

第13回 不動産投資市場政策懇談会 議事概要

日時：令和3年6月22日(火)13:00~15:00

開催形式：オンライン開催

※ 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課(事務局)より各資料に沿ってご説明した後、委員はじめ出席者間において、主に以下の意見交換がなされた。

○ 不動産 ID のルール整備について

- 個人情報保護法との関係から、法務省など関係省庁との連携に留意すべき。
- 不動産に紐付けされたデータは非常に重要であり、不動産 ID は、スマートシティやスーパーシティなどの都市 OS のデータ基盤にも利用が期待される場所、今後、他の部局において、別途、異なる ID を振るといったこととなると非効率であるため、検討においては、部局間で連携して進めてほしい。
- 過去、不動産取引価格情報の開示の議論があった際に、情報開示による利益に対して公益性がどこまであるかということが問われたと聞いている。今回の不動産 ID のルール整備についても、政策コストがかかるため、技術的な検討とあわせて、その政策効果や公益性を強く訴えられるよう、検討すべき。
- 法人土地統計調査や固定資産評価で用いるような網羅性・正確性が求められる ID を作るのと、流通のビジネスで用いるような即時性や流通コストの低さが求められる ID を作るのでは、設計が全く異なってくるため、ID 整備においては、こうした視点も必要。
- 不動産登記簿だけでは、不動産を特定することが難しい場面もある。特に、土地については、複数筆で一つの用途の土地を形成している場合があるところ、一方で、固定資産評価においては画地認定作業も行っているため、将来的に、これらの情報連携が重要になってくると思う。
- ID の検索性の観点から、住所を入力したら ID が返ってくるようなインターフェースの構築など、ID へのアクセスの仕組みについても検討すべき。

○ 不動産市場におけるマクロ・ミクロ的な情報整備

- 面的データを活用することで、自治体における BCP 用宿舎の不足等の状況について可視化できると思われ、今後、こうした方面でも活用を進めるべき。

○ 不動産分野における ESG 投資促進

- ESG の E 分野に関しては、気候変動以外にも、生物多様性や自然資本、サーキュラーエコノミーなどの論点もあり、こうした点についても留意することが必要。
- S 分野に関しては、雇用や関係人口の創出、中堅中小企業・スタートアップの支援、イノベーションの創出のほか、建築やオペレーションにおける、地元からの調達割合などの視点が重要。

- コロナを受けて、健康・安全・快適性の重要性が高まっており、CASBEE等の認証制度における評価項目やチェックリストも参考にしながら、これらの指標を検討していくべき。
- 大きな論点として、アフォーダビリティの概念も欠かせないと思う。高齢者住宅のほか、中堅中小企業・スタートアップに対する良質で手頃な価格の物件の提供について、インクルーシブ・包摂的という観点から、S分野の指標に入れて検討するべき。
- S分野のガイダンスについては、デベロッパー等の事業者のみならず、金融機関も対象とするべき。UNEP FIの責任銀行原則（PRB）では、ポートフォリオ全体で環境・社会インパクトを開示していくことが求められていることから、今回のガイダンスでも、個別の案件評価にとどまらず、既存のポートフォリオの評価の観点も取り入れるべき。
- TCFDの普及啓発の点からは、2021年3月の不動産分野におけるTCFDガイダンスにおける、定性的な開示の整理を踏まえて、今後は、定量的な基準の策定・開示が重要。
- Jリートについては、中長期的な資産運用を行う観点から、ESGに対する意識は比較的高く、先進的な取組を行っている。一方、ESGのうち、Eの観点での情報開示が中心となっていることから、今後の検討会において、S分野の情報開示を深掘りすることで、Sの観点での情報開示が進んでいくことに期待している。
- 今後、高齢化により、さらに都市への集中が進み、人が住まなくなる地域が広がっていくなか、ESGの観点と、議題（3）で取り上げた面的データ等のマイクロ分析については、密接な関係が出てくるため、この点も認識しながらプロジェクトを進めるべき。
- 日本では、間接金融が主体のなか、ソーシャルボンドの普及があまり進んでいない状況であるが、今後、インパクトスタディーが進むと、関係者も普及に乗り出しやすくなる。
- 金融庁においても、最近、金融システムに関わるESGの論点について、サステナブルファイナンス有識者会議報告書によって包括的に取りまとめているため、こちらとの整合性にも留意して、検討を進めるべき。

○ 不動産特定共同事業（FTK）の多様な活用

- 好事例の横展開には、社会へのインパクトがある投資について、インパクト投資の成功事例として発信していくことが効果的であり、環境省や地域金融機関とも連携していくことが重要。

○ 不動産投資市場の成長目標について

- 量的目標を議論する際には、ただ資産規模だけを追うのではなくて、投資家にとっても意味のある成長という観点から、質にも注目することが必要。

以 上