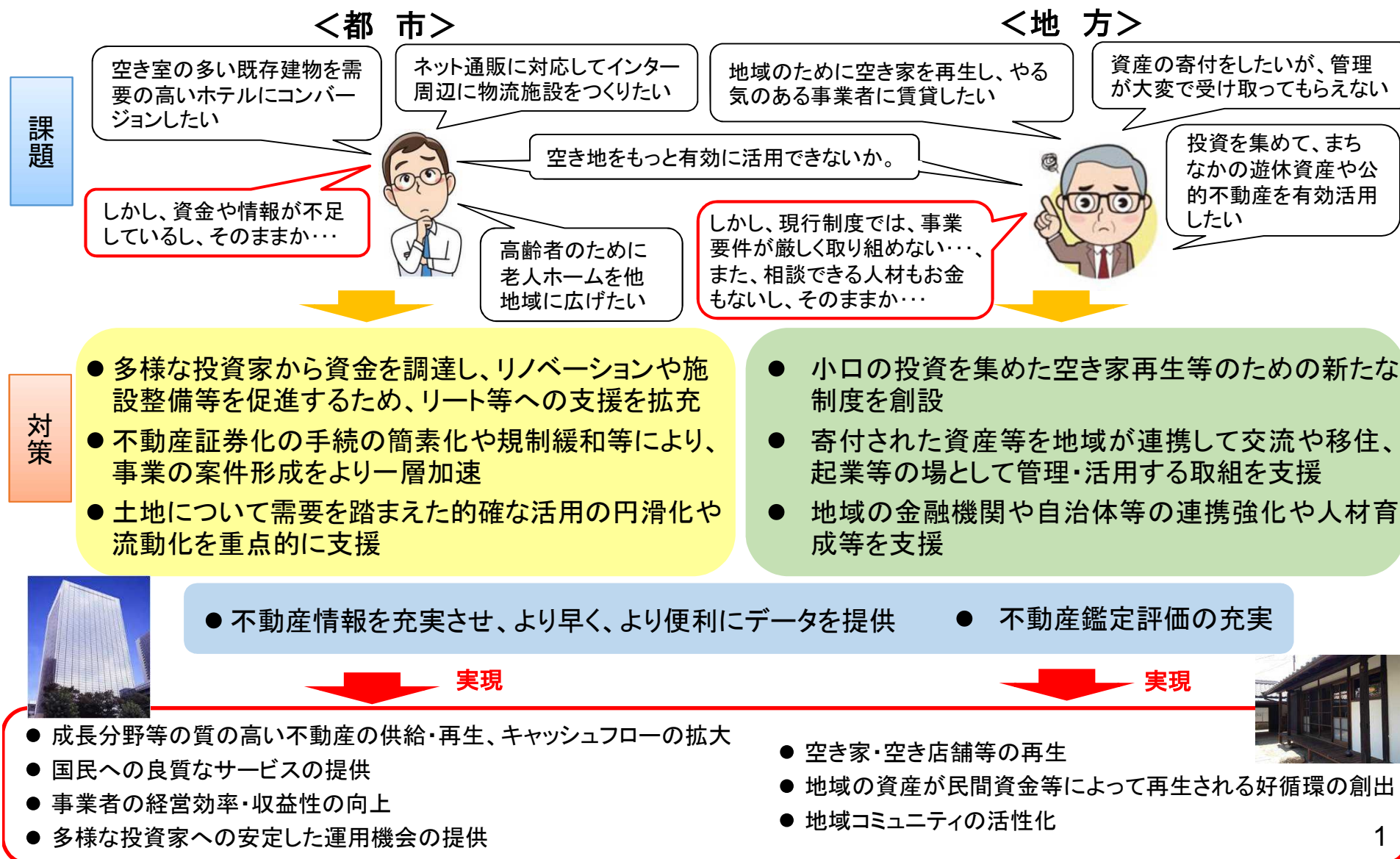


事務局報告資料

- ・「土地・不動産の最適活用による生産性革命」について
- ・不動産価格指数(商業用不動産)の試験運用開始について
- ・平成27年度不動産証券化実態調査について
- ・公的不動産(PRE)ポータルサイトの開設について

土地・不動産の最適活用による生産性革命①

○ 我が国経済の生産性向上には、土地・不動産について流動化等を通じた有効活用を図り、国民サービスの向上や需給のミスマッチの解消、新たな需要の創出等を進めることが不可欠。



土地・不動産の最適活用による生産性革命②

都市力の向上に資する不動産のイメージ



宿泊施設



団地を再生した
高齢者向け住宅



高機能物流施設

地方の創生に資する不動産のイメージ



未利用の公有地を活用
した拠点施設整備



協定に基づく空き地等
の暫定的な一般利用



クラウドファンディングを活用した古民家改装

Jリークの資産規模の推移

リート (Real Estate Investment Trust、不動産投資信託):
多くの投資家から集めた資金でオフィスビルや商業施設、マンションなど複数の
不動産などを購入し、その賃貸収入や売買益を投資家に分配する仕組み

2001年9月
(Jリート誕生)
約2,600億円

2011年9月
(10周年)
約8兆円

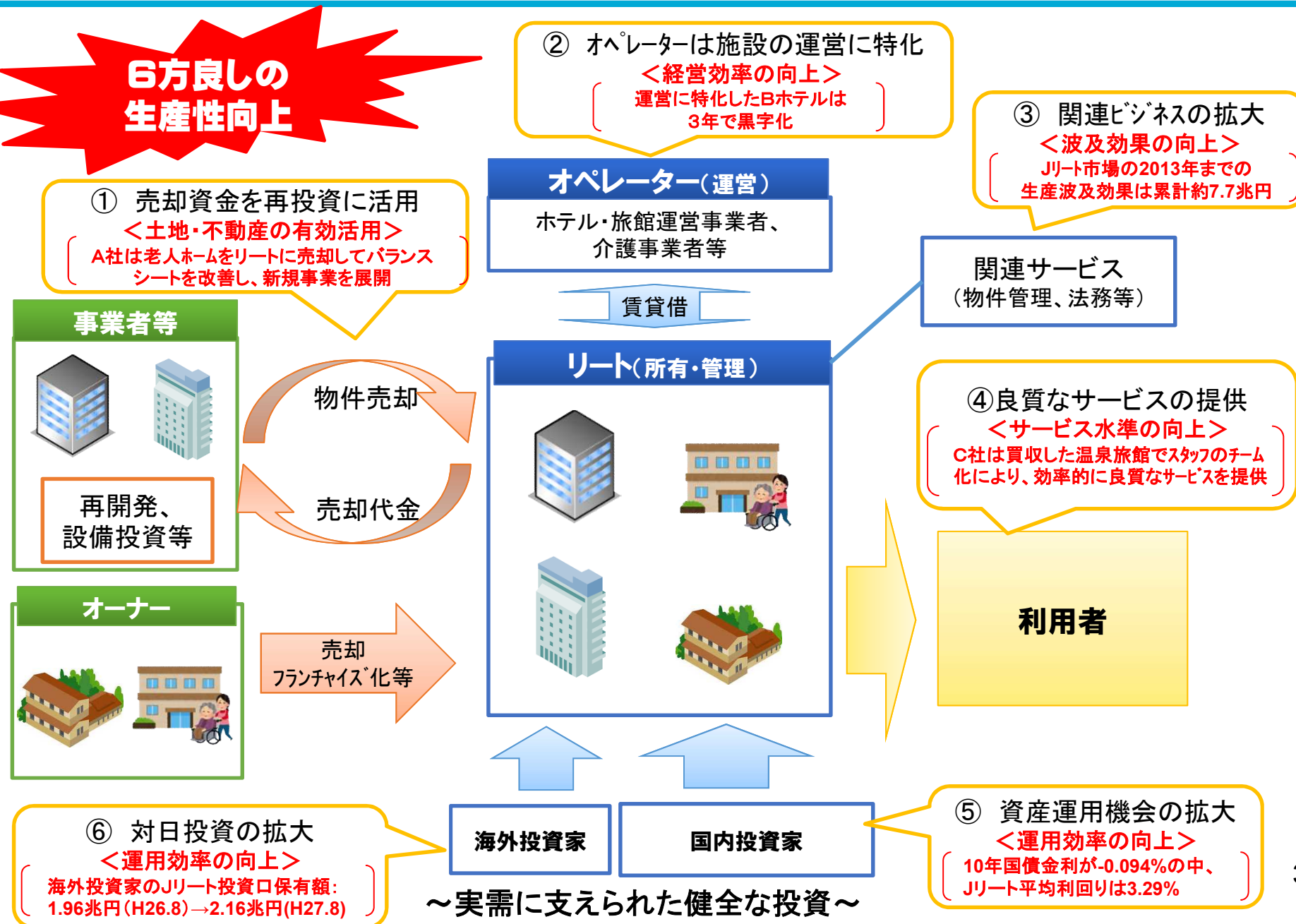
2015年12月
約15兆円

2020年頃
30兆円へ倍増

名目GDP600兆円達成に向け、
2020年頃にリート等の資産
総額を約30兆円に倍増

(参考)リートを活用した生産性向上(イメージ)

6方良しの 生産性向上



「日本再興戦略2016」(素案)

第二 具体的施策

11. 都市の競争力の向上と産業インフラ機能強化

(2)新たに講ずべき具体的施策 i)都市の競争力の向上

- 不動産について流動化を通じた有効活用を図るため、今後ニーズの増加が見込まれる観光や介護等の分野における不動産の供給を促進するとともに、クラウドファンディング等の小口資金による空き家・空き店舗の再生、寄付等された遊休不動産の管理・活用、鑑定評価を含む不動産情報の充実等に必要な法改正等を一体的に行い、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す。

経済財政運営と改革の基本方針2016(仮称)(素案)

第2章 成長と分配の好循環の実現

3. 個人消費の喚起 (3)ストックを活用した消費・投資喚起

不動産ストックのフロー化による投資の促進、地域経済の好循環を図るため、リート市場の機能強化、成長分野への不動産供給の促進、小口投資を活用した空き家等の再生、寄付等された遊休不動産の管理・活用を行うほか、鑑定評価、地籍整備や登記所備付地図の整備等を含む情報基盤の充実等を行う。

第3章 経済・財政一体改革の推進

5. 主要分野毎の改革の取組 (2) 社会資本整備等 ②コンパクト・プラス・ネットワークの推進

投資や円滑な買換の促進等、中心市街地の土地・資産の流動性を高める方策を講ずる。

不動産価格指数(商業用不動産)の試験運用開始について 国土交通省

2016年3月30日より、商業用不動産の価格動向を指数化した「不動産価格指数(商業用不動産)」の試験運用を開始した。

- ・不動産価格指数とは、全国・地域別、住宅・商業用別に、不動産の市場価格の動向を適時・的確に表すもの。
- ・リーマンショックを受け、IMF等がG20諸国に対し、不動産価格の動向について報告を要請。IMF等が作成した国際指針に基づき、我が国では2012年8月に不動産価格指数(住宅)を試験運用、2015年3月に本格運用。
- ・不動産価格指数(商業用不動産)については、「不動産価格指数(住宅・商業用不動産)の整備に関する研究会」(座長:シンガポール国立大学教授 清水千弘)において、日本銀行、金融庁等と連携し、3年超にわたる検討を経て、2016年3月に、「不動産価格指数(商業用不動産)」の試験運用を開始。



- 不動産価格の動向を適時・的確に把握し、**金融・マクロ経済政策へ活用**
- 不動産市場の透明性向上に寄与**するとともに、不動産投資の参考指標となり、国内外からの投資を呼び込むことで、**不動産市場の安定的な成長につながる**

不動産価格指数(商業用不動産)概要

対象用途	・商業用不動産総合 ・建物付土地総合 ・店舗 ・オフィス ・倉庫 ・工場 ・マンション・アパート(一棟) ・土地総合 ・商業地 ・工業地
対象地域	・全国 ・都市圏別(三大都市圏、三大都市圏以外の地域、南関東圏) ・都道府県別(東京都、愛知県、大阪府)
算出期間	・2008年4月より(都道府県別指数は1984年4月より)
算出頻度	・全国、都市圏別: 四半期毎 ・都道府県別: 年次
利用する情報	・不動産購入者を対象としたアンケート調査(全数調査) ・J-REIT適時開示情報のうち不動産信託受益権取引の情報
取引月から公表までの期間	・約3ヶ月(公表後3ヶ月間は改訂を行う)

不動産価格指数(商業用不動産)(2015年第4四半期分) 国土交通省

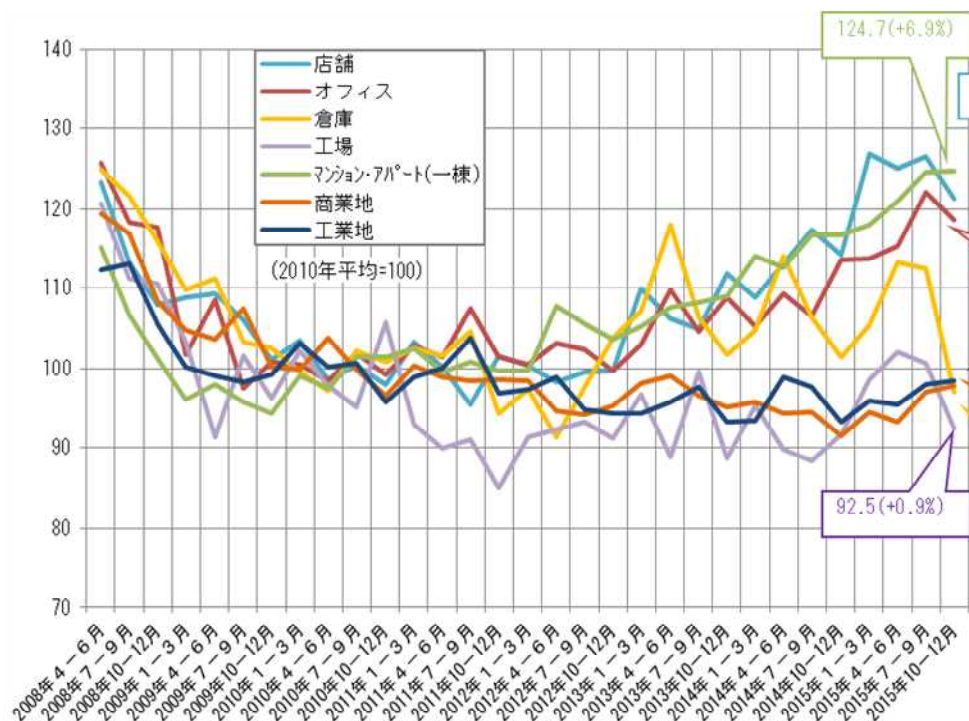
ポイント

2015年10-12月分の全国指数は、2010年平均を100として、店舗は121.3、オフィスは118.6、倉庫は97.1、工場は92.5、マンション・アパート(一棟)は124.7となった。これらを総合した建物付土地総合指数は118.1、対前年同期比は+5.2%の上昇となり、2012年4-6月分より15期連続でのプラスとなった。

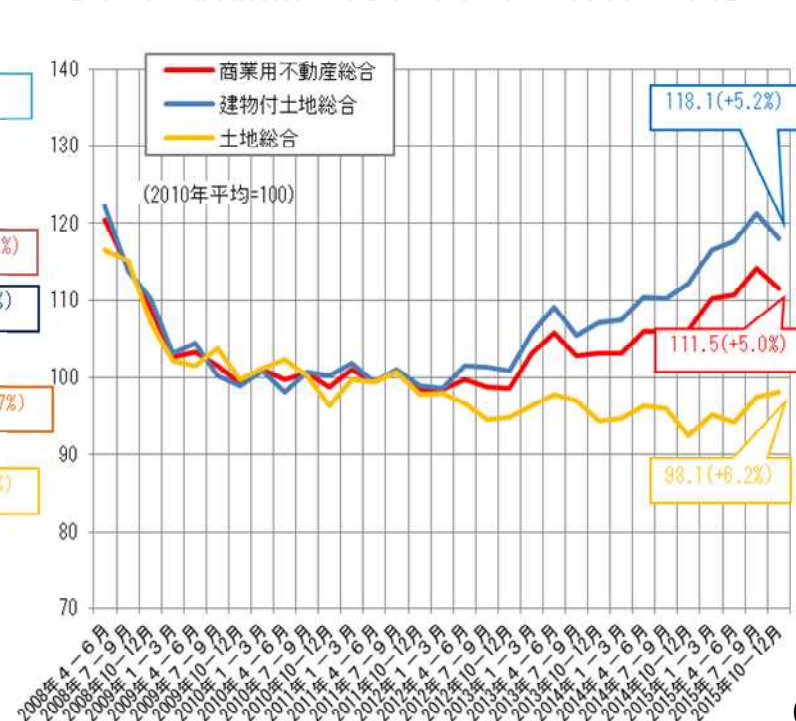
また、商業地は97.8、工業地は98.5となり、これらを総合した土地総合指数は98.1、対前年同期比は+6.2%の上昇となり、2期連続でのプラスとなった。

商業用不動産総合(建物付土地総合、土地総合)は111.5、対前年同期比は+5.0%の上昇となり、2012年10-12月分より13期連続でのプラスとなった。

【不動産価格指数(商業用不動産・用途別)全国】



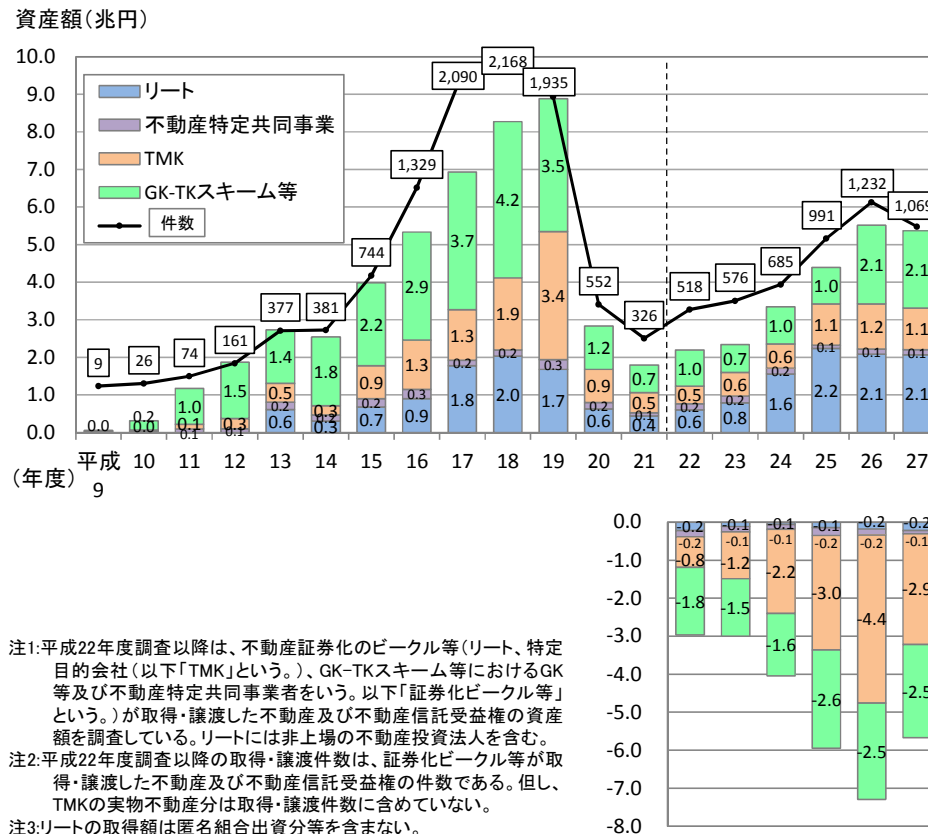
【不動産価格指数(商業用不動産・総合)全国】



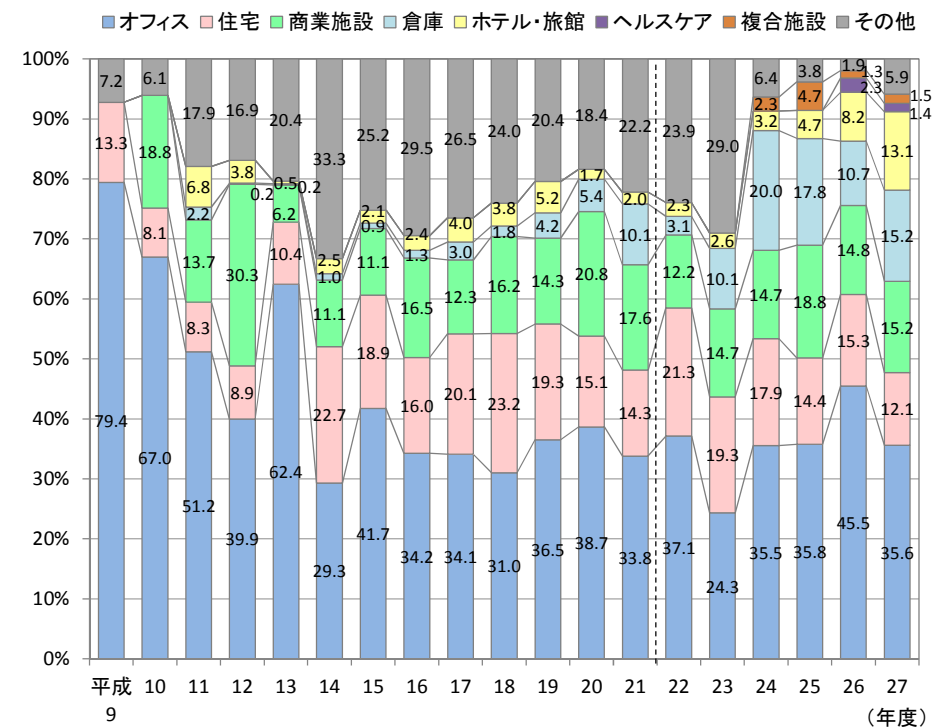
平成27年度「不動産証券化の実態調査」の結果概要

- 平成27年度に不動産証券化の対象として取得された不動産及びその信託受益権の資産額は約5.4兆円となった（前年度約5.5兆円）。うち、リート（上場・非上場）によるものが約2.1兆円で、全体の約4割を占めた。
- 用途別取得資産額の割合をみると、オフィスが35.6%、次いで商業施設、倉庫が15.2%、ホテル・旅館が13.1%などとなった。

スキーム別 証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績の推移



用途別 不動産取得実績の推移（割合）



- 注1:「その他」に含まれるものは以下のとおり。
 ・平成23年度以前は、オフィス、住宅、商業施設、倉庫以外の用途のもの。
 ・平成24～25年度は、オフィス、住宅、商業施設、倉庫、ホテル・旅館、複合施設以外の用途のもの。
 ・平成26年度以降は、オフィス、住宅、商業施設、倉庫、ホテル・旅館、ヘルスケア、複合施設以外の用途のもの（駐車場、研修所等）。
 注2:平成13年度以降は、TMKの実物不動産分は内訳が不明のため含まない。
 注3:用途が複数ある場合は、全体床面積の80%程度以上を占める一の用途がある場合にはその用途を、それ以外の場合には「複合施設」としている。

- 民間活用を求める全国の地方公共団体のPRE情報を一元的に提供し、地方公共団体と民間事業者のマッチングを促進。掲載情報は参加団体の増加等に伴い随時拡大・更新。※引き続き参加団体を募集中。
- 併せて、相談窓口を設置し、地方公共団体のPREの民間活用を積極的にサポート。

内容

● 地方公共団体のPRE情報を一元的に提供

売却・貸付け情報

全国の地方公共団体ごとにPREの売却や貸付け案件の情報を一括で見ることが可能

総合評価一般競争入札／公募型プロポーザル情報

地方公共団体が公募している低未利用公有地の再生・活用プロジェクト等に関する情報を一括で見ることが可能

民間提案募集情報

民間発意のPREの活用アイデア等を受け付けている地方公共団体の情報を一括で見ることが可能

掲載情報は随時募集中

● 地方公共団体からのPRE活用に係る相談に対応

相談窓口

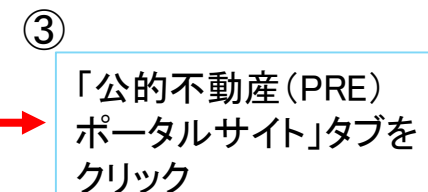
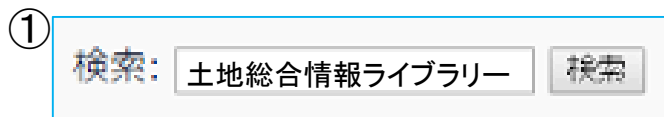
PRE活用を進めたい地方公共団体を実務的に支援
相談受付メールアドレス hqt-pre-toiawase@ml.mlit.go.jp

● PRE活用をサポートする情報を提供

PRE活用の実務的な手引き等のPRE関連情報

関係府省等がとりまとめたPREに関連する参考書、関連施策等を掲載
例：公的不動産(PRE)の活用事例集、公的不動産(PRE)の民間活用の手引き等

サイトへのアクセス方法



公的不動産(PRE)ポータルサイトの掲載情報例

売却・貸付け情報

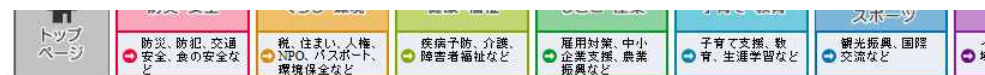
PREの有効活用に積極的な地方公共団体が
開示している旧庁舎や廃校跡地等の未利用
公有地についての売却・貸付情報を一元的に
提供

35道府県56市町の情報を掲載
(平成28年5月23日時点)

民間提案制度情報

PREの有効活用に資する民間提案を積極的
に受け入れるための窓口を設置している地方
公共団体の情報を一元的に提供

2県6市の情報を掲載
(平成28年5月23日時点)



トップページ > 県政基本情報 > 県有財産の売却・領収証紙 > 県有財産(土地)の売却 > 処分の対象となる福岡県未利用地(平成28年5月16日現在)

処分の対象となる福岡県未利用地(平成28年5月16日現在)

処分の対象となる未利用地について

番号	名称(旧用途)	所在及び地番	地目	地積		備
				平方メートル	坪	
北九州地区						
1	元職員住宅（熊谷）	北九州市小倉北区熊谷一丁目35番2	宅地	1,026.82	310	
2	元若松警察署若水署長公舎	北九州市若松区浜町二丁目355番32	宅地	125.92	38	
3	元折尾高校管理職住宅	北九州市八幡西区東筑二丁目103番24	宅地	355.95	107	

出典:福岡県HP(平成28年5月23日時点)



ホーム > 県政情報 > 行政経営(県有財産) > 遊休施設等の利活用アイデア募集

画面表示等の変更

遊休施設等の利活用アイデア募集

更新日付:2016年2月29日 行政経営管理課

行政経営管理課TOP | 県有財産売却等情報 | 売却方法 | 売却の流れ | 売却業務委託 | ファシリティマネジメント | 利活用アイデア募集

県では、県有財産の有効活用を図るため、売却が困難な遊休地や廃止施設及び余裕スペースの利活用についてのアイデアのご提案を受け付けています。

1 対象施設

	名称	現在の用途	所在地	施設概要
(1)	旧三沢高等技術専門学校六ヶ所分校跡地	遊休地	六ヶ所村倉内笹崎1066番1の一部	【別紙1】[PDF:395KB]
(2)	三八地場農村水産部農業普及振興室三戸分室庁舎	事務所	三戸町同心町字同心町平54-7	【別紙2】[PDF:1546KB]

出典:青森県HP(平成28年5月23日時点)