

2020年以降を見通した不動産投資市場の 中長期的課題(参考資料)

○ 都市の国際競争力において我が国は4位に位置し、2020年までに3位以内に入ることを目標として掲げているが、年々アジアの他の国との競争が激しくなっている。

【参考】日本再興戦略2016(素案) 都市の競争力の向上と産業インフラ機能強化
 ≪KPI≫ 2020年までに、都市総合力ランキングにおいて、東京が3位以内に入る。

	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

- 東京圏国家戦略特区では、都市計画法等の特例や、エリアマネジメントに係る道路法の特例、外国医師に関する特例の活用、東京開業ワンストップセンター及び東京圏雇用労働相談センターの設置等により、国際ビジネス拠点の整備を推進。

国家戦略特区における容積率・用途等土地利用規制等の特例

- 居住環境を含め、世界と戦える国際都市の形成を図るために必要な施設の立地を促進するため、以下の認可等をワンストップ化。
 - (1) 民間都市再生事業計画の認定(国家戦略民間都市再生事業)
 - (2) 土地区画整理事業の認可(国家戦略土地区画整理事業)
 - (3) 都市計画の決定又は変更(国家戦略都市計画建築物等整備事業)
 - (4) 開発行為の許可(国家戦略開発事業)
 - (5) 都市計画事業の認可又は承認(国家戦略都市計画施設整備事業)
 - (6) 市街地再開発事業の認可(国家戦略市街地再開発事業)
- 特別用途地区内において、コンベンション施設などの迅速な整備を促進するため、条例により用途制限の緩和を行う際に必要となる建築基準法上の大臣承認の手続き不要(用途緩和のワンストップ)
- グローバル企業等のオフィスに近接した住宅の整備を促進するため、区域計画に定めた住宅の容積率の最高限度の範囲内で、都市計画で定めた容積率を緩和。

【例:大手町(常盤橋)地区】

【東京圏国家戦略特区 都市計画法の特例等を活用した都市再生プロジェクト】



【出典】内閣府公表資料、東京都公表資料

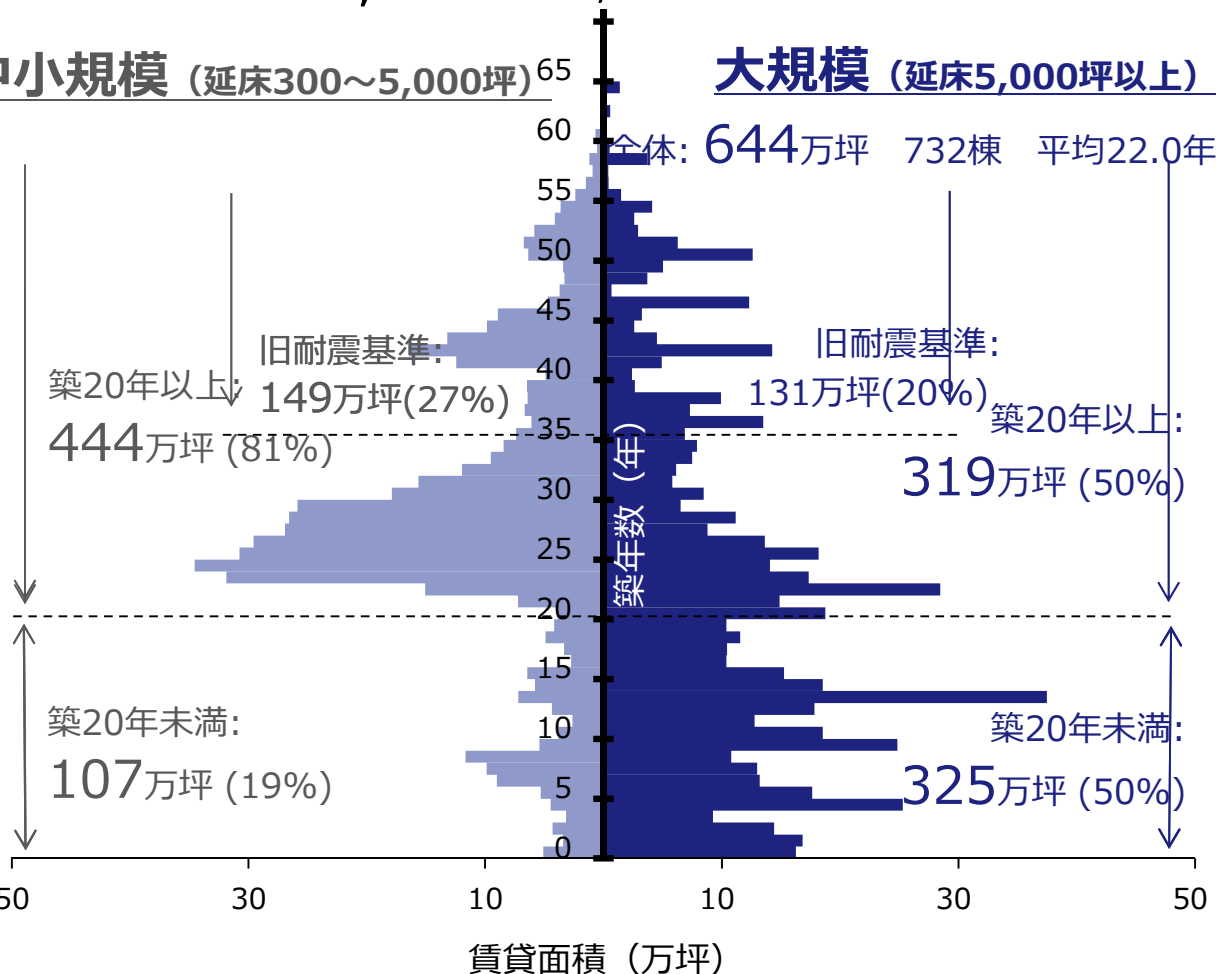
- 東京23区ではバブル期に竣工した中小規模のビルのストックが存在し、今後そのリニューアルや建て替えに対するニーズが高まることが想定される。

築年ピラミッド

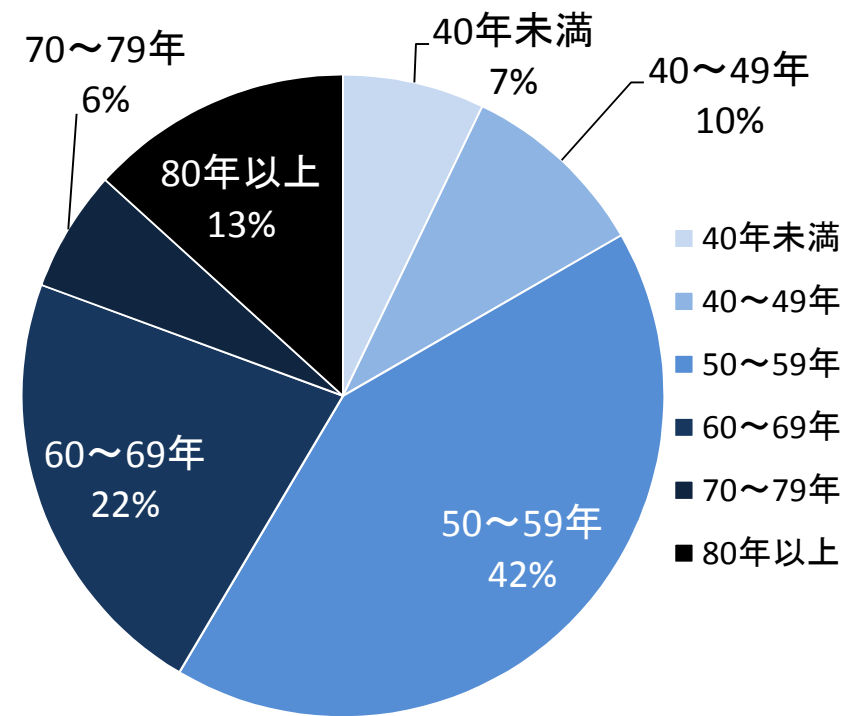
東京23区 1,195万坪 7,803棟 平均築年数27.8年

中小規模 (延床300～5,000坪)

大規模 (延床5,000坪以上)

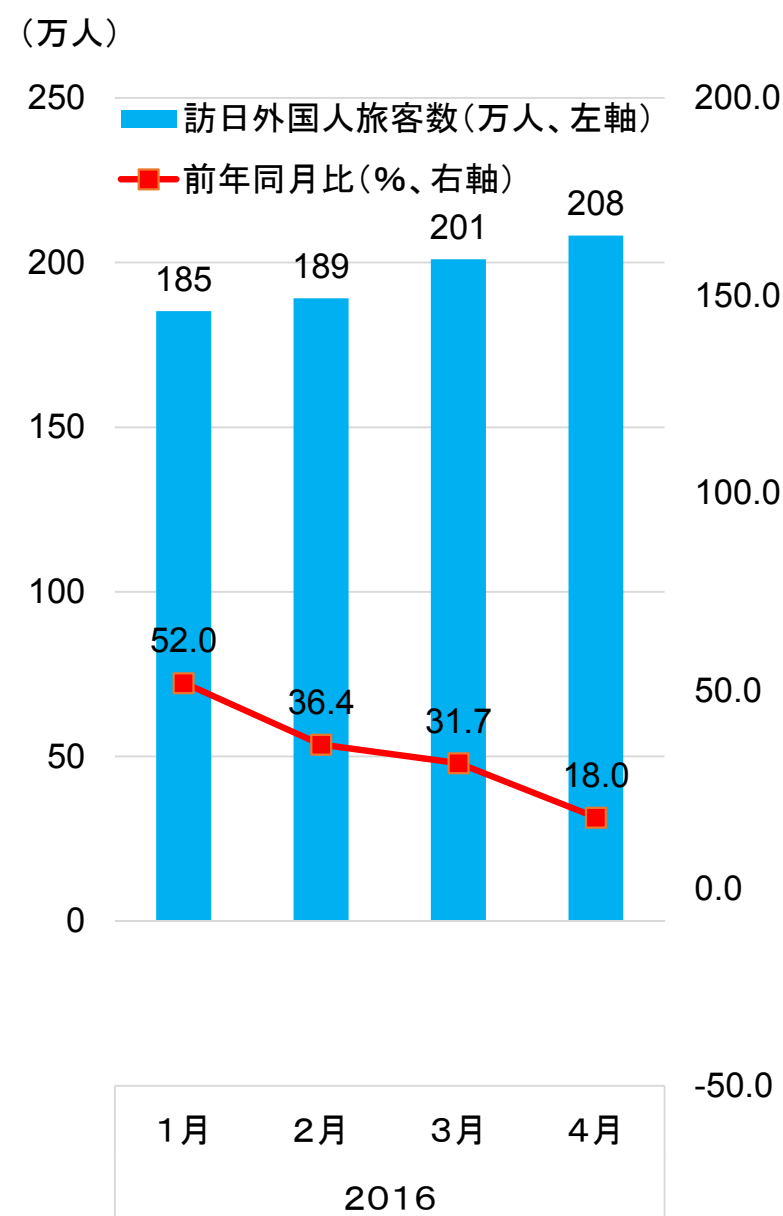
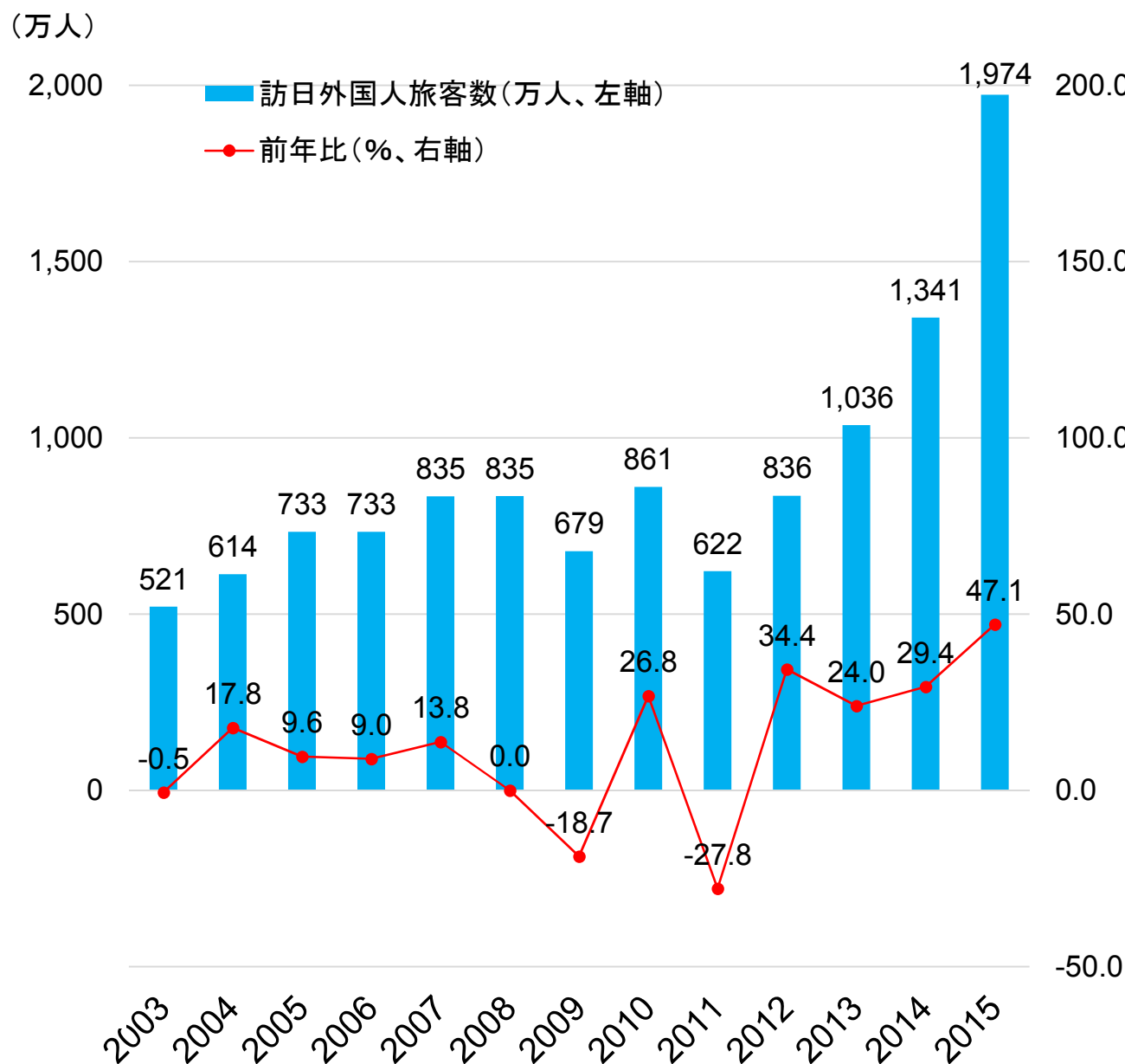


想定するビルの物理的な寿命



- ・ 東京都心のビルオーナー298人へのアンケート調査
- ・ 回答者が想定するオフィスビルの物理的な寿命を集計したもの

訪日外国人旅客数の推移



「明日の日本を支える観光ビジョン」施策概要

1 観光資源の魅力を極め、 地方創生の礎に

- **魅力ある公的施設・インフラの大胆な公開・開放**
 - ・赤坂や京都の迎賓館に加え、我が国の歴史や伝統に溢れる公的施設を一般向けに公開・開放
- **文化財の観光資源としての開花**
 - ・2020年までに、文化財を核とする観光拠点を全国で200整備、わかりやすい多言語解説など1000事業を展開し、集中的に支援強化
- **国立公園の「ナショナルパーク」としてのブランド化**
 - ・2020年を目標に、全国5箇所の公園について民間の力を活かし、体験・活用型の空間へと集中改善
 - ・2020年までに、外国人利用者数を1000万人に
- **景観の優れた観光資産の保全・活用による観光地の魅力向上**
 - ・2020年を目途に、原則として全都道府県、全国の半数の市区町村で「景観計画」を策定
 - ・歴まち法の重点区域などで無電柱化を推進
- **滞在型農山漁村の確立・形成**
 - ・日本ならではの伝統的な生活体験と非農家を含む農村地域の人々との交流を楽しむ「農泊」を推進し、2020年までに全国の農山漁村で50地域創出
- **地方の商店街等における観光需要の獲得・伝統工芸品等の消費拡大**
 - ・2020年までに、商店街等において、50箇所で街並み整備、1500箇所で外国人受入環境整備
 - ・2020年までに、外国人受入可能な伝統的工芸品産地を100箇所以上に
- **広域観光周遊ルートの世界水準への改善**
 - ・修景や体験プログラム開発等に国から専門家チーム（パシフィックチーム）を派遣
- **東北の観光復興**
 - ・東北6県の外国人宿泊者数を2020年150万人泊（2015年の3倍）に

2 観光産業を革新し、国際競争力を 高め、我が国の基幹産業に

- **観光関係の規制・制度の総合的な見直し**
 - ・通訳案内士、ラド・ホテラー、宿泊業等の抜本見直し
- **民泊サービスへの対応**
 - ・現行制度の枠組みにとらわれない宿泊法制度の抜本見直し（本年6月中目途に検討会とりまとめ）
- **産業界ニーズを踏まえた観光経営人材の育成強化**
 - ・2020年までに、トップレベルの経営人材の恒常的な育成拠点を大学院段階（MBAを含む）に形成
- **宿泊施設不足の早急な解消及び多様なニーズに合わせた宿泊施設の提供**
 - ・旅館等におけるインバウンド投資などを促進
- **世界水準のDMOの形成・育成**
 - ・2020年までに、世界水準DMOを全国で100形成
- **「観光地再生・活性化ファンド」の継続的な展開**
 - ・観光まちづくりに関する投資や人材支援を安定的・継続的に提供できる体制を整備
- **次世代の観光立国実現のための財源の検討**
 - ・観光施策に充てる国の追加的な財源確保策を検討
- **訪日プロモーションの戦略的高度化**
 - ・海外著名人の日本文化体験映像を海外キー局で配信
- **インバウンド観光促進のための多様な魅力の対外発信強化**
 - ・在外公館や放送コンテンツなどを活用した情報発信
- **MICE誘致の促進**
 - ・政府レベルでの誘致支援体制の構築
- **ビザの戦略的緩和**
 - ・中国、フィリピン、ベトナム、インド、ロシアの5ヶ国を対象
- **訪日教育旅行の活性化**
 - ・「2020年までに4万人から5割増」の早期実現
- **観光教育の充実**
 - ・総合的な学習の時間等における教材の作成・普及
- **若者のアウトバウンド活性化**
 - ・若者割引等のサービス開発を通じた海外旅行の推進

3 すべての旅行者が、ストレスなく 快適に観光を満喫できる環境に

- **最先端技術を活用した革新的な出入国審査等の実現**
 - ・世界最高水準の顔認証技術の導入などを促進
- **民間のまちづくり活動等による「観光・まち一体再生」の推進**
 - ・宿泊施設や観光バス乗降場等の整備促進
- **キャッシュレス環境の飛躍的改善**
 - ・2020年までに、主要な観光地等における「100%のクレジットカード対応化」などを実現
- **通信環境の飛躍的向上と誰もが一人歩きできる環境の実現**
 - ・無料Wi-Fi環境とSIMカードの相互補完の利用促進
- **多言語対応による情報発信**
 - ・中小事業者のWEBサイトの約半分を多言語化
- **急患等にも十分対応できる外国人患者受入体制の充実**
 - ・2020年までに、外国人患者受入体制が整備された医療機関を全国100箇所整備（現在の約5倍）
- **「世界一安全な国、日本」の良好な治安等を体感できる環境整備**
 - ・外国語対応可能な警察職員の配置等の体制整備
- **「地方創生回廊」の完備**
 - ・「ジャパン・レールパス」を訪日後でも購入可能に
- **地方空港のゲートウェイ機能強化とLCC就航促進**
 - ・複数空港の一体運営（コンセプション等）の推進
- **クルーズ船受入の更なる拡充**
 - ・2020年に訪日クルーズ旅客を500万人に
- **公共交通利用環境の革新**
 - ・主要な公共交通機関の海外インターネット予約を可能に
- **休暇改革**
 - ・2020年までに年次有給休暇の取得率を70%に
- **利用に向けたユニバーサルデザインの推進**
 - ・高い水準のユニバーサル化と心のバリアフリーを推進

安倍内閣 3 年間の成果

戦略的なビザ緩和、免税制度の拡充、出入国管理体制の充実、航空ネットワーク拡大など、**大胆な「改革」**を断行。

・ **訪日外国人旅行者数**は、**2 倍増**の**約2000万人**に

(2012年) (2015年)

836万人 ⇒ 1974万人

・ **訪日外国人旅行消費額**は、**3 倍増**の**約 3.5 兆円**に

1兆846億円 ⇒ 3兆4771億円

新たな目標への挑戦！

訪日外国人旅行者数

2020年： **4,000万人**
(2015年の約2倍)

2030年： **6,000万人**
(2015年の約3倍)

訪日外国人旅行消費額

2020年： **8兆円**
(2015年の2倍超)

2030年： **15兆円**
(2015年の4倍超)

地方部での外国人延べ宿泊者数

2020年： **7,000万人泊**
(2015年の3倍弱)

2030年： **1億3,000万人泊**
(2015年の5倍超)

外国人リピーター数

2020年： **2,400万人**
(2015年の約2倍)

2030年： **3,600万人**
(2015年の約3倍)

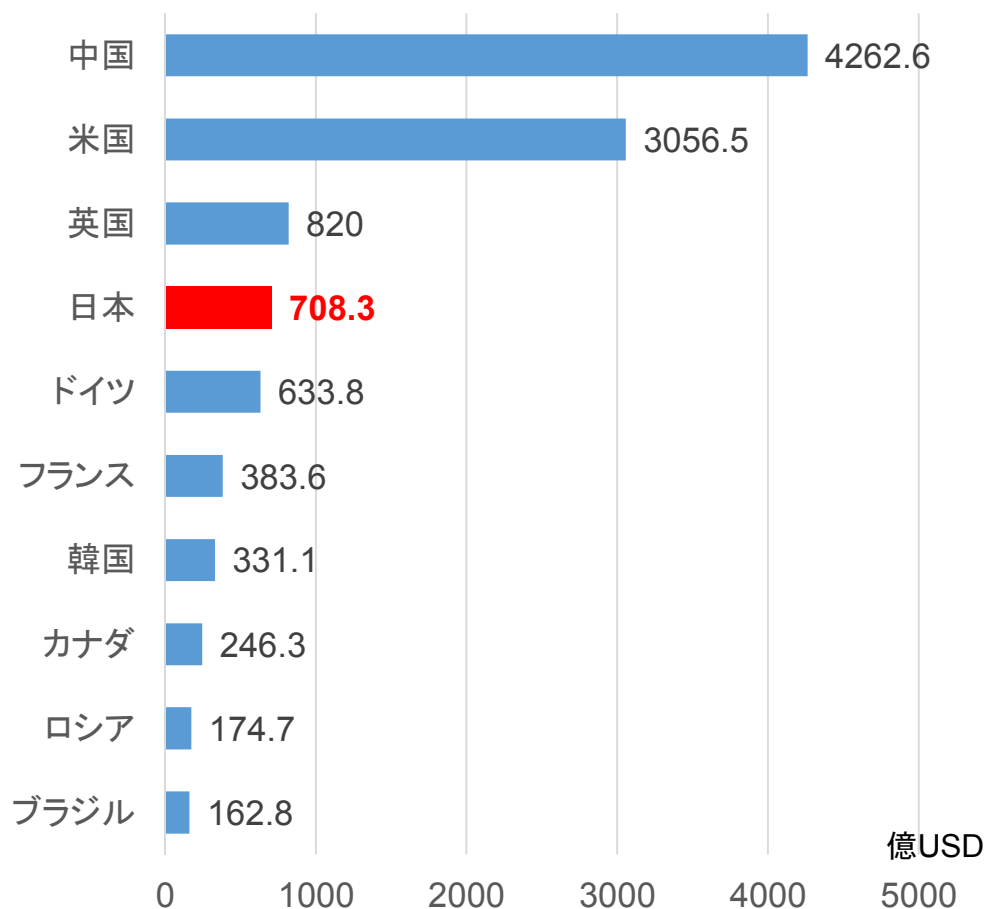
日本人国内旅行消費額

2020年： **21兆円**
(最近5年間の平均から約5%増)

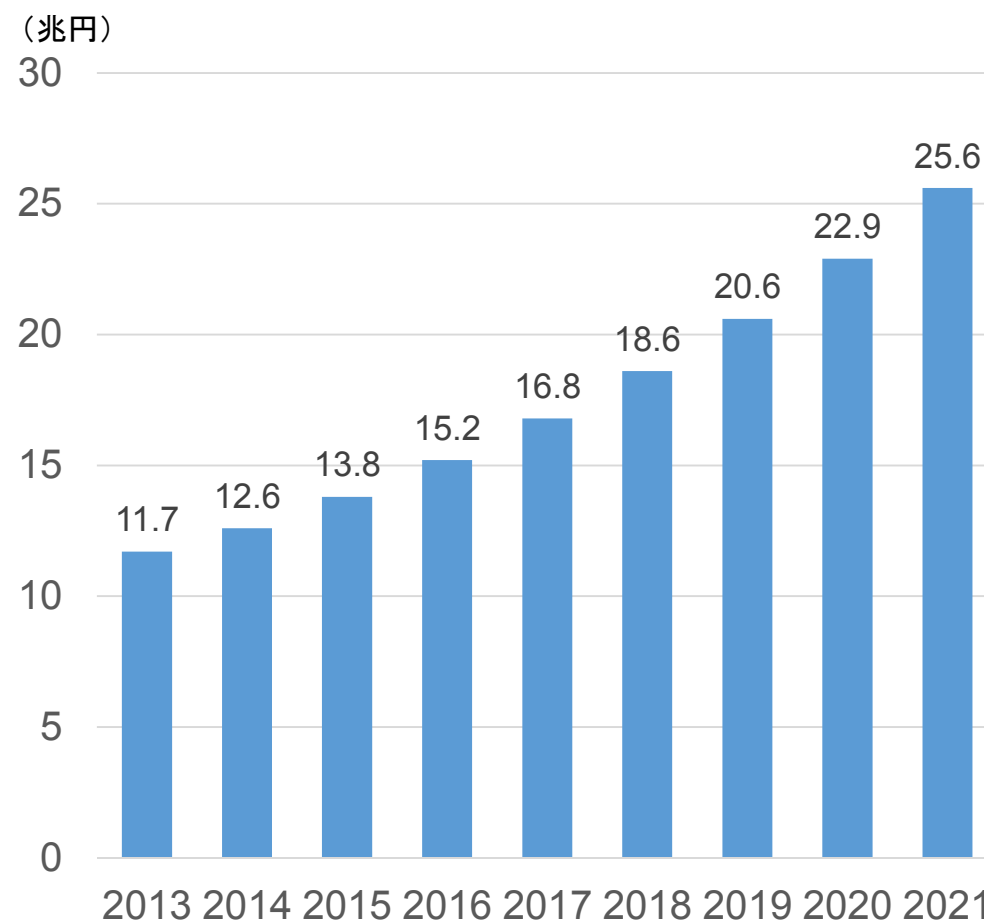
2030年： **22兆円** 3
(最近5年間の平均から約10%増)

○ eコマース市場は今後も拡大することが予想されている。

○ 世界各国のBtoC電子商取引市場規模（2014）

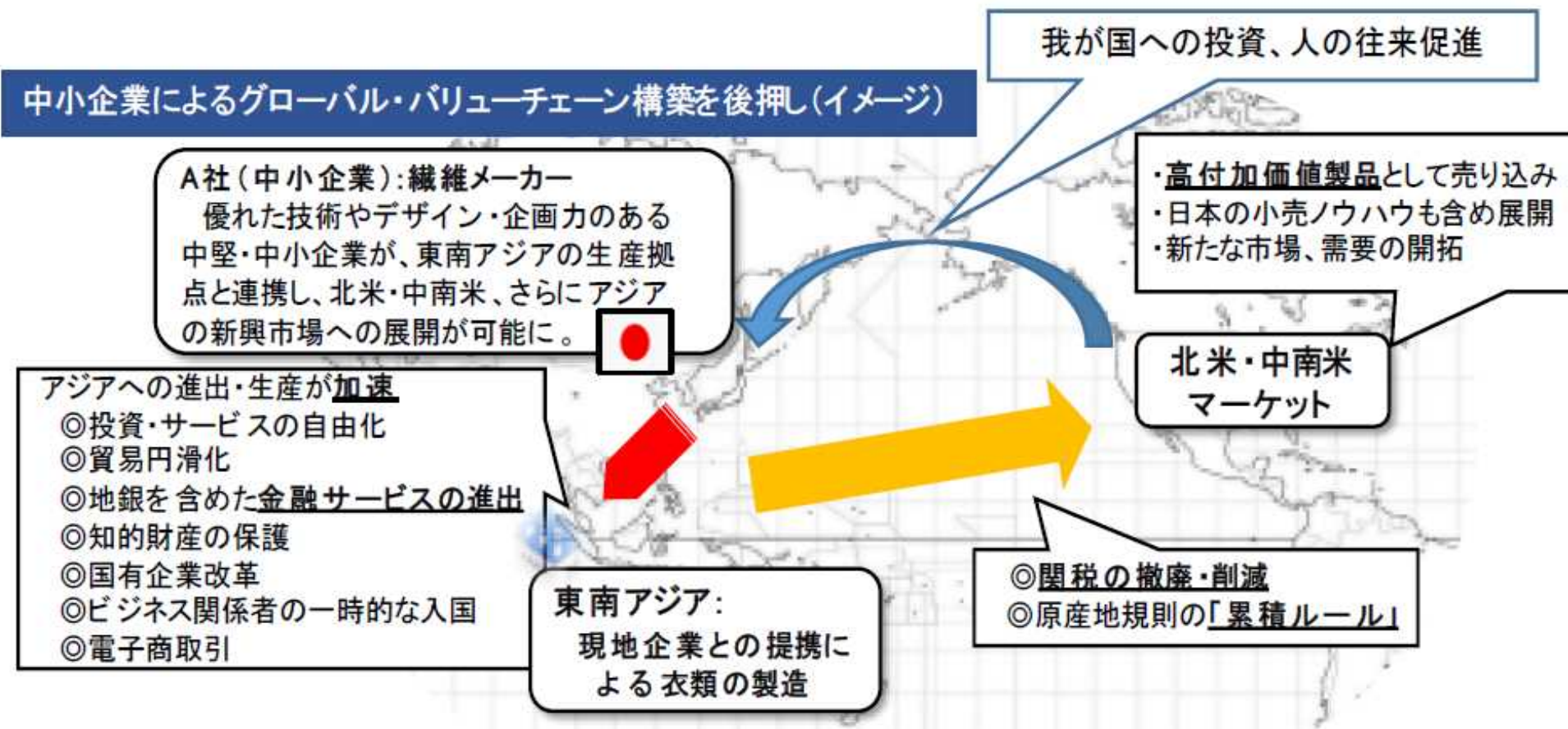


○ 我が国におけるBtoC電子商取引の市場規模（2015以降は推計）



【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」
NRI「2021年度までのICT・メディア市場の規模とトレンドを展望」（2015/11）

- 内閣府の試算ではTPPによりGDPは2.6%増加(2014年のGDPに換算すると約13兆円)
- 輸出・輸入はそれぞれ約0.6%ずつ拡大し、2014年のGDPに換算すると約6兆円に相当する。



住生活基本計画(全国計画)【平成28年3月18日閣議決定】

目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- (1) 高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
- (2) 高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現
- (基本的な施策)
- (2) まちづくりと調和し、高齢者の需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成
- (3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成
- (成果指標)
- ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 2.1%(平成26)→4%(平成37)
- ・高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合 77%(平成26)→90%(平成37)

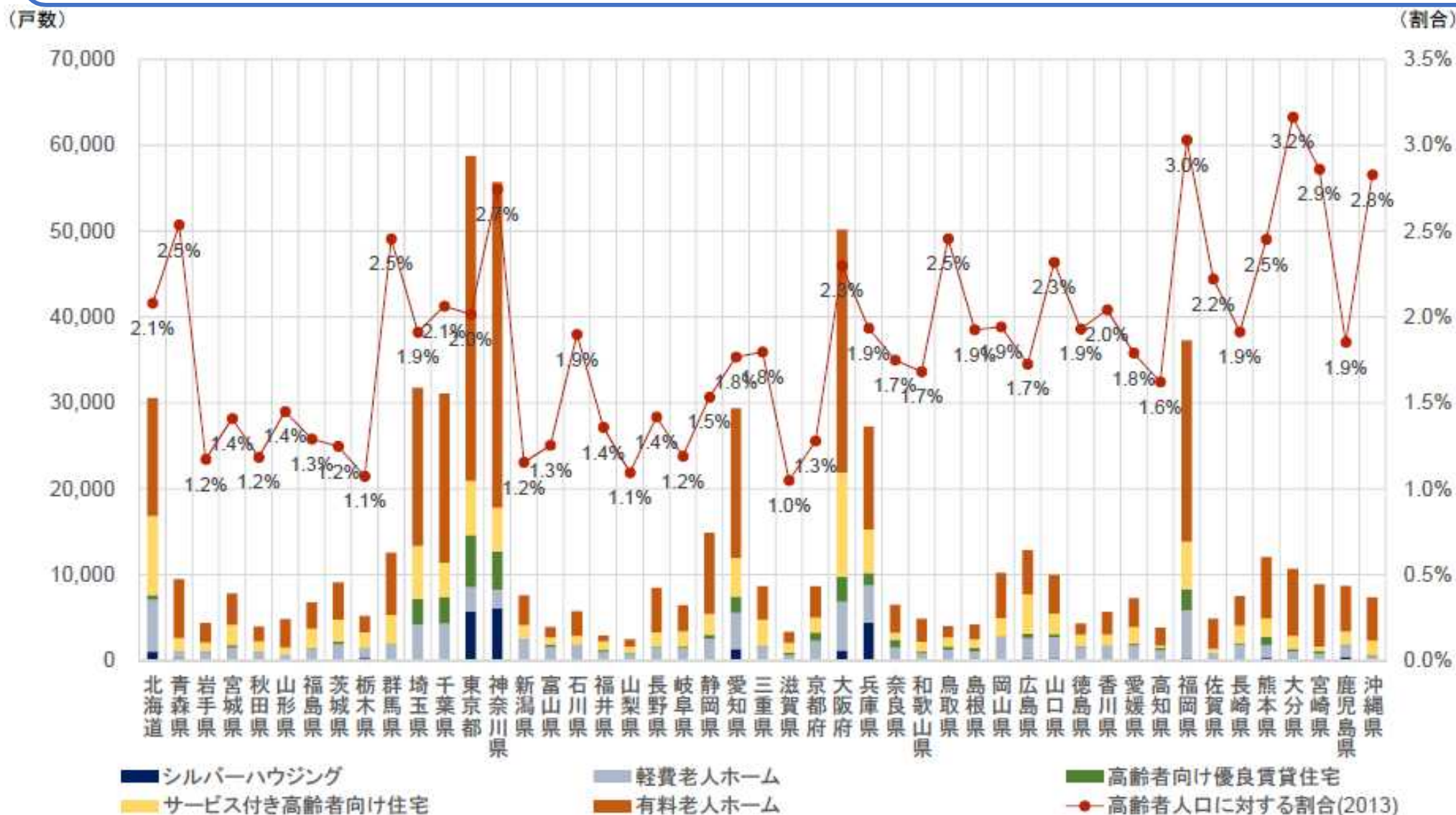
高齢者向け住宅の供給目標



※高齢者向け住宅: 有料老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング、サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等

(出典): 1995年～2014年 総務省「人口統計」
2015年～2025年 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」

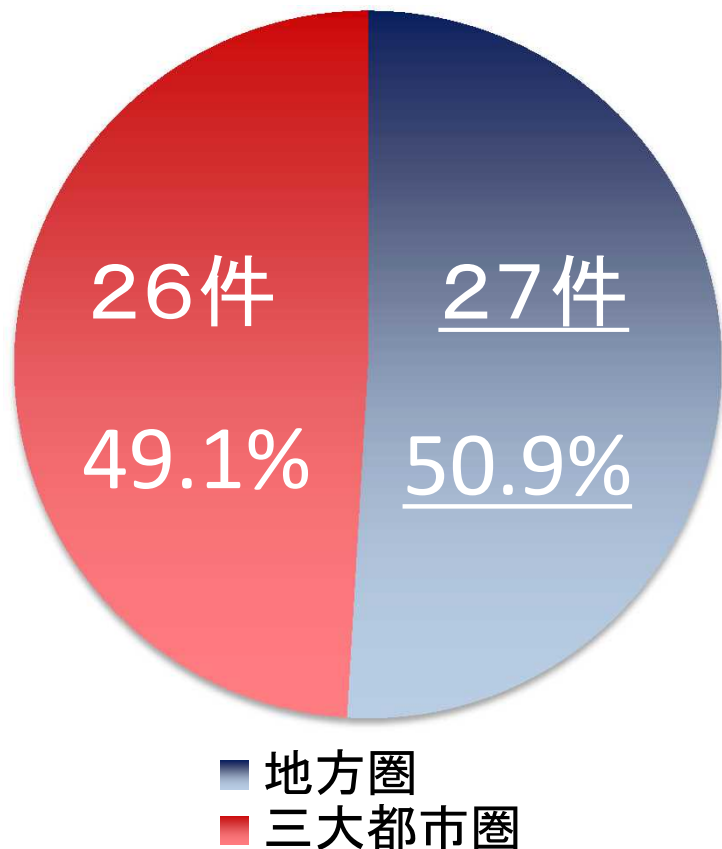
○ 高齢者向け住宅の供給は地域によってバラツキがある。3%を超える地域もある一方で、1%台の地域も存在。



○ ヘルスケアリート※は地方圏における取得実績が多い。

※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

ヘルスケアリート 「地域別」取得件数割合



※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

2016年4月末時点

【取得事例】

ニチイケアセンター福島大森



物件情報

投資法人	日本ヘルスケア投資法人
所在地	福島県福島市
取得価格	265百万円
構造	S造地上3階

さわやか桜式番館



物件情報

投資法人	ジャパン・シニアリビング投資法人
所在地	秋田県秋田市
取得価格	960百万円
構造	S造地上4階

平成28年5月18日民間資金等活用事業推進会議決定

改定のポイント

- ・平成25、26年度の実績をフォローアップし、**新たな事業規模目標**を設定
- ・コンセッション事業等の**重点分野**に**文教施設**及び**公営住宅**を追加
- ・**時間軸**を定め、**担当府省**を明確にした**具体的施策**

事業規模目標

21兆円(平成25～34年度の10年間) ← 現行目標は10～12兆円
(コンセッション事業:7兆円、収益型事業:5兆円、公的不動産利活用事業:4兆円、その他の事業:5兆円)

PPP/PFI推進のための施策

(1)コンセッション事業の推進

- コンセッション事業**の具体化のため、**3年間の集中強化期間**の**重点分野**及び**目標**の設定
 - ・同事業に発展し得る事業類型を含めた目標設定
 - ・複数施設の運営を一括して事業化する「**バンドリング**」の推進
 - ・コンセッション事業推進の**ディスインセンティブ**となる制度上の問題の解消
- 将来的にコンセッション事業に発展し得る**収益型事業**について、**人口20万人以上の地方公共団体で実施を目指す**

(2)実効ある優先的検討の推進

- 優先的検討規程の策定と的確な運用
 - ・平成28年度末までに、**全ての人口20万人以上の地方公共団体等**において**優先的検討規程**を策定
 - ・実効ある運用のための手引の策定や支援事業の実施
 - ・運用フォローアップと適正化、優良事例の横展開
 - ・上下水道の重点分野における優先的検討の参考となるガイドラインの策定
- 公的不動産利活用事業**について、**人口20万人以上の地方公共団体で平均2件程度の実施を目指す**

(3)地域のPPP/PFI力の強化

- 地域プラットフォーム**を通じた案件形成の推進
 - ・平成30年度末までに、人口20万人以上の地方公共団体を中心に全国で**地域プラットフォーム**を**47以上**形成
 - ・地域プラットフォームを活用した**民間提案の仕組み**の検討
 - ・案件形成につながる継続的な運営を前提とした地域プラットフォームの形成支援
 - ・モデル事例等をまとめた運用マニュアルの作成
- PFI推進機構の資金供給機能や案件形成のための**コンサルティング機能**の積極的な活用

コンセッション事業等の重点分野

空港【6件】、水道【6件】、下水道【6件】、道路【1件】(平成26～28年度)
文教施設【3件】(平成28～30年度)
公営住宅※【6件】(平成28～30年度) ※収益型事業や公的不動産利活用事業も含む。

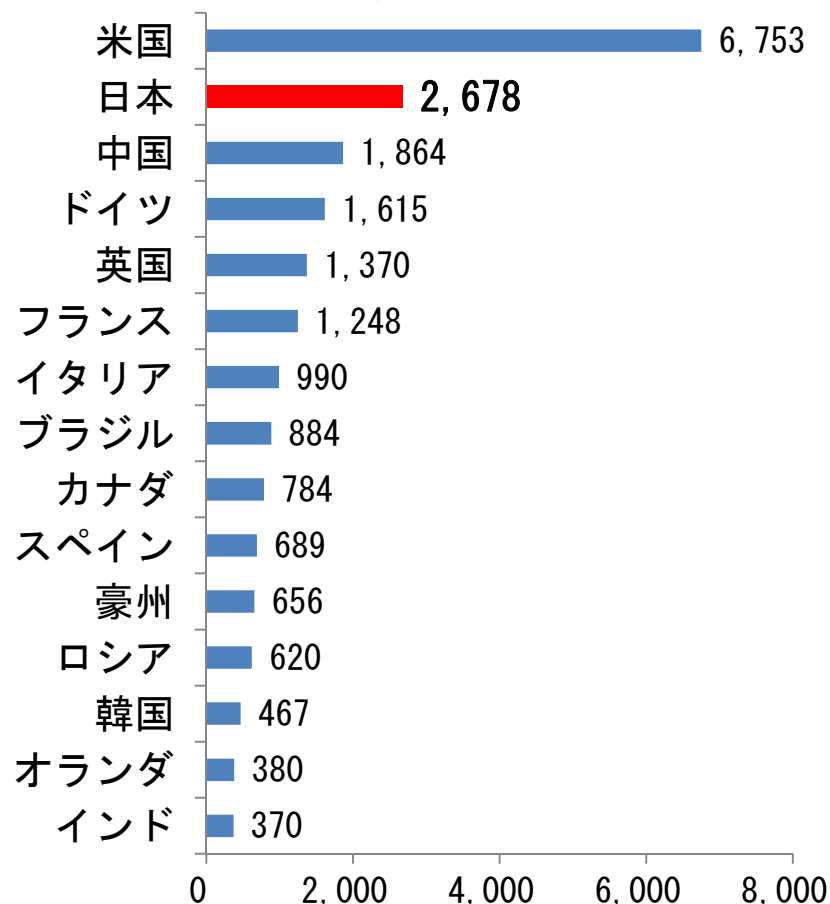
PDCAサイクル

毎年度のフォローアップと事業規模や施策の進捗状況の「見える化」、アクションプランの見直し

➡ **新たなビジネス機会の拡大、地域経済好循環の実現、公的負担の抑制 ➡ 経済財政一体改革への貢献**
 2020年度までの基礎的財政収支の黒字化に寄与

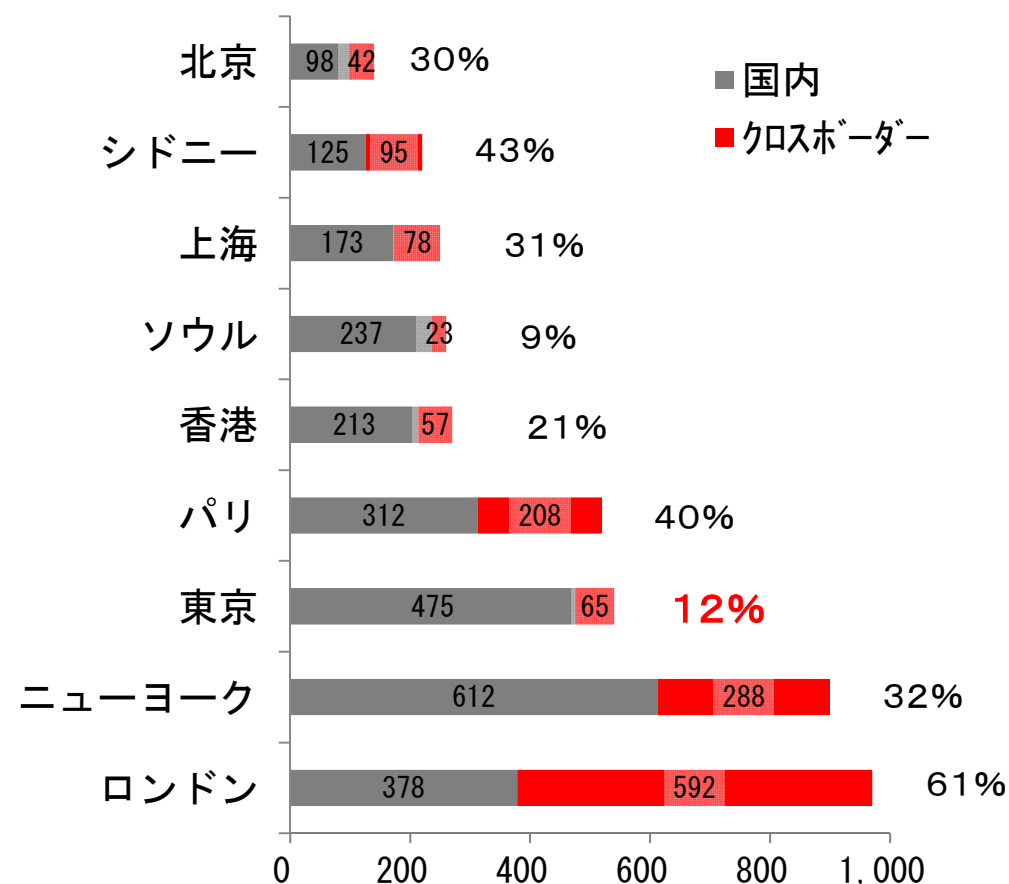
- 世界の商業用不動産市場規模において、日本は世界全体の約10%を占める。
- 世界主要都市のクロスボーダー取引比率において、東京は各国より低い。

不動産市場規模ランキング
(2012年、単位:10億ドル)



(参照) PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS

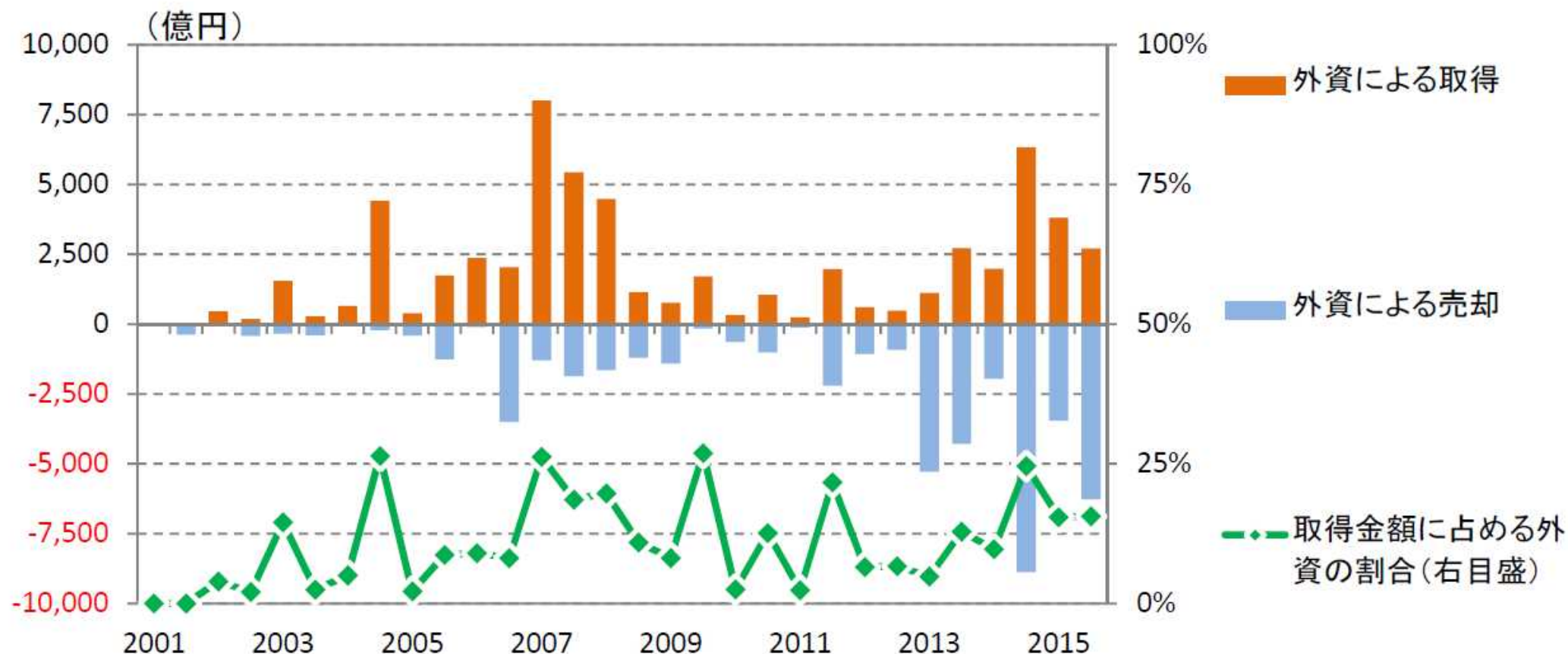
世界主要都市のクロスボーダー取引
(2011年第2四半期～2014年第2四半期、単位:億ドル)



(参照) Jones Lang Lasalle

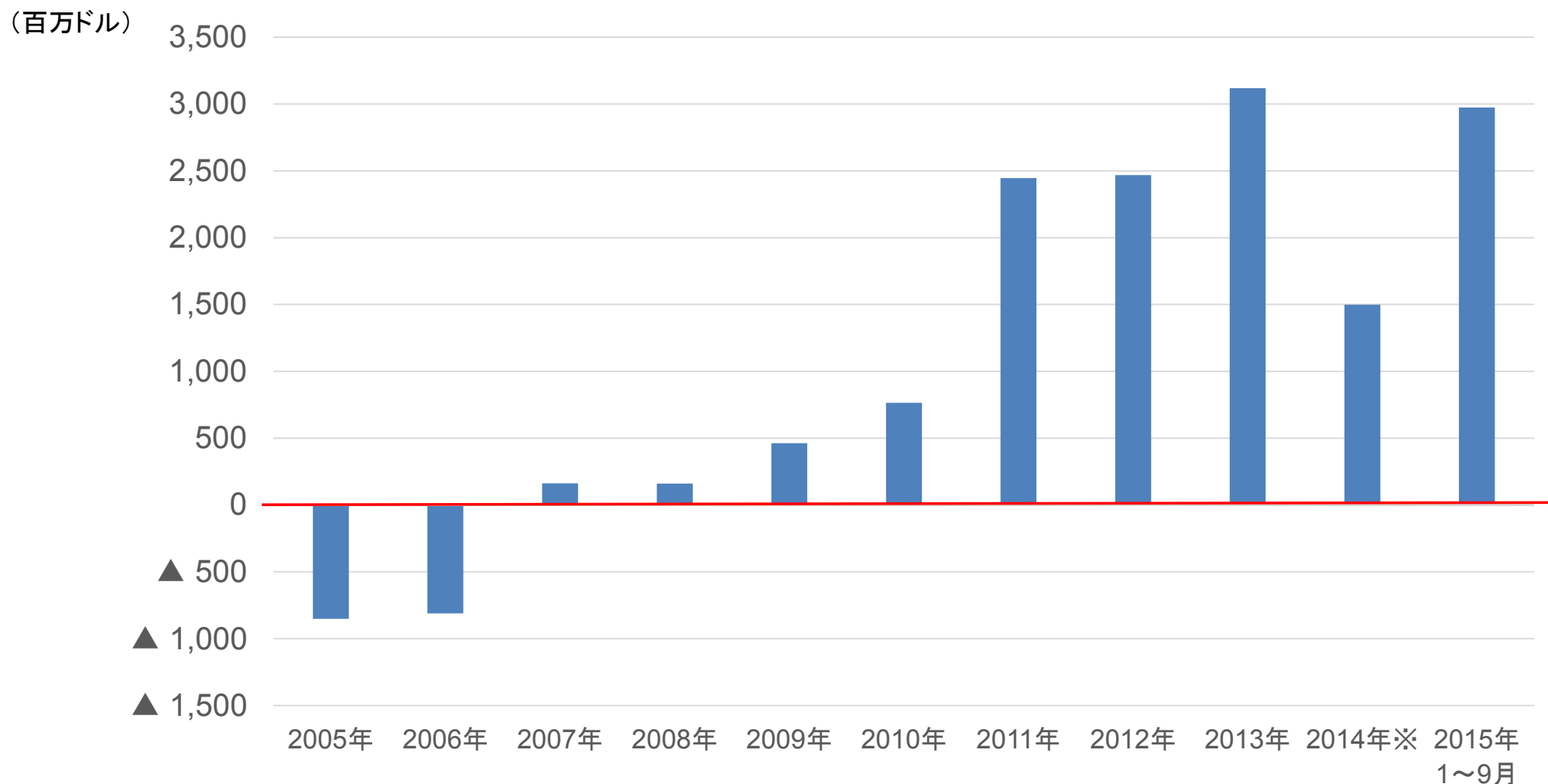
- 外資系法人による我が国不動産の取得は、2014年にリーマンショック後最大となった。
- 我が国不動産市場の取得金額全体に占める外資の割合は、近年、上昇基調。

外資による我が国不動産の売買の状況



(参照)TOREIT・TDNET・日経不動産マーケット情報等に基づき、日本不動産研究所作成

- 国内不動産と比較して高い成長余力等を背景に、不動産業における海外直接投資は増加の一途。
- Jリートにおいても、海外不動産取得の動きが現れ始めている。



出典: JETRO

※2014年以降のデータについては、関連会社から親会社への投資を親会社による投資の回収として計上している (Directional Principle)。従って「国・地域別直接投資」(Asset and Liability Principle)とは一致しない。

○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)



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
取得価格	658百万円

○イオンモール・セレンバン2(イオンリート投資法人※)

※現地SPCを通じて保有予定



所在地	マレーシア国ヌグリスンビラン州
竣工年月	2005年
賃貸可能面積	81,135.00㎡
構造	RC造
取得予定価格	6,028百万円

【出典】イオンリート投資法人HPより国土交通省作成

○積水ハウス・リートは、積水ハウスとの間で、以下の2つのプロジェクトに関連して、それぞれ海外物件売却に関する基本合意書を締結し、2016年12月以降行使可能となる優先交渉権を取得。

	シンガポール・プンゴルウォーターウェイポイントプロジェクト (Punggol Waterway Point PJ)	オーストラリア・セントラルパークプロジェクト (Central Park PJ)
優先交渉期間	2016年12月1日～2019年11月末日	2016年12月1日～2019年11月末日
立地	シンガポールC B Dより約16km	シドニー中心部より約2km
事業規模	開発地面積：約30,000㎡	開発地面積：約58,000㎡
稼働開始予定時期	2016年1月（商業施設部分）	2017年中（プロジェクト全体）
P J 持分構成	積水ハウスグループ（1/3） Far East Organization（1/3） Fraser's Centrepoint Limited（1/3） 	積水ハウスグループ（1/2） Fraser's Centrepoint Limited（1/2） 

- 今後の検討課題(積水ハウス・リート投資法人2015年10月期決算説明資料)
- ・ 海外不動産の保有形態
 - ・ 運用体制及び開示体制
 - ・ 取得時及び運用期間中のキャッシュ・フローに対する為替変動リスクへの対応
 - ・ 外国法人税の負担についての対応

【出典】積水ハウス・リート投資法人 2015年10月期決算説明資料