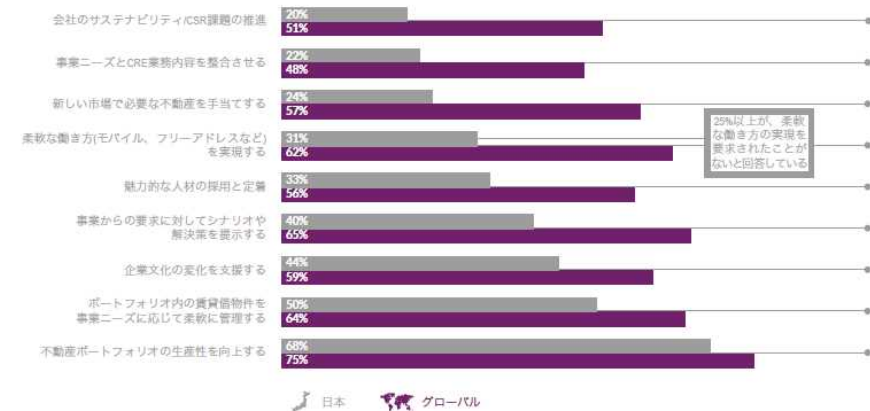


【出典】CREマネジメントハンドブック2015 JAPAN

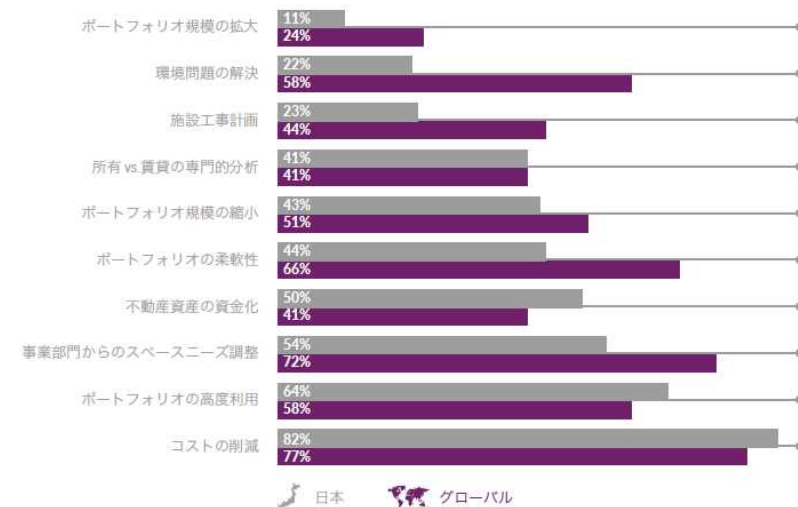
我が国企業のCRE推進状況

(JLL「企業不動産(CRE)のグローバルトレンド調査」対象日本企業(31社)のうち、従業員1000名以上の企業28社))

経営トップからの戦略的優先事項に関する要求が高まっていると回答した人の割合 (%)

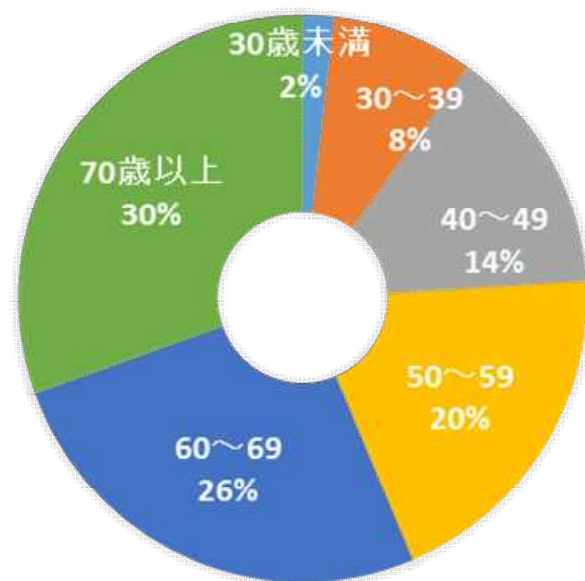


経営トップからの要求が高まっていると回答した割合 (%)



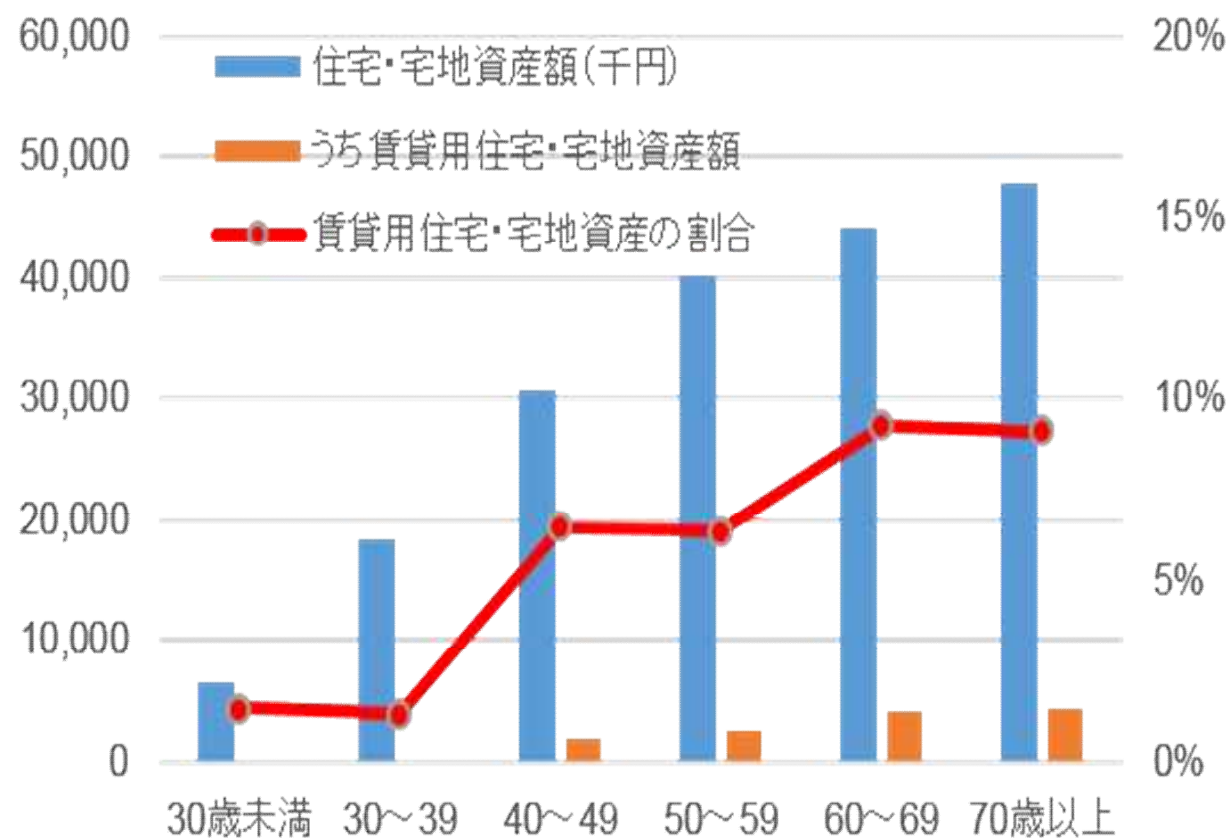
【出典】JLL Global CRE Survey 2015

個人所有不動産の状況



(※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)

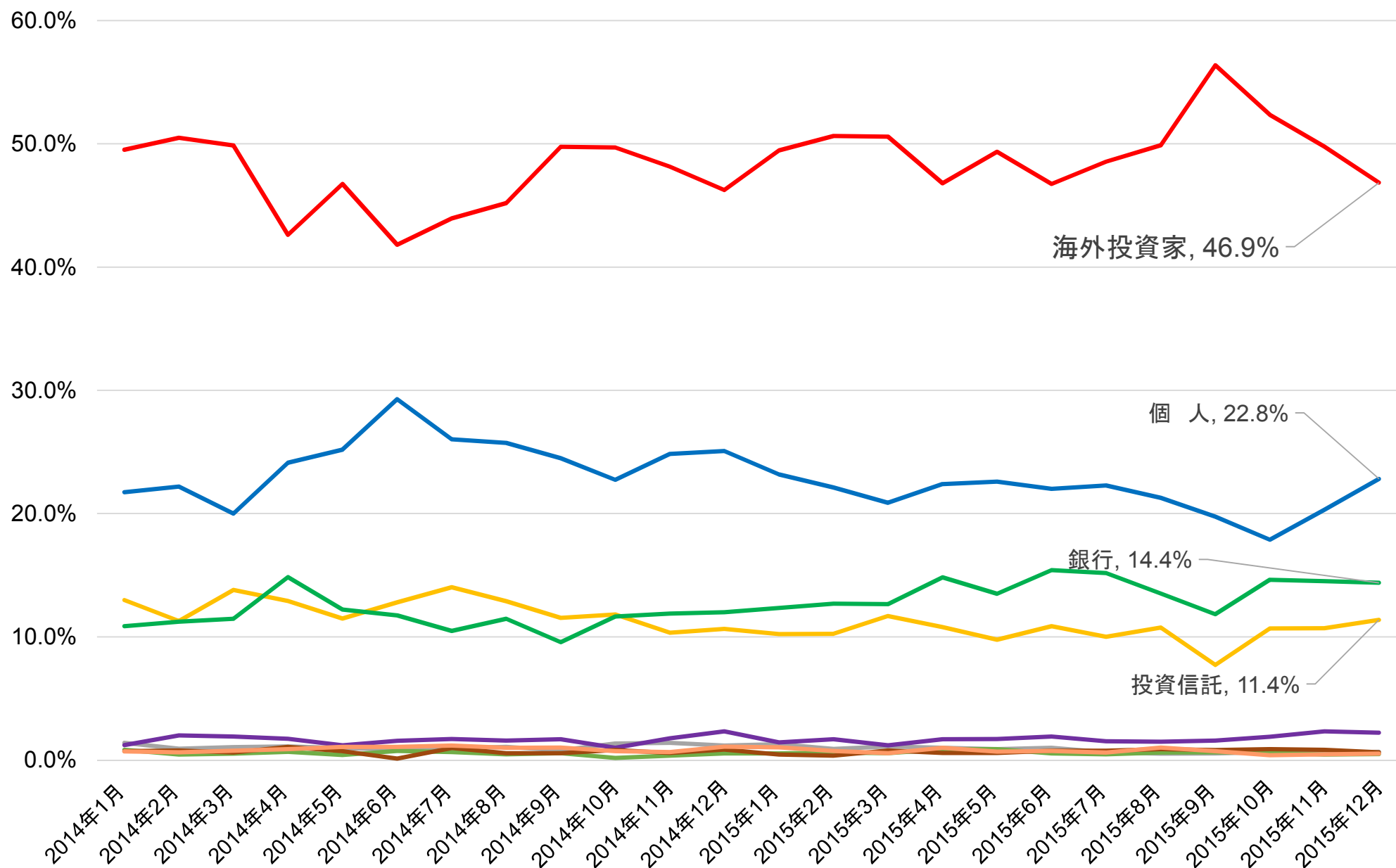
個人所有不動産における賃貸用不動産の割合



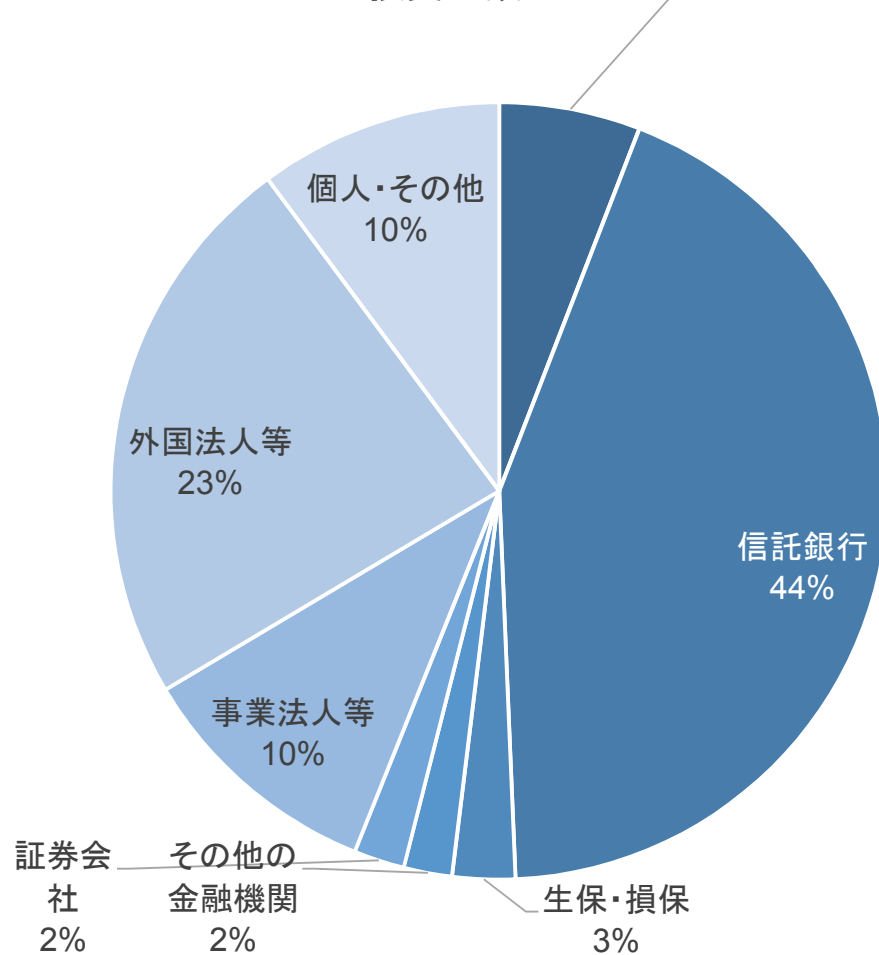
【出典】総務省「平成21年全国消費実態調査」

5. 不動産投資市場の国際競争力の強化

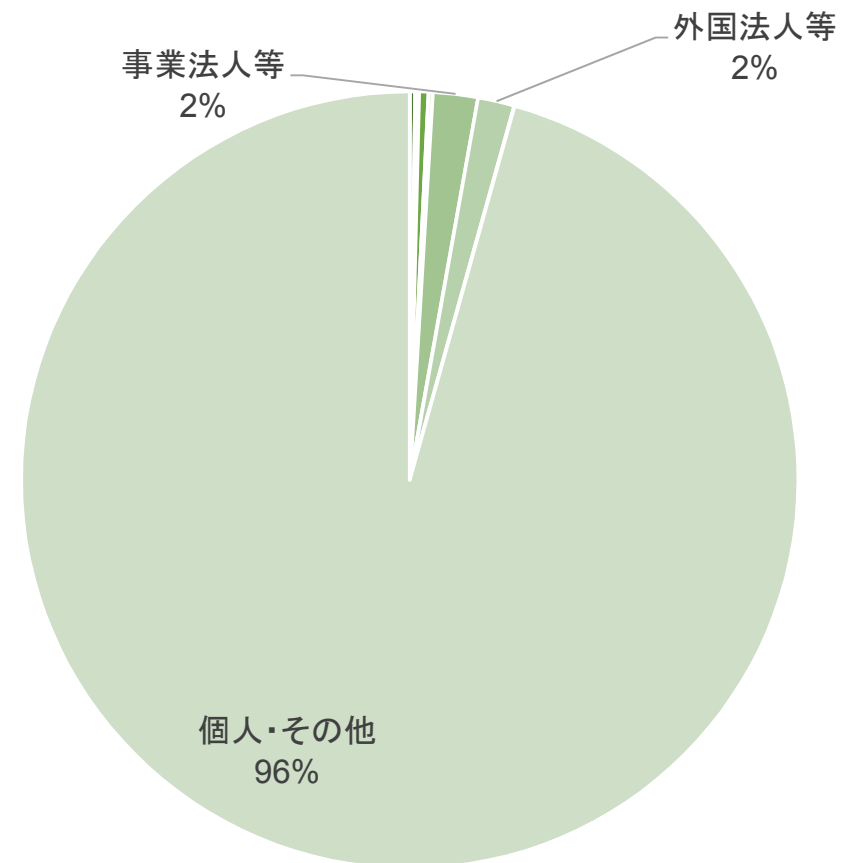
J-REITの部門別売買状況



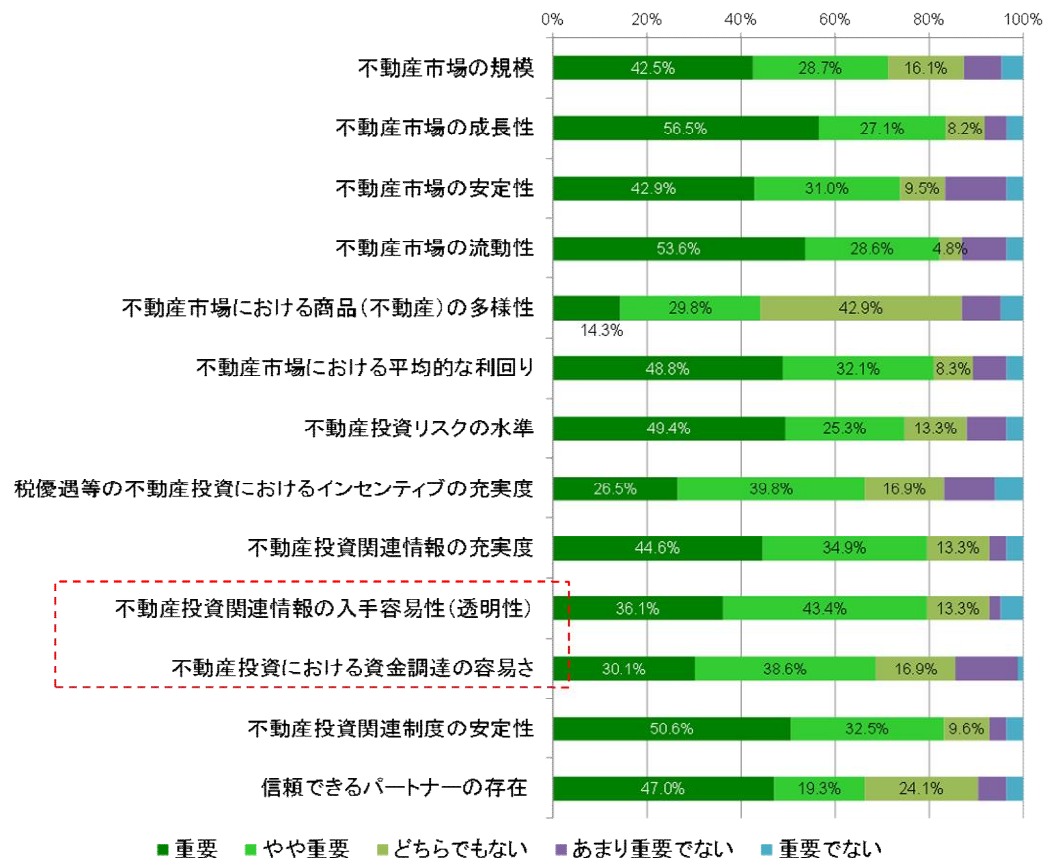
投資口数ベース



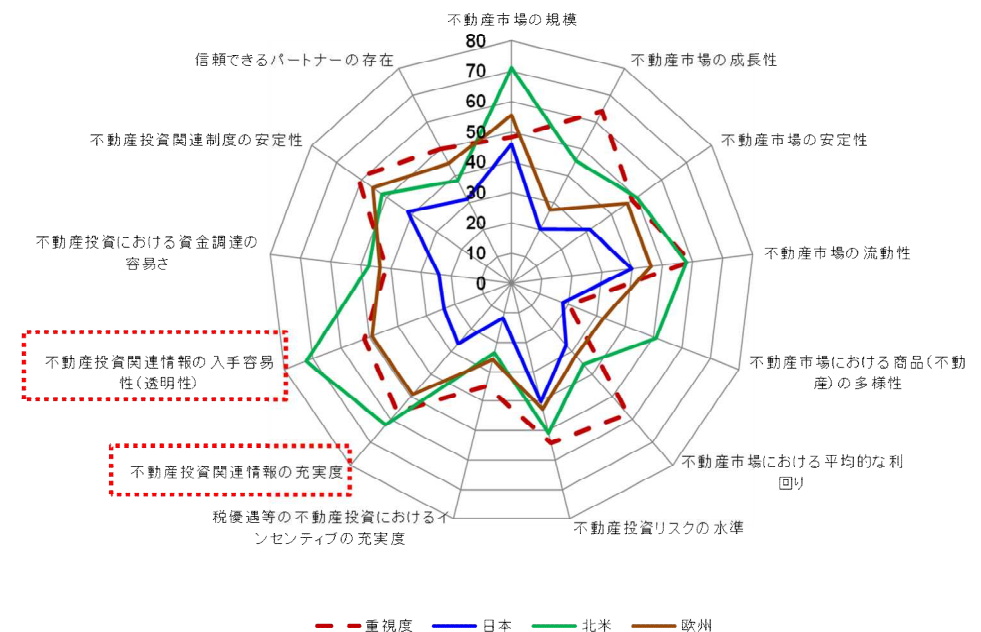
投資主数ベース



投資地域の選択に際して重視する項目



重視する項目についての日本を含めた各地域に対する評価比較



$$DI = \{ (\text{「優れている」の割合} + \text{「やや優れている」の割合} \times 0.5) - (\text{「やや劣っている」の割合} \times 0.5 + \text{「劣っている」の割合}) \} \times 100$$



55ハドソンヤード
(三井不動産)



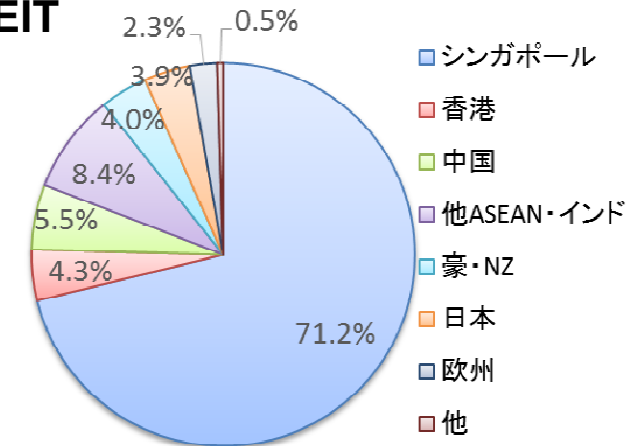
瀋陽パークアウトレット
(三菱地所)



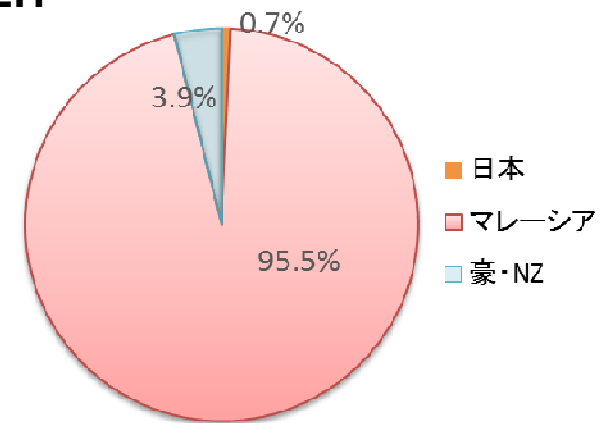
イオン・タマ・ユニバーシティ・ショッピングセンター (イオンリート投資法人)

アジア各国のリートの国別ポートフォリオ

S-REIT



M-REIT



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

イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター



所在地	マレーシア国ジョホール州
竣工年月	2002年5月30日
賃貸可能面積	22,870.45㎡
構造	RC造
取得者	イオンリート投資法人
取得価格	658百万円

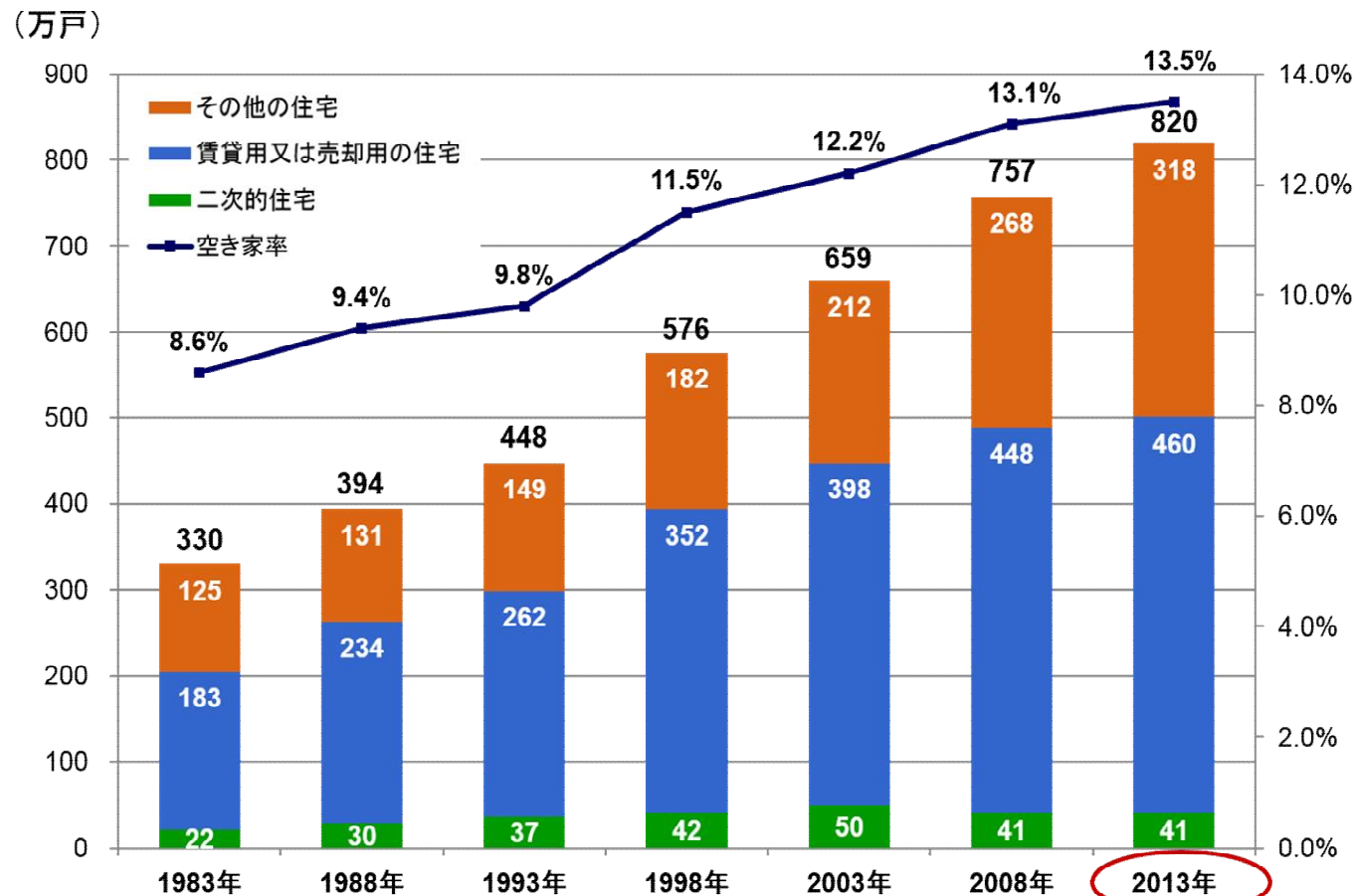
物件の特徴

○マレーシアで高い知名度を誇り、豊富な商品展開により、継続的に展開地域の買い物客を強力に引き付けている。

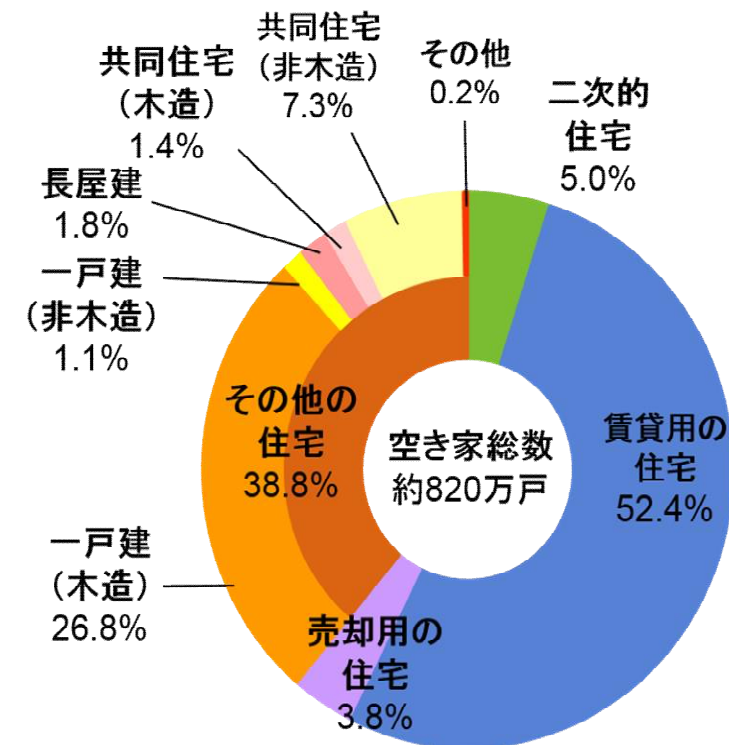
○イオングループのショッピングセンターと共に、大衆市場向けのショッピングモールとして分類され、約60店舗の専門店が出店。

6. 地域を活性化する不動産ストックの再生

空き家の種類別の空き家数の推移



空き家の種類別内訳



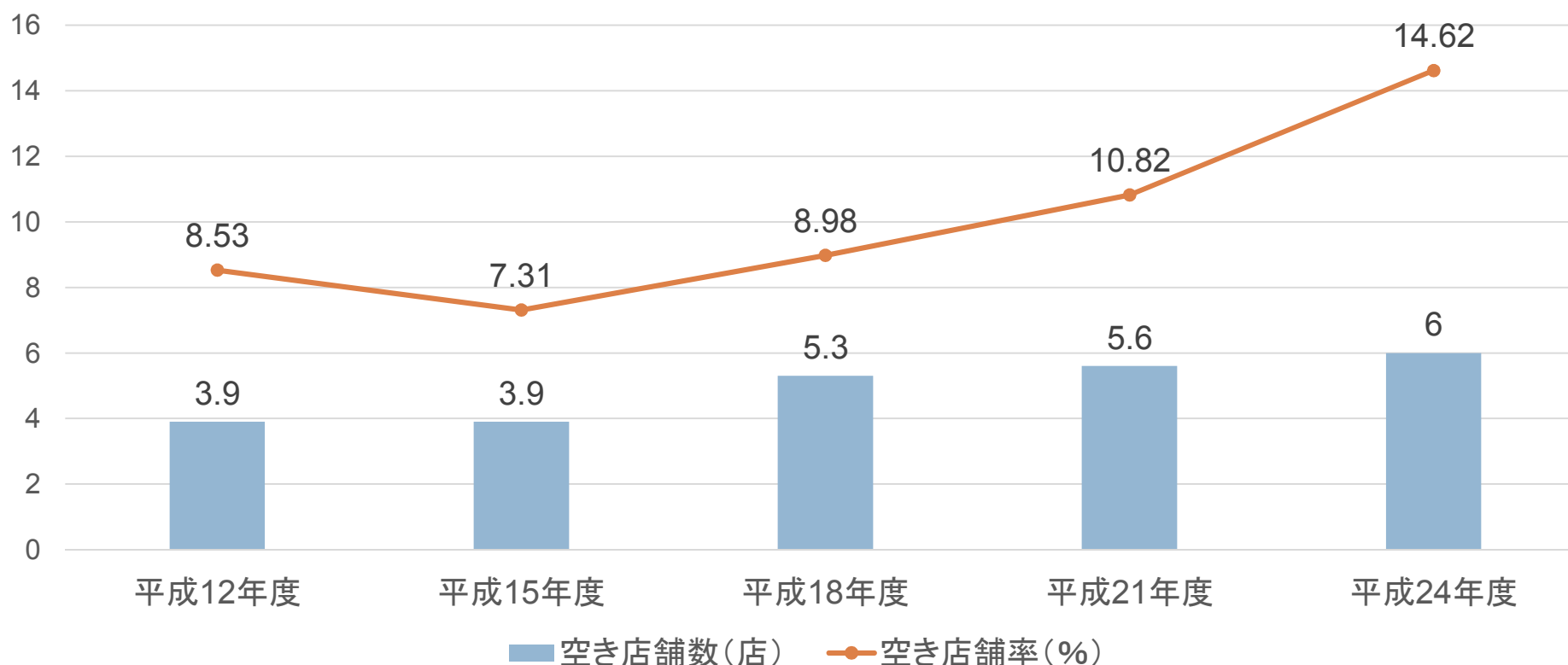
○二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

○賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

○その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

1 商店街あたりの空き店舗数及び空き店舗率の推移

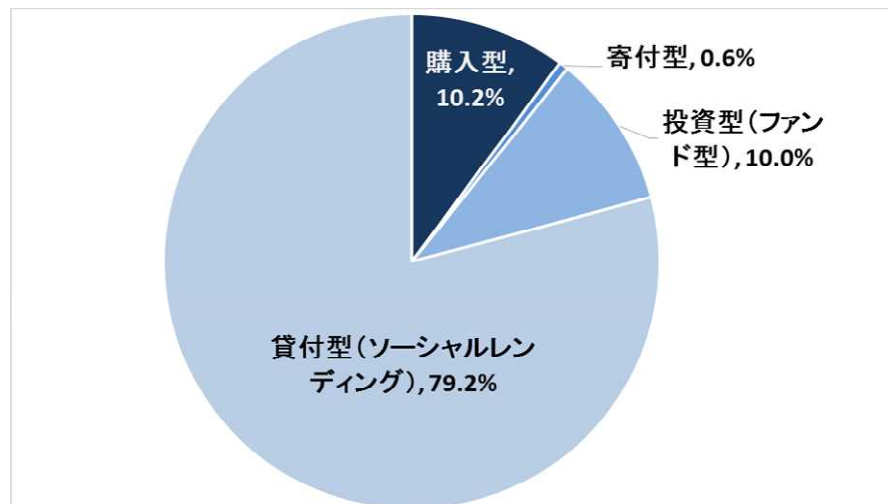
- 商店街の空き店舗数の平均店舗数は6.0店。
- 商店街の空き家率は14.62%であり、平成15年度以降増加傾向にある。



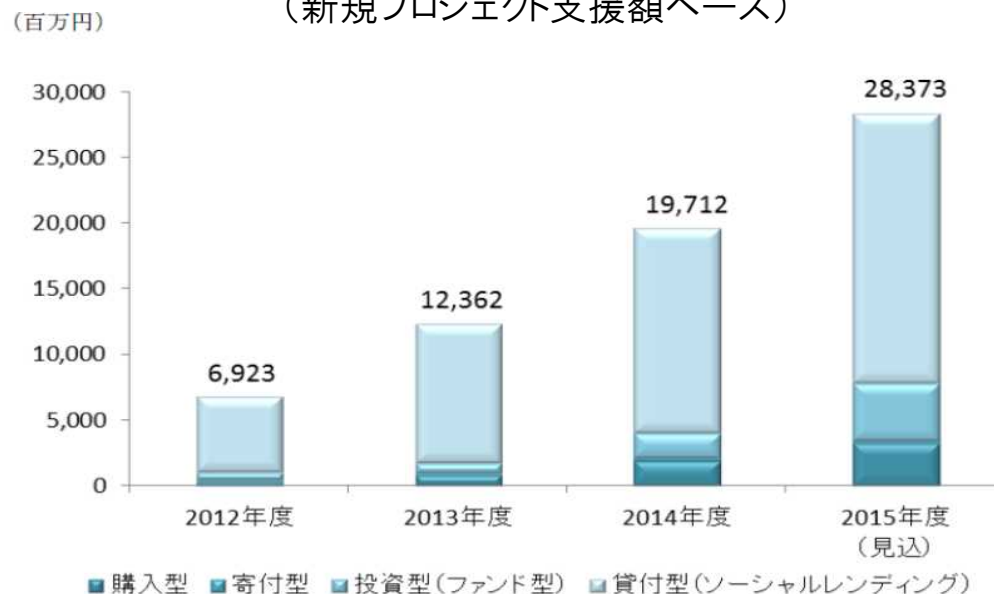
(注)「空き店舗数」とは、従前は店舗であったものが、現状空きスペース(空き地、空きビル、空き倉庫等)になっているもの

(注)「空き店舗率(%)」とは、商店街の空き店舗数の合計を、商店街の全店舗数の合計で除したもの

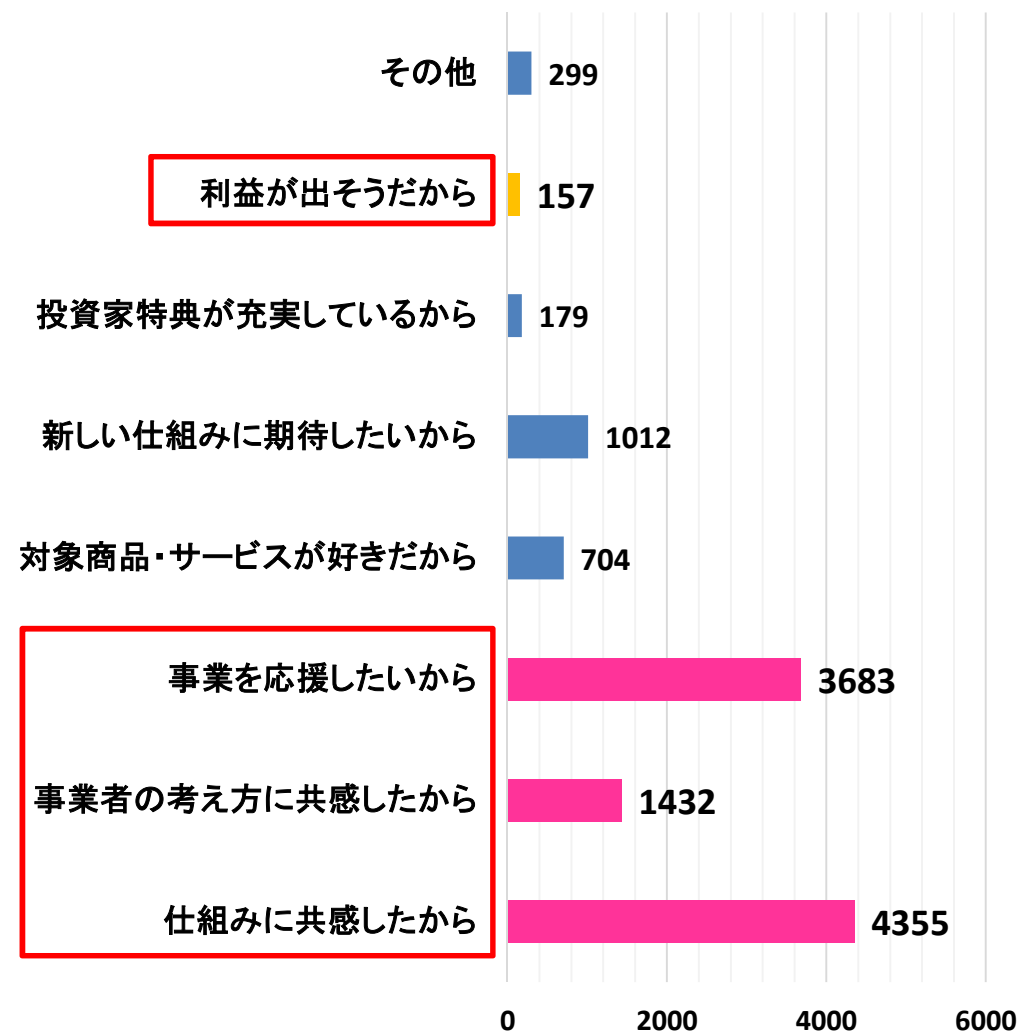
類型別クラウドファンディング市場の現状



国内のクラウドファンディング市場規模
(新規プロジェクト支援額ベース)



クラウドファンディング事業参加者の投資動機



【出典】株式会社ミュージックセキュリティーズ資料

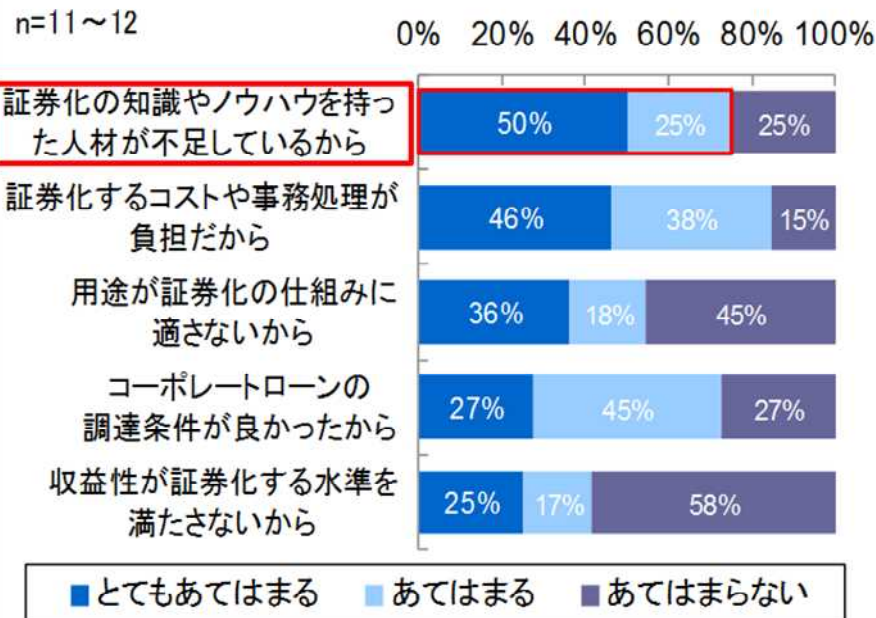
注1. 年間の新規プロジェクト支援額ベース 注2. 2015年度は見込値

【出典】株式会社矢野経済研究所「国内クラウドファンディング市場に関する調査結果2015」

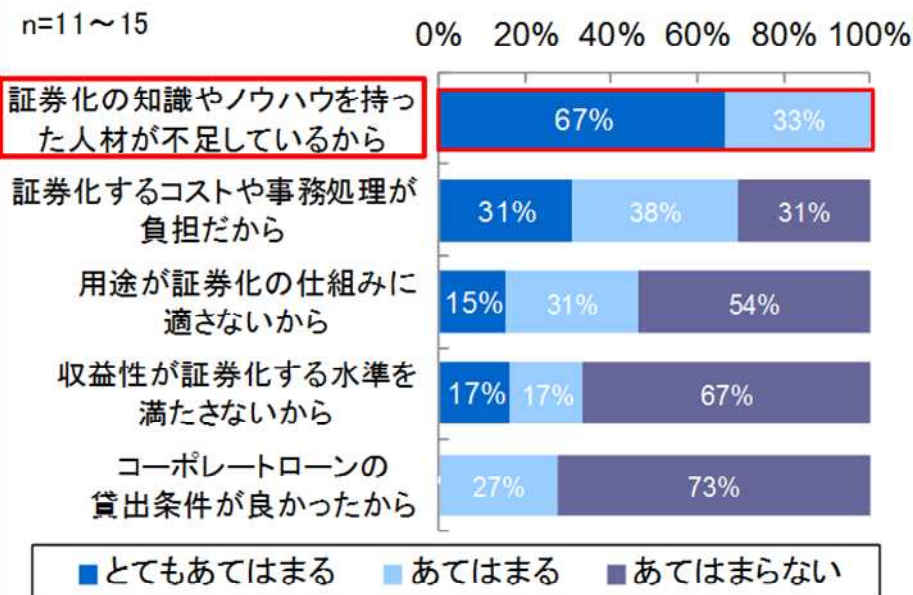
地元不動産業者、地域金融機関等に不動産証券化のノウハウを持った人材が不足しているため、改修や再開発により活用が可能な物件があっても、リスクマネーを活用したファイナンスができない。

ノウハウを持った人材不足

不動産ファンドビジネスを行わない理由
(不動産業者向け調査結果)



不動産ファンドビジネスへの投融資を行わない理由
(金融機関向け調査結果)

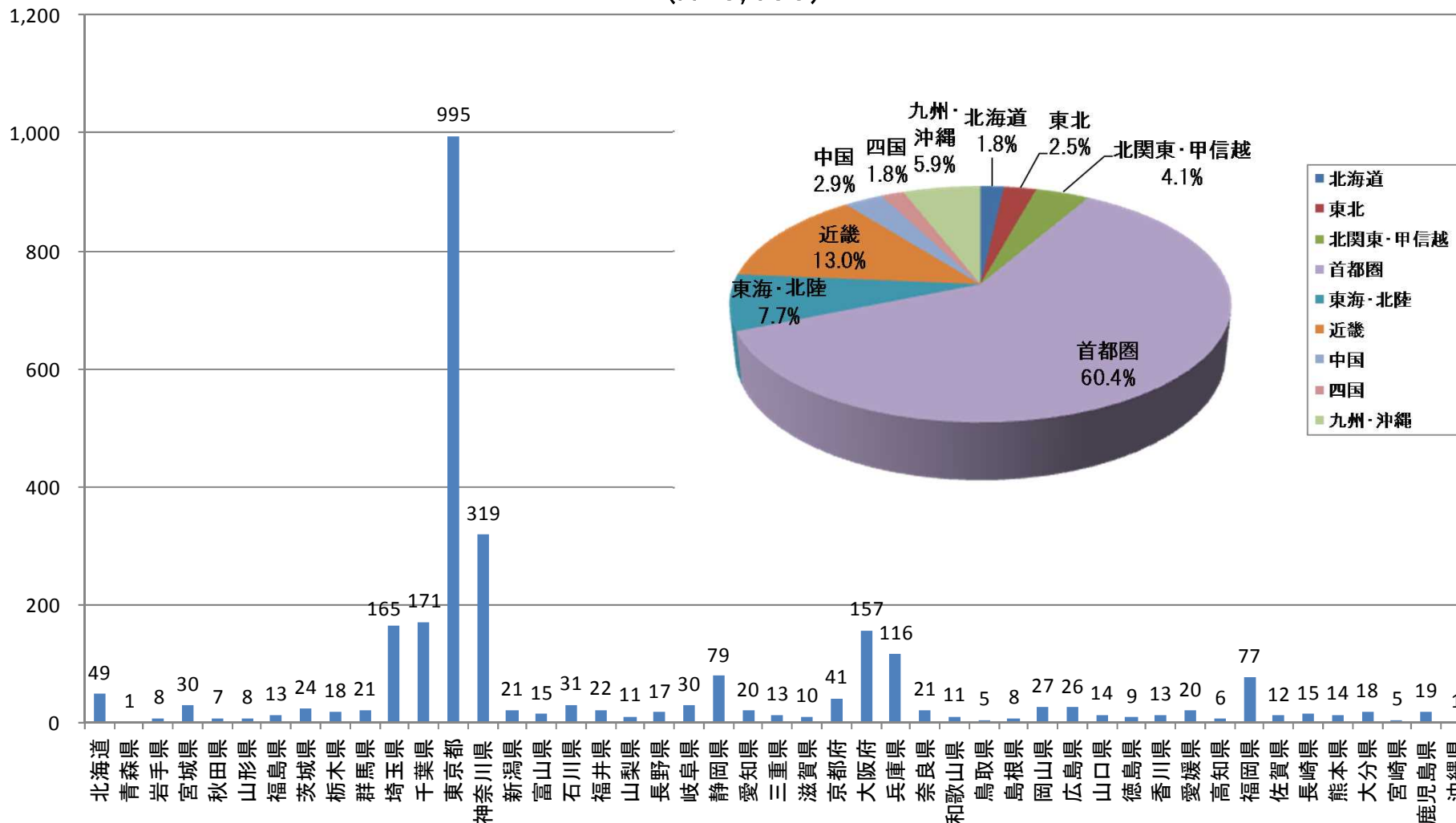


【出典】国土交通省「平成24年不動産投資市場の活性化に関するアンケート結果」

ビル経営管理士の分布状況

- ビル経営管理士とは、ビル経営に関する企画・立案から賃貸営業及び管理・運営などを行う者をいう。
- 登録者数は東京都が最も多く(995人)、首都圏で60.4%を占める。

(N=3,435)

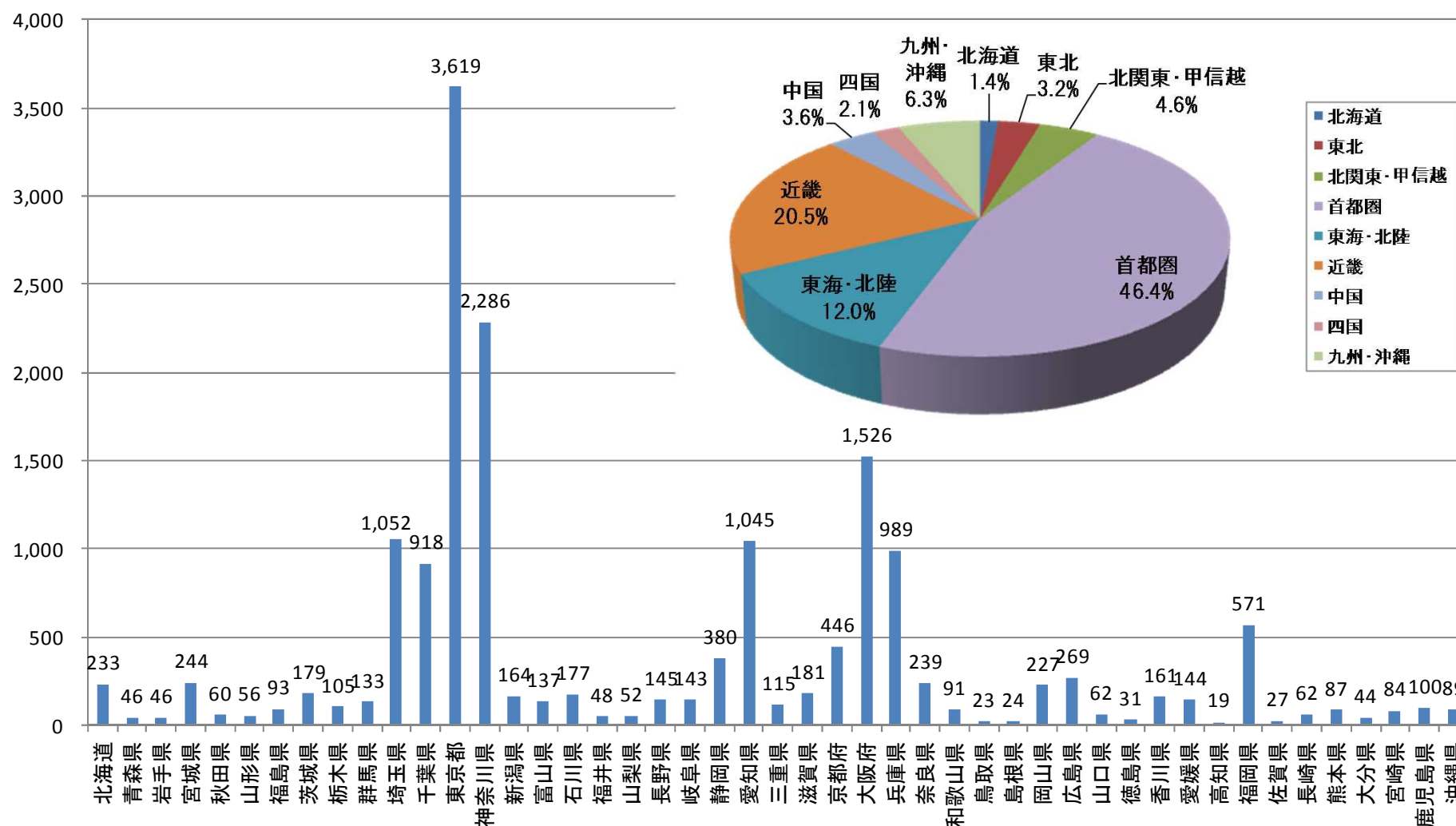


【出典】一般財団法人日本ビルディング経営センター資料

不動産コンサルティングマスターの分布状況

- 不動産コンサルティングマスターとは、不動産の利用、取得、処分、管理、事業経営及び投資等について、不動産の物件・市場等の調査・分析等をもとに依頼者にアドバイスする業務を行う者をいう。
- 保有者は東京都が最も多く(3,619人)、首都圏で46.4%を占める。

不動産コンサルティングマスター保有者
(N=16,972)

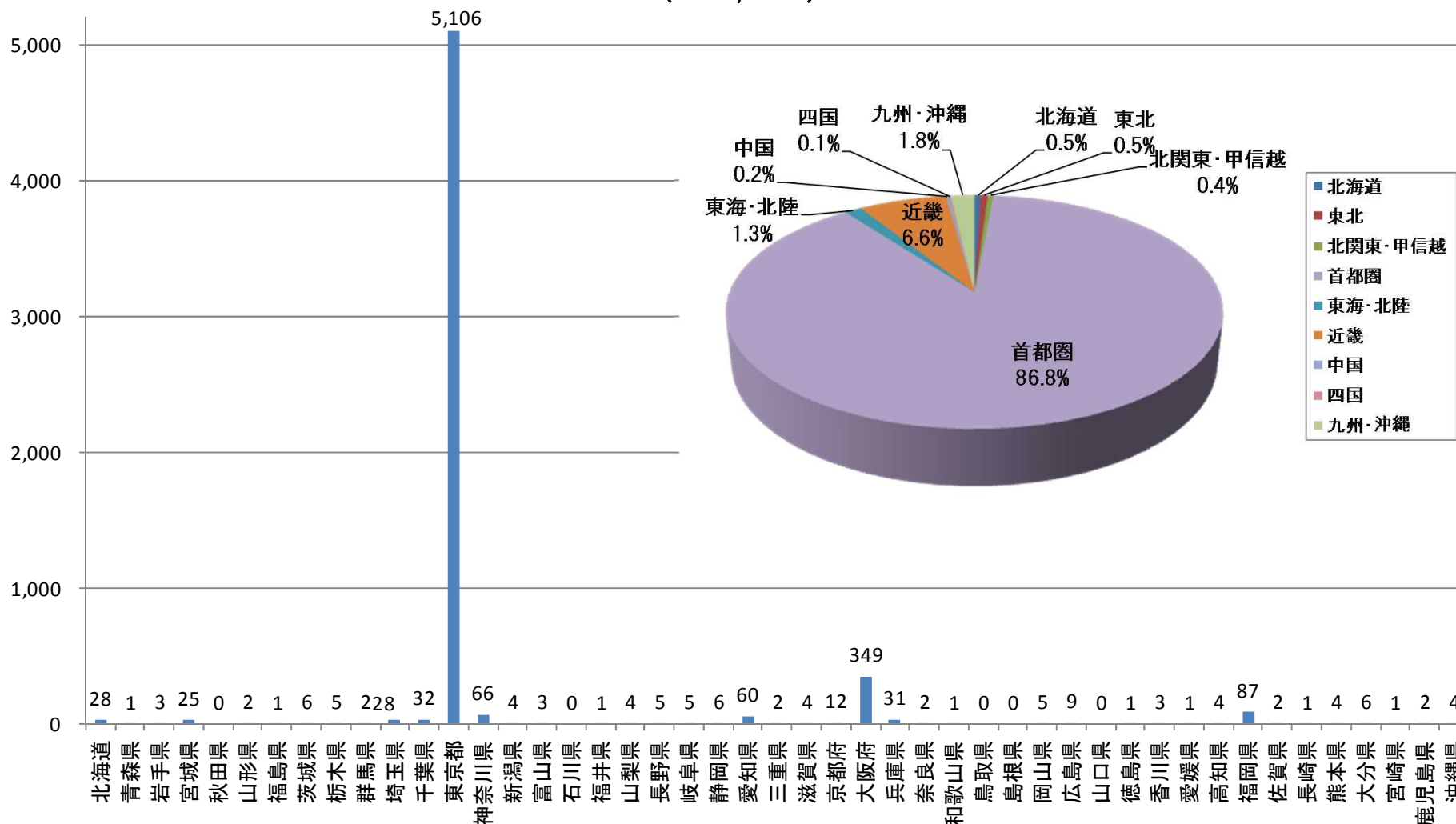


【出典】公益財団法人不動産流通推進センター資料

不動産証券化協会認定マスターの分布状況

- 不動産証券化協会認定マスターとは、不動産証券化の専門家にふさわしい知識とスキルを体系的に習得する教育プログラムにおける資格保有者を指す。
- 不動産証券化協会認定マスターの保有者は首都圏に集中しており(86.8%)、特に東京都に多い。

不動産証券化協会認定マスター
(N=6,026)



【出典】不動産証券化協会資料

地域リート事例(福岡リート)

- 福岡リートは日本初の地域特化型リートとして設立され、H17年に上場。
- 投資対象エリアの運用方針:福岡都市圏 60~90%、その他の九州地域 10~30%
- 資産運用会社である(株)福岡リアルティは福岡地所(株)や九州電力(株)等、地元の有力企業が株主となり、強い支援を受けている。



◎投資対象エリア

60-90% 福岡都市圏

10-30% その他九州地域
(沖縄県及び山口県を含む)

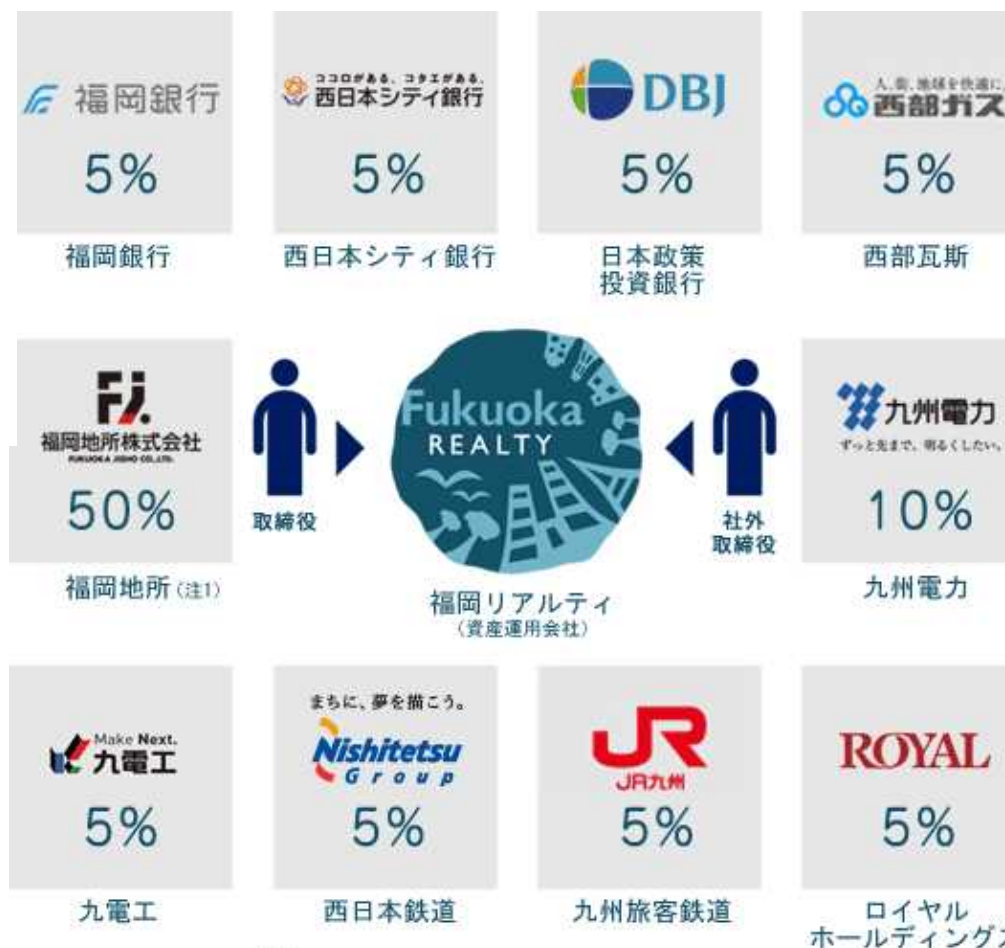
0-10% その他

◎投資タイプ

その他 0-20%
(住居、ホテル、物流施設、公共施設等)

オフィスビル 20-40%
(クラス、セール・アンド・リース/バック)

商業施設 60-80%
(アーバン、リージョナル、コミュニティ)



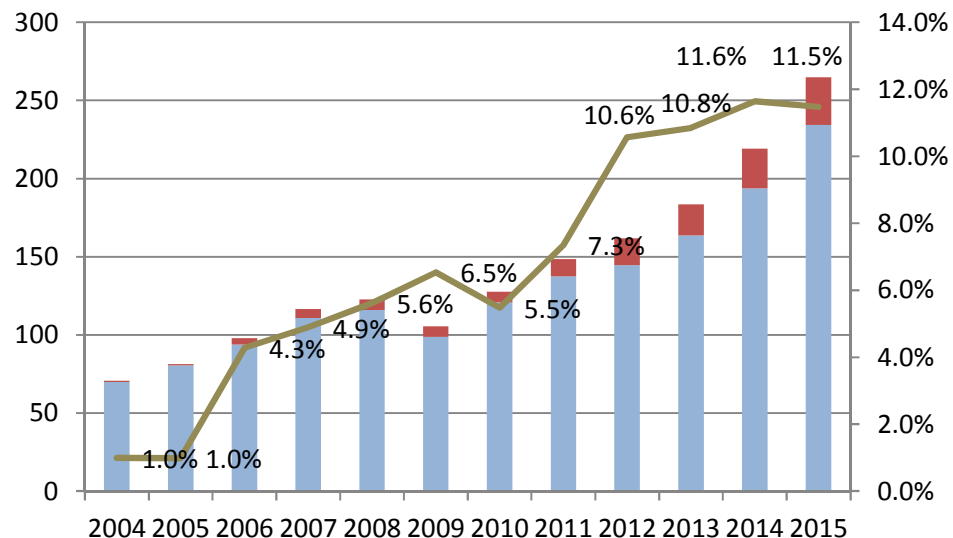
【出典】福岡リート投資法人公表資料

7. 資金供給の担い手の多様化等

海外の大型年金基金の不動産配分推移

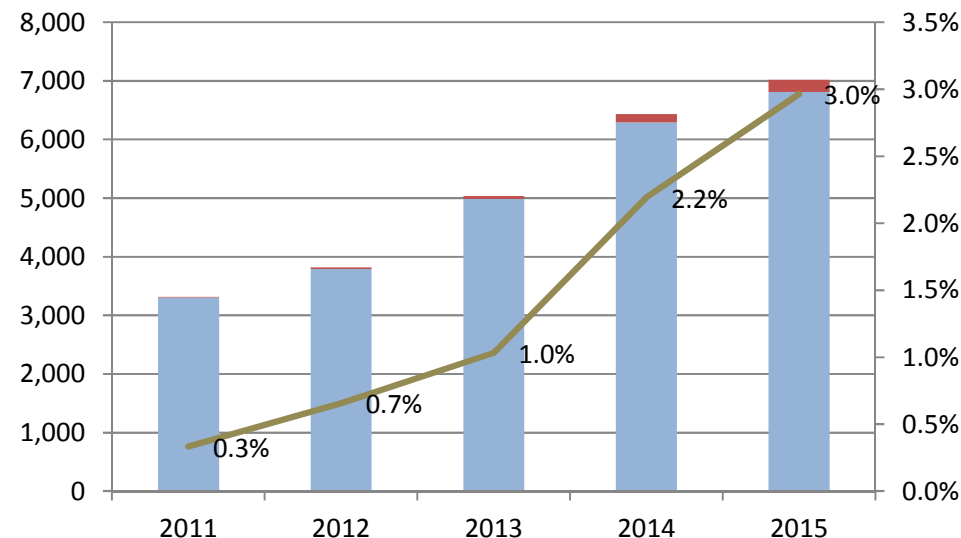
(CAD Billion)

カナダ国民年金基金 不動産配分推移



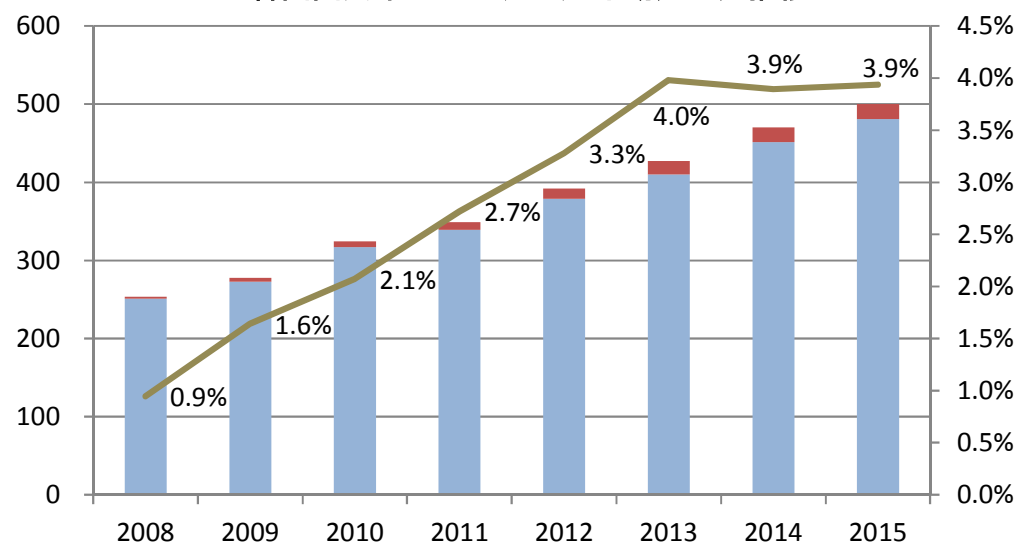
(KRN Billion)

ノルウェー政府年金基金 不動産配分推移



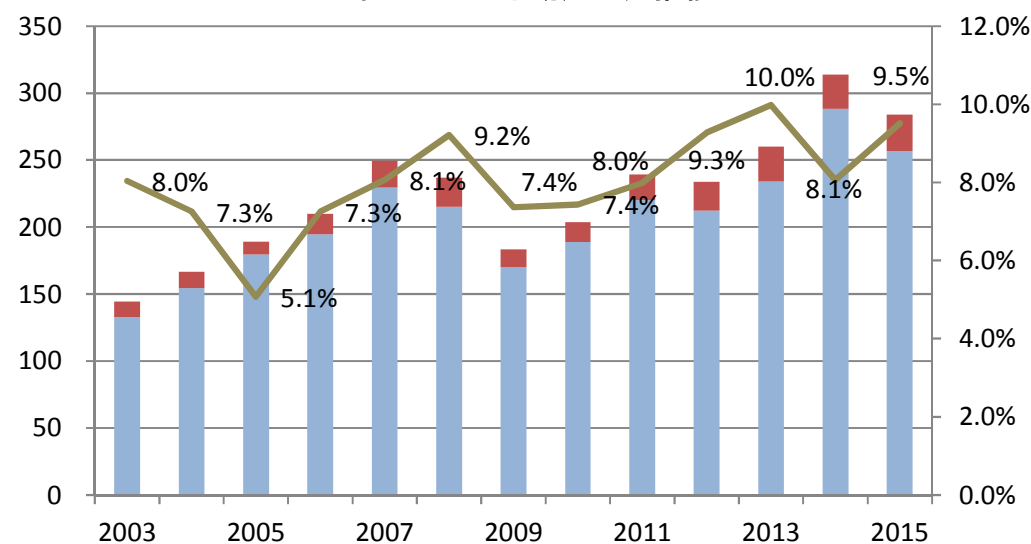
(兆ウォン)

韓国国民年金基金(NPS) 不動産配分推移



(10億ドル)

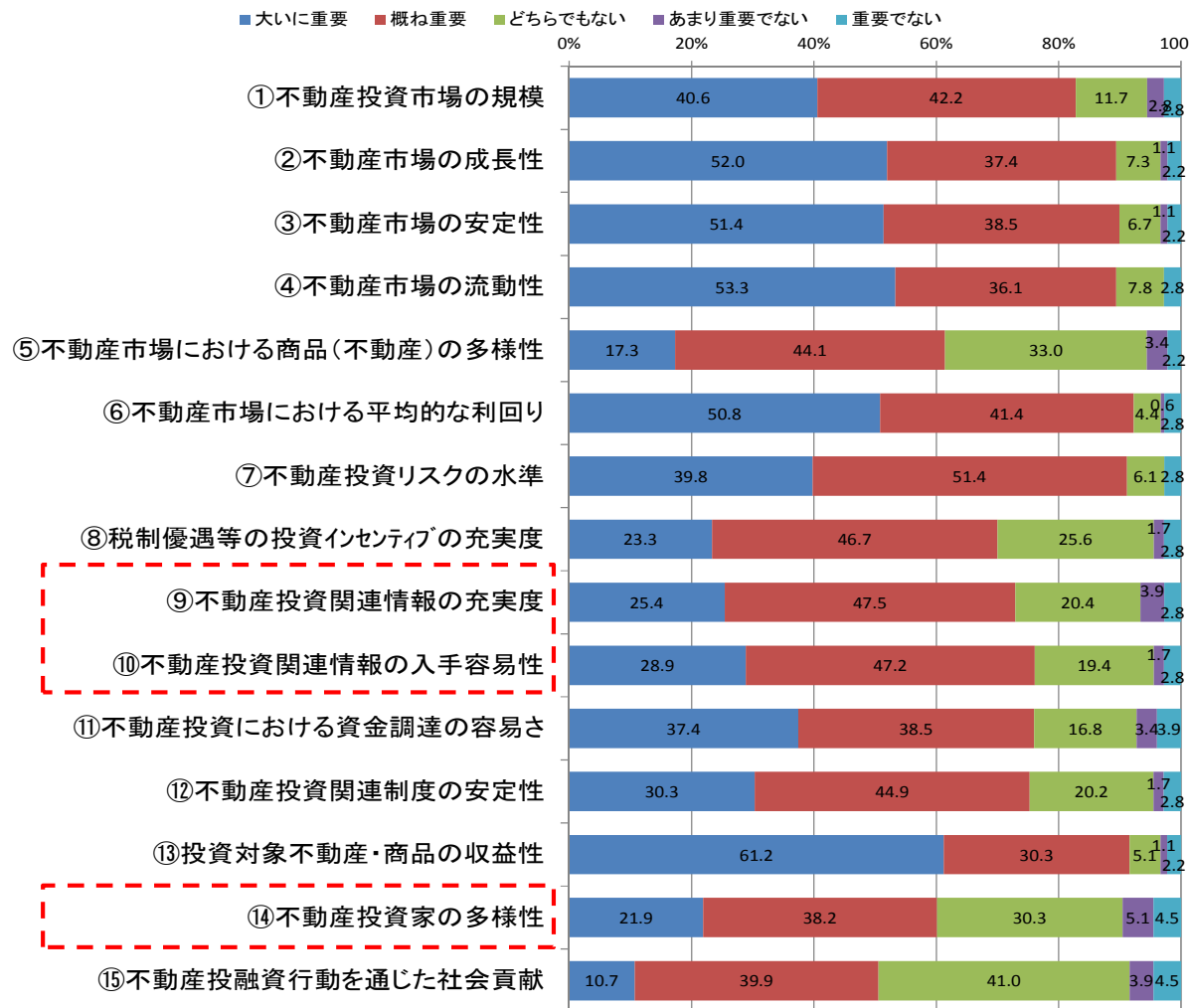
米CalPERS 不動産配分推移



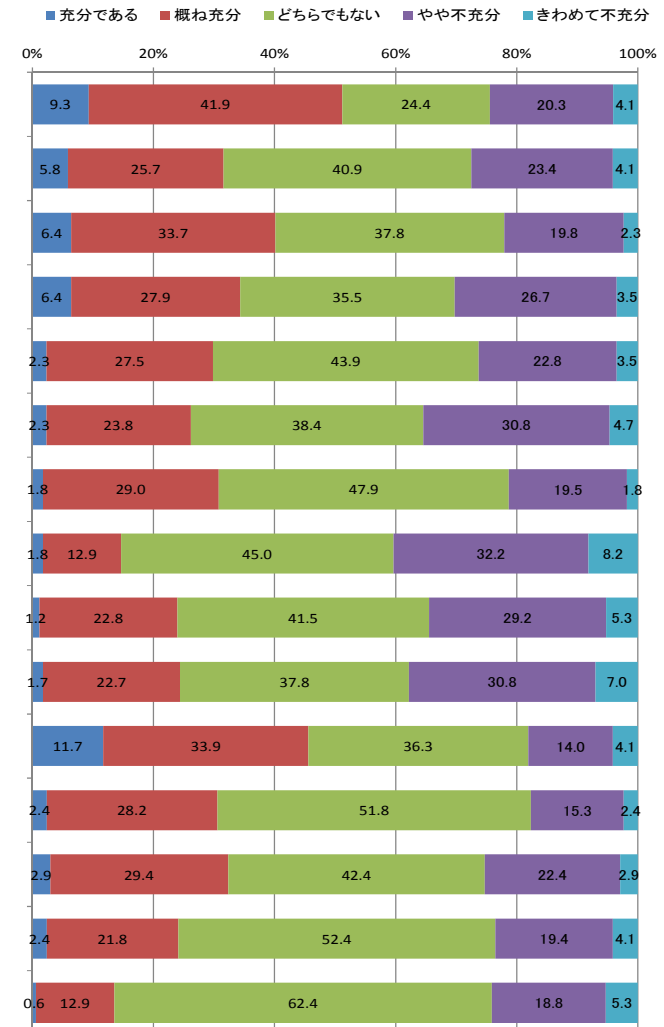
総資産 不動産資産 不動産配分(%)

【出典】各基金開示資料をもとにニッセイ基礎研究所が作成

投資判断時における諸要素の重視度

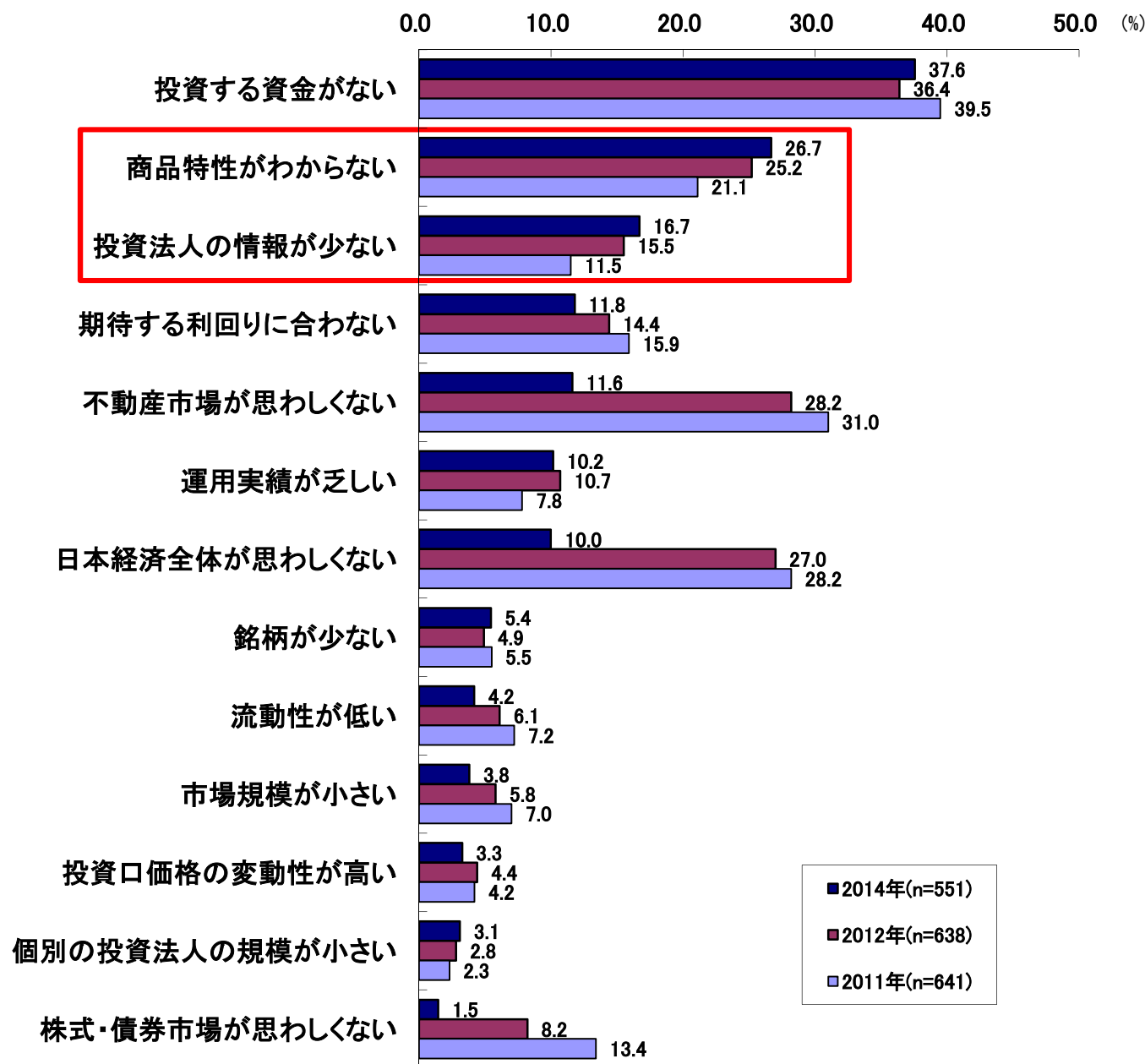


投資判断時における現状認識・評価



【出典】国土交通省「不動産市場に関する国内投資家調査」(平成27年2月)

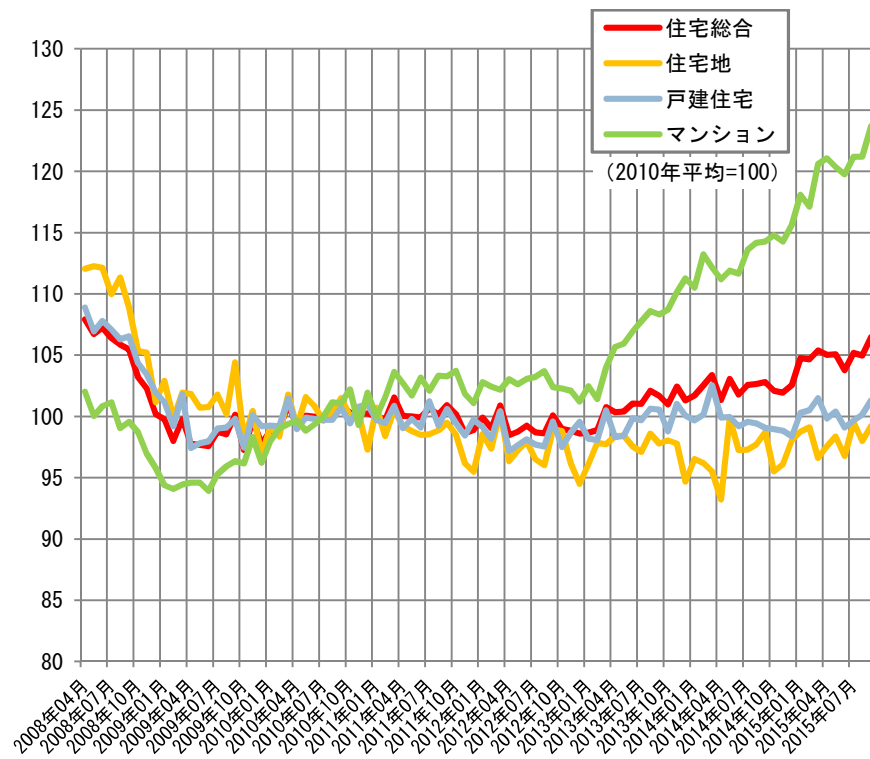
＜Jリートに投資していない理由（Jリート非保有者が回答）＞



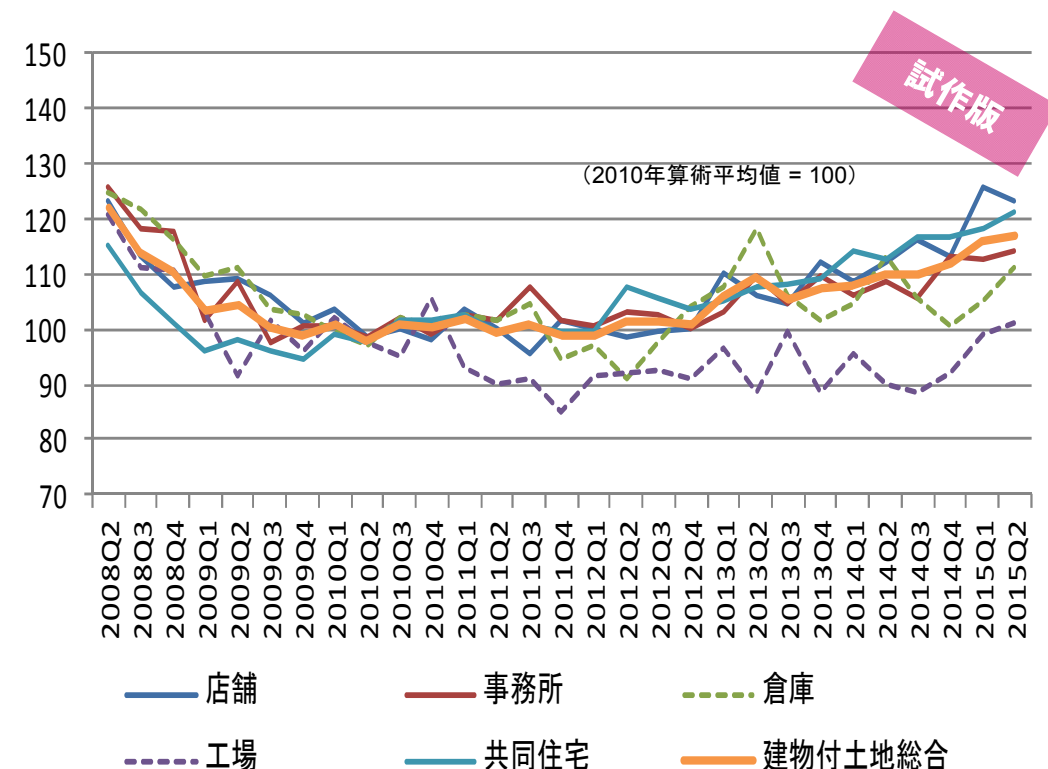
8. 不動産市場の透明性向上等

- ・ 商業用不動産など不動産価格指数の充実が求められている。
- ・ 不動産価格指数の知名度が低く、一般ユーザーによる利用は限られている。
- ・ 平成24年8月より、不動産価格指数(住宅)を日本語・英語で、取引月から約3ヶ月後に毎月公表。

【不動産価格指数(住宅)全国】



【不動産価格指数(商業用不動産:建物付土地)全国】



- 

土地総合情報システム

Land General Information System

[ご登録・ごログイン](#)
[Webの使い方](#)
[お問い合わせ](#)

国土交通省

平成25年第2四半期～平成27年第1四半期の東京都千代田区の土地取引件数 **1,357 件**

取引件数の推移

検索条件:

[種類] 土地 [地域] **東京都 千代田区** [取引時期] 平成25年第2四半期～平成27年第1四半期

検索結果: **36件**中 1件目 ～ 20件目を表示中(1/2ページ目)

不動産取引価格情報

土地

土地取引価格の概況

ダウンロード

詳細表示	所在地	地域	最寄駅		土地					今後の利用目的	前面道路			都市計画	建ぺい率	容積率	取引時期
			名称	距離	取引価格	標準価格	面積	m2単価	形状		幅員	種類	方位				
1	千代田区 一番町	住宅地	半蔵門	3分	460,000万円	650万円	2,000m ² 以上	200万円	ほぼ整形		8.0m	区道	北東	2 種住居	60%	400%	H25/10-12月
2	千代田区 岩本町	商業地	岩本門	4分	5,600万円	320万円	60m ²	97万円	ほぼ長方形		6.0m	区道	北東	商業	80%	600%	H26/01-03月
3	千代田区 内神田	商業地	小川町(東京)	5分	11,000万円	530万円	70m ²	160万円	ほぼ台形	その他	6.0m	区道	北	商業	80%	600%	H26/10-12月
4	千代田区 鍛冶町	商業地	神田(東京)	4分	11,000万円	540万円	70m ²	160万円	長方形	その他	4.0m	区道	北西	商業	80%	600%	H26/04-06月
5	千代田区 鍛冶町	商業地	神田(東京)	3分	90,000万円	1,000万円	300m ²	300万円	ほぼ長方形		10.0m	区道	南東	商業	80%	600%	H26/01-03月
6	千代田区 神田淡路町	商業地	淡路町	2分	31,000万円	1,100万円	90m ²	340万円	ほぼ台形		22.0m	都道	南東	商業	80%	600%	H25/10-12月
7	千代田区 神田淡路町	商業地	淡路町	2分	27,000万円	690万円	130m ²	210万円	不整形		22.0m	都道	南東	商業	80%	600%	H25/10-12月
8	千代田区 神田淡路町	住宅地	小川町(東京)	2分	3,000万円	270万円	35m ²	83万円	長方形		4.0m	区道	北	商業	80%	500%	H25/07-09月
9	千代田区 神田小川町	商業地	小川町(東京)	1分	6,000万円	230万円	85m ²	70万円	ほぼ長方形		6.0m	区道	西	商業	80%	500%	H26/01-03月
10	千代田区 神田小川町	商業地	小川町(東京)	1分	4,400万円	280万円	50m ²	85万円	ほぼ長方形		8.0m	区道	南	商業	80%	500%	H25/07-09月

不動産取引価格情報検索

1 検索条件を設定

検索条件を設定する場合は(平成21年1月～現在)

平成26年度 1 第1学期 (過去1年間を含む)

ダウンロードの場合は(平成17年7月～現在)

ダウンロード

2 検索結果を確認

建物

土地

土地と建物

すべて

3 地域を設定

住所から探す (地図上で探す)

郵便番号 東京都(5,496件)

市区町村

地区

上記の検索結果を表示する

この条件で検索

4 不動産取引価格情報を表示する地域をクリックしてください。
ブラウザ画面を広げると、地図の表示領域も広くなります。

国土交通省 土地・建物政策局 〒100-8918 東京都千代田区丸の内2-1-3 (代表電話) 03-5253-8111 Copyright © 2010 MLIT Japan. All Rights Reserved.

土地取引価格の概観 Webの使い方 ENGLISH ご意見・ご感想

- 73

・近年の不動産に関する情報の整備やIT技術の進展を背景に、民間主体においてオープンデータやビッグデータを活用し、不動産情報を提供するサービスが開始されている。

不動産の予測取引価格推計サービス

- 株式会社おたにでは、不動産の予測取引価格を推計し、地図上に表示するシステム「GEE0(ジーオ)」を無料で提供（法人向けは有料）
- 消費者における物件選択をサポートする他、不動産会社における物件の価格設定や投資家による投資の適正判断等にも活用が可能 **GEE0表示画面**



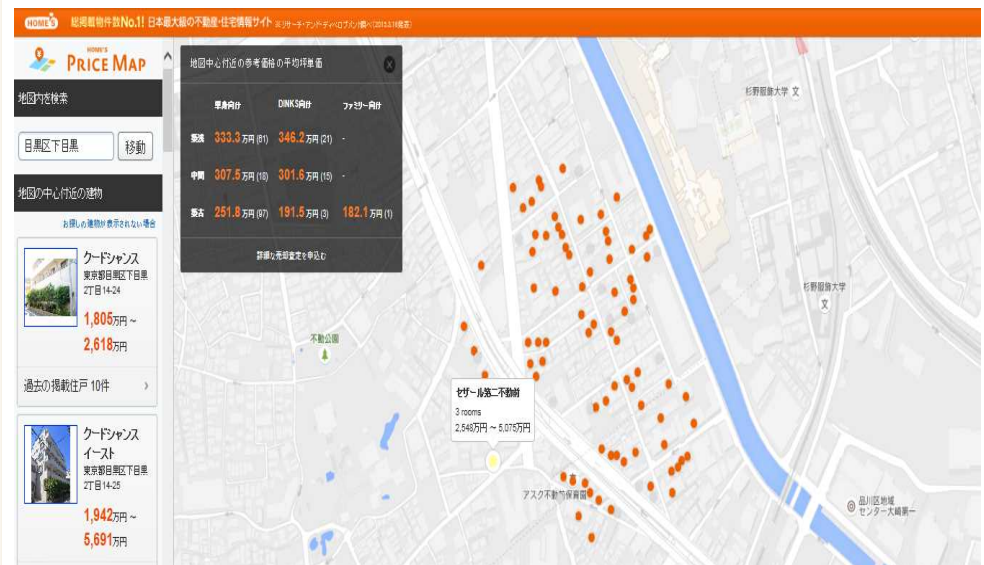
所在、建物種類、間取り等に応じて、予測価格を表示

【出典】おたに HP

不動産の参考価格提供サービス

- 株式会社ネクストでは、「HOME'S」に掲載された中古物件の募集情報データベースと自社開発したロジックにより算出された首都圏のマンション150万戸の参考価格を表示

HOME'Sプライスマップ表示画面



【出典】株式会社ネクスト「HOME'Sプライスマップ」