

不動産投資市場の現状と最新動向

(第1回 投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム 説明資料)

2007年9月28日

事務局 資料作成

社団法人 不動産証券化協会

目次

【1】不動産投資市場の拡大

- 不動産証券化の実績推移 P1
- J-REIT市場の動向 P2
- 不動産私募ファンドの動向 P8

【2】不動産投資市場と不動産証券化

- 不動産証券化が不動産市場に与えた影響 P10

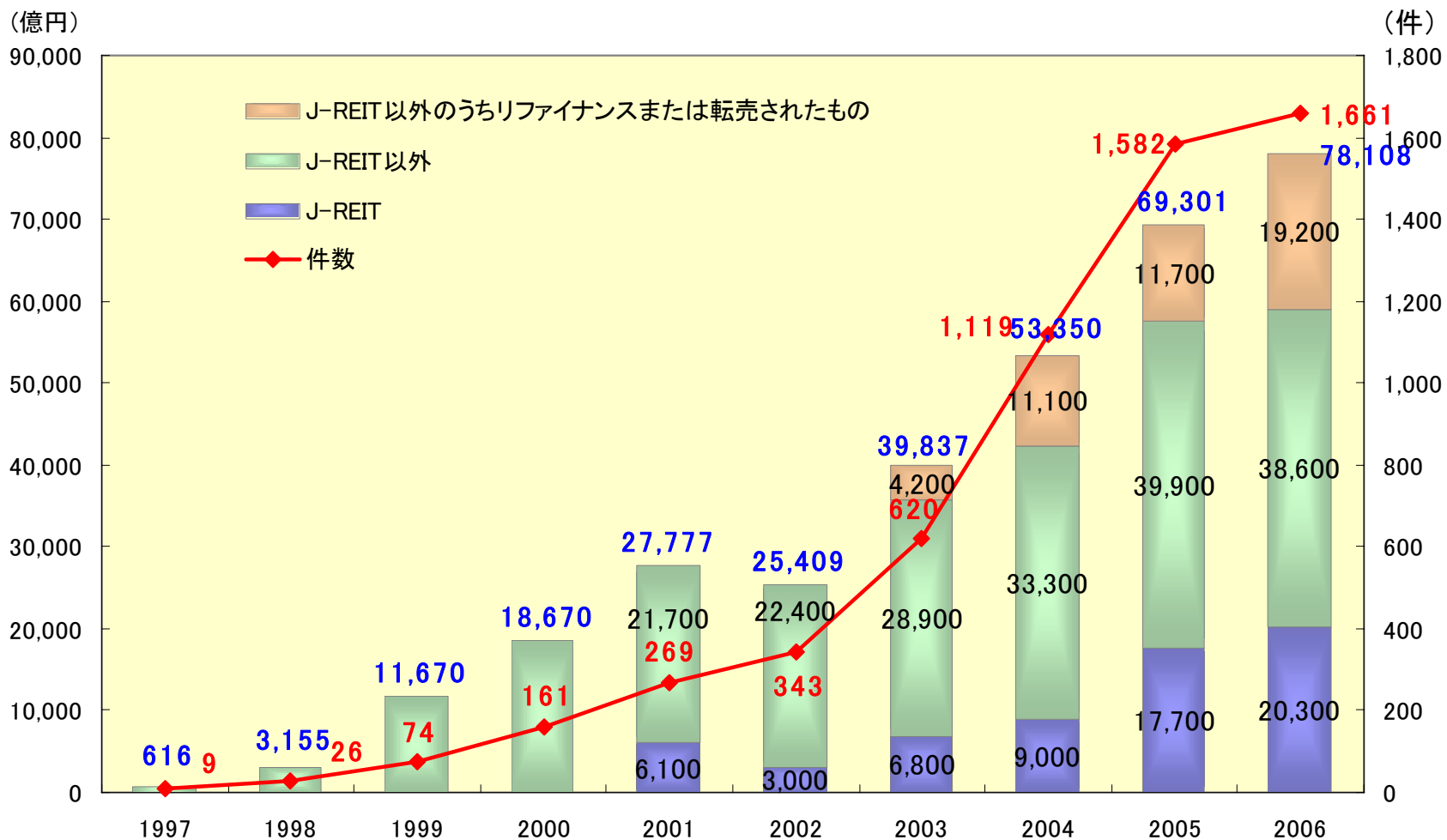
【3】不動産投資市場における最新動向

- 世界の不動産投資市場 P16
- その他のトピック P19

【1】不動産証券化市場の拡大

不動産証券化の実績推移

■ 順調に成長を遂げた不動産証券化市場・市場規模の累計は約33兆円に達する

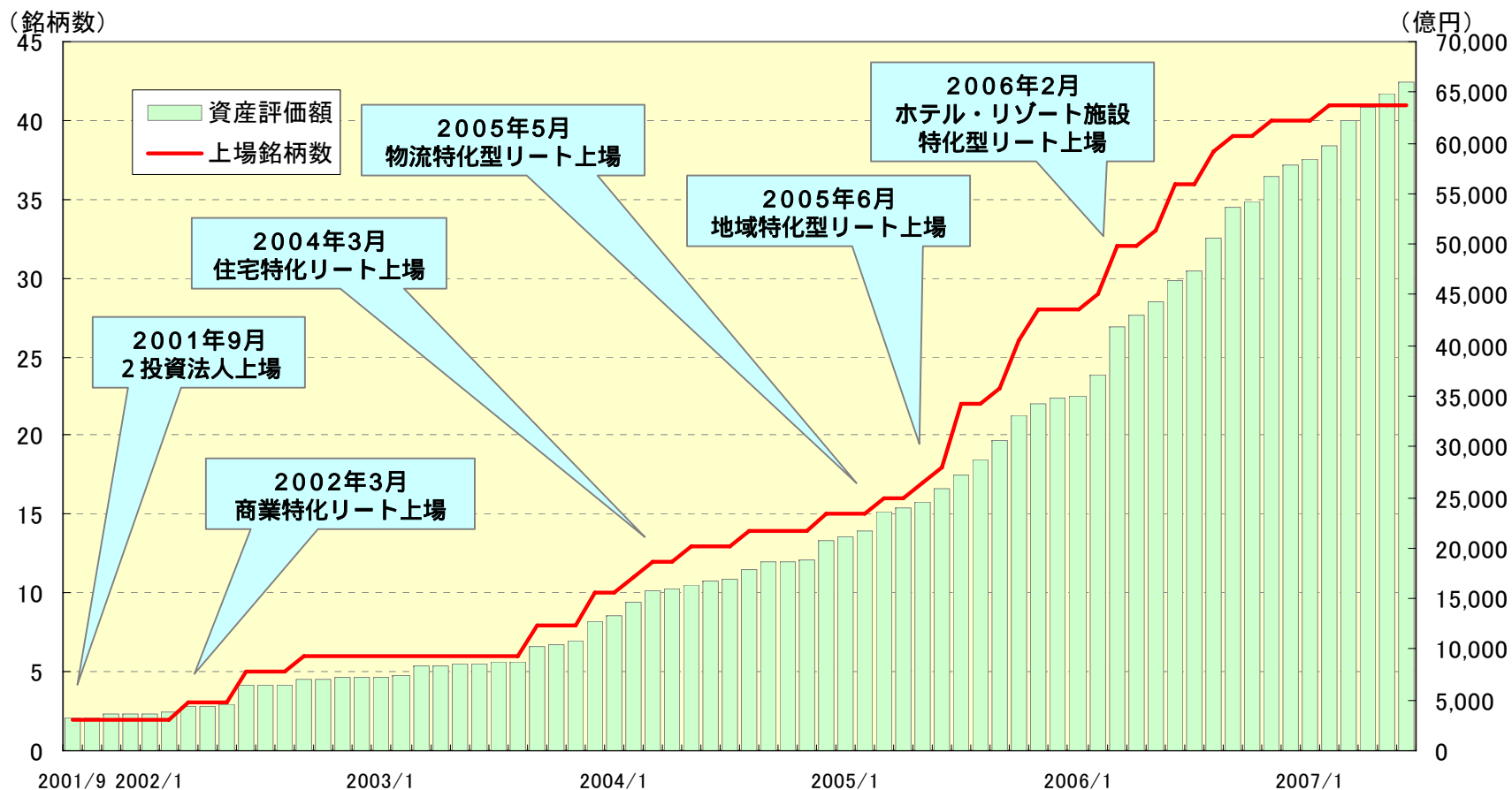


【国土交通省「平成18年度 不動産の証券化実態調査」の公表データをもとにARES作成】

【1】不動産証券化市場の拡大

J-REIT市場の動向 : 上場銘柄数・資産評価額

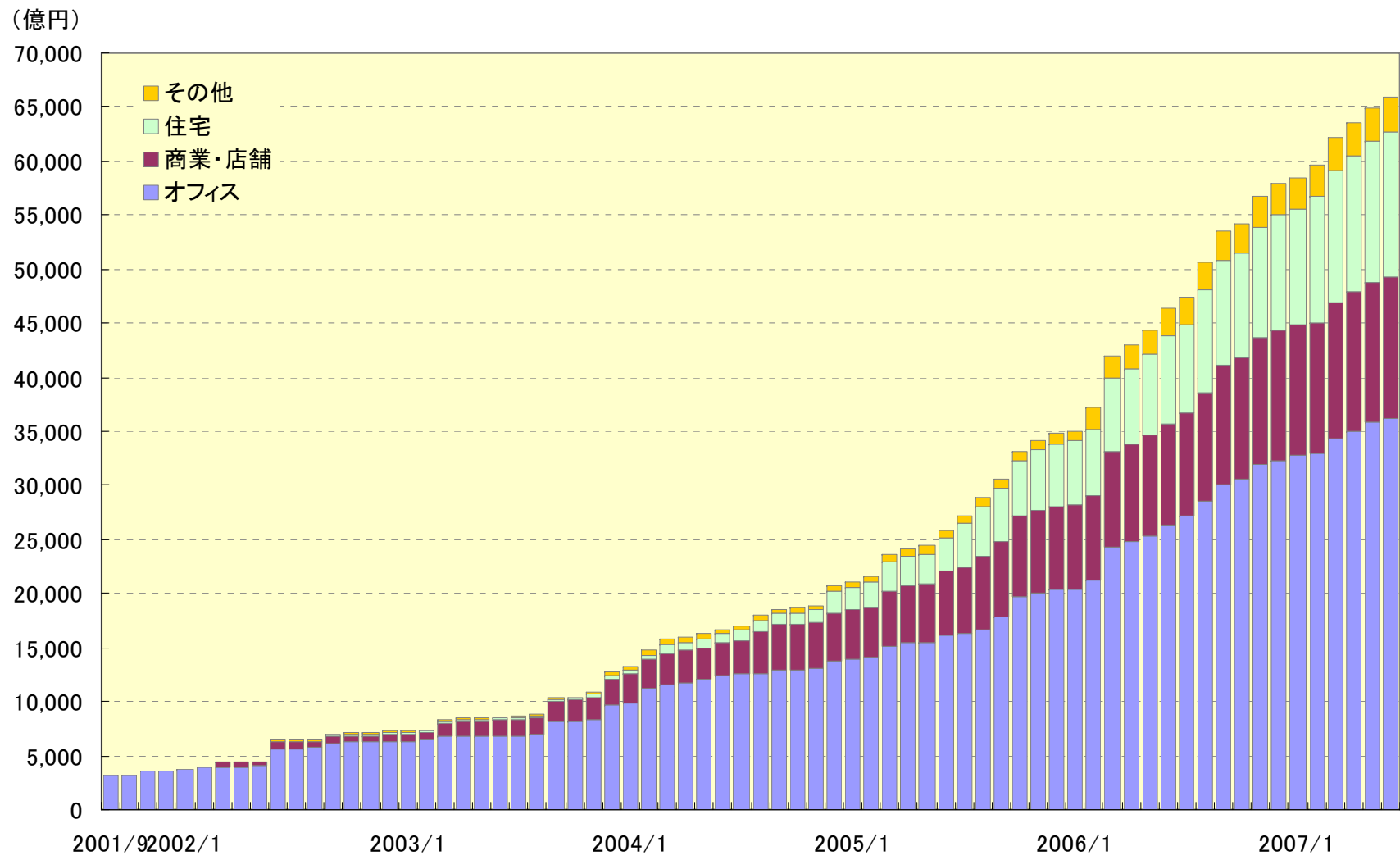
■ J-REIT市場の拡大は不動産証券化市場全体の成長に大きく貢献, 2007年6月末現在41の投資法人が上場・運用資産は6.5兆円を超え、タイプも多様化



【各投資法人の公開情報及び(社)投資信託協会の公表データをもとにARES作成】

【1】不動産証券化市場の拡大

J-REIT市場の動向 : 用途別保有資産評価額



【(社)投資信託協会の公表データをもとにARES作成】

【1】不動産証券化市場の拡大

J-REIT市場の動向 : J-REITの地域別保有物件数

■東京都心5区		板橋区	4	■北陸・中部地方		香川県	1
千代田区	62	練馬区	9	新潟県	5	愛媛県	1
中央区	103	足立区	3	富山県	1	計	13
港区	179	葛飾区	3	石川県	2	■九州・沖縄地方	
新宿区	71	江戸川区	11	長野県	1	福岡県	51
渋谷区	97	計	351	静岡県	2	佐賀県	1
計	512	■関東地方		愛知県	60	熊本県	2
		東京都:23区外	34	岐阜県	1	大分県	2
■東京23区:都心5区以外		神奈川県	93	三重県	1	鹿児島県	1
文京区	29	千葉県	67	計	73	沖縄県	5
台東区	26	埼玉県	33	■近畿地方			
墨田区	12	茨城県	2	滋賀県	2	計	62
江東区	27	栃木県	3	京都府	16	合計	1,451
品川区	47	群馬県	3	大阪府	101		
目黒区	35	計	235	兵庫県	19		
大田区	34			奈良県	3		
世田谷区	45	■北海道・東北地方		和歌山県	1		
中野区	10	北海道	34	計	142		
杉並区	9	秋田県	1	■中国・四国地方			
豊島区	34	宮城県	26	岡山県	2		
北区	9	福島県	2	広島県	8		
荒川区	4	計	63	山口県	1		

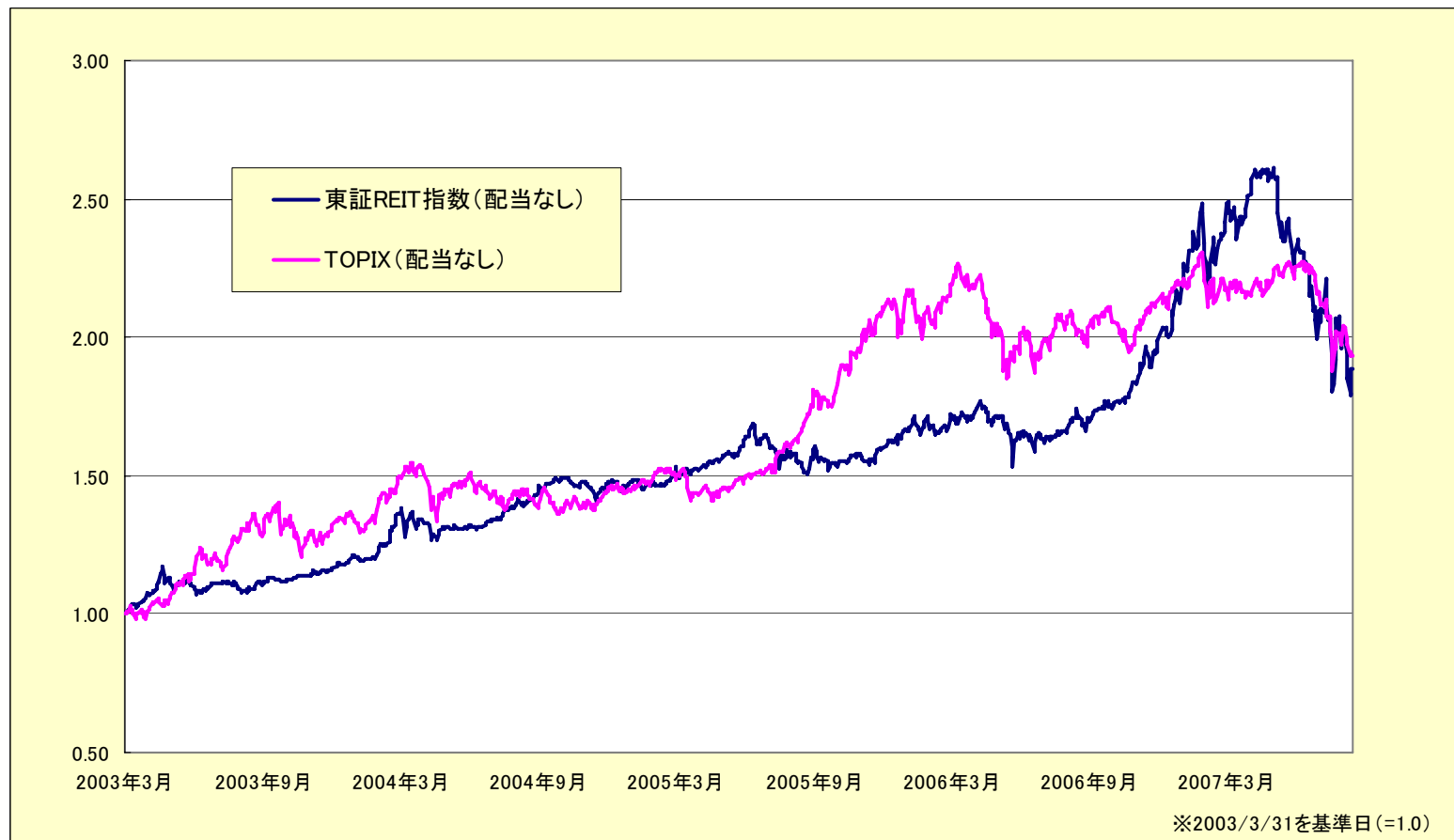
2007年3月末時点
: 36都道府県

【各投資法人の公開情報をもとにARES作成】

【1】不動産証券化市場の拡大

J-REIT市場の動向 : 投資口価格の推移

東証J-REIT指数と東証株価指数(TOPIX)の推移

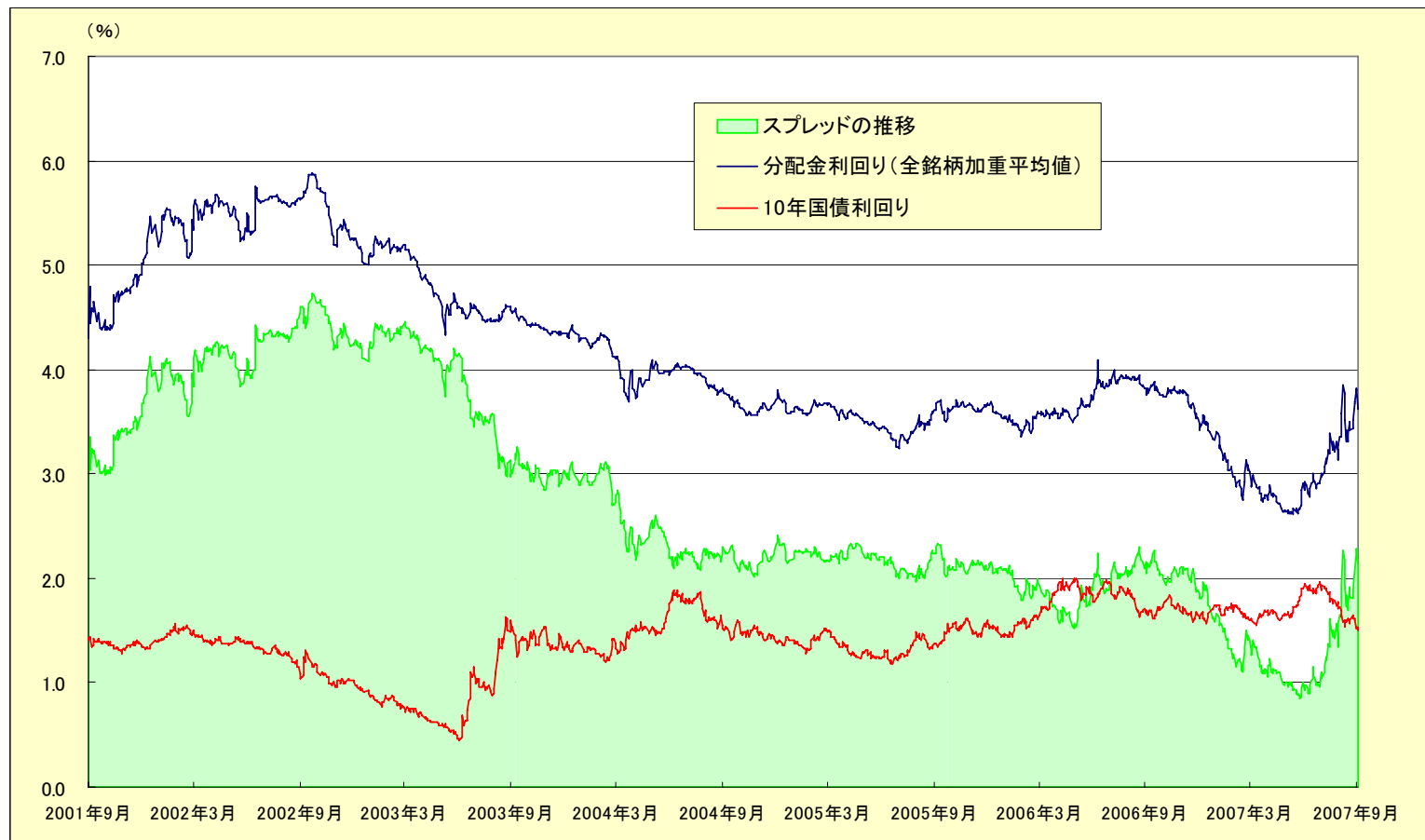


【ARES作成】

【1】不動産証券化市場の拡大

J-REIT市場の動向 : イールド・スプレッドの推移

J-REITの分配金利回りと10年国債利回りの推移

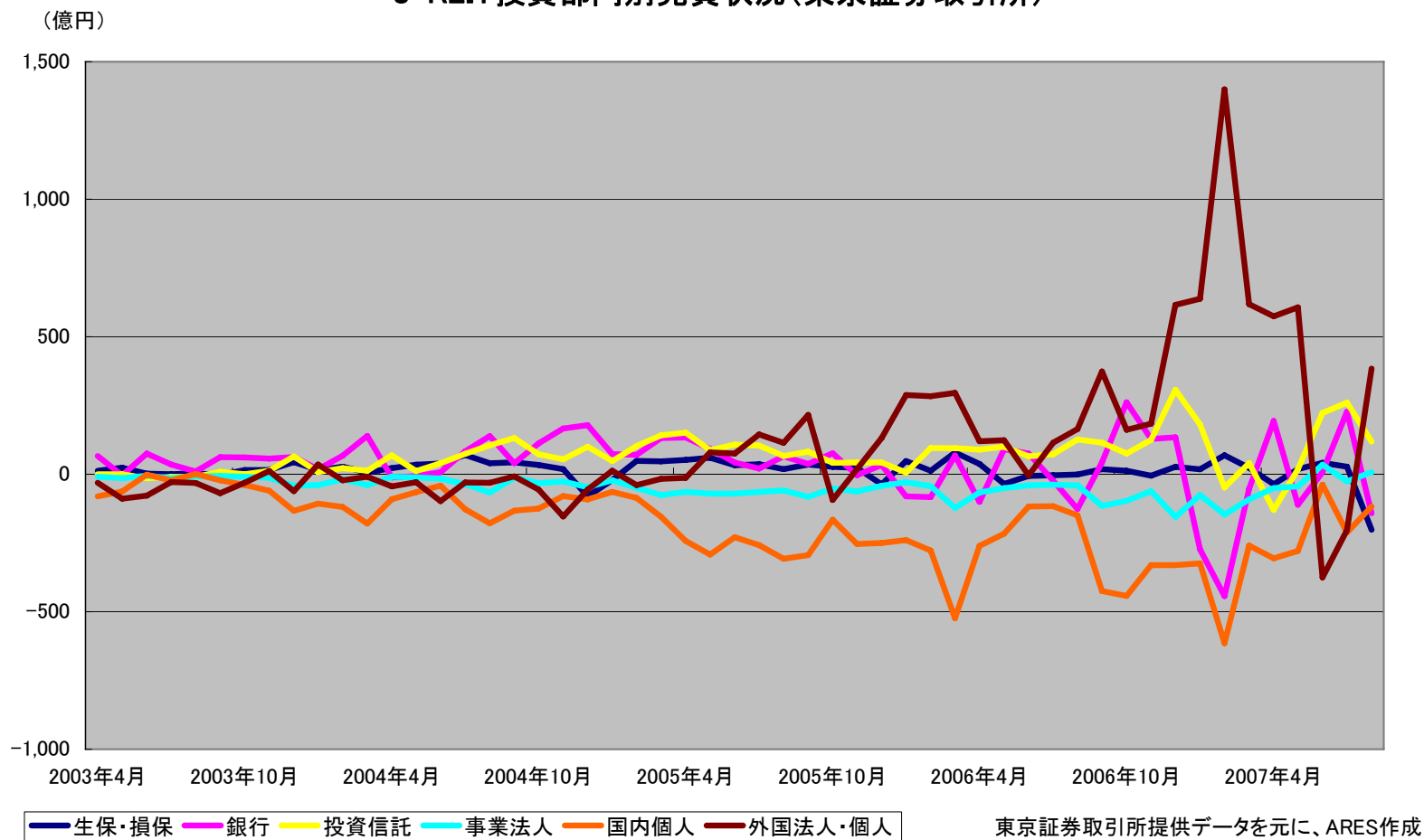


【ARES作成】

【1】不動産証券化市場の拡大

J-REIT市場の動向 : 投資家の動向

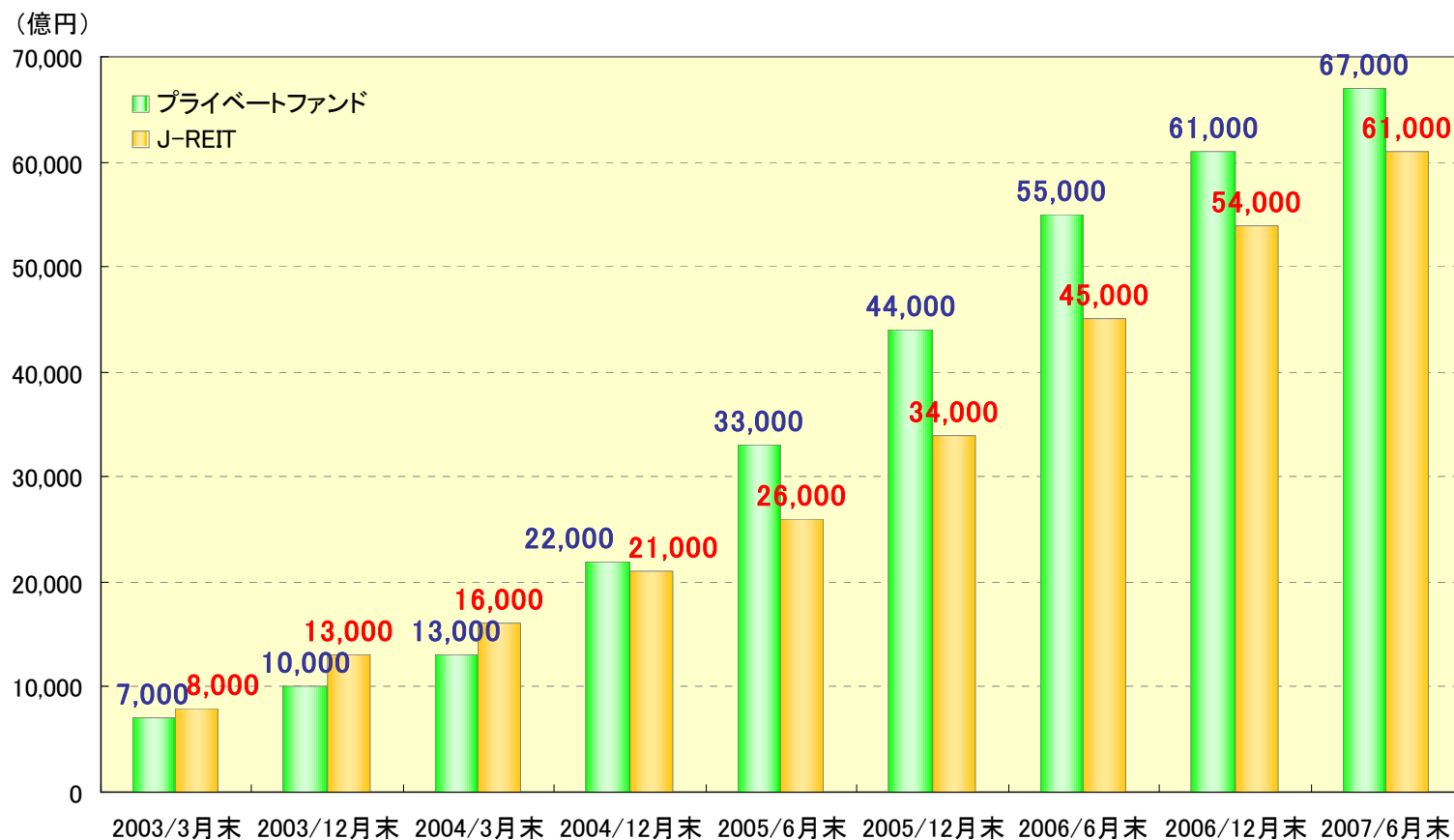
J-REIT投資部門別売買状況(東京証券取引所)



【1】不動産証券化市場の拡大

不動産私募ファンドの動向：市場規模推移

■ J-REITの拡大と共に、私募型不動産ファンド(プライベートファンド)の成長も顕著



※プライベートファンドについては、外国籍のファンド、個人投資家を主な対象とする公募型のファンド及び外部投資家がない流動化型案件は除く

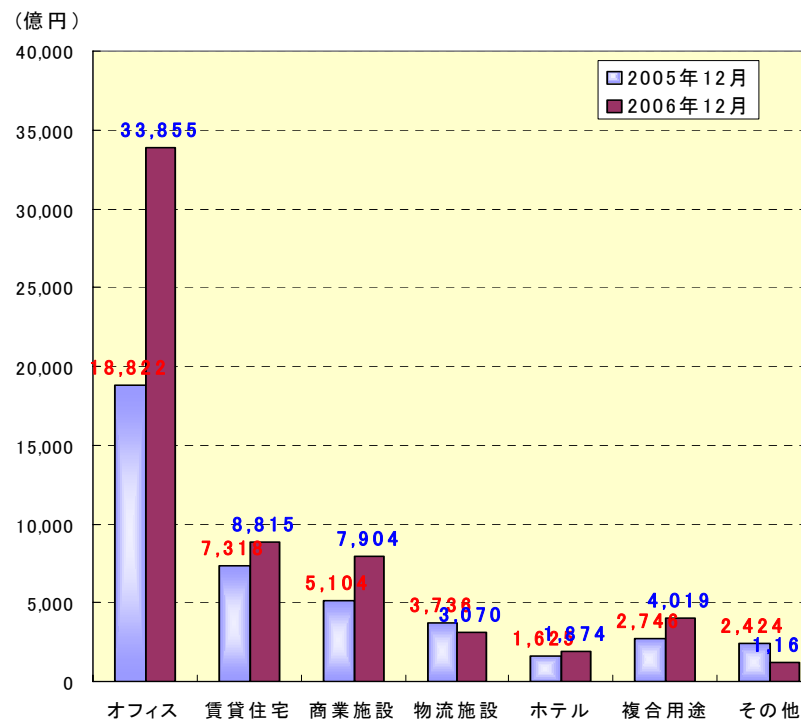
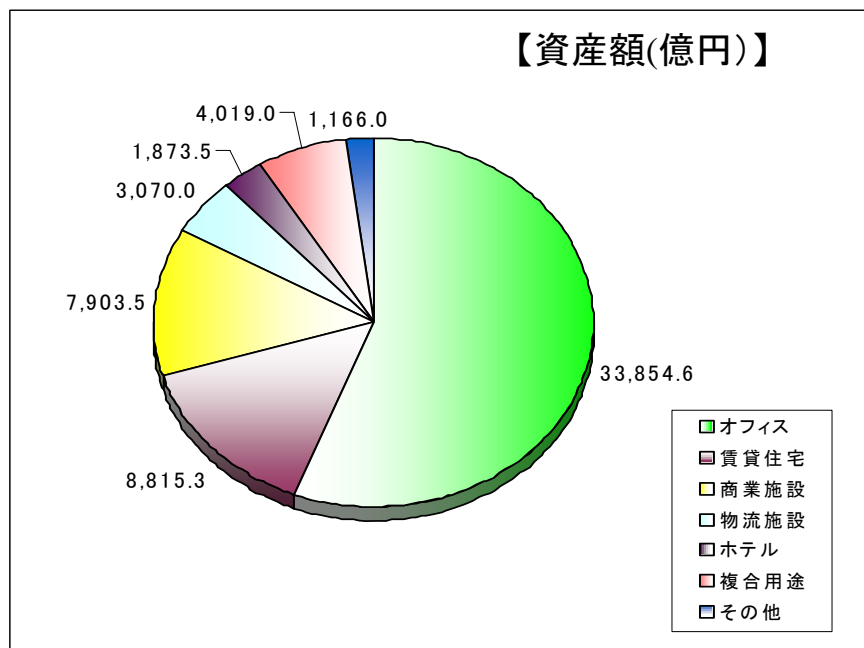
【住信基礎研究所「不動産プライベートファンドに関する実態調査2004・2005・2006・2007年」の公表データをもとにARES作成】

【1】不動産証券化市場の拡大

不動産私募ファンドの動向 : ARES調査結果

■保有不動産のタイプ（資産額ベース）

- 運用資産額では「オフィス」が過半（約3.4兆円）、「賃貸住宅」「商業施設」が続く
- 「物流施設」「ホテル」「複合用途」「その他」、保有物件の用途は多岐に渡る



■ARES調査「会員対象私募ファンド実態調査

第1回(2005.12末時点) ●有効回答:56社 ●総ファンド数:430ファンド ●運用資産総額:61,140億円 ●保有物件数:2,656物件
 第2回(2006.12末時点) ●有効回答:70社 ●総ファンド数:596ファンド ●運用資産総額:82,574億円 ●保有物件数:3,427物件
 ※上記グラフは有効回答物件の内訳
 ※その他用途:駐車場・スポーツクラブ・土地・介護施設・トランクルーム・ガソリンスタンド・寮・ゴルフ場・ボウリング場 等

【2】不動産投資市場と不動産証券化

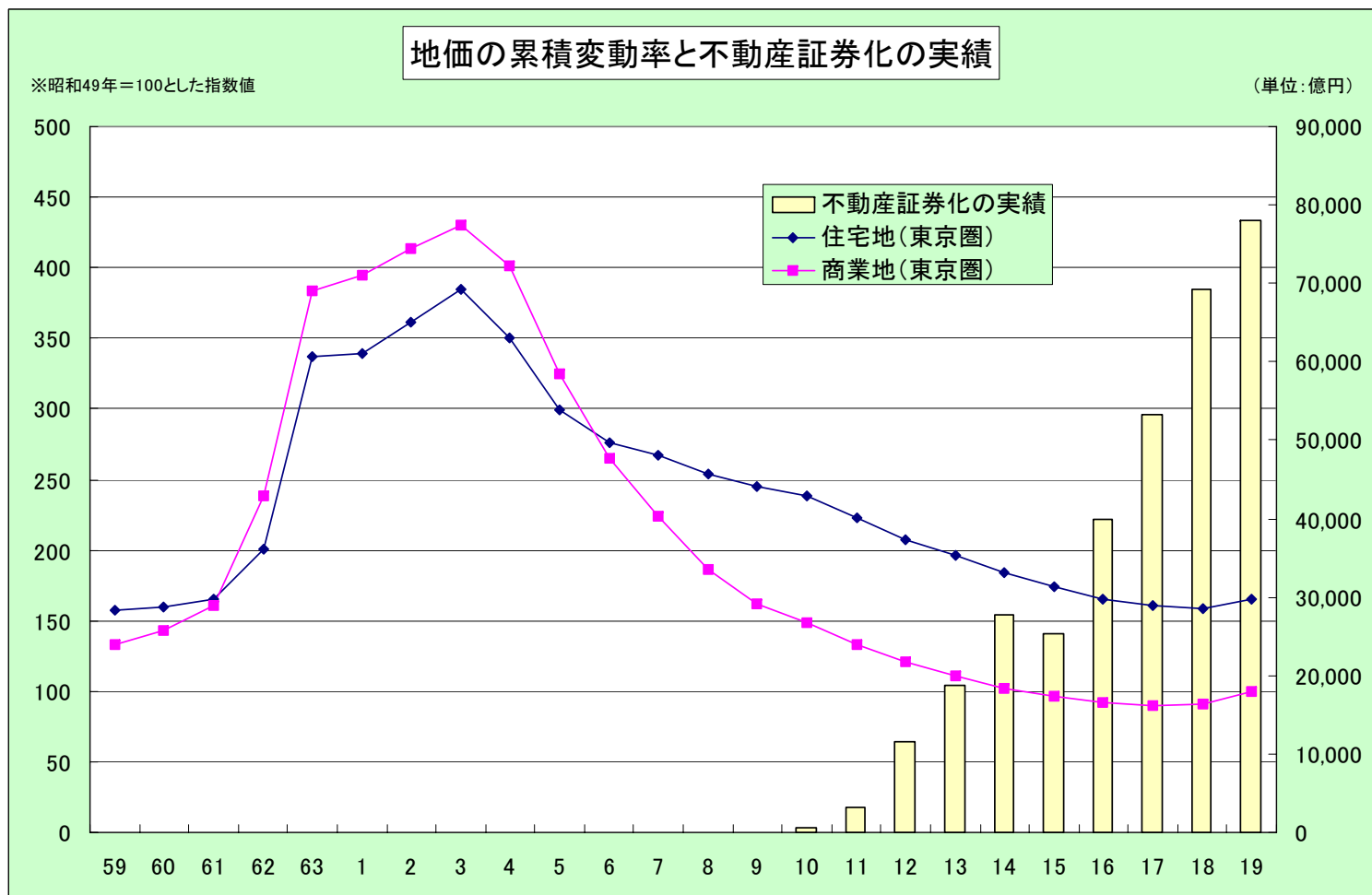
不動産証券化が不動産市場に与えた影響

1. 地価の下落局面における不動産の流動化に寄与
2. 不動産事業の機能分化による新しい事業機会の創出
3. 投資家への新たな投資機会の提供
4. 新しい開発スキームの提供による都市再生等への寄与

【2】不動産投資市場と不動産証券化

影響 1：地価の下落局面における不動産の流動化に寄与

■地価下落と資産デフレの環境の下において買い手として機能



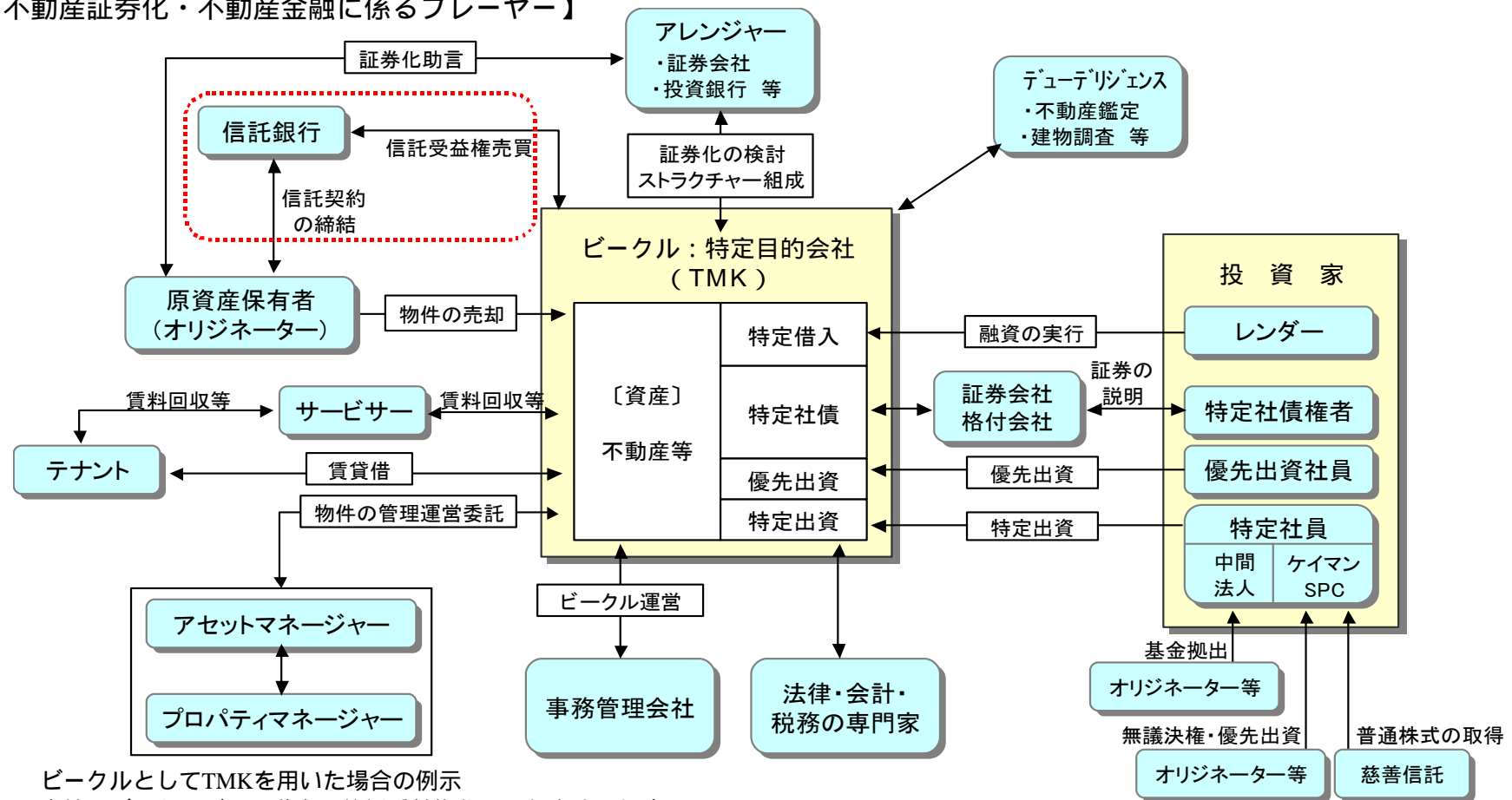
【「地価公示」及び国土交通省「平成18年度 不動産の証券化実態調査」の公表データをもとにARES作成】

【2】不動産投資市場と不動産証券化

影響 2：不動産事業の機能分化による新しい事業機会の創出

- 不動産ビジネスと金融ビジネスが融合により、多岐の分野に渡る各役割が細分化される中で、より専門性が求められ、新たな事業機会を創出

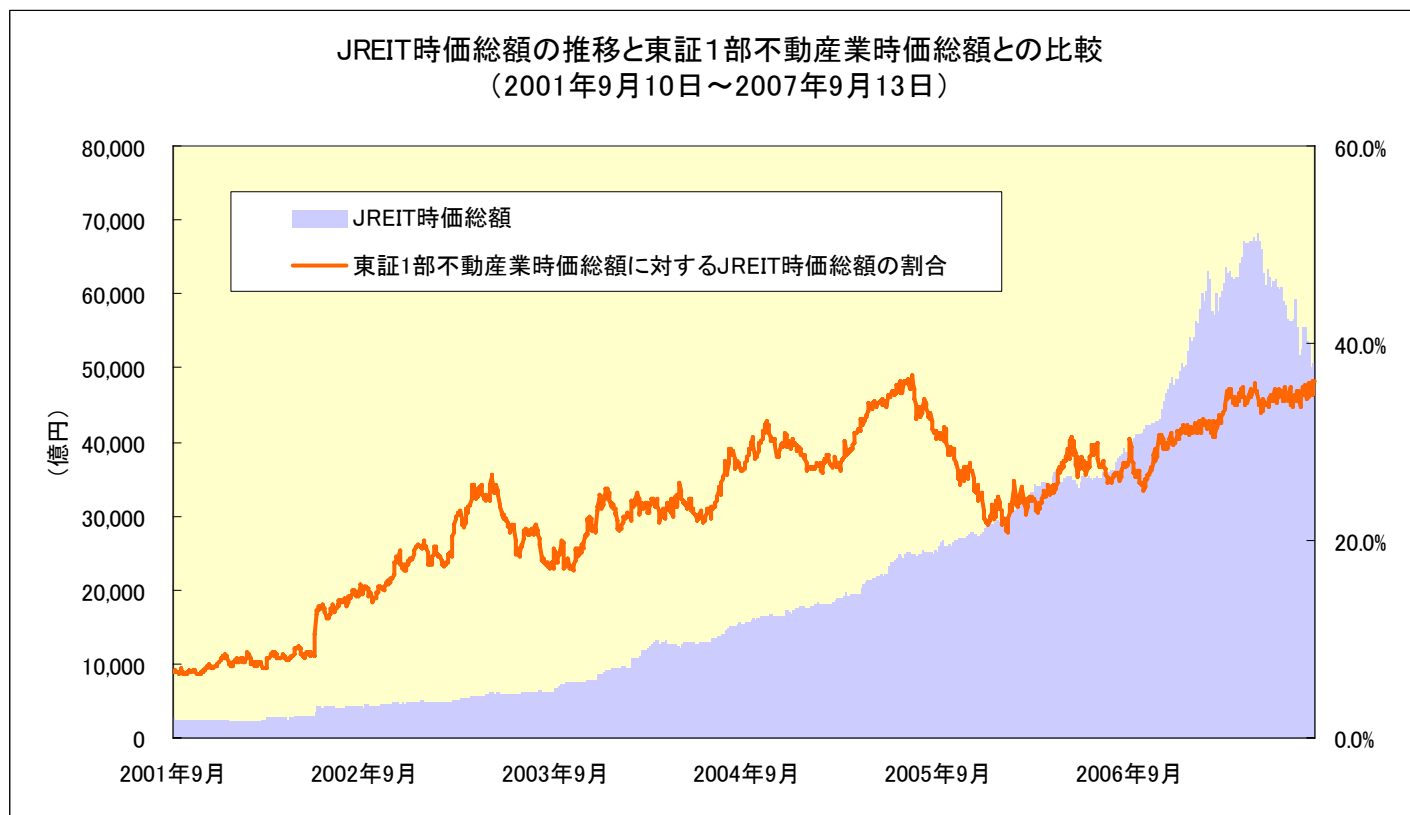
【不動産証券化・不動産金融に係るプレーヤー】



【2】不動産投資市場と不動産証券化

影響3：投資家への新たな投資機会の提供

- 創設から6年で6兆円規模の市場へと成長し、新たな投資対象資産として定着
東証1部不動産業時価総額との比較でも4割相当に迫る規模に拡大



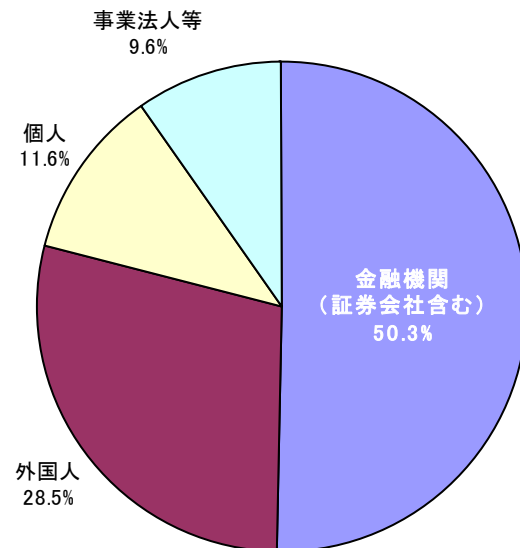
(備考) J-REIT時価総額は、J-REIT既上場銘柄(東証・大証・ジャスダック含む)の時価総額を合計して算出。

【ARES作成】

【2】不動産投資市場と不動産証券化

影響3：投資家への新たな投資機会の提供

J-REITの投資家別保有比率



(注)

1. 2007年8月31日現在で東証に上場しているJ-REITのうち、既に決算を公表している40銘柄を対象に、各投資主体が保有するJ-REITの投資口数(期近決算時点)を合計して算出。各投資主体は、各J-REITの公表ベース。
2. 金融機関は、都市銀行、地方銀行、信託銀行、生保、損保、その他金融、証券会社に分かれる。
3. 証券会社の取り扱いは、J-REITによって異なるため、金融機関の中に含む形に統一した。
4. 金融機関の中で、都市銀行・地方銀行、および信託銀行は、それぞれ全体の約20%~25%程度を占めていると推計される。

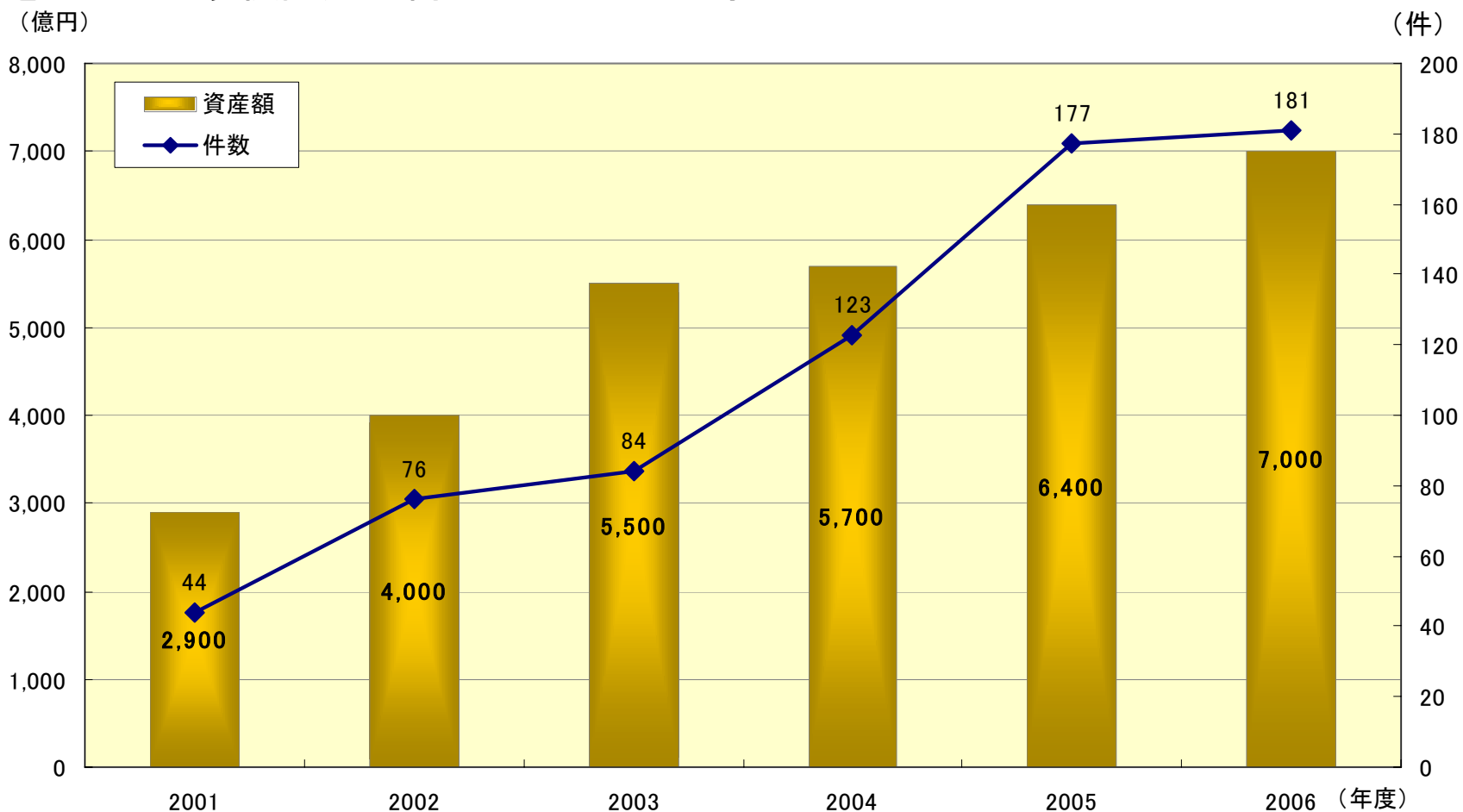
【各J-REITの決算資料等に基づく、みずほ証券作成資料より】

※上記「金融機関」には、投資信託(ファンド・オブ・ファンズ)を通じた投資等も含まれる。

【2】不動産投資市場と不動産証券化

影響4：新しい開発スキームの提供による都市再生等への寄与

■ 開発型不動産証券化の実績も市場の成長とともに着実に増加、一般の不動産開発をはじめ大規模開発や街づくりの促進に寄与

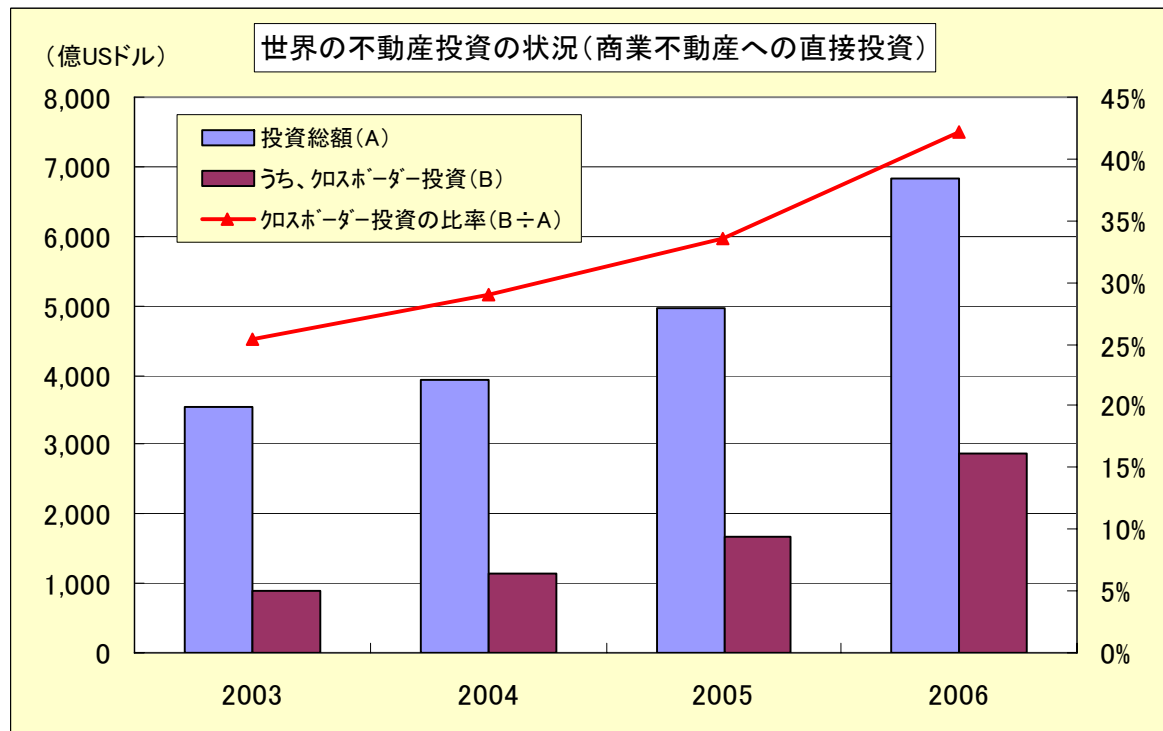


【データ出所:国土交通省「平成18年度 不動産の証券化実態調査」 作成:ARES】

【3】不動産投資市場における最新動向

世界の不動産投資市場 : クロスボーダー投資

■世界の不動産投資市場ではクロスボーダー投資が拡大



年	投資総額(A)		うち、クロスボーダー投資(B)		B÷A
	金額(US\$)	対前年比	金額(US\$)	対前年比	
2003	3,540 億ドル	—	900 億ドル	—	25%
2004	3,930 億ドル	11% 増	1,140 億ドル	27% 増	29%
2005	4,950 億ドル	26% 増	1,660 億ドル	46% 増	34%
2006	6,820 億ドル	38% 増	2,880 億ドル	73% 増	42%

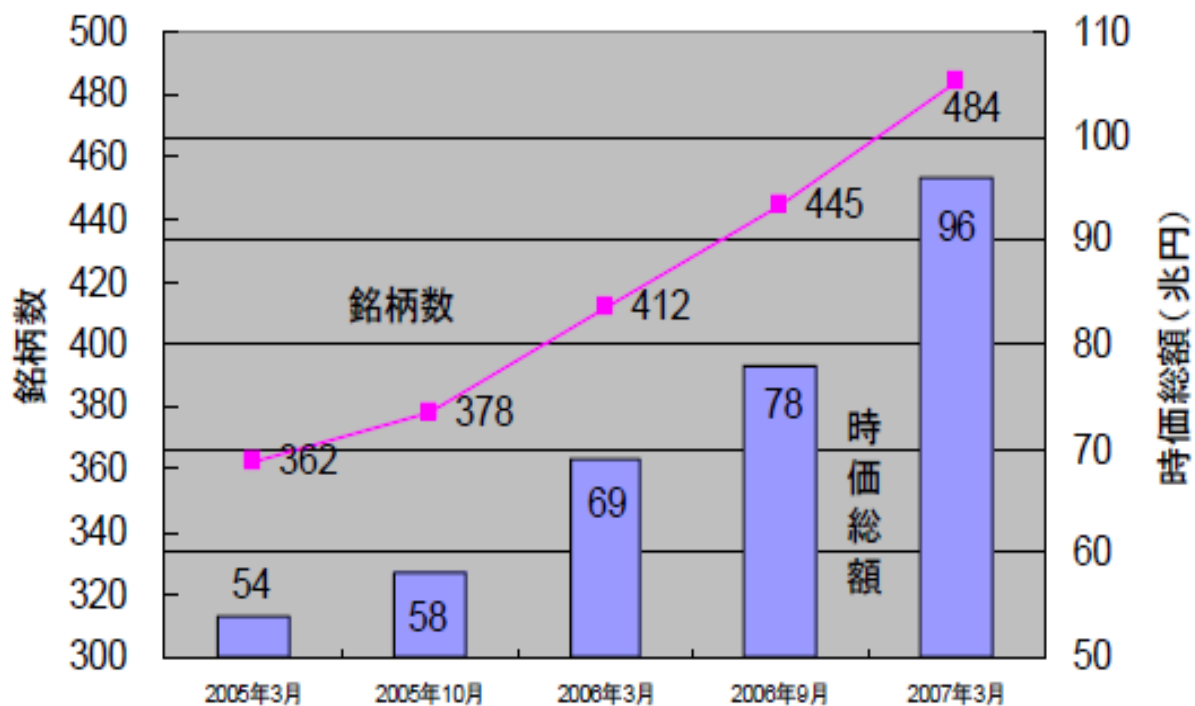
【ジョーンズ ラング ラサール 2007年5月17日ニュースリリース をもとにARES作成】

【3】不動産投資市場における最新動向

世界の不動産投資市場 : 世界のREIT市場

■REIT時価総額は全世界で100兆円に迫る勢いで拡大。

世界のREIT市場時価総額の推移



『「海外REIT市場2007」(新日本監査法人 金融サービス部 ディレクター 四釜宏吏氏)』
(不動産証券化協会 市場動向委員会)より

【3】不動産投資市場における最新動向

世界の不動産投資市場 : 海外REITとファンド・オブ・ファンズ

海外REITのみを投資対象とするFOF純資産総額の推移

単位:10億円

	2005年3月	2006年3月	2007年3月
米国REIT特化型	255.6	230.7	255.5
豪州REIT特化型	13.4	12.9	12.4
グローバル型	346.2	1,144.5	2,362.7
合計	615.2	1,388.1	2,630.6

【UBS証券会社資料をもとにARES作成】

海外REITを投資対象とするファンド・オブ・ファンズ(FOF)が数多く組成され、海外REITのみを投資対象とするFOFの純資産総額は、2007年3月末時点で2兆6,306億円に達している。

投資対象の一部に海外REITを含むFOFも数多く組成され、2007年7月末時点で海外REITを含むFOFの純資産額が8兆円(海外REIT以外の株式等も投資対象に含まれる)を超える状況となっている。

【3】不動産投資市場における最新動向

その他のトピック

制度改正等

金融商品取引法
信託法・信託業法
不動産投資顧問業登録規程
不動産鑑定評価基準

J-REIT市場

J-REIT市況の調整
同族会社要件との関係における導管性の問題の表面化
約8ヶ月ぶりの新銘柄の上場

その他

国際会計基準へのコンバージェンシー
環境問題への対応