

# 不動産分野のサービス向上・業務の効率化等に向けた新技術等の活用について

---

# 1. 不動産情報の整備・充実

## 不動産情報基盤の整備

○現在、政府全体として生産性向上による名目GDP600兆円の実現に向け、地域経済分析システム(RESAS)等への官民のビッグデータの集積や見える化を進めている。

○同プロジェクトに不可欠な**不動産データ(地価公示情報・不動産取引価格情報)のオープン化、不動産データの提供方法の改善**等を行う。

### ○課題

- ・ 国土交通省が保有する不動産データ(収益性や物件の特性等)は、不動産のマッチングサービスの向上による需給のミスマッチの解消やまちづくりの活用に極めて有用であり、いち早い公開を望む声強いが、システムが古く、非公開のまま
- ・ 現在、PDF形式で公表している不動産データは、ユーザーの活用が困難で、他のシステムと連携した活用が難しい。

### ○対策・施策の内容

- ① 不動産データ項目(収益性、物件の特性等)の充実 (参考1参照)
- ② ユーザーがデータを編集・加工・解析しやすいCSV形式・API方式※による不動産データの提供、地域経済分析システム(RESAS)等への不動産データの掲載
- ③ スマートフォン・タブレット対応のためのインターフェイス改善

※1 CSV(Comma-Separated Values): 様々なソフトに取込可能で、容易に電子データの加工・集計ができるデータ形式

※2 API(Application Programming Interface): あるコンピュータプログラム(ソフトウェア)の機能や管理するデータ等を、外部の他のプログラムから呼び出して利用できる機能

### ○効果

- ・ 民間不動産関連サービスの一層の充実、不動産取引の円滑化、不動産に関連する新しいビジネスの創出による生産性向上
- ・ 行政の政策判断への不動産情報の活用によるまちづくりや空き家、空き地等の抑制

# (参考1)不動産情報基盤の整備 ~不動産データ項目の充実~

- 地価公示情報については、地価公示における価格判定にあたり求めている不動産鑑定士の鑑定評価のうち、ホームページ上で提供している内容が一部に限られており、収益性等に関する情報が活かされていない
- 不動産取引価格情報については、アンケートで聞いている内容等のうち、ホームページ上で提供している内容が一部に限られており、物件の特性等に関する情報等が活かされていない
- このため、国が保有する非公開の不動産データを新たに公表する（※下記赤字部分：新たに公表を検討する項目）

### 地価公示情報

#### 鑑定評価額及び評価概要

- ・ 所在及び地番並びに住居表示
- ・ 公示地点の1㎡あたりの価格
- ・ 地積
- ・ 形状
- ・ 周辺の土地利用の現状
- ・ 前面道路の状況
- ・ 主要な交通施設の接近状況
- ・ 都市計画法その他法令に基づく制限で主要なもの

#### 比準価格算定内訳

- ・ 取引価格
- ・ 推定価格
- ・ 標準価格
- ・ 査定価格

#### 積算価格算定内訳

- ・ 素地の取得価格
- ・ 造成工事費
- ・ 再調達原価

#### 収益価格算定内訳

- ・ 総収益/総費用
- ・ 純収益
- ・ 建物に帰属する純収益
- ・ 土地に帰属する純収益
- ・ 未収入期間修正後の純収益
- ・ 還元利回り

#### 開発法による価格算定内訳

- ・ 収入の現価の総和
- ・ 支出の現価の総和
- ・ 投下資本収益率
- ・ 販売単価(住宅)
- ・ 分譲可能床面積
- ・ 建築工事費
- ・ 延床面積
- ・ 等

### 不動産取引価格情報

#### 一般土地

- ・ 所在地（町・大字まで表示）
- ・ 地域【取引事例カードでは、土地の種別と記載】
- ・ 最寄駅（名称・駅からの距離）
- ・ 取引総額（上位2桁で表示）
- ・ 土地（面積・形状）
- ・ 建物（延床面積・建築年・構造・用途）
- ・ 今後の利用目的
- ・ 前面道路（幅員・種類・方位）
- ・ 都市計画【取引事例カードでは、主たる用途地域と記載】
- ・ 建ぺい率
- ・ 容積率
- ・ 取引時期（四半期単位で表示）
- ・ 取引の事情等
- ・ 借地を購入した場合はその地代等

#### 区分所有建物

- ・ 所在地（町・大字まで表示）
- ・ 最寄駅（名称・駅からの距離）
- ・ 取引総額（上位2桁で表示）
- ・ 専有部分（間取り・面積・用途）
- ・ 今後の利用目的
- ・ 建物（建築年・構造）
- ・ 都市計画（都市計画上の用途地域）
- ・ 建ぺい率
- ・ 容積率
- ・ 取引時期（四半期単位で表示）
- ・ 改装の有無
- ・ 取引の事情等
- ・ 建物全体の階層
- ・ 専有部分の階層
- ・ 前面道路（幅員・種類・方位（主要窓の向き））

＜地価公示の表示画面の例＞

国土交通省地価公示		詳細を見る	
標準地番号	千代田5-12	調査基準日	平成28年1月1日
所在及び地番	東京都千代田区豊町1丁目11番外 地図で確認する		
住居表示	豊町1-4-1		
価格(円/㎡)	11,400,000(円/㎡)	交通施設、築年	既、門、近接
地積(㎡)	3,985(㎡)	形状(種別): 奥行(%)	(1:0.3:0)
利用区分、用途	建物の用途地、SRC(鉄骨鉄筋コンクリート造) 17F B2		
利用状況	店舗兼事務所		
周辺の土地利用状況	大規模な事務所ビルが立ち並ぶ商業地域		
前面道路の状況	北西 45.0m 国道	その他の前面道路	三方路
用途区分、高層地区、防火区画	商業地域、防火地域	建ぺい率(%)、容積率(%)	80(%) 800(%)
都市計画区域区分	商業化区域		
宗持法、公課法			
自然環境等			
鑑定評価者	詳細表示		

＜不動産取引価格情報の検索画面の例＞

順位	取引概要	種別	所在地	取引日	取引金額	延床面積	専有部分	用途	築年	構造	階層	建ぺい率	容積率	取引時期	取引の事情等
1	千代田区一徳町	住宅地	千代田区一徳町	2016/08/01	4,900万円	4,900㎡	2,050㎡(41%)	1,800万円	1977年	RC造	2階	60%	400%	H25/08-12月	
2	千代田区千代田	商業地	千代田区千代田	2016/07/01	5,000万円	3,700㎡	65㎡	47万円	1977年	RC造	北	60%	500%	H25/07-07月	
3	千代田区千代田	商業地	千代田区千代田	2016/07/01	11,000万円	3,500㎡	70㎡	160万円	1977年	RC造	北	60%	800%	H25/07-12月	
4	千代田区千代田	商業地	千代田区千代田	2016/07/01	11,000万円	3,400㎡	70㎡	160万円	1977年	RC造	北	60%	800%	H25/07-09月	
5	千代田区千代田	商業地	千代田区千代田	2016/07/01	40,000万円	1,000㎡	50㎡	500万円	1977年	RC造	北	60%	600%	H25/07-07月	
6	千代田区千代田	商業地	千代田区千代田	2016/07/01	31,000万円	1,100㎡	50㎡	340万円	1977年	RC造	北	60%	600%	H25/07-12月	
7	千代田区千代田	商業地	千代田区千代田	2016/07/01	27,000万円	4,900㎡	130㎡	210万円	1977年	RC造	北	60%	600%	H25/07-12月	
8	千代田区千代田	商業地	千代田区千代田	2016/07/01	3,000万円	2,700㎡	33㎡	83万円	1977年	RC造	北	60%	300%	H25/07-07月	
9	千代田区千代田	商業地	千代田区千代田	2016/07/01	6,000万円	2,300㎡	80㎡	70万円	1977年	RC造	北	60%	300%	H25/07-07月	
10	千代田区千代田	商業地	千代田区千代田	2016/07/01	4,400万円	2,800㎡	34㎡	85万円	1977年	RC造	北	60%	300%	H25/07-07月	

# (参考2)不動産情報基盤の整備～期待される効果例

## 民間不動産関連サービスの一層の充実

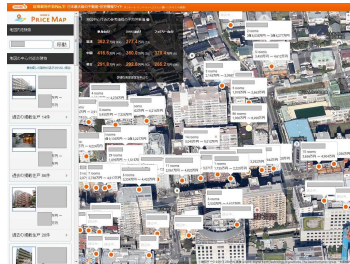
### <Bing不動産>



- ✓ 個別物件情報、周辺の病院、学校、店舗等の施設情報、地価公示、用途地域を地図上に一元化し、ワンストップで必要な情報を入手可能に
- ✓ 不動産価格データをAPI方式で提供することにより、自動的にデータを取り込み、データ形式の変換・更新作業が不要になり、負担軽減・速報性の向上が実現
- ✓ 収益性のデータも公表可能になり、不動産投資家も活用可能に

出所)日本マイクロソフト株式会社、株式会社リクルート住まいカンパニー

### <HOME 'Sプライスマップ>



- ✓ 地図上でマンションの推計価格を一般公開。対象物件の住戸単位の参考価格、周辺物件の参考価格、エリアの相場が閲覧可能
- ✓ 不動産価格のサンプルが増えることにより、価格推計の精度が向上

出所)株式会社ネクスト

### <オフィスマーケットレポート>



### <規模別の新規成約賃料インデックス>

- ✓ オフィスマーケットレポートでは、賃貸オフィス市場の動向を読み取る際に有益な指標を複数算出し、レポート及び数値データの公表している
- ✓ 同社のデータに、国交省の不動産価格のサンプルや賃料データが増えることにより、データ比較による多角的な分析が可能に

出所)ザイマックス不動産総合研究所

## 不動産に関連する新しいビジネスの創出等

### <地域経済分析システム(RESAS)>



- ✓ ある地域の不動産はだれが購入したのか地図上に線で示すことで、どの地域との結びつきが強いのかを把握でき、不動産マーケティングに役立つ
- ✓ 事業所立地動向と不動産価格の動向や不動産の取引件数を重ね合わせることで、民間企業の新規事業所の立地戦略に役立つ
- ✓ 人口の推移と不動産価格の動向の重ね合わせにより、地方自治体の将来の税収の予測、地域振興戦略に役立つ

## 不動産データによる行政やビジネス環境の向上

### 収益性に関する情報

- ✓ 不動産投資家がどんな地域、どんな物件の収益性が高いのかが分かり、投資戦略に役立つ

### 改装の有無に関する情報

- ✓ リフォームによる不動産価格の経済価値の向上が把握可能に。リフォームした物件の取引価格が平均的に上がった場合、中古市場の活性化につながる

### 競売物件か否かに関する情報

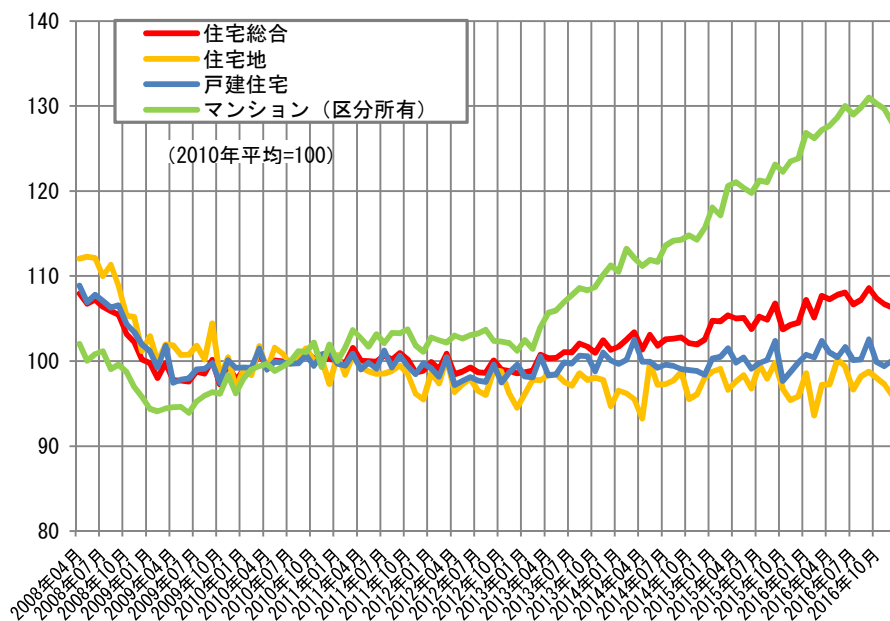
- ✓ 企業や行政が不動産をすぐに売りたいが買いたたかれるおそれがある際に、不動産価格の予想や交渉に役立つ

# 不動産価格指数の開発・提供

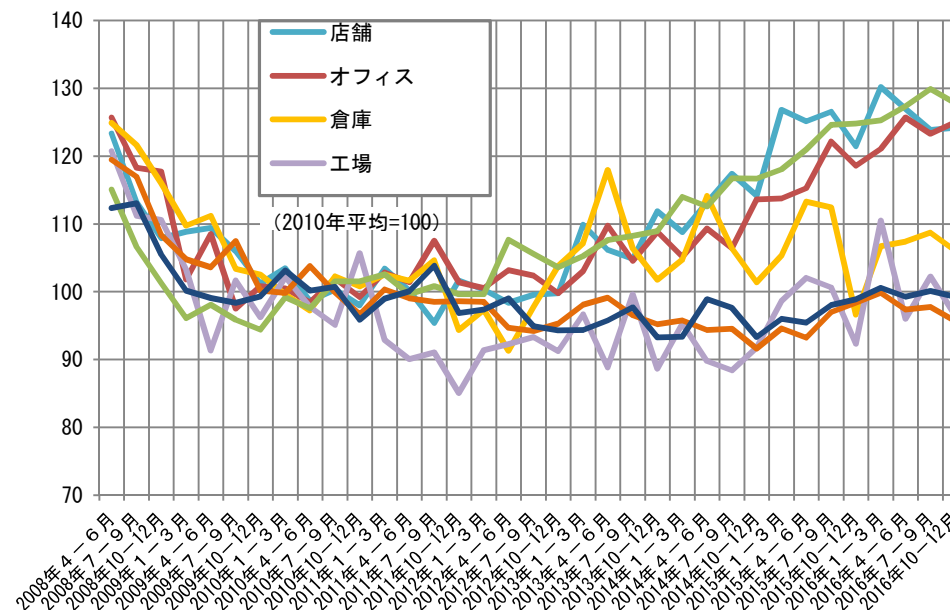
不動産価格の動向を把握し、金融・マクロ経済政策へ活用するとともに、不動産市場の透明性向上・活性化を図るため、不動産価格指数の運用・改善を実施。

- ・不動産価格指数とは、全国・地域別、住宅・商業用別に、不動産の市場価格の動向を適時・的確に表すもの。
- ・リーマンショックを受け、IMF等がG20諸国に対し、不動産価格の動向について報告を要請。IMF等が作成した国際指針に基づき、我が国では2012年8月に不動産価格指数(住宅)を試験運用、2015年3月に本格運用。
- ・不動産価格指数(商業用不動産)については、「不動産価格指数(住宅・商業用不動産)の整備に関する研究会」(座長:シンガポール国立大学教授 清水千弘)において、日本銀行、金融庁等と連携し、3年超にわたる検討を経て、2016年3月に、「不動産価格指数(商業用不動産)」の試験運用を開始。

【不動産価格指数(住宅) 全国】

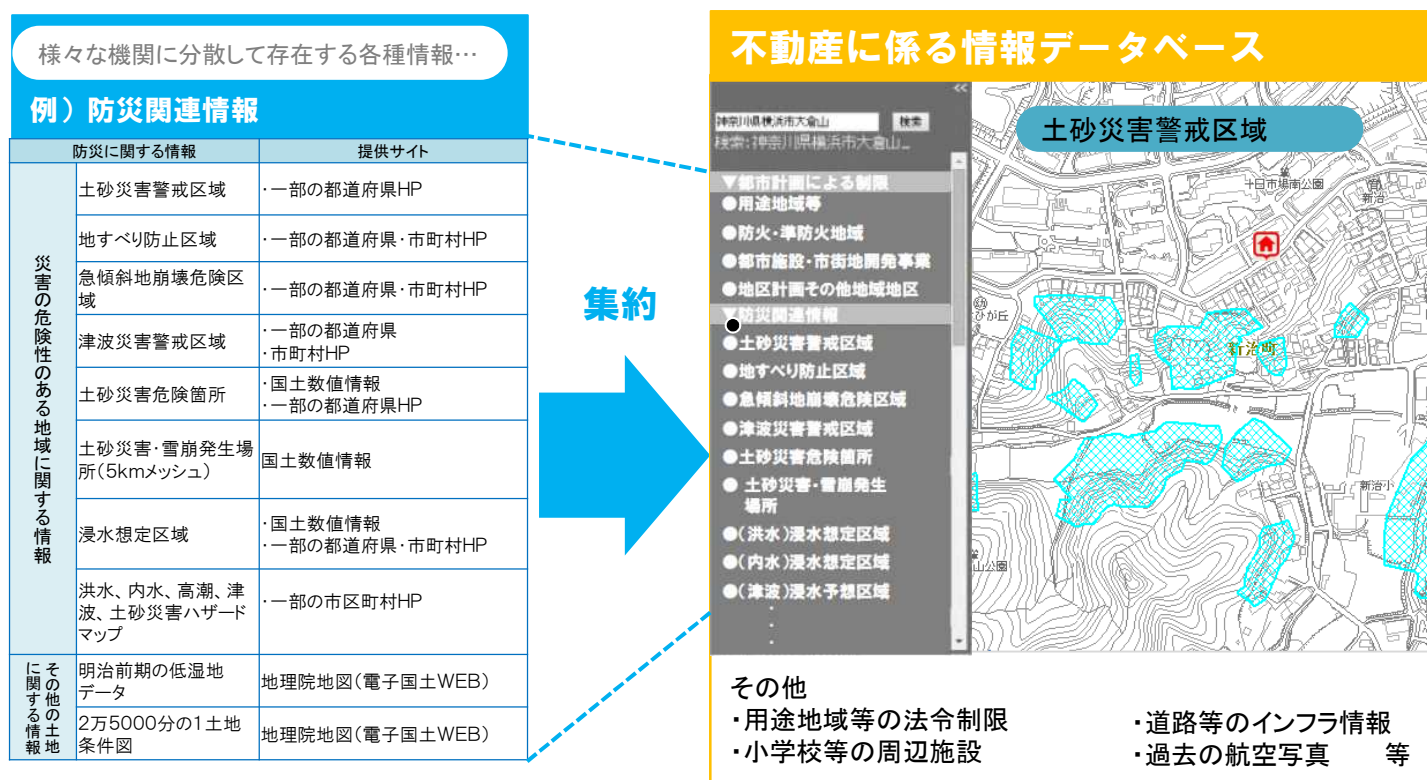


【不動産価格指数(商業用不動産) 全国】



# 不動産総合データベースの整備

- 不動産に関する情報のうち、売り出し物件や成約物件の所在地や間取り、価格等はレインズ上に集約されているが、防災に係るハザードマップや都市計画等の法令制限、過去の土地利用や周辺施設の状況など、地域に関する情報は網羅されておらず、様々な機関に分散しているため、情報を集めることが困難。
- これらの情報を一元的に把握できる「不動産総合データベース」を整備し、業務の効率化や消費者サービスの向上等に繋げる。



▶ 本年3月末までの横浜市、静岡市、大阪市、福岡市の試行運用を踏まえて、現在、本格運用に向けた調整等を進めている段階。

## 目的

全国版空き家・空き地バンクの構築により、**市場のマッチング機能を強化**

→ **利活用できる空き家や空き地等の流通促進を図る**

## 構築イメージ

現在は、各地方公共団体が個別に運営

A市バンク  
B市バンク  
C町バンク

※空き家・空き地バンク

…空き家等の利活用促進のため、地域の空き家等の物件情報を、地方公共団体のウェブサイト等において発信。

一覧性がなく、検索や比較検討がしづらい

消費者

全国版空き家・空き地バンクのイメージ

民間が運営

全国版  
空き家・空き地  
バンク

全国の物件をワンストップで検索可能

消費者

連携

民間の  
不動産情報サイト

所有者

地方公共  
団体

地方公共団体が所有者の同意を得て物件情報を掲載

多様なニーズに応じた物件紹介など、消費者サービスの向上を推進

＜今後の進め方＞

全国版空き家・空き地バンク

運営事業者の公募

地方公共団体との調整

物件情報集約

全国版空き家・空き地バンク

の試行運用

## 効果

◎空き家・空き  
店舗の再生



移住者に売却・賃貸

◎新たな消費・  
投資の喚起



起業等の場として提供

など

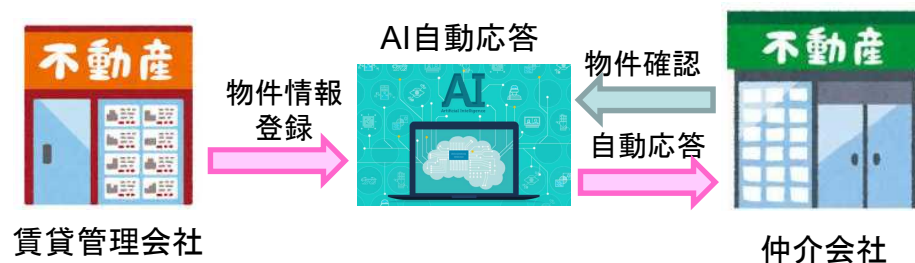


## 2. AI・IoT等を活用したサービスの拡大

# AI・IoT等を活用したサービス事例①

## 【接客】問い合わせ自動応答システム

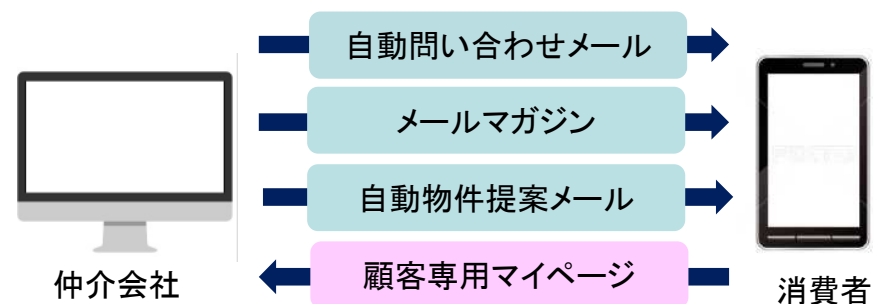
- 賃貸物件確認の自動応答システム。
- 不動産仲介会社からの物件確認の電話に24時間自動応答可。



対象用途	賃貸居住用物件(マンション、アパート)
想定顧客	賃貸管理会社
提供対象	賃貸仲介会社
有償/無償	有償
データソース	管理物件データ
導入効果	集客力UP・作業効率改善

## 【接客】顧客管理システム

- 消費者の希望条件に合わせて自動的に賃貸物件を抽出しメール配信
- 顧客の管理や営業タスクの管理
- 消費者ごとの専用ページを自動生成。Web上で物件詳細を確認でき、リアルタイムでのやりとりが可能。

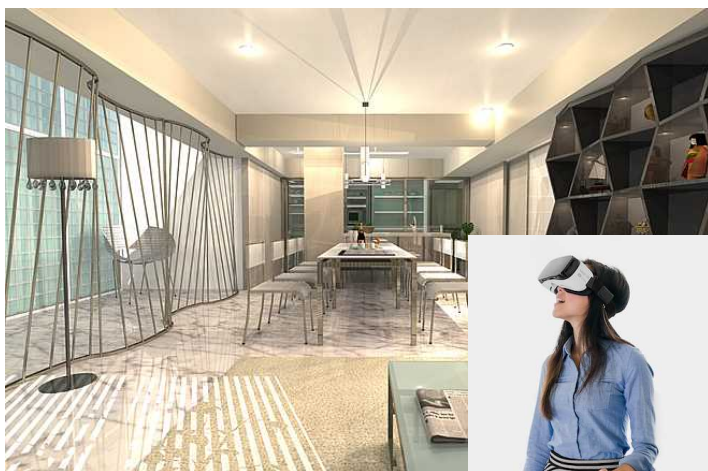


対象用途	賃貸居住用物件(マンション、アパート)
想定顧客	不動産仲介会社
提供対象	不動産の借り主
有償/無償	有償
データソース	管理物件データ
導入効果	追客・顧客管理の効率化

# AI・IoT等を活用したサービス事例②

## 【内覧】バーチャルリアリティ

- 3Dで室内空間を作成し疑似内覧環境を提供
- VR用ヘッドマウントディスプレイを用いた仮想空間での歩行体験（ウォークスルー）が可能



対象用途	注文住宅提案など
想定顧客	住宅メーカー等
提供対象	注文住宅不動産の買主等
有償/無償	有償
導入効果	設計コンセプトの可視化

## 【内覧】セルフ内覧システム

- インターネットで予約しスマートフォン等でドアを解錠、不動産会社の立会い不要で内覧可能。
- 事務所にいながら開錠状況の確認等が可能。

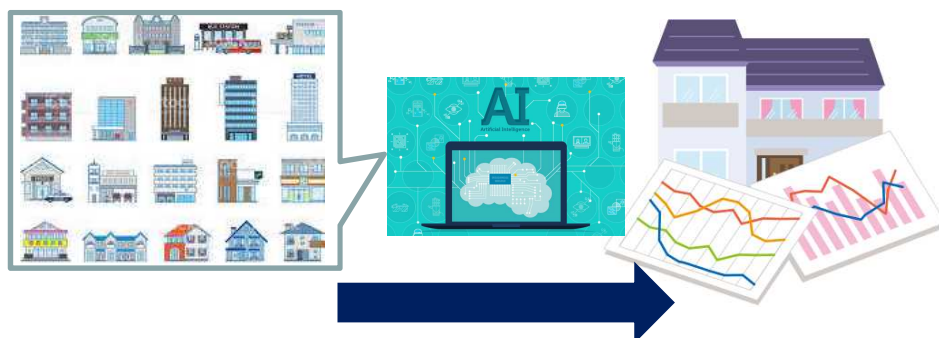


対象用途	賃貸居住用物件
想定顧客	賃貸管理会社
提供対象	一般消費者・賃貸仲介会社
有償/無償	有償
導入効果	業務効率の向上

# AI・IoT等を活用したサービス事例③

## 【収益分析】投資物件の売却価格予測

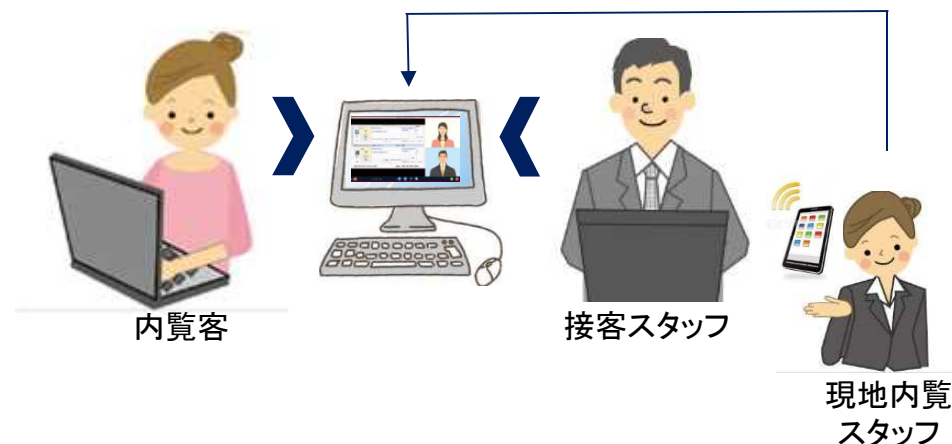
- 人工知能で市場に流通している物件価格分析。厳選された投資価値の高い物件を配信。
- 過去25年の成約データと比較分析でき、配信物件と類似物件の成約データをピックアップ。売却時の参考値として比較が可能。
- 人工知能で賃料と10年後の売却価格を予測し収支表を計算、投資金額に対するリターンが確認可能。



対象用途	投資用物件
提供対象	一般消費者
有償/無償	無償
データソース	管理物件データ
加工方法	人工知能
導入効果	市場に流通している物件価格を分析

## 【接客・内覧】webによる接客・内覧サービス

- PCとカメラ・マイクを利用することで、エンドユーザーに来店してもらわなくてもweb上で接客と内覧が可能。
- エンドユーザーの表情を見ながら、パソコン画面を共有し物件を紹介すると共に、臨場感溢れる「生中継」や物件動画での内覧が可能。

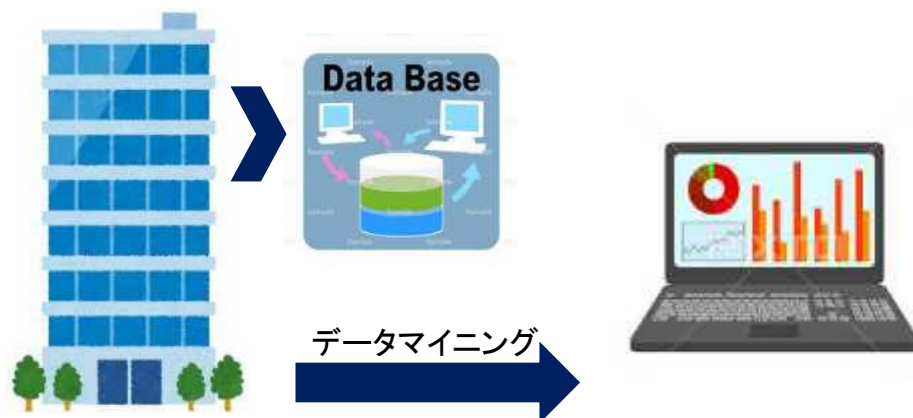


対象用途	内覧補助
想定顧客	不動産仲介会社
提供対象	一般消費者
有償/無償	有償
導入効果	業務効率の向上

# AI・IoT等を活用したサービス事例④

## 【建物管理】BIMデータと連携したビル管理

- 設計・施工の段階で三次元建物モデルを構築しデータ化。  
BIM (Building Information Modeling)
- 当該データをマネジメントにも活用し、建物から運営・維持管理に至るコスト等を一気通貫で見える化。
- 将来的にはAIやIoT技術を応用して、建物のライフサイクルコストの最小化等を実現。



対象用途	ビル管理
想定顧客	ビルオーナー・ビル管理会社等
有償/無償	有償
データソース	ビルディング・インフォメーション・モデリング
加工方法	データマイニング(自動抽出技術)
導入効果	ビル経営の事業計画適正化

## 【建物管理】IoT住宅

- 門扉や外壁、窓、天井、壁、ドア、水栓、浴槽、トイレなど屋内外にセンサーを設置し、ネットワーク化を図り、利便性を向上。
- 部屋ごとの温度や湿度、ドアの開閉、住人の在室状況など、センサーで把握するデータを収集・分析。
- ビッグデータやAI等の先端技術を活用し、省エネ・介護・医療・防犯など各種サービスの高度化を実現。



対象用途	戸建住宅管理
想定顧客	一般消費者
有償/無償	有償
データソース	センサーによるデータ収集
加工方法	ビッグデータ集約利活用
将来像	ビッグデータ・AI等の先端技術への応用

### **3. 不動産投資や流通促進に向けた環境整備**

ITを活用した重要事項説明に係る社会実験の概要と結果は、次のとおり。

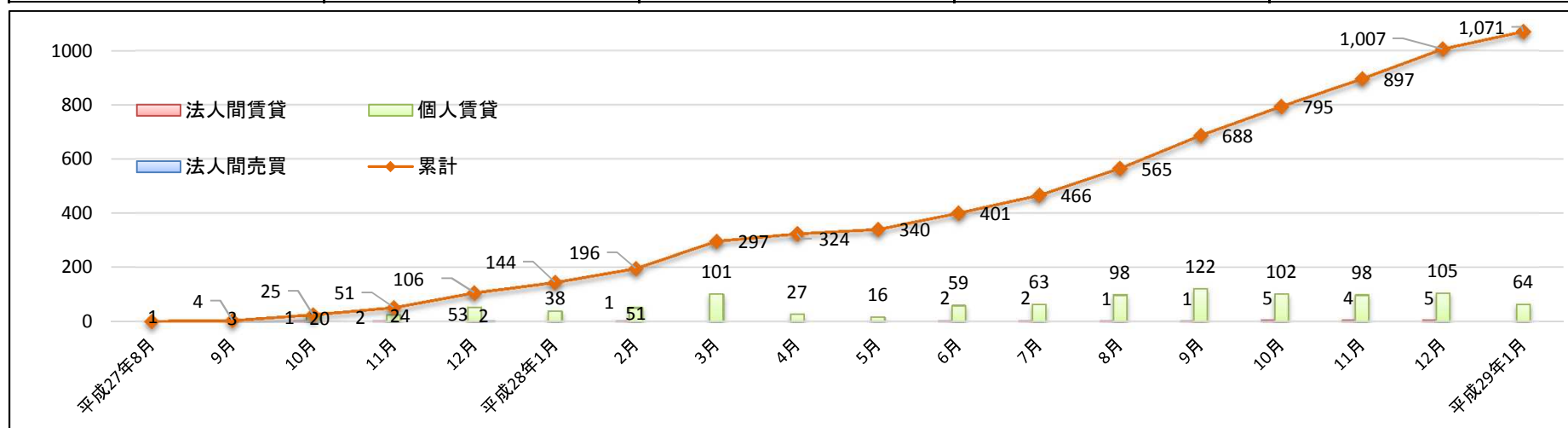
## <概要>

- 対象 賃貸取引（法人・個人）及び法人間売買取引 ※個人を含んだ売買取引については、社会実験の対象外。
- 期間 平成27年8月31日～平成29年1月31日（約1年5か月間）
- 実施主体 国土交通省に登録した宅地建物取引業者 303社（うち53社が実施）
- 実施方法 テレビ会議等（テレビ会議やテレビ電話など、動画と音声を同時に、かつ双方向でやり取りできるシステム等）をツールとして利用すること等

## <結果>

○社会実験の実施件数

法人間売買	法人間売買の仲介・代理	法人間賃貸の仲介・代理	法人間以外賃貸の仲介・代理	計
0	2	24	1,045	1,071



○ITを活用した重要事項説明（「IT重説」という。）の実施直後及び6か月後のアンケートにより、IT重説による特段の支障や目立ったトラブルが発生していないことが確認された。

ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会における検証結果は、次のとおり。

## とりまとめの概要

### ○ 賃貸取引

IT重説を実施する際に遵守すべき事項の明確化、宅建業者への周知等の準備措置(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(平成13年 不動産課長通知)の改正、マニュアルの作成等)を実施した後、本格運用に移行することが適当である。

なお、本格運用は、準備措置が整い次第、速やかに開始する(平成29年10月目途)。

### ○ 法人間売買取引

社会実験を継続実施することが適当であり、その後の検証検討会において検証の結果、必要な対策をとること等で問題ないと判断され、かつ、新たに懸念される点が生じなかった場合は、本格運用に移行する。

なお、継続実施する社会実験は、新たに社会実験に参加する登録事業者の募集等の準備措置が整い次第、速やかに開始する(平成29年8月目途)こととし、その期間は1年間とする。

また、社会実験の開始後、半年に1回程度、検証検討会を開催し、その結果を検証することとし、検証の状況によっては社会実験の期間を短縮する。

### ○ 個人を含む売買取引

平成29年度に開始する賃貸取引の本格運用の実施状況、法人間売買取引の社会実験の検討結果を踏まえて、社会実験又は本格運用を行うことを検証検討会において検討する。

## 検証検討会の構成員

- ・座長：中川雅之(日本大学教授)
- ・委員：不動産業界団体、地方公共団体、新経済連盟、消費者団体の代表者を含む14名で構成
- ・オブザーバー：内閣官房IT総合戦略室 等

## 経緯

- 平成28年 3月14日：第1回検証検討会開催
- 10月 4日：第2回検証検討会開催
- 平成29年 3月13日：第3回検証検討会開催
- 3月22日：とりまとめ公表



# 不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案 (平成29年3月3日閣議決定)

## 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入できるよう、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(明日香村おもてなしファンド)

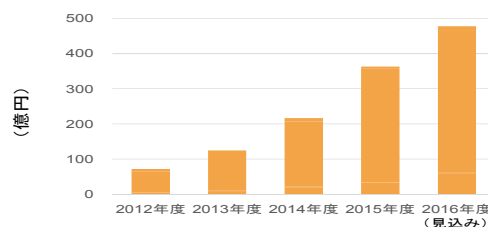


舟屋をカフェ・宿に改装して運営(伊根 油屋の舟屋「雅」)

### 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: 株式会社経済研究所「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)

# グリーンリースについて

ビルオーナーとテナントが協働し、契約や覚書等により不動産の省エネなど環境負荷を低減する取組について自主的(任意)に取り決め、ビルオーナー・テナント双方が水光熱費削減等の恩恵を受けるWin—Winの関係を実現するための取組



## グリーンリースガイドの作成

- 我が国におけるグリーンリースの普及に向けた実務的な手引書として、取組の手順、取組事例、契約条項の雛型、Q&A等 (平成28年2月22日公表)



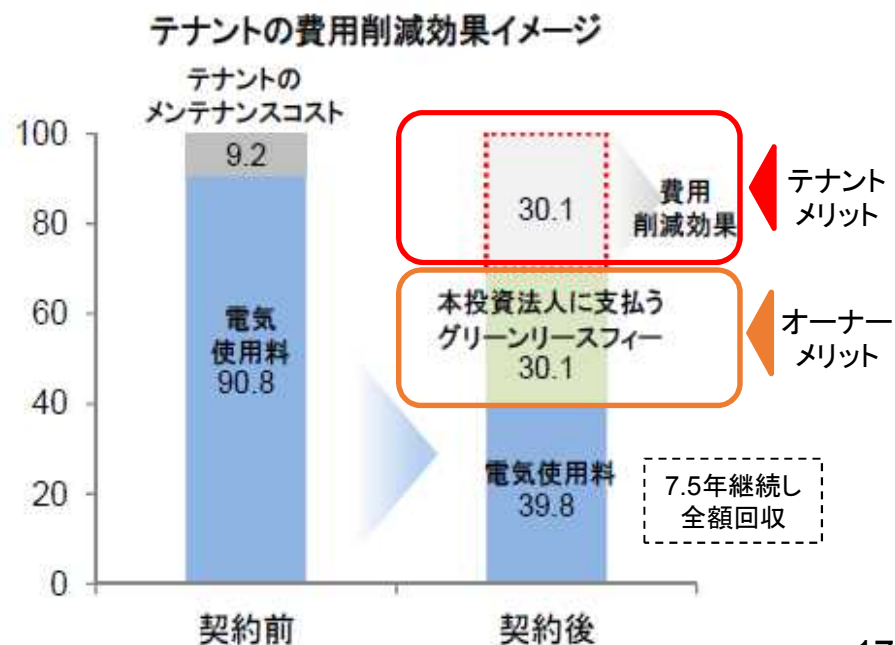
## 普及に向けて

- モデル補助事業の実施  
業務用ビル等における省CO2促進事業(環境省・国交省連携)
- グリーンリースに関するシンポジウムの開催

## LED改修の場合のグリーンリース事例

省エネ改修の恩恵(電気料金の削減)をテナントがビルオーナーにグリーンリース料を支払うことで還元。

テナントとオーナー双方がメリットを受け、Win-Winの関係を構築。





# 業務用施設等における省CO2促進事業

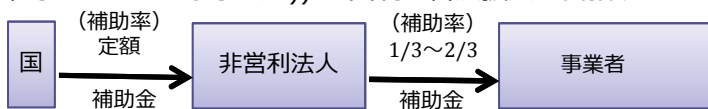
(一部経済産業省・国土交通省・厚生労働省・農林水産省連携事業)

平成29年度予算額  
5,000百万円 (5,500百万円)

## 背景

2030年のCO2削減目標達成のためには、業務その他部門において約4割のCO2削減が必要。このためには、業務用ビル等の大幅な低炭素化が必要であり、テナントビル、福祉施設、駅舎、漁港等の既存の業務用施設等の省CO2化を促進していくとともに、先進的な業務用ビル等(ZEB(ビル内のエネルギー使用量が正味でほぼゼロとなるビル))の実現と普及拡大を目指す。

## 事業概要



- (1)テナントビルの省CO2促進事業 (国土交通省連携事業)  
環境負荷を低減する取組について、オーナーとテナントの協働を契約や覚書等(グリーンリース契約等)を締結することにより、省CO2を図る事業を支援する。
- (2)ZEB実現に向けた先進的省エネルギー建築物実証事業 (経済産業省連携事業)  
中小規模業務用ビル等に対しZEBの実現に資する省エネ・省CO2性の高いシステムや高性能設備機器等を導入する費用を支援する。なお、CLT等の新たな木質部材を用いているZEBについては優先採択枠を設ける。
- (3)既存建築物等の省CO2改修支援事業 (厚生労働省、農林水産省、国土交通省連携事業)  
既存の業務用施設(福祉施設、駅舎、地方公共団体の所有施設、漁港施設等)において、大規模な改修を除く省CO2性の高い機器等の導入、リース手法を用いた地方公共団体施設の一括省CO2改修(バルクリース)を支援する。

## 事業スキーム

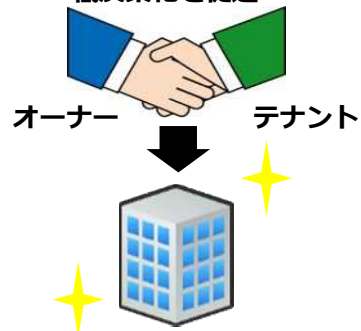
- (1)テナントビルの省CO2促進事業
    - ・補助対象者 テナントビルを所有する法人、地方公共団体等
    - ・補助対象経費 調査費用、省CO2改修費用(設備費等)
    - ・補助率 1/2以内
  - (2)ZEB実現に向けた先進的省エネルギー建築物実証事業
    - ・補助対象者 建築物を所有する法人、地方公共団体等
    - ・補助対象経費 ZEB実現に寄与する空調、照明、給湯、BEMS装置等の導入費用
    - ・補助率 2/3以内
    - ・補助要件 エネルギー削減率 50%以上
  - (3)既存建築物等の省CO2改修支援事業
    - ・補助対象者 建築物等を所有・管理・運営する法人、地方公共団体、協同組合等
    - ・補助対象経費 省CO2改修費用(設備費等)
    - ・補助率 1/3以内、または1/2以内(漁港、漁業協同組合) 定額(上限2,000万円)(調査費用(バルクリースのみ))
- 事業実施期間：(1)(2) 平成28年度～平成30年度  
(3) 平成29年度～平成30年度

## 期待される効果

グリーンリース契約の普及によるテナントビルの低炭素化、ZEBの実現と普及等を通じて、業務用施設等の低炭素化を促進し、将来の業務その他部門のCO2削減目標(40%)達成に貢献する。

### (1)テナントビルの省CO2促進事業

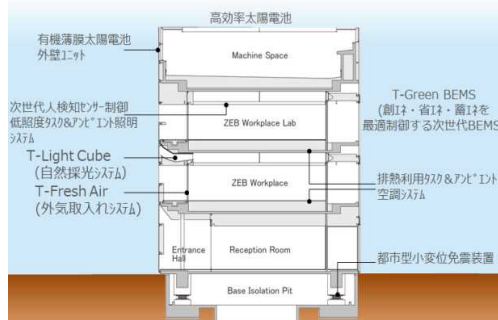
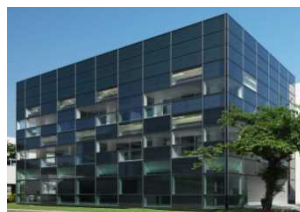
オーナーとテナントが協働で低炭素化を促進



### (2)ZEB実現に向けた先進的省エネルギー建築物実証事業

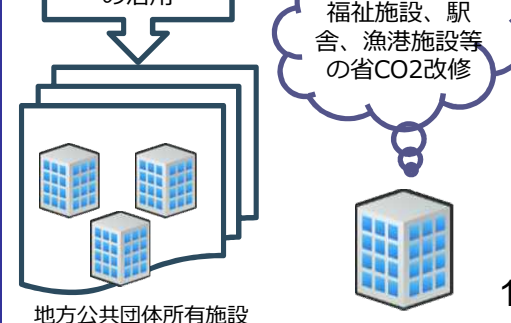
最新の環境技術を導入しZEBの実現と普及拡大を目指す

(環境省実証事業例)



### (3)既存建築物等の省CO2改修支援事業

バルクリースの活用



「2020年頃までにリート等の資産総額を30兆円に倍増」(「日本再興戦略2016」平成28年6月2日 閣議決定)の達成に向けて、不動産投資市場政策懇談会(平成29年4月～6月)を開催予定。

## 主な論点

**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  
座長：田村 幸太郎  
(牛島総合法律事務所 弁護士)

商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  
(日本大学スポーツ科学部教授)

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  
(みずほ証券(株)市場情報戦略部 上級研究員)

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  
(CSRデザイン環境投資顧問(株) 代表取締役社長)

各課題別に勉強会(非公開)を開催

□ 企業のCRE戦略の強化について

- これまで積極的でなかった企業の取組の促進
- 空きビル等のコンバージョンの促進

□ リート市場等の拡大について

- リートの物件の多様化、設立母体の多様化
- ESG(環境・社会・ガバナンス)投資に沿った環境整備

□ 不動産投資家の投資環境の整備

- 機関投資家が不動産投資判断を適確に行いやすい環境づくり
- 成約賃料インデックスなどの指標の充実

## 4. 今後の方向性

基盤となる不動産情報の整備・充実

- 不動産に関するデータのオープン化
  - 不動産インデックス※の充実
- ※不動産投資の収益性を判断するための指標
- 地価公示等の不動産に関するデータの提供方法の改善
  - 物件・地域情報等の不動産情報の一元的な提供

新技術等を活かした産業の振興

- AIやIoT等の新技術を活用したサービス拡大の推進
- 新たなビジネス創出支援
- 優れたサービスの普及促進 等

不動産投資や流通促進のための環境整備

- 不動産取引・不動産投資等におけるIT活用環境の整備
- 環境性、健康性等に優れた不動産の普及・投資の促進
- CRE（企業不動産）やPRE（公的不動産）の有効活用の促進 等

次代を見据えた不動産サービスの向上・高度化を図るとともに、世界の不動産マーケットを牽引する役割を果たしていくためには、国土計画や都市計画、環境、健康・福祉、防災、そして不動産証券化に係る金融分野など、従来の不動産分野の枠を超えて、産学官が連携し、幅広い分野横断的な政策的アプローチを進め、消費者サービスの拡大、業務効率化、新たなビジネス展開等を実現していくことが重要。