

不動産投資市場の整備、 活性化に向けた取組み

国土交通省 土地・建設産業局

平成27年11月27日

目 次

1. 地方都市をめぐる社会経済状況について
2. 不動産証券化の状況（地方における現状と課題）
3. PRE活用取組について
4. ヘルスケアREITの促進について

1. 地方都市をめぐる社会経済状況について

地方都市の現状と課題

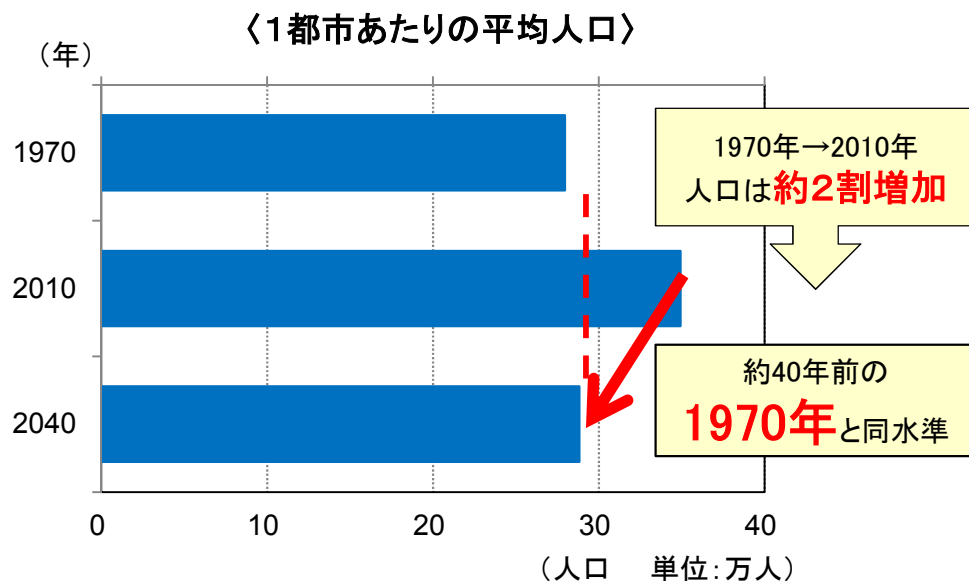
○多くの地方都市では、

- ・急速な人口減少と高齢化に直面し、地域の産業の停滞もあり活力が低下
- ・住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地を形成
- ・厳しい財政状況下で、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難になりかねない状況にある。

○こうした状況下で、今後も都市を持続可能なものとしていくためには、都市の部分的な問題への対症療法では間に合わず、都市全体の観点からの取り組みを強力に推進する必要がある。

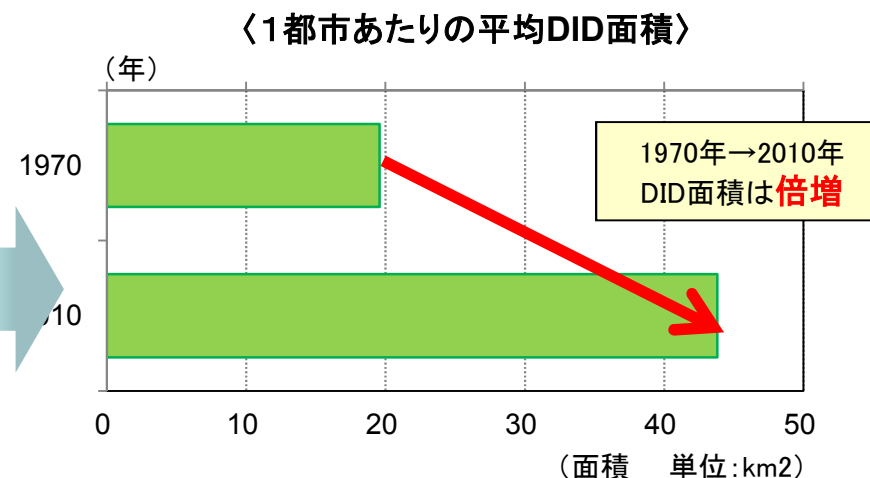
県庁所在地の人口の推移

(三大都市圏及び政令指定都市を除く)



県庁所在地のDID面積の推移

(三大都市圏及び政令指定都市を除く)



出典:国勢調査

国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)

都市における高齢者の増加

- 三大都市圏の高齢者数は、2010年から2040年に向けて大幅な増加が見込まれ、高齢化が急速に進展。
- 要支援・要介護の割合が高まる85歳以上については、350万人に近い大幅な増加。札幌、仙台、広島、福岡でも85歳以上が約40万人増加。

		増加数	増加率
東京圏	65歳～	約103万人	24.9%
	75歳～	約94万人	39.4%
	85歳～	約190万人	240.4%
名古屋圏	65歳～	約17万人	12.5%
	75歳～	約18万人	22.0%
	85歳～	約55万人	191.3%
大阪圏	65歳～	約12万人	5.3%
	75歳～	約25万人	17.9%
	85歳～	約101万人	207.6%
札幌・仙台・広島・福岡	65歳～	約21万人	37.1%
	75歳～	約20万人	53.4%
	85歳～	約40万人	297.7%
その他	65歳～	約38万人	-
	75歳～	約8万人	-
	85歳～	約268万人	126.0%

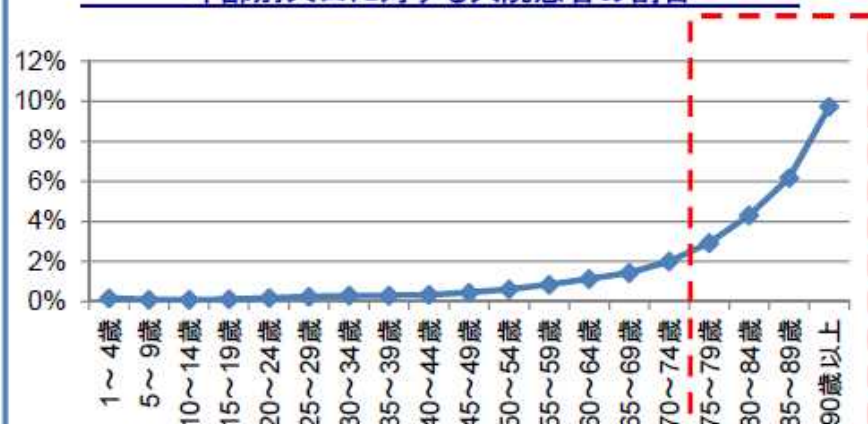
※「東京圏」は埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県。「名古屋圏」は愛知県、三重県、岐阜県。「大阪圏」は大阪府、京都府、兵庫県、奈良県。「札幌・仙台・広島・福岡」は、札幌市、仙台市、広島市、福岡市。

出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

○年齢別人口に対する入院患者の割合は、75歳以上で急激に増加。

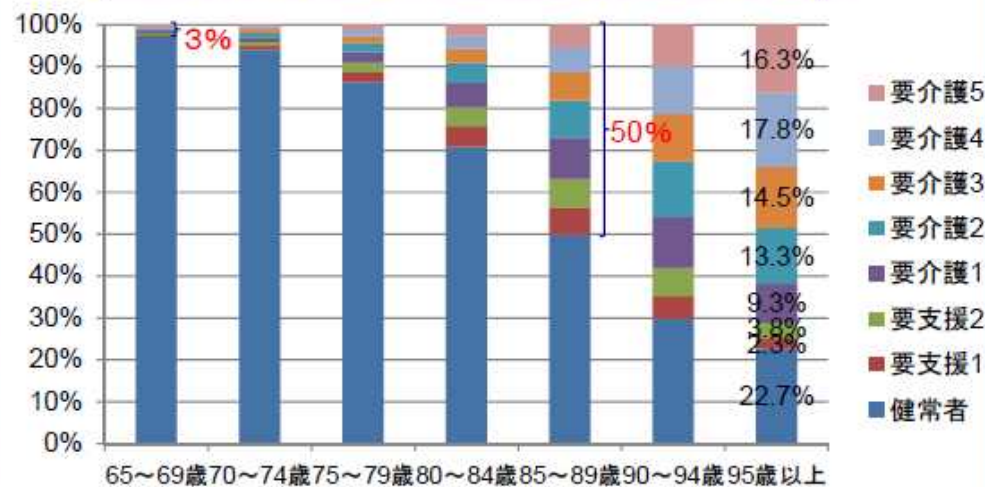
○年齢別人口に対する要支援・要介護認定者の割合は、65歳～69歳では3%程度であるが、85歳を超えると50%が要支援・要介護認定を受けている。

年齢別人口に対する入院患者の割合



平成23年 患者調査(厚生労働省)より作成 全国平均データ

年齢別人口に対する健常者、要支援・要介護認定者の割合

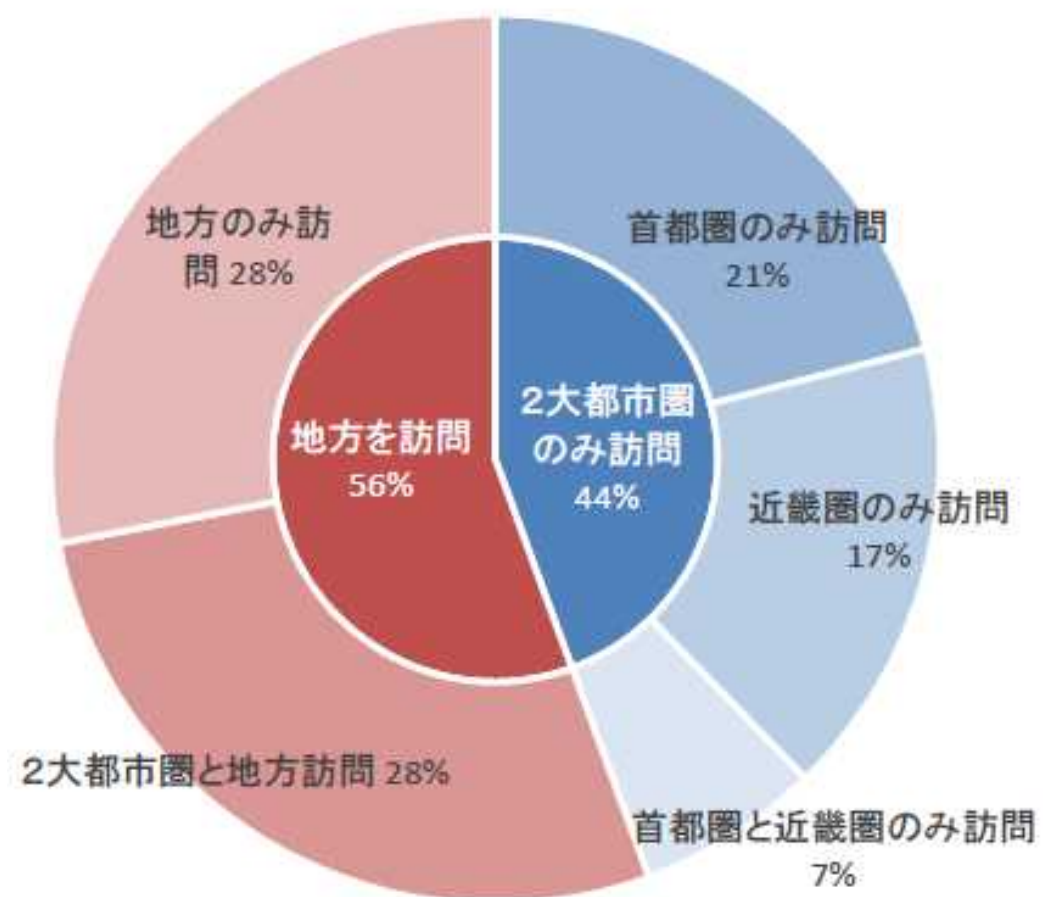


介護給付費実態調査月報(平成25年1月審査分)(厚生労働省)より作成 全国平均データ

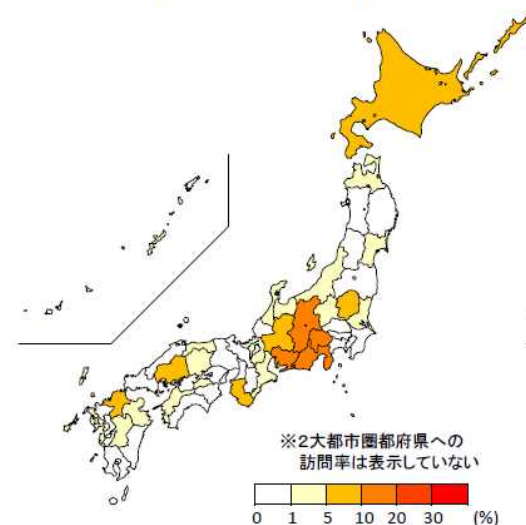
- 訪日外国人旅行者数は順調に増加。これに伴い、訪日外国人旅行者による旅行消費も拡大。



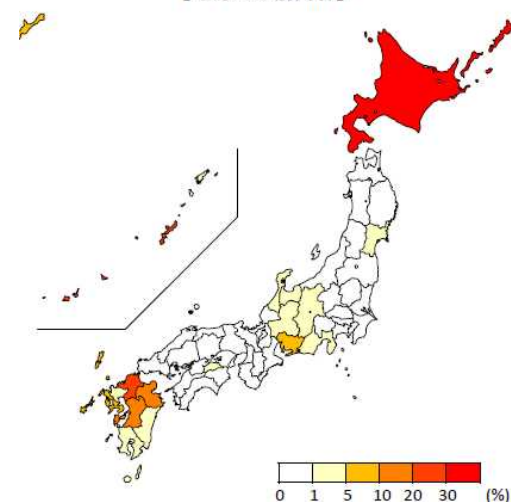
- 外国人旅行者のうち半数以上が首都圏・近畿圏に加えて地方も訪問している。



【2大都市圏と地方訪問者】

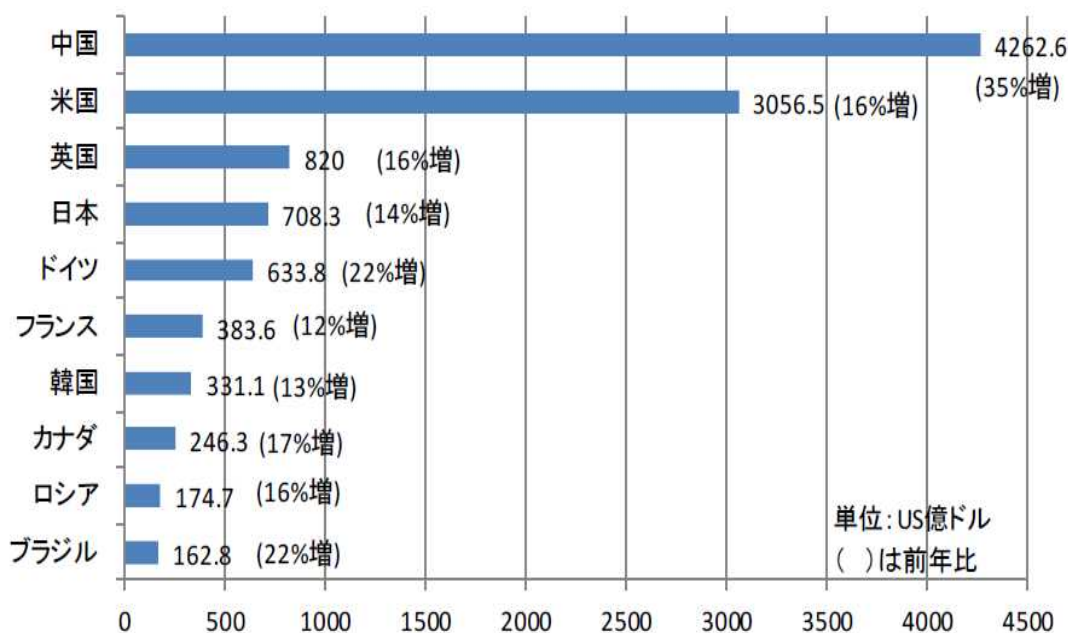


【地方のみ訪問者】

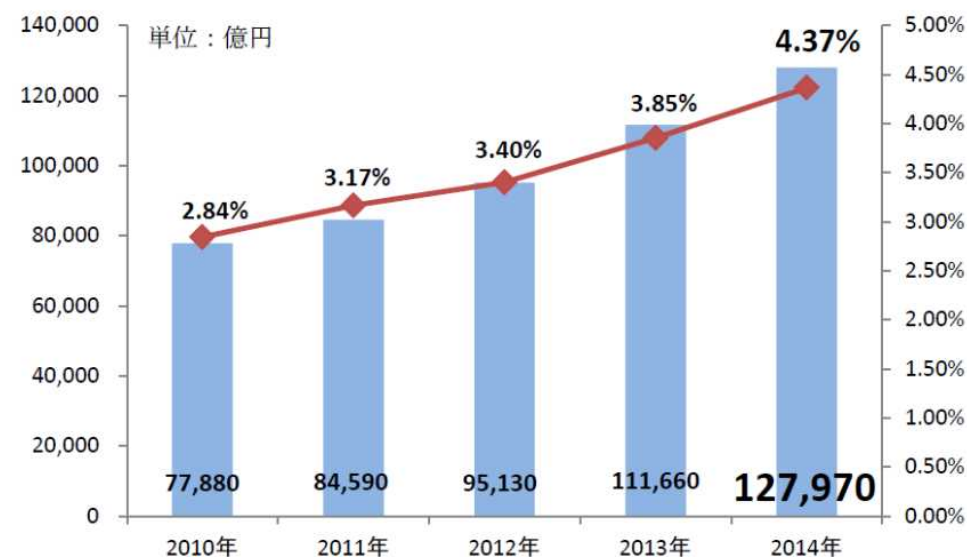


- ・ インターネットの普及・高速化、ライフスタイルの変化に伴い、電子商取引の市場規模が飛躍的に拡大。
- ・ 我が国においても電子商取引の市場規模は年々拡大しており、物流システムの変革が求められている。

○ 世界各国のBtoC電子商取引市場規模（2014）

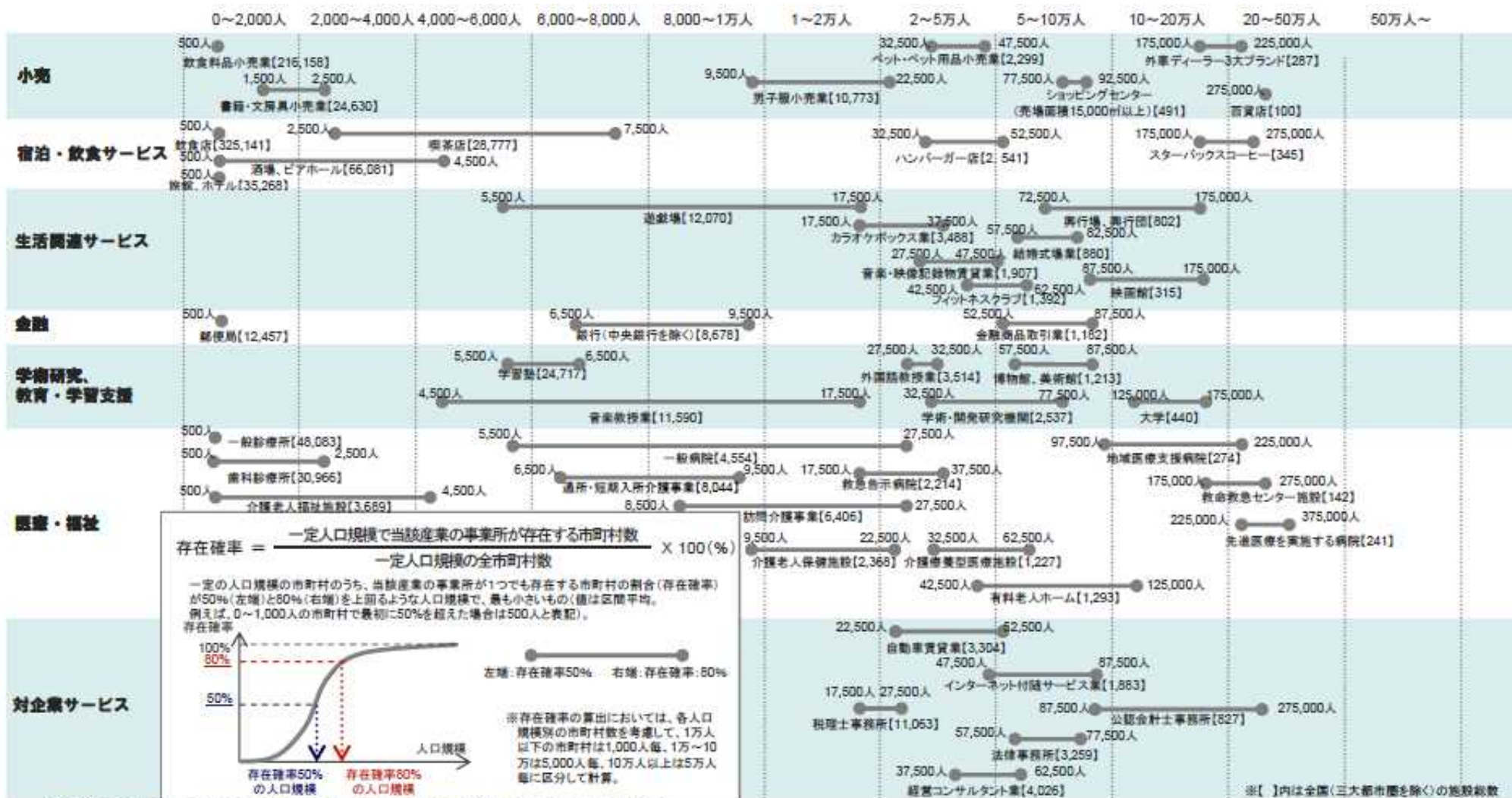


○ 我が国におけるBtoC電子商取引の市場規模及び電子化率の経年推移



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」

都市の規模とサービス施設の立地



(参考) 2010年と2050年における人口規模別の市町村数(三大都市圏※を除く)



(注1) 2050年の市町村別人口は、国土交通省国土政策局推計値

(注2) 2010年、2050年ともに、人口規模別の市町村数は、平成22(2010)年12月1日現在の三大都市圏を除く1,260市区町村を基準に分類

(出典) 総務省「平成21年度経済センサス」、厚生労働省「医療施設調査 病院報告(平成24年10月)」、同「介護サービス施設・事業所調査(平成24年10月)」日本救急医学会HP、wellnes HP、日本ショッピングセンター協会資料、日本百貨店協会HP、メルセデスベンツ・フォルクスワーゲン・BMW各HP、スターバックスコーヒージャパン資料をもとに、国土交通省国土政策局作成

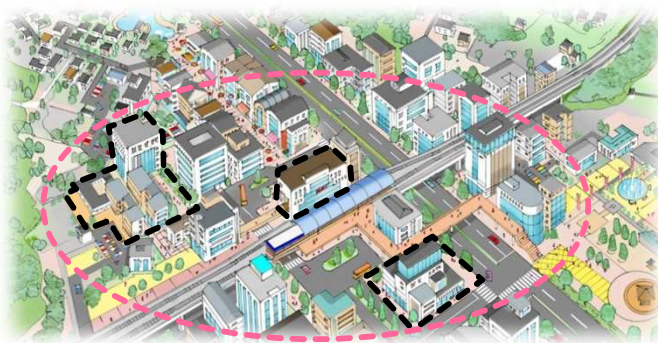
- 昨年7月に策定した「国土のグランドデザイン2050」等を踏まえ、国土に係る状況の大きな変化に対応した、概ね10年間の国土づくりの方向性として「**国土形成計画**」を策定（平成27年8月14日閣議決定）。
- 国土の基本構想として、それぞれの地域が個性を磨き、異なる個性を持つ各地域が連携することによりイノベーションの創出を促す「対流促進型国土」の形成を図ることとし、この実現のための国土構造として「**コンパクト＋ネットワーク**」の形成を進める。

コンパクト＋ネットワーク

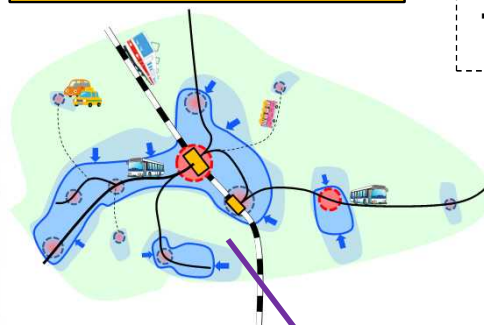
- **医療・福祉施設、商業施設や住居等の機能がまとまって立地**、あるいは、高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく**公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセス**できるなど、日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在。

生活サービス機能の計画的配置

- ・福祉・医療施設等をまちなかで計画的に配置



多極ネットワーク型コンパクトシティ

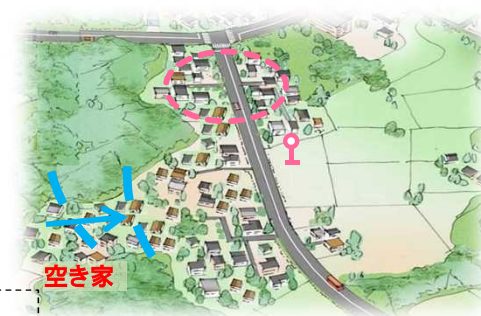


公共交通の充実

- ・交通網の再編、快適で安全な公共交通の構築、公共交通施設の充実を推進

人口密度の維持

- ・集落の歴史、人口の推移等を意識してまとまりのある居住を推進→利用圏人口



○コンパクトシティの推進に当たっては、都市全体の観点から、地域包括ケアシステムの構築や公共施設の再編、中心市街地活性化等の関係施策との整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的に検討する必要。

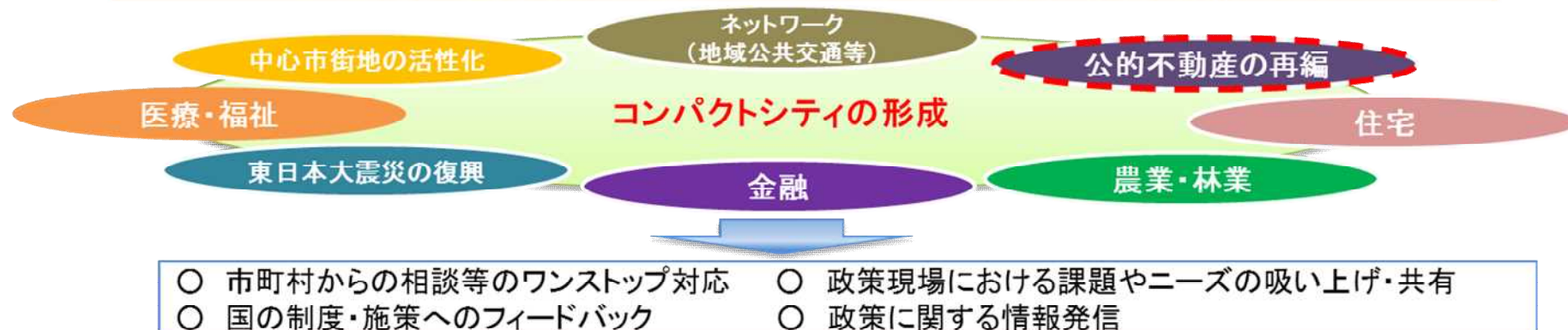
○『まち・ひと・しごと創生総合戦略』（平成26年12月27日閣議決定）を受けて、関係省庁による「コンパクトシティ形成支援チーム」（事務局：国土交通省）を設置（平成27年3月）

国土交通省、内閣官房、復興庁、総務省、財務省、金融庁、文部科学省、厚生労働省、農林水産省、経済産業省

➡ コンパクトシティ形成に向けた取組が一層円滑に進められるよう、関係施策が連携した支援策について検討するなど、関係省庁をあげて横の連携を強化し、市町村の取組を強力に支援

『まち・ひと・しごと創生総合戦略』（平成26年12月27日閣議決定）

関係省庁による「コンパクトシティ形成支援チーム」を設置し、強力な支援体制を構築



◆3月19日 第1回 コンパクトシティ形成支援チーム会議（設置）

◆4月10日 第2回 コンパクトシティ形成支援チーム会議

○地方公共団体向けの説明会を開催し、関係省庁のコンパクトシティ形成に向けた政策を周知（260自治体・426名が参加）

ー5月25日～6月8日 全国10ブロックで相談会を開催し、関係施策との連携に関する市町村の取組状況、課題、ニーズを把握ー

（※407自治体が参加）

◆7月3日 第3回 コンパクトシティ形成支援チーム会議

○相談会で把握した関係施策に対する市町村の意見等について関係省庁で共有

◆9月16日 第4回 コンパクトシティ形成支援チーム会議

○市町村に対する支援策について、検討状況や今後の取組等を報告・とりまとめ

開催実績・スケジュール

【H27.6.30閣議決定】

経済財政運営と改革の基本方針2015 ～経済再生なくして財政健全化なし～

第2章 経済の好循環の拡大と中長期の発展に向けた重点課題

3. まち・ひと・しごとの創生と地域の好循環を支える地域の活性化

[2] 地域の活性化

(2) 都市再生等

(中略)

また、大規模な災害等への備えとしての官民境界を含めた地籍整備等の推進や地価公示の充実、不動産証券化手法の活用により、土地取引、民間開発事業の円滑な推進を図る。

『日本再興戦略』改訂2015－未来への投資・生産性革命－

第二 3つのアクションプラン

5－2. 金融・資本市場の活性化、公的・準公的資金の運用等

(3) 新たに講ずべき具体的施策

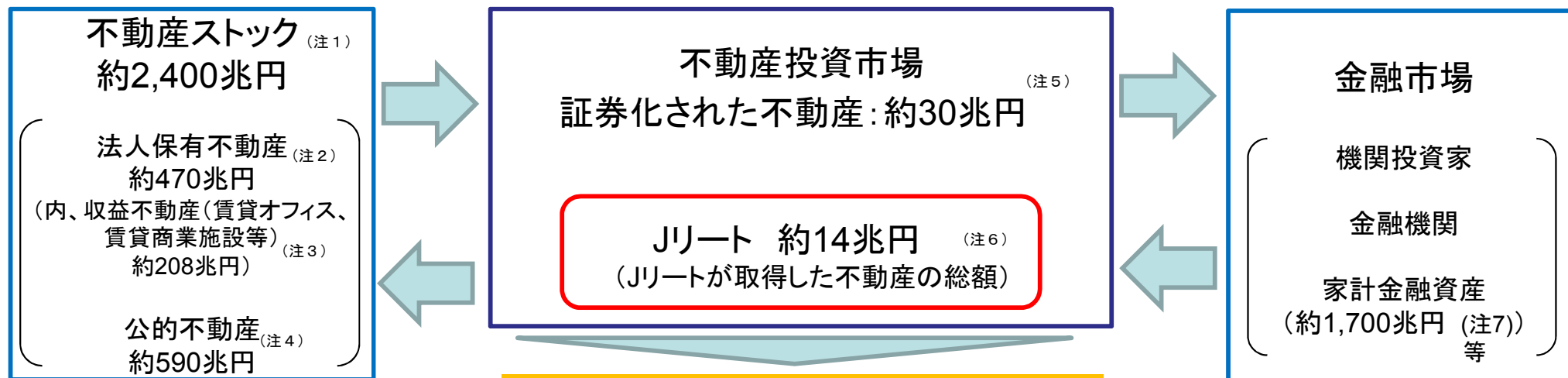
i) 金融・資本市場の活性化等

②金融資本市場の利便性向上と活性化

・投資家がインフラ資産に容易に投資できるよう、インフラファンドの組成・上場の促進を図るとともに必要な環境整備を図る。また、ヘルスケアリートについて、関係省庁・業界団体等が連携し、ヘルスケア事業者向けの説明会を実施するなど、ヘルスケアリートの更なる普及・啓発に向けた取組を加速する。

・不動産投資市場の商品・資金供給の担い手の多様化を図り、不動産投資市場の持続的な成長を実現するため、成長目標とその達成に向けた政策を取りまとめる。

不動産投資市場を通じ、既存不動産ストックの再生・流動化や新たな不動産開発等を推進し、経済成長に寄与



不動産市場をとりまく課題

- 都市再生・地方再生への寄与
- 対日投資の拡大
- 不動産関連ビジネスの高度化、拡大
- 環境性能の高い建築ストックの形成
- PRE活用によるコンパクトシティ形成と地方財政への寄与
- 超高齢社会に対応したヘルスケア施設の供給
- 物流施設の高度化・効率化
- 観光立国の推進(商業施設・ホテル等の整備)

など

不動産市場の持続的な成長と我が国経済の発展を図るため、
不動産市場の今後の成長に向けた対策の検討を開始

(注1) 内閣府「国民経済計算」(2013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(平成25年末時点)

(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20年1月1日時点)

(注3) PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS "A Bird's eye View of Global Estate Markets: 2012 update"

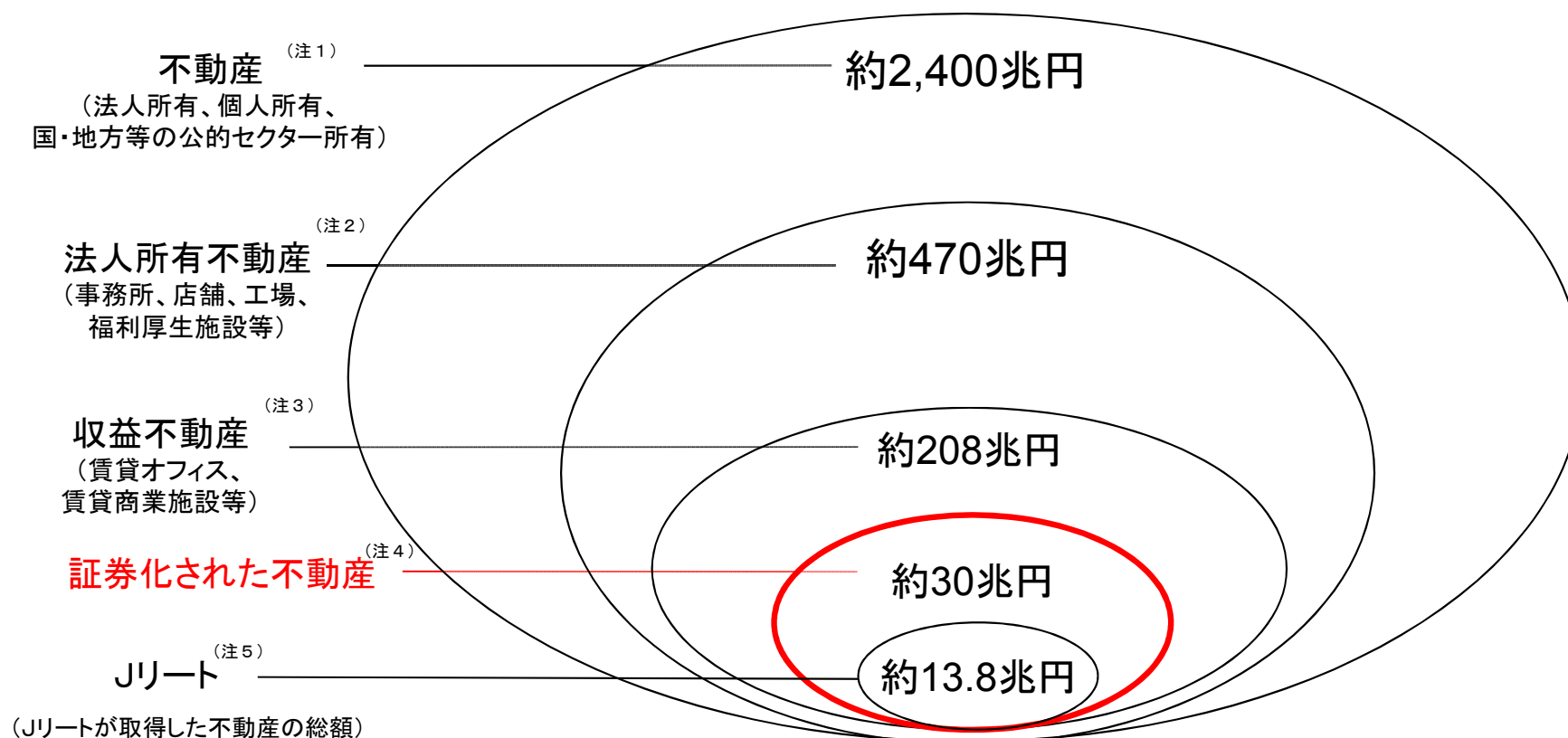
(注4) 内閣府「国民経済計算」(2013年度確報)より国土交通省作成 ※固定資産及び土地の総額(平成25年末時点)

(注5) 国土交通省「平成26年度 不動産証券化の実態調査」

(注6) 投資信託協会 不動産投資法人に関する統計(平成27年7月末時点の保有不動産残高) (注7) 資金循環統計(2015年第1四半期速報): 参考図表(2015年6月29日 日本銀行調査統計局)

2. 不動産証券化の状況（地方における現状と課題）

- 我が国に**約2,400兆円**存在する不動産ストックのうち、証券化されたものはそのうち約30兆円に過ぎない。
- 不動産の潜在的な収益力を発揮させるために、不動産証券化手法の普及が必要。



(注1) 内閣府「国民経済計算」(2013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(平成25年末時点)

(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20年1月1日時点)

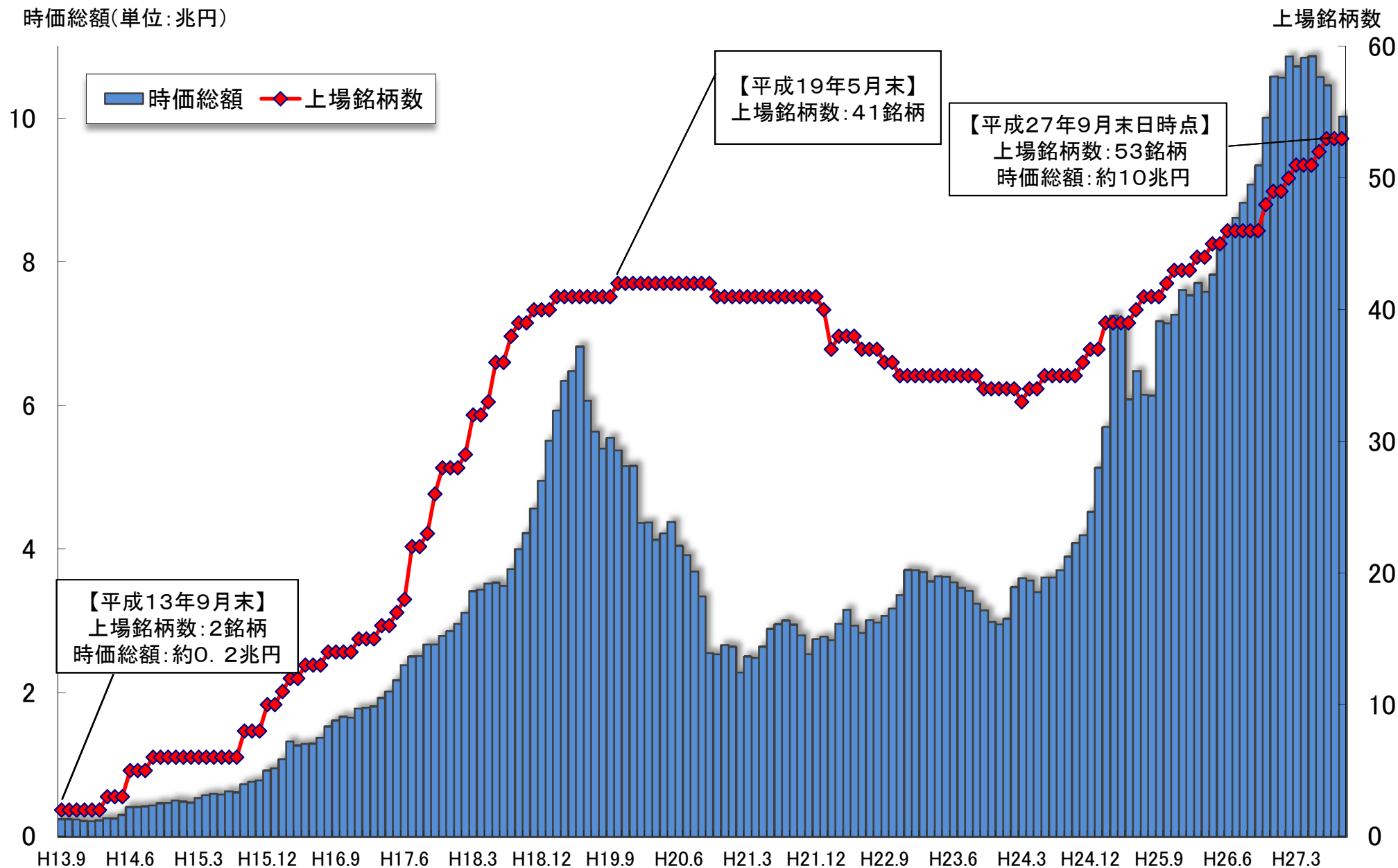
(注3) PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS "A Bird's eye View of Global Estate Markets : 2012 update "

(注4) 国土交通省「平成26年度 不動産証券化の実態調査」

(注5) ARES J-REIT.jp「ARES J-REIT REPORT」(平成27年9月末時点の保有不動産残高(取得価格ベース))

Jリートの上場銘柄数と時価総額の推移

時価総額(単位:兆円)



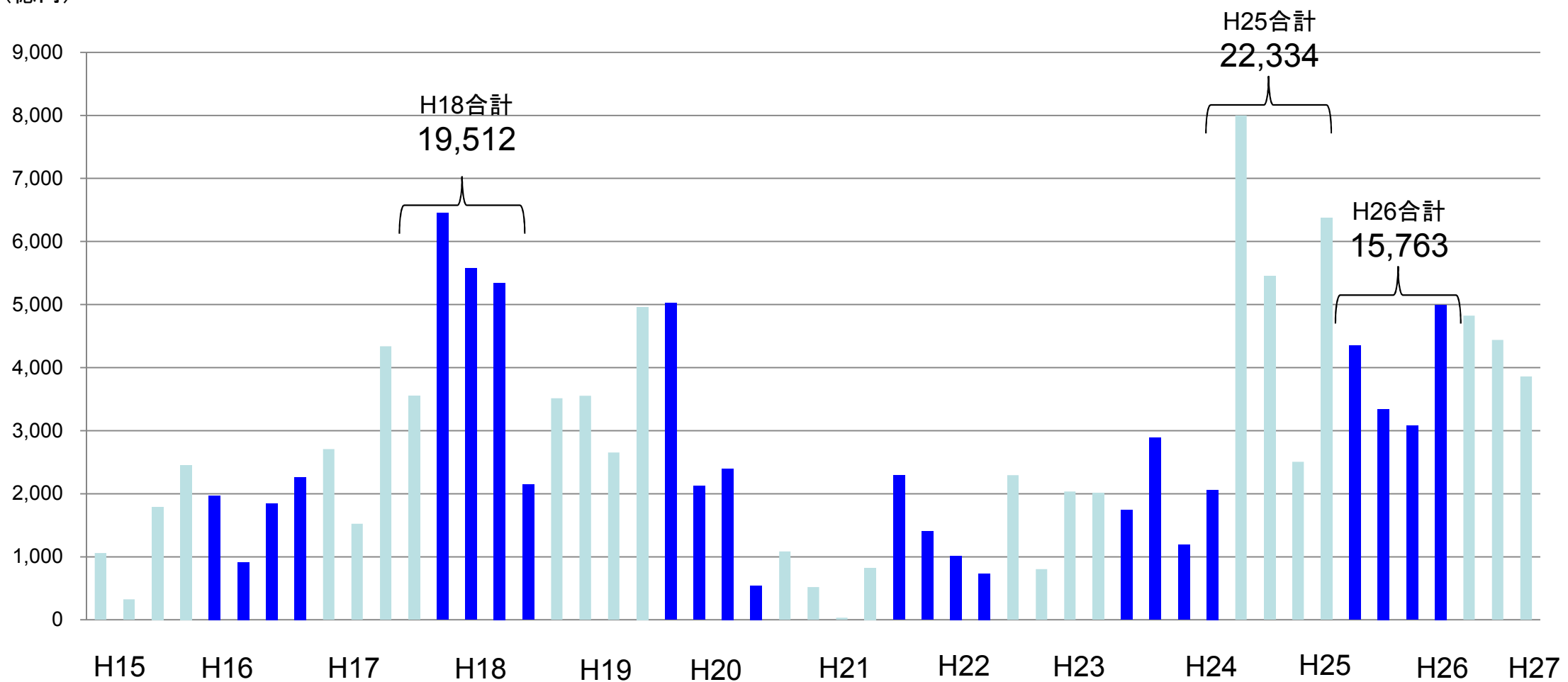
【出所】不動産証券化協会HPより国土交通省作成

平成26年1～12月のJリートによる資産取得額は約16,000億円。過去最高となった平成25年(約22,000億円)に及ばないものの、依然として堅調。

※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27年第2四半期)＞

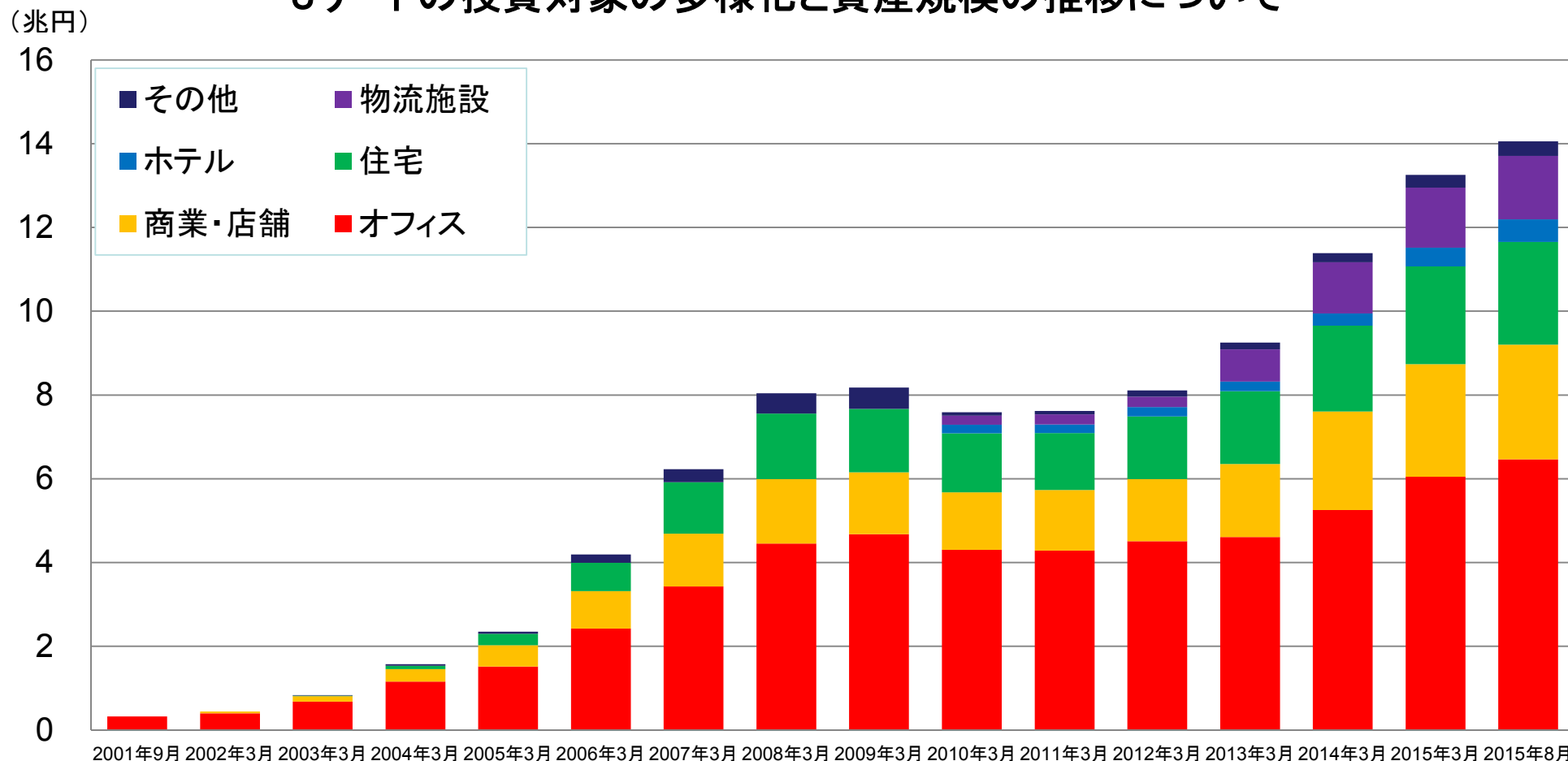
(億円)



(不動産証券化協会HPを基に作成)

○ 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、商業施設、物流施設等への多様化が進んでいる。

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

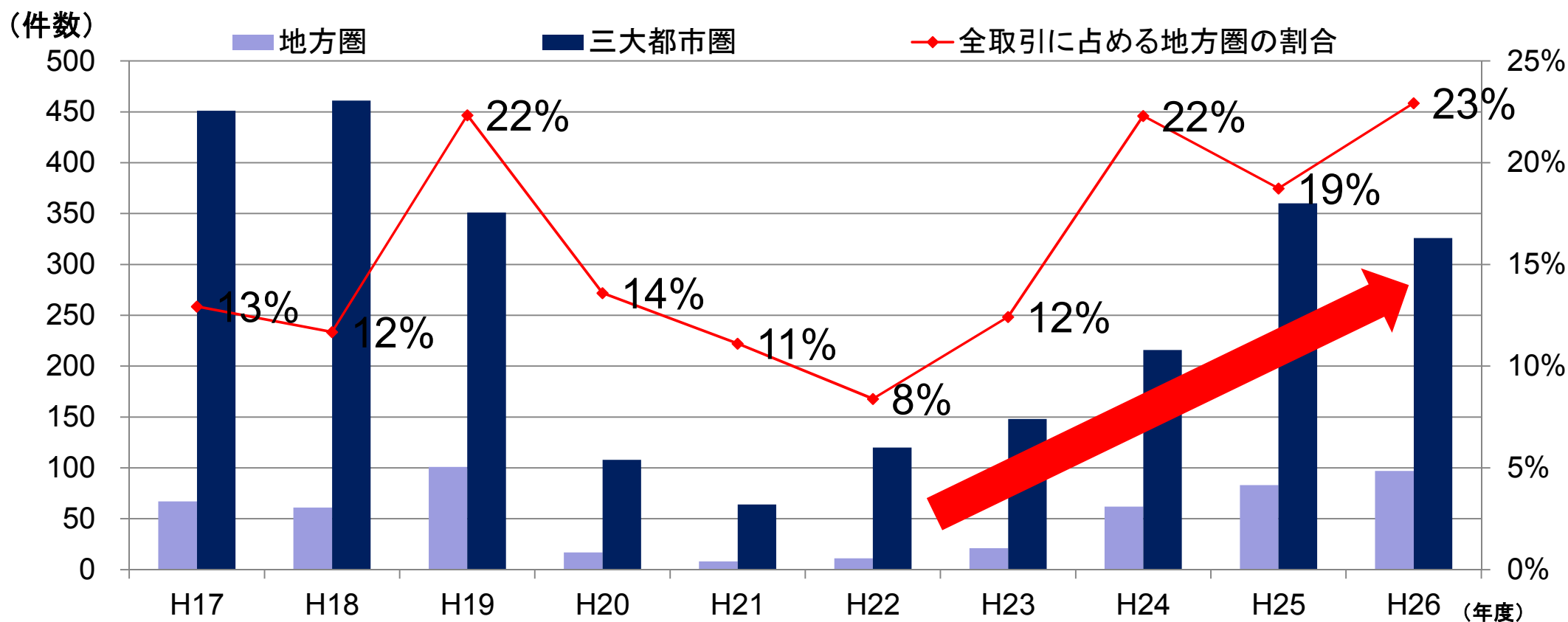


2003年3月～2014年6月 投資信託協会公表データ
2001年9月、2002年3月はARES推計値。 2015年8月時点

(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」は「その他」に含まれる。

Jリート[®]の地方都市における不動産取得動向

- Jリートによる不動産の取得が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。
- H22年度以降、着実に地方都市における物件取得割合が増加している。
- Jリートが不動産を取得してい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27年3月末の44都道府県に拡大。（商業施設／36、物流施設／21都道府県に拡大。）



出所：不動産証券化協会提供データより国土交通省作成

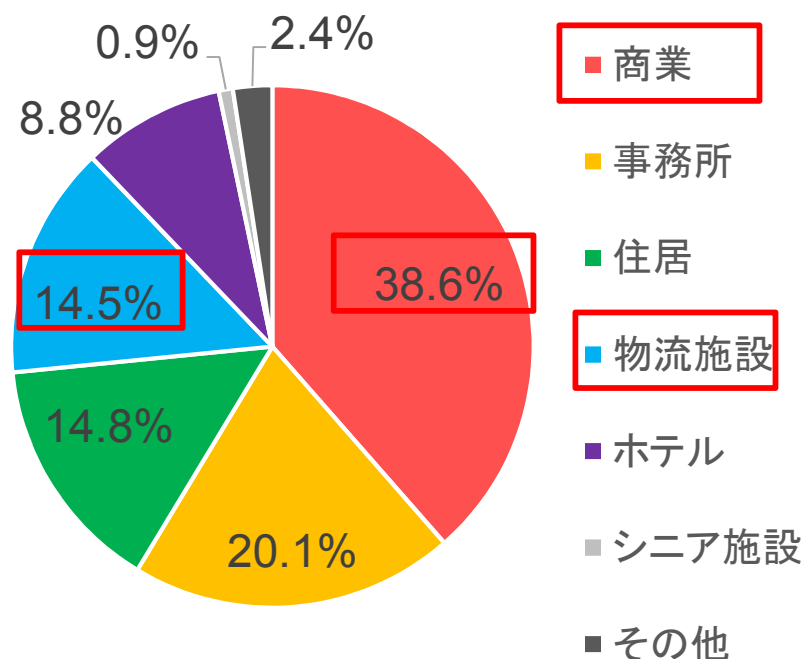
※三大都市圏：東京圏（東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県）、大阪圏（大阪府、京都市、神戸市）、名古屋圏（名古屋市）

地方圏：上記以外の都市

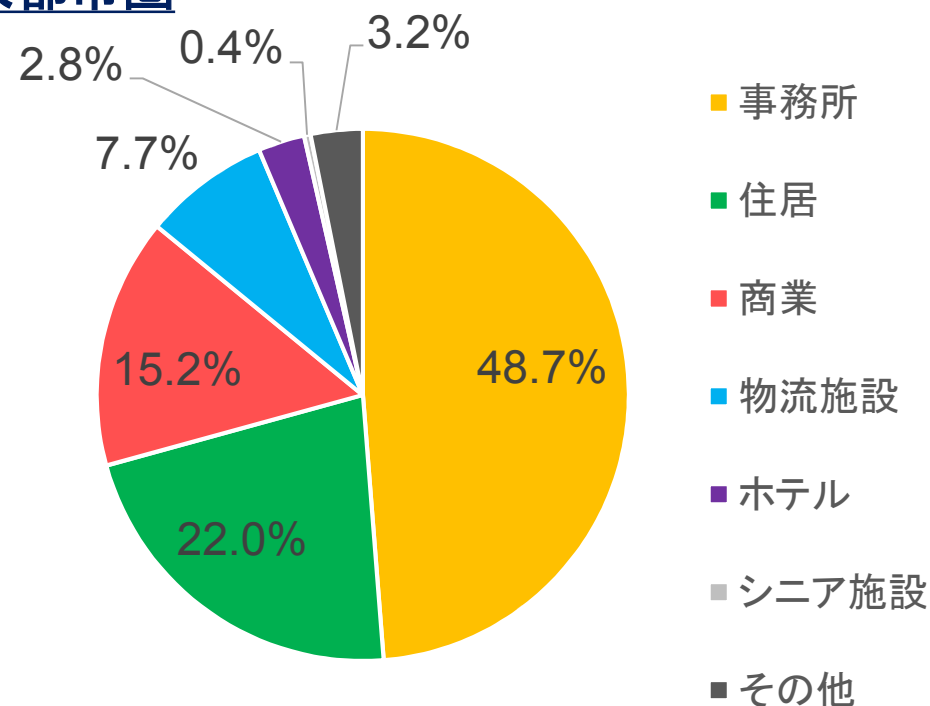
○ 地方圏においては、三大都市圏と比較して、商業、物流施設等の取得が多くみられる。

2015年3月末時点 地域別物件取得状況(取得額ベース)

地方圏



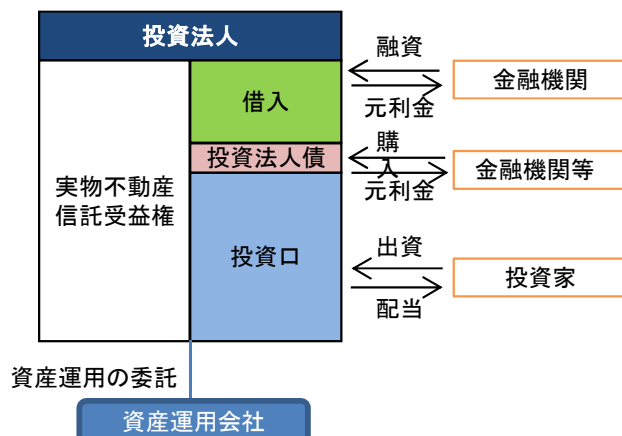
三大都市圏



出所:不動産証券化協会提供データより国土交通省作成

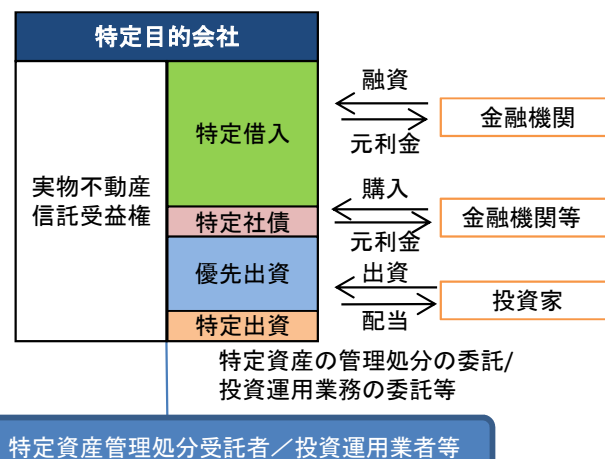
※三大都市圏:東京圏(東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県)、大阪圏(大阪府、京都市、神戸市)、名古屋圏(名古屋市)
 地方圏:上記以外の都市

<Jリート>



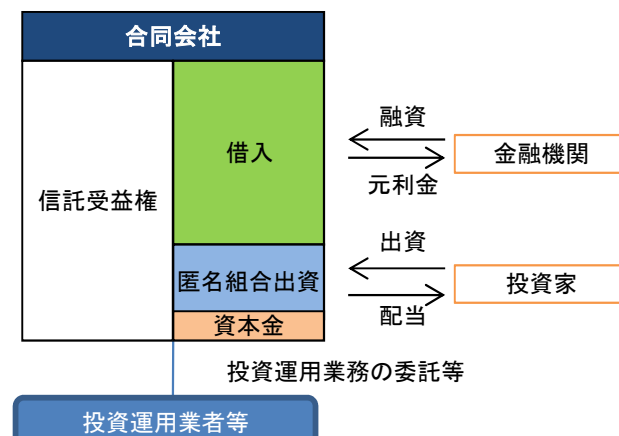
- * 投資信託及び投資法人に関する法律に基づくスキーム。日本版Real Estate Investment Trustの頭文字の略称でJリートと呼ばれる。
- * 投資口を上場することで、幅広い投資家からの資金調達が可能。

<特定目的会社(TMK)>



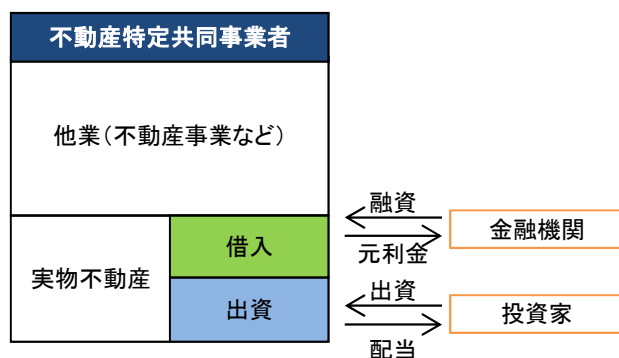
- * 資産の流動化に関する法律に基づくスキーム。
- * 特定目的会社は頭文字をとってTMKと呼ばれている。
- * 資産流動化計画の作成が必要。

<GK-TK>



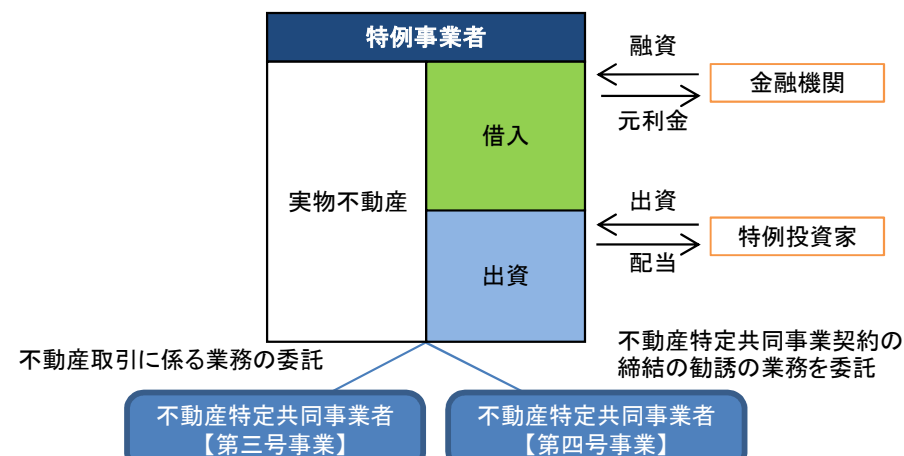
- * 合同会社を利用し、投資家から匿名組合出資で資金を調達する仕組み。合同会社と匿名組合の組み合わせであり、頭文字をとってGK-TKスキームと呼ばれる。
- * 運用資産は信託受益権のみ。

<不動産特定共同事業>



- * 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。
- * 投資家保護の観点から不動産特定共同事業法の規制あり。

<不動産特定共同事業> (特例事業)

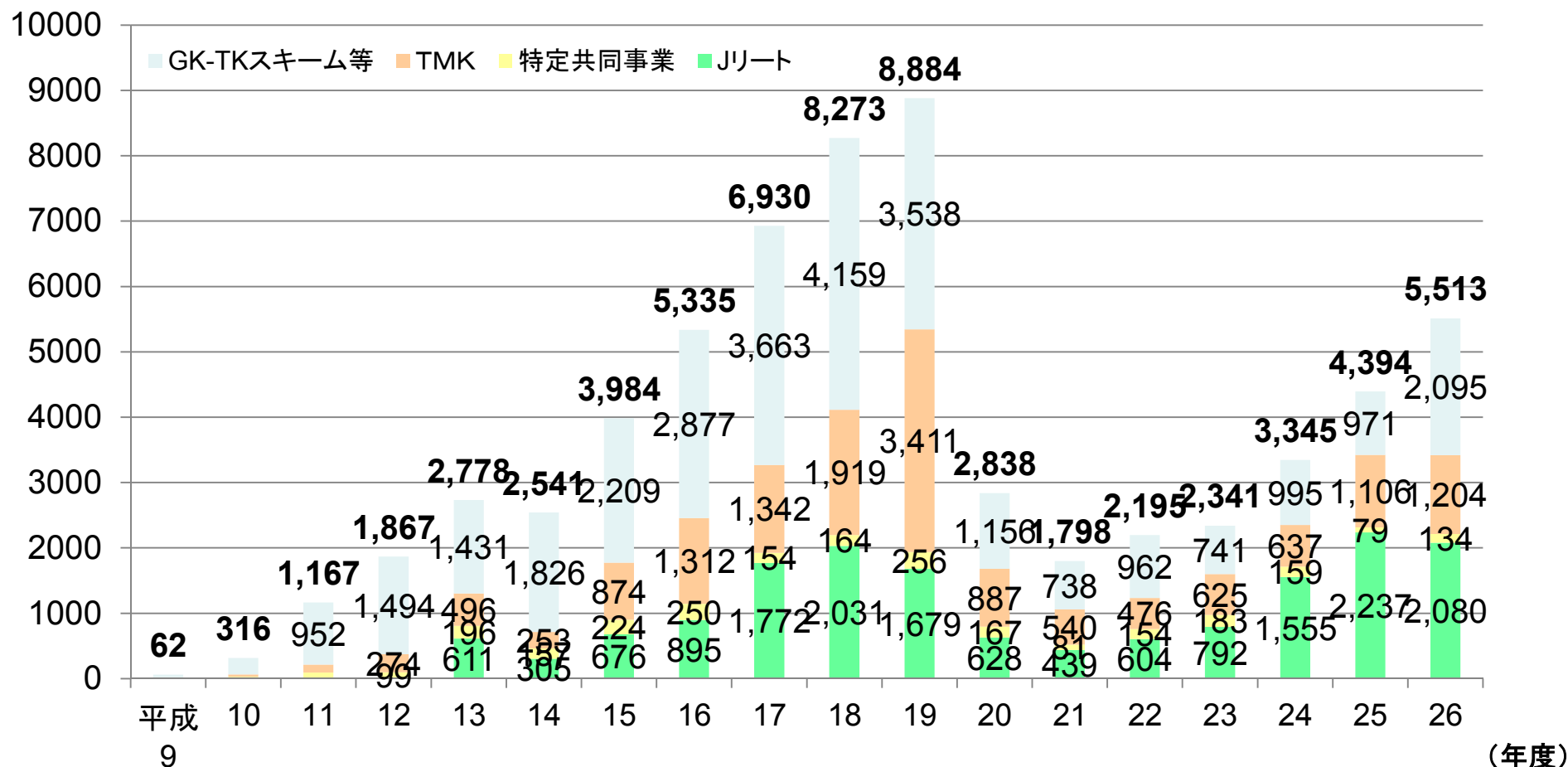


- * 他の事業の影響を排除する(倒産隔離する)仕組みを導入。

不動産証券化の実績の推移

【単位：10億円】

※平成26年度不動産証券化の実態調査（国交省）



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。

建築物の耐震化や老朽不動産の再生への民間資金の導入促進を通じて、地域経済の活性化や資産デフレからの脱却を図るため、不動産特定共同事業(※)の規制を見直す。(平成25年12月20日施行)

(※)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事業。投資家保護等の観点から、国土交通大臣(一部は内閣総理大臣と共管)又は都道府県知事による許可が必要。

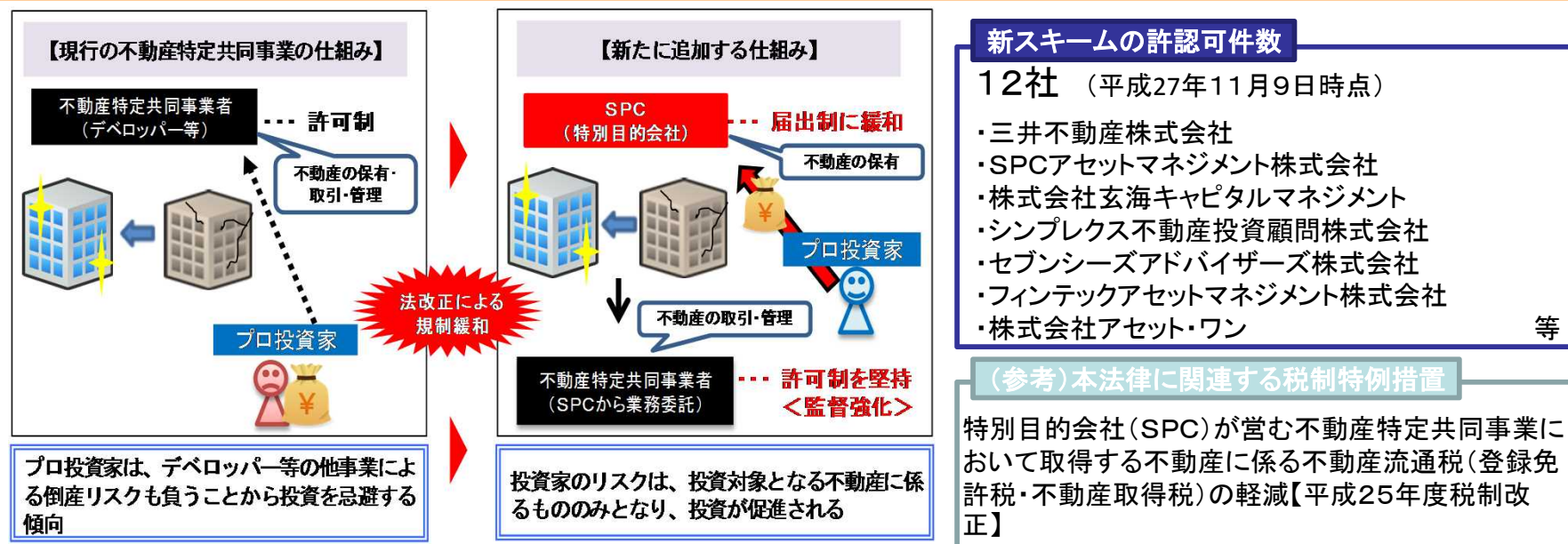
施策の効果

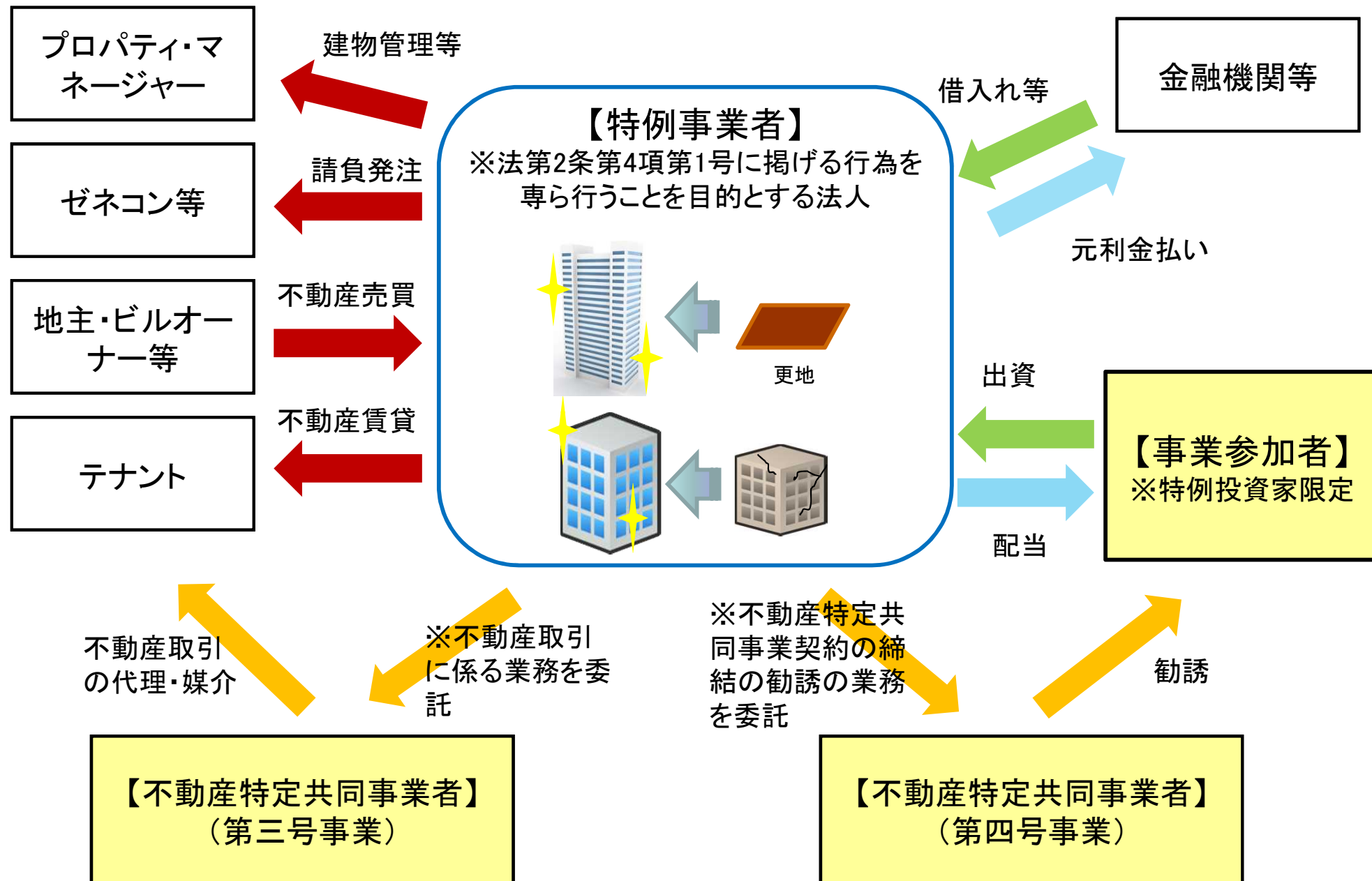
- 我が国には耐震性の劣る建築物が多数存在※。建築物の耐震化、更には、介護施設の整備、地方の老朽施設の再生などに民間資金が導入され、優良な都市ストックが形成される。 ※法人が所有する建物棟数のうち、新耐震基準を満たしていない又は未確認のものは約3分の1
- 優良不動産(投資適格不動産)の供給とそれに伴う不動産取引の活発化により、不動産市場が活性化し、景気回復に貢献。

- 耐震改修・建替、介護施設の整備、地方の物件や小規模物件の再生などは、大規模改修が制限されていたり、手続きに手間・コストのかかる既存の証券化スキームでは対応が困難な場合が存在。
- 不動産特定共同事業は多様なケースに活用できるスキームであるが、現行の不動産特定共同事業は、他事業から倒産隔離されておらず活用が進まない。

改正概要

倒産隔離型の不動産特定共同事業を可能とするべく、一定の要件を満たす特別目的会社(SPC)が不動産特定共同事業を実施できることとする等の所要の措置を講ずる。





鳥取県米子市・こうやまち壺号館(高齢者向け住宅)

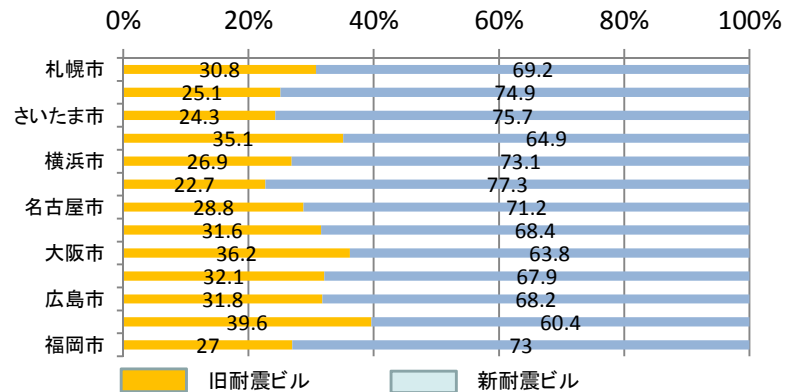
- ◆ 地元信用金庫が主導して、不動産証券化手法を活用してまちなかに高齢者向け住宅を整備
- ◆ 公益施設や交通機関が集まり、かつて商店街の賑わっていたまちなかに住みたいというニーズに合致
- ◆ 地元の金融機関と、地元関係者が事業に参画することにより、リスク分散と同時に地元での資金循環が実現。後続案件では、市民ファンドも念頭に置いたスキームを構築

スキーム概要



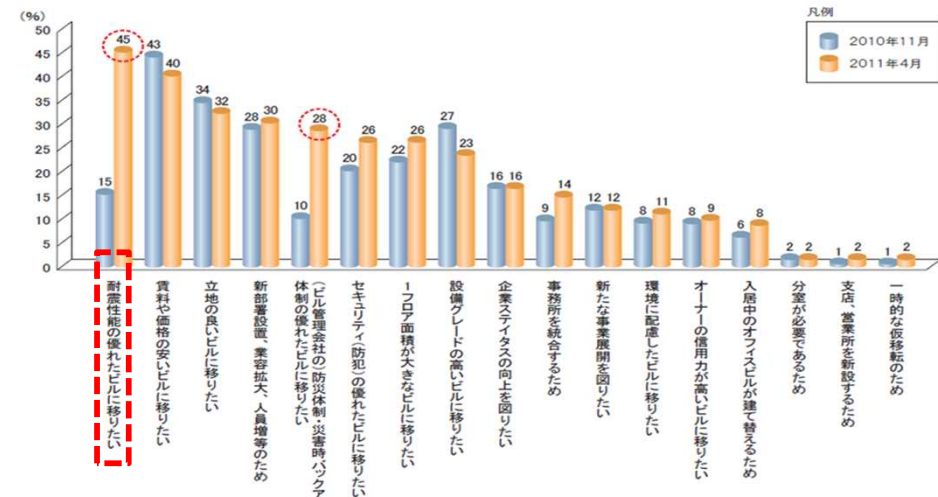
- ・地方都市をはじめ都市部には、未だに旧耐震ビルが一定割合存在
- ・東日本大震災後、「耐震性能の優れたビルに移りたい」とのニーズが急激に増加
- ・一方、不動産証券化の実績を都道府県別にみると、地方における証券化実績は、未だ少ないが徐々に増えてきている。

賃貸オフィスビルの都市別の旧耐震ビル・新耐震ビル比率
(棟数構成比)



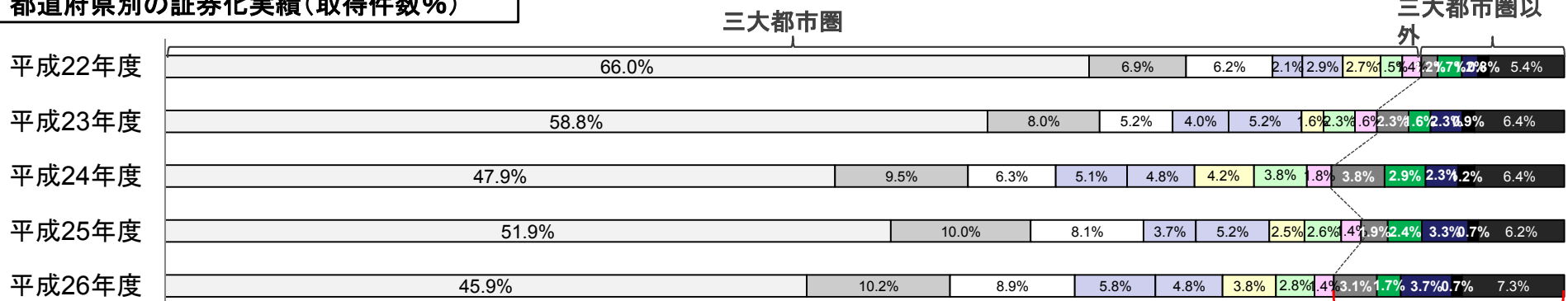
(注)CBRE では、1981 年以前の竣工ビルを旧耐震ビルとし、1982 年以降竣工のビルを新耐震ビルと呼んでいる。
資料:ニッセイ基礎研究所(CBRE「東日本大震災 不動産市場への影響」)オフィスジャパン、2011summer、を基にニッセイ基礎研究所が作成)2011年6月22日不動産投資レポート

オフィスの新規賃貸予定理由 (東日本大震災後のオフィスニーズ)



[東日本大震災後のオフィスニーズとBCPに関する意識調査 (森ビル株式会社)]

都道府県別の証券化実績(取得件数%)



□東京都 □大阪府 □神奈川県 □愛知県 □千葉県 □埼玉県 □兵庫県 □京都府 □北海道 ■宮城県 ■福岡県 ■広島県 ■その他の県

16.5%

不動産証券化実態調査(国土交通省)

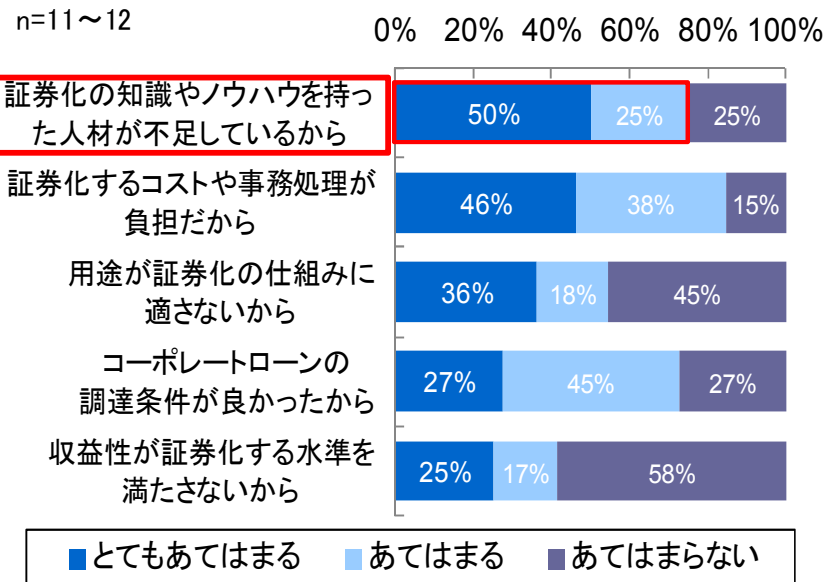
注1: TMKの実物不動産分は内訳が不明のため含まない。

注2:「その他」には、複数の不動産を一括して取得し、所在地が複数にわたる物件も含まれる。

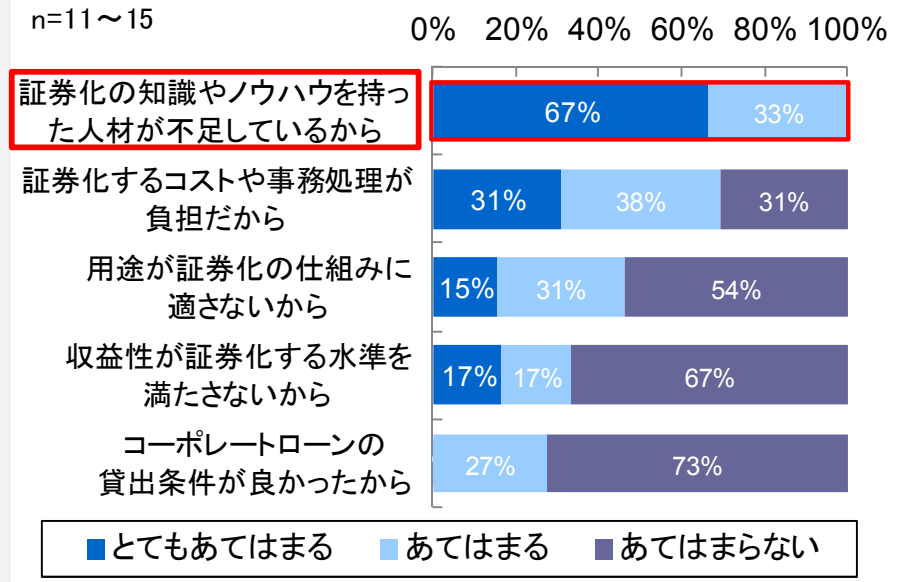
国土交通省が実施した不動産会社及び金融機関向けのアンケート調査によると、

- 不動産ファンドビジネスを行わない主な理由は、不動産会社、金融機関共に、「証券化の知識やノウハウを持った人材が不足」していることとなっている。

不動産ファンドビジネスを行わない理由 (不動産業者向け調査結果)



不動産ファンドビジネスへの投融資を行わない理由 (金融機関向け調査結果)



出典：不動産再生による不動産投資市場の活性化に関する調査(国土交通省)

不動産業者向け調査対象：売上高10億円以上及び資本金1億円以上の不動産業を行っている会社並びに不動産証券化を実施するアセットマネジメント会社

金融機関向け調査対象：都市銀行、地方銀行、第二地方銀行、信託銀行、保険会社、証券会社、ノンバンク、政府系・系統系金融機関並びに厚生年金基金、企業年金基金

1. 背景

- 地方都市における低未利用不動産の再生・有効活用による地域経済の活性化は、地方創生の観点からも喫緊の重要課題である。これを実現するためには、地域の不動産関係事業者、金融機関等が連携し不動産証券化手法等を活用し、施設整備・再生のための投融資を行うことが有益であると考えられる。一方で、地域の不動産事業者、金融機関等にはそのようなノウハウが十分に蓄積されていないという問題がある。

2. 事業内容と目的

- 地方都市の不動産ファイナンスの環境整備のため、①有識者検討委員会の設置・運営、②地方都市(十数カ所程度)において地元関係者(地銀・信金・信組、不動産会社、地方公共団体等)が参加する協議会の設置・開催、③地方都市における不動産証券化手法等の活用による不動産再生事例集の作成等を行う。

【目的・期待される効果】

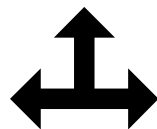
- 日本版LEP※のような「地方都市不動産ファイナンス協議会」の設置・開催により、地域内の複数の不動産関連事業者、金融機関、自治体等の連携による新しい不動産再生ストラクチャーづくり、ノウハウ・成功事例などが蓄積・共有されることで、地方都市における不動産の再生・利用、地域経済の活性化が期待される。

※LEP(Local Enterprise Partnership): 2010年より英国で普及し始めている複数の自治体、民間事業者等のコンソーシアムにより地域開発、成長産業の育成、インフラ整備などを進める地域・企業パートナーシップによる地域経済振興手法

地方都市不動産ファイナンス協議会(全国十数カ所)

地元関係者

＜地銀・信金・信組＞
＜不動産会社＞
＜地方公共団体＞等



有識者検討委員会

＜学識経験者＞
＜都銀、信託銀行＞
＜不動産業関係者＞等



具体的な不動産再生例

- 古民家・町家の再生
- 商店街地区の再編
- 高齢者施設の整備
- 老朽旅館等の改修

3. 公的不動産(PRE)活用取組について

背景

- 我が国の不動産約2,400兆円のうち、国・地方公共団体が所有する不動産は約590兆円、そのうち地方公共団体が所有する不動産が約450兆円あるといわれている。
- 地方公共団体等の公的主体においては、都市構造の変化に伴う施設の統廃合、公共施設の老朽化への対応、財政健全化への対応等のために、公的不動産(PRE)の適切かつ効率的な管理、運用が求められている。
- 不動産証券化の手法は、公的不動産の活用のための有効な手段になりうると考えられるが、その活用は進んでいない。

公的不動産の規模

不動産(全体)
約2,400兆円^(注1)

企業不動産
約470兆円^(注2)

収益不動産
約208兆円^(注3)

公的不動産
約590兆円^(注4)

地方公共団体
所有不動産
約450兆円^(注5)

(注1)内閣府「国民経済計算」(平成25年度確報)より国土交通省作成 ※建物、構築物及び土地資産額を合計したもの

(注2)国土交通省「土地基本調査」に基づく時価ベースの金額(平成20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)より国土交通省作成

(注4)内閣府「国民経済計算」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5)内閣府「国民経済計算」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

公共施設等の総合的かつ計画的な管理による老朽化対策等の推進

地方公共団体が、厳しい財政状況や人口減少等の状況を踏まえ、公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担の軽減・平準化や公共施設等の最適な配置を実現。併せて、更新時等における民間事業者の参入促進や国土強靱化の推進を図る。

取組の内容

(1)「公共施設等総合管理計画」の策定

(平成26年4月22日総務大臣通知により策定要請)

<公共施設等総合管理計画の内容>

1. 所有施設等の現状

- ・公共施設等の現況及び将来の見通し
- ・総人口や年代別人口についての今後の見通し
- ・公共施設等の維持管理・更新等に係る中長期的な経費やこれらの経費に充当可能な財源の見込み

2. 施設全体の管理に関する基本的な方針

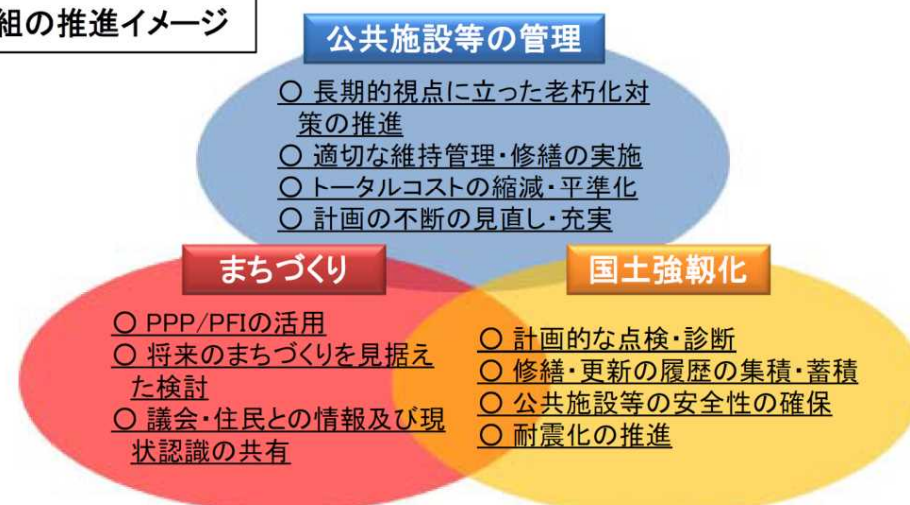
- ・計画期間：10年以上とする。
- ・全ての公共施設等を対象に、情報を管理・集約部署を定めるなどして作成することが望ましい。
- ・現状分析を踏まえ、今後の公共施設等の管理に関する基本的な方針を記載。
- ・計画の進捗状況等に応じ、順次計画をバージョンアップする。
今後は、管理に関する基礎情報として固定資産台帳を活用することが望ましい。

(2) 地方財政措置

- ・計画策定に要する経費について、平成26年からの3年間にわたり特別交付税措置(措置率 1/2)
- ・計画に基づく公共施設等の除却について、地方債の特例措置を創設(平成26年3月20日地方財政法改正済)

【特例期間】平成26年度以降当分の間、地方債の充当率75%(資金手当)
【地方債計画計上額】300億円(一般単独事業(一般)の内数)

取組の推進イメージ



公的不動産(PRE)の活用事例集

- 以下の類型により事例を収集

【類型の考え方】

- 地方公共団体が行っている先進的な取組が行われている事例として、
 - ①公的不動産を売却又は賃貸した事例
 - ②公共施設と民間施設を合築した事例
 - ③市街地再開発事業として公共施設を取り扱っている事例を採り上げた。
- 以下に示す数値は各類型毎のPRE件数であり、（ ）内は証券化の件数である。

公的不動産を売却又は賃貸した事例

53件（12件）

- 秋葉原UDX（東京都秋葉原駅都有地売却）
- 新潟県職員宿舍用地売却
- 伊勢崎駅前民間開発事業
- 職員公舎（東紀州世帯用）民活整備運営事業 など

公共施設と民間施設を合築した事例

29件（3件）

- オガールプラザ整備事業
- 藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業 など

市街地再開発事業

18件（9件）

- いわき駅前地区（福島）
- 栄/常盤地区（佐世保）など

• 以上、公的不動産を有効活用した事例を様々な観点から抽出。合計100事例を収集。そのうち、証券化事例は24件である。

事例：宮崎駅西口拠点施設整備事業（TMKスキーム）

■ 事例概要

- 宮崎県及び宮崎市が、それぞれが所有するJR宮崎駅西口に隣接する低・未利用地を公募により選定した民間事業者に賃貸し、民間事業者が交通センター、ホテル、オフィス等の複合施設を整備した。

■ 事例の特徴と効果

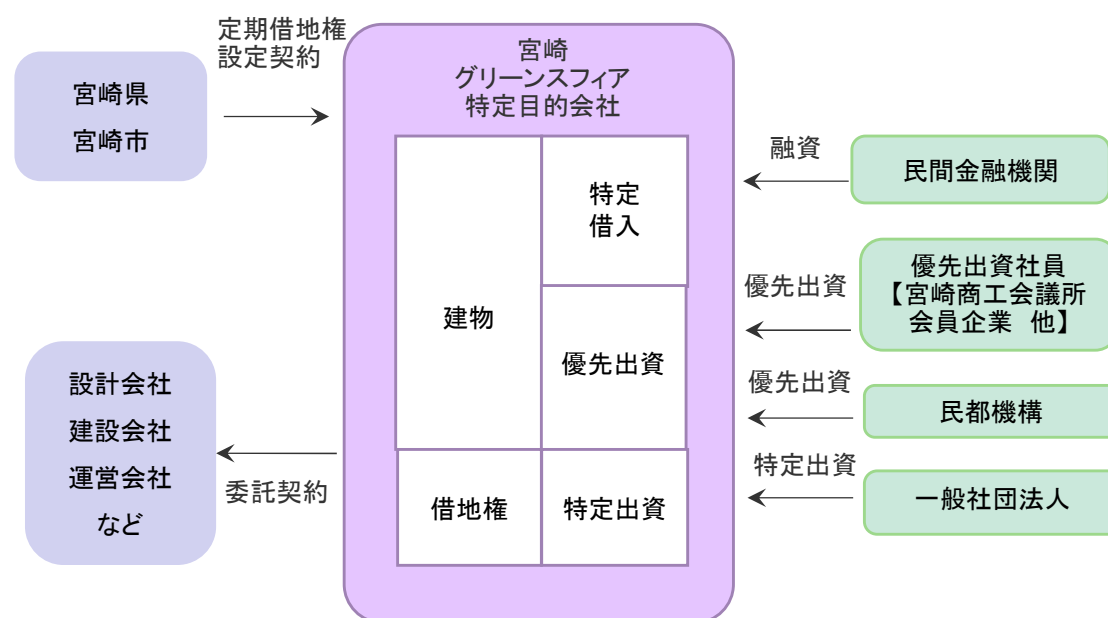
- 宮崎県及び宮崎市は、民間事業者から地代を得ることができ、歳入が増加した。
- 民間事業者が所有する複合施設のテナントとして、地元商工会議所や観光協会等の公共性の高い団体が入居しており、住民サービスも提供している。

■ 施設外観



出典：国土交通省公表資料

■ 不動産証券化スキーム



事例：大森北一丁目開発事業（GK-TKスキーム）

■事例概要

- ・東京都大田区が大森駅東口の区有地を民間事業者へ賃貸し、民間事業者が商業・公共施設による複合施設を建設した。

■事例の特徴と効果

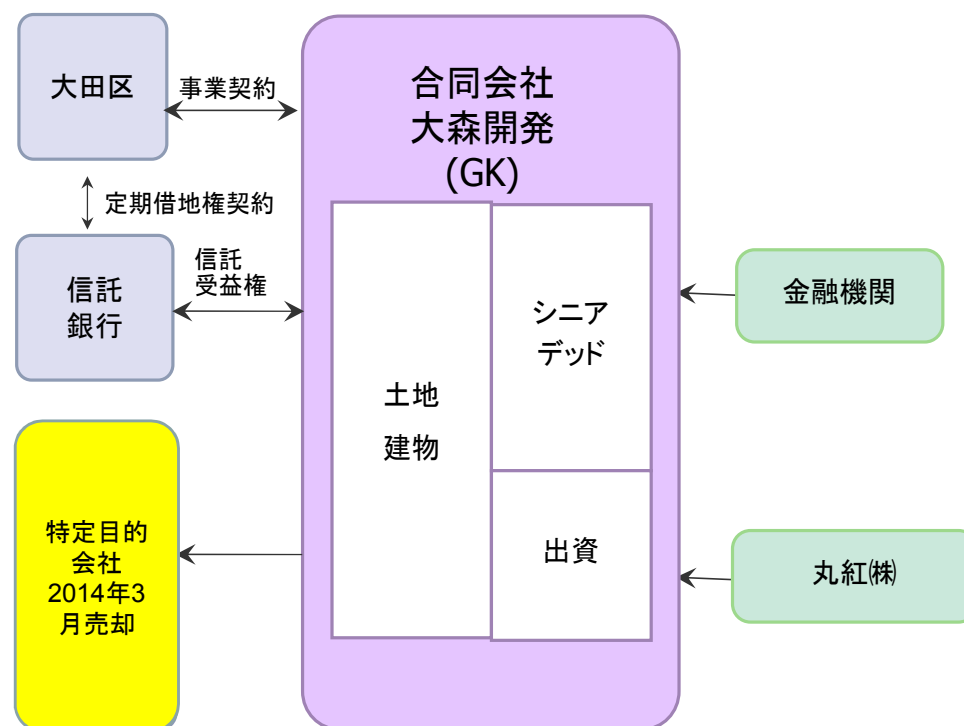
- ・大田区は区を中心地域と位置付けている大森駅東地域の区有地に期間50年間の定期借地権を設定した上で、複合施設を建設する民間事業者を公募した。選定事業者によって図書館や集会施設等の公共施設も入居する複合施設が建設された。
- ・当該複合施設の建設によって大田区大森駅前の賑わい効果が創出されている。

■施設外観



出典：丸紅(株)公表資料

■不動産証券化スキーム



■地方公共団体に与える効果

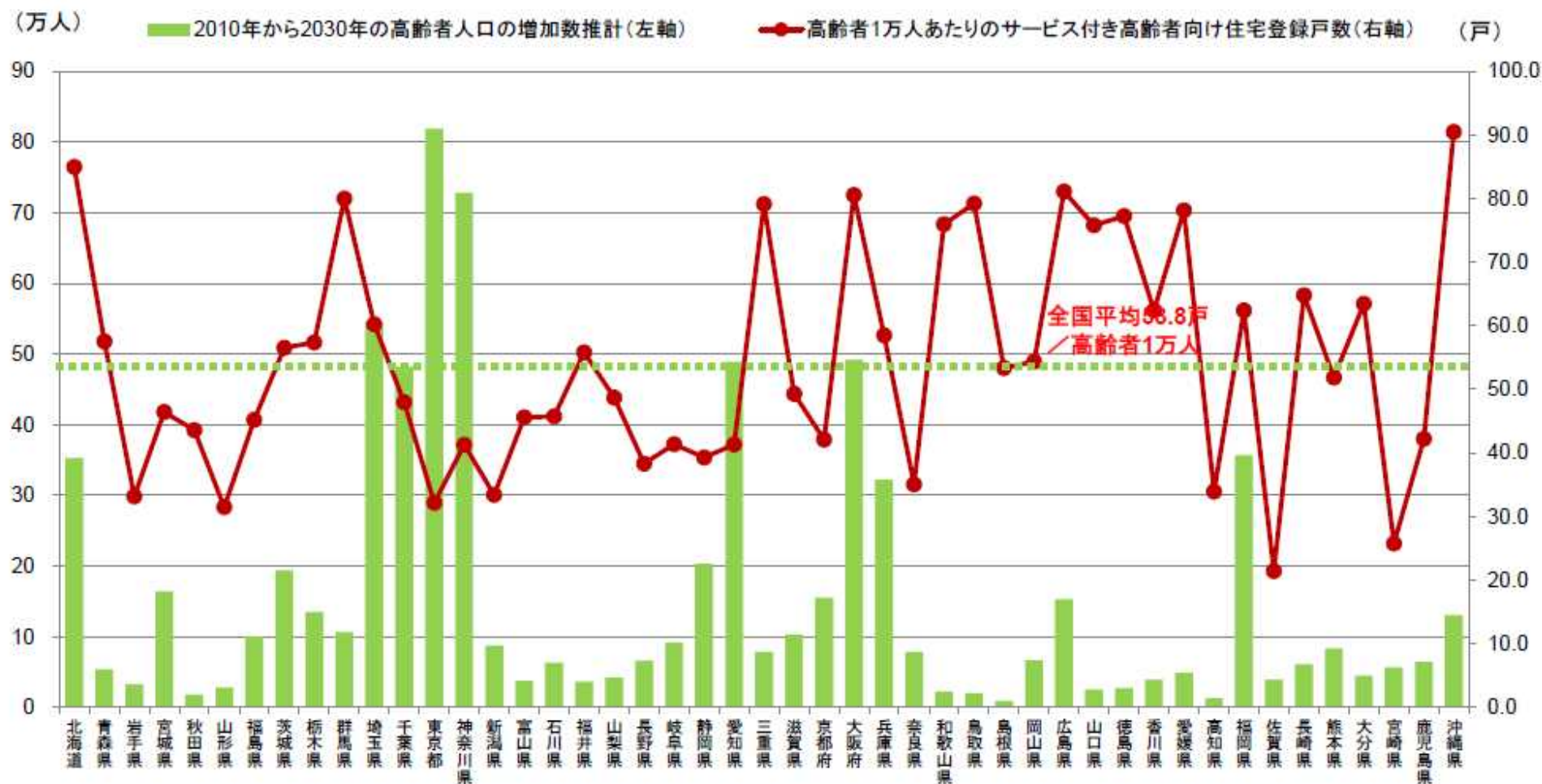
効果	概要
財政的效果	- 証券化手法により公的不動産の売却代金が財政収入となる間接的な効果が見込まれる。 - 民間事業者の活用、REITや、私募ファンド等に売却する前提で対象不動産の評価を行うことにより、不動産価値が顕在化し、地方財政の改善に資することも想定される。
まちづくり効果	- 地元企業や地域金融機関が主体となって証券化スキームを組成している事例もみられる。このように地元中心でも地域の活性化に資する事例もみられる。 - 中心市街地に立地する低未利用の公的不動産を活用して、拠点となる施設（商業施設や人が集まる公共施設（図書館・ホール等））を整備している事例がみられる。

■民間事業者を与える効果

効果	概要
公的不動産証券化市場の創設	公的不動産の活用手法として不動産証券化手法を活用する事例が今後増加することが想定され、セカンダリー・マーケット（第二次的な公的不動産証券化市場）における取引の増加が期待される。

3. ヘルスケアREITの促進について

- 東京都や神奈川県では高齢者人口の大幅な増加が見込まれる一方で、現状の高齢者人口当たりのサービス付き高齢者向け住宅の戸数が少ない傾向にあり、将来的に供給が不足する可能性がある。



第4回サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会資料(平成27年4月7日)

○ 病院の耐震化率は、平成25年度調査で7割以下に留まり、今後耐震化の需要が見込まれる。

病院の耐震化率(平成25年調査)

施設種別	調査施設数 (件)	耐震化率
病院	8,565	64.2%

(注)

- 耐震化率＝全ての建物に耐震性のある施設数を回答施設数で除したものの(社会福祉施設等は耐震改修中含む)。新耐震基準(昭和56年6月)で建設された建物及び昭和56年6月以前の建物であって耐震補強工事済みの建物(Is値0.6以上)を指す。
- 病院の耐震化率は調査施設8,565施設のうち、回答施設8,524施設を示している。

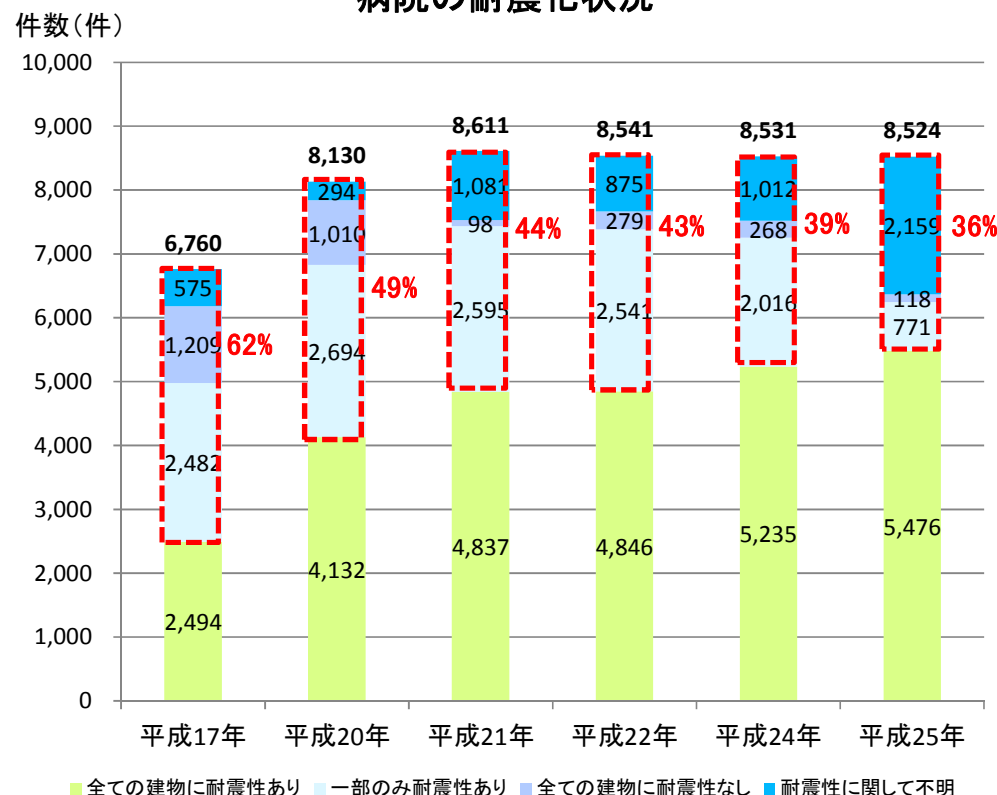
社会福祉施設等の耐震化率(平成24年調査)

施設種別	調査施設数 (件)	耐震化率
特別養護老人ホーム	8,027	93.3%
軽費老人ホーム	2,102	94.4%
介護老人保健施設	3,911	98.3%
有料老人ホーム	6,121	94.8%

(注)

- 軽費老人ホームは、A型・B型・ケアハウスを含む。

病院の耐震化状況



(注) 施設数は、調査回答件数を示している。

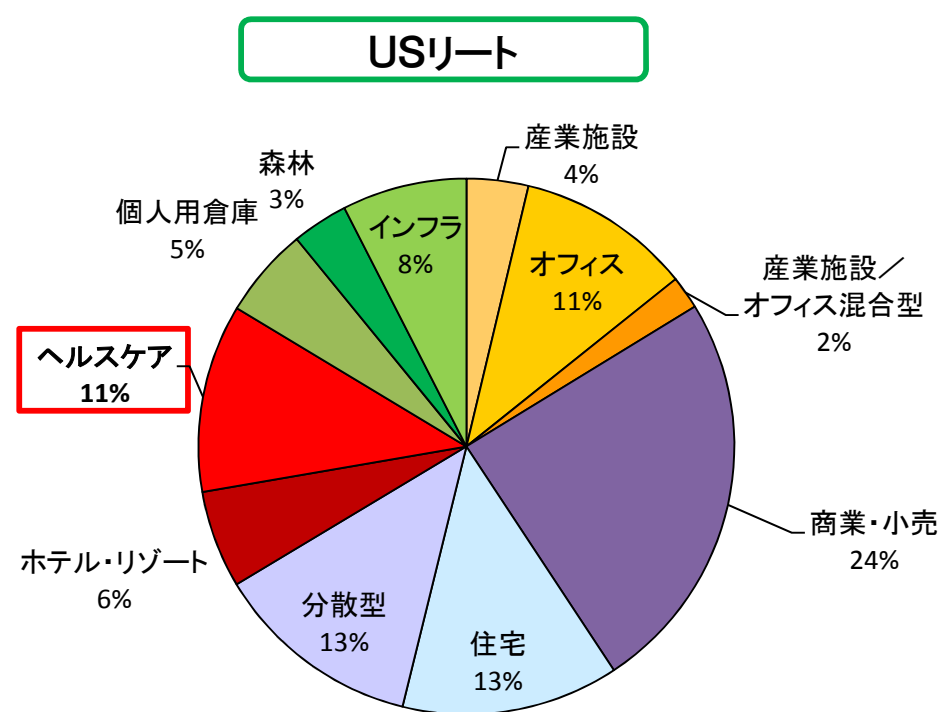
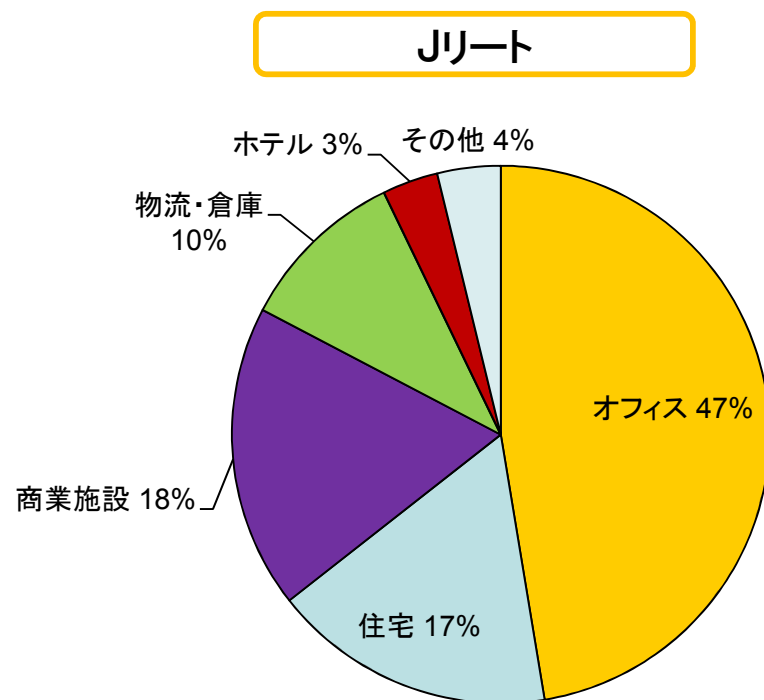
出所: 厚生労働省「病院の耐震改修状況調査(平成25年調査)」

「社会福祉施設等の耐震化状況調査(平成24年調査)」

よりデロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー(株) 作成

- アメリカやシンガポール等には、ヘルスケア施設の不動産部分を専門に長期保有する投資法人、いわゆるヘルスケアリートが数多く存在し、その賃貸収益を広く投資家に分配し、その市場規模は拡大している。
- Jリートの保有資産は、USリートと比較して多様化が進んでいない。

※ 米国では、全リート202銘柄中14銘柄がヘルスケアリートとして上場しており、時価総額の合計は、約740億ドル(約7.6兆円)。(2014年3月末日時点)



・ARES提供資料及びNAREIT REITWatchを基に国土交通省作成 ・Jリートは用途別投資比率(2015年1月末日時点)
 ・USリートは用途別銘柄の時価総額比率(2015年3月末日時点)

高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係る ガイドラインの概要(平成26年6月27日公表)

1. 目的

- 高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドラインは、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第50条の2等に基づく取引一任代理等の認可申請等に際して整備すべき組織体制を示すとともに、ヘルスケア施設の取引に際し留意すべき事項を示すことを目的としている。

2. 概要

○ 対象施設

サービス付き高齢者向け住宅
有料老人ホーム
認知症高齢者グループホーム

○ 適用時期

平成26年7月1日
(現にヘルスケア施設を運用対象としている資産運用会社は平成26年10月1日、当該資産運用会社が新たなヘルスケア施設の取得を行う場合はその取得の日)

○ 資産運用会社が整備すべき組織体制(認可要件)

次のいずれかにより、ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解している者を配置又は関与させること。

- a. 一定の経験を有する重要な使用人の配置
- b. 外部専門家からの助言
- c. 投資委員会等への外部専門家の配置 等

○ ヘルスケア施設の取引に際し留意すべき事項

◇利用者への配慮事項

- ・ ヘルスケアリートの仕組みの周知
- ・ ヘルスケア施設の適切な運営に係る関係法令や通知等の確認、及び行政指導等への対応確保

◇その他

- ・ オペレータとの信頼関係の構築及び運営状況の把握
- ・ 情報の収集及び開示

○ 取引一任代理等の認可申請等における業務方法書への記載事項

◇利用者の安心感の確保

◇ヘルスケア施設の取引等への専門家等の関与方法

1. 目的

- 病院不動産を対象とするリートに係るガイドラインは、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第50条の2等に基づく取引一任代理等の認可申請等に際して整備すべき組織体制を示すとともに、病院関係者との信頼関係の構築、医療法等の規定及びこれに関連する通知の遵守等を示すことを目的としている。

2. 概要

○ 対象とする不動産

医療法第1条の5第1項に規定する病院の用に供されている不動産

○ 適用時期

平成27年7月1日

○ 資産運用会社が整備すべき組織体制（認可要件）

次のいずれかにより、専門家を配置又は関与させること。

a. 一定の経験を有する重要な使用人の配置

病院不動産への投資業務、融資業務、デューディリジェンス業務若しくは不動産鑑定評価業務、病院開設者への融資業務若しくはデューディリジェンス業務、又は病院運営業務（以下「病院不動産への投資業務等」という。）の経験等により、医療の非営利性及び地域医療構想を含む医療計画の遵守という病院の事業特性並びに病院開設者以外の者が経営に関与することはできないということ（以下「病院の事業特性等」という。）を十分に理解し、病院関係者と調整を行うことができる専門的な能力を有する者が重要な使用人として配置された体制であること。

b. 外部専門家からの助言

c. 投資委員会等への外部専門家の配置 等

○ 病院関係者との信頼関係の構築等

◇ 病院関係者との信頼関係の構築

◇ 医療法等の規定及びこれに関連する通知の遵守

◇ 医療法等の規定及びこれに関連する通知の遵守の確認等

a. 事前の確認及び医療法等の規定又はこれに関連する通知の照会のための相談

資産運用会社の役員並びに投資運用の責任者及び担当者は、病院不動産を対象とするリートの活用に当たり、病院開設者が医療法等の規定又はこれに関連する通知を遵守する旨を確認すること。

また、病院不動産の取引に際して、資産運用会社は、病院関係者との信頼関係を構築するため、医療法等の規定又はこれに関連する通知並びに医療計画に適合しているか明らかでない場合は、国土交通省又は都道府県等（厚生労働省等）に事前に相談すること。

b. 賃料不払い等の場合の対応

正当な理由なく病院開設者が賃料を支払うことができなくなる等の場合は、資産運用会社は、国土交通省に連絡すること。

○ 取引一任代理等の認可申請等における業務方法書への記載事項

◇ 病院関係者との信頼関係の構築等

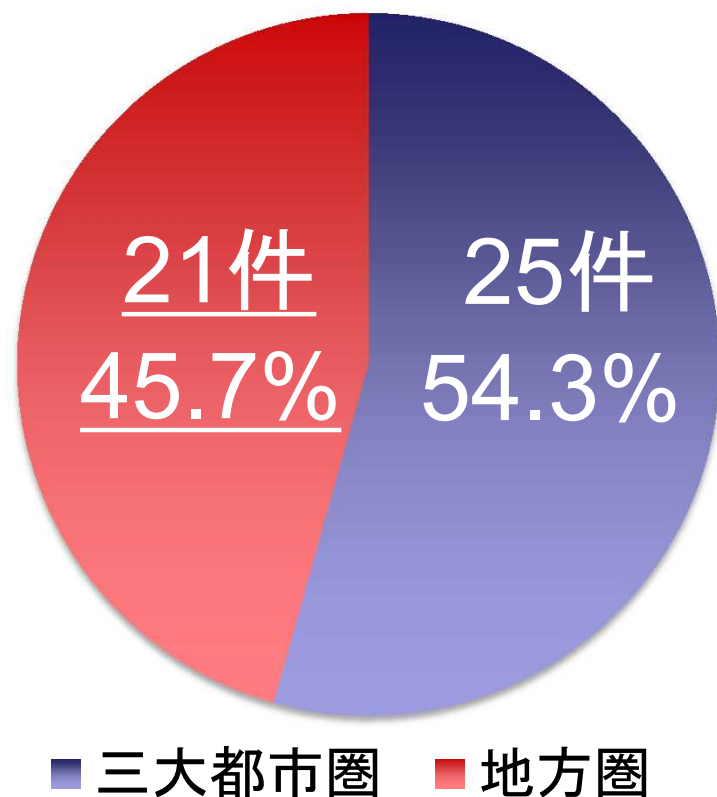
◇ 病院不動産の取引等への専門家の関与方法

資産運用会社	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)	ヘルスケアアセットマネジメント(株)	ジャパン・シニアリビング・パートナーズ(株)
スポンサー	大和証券グループ本社	・三井住友銀行グループ ・NECキャピタルソリューション ・シップヘルスケアHD	・新生銀行 ・ケネディクス ・長谷エコーホレーション ・三菱UFJ信託銀行 ・LIXILグループ ・損保ジャパン日本興亜
投資法人	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
想定資産規模	133億円の資産規模で上場 (有料老人ホーム14棟)	237億円の資産規模で上場 (有料老人ホーム14棟、サ高住2棟)	280億円の資産規模で上場 (有料老人ホーム13棟、サ高住1棟)
今後の上場の目標時期	平成26年11月5日上場	平成27年3月19日上場	平成27年7月29日上場

○ 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 2015年9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