

不動産投資市場戦略会議提出資料 ～土地・水資源局におけるこれまでの取組み～

○不動産投資市場の活性化に向けた検討の経緯

1. 国土審議会土地政策分科会不動産投資市場検討小委員会(平成17年～平成18年)【P. 2】

土地政策の立場から、今後の不動産投資市場が果たすべき役割、備えるべき機能、必要な施策の方向性を検討し、成長戦略を提言。

また、本委員会の提言を受けて、以下のような検討を実施。

○国土審議会土地政策分科会投資不動産鑑定評価基準等検討小委員会(平成18年～平成19年)

不動産証券化の進展を踏まえた不動産鑑定評価基準の運用のあり方等の検討

○不動産デリバティブ研究会(平成19年)

実物不動産市場の安定化、有効利用の促進に資する不動産デリバティブの検討

2. 国土審議会土地政策分科会中長期ビジョン策定検討小委員会(平成21年)【P. 3】

今後の経済社会の構造変化、国民意識の変化等を踏まえた土地政策の方向性を提言。その中で、不動産証券化の拡大と市場の基盤整備の必要性についても言及。

○不動産投資市場研究会(平成20年)

本委員会に先立って、多方面の有識者からヒアリングを実施

○これまでの主な取り組み事例

- ・不動産取引価格情報の提供について【P. 4】
- ・不動産鑑定評価基準と各種ガイドラインの整備について【P. 5】
- ・地方における不動産証券化市場活性化事業について【P. 6】
- ・環境価値を重視した不動産市場の形成促進について【P. 7】

目的	土地政策の立場から、今後の不動産投資市場が果たすべき役割、備えるべき機能、必要な施策の方向を明らかにすること。
	<p>基本スタンス</p> <p>①国富としての不動産と資金循環 ②市場重視型土地政策と市場の透明性(トランスペアレンシー)向上 ③不動産投資市場のプロに求められる高い倫理性と専門性</p> <p>留意事項</p> <p>①高齢化社会と不動産 ②不動産の国際化への対応 ③まちづくりや都市再生への応用</p>

市場の意義と課題	<p>経緯と効果</p> <p>バブル崩壊 → 不動産投資市場の誕生</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不稼働不動産の稼働化 ・不動産経営効率化による価値の増進 ・資産デフレの歯止め ・市場の透明化 ・価格安定化機能のビルトイン <p>➡</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「ファンドの森」の形成 ・経済資金循環の一セクターの形成 ・不動産の国際化の進展
	<p>意義</p> <p>①市場の自律力による価格安定化機能の向上 ②市場の自律力による不動産の開発、管理、発展、再生サイクルの形成</p>
	<p>問題点</p> <p>1 不動産の金融商品化に伴う問題 : ①不動産投資リスクが適切に開示されない懸念 ②物件管理がおろそかになる懸念 ③責任主体の不明確化 ④大規模資金移動による不動産価格攪乱の懸念 ⑤良好な都市形成への責任の希薄化</p> <p>2 「ファンドの森」としての問題 : 価格面での利益相反の懸念、「リート成り」によるリスク移転の懸念</p> <p>3 資金循環上の問題 : ①個人、年金資金の充当の不足 ②地方の資金循環問題 ③国際間資金移動</p> <p>4 不動産価格形成上の問題 : 価格安定化機能が働くかの問題</p> <p>5 国際的市場間競争の激化に伴う問題 : 我が国の不動産投資市場の国際的地位が確立するかの問題</p>

今後の成長戦略	三大戦略		
	本来的長期安定資金の持続的流入	我が国不動産投資市場の国際的地位の確立	全国不動産投資市場の底上げ
	相互密接に関連する課題 → 三位一体の解決が必要 (制度、人材、物件、トランスペアレンシーの組み合わせで解決)		
	<p>講ずべき具体的政策</p> <p>1 法 制 度 : ①実物投資を可能とする安定的投資法制 ②公的セクターでの利用を円滑化する制度改善</p> <p>2 税 制 : ①年金資金等の流入促進に資するTMK等の借入先要件の改善 ②減価償却の享受等を可能とする出資戻し課税 ③源泉徴収税制と年金 ④日本版アップリート税制の創設</p> <p>3 リートの海外投資解禁に向けた取組: ○海外不動産投資鑑定評価ガイドライン(仮称)の作成</p> <p>4 人 材 育 成 : ①1万人不動産証券化スペシャリストの育成 ②不動産証券化チャレンジ実験工房(仮称)</p> <p>5 情 報 発 信 : ○地方都市情報国際発信事業(仮称)の創設</p> <p>6 街づくりとの連携、外部経済性 : ①「まちづくり貢献費(仮称)」の費用項目への計上 ②減価償却等投資商品の魅力向上による資金誘導</p> <p>7 全国不動産投資底上げプロジェクト : ○上記の投資法制、税制、人材育成、情報発信、まちづくりとの連携を的確に組み合わせによる総合的な対策の実施</p> <p>8 トランスペアレンシー向上策 : ①「不動産投資DCF基準(仮称)」の策定 ②不動産EDIのためのデータコード統一 ③「投資用不動産鑑定評価データベース(仮称)」の作成 ④ベンチマークインデックスの整備促進 ⑤不動産デリバティブ市場創設の研究 ⑥不動産鑑定評価向上のためのER評価 ⑦証券化不動産の鑑定評価に関する不動産鑑定士の資質向上 ⑧高度化する投資家ニーズに応えた不動産鑑定評価手法等の研究 ⑨ビジネスモデルに応じたコンプライアンスの確立</p>		

1. 土地政策の新たな地平

(1) 土地政策の経緯

H3総合土地対策要綱
＜バブル対策＞

H9 新総合土地政策推進要綱
＜資産デフレ対策＞

H17「土地政策の再構築」
＜資産デフレ対策からの脱却＞

(2) 今、土地政策に求められるもの

(土地をめぐる変化)
利用価値を中心とする不動産市場の形成

(経済社会の変化)
人口減少・少子高齢化、経済のグローバル化、環境、安全・安心、
景観等に対する国民の関心の高まり等の進展

不動産が豊かな国民生活の実現にどれだけ貢献できるかが、
今問われている
10～20年先の日本の不動産の姿を描き、土地政策の中長期ビジョン
(国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン)を明らかにし、不動
産をめぐる政策を総合的・戦略的に推進する必要

(3) 不動産に対する需要の変化と土地政策の方向性

(重要な課題)

- 国際ビジネスエリア・地域の拠点エリア、環境不動産など質の高い不動産の形成
- 既存の住宅ストックを活用した不動産の整備・流通システムの構築
- 空き地空き家の増加など適正な管理が行われていない不動産の問題への対応

(土地政策の方向性)

今後、土地政策は、不動産の利用価値を高めていくことを基本戦略とし、政府の関係
部局が一体となり、不動産をめぐる政策を総合的・戦略的に推進する必要
不動産に対する国民の多様なニーズを実現、不動産市場が我が国経済の持続的・安
定的な成長の柱になる→成熟した経済社会における豊かな国民生活の実現

2. 不動産市場の変貌と今後の政策展開

(1) 我が国不動産市場を巡る現状

- 不動産は我が国経済において大きな存在
＜約2,300兆円＞
- 莫大な個人金融資産の存在＜約1,500兆円＞
- 我が国不動産は投資対象として大きなポテン
シャルあり(経済の安定性等)

- 既存のストックの再生、住宅の質や住環境の
向上の必要性
- 不動産投資の情報インフラ等の整備の必要性
- 個人金融資産等の不動産投資への活用の方
法の必要性

(2) 市場行動の変化 -個人・企業と行政・地域-

(i) 個人 -消費者の視点に立ったストックの活用

- 各ライフステージに応じ、不動産の購入・賃貸等を選択
していく個人不動産(HRE)の考え方の普及促進
- 住替えや既存の住宅価値の維持・確保に向けた環境
整備、賃貸住宅市場の整備

(ii) 企業と行政 -CRE・PREの普及促進

- 企業・行政が合理的な不動産の取得・管理・処分等
を行うためのCRE戦略・PRE戦略の普及促進

(iii) 地域 -エリアマネジメントの推進

- 地方の中心市街地の再生、ニュータウンの再生等
に向け、エリアマネジメントの本格的な促進

(3) 市場の機能の変化 -情報・資金・人材-

(i) 市場構造の変化と対応

- 不動産証券化の拡大と市場の基盤整備の必要性

(ii) 不動産に関する情報の整備・提供

- 不動産取引価格情報、収益関連情報、不動産の質・リスクに関する情報の整
備・提供の推進
- 地籍調査の着実な推進
- より信頼性・透明性の高い不動産鑑定評価の実現

(iii) 不動産市場における中長期の安定的な資金の確保

- 個人投資家、年金、政府系ファンド等の中長期の安定的な資金の導入促進

(iv) 不動産市場を支えるビジネス・人材の育成

- Aセットマネジメント業務等幅広い関連ビジネスの振興、人材育成

(v) 不動産市場を補完する行政の役割

- 長期安定的かつ市場中立的な不動産税制の再構築
- 質の高い不動産の形成に向けた不動産に関する法制度の検討・見直し等
- 急激な地価変動への対応

3. 新たな政策課題と対応

(1) 新しい不動産価値の創出 -環境、安全・安心、景観等-

- 不動産に係る新しい価値を市場に取り込んでいくためのインセンティブづくり、評価手法・情報提供体制
の確立などの環境整備
(環境)評価のあり方、評価に必要な情報の提供体制の構築
(安全・安心)消費者の利用しやすさにも配慮した情報の整備・開示、指標づくり
(景観・街並み)地域におけるルールづくり、エリアマネジメントの促進、景観・街並みの価値に関する啓発・普及

(2) 守るべき不動産価値の保全 -不動産の適正管理等の推進-

- 総合的な土地利用調整の展開
- 外部不経済をもたらす空き地・空き家など適正に管理が行われていない不動産の
適正管理
- 豊かな環境・コミュニティ、歴史文化遺産等の保全

不動産取引価格情報の提供について

平成18年4月より、不動産取引当事者へのアンケート調査に基づく、不動産の実際の取引価格に関する情報を四半期毎に提供。

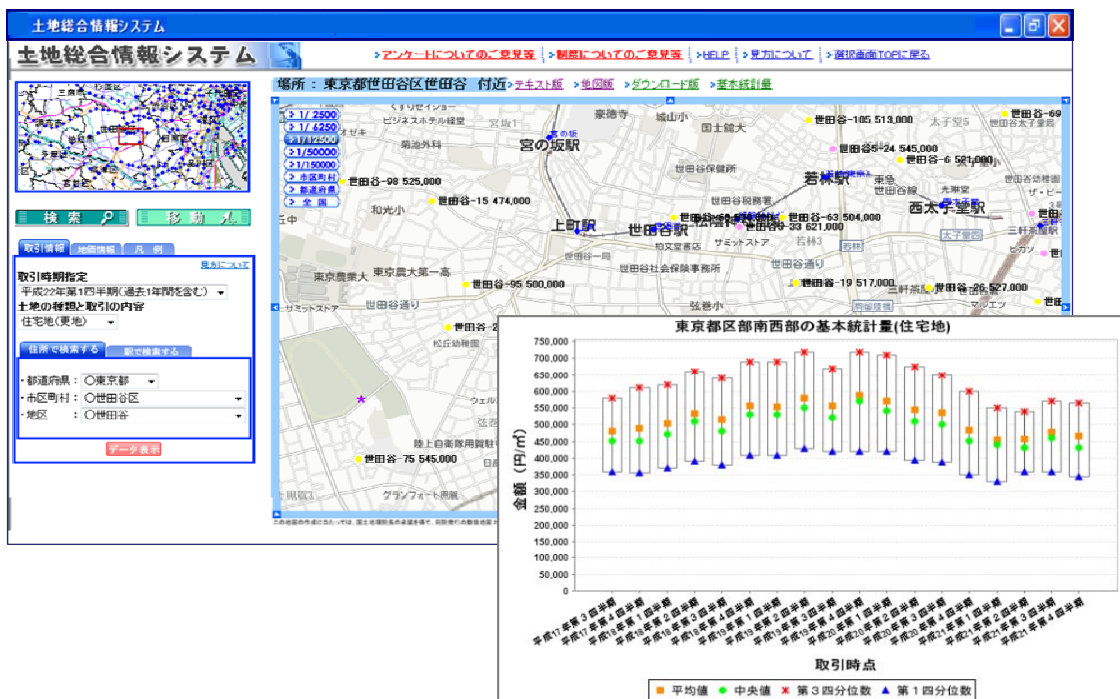
不動産取引価格情報(地区単位) 見方について

平成21年第1四半期～平成22年第1四半期・東京都世田谷区世田谷・住宅地 <土地全ての取引件数 103件>

事例件数:5件中1件目～5件目を表示中(1/1ページ目)

過去1年間の取引価格(㎡単価)帯別の事例件数

No	住所	取引時期	取引価格(総額)	取引価格(㎡単価)	面積(㎡)	土地の形状	前面道路		最寄駅		用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)	地価公示	地価調査	
							幅員(m)*	方位	種類	名称						距離(分)*
1	世田谷区世田谷	H21/10-12月	¥33,000,000	¥530,000	65	ほぼ長方形	3.9	北	区道	世田谷	2	近商	80	300	●	▲
2	世田谷区世田谷	H21/04-06月	¥50,000,000	¥440,000	115	ほぼ整形	4	西	区道	世田谷	5	1低専	60	150	●	▲
3	世田谷区世田谷	H21/04-06月	¥35,000,000	¥610,000	55	ほぼ長方形	3	東	私道	上町	5	1低専			●	▲
4	世田谷区世田谷	H21/04-06月	¥54,000,000	¥670,000	80	ほぼ長方形	4	西	区道	豪徳寺	13	1中専	60	200	●	▲
5	世田谷区世田谷	H21/01-03月	¥100,000,000	¥430,000	240	ほぼ正方形	3.8	北西	区道	松陰神社前	2	2住居			●	▲



<調査対象地域>

- H17年度 三大都市圏の政令指定都市等
- H18年度 全国の政令指定都市等
- H19年度～ 全国の地価公示対象区域等

<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、床面積、建築年、
- 前面道路、最寄駅、用途地域、建ぺい率、容積率

<提供件数(累計)>

951,923件(平成22年10月現在)

<webアクセス数>

3千6百万件(平成21年度)(月あたり約3百万件)

年	事項	概要
平成19年	不動産鑑定評価基準の一部改正	<p>基準各論に第3章(証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価)を新設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・DCF法の適用過程の明確化や収益費用項目の統一 ・エンジニアリング・レポートについての鑑定士の主体的な活用
平成20年	<p>海外投資不動産鑑定評価ガイドラインの施行</p> <p>→ Jリートに海外不動産を組み入れることが可能に</p>	<p>我が国鑑定士が海外投資不動産を鑑定評価する際の標準的手法を整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・海外現地鑑定人を補助員として行う方式 ・海外現地鑑定人の鑑定評価を検証して行う方式
平成20年	証券化対象不動産に関する鑑定評価モニタリングを開始	<p>証券化対象不動産の鑑定評価の適正性と信頼性を確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・四半期毎の業務実態調査 ・鑑定業者に対する書面調査・立入検査 ・フォローアップ委員会による第三者的な検証
平成22年	<p>価格等調査ガイドラインの施行</p> <p>証券化対象不動産の継続評価の実施に関する基本的考え方の提示</p>	<p><u>価格等調査ガイドライン</u> 不動産鑑定評価基準に則らない場合も含め、鑑定評価(価格等調査)の業務手順を統一的・一般的に整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・依頼目的、成果の使用範囲等の確定と、それに応じた適切な手法の選択を求める <p><u>証券化対象不動産の継続評価の実施に関する基本的考え方</u> 価格等調査ガイドラインの具体化として、証券化対象不動産の継続評価を行う場合の一定のルールを提示</p> <ul style="list-style-type: none"> ・過去に不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価が行われている場合、評価手法の一部簡略化を認める

地方における不動産証券化・流動化手法のノウハウ蓄積と人材育成を図ることにより、地方不動産業者等の新分野への進出や地域の新たな雇用創出を促す。

不動産の証券化に関する講習会

地方における不動産証券化・流動化に関し、以下を実施

- 不動産の流動化・証券化に関する講習会等を自主的に実施する団体を募集
- 講習会等を実施した団体に対して、講師派遣等を支援

平成19～21年度に計118回の講習会についての支援を実施(参加者13,966名、77団体、34都道府県で開催)

社会実験の実施

地方における不動産証券化・流動化に関し、以下を実施

- 不動産証券化・流動化案件を募集
- 応募者のうち、当省の選定を通過した者に対して、専門家によるアドバイス等の支援を実施
- 不動産証券化・流動化の実現に向けた取り組みの過程を報告書化
- 不動産証券化・流動化に必要な関係書類(各種契約書、エンジニアリングレポート、鑑定評価書等)を収集

平成19～21年度に計37事業者に支援を実施(うち、7事業者が組成を完了(不動産証券化4件、不動産信託1件、定期借地権2件))

地方の中小不動産業者・
不動産鑑定士等

報告書・
各種関係書類

公開

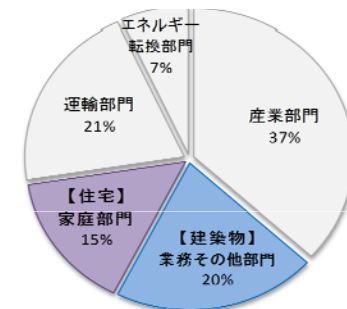
環境価値を重視した不動産市場の形成促進について

背景・目的

深刻化する地球環境問題への対応における不動産分野の役割に鑑み、環境に配慮した優良な不動産（環境不動産）ストックの形成を図るため、環境不動産への投資を推進することが必要。しかしながら、現状では、我が国では世界的に高い環境配慮技術を有するものの、環境不動産が投資家等に認識・評価され持続的に投資が促進される状況に至っていない。

このため、欧米で普及しつつある責任不動産投資（RPI: Responsible Property Investing）の考え方も踏まえつつ、ユーザによる利用促進、投資家による資金の供給、ディベロッパーによる良質な物件の供給というように、市場メカニズムの中で環境価値の高い不動産を巡る自律的な資金循環が形成される市場環境整備を推進。

●エネルギー起源の部門別のCO2排出量（2008年確定値）



検討内容

○環境不動産の経済的価値分析

- ・環境性能認証等を有する不動産の市場価値の分析
〔H21年度：住宅、H22年度：オフィス（予定）〕
- ・ユーザの潜在的な価値観の分析
〔H21年度：住まいやオフィスにおけるCO2削減や生物多様性向上等に対するユーザの支払意思額の計測〕

○投資家等が求める情報の整備手法の検討

- ・投資家へのアンケート調査
（投資スタンス、必要な情報内容等）
- ・環境不動産ポータルサイトの設置・コンテンツ拡充
（<http://tochi.mlit.go.jp/kankyo/index.html>）
- ・投資家等の円卓会議（意見交換会）開催〔H22予定〕

○国際土地政策フォーラム「環境と不動産投資」の開催

●不動産市場への様々な参加者による環境価値の認識向上

