

第13回不動産投資市場政策懇談会 議事次第

日時：令和3年6月22日(火)13:00～15:00

(オンライン開催)

1. 開会

2. 議事

- (1) 今後の不動産市場にかかる政策について
- (2) 不動産 ID のルール整備について
- (3) 不動産市場におけるマクロ・ミクロ的な情報整備
- (4) 不動産分野における ESG 投資促進
- (5) 不動産特定共同事業 (FTK) の多様な活用
- (6) 不動産投資市場の成長目標について
- (参考) 足元の不動産投資市場の環境について

3. 閉会

○配布資料

議事次第

- 資料1 不動産投資市場政策懇談会 委員名簿
- 資料2 不動産投資市場政策懇談会 規約
- 資料3 今後の不動産市場にかかる政策について
- 資料4 不動産 ID のルール整備について
- 資料5 不動産市場におけるマクロ・ミクロ的な情報整備
- 資料6 不動産分野における ESG 投資促進
- 資料7 不動産特定共同事業 (FTK) の多様な活用
- 資料8 不動産投資市場の成長目標について
- 参考資料 足元の不動産投資市場の環境について

不動産投資市場政策懇談会 委員名簿

(委員)

川口有一郎	早稲田大学大学院ファイナンス研究科 教授
清水 千弘	日本大学スポーツ科学部 教授 東京大学 空間情報科学研究センター 特任教授
◎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
堀江 隆一	CSR デザイン環境投資顧問(株) 代表取締役社長
柳川 範之	東京大学大学院経済学研究科 教授
永田 秀俊	(株)東京証券取引所 上場推進部長

〈敬称略／◎：座長〉

(オブザーバー)

国土交通省 都市局 まちづくり推進課長
金融庁 企画市場局 市場課 市場機能強化室長

(事務局)

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課

不動産投資市場政策懇談会規約

(名称)

第1条 本会は「不動産投資市場政策懇談会」（以下、「懇談会」という。）と称する。

(目的)

第2条 懇談会は、不動産投資市場の活性化を通じ、国民生活の向上と我が国経済の発展を図るため、不動産投資市場の持続的な成長について取り組むべき課題や施策等について検討を行うことを目的とする。

(委員の任命)

第3条 懇談会の委員は、不動産投資市場等に精通する有識者のうちから、不動産・建設経済局長が任命する。

(座長の任命等)

第4条 懇談会には座長を置く。

2 座長は、不動産・建設経済局長が任命する。

3 懇談会の議事の進行は座長が行う。

(会議)

第5条 懇談会は、公開を原則とする。ただし、座長が必要と認めるときは、非公開とすることができる。

2 懇談会の議事概要については、委員に確認を得たのち、国土交通省のホームページにおいて公開する。ただし、座長が必要と認めるときは、その一部を非公開とすることができる。

3 懇談会の資料については、座長に確認の上、公開とする。ただし、座長が必要と認めるときは、その一部を非公開とすることができる。

4 座長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対し、懇談会に出席してその意見を述べ又は説明を行うことを求めることができる。

(事務局)

第6条 懇談会の事務局は、国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課に置く。

(雑則)

第7条 この規約に定めるもののほか、会議の運営に関し必要な事項は、座長が定める。

(1) 今後の不動産市場にかかる政策について

- コロナ禍からの経済回復に向けた投資促進、国際競争力強化・地域活性化のための都市・地域の魅力向上、市場の安定的な成長を支える投資家の裾野の拡大等を図るため、不動産投資の量・質の向上、不動産取引に係る情報活用環境整備を促進。

I. 不動産投資促進

① 国内外の投資家からの更なる資金の呼び込み

- ・ESG投資の潮流への対応（詳細Ⅱ①）
- ・地域の政策課題解決への誘導（詳細Ⅱ②）

② クラウドファンディングによる投資の多様化 （詳細Ⅱ②）

- ・FTKスキームにおける活用促進（周知・普及啓発）

II. 不動産投資の質の向上

① ESG投資促進に向けた環境整備 ⇒ 議題(4)

- ・ESG関連の情報開示支援により、具体的事業の推進(TCFD対応)
- ・(S分野を念頭に)不動産事業が貢献する各施策項目とESGとの関連性の整理、開示のあり方の検討

② 地域の政策課題解決に向けた不動産証券化手法の活用 ⇒ 議題(5)

- ・資金供給の可能性を広げるFTKスキームの活用を促進
 - ヘルスケア・まちづくり分野、S分野におけるFTKスキームの活用促進
 - FTK活用による資金調達の多様化、市民関与、関係人口増加、行政負担抑制

III. 不動産取引に係る情報活用等の環境整備

① 不動産取引に係る情報活用環境整備

- ・不動産IDのルール整備 ⇒ 議題(2) ・レインズ情報の充実、活用促進（RMIと土地総合情報システムとの連携）
- ・不動産関連情報の集約・連携活用促進（土地・不動産ライブラリの整備）

② 公的分野における不動産・不動産情報の活用促進

- ・自治体における面的データ作成・利活用促進 ⇒ 議題(3) ・人流情報の活用環境整備
- ・PREの利活用促進：FTKを活用したPRE活用のマッチング支援・優良事例展開等

③ 低未利用不動産の利活用促進

- ・空き家・空き地バンク ・PREの利活用促進 ・税制支援

(2) 不動産IDのルール整備について

[検討状況等のご報告]

不動産・建設経済局
不動産市場整備課

〔ご報告事項〕

- 不動産IDのルール整備について、以下内容をご報告
 - ・検討の経緯
 - ・現時点の検討状況
 - ・今後のスケジュール など

1. 経緯・検討の状況

経緯

○令和2年7月 規制改革実施計画（令和2年7月17日閣議決定）

Ⅱ 分野別実施事項 1. 成長戦略分野 (4) データ駆動型社会に向けた情報の整備・連携・オープン化

事項名：不動産関連市場の活性化に向けたデータの整備・連携

e 不動産IDとしての不動産登記簿のIDの活用、その他の不動産関連データベースとの連携や、不動産登記情報、過去の取引履歴、インフラの整備状況、法令制限等、既存の不動産関連データの整備を進めるため、民間事業者によるデータ連携が進むよう、国土交通省が主体的に各種取組を進め、関係府省との連携を図る。（令和2年検討開始）

○～令和3年3月 事業者・業界団体へのヒアリング、データの連携について関係府省と意見交換等を実施

※ヒアリング対象：不動産関係団体・事業者（宅建業界、デベロッパー業界、不動産サービス提供会社）、不動産テック系団体、金融機関

検討の状況

○不動産関連データの連携促進を図るため、今後、不動産IDのルール整備に着手

【検討する主な項目の案】 ※国からのガイドライン発出等を行うことが想定される。

- ・不動産IDの内容・取組対象に係るルール：不動産IDとして使う番号(文字列)、取組の対象不動産
 - ・不動産IDが広く利用されるための方策：レイズ、業界団体・事業者の運営サイト・データベースにおける、新規の物件情報登録等のあり方、他の主体が発行する不動産関連のIDとの連携のあり方
 - ・不動産IDの利活用に当たって個人情報保護との関係で留意すべき点の整理
- など

○検討の前提については、P 4 を参照。

2. 不動産IDのルール整備について

不動産情報の連携促進の必要性・背景

- ① 新型コロナウイルス感染症の影響により、現時点では、リーマンショック時のような不動産市況の急変は発生していないが、不動産市場の先行きの不透明性が高まっている。このような中、不動産流通市場の活性化や資産の有効活用をさらに促進していくためには、新たなテクノロジーを積極的に活用しつつ、官民の各主体が保有する不動産関連ビッグデータの連携促進を図ることで、市場の透明性の向上、不動産に関わる意思決定の円滑化・高度化を図っていくことが重要。
- ② 現状では、宅建業者・デベロッパー等においては、仲介・開発等の際に、多様な主体が保有する情報を独自に収集・名寄せしており、大きな労力となっている。また、消費者にとっても不動産売買時の情報収集に手間・時間がかかっており、不動産情報の連携促進が重要。
- ③ また、所有者不明土地や低未利用不動産が全国的に増加する中、それらの課題に対応するため、関連情報へのアクセスの円滑化を図っていくことが重要。

情報連携における課題

- 現在、不動産情報を有する各主体間で広く用いられている、各不動産に紐づく共通コードが存在しない
- そのため、各主体間を跨いだ不動産情報の名寄せができず、情報連携が困難

各不動産の共通コードとして、不動産ID※のルール整備が必要

※IDとして用いる番号の候補の例：不動産登記簿の不動産番号
→「規制改革実施計画」(R2.7 閣議決定)で言及あり。

想定される主なメリット・ユースケース (ID整備に加えて、ID実装が進展し様々な不動産関係データの連携が実現した場合)

- ① 不動産市場の透明性が向上し、不動産取引が活性化。コロナ禍の影響による市況急変を緩和する効果も期待
- ② 不動産取引に必要な情報入手に係る時間・手間、費用面でのコストが低減し、不動産業の生産性・消費者の利便性向上が図られる
- ③ 必要となる情報入手が容易になり、低未利用不動産の利活用、所有者不明土地の所有者探索に資する
- ④ 不動産取引に係るテクノロジーの一層の活用：不動産情報サイトにおける物件の重複掲載防止、おとり広告排除、AI価格査定の精度向上

2. 不動産IDのルール整備に当たっての前提について

- 今般の不動産IDのルール整備に当たっては、以下の点を前提として検討をすすめているところ。
- ① 不動産IDについては、それを活用した情報連携により、不動産取引をはじめとする様々な経済活動において、関連産業の生産性・消費者利便性の向上等の付加価値創出が期待されるものであるが、不動産IDを今後社会全体に普及させていく上での当面の取組においては、ID利活用のニーズが最も高い、取引対象となる不動産に関する情報の連携・蓄積を念頭において、ルール整備の検討を進めることとする。
- ② 不動産IDのルール整備について、国の取組としては、関係者間で、不動産の物件ごとの管理番号(ID)の内容に関するルール決定や、利用拡大に向けた方策についての検討を行うことを目的としており、各情報保有主体・活用主体がどのように情報を連携させるかについては、各主体の発意・主体間の交渉に委ねる、というようなあり方を目指しているところであり、従前取り組んでいた「不動産総合データベース」のように、国が一元的なデータベースを作成するものではない。
- ③ 不動産IDの整備と、各主体が保有する情報の公開・提供範囲とは別の議論であり、不動産IDの整備により、許諾なく個人情報や各主体が保有する内部情報が外部に流出するものではない。

4. 不動産IDに使用する番号についての検討（現時点での検討状況）

各事業者・団体へのヒア結果や、不動産IDとして求められる性質等を踏まえ、不動産IDについては、不動産登記簿の不動産番号を用いる形でルール整備を行う方向で検討中。

[各事業者・団体へのヒア結果]

- 各事業者・団体等にヒアリングを行ったところ、以下のような回答があった。
 - ・民間主体がルールを決めるとビジネス上のメリットの視点が入ってきてしまうため、中立性や永続性といった観点から、誰もが納得できるルールを決められるのは国だと考えている。運営費等を考えると、不動産IDのルールだけを国主導で決めるのも現実的ではないか。
 - ・登記簿の不動産番号は最も公的・基本的な情報であり、これを不動産IDとして使用することは、国が管理・発番している番号ということで安心感がある。
 - ・不動産番号は、一意で揺らぎのない番号という意味で大きなメリットがある。
- 一方、不動産登記簿の不動産番号を使用することについては、分筆・合筆などへの対応の論点や、登記情報の取得コスト負担に係る懸念が示された。

[不動産IDに求められる性質等からの検討]

- 不動産IDの主目的は、取引市場に出ている不動産に関する情報の連携・蓄積を促進する上で課題となる名寄せの問題を解消することであり、最も重要なことは、紛れなく不動産を識別(特定)可能な文字列であること。また、全国に広く遍く存在する不動産を対象に広く付番されていることや、各事業者等が統一的に利用できること、紐付いている所在情報等の真正性、最新の情報に更新されていることも重要である。
- 加えて、全国の不動産を網羅するデータベースとして、既に不動産登記のシステムが存在するところ、新たに同様のデータベースを整備する場合、二重投資となってしまうという点にも留意が必要。



以上を総合的に踏まえ、不動産IDとして不動産登記簿の不動産番号を使用することとし、各課題については個別に検討・対応する方向で検討中。

5. 不動産IDのルールについて（現時点での検討イメージ）

不動産の類型にかかわらず、不動産番号を不動産IDとして使用。例外として、非区分所有の居住用建物の部屋のIDについては、対応する不動産番号が存在しないため、建物全体の不動産番号に部屋番号を追加した文字列をIDとして使用。

		IDを付す単位	IDのルールの方向性	登記の単位と不動産番号
土地		筆ごと	不動産番号(13桁)	筆単位で、登記記録・不動産番号が存在
建物 (戸建て)	居住用・ 商業用 共通	建物全体	不動産番号(13桁)	建物単位で、登記記録・不動産番号が存在
建物 (非区分所有)	居住用 (アパート・ 賃貸マン ション等)	取引単位(部屋)ごと	不動産番号(13桁)に加えて、部屋の 数字を追加	建物全体で、一つの登記記録・不動産番号が存在 →居住用建物については、賃貸等の不動産取引の対 象となる、部屋ごとの登記記録・不動産番号は存在 しない
		建物全体	不動産番号(13桁)	
	商業用 (オフィス・ 店舗等)	建物全体	不動産番号(13桁)	
区分所有建物	居住用・ 商業用 共通	取引単位(部屋等)ごと	不動産番号(13桁)	各区分所有建物(各部屋)単位で、登記記録・不動産 番号が存在 ※登記情報のうち建物全体の識別に資すると思われる もの：建物名、構造、各階の床面積、所在地番

6. 主な課題

①不動産IDのルール整備に係る課題

- 部屋ごとの不動産番号が存在しない、区分所有でない共同住宅等におけるIDのルール
- その他、今後の実務的な検討において以下が論点となる可能性
 - ・土地の分筆、物件(部屋)の分割時の対応：分筆／分割に際して、一つの不動産が従前の不動産番号(登記記録)を引き継ぎ、その他の不動産について新たに不動産番号(登記記録)が作成されるが、新たに不動産番号が振られる不動産について、当該不動産番号をIDとすることで、問題は生じないか。
 - ・土地の合筆、物件(部屋)の併合時の対応：合筆／併合に際して、各不動産の登記記録は、従前の不動産の中の一つの登記記録に併合され、他の不動産に係る登記記録は閉鎖されることとなるが、合筆／併合以降、併合された登記記録の不動産番号をIDとすることで、問題は生じないか。

②IDの利用拡大・普及に向けた課題

- レインズや業界団体の運営サイト、各事業者が保有しているデータベースにおける、新規登録・過去の成約物件についての不動産ID利用促進の方策
→レインズや業界団体の運営サイト等の新規登録時の登録項目のあり方、各主体におけるIDの使用のあり方について検討
※システム改修が必要となる見込み
- 各主体間の情報連携のあり方
→宅建業者によるポータルサイト等への物件掲載など一定の行為に関して、主要な関係者間でID使用のあり方について検討

③個人情報保護に係る課題

- 不動産登記簿等との照会により容易に所有者等の個人が特定できる住所や地番、不動産番号が含まれる物件情報については、個人情報保護法の個人情報に該当すると整理されているところ、各不動産情報を有する各主体間でIDにより情報連携する際に、個人情報に該当する情報の第三者提供に係る個人情報保護法上の問題をクリアするための対応のあり方(オプトアウト、事前の合意取得、適切な情報の加工方法等)について、検討を行う。(国による整理・明確化等のニーズを確認しつつ検討)
- また、現在、ベース・レジストリ整備などを見据え、関係省庁において、個人情報該当性など、個人情報保護法制上の議論・検討が行われているものと承知しており、そこでの議論・検討の状況も踏まえながら、検討を進めていくこととしたい。

7. 今後の想定スケジュール

- 令和3年度上期～ 不動産IDのルールメイキングのための有識者・実務家を交えた検討会を開催
- 【構成員】
- ・学識経験者
 - ・不動産関係団体・事業者（宅建業界、デベロッパー業界、不動産サービス提供会社）
 - ・不動産テック系団体
 - ・関係省庁・部局
- 令和3年度中 不動産IDに係るルールの決定
- 令和4年度以降 不動産IDに係るルールの運用開始
- ※本格運用の前に試行的な運用を行い、ルールの内容の検証等を行うことも検討
- ※検討状況次第では、ルール整備ができた一部の不動産・取引から運用開始することも検討
- 運用開始後、運用状況をモニタリングし、必要に応じ、ルール改正について検討
- また、IDの付番に係る負担軽減・支援のあり方について継続的に検討

[参考] 不動産登記簿の記載

【土地】

様式例・1

表 題 部 (土地の表示)		調製 [金百]	不動産番号 0000000000000
地区番号 [金百]	筆界特定 [金百]		
所 在 特別区南都町一丁目 [金百]			
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²	面図及びその日付〔登記の日付〕
101番	宅地	300.00	不詳 〔平成20年10月14日〕
所 有 者 特別区南都町一丁目1番1号 甲 野 太 郎			

権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲 野 太 郎
2	所有権移転	平成20年10月27日 第718号	原因 平成20年10月26日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法 務 五 郎

権 利 部 (乙 区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	抵当権設定	平成20年11月12日 第807号	原因 平成20年11月4日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金4,000万円 利息 年2・60% (年365日割計算) 損害金 年14・5% (年365日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法 務 五 郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株 式 会 社 南 北 銀 行 (取扱店 南都支店) 共同担保 目録(案)第2340号

共 同 担 保 目 録			
記号及び番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予 備
記号2340号		調製 平成20年11月12日	
番 号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予 備
1	特別区南都町一丁目 101番の土地	1	[金百]
2	特別区南都町一丁目 101番地 家屋番号 101番の建物	1	[金百]

【建物 (戸建て)】

様式例・2

表 題 部 (主である建物の表示)		調製 [金百]	不動産番号 0000000000000
所在図番号 [金百]			
所 在 特別区南都町一丁目 101番地	[金百]		
家屋番号 101番	[金百]		
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕
居宅	木造かわらぶき2階建	1階 80.00 2階 70.00	平成20年11月1日新築 〔平成20年11月12日〕

表 題 部 (附属建物の表示)				
符 号	① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕
1	物置	木造かわらぶき平家建	30.00	〔平成20年11月12日〕
所 有 者 特別区南都町一丁目5番5号 法 務 五 郎				

権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	平成20年11月12日 第806号	所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法 務 五 郎

権 利 部 (乙 区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	抵当権設定	平成20年11月12日 第807号	原因 平成20年11月4日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金4,000万円 利息 年2・60% (年365日割計算) 損害金 年14・5% (年365日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法 務 五 郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株 式 会 社 南 北 銀 行 (取扱店 南都支店) 共同担保 目録(案)第2340号

共 同 担 保 目 録			
記号及び番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予 備
記号2340号		調製 平成20年11月12日	
番 号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予 備
1	特別区南都町一丁目 101番の土地	1	[金百]
2	特別区南都町一丁目 101番地 家屋番号 101番の建物	1	[金百]

[参考] 不動産登記簿の記載

【建物 (非区分所有の共同住宅等)】

表題部 (主である建物の表示)	調製	平成16年11月25日	不動産番号	01130001■■■■■
所在図番号	余白			
所在	杉並区上井草一丁目■■■■番地■■		余白	
家屋番号	■■■■番		余白	
①種類	②構造	③床面積	㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
共同住宅	木造スレート葺2階建	1階	43.50	昭和62年4月12日新築
		2階	43.50	
余白	余白	余白	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記
			:	平成16年11月25日

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成11年10月14日 第40667号	原因 平成11年10月14日売買 所有者 文京区本駒込二丁目■■■■ 順位3番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成16年11月25日
2	所有権移転	平成27年8月11日 第28842号	原因 平成23年4月12日相続 所有者 東京都文京区本駒込二丁目■■■■
3	所有権移転	平成27年8月31日 第31342号	原因 平成27年8月31日売買 共有者 台湾新北市蘆洲区水河里■■■■ 持分2分の1 台湾新北市蘆洲区樓厝里■■■■ 持分2分の1

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	根抵当権設定	平成27年8月31日 第31350号	原因 平成27年8月31日設定 権度額 金3,240万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 台湾新北市蘆洲区樓厝里■■■■ 根抵当権者 台湾台北市中山區吉林路■■■■ (日本における営業所東京都千代田区丸の内■■■■) 兆豊國際商業銀行股份有限公司 共同担保 目録(ホ)第5597号

共同担保目録			
記号及び番号	(ホ)第5597号	調製	平成27年8月31日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	杉並区上井草一丁目■■■■番の土地	1	余白
2	杉並区上井草一丁目■■■■番の土地	1	余白
3	杉並区上井草一丁目■■■■番地■■■■番の家屋番号■■■■番の建物	1	余白

【建物 (区分所有)】

専有部分の家屋番号	3-1-101	3-1-102	3-1-201	3-1-202
表題部 (一棟の建物の表示)	調製	余白	所在図番号	余白
所在	特別区南都町一丁目3番地1		余白	
建物の名称	ひばりが丘一号館		余白	
①構造	②床面積	㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕	
鉄筋コンクリート造陸屋根2階建	1階	300.60	平成20年11月11日	
	2階	300.40		
表題部 (敷地権の目的である土地の表示)				
①土地の符号	②所在及び地番	③地目	④地積	㎡
1	特別区南都町一丁目3番1	宅地	350.76	登記の日付
				平成20年11月11日

表 題 部 (専有部分の建物の表示)			不動産番号	00000000000000
家屋番号	特別区南都町一丁目 3番1の101			[余白]
建物の名称	R10			[余白]
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕
居宅	鉄筋コンクリート造1階建	1階部分	150.42	平成20年11月7日新築 (平成20年11月11日)
表 題 部 (敷地権の表示)				
①土地の符号	②敷地権の種類	③ 敷 地 権 の 割 合		原因及びその日付〔登記の日付〕
1	所有権	4分の1		平成20年11月7日敷地権 (平成20年11月11日)
所 有 者	特別区東都町一丁目2番3号 株式会社 甲 不 動 産			

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年11月12日 第771号	原因 平成20年11月11日売買 所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野一郎

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成20年11月12日 第772号	原因 平成20年11月12日金銭消費貸借同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年2・60% (年365日割計算) 損害金 年14・5% (年365日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野一郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号

(3) 不動産市場における マクロ・ミクロ的な情報整備 [ご報告事項]

不動産・建設経済局
不動産市場整備課

〔ご報告事項〕

①面的データに関するガイドラインの公表について

- ・昨年度、「不動産市場動向等の面的データの地域における活用手法検討委員会」を設置し、地域が抱える政策課題に対応するため、官民が保有するデータの効果的な組み合わせ方法や有効な活用方法による面的データの構築について手助けとなるガイドラインを策定・公開(本年4月)。その内容についてご報告。

②法人取引量指数の公表について

- ・令和2年度4月より速報値の試験運用を開始した「既存住宅販売量指数」におけるデータ抽出業務の副次的データを利活用し、不動産情報に係る新たな指標を充実させることを目的として、令和3年度予算で法人取引量の指数化を予定。
⇒今後の検討事項やスケジュール等についてご報告。

①面的データに関するガイドラインの公表について

不動産市場動向等の面的データの地域における活用手法に係るガイドラインの概要

- 昨今の都市部への人口流出・少子高齢化の進展等により、地方自治体行政の不動産分野において、**空き家・空き地の発生、人口動態やハザード関係情報を踏まえた公的不動産の最適配置** 等が重要課題に。

対策を有効に進めていく上での課題

- ①EBPM※1の推進
- ②アカウントビリティ（地域住民への説明責任）
- ③不動産情報(住所・氏名)の個人情報性

面的データ※2の構築による政策立案・住民説明が有効

自治体職員による面的データの構築を支援するためのガイドラインを作成・公表

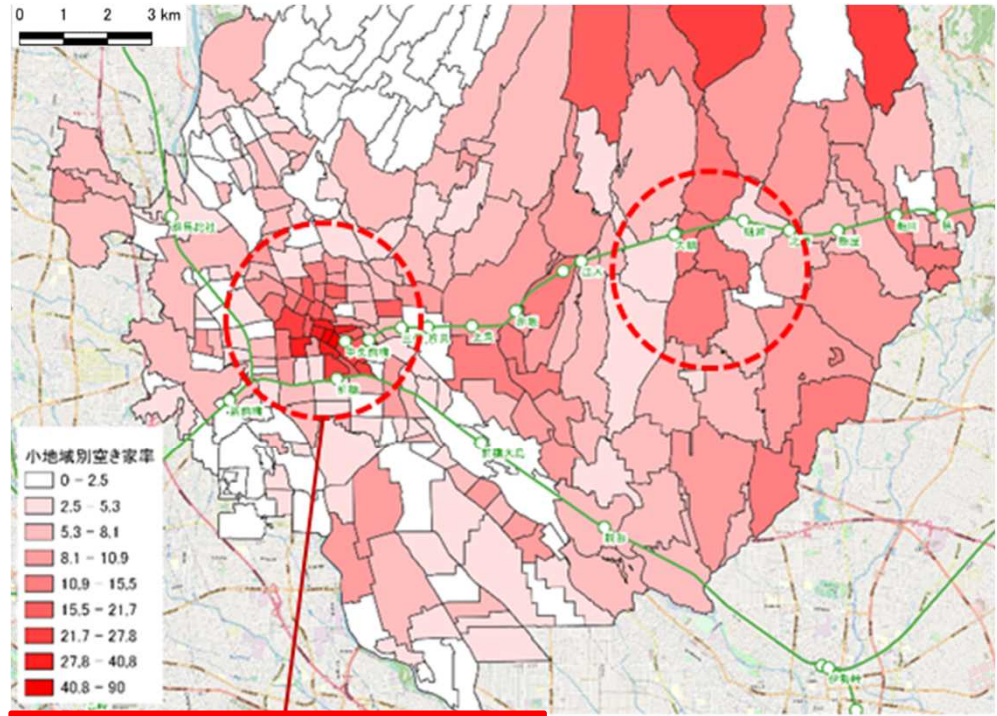
不動産市場動向等の面的データの地域における活用手法検討委員会

1. 委員(敬称略/◎：座長)

秋山 祐樹	東京都市大学 建築都市デザイン学部 准教授
上杉 昌也	福岡工業大学 社会環境学部 准教授
◎大久保 敏弘	慶応義塾大学 経済学部 教授
河端 瑞貴	慶応義塾大学 経済学部 教授
高木 和之	株式会社ゼンリン DB 戦略室 専任部長
千葉 繁	NTT インフラネット株式会社 Smart Infra 推進室 プラットフォーム戦略担当 担当課長
本間 優子	川越市 都市計画部長
谷内田 修	前橋市 政策部 未来の芽創造課長
山田 晃	広島県 土木建築局 住宅課 主査
- 開催実績

第1回：令和2年7月9日
第2回：令和2年11月27日
第3回：令和3年2月9日
第4回：令和3年3月24日
2. オブザーバー
- 東京大学連携研究機構 不動産イノベーション研究センター
国土交通省 不動産・建設経済局 情報利活用推進課

〔面的データの例：小地域別の空き家率〕



空き家発生率が相対的に高い地域を可視化

- ※1：EBPM(Evidence-Based Policy Making)：政策の企画を、その場限りのエピソードに頼るのではなく、政策目的を明確化した上で合理的根拠（エビデンス）に基づくものとするをいう。
- ※2：面的データ：メッシュ・町丁目単位等、一定のエリアで集計または平均化されたデータであり、個人情報保護規制に抵触しない。

ガイドラインで構築手法を示している面的データの内容（主なもの）

1. **空き家対策**の検討（予防策・建て替え促進策の検討等）に資する面的データ

- ① 現状の空き家状況の把握関係：小地域/メッシュ別の空き家率、駅からの距離帯別の空き家増減
- ② 将来の空き家発生リスク関係：小地域/メッシュ別の高齢化率、小地域/メッシュ別のファミリー世帯の分布

2. **空き地対策**の検討（活用策検討のための周辺状況把握等）に資する面的データ

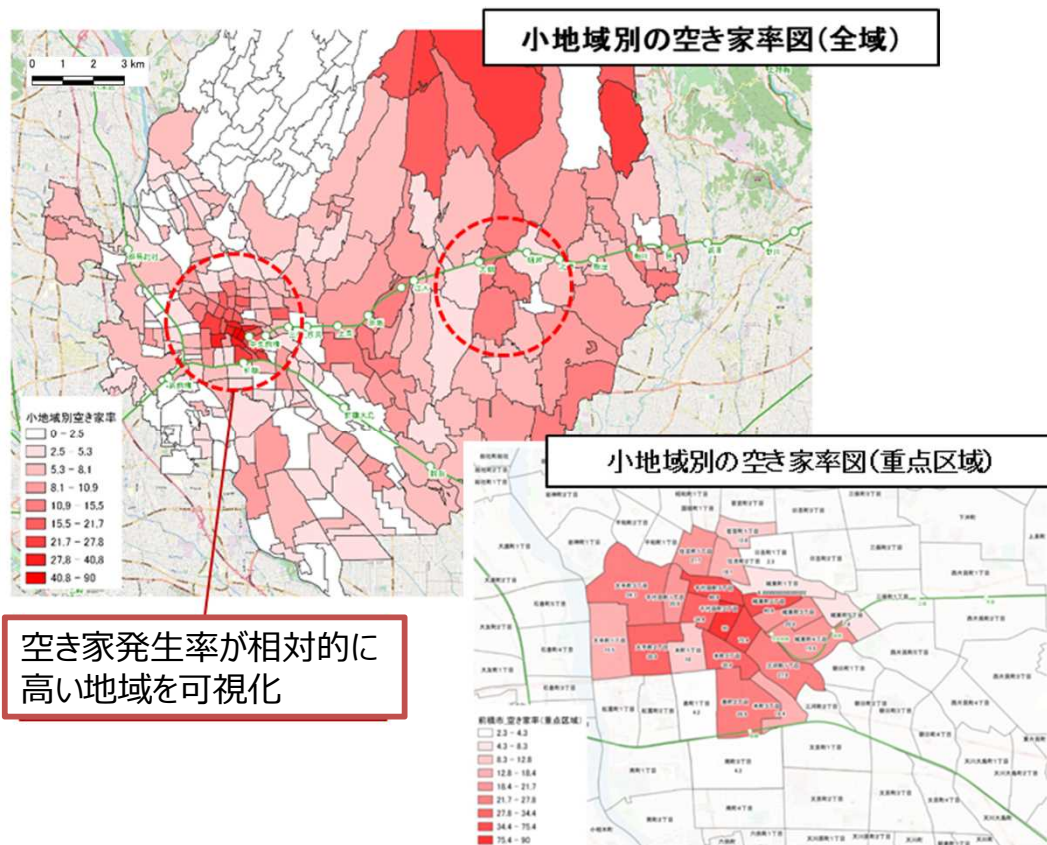
- ① 現状の空き地状況の把握関係：現状の空き地の分布図、小地域別の空き地面積
- ② 将来の空き地発生リスク関係：小地域別の事業所数の増減、小地域別の高齢化率

3. **公的不動産**の最適配置等の検討に資する面的データ

- ① エリア別の保育園の将来の定員充足状況、エリア別の高齢者施設の将来の定員充足状況
- ② 避難施設の分布状況とハザードエリアとの関係

1. 空き家対策の検討 (予防策・建て替え促進策の検討等) に資する面的データ

【①－1 小地域別の空き家率】



【使用データ】

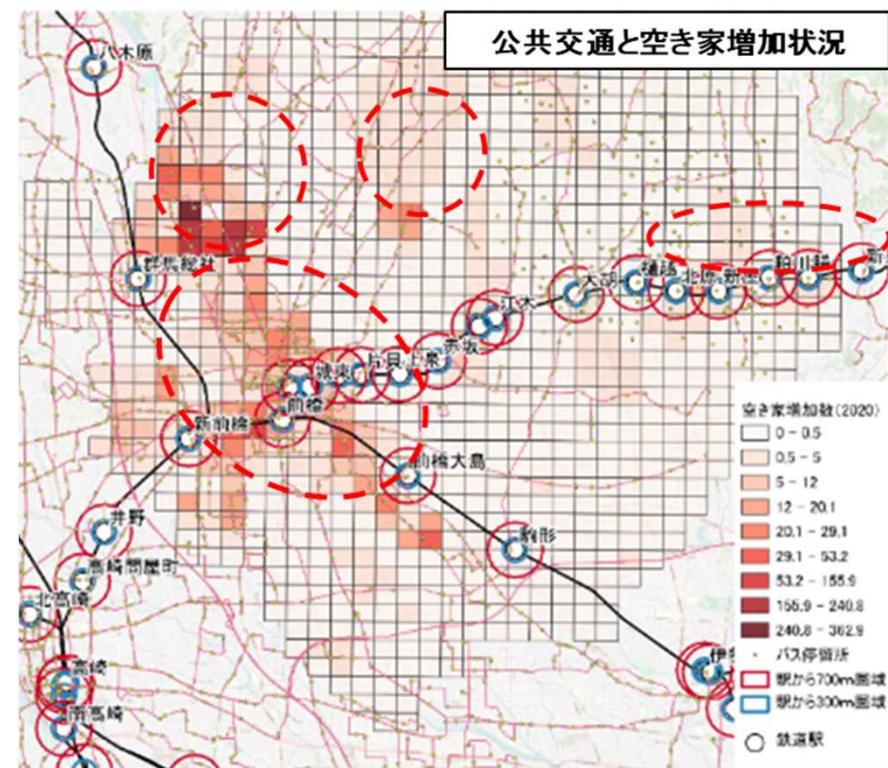
○空き家データ

- ・空き家調査データ (自治体) : 空き家の位置

○住宅ストックデータ

- ・固定資産税台帳データ (自治体) : 住宅系建物の棟数
- ・建物ポイントデータ (民間) : 住宅系建物の棟数

【①－2 駅からの距離帯別の空き家増減】



【使用データ】

○空き家関連データ

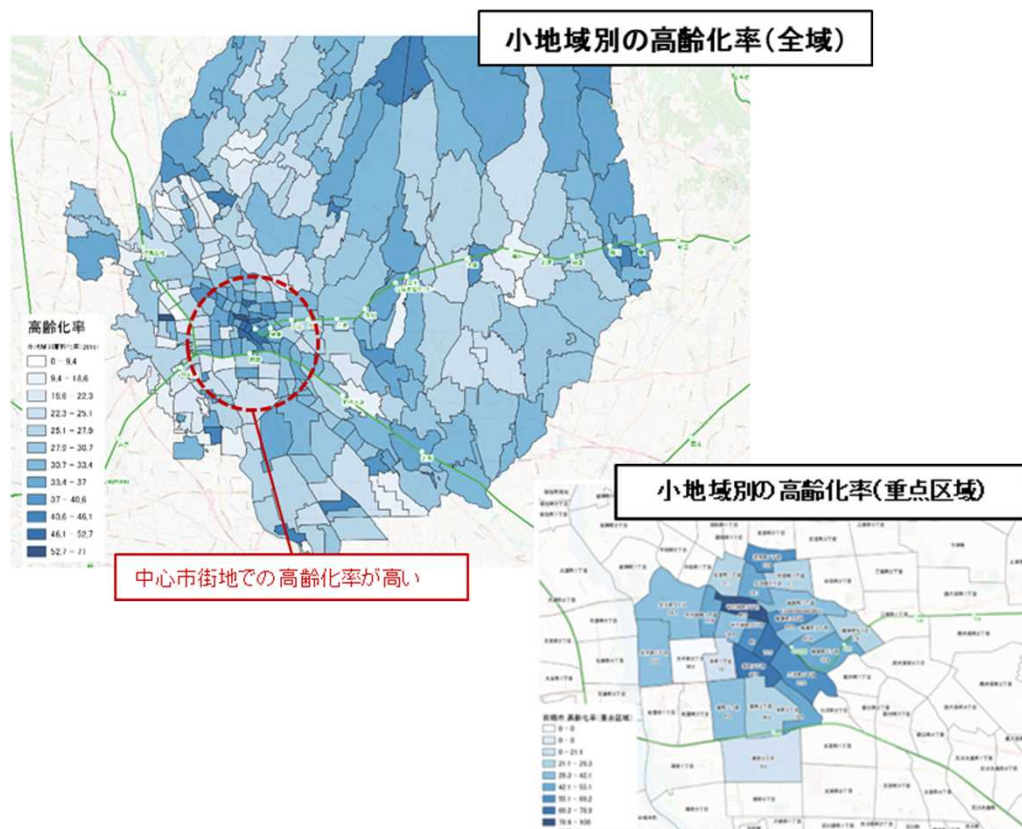
- ・将来・人口・世帯予測ツール (国総研) : 空き家推定データ

○公共交通関連データ

- ・鉄道駅・路線データ (国交省) : 鉄道駅／路線のデータ
- ・バス停留所・路線データ (国交省) : バス停留所／運行データ

1. 空き家対策の検討 (予防策・建て替え促進策の検討等) に資する面的データ

[②-1 小地域別の高齢化率]

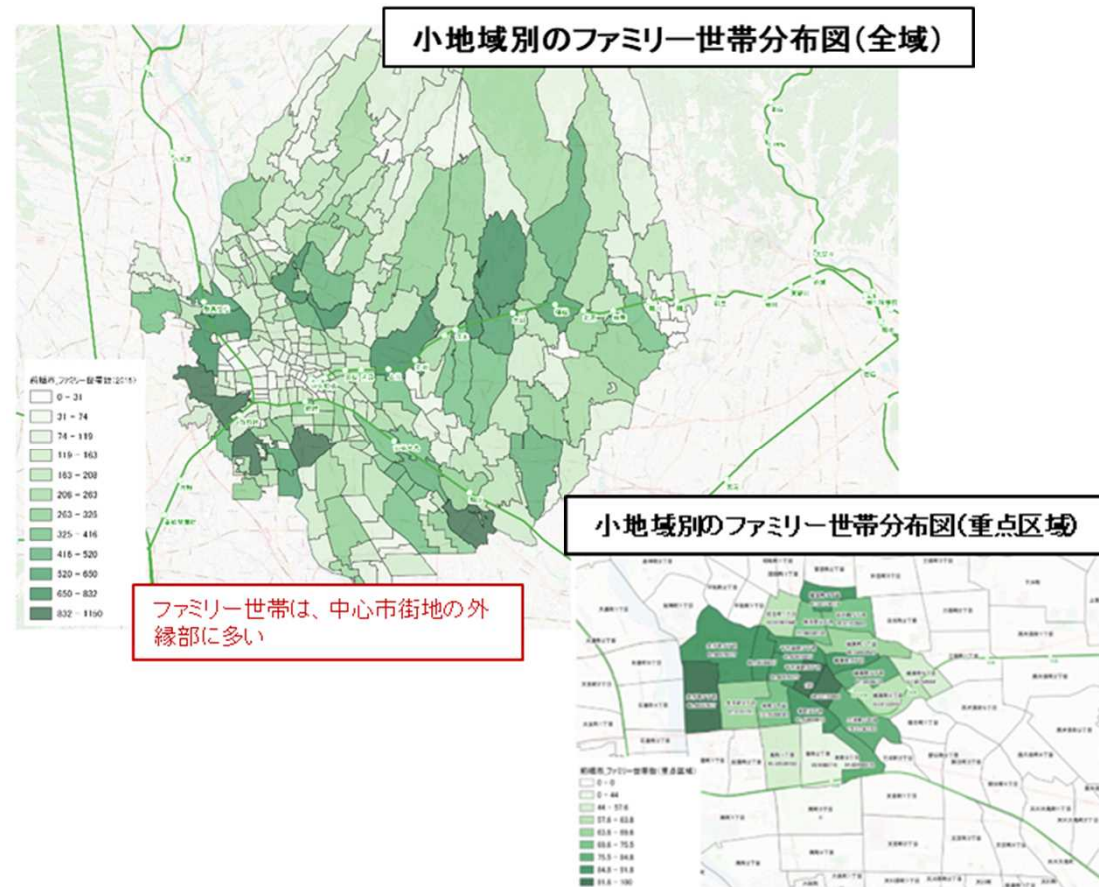


[使用データ]

○人口・世帯データ

・国勢調査：人口・世帯データ (2015)：65歳以上の人口/総人口

[②-2 小地域別のファミリー世帯数の分布]



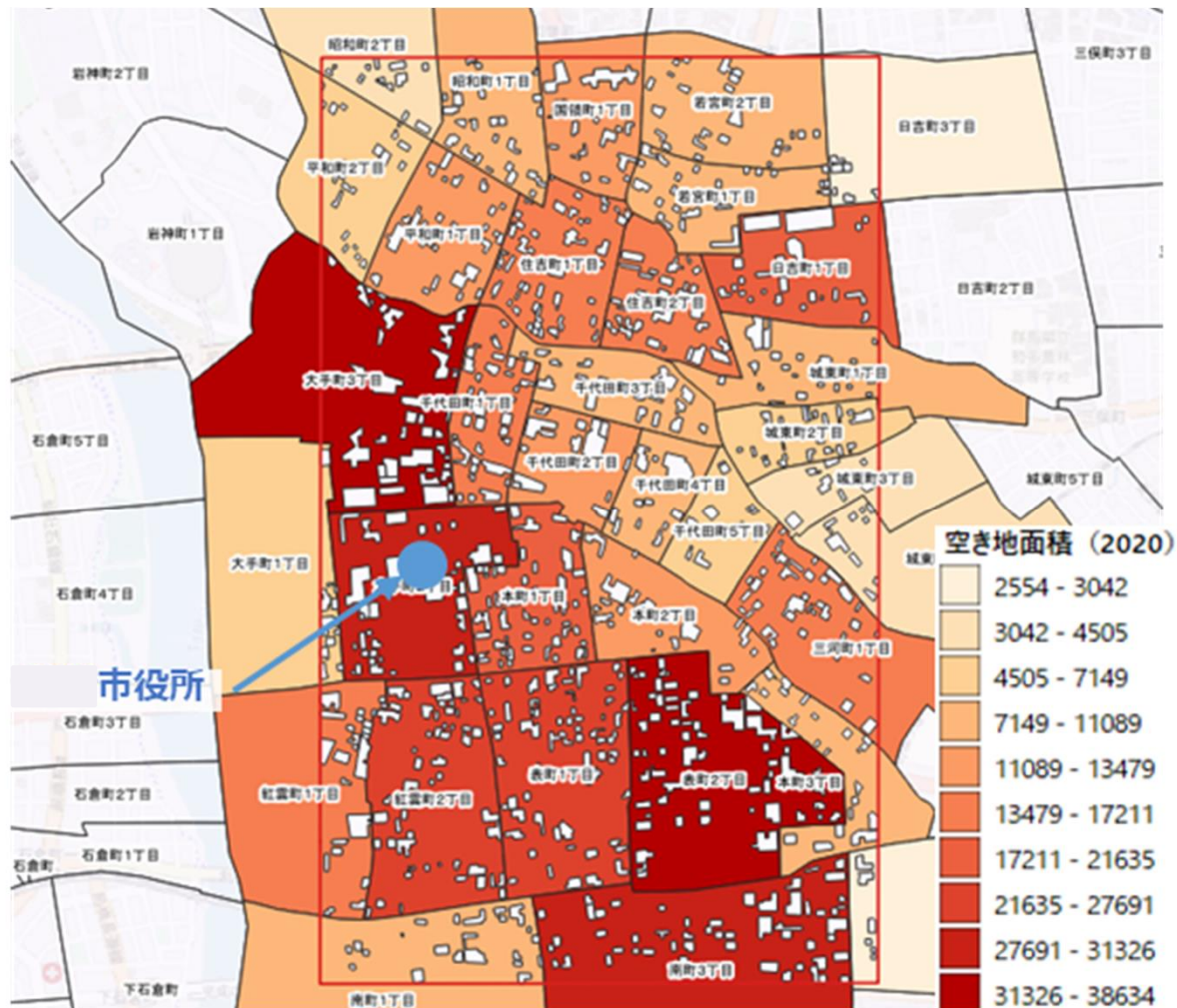
[使用データ]

○人口・世帯データ

・国勢調査：人口・世帯データ (2015)：3人以上の世帯数

2. 空き地対策の検討（活用策検討のための周辺状況把握等）に資する面的データ

〔現状の空き地の分布図、小地域別の空き地面積〕



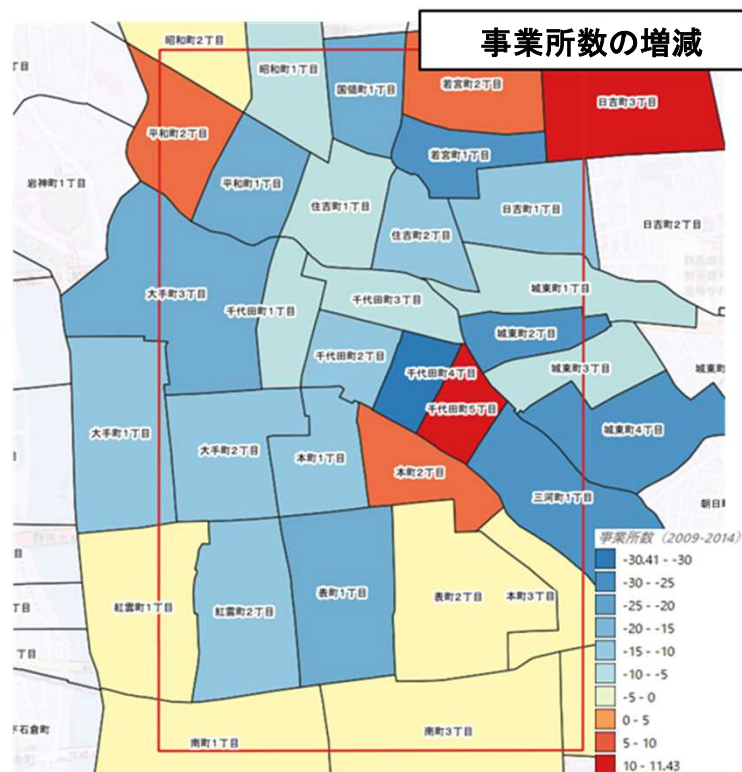
【使用データ】

○空き地データ

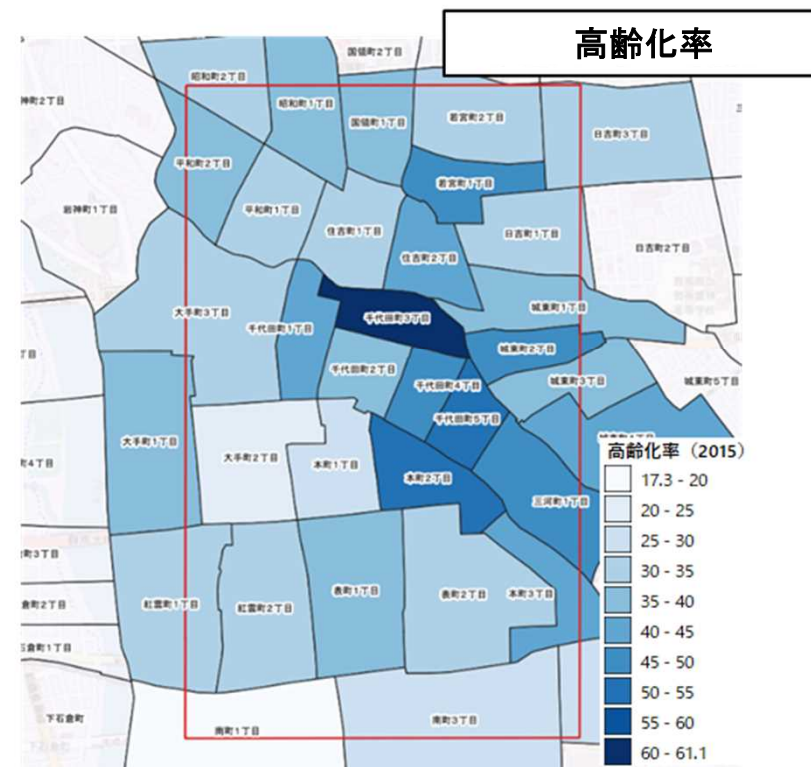
・衛星画像による空き地抽出データ (NTTData)
(年次 : 2012、2016、2020)

2. 空き地対策の検討 (活用策検討のための周辺状況把握等) に資する面的データ

[小地域別の事業所数の増減]



[小地域別の高齢化率]



[使用データ]

○事業所データ

- ・経済センサス基礎調査 (2014) : 小地域別産業大分類別事業所数・従業者数データ
- ・経済センサス活動調査 (2012、2016) : 小地域別産業大分類別事業所数・従業者数データ

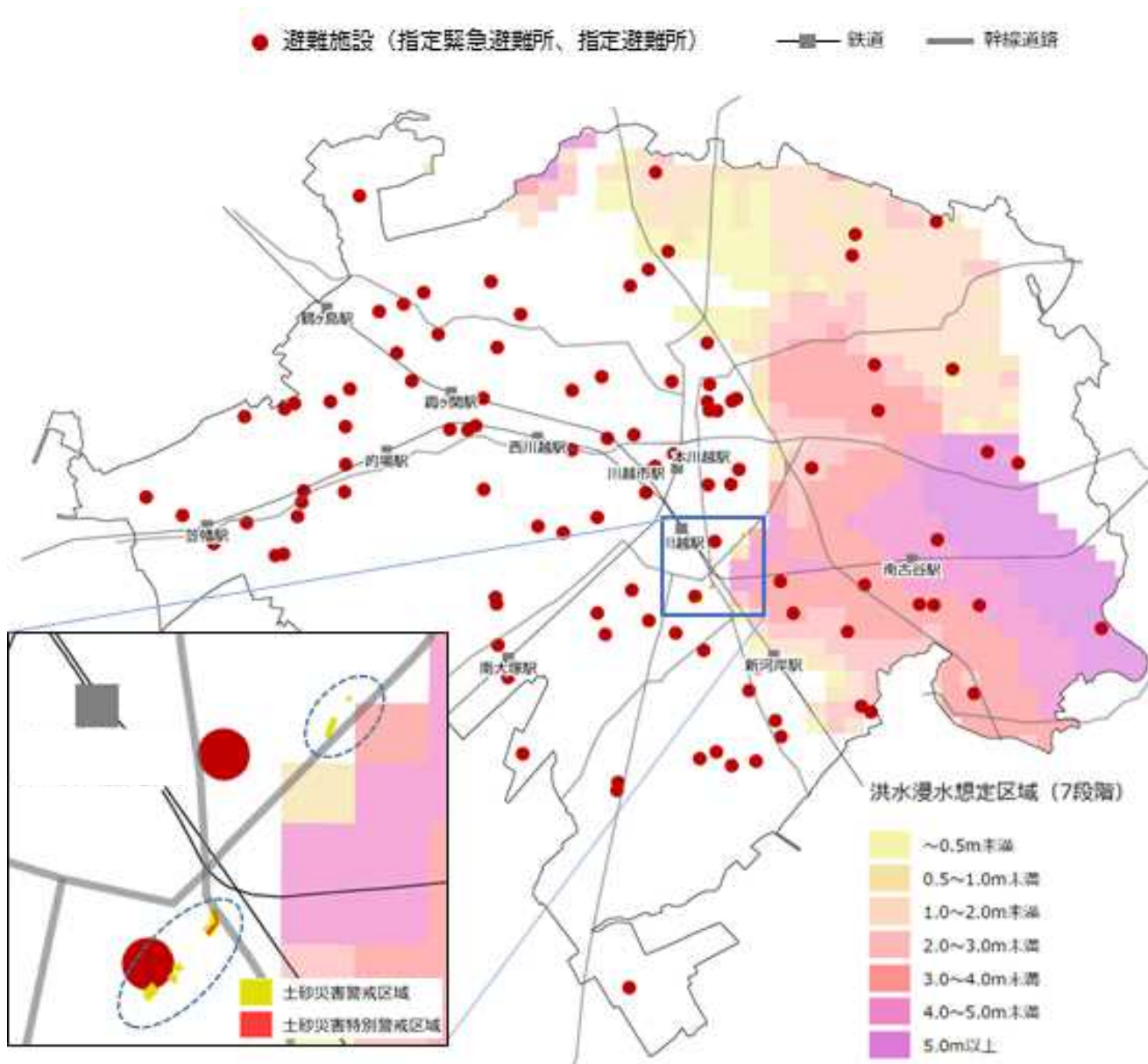
[使用データ]

○人口・世帯データ

- ・国勢調査 : 人口・世帯データ (2010、2015) 65歳以上の人口/総人口

3. 公的不動産の最適配置等の検討に資する面的データ

[避難施設の分布状況とハザードエリアとの関係]



[使用データ]

○施設等情報

- ・避難施設（指定避難所等）：自治体保有データ

○ハザードエリア：

- ・国土数値情報「洪水浸水想定区域(H24)」
「土砂災害警戒区域（R1）」

データカタログ、利用ソフトの紹介

- 今回の調査で使用しなかったものも含めて、面的データの構築に有用と思われる、官民のデータのカタログを収録。
※提供機関を示すとともに、データの無償/有償も記載(有償の場合は可能な限り目安も記載)。
- また、面的データの構築・分析に利用可能な無償のソフトについても紹介。(QGISなど4種類)

※以下、ガイドラインのデータカタログの部分の一部抜粋

- ・ 5. 利用データ・分析ソフト
- ・ (1) 利用データ一覧
- ④ 1) 空き家予防策・建て替え促進の検討

分析(アウトプット)データ	分類	利用データ	提供機関	データ取得費用	データフォーマット(データ形式)	データ出典(データ情報 URL)	備考
(1) 空き家データ	空き家データ	空き家調査データ	各自治体	—	CSV 形式	各自治体保有データ	
		空き家データ	特ゼンリン	有償 (価格は要問合せ)	シェープファイル形式 (ポリゴン) CSV 形式	—	
		将来推計データ/将来人口・世帯予測 ツール V2 (H27 国調対応版)	国土技術政策総合 研究所	無償	Excel 形式	https://www.geospatial.jp/ckan/dataset/cohort-v2	
	住宅ストック (供給)	都市計画基礎調査/建物現況データ	自治体	—	CSV 形式	各自治体保有データ	
		固定資産台帳/家屋データ	自治体	—	CSV 形式	各自治体保有データ	
		建物ポイントデータ	特ゼンリン	有償 ※1 ライセンス 数万〜数十万円	CSV 形式	https://www.zenrin.co.jp/product/category/gis/contents/building-point/index.html	
	周辺状況データ	国土数値情報 「鉄道(R1)」 「バスルート(H28)」 「バス停留所(H22)」	国土交通省	無償	シェープファイル形式 (ライン)	「鉄道」 https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-N02-v2_3.html 「バスルート」 https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-N07.html 「バス停留所」 https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-P11.html#prefecture10	
		国土数値情報 「小学校区データ(H28)」	国土交通省	無償	シェープファイル形式 (ポリゴン)	https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-A27-v2_1.html#prefecture34	
		国土数値情報 「洪水浸水想定区域(H24)」 「土砂災害警戒区域(R1)」	国土交通省	無償	シェープファイル形式 (ポリゴン)	「洪水浸水想定区域」 https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-A31-v2_1.html 「土砂災害警戒区域」 https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-A33-v1_3.html	

(2) その他の活用可能性のある主なデータ一覧 ※2021 年 3 月時点

分類	No.	データ	提供機関	データ概要	集計可能単位/データ形式	有償・無償	詳細情報出典	備考
共通ポータルサイト	1.	政府統計の総合窓口 (e-Stat)	総務省統計局	日本の統計が閲覧できる政府統計ポータルサイト	—	無償オープンデータ	https://www.e-stat.go.jp/	
共通ポータルサイト	2.	国土数値情報	国土交通省	国土数値情報は、国土計画の策定や実施の支援のために整備。行政区 域、鉄道、道路、河川、地価公示、土地利用メッシュ、公共施設な ど、国土に関する様々な情報を整備。	—	無償オープンデータ	https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/	
共通ポータルサイト	3.	6 空間情報センター	一般社団法人社会基盤情報 流通推進協議会	様々な主体が様々な目的で整備している地理空間情報(=6 空間情 報)の有効活用と流通促進を図ること、また社会課題を解決するアク ターの後方支援を行うためのデータ流通支援プラットフォーム。	—	無償/有償	https://www.geospatial.jp/ckan/dataset	

面的データ構築の手法の解説書（手順書）

- 参考資料として、面的データ構築を行うための準備、作成、分析における各々の手順を詳細に解説した解説集を作成。
- 主なデータ分析パターンを想定し、いくつかの例を掲載。

【「参考資料 分析手順の詳細解説集」の記載と、それに基づく面的データ構築のイメージ】

面的データ構築

固定資産
台帳データ

空き家
調査データ

小地域
データ

↓

QGIS等※

※面的データ作成ツール

37

図1: 面的データ構築の手順

① OKボタンを押します。

② 連続地による定義

③ 値: 空き家率

④ カラーランプ: Reds

⑤ 分割数、値、凡例についてそれぞれ設定

30

図2: 面的データ構築の手順

① 形式: 任意で指定された値(CSV)

② 形式: 任意で指定された値(CSV)

③ 形式: 任意で指定された値(CSV)

④ 形式: 任意で指定された値(CSV)

⑤ 形式: 任意で指定された値(CSV)

32

図3: 面的データ構築の手順

① 形式: 任意で指定された値(CSV)

② 形式: 任意で指定された値(CSV)

③ 形式: 任意で指定された値(CSV)

④ 形式: 任意で指定された値(CSV)

⑤ 形式: 任意で指定された値(CSV)

31

図4: 面的データ構築の手順

① 形式: 任意で指定された値(CSV)

② 形式: 任意で指定された値(CSV)

③ 形式: 任意で指定された値(CSV)

④ 形式: 任意で指定された値(CSV)

⑤ 形式: 任意で指定された値(CSV)

分析に資する
面的データを構築

②法人取引量指数について

法人取引量指数について

○ 国土交通省においては、令和2年度より公表開始した既存住宅販売量に加えて、法人取引量指数の整備・公表についても検討中。

※法人取引量指数：移転登記データを基に、法人が買主となった不動産取引量を指数化するもの。

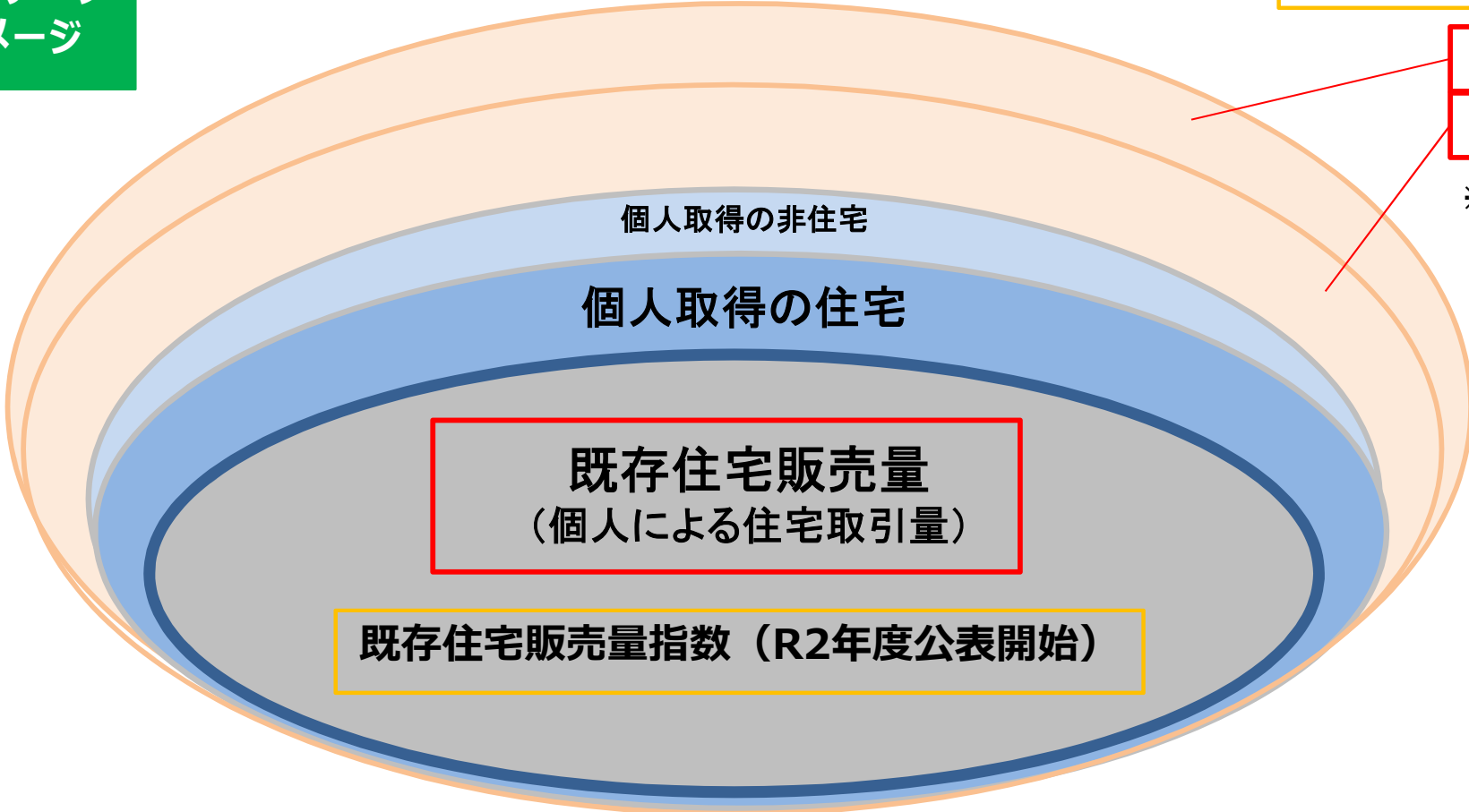
使用データ
イメージ

登記データ全体(移転登記)

法人取引量指数

法人取得の非住宅
法人取得の住宅

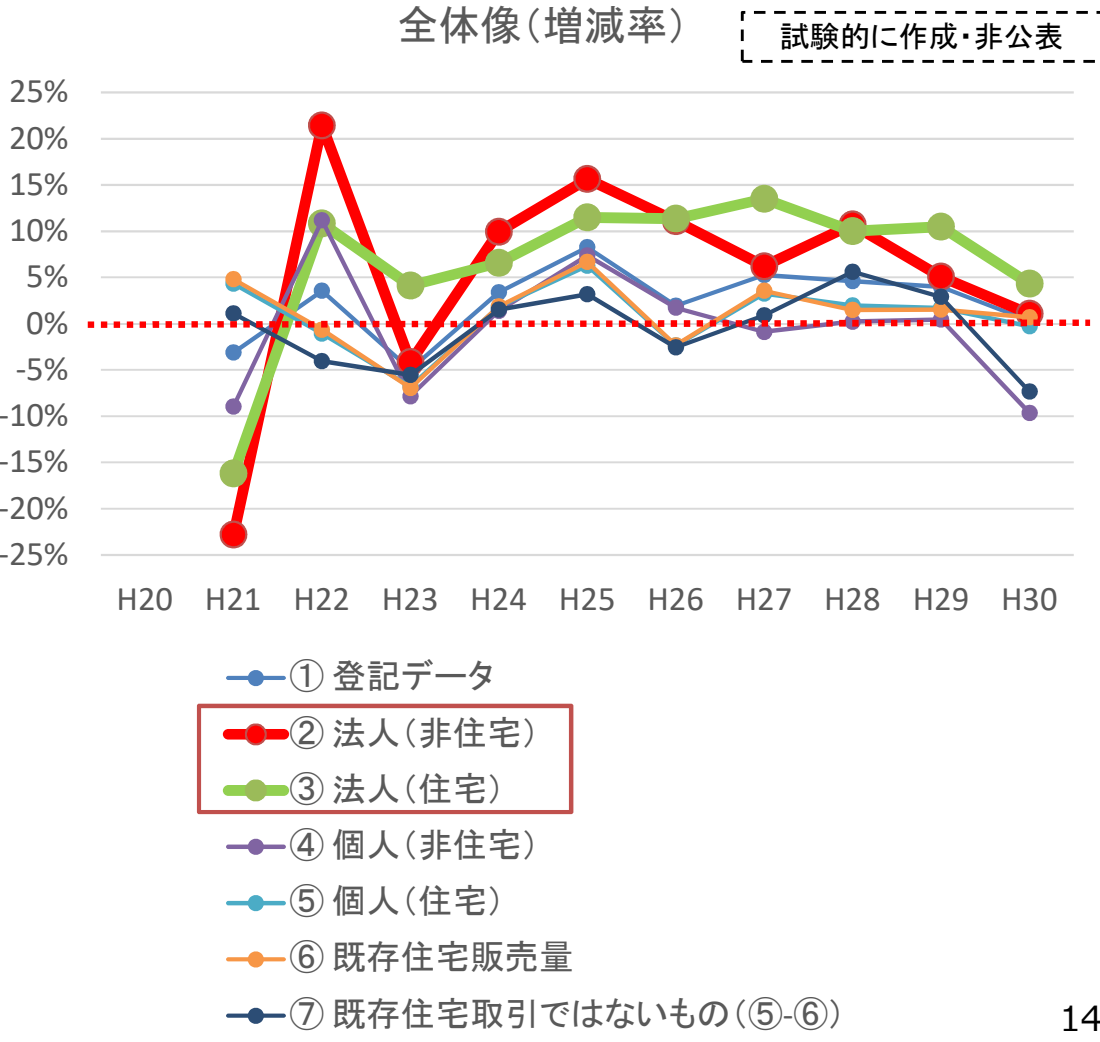
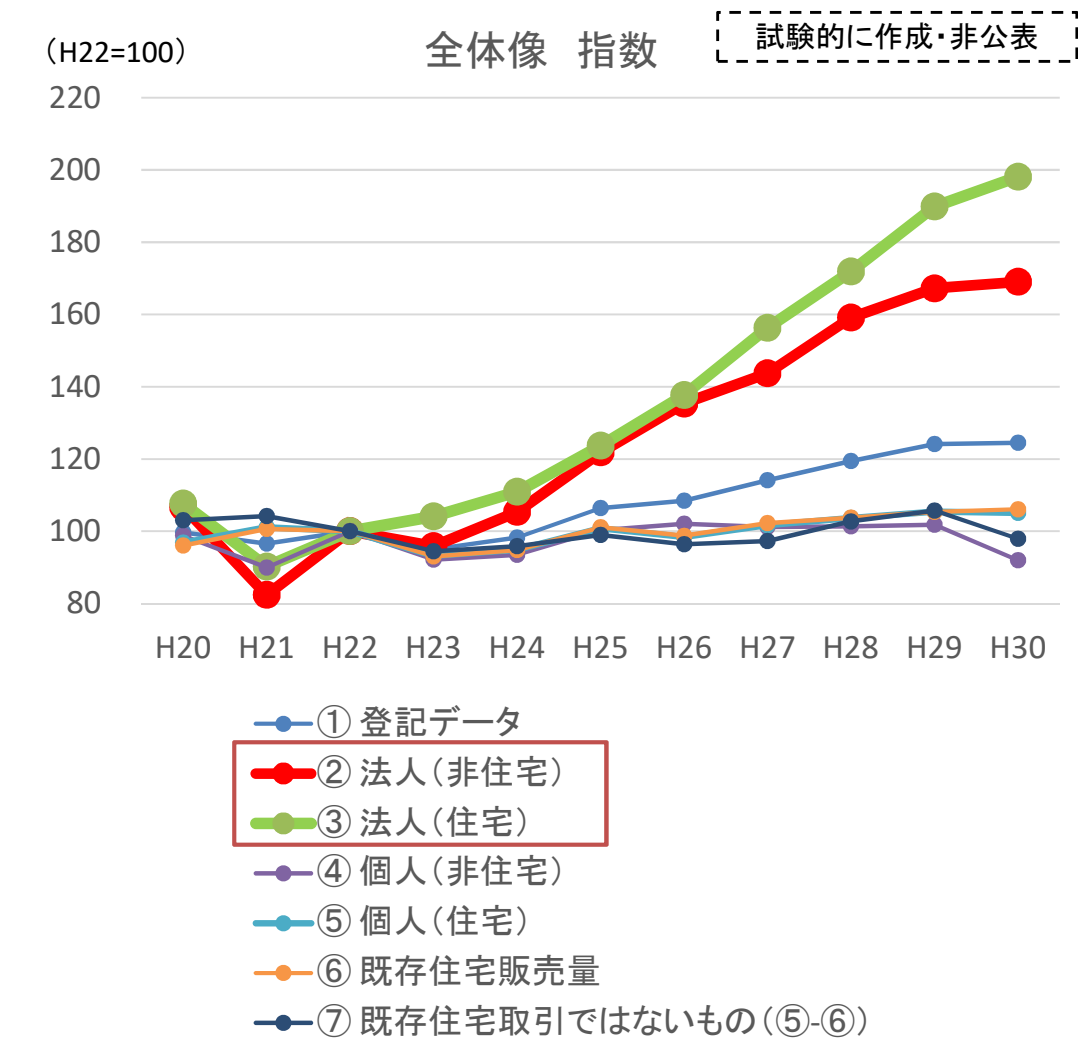
※データの抽出条件として、新築物件、複数回所有権移転、分割登記等を除外することを検討。



法人取引量指数のアーリーウォーニング指標としての性質

・不動産市場において、一般的に価格に比して取引量が先行する傾向。（需要がある限り、売り側は価格を上昇もしくは維持し、需要が細る（＝取引量が低下）ことを確認初めて価格を下げるインセンティブが働くため。）

・法人に取引が多いものと推測される投資的な取引は、自宅購入が主である個人の取引と比較して、より現在の市場、将来の価格動向を見据えたものであることが一般的であるため、より市場の動向を即時的に反映する可能性がある。（なお増減率の振れ幅も大きいため、個人取引の指標よりも早期に変化を把握できる可能性が高い。）



- **令和3年度は、国土交通省と委託業者にて法人取引量指数における構成データの抽出条件※の確認や、公表に向けた試行的なデータ作成等を実施。**

※抽出条件：用途（住宅、非住宅）、過去の集計対象期間、諸条件の該当・非該当（新築物件、複数回所有権移転、分割登記等を除外する）等

- **令和4年4月から、法人取引量指数、速報値の公表（試験運用）を開始予定。**
- **以降、4半期（予定）にて速報値を公表しつつ、順次データクリーニング作業を実施し、定期的に速報値を確報値に差し替えて公表を行う。**
- **当面は試験運用として公表を行いながら、継続的に、法人取引量の動向を示すデータとして適切か検証していく。**

(参考) 不動産市場整備課で公表している各種指標

	不動産価格指数 (住宅)	不動産価格指数 (商業用不動産)	既存住宅販売量指数
公表開始 時期	2012年8月	2016年3月	2020年4月
公表頻度	毎月	年4回	毎月
サブ インデックス	住宅総合、住宅地、 戸建住宅、マンション	商業用不動産総合、 オフィス、店舗、 マンション・アパート（一棟）、 倉庫、工場、商業地、工業地	総合、戸建、マンション、 マンション（30㎡未満除く）
地方別	ブロック別・都市圏別・ 東京都・愛知県・大阪府	三大都市圏・三大都市圏以外・南関東圏	ブロック別・都市圏別・ 東京都・愛知県・大阪府
情報源	取引当事者へのアンケート調査		所有権移転登記情報
主な目的	全国的に偏りのない、品質調整を行ったマクロ情報の整備を行うことで、不動産市場の把握と透明化に資する。		住宅価格指数と対となる個人の主に実需の取引量を把握することで不動産市場の把握と透明化に資する。
備考	IMF等の要請により整備 2015年3月本格運用開始 2020年6月から季節調整値を公表	IMF等の要請により整備 試験運用中 2020年6月から季節調整値を公表	IMF等の要請により整備 試験運用中 月次で速報値を公表し、 定期的に確報値へ更新

(4) 不動産分野におけるESG投資促進

不動産・建設経済局
不動産市場整備課

【ご報告事項】

①TCFDガイダンスの公表について

昨年度、機関投資家・金融機関等に対するTCFDを含めたESG関係の情報開示のあり方について検討を行うため、「不動産分野におけるESG-TCFD実務者WG」を設置し、本年3月に、我が国不動産固有の実情も踏まえたTCFDの情報開示に関する参考資料（ガイダンス）を策定。その内容についてご報告。

【ご意見・ご示唆をいただきたい事項】

②社会課題分野のESG投資促進に係る情報開示のあり方の検討について

今年度は、上記のTCFDガイダンスの活用等により、気候変動リスク対応に関する情報開示の促進等を行うとともに、我が国の実情を踏まえた社会課題（S）分野に係る情報開示のあり方について検討し、開示の参考となる項目のあり方を検討する予定。ついては、今後の検討のあり方に関してご意見・ご示唆をいただきたい。

①TCFDガイダンスの公表について

TCFD提言

- 2015年12月に金融安定理事会※¹は、**気候変動関連財務情報開示タスクフォース**（**TCFD**※²：Task Force on Climate-related Financial Disclosures）を設置。
- 2017年6月に、気候変動がもたらす「**リスク**」及び「**機会**」の**財務的影響**を把握し、**開示**することを狙いとした**TCFD提言**を公表。

※1 金融安定理事会：金融システムの安定を担う当局間の協調促進のための活動を行う機関。主要25カ国・地域の中央銀行、金融監督当局、財務省、IMF、世界銀行等の代表が参加

※2 TCFD：金融安定理事会によって選ばれた、世界各国の大手銀行、保険会社、資産管理会社、年金基金、大手非金融企業、会計・コンサルティング事務所、信用格付機関などのメンバーにより構成



企業に対し、気候変動関連リスク、及び機会に関する項目について開示することを推奨



「気候関連財務情報開示タスクフォース（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）」が2017年6月に公表した最終報告書

TCFD提言の推奨開示事項

ガバナンス

気候関連のリスクと機会に関する、組織のガバナンス

戦略

気候関連のリスクと機会が、組織の事業、戦略、財務計画に及ぼす**実際・潜在的な影響**

リスクマネジメント

組織がどのように気候関連リスクを**特定し、評価し、マネジメント**するのか

指標と目標

気候関連のリスクと機会を**評価し、マネジメント**するために使用される**測定基準（指標）と目標**

不動産分野におけるESG-TCFD実務者WGについて

概要

目的：海外不動産ファンドや国内の先進事業者が、ESGの観点でどのような情報開示を行っているかについて調査
我が国不動産固有の実情も踏まえたTCFDの情報開示に関する参考資料（ガイダンス）を策定
委員構成：実際に情報開示を行う不動産分野の事業者における実務者と、開示された情報を活用する投資運用の実務者

委員名簿

●金融セクター

井口 譲二 ニッセイアセットマネジメント（株）チーフ・コーポレート・ガバナンス・オフィサー 統括部長
加藤 正裕 三菱UFJ信託銀行（株）アセットマネジメント事業部 責任投資推進室 責任投資ヘッド
鈴木 立史 三菱UFJ信託銀行（株）運用商品開発部 不動産運用課 シニアプロダクトマネージャー
菊地 暁 （株）三井住友トラスト基礎研究所 私募投資顧問部主任研究員
生井 健一 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント（株）ESG推進室長
下道 衛 野村不動産投資顧問（株）運用企画部長執行役員
庄司 愛 三菱商事・ユービーエス・リアルティ（株）ESG推進室長
杉山 晃 （一社）不動産証券化協会 業務ディビジョン（法制・リート運用担当）ディビジョン長
徳田 展子 （一社）日本投資顧問業協会 ESG室長
中西 月彦 （一社）環境不動産普及促進機構 事務局長

●不動産セクター

吾田 鉄司 三菱地所（株）サステナビリティ推進部専任部長
奥田 啓介 住友不動産（株）企画本部企画部部長代理
杉野 茂樹 三井不動産（株）ESG推進室長
中川 博之 野村不動産ホールディングス（株）サステナビリティ推進部長
本多 隆子 東京建物（株）コーポレートコミュニケーション部サステナビリティ推進グループグループリーダー
松本 恵 東急不動産ホールディングス（株）コーポレートコミュニケーション部サステナビリティ推進室長
久津輪 太 （一社）不動産協会 事務局長代理
田中 一伸 （一社）日本ビルディング協会連合会 事務局次長

●オブザーバー

環境省 大臣官房環境経済課
国土交通省 総合政策局環境政策課
国土交通省 水管理・国土保全局河川環境課水防企画室
国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課鑑定評価指導室
東京大学連携研究機構 不動産イノベーション研究センター（CREI）

●事務局

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課
EY新日本有限責任監査法人

会議日程

令和2年
6月実施 第一回WG（6/4 金融セクター、6/19 不動産セクター）
9月実施 第二回WG（9/3 金融セクター、9/9 不動産セクター）

令和3年
1月実施 第三回WG（1/21 金融セクター・不動産セクター合同開催）
3月実施 第四回WG（3/19 金融セクター・不動産セクター合同開催）

不動産分野におけるTCFDガイダンスのポイント

本ガイダンスの特徴

- ESG投資の進展を踏まえ※1、**我が国不動産固有の実情も考慮した、TCFD提言に対応した情報開示**についての参考資料（ガイダンス）※2。

※1 ESG投資について

- 2006年4月、国連の支援のもと、責任投資原則（PRI*）が発足し、投資家が投資先に対してESG（環境・社会・ガバナンス）への配慮を求める動きが拡大。
- PRIは、投資家に対し、企業分析・評価を行う際に長期的な視点を重視し、ESG情報を考慮した投資行動をとることなどを求めている。
- また、欧州を中心とした一部の国では、TCFD提言に沿った気候関連情報開示の義務化に関する提案や検討を行う動きがある。

* PRI：国連(UNEPFI(国連環境計画・金融イニシアチブ)、UNGC(国連グローバル・コンパクト))の支援、専門家等の協力によって策定された投資家による自主的な投資原則で、署名投資家・団体により推進

※2 不動産事業・投資運用の実務者等で構成するWGにおいて検討して作成。

- 国内行政機関等により発行されたTCFD提言に沿った情報開示についての補助的文書を踏まえながら、**今般初めて、不動産分野に特化し、支援。**

（補助的文書の例）

- ・ 環境省「TCFDを活用した経営戦略立案のススメ～気候関連リスク・機会を織り込むシナリオ分析実践ガイド～ ver2.0」
- ・ TCFDコンソーシアム「気候関連財務情報開示に関するガイダンス2.0 [TCFDガイダンス2.0]」
※経済産業省策定「気候関連財務情報開示に関するガイダンス（TCFDガイダンス）」（2018年12月）をTCFDコンソーシアムが引継いだもの

- 不動産分野に特化しつつ、TCFD提言の経緯や制度概要等、前提となる**情報も網羅**され、**重要性を示し**、**海外事例やシナリオ分析の例等を豊富に盛り込み実施イメージが分かるよう解説。**

対象：TCFD提言に対応する不動産企業（企業規模に関係なく、これから始める企業から、ある程度対応を実施済みの企業まで）と、不動産分野のTCFD開示を分析する投資家／金融機関

狙い：気候変動がどのような影響を及ぼすのか等の根本的なことから理解し、対応の必要性を認識。

実際にTCFD提言に対応した情報開示へ一歩踏みだせるよう流れを作る。

不動産分野におけるTCFDガイダンスのポイント

ガイダンスでは、今後の気候変動について複数のシナリオを設定し、各シナリオごとの事業に対するリスクの影響を評価、その結果を経営戦略・リスク管理に反映し、その財務上の影響を把握・開示、といった流れに沿って解説。

構成の趣旨		目次構成	
入口	気候変動に詳しくない企業の担当者が読んでも何故気候変動への対応が必要であるのかが分かるよう、 <u>気候変動がどういう影響を及ぼすのか、という根本的なことから理解</u> できるような入り口としての始まりにする。	はじめに	本ガイダンスの位置づけ
			なぜ気候変動に対応することが大切なのか
			なぜ不動産分野でも気候変動が重要なのか
			気候変動を巡る海外・国内の動向
実施への後押し	気候変動の影響を理解した後、 <u>海外・国内における国際機関や投資市場等の動きを把握し、今何をするべきか、といった意識を醸成。</u> 具体的な対応を手順ごとに説明した手引きを提示し、実際に対応への一歩を踏み出せるように構成。	TCFD提言について	TCFD提言とは何か
			TCFD提言への対応とは
			TCFD提言に基づいた開示事例
			TCFD提言を踏まえた情報開示の進め方
実施のための参考資料	気候変動への対応としてTCFD提言への対応するための方法を解説し、最後に情報開示に取り組む際に必要な参考資料を添える。	参考資料	不動産分野のTCFD開示において参考となるデータ・シナリオ集の紹介
			不動産分野のTCFD開示において参考となる文献の紹介
			認証制度

解説したシナリオにおける気候変動への対応

不動産分野TCFD対応ガイダンスのリンク先

本ガイダンスの掲載サイト

国土交通省WEBサイト内「不動産分野におけるESG-TCFD実務者WG」に掲載中

URL : https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000215.html

※「不動産分野TCFD対応ガイダンス」で**検索**して頂くと見つけやすいです。

本ガイダンスにリンクして頂いているサイト

下記の各WEBサイトにおいても御紹介頂き、リンクして頂いております。こちらのWEBサイトも合わせて御参照頂けると幸いです。

● 経済産業省

政策について> 政策一覧> エネルギー・環境> 温暖化対策> 気候変動に関連した情報開示の動向

URL : https://www.meti.go.jp/policy/energy_environment/global_warming/disclosure.html

● TCFDコンソーシアム

TCFDコンソーシアムホーム> TCFDとは

URL : <https://tcfid-consortium.jp/about#realEstateGuidance>

● JPX ESGKnowledgeHub [日本取引所グループ]

JPXについて> サステナビリティ> JPX ESG Knowledge Hub> ESG情報開示枠組みの紹介> TCFD提言

URL : <https://www.jpx.co.jp/corporate/sustainability/esgknowledgehub/disclosure-framework/02.html>

● 気候変動適応情報プラットフォーム（A-PLAT） [国立環境研究所]

HOME> 事業者の適応> 事業者の適応に関する参考資料

URL : https://adaptation-platform.nies.go.jp/private_sector/resources/index.html#j04

②社会課題分野のESG投資促進に係る 情報開示のあり方の検討について

- 2006年のPRI策定以降、ESG投資は不動産分野においても検討が進められ、UNEP FI不動産ワーキンググループでは、「責任不動産投資（RPI）」や「ポジティブインパクト不動産投資フレームワーク」を提示。
- 「10か条の責任不動産投資戦略」（2007年）には、省エネだけでなく、ESG投資のS(社会分野の課題)についても、歩行に適した土地整備、安全衛生、労働福祉、地域市民としても活動等に関して示されている。

責任不動産投資(2007年)

- ✓ 2006年における国連責任投資原則（PRI）発足を受けて、UNEP FI不動産ワーキンググループが、PRIを不動産投資に適用する考え方を整理したもの。
- ✓ 責任不動産投資戦略として、下記10箇条を提唱。

- 10か条の責任不動産投資戦略
1. 省エネルギー（省エネルギーのための設備改良、グリーン発電およびグリーン電力購入、エネルギー効率の高い建物など）
 2. 環境保護（節水、固形廃棄物のリサイクル、生息地保護など）
 3. 自発的認証制度（グリーンビルディング認証、認証を受けた持続可能な木材による仕上げなど）
 4. **歩行に適した都市整備（公共交通指向型都市開発、歩行に適したコミュニティ、複合用途開発など）**
 5. 都市再生と不動産の利用変化への柔軟性（未利用地開発、柔軟に変更可能なインテリア、汚染土地の再開発など）
 6. **安全衛生（敷地内の保安、自然災害の防止策、救急対応の備えなど）**
 7. **労働者福祉（構内託児所、広場、室内環境のクオリティー、バリアフリーデザインなど）**
 8. 企業市民（法規の遵守、持続可能性の開示と報告、社外取締役の任命、国連責任投資原則のような任意規約の採択、ステークホルダーとの関わりなど）
 9. 社会的公正性とコミュニティ開発（低所得者向け住宅供給、コミュニティの雇用研修プログラム、公正な労働慣行など）
 10. **地域市民としての活動（質の高いデザイン、近隣への影響の極小化、地域に配慮した建設プロセス、コミュニティ福祉、歴史的な場所の保護、不当な影響の排除など）**

ポジティブインパクト不動産投資フレームワーク(2018年)

- ✓ 不動産投資家が、インパクトに基づいた投資手法を開発し、実践するためのフレームワークを提示。
- ✓ フレームワークの中で、不動産が与えるインパクトの категорияと、各々の計測に活用可能な代表的指標を整理。

インパクトの明確化、市場水準およびサステナブルなリターン(投資使命)		インパクトの計測(結果)			
		追加的な資金およびインパクトのフロー(成果)			
インパクト・カテゴリー	定義	ネガティブ・インパクト(必要に応じて評価・緩和されることが望ましいものとして表示)	投資テーマおよびマーケットセグメント	投資前後における代表的指標追加的なファイナンス・インパクトの例(ベースラインとの比較が必須)	関連SDGs
利用可能性、アクセス、価格の水準	水	人々が個人用、家庭用、経済活動用として十分に、安全で、満足でき、かつ手頃な価格の水にアクセスできること。安全な水とは、人の健康を脅かす微生物、化学物質や放射性の危険源を含まない水である。	水ストレス地域での不適切な開発(例:水を大量に使用する造園や建物利用) 水ストレス地域で生産される、製造時の水使用量が多い資材	適切な定住(インパクト・カテゴリー「資源効率・資源安全保障」も参照) 水道サービス(本管及び分散ネットワーク)が整備された単位(家庭・企業) 一人当たり水使用量(平均的な消費指標と低い消費指標を参照) 製造時の水使用量が少ない資材の利用 信頼性、利用可能性および品質の改善と変化* 家庭あるいは企業レベルの水道支出の変化*	6.全ての人々の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する 9.強靱(レジリエント)なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る 11.包摂的で安全かつ強靱(レジリエント)で持続可能な都市及び人間居住を実現する

不動産が与えるインパクトの категория

分類	インパクトの категория
入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	水、食料、住宅、 健康と衛生 、教育、 雇用 、エネルギー、 移動手段 、情報、文化・伝統、人格と人の安全保障、司法、強固な制度、平和、安定
質(物理的・化学的性質)の有効利用	大気、水、土壌、生物多様性と生態系サービス、資源効率・資源安全保障、気候変動、廃棄物
人と社会のための経済って気価値創造	包摂的で健全な経済 、経済の収斂

※太字の項目が地域社会・経済に該当する項目（EY想定）
（出所）UNEP FI「Responsible Property Investing - What the leaders are doing」、「ポジティブインパクト不動産投資フレームワーク」

企業・ファンドとして対応が求められるS(社会分野の課題)

- 各種ESG情報開示フレームワーク及びESG評価機関において示されている社会分野に関する評価基準及び開示項目により想定される社会分野の課題は、企業としての対応が求められるものが多く、具体的なサプライチェーンの違いなど、細部は業種毎に特性が出るものの、大枠としては他業種においても求められる課題が多い。

企業として対応が求められると想定される社会分野（S）の課題

課題	課題の概要
人権	サプライヤーも含めた労働者の人権尊重、児童労働/強制労働の回避、先住民族への権利尊重の取り組み。
労働慣行	自社従業員におけるダイバーシティへの配慮や結社の自由の確保。
人材開発	自社従業員の定着や能力開発に係る施策や取り組み。
労働安全衛生	サプライヤーも含めた労働者の安全・健康の確保。
ステークホルダーエンゲージメント	エンゲージメントを通じたステークホルダーからの信頼の獲得や、評判リスクの最小化。
CSR・社会貢献活動	各種CSR活動と社会貢献活動。
社会側面に関する情報開示	社会側面に関する情報開示とモニタリング。

不動産企業が企業・ファンドとして求められる対応（例）
✓ サプライチェーンにおける人権問題の管理（コンクリート型枠の違法材や、開発現場での外国人労働者の労働問題の対応等） ✓ 不動産開発における先住民族への権利尊重 ✓ 従業員や関係者に対する人権方針や手続の啓蒙・周知・研修
✓ 女性活躍推進 ✓ ジェンダー、年齢、国籍、障害者等のマイノリティが働きやすい環境整備 ✓ 働き方改革に対する取り組み
✓ 従業員のモチベーション維持のための業績評価制度（例：360度評価）や、長期インセンティブ（例：自社株購入制度）の導入 ✓ 従業員の能力開発プログラムの構築及び研修の実施や機会の提供
✓ 不動産開発現場における労働者の健康リスクの管理、労働災害の回避（サプライヤー含む） ✓ 自社従業員への労働安全衛生に関する研修や監査の実施
✓ 投資家、従業員、顧客/テナント、サプライヤー、コミュニティ等、重要なステークホルダーに対するエンゲージメントの実施
✓ 各種CSR活動、社会貢献活動の実施（低所得者に配慮した価格低減施策や低賃料の提案等）
✓ 社会側面に関する情報開示とモニタリングの実施

※社会分野（S）の課題は、各種ESG評価機関やESG情報開示フレームワークにおける社会分野に関する評価基準及び開示項目に基づき事務局において設定。

企業としての取組に留まらず「不動産」の特性に着目した社会分野の課題解決への貢献のあり方を考えるべきではないか

我が国不動産において期待される社会分野（S）へのインパクト

- コロナ禍を含め環境が変化し、不動産への社会の期待も変化中、100年先も続くレジリエントかつ持続可能な社会づくりに貢献する不動産、そしてそれに関連する企業・ファンドの情報開示も含めたあり方を検討すべきではないか。

取り巻く環境の変化

- ✓ 少子高齢化・人口減少の進展
- ✓ 空き家・空き地等の遊休不動産の増加・既存ストックの老朽化
- ✓ 新技術の活用・浸透
- ✓ 働き方改革の進展
- ✓ グローバル化の進展
- ✓ インフラ整備の進展による国土構造の変化
- ✓ 地球環境問題の制約
- ✓ 健康志向の高まり
- ✓ 自然災害の脅威

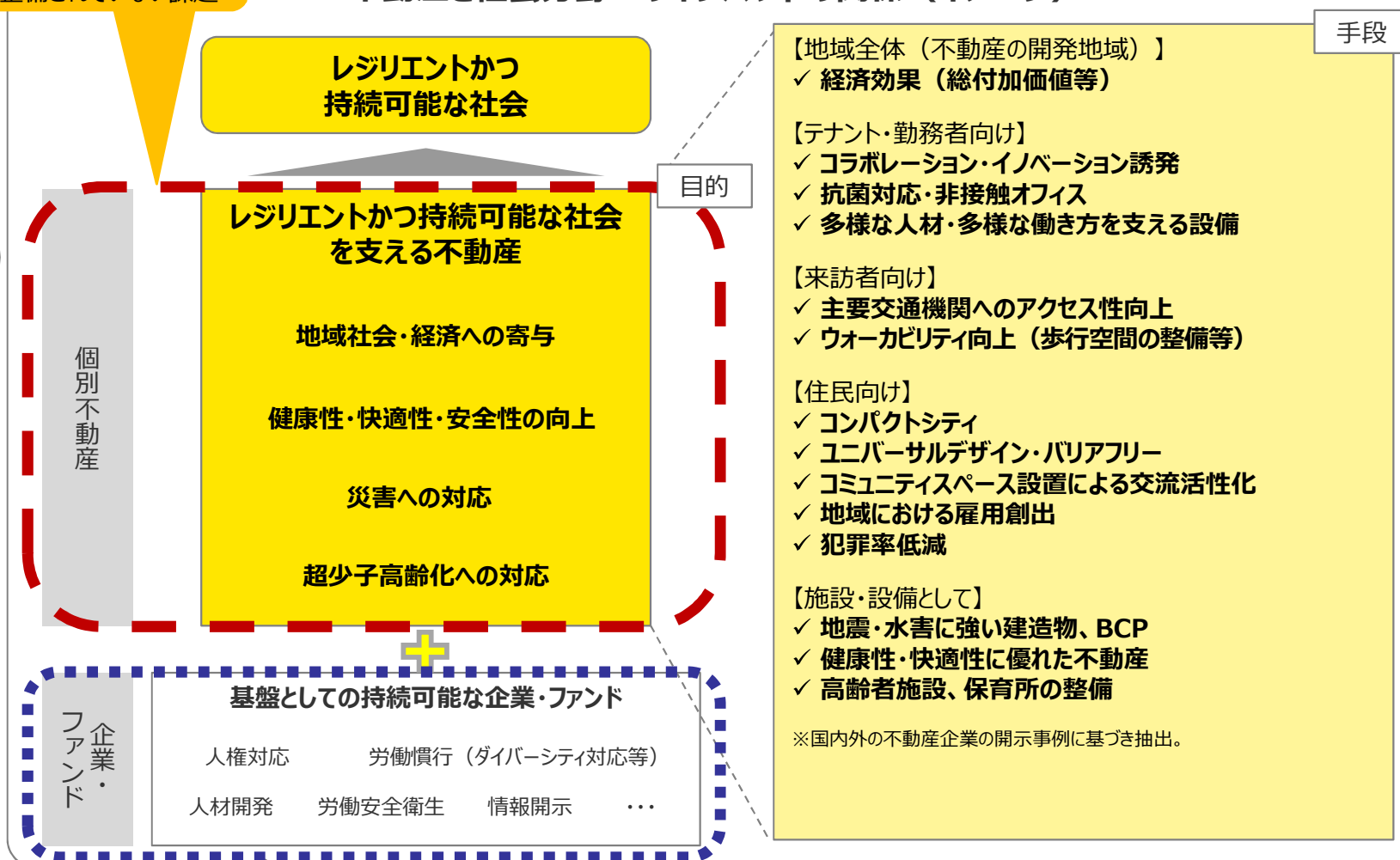


コロナ禍

※コロナ禍以外は国土交通省「不動産ビジョン2030」より抜粋

不動産として特に関わりの深い一方で、情報開示の枠組みが整備されていない課題

不動産と社会分野へのインパクトの関係（イメージ）



不動産業界に限らない論点、かつ情報開示の枠組みが一定程度整備されている

地域社会・経済への寄与の類型化のアプローチ（令和2年度実施）

- UNEP FIの不動産に関するESG枠組みにおける地域・社会経済への寄与への該当項目に基づき、類型化の大項目を、類型化の細目は海外企業の開示事例に基づき整理。
- 今後、日本における地域・社会経済への寄与として開示されているものについても調査、検討することを想定。

国際的な枠組み
UNEP FIポジティブインパクト
不動産投資フレームワーク

**国際的な方向性に則り、
地域・社会経済への寄与に関する項目の整理**

**地域社会・経済への
寄与の類型化（案）**

大項目	小項目
経済効果の創出	✓ 経済効果の創出 ✓ 雇用の創出（不動産開発、建設、運用）
移動環境の整備	✓ 主要交通機関へのアクセス性向上 ✓ ウォーカビリティの向上
不動産利用者の健康性・快適性の向上	✓ 健康性・快適性に配慮した不動産設計 ✓ 地域住民への健康性・快適性の向上 ✓ 【商業施設】来訪者への健康性・快適性の向上（例：高齢者・子育て家族が利用しやすい空間設計） ✓ 【オフィス】働く人の健康性・快適性の向上（例：多様な人材や働き方をサポートする環境整備）
防災を含めた安全・安心な空間の提供	✓ 自然災害に強い不動産の提供 ✓ 不動産整備を通じた犯罪率の低減 ✓ 災害時の防災拠点・避難所機能の提供
利用者間の交流活性化	✓ コミュニティスペース設置による交流活性化 ✓ コラボレーション・イノベーション誘発

海外企業の開示事例

国際的なフレームワークに則った、海外企業における地域・社会経済への寄与に関する開示内容の整理

国際的な枠組みに整合しつつ、我が国の社会的課題解決に資する情報開示内容の具体化へ

我が国の社会的課題解決に向けた不動産投資の促進

○ 経済効果、雇用創出、アクセス性、健康性・快適性に配慮した不動産設計については定量的な開示が見られる。その他の項目は関連する取り組みをケーススタディとして開示されている。

大項目	小項目	海外企業の主な開示アプローチ	開示例【会社名】
経済効果の創出	経済効果	定量 ：不動産開発に伴う総付加価値（GVA）等を算定し、定量的に開示。	・不動産事業による追加的な総付加価値（GVA）を開示【Dexus】
	地域における雇用創出	定量 ：不動産開発や運営に伴う雇用の創出人数を開示。	・自社事業の雇用創出効果を算定して開示【Covivo】
	イノベーション創出空間の提供	定性 ：該当する取り組みが実施されている不動産をケーススタディとして開示。	・テック系企業と提携して、既存・新規開発物件において新技術のパイロットを実施【Swire Properties】
移動環境の整備	主要交通機関へのアクセス性向上	定量 ：交通機関のアクセス性が高い物件の数や割合を開示。	・自社の開発エリアで交通機関へのアクセスが徒歩500メートル圏内の比率を開示【Swire Properties】 ・2025年までに自社運営物件の95%以上を主要公共交通機関から徒歩10分圏内にする目標を設定【Covivo】
	ウォーカビリティ向上（歩行空間の整備等）	定量・定性 ：ウォーカビリティに配慮した不動産をケーススタディとして開示。一部はウォーカビリティスコア等の定量値を用いた開示も実施。	・Walk Scoreを用いて不動産のウォーカビリティを定量的に開示【Kilroy Realty】 ・自社の複合開発プロジェクトをウォーカブルな都市空間の創出として紹介【Lendlease】
不動産利用者の健康性・快適性の向上	健康性・快適性に配慮した不動産設計	定量・定性 ：WELL認証を取得した物件数や面積を定量的に開示する例があるほか、健康性・快適性に配慮した不動産開発をケーススタディとして開示する例も存在。	・WELL認証取得・申請数の開示【Hines】 ・不動産の健康及びサステナビリティに配慮した不動産設計の紹介【Kilroy Realty Corporation】
	地域住民への健康性・快適性の向上	定性 ：該当する取り組みが実施されている不動産をケーススタディとして開示。	・自社開発エリアにおける、農薬使用やアレルゲンを抑制する植物の設置や鳥のさえずりによる癒し効果を狙った生物多様性の取り組み【Lendlease】 ・バリアフリー・ユニバーサルデザインの取組状況について開示【City Developments Limited】
	来訪者への健康性・快適性の向上		・商業施設に障がい者対応設備、多宗教ルーム、キッズスペースを設置【Hammerson】
	働きやすい環境づくりを通じた生産性向上		・自社が開発したオフィスにおける保育所の設置や屋上テラス及び庭園の設置の取り組み【Dexus】

大項目	小項目	海外企業の主な開示アプローチ	開示例【会社名】
防災を含めた安全・安心な空間の提供	自然災害に強い不動産の提供	定性 ：該当する取り組みが実施されている不動産をケーススタディとして開示。	・自然災害を想定した自社開発物件の補強【Boston Properties, Inc.】 ・気候変動により影響を受ける物件に対する適応と予防策の開示【Covivio】
	非常時や災害時の防災拠点・避難所機能の提供		・ドメスティックバイオレンスから逃れた女性向けの宿泊施設提供【Mirvac Group】 ・自治体と連携した避難訓練の実施【CapitaLand】
	不動産整備を通じた犯罪の抑制や治安対策		・商業施設における地域交通機関や警察との合同でのテロ対策訓練の実施【Hammerson】 ・不動産開発を通じた犯罪抑制【Mirvac Group】
利用者間の交流活性化	コミュニティスペース設置やイベント開催による地域住民の交流活性化		・商業施設、オフィス、統合型施設における地域交流活性化を促すアトリウムスペースや子供の遊び場の提供【CapitaLand】 ・地域住民の憩いの場やイベントの開催を想定したスペースの創造【Kimco Realty Corp】
	企業間のコラボレーション誘発		・テナント企業従業員を対象としたネットワークイベントの開催【Swire Properties】 ・スタートアップや社会的企業のための無料のコワーキングスペースの設置【City Developments Limited】

不動産分野の地域サステナビリティESG投資促進検討会(仮称)

問題意識

- 社会的課題の解決に資する不動産への投資は、地域（住民・企業等）、地域金融機関、行政として、望ましい投資対象の一つ。特に、**コロナ禍の影響**で**少子高齢化**など**従来からの社会課題が深刻化**する一方、**「地元生活圏」の形成**といった**新しい課題（展望）**にも**対応が不可欠**
- 脱炭素を中心に、ESG投資が世界的な潮流となる中、**より多くの投資（機関投資家、地域金融機関、事業者、個人等）が社会的課題（S）の解決にも振り向けられる仕組み作りが必要**ではないか。

検討事項

- **日本固有の社会課題の解決にも資する投資を促進**できるよう、また、**事業実施・情報開示を実践**できるよう、国際的な枠組みも踏まえつつ、**事業の評価分野・項目・情報開示の考え方を整理**。

効果

- 社会的課題の解決に向けた投資をESG投資の一つとして位置づけることで、これら課題について、必ずしも行政の支援、例えば補助金、税制等によらずとも**自律的に市場のメカニズムの中で事業化・投資が促進**。
- 評価項目を具体化することで、不動産投資を単なる不動産運用ではない、よりきめ細かい形で各地域に呼び込むことができるほか、クラウドファンディングの活用等により、**投資に関心がある個人がまちづくりに積極的に参画し、中長期にわたり参加意識を持つことが可能**。このことにより**事業の持続・安定化が期待**。

検討会で実施予定の、今般の社会的課題の解決に向けた不動産事業の評価分野・項目・情報開示の考え方整理により、現在、政府を挙げて取り組んでいる脱炭素、グリーン社会実現に向けた取組も推進

課題認識

- 各国でCO2排出量削減に向け動きが活発化、我が国も政府を挙げてカーボンニュートラルを進める必要。気候変動への対応については、不動産分野としても提言に円滑かつ迅速に対応すべく、「**不動産分野TCFD対応ガイドンス**」を昨年度末に取りまとめ。今後は、グリーン社会に向けESGのE（環境）に関わる取組を推進するとともに、裾野をさらに広げ、より幅広い観点を持ち、長期で事業に取り組める持続可能な社会環境を整備する必要。
- 資金調達手段としてグリーンボンド等注目されているが、**ソーシャルボンドは純粋な民間事業による取組が少なく、**またE S G投資の情報開示は上場企業がするものという一般的な認識があり、**一部大手事業者**に留まる現状。

検討内容と効果

- グリーン社会実現は、CO2削減等に直接的に企図した一部の事業等に限られるものではなく、例えば地元産木材の導入など幅広い事業活動や地域の事業者により達成され、それらは景観改善や賑わい創出といった地域の持続可能性にも貢献しうると同時に、こうした**地域が持続することがグリーン社会の実現と持続に貢献**。
- **不動産事業は、その社会資本的な性質から多様な事業効果を有し、この効果を的確に発現させ、あるいはより的確に把握、評価することにより、環境課題、地域課題、社会課題の統合的解決に大いに資する可能性。**

ESGやSDGsへの貢献の観点から、不動産投資の可能性を幅広く引き出し、脱炭素をはじめとする環境・社会的課題の解決に貢献するものとして認識されることで、より多様な主体からより多くの投資がもたらされ、不動産投資市場がさらに活性化

【論点】（４）不動産分野におけるESG投資促進

- 不動産投資におけるESG情報のS（社会課題）、特に地域の持続可能性への貢献の情報開示について、どのような観点で課題・項目整理をすべきか。
- 上記のS（社会課題）に貢献する不動産への投資を促進するためにどのようなガイダンスの内容にすべきか。また、どのような投資家・事業者に向けたガイダンスとすべきか。
- 不動産分野TCFD対応ガイダンスについて、どのように普及・啓発すべきか。また、どのようにすれば不動産分野におけるTCFD提言に対応した情報開示が促進されるか。

(5) 不動産特定共同事業 (FTK) の多様な活用

不動産・建設経済局
不動産市場整備課

【ご報告及びご意見・ご示唆をいただきたい事項】

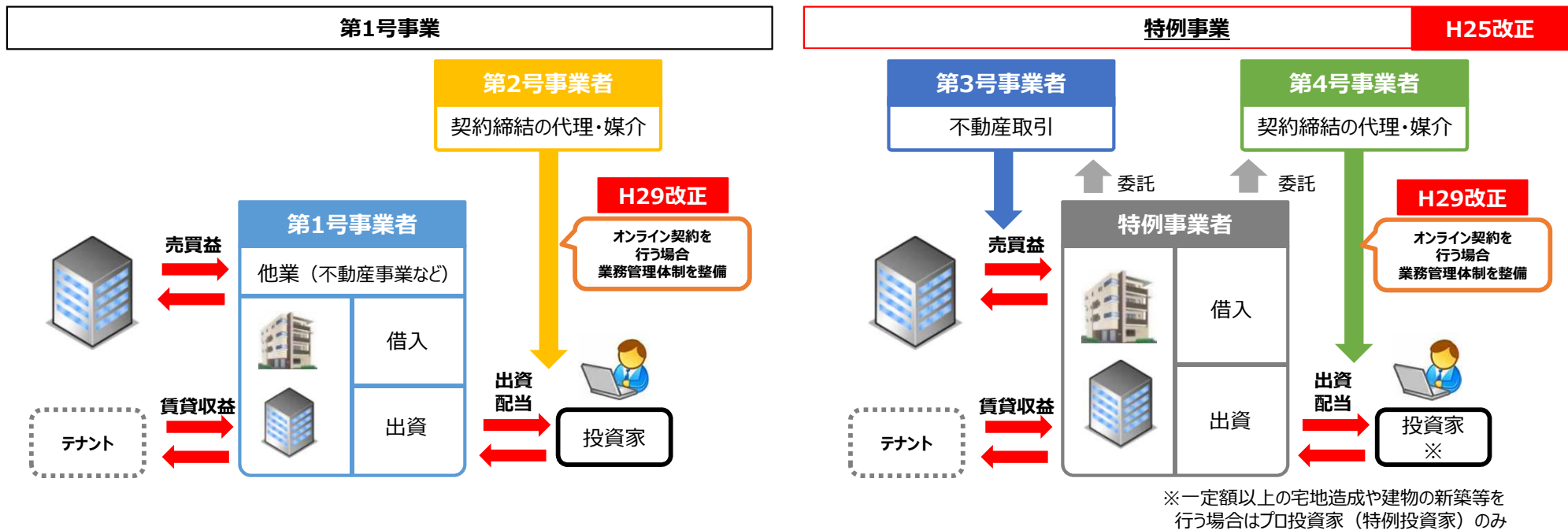
○不動産特定共同事業（FTK）の検討会について

昨年度より、FTKの活用促進に向けた環境整備策の検討等を目的として、「不動産特定共同事業（FTK）の多様な活用手法検討会」を設置し、特にヘルスケア分野とまちづくり分野におけるFTKの活用可能性について議論しており、今月6月にとりまとめを予定。その内容についてご報告するとともに、今後の展開に向けてご意見・ご示唆をいただきたい。

①不動産特定共同事業（FTK）の状況について

- 出資を募って不動産を売買・賃貸等し、その収益を分配する事業を行う事業者について、許可等の制度を実施し、業務の適正な運営の確保と投資家の利益の保護を図ることを目的として、平成6年に制定。
- 平成25年法改正により、倒産隔離型スキーム（特例事業）を導入。
- 平成29年法改正により、小規模不動産特定共同事業を創設するとともに、クラウドファンディングに対応した環境を整備。

【不動産特定共同事業者（許可制）】



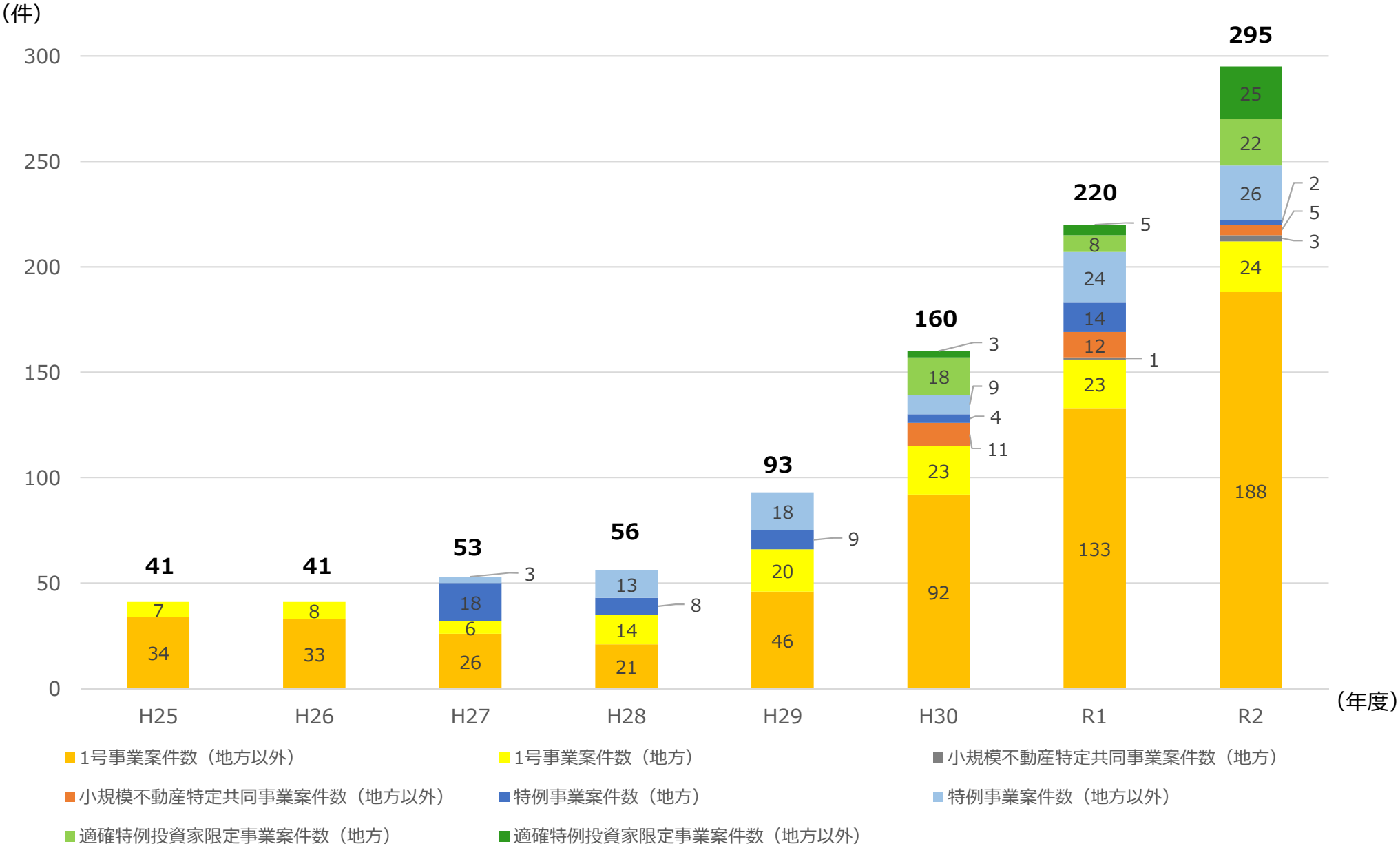
主な許可要件

- 資本金（第1号事業者：1億円、第2号事業者：1000万円、第3号事業者：5000万円、第4号事業者：1000万円）
- 宅建業の免許
- 良好な財産的基礎、構成かつ適確に事業を遂行できる人的構成
- 基準を満たす契約約款（一般投資家を対象とする場合のみ）
- 事務所ごとの業務管理者配置（不特事業3年以上、実務講習、登録証明事業（ARESマスター、ビル経営管理士、不動産コンサルティングマスター））

【小規模不動産特定共同事業者（登録制）】 **H29改正**

主な要件の違い

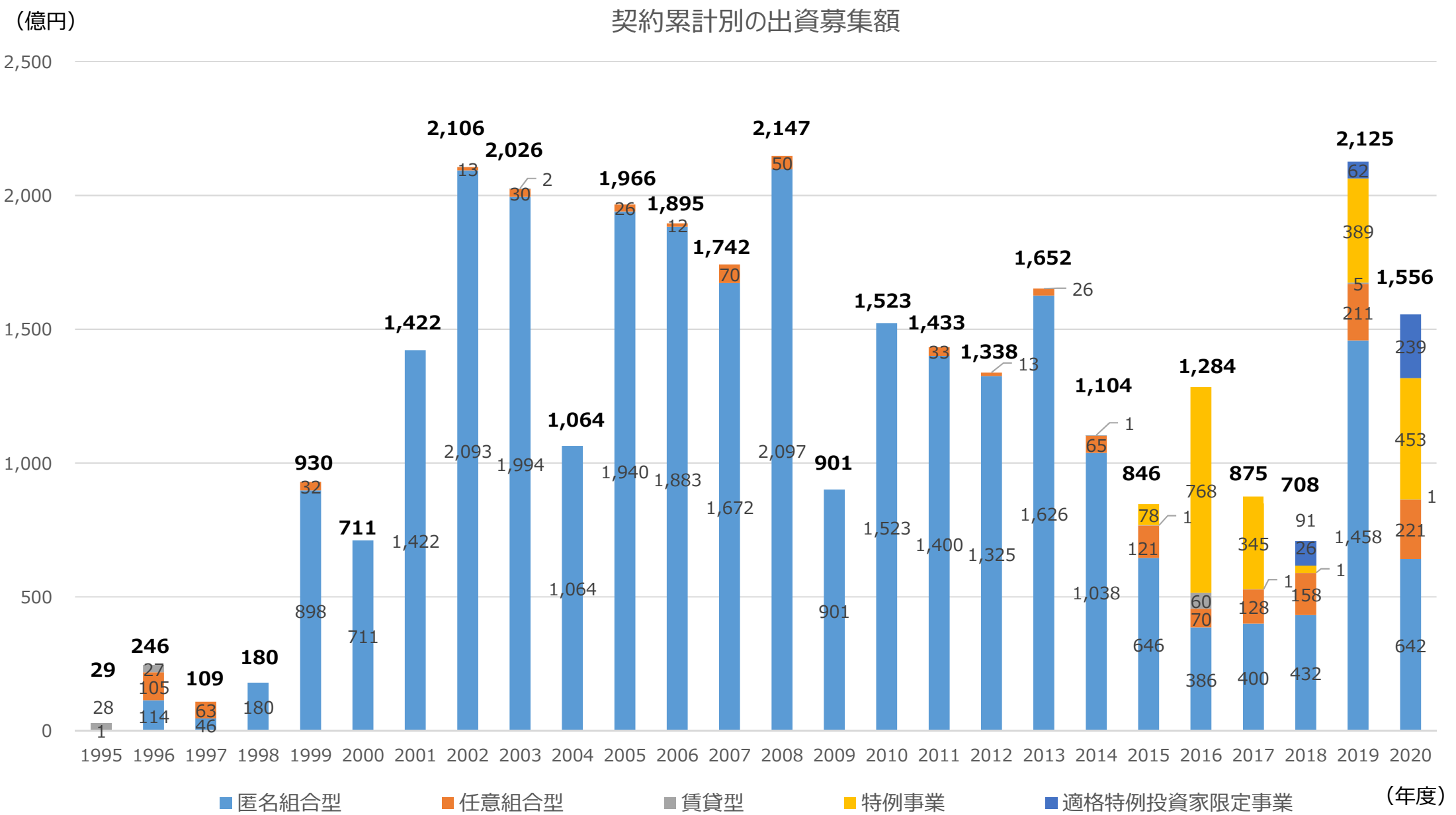
- 投資家一人あたりの出資額及び投資家からの出資総額がそれぞれ原則100万円、1億円を超えないこと
- 資本金（小規模第1号事業者：1000万円、小規模第2号事業者：1000万円）

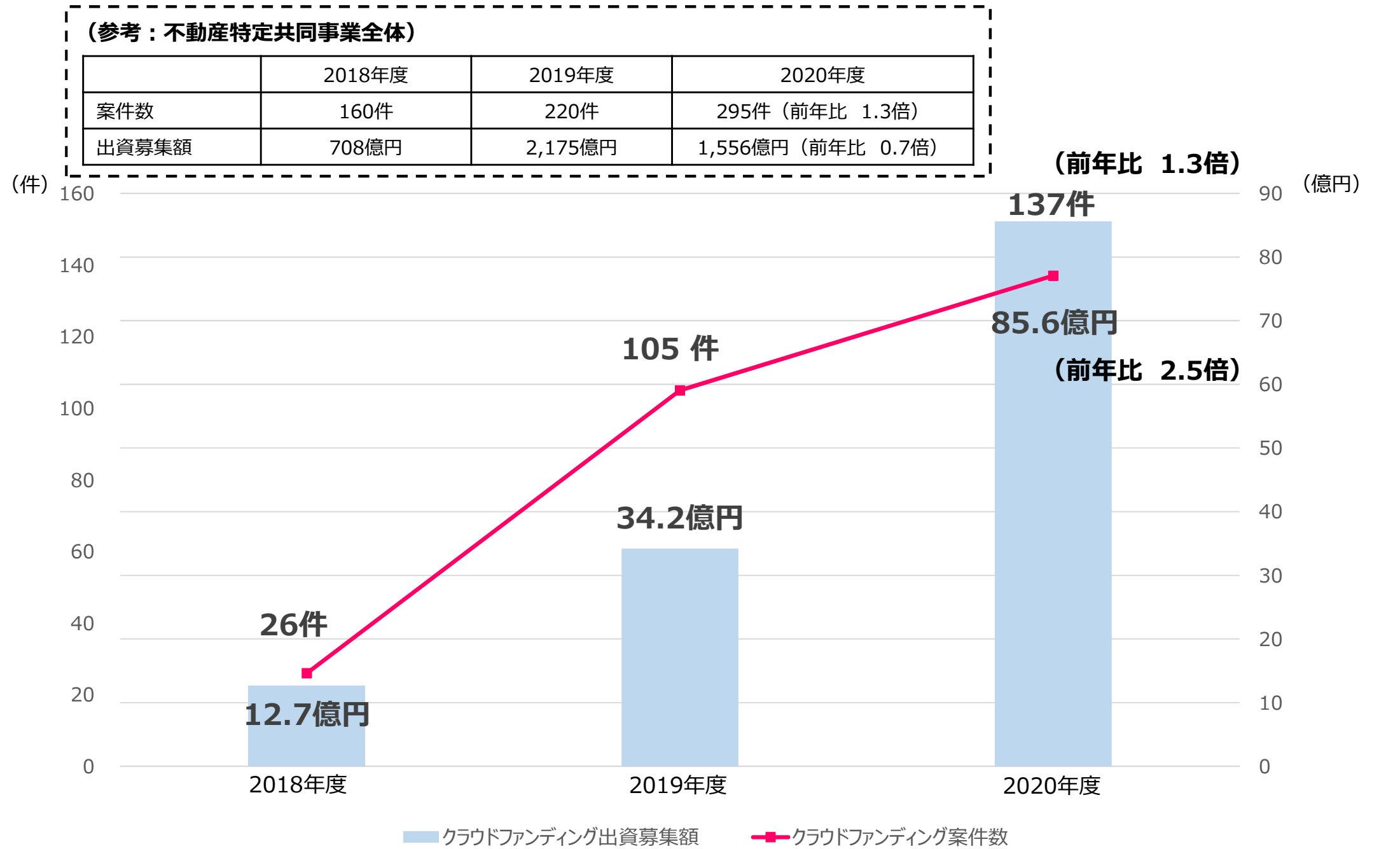


※地方：東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県、愛知県、大阪府以外の道府県

出典：国土交通省「不動産証券化の実態調査」

不動産特定共同事業（FTK）の実績（出資募集額）





②不動産特定共同事業（FTK）の 多様な活用手法検討会について

不動産特定共同事業（FTK）の多様な活用手法検討会

背景

- 高齢化社会が進展する中、自立型高齢者向け施設等のニーズに対応した整備・運営、また人口減少・高齢化に対応した地域のまちづくりを行う中、事業を円滑に進めるために事業資金を適切に供給していくことが求められている。

趣旨

- FTKの多様な活用可能性に着目し、高齢者向け施設等のヘルスケア施設の整備や、公的不動産活用による官民複合施設といったまちづくりの課題解決に資する施設の整備など、ニーズに対応した施設整備を円滑に進めるため、制度・ノウハウの理解を進めるとともに、FTKの活用をさらに促すための環境整備策について検討する。

<検討会の開催イメージと検討課題>

検討会構成

- ・ 総括会と、分野ごとの検討グループとして、ヘルスケアGとまちづくりGを設置。

【開催イメージ】

総括会

ヘルスケアG

まちづくりG

ヘルスケアGの検討課題

- ・ 資金調達に課題を抱えるヘルスケア不動産への資金供給手法として、FTKが期待されていることから、FTKの活用促進策（制度・スキームの認知度向上・優良事例展開）、FTK投資家へのインセンティブ付与のあり方、税制等の支援制度等について検討

まちづくりGの検討課題

- ・ FTKを利用した好事例（公的不動産活用による官民複合施設の整備事例等）の普及方法、ノウハウを持つ事業者と地方自治体とのマッチング促進策、FTK関係法令の改正必要の有無をはじめとした支援策等について検討

スケジュールイメージ

- ・ 第1回 総括会（FTKの現状・課題確認）
【令和2年6月29日】
- ・ 第2回 ヘルスケアFTKの課題・方向性
【令和2年8月4日】
- ・ 第3回 まちづくりFTKの課題・方向性
【令和2年10月20日】
- ・ 第4回 ヘルスケアFTKの課題・方向性
【令和3年2月17日】
- ・ 第5回 まちづくりFTKの課題・方向性
【令和3年4月20日】
- ・ 第6回 総括会（議論のとりまとめ）
【令和3年6月29日】（予定）

メンバー

【委員】

（敬称略／◎：座長）

（総括会）

- | | |
|---------|---------------------|
| 赤井 厚雄 | 早稲田大学総合研究機構 研究院客員教授 |
| | 株式会社ナウキャスト 取締役会長 |
| 石井 くるみ | 日本橋くるみ行政書士事務所 行政書士 |
| ◎田村 幸太郎 | 牛島総合法律事務所 弁護士 |

（ヘルスケアグループ）

- | | |
|--------|--------------------------------------|
| 大学 淳司 | N T T都市開発株式会社 住宅事業本部
事業推進部 開発担当部長 |
| 飛田 明彦 | 株式会社マリオン 取締役 |
| 中村 こずえ | 株式会社ツクイ 地域戦略推進本部 営業部長 |
| 松田 淳 | KPMGヘルスケアジャパン株式会社
代表取締役パートナー |
| 横田 大造 | 株式会社ブリッジ・シー・キャピタル 代表取締役社長 |
| 吉村 直子 | 株式会社長谷谷総合研究所 取締役 主席研究員 |

（まちづくりグループ）

- | | |
|--------|---------------------------------------|
| 小川 広一郎 | 株式会社エンジョイワークス 取締役 執行役員 |
| 駒井 厚生 | N T T都市開発株式会社 開発本部 副本部長 |
| 中山 靖史 | 独立行政法人都市再生機構（U R都市機構）
都市再生部事業企画室長 |
| 宮上 正子 | 株式会社青山財産ネットワークス
不動産事業本部 地方創生事業室 室長 |
| 吉岡 尚子 | フィンテックアセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 |

【オブザーバー】

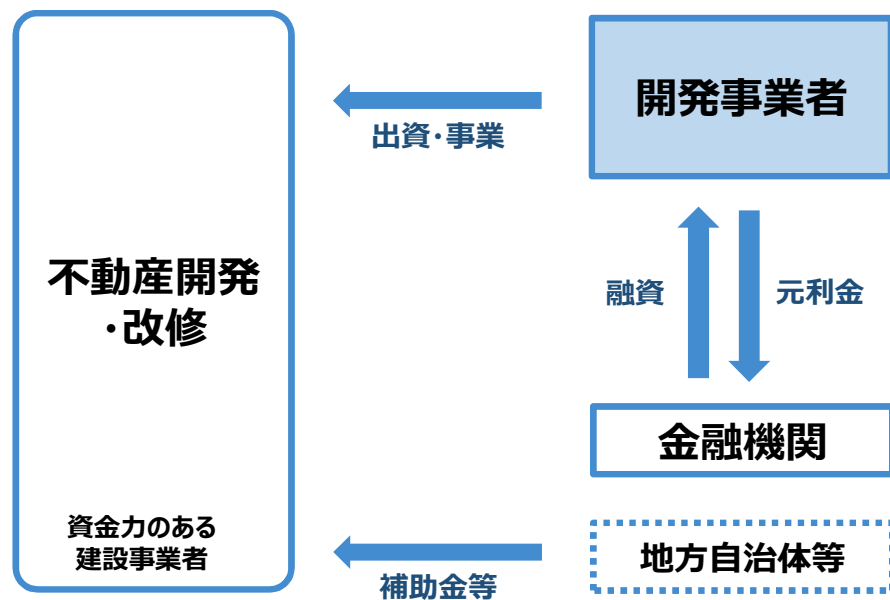
- 一般社団法人 環境不動産普及促進機構（Re-Seed機構）
- 一般社団法人不動産協会、一般社団法人 不動産証券化協会
- 一般財団法人 民間都市開発推進機構
- 不動産特定共同事業者協議会
- 内閣府 地方創生事務局
- 金融庁 監督局銀行第二課 地域金融企画室
- 東京大学連携研究機構 不動産イノベーション研究センター（CREI）

地方創生における不動産特定共同事業（FTK）活用の意義

地元のニーズ

- 地元の遊休（公的）不動産を、人の流入・雇用創出・地価上昇につながる施設に再生・整備したい。

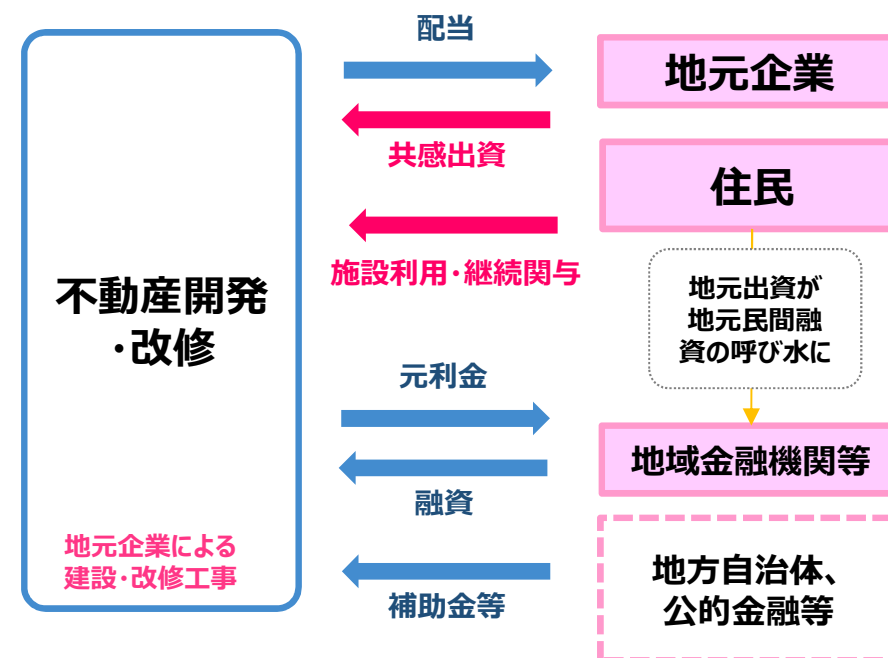
伝統的な資金の出し方



開発・融資側のリスク大・資金力要

- 開発事業者があらわれても、地元主導ではない画一的な不動産開発に…

証券化による「地域ファイナンス」



「地域ファイナンス」・共感投資による多様な資金確保

投資家による施設利用・事業への継続関与により

単なる資金調達にとどまらず
事業の好循環確保が可能に

FTKの好事例について（類型別整理）

事業種別

※検討会で紹介した事例のうち一部を抜粋

開発	② 敦賀官民複合施設整備事業（P13・14）
改修	① 五條楽園エリア再生ファンド事業（P11・12）

事業の特徴別

共感投資 施設利用権の付与等、投資家からの共感を得る仕組みが構築されている	① 五條楽園エリア再生ファンド事業（P11・12）
エリア価値向上 エリア全体の価値向上を図る視点がある	① 五條楽園エリア再生ファンド事業（P11・12） ② 敦賀官民複合施設整備事業（P13・14）
地元資金活用 市民ファンドの活用等がなされている	② 敦賀官民複合施設整備事業（P13・14）
官民連携 官民の連携により事業が実現している	② 敦賀官民複合施設整備事業（P13・14）

不動産証券化（クラウドファンディング）により、京都市のお茶屋建築をコリビング施設へと再生

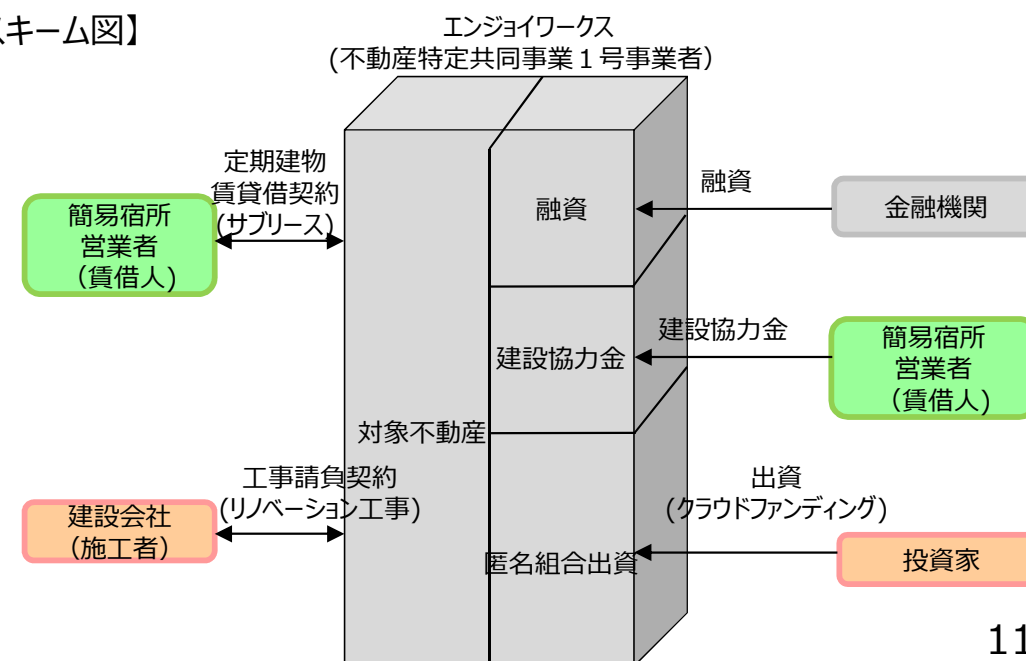
京都府京都市
(人口 約147.5万人)

- 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（FTKクラウドファンディング）で調達した資金を活用し、京都・五條楽園の一角にある、江戸時代から続く2棟続きの建物を旧お茶屋建築からコリビング施設（コワーキング施設とゲストハウスの複合施設）にリノベーションして運営。
- 投資家には金銭リターンのほか、投資額に応じて宿泊チケット等の施設利用の特典が付与されるなど、本改修事業に共感する必ずしも経済的リターンによらない投資家からの投資がなされる仕組みが講じられている。

施設概要	
所在地	京都府京都市下京区
用途	ゲストハウス、シェアオフィス、飲食店等
敷地/延床積	約210㎡ / 約400㎡ ※2棟分
事業手法	不動産特定共同事業（1号事業）
事業費	約7,100万円
資金調達	融資（金融機関）、出資（投資家）、建設協力金（賃借人）

不動産特定共同事業 商品概要	
募集額 / 口数	4,000万円 / 800口
利回り	3%（想定・税引前）
金銭以外のリターン有無	有（施設利用特典等）

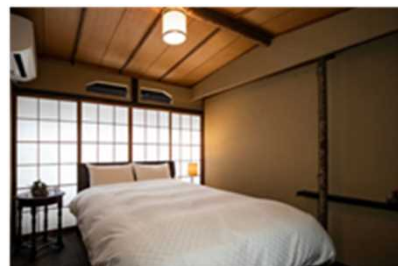
【スキーム図】



コワーキング施設（改修後）



ゲストハウス（改修後）



①-2 五條楽園エリア再生ファンド事業 【クラウドファンディングによる不動産再生①】

事業の経緯

地元不動産業者との協働

- ・不動産特定共同事業者である(株)エンジョイワークスが、京町家の再生等を手掛ける地元京都の不動産業者とともに「五條楽園エリア」の立地に着目し、町家において、新しい暮らし方、働き方を提案すべく「コリビング施設」への改修事業の検討を開始した。
- ・対象物件から離れた場所に住み、物件やその周辺地域への積極的な関与が難しかった施設所有者にとって、本事業は対象物件の外観保全・活用に繋がるものであった上、クラウドファンディングの活用により、地元京都居住者以外の幅広い個人の関与が可能となる仕組みであったことから、施設所有者も本事業に賛同し、施設改修事業の事業化がなされることとなった。

事業成功のポイント・商品組成上の工夫

投資家向けイベント・出資特典の付与・エリアリノベーション

- ・「エリアの魅力を知る」「新しい京都での滞在を考える」「DIYイベント」等、投資家が参加可能なイベントを複数のテーマで全20回程度開催し、投資家が事業に共感を生む仕組みを構築した。
- ・投資口数に応じ、施設の飲食店でのジョッキ利用権や宿泊費割引、オープン前レセプションパーティー招待等、金銭リターン以外の様々な投資家特典を付加することにより、投資家の出資意欲を高めた。
- ・地域の関係者と協働し、夏祭りの企画・開催等、周辺エリア全体の活性化にも取り組んだ。

不動産特定共同事業(FTK)活用の意義・効果

【施設所有者・地元不動産業者】

保有する遊休資産の有効活用・新たな施設スタイルの提示

- ・施設所有者にとって、自ら活用することが困難となっていた連棟町家について、クラウドファンディングを活用し、改修資金を円滑に募ることにより、コリビング施設としての活用が可能となった。
- ・また、地元不動産業者にとって、クラウドファンディングによって多様な投資家の募集がなされた上、投資家の募集に当たり開催されたイベント等を通じて、地域の関係者を含む多くの人と関わる機会を得た。加えて、投資家を含む多様な者が事業に関与し、コリビング施設という新しい場のあり方、暮らし方のスタイルを共創的に作りあげることが可能となった。

【地域住民・地域社会】

周辺エリアの価値向上

- ・対象となった連棟町家は、元花街である「五條楽園エリア」の特徴的なお茶屋建築であり、その活用が図られることにより、町並みの保全に繋がった。
- ・投資家の募集に当たり各種イベントが開催され、地域住民も当該イベントに参画することにより、エリアの魅力を認識することができた。

【投資家】

共感する事業への投資機会・施設の利用機会の獲得

- ・クラウドファンディングを活用することにより、投資家に対し、共感する施設改修事業への投資機会を提供することに加え、施設利用特典等の付与がなされることにより、投資家にとっても魅力的である施設の利用機会を多く得ることにつながった。

②-1 官民複合施設整備事業 【公的不動産（PRE）の活用】

開発事業

地元資金活用

エリア価値向上

官民連携

敦賀駅前公有地を活用した不動産証券化によるホテル、知育・啓発施設等の官民複合施設整備

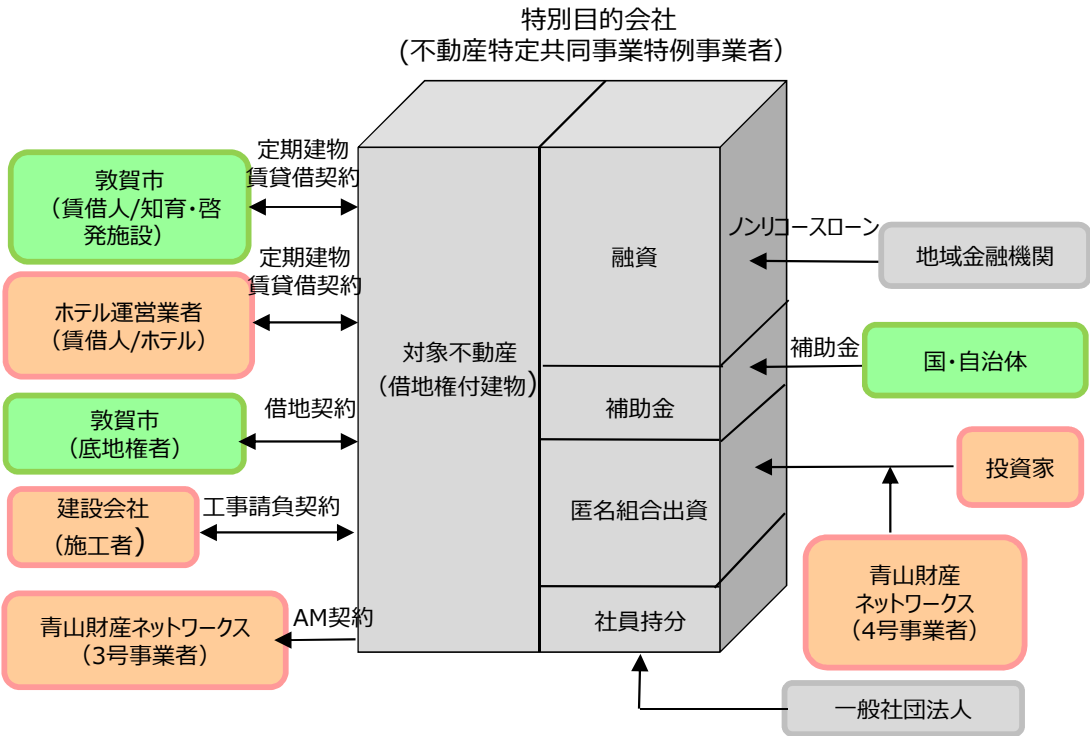
福井県敦賀市
(人口 約6.6万人)

- 敦賀駅前の市有地を活用し、ホテル、知育・啓発施設、飲食・物販施設等を、不動産特定共同事業（F T K：SPC型特例事業スキーム）により整備予定（2022年度予定）。
- 地方創生に資する事業への貢献のための投資家からの出資や、地域金融機関による融資など、地元資金も活用した資金調達を予定。
- 民間事業者が市有地を定期借地（知育・啓発施設及び飲食・物販施設の敷地：25年、ホテル棟等の敷地：50年）し、建設・所有する。施設の一部を市が借り受けるなどの官民連携手法が取られる。

施設概要	
所在地	福井県敦賀市（敦賀駅前）
用途	ホテル、知育・啓発施設、子育て支援施設、飲食・物販・サービス施設
敷地 / 延床積	約7,900㎡ / 約6,600㎡
事業手法	不動産特定共同事業（SPC型特例事業）
事業費	約27億円
資金調達	融資（地域金融機関）、出資（投資家等）、補助金（国・市）等



【スキーム図】



②-2 官民複合施設整備事業【公的不動産（PRE）の活用】

事業の経緯

北陸新幹線開業を見据えた賑わい・交流拠点開発

- ・敦賀市では、敦賀駅西地区を敦賀の玄関口にふさわしい賑わい・交流拠点とするため、2005年度から土地活用について検討を開始。2016年3月には「駅西地区土地活用に係る整備の方向性について」を策定し、敦賀市としての整備の方向性等を示した。
- ・その後、2016年11月に「駅西地区土地活用に係るサウンディング型市場調査」を実施。その結果、民間資本の活用が可能であるとの結論が出された。
- ・2018年8月から2019年1月にかけて、敦賀市は事業の公募型プロポーザルを実施し、(株)青山財産ネットワークス等の企業グループが選定された。

事業成功のポイント・事業組成上の工夫

丁寧な事業検討・地域金融機関との協力体制の確立

- ・敦賀市において、長年にわたり、市民やさまざまな関係者、有識者、市議会等において土地の活用方法等の検討がなされた。さらに、サウンディング型市場調査を行い、民間資本の活用可能性についても検討を行った。また、本土地活用事業の公募に当たっては、官民連携サイト等も活用し、周知を図った。
- ・(株)青山財産ネットワークスは、本土地活用事業の公募型プロポーザルへの応募の段階で地域金融機関との協力体制を確立し、本土地活用事業組成の検討を深めた。

不動産特定共同事業(FTK)活用の意義・効果

【土地所有者（敦賀市）】

駅前の賑わい・交流創出・民間資本の活用

- ・北陸新幹線の開業を見据えた、交流人口の拡大に資するような駅前市有地の有効活用事業に対し、不動産特定共同事業（FTK）を活用することにより、地元からの出資も含め、円滑に資金供給がなされる。
- ・民間資本の活用がなされることにより、敦賀市の支出を抑える形で事業が実施される。

【地域住民・地域社会】

日常の賑わい・交流拠点整備・周辺地域の活性化

- ・官民が連携し、民の施設とともに官の公園・広場が整備されることとなり、地域住民の賑わい・交流拠点となることが期待される。
- ・整備予定の施設において、地元事業者による物販飲食店舗の誘致が検討される等、市内飲食店等との積極的な連携が検討されており、周辺地域の活性化を牽引する役割を果たすものとして期待されている。

【投資家】

地域貢献施設への投資機会の提供・駅前のシンボル創設

- ・地元の投資家や北陸に地縁のある投資家等、地域の活性化を支援したいという思いを持つ投資家にとって、敦賀の賑わい創出に資するような事業に対し、出資という形で関与することが可能となる。

事業成功のポイント・商品組成上の工夫

- 施設利用特典の付与等、金銭以外のリターンも付与することや、プロジェクトの意義・コンセプトを積極的に発信すること、地域のシンボル整備やエリア全体の価値向上といった側面を打ち出すこと等により、**投資家からの共感を生み、共感する投資家から投資を引き出す仕組みの構築**が重要。
- 地域に必要な施設を地域資金によって整備するというコンセプトを掲げる等、**自らも利用者となり得るような施設について資金拠出**するといった側面を打ち出すことにより、単なる利回り追求だけではない投資を呼び込むことが可能。また、**地域における資金循環の構築**にもつながり、持続可能なまちづくりの実現も可能。
- 官が大規模な修繕を実施した建物について民間に事業運営を任せたり、補助金の交付や地代の減額等を実施することにより、民間事業者単独では事業化できない場合であっても、事業化することが可能な場合があることから、**官民が連携して事業に取り組む**ことが重要。

不動産特定共同事業(FTK)活用の意義・効果

- 事業に共感した投資家からの出資等、単なる利回り追求だけではない**多様な資金の受け皿**となり、融資だけでは賄えない資金拠出も可能。
- 地域の投資家からの小口投資を受けることが可能な仕組みであり、投資家が施設利用者にもなり得る側面を持つことから、単なる資金調達手法にとどまらず、**施設の稼働向上、中長期的に安定的な運営にも貢献**。
- 実物不動産というわかりやすい対象への投資機会を実現することにより、投資家が対象施設やその地域に対し継続的に関与し、**まちづくりを自分事化**することが可能となり、また、自治体にとっても**関係人口を増加**させることが可能に。

【論点】(5) 不動産特定共同事業（FTK）の多様な活用

- 地方創生、「まちづくり」において、不動産特定共同事業（FTK）をより多くの人に活用してもらうためには、どのような取組が必要か。
- 不動産特定共同事業（FTK）の好事例を横展開させるためには、どのような方法が効果的であると考えられるか。
- 不動産特定共同事業（FTK）を含め、不動産証券化手法をより多様な場面・アセットタイプで普及するためにはどのような取組が必要か。

(6) 不動産投資市場の成長目標について [ご報告事項]

不動産・建設経済局
不動産市場整備課

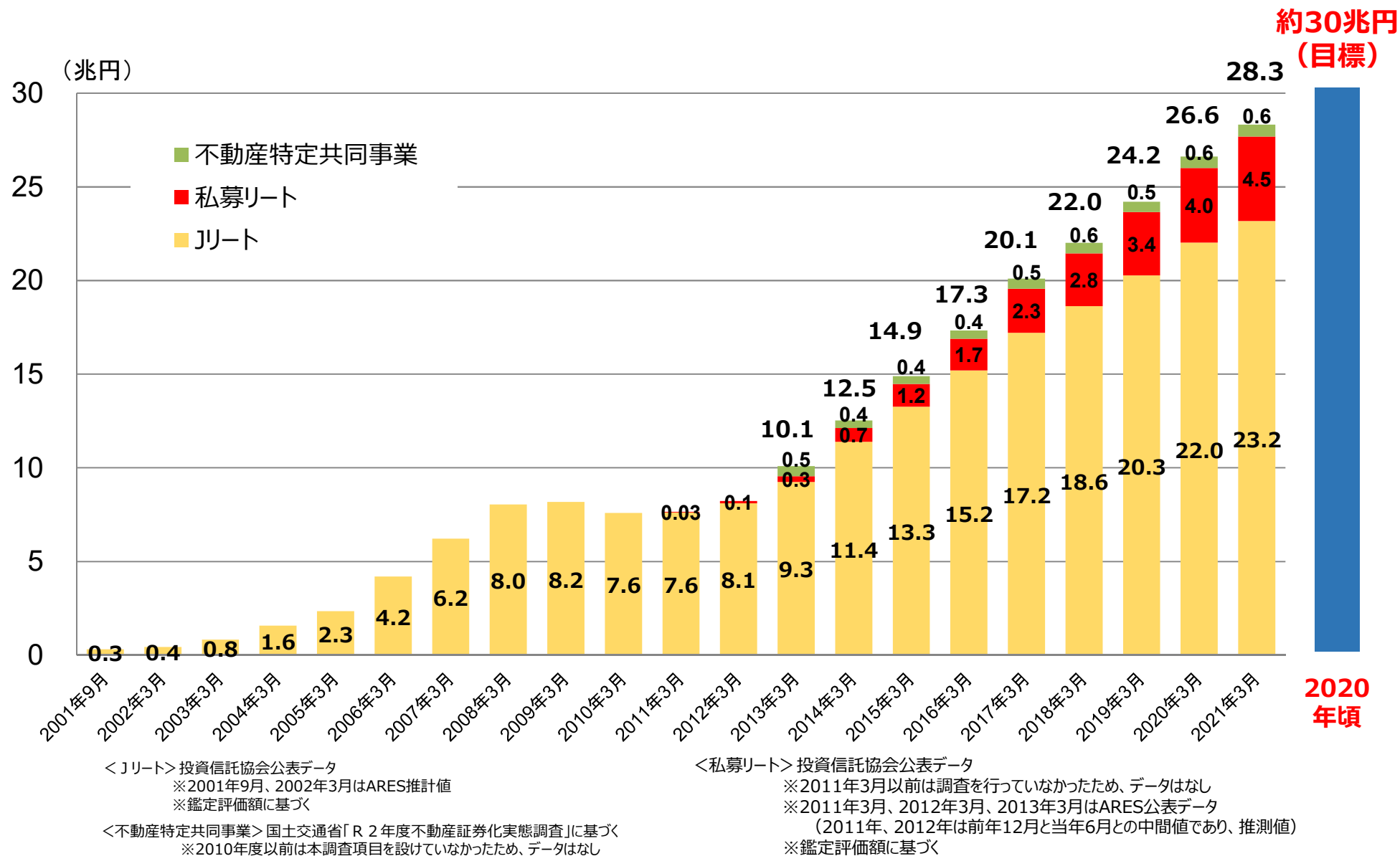
〔ご報告事項〕

○不動産投資市場の成長目標について

平成28年3月に不動産投資市場政策懇談会において策定した「不動産投資市場の成長戦略」や、「未来投資戦略2017－Society 5.0の実現に向けた改革－」（平成29年6月9日 閣議決定）において掲げた「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」という成長目標に関し、足下の状況をご報告。

リート等の資産総額の推移

- 2020年頃までにリート等の資産総額約30兆円を目指すという政府目標を掲げていたところ、2021年3月時点で約28兆円。
- 今後、引き続き官民で目標を共有し、更なる不動産投資市場の拡大を目指すため、これまでのリート等の資産総額の推移状況等を踏まえて、新たな成長目標の設定について検討を行う。



（参考） 足元の不動産投資市場の環境について

不動産・建設経済局
不動産市場整備課

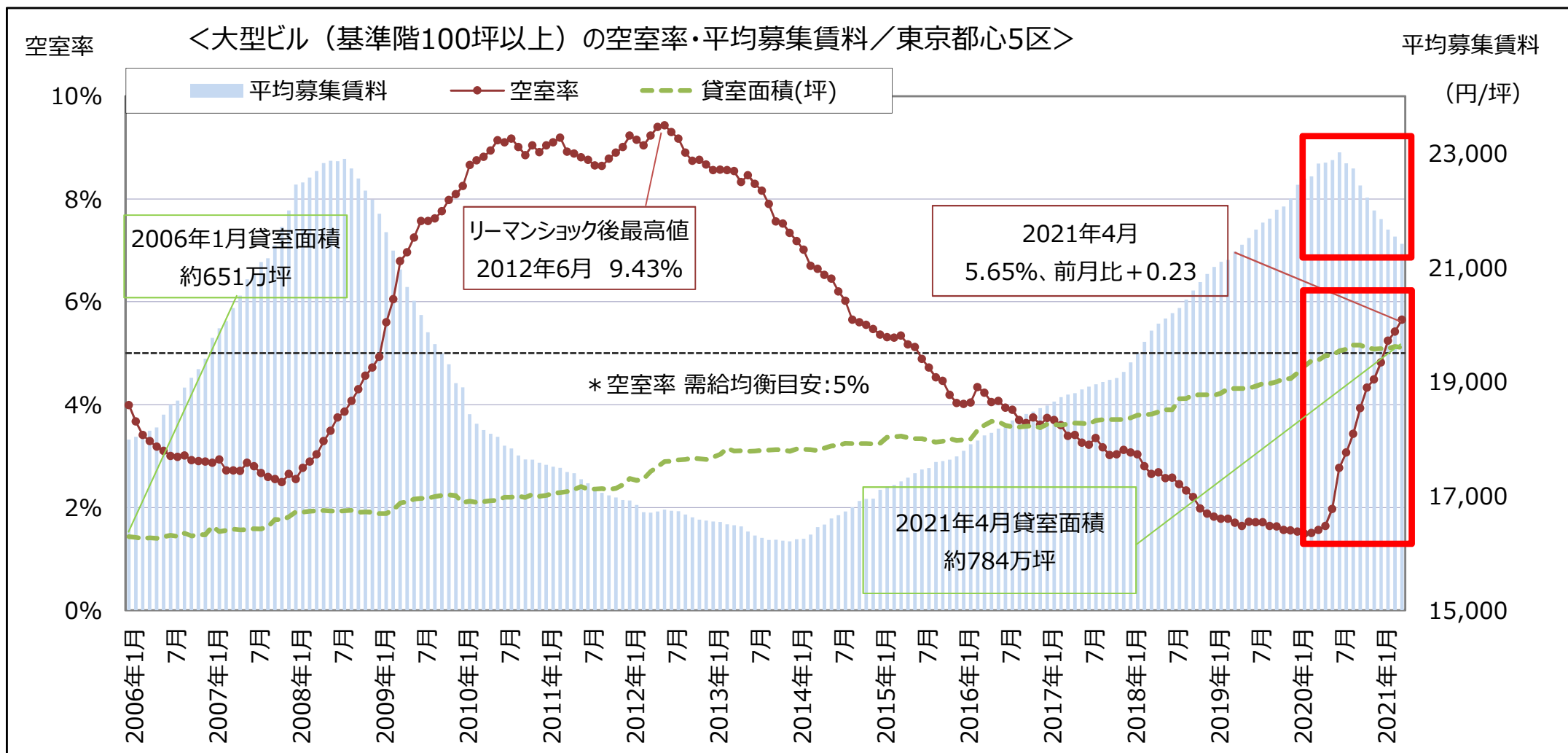
1-①. オフィス関係：空室率・募集賃料 東京

オフィス市場「2021年4月空室率・オフィス賃料データ」(令和3年5月13日 三鬼商事(株)発表)

東京都心5区

4月:空室率・・・**5.65%**(前月比0.23ポイント上昇、**14ヶ月連続上昇**)、
平均募集賃料・・・21,415円/坪(**前月比0.58%下落、9ヶ月連続下落**)

- 空室率は昨年3月から14ヶ月連続で上昇し、今年4月は**5.65%**。
- 平均募集賃料は、昨年8月に80ヶ月ぶりの下落となって以降、今年4月まで9ヶ月連続で下落。



対象:都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)にある基準階面積100坪以上の主要貸事務所

1-②. オフィス関係：空室率・募集賃料 東京地区別

東京

地区別 直近1年データ

- 5地区全体における賃料の前年同月比は、9月以降継続してマイナス。
- 各区域に見ると、5区ほぼ全てにおいて空室率上昇・賃料下落となっている。空室率の悪化が大きいのは港区。賃料の下落が大きいのは渋谷区・港区・千代田区。

【空室率】

(%)

	20/04	20/05	20/06	20/07	20/08	20/09	20/10	20/11	20/12	21/01	21/02	21/03	21/04	前月比	前年同月比
東京ビジネス地区	1.56	1.64	1.97	2.77	3.07	3.43	3.93	4.33	4.49	4.82	5.24	5.42	5.65	+0.23	+4.09
千代田区	1.26	1.21	1.39	1.93	2.00	2.38	2.67	2.92	3.23	3.52	3.85	3.85	4.33	+0.48	+3.07
中央区	1.08	1.26	1.44	2.26	2.68	3.11	3.73	4.10	4.13	4.10	4.68	4.75	4.98	+0.23	+3.90
港区	1.79	1.88	2.33	3.52	3.92	4.33	4.84	5.61	5.79	6.54	6.88	7.30	7.38	+0.08	+5.59
新宿区	1.92	1.99	2.24	2.87	3.16	3.41	4.12	4.25	4.17	4.34	5.02	5.33	5.64	+0.31	+3.72
渋谷区	2.22	2.55	3.38	3.85	4.31	4.48	5.14	5.19	5.34	5.23	5.55	5.49	5.32	-0.17	+3.10

【賃料】

(円/坪)

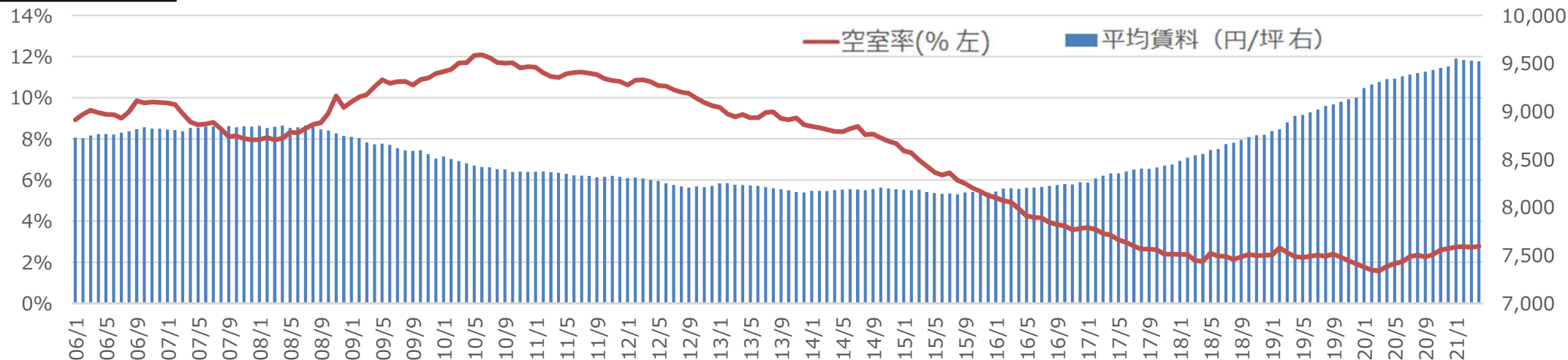
	20/04	20/05	20/06	20/07	20/08	20/09	20/10	20/11	20/12	21/01	21/02	21/03	21/04	前月比	前年同月比
東京ビジネス地区	22,820	22,836	22,880	23,014	22,822	22,733	22,434	22,223	21,999	21,846	21,662	21,541	21,415	-126	-1,405
千代田区	24,646	24,663	24,671	24,597	24,347	24,213	23,892	23,818	23,622	23,485	23,198	23,096	22,988	-108	-1,658
中央区	20,258	20,227	20,398	20,519	20,311	20,260	20,184	19,962	19,723	19,554	19,352	19,241	19,177	-64	-1,081
港区	23,364	23,352	23,428	23,539	23,359	23,232	22,806	22,524	22,316	22,201	22,144	21,985	21,830	-155	-1,534
新宿区	20,257	20,472	20,396	20,596	20,466	20,451	20,151	20,016	19,943	19,719	19,434	19,288	19,196	-92	-1,061
渋谷区	25,531	25,320	25,075	25,048	24,904	24,813	24,635	24,271	23,816	23,588	23,522	23,461	23,327	-134	-2,204

1－③. オフィス関係：空室率・募集賃料 地方別

○各主要都市は、総じて都心5区と比較すると影響は小さい。4月は空室率が仙台、横浜を除き上昇、賃料は札幌、横浜、大阪で下落したが、変動幅はわずかである。

札幌

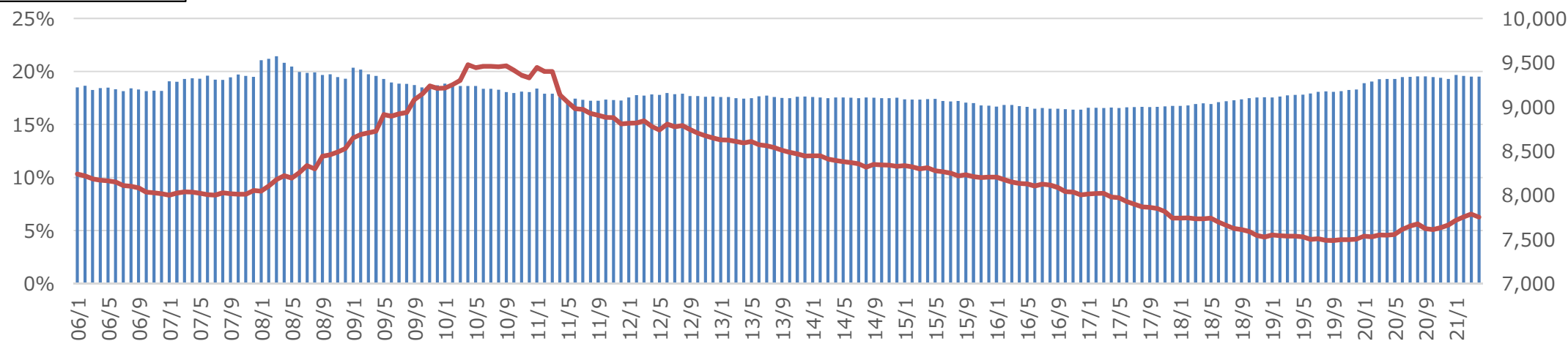
4月：空室率・・・2.78%（前月比0.06ポイント上昇）、平均募集賃料・・・9,521円／坪（前月比0.06%下落）（円／坪）



対象：主要5地区（駅前通り・大通公園地区、駅前東西地区、南1条以南地区、創世川東・西11丁目近辺地区、北口地区）にある延床面積100坪以上の主要貸事務所

仙台

4月：空室率・・・6.27%（前月比0.29ポイント下落）、平均募集賃料・・・9,342円／坪（前月比0.00 %）（円／坪）

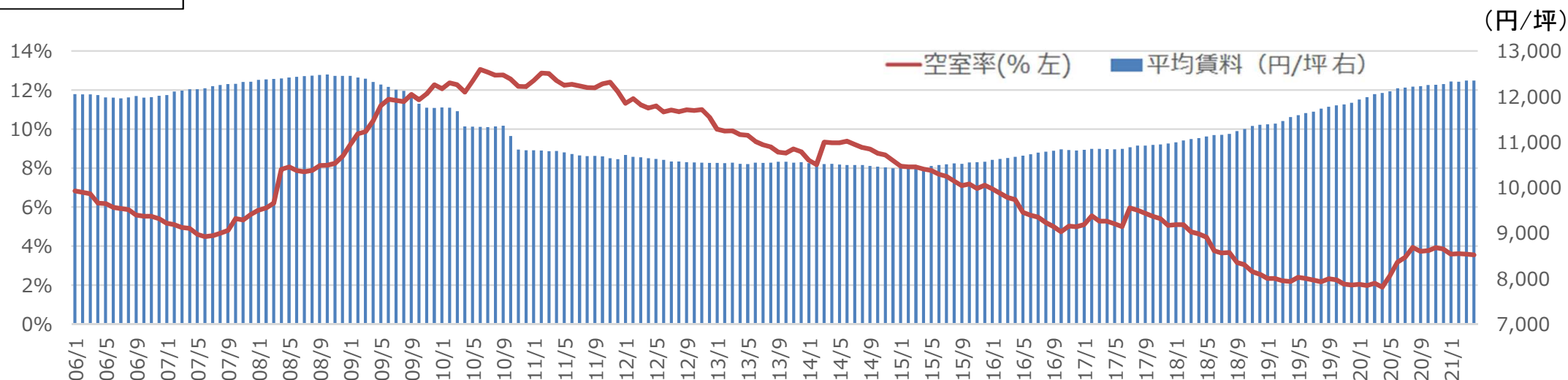


対象：主要5地区（駅前地区、一番町周辺地区、県庁・市役所周辺地区、駅東地区、周辺オフィス地区）にある延床面積300坪以上の主要貸事務所

1-③. オフィス関係：空室率・募集賃料 地方別

横浜

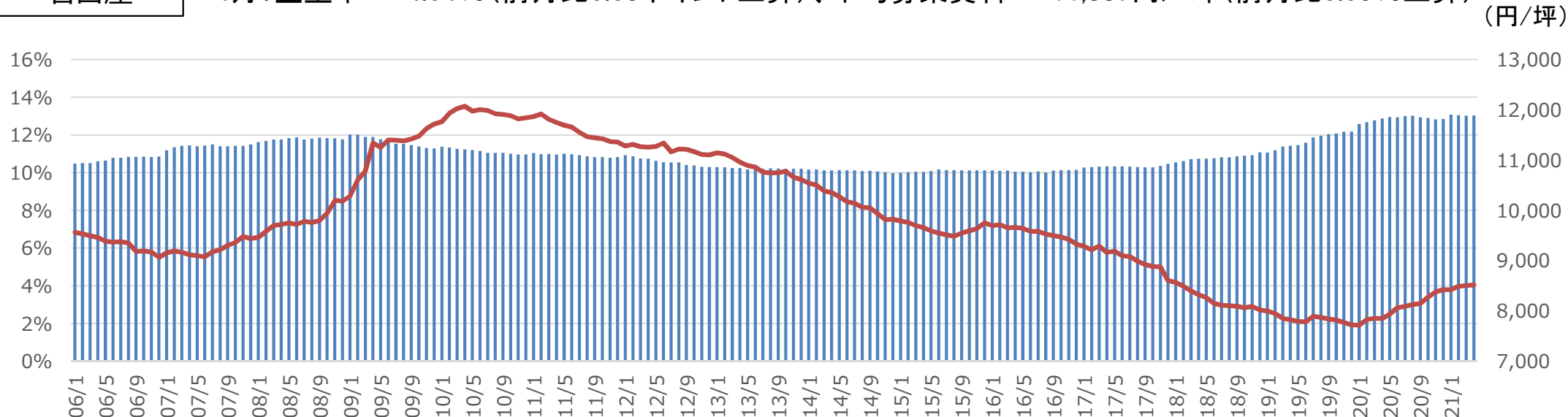
4月：空室率・・・3.55%（前月比0.03ポイント下落）、平均募集賃料・・・12,347円/坪（前月比0.01%下落）



対象：主要4地区（関内地区、横浜駅地区、新横浜地区、みなとみらい21地区）にある延床面積500坪以上の主要貸事務所ビル

名古屋

4月：空室率・・・4.04%（前月比0.03ポイント上昇）、平均募集賃料・・・11,887円/坪（前月比0.03%上昇）



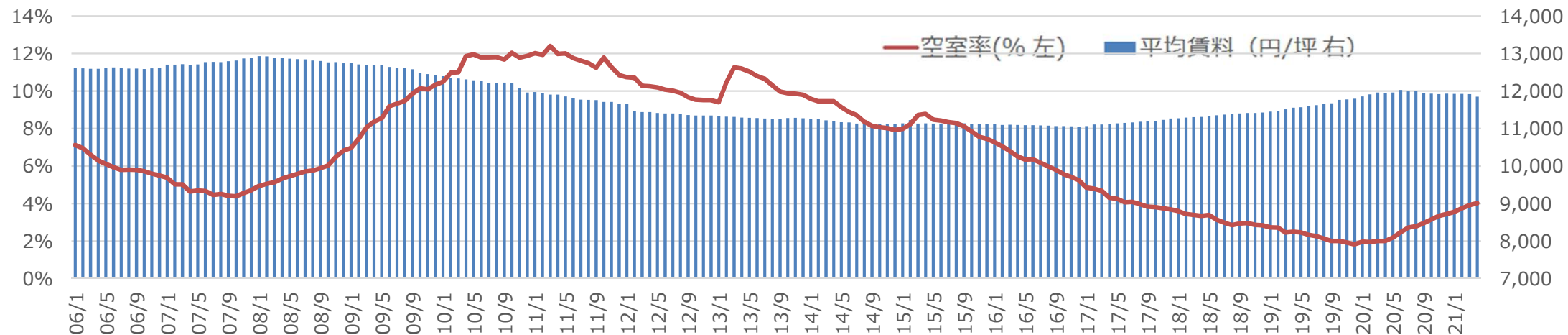
対象：主要4地区（名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区）にある延床面積500坪以上の主要貸事務所ビル

1-③. オフィス関係：空室率・募集賃料 地方別

大阪

4月：空室率・・・4.01%（前月比0.10ポイント上昇）、平均募集賃料・・・11,848円／坪（前月比0.58%下落）

(円/坪)

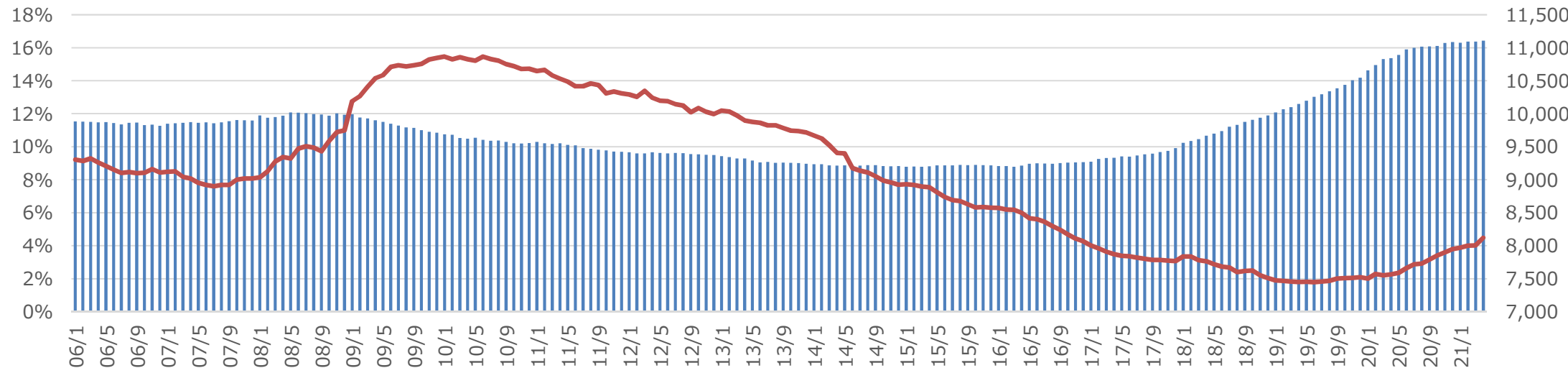


対象：主要6地区（梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区）にある延床面積1,000坪以上の主要貸事務所

福岡

4月：空室率・・・4.47%（前月比0.45ポイント上昇）、平均募集賃料・・・11,106円／坪（前月比0.11%上昇）

(円/坪)



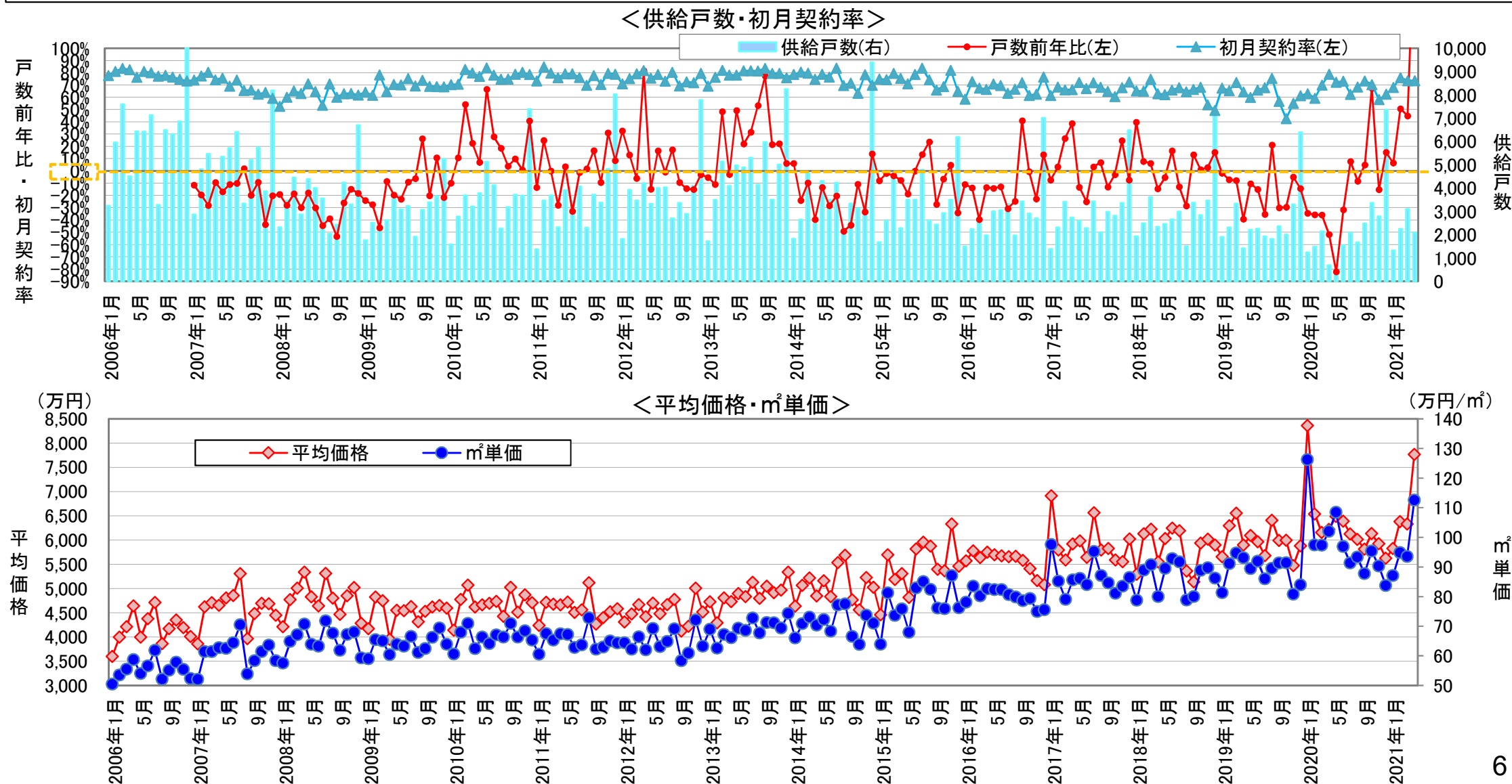
対象：主要6地区（赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区）にある延床面積100坪以上の主要貸事務所

2-①. 住宅関係：新築マンション成約件数・価格

○ 新築マンション市場（4月、首都圏）【不動産経済研究所】（5月20日発表）

・供給戸数 : 2,089戸 (前年比+204.5%)
・平均価格 : 7,764万円 (前年比+24.9%)
・初月契約率 : 73.6% (前年比▲6.7%)
・m²単価 : 112.5万円 (前年比+10.3%)

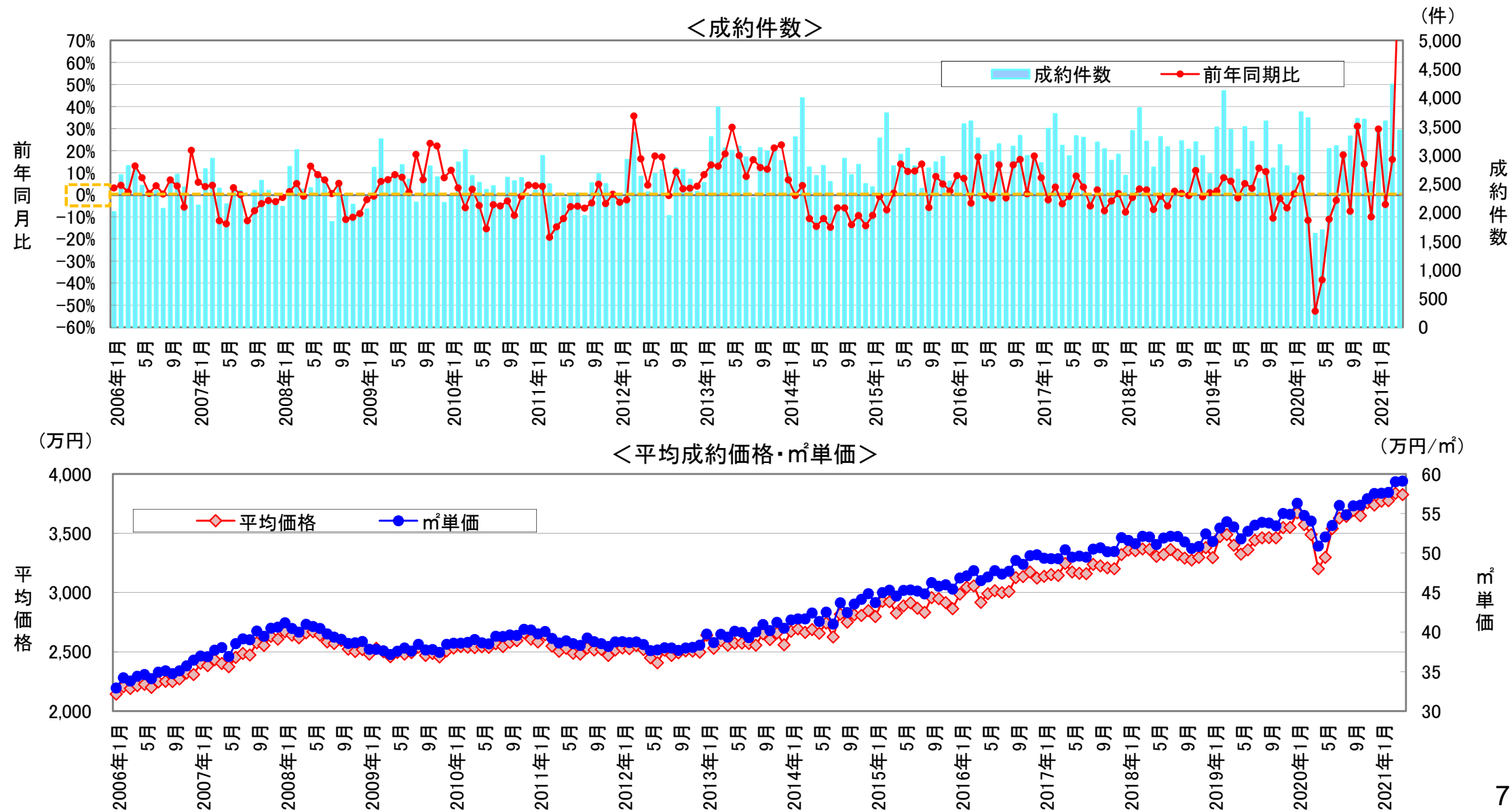
○**供給戸数**は月毎に上下があるものの、概ね**コロナ禍前の水準に回復**。**契約率**については、4月は**目安の7割を上回っており、堅調ともいえる状況**。**平均価格・㎡単価**は前年同月比（平均価格：2ヶ月連続、㎡単価：5ヶ月ぶり）で上昇している。



中古マンション市場(4月、首都圏)【東日本レインズ】(令和3年5月14日発表)

成約件数:3,428件(前年比+110.4%)、平均価格:3,826万円(前年比+19.5%)、㎡単価:59.1万円(前年比+16.1%)

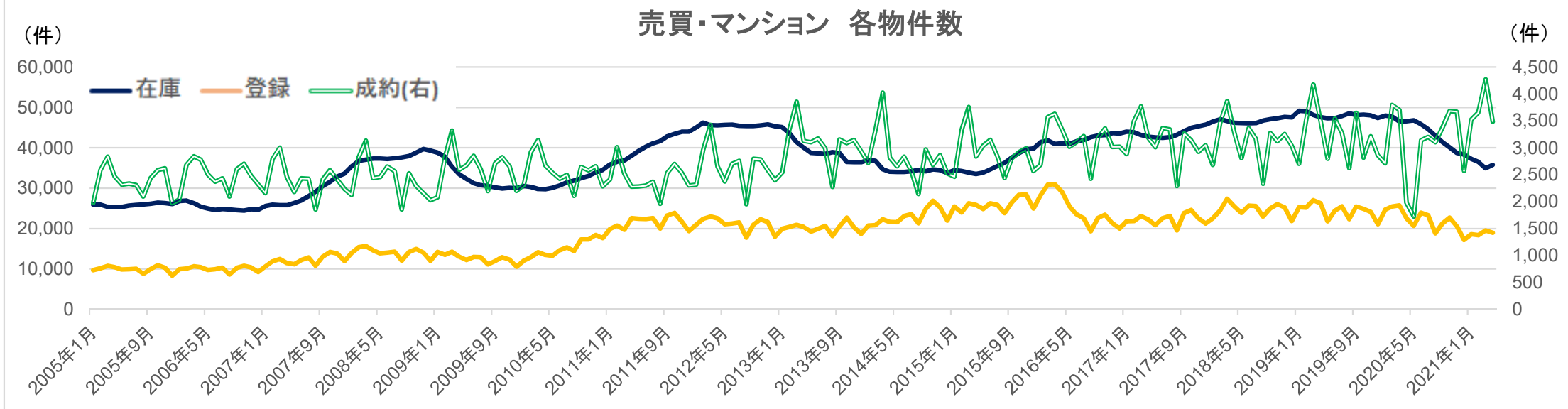
- 成約件数**は前年同月コロナ禍で大きく減少した反動により、大幅増となった。**概ねコロナ禍以前の水準に回復**している。
○**平均価格**は、前年同月比で11ヶ月連続上昇、㎡単価は前年同月比で12ヶ月連続上昇し、**コロナ禍前の上昇ペースを維持**。



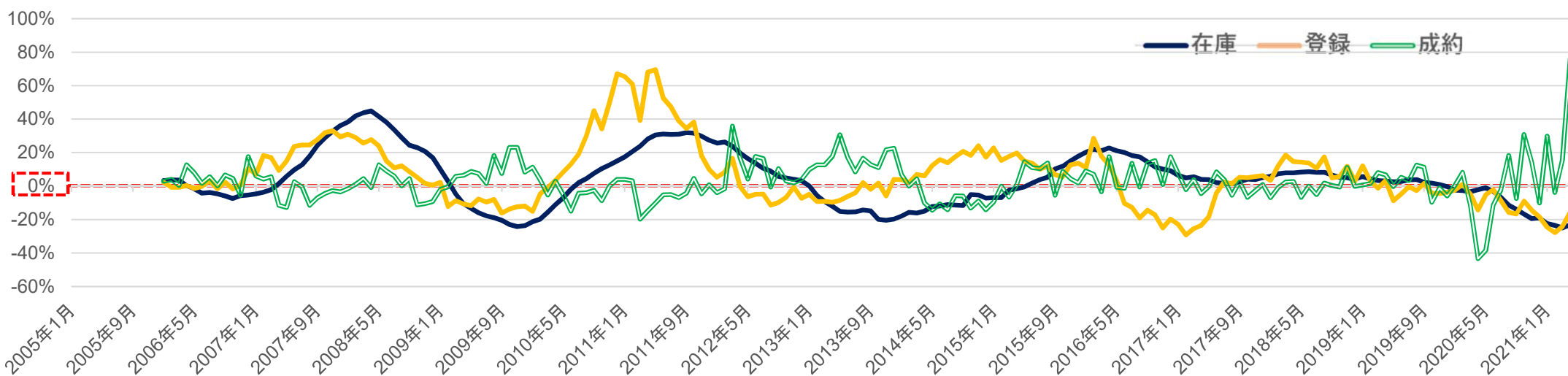
3-① レインズ 首都圏 売買・マンション 在庫・登録・成約数推移

○レインズシステム利用実績報告 2005年～2021年4月の集計

○中古売買・マンションの成約数は、コロナ禍以降、月による変動は大きいものの、概ね前年同月比プラスで推移。一方、登録物件数・在庫物件数は、前年同月比マイナスで推移し、マイナス幅が徐々に拡大。 ※本データは、レインズ登録された物件に限定されている点に留意



売買・マンション 前年同月比

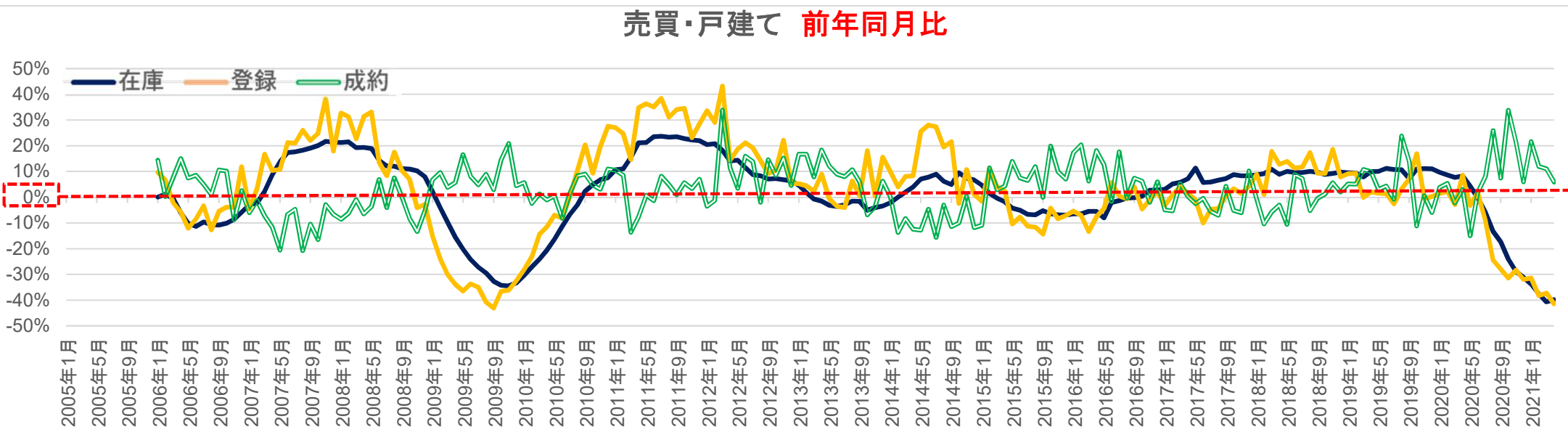
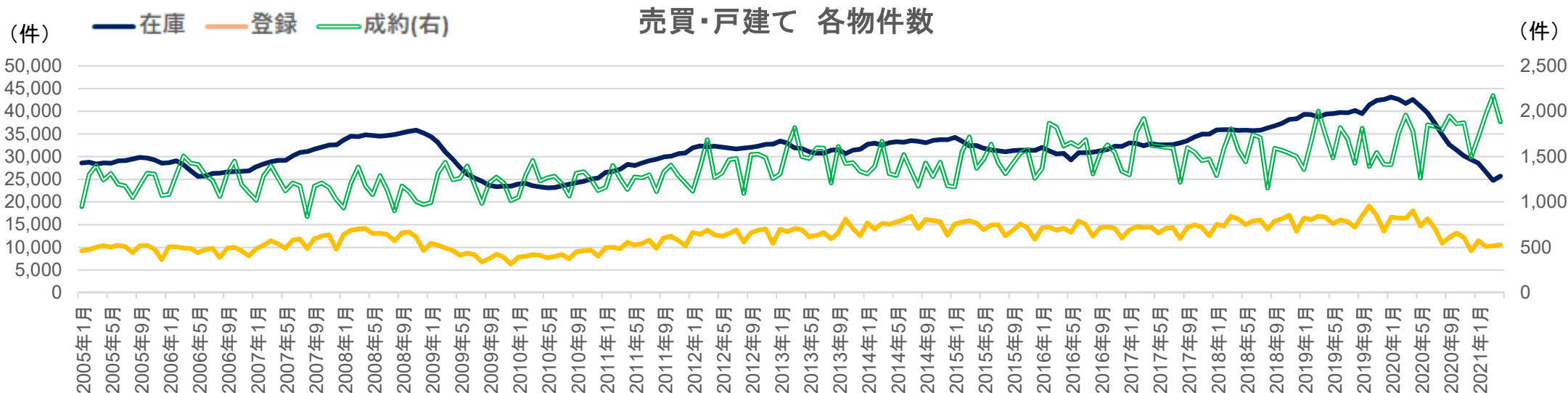


注：在庫数はレインズにおける未成約物件の登録数であることに留意。（複数業者による同一物件の重複登録が一定数存在し、実際の物件数とは異なる。）
また、レインズに登録しない物件（一般媒介物件、業者売主物件等）も同じく一定数存在。

3-② レインズ 首都圏 売買・戸建 在庫・登録・成約数推移

○レインズシステム利用実績報告 2005年～2021年4月の集計

○中古売買・戸建の成約数は、コロナ禍以降、月による変動は大きいものの、7月以降は前年同月比プラスで推移。一方、登録物件数・在庫物件数は、前年同月比マイナスで推移し、マイナス幅が徐々に拡大。
※本データは、レインズ登録された物件に限定されている点に留意



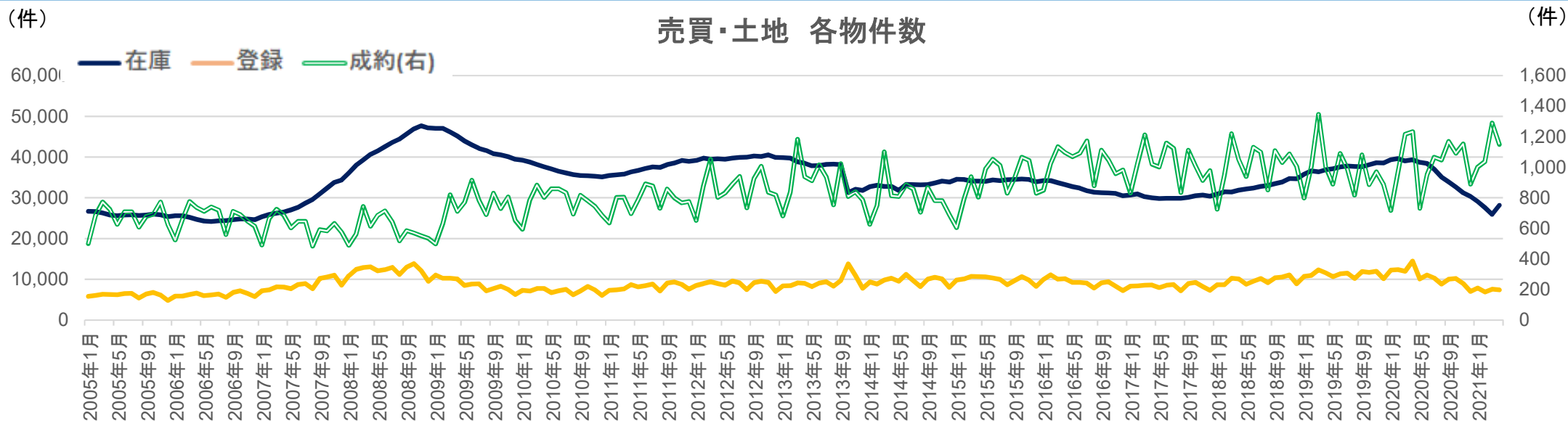
注:在庫数はレインズにおける未成約物件の登録数であることに留意。(複数業者による同一物件の重複登録が一定数存在し、実際の物件数とは異なる。)
また、レインズに登録しない物件(一般媒介物件、業者売主物件等)も同じく一定数存在。

3-③ レインズ 首都圏 売買・土地 在庫・登録・成約数推移

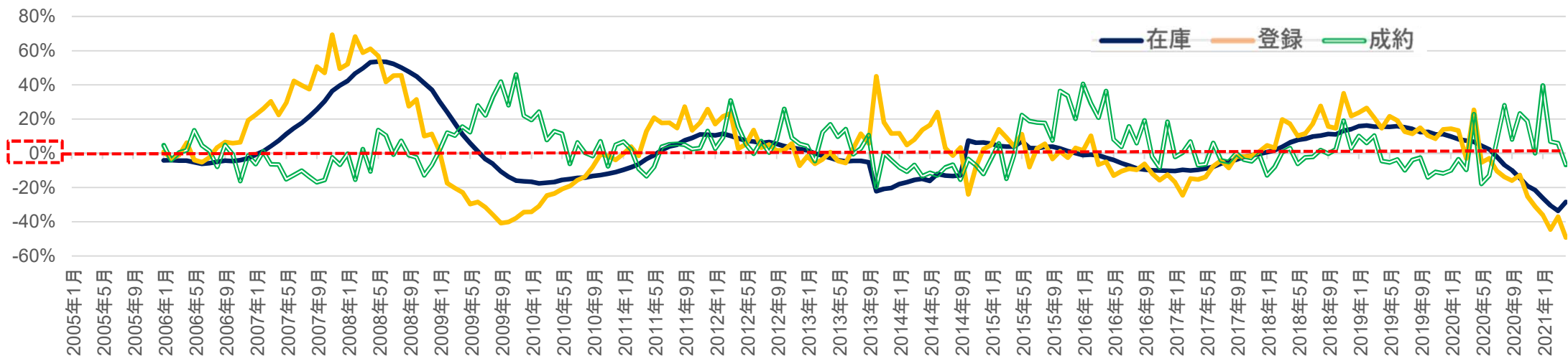
○レインズシステム利用実績報告 2005年～2021年4月の集計

○売買・土地の成約数は、コロナ禍以降、月による変動は大きいものの、7月以降は概ね前年同月比プラスで推移。今月は9ヶ月振りにマイナスに転じた。一方、登録物件数・在庫物件数は、前年同月比マイナスで推移し、マイナス幅が徐々に拡大傾向。

※本データは、レインズ登録された物件に限定されている点に留意



売買・土地 前年同月比



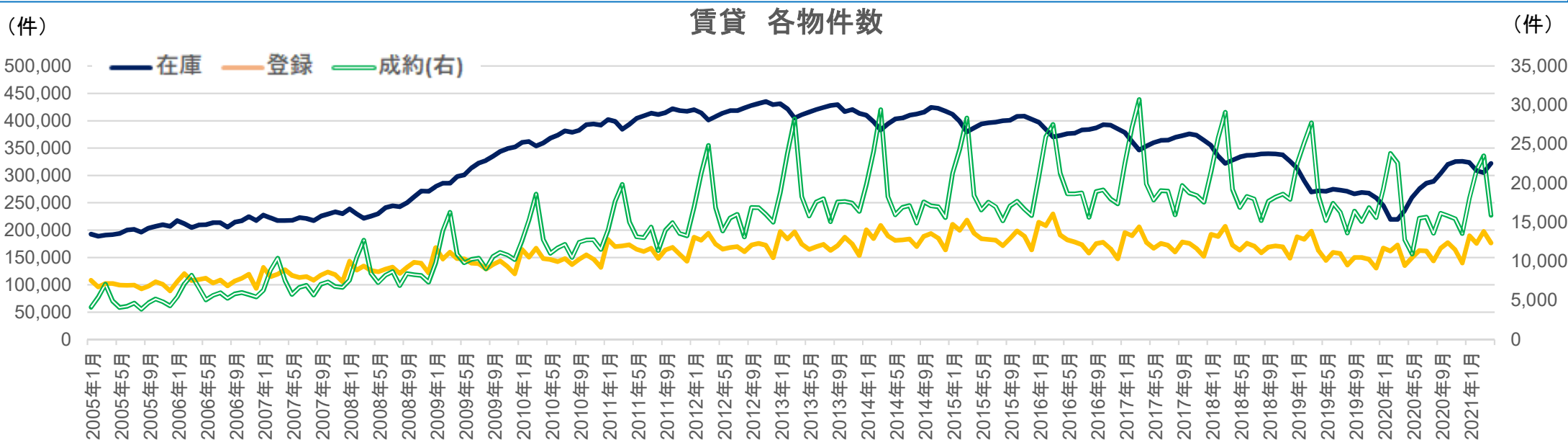
注：在庫数はレインズにおける未成約物件の登録数であることに留意。(複数業者による同一物件の重複登録が一定数存在し、実際の物件数とは異なる。)

また、レインズに登録しない物件(一般媒介物件、業者売主物件等)も同じく一定数存在。

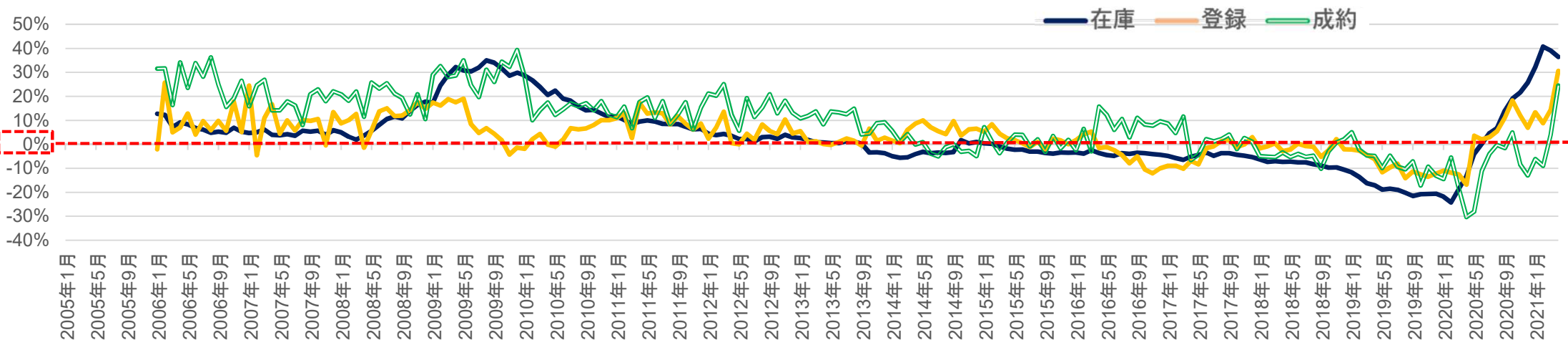
○レインズシステム利用実績報告 2005年～2021年4月の集計

○中古賃貸は、在庫・登録について中古売買と傾向が真逆。登録物件数・在庫物件数は、前年同月比増で推移（特に在庫は、前年比で急激に上昇している）している一方で、コロナ禍以降、成約数は概ね前年同月比マイナスで推移していたものの3月よりプラスに転じて推移している。

※本データは、レインズ登録された物件に限定されている点に留意



賃貸 前年同月比



注：在庫数はレインズにおける未成約物件の登録数であることに留意。（複数業者による同一物件の重複登録が一定数存在し、実際の物件数とは異なる。）

また、レインズに登録しない物件（一般媒介物件、業者売主物件等）も同じく一定数存在。

4. 新型コロナウイルス感染拡大後の首都圏人口移動状況

○住民基本台帳人口移動報告（4月）【総務省】（5月27日発表）

- コロナ禍以降、東京は23区・都全体が転出超過に転じた(内訳は、23区は転出超過で多摩地区は転入超過。両者を合計すると転出超過)。
 ○東京近県の3県(神奈川・埼玉・千葉)全体では、概ね、コロナ禍前の転入増加が継続しており、8月以降は、前年同月よりも転入超過数が増加。

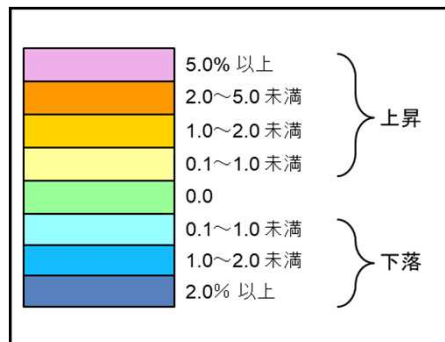
1都3県 各月転入者数推移（マイナスは転出超過）

(人)

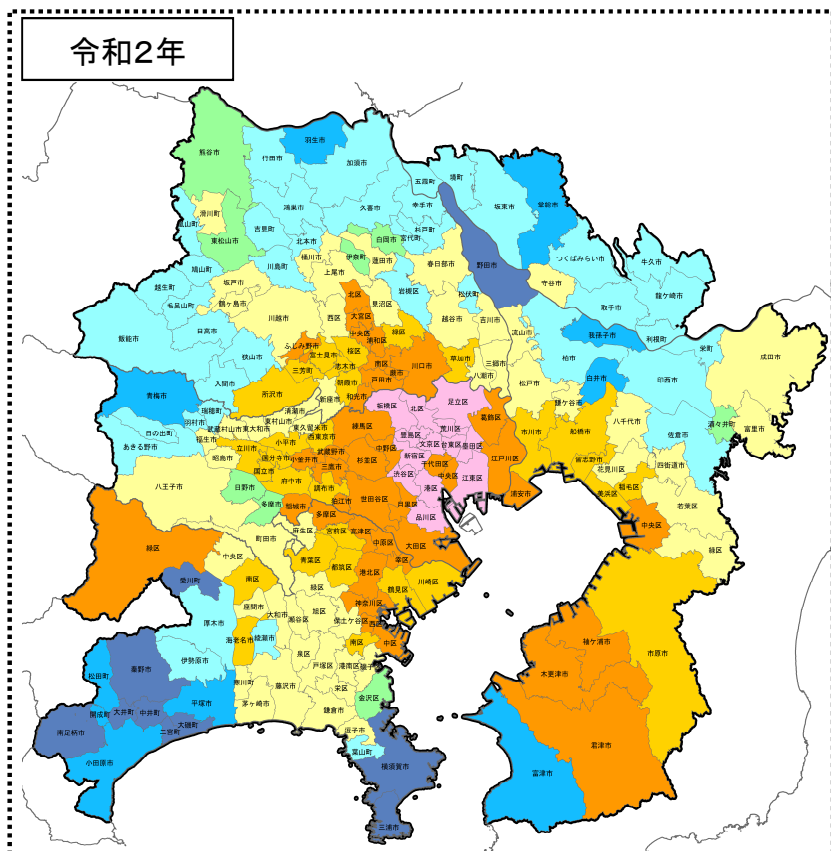
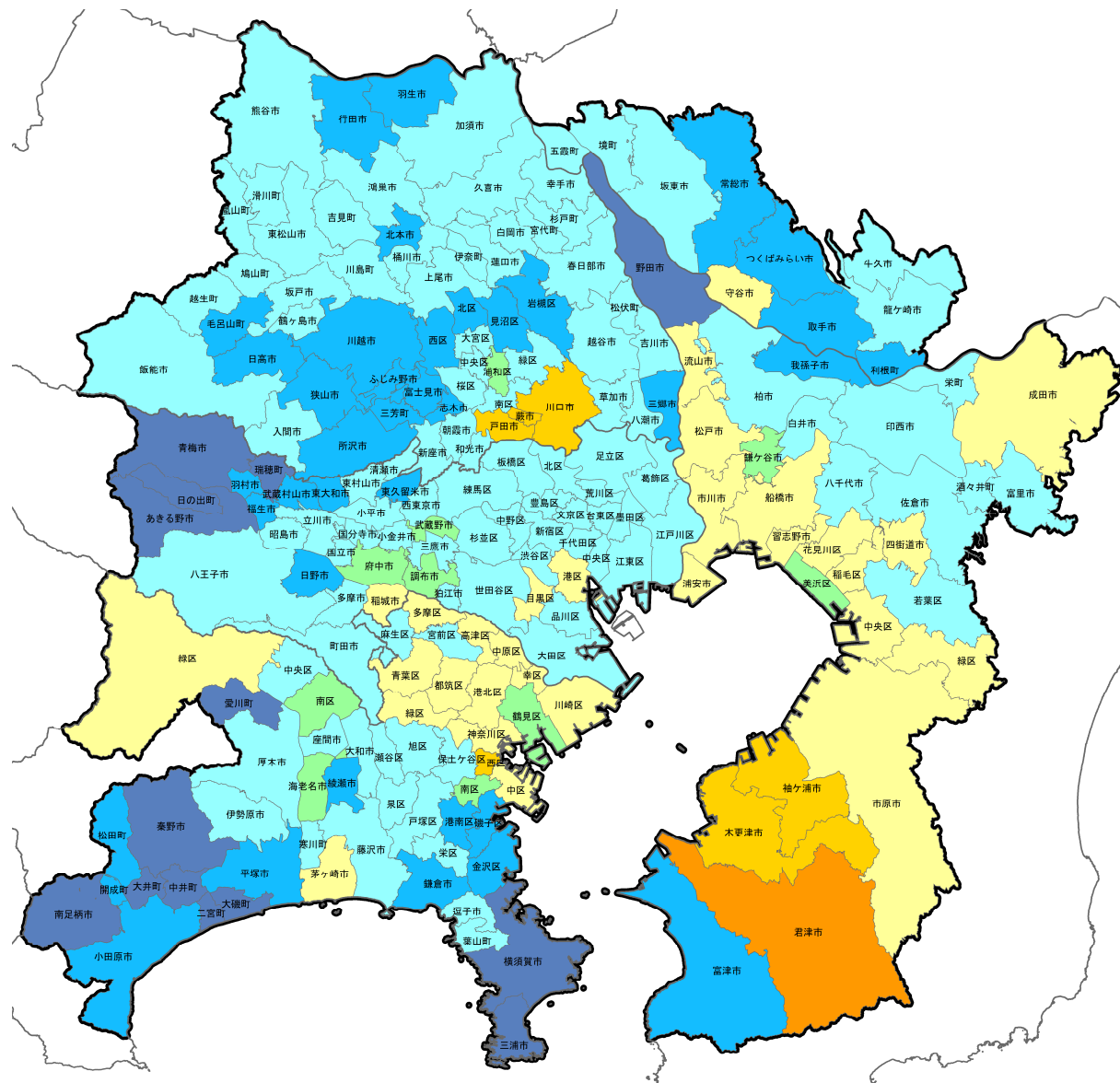
	東京都			(うち23区)			埼玉県			千葉県			神奈川県		
	2020年	2019年	差	2020年	2019年	差	2020年	2019年	差	2020年	2019年	差	2020年	2019年	差
2020年1月	3,286	3,763	-477	2,833	3,600	-767	1,736	1,794	-58	-238	-74	-164	789	876	-87
2月	4,578	4,271	307	4,028	3,479	549	1,814	2,467	-653	-13	-210	197	1,380	816	564
3月	40,199	39,556	643	32,205	32,434	-229	8,003	7,772	231	6,720	6,633	87	15,883	15,477	406
4月	4,532	13,073	-8,541	2,806	7,601	-4,795	2,570	3,641	-1,071	860	3,202	-2,342	5,093	6,229	-1,136
5月	-1,069	4,481	-5,550	-1,314	3,348	-4,662	1,012	1,629	-617	961	262	699	363	1,357	-994
6月	1,669	3,175	-1,506	828	2,845	-2,017	1,061	1,737	-676	803	-212	1,015	725	690	35
7月	-2,522	1,199	-3,721	-2,827	1,032	-3,859	553	1,085	-532	1,189	-47	1,236	-679	38	-717
8月	-4,514	3,648	-8,162	-4,804	2,701	-7,505	1,528	1,398	130	1,674	157	1,517	853	554	299
9月	-3,638	3,362	-7,000	-4,904	2,433	-7,337	1,261	1,172	89	1,104	565	539	1,360	1,075	285
10月	-2,715	2,657	-5,372	-4,525	1,920	-6,445	1,719	1,634	85	873	-506	1,379	1,241	1,350(人)	-118
11月	-4,033	2,254	-6,287	-5,081	1,906	-6,987	1,456	1,052	404	780	-299	1,079	1,517	876	641
12月	-4,648	1,543	-6,191	-6,211	877	-7,088	1,558	1,273	285	-440	67	-507	1,049	262	787
2020年計	31,125	82,982	-51,857	13,034	64,176	-51,142	24,271	26,654	-2,383	14,273	9,538	4,735	29,574	29,609	-35
	2021年	2020年	差	2021年	2020年	差	2021年	2020年	差	2021年	2020年	差	2021年	2020年	差
2021年1月	-1,490	3,286	-4,776	-2,054	2,833	-4,887	1,936	1,736	200	-915	-238	-677	1,179	789	390
2021年2月	-1,838	4,578	-6,416	-3,290	4,028	-7,318	2,777	1,814	963	-816	-13	-803	1,441	1,380	61
2021年3月	27,803	40,199	-12,396	20,273	32,205	-11,932	7,653	8,003	-350	7,273	6,720	553	15,241	15,883	-642
2021年4月	2,348	4,532	-2,184	-1,744	2,806	-4,550	3,774	2,570	1,204	2,481	860	1,621	5,963	5,093	870

5. 首都圏住宅地の地価動向(令和3年公示)

- 東京都23区全体では、**0.5%下落**（前回4.6%上昇）。港区、目黒区を除く**21区で上昇から下落**となった。
- 一方、**都外**では、主に、**都に隣接・近接する地域や房総地域**等において、**上昇**が続いている（ただし、上昇率は縮小）。

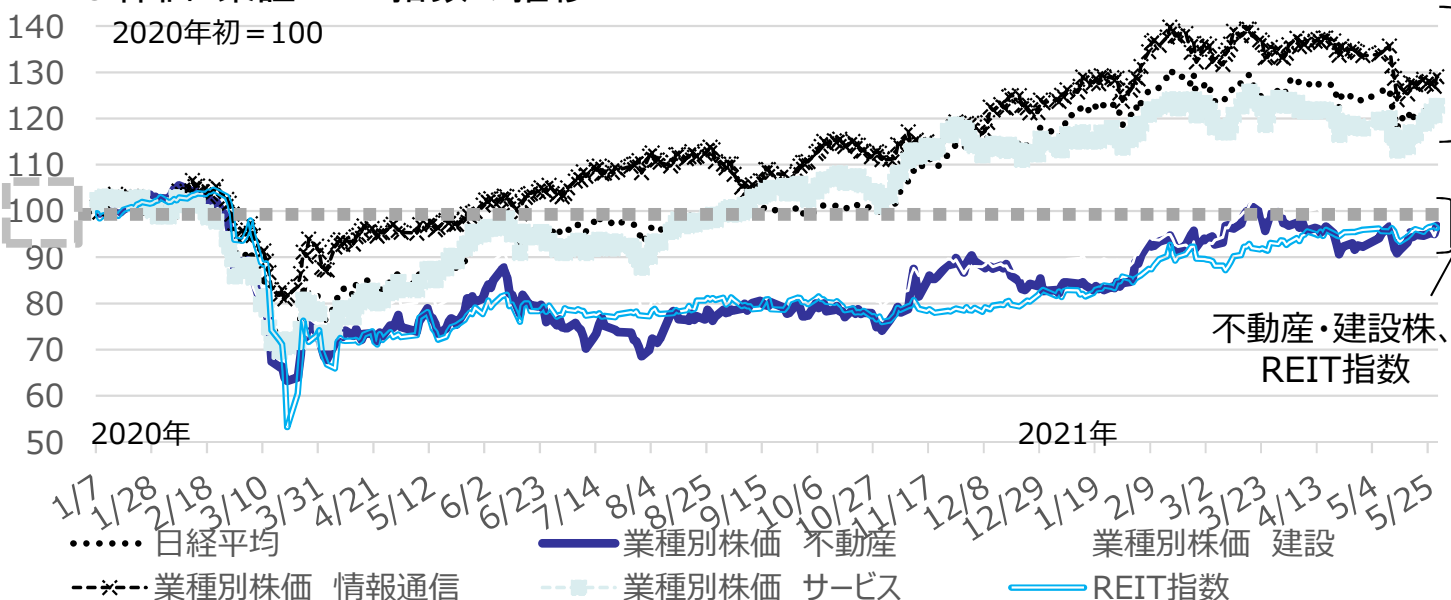


令和3年



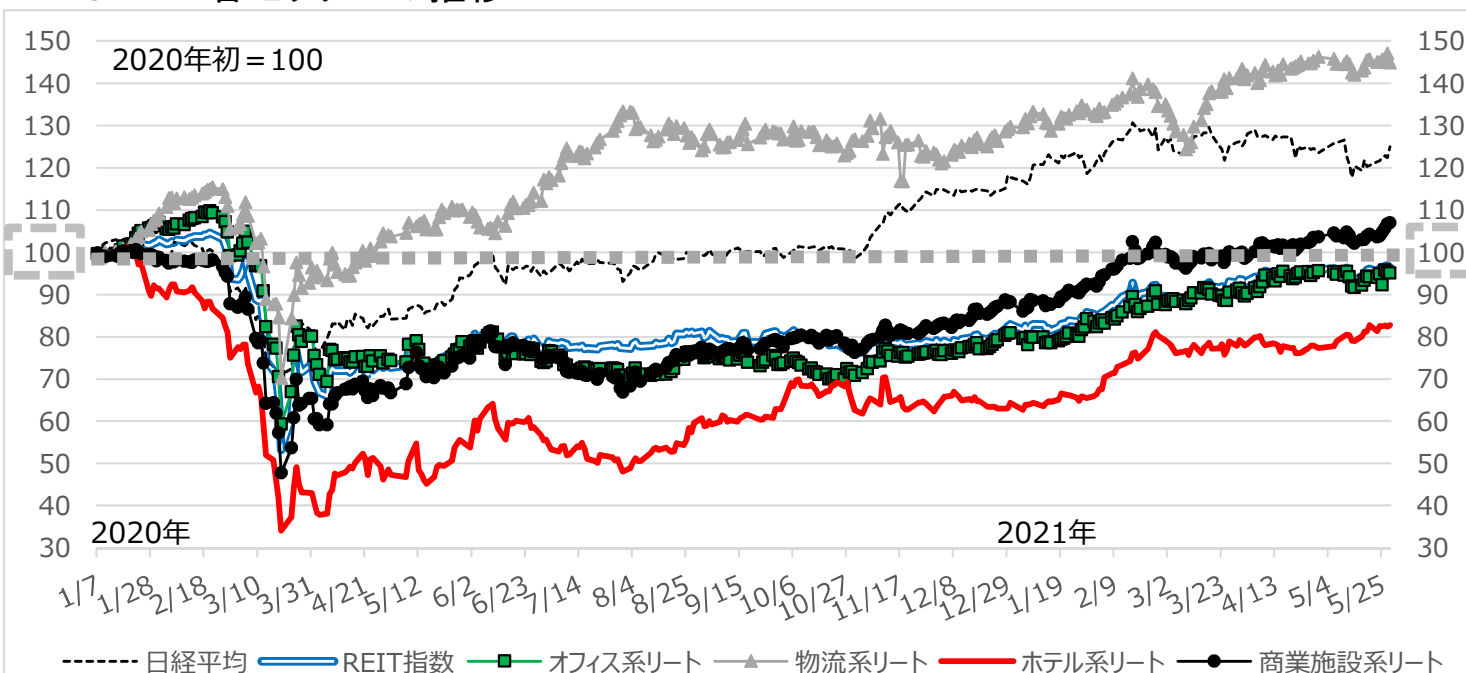
6. 不動産投資市場の現状

○株価・東証REIT指数の推移



種別	2020年初～ 2021/5/28の 騰落率	コロナショック安値 2020/3/19～ 2021/5/28
日経平均	25.0%	76.1%
業種別株価 不動産	-3.2%	53.1%
業種別株価 建設	-3.9%	34.1%
東証REIT指数	-3.7%	81.0%
ホテル系REIT	-17.3%	142.7%
商業施設系REIT	6.9%	124.1%
オフィス系REIT	-5.0%	60.4%
物流系REIT	44.8%	106.4%

○REIT各セクターの推移



上段、株価とREIT指数の推移については、日経平均・好調セクター株は2021年初から上昇していたが、4月以降は軟化になっている。不動産・建設株、REIT指数については2月以降は上昇傾向となっている。

2020年初比で不動産・建設株は3月以降はやや弱含みで推移している。REIT指数は-3.7%の水準にまで回復している。

下段、REIT各セクターの推移については、長らくコロナの影響を受け、横ばいの傾向となっている。