

## 【参考資料】不動産投資市場の成長に向けた アクションプランの進捗状況について

国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課

## 背景

- 近年、大胆な金融政策、機動的な財政政策とともに、民間投資を喚起する成長戦略からなるアベノミクスが推進されており、企業不動産(CRE)を含む不動産ストックについても、多様な資金とノウハウを活用して、成長性の高い資産、生産性向上や働き方改革といった社会課題に応える資産、今後増加する老朽化ビル問題等に対応した資産へと転換していくこと等が求められている。
- また、地方公共団体等が保有する公的不動産(PRE)についても、本格的な人口減少、高齢化社会が到来し、一方で地方公共団体の財政制約が強まる中、老朽化した、あるいは低未利用・遊休化したPREを、民間の資金やノウハウを導入して、より一層有効活用する取組が必要である。

## 地方における不動産の最適化に向けた協議会の開催

不動産の活用を検討する企業等を対象に、活用事例を共有する等、地方における企業不動産の活用に役立つ情報を提供するセミナー及び意見交換会を全国4都市で開催する。

### 【セミナー及び意見交換会(第1回)】

- ・7月18日(水) 札幌
- ・7月23日(月) 岡山
- ・7月24日(火) 静岡
- ・7月31日(火) 福岡

### 【参加企業イメージ】

地方企業

中小ビルオーナー

不動産会社

建設会社

地方銀行

地方自治体

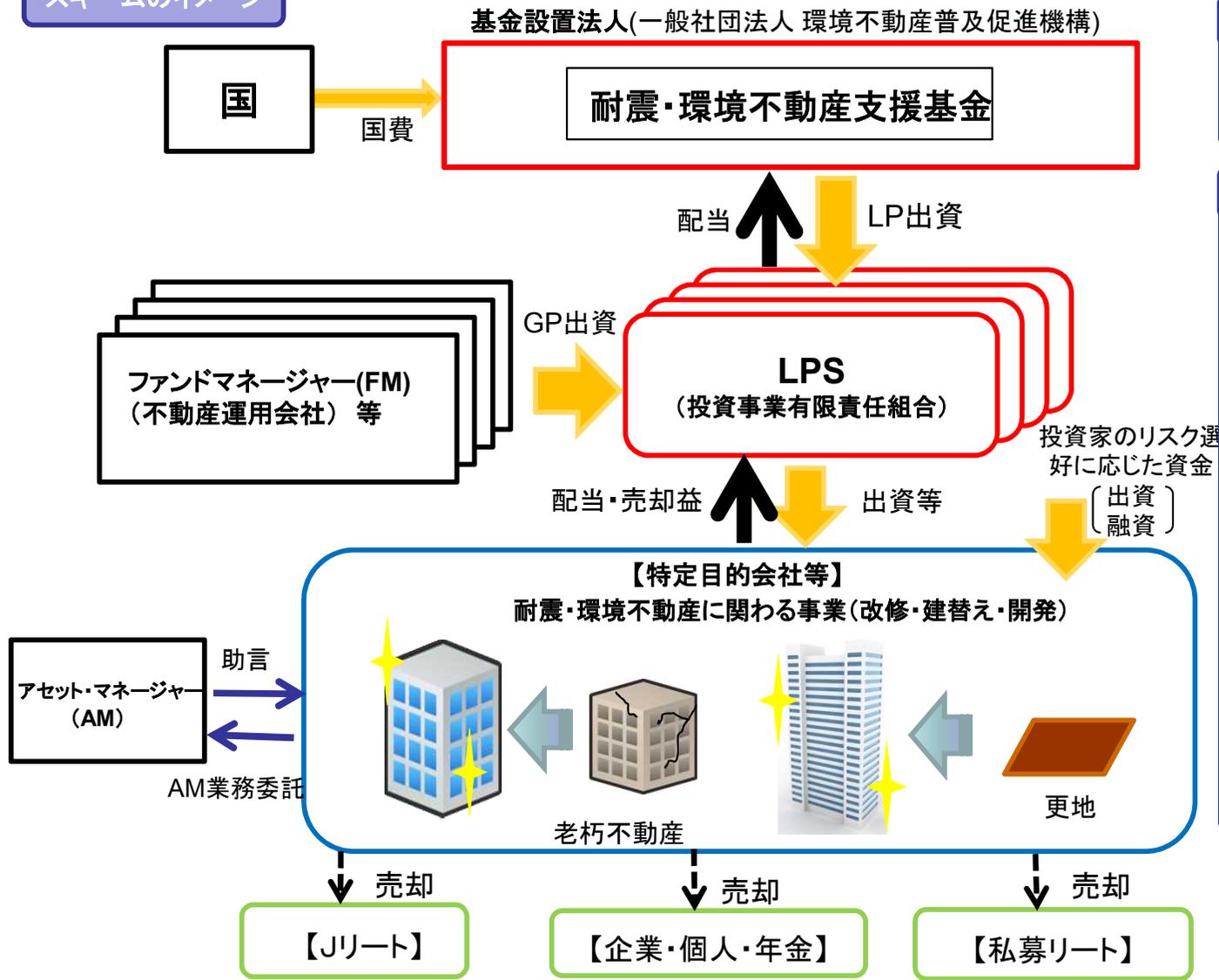
## 有識者会議

・セミナー等の内容を踏まえ、地方における不動産の最適化の方策、「CRE戦略実践のためのガイドライン」の改正等について、有識者を交えて議論を行う予定。(2018年度後半)



老朽・低未利用不動産について、国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより、民間の資金やノウハウを活用して、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成(改修・建替え・開発事業)を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進する。

スキームのイメージ



経緯

- ・平成25年 3月 基金設置(350億円)
- ・平成27年 10月 50億円国庫返納

事業要件

- 〈対象事業〉  
次に掲げるいずれの事業
- ①耐震改修事業
  - ②次のいずれかの環境性能を満たすことが見込まれる改修、建替え又は開発事業  
建物全体におけるエネルギー消費量が、事業の前と比較して概ね15%以上削減(改修事業を行う場合に限る。)等
- ※原則として事業後延床面積が2,000㎡以上  
※ヘルスケア施設の場合又は一定の地域(注)において耐震性が不足する建物の建替えの場合においては、環境要件の特例があります。
- (注)埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、大阪府、名古屋市、京都市及び神戸市以外の地域
- 〈対象事業者〉  
特定目的会社(TMK)、合同会社(GK)等であって、専ら対象事業の施行を目的とするもの 等

## 出資決定案件（平成30年5月末時点）

NO	案件名	国費 出資額	実行 時期	都道府県	概要
1	トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株) 1号案件	3億円	H25.12	東京	オフィス・住居複合施設の環境改修案件。
2	トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株) 2号案件	2億円	H26.9	神奈川	オフィスビルの環境改修案件。
3	みずほ不動産投資顧問(株) 1号案件	23億円	H26.12	大阪	オフィスビルの環境改修案件。
4	ケネディクス不動産投資顧問(株) 1号案件	16億円	H27.8	東京	旧耐震ホテルを新耐震に建替え、環境性能向上。
5	オリックス不動産投資顧問(株) 1号案件	33億円	H27.3	大阪	ホテルの開発案件。
6	(株)玄海キャピタルマネジメント 1号案件	5億円	H27.5	大阪	サ高住 2 物件の環境改修案件。
7	AIPヘルスケアジャパン合同会社 1号案件	3億円	H28.9	東京	高齢者施設の開発案件。
8	(株)玄海キャピタルマネジメント 2号案件	5億円	H28.12	東京・千葉	サ高住 2 物件の環境改修案件。
9	PAGインベストメント・マネジメント(株) 1号案件	9億円	H29.5	岩手・山形 福島・栃木 埼玉・長野	オフィスビル 6 物件の環境改修案件。
10	トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株) 3号案件	5億円	H29.8	東京	オフィスビルの環境改修案件。
11	トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株) 4号案件	32億円	H29.10	神奈川	オフィスビルの環境改修案件。
12	三菱地所投資顧問(株) 1号案件	2億円	H30.3	東京	オフィスビルの環境改修案件。

合計 138億円

本手引きは、地方公共団体が保有する公的不動産(PRE)の民間活用の実施にあたり、不動産証券化手法を導入する場合の考え方・具体的な契約条件の例や留意事項等を示すもの。不動産証券化手法の導入は、多様な資金調達が可能となることから、民間側の参画意欲と提案の質の向上が図られ、公共側の収入の拡大に貢献し、財政健全化や地方創生に寄与すると期待される。

### 導入が想定される公的不動産(PRE)

- 従前からの低未利用地や公共施設の集約・再編により生じる余剰地を民間活用する場合
- 老朽化や耐震性能が不足した公共施設の建替や改修等に合わせて民間活用可能スペースの創出を検討している場合 等

### 背景・課題

(民間事業者・有識者等からの意見や要望)

- PREを所有・活用する主体
- 数十年に渡り大手の事業会社に所有や活用を義務付けていることが一般的であり、利用の実態が適切であれば、所有権の譲渡や不動産証券化手法を用いた資金調達を許容すべき
- 貸付け期間
- 将来の明確な公共利用計画がないにも関わらず、50年以下の期間の短い定期借地権が多用されており、提案内容によっては事業採算が合わず、参画を断念するケースがある
- 組織の推進体制
- 従前用途の担当原課が中心となり検討することが一般的であるが、所有権の譲渡等については財政や企画部門に判断を委ねることが多く、思うように事業が推進しない

### 不動産証券化手法を導入する場合の考え方や契約条件の例等

- **公的不動産(PRE)を所有・活用する主体の考え方**
  - 不動産分野における証券化の拡大などの社会情勢を鑑みれば、民間側のニーズに対応することが望ましく、活用の実態が適切であれば、必ずしも所有を制限する必要はない
- **所有権の譲渡/SPCの株式譲渡等の契約条件の例**
  - 所有権の譲渡等については、どのような条件であれば承諾するか、例示を示しておくことが望ましい  
(例)：事業者グループのアセットマネージャー・プロパティマネージャーが事業運営を継続して行うこと  
：譲渡先が投信法に基づく投資法人(リート)や不動産特定共同事業法に基づくファンド等であること
- **公的不動産(PRE)の売却や貸付けの考え方**
  - 都市計画等の各種計画において、明確に利用が位置付けられていない公的不動産(PRE)は売却を検討
  - 土地の売却について、地域住民等からの理解を得ることが困難な場合や、底地権の買取り余力が民間にない場合は普通借地権を検討
  - 明確な利用目的や計画がある場合に定期借地権を設定するものと考えられるが、民間の提案する建物の減価償却期間に照らすと、一部、商業施設等において20年等の期間に設定することがある一方で、住宅等においては70年等の長期に設定する等、民間の意向を確認した上で決定することが望ましい
- **組織の推進体制の考え方**
  - 担当原課は所有権の譲渡等の承諾条件をあらかじめ財政や企画部門に確認をとり、民間からの提案や要望に対し、一元的に対応する体制整備を確保しておくことが望ましい
- **不動産証券化活用の例**
  - 他の地方公共団体へ横展開をはかるべく、個別の証券化活用の契約条件の例やスキーム等の事例及び解説を充実

## 背景・目的

厳しい財政の下、一方で老朽化したインフラ・公共施設の維持更新を図り、他方で都市構造を集約型に転換すること（いわゆるコンパクトシティ化）が求められている。それらを効果的かつ効率的に進めるには、公的不動産（Public Real Estate：PRE）の合理的運営管理を推進するPREないしFM（Facility Management）戦略を、まちづくりの視点とともに実行することが必要である。

そこで、地方公共団体におけるまちづくりと連動したPRE/FM戦略の取組みを促進するため、国土交通省／国土交通大学校が、国、地方公共団体等の職員向け研修〔PRE（公的不動産活用）/FM（施設マネジメント）研修会〕を開催。

## 概要

- これまでの実績：平成24年度より開始し、過去6回開催（各回40～70名参加）。
- 対象者：国及び地方公共団体の職員（第1回及び第2回は地方公共団体の職員のみ）。
- 会場・宿泊先：国土交通大学校（小平本校）

## プログラム構成

- 実践演習
- 先進的な取組みをしている地方公共団体職員からの講演
- 関係省庁からの公的不動産（PRE）に係る施策に関する講演 等

# ヘルスケアリートの現状

○ヘルスケアリートは、平成26年11月に日本ヘルスケア投資法人が上場した後、平成27年3月にヘルスケア&メディカル投資法人、同年7月にジャパン・シニアリビング投資法人が上場（平成30年3月にケネディクス・レジデンシャル投資法人と合併）しています。

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	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人
スポンサー	大和証券グループ本社	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三井住友銀行グループ</li> <li>・NECキャピタルソリューション</li> <li>・シッフヘルスケアHD</li> </ul>	ケネディクス
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)	ケネディクス不動産投資顧問(株)
資産規模	<b>193億円</b> (有料老人ホーム21物件、サ高住1物件)	<b>405億円</b> (有料老人ホーム22物件、サ高住2物件、病院1物件)	<b>1,931億円</b> (有料老人ホーム13物件、サ高住1物件、居住用施設等115物件)
上場日	平成26年11月5日	平成27年3月19日	<b>平成27年4月26日</b> (平成30年3月1日にケネディクス・レジデンシャル投資法人とジャパン・シニアリビング投資法人が合併)

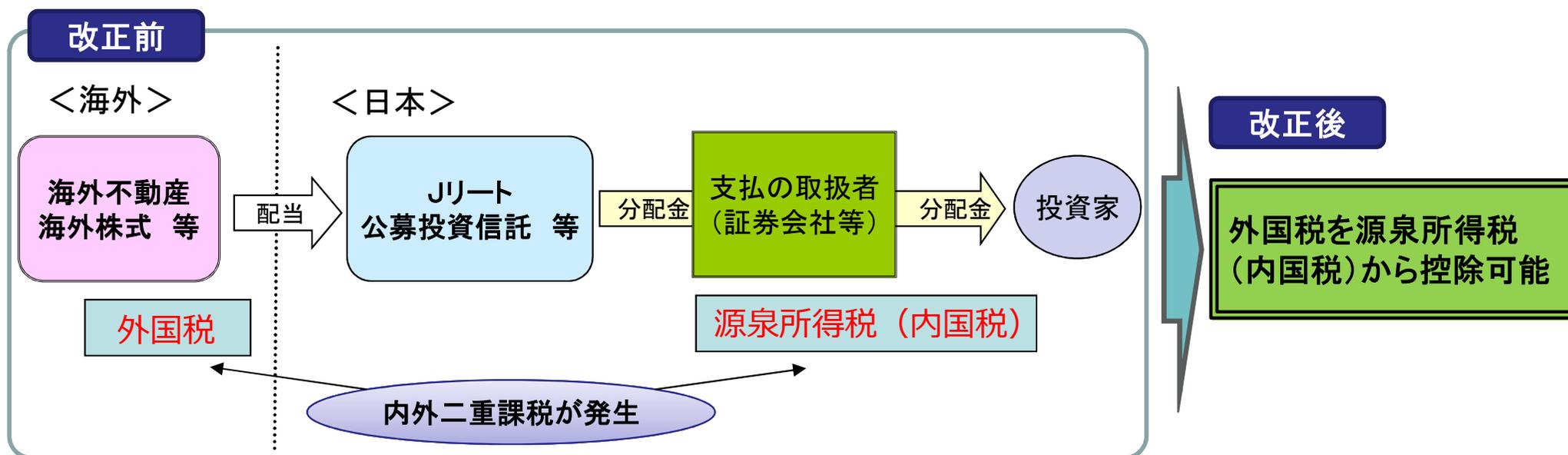
## 【平成30年度税制改正】公募投資信託等の内外二重課税の調整 [金融庁主担、国交省共同要望]

### 【現状及び問題点】

- 公募投資信託等が海外の資産に投資している場合、そこから得られる配当等に対して外国で課税が行われる(外国税)。この公募投資信託等が国内の投資家に分配金を支払う際には、国内で源泉所得税が課されるが、現在、上記の外国税を控除する仕組みがないため、内外二重課税となっている。
- 諸外国においては、公募投資信託等を経由して支払った外国税を、投資家が支払う所得税から控除できる等、内外二重課税に関する所要の措置が講じられているところ。

### 【大綱内容】

- 内外での二重課税が生じないよう、公募投資信託等を経由して支払った外国税は、当該公募投資信託等の分配金に係る源泉所得税の額から控除できることとする調整措置を講ずる。



## 【平成30年度税制改正】投資法人が海外で支払う法人税等に係る導管性判定式の改正

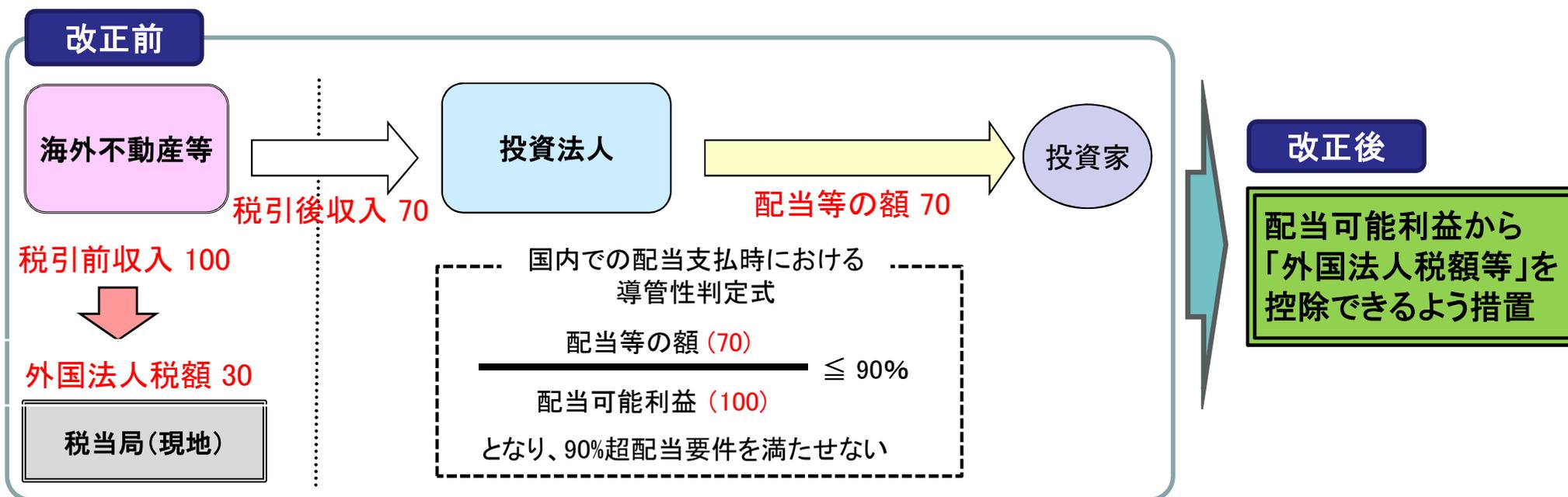
〔金融庁主担、国交省共同要望〕

### 【現状及び問題点】

- 投資法人においては、配当可能利益（税引前利益から一定の項目を控除したもの）の90%超を支払うことを条件に、配当等の額の損金算入が認められているところ。
- しかしながら、上記配当可能利益は外国法人税額控除前の金額となっているため、実際に外国で納付した外国法人税相当額を投資家に支払うことができず、海外不動産比率が高い投資法人においては、90%超配当要件を満たせなくなる可能性がある。

### 【大綱内容】

- 90%超配当要件を満たせるよう、配当可能利益から「外国法人税額等」を控除できるように措置する。



- 不動産ストックは、国民生活や経済成長を支える不可欠の基盤であり、不動産投資市場の魅力的かつ安定的成長のためには、その質的・量的な向上が喫緊の課題。
- ESG\*投資原則が、欧米を中心に世界的潮流となりつつある中で、不動産分野においては、不動産そのものの環境負荷の低減だけでなく、執務環境の改善、知的生産性の向上、優秀な人材確保等の観点から、働く人の健康性、快適性等に優れた不動産への注目が高まっている。
- このため、健康性、快適性等に優れた不動産ストックの普及促進に向けて検討。

※ 「責任投資原則(PRI:Principles for Responsible Investment)」の中で、資産運用に組み込むよう推奨された環境(Environment)、社会(Society)、ガバナンス(Governance)の概念。

## ESG投資の普及促進に向けた検討

### ESG投資の普及促進に向けた勉強会

- 健康性、快適性等に優れた不動産ストックの普及促進に向けた意見交換・検討
- 健康性、快適性等に関する不動産の新たな認証制度のあり方の検討

ESG投資の普及促進に向けた勉強会 認証基準ワーキングチーム

- ・ 新たな認証制度のあり方に盛り込むべき評価要素の検討

健康性、快適性等の要素を「見える化」

認証制度

## 不動産市場への反映

- ESGに配慮した不動産に対する国内外からの投資喚起及び不動産供給の促進
  - ・ 健康性、快適性等の要素を「見える化」するような、新たな認証制度のあり方の提示
  - ・ 健康性、快適性等の要素を、鑑定評価に反映させる仕組みの構築

## 不動産鑑定評価基準等

### 【基本的な考え方】

ESG投資の動きは今後加速していくと考えられることから、市場動向を十分観察し、不動産における健康性、快適性等の性能について鑑定評価に反映する方法を検討。

### 不動産鑑定評価

不動産鑑定士により、健康性・快適性等を考慮した鑑定評価

平成29年6月2日公布、12月1日施行

## 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。**

## 改正法の概要

### 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」)

(出典)ミュージックセキュリティーズ(株) セキュリテHP

### 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: 榊矢野経済研究所「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。

## 【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)

## 小規模不動産特定共同事業契約約款のモデル約款

業務委託先の（株）価値総合研究所より、小規模不動産特定共同事業契約のモデル約款を公表。

※ 小規模不動産特定共同事業者は登録申請時に「約款」を提出し、投資家と不動産特定共同事業契約を締結する際に当該約款に基づいて契約を締結しなければならない。なお、約款は法令に定められた一定の基準に基づかなければならない。

<掲載先>

株式会社価値総合研究所

【URL】<https://www.vmi.co.jp/jpn/news/2017/h29stock-biz.html>

## 小規模不動産特定共同事業実務手引書

業務委託先の（株）価値総合研究所より、小規模不動産特定共同事業実務手引書を公表。

申請書の記載例、事業化検討におけるポイントや、投資家保護を図るための留意点等を記載。

<掲載先>

株式会社価値総合研究所

【URL】<https://www.vmi.co.jp/jpn/news/2018/h29stock-biz-hb.html>



## 株式会社 エンジョイワークス（本社：神奈川県鎌倉市）

- 資本金1,375万円。葉山・鎌倉・湘南エリアを中心とした設計・不動産事業者。
- 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディングで調達した資金を活用し、現在使われていない「空き蔵」を宿泊施設『The Bath & Bed Hayama』に改修。
- クラウドファンディングによる募集期間は、2018年6月から7月の2ヶ月間。

【概要】 ※会計期間は4～5年間を想定。

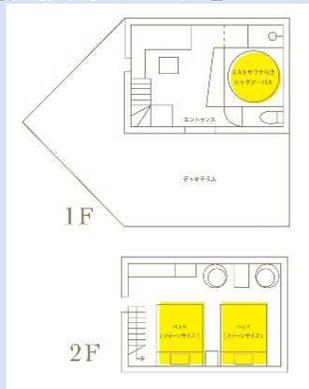
所在地	神奈川県三浦郡葉山町
用途	宿泊施設（簡易宿所営業の許可について申請中）
敷地 / 延床面積	敷地（約100㎡）、蔵（約40㎡）
事業手法	小規模不動産特定共同事業（小規模1号事業）
事業費	リノベーション工事費用（約1,400万円） 賃貸借契約等の諸費用（約200万円）
資金調達	金融機関からの借入れ（約1000万円） クラウドファンディング（約600万円）

【改修前】



宿泊施設として、2018年夏オープン予定となっている築100年以上の空き蔵

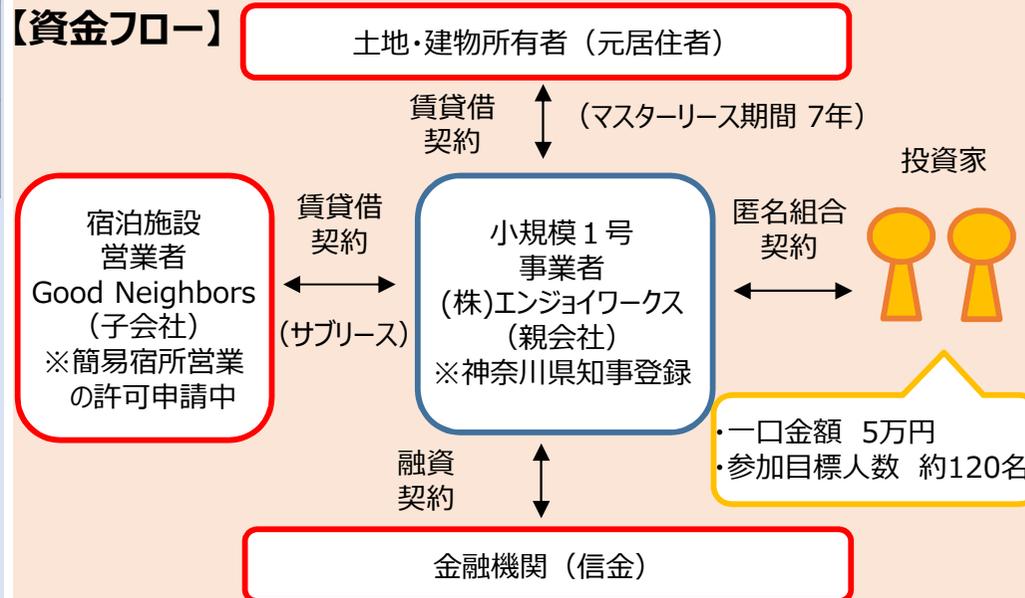
【改修後イメージ】



### <再生のポイント>

エンジョイワークスが中心となって、ワークショップ等の開催を行っている。事業の計画初期段階から事業の運営段階までに、湘南エリアの様々な専門家を招き、SNSやホームページの告知等によって集まった人々が全11回の宿づくりイベントに参加している。得られたアイデアを、その後の宿の運営に反映させていく（「参加型クラウドファンディング」）。

### 【資金フロー】



（出典：株式会社 エンジョイワークスより情報提供）

## 株式会社 GA technologies (本社：東京都渋谷区)

- IT事業も行う、都心エリアを中心とした不動産事業者。
- 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディングで調達した資金を活用し、築浅の中古区分ワンルームマンションを取得し、賃貸収入を分配。
- 平均会計期間は、3ヶ月～6ヶ月の短期を想定。

**【概要】** ※ 1号案件は社員に限って試験運用を行う予定（会計期間は1ヶ月を想定）。

所在地	東京都文京区
用途	集合住宅（8階建、全38戸）
専有面積	約20㎡
事業手法	小規模不動産特定共同事業（小規模1号事業）
事業費	取得費用（約2,000万円） ※リフォーム工事なし。
資金調達	クラウドファンディングによる調達 ・優先出資（約1400万円） ・劣後出資（約600万円）

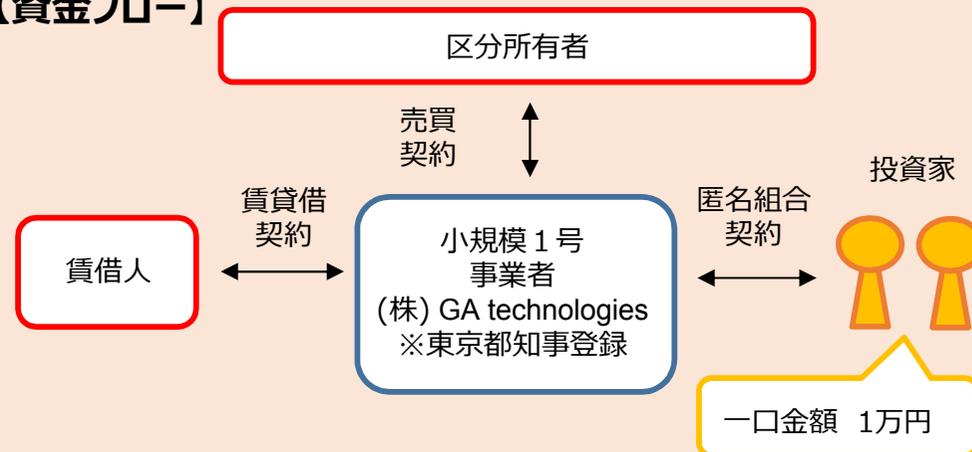
### 【物件イメージ】



### <事業のポイント>

ファンドへの出資の応募、契約締結、財産管理報告書の交付までを電子取引化することにより、1口1万円からの小口投資にも対応可とする組織体制。対象物件については、2000万円前後、5～15年の築浅、駅近、中古の区分マンションの取得を想定。また、会計期間を半年以内とすることで流動性を高めるほか、自社の募集サイトで集客し、借入れを行わずに自社での劣後出資として投資リスクを抑えている。事業対象エリアは、東京都を中心とした首都圏から始め、今後、大阪・名古屋の関西圏での事業も検討している。

### 【資金フロー】



(出典:株式会社 GA technologiesより情報提供)

### ①不動産クラウドファンディング等 に係る検討会の開催等

#### 【検討会の内容】

- 事業者が整備すべき業務管理体制の明確化
- プラットフォーム事業者の審査項目等の明確化
- 情報開示基準等の明確化・標準化
- 個人投資家向け私募ファンドの多様化の検討  
(対象不動産変更型に係る制度改正の検討等)

⇒ガイドライン制定及び省令改正の検討

健全な不動産クラウドファンディング等市場の形成

### ②不動産証券化を活用した モデル事業の形成支援等

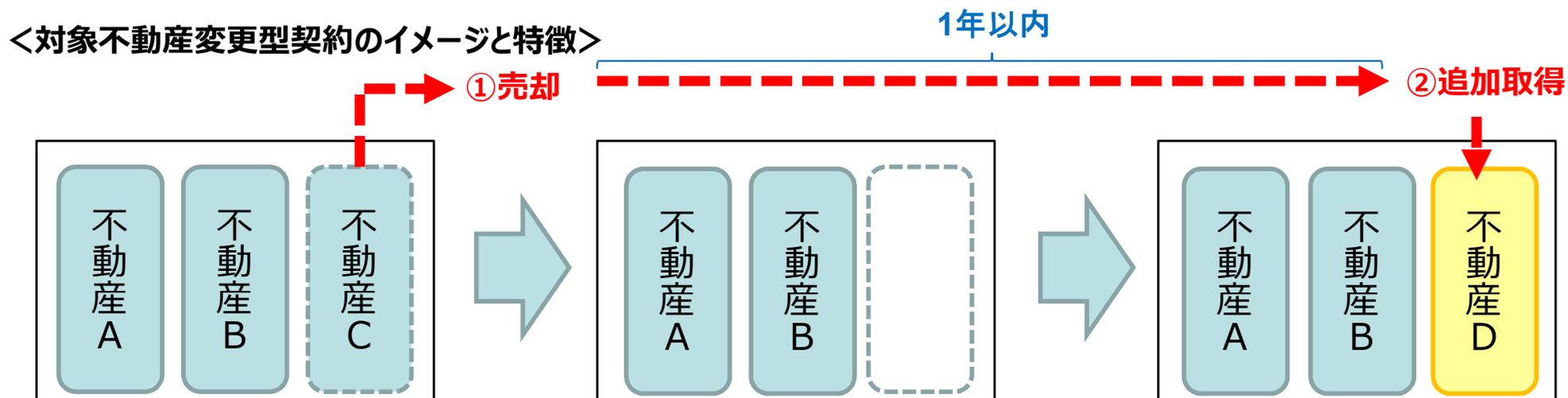
- 不動産証券化手法による不動産再生事業を検討している事業者を募集、選定
- 専門家等によるアドバイザリー等を実施、案件形成を支援
- 事例収集・分析 等

優良事業の横展開、より効率的・効果的な地方創生

地方創生等に資する不動産証券化手法の更なる活用を促進

# 対象不動産変更型契約に係る規制の合理化について

- 対象不動産変更型契約に係る規制の合理化により、不動産特定共同事業法により投資家保護が図られた中長期的・安定的な個人向け商品のオプションを増やし、投資の促進を図る。
- 個人が自らの投資ニーズ・リスク選好度に適した投資商品を選びやすくなり、中小規模の不動産再生等に個人の資金を活用することが一層進むことが期待される。



- ・資産の入替及び出資金の返還を可能とする契約を組み合わせることで、中長期的・安定的な投資が可能  
⇒このような特徴を有し、かつ、非上場（金融市場の影響を受けにくい）で投資口価格の変動が少ない個人向け商品を市場に供給
- ・クラウドファンディングにより、インターネットを介した少額投資を促進し、個人に健全な不動産投資機会を提供

## ＜対象不動産変更型契約における課題例と対応について＞

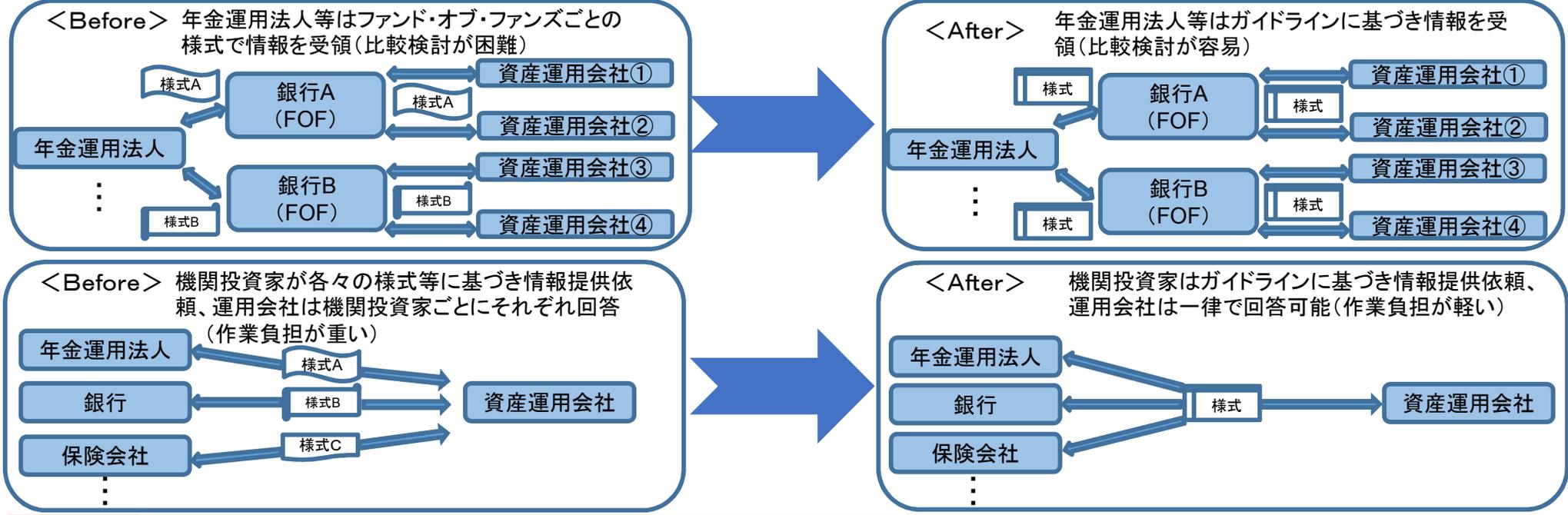
不動産特定共同事業者等は、対象不動産の売却等をした日から1年以内に資産を追加取得する必要がある  
→市況によって高値掴みになることもあるため、柔軟性に欠け、使いづらいとの声

- ➡ この他、不動産信託受益権の取扱い等を含め、不動産クラウドファンディング等検討会で議論し、対象不動産変更型契約に係る規制の合理化を図る。

- 平成29年6月に策定した「不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン」において、機関投資家等が不動産投資に係る資産運用会社等への投資を検討する際に、比較検討がしやすい投資環境を整備するため、不動産投資運用の総合的な評価のためのガイドラインを策定することを記載。
- 平成30年2月より、機関投資家、資産運用会社、有識者等を委員とした「不動産投資運用評価ガイドライン検討委員会」を開催。欧州で広く利用されているINREV(欧州非上場不動産投資家協会)のデューデリジェンス質問表を参考に、日本における資産運用会社の総合評価に必要な項目等を検討中。

◇H29.12.19 日経電子版『GPIF、代替投資を本格化 まず不動産』  
 年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)が国内の不動産ファンドへの投資を本格化させる。19日、投資を担う運用機関に三菱UFJ信託銀行を選んだ。上場株式や債券といった伝統的な資産とは違うオルタナティブ(代替)投資を増やし、運用利回りの向上を目指す。

## ガイドラインの活用イメージ



**意義** 総合的な評価のためのガイドラインを策定することで、機関投資家は資産運用会社の比較検討が容易になるほか、資産運用会社においては作業負担の軽減にも繋がる結果、情報提供がより短時間でなされることが期待される。

- 主な項目(検討中)
- ・財政状況 ・事業概要 ・運用資産の状況
  - ・投資家の状況 ・主なファンドの運用状況
  - ・内部管理体制 ・ESGに関する取り組み 等

- 今後のスケジュール(予定)
- ・7月頃: 第3回検討委員会開催(案提示)
  - ・10月頃: 第4回検討委員会開催(最終案提示)
  - ・2018年内: 公表

## 概要

- リーマンショックの発生を受け、危機の原因となるリスクの早期特定のためには経済・金融に関して不足しているデータを埋める必要があるとの認識のもと、IMF等はG20諸国に対し、経済・金融に関する統計整備の指針を要請した。
- 同指針への対応を目的として、財務省はデータを保有している行政機関等から成る連絡会議を、2012年に設置。
- 国交省に対しては、不動産の市場価格を適時・適確に把握するため、国際的に共通の指針の下に不動産価格指数を作成することを要請。
- 国交省では、これに基づき平成24年8月に住宅用の不動産価格指数の試験運用を、平成27年3月に本格運用を開始し、平成28年3月に商業用の不動産価格指数の試験運用を開始したところ。
- 今後、商業用の不動産価格指数の国際指針が発表される予定であり、各国にはこれを踏まえた追加的な措置をとることが求められることとなるが、同指針において、複雑な市場を読み解くためには価格指数のみならず、賃料、空室率、イールドギャップ、取引件数等の複数の指標を用いて、多角的に分析すること(カクテル・アプローチ)が必要という内容が書き込まれる予定。
- これを踏まえ、国交省では、平成28年10月に「商業用不動産に係る情報基盤の充実に向けた勉強会」を設置し、成約賃料等の指標の整備に向けた検討を行ってきたところ。

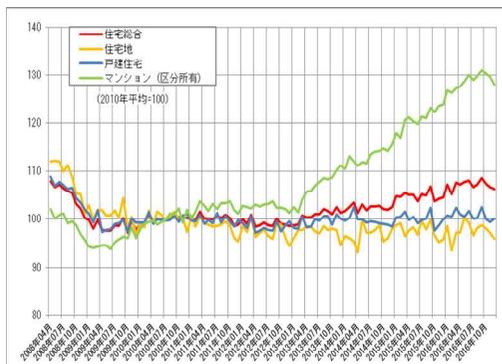
## 平成30年度の取組

- 不動産価格指数(住宅・商業用不動産)の安定的な運用  
(指数算出用のデータ整備、算出システムの保守)
- 成約賃料インデックス(賃貸住宅・オフィス)の開発に向けた検討及び試行  
(推計手法等の改善、算出結果の妥当性の検証 等)

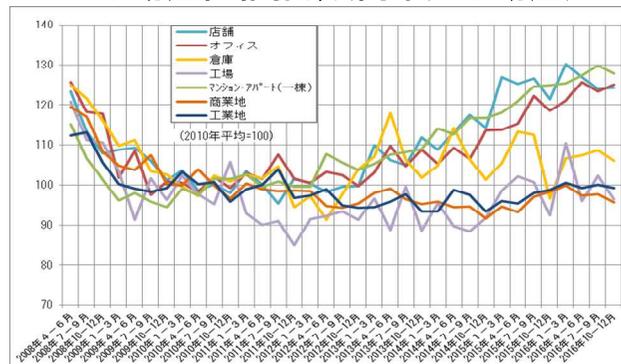
## 期待される効果

- IMF等の国際機関や日本銀行、金融庁等における金融・マクロ経済政策への活用
- 我が国不動産市場の透明性を向上を通じた国内外からの投資の呼び込み

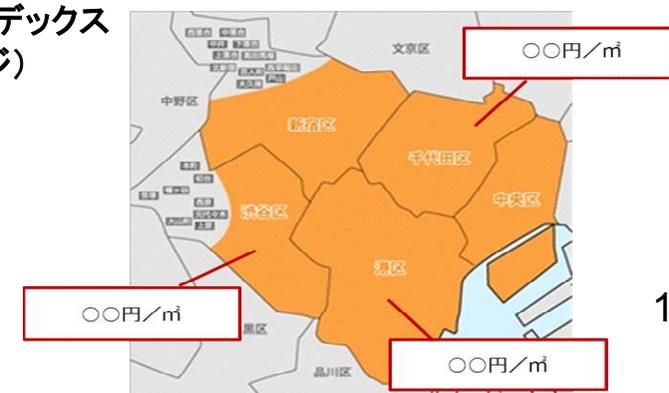
### 不動産価格指数(住宅)



### 不動産価格指数(商業用不動産)



### 成約賃料インデックス (イメージ)



**世界最先端IT国家創造宣言・官民データ活用推進基本計画(平成29年5月30日閣議決定)**

## Ⅱ－1－(6) 情報システム改革・業務の見直し【基本法第15条第1項関係】

- ・ 不動産登記情報等の行政機関間連携 [担当:内閣官房、総務省、法務省、農林水産省、国土交通省]
  - 不動産登記簿などの所有者台帳から所有者が直ちに判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地の存在により、地方公共団体の業務及び民間開発に支障。
  - 不動産登記簿、農地台帳、林地台帳、固定資産課税台帳、不動産情報データベースなどの各種台帳等における最新の所有者情報をよりの確に蓄積し、行政機関内で共有する等の仕組みについて、その構築のための政府(国)としての推進体制を検討し、平成29年度中に決定。

**世界最先端IT国家創造宣言・官民データ活用推進基本計画(平成30年6月15日閣議決定)**

- ・ 土地情報連携の高度化[担当:内閣官房、総務省、法務省、農林水産省、国土交通省]
  - ・ 土地に関する各種台帳等(不動産登記簿、戸籍簿、固定資産課税台帳、住民基本台帳、農地台帳、林地台帳等)について、まず不動産登記簿の情報が最新でないことに加え、台帳間のデータの共有・連携が十分ではないために、特に地方公共団体において事務負担が発生。
  - ・ 各省庁は、土地に関する各種台帳等の情報連携の高度化に向け、①各種台帳等の収録データ項目・記載方法の検討、②不動産登記簿から地方公共団体へのデータの提供方法の見直し、③各種台帳等の情報連携の高度化のためのシステム整備の検討を行い、平成30年度中に今後の制度改正やシステム更新を含めた全体方針を決定。
  - ・ 特に地方公共団体において、土地に関する情報の移動の把握・反映に係る事務負担の軽減が期待されるほか、最新情報が共有されることによる土地所有者の探索の容易化や、将来的な所有者不明土地の発生の防止等が期待。

KPI(進捗): 全体の方向性の決定(平成30年度中)

KPI(効果): 未設定(全体の方向性の決定を踏まえ、平成30年度中に適切なKPIを設定)