

不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン 骨子（案）

I. はじめに

- ・経済の三要素（ヒト・モノ・カネ）のうち、「ヒト」については働き方改革、「カネ」についてはマイナス金利付き量的・質的金融緩和が実施されているところ。
- ・「モノ」については、大きな比重を占める土地・不動産分野の改革の推進により、不動産ストックのフロー化による投資の促進を通じて、不動産投資市場の魅力的かつ安定的な成長を促すことが重要。
- ・グローバル化の進展の中、国際ビジネスを惹きつける上では、質の高いオフィスの供給等都市力の向上が不可欠。また、観光・物流・介護等の成長分野への良質な不動産の供給、CRE等の成長性の高い資産への転換、老朽化不動産の再生、地域の遊休不動産の利活用を促進することを通じて、経済成長を支える土地・不動産の有効活用の最適化を推進。
- ・本アクションプランは、官民が協働する具体的施策を定め、2020年頃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した不動産投資市場の成長目標の実現に寄与するもの。

II. 具体的施策

1. CRE等の改革

CRE（企業が保有する不動産。約430兆円と推計）については、CRE戦略実践のためのガイドラインと手引きを平成20年に策定・公表し、普及・啓発に努めてきたところ。これは、企業における固定資産の減損会計の導入、国際会計基準とのコンバージョンの動きを主な背景としたものとなっている。

最近において、アベノミクスが推進される中、デフレからの完全脱却を目指すため、企業資産の成長性の高いものへの転換や「生産性向上」「働き方改革」といった社会課題・今後増加する空きビル問題にも対応する企業資産の転換が求められており、これまでCREの有効活用に積極的ではなかった業界の取組を促進する。

①CRE戦略ガイドライン・手引きの拡充

最近における企業・団体の先導的なCRE戦略の推進状況について、調査・分析を行い、これまでCRE戦略の取組に積極的ではなかった企業への横展開・加速を図るためのCRE戦略ガイドライン・手引きの拡充を図るとともに、一層の普及・啓発に努める。

（例）

- ・百貨店の建て替え、ホテル・オフィス等との複合施設化
- ・物流施設のオフバランス及びマルチテナント施設化
- ・今後増加する空きビル等のリノベーション・コンバージョン・建て替え等
- ・「働き方改革」に対応するオフィスの集約化やシェアオフィス化
- ・環境性・健康性・快適性に優れたオフィスの供給

②CREフォーラムの設置・運営等

①のガイドライン・手引きの拡充とその普及啓発の一環として、不動産会社、金融機関、機関投資家と業界毎のトップ等からなるフォーラムを設置・運営し、CRE戦略の導入・推進に当たってのボトルネックの把握と解消に向けた取組につなげる意見交換の場・発信の場とする。

また、金融機関の協力による企業への働きかけ、上場企業等におけるCRE戦略の導入・推進状況を投資家に周知させるための方策を検討する。

③老朽化不動産の更新・活用の促進

コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりの中で、老朽化不動産のリノベーション・更新・活用を推進するとともに、老朽化した中小ビル等の遊休不動産について所有と経営の分離を図り、再生や建替などの有効活用を加速するための方策を検討する。

④PRE戦略の一層の推進

地域経済の好循環を図るためには、PRE（地方自治体が保有する不動産。約450兆円と推計）の有効活用が不可欠。

引き続き、PREの利活用を促進し、観光・物流・介護等の成長分野への良質な不動産の供給等によるPREの質の向上を図るため、特に証券化手法等を使った先導的なモデル事業を支援する。

また、民間事業者が参画しやすい環境整備の一環として、例えば、公有地に定期借地権等が設定された民間施設で、地方公共団体の施策やビジョン等に位置付けられたものや保育園等の地方においても需要の高い公的施設に活用されているものなどについて、PREの出口戦略を検討・促進する。

2. リート市場等の改革

①リートが多様化の促進

リート市場においては、投資対象のポートフォリオの中でリスク分散できることが望ましい。最適ポートフォリオの構築を目指す投資家ニーズに応えるために、これまで、既にJリークの組成が行われてきたホテルやヘルスケアについて一層の推進を図るとともに、病院、インフラ、海外不動産等対象不動産の多様化を促進する。

私募リートについても、これまでCREの有効活用に積極的でなかった業界の取組を促進する中で、出口戦略として、私募リークの組成等を促進する。

また、リートが多様化にあわせて、不動産鑑定評価の利便性・信頼性の一層の向上を図る。

② ESG不動産投資の促進

ESG（環境・社会・ガバナンス）投資原則が世界的潮流となる中で、不動産投資についてもこれに沿った環境性・健康性・快適性に優れた不動産の供給・投資環境の整備が課題。このため、このような不動産について、認証制度と鑑定評価への反映の仕組みを構築する。

（例）環境性のみならず、空調、採光、水環境、フィットネス、飲食等の動産設備及びその運営についての認証項目の整理と、それらのうち不動産鑑定評価に反映させ得る項目の整理、キャップレート等により鑑定評価へ反映させる手法について整理していく。

さらに、不動産投資市場において認証制度及び鑑定評価の活用・普及を図る。

③ 地方創生型の不動産証券化の促進

空き家・空き店舗等が全国で増加する中、志ある資金を活用する不動産証券化手法によるストック再生を促進し、地方創生につなげる取組を加速させる。

例えば、改正不動産特定共同事業法によるクラウドファンディング等を通じて集めた小口資金による小規模不動産特定共同事業等が活用されるよう自治体・事業者等のネットワークづくりを促進する。

3. 不動産投資家の投資環境の改革

① 不動産投資パフォーマンス評価手順を示したガイドラインの策定

機関投資家等が不動産投資判断を的確に行いやすい環境づくりなど、不動産投資市場の魅力的かつ安定的成長のための投資環境の整備が必要。

不動産投資にかかる資産運用会社等が、より透明性をもって資産運用を行い、機関投資家等にとっても比較検討がしやすい投資環境を整備するため、不動産投資のパフォーマンス評価の手順（デューデリジェンス）を示したガイドラインを策定する。策定に当たっては、機関投資家、ファンドマネージャー、不動産関係事業者、有識者等で構成するプラットフォームを組成して実施するとともに、策定後においてもモニタリングを行い、適宜改訂を加えていくものとする。

② 不動産情報基盤の充実

不動産投資市場の透明度向上が課題（民間の調査機関による不動産市場の透明度調査において、日本は19位）。地方都市も含め、賃料水準、キャップレートの推移等のデータ整備を進め、不動産をより一般的な投資対象としていく必要がある。

このため、まず、オフィス、住宅市場に係る成約賃料のインデックス等（大都市圏のみならず、札幌・仙台・広島等の地方都市を含む。）を検討し、提供する。

また、リート等の多様化の推進に併せて、ホテル、物流施設、ヘルスケア施設などオペレーショナルアセットについての指標のあり方及びその充実を検討する。

③不動産投資のグローバル化の推進

不動産投資市場を成長させ、及び国際金融センターとしての日本の地位を一層高めるためには、海外投資家や国内投資家に対し、グローバルスタンダードの観点を含めたより多彩な不動産投資運用サービスを提供することが必要。

このため、日本の不動産証券化市場において海外不動産を投資対象とした商品開発の円滑化を図るとともに、不動産の資産運用業等のグローバル化を推進する。

4. 人材育成の改革

不動産投資市場の成長のためには、「モノ」である土地・不動産を動かすノウハウを持った「ヒト」、「カネ」の投資判断を適確に行う「ヒト」が必要不可欠。

1. から3. の改革を進めるためには、CREの成長性の高い不動産への転換やコア不動産に限らない投資不動産の多様化を担う、不動産市場におけるmarket makerの育成が重要である。このため、企業、金融、投資家それぞれに必要なhuman resource育成を推進する。

(例)・CRE戦略を進める企業内の人材、アウトソーシングできるコンサル業の育成

- ・中小ビルの空き店舗・空き家等のリノベーション・活用を行う人材の育成とネットワーク作り
- ・PREをはじめ、地方不動産の証券化を推進する地方公共団体や地方企業における人材育成
- ・不動産投資パフォーマンスを評価する等投資家サイドの不動産アナリストの育成
- ・不動産の資産運用会社等におけるアセットマネージメントを担うマネージャー層の充実
- ・グローバルスタンダードに対応するための人材育成