

不動産証券化の概要2016年

日本の不動産証券化の現状
宮城・東北圏の不動産証券化の動向

【専門家100名による資産活用コンサルタント組織】

アセットブレインズ仙台ネットワーク

「仙台アセットマネジメント研究会」

〒981-3121 仙台市泉区上谷刈一丁目7番35号

TEL 022-773-6685 FAX 022-371-6880

HP: <http://www.asset-b.net/>

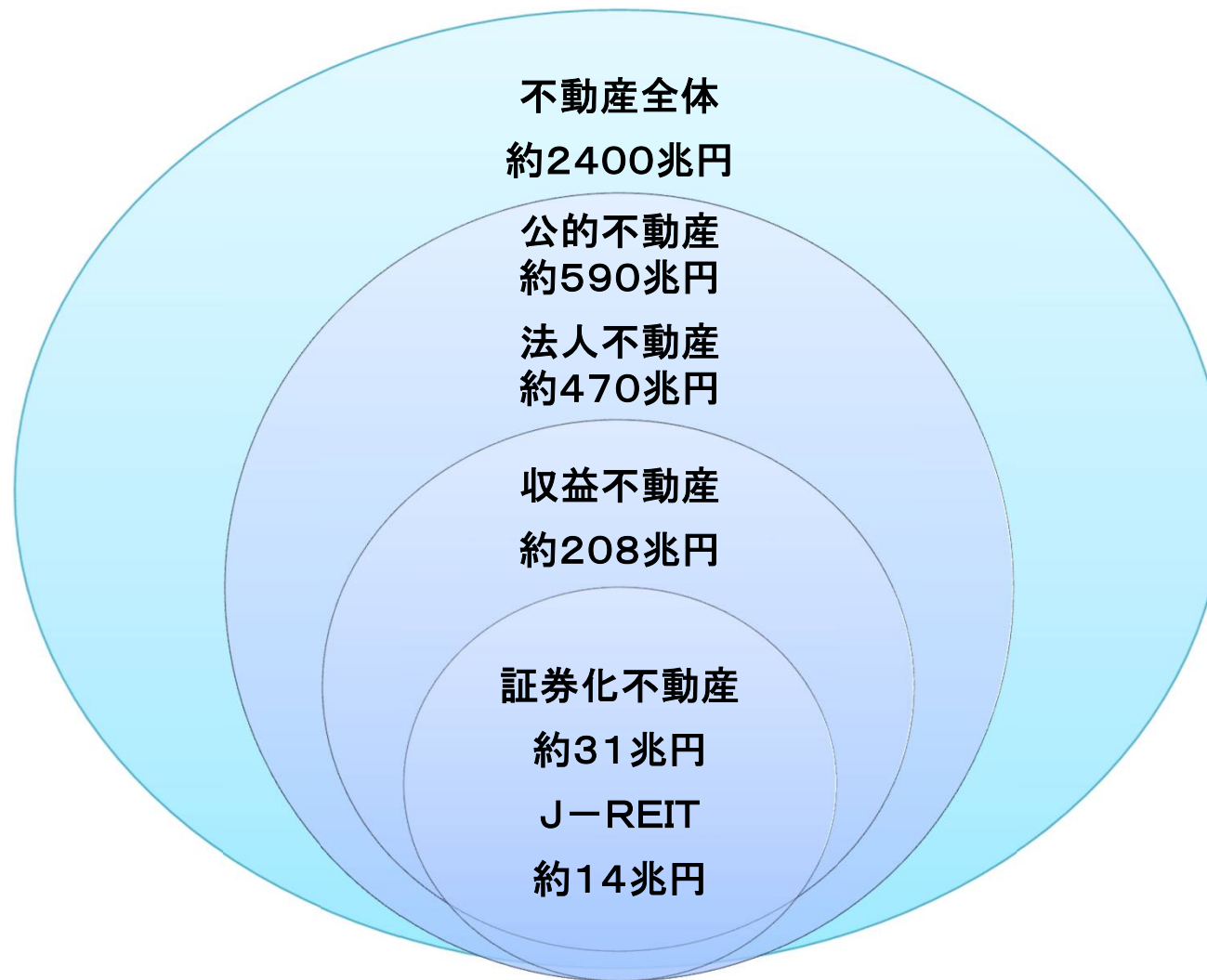
Mail: asset-b@ac.auone-net.jp

事務局長 佐々木 正之

I.日本の不動産証券化の現状

I－1.日本の不動産の所有形態別の市場規模

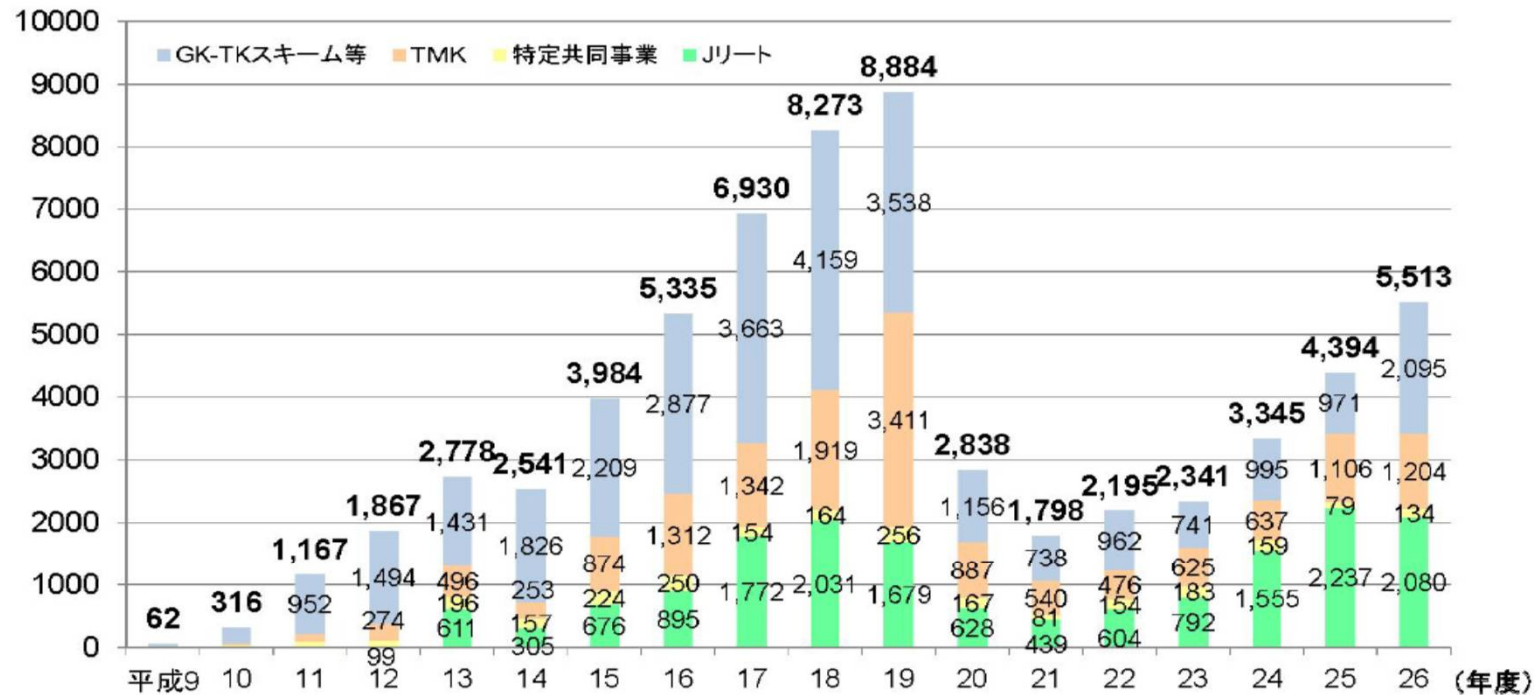
【国土交通省2015年】



不動産証券化の実績の推移

不動産証券化の実績の推移

【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。

【出典】国土交通省「平成26年度不動産証券化の実態調査」

I－2.不動産証券化の実態調査

【国土交通省 2016年5月27日】

単位:10億円	年度	資産額	件数	J-REIT	J-REIT以外
取 得	2004	5,335	1,329	895	4,440
	2005	6,930	2,090	1,772	5,158
	2006	8,273	2,168	2,031	6,242
	2007	8,884	1,935	1,679	7,205
	2008	2,838	552	628	2,210
	2009	1,798	326	439	1,359
	2010	2,195	518	604	1,591
	2011	2,341	576	792	1,549
	2012	3,345	685	1,555	1,790
	2013	4,394	991	2,237	2,157
	2014	5,513	1,232	2,080	3,433
	2015	5,368	1,069	2,066	3,302
譲 渡	2011	2,998	881	111	1,560
	2012	4,045	918	58	3,987
	2013	5,949	944	142	5,807
	2014	7,290	916	181	7,109
	2015	5,673	731	223	5,450

I－2－1.不動産の用途別実績（証券化の対象となる不動産の取得実績推移）単位：10億円

年度	オフィス	住宅	商業施設	物流	ホテル	ヘルスケア	複合施設	その他
2004	1,728	808	835	67	122	-	0	1,488
2005	2,194	1,293	790	193	259	-	0	1,707
2006	2,124	1,589	1,107	120	263	-	0	1,645
2007	2,503	1,321	981	289	359	-	0	1,399
2008	891	348	479	124	38	-	0	424
2009	556	235	289	167	32	-	0	494
2010	768	441	252	63	48	-	0	494
2011	512	406	309	212	54	-	0	610
2012	1,092	550	452	615	99	0	71	196
2013	1,501	603	788	746	195	0	199	161
2014	2,328	784	758	550	419	120	64	99
2015	1,803	614	773	770	662	71	78	297

I－2－2.不動産の用途別実績(証券化の対象となる不動産の取得実績推移・資産額の割合)単位:％

年 度	オフィス	住宅	商業施設	物流	ホテル	ヘルスケア	複合施設	その他
2004	34.2	16.0	16.5	1.3	2.4	-	0	29.5
2005	34.1	20.1	12.3	3.0	4.0	-	0	26.5
2006	31.0	23.2	16.2	1.8	3.8	-	0	24.0
2007	36.5	19.3	14.3	4.2	5.2	-	0	20.4
2008	38.7	15.1	20.8	5.4	1.7	-	0	18.4
2009	33.8	14.3	17.6	10.1	2.0	-	0	22.2
2010	37.1	21.3	12.2	3.1	2.3	-	0	23.9
2011	24.3	19.3	14.7	10.1	2.6	-	0	29.0
2012	35.5	17.9	14.7	20.0	3.2	0	2.3	6.4
2013	35.8	14.4	18.8	17.8	4.7	0	4.7	3.8
2014	45.5	15.3	14.8	10.7	8.2	2.3	1.3	1.9
2015	35.6	12.1	15.2	15.2	13.1	1.4	1.5	5.9

I－2－3.都道府県別の実績(件数)

単位:件

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
東京都	704	255	170	342	338	328	514	565	361
大阪府	176	43	27	36	46	65	99	126	148
神奈川県	108	25	13	32	30	45	80	110	90
愛知県	108	27	22	11	23	35	37	71	54
千葉県	56	15	13	15	30	33	52	59	60
埼玉県	41	22	8	14	9	29	25	47	35
兵庫県	78	13	9	8	13	26	19	34	32
北海道	45	7	7	6	13	28	26	37	43
宮城県	52	10	7	9	9	20	24	21	26
福岡県	100	18	13	6	13	16	33	45	43
京都府	22	3	0	7	9	12	14	17	15
広島県	18	4	1	4	5	8	7	9	9
その他	172	49	31	28	37	44	61	90	153
合 計	1,680	491	321	518	575	685	991	1,232	1,069

I - 2 - 4. 都道府県別の実績(全体の物件数の割合)

単位: %

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
東京都	41.9	51.9	53.0	66.0	58.8	47.9	51.9	45.9	33.8
大阪府	10.5	8.8	8.4	6.9	8.0	9.5	10.0	10.2	13.8
神奈川県	6.4	5.1	4.0	6.2	5.2	6.3	8.1	8.9	8.4
愛知県	6.4	5.5	6.9	2.1	4.0	5.1	3.7	5.8	5.1
千葉県	3.3	3.1	4.0	2.9	5.2	4.8	5.2	4.8	5.6
埼玉県	2.4	4.5	2.5	2.7	1.6	4.2	2.5	3.8	3.3
兵庫県	4.6	2.6	2.8	1.5	2.3	3.8	2.6	2.8	3.0
北海道	2.7	1.4	2.2	1.2	2.3	3.8	1.9	3.1	4.0
宮城県	3.1	2.0	2.2	1.7	1.6	2.9	2.4	1.7	2.4
福岡県	6.0	3.7	4.0	1.2	2.3	2.3	3.3	3.7	4.0
京都府	1.3	0.6	0.0	1.4	1.6	1.8	1.4	1.4	1.4
広島県	1.1	0.8	0.3	0.8	0.9	1.2	0.7	0.7	0.8
その他	10.2	10.0	9.7	5.4	6.4	6.4	6.2	7.3	14.3
合 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

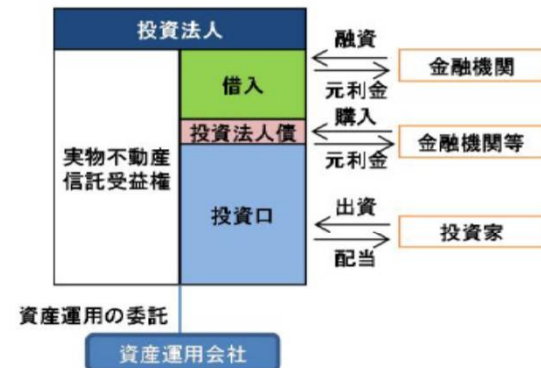
不動産証券化のスキーム概要

【国土交通省】

参考資料

不動産証券化のスキーム概要

<リート>



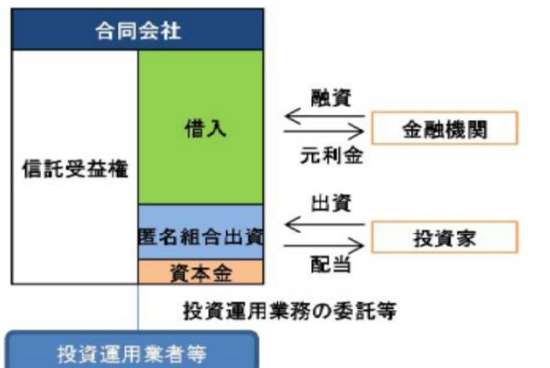
- * 投資信託及び投資法人に関する法律に基づくスキーム。Real Estate Investment Trustの頭文字の略称でリートと呼ばれる。
- * 投資口を上場する場合には、幅広い投資家からの資金調達が可能。

<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>



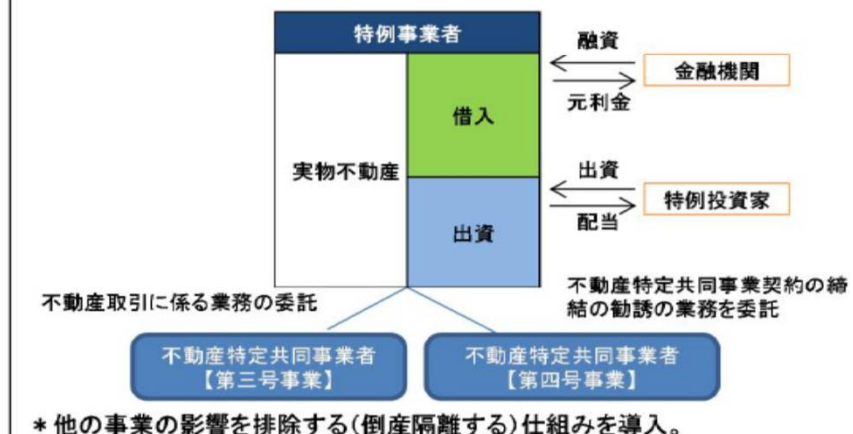
- * 合同会社を利用し、投資家から匿名組合出資で資金を調達する仕組み。合同会社と匿名組合の組み合わせであり、頭文字をとってGK-TKスキームと呼ばれている。
- * 運用資産は信託受益権のみ。

<不動産特定共同事業> (既存スキーム)



- * 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)

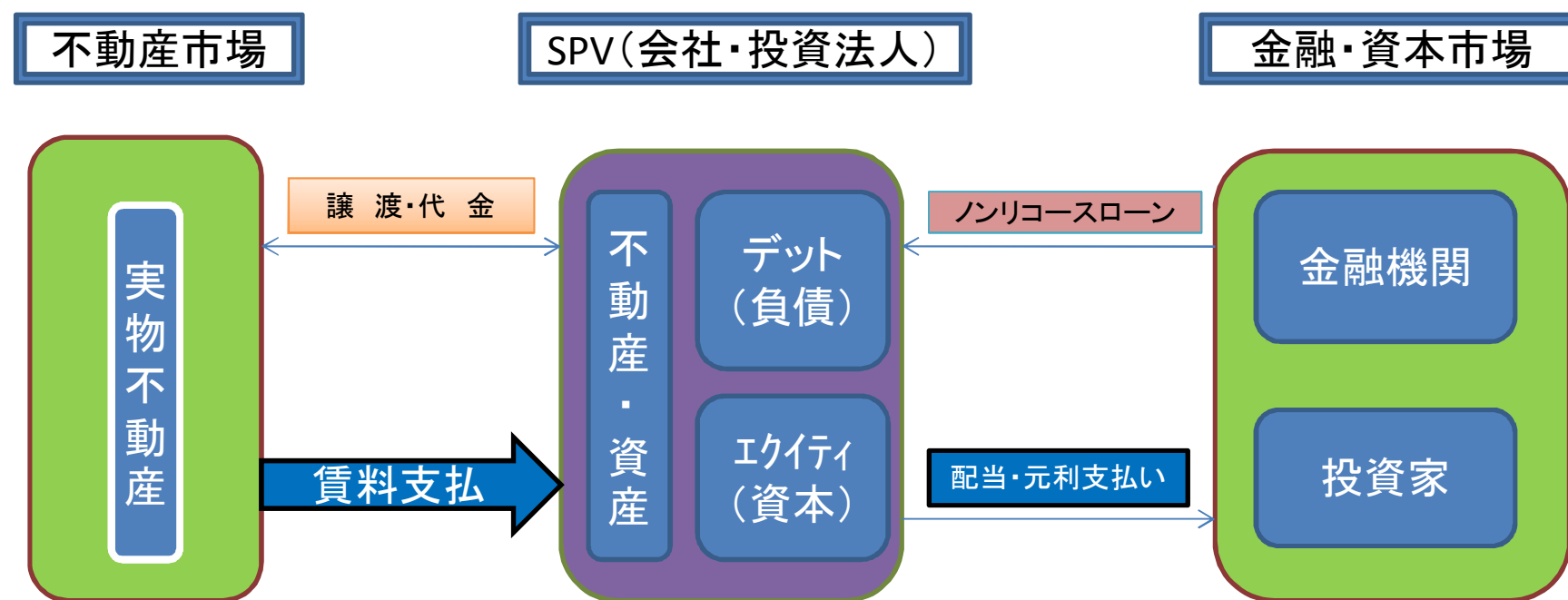


- * 他の事業の影響を排除する(倒産隔離する)仕組みを導入。

I - 3.不動産証券化の仕組み

- 不動産の証券化とは、不動産の所有者が流動化する目的で特別目的会社等のビークル(SPV) [Special Purpose Vehicle]に所有する不動産を譲渡し、その不動産から生まれる収益を裏付けとして社債や株式等の有価証券を発行して投資家から資金調達する仕組み。

【基本的なスキーム】



- デット(負債) [Debt] 借入金・社債等返済義務のある資金
- エクイティ(資本) [Equity] 株式・匿名組合出資等返済義務のない資金

不動産証券化の意義

一般企業

- 資金調達手段の多様化
- オフバランス効果
- 財務体質の強化
- 会計基準変更への対応

投資家

- 資産運用手段の多様化
- 小額資金による高額不動産への投資
- ノンリコースローンの活用

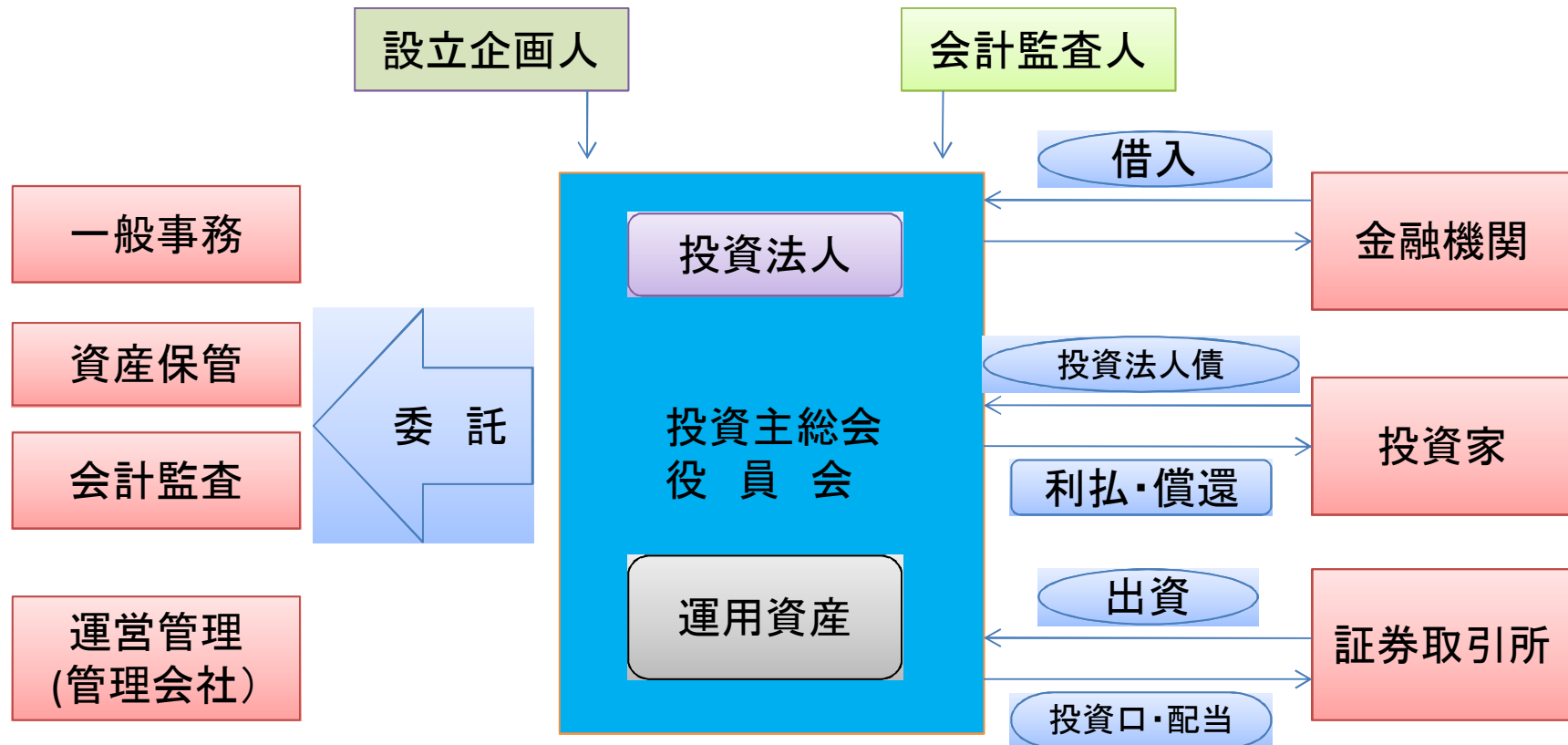
不動産関連会社

- ノンアセットビジネスの推進
- フィービジネスへの参入
- PFI事業への参入
- 多店舗の出店形態の多様化

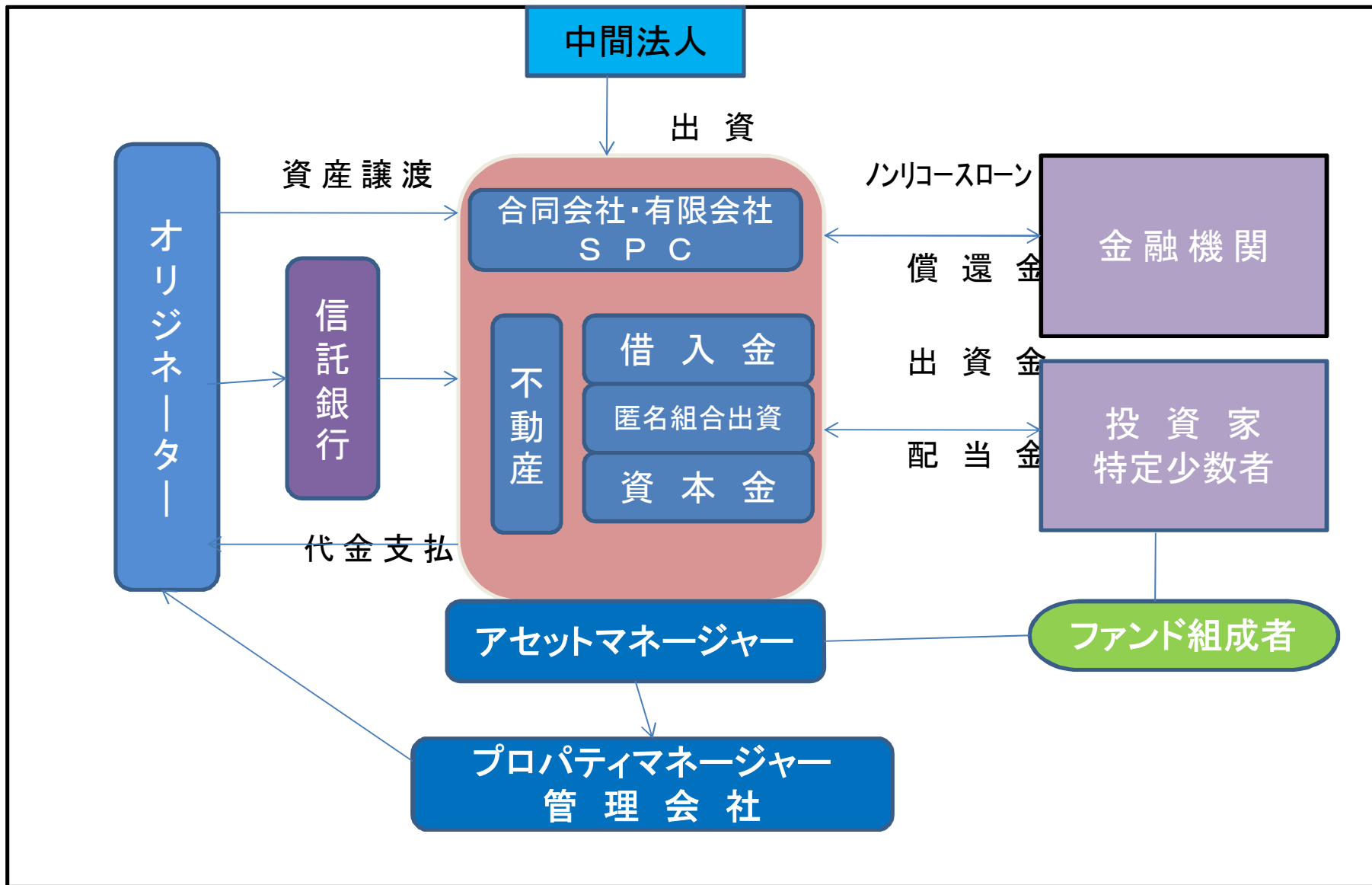
J-REITの基本的スキーム

J-REIT (Japanese Real Estate Investment Trust) 日本版不動産投資信託

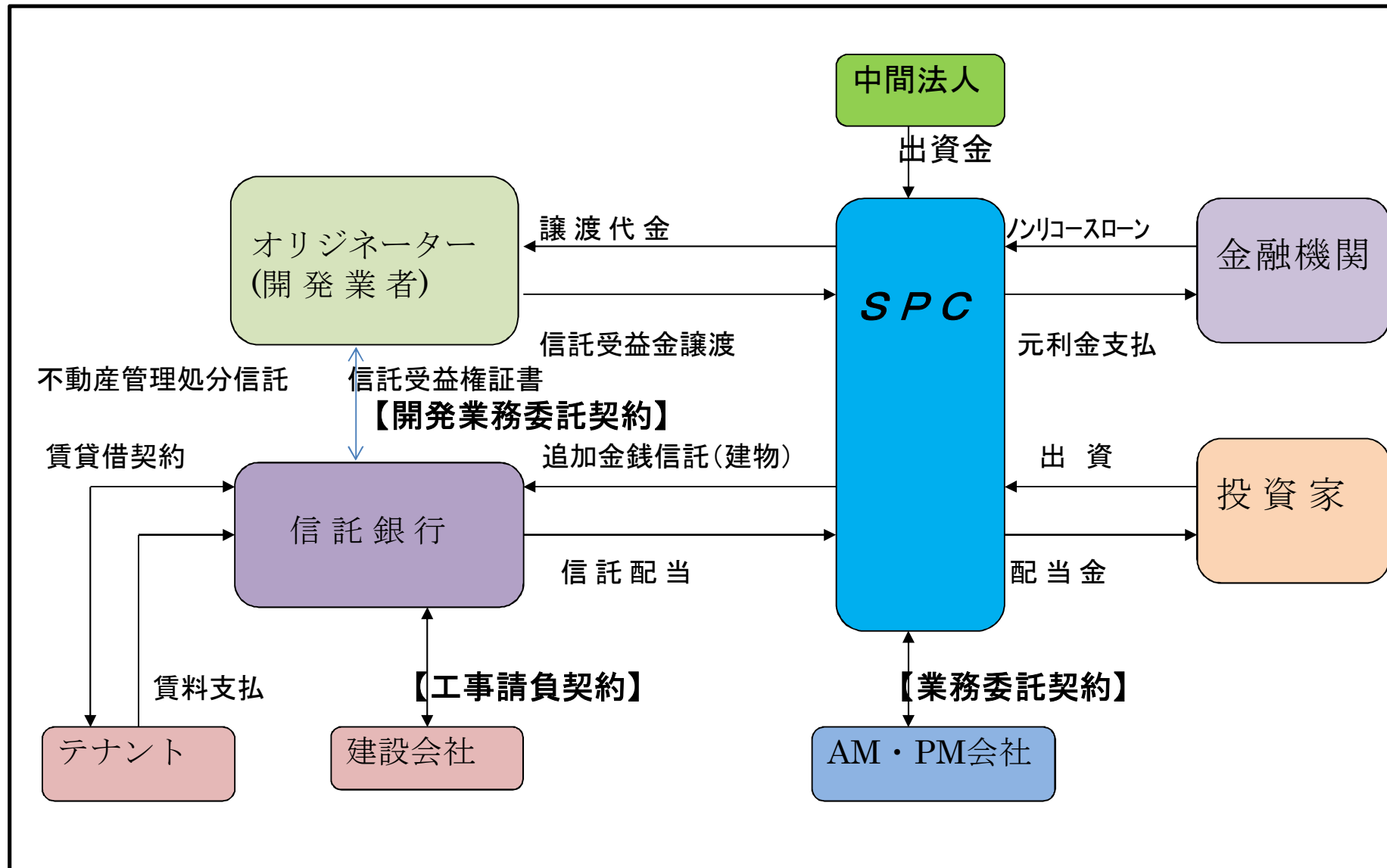
【会社型投資法人制度の基本的スキーム】



私募ファンドの基本的スキーム



開発型不動産証券化の基本スキーム



Ⅱ.J-REITの現状

【不動産証券化協会】(単位 億円)

年	銘柄	時価額	物件数	資産額	オフィス	住宅	商業	ホテル	物流	その他
2001	2	2,216	44	3,705	-	-	-			-
2002	6	5,027	132	6,523	-	-	-			-
2003	10	9,196	195	12,848	9,783	377	2,327			361
2004	15	1,7808	380	20,774	13,807	2067	4,400			500
2005	28	28,456	747	33,917	19,897	5,757	7,212			1,051
2006	40	49,492	1,227	5,4046	29,709	10,523	10,829			2,975
2007	42	51,427	1,567	67,757	35,616	14,834	13,134			4,173
2008	41	26,553	1,718	74,481	41,296	13,726	14,363			5,096
2009	41	27,381	1,768	75,725	41,696	14,245	1,4466			5,318
2010	35	37,015	1,831	78,080	43,381	14,441	14,191	2,070	2,270	1,721
2011	34	2,9413	1,930	83,368	46,381	15,410	15,039	2,496	2,,182	1,879
2012	37	45,132	2,084	90,523	48,482	16,596	17,014	2,473	3,227	2,727
2013	43	76,144	2,545	112,102	53,180	19,525	21,840	3,269	10,942	3,376
2014	49	105,784	2,863	126,562	59,649	21,943	23,187	4,060	12,954	4,857
2015	52	105,603	3,211	139,755	65,036	23,413	25,164	5,874	14,340	6,005
2016.3	53	117,809	3,260	144,764	67,170	23,886	28,228	6,514	16,647	2,460

『J-REIT 保有不動産の用途別比率』

用 途	オフィス	住宅	商 業	ホテル	物流施設	その他
比率(%)	46.4%	16.5%	19.5%	4.5%	11.5%	1.7%

『J-REIT保有不動産の所在地別比率』

所在地	都心 5 区	東 京 23区	関 東	近 畿	中 部 北 陸	九 州 沖 縄	東 北 北海道	中 国 四 国
比率(%)	36.3%	17.3%	20.4%	13.1%	4.4%	4.1%	3.0%	1.2%

■ J-REITによる不動産取得は三大都市圏のみならず、地方都市まで広がっている。

・ 都道府県の範囲は、創設時(平成13年9月)の16都道府県から平成28年1月末の44都道府県に拡大している。

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

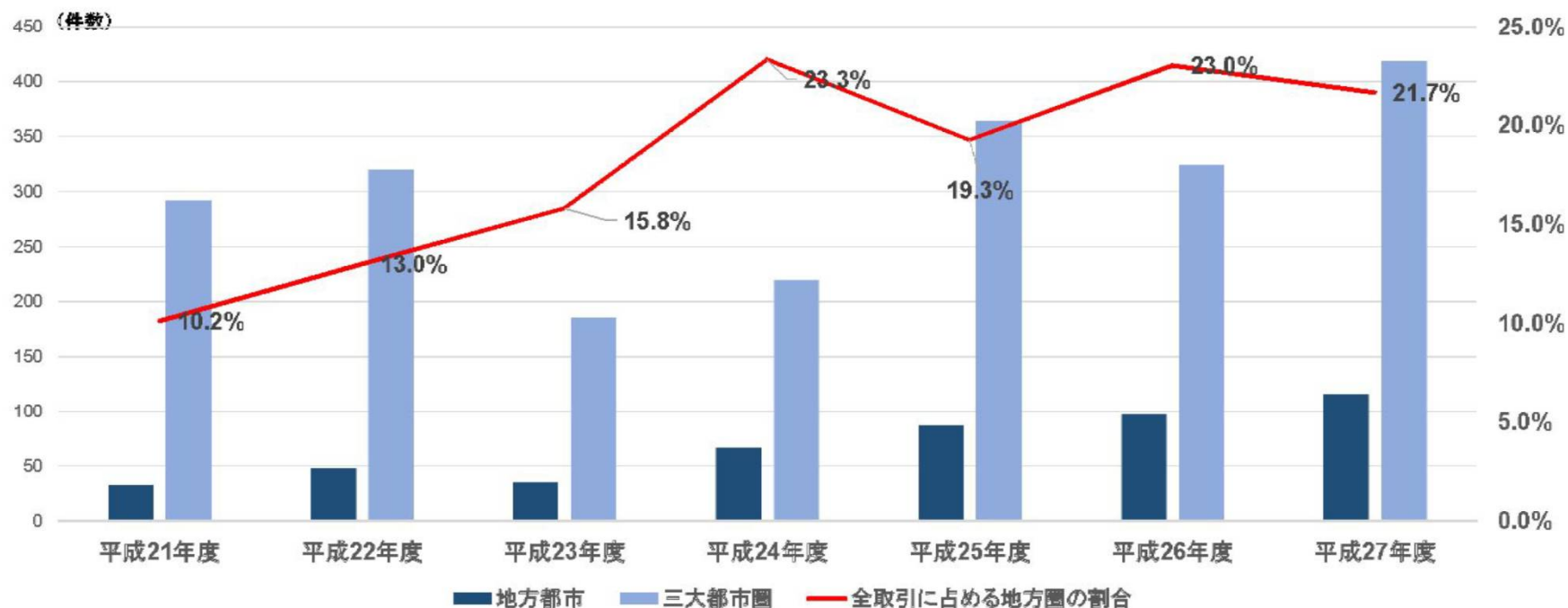
《地方都市における不動産投資の実績》

● 地方では、不動産証券化のノウハウを持った人材が限られていること、大都市圏と比較して事業規模が小さくなり、収益性の確保が困難なこと等から、不動産証券化手法の活用が十分でない。

(近年、地方での不動産証券化実績は増えつつあるが、仙台・札幌・広島・福岡が中心)

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。
- H24年度以降、地方都市における物件取得割合は、2割前後で推移している。
- 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28年1月末の44都道府県に拡大。(商業施設/36、物流施設/22都道府県に拡大。)



※平成27年度は、平成27年4月～12月分

※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

【出典】不動産証券化協会提供データより国土交通省作成

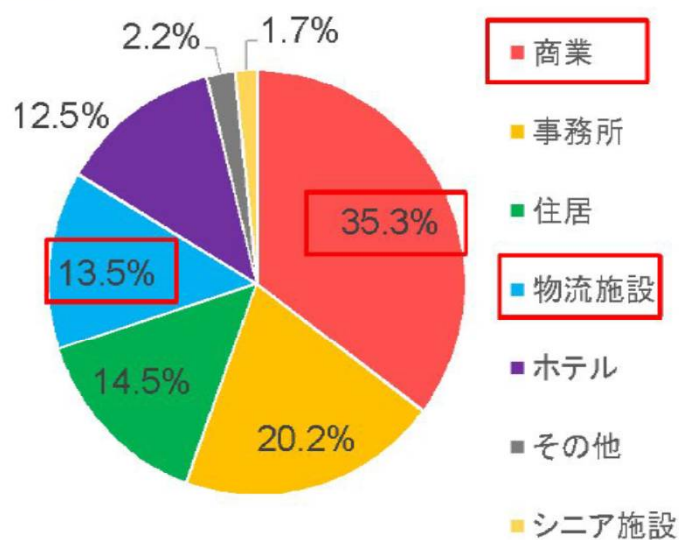
8

Jリートが取得した不動産の用途別取得割合

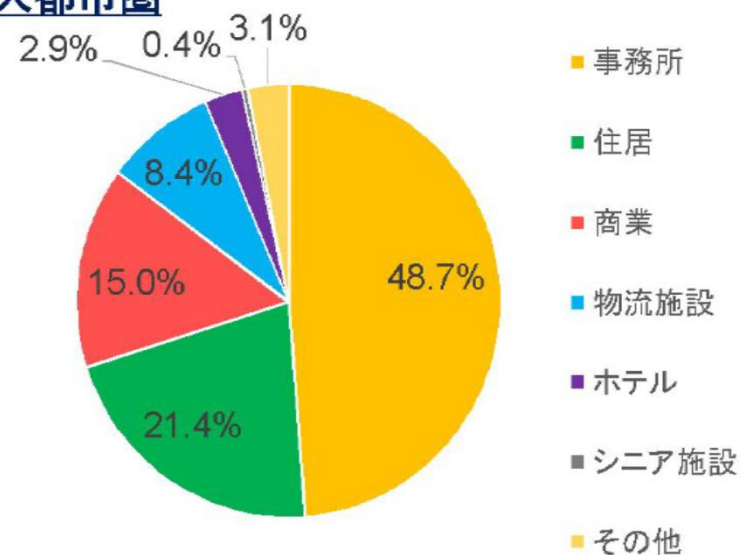
- 地方圏においては、三大都市圏と比較して、商業、物流施設等の取得が多くみられる。

2015年12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



※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

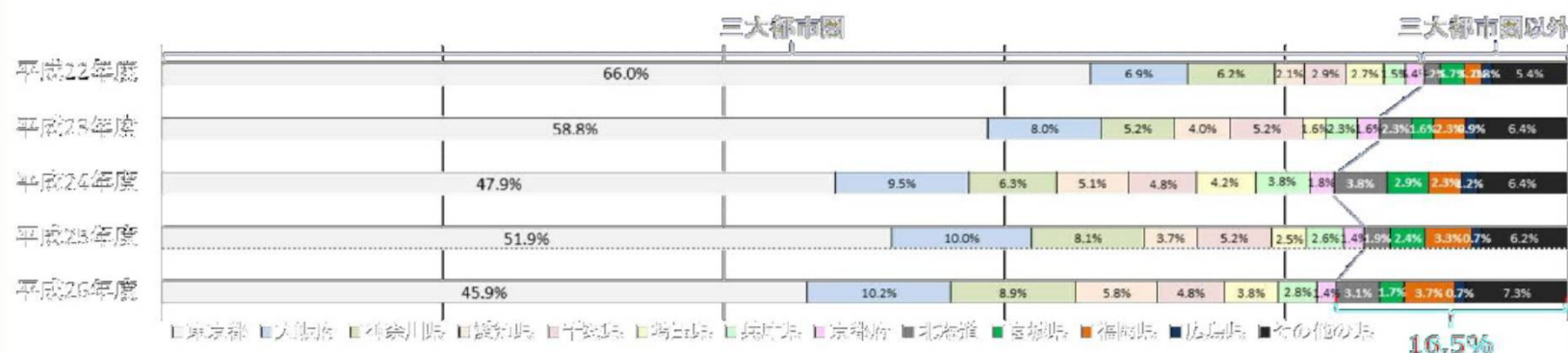
【出典】不動産証券化協会提供データより国土交通省作成

地方における不動産投資の実績

地方では、不動産証券化のノウハウを持った人材が限られていること、大都市圏と比較して事業規模が小さくなり、収益性の確保が困難なこと等から、不動産証券化手法の活用が十分でない。

地方における不動産証券化の実績

近年、地方での不動産証券化実績は増えつつあるが、仙台・札幌・広島・福岡等が中心。



注1: TMKの実物不動産分は内訳が不明のため含まない。

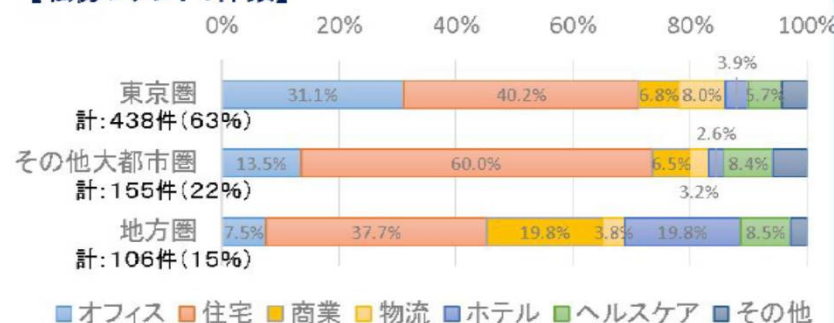
注2: 「その他」には複数の不動産を一括して取得し、所在地が複数にわたる物件も含まれる。

【出典】国土交通省「不動産証券化実態調査」

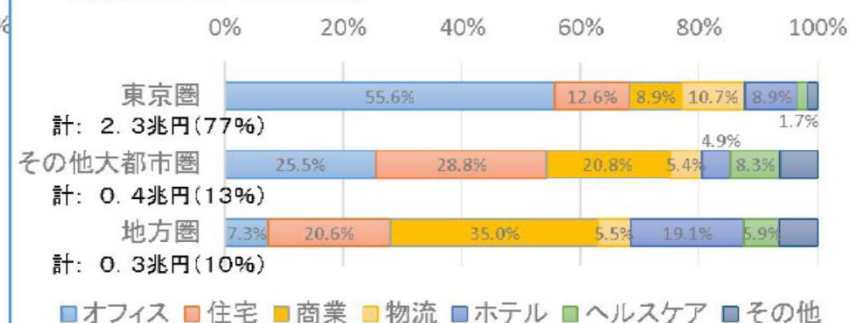
地方における不動産証券化の地域別・用途別状況

- ◆ H26年度の不動産証券化スキームの活用状況を見ると、東京圏等の大都市圏での割合が多くを占めているが、地方圏においても件数で2割弱、取得額で1割程度を占めている。
- ◆ 地方圏における用途の特徴としては、オフィスや住宅が中心の大都市圏に比べ、商業、物流、ホテルやヘルスケア施設の割合が高くなっている。

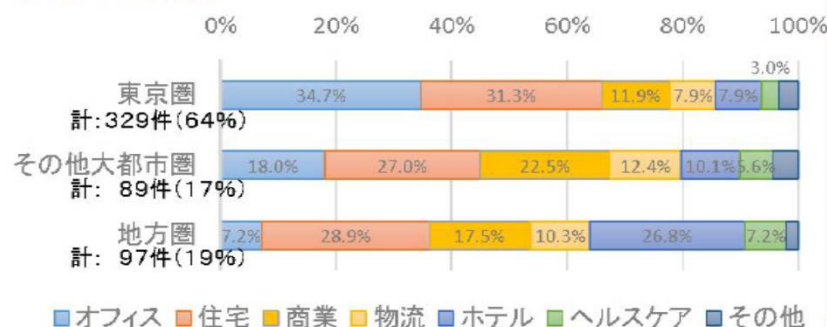
【私募ファンド:件数】



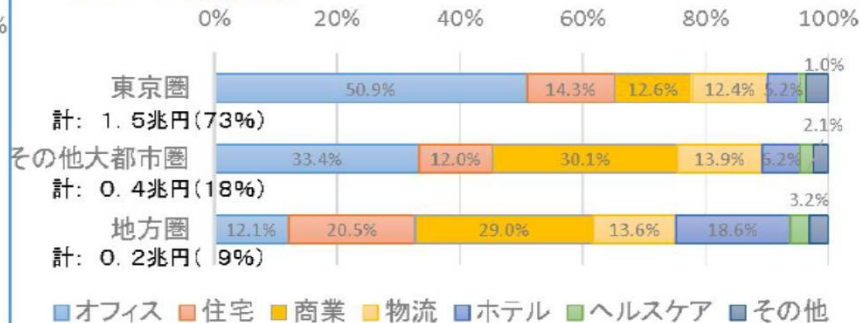
【私募ファンド:取得額】



【Jリート:件数】



【Jリート:取得額】



注1: 私募ファンド: TMK(実物不動産分は内訳が不明のため含まない。)、GK-TKスキーム等、不動産特定共同事業

注2: 東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)、その他大都市圏(大阪府、京都府、兵庫県、愛知県)、地方圏(東京圏及びその他大都市圏を除く道県)

【出典】国土交通省「平成26年度不動産証券化実態調査」

IV-1-2.JーREIT取得時キャプレート【JAPAN REIT】 2015年

種 類	ビ ル		商 業 施 設		賃 貸 住 宅		物 流 施 設		ホ テ ル	
年 度	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
東京5区	4.4	4.3	-	-	4.6	4.8	-	-	4.8	5.4
東京23区	4.7	4.8	4.9	-	4.7	4.9	-	4.8	4.8	5.9
北海道	-	-	6.6	6.4	5.6	5.7	-	-	5.9	5.8
東 北	5.5	6.2	6.3	-	5.5	5.8	-	6.6	6.5	6.6
関 東	5.4	5.4	5.2	5.6	5.1	5.6	5.2	-	5.3	6.2
中 部	5.3	5.7	5.4	5.3	5.8	5.5	-	5.5	5.8	-
近 畿	4.7	4.9	5.8	5.8	-	5.4	5.4	5.4	5.8	6.2
中 国	6.3	6.3	-	6.5	-	6.4	-	5.9	5.5	-
九 州	6.5	6.5	5.3	-	5.3	5.4	5.0	5.7	5.2	6.4

J-REIT取得時キャプレートの推移／仙台市・東京都との比較

単 位：％

種 類	ビル(Aクラス)		SC(郊外型)		住宅	
年	仙台市	東京都	仙台市	東京都	仙台市	東京都
2004	-	5.6	-	-	-	5.1
2005	6.0	5.2	-	-	5.9	5.0
2006	6.0	4.9	6.6	6.2	6.3	4.8
2007	5.9	4.5	-	-	5.7	4.7
2008	-	4.4	-	5.7	5.7	4.5
2009	-	4.9	-	-	6.4	5.2
2010	-	5.1	-	-	6.3	5.4
2011	6.6	4.8	-	5.8	6.4	5.1
2012	-	4.8	6.8	4.9	6.5	5.2
2013	7.0	4.7	6.2	4.9	6.0	4.9
2014	6.8	4.3	-	-	5.8	4.8
2015	6.4	4.4	6.3	4.9	5.5	4.6

Ⅱ－2.J－REIT銘柄一覧

二 場 J－REIT一覧 (54投資法人) 【2016.04.末現在】							
コード	投資法人名	略称	運用資産	時価総額	資産総額	件数	投資口価格
8951	日本ビルファント	NBF	オフィス	9,686	10,804	74	686,000
8952	ジャパンリアルエステート	JRE	オフィス	8,825	9,236	68	674,000
8953	日本リテールファント	JRF	商業施設	6,791	8,684	96	266,100
3462	野村不動産マスターファント		オフィス・商業	6,324	8,073	259	169,900
8960	ユナイテッド・アーバン	UUR	総合	5,148	5,755	118	187,100
3283	日本プロロジスリート	NPR	物流施設	4,800	4,472	33	260,600
8954	オリックス不動産	OJR	総合	4,368	5,751	104	180,400
8955	日本プライムリアルティ	JPR	オフィス・商業	4,177	4,103	62	478,500
3269	アト・ハンス・レジデンス	ADR	住宅	3,793	4,336	255	291,800
3279	アクティビ・ア・プロパティーズ	API	商業・オフィス	3,466	3,267	32	578,000
3281	GLP	GLP	物流施設	3,408	3,846	58	131,400
8976	大和証券オフィス	DOI	オフィス	3,359	4,502	49	694,000
8985	ジャパン・ホテル・リート	JHR	ホテル	3,255	2,396	38	98,000
8963	インヴィンシブル	INV	総合	3,022	2,507	122	82,200
3234	森ビルス・リート	MHR	オフィス・住宅	2,829	3,399	10	161,600
8961	森トラスト総合リート	MTR	総合	2,790	3,281	15	211,400
8964	フロンティア不動産	FRI	商業施設	2,698	2,850	33	544,000
8972	ケネティクス・オフィス	KRI	総合	2,571	3,932	97	635,000
3226	日本アコモデーションファント	NAF	住宅	2,224	2,987	119	459,000
8967	日本ロジスティクスファント	JLF	物流施設	2,104	2,126	42	239,100
3263	大和ハウス・リート	DHR	物流・商業	2,024	2,038	41	577,000
8984	大和ハウス・レジデンシャル	DHI	住宅	1,976	2,563	142	264,200
8987	ジャパンエクセレント	JEI	オフィス	1,937	2,756	30	153,200
3249	産業ファント	IIF	産業不動産	1,921	2,092	47	545,000
8956	プレミア	PIO	オフィス・住宅	1,817	2,360	59	138,000
3295	ヒューリックリート	HLI	オフィス/商業	1,781	2,008	34	186,100
3292	イオンリート	AEON	商業	1,764	2,437	27	134,700
8957	東急リアル・エステート	TRE	オフィス・商業	1,523	2,306	30	155,800
8968	福岡リート	FRC	オフィス・商業	1,473	1,797	27	197,200
8986	日本賃貸住宅	JRH	住宅	1,389	2,202	201	84,700
3282	コンフォリア・レジデンシャル	CRR	住宅	1,253	1,614	96	244,100
3453	ケネティクス商業リート	KRR	商業	1,197	1,588	40	285,500
8975	いちごオフィスリート	IRE	住宅・オフィス	1,181	1,627	73	83,400
8973	積水ハウス・SILレジデンシャル	SHSI	住宅・商業	1,172	2,007	112	115,100
3466	ラサールレジポート		物流	1,118	1,614	8	101,600
3296	日本リート	NRIC	オフィス/住宅	1,114	2,049	65	284,400
3278	ケネティクス・レジデンシャル	KDR	住宅	1,054	1,482	105	302,200
3287	星野リゾート・リート	HRR	旅館、ホテル	1,025	900	46	1,314,000
3309	積水ハウス・リート	SHR	総合	1,002	1,529	4	126,200
3227	MCUBS MidCity	MID	オフィス・商業	968	2,171	19	364,000
8966	平和不動産リート	HFR	総合	914	1,647	98	90,100
8958	グローバル・ワン不動産	GOR	オフィス	870	1,613	9	449,000
8977	阪急リート	HRI	総合	816	1,329	21	136,600
8982	トップリート	TPR	総合	716	1,905	20	407,000
3298	インベスコ・オフィス・シェイリート	IOJ	オフィス	537	1,049	8	99,100
3468	スターアジア不動産		オフィス/物流	327	615	18	98,300
3290	SIA不動産	SIA	オフィス/商業	318	743	19	423,500
8979	スターツプロシート	SPI	住宅	294	571	96	168,900
3463	いちごホテルリート	IHR	ホテル	246	204	9	177,500
3451	トーセイ・リート	TRI	総合	185	294	17	114,700
3459	サムティ・レジデンシャル	SRI	住宅	155	310	29	95,200
3308	日本ヘルスケア	NHI	ヘルスケア施設	141	186	21	189,200
3460	ジャパン・シニアリビング	JSL	ヘルスケア施設	135	280	14	159,500
3455	ヘルスケア&メディカル	HCM	ヘルスケア施設	131	250	18	108,700
54法人	合 計			120,117	146,444	3,287	

Ⅱ－3.J－REITの動向

1. 2013年の実績

- ①2013年12月現在: 43銘柄・時価総額 7. 61兆円・資産総額 11. 21兆円・2, 545物件
- ②資産規模11兆円に到達: 分配金累計額は2. 2兆円に(地方圏の物件取得割合18. 2%と上昇)
 - ・年間資産取得額: 2. 2兆円(前年比183.5%増473件)で過去最高を7年ぶりで更新
 - ・新規上場銘柄・6投資法人資産総額7205億円・物件数162件(市場の多様化が進展)
- ③「日本再生戦略」における重点政策: 2020年までにJ-REIT資産規模倍増計画
 - ・日本銀行による買い入れサポート: 「量的・質的金融緩和」保有残高年間300億円増加
 - ・制度・政策の見直し: 「投信法の改正」「海外不動産取得促進」等
- ④物流ファンドの拡大・ヘルスケアリート創設の検討＝地方都市での需要拡大が見込まれる。

2. 2014年の実績

- ①2014年12月現在: 49銘柄・時価総額 10. 57兆円・資産総額12. 66兆円・2, 863物件
- ②資産取得額: 1兆5763億円(前年: 2兆2334億円 前年比－29. 4%)
- ③新規上場銘柄: 6投資法人(資産総額3, 954億円、75件)
 - 2月7日 「ヒューリックリート投資法人」(資産総額1, 014億円、21件)
 - 4月24日 「日本リート投資法人」(資産総額703億円、20件)
 - 6月5日 「インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人」(資産総額786億円、5件)
 - 11月5日 「日本ヘルスケア投資法人」大和証券グループ(資産総額132億円、14件)
 - 11月27日 「トーセイリート投資法人」(資産総額174億円、12件)
 - 12月3日 「積水ハウス・リート投資法人」(資産総額1143億円、3件)
- ※日本銀行追加政策: 金融緩和の拡大＝J－REITの年間買い入れ額を3倍の900億円へ

J-REITの動向

3. 2015年12月末日現在

52銘柄、時価総額10.56兆円、資産総額13.97兆円、物件数3,211件

資産内訳: 事務所6.43兆円、住宅2.34兆円、都市型商業施設1.03兆円、郊外型商業施設1.48兆円、ホテル5881億円、土地底地・駐車場3047億円、物流施設・工場研究施設1.44兆円
インフラ施設1642億円、シニア住宅910億円、SPC投資400億円

①**資産取得額: 1.61兆円(前年比+0.8%)**

- ・利回りが低下し取得環境は引き続き厳しいものの、取得額は昨年と同水準
- ・用途別では、ホテル(1937億円)とヘルスケア(634億円)が過去最高を記録

②**新規上場銘柄【資産総額1834億円・5件】**

- ・2月10日「ケネディクス商業リート投資法人」(資産総額808億円、18件)
- ・3月19日「ヘルスケア&メディカル投資法人」(資産総額237億円、16件)
- ・6月30日「サムティ・レジデンシャル投資法人」(資産総額305億円、28件)
- ・7月29日「ジャパン・シニアリビング投資法人」(資産総額280億円、14件)
- ・11月30日「いちごホテルリート投資法人」(資産総額204億円、9件)

※ 合併 10月2日「野村不動産マスターファンド投資法人」(資産総額7940億円、261件)

③**動向: 不動産価格の上昇により外部成長期と判断しない慎重な見方をする投資法人もあり、NOI利回りの低下による長期的な収益への影響を考慮する動きも見られる。**

最近の『不動産投資市場』について

東京を中心とする不動産投資市場は、都市部の地価上昇が続く中で土地取引が減少に転じる局面に入り、過熱感の兆候が見られる反面、不動産投資に過度なリスクテイクは見られず、投資対象を比較的冷静に選別する視点が現時点では維持されていると考えられる。

そうした視点が維持されている限り、不動産投資市場は緩やかな回復基調にあるといえる。

1.経済状況と住宅市場

- ・国内経済は第2四半期の落ち込みからの回復局面にあるものの力強さは見られていない。
- ・企業業績は直近8月まで好調なものの、先行き懸念から設備投資が伸び悩んでいる。
- ・住宅市場は高騰が続いていた建築コストに落ち着きが見られるなか、再び住宅着工戸数及び取引件数が増加傾向を示し価格上昇も継続している。

2.不動産サブセクターの動向

- ①**オフィス**: 東京の賃貸オフィス市場では空室低下と賃料上昇が続くものの、需要の弱さも表れている。
- ②**賃貸マンション**: 東京の賃貸マンション市場でも賃料の上昇が続いているが、高級賃貸マンションの賃料は弱含みである。
- ③**商業施設・ホテル・物流施設**: 商業施設市場では賃料上昇が一服したが、訪日外客数の増加が小売売上を支えている。
 - ・訪日外客数増加の影響が大きいホテル市場では稼働率が近年で最も高い水準で推移し、客室単価も上昇している。
 - ・良好な需給関係が続いていた物流施設市場は、今後、大量供給局面を迎える。

3.不動産売買の動向

- ・不動産投資市場ではJ-REITのしゅとくがぞうかし、全体の取引額も高水準にあるものの2014年の水準には届いていないとみられる。

J-REITの上場による物件取得に加え、海外の投資家による日本への投資や、開発前提とした土地取得が増加した。

2015年 第3四半期・不動産市場動向

1.経済状況と住宅市場

- ・国内経済は第2四半期の落ち込みからの回復局面にあるものの力強さは見られていない。
- ・企業業績は直近8月まで好調なものの、先行き懸念から設備投資が伸び悩んでいる。
- ・住宅市場は高騰が続いていた建築コストに落ち着きが見られるなか、再び住宅着工戸数及び取引件数が増加傾向を示し価格上昇も継続している。

2.不動産サブセクターの動向

- ①**オフィス**: 東京の賃貸オフィス市場では空室低下と賃料上昇が続くものの、需要の弱さも表れている。
- ②**賃貸マンション**: 東京の賃貸マンション市場でも賃料の上昇が続いているが、高級賃貸マンションの賃料は弱含みである。
- ③**商業施設・ホテル・物流施設**: 商業施設市場では賃料上昇が一服したが、訪日外客数の増加が小売売上を支えている。
 - ・訪日外客数増加の影響が大きいホテル市場では稼働率が近年で最も高い水準で推移し、客室単価も上昇している。
 - ・良好な需給関係が続いていた物流施設市場は、今後、大量供給局面を迎える。

3.不動産売買の動向

- ・不動産投資市場ではJ-REITのしゅとくがぞうかし、全体の取引額も高水準にあるものの2014年の水準には届いていないとみられる。

J-REITの上場による物件取得に加え、海外の投資家による日本への投資や、開発前提とした土地取得が増加した。

Ⅲ.私募ファンドの現状

Ⅲ－1.第11回会員対象不動産私募ファンド実態調査

アンケート回答社数65社

(2015年12月末時点)

【不動産証券化協会.2016. 3. 25】

運用資産額推移(単位億円)				ファンド数・ファンド物件推移	
年	資産額合計	J-REIT	私募ファンド	ファンド数	ファンド物件
2005	95,865	34,725	61,140	430	2,656
2006	137,005	54,431	82,574	596	3,427
2007	185,477	67,810	117,667	704	3,592
2008	206,188	74,534	131,654	790	3,665
2009	183,914	75,570	108,344	689	2,963
2010	182,556	78,082	104,474	649	2,810
2011	186,873	83,148	103,725	602	2,385
2012	195,540	90,520	105,020	653	1,971
2013	215,000	112,000	103,000	667	1,647
2014	224,000	127,000	97,000	633	1,608
2015	254,000	140,000	114,000	667	1,979

Ⅲ－2.ファンド保有不動産のプロパティタイプ

	保有物件	構成比	運用資産額	構成比	平均資産額
オフィス	338件	21.0%	48,590億円	50.5%	143.7億円
住 宅	668件	41.5%	10,080億円	10.5%	15.0億円
商業施設	218件	13.5%	15,263億円	15.9%	70.0億円
物流施設	186件	11.6%	14,752億円	15.3%	79.3億円
ホテル	73件	4.5%	3,920億円	4.1%	53.6億円
ヘルスケア	45件	2.8%	735億円	0.8%	16.3億円
その他	81件	5.0%	2,806億円	2.9%	34.6億円
合 計	1,609件	100%	96,146億円	100%	59.7億円
2015年新規 組成ファンド	172ファンド	→	15,587億円	→	90.6億円

Ⅲ－３.ファンド保有不動産の所在地

	保有物件	構成比	運用資産額	構成比	平均資産額
東京23区	674件	43.5%	58,849億円	61.4%	87.3億円
関 東	324件	20.9%	19,879億円	20.7%	61.3億円
北海道・東北	73件	4.7%	1,927億円	2.0%	26.3億円
北陸・中部	107件	6.9%	3,231億円	3.4%	30.1億円
近 畿	258件	16.7%	9,175億円	9.6%	35.5億円
中国・四国	41件	2.6%	808億円	0.8%	19.7億円
九州・沖縄	72件	4.6%	2,047億円	2.1%	28.4億円
合 計	1,549件	100%	95,915億円	100%	61.9億円

IV.私募リート(非上場オープンエンド型)の現状

IV-1.不動産投資商品(J-REIT・私募REIT・私募ファンド)の特徴

	J-REIT	私募REIT	私募ファンド
スキーム (根拠法)	投資法人 (投信法)	投資法人 (投信法)	特定目的会社 (資産流動化法)
上場の有無	上 場	非上場	非上場
評価額	取引所価格	鑑定評価額	鑑定評価額
投資期間	無制限	無制限	有制限(3年～5年)
流動性	高(市場での売買)	中(投資口の払戻し)	低(中途解約不可)
情報開示	東証による適時開示	投信法による適時開示	適時情報開示
投資家	個人～機関投資家	機関投資家	事業会社
レバレッジ	中(LTV50%程度)	低(LTV30-40%)	高(LTV0-80%)

Ⅳ－2.私募リート資産規模の推移

【不動産証券化協会 2016.7.26】

■ 2016年6月末現在：17投資法人、資産総額1兆7306億円、391物件、

年	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016・6
投資法人数	1	2	5	6	10	15	17
資産総額(億円)	194	586	2,321	5,208	9,630	14,062	17,306

■ 保有資産種別

種 別	オフィスビル	賃貸住宅	商業施設	物流施設	その他
資産総額(億円)	7,759	3,799	2,586	2,590	572
比 率(%)	45%	22%	15%	15%	3%

■ 投資家分布状況

投資家	年金	中央金融法人	地域金融機関	事業会社等
比率(%)	22%	22%	41%	14%

私募REIT市場 17法人（2016.06現在）

投資法人名	設立母体	運用開始時期	投資対象	当初資産規模	資産規模
野村不動産プライベート	野村不動産	2010.11	総合型	約200億	約1316億
日本オープンエンド不動産	三菱地所	2011.03	O・R・S	約300億	約2500億
三井不動産プライベート・リート	三井不動産	2012.03	O・R・S・B	約727億	約2336億
ジャパン・プライベート・リート	GSアセットM	2012.09	O・R・S	約250億	約733億
DREAM・プライベートリート	三菱商事	2012.10	O・R・S・B	約317億	約1600億
大和証券レジ・プライベート	大和証券	2013.03	住宅	約234億	約721億
ブローディア・プライベート	東急不動産	2014.03	総合型	約213億	約650億
ケネディクス・プライベート	ケネディクス	2014.03	O・S・H	約300億	約659億
丸紅プライベートリート	丸紅	2014.09	総合型	約200億	約820億
東京海上プライベートリート	東京海上	2014.10	総合型	約700億	約700億
SCリアルティプライベート	住友商事	2015.01	総合型	約300億	約700億
日本土地建物プライベートリート	日本土地建物	2015.02	総合型	約300億	約300億
SGAM投資法人	SGアセットマックス	2015.03	物流施設	約300億	約300億
センコー・プライベート	センコー	2015.09	物流施設	約214億	約214億
東京建物プラベートリート	東京建物	2015.08	総合型	約160億	約160億
NTT都市開発・プライベートリート	NTT都市開発	2016.02	総合型	約300億	約300億
京阪プライベート・リート	京阪ホールディングス	2016.06	総合型	約226億	約226億

V.参考資料

V－1.第34回不動産投資家調査

【(一財)日本不動産研究所】

「各地区の期待利回りについて」2016年4月1日現在、調査対象257社 回収数163社 【単位%】

種 類	ビ ル		商業施設		賃貸住宅		物流施設		ホテル
地 区	Aクラス		都心型	S C	ワンルーム	ファミリー	シングル テナント	マルチテ ナント	宿泊 特化型
東 京	丸の内		銀座地区	東京近郊	城南地区	城南地区	湾岸部		
		3.7	3.8	5.6	4.7	4.7	4.9	4.9	5.0
札 幌	駅前通り	6.1	6.0	6.9	6.0	6.2	---	---	6.0
仙 台	青葉通り	5.9	6.0	6.9	6.0	6.2	---	---	6.1
横 浜	西口	5.4	5.1	6.0	5.4	5.5	---	---	---
名古屋	名駅周辺	5.4	5.5	6.3	5.5	5.6	5.6	5.6	5.8
大 阪	梅田地区	5.0	5.0	6.0	5.4	5.5	5.5	5.4	5.4
広 島	紙屋町	6.4	6.2	7.0	6.3	6.5	---	---	---
福 岡	天神地区	5.7	5.4	6.4	5.7	5.8	5.7	5.7	5.7
※期待利回り＝各投資家が期待する採算性に基づく利回り									

『期待利回りの推移／仙台市・東京都との比較』

単 位：％

種 類	ビル(Aクラス)		商業(都心型)		SC(郊外型)		ワンルームMS		ファミリーMS	
年(4月)	仙台市 (青葉通)	東京都 (丸の内)	仙台市 (一番町)	東京都 (銀座)	仙台市	東京都	仙台市	東京都 (城東地区)	仙台市	東京都 (城東地区)
2005	7.1	4.5	7.3	4.8	8.0	6.5	7.5	5.7	7.5	5.6
2006	6.4	4.0	6.0	4.2	6.8	5.9	6.5	5.3	6.5	5.3
2007	5.8	4.0	5.8	4.0	6.5	5.5	6.0	5.0	6.0	5.1
2008	5.8	4.0	5.8	4.0	6.5	5.5	6.0	5.0	6.2	5.2
2009	6.7	4.5	6.8	4.5	7.8	6.5	7.5	6.0	7.5	6.0
2010	7.0	5.0	7.0	4.7	8.0	6.8	7.8	6.0	7.8	6.0
2011	7.3	5.0	7.4	4.7	8.2	6.8	8.0	5.8	8.0	5.8
2012	7.2	4.5	7.4	4.6	8.2	6.6	7.7	5.6	7.9	5.6
2013	7.0	4.3	7.0	4.5	8.0	6.5	7.3	5.4	7.4	5.5
2014	6.8	4.0	6.7	4.2	7.5	6.1	6.8	5.1	6.9	5.2
2015	6.4	3.8	6.4	4.0	7.0	5.9	6.4	4.9	6.5	5.0
2015.10	6.3	3.8	6.0	3.9	6.9	5.7	6.2	4.7	6.3	4.8
2016.04	5.9	3.7	6.0	3.8	6.9	5.6	6.0	4.7	6.2	4.7

V－2.不動産売買実態調査 【(株)都市未来総合研究所】2015年6月

※本資料は上場企業等の譲渡・取得したデータに基づいて作成しています

年度	取引額(億円)	取引件数(件)	平均単価(億円)
2002	21,122	648	32.6
2003	24,082	846	28.5
2004	26,279	859	30.6
2005	41,228	1,155	35.7
2006	43,489	1,340	32.5
2007	55,410	1,199	46.2
2008	18,788	502	37.4
2009	16,648	513	32.5
2010	20,549	676	30.4
2011	17,225	673	25.6
2012	26,585	810	32.8
2013	45,997	1,241	37.0
2014	52,890	1,259	42.0
2015	40,897	1,014	40.3

不動産売買実態調査の概要

【都市未来総合研究所 2016.6】

■ 2015年度(2015年4月～2016年3月)の上場企業等が開示・公表した不動産売買額は 4兆897億円(前年比77.3%) 件数で1,014件(前年比80.5%)

・上期(4～9月)は前年を4.0%減少に対し、下期(10月～3月)は36%減と大幅に減少した。

● 7月、1月は大型取引により伸びたが、他の月は前年比減が続いた。

キャップレートの低水準化、流通物件の枯渇、取得セクターの一定の慎重姿勢、外資系法人取得方針の変化が要因。

● 売主セクターではSPC・私募リート等が前年比49%減と大幅に減少した。

・外資系法人による売却額は前年比24%と増加した。

● 買主セクターではSPC・私募リート等が前年比39%増と順調に取得額を増加させた。

・J-REITは前年比7%減少したが、2015年度も引き続き取得額の多いセクター

・外資系法人と建設・不動産はそれぞれ前年比55%、51%減で大幅に減少した。

■ オフィスビルや住宅、東京23区所在の物件取引が大幅に減少

・2015年度の用途別取引額は、オフィスビルと住宅が前年比で約30%減少した。

・インバウンドの増加の影響からホテル、商業施設やインターネット通販の普及から物流施設の割合が増加した。

・2015年度のエリア別取引額は、東京23区所在物件が前年比49%減少する一方、東京23区以外の都市(大阪市、さいたま市、広島市、福岡市、仙台市、等)で取引額が増加した。

■ 安定運用資金流入の動きと合わせ、利回りを志向する動きも

・安定的な金融市場である日本に年金基金などが不動産投資を拡大する可能性が見うけられる。

・比較的风险の高い物件などへの投資拡大の可能性も考えられている。

■ **2015年の事業法人による不動産取得額、売却額はともに前年比減少したが世界金融危機以来では依然高い水準を保っている。**

- ・取得面では企業業績の改善とともに設備投資が回復基調にあること。
- ・売却面では不動産ファンドやデベロッパーなどの主たる買手の投資意欲が旺盛であること。

■ **不動産価格が上昇した時期は取得、売却とも活発であった。**

- ・企業業績改善を伴った事業用不動産の取得は不動産価格が高値の時期と重なりやすい。
- ・収益不動産の取得は不動産価格や賃料の上昇期待と良好な資金調達環境が背景。
- ・不動産価格が高値の時期は、事業用不動産、収益不動産とも売却が増加基調。
- ・セール&リースバックではJ-REIT等が出店戦略(多店舗出店)に活用するケースが目立つ。

《2015年の主な取得事例》

- ①事業用不動産の取得(単純取得): インバウンド関連の商業施設やホテル、生産系の施設
- ②事業用不動産の取得(賃借から保有へ): 企業の業績改善・財務改善による取得、
- ③収益不動産の取得: 自社事業の収益環境の不透明感からの取得、安定収益目的

《2015年の主な売却事例》

- ①事業用不動産の売却(単純売却): 工場などの事業所跡地、
- ②事業用不動産の売却(S&LB): 多店舗展開における証券化スキームの活用
- ③収益不動産の売却: 多額の譲渡利益の計上目的

事業法人による売買事例（取得事例・30億円以上） 2015年

区 分	買主業種	所在地	建物用途	取得価格(億円)
	サービス	石川県金沢市	ホテル	400.0
	小売業	東京都府中市	商業施設	242.7
	小売業	大阪府大阪市	商業施設	188.1
	銀行	東京都港区	事務所ビル	152.8
	精密機械	茨城県つくば市	不明	66.1
事業用不動産の取得	化学	神奈川県横浜市	研究施設	65.5
(単純取得)	小売業	神奈川県横浜市	研究施設	47.0
	機械	千葉県浦安市	工場	43.8
	小売業	兵庫県神戸市	商業施設	33.3
	食料品	兵庫県神戸市	工場	33.0
	化学	東京都港区	事務所ビル	30.0
事業用不動産の取得	サービス	大阪府大阪市	ホテル	270.0
(賃借から保有)	銀行	大阪府大阪市	事務所ビル	244.0
	輸送機器	東京都中央区	商業施設	250.0
収益不動産の取得	陸運	神奈川県横浜市	不明	185.0
	通信	神奈川県川崎市	物流施設	58.0
	卸売業	東京都新宿区	事務所ビル	32.0
グループの経営効率化	陸運	東京都新宿区	不明	53.0
	精密機械	東京都中央区	商業施設	32.0

事業法人による売買事例(売却事例・50億円以上)2015年

区 分	売主業種	所在地	建物用途	売却価格(億円)	譲渡損益(億円)
	電気機器	大阪府大阪市	事務所ビル	188.0	148.3
	陸運	神奈川県横浜市	ホテル跡地	185.0	160.0
	食料品	神奈川県横浜市	工場跡地	135.0	82.0
	陸運	東京都世田谷区	跡地	110.0	—
	電気機器	東京都武蔵野市	事務所ビル	106.0	93.0
事業用不動産の売却 (単純売却)	電気機器	神奈川県大和市	土地	92.5	53.6
	化学	東京都北区	工場跡地	82.6	—
	輸送機器	愛知県春日井市	跡地	68.7	—
	繊維製品	愛知県豊橋市	跡地	63.0	10.0
	食料品	兵庫県伊丹市	工場跡地	58.0	32.0
	陸運	東京都江東区	物流施設	56.3	50.9
	食料品	福岡県福岡市	事務所ビル	50.0	—
	小売業	京都府京都市	商業施設	214.7	—
	陸運	北海道札幌市	物流施設	214.0	3.8
	サービス	広島県広島市	ホテル	177.8	—
	電気機器	大阪府大阪市	事務所ビル	140.0	—
事業用不動産の売却 (セール&リースバック)	サービス	京都府京都市	ホテル	104.0	—
	サービス	福岡県福岡市	ホテル	75.9	—
	精密機器	東京都新宿区	土地	66.7	66.5
	サービス	石川県金沢市	ホテル	65.0	—
	通信	東京都港区	事務所ビル	58.0	—
	食料品	神奈川県川崎市	事務所ビル	329.0	171.0
	卸売業	東京都港区	事務所ビル	300.0	—
収益不動産の売却	食料品	東京都渋谷区	事務所ビル	170.0	73.0
	倉庫・運輸	兵庫県神戸市	物流施設	114.0	27.8
	食料品	東京都大田区	土地	59.0	52.0
	倉庫・運輸	神奈川県川崎市	物流施設	58.0	6.8
グループの経営効率化	陸運	東京都江東区	土地	100.0	41.2

不動産売買実態調査2014年概要

『2014年度(2014年4月～2015年3月)』

国内不動産売買取引額:5.28兆円(前年対比115%) 件数:1259件(前年対比101%)

●2007年度(5.32兆円)以来7年ぶりに5.0兆円を超えた。

①J-REITの取得額:1.80兆円(取引総額に占める割合が34%に減少した)

②外資系法人の取得額:1.19兆円(前年対比2.8倍) **(取引総額に占める割合が23%に増加した)**

主な事例:・シンガポール政府投資公社が「PCP丸の内ビル」を「約1700億円」で取得

・ブラックストーンが日本GEから賃貸マンションをバルクで「約2000億円」で取得

●外資系法人の売却額:9093億円(前年対比3.0倍)

・「米国ローンスターグループ」が「目黒雅叙園」を「森トラスト」に「約1300億円」で売却、その後
「ラサール・インベストメント・マネジメント」のSPCに「約1430億円」で売却

③種類別内訳

・オフィスビル:2.23兆円(賃料上昇期待などから取引事例が増加)

・賃貸マンション:6748億円(前年対比147%と堅調)

・ホテル:4322億円(オリンピック効果や観光客増加を背景に取引が活発)

④立地別取引額の推移

・東京23区:2.96兆円【内都心3区1.38兆円(前年対比132%増加)】

・その他東京圏:6540億円

・福岡市:765億円

・札幌市:729億円

・**仙台市:355億円**

●東京都を中心に投資用不動産の利回り低下が進んできており、今後、相対的に利回りの高い地方物件も取得対象になることが考えられる。

不動産売買実態調査2015年度上期・概要

『2015年度(2015年4月～2015年9月)』

国内不動産売買取引額: 2. 89兆円(前年対比－2. 5%) 件数: 539件(前年対比＋10. 2%)

●上期実績としては取引件数が過去3番目の水準で堅調に推移している。

①SPC・私募リート等の取得額: 約3900億円(私募リートの取得が目立った)

②外資系法人の取得額: 4103億円(前年対比と同水準) **(外資系法人間の取引が活発)**

主な事例: ・政府系ファンド(アゼルバイジャン共和国)銀座の商業施設「キラトリギンザ」を523億円で取得

●外資系法人の売却額: 6365億円 **(売却額は過去最高、取引先は多様に)**

・**複数物件をまとめて売却する「ポートフォリオ売却」が増加**

・「日本GE」が「カナルサイドビル」など計59物件を「米ローンスター」に「約600億円」で売却。

・「GEキャピタル」が「オフィスビル」を中心に26棟を「香港PAGインベストメント・マネジメント」に「約1000億円」で売却

③種類別内訳

・オフィスビル: 1. 48兆円(、前年比＋39%)取引件数143件(前年比＋46%)

・賃貸マンション: 2436億円(前年比＋36%)取引件数129件(前年比＋65%)

④立地別取引額の推移

・オフィスの取引件数は東京都心部、大阪、名古屋で増加。都心3区以外で物件価格が大型化

●**オフィスの取引が拡大し、2015年度上期は全体取引額の過半を占める増加傾向にあります。**

企業不動産(CRE)の動向

1.事業法人の不動産取得が増加、取得額は2000年以降の最高額を更新

- ①国内外の景気回復に伴う業容拡大により設備投資スタンスが改善されたこと。
- ②金融機関の融資に対する緩和姿勢が続き、借入金利が低水準であったこと。
- ③不動産価格、賃料、建築費の上昇予測により、保有リスクが軽減すると考えられたこと。
- ④コスト面で賃借より保有の方が有利となるケースが想定されたこと。
- 業容拡大に伴う設備投資の一環で不動産取得が増加する反面、自社の収益環境が不透明な企業では、収益不動産の取得が業績に寄与しやすい環境が続く。

2.企業業績の回復が不動産取得を後押し

- ①企業業績が上向くと、業容拡大が見込まれ、また投資余力が改善するため、不動産投資意欲が強まり、実際の不動産取得額も増加する傾向にある。
- ②工場の取得事例における背景や特徴
- 2014年度の製造業の設備投資額は、対前年対比12%増加している。
「エネルギー関連」「医療分野」「通販・宅配分野」での生産能力増強を目的とした工場取得が増加している。

3.収益不動産の取得事例における背景や特徴

収益不動産は自社事業の収益環境の変化を見据え、収益の多角化や収益補完などの目的で取得。

- ①自社拠点のあるエリアに所在する物件を取得するケースが大半
- ②資金調達は多様化。余剰資金の活用・低金利による借入・資産売却代金の充当等

「新CRE(企業不動産)戦略」

- 「オフバランス経営」から「オンバランス経営」に！ CREニーズは変化し、同時に多様化している。
- 一般事業法人の不動産に対するスタンスは「持たざる経営」から「どう保有するか」に変化している。
業種・業態・業績毎に個別に事情は違うが、安定的な収益事業として不動産取得が注目されている

取引の傾向分析

1.事業用不動産(事務所)

①新規に賃借した事例:移転理由

(1)集約移転(2)BCP対応(事業継続計画)(3)拡張移転

②賃借から保有へ(借入コストの軽減化や賃料・地価の先高感が保有意識を後押ししている)

例:賃借中物件を所有者から取得→「シダックス」が「渋谷シダックスビレッジ」を取得

例:既存ビルを自社利用目的で取得→「NTT東日本」が「虎ノ門33森ビル」を「かんぽ生命保険」より取得

2.事業用不動産(店舗)

(1)出店用地の取得(2)既存建物付物件の取得(3)賃借中物件の取得

例:「イケア・ジャパン」が「あすと長町16街区」を取得

3.事業用不動産(工場)⇒生産拠点再編が注目

(1)工場跡地の売却動向(事業再編に伴う資産売却)例:「江崎グリコ工場跡地」を「野村不動産」に売却

(2)工場用地の取得・設備投資動向(国内回帰に気運)例:「TDK」が秋田県に250億円で新工場建設

4.事業用不動産(物流施設)⇒複雑化する物流業務、荷主が物流コストの削減を目的に外部委託する傾向

例:3PL業者の拡大→「ユニクロ」が通販事業の拡大に向け「大和ハウス工業」と協業して物流施設を整備

5.事業用不動産(福利厚生施設)⇒「自社保有」から「借上げ」に変化している

例:「麒麟ホールディングス」が目黒区にある社宅を「積水ハウス」に売却

6.収益不動産⇒昨今の賃料や不動産価格の上昇予測の強まりに影響され、取得事例は増加傾向

(1)売却動向(高値での売却可能性)例:「日本たばこ産業」が本業重視の為、「品川シーサイドタワー」等を売却

(2)取得動向(経営の多角化)例:「東京都競馬」が品川区の倉庫複数棟を約150億円で取得

●不動産事業は企業収益を安定化、または維持・拡大させるうえで大きな役割を果たしている。企業は現在の好調な不動産マーケットの状況を活かしながら、収益不動産の取得、売却を戦略的に実行することが大事。

事業法人による事業用不動産の取得事例 2014年

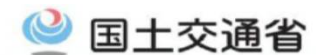
事業法人による収益不動産の取得事例（取得価格判明分）

		出所：都市未来総合研究所 単位：億円			
公開時期	買主業種	買主所在	物件所在	取得用途	取得価格
2014年1月	小売業（GS）	福岡県	福岡県	商業施設	110
2014年2月	陸運	福岡県	福岡県	商業施設	117
2014年3月	サービス	大阪府	大阪府	住宅	2.8
2014年4月	サービス	東京都	東京都	住宅	8.8
2014年5月	サービス	長野県	東京都	事務所	11
2014年6月	小売業	福岡県	福岡県	メディカルビル	4.8
2014年6月	卸売業	東京都	東京都	事務所	68.5
2014年8月	小売業（GS）	福岡県	福岡県	事務所	55
2014年8月	電気機器	宮城県	宮城県	商業施設	14.12
2014年9月	小売業	埼玉県	埼玉県	商業施設	5.5
2014年9月	サービス	大阪府	大阪府	住宅	0.5
2014年9月	中古機械	東京都	東京都	レジャー施設	15.2
2014年11月	サービス	鳥取県	東京都	事務所	6.3
2014年12月	陸運	神奈川県	神奈川県	事務所	70

不動産投資市場の成長戦略～2020年に向けた成長目標と具体的取組(案)

【国土交通省・不動産投資市場政策懇談会提言の概要・2016. 03】

不動産投資市場政策懇談会提言の概要



不動産投資市場の成長戦略～2020年に向けた成長目標と具体的取組～

不動産投資市場の社会的意義

- 不動産投資市場は、
- ① 不動産ストックの質的・量的向上に不可欠な民間の資金とノウハウの活用
 - ② 多様な投資家の安定的な資産運用に資する投資商品の多様化、金融市場の魅力向上に大きな役割。我が国社会経済の発展に必要な不動産ストックの形成・再生・活用にとって極めて重要。

2020年頃の名目GDP600兆円に向け、

不動産投資市場の裾野と厚みの拡大が必要



○ 社会経済の発展に応じた不動産需要への対応

- ・ 宿泊需要の増加(訪日外国人旅客数 836万人(2012) → 1974万人(2015))
- ・ 物流施設の高機能化(BtoC 電子商取引市場 12.8兆円(2014) → 22.9兆円(2020)※民間推計)
- ・ ヘルスケア施設の整備(高齢者向け住宅 54万戸(2012) → 146万戸(2025))
- ・ クラウドファンディング市場の拡大(2013-2014の新規支援額伸び率 59.5%増) など

○ 投資家層のさらなる多様化

- ・ 年金基金等の機関投資家による不動産投資
- ・ 個人投資家の拡大(リートの個人投資家57万人(全投資家の96%、2015)) など

《不動産投資市場の成長目標》

2020年頃にリート等の資産規模を約30兆円に倍増

都市の成長力の強化、地域活性化等に向けて政策を総動員

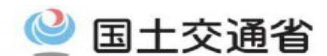
不動産投資市場政策懇談会 (3/22提言)

委員：
牛島総合法律事務所 田村 幸太郎弁護士(座長)
早稲田大学大学院ファイナンス研究科 川口 有一郎教授
三菱地所(株)投資マネジメント事業部 坂川 正樹部長
(一社)不動産証券化協会 内藤 伸浩専務理事
日本大学経済学部 中川 雅之教授
野村證券(株)リート・ファイナンス部 百瀬 善健部長
東京大学大学院経済学研究科 柳川 範之教授
(株)東京証券取引所上場推進部 横田 雅之部長
東京建物不動産投資顧問(株)
私募ファンド運用部 若林 精部長

不動産投資市場の成長戦略～2020年に向けた成長目標と具体的取組(案)

【国土交通省・不動産投資市場政策懇談会提言の概要・2016. 03】

不動産投資市場政策懇談会提言の概要



不動産投資市場の成長戦略～2020年に向けた成長目標と具体的取組～

《主な具体的取組》

1. 成長分野における不動産投資市場の拡大と国際競争力の強化

〔成長分野での良質な不動産供給の拡大とバリューアップ〕

- 成長分野(観光、物流、ヘルスケア等)に係るリート市場の機能強化 (組入れ支援、情報の見える化等)
- 耐震化・環境改修、成長分野の不動産再生等を促進するための不動産特定共同事業の充実
- 耐震・環境不動産形成促進事業の活用促進、グリーンリースの取組支援
- 不動産の有効活用に繋がる流動化の促進 等

〔不動産投資市場の国際競争力の強化〕

- 日本の不動産市場の対外的な情報発信の強化
- リートによる海外不動産取得の円滑化等に関する検討 等

2. 地域を活性化する不動産ストックの再生

- 志ある資金等を活用して地域の空き家・空き店舗等を再生する「ふるさと再生投資」事業のための枠組みの整備
- 地域の金融資産を地域の不動産事業に活用する地域ファンド等の形成促進
- まちなかの遊休資産や公的不動産(PRE)等を有効活用する証券化モデル事業の実施(専門家派遣、人材育成等の支援) 等

3. 資金供給の担い手の多様化等

- 海外投資家や年金基金等の機関投資家に向けた的確な情報提供
- クラウドファンディング等に対応した電子化の推進 等

4. 不動産市場の透明性向上等

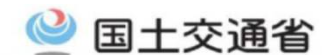
- 不動産情報の開発や“より早く、より便利”関連データの提供
- 不動産の鑑定評価など、不動産証券化に携わる人材の充実 等



地方都市における不動産証券化事業のガイドブック

【国土交通省・地方都市の不動産ファイナンスの環境整備のための検討委員会・2016・3】

地方都市における不動産証券化事業のガイドブック



1. 検討経緯

- 不動産証券化の専門家等からなる有識者検討委員会(委員長:宮城大学 田邊信之教授)を設置し、地方都市で地元関係者が連携して不動産証券化プロジェクトを推進する協議会(全国10箇所)への支援等を通じて、地方都市において不動産証券化手法を活用する際のポイントについて検討

2. 背景

- 地方都市における地域の活性化を支える不動産ストックの形成・再生は、地方創生の観点からも喫緊の課題
- 地域活性化に資する不動産を形成・再生する際に、地元事業者や地域金融機関等の多様な地域関係者の参画を得て資金を調達できる不動産証券化は有効な手法
- 一方で、証券化の経験やノウハウを持った人材が不足しており、不動産証券化手法の活用が進んでいない

3. ガイドブックの概要

- 地方都市での協議会等を通じて得られた不動産証券化手法を活用する際のノウハウを整理・抽出するとともに、複数の先進事例を紹介。地域の事業者や金融機関などの参考とする

地方都市における不動産証券化事業のポイント

- **収益性を確保した事業の構築等**
 - ・ 地域のニーズに応じた用途の検討
 - ・ まちづくりの方針との整合や、官民連携
 - ・ マスターリースなどによる減収リスクの軽減
 - ・ ふるさと投資や市民ファンド、公的資金などの活用
- **多岐にわたる関係者間の連携・調整と専門人材の確保**
 - ・ まちづくり関係団体との連携
 - ・ 関係者が集まる協議会などの場の設置
 - ・ 不動産証券化事業の経験者など外部人材の活用

取組事例

釧路市の中心市街地における、商業施設跡地の複合施設への再開発(総額約40億円)



○ 収益性を確保した事業の構築

- ・ 札幌市内の高齢者人口の増加予測に基づき老人ホームを組入れ、相乗効果が見込めるクリニック、調剤薬局を誘致
- ・ 固定賃料のマスターリース契約により収益の安定性を確保

○ 関係者との連携、専門家の確保

- ・ 金融機関、建設会社、介護事業者、証券会社、税理士、弁護士等を地元企業で構成し密接に連携
- ・ 長期的に地域を支える施設を整備するという観点から、ノンリコースローン調達に対する地方銀行、信金の協力を確保



- 来年度は、ガイドブックを活用し、地方都市においてセミナー開催、不動産証券化事業支援(専門家の派遣)などを実施

地方都市における不動産証券化事例

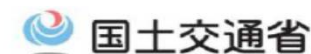
地 域	用 途	規 模	事業費	事業スキーム
北海道釧路市	商業施設 有料老人ホーム(68室) 医療モール 分譲マンション(60戸)	①RC13F ②RC6F ③S2F	約40億円	TMK方式 ・街なか居住再生ファンド ・地元金融機関からのNR ・地元出資
北海道札幌市	高齢者向け住宅(60戸) 医療モール	RC5F	約14億円	SPC方式 ・街なか居住再生ファンド ・地元金融機関からのNR ・市民ファンド
北海道稚内市	高齢者向け住宅 商業施設・映画館 地域交流施設等	RC5F	約8億円	SPC方式 ・地元金融機関からのNR ・街なか居住再生ファンド 地元まちづくり会社
鳥取県米子市	サービス付き高齢者住宅	RC6F	約8億円	SPC方式 ・地元金融機関からのNR ・街なか居住再生ファンド ・地元投資家
北海道岩見沢市	賃貸住宅 音楽スタジオ シルバー人材センター	RC6F	約8億円	SPC方式 ・地元金融機関からのNR ・街なか居住再生ファンド ・地元投資家

不動産ストックビジネスの発展と拡大に向けて

【国土交通省・不動産ストック再生・利用推進検討会議・2016. 03】

「不動産ストックビジネスの発展と拡大に向けて ～今後の方向性と先進的な取組事例について～」

」の概要



不動産ストック再生・利用推進検討会議(座長:早稲田大学大学院ファイナンス研究科 川口有一郎教授)において、地域やまちの不動産関連事業者等向けに、不動産ストックの再生・活用に貢献する不動産ストックビジネスの方向性や、実践に役立つポイント等を、事例紹介を含めわかりやすくとりまとめ。

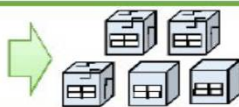
概要

今後の不動産ストックビジネスの方向性

- 「箱の産業」から「場の産業」へ
- 「不動産ストックビジネス」としての地域サービス拡大

【箱の産業】

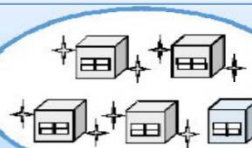
不動産の管理・仲介



【場の産業】

シェアハウス
管理

リノベーション・
地域活性化事業
とのマッチング



子育て支援

高齢者見守り
サービス

不動産を核とした新たなサービス・付加価値の提供

先進的な取組事例に学ぶ不動産ストックビジネスのポイント

① 需要の掘り起こし

まちづくりのビジョンと整合性を取りつつ地域の社会経済状況に的確に対応した需要を掘り起こし、利用価値向上を図ることが重要。

〔紹介事例〕

【丸順不動産(大阪府)】地域価値向上につながるテナントを厳選して誘致
【三好不動産(福岡県)】空き家サポートサービス等、地域に必要とされるサービスを提供

② 人材ネットワークの構築

幅広い分野の関係者が連携し、物件の発掘から再生、管理・運営までを一連のストーリーとして取り組むことが重要。

〔紹介事例〕

【メゾン青樹(東京都)】異業種の有志の仲間が集まりまちづくり会社を設立
【京町家等継承ネット(京都府)】経済、不動産、建築、金融、法律、市民活動等の団体と行政が設立

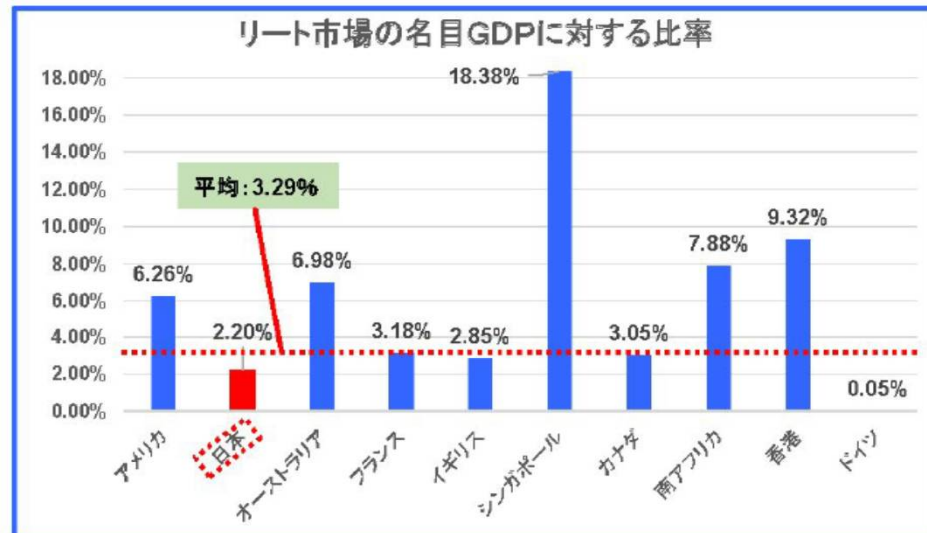
③ 資金調達の手工夫

収益性に着目したファイナンス手法や地域活性化のための志ある投資など、多様な資金調達手法の活用を図ることが重要。

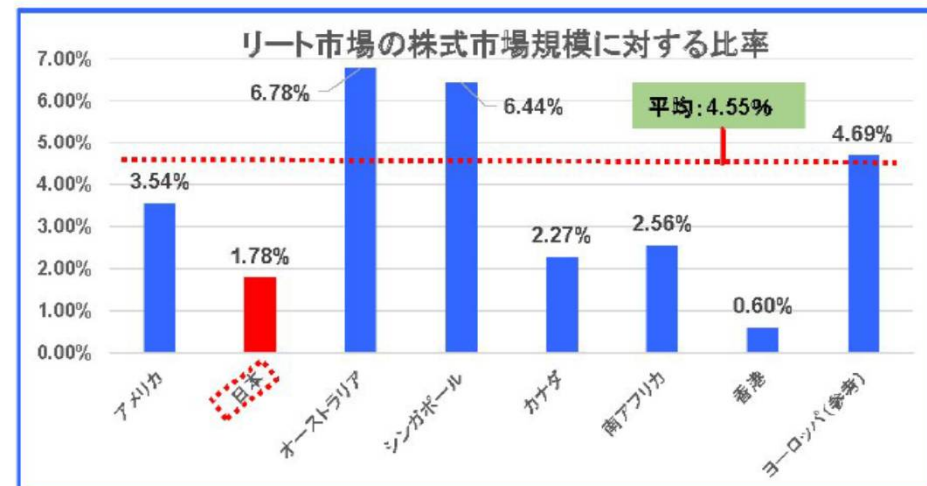
〔紹介事例〕

【米子信用金庫(鳥取県)】サ高住の開発に当たり、地域金融機関が協調して事業を推進する枠組みを構築
【ミュージックセキュリティーズ あまみ温泉南天苑ファンド(大阪府)】クラウドファンディングによって露天風呂付き客室の改装費用を募集

リート市場規模の国際比較



※リート市場規模の名目GDPに対する比率: リート市場時価総額(2015年3月末) ÷ 名目GDP(2014年12月末)にて算定
平均は、各国のリート市場時価総額(2015年3月末)総額 ÷ 各国の名目GDP(2014年12月末)総額にて算定



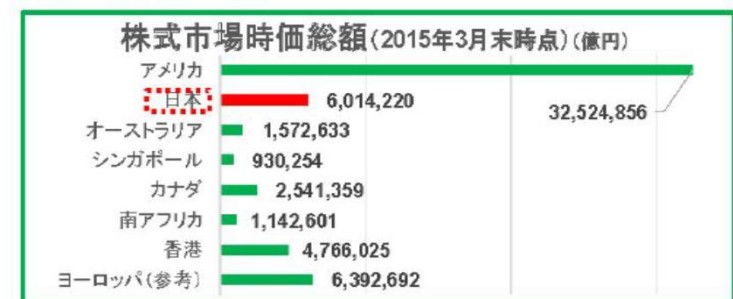
※リート市場規模の株式市場規模に対する比率: リート市場時価総額(2015年3月末) ÷ 株式市場時価総額(2015年3月末)にて算定
平均は、各国のリート市場時価総額(2015年3月末)総額 ÷ 株式市場時価総額(2015年3月末)総額にて算定



【出典】不動産証券化協会「不動産証券化ハンドブック」
なお、ヨーロッパ(参考)はフランス、イギリス、ドイツ、ベルギー、オランダの合計金額。

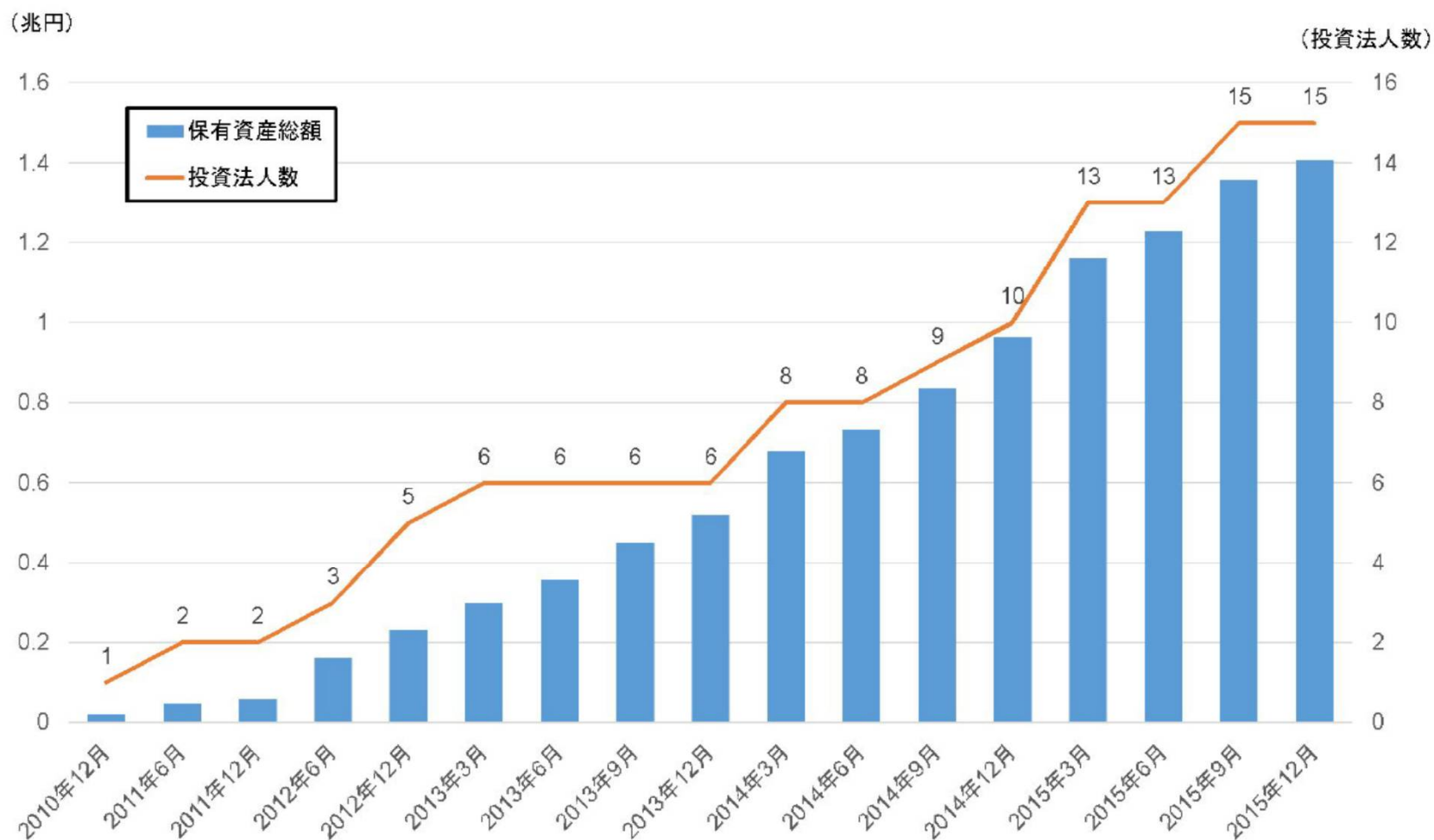


【出典】IMF資料より国土交通省作成
なお、2014年平均の為替レートで換算。



【出典】国際取引所連合(WFE)HP資料より国土交通省作成
なお、アメリカはNasdaq(US)、NYSEの合計、日本は日本証券取引所グループ、オーストラリアはAustralian Securities Exchange、シンガポールはSingapore Exchange、カナダはTMX Group、南アフリカはJohannesburg Stock Exchange、香港はHong Kong Exchanges and Clearing、ヨーロッパ(参考)はEuronext、Deutsche Boerseの合計の金額。また、2015年3月末時点の為替レートで換算。

私募リート 投資法人数と資産総額の推移



【出典】不動産証券化協会 私募リート・クォーターリー (2015年12月末)

13

リートによるホテル・旅館への投資

○ ジャパン・ホテル・リート投資法人

- ・ 上場: 2012年4月
- ・ 保有物件数: 37
- ・ 資産規模: 2,324億円

(保有物件の例)

神戸メリケンパーク
オリエンタルホテル



○ インヴィンシブル投資法人

- ・ 上場: 2010年2月
- ・ 保有物件数: 117
- ・ 資産規模: 1,840億円

(保有物件の例)

ホテルマイステイズ
京都四条



○ 星野リゾート・リート投資法人

- ・ 上場: 2013年7月
- ・ 保有物件数: 45
- ・ 資産規模: 854億円

(保有物件の例)

星のや軽井沢



○ いちごホテルリート投資法人

- ・ 上場: 2015年11月
- ・ 保有物件数: 9
- ・ 資産規模: 204億円

(保有物件の例)

スマイルホテル
京都四条



○ 森トラスト・ホテルリート投資法人

- ・ 本年中上場予定

都市を託される責任。



リートによる物流不動産への投資

○ 日本ロジスティクスファンド投資法人

- ・ 上場: 2005年5月
- ・ 保有物件数: 42
- ・ 資産規模: 2,126億円

(保有物件の例)

市川Ⅱ



○ 大和ハウスリート投資法人

- ・ 上場: 2012年11月
- ・ 保有物件数: 41
- ・ 資産規模: 2,038億円

(保有物件の例)

Dプロジェクト浦安Ⅱ



○ GLP投資法人

- ・ 上場: 2012年12月
- ・ 保有物件数: 58
- ・ 資産規模: 3,846億円

(保有物件の例)

GLP東京Ⅱ



○ 日本プロロジスリート投資法人

- ・ 上場: 2013年12月
- ・ 保有物件数: 29
- ・ 資産規模: 4,051億円

(保有物件の例)

プロロジスパーク市川1



○ ラサールロジポート投資法人

- ・ 上場: 2018年2月
- ・ 保有物件数: 8
- ・ 資産規模: 1,614億円

(保有物件の例)

ロジポート北柏



27

ヘルスケアリートの設立

日本ヘルスケア投資法人
(平成26年11月5日上場、21物件、186.1億円)

【保有施設の例】
介護付有料老人ホーム チャームスイート緑地公園
所 在:大阪府豊中市
取得 金額:1,950百万円
定 員:128名



ヘルスケア&メディカル投資法人
(平成27年3月19日上場、16物件、236.8億円)

【保有施設の例】
有料老人ホーム アズハイム光が丘
保有リート:所 在:東京都練馬区
取得 金額:1,385百万円
定 員:89名



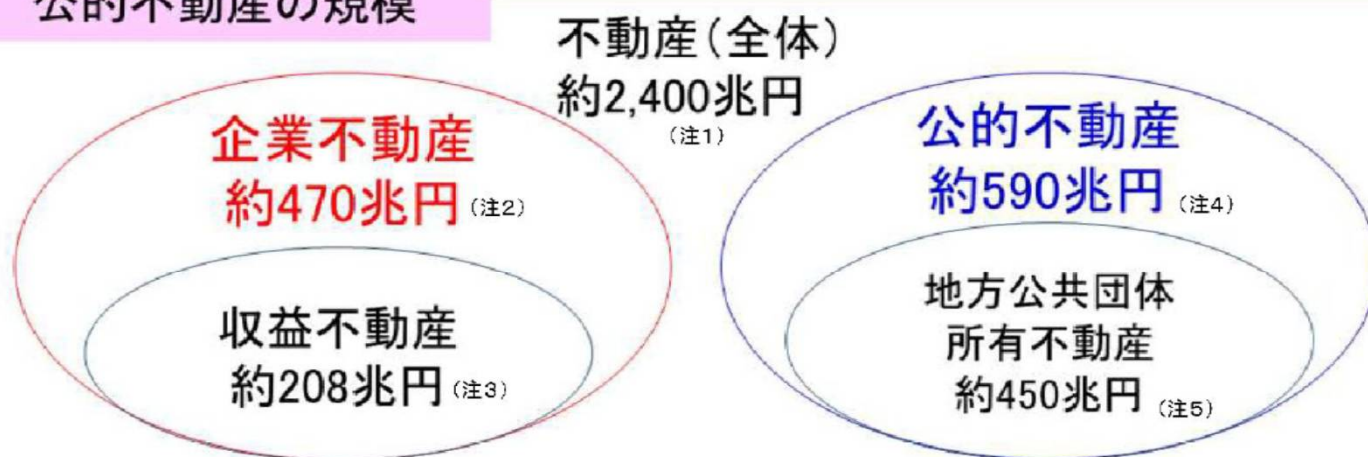
ジャパン・シニアリビング・パートナーズ投資法人
(平成27年7月29日上場、14件、280.0億円)

【保有施設の例】
介護付有料老人ホーム ニチイホームたまプラーザ
所 在:神奈川県川崎市
取得 金額:2,500百万円
定 員:164名



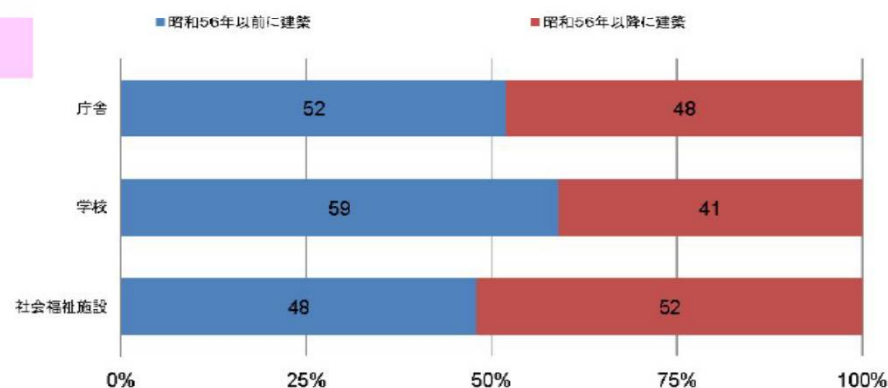
公的不動産(PRE)の規模、公共施設の建築時期

公的不動産の規模



(注1)【出典】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)【出典】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)【出典】PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS "A Bird's eye View of Global Estate Markets : 2012 update " (円換算)
 (注4)【出典】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5)【出典】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

公共施設の建築時期



【出典】総務省消防庁「耐震化推進状況調査」

48

I .総論：宮城・仙台圏の不動産市場動向（2015年12月）

地価動向	商業地	不動産市況は堅調に推移しており、投資家だけではなく地元事業法人の取得意欲も高く、上昇傾向にある。 仙台市の2015年7月1日の地価調査は、前年比 4.9% と上昇している。
	住宅地	住宅地は、昨年に引き続き上昇しているが、上昇率は少し弱まっている。 被災者の住宅取得ニーズは災害公営住宅の完成・入居等が始まり落ち着いて来ている。
登記件数	土地	2015年登記件数は 31,629件 で、前年比－6,788件（82%）と減少している。
	建物	2015年登記件数は 4,224件 で、前年比＋40件（101%）とほぼ横ばいである。
戸建て	新築	2015年持家確認申請件数は 7,729件 で前年比－29件（99%）とほぼ横ばいである。
	中古	2015年中古取引件数は 4,216件 で前年比＋87件（102%）とほぼ横ばいである。
マンション	新築	2015年供給戸数は 891戸 で前年比＋317戸（155.2%）となり増加したが、予想1000戸には未達である。
	中古	2015年契約戸数は 1,289戸 で前年比＋83戸（107%）とほぼ横ばいである。
オフィス	売買	2015年取引状況は 金額 586 億円・件数 21 件 で前年比金額＋363 億円・件数＋4 件となっている。 AクラスのビルはJ－REITの投資対象に、5－10 億円程度のビルは一般事業法人の投資対象となっている
	賃貸	2015年12月の平均空室率は、 10.05% 、平均賃料は 9,013 円 で平均空室率が小幅に上昇している。
レジデンス	売買	2015年取引状況は 金額 189 億円・件数 20 件 で前年比金額－53 億円・件数＋2 件となっている。 震災特需企業を中心とした広義の投資家の投資対象となり、物件不足、利回り低下で価格は上昇基調である。
	賃貸	2015年12月期の空室率は 約 93% で入居率はじわじわと下落傾向にある。 震災直後の「ほぼ満室」状態からは徐々に空室が目立ってきている。
商業施設	売買	2015年取引状況は 金額 192 億円・件数 14 件 で前年比金額＋40 億円・件数－2 件となっている。 中心部の商業ビルや雑居系ビルを収益物件として地元企業が取得している。
	賃貸	震災復興需要に落ち着き感がみられ、賃料水準は横ばい、テナント需要は安定的に推移している。 テナント出店意欲はピンポイント立地戦略で慎重である。
物流施設	売買	2015年取引状況は完成物件では取引がなかったが、物流施設用地として数件土地取引があった。 郊外の物流施設用地を開発型案件として取得する動きがみられる
J－REIT	売買	2015年の宮城県の資産総額は 1980 億円・84 件 で、東北全体では 2439 億円・107 件 となっている。 2015年に東北全体で取得した物件は、 602 億円・18 件 となっており、東北6県全体に投資された。

宮城・東北圏のJ-REIT(2016.4.31)

宮城県・東北圏のJ-REIT										2016.4.31現在																
宮城県：2,102.77億円(87件) 東北圏：463.44億円(23件) 総額：2,566.21億円(110件)										単位：億円																
県	都市名	投資法人	NO	物件名称	所在地	用途	規模	新築年	取得価格	取得日	県	都市名	投資法人	NO	物件名称	所在地	用途	規模	新築年	取得価格	取得日					
宮城県	仙台市	NBE	1	NBE仙台本町ビル	青葉区本町2	オフィス	SRC/B1-14F	1987	42.20	2001.05		宮城県	仙台市	KRR	88	ケー・エス・エスビル	東大野2	商業	S/2F	2005	13.93	2015.02				
		JRE	2	仙台本町ビルディング	青葉区本町2	オフィス	SRC/11F	1991	31.74	2001.09				DHR	89	ドリーム・エス・ビル	東大野3	商業	S/3F	2005	14.69	2015.02				
			3	東仙台ビル	青葉区中央2	オフィス	SRC/B1-9F	1993	10.00	2005.01					90	ケー・エス・エスビル	長田3	商業	S/2F	2007	77.90	2015.09				
			4	東仙台ビル	青葉区中央2	オフィス	SRC/B1-13F	2008	99.50	2013.01					91	ケー・エス・エスビル	長田3	商業	S/2F	2007	13.60	2015.07				
			5	AER(アールビル)	青葉区中央1	オフィス	SRC/B3-31F	1998	186.40	2015.09					92	ケー・エス・エスビル	長田3	商業	S/1F	2004	9.80	2013.11				
			6	イオン仙台中山	青葉区中山1	商業	SRC/24F	1995	102.00	2002.03					93	ケー・エス・エスビル	長田3	商業	S/4F	2007	9.60	2015.07				
			7	G&Lビル仙台一番町01・底地	青葉区一番町3	商業	RC/4F	1988	28.20	2015.12					94	ケー・エス・エスビル	長田3	商業	S/1F	2006	21.12	2015.07				
		JRE	8	G&Lビル仙台一番町01・建物	青葉区一番町3	商業	RC/4F	1988	18.99	2015.02					95	ケー・エス・エスビル	長田3	商業	S/1F	2006	21.12	2015.07				
			9	ルナルビル仙台	青葉区本町2	オフィス	SRC/B2-14F	1998	85.00	2007.06					96	ケー・エス・エスビル	長田3	商業	S/1F	2006	21.12	2015.07				
			10	ホムセン仙台泉店・底地	泉区大沢3	商業	—	—	23.50	2012.01					97	ケー・エス・エスビル	長田3	商業	S/1F	2006	21.12	2015.07				
			11	イオンタウン仙台泉店・底地	泉区大沢3	商業	—	—	35.10	2013.11					98	ケー・エス・エスビル	長田3	商業	S/1F	2006	21.12	2015.07				
			12	仙台ハーヴェストビル	青葉区中央3	商業	SRC/B1-7F	1987	20.00	2014.06					99	ケー・エス・エスビル	長田3	商業	S/1F	2006	21.12	2015.07				
		JPR	13	クラリス仙台駅前通	青葉区中央2	オフィス	SRC/B1-14F	2009	72.80	2015.04					100	ケー・エス・エスビル	長田3	商業	S/1F	2006	21.12	2015.07				
		NQE	14	協保シティ仙台ビル	宮城野区榴岡3	オフィス	SRC/B1-12F	1997	31.50	2002.06					101	ケー・エス・エスビル	長田3	商業	S/1F	2006	21.12	2015.07				
			15	NQE仙台青葉通りビル	青葉区一番町2	オフィス	SRC/B2-11F	1988	32.00	2005.11					102	ケー・エス・エスビル	長田3	商業	S/1F	2006	21.12	2015.07				
			16	川崎東北支店	宮城野区岡田西町3	物流	RC/4F	1986	20.50	2008.05					103	ケー・エス・エスビル	長田3	商業	S/1F	2006	21.12	2015.07				
		UUR	17	MA仙台ビル	青葉区本町通1	住宅	SRC/B1-14F	2008	34.40	2008.09					104	ケー・エス・エスビル	長田3	商業	S/1F	2006	21.12	2015.07				
			18	ルナルビル仙台	青葉区中央2	オフィス	RC/4F	1997	31.00	2007.11					105	ケー・エス・エスビル	長田3	商業	S/1F	2006	21.12	2015.07				
			19	宮城通益ビル	宮城野区名取128	商業	RC/13F	2007	36.00	2014.06					106	ケー・エス・エスビル	長田3	商業	S/1F	2006	21.12	2015.07				
			20	HE一番町レジデンス	青葉区一番町2	住宅	RC/12F	2007	8.64	2010.10					107	ケー・エス・エスビル	長田3	商業	S/1F	2006	21.12	2015.07				
			21	HE宮城橋レジデンス	青葉区一番町2	住宅	RC/13F	2007	7.12	2010.10					108	ケー・エス・エスビル	長田3	商業	S/1F	2006	21.12	2015.07				
		HRE	22	HE北園レジデンス	青葉区本町通2	住宅	RC/11F	2007	8.16	2010.10					109	ケー・エス・エスビル	長田3	商業	S/1F	2006	21.12	2015.07				
			23	仙台クラシビル	青葉区本町1	住宅	RC/12F	2008	16.30	2013.12					110	ケー・エス・エスビル	長田3	商業	S/1F	2006	21.12	2015.07				
			24	NE仙台レジデンスEAST	宮城野区元寺小路	住宅	RC/12F	2007	2.00	2015.10																
			25	HE西公園レジデンス	青葉区立町7	住宅	RC/14F	2006	13.10	2015.10																
			26	HE西公園レジデンス	青葉区立町7	住宅	RC/14F	2006	7.90	2015.10																
		KDO	27	KDO仙台ビル	青葉区本町1	オフィス	SRC/B1-10F	1984	21.00	2007.06																
			28	KDO仙台ビル	青葉区八幡3	商業	S/B1-4F	2005	47.60	2005.05																
			29	大木青葉ビル	青葉区八幡3	商業	RC/7F	1997	8.47	2008.05																
		INV	30	ロイヤルパーク大町	青葉区大町2	住宅	SRC/10E	1993	5.64	2008.05																
			31	レジデンスパーク秋野町	宮城野区秋野町1	住宅	RC/4F	2005	4.11	2008.05																
		IRE	32	イオン仙台イースト	宮城野区秋野町1	商業	S/2F	2005	18.40	2015.02																
			33	関ヶ原ビル	宮城野区新田2	住宅	RC/6F	1996	4.35	2005.08																
			34	関ヶ原ビル	宮城野区新田2	住宅	SRC/B1-10F	1996	2.78	2005.08																
			35	高砂関武蔵館	宮城野区高砂2	住宅	S/10E	1995	8.10	2008.03																
			36	ロイヤルパーク緑林公園	青葉区北沢3	住宅	RC/7F	2007	3.96	2005.12																
			37	クリニック小松島	青葉区小松島3	住宅	SRC/10F	1990	5.50	2005.12																
		JRH	38	タイパレス泉崎	太白区泉崎2	住宅	RC/B1-5F	2005	3.55	2005.12																
			39	willDo 泉崎1丁目	宮城野区泉崎1	住宅	RC/11F	2005	3.94	2005.01																
			40	willDo 上桂3丁目	青葉区上桂3	住宅	RC/6F	2007	5.06	2007.06																
			41	クラリス七橋	太白区高沢南2	住宅	SRC/7F	1999	3.42	2007.11																
			42	クラリス七橋	太白区高沢南2	住宅	RC/B1-13F	2007	12.40	2015.04																
			43	プレステル仙台青葉	青葉区川内殿橋通	住宅	RC/9F	2007	27.50	2014.06																
			44	プレステル仙台青葉	青葉区川内殿橋通	住宅	RC/13F	2007	21.00	2014.06																
			45	プレステル仙台青葉	青葉区川内殿橋通	住宅	RC/13F	2007	6.82	2007.06																
		NRF	46	プレステル仙台青葉	青葉区川内殿橋通	住宅	RC/13F	2007	6.82	2007.06																
			47	プレステル仙台青葉	青葉区川内殿橋通	住宅	RC/13F	2007	6.82	2007.06																
			48	プレステル仙台青葉	青葉区川内殿橋通	住宅	RC/13F	2007	6.82	2007.06																
			49	プレステル仙台青葉	青葉区川内殿橋通	住宅	RC/13F	2007	6.82	2007.06																
			50	プレステル仙台青葉	青葉区川内殿橋通	住宅	RC/13F	2007	6.82	2007.06																
		NMF	51	EQUINIA青葉通り	青葉区中央3	商業	SRC/24F	1995	9.69	2008.02																
			52	EQUINIA青葉通り	青葉区中央3	商業	SRC/24F	1995	9.69	2008.02																
		NAF	53	アルティマ仙台花京院	青葉区花京院2	住宅	RC/6F	2008	7.24	2008.12																
			54	アルティマ仙台花京院	青葉区花京院2	住宅	RC/6F	2008	7.24	2008.12																
			55	K&Lビル仙台	青葉区本町通	住宅	S/B1-10F	2008	16.40	2013.06																
			56	K&Lビル仙台	青葉区本町通	住宅	RC/11F	2008	5.40	2012.03																
			57	K&Lビル仙台	青葉区本町通	住宅	RC/11F	2008	11.10	2011.03																
		ADR	58	レジデンス仙台	青葉区本町通	住宅	RC/11F	1997	9.00	2010.03																
			59	レジデンス仙台	青葉区本町通	住宅	RC/11F	1997	5.29	2011.03																
			60	レジデンス仙台	青葉区本町通	住宅	RC/11F	1997	4.94	2011.03																
			61	レジデンス仙台	青葉区本町通	住宅	RC/11F	1997	17.05	2013.11																
			62	レジデンス仙台	青葉区本町通	住宅	RC/12E-11F	2009	17.96	2014.02																
			63	レジデンス仙台	青葉区本町通	住宅	RC/12E-11F	2009	17.96	2014.02																
			64	レジデンス仙台	宮城野区原町3	住宅	RC/13F	2007	5.93	2014.02																
		DRT	65	レジデンス仙台	宮城野区原町3	住宅	RC/13F	2007	10.83	2014.02																
			66	レジデンス仙台	宮城野区原町3	住宅	RC/13F	2007	4.81	2010.04																
			67	レジデンス仙台	宮城野区原町3	住宅	RC/13F	2007	7.83	2010.04																
			68	レジデンス仙台	宮城野区原町3	住宅	RC/13F	2007	6.68	2010.04																
			69	レジデンス仙台	宮城野区原町3	住宅	RC/13F	2007	12.09	2012.09																
			70	レジデンス仙台	宮城野区原町3	住宅	RC/13F	2007	10.10	2012.09																
		KDR	71	レジデンス仙台	宮城野区原町3	住宅	RC/13F	2007	7.00	2012.09																
			72	レジデンス仙台	宮城野区原町3	住宅	RC/13F	2007	5.30	2013.08																
			73	レジデンス仙台	宮城野区原町3	住宅	RC/13F	2007	5.20	2013.08																
		KRR	74	レジデンス仙台	宮城野区原町3	住宅	RC/13F	2007	4.80	2013.08																
			75	レジデンス仙台	宮城野区原町3	住宅	RC/13F	2007	32.52	2015.10																
		TBR	76	レジデンス仙台	宮城野区原町3	住宅	RC/13F	2007	32.52	2015.10																
		DHR	77	レジデンス仙台	宮城野区原町3	住宅	RC/13F	2007	12.10	2013.04																
		GLP	78	レジデンス仙台	宮城野区原町3	住宅	RC/13F	2007	58.70	2013.12																
			79	レジデンス仙台	宮城野区原町3	住宅	RC/13F	2007	21.20	2014.02																
			80	レジデンス仙台	宮城野区原町3	住宅	RC/13F	2007	56.20	2014.02																
		SAM	81	レジデンス仙台	宮城野区原町3	住宅	RC/13F	2007	14.60	2014.09																
			82	レジデンス仙台	宮城野区原町3	住宅	RC/13F	2007	13.40	2015.06																
		NBR	83	レジデンス仙台	宮城野区原町3	住宅	RC/13F	2007	23.30	2015.07																
		DHR	84	レジデンス仙台	宮城野区原町3	住宅	RC/13F	2007	12.50	2012.11																
		NBR	85	レジデンス仙台	宮城野区原町3	住宅	RC/13F	2007	58.70																	

仙台・東北圏のJ-REIT 内訳(2016.4.31)

用途別内訳

項 目	金額(億円)	%	件数	%
オフィス	790.03	31	19	17
商業	874.79	34	24	22
住宅	455.94	18	47	43
物流	405.88	16	15	13
ホテル	13.72	1	2	2
ヘルスケア	25.85		3	3
その他	0.00	0	0	0
総合計	2,566.21	100	110	100

東北六県県別内訳

県 名	金額(億円)	%	件数	%
青森県	115.17	4	4	4
秋田県	19.40	1	2	2
岩手県	130.40	5	8	7
宮城県	2,102.77	82	87	79
山形県	36.50	2	2	2
福島県	161.97	6	7	6
合 計	2,566.21	100	110	100

全国対比

全 国	14.47兆円	3260件
東 北	2,566.21億円	110件
比 率	1.77%	3.37%

年度別内訳

年	金額(億円)	件数
2001	117.64	3
2002	133.50	2
2003	0.00	0
2004	0.00	0
2005	62.11	7
2006	123.16	8
2007	157.42	7
2008	66.71	5
2009	23.20	1
2010	52.12	7
2011	10.23	2
2012	186.04	10
2013	676.53	21
2014	222.26	15
2015	602.09	18
2016	133.20	4
合 計	2,566.21	110

仙台・東北圏のJ-REIT 内訳(2015.12.31)

用途別内訳

項 目	金額(億円)	%	件数	%
オフィス	790.03	33	19	18
商業	802.59	32	22	20
住宅	461.06	19	48	45
物流	344.88	14	13	12
ホテル	15.12	1	2	2
ヘルスケア	25.85	1	3	3
総合計	2,439.53	100	107	100

東北六県県別内訳

県 名	金額(億円)	%	件数	%
青森県	115.17	5	4	3
秋田県	28.35	1	3	3
岩手県	117.60	5	7	7
宮城県	1,980.24	81	84	78
山形県	36.50	1	2	2
福島県	161.97	7	7	7
合 計	2,439.53	100	107	100

全国対比

全 国	13.97兆円	3211件
東 北	2439.53億円	107件
比 率	1.74%	3.33%

年度別内訳

年	金額(億円)	件数
2001	117.64	3
2002	133.50	2
2003	0.00	0
2004	0.00	0
2005	62.11	7
2006	123.16	8
2007	166.37	8
2008	66.71	5
2009	23.20	1
2010	52.12	7
2011	10.23	2
2012	186.04	10
2013	676.53	21
2014	222.26	15
2015	602.09	18
合 計	2,439.53	107

2016年 J-REIT・仙台・東北圏で売却・取得した物件(4.31現在)

取得日	投資法人	物件名称	所 在	用 途	金額(億円)
3. 3	日本プロロジスリート	プロロジスパーク仙台泉	泉区明通3	物流施設	48. 2億
4. 21	ケネディクス商業リート	ソララプラザ	青葉区花京院1	商業	57. 2億
9. 28 (予)	大和ハウスリート	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	岩手県滝沢市	物集施設	12. 8億
9. 30 (予)	日本リテールファンド	Gビル仙台一番町01(建物)	青葉区一番町	商業	15. 0億
			合 計	4 件	133. 2億
【2016年 売却した物件】					
1. 29	いちごオフィスリート	秋田山王21ビル	秋田市山王	ホテル	5. 21億

2015年J-REIT・仙台・東北圏で取得した物件(12.31現在)

取得日	投資法人	物件名称	所 在	用 途	金額(億円)
2.02	日本賃貸住宅	グランカーサ仙台五橋	若林区清水小路8	住宅	21.0
2.10	ケネディクス・商業リート	スーパースポーツビオ青森中央店	青森市東大野2	商業	8.98
2.10	ケネディクス・商業リート	ケーズデンキ青森本店	青森市東大野2	商業	14.69
2.18	イオンリート	イオンモール利府	宮城郡利府町	商業	25.6
2.18	イオンリート	イオンモール山形南	山形市若宮3	商業	13.5
4.01	オリックス不動産	プライムスクエア広瀬通	青葉区中央2	オフィス	72.8
4.24	いちご不動産	郡山ビックアイ(区分)	郡山市駅前2	オフィス	16.6
6.30	サムティ・レジデンシャル	S-FORT榴岡公園	宮城野区原町1	住宅	13.4
7.01	サムティ・レジデンシャル	S-FORT片平	青葉区片平1	住宅	23.3
7.29	ジャパン・シニアリビング	さわやか桜式番館	秋田市卸町1	ヘルスケア	9.6
7.29	ジャパン・シニアリビング	グランヒルズおがわらこ	青森県上北郡東北町	ヘルスケア	13.6
9.01	ジャパンリアルエステイト	AER(アエル)	青葉区中央1	オフィス	186.4
9.30	オリックス不動産	リッチモンドホテル山形駅前	山形市双葉町1	ホテル	23.0
10.2	ケネディクス・商業リート	ヨークタウン新田東	宮城野区新田東3	商業	32.52
9.16	大和ハウスリート	ドリームタウンALi	青森市浜田3	商業	77.9
10.29	平和不動産リート	HF西公園レジデンス	青葉区立町7	住宅	13.1
10.29	平和不動産リート	HF晩翠通りレジデンス	青葉区国分町1	住宅	7.9
12.25	日本リテールファンド	Gビル仙台一番町01	青葉区一番町3	商業(底地)	28.2
総 合 計				18件	602.09

2015年J-REIT・仙台・東北圏で売却した物件(12.31現在)

取得日	投資法人	物件名称	所 在	用 途	金額(億円)
3.26	いちご不動産	いちご仙台中央ビル	青葉区中央3	オフィス	5.6
4.24	ケネディクス	仙台日興ビル	青葉区中央3	オフィス	14.2
5.1	オリックス不動産	ベルファース宮町	青葉区宮町5	住宅	18.1
5.1	オリックス不動産	ベルファース晩翠通り	青葉区春日町7	住宅	10.4
10.30	平和不動産リート	スーパーホテル仙台・広瀬通り	青葉区中央2	ホテル	12.7
10.30	ジャパン・ホテル・リート	ダイワロイネットホテル秋田	秋田市大町2	ホテル	18.8
売却合計				6件	79.8

仙台・東北圏の不動産証券化の実績推移

① J-REIT実績の推移

年 資産額	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016.4
全国	3.38 兆円	5.55 兆円	6.53 兆円	7.75 兆円	7.56 兆円	7.83 兆円	8.33 兆円	9.0 兆円	11.2 兆円	12.6 兆円	13.9 兆円	14.6 兆円
上場銘柄数	28	40	42	41	41	35	34	35	43	49	52	54
仙台・ 東北圏	358 億円	551 億円	867 億円	853 億円	833 億円	813 億円	832 億円	1017 億円	1693 億円	1916 億円	2439 億円	2566 億円
比 率(%)	0.94	1.03	1.33	1.10	1.10	1.04	1.04	1.13	1.51	1.51	1.74	1.76

※ 仙台・東北圏 2016年4月末現在:2566億円(110件) 内 2016年取得分 133.2億円(4件)

② 私募ファンドの実績推移 【不動産私募ファンド実態調査】

- ・ 仙台・東北圏の資産総額 2015年12月時点:964億円 (東北・北海道1927億円×50%)
- ・ 2015年12月末日時点:全国私募ファンド資産総額14.0兆円、物件数1,979件
- ・ 北海道・東北地区:資産総額1927億円(構成比2.0%)物件数73件(構成比4.7%)

③公募・私募合計額(公募2566億円+私募964億円=3530億円)2016.4月現在

公募・私募合計額 3530億円(1.23%)「全国合計額 28.6兆円」

仙台圏の事業用不動産取引状況(2016年4月30日) アセットブレインズ調査

①仙台圏の事業用不動産取引状況

金額単位:億円、

	種類／年	2012年		2013年		2014年		2015年		2016年4月	
		件 数	%	件 数	%	件 数	%	件 数	%	件 数	%
件 数	土 地	23	29	25	29	23	29	13	19	8	30
	マンション	26	33	23	27	22	27	20	28	3	11
	ビ ル	20	25	18	21	17	21	21	30	11	41
	商業施設	11	12	15	18	16	20	14	20	4	14
	物流施設	1	1	4	5	2	3	2	3	1	4
	合 計	80	100	85	100	80	100	70	100	27	100
	単位:億円	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
金 額	土 地	163.00	24	185.60	17	148.60	19	215.90	18	67.70	16
	マンション	206.00	30	175.80	15	241.90	31	188.60	16	18.80	5
	ビ ル	160.00	23	296.70	27	223.60	28	586.10	49	158.40	37
	商業施設	138.50	21	270.40	24	150.10	19	192.40	16	130.50	31
	物流施設	12.50	2	194.80	17	20.60	3	17.60	1	48.20	11
	合 計	680.00	100	1123.30	100	784.35	100	1200.60	100	423.60	100

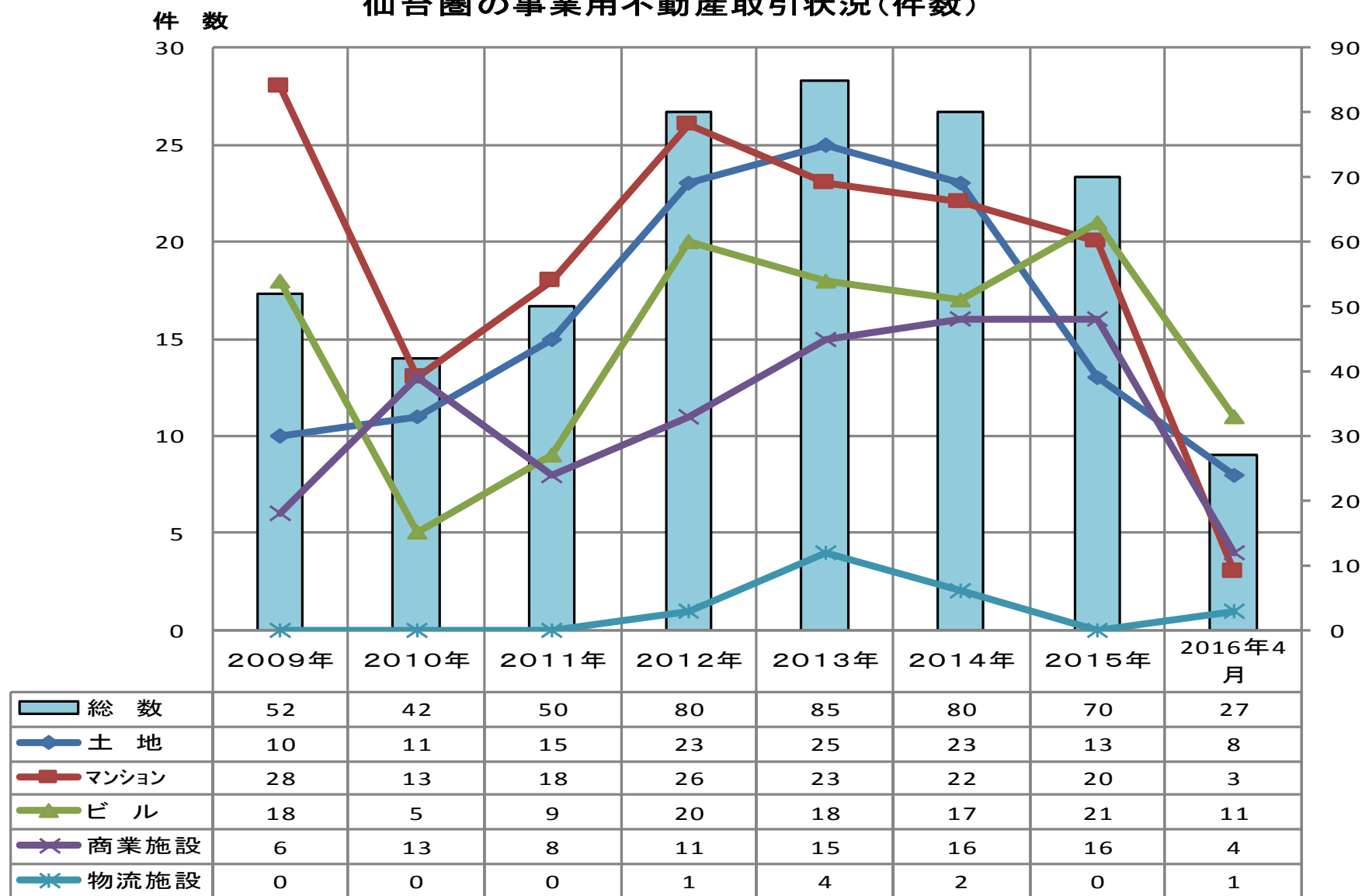
- 2015年12月31日現在:事業用不動産取引状況: 70件・1200.6億円 (内J-REIT 391億円、9件)
前年対比:件数87%、金額107% 『金額は2013年を超え過去最高を更新』
- 2016年4月30日現在: 事業用不動産取引状況: 27件・423.6億円 (内J-REIT 120.7億円、3件)
前年同時期対比:件数104%、金額109% 『「物件不足」との感覚が強いが取引は増加している』

② 今後の動向

- ・取引状況は「踊り場の現象」で横ばい状態のまま、好調さは継続と推察される。
- ・金融緩和政策によりファイナンス環境が好転しており投資家の投資意欲が旺盛である。
- ・収益不動産の物件が不足しており、取引利回りは低下し、物件価格は上昇傾向にあり大型取引が続いている。
- ・購入者は投資家だけでなく、業績好調な一般法人の投資意欲も相変わらず強い

事業用不動産取引の推移

仙台圏の事業用不動産取引状況(件数)



『みちのくREIT』構想

I、事業概要 東北地区特化型不動産ファンド事業＝私募ファンドと上場REITの並行運営

「投資対象」：東北6県＋新潟県・総合型ファンド

「投資資金」：地元有力企業や地元金融機関と地域内の一般市民

「資産規模」：600億円～700億円(各県100億円×7県)

「ファンド運営」：地域の専門家集団

「パートナー企業」：中央大手企業と地元有力企業のジョイントベンチャー事業

II、事業コンセプト 「住民参画型ファンド」投資家＝利用者との図式

- ①地域内のお金を地域内に循環させること＝地域に利益が落ちること。
- ②地域の資産(不動産)を地域の人々(企業や市民)で応援していくこと。
- ③持続的に地域の成長に貢献していくこと。

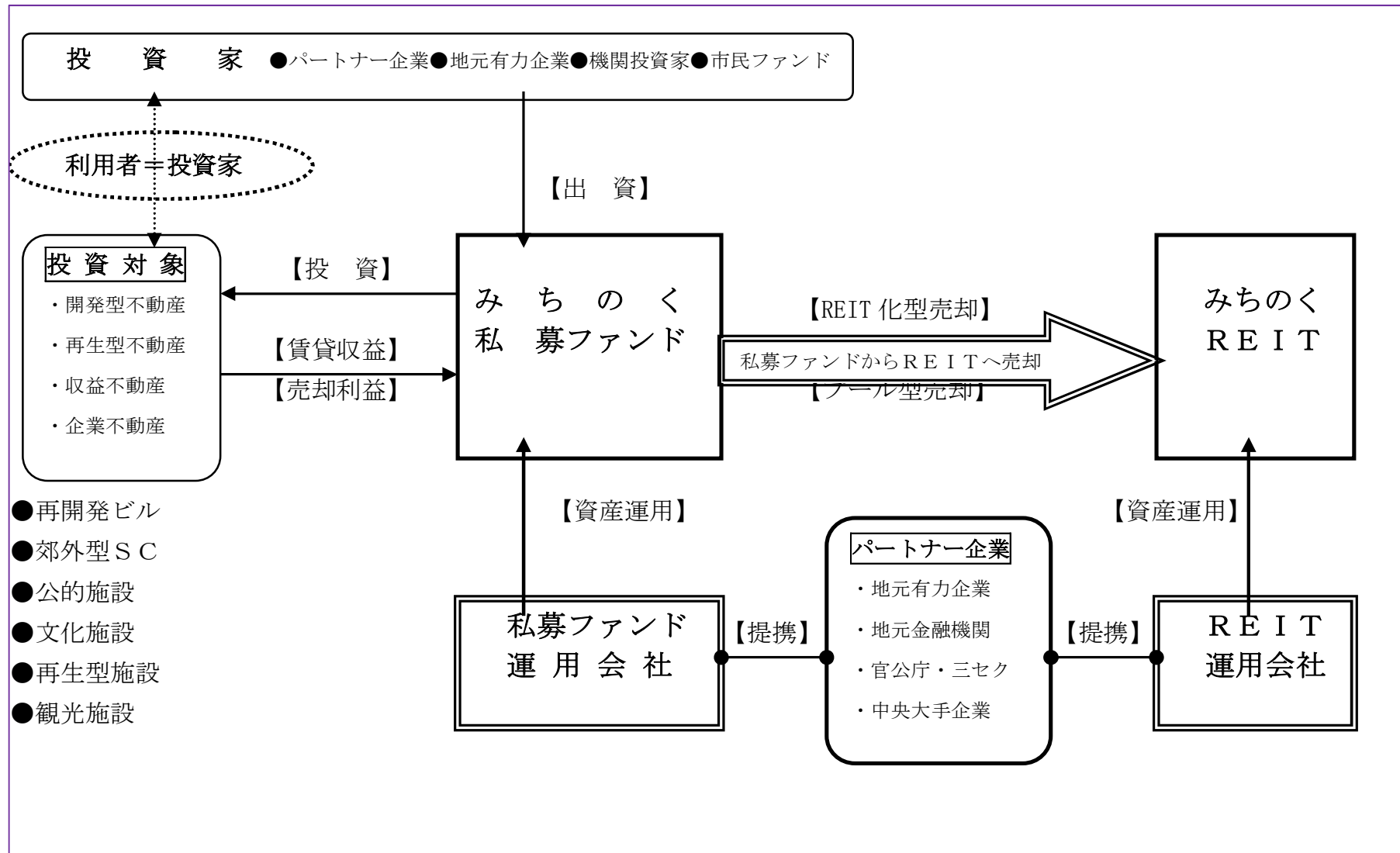
III、事業背景

- ①「不動産は典型的なローカル商品であること」地域密着の情報収集・相対取引による地域の特色を生かしたファンド。
- ②「地域への長期コミットが求められていること」地域の政治・経済・金融業界と連携による投資主体の出現。
- ③「地方分権の流れに即していること」東北圏の経済発展・地方独自の産業展開。

IV、投資対象

対象物件	対象地域	資産規模(億円)	内 容
オフィス	駅前周辺地区	30～100	再開発ビル・地元企業の自社ビル
商業施設	駅前周辺地区・郊外幹線地区	20～100	再開発商業ビル・郊外型大型SC
住宅・ホテル	都市中心部・地下鉄沿線地区	5～30	差別化マンション・ホテルチェーンとの提携
物流倉庫	流通工業団地・インター周辺	5～30	郊外区画整理地内
高齢者施設	都市中心部・地下鉄沿線地区	5～30	医療・介護付有料老人ホーム・高専賃
公共施設	都市全域	5～50	PFI事業・道の駅・文化施設・観光施設

みちのくREIT

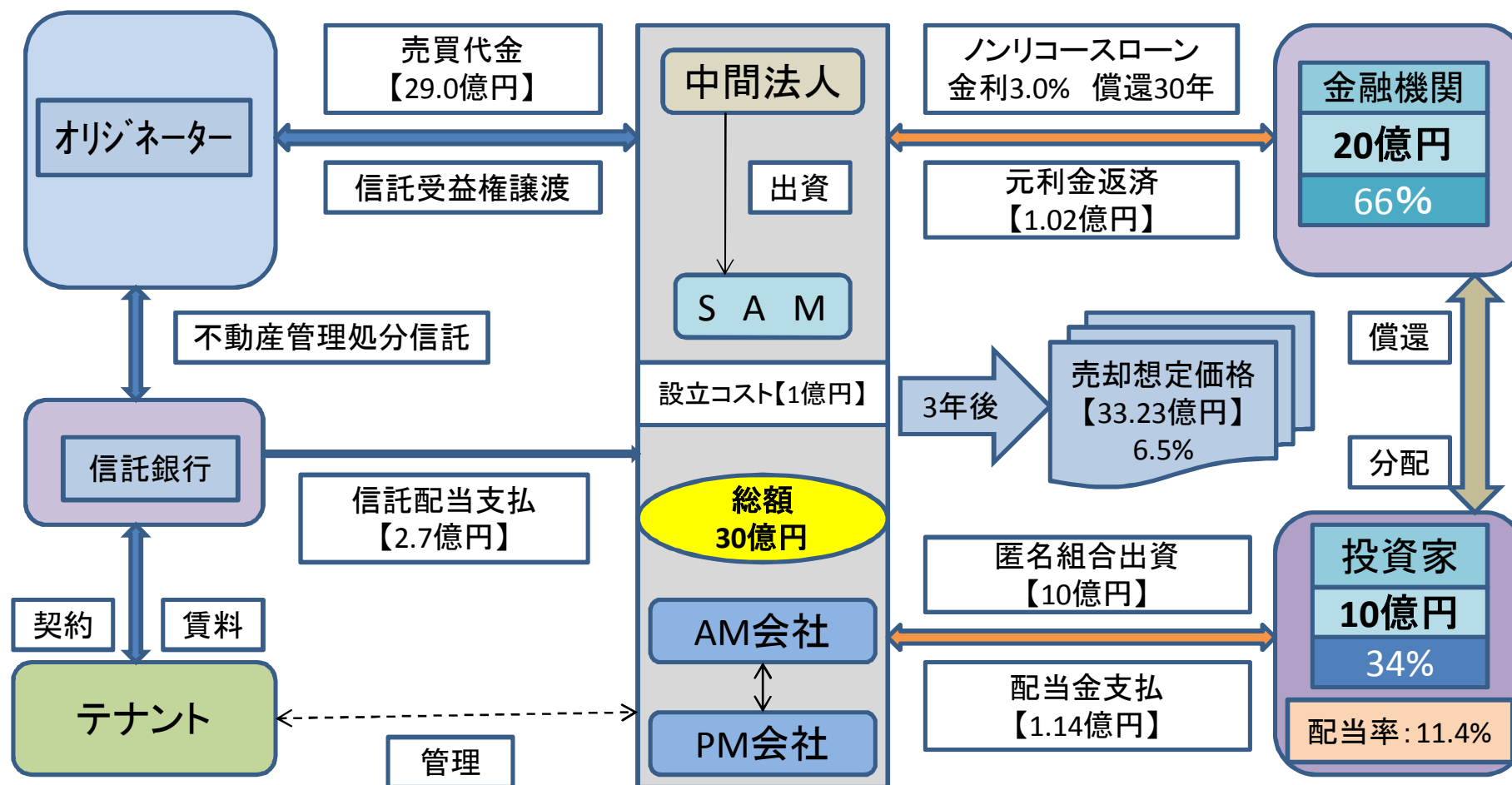


参考資料

『みちのく不動産ファンド』 SAM(仙台アセットマネジメント)

総 額	収 入	支 出	収 益	グロス	ネット
30.0億円	2.7億円	0.54億円	2.16億円	9.0%	7.2%

売却価格:33.23億円・仲介料:0.33億円
 売却時精算価格:32.9億円
 償還額:18.7億円 分配額:14.2億円
 売却時利益:4.2億円・配当額3.42億円
 累計額(配当+売却) 7.62億円



アセットブレインズ仙台ネットワークのご紹介

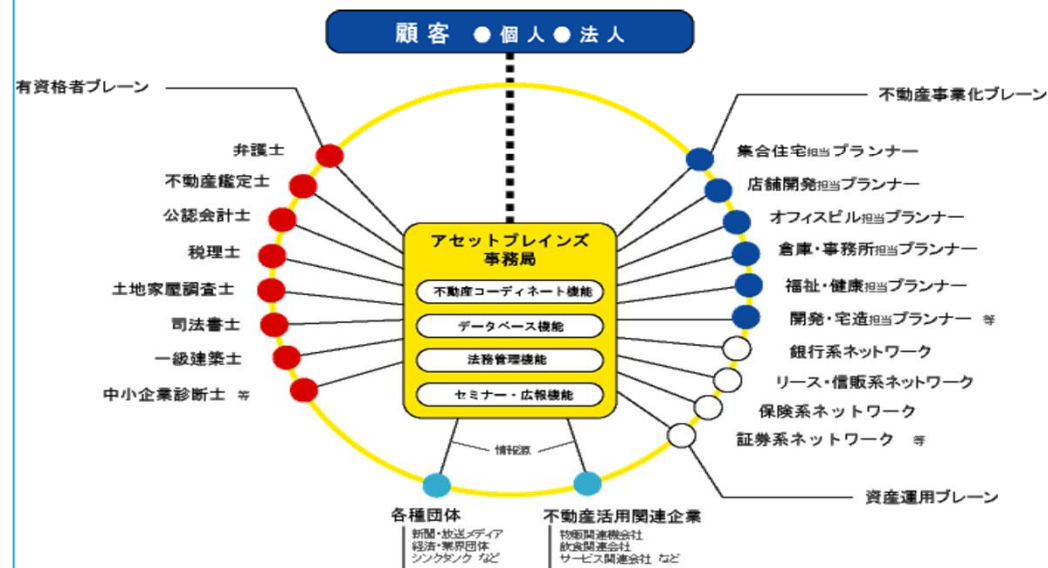
“すべてはお客様とその利益のために”をモットーとして、個人や企業の保有する資産の活用をサポートする総合コンサルティング&コーディネート機構です。フリー&フェア＝中立で公平な組織体として、最新の動向と地元の実状に詳しい各業界の有力なプレーンを有機的にネットワーク。それぞれの専門的経験・知識やノウハウを活かし、近年の不動産と金融の融合に対応した高度で総合的なサービスを手がけています。

●研究会組織 平成 10 年 9 月設立の「仙台アセットマネジメント研究会」と一体となり、最新の情報と最適な手法を学び、仙台圏に活用するノウハウの構築に取り組んでいます。

●メンバー 現在第一線で活躍中のエキスパート 約 50 名で組織されており、タイムリーなテーマにて月例会やオープンセミナーを実施しています。

●会費 年会費 12,000円

●機構図



アセットブレインズ仙台ネットワーク

『仙台アセットマネジメント研究会』

事務局長 佐々木 正之

事務局／〒981-3121 仙台市泉区上谷刈一丁目7番35号

TEL 022-773-6685 FAX 022-371-6880

H P : <http://www.asset-b.net/>

Mail : asset-b@ac.auone-net.jp