

最近の政府の取組等について 事務局説明資料

平成29年4月24日

国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課

「日本再興戦略2016」（平成28年6月2日 閣議決定）

第二 具体的施策

I 11. 都市の競争力の向上と産業インフラ機能強化

(2)新たに講ずべき具体的施策 i)都市の競争力の向上

- 不動産について流動化を通じた有効活用を図るため、今後ニーズの増加が見込まれる観光や介護等の分野における不動産の供給を促進するとともに、クラウドファンディング等の小口資金による空き家・空き店舗の再生、寄付等された遊休不動産の管理・活用、鑑定評価を含む不動産情報の充実等に必要な法改正等を一体的に行い、2020年頃まで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す。

「経済財政運営と改革の基本方針2016 ～600兆円経済への道筋～」（平成28年6月2日 閣議決定）

第2章 成長と分配の好循環の実現

3. 個人消費の喚起 (3)ストックを活用した消費・投資喚起

不動産ストックのフロー化による投資の促進、地域経済の好循環を図るため、リート市場の機能強化、成長分野への不動産供給の促進、小口投資を活用した空き家等の再生、寄付等された遊休不動産の管理・活用を行うほか、鑑定評価、地籍整備や登記所備付地図の整備等を含む情報基盤の充実等を行う。

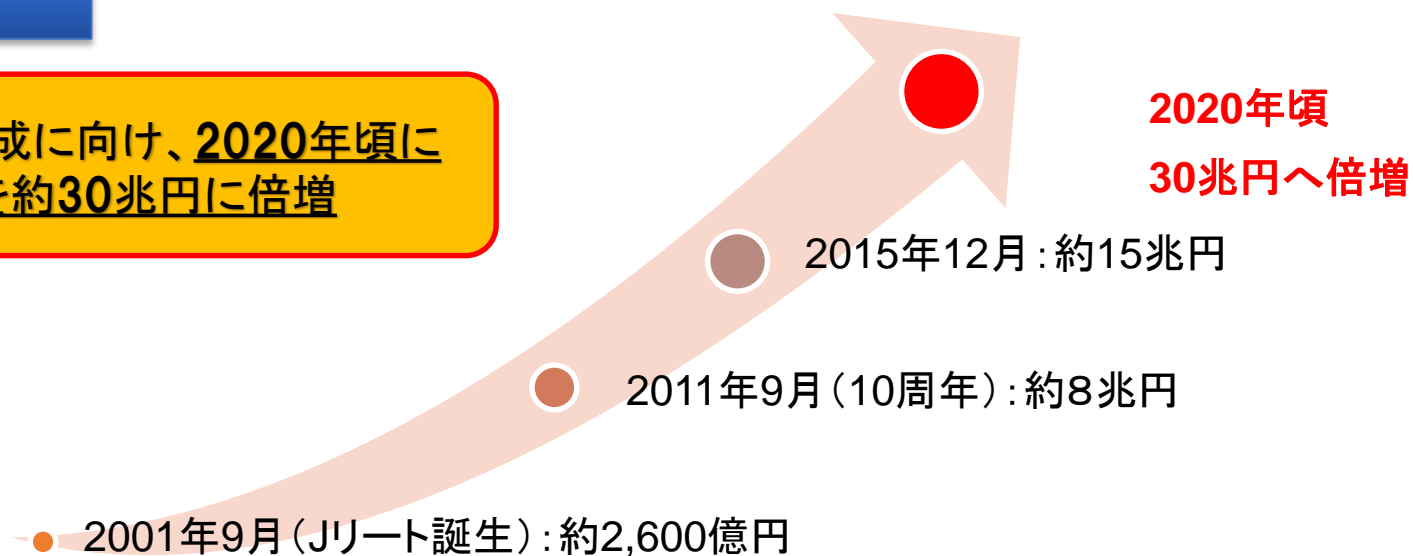
第3章 経済・財政一体改革の推進

5. 主要分野毎の改革の取組 (2)社会資本整備等 ②コンパクト・プラス・ネットワークの推進

投資や円滑な買換の促進等、中心市街地の土地・資産の流動性を高める方策を講ずる。

Jリート等の成長目標

名目GDP600兆円達成に向け、2020年頃に
リート等の資産総額を約30兆円に倍増



主な対策

都市力の向上

- 多様な投資家から資金を調達し、リノベーションや施設整備等を促進するため、リート等への支援を拡充
- 不動産証券化に関する規制緩和等により、事業の案件形成をより一層加速
- 土地について需要を踏まえた的確な活用の円滑化や流動化を重点的に支援



地方の創生

- 小口の投資を集めた空き家・空き店舗の再生等のための制度改正
- まちなかの遊休資産や公的不動産等を地域が連携して交流や移住、起業等の場として管理・活用する取組を支援
- 地域の金融機関や自治体等の連携強化や人材育成等を支援



情報基盤の充実

- 不動産情報を充実させ、より早く、より便利にデータを提供
- 不動産鑑定評価の充実

背景・必要性

- 空き家・空き店舗等が全国で増加する一方で、志ある資金を活用して不動産ストックを再生し、地方創生につなげる取組が拡大しているが、不動産特定共同事業※に該当する場合には、**許可要件が地方の事業者にとってはハードルが高く、見直しが必要。**
※ 組合形式で出資を行い、不動産の売買や賃貸による収益を投資家に配当する事業。
- 地方創生に資する事業での資金調達方法として、クラウドファンディングの活用が広がる中、不動産特定共同事業では書面での取引しか想定しておらず、**電子化への対応が必要。**
- 観光等の成長分野を中心に質の高い不動産ストックの形成を促進するため、**不動産特定共同事業制度の規制の見直しが必要。**

法案の概要

小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設

- 空き家・空き店舗等の再生・活用事業に地域の不動産事業者等が幅広く参加できるよう、出資総額等が一定規模以下の「**小規模不動産特定共同事業**」を創設。
- 事業者の資本金要件を緩和するとともに、5年の登録更新制とする等、投資家保護を確保。

【空き家等の再生・活用事業の例】



古民家を宿泊施設に改装して運営(明日香村もてなしファンド)

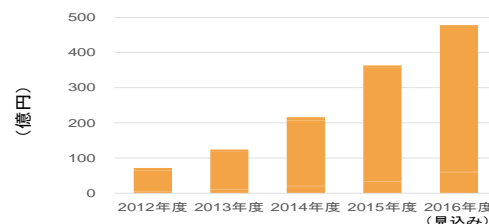


舟屋をカフェ・宿に改装して運営(伊根 油屋の舟屋「雅」)

クラウドファンディングに対応した環境整備

- 投資家に交付する契約締結前の書面等について、**インターネット上での手続き**に関する規定を整備。
- インターネットを通じて資金を集める仕組みを取り扱う事業者について、適切な情報提供等**必要な業務管理体制に係る規定を整備。**

【国内クラウドファンディングの市場規模推移】



出典: 榊野経済研究所「国内クラウドファンディング市場に関する調査結果2016」

良質な不動産ストックの形成を推進するための規制の見直し

- **プロ向け事業の規制の見直し**
 - ・ プロ投資家向け事業における**約款規制の廃止。**
 - ・ 機関投資家等スーパープロ投資家のみを事業参加者とする場合の**特例等の創設。**
- **特別目的会社を活用した事業における事業参加者の範囲の拡大**
 - ・ 一部のリスクの小さな事業(修繕等)における事業参加者の範囲を一般投資家まで拡大。

【特例事業の活用事例】
旧耐震のホテルを建て替え、環境性能の高いホテルを開発



【目標・効果】

地方の小規模不動産の再生により地方創生を推進するとともに、成長分野での良質な不動産ストックの形成を推進し、都市の競争力の向上を図る。

(KPI) 地方の不動産会社等の新たな参入 800社(2017~2022年)

空き家・空き店舗等の再生による新たな投資 約500億円(2017~2022年)

不動産投資市場政策懇談会

(平成29年4～6月にかけて開催予定)

各勉強会の検討結果を基に議論

委員

〈◎：座長〉

川口 有一郎	早稲田大学大学院ファイナンス研究科 教授
高野 圭司	三菱地所(株) 投資マネジメント事業部長
◎田村 幸太郎	牛島総合法律事務所 弁護士
内藤 伸浩	一般社団法人不動産証券化協会 専務理事
中川 雅之	日本大学経済学部 教授
百瀬 善健	野村證券(株) アセット・ファイナンス部長
柳川 範之	東京大学大学院経済学研究科 教授
横田 雅之	(株)東京証券取引所 上場推進部長
若林 精	東京建物不動産販売(株) ソリューション企画部 担当部長

専門委員

石澤 卓志	みずほ証券(株) 市場情報戦略部 上級研究員
清水 千弘	日本大学スポーツ科学部 教授
堀江 隆一	CSRデザイン環境投資顧問(株) 代表取締役社長

商業用不動産に係る情報基盤の充実に向けた勉強会
(平成28年10月～開催)
座長：清水 千弘

リート市場等の成長に向けた勉強会
(平成28年12月～開催)
座長：石澤 卓志

ESG投資の普及促進に向けた勉強会
(平成29年4月～開催)
座長：堀江 隆一

各課題別に勉強会(非公開)を開催

(敬称略)