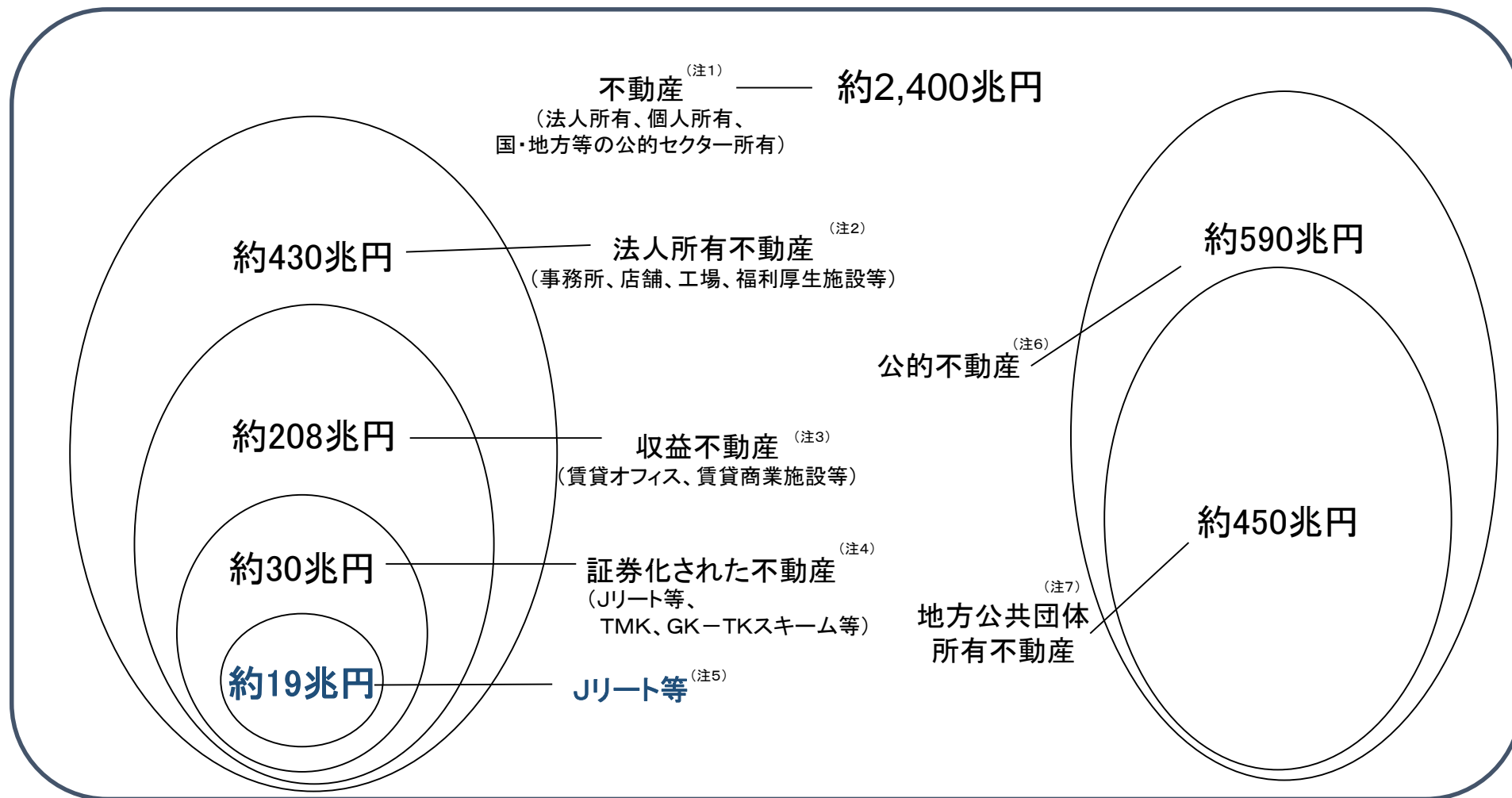


【参考資料】 不動産投資市場等における最近の状況

平成29年4月24日
国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課

リート等に係る最近の状況



(注1)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)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25年1月1日時点)

(注3)PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS “A Bird’s eye View of Global Estate Markets : 2012 update “ (円換算)

(注4)国土交通省 平成27年度 不動産証券化の実態調査

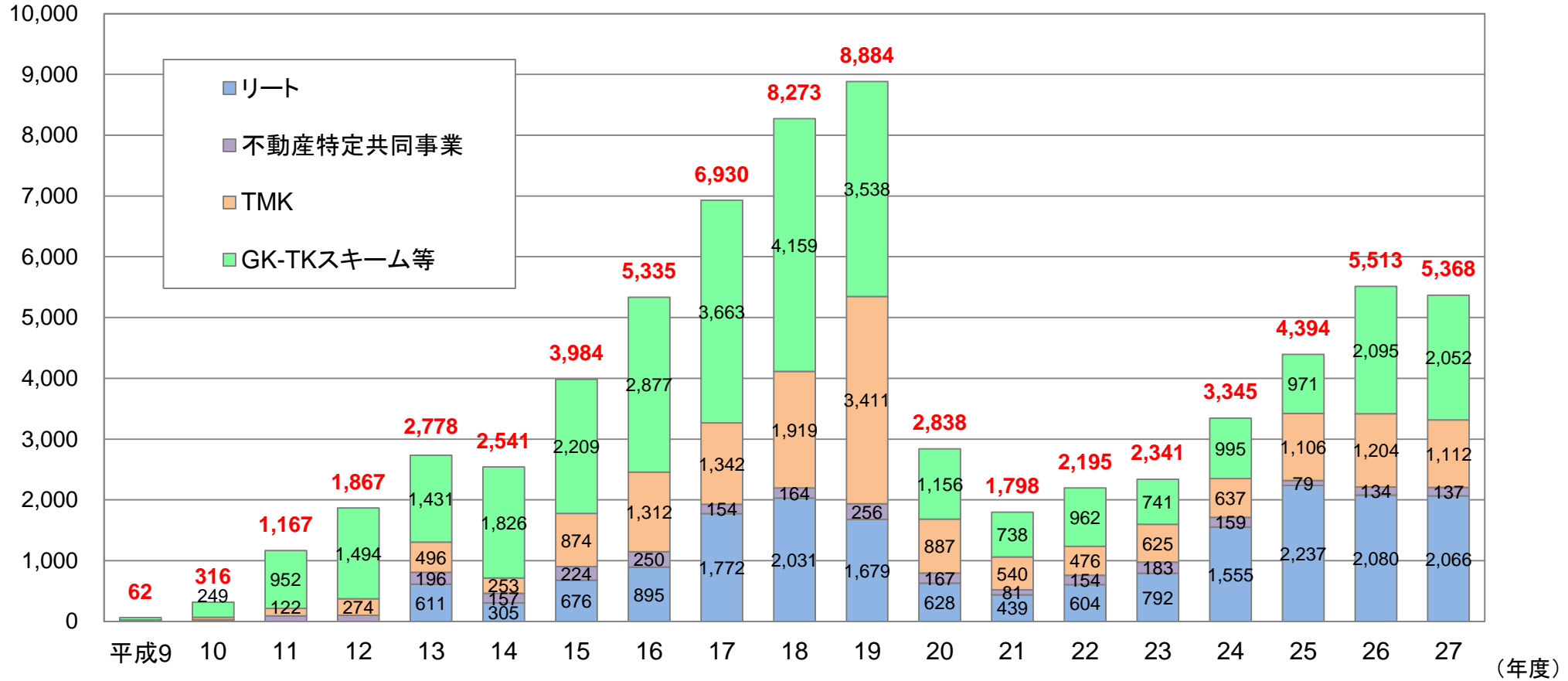
(注5)投資信託協会「統計データ」、ARES「私募リート・クォーターリー(2016年12月末)」、国土交通省「平成27年度 不動産証券化の実態調査」より国土交通省作成

※Jリート(2017年1月末)、私募リート(2016年12月末)、不動産特定共同事業(2015年度末)の合計額

(注6)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7)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

(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。

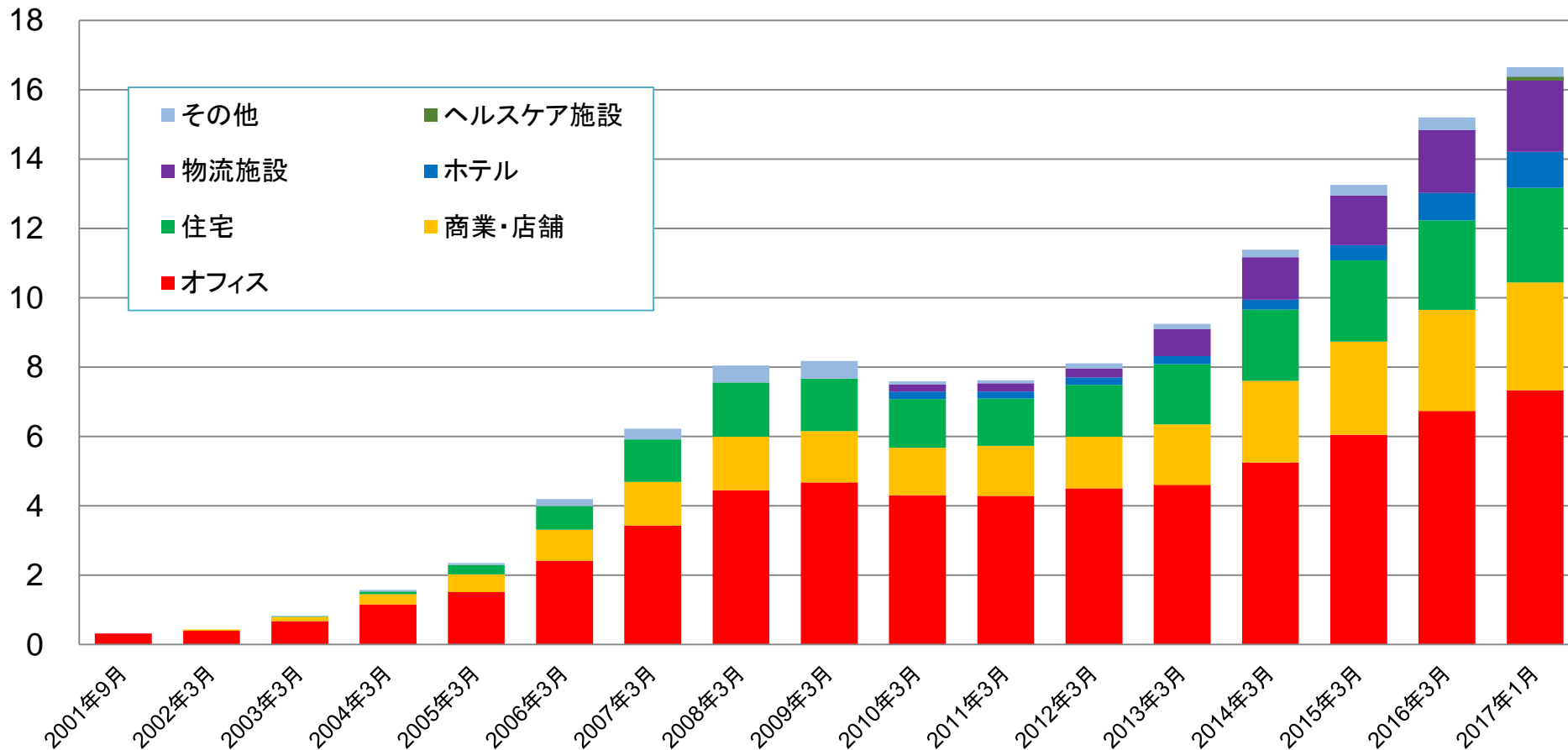
特定共同事業: 不動産会社等の許可を受けた業者が事業主体となって、投資家から出資を受けて実物不動産の取引を行い、その収益を投資家に分配するスキーム。

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。

○ Jリートが取得する不動産はオフィス、住宅、商業施設等が中心であったが、近年では、ホテル、物流施設等への多様化が進んでいる。

(兆円)

Jリートの投資対象の多様化と資産規模の推移について



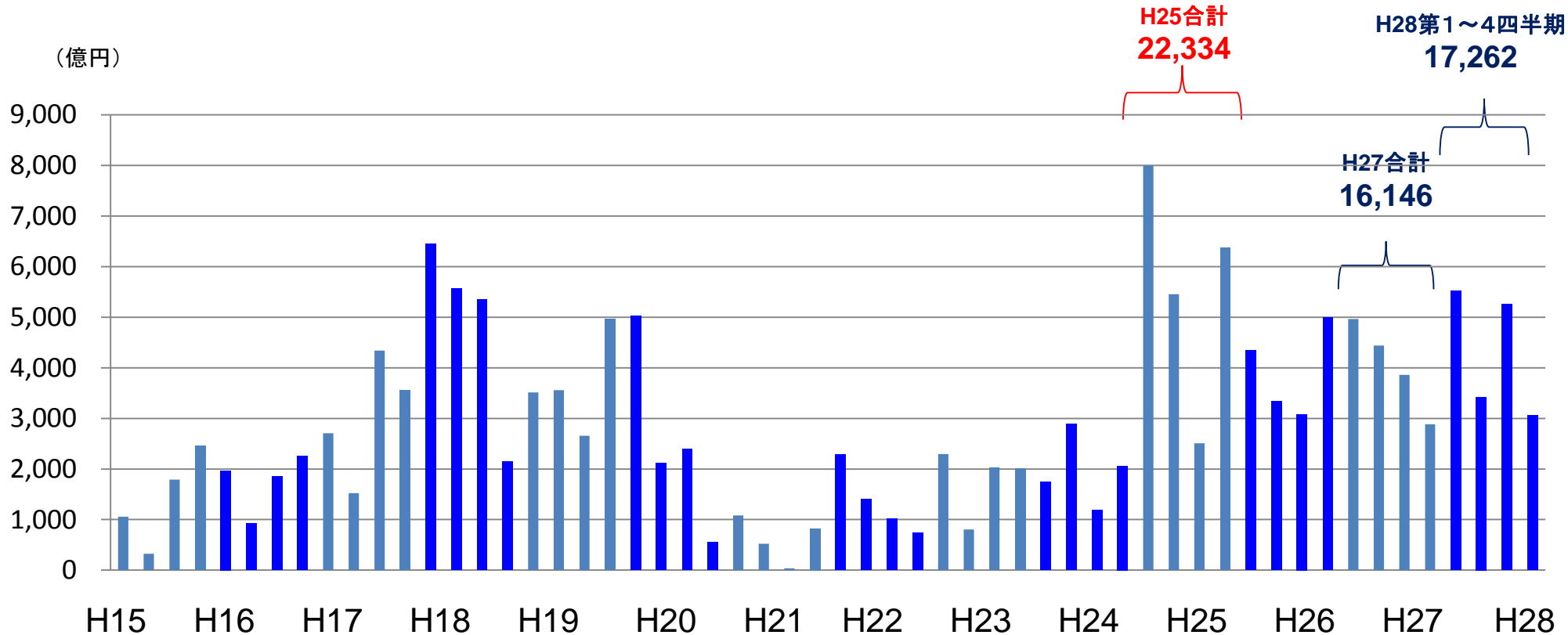
2003年3月～2017年1月 投資信託協会公表データ
2001年9月、2002年3月はARES推計値

(注1)「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。
(注2) 2009年3月以前の「ホテル」「物流施設」「ヘルスケア施設」は「その他」に含まれる。
2010年3月～2016年3月の「ヘルスケア施設」は「その他」に含まれる。

平成28年1～12月のJリートによる資産取得額は約1.7兆円。
 昨年度の取得額を上回ったが、過去最高の平成25年(約2.2兆円)に対し0.77倍。

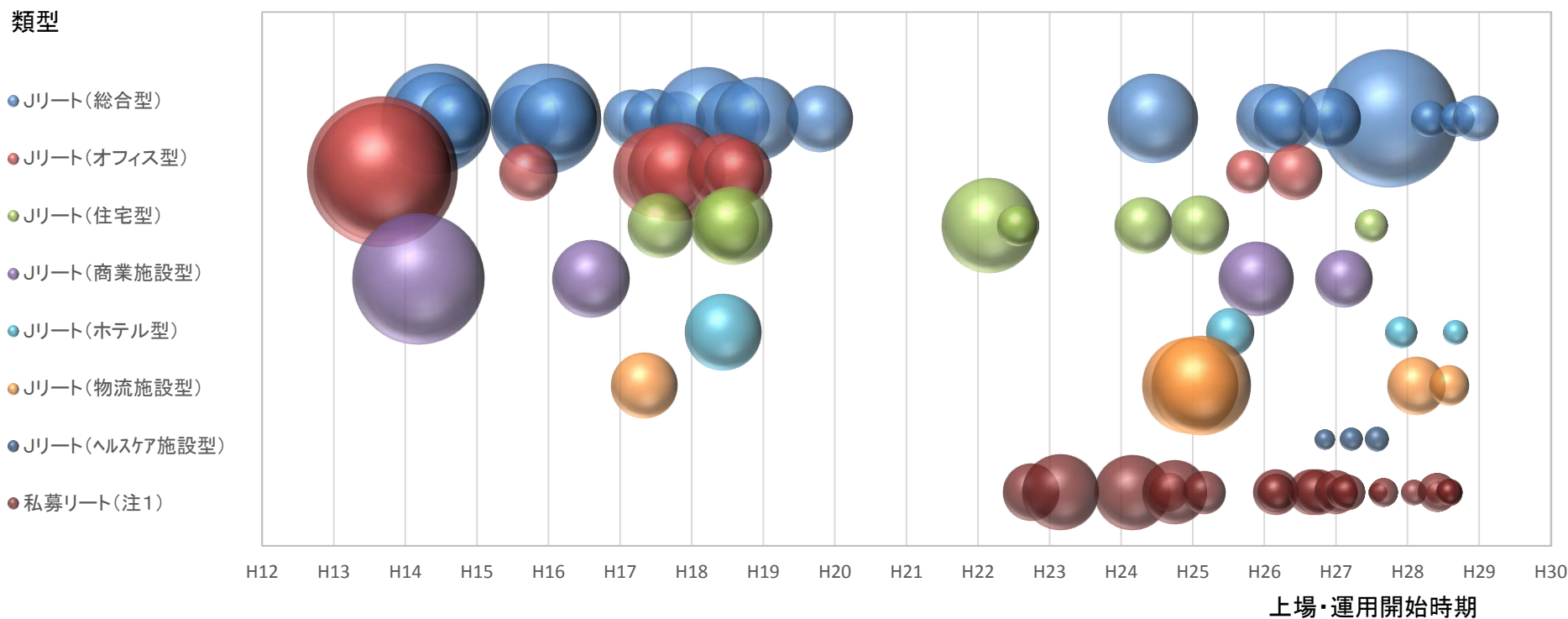
※資産取得額…東証に上場されている各リートが取得した不動産の取得価額の累計

<Jリートの資産取得額の推移(平成15年第2四半期～平成28年第4四半期)>



- Jリート市場創設期においては、「総合型」以外のJリエートの投資対象は、「オフィス」、「商業施設」が中心であった。
- その後、「ホテル」、「物流施設」、近年では「ヘルスケア施設」等の新たな分野を投資対象とする特化型のリートが創設されてきており、Jリエートの投資対象に多様化が見られている。
- 私募リートはJリートと比べ資産規模が小さい銘柄が多い。

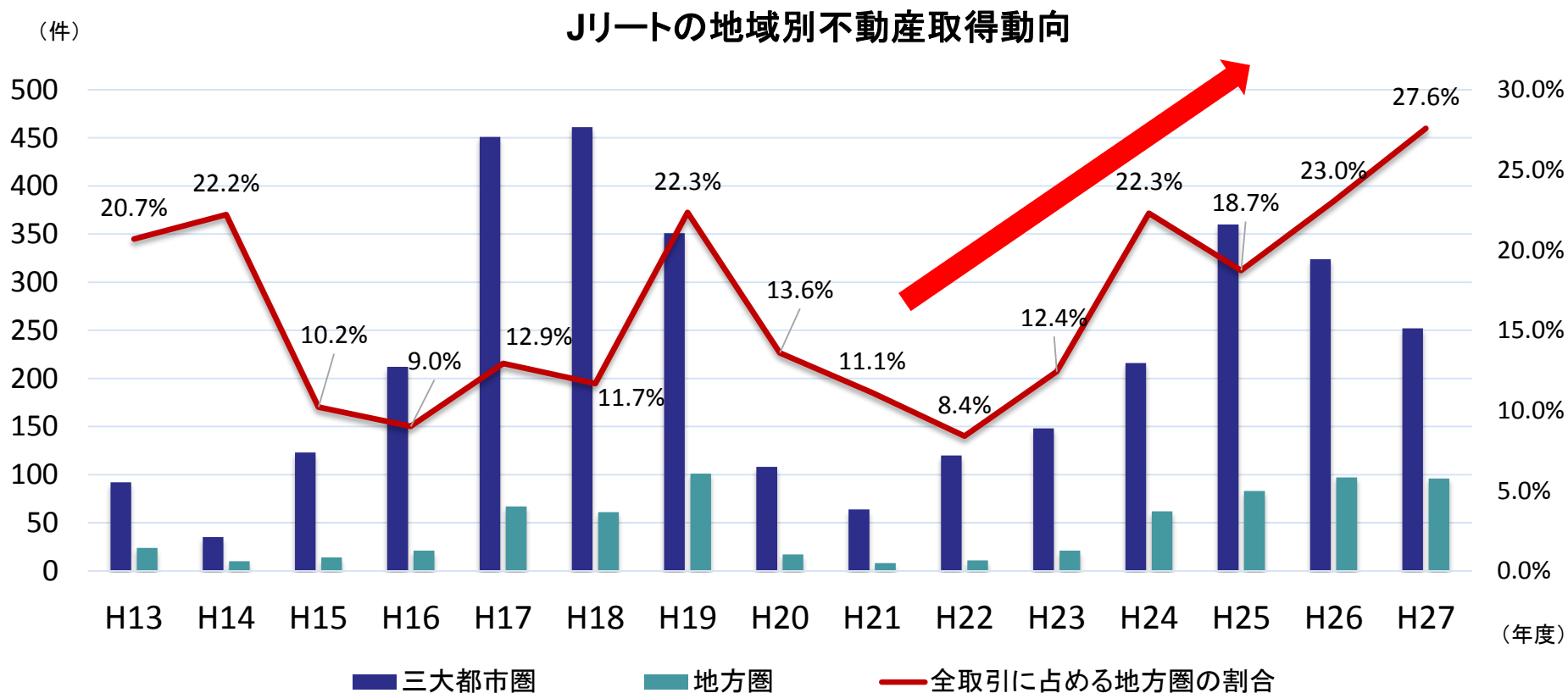
Jリート・私募リートの資産規模



(出典) Jリート：ARES J-REIT REPORT No.79より国土交通省作成

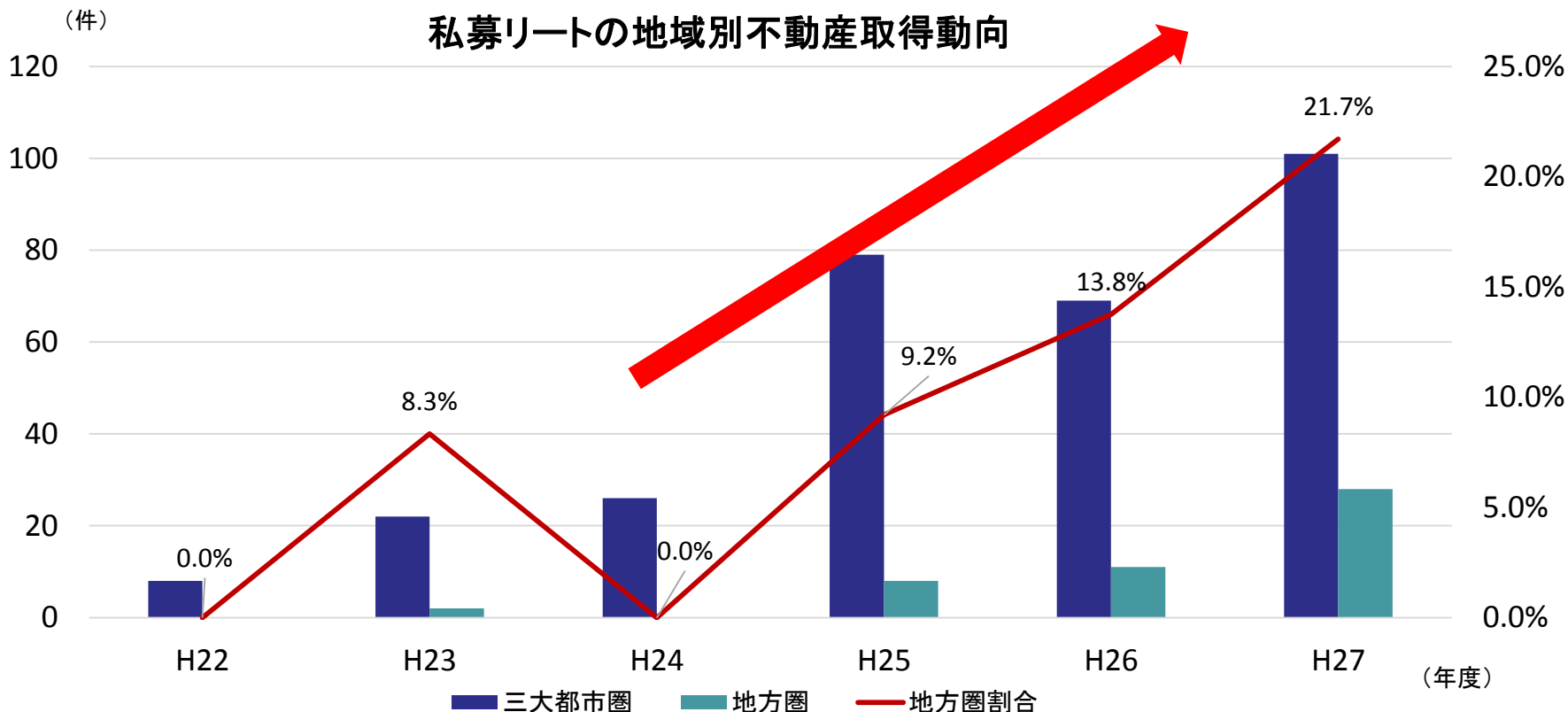
私募リート：株式会社三井住友トラスト基礎研究所提供データより国土交通省作成 (注1) 私募リエートのデータは平成28年9月末時点

➤ 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。



※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

- ▶ 初めて私募リートが運用を開始した時期には、地方圏の物件取得は見られなかったが、H25年度以降は毎年、地方物件の割合、件数ともに増加傾向にある。
- ▶ Jリートは市場創設時から地方物件の取得が見られたが、私募リートにおいては市場拡大とともに地方物件の取得が行われるようになった。



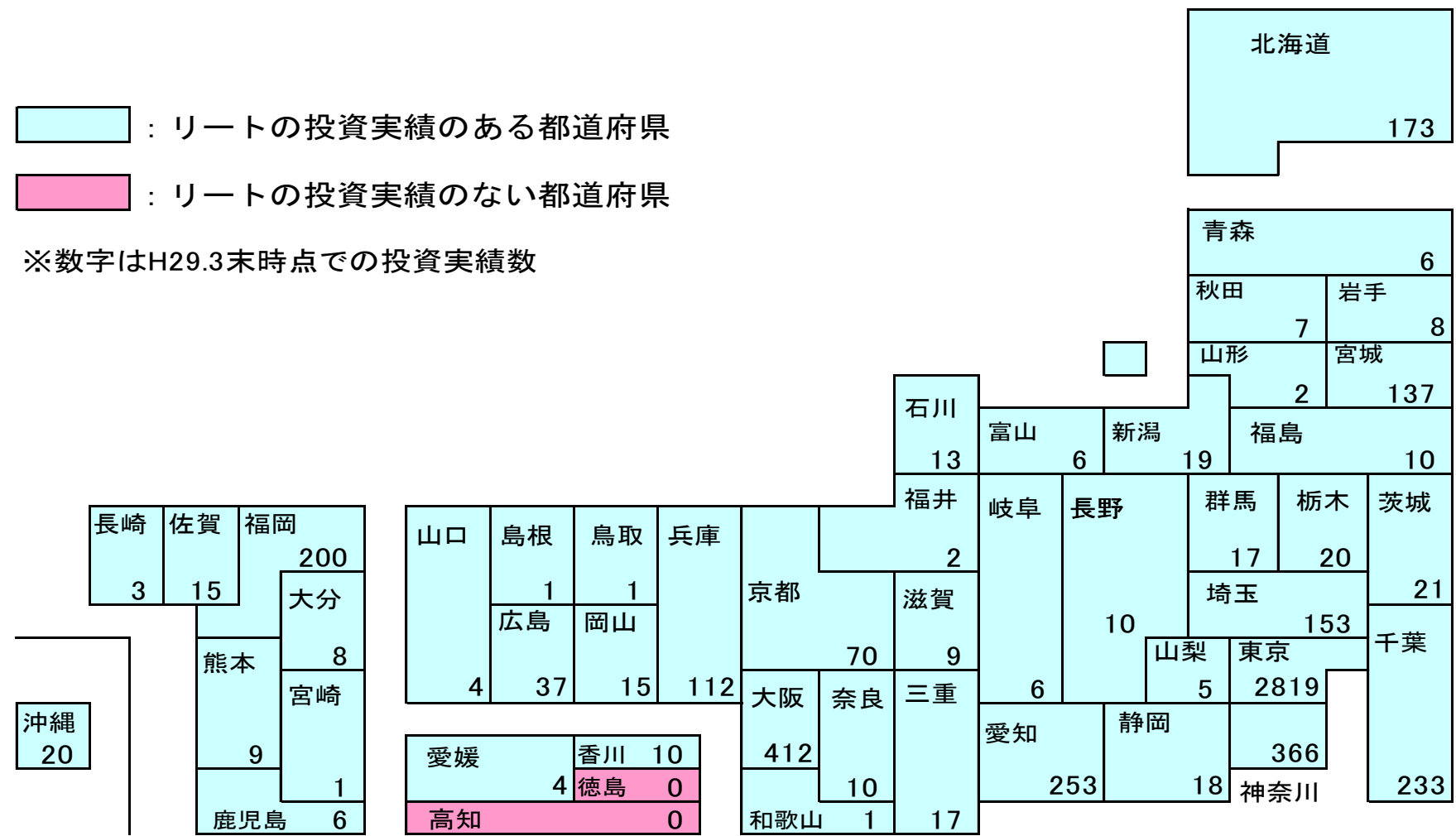
※三大都市圏:東京圏(東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県)、大阪圏(大阪府、京都市、神戸市)、名古屋圏(名古屋市)
 地方圏:上記以外の都市

都道府県別Jリート投資実績数(Jリート市場創設以降)

○Jリートが不動産を取得したことがあ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29年3月末の45都道府県に拡大。

: リートの投資実績のある都道府県
 : リートの投資実績のない都道府県

※数字はH29.3末時点での投資実績数

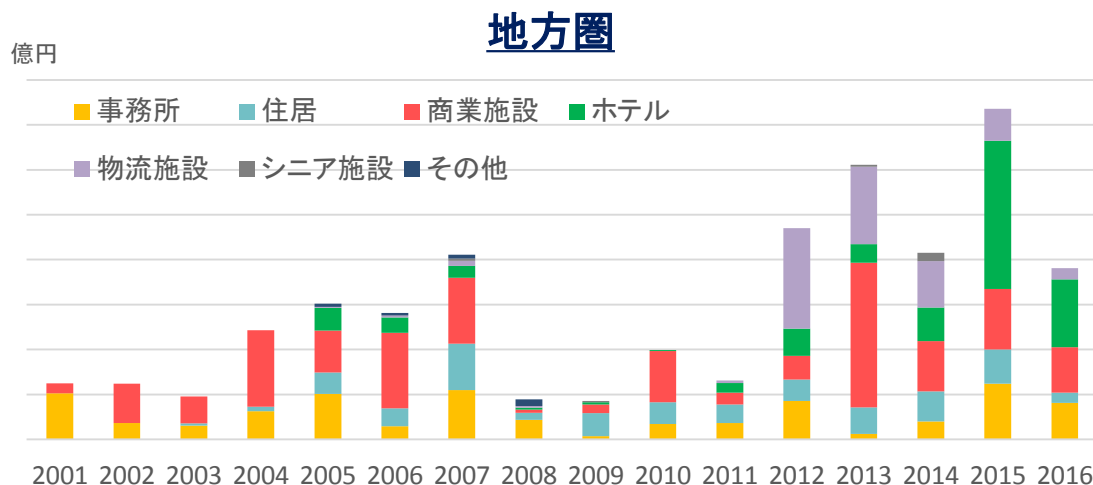
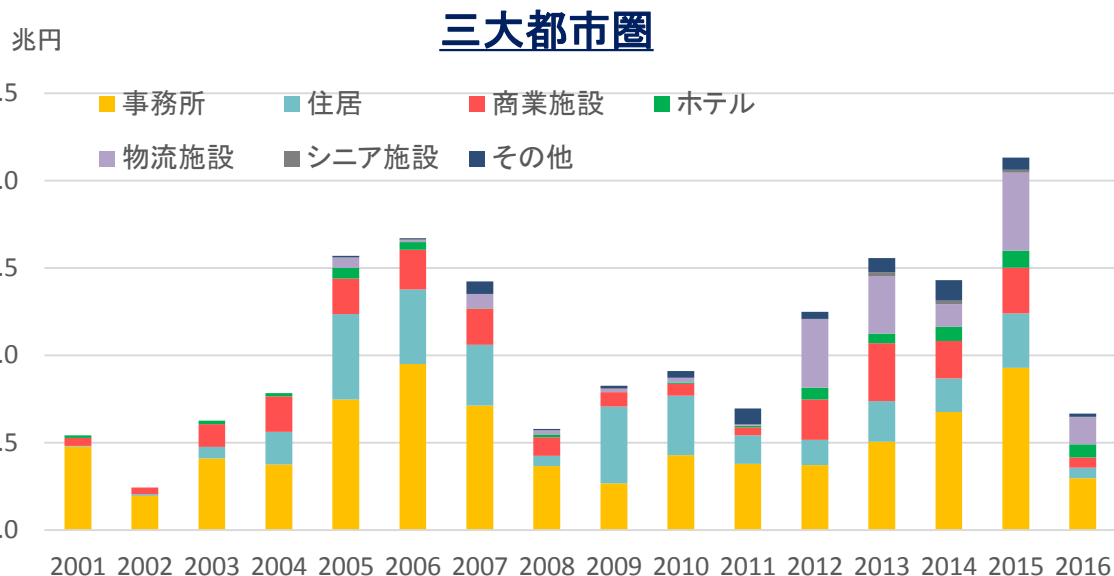


Jリートによる地域別・用途別の物件取得状況（取得額ベース） ※2016年3月末時点

○ 三大都市圏においては、毎年、事務所の取得額が高いものの、2012年度以降は、物流施設の取得額も高くなっている。

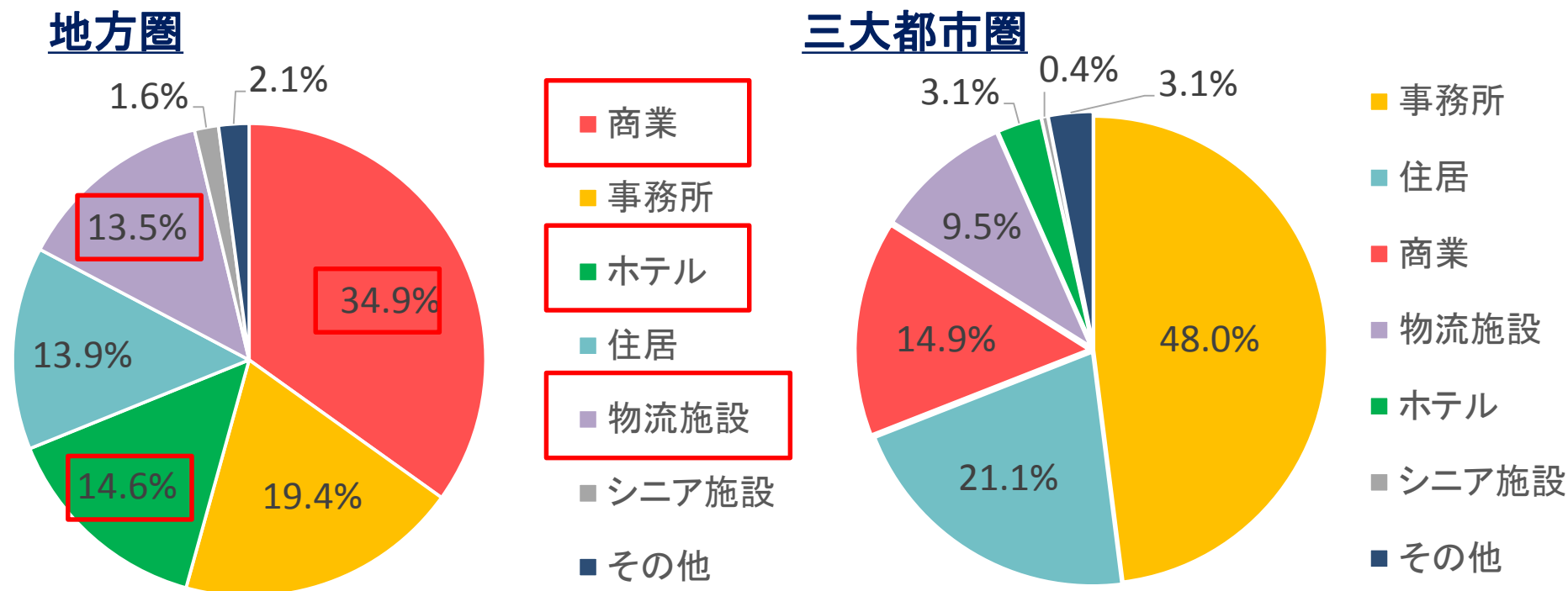
○ 地方圏においては、商業施設の取得額が高いものの、2012年度以降は物流施設とホテルの取得額も高くなっている。

※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



○ Jリートでは、三大都市圏と比較して、地方圏において商業施設、ホテル、物流施設の取得の割合が高くなっている。

地域別物件取得状況（取得額ベース） ※2016年3月末時点

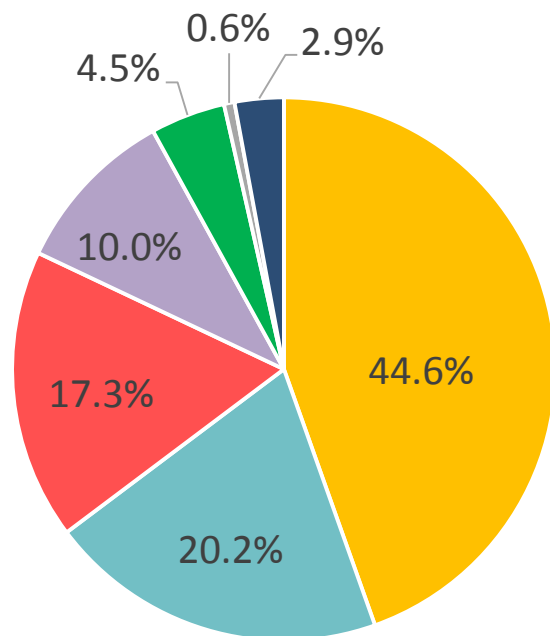


※三大都市圏:東京圏(東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県)、大阪圏(大阪府、京都市、神戸市)、名古屋圏(名古屋市)
地方圏:上記以外の都市

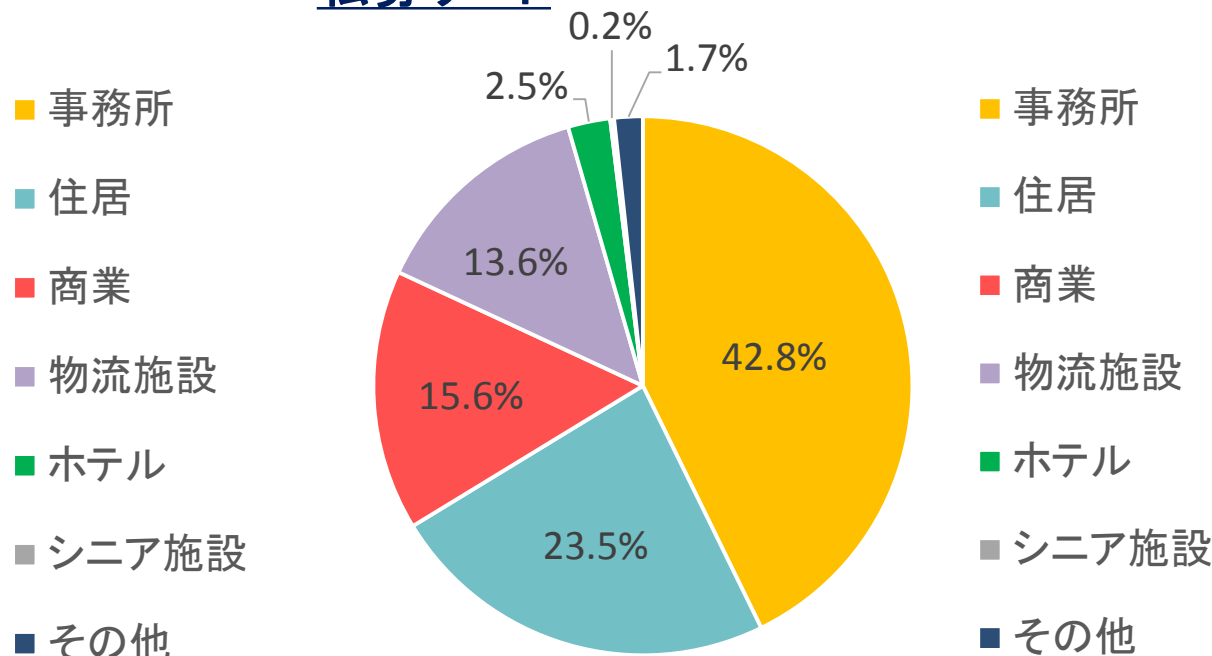
○ Jリート・私募リートともに、用途別の取得割合は事務所が最も高く、続いて住居、商業施設、物流施設、ホテル、シニア施設の順となっている点で傾向は類似している。

Jリート・私募リート別物件取得状況（取得額ベース） ※2016年3月末時点

Jリート



私募リート

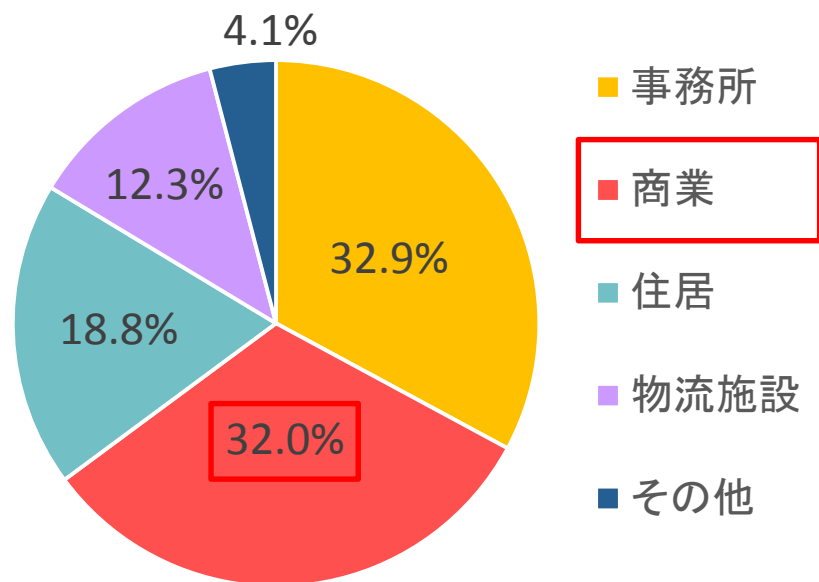


【出所】Jリート：不動産証券化協会提供データより国土交通省作成
 私募リート：国土交通省「不動産証券化の実態調査」をもとに国土交通省にて作成

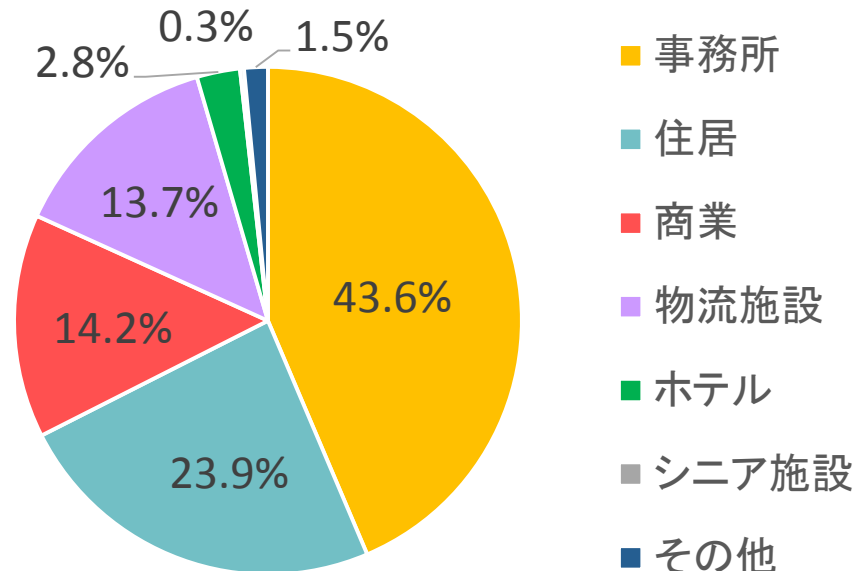
- Jリートでは、地方圏においてホテルやシニア施設の取得も見られたが、私募リートの場合には、ホテルやシニア施設の取得はない。
- 地方圏においても、三大都市圏と同様に事務所の取得割合は高い傾向にある。
- 三大都市圏と比較して、地方圏では商業施設の取得割合が高い。

地域別物件取得状況（取得額ベース） ※2016年3月末時点

地方圏



三大都市圏

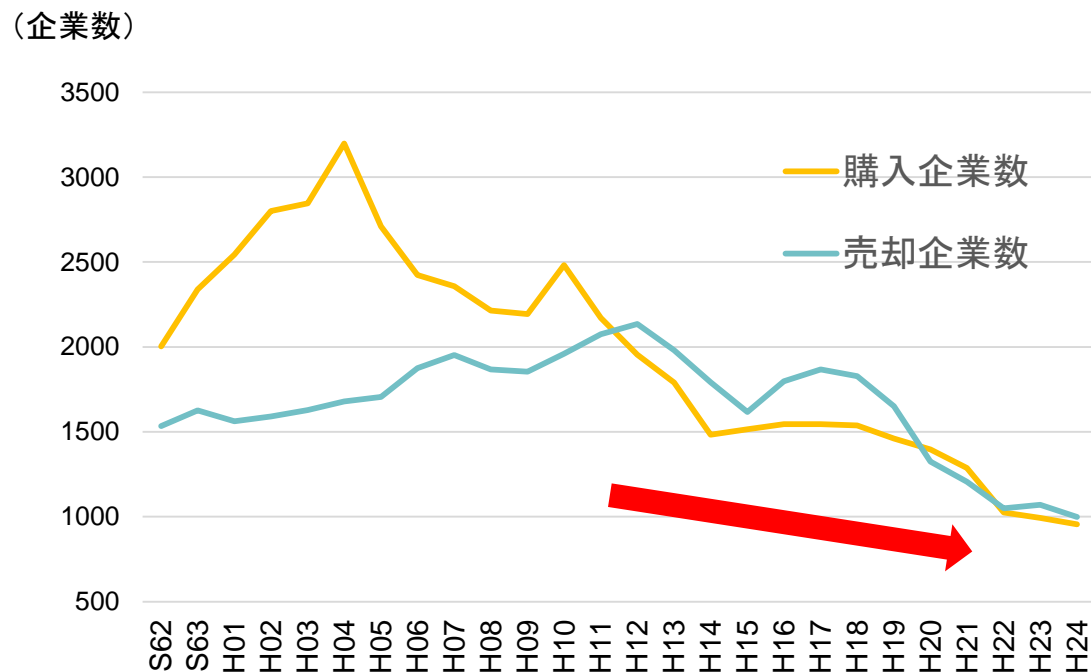


※三大都市圏：東京圏（東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県）、大阪圏（大阪府、京都市、神戸市）、名古屋圏（名古屋市）
地方圏：上記以外の都市

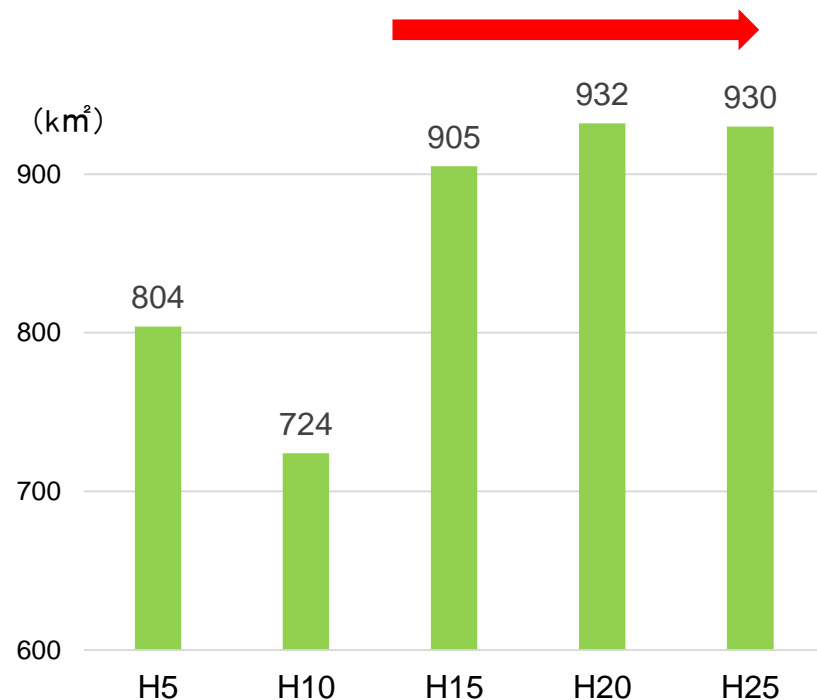
CRE(企業不動産)に係る最近の状況

- 近年、企業の不動産取引は右下がりに推移している。
- 企業が保有する低未利用地の面積も高止まりしている。

企業の土地取得・売却動向



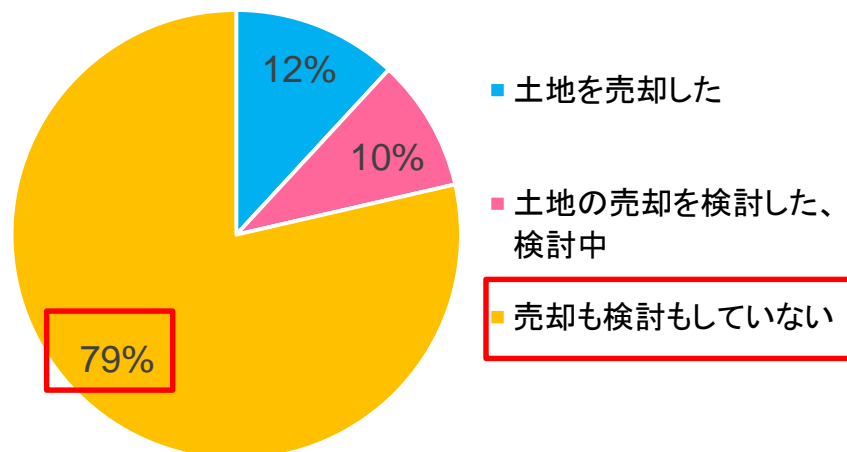
企業の低未利用地の面積



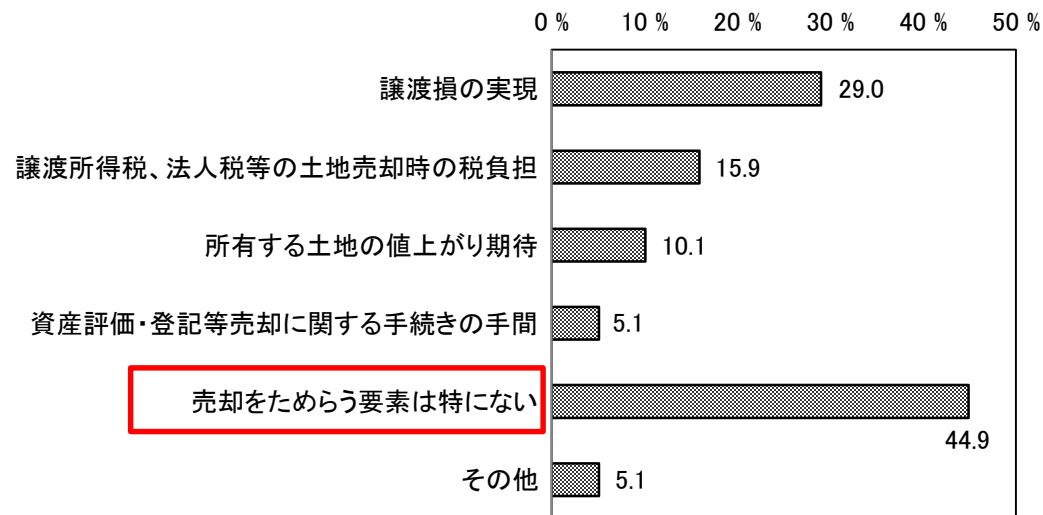
○ 不動産の売却を検討していない企業が約8割を占めている。

○ 特に売却しない理由がなく、利用計画もないまま保有を続けている企業も一定割合存在する。

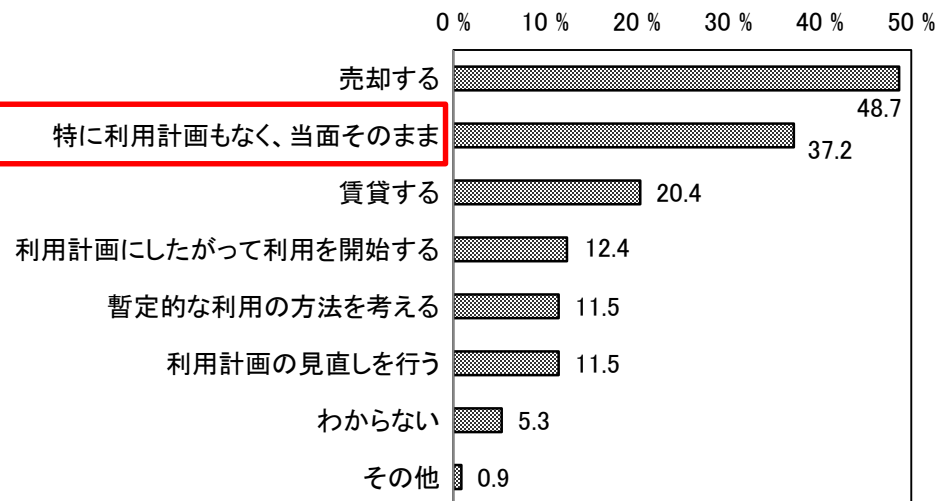
土地の売却の検討状況 ※2016年1年間の実績



土地売却検討の際の阻害理由



未利用地の今後の対応



不動産投資顧問業の概要

1. 定義

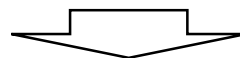
- 不動産投資顧問業とは = 不動産投資に関する助言業務、投資判断・取引代理を伴う一任業務を行うもの。
一般不動産投資顧問業と総合不動産投資顧問業の2種類がある。
- 登録状況 : 一般不動産投資顧問業 486業者 総合不動産投資顧問業 74業者 (平成29年3月21日時点)
- 不動産投資顧問業登録規程は、平成12年建設省告示によって定められている。
- 総合不動産投資顧問業登録は、**金融商品取引法の不動産関連特定投資運用業**を行う場合の要件 (平成19年金融庁告示)

2. 登録制度

- | | |
|---|--|
| <p>① 一般不動産投資顧問業
不動産投資についての助言業務のみを行うもの。
【主な登録要件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 業務を公正かつ的確に遂行できる知識 (公認不動産コンサルティングマスター、ビル経営管理士、証券化マスター、不動産鑑定士、弁護士、公認会計士のいずれか) 及び経験 (1億円以上2年以上) を有していること ○ 財務要件・常務要件などを満たしていること ○ 欠格要件に該当しないこと | <p>② 総合不動産投資顧問業
不動産取引の投資一任業務及び助言業務を行うもの。
【主な登録要件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 業務を公正かつ的確に遂行できる知識 (公認不動産コンサルティングマスター、ビル経営管理士、証券化マスター、不動産鑑定士、弁護士、公認会計士のいずれか) 及び経験 (数十億円以上2年以上) を有していること ○ 財務要件・常務要件などを満たしていること ○ 欠格要件に該当しないこと |
|---|--|

3. 業務規制

<p>【情報開示】</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 登録簿には、会社概要、役員、投資判断責任者、業務の方法等を登録、公衆閲覧 ② 事業年度ごとの事業報告書、財務諸表等の提出を義務づけ、公衆閲覧 ③ 標識の掲示 	<p>【行為規制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 顧客のための忠実義務 ② 契約締結前及び締結時に報酬、助言の内容・方法等に関する書面の交付 ③ クーリングオフの規定 ④ 助言内容の記録、一任取引の内容等についての帳簿書類の5年間の保存 	<p>【行政指導】</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 国土交通大臣は、不動産投資顧問業の業務の運営に関し投資者の利益を害する場合等に、業務改善の勧告・登録の取消しを行うことができる。
--	--	--



- 不動産投資に関し、一定水準以上の業務遂行能力を有する業者を登録 (担保) し、情報開示。
- 登録業者に対し、投資家保護のための一定のルール遵守を義務づけ、指導。

ESG投資に係る最近の状況

E: environment(環境)、 S: society(社会)、 G: governance(ガバナンス)

「日本再興戦略2016」(平成28年6月2日 閣議決定)

II 2. 未来投資に向けた制度改革

2-1 「攻めの経営」の促進

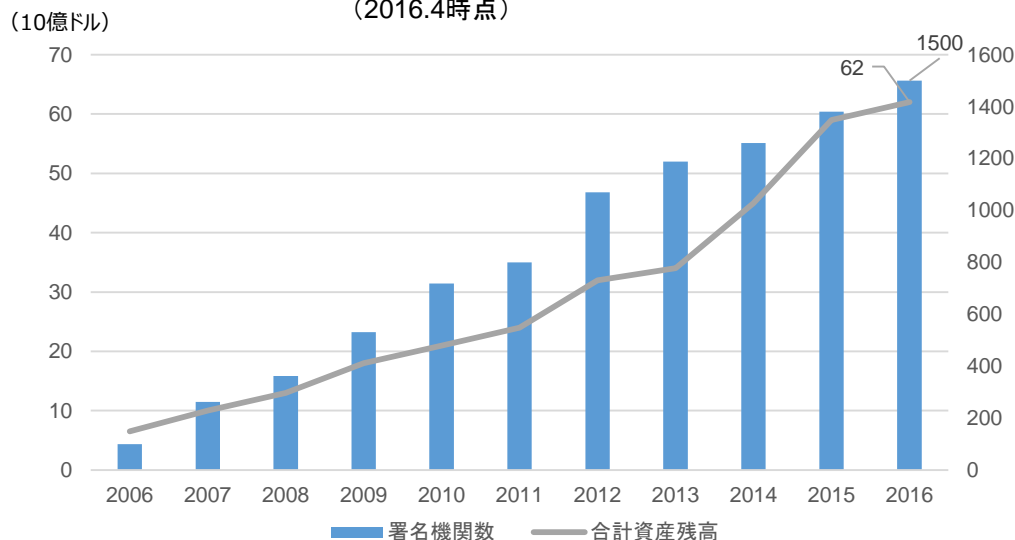
(2) 新たに講ずべき具体的施策 ④企業と投資家との対話の促進等

- 投資決定に当たって、ESG要素を重視する見方が広がり、更に進んで国連投資責任原則に署名する機関投資家が増えつつあることも踏まえ、企業の中長期的な成長力や収益力の強化に向けて、企業と投資家との対話が積極的に進むよう促す。

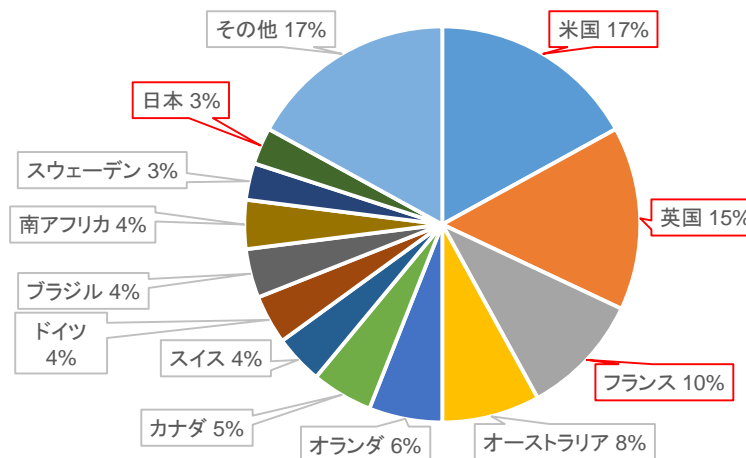
➤ PRI (Principle for Responsible Investment、責任投資原則)

2006年、UNEP F I (国連環境計画金融イニシアティブ) と国連グローバル・コンパクトが提唱。

PRI署名機関数・合計資産残高
(2016.4時点)



PRI署名機関の国・地域別の構成
(2016.2時点)



(出所) PRI ウェブサイト

- 投資家が投資先企業に対して環境・社会・ガバナンスへの配慮を求めるESG投資の認識が広がっている。
- 不動産分野においては、ESG投資への取組を評価し、その評価を指標化、格付けするグローバル調査「GRESB」が世界の主要な機関投資家を中心に行われており、日本からの参加機関も年々増加している。
- 近年では、健康性、快適性等に着目した取組も出てくるなど、不動産投融資に関してESGの考え方を組み込む意識が高まっている。

GRESBについて

- 欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のESG配慮を図る年次のベンチマーク調査（Global Real Estate Sustainability Benchmark）。評価項目の1つとして、環境不動産の認証について考慮する。
- 2016年版では、調査参加企業は759社、対象アセットは、63カ国約66,000物件（資産規模約2.8兆円）に至る。
日本からのGRESB調査参加者は46社（うちJ-REITは30法人）が参加。

備考：GRESBより

環境不動産等の認証について

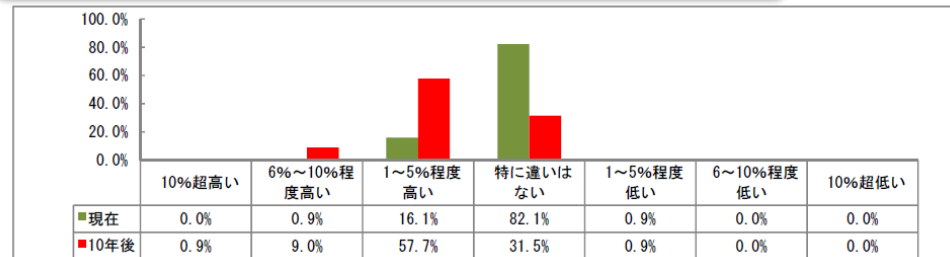
- GRESB調査においても採用されている、環境不動産の認証としてCASBEE、DBJ Green Building認証、LEED等があるほか、健康性・快適性等に着目した制度としてWELL（The WELL Building Standard）などがある。

備考：GRESB, International WELL Building Instituteより

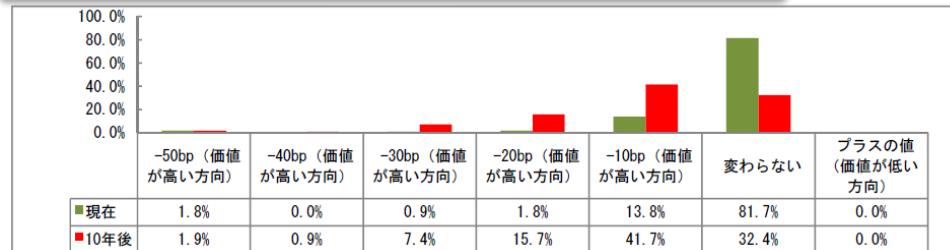
投資家の意識について

- ESG投資に適した不動産について、賃料収入、期待利回りともに、将来の優位性を期待する意見が多い。

ESG投資に適した不動産の賃料収入（現在と10年後の見通し）



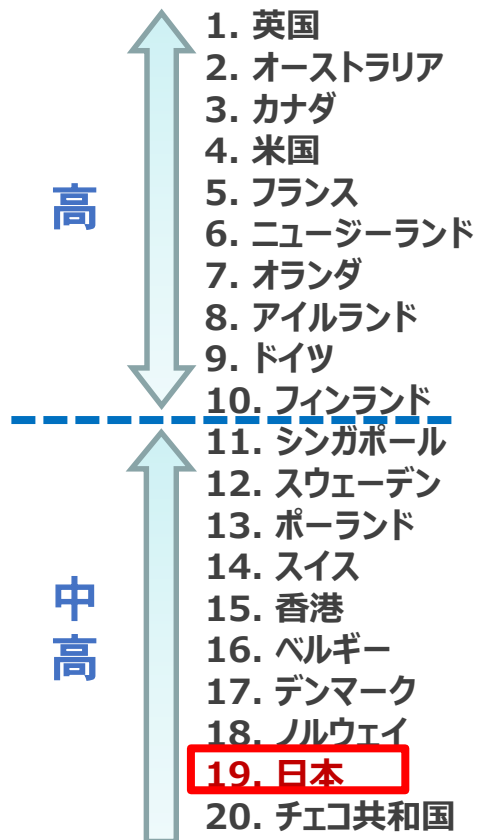
ESG投資に適した不動産の期待利回り（現在と10年後の見通し）



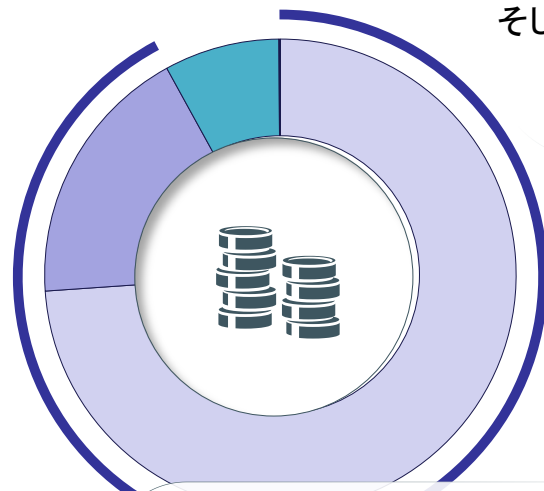
備考：「第34回不動産投資家調査・特別アンケート」（（一財）日本不動産研究所）より
調査方法：アンケート調査（原則として、電子メールまたは郵送）
調査対象：アセット・マネージャー、生命保険、年金基金等機関投資家257社
回答者数：124社、調査時点：平成28年4月1日

不動産情報に係る最近の状況

「2016年版グローバル不動産 透明度インデックス」



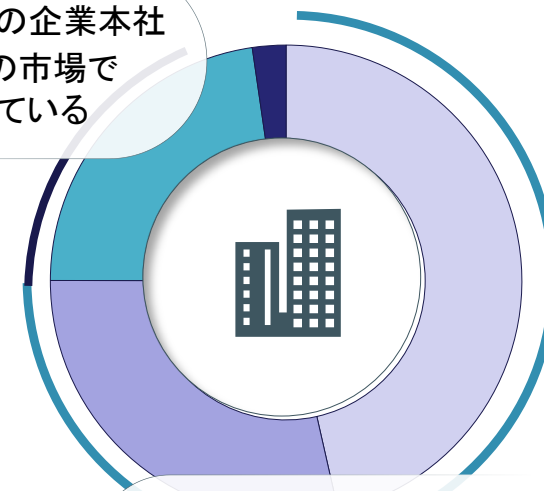
不動産投資



75% の不動産投資が
透明度高の市場

商業用不動産の直接投資額 2014-2015, JLL

企業本社



およそ **1/2** の企業本社が
透明度高の市場

Forbes 2000 企業本社

そして **25%** の企業本社
が透明度中の市場で
増え続けている

「日本が透明度を改善すべき6つの項目」

- | | | |
|-------------------|------------|-----------|
| ① 市場ファンダメンタルズのデータ | ② テクノロジー | ③ 価格情報の開示 |
| ④ サステナビリティ | ⑤ テナントサービス | ⑥ 規制・監督 |

- 我が国経済の生産性向上には、不動産について、流動化等を通じた有効活用や、不動産関連データを活用した新たなビジネスの創出・充実等を図ることが不可欠
- 平成18年4月より、法務省から提供を受けた登記異動情報を集約・加工し、取引当事者へのアンケート調査により取得した実際の不動産取引価格情報について、個人情報秘匿処理等を行った上で四半期毎に提供。
⇒土地情報総合ライブラリーにおいて、提供件数（累計）297万件（平成29年1月末日時点）

＜対象物件の種類＞

更地(宅地)、建付地(土地・建物一体取引)、
中古マンション等、農地、林地

＜情報提供項目＞

所在地（※町・大字レベル） 取引価格（※有効数字2桁）
土地の面積・形状、建物の用途・構造、延床面積、建築年、
前面道路、最寄駅、用途地域、建ぺい率、容積率等

土地総合情報システム Land General Information System

平成27年第3四半期～平成28年第2四半期の東京都新宿区の土地取引件数 2,693 件

検索条件: [種類] 土地 [地域] 東京都 新宿区 [取引時期] 平成27年第3四半期～平成28年第2四半期

検索結果: 92件中 1件目 ~ 20件目を表示中(1/5ページ目)

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	取引総額	坪単価	面積	m ² 単価	形状		幅員	種類	方位				
1	新宿区 愛住町	住宅地	四谷三丁目	2分	4,000万円	410万円	35m ²	120万円	長方形	その他	4.5m	区道	西	1種住居	60%	400%	H27/10-12月
2	新宿区 赤城下町	住宅地	神楽坂	2分	6,800万円	160万円	145m ²	48万円		住宅	2.9m	区道	西	2種住居	60%	300%	H27/07-09月
3	新宿区 市谷田町	商業地	市ヶ谷	10分	18,000万円	490万円	120m ²	150万円	ほぼ台形		23.7m	国道	南東	商業	80%	600%	H27/10-12月
4	新宿区 大久保	住宅地	新大久保	7分	15,000万円	190万円	260m ²	58万円	不整形	住宅	3.4m	区道	北西	1中住専	60%	300%	H28/01-03月
5	新宿区 大久保	住宅地	新大久保	9分	11,000万円	210万円	175m ²	65万円	ほぼ長方形	住宅	3.6m	区道	東	1中住専	60%	300%	H27/07-09月
6	新宿区 歌舞伎町	商業地	東新宿	6分	100,000万円	510万円	670m ²	150万円	不整形	住宅	6.2m	区道	北	商業	80%	600%	H27/10-12月
7	新宿区 上落合	住宅地	中井	5分	4,600万円	230万円	65m ²	69万円	ほぼ台形	住宅	3.8m	区道	北	1中住専	60%	300%	H27/10-12月
8	新宿区 河田町	商業地	曙橋	6分	19,000万円	300万円	210m ²	91万円	ほぼ長方形	住宅	5.2m	区道	南西	近隣商業	80%	400%	H28/01-03月
9	新宿区 河田町	住宅地	若松河田	5分	5,500万円	250万円	75m ²	76万円	ほぼ長方形	住宅	4.0m	区道	南西	1中住専	60%	300%	H28/01-03月
10	新宿区 河田町	商業地	若松河田	2分	35,000万円	300万円	390m ²	90万円	不整形	その他	13.0m	区道	北東	近隣商業	80%	400%	H27/07-09月
11	新宿区 北新宿	住宅地	大久保(東京)	6分	2,700万円	200万円	45m ²	61万円	ほぼ長方形	住宅	3.7m	区道	東	1中住専	60%	300%	H28/04-06月
12	新宿区 北新宿	住宅地	大久保(東京)	4分	36,000万円	250万円	470m ²	77万円	不整形	住宅	3.6m	区道	北東	1種住居	60%	300%	H28/01-03月
13	新宿区 北新宿	商業地	大久保(東京)	5分	29,000万円	450万円	210m ²	140万円	不整形	住宅	30.0m	都道	南	商業	80%	700%	H28/01-03月
14	新宿区 北新宿	住宅地	大久保(東京)	7分	2,800万円	120万円	80m ²	36万円	不整形	住宅	4.0m	私道	南	1中住専	60%	300%	H27/10-12月

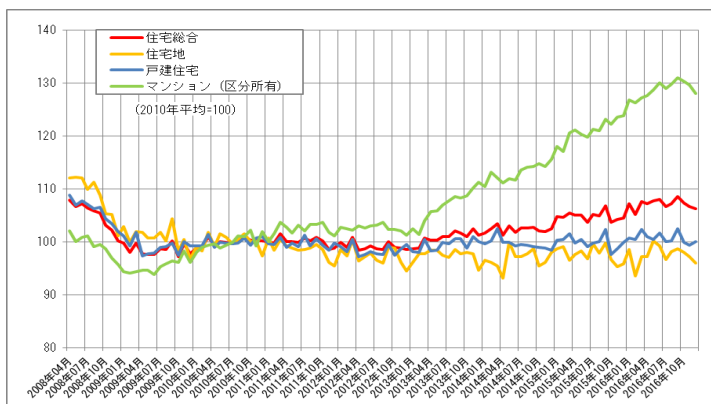
背景

- ・リーマンショックの発生を受け、IMF等はG20諸国に対し、将来の金融危機の発生に備えて、市場動向を把握するため、国際指針に基づき、経済・金融に関する統計整備を要請。
- ・IMF等からの要請を踏まえ、財務省から国交省に対し、不動産市場の動向を適時・適確に把握するため、不動産価格指数等の作成を要請。
- ・国交省は、平成27年3月に住宅用の不動産価格指数の本格運用を開始し、平成28年3月に商業用の不動産価格指数の試験運用を開始。
- ・今後、発表が予定されている商業用の不動産価格指数の国際指針において、価格指数のみならず、**賃料、空室率等の複数の指標による多角的な分析(カクテル・アプローチ)**を行うことが各国に求められる見込み。

期待される効果

- IMF等の国際機関や日本銀行、金融庁等における金融・マクロ経済政策への活用
- 我が国不動産市場の透明性向上を通じた国内外からの投資の呼び込み

不動産価格指数(住宅)



不動産価格指数(商業用不動産)

