

第 14 回不動産投資市場政策懇談会 議事次第

日時：令和 4 年 7 月 8 日(金)
(書面開催)

○ 議事

- (1) 今後の不動産市場にかかる政策について
- (2) 不動産投資市場の成長目標及び優良な都市ストックの形成促進に向けた取組について
- (3) 不動産分野における ESG 投資促進
- (4) 不動産 ID のルール整備及び ID の活用に向けた今後の方向性
- (5) 不動産市場におけるマクロ・ミクロ的な情報整備

○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 | 不動産投資市場の成長目標及び優良な都市ストックの形成促進に向けた取組について |
| 資料 5 | 不動産分野における ESG 投資促進 |
| 資料 6 | 不動産 ID のルール整備及び ID の活用に向けた今後の方向性 |
| 資料 7 | 不動産市場におけるマクロ・ミクロ的な情報整備 |

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	一橋大学ソーシャル・データサイエンス教育研究推進センター 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、不動産取引等に係る情報活用の環境整備を促進。

I. 優良な不動産ストック形成に向けた不動産投資促進

<目標> 不動産投資市場の成長目標 ⇒ 議題(2)

- ・2030年頃までにリート等の資産総額を約40兆円まで拡大

① リート等による優良な都市ストックの形成の促進 ⇒ 議題(2)

- ・ヘルスケア施設など、アセットタイプの多様化の促進
- ・税制特例措置等により、不動産を取得しやすい環境を整備

② ESG投資促進に向けた環境整備 ⇒ 議題(3)

- ・不動産のS（社会課題）分野における評価項目・評価方法、開示のあり方の整理によるESG・インパクト投資の促進
- ・不動産分野TCFDガイダンスの改訂による気候変動対応の一層の促進
- ・耐震・環境不動産形成促進事業を通じた良質な不動産の形成促進

③ 「デジタル田園都市国家構想」の実現に向けた不動産証券化手法の活用

- ・資金供給の可能性を広げる不動産特定共同事業（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が多様化、市民関与、関係人口増加、行政負担抑制

II. 不動産取引等に係る情報活用の環境整備

① 不動産取引等に係る情報活用の環境整備

・不動産IDのルール整備および利活用促進 ⇒ 議題(4)

・不動産価格等に係る動向指標の整備・提供 ⇒ 議題(5)

- ・不動産関連情報の集約・連携活用促進（「土地・不動産情報ライブラリ」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

- ・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 ・税制支援

(2) 不動産投資市場の成長目標及び 優良な都市ストックの形成促進に向けた取組について

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

前回の2021年6月の不動産投資市場政策懇談会において、リート等の資産総額について、新たな目標の設定を検討するとしていたところ、今般、新しい資本主義実行計画フォローアップ（令和4年6月7日閣議決定）において、「2030年頃までにリート等の資産総額を約40兆円にする」との成長目標を新たに掲げたところ、足下の状況とあわせてご報告。

○ リート等による優良な都市ストックの形成促進に向けた取組について

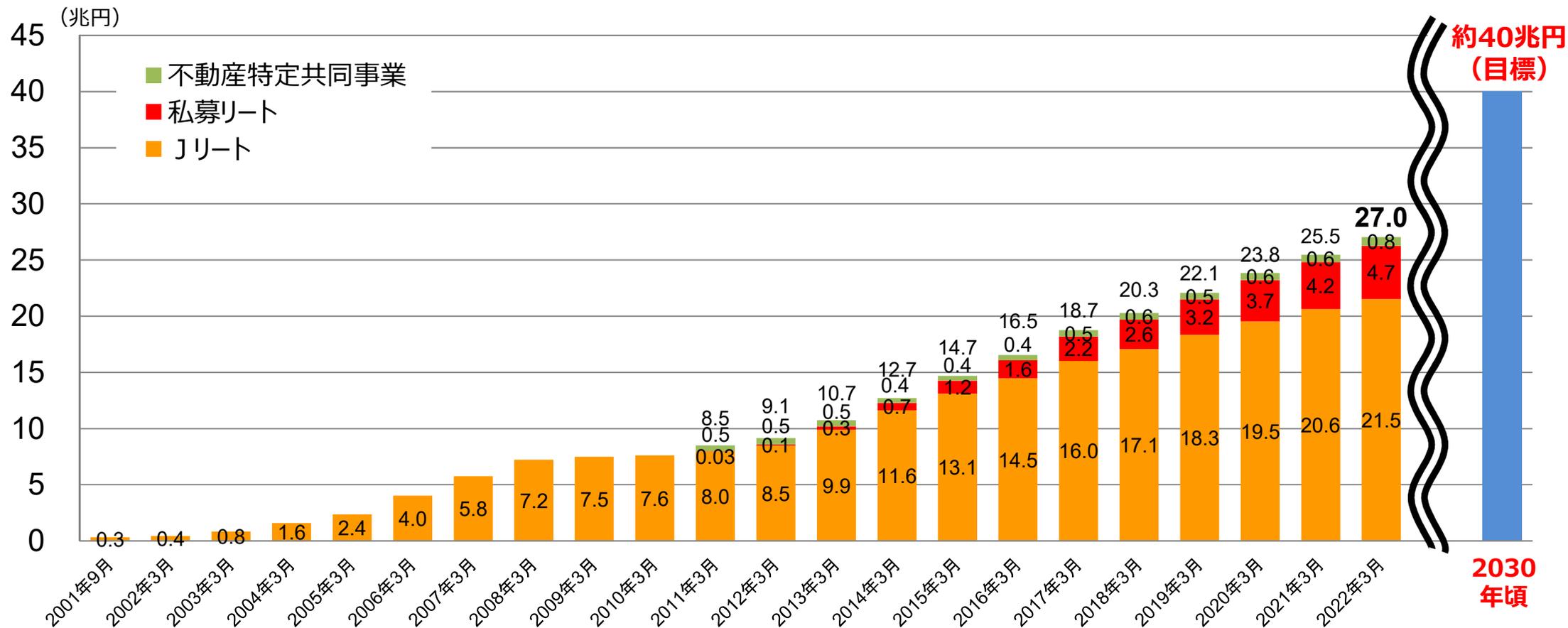
リート等のアセットタイプの多様化に向けて、令和4年度中に「ヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」を見直すこととしており、取組内容についてご報告。また、リート等に係る税制特例措置について、令和4年度で期限を迎えることから、令和5年度税制改正要望における対応方針を検討しているところ、今回は、現行措置の内容をご報告。

リート等の資産総額の推移

- 官民一体となり、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、新たに、2030年頃までにリート等の資産総額約40兆円という目標を設定した。足元の状況は2022年3月時点で約27兆円となっている。

「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画 フォローアップ」(令和4年6月7日閣議決定)

・優良な不動産ストックの形成等のため、**2030年頃までにリート等の資産総額を約 40 兆円とする**ことを目標とし、**2022年度中にヘルスケアリートの活用に係るガイドラインを見直す**とともに、2023年度中に不動産分野 TCFD 対応ガイダンスの改訂等により、**リート等のアセットタイプの多様化**や不動産投資市場における ESG 投資の促進を図る。



<不動産特定共同事業> 国土交通省「不動産証券化実態調査」

※:2010年度以前は本調査項目を設けていなかったため、データはなし

<私募リート>

(一社)不動産証券化協会「私募リート・クォーターリー(2022年3月末)」より国土交通省作成

※2011年、2012年は前年12月と当年6月との中間値であり、推測値

※取得価格に基づく

<Jリート>

(一社)不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」より国土交通省作成

※2001年9月、2002年3月は(一社)不動産証券化協会推計値

※取得価額に基づく

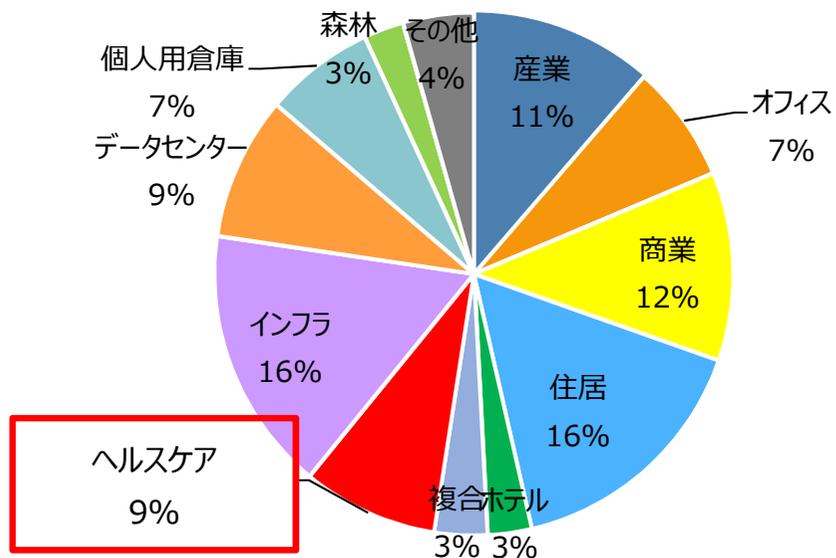
※四捨五入により、内訳の和が合計値と一致しない場合がある。

投資対象の多様化に向けた取組

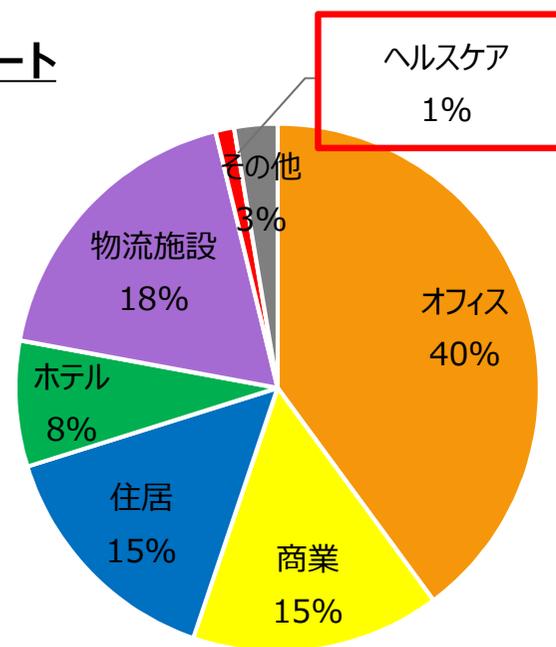
- 不動産証券化市場を拡大する観点から、投資対象の多様化を図ることが重要である。
- Jリートにおいては、商業や物流施設の取得が近年進んでいるものの、アセットタイプの多様化の余地があり、特に、今後供給が必要なヘルスケア施設の拡大が望まれる。
- このため、**令和4年度中にヘルスケアリートガイドラインの見直しを行い、アセットタイプの多様化を図る。**

リートにおけるアセットタイプの状況

● USリート



● Jリート



(出典) ・USリート：NAREIT_REITWatch（2021年9月時点） ・Jリート：投資信託協会（2021年9月時点）

ヘルスケアリートガイドラインの見直し

事業者による活用を促進するため、事例・解説の追加など「ヘルスケアリートの活用に係るガイドライン（平成26年6月27日）」の見直しを行い、Jリートにおけるアセットタイプの多様化を図る。

1. 目的

- 高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドラインは、**宅地建物取引業法**（昭和27年法律第176号）**第50条の2等に基づく取引一任代理等の認可申請等に際して整備すべき組織体制を示す**とともに、**ヘルスケア施設の取引に際し留意すべき事項を示す**ことを目的としている。

2. 概要

○ 対象施設

サービス付き高齢者向け住宅
 有料老人ホーム
 認知症高齢者グループホーム

○ 適用時期

平成26年7月1日

（現にヘルスケア施設を運用対象としている資産運用会社は平成26年10月1日、当該資産運用会社が新たなヘルスケア施設の取得を行う場合はその取得の日）

○ 資産運用会社が整備すべき組織体制（認可要件）

次のいずれかにより、ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解している者を配置又は関与させること。

- a. 一定の経験を有する重要な使用人の配置
- b. 外部専門家からの助言
- c. 投資委員会等への外部専門家の配置 等

○ ヘルスケア施設の取引に際し留意すべき事項

◇利用者への配慮事項

- ・ ヘルスケアリートの仕組みの周知
- ・ ヘルスケア施設の適切な運営に係る関係法令や通知等の確認、及び行政指導等への対応確保

◇その他

- ・ オペレータとの信頼関係の構築及び運営状況の把握
- ・ 情報の収集及び開示

○ 取引一任代理等の認可申請等における業務方法書への記載事項

◇利用者の安心感の確保

◇ヘルスケア施設の取引等への専門家等の関与方法

Jリート及び特定目的会社が取得する不動産に係る特例措置の延長 (登録免許税・不動産取得税)

令和3年度税制改正概要

Jリート及び特定目的会社が不動産を取得する場合における登録免許税及び不動産取得税の特例措置を2年間延長する。

施策の背景

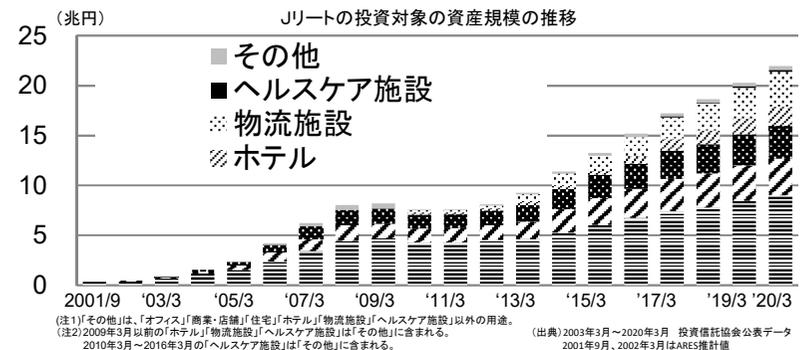
- 地域経済の活性化や国際競争力の強化に向けた都市基盤の整備・まちづくりの積極的な推進が必要であるが、国・地方公共団体の財政状況は厳しく、民間の資金・アイデアの活用が必要

不動産の証券化を推進して更なる民間資金の活用を促し、以下を促進

- ① 我が国の経済成長につながる、国際ビジネスを惹きつけるための質の高いオフィスや住宅等の供給による**優良な都市ストックの形成**
- ② 開発事業の出口で物件を取得する等、有力な買い手として機能することにより、不動産取引の活性化による**デフレ脱却**に貢献
- ③ 超高齢社会に対応した高齢者向け住宅や介護・医療サービス拠点、Eコマースの拡大等に伴う高機能の物流施設、国内観光の振興等に対応したホテル・旅館等、成長分野における良質な不動産の供給促進を通じた**地域経済の活性化**

○「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)

「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し、成長性の高い不動産への転換や供給に向けた投資を促す観点から、環境性、快適性等の品質に優れた不動産を適正に評価するなど、投資家の利便性・信頼性の向上等を図るため必要な、一覧性・実用性に優れた不動産情報の整備・公開、新たな認証制度の創設、不動産鑑定評価制度の見直しについて本年度中を目途に行う。」



要望の結果

特例措置の内容

○Jリート及び特定目的会社が取得する不動産について、以下の措置を講じる。

【登録免許税】 移転登記に係る税率を軽減(本則 2% → 1.3%)

【不動産取得税】 課税標準から3/5控除

結果

○現行の措置を2年間(令和3年4月1日～令和5年3月31日)延長する。

<Jリート等の仕組み>



(3) 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

1.ESG投資等の動向を踏まえた不動産投資市場の環境整備について

[ご報告事項]

①不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会 中間とりまとめについて

昨年度、我が国不動産へのESG投資を促進するため、S（社会課題）分野における評価項目等を検討する有識者会議を開催し、「不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会 中間とりまとめ」を今年3月に公表。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]

②S(社会課題)分野へのESG投資の促進に向けたガイダンス策定について

今年度は上記の中間とりまとめにおける評価項目等の整理を踏まえ、それに紐づくアウトプット・アウトカム・インパクト例を整理し、検討するとともに、不動産におけるS（社会課題）分野の貢献（ポジティブインパクト）に関する情報開示の留意事項や参考となる事項を整理し、ガイダンス策定を行う予定。については、今後の検討に関してご意見・ご示唆をいただきたい。

③不動産分野TCFD 対応ガイダンス改訂に向けた課題検討について

国際的なサステナビリティに関する情報開示基準検討の動向、国内におけるTCFD提言賛同企業の増加等を踏まえ、来年度、「不動産分野TCFD対応ガイダンス」を改訂する予定。については、今後の検討に関してご意見・ご示唆をいただきたい。

2.耐震・環境不動産形成促進事業について

[ご報告事項]

④耐震・環境不動産形成促進事業のあり方検討会 とりまとめ（案）について

脱炭素化やESG投資の潮流など、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成を促進する本事業を取り巻く環境は大きく変化していることを踏まえ、本事業の今後のあり方を検討する「耐震・環境不動産形成促進事業のあり方検討会」（座長：中川雅之 教授）を開催。本年6月の第3回検討会で議論したとりまとめ(案)概要についてご報告。1

①不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会 中間とりまとめについて



背景

- ESG投資が世界的な潮流となり、投資家が投資先にESGへの配慮を求める動きが年々拡大。また、SDGs達成等に向け、ポジティブなインパクトを生み出すことを意図するインパクト投資の取組が重要。

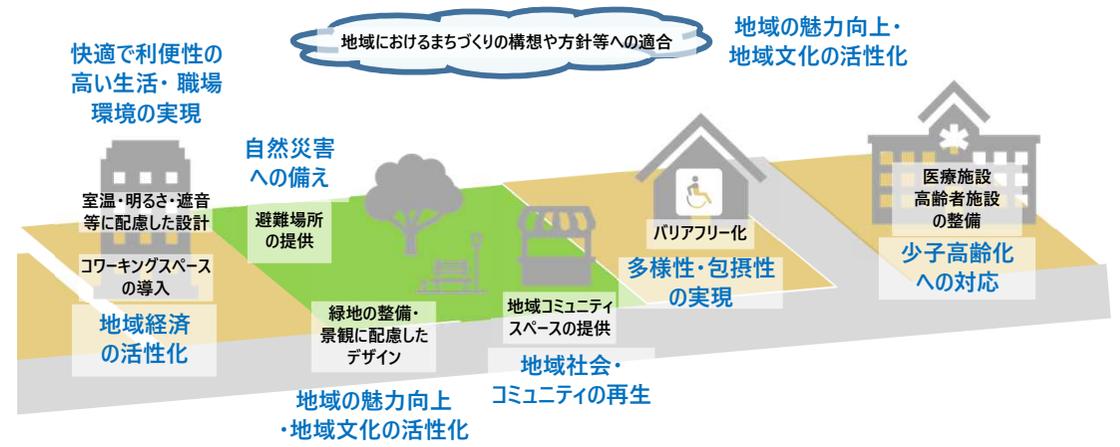
課題

- 不動産は、地域社会や人々の働き方・暮らし方などに強い関わりを持つことから、持続可能な社会づくりや人々のウェルビーイングの実現への貢献が可能。このような取組を促進するためには、事業者が取り組みやすく、投資家や金融機関等にとっても投資判断がしやすい環境整備が必要。また、環境整備により、新たな個人・企業等が能動的に投資に参加する機会の創出も期待される。
- 具体的には、ESG投資におけるS（社会課題）分野においては、不動産による社会全体へのインパクトの評価項目や評価手法、それらの情報開示の枠組みが十分に整理されていないことから、これらを整理することが必要。

検討事項

- 不動産のS（社会課題）分野の評価対象は、個別不動産の整備、運営、利活用に伴う取組とし、その取組の評価に際しては、個別不動産の利用者を軸に、地域社会やまちづくりに与える効果についても考慮。
- 不動産関連評価制度、ESG評価機関の評価内容、検討会の発表事例・ご意見、調査・ヒアリング事例をもとに、国内外のESGに関する枠組みも踏まえつつ、下表をとりまとめ。
- 来年度は、評価項目等を踏まえて、評価方法や情報開示における参考事項や留意事項について検討。

不動産のS(社会課題) 分野へのインパクトのイメージ



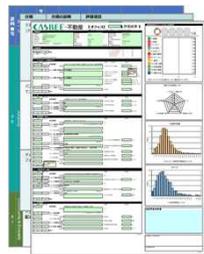
不動産のS(社会課題) 分野における評価項目等

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	社会課題	評価テーマ	評価分野	評価項目(アクティビティ)	SDGsゴール	UNEP FIインパクトレーダーインパクト・カテゴリー
持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた取組ステージ	不動産に関わる社会課題	不動産のS分野における評価テーマ	不動産のS分野における評価分野	不動産のS分野における評価項目	評価分野に紐づくSDGsゴール	評価分野に紐づくインパクトレーダーのカテゴリー

不動産のS（社会課題）分野における評価項目等の整理の進め方

- 不動産関連評価制度、ESG評価機関の評価内容、検討会の発表事例・ご意見、調査・ヒアリング事例をもとに、国内外のESGに関する枠組みも踏まえつつ、不動産のS(社会課題)分野における**持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階、社会課題、評価テーマ、評価分野、評価項目について整理**を行った。
- 評価分野に対し、関連する**SDGsゴール、UNEP FIインパクトレーダー**を紐づけて、記載した。

不動産関連評価制度



検討会の発表事例・ご意見

サプライチェーンにおける人権



地域活性化

ESG評価機関の評価内容



社会課題に対応した取組の調査・ヒアリング事例

事例 東急不動産株式会社①

評価テーマ (ESG分野)	取組内容 (評価項目)	評価結果 (スコア)
環境	・ 100%再生可能エネルギーを調達し、2025年までに全館再生可能エネルギーに切り替えること ・ 省エネ設備の導入によるCO2削減率100%の達成	・ A- (高)
社会	・ 多様な人材の採用・育成 ・ 従業員の健康と安全を最優先とし、安全文化の醸成 ・ 社会貢献活動の推進	・ B (中)
ガバナンス	・ 取締役会によるESG経営の推進 ・ 株主・ステークホルダーとの対話 ・ 透明性の高い情報開示	・ B (中)



SDGsゴール



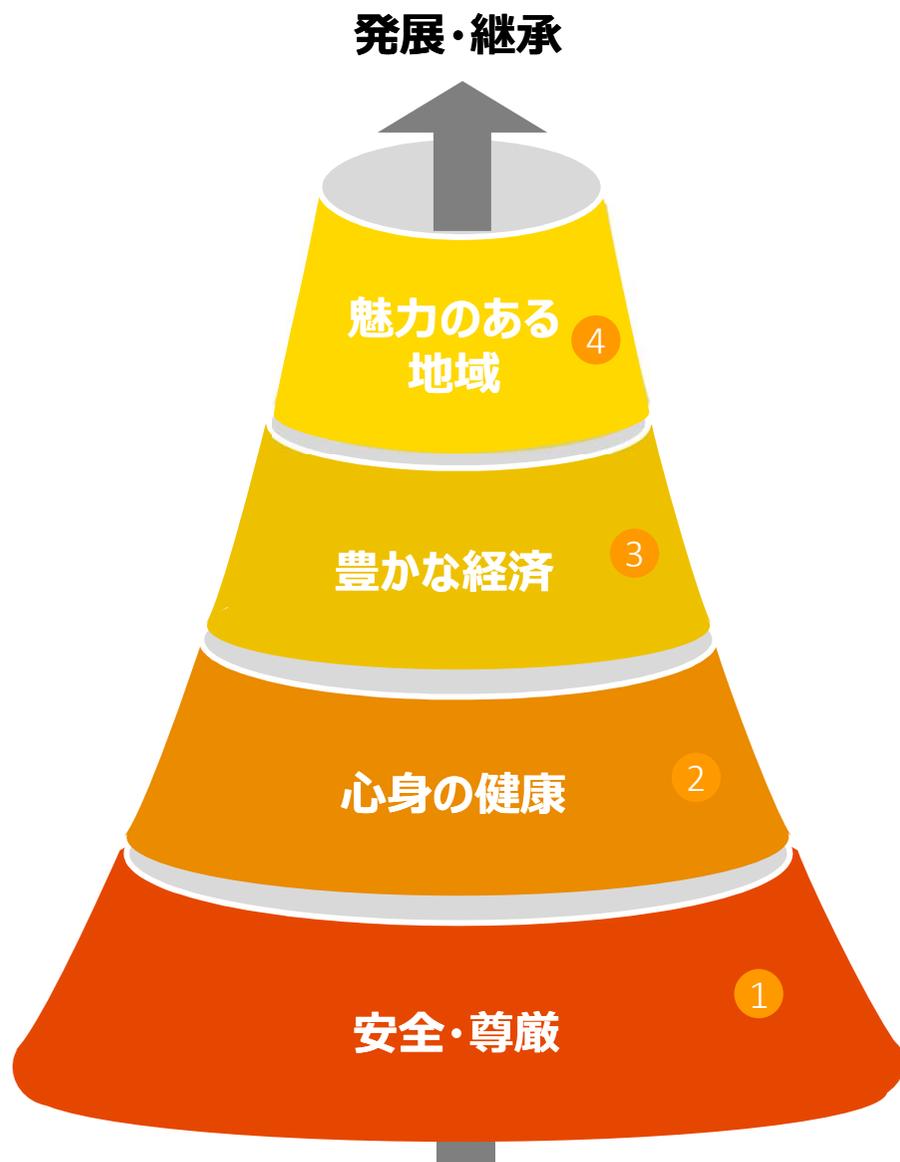
UNEP FIインパクトレーダー インパクト・カテゴリー



評価内容の整理

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	社会課題	評価テーマ	評価分野	評価項目 (アクティビティ)	SDGsゴール	UNEP FIインパクトレーダー インパクト・カテゴリー
持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた取組ステージ	不動産に関わる社会課題	不動産のS分野における評価テーマ	不動産のS分野における評価分野	不動産のS分野における評価項目	評価分野に紐づくSDGsゴール	評価分野に紐づくインパクトレーダーのカテゴリー

- 持続可能な社会、人々のウェルビーイングの実現に向け、「安全・尊厳」、「心身の健康」、「豊かな経済」、「魅力のある地域」の順に概ね取組が進められていくという考え方にに基づき、各段階で解決すべき社会課題を整理して、段階順に並べている。


 持続可能な社会・
ウェルビーイングの
実現に向けた段階

社会課題

①	命や暮らし、尊厳が守られる社会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自然災害への備え ・ 防犯に配慮したまちづくりの実現 ・ 人権への対応 ・ 多様性・包摂性の実現 ・ 少子高齢化への対応
②	身体的・精神的・社会的に良好な状態を維持できる社会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 健康な暮らし・働き方の実現 ・ 快適で利便性の高い生活・職場環境の実現
③	意欲や能力を発揮できる、経済的に豊かな社会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多様な働き方と生産性向上の実現 ・ 地域経済の活性化
④	地域の魅力や特色が活かされた、将来にわたって活力ある社会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の魅力向上・地域文化の活性化 ・ 地域社会・コミュニティの再生 ・ 教育環境の充実 ・ 移動しやすい環境づくり

不動産のS（社会課題）分野における評価項目等 1/4

・ 評価項目等は、網羅的に記載することを目的として作成しており、類似した取組は1項目としてまとめている。そのほかの留意点は、下記に記載。

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	社会課題	評価テーマ	評価分野	評価項目	SDGsゴール	UNEP FIインパクトリーダーインパクト・カテゴリー	
①安全・尊厳 (命や暮らし、尊厳が守られる社会)	自然災害への備え	安全・安心な生活環境の整備	自然災害への備え (レジリエンスの確保)	耐震性の確保 水害への備え(止水板、電気室の中間階設置等) 災害時エネルギー供給・確保(自家発電設置の設置等) 防災設備の整備(備蓄、非常用ヘリポートの設置等) 災害時の情報発信・共有(デジタルサイネージの活用等) 建物周辺の電柱地中化やプロパンガスの集中供給施設の整備 避難者・帰宅困難者の受入体制の整備(行政と協定締結等) テナントや地域事業者等と連携したBCP(事業継続計画)の策定や防災訓練等の実施	産業と技術革新の基盤をつくる 住み続けられるまちづくりを 気候変動に具体的な対策を パートナーシップで目標を達成しよう		健康・衛生情報
	防犯に配慮したまちづくりの実現		防犯性の向上	セキュリティ設備(監視カメラ等)の設置 ビル管理システムへのサイバーセキュリティ監視システムの導入	住み続けられるまちづくりを		人格と人の安全保障
	人権への対応	人権及び多様性・包摂性の推進	人権への配慮	個別不動産の資材調達における人権尊重(認証等を取得した資材の使用等) 国際的な人権規範に則った不動産の工事現場における労働環境の管理(外国人労働者等)	働きがいも経済成長も 人や国の不平等をなくそう つくる責任・つかう責任		人格と人の安全保障
	多様性・包摂性の実現		多様性と包摂性(ユニバーサルデザイン化を含む)	バリアフリー設備(手すり、スロープ、多目的トイレ等)の設置【再掲】 乳幼児連れ利用者に配慮した設備(おむつ替えコーナー等)の設置 LGBTに配慮した設備(トイレ等)の設置 多様な利用者に配慮した設備の設置(外国語案内板の設置、礼拝室設置など宗教や文化への配慮等) 障害者向けの支援施設の整備 手頃で一定の質が確保された住居の整備	貧困をなくそう ジェンダー平等を実現しよう 人や国の不平等をなくそう 住み続けられるまちづくりを		住居包摂的で健全な経済
	少子高齢化への対応		子育て支援	子育て支援施設(授乳室、保育所、学童、児童館、子ども食堂等)の整備 子育てに配慮した性能・設備等を備えた住居の整備(防音性や安全性に優れた住居、共用部におけるキッズスペースの整備等)及び子育て世帯向け支援(育児相談や交流イベントの実施等)の提供	貧困をなくそう 飢餓をゼロに すべての人に健康と福祉を 質の高い教育をみんなに ジェンダー平等を実現しよう 人や国の不平等をなくそう 住み続けられるまちづくりを		食糧住居教育包摂的で健全な経済

【評価項目に関する留意点】

- ・ 主としてESG投融資時に個別不動産に対して行う評価であることから、個別不動産（ハード）と、個別不動産の機能に関連する活動（ソフト）を評価対象とする。
- ・ 個別不動産（ハード）は、不動産プロジェクトにおける全業務工程（用地等取得・企画・開発・整備・販売・管理・運営）を評価対象とする。
- ・ 個別不動産の機能に関連する活動（ソフト）は、個別不動産の所有者だけでなく、関連者（管理団体・地域団体・テナント・利用者等）による活動も評価対象とする。
- ・ 建物性能等、法令に規定がある項目については、法令の基準を上回るものを対象とする。
- ・ 必ずしも全ての項目を満たす必要があるという趣旨ではなく、また評価対象となる取組の性質や取組を行う地域の実情を踏まえて適切な項目の選択や整理表にない評価項目を追加するなど、カスタマイズして活用することが可能なものとして作成している。
- ・ 評価項目の個々の取組内容は様々で、社会課題解決への貢献の程度は異なるものであることから、例えば1項目ごとに同一ポイントが加点されるといった趣旨ではない。
- ・ SDGsゴールは、事務局にて、参考として記載している。

不動産のS（社会課題）分野における評価項目等 2/4

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	社会課題	評価テーマ	評価分野	評価項目	SDGsゴール	UNEP FIインパクトリーダーインパクト・カテゴリー	
①安全・尊厳 (命や暮らし、尊厳が守られる社会)	少子高齢化への対応	人権及び多様性・包摂性の推進 安全・安心な生活環境の整備	高齢者支援	高齢者向け住宅の整備及び高齢者向け支援(見守り等)の提供 高齢者向けの支援施設(訪問介護事業所、ショートステイ等)の整備 バリアフリー設備(手すり、スロープ、多目的トイレ等)の設置	すべての人に健康と福祉を ジェンダー平等を実現しよう 人や国の不平等をなくそう 住み続けられるまちづくりを		住居 健康・衛生 包摂的で 健全な経済
②心身の健康 (身体的・精神的・社会的に良好な状態を維持できる社会)	健康な暮らし・働き方の実現	健康で快適な生活・職場環境の整備	健康及び安全衛生の確保	医療施設・薬局の整備及び医療・保健相談の提供 リフレッシュスペースの整備 運動促進設備の設置(フィットネスエリア等)及びテナント等と連携した健康増進プログラムの提供 医療用設備(AED等)の設置 バイオフィリックデザインの導入(壁面緑化、屋上緑化、植栽等) 高性能な換気設備の整備(給気の強化等) 化学汚染物質・有害物質への対策実施(透明性と安全性の高い化学物質を用いた建材の使用等) テナント等と連携した周辺環境への健康被害対策実施(騒音、日照被害、光害等) 高性能な分煙設備の設置等 不動産の工事現場における労働環境の管理(熱中症対策、適切な休日の確保、社会保険の加入確認等)	すべての人に健康と福祉を 住み続けられるまちづくりを パートナーシップで目標を達成しよう		健康・衛生 大気
			安全な水の確保	高耐久性給排水設備等の設置	すべての人に健康と福祉を 安全な水とトイレを世界中に		水 健康・衛生
			感染症対策	高性能な換気設備の設置【再掲】 適性なエアフィルタを備えた空調機の設置 非接触、密集を回避する取組の実施(非接触型EVの設置等)	すべての人に健康と福祉を		健康・衛生 大気
	快適で利便性の高い生活・職場環境の実現		心身ともに良好な状態の実現	テナント等と連携した快適な温度・湿度環境の提供(均質な室内温度・湿度環境を実現する空調設備や個別制御可能な設備の設置・運用等) 快適な音環境の提供(吸音、遮音、騒音対策等) テナント等と連携した快適な光環境の提供(適切な窓設置による自然光の取入れ、個別制御できる照明設備の設置、グレア対策等) 快適な室内空間の整備(広さ・天井高の確保等) リフレッシュスペースの整備【再掲】 快適な設備(快適なエレベーター利用のためのバンク分け、余裕をもったトイレ設置数等)の設置 屋外における日よけ(屋根、庇、緑陰)の設置	すべての人に健康と福祉を 住み続けられるまちづくりを パートナーシップで目標を達成しよう		健康・衛生 包摂的で 健全な経済
			利便性の向上	利便設備(来訪者が利用できるwifi、デジタルサイネージ等)の設置 利便施設(飲食店、地域において設置要望がある店舗等)の整備	住み続けられるまちづくりを		情報 包摂的で 健全な経済

不動産のS（社会課題）分野における評価項目等 3/4

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	社会課題	評価テーマ	評価分野	評価項目	SDGsゴール	UNEP FIインパクトリーダーインパクト・カテゴリー	
③豊かな経済 (意欲や能力を発揮できる、経済的に豊かな社会)	多様な働き方と生産性向上の実現	産業・経済の成長	多様な働き方を実現する職場・住環境の整備	サテライトオフィス・シェアオフィスの整備 情報通信インフラ(ICT環境等)の整備 子育て支援施設(保育所、学童)の整備【再掲】 在宅勤務に適した住環境の整備(共用部におけるコワーキングスペースの整備等)	ジェンダー平等を実現しよう 働きがいも経済成長も	 	住居 雇用 情報 包摂的で 健全な経済
			生産性向上を図るための職場環境の整備	生産性向上に配慮したオフィス環境(換気、温度・湿度環境、音環境、光環境、広さ・天井高、内装デザイン等)の整備 打合せ・コミュニケーションスペースの整備 リフレッシュスペースの整備【再掲】 レイアウトの柔軟性確保(間仕切りの可変性を高める空調設備の配置等) 情報通信インフラ(ICT環境等)の整備【再掲】	働きがいも経済成長も		雇用 情報 包摂的で 健全な経済
	雇用機会の創出と地域産業の活性化		地元企業の事業展開や地域企業等の誘致による雇用創出に資する施設の導入 地域産業活性化に資する施設の整備及び地域産業活性化を促す事業や取組の実施 情報通信インフラやサテライトオフィスの整備及び移住者を支援する取組(相談対応、コミュニティ形成のイベント開催等)の実施	働きがいも経済成長も 産業と技術革新の基盤をつくろう	 	雇用 包摂的で 健全な経済	
	イノベーションや地域産業の創出		小規模事業者・スタートアップ向けの手頃で良質な業務用施設、出店希望者向けトライアル施設の整備 コワーキングスペース、ファブスペース、インキュベーション施設等の整備及びイノベーションの創出や創業の促進、人材育成に関するプログラムの実施	働きがいも経済成長も 産業と技術革新の基盤をつくろう	 	雇用 包摂的で 健全な経済	
	地域資源の活用		地域産材の利用(木材、石材等の再利用含む) テナントや地域事業者等と連携した地域産品等を販売する店舗等(アンテナショップ等)の整備及び地域資源活用を促進する取組の実施	働きがいも経済成長も 産業と技術革新の基盤をつくろう つくる責任、つかう責任 パートナーシップで目標を達成しよう	   	資源効率・ 安全性 包摂的で 健全な経済	
④魅力のある地域 (地域の魅力や特色が活かされた将来にわたって活力ある社会)	地域の魅力向上・地域文化の活性化	地域の魅力や文化を生かしたまちづくりへの貢献	地域のまちづくりへの貢献	地域のまちづくり方針(ウォークビリティや地域文化を活かしたまちづくり、駐車場ガイドライン、賑わい用途の導入、観光まちづくり計画、福祉のまちづくり計画等)に沿った取組の実施 空き家・空き店舗等の活用(宿泊施設、飲食、物販、事務所、観光案内所、子育て支援施設、移住者向け住宅等)	住み続けられるまちづくりを		住居 健康・衛生 包摂的で 健全な経済

不動産のS（社会課題）分野における評価項目等 4/4

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	社会課題	評価テーマ	評価分野	評価項目	SDGsゴール	UNEP FIインパクトリーダーインパクト・カテゴリー	
④魅力のある地域 (地域の魅力や特色が活かされた、将来にわたって活力ある社会)	地域の魅力向上・地域文化の活性化	地域の魅力や文化を生かしたまちづくりへの貢献	魅力ある景観の形成	景観に配慮した外観・敷地デザイン(景観ガイドラインに沿った取組等)の導入 緑化や緑地・親水空間の整備・保全	すべての人に健康と福祉を 住み続けられるまちづくりを 気候変動に具体的な対策を 陸の豊かさを守ろう		健康・衛生 生物多様性と生態系 サービス 包摂的で 健全な経済
			歴史・文化の保護・継承・発展	歴史的・文化的な価値のある建物の活用・保全 文化交流施設の整備 地域文化の紹介やアート展示等のための場の提供	住み続けられるまちづくりを		文化・伝統
	地域社会・コミュニティの再生	地域社会・コミュニティの活性化	地域交流の形成・促進	広場・コミュニティスペースの整備・提供及び地域コミュニティ活性化を促す取組(まちづくり組織による管理含む)や社会的な繋がりが希薄な人の居場所づくりの取組の実施 多様な属性の人々が活動・交流するミストコミュニティの形成に向けた複合機能を有する施設の整備やコミュニティ形成の取組の実施	住み続けられるまちづくりを パートナーシップで目標を達成しよう		包摂的で 健全な経済
			教育環境の充実	高等教育の機会提供(サテライトキャンパス誘致等) 学童・児童館等の整備及び子ども向け教育の提供 生涯学習施設の整備及び社会人向け教育の提供	質の高い教育をみんなに 人や国の不平等をなくそう		教育
	移動しやすい環境づくり	移動手段・交通アクセスの整備	交通利便性の向上	公共交通機関や周辺施設へのアクセス向上(歩行者用通路拡幅等) コミュニティバスやオンデマンド交通等の乗降スペースの整備・提供 カーシェア設置スペースの提供 クリーンエネルギーな次世代自動車の燃料供給設備(EV車の充電スタンド等)設置スペースの整備	すべての人に健康と福祉を エネルギーをみんなに。 そしてクリーンに 産業と技術革新の基盤をつくろう 住み続けられるまちづくりを 気候変動に具体的な対策を		健康・衛生 移動手段 気候
			歩行・自転車移動がしやすい環境づくり	シェアサイクル設置スペースの提供 駐輪場の整備 歩道周辺のアメニティ(案内板、トイレ、木陰、ベンチ等)設置及び管理	産業と技術革新の基盤をつくろう 住み続けられるまちづくりを 気候変動に具体的な対策を		健康・衛生 移動手段 気候
	適切な維持管理			施設や設備等の機能維持するための継続的な取組の実施	住み続けられるまちづくりを つくる責任、つかう責任		資源効率・ 安全性
	テナント・管理者・利用者等との協働			テナント・施設管理者(PM・BM・FM等)・利用者・地域の事業者や団体、住民等との協働による個別不動産そのものの機能やそれらに関連する活動の改善	パートナーシップで目標を達成しよう		包摂的で 健全な経済

委員

吾田 鉄司	三菱地所株式会社	サステナビリティ推進部	サステナビリティ推進部専任部長
榎本 和弘	和歌山市	市長公室企画政策部移住定住戦略課	移住定住推進専門員
梶原 敦子	株式会社日本格付研究所	執行役員サステナブル・ファイナンス評価本部長	
菊地 暁	株式会社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	
小松 真実	ミュージックセキュリティーズ株式会社	CEO	
下道 衛	野村不動産投資顧問株式会社	運用企画部長	執行役員
杉野 茂樹	三井不動産株式会社	サステナビリティ推進部 企画グループ	グループ長
高岡 良典	三井住友信託銀行株式会社	不動産企画部 ESG企画推進担当部長	
◎ 竹ヶ原 啓介	株式会社日本政策投資銀行	設備投資研究所エグゼクティブフェロー	兼副所長
中山 靖史	独立行政法人都市再生機構	都市再生部事業企画室長	
畑本 康介	株式会社緑葉社	代表取締役	
堀 雅木	第一生命保険株式会社	ラインマネージャー	ファシリティマネジメント課長 シニア不動産スペシャリスト
堀江 隆一	CSRデザイン環境投資顧問株式会社	代表取締役社長	
山中 大介	ヤマガタデザイン株式会社	代表	
山本 卓也	株式会社滋賀銀行	総合企画部	サステナブル戦略室 広報グループ長

<敬称略/◎:座長>

オブザーバー

一般社団法人 不動産協会	一般財団法人 日本不動産研究所	環境省 大臣官房環境経済課	環境金融推進室
一般社団法人 不動産証券化協会	株式会社日本政策投資銀行	金融庁 企画市場局	市場課
一般社団法人 不動産特定共同事業者協議会	株式会社日本取引所グループ	国土交通省 総合政策局	環境政策課
一般社団法人 日本投資顧問業協会	東京大学連携研究機構	国土交通省 都市局	まちづくり推進課
一般社団法人 日本ビルディング協会連合会	不動産イノベーション研究センタ (CREI)	国土交通省 不動産・建設経済局	地価調査課
	PRI事務局ジャパン		

スケジュール

第1回	令和3年 9月15日 (水)	検討事項と進め方について	第4回	令和4年 1月28日 (金)	中間とりまとめ素案について
第2回	令和3年11月 5日 (金)	事例発表①と評価分野について	第5回	令和4年 3月16日 (水)	中間とりまとめ案について
第3回	令和3年12月16日 (木)	事例発表②と評価項目について		令和4年 3月30日 (水)	中間とりまとめ公表

② S(社会課題)分野へのESG 投資の促進に向けた ガイダンス策定について

今年度（R4年度）の検討について

本検討会の中間とりまとめにおける「持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階、不動産の社会課題、評価テーマ、評価分野、評価項目（アクティビティ）」を踏まえ、今年度は以下の検討を進めていく。

- ① 中間とりまとめの評価項目（アクティビティ）を踏まえて、評価方法（アウトプット・アウトカム・インパクトの例）の検討を行う※。

不動産のS（社会課題）分野における評価項目等の整理イメージ

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	社会課題	評価テーマ	評価分野	アクティビティ（評価項目）	次年度整理			今年度実施	
					アウトプット	アウトカム	インパクト	SDGsゴール	UNEP FIインパクトレーダーインパクト・カテゴリー
②身体的・精神的・社会的に良好な状態を維持できる社会	健康な暮らし・働き方の実現	健康で快適な生活・職場環境の整備	健康及び安全衛生の維持・促進	運動促進設備の整備（フィットネスエリア等）及びテナント等と連携した健康促進プログラムの提供	・運動促進設備の設置数 ・健康促進プログラムの実施/開催数	運動促進設備・健康促進プログラムの利用者数	健康維持・向上者数の増加	すべての人に健康と福祉を 住み続けられるまちづくりを パートナーシップで目標を達成しよう	健康 衛生 大気
XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX

- ② 我が国の社会課題に対する不動産の貢献（ポジティブインパクト）に関する情報開示に
あたり、参考となる事項や留意すべき事項について検討を行う。



評価手法や情報開示に関する先進事例調査や有識者ヒアリング、国内外の最新動向調査を実施するとともに、検討会を開催し、上記検討を進める。

※ 中間とりまとめを踏まえつつ、評価方法の検討や最新動向調査等により新たに知見が得られ、評価項目等の変更（追加・修正・削除）を行ったほうが良い場合は、柔軟に対応する。

③不動産分野TCFD 対応ガイダンス改訂に向けた 課題検討について

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

本ガイダンスの特徴

- 2017年6月に公表された**TCFD提言**を受けて2021年3月に作成。
- 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～ ver 3.0」
- 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、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、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、今何をすべきか、といった意識を醸成。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
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

不動産分野の気候変動への対応

本ガイダンスの
掲載サイト

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。

課題意識

- 令和3年11月のCOP26開催と合わせ、国際会計基準を策定するIFRS財団では、国際サステナビリティ基準審議会 (ISSB) を設立し、令和4年3月にはサステナビリティに関する気候関連開示基準等の草案が公表された。
- この動向を受け、サステナビリティ開示に関する関係府省会議が3月に開催される等、動きが活発になっている。
- また、国内でTCFD提言に賛同する企業は年々増加している。
- これらを踏まえ、不動産分野においてもこれらの動き対応した取組を進めていくことが必要。具体的には、我が国における不動産分野のTCFD対応先進事例やガイドンスの内容を充実させることで、不動産事業者や不動産を活用した事業に取り組む者、それらに対して投融資を行う金融機関や投資機関家等の助けとなるのではないかと。

サステナビリティに関する情報開示基準検討の動向

国際的な動向



日本の動向



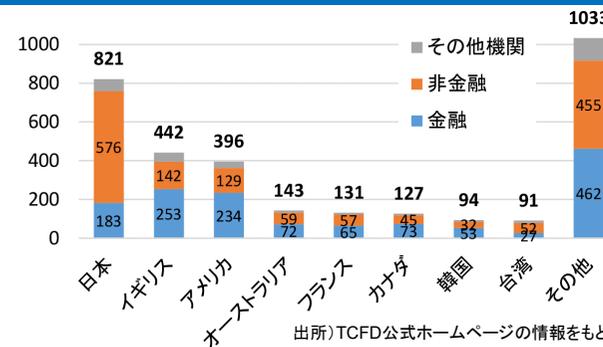
ISSBによる国際サステナビリティ開示基準の構造



TCFDフレームワーク提言の4つの柱を基礎としている。

図の出所) 非財務情報可視化研究会の検討状況 内閣官房新しい資本主義実現本部事務局・経済産業省経済産業政策局

TCFD賛同機関数 (2022年4月25日時点)



出所) TCFD公式ホームページの情報をもとにTCFDコンソーシアム作成

- 不動産のS(社会課題)分野へのESG 投資促進に向けたガイダンスの作成について、評価項目に紐づくアウトプット・アウトカム・インパクト例や、貢献（ポジティブインパクト）に関する情報開示の留意事項や参考となる事項を整理をする際、どのような点を留意しながら進めることが望ましいか。
- 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、現在予定している事項以外にガイダンスに盛り込む内容があるか。
- 不動産分野におけるTCFD提言等を踏まえた気候変動対応を一層促進するため、「不動産分野対応TCFDガイダンス」改訂の対応方針検討にあたり、どのようなことに意識しながら進めることが望ましいか。また、新たに盛り込む内容はなにか。

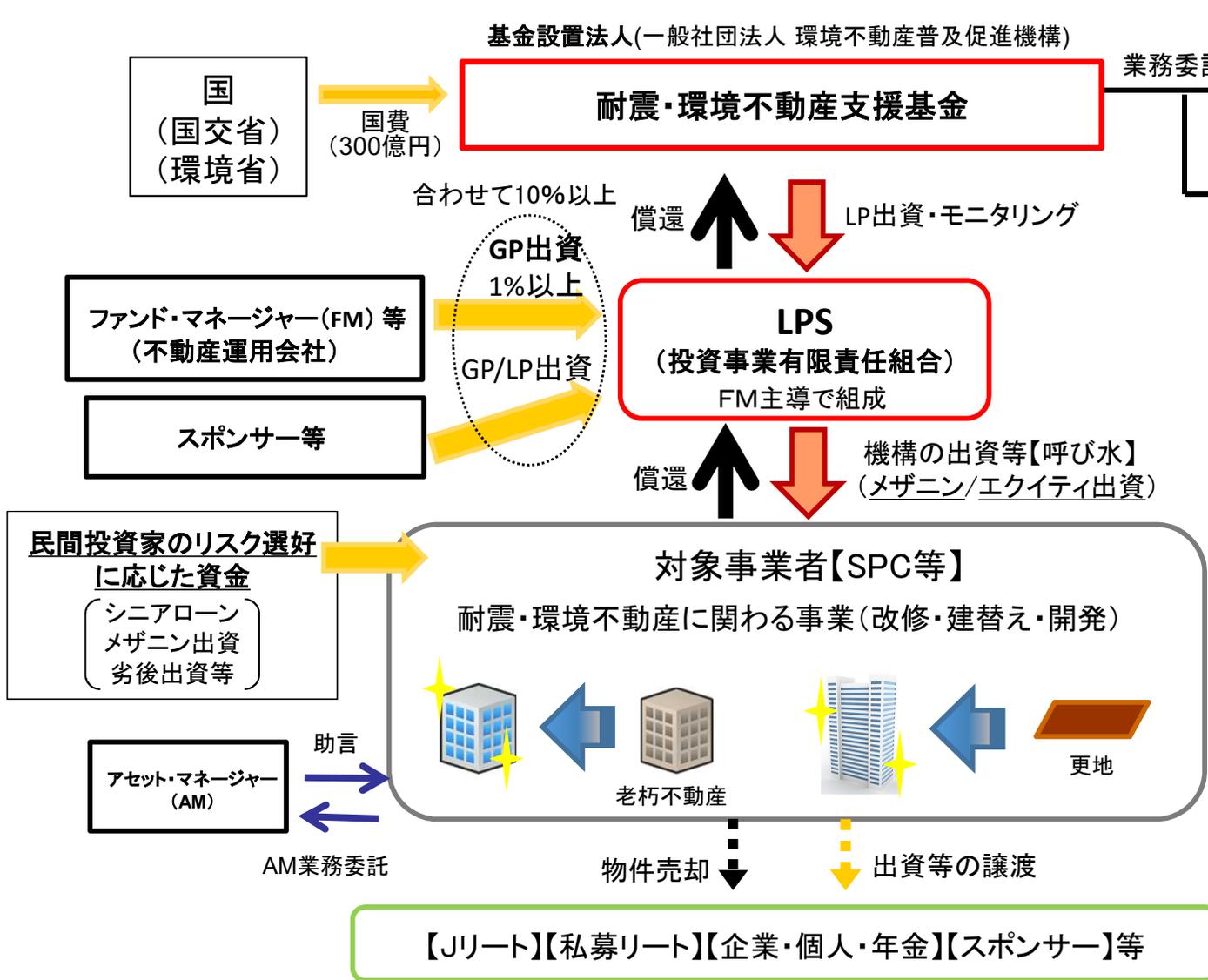
④耐震・環境不動産形成促進事業のあり方検討会 とりまとめ（案）概要について

耐震・環境不動産形成促進事業の概要

概要

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。

事業のスキーム



＜ファンド運営に係る助言等＞
DBJアセットマネジメント(株)

＜ファンド投融資物件の確認等＞
(一財)日本不動産研究所

事業要件

＜対象事業＞
次に掲げるいずれかの事業

- ①耐震改修事業
- ②一定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耐震性が不足する建物の建替えであって、当該建築物が、一定の地域（注）にある場合若しくは耐震診断義務付け対象建築物の場合においては、環境要件の特例がある。

（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

検討の背景

- 本事業は、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成を促進し、地域再生等に資するまちづくりと地球温暖化対策の推進を目的として、平成25年3月に Re-seed機構に基金を造成して創設。創設後10年以内に、実施状況、社会経済情勢の変化等を勘案して事業の内容について検討することとされている

本事業を巡る状況・必要性

■ 耐震・環境性能の優れた不動産の形成促進の今日的必要性

- いわゆる「旧耐震基準」により建築され耐震性が不十分なものが存在し、その解消が求められている（耐震診断義務付け対象建築物:令和7年度、住宅:令和12年度を目標年度）
- 2050年カーボンニュートラル(CN)や2030年度温室効果ガス46%削減など高い政府目標が掲げられ、不動産分野においても更なる環境性能の向上が必要

■ 本事業の意義・必要性

- **更なる耐震・環境不動産の形成が求められるが、民間のみでは耐震・環境性能向上に係る工事の難度・コスト面等の課題から進みづらい**
 - ⇒ 民間投資の「呼び水」となるリスクマネーを供給する**本事業を令和5年度以降も継続することが必要**（基金事業であり、新規申請受付終了時期を設定）
 - ⇒ 更なる耐震・環境不動産の形成に向けて、**本事業の支援要件の見直しと出資スキームの合理化等を併せて行うことが必要**

本事業の今後のあり方

■ 対象事業の支援要件の見直し

耐震・環境不動産の形成は引き続き重要。一方、2050年CNなど、事業創設時と比して**高い環境性能を有する不動産への社会的要請の高まり**

- ✓ **原則として本事業の環境要件の引上げが必要**
- ✓ 一方で、事業者による本事業の活用が困難とならないよう、**「政策性」と「収益性」を両立する水準とする必要**。具体的には
 - ・建替え・開発についてはZEB/ZEH水準を見据えて段階的に引上げ
 - ・建替え・開発と改修、改修におけるアセットタイプ・地域等に応じた水準の差を設定
- ✓ 耐震改修を引き続き支援しつつ、一定の環境性能向上も併せて求めることも検討

■ 効率的な運営体制

- ・外部委託も活用し、経費率の低い効率的な事業実施体制をこれまで構築
- ・「官民ファンド幹事会」においてKPI等の進捗状況を例年検証
 - ✓ 専門家の知見を活用した**効果的かつ効率的な事業実施体制を継続**
 - ✓ **引上げ後の環境要件を踏まえて令和5年度以降のKPIの新たな目標値を設定し、官民ファンド幹事会、機構理事会等での報告・検証を実施**

■ 出資スキームの合理化

現行のLPSを経由してSPCに出資するスキームやFM等によるLPSへの出資割合要件を充足するための負担が重く、利用が進まないとの指摘

- ✓ **現行スキームの趣旨(※)に留意しつつ新たなスキームの導入等を検討**
 - ・LPSを経由せずにSPCへ直接出資するスキーム（SPCのAMの事業遂行能力を適切に審査する前提）
 - ・セムボート出資比率の見直しや金額上限の導入
- (※)出融資に関して民間事業者の知見活用、コミットメント確保等

■ 普及促進に向けた取組

更なる案件形成に向けた本事業の普及促進の必要性

- ✓ **「インパクト投融資」としての発信**
 - ・KPI等を本事業が生み出す社会的インパクトとして明確に発信
- ✓ **民間事業者との連携強化**
 - ・金融機関とのパートナー協定やセミナーの機会の活用
 - ・不動産AM会社等への積極的な働きかけ
- ✓ **案件形成を通じた地方における人材育成、ノウハウ・知見の共有**

■ 地域連携やポストコロナに対応した木材利用のESG対応オフィスビル開発案件（宮城県）

- 中心市街地でビルの老朽化が進み、地域において、耐震性や環境性の高いビルへの建替えを課題として抱えていた中で、ESG対応オフィスビルの開発計画を持つ事業者から相談。
- **新型コロナウイルス感染症の影響により事業環境が不透明化する中で、政府系金融機関とも連携しつつ、リスクマネー（劣後ローン）の供給を決定。地元金融機関（地銀）からのリスクマネーを誘発するとともに、容積率緩和など自治体の建替促進策も活用することで事業化を実現。**
- なお、**各種スイッチ類を非接触化するなどポストコロナに対応したオフィスとするほか、外観や構造材の一部に環境負荷が小さい木材を使用するとともに、東北圏内の地域産材活用による地産地消型サプライチェーン構築を図ることで、ESGの観点から大きく貢献**することが見込まれる。

本事業による期待される効果

- 建築環境総合評価システムCASBEEのランク「A」以上を取得予定。
- 民間投資家等として本案件に参画する各社は、「経済性と社会性の両側面からESG投資の一つのモデルを提案」する事業として位置付け。
- 地元のまちづくり施策、地域金融機関との連携により地域経済の活性化にも寄与。

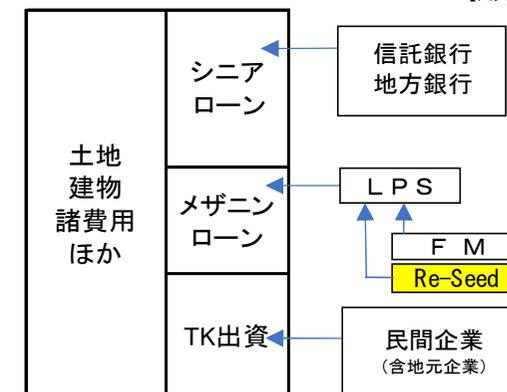
KPIへの貢献（予定）

出資案件の1年当たりCO2削減量	206 (t-CO2/年)
------------------	---------------

完成イメージ・スキーム図



【出典】(株)竹中工務店



■ 新しいアセットクラスであるサ高住の環境改修案件（大阪府2・東京都1・千葉県1）

- ヘルスケア事業を最重要事業として位置付け、サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)の整備を検討する事業者から相談。
- ヘルスケア施設は、当時、アセットクラスとして未確立で、収益性等が市場で十分に認知されていなかったことに加え※、施設運営力により収益性が左右されるオペレーショナルアセットであることから、事業性が見極め難度が高かった。
また、うち3物件は土地権利が定期借地権(大阪府・千葉県)であり流動化のハードルが高かった。
- このため、民間のみでの資金調達が困難であったが、本事業によるリスクマネー供給により、流動化及び環境改修が実現。

(※) 2011年10月にサ高住の登録制度開始

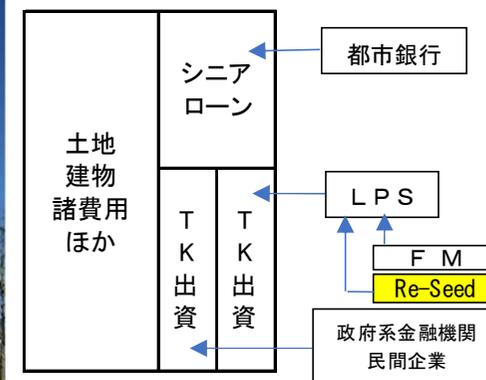
本事業による支援の効果

- 給湯配管の保温工事や照明機器の更新等により、建築物省エネルギー基準のエネルギー消費量から10%以上削減。また、東京都の物件は改修工事によりBELLS3つ星を取得。
- バリューアップを実現し、大阪府の2物件の稼働率は出資前60%台から、売却直前の2020年5月には80%台・90%台とそれぞれ上昇。東京都と千葉県の物件は、ほぼ100%稼働。

KPIへの貢献

出資案件の1年当たりCO2削減量	424 (t-CO2/年)
------------------	---------------

物件外観・スキーム図



(給湯配管の保温工事)

■ 築40年超の大型オフィスビルの大規模リノベーション案件（大阪府）

- **築40年超と築古**で大幅なリノベーションが必要であったほか、**設備の老朽化・アスベスト残置など改修難度も高く、投資額も巨額**であったことから、**民間のみでは十分な資金調達が困難**であった。
- 本事業により、**市中金融機関からの供給が困難であったリスクマネー(エクイティ資金)**を民間投資家と共同で投資することで、**築古オフィスビルの再生・大型環境改修**が可能となった。

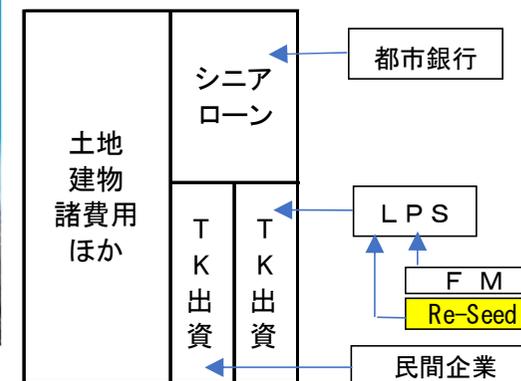
本事業による支援の効果

- 空調や配水管等の設備更新の実施に加え1・2階のリニューアル等によって、**建築環境総合評価システムCASBEEの最高ランク「S」**を取得。
- **稼働率**は出資前の89.8%から、EXIT直前の2019年7月には**99.9%に上昇**。賃料も12千円から13千円に**アップ**するなどバリューアップを実現。

KPIへの貢献

出資案件の1年当たりCO2削減量	1,853 (t-CO2/年)
------------------	-----------------

物件外観・スキーム図



■ 地域活性化及び環境負荷低減に資する大型商業施設の改修案件（神奈川県）

- 1991年に大手GMS(総合スーパー)の旗艦商業施設として開業後、内外装はフルリノベーション(2020年完了)したものの、空調等エネルギー関係の改修は未実施のままとなっていた。
- **新型コロナウイルス感染症の影響で商業施設の資金調達が厳しくなる中、本事業においてリスクを取った大型投資(約36億円)を決定することにより、懸案だった空調設備等の本格省エネ改修工事の実施が決定。**
- **また、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けやすい商業施設にもかかわらず、機構参画による事業安定化期待から、地元関連企業を含む民間投資家からの資金調達も促進され、環境投資と地域活性化双方を両立する事業が実現。**

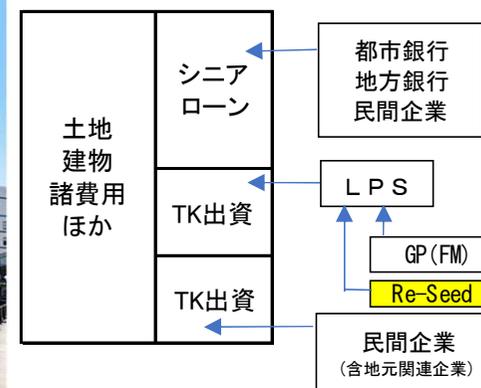
本事業による支援の効果

- 空調設備更新等の省エネ改修により一次エネルギー消費を約15%削減。CO2の他水光熱費も大幅低減、物件価値も向上。
- ウィズコロナを見据え、地元消費需要や観光ニーズも取り込むための施設改修を行うことで、地域活性化に貢献。
- 地元関連企業等からの民間投資も誘発。

KPIへの貢献

出資案件の1年当たりCO2削減量 1,603 (t-CO2/年)

物件外観・改修イメージ・スキーム図



(4) 不動産IDのルール整備 及びIDの活用に向けた今後の方向性

不動産・建設経済局
不動産市場整備課

【ご報告事項】

①「不動産ID」のルール整備について

昨年度、不動産関連情報の連携・蓄積・活用の促進による、不動産業の生産性や消費者利便の向上、不動産DXの推進に向けて、「不動産IDルール検討会」（座長：田村幸太郎 弁護士）を開催し、不動産を一意に特定することができる、各不動産の共通コードたる「不動産ID」のルールを整備した。については、IDのルールや活用促進に向けた取組・検討状況をご報告。

【ご意見・ご示唆をいただきたい事項】

②「不動産ID」のユースケースの発現に向けた課題検討について

今年度は、上記の中間とりまとめを踏まえ、幅広い分野におけるIDのユースケース・メリットの発現に向けて、IDと不動産関連情報や地理空間情報（3D都市モデル「PLATEAU」や「空間ID」等）との紐付・連携のあり方に関する検討を行う予定。については、今後の検討に関してご意見・ご示唆をいただきたい。

不動産IDのルール整備とID活用の今後の方向性

- 不動産関連情報の連携・蓄積・活用等の促進や、不動産DXを推進する上での基盤整備の一環として、**不動産を一意に特定することができる、各不動産の共通コードとしての「不動産ID」に係るルールを整備**（令和4年3月24日「不動産IDルール検討会」中間とりまとめ、同年3月31日「不動産IDルールガイドライン」公表）

課題認識及び目指すべき方向性

- 我が国の不動産については、**土地・建物いずれも、幅広い主体で共通で用いられている番号(ID)が存在せず**、住所・地番の表記ゆれにより、同一物件か否かが直にはわからない点が、**不動産関連情報の連携・蓄積・活用における課題**となっている。
- 不動産を一意に特定することができる「**不動産ID**」のルールを整備し、**不動産関連情報の連携・蓄積・活用や消費者への的確な情報発信等を促進**。
 - ⇒ 不動産業界全体の**生産性及び消費者利便の向上**を図るとともに、不動産DXを強力に推進する上での**情報基盤整備の一翼を担う**。
 - ⇒ 電気・ガス・水道・通信等の生活インフラ、まちづくり、物流分野等のより**広い社会における活用**も期待。

不動産IDのルール

- ・ **不動産登記簿の不動産番号(13桁)-特定コード(4桁)で構成**
- ・ 特定コードは、不動産番号のみで対象を特定できない場合にルールに基づき付し、それ以外の場合は「0000」とする。

分類	IDのルール
① 土地・戸建て・非区分建物全体・区分所有建物の専有部分(分譲マンションの部屋ごと等)	不動産番号(13桁)-0000(4桁)
② 商業用(オフィス・店舗等) フロアごと	不動産番号(13桁)-階層コード(2桁)・階数(2桁)
③ 居住用(賃貸マンション等) 部屋ごと	不動産番号(13桁)-部屋番号(4桁)
④ 区分所有建物全体	土地の不動産番号(13桁)-建物を表す符号(4桁)

不動産IDの活用に向けた前提（活用の際の留意点）

① 個人情報保護法との関係

- ・ 住所・地番と同様の性質を持つ（不動産登記簿と照合すれば所有者の識別可）ため、現行実務の範囲内で取り扱うに当たっては、特段新たな対応を要さない。
- ・ 上記を超えた利活用にあたっては、法令に基づき適切な対応を講じる。

② IDの入力・登録に際しての留意点

- ・ 土地と住宅を合わせて販売する際や複数筆を集約した土地の取引など、複数のID入力を想定しうる場合は、予めどのIDを利用するか、ユースケースに応じ各主体・主体間において明確化する。
- ・ 誤入力については、住所・地番等の情報相違と同様、その都度訂正できればよい。

③ IDと紐付けたデータの利用

- ・ IDが紐付けられた情報をどのように利用するかは、個別のユースケース毎に、個人情報の観点等も踏まえ各主体が決定する（許諾無く保有情報が流出するものではない）。

④ IDやIDと紐付いたデータの利用範囲

- ・ IDの制度自体の信頼性が損なわれることのないよう、法令や公序良俗に反する場合等、一定の利用目的での利用は認めない。

不動産IDのルール整備とID活用の今後の方向性

不動産のID活用方法と活用に向けた今後の方向性

<IDの活用方法およびメリット>

- 不動産に関する様々な情報が、**段階的に、IDと紐付けられた形で蓄積され、連携**していくことで、その利活用が進んでいくと考えられる。
- 一義的に不動産の特定が可能**になることにより、物件情報の**名寄せ・紐づけの容易化、不動産情報サイトにおける重複掲載等の排除、各種入力負担の軽減、住宅履歴情報等との連携**が可能。
- 不動産関連情報や空間情報等との紐づけが可能になれば、**生活インフラ情報等の統合管理、行政保有情報の照会容易化・調査負担の軽減や重要事項説明書の作成負担軽減**に加え、**まちづくり、物流等の幅広い分野での活用**も想定。

<IDの活用に向けた今後の方向性>

- IDの趣旨・目的、ルール、ユースケース・メリット等について周知**を行っていく。また、ルールの不明点への対応について、国及び業界団体が協力して取り組む必要。
- IDと今後生じる不動産取引情報の紐付けを進めるとともに、不動産関連情報**(不動産管理や生活インフラに関する情報等)についても**紐付けを行っていくことを働きかける**必要。
- 現状、不動産番号の把握のためには不動産登記簿の取得が必要。**不動産番号の確認の容易化に向けて、地番・不動産番号等のベース・レジストリ整備が進み官民が活用しやすくなる**ことが望ましいが、課題もあることから、**関係省庁が一体となって積極的に検討を進めるとともに、より簡易・低廉に不動産番号の確認を行うことができる手法のあり方を検討**する必要。
- 国・自治体が保有する都市計画情報やハザードマップ情報等、**IDの活用が見込めるデータについて、種別や整備状況等を整理の上、IDの紐付けに向けた検討**を行っていく必要。



○ **経済財政運営と改革の基本方針2022（令和4年6月7日 閣議決定）** ※第4章 3.生産性を高め経済社会を支える社会資本整備

・～（前略）～**建築・都市のDX¹⁵³等を活用**しつつ都市再生を促進し、公園の利活用等による人間中心のまちづくりを実現する。質の高い住宅等の流通等を図るため、IoT住宅の普及や**不動産情報の活用等¹⁵⁴の取組を総合的に進める**。

¹⁵³ 建築物の形状、材質、施工方法に関する3次元データ、3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化を推進するProject PLATEAUやデジタル技術を用いた都市空間再編、**土地や建物に関する固有の識別番号の活用等**。

¹⁵⁴ **不動産ID**、土地・不動産情報ライブラリ、BIMの活用や関係府省庁で連携したベース・レジストリの整備等。

○ **新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画（令和4年6月7日 閣議決定）** ※Ⅲ.新しい資本主義に向けた計画的な重点投資 4.(2)DXへの投資 ⑧建築・都市のDX

・建築物の形状、材質、施工方法に関する3次元データ(BIM: Building Information Modeling)、都市空間における建築物や道路の配置に関する3次元モデル(PLATEAU)、**土地や建物に関する固有の識別番号(不動産ID)**の活用を促進する。



取組・検討状況

- IDの幅広い活用に向けて、宅建事業者やポータルサイト、住宅関連団体等の関係者に対して**IDルールの周知**等を実施
- 官民の保有する不動産関連情報へのIDの紐付促進のため、**レイズや3D都市モデル「PLATEAU」におけるIDの紐付けのあり方**について検討中
- 上記の検討などを踏まえ、**R4年度に、不動産IDのユースケースの掘り起こしや不動産ID活用に向けた中長期的な環境整備の在り方**について検討
(参考) デジタル庁のベース・レジストリ整備として、**住所・建物マスタデータや地番と住居表示、不動産番号の関連性を持たせたデータの整備**に向けた取組を開始

不動産IDの基本ルール

不動産の種類にかかわらず、**不動産番号（13桁）と特定コード（4桁）で構成される17桁の番号**を不動産IDとして使用。

- 特定コード4桁は、不動産番号だけでは対象不動産を特定できない場合に一定のルールに基づき付すこととし、それ以外の場合には「0000」とする。
- このうち、**区分所有建物の建物全体**は、対応する不動産番号が存在しないため、その**建物が建つ土地の不動産番号13桁**をIDとして使用し、更に**特定コードに「建物」であることを表す符号を付す**こととする。
- 新築未登記の場合など、表題部登記前のものに関しては、不動産IDのルールは設けないこととする。
- また、**不動産番号（13桁）部分のみでも情報連携のキーとして利用可能な構成**とする。

	IDを付す単位		使用する不動産番号の対象	IDのルール	
				No.	
土地	筆ごと		土地	①	不動産番号(13桁)-0000(4桁)
建物（戸建て）	建物全体		建物	②	不動産番号(13桁)-0000(4桁)
非区分建物	〔商業用〕フロアごと		建物	③	不動産番号(13桁)-階層コード(2桁)・階数(2桁)
	〔居住用〕部屋ごと			④	不動産番号(13桁)-部屋番号(4桁)
	建物全体			⑤	不動産番号(13桁)-0000(4桁)
区分所有建物	〔商業用〕	専有部分ごと	専有部分	⑥	不動産番号(13桁)-0000(4桁)
		フロアごと		⑦	不動産番号(13桁)-階層コード(2桁)・階数(2桁)
	〔居住用〕	部屋ごと	専有部分(=1部屋の場合)	⑧	不動産番号(13桁)-0000(4桁) ※一般的な分譲マンションの各部屋はこの類型に該当
			専有部分(=複数部屋の場合)	⑨	不動産番号(13桁)-部屋番号(4桁)
	建物全体		建物が建つ土地	⑩	不動産番号(13桁)-建物を表す符号(4桁)

[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]	境界特定 [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	用途及びその日付〔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 株式会社南都銀行 (取扱い 南都支店) 共同担保 目録(ア)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
調製	平成20年11月12日		
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
所在国番号 [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〕
住宅	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
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 株式会社南都銀行 (取扱い 南都支店) 共同担保 目録(ア)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
調製	平成20年11月12日		
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]

不動産IDの中長期も含めた活用方法及びメリット<総論>

- **不動産IDについては**、不動産に関する様々な情報が、IDと紐づけられた形で蓄積され、連携していくことで、その利活用が進んでいくと考えられるが、**当面の段階から将来的な段階に至るまでの時間軸**の中で、**IDを活用した情報の紐づけやユースケース・メリット**として、以下のようなことが考えられるのではないかと。

現状

我が国の不動産には、**幅広い主体で共通で用いられている番号(ID)が存在せず**、住所・地番の表記ゆれにより、**同一物件か否かが直ちには分からず**、宅建業者・デベロッパー等においては、仲介・開発等の際に、**情報の収集・名寄せに手間・時間がかかっている**。

不動産IDを活用した情報の段階的紐づけとユースケース・メリット (イメージ)

(令和4年)

ルール整備

① : 不動産取引情報の蓄積・連携・活用

○主に**売買・賃貸の仲介時**に収集・登録等を行う**物件情報**
(例) 所在地、間取り、設備、取引価格情報等

② : 不動産関連情報等の蓄積・連携・活用

○主に当該不動産の**性能・管理情報、インフラ関連情報**
(例) 施工者、設計図、リフォーム履歴、インフラID情報等

③ : 官民の多様なエリア情報等の蓄積・連携・活用

○**都市計画情報・ハザードマップ等のエリア情報**
(例) 地図情報、都市計画情報、ハザードマップ等

将来的な段階も念頭に置いて、ルール整備や足下の活用方策を検討

ユースケース・メリット

(当面の段階)

- ① 自社データベース内や、自社データベースと外部から取得したデータの連携の際の、物件情報の**名寄せ・紐付けの容易化**
- ② 不動産情報サイトにおける、同一物件であることが分かりにくい形の**重複掲載、おとり物件の排除**
- ③ 過去の取引時データの再利用による**各種入力負担軽減**
- ④ 成約価格の推移の把握による**価格査定精度向上**
- ⑤ 住宅履歴情報との連携による**リフォーム履歴等の把握**
- ⑥ 電気・ガス・水道等の**生活インフラ情報**に関する、**事業者間や自治体等との情報提供・交換の効率化**および**各種情報の統合管理**
- ⑦ (行政の保有するデータへの紐付けが行われた場合) **行政保有情報の照会の容易化・効率化**
- ⑧ (最新の都市計画・ハザードマップ情報等がオープンデータ化され、公的図面として扱われるような環境が整備された場合) 都市計画情報・ハザードマップ等との連携による、**調査負担の軽減**や**重要事項説明書の作成負担等の軽減**
- ⑨ 高精度のAI査定など、多様なエリア情報等の**ビッグデータの活用による新たな不動産関連サービスの創出**

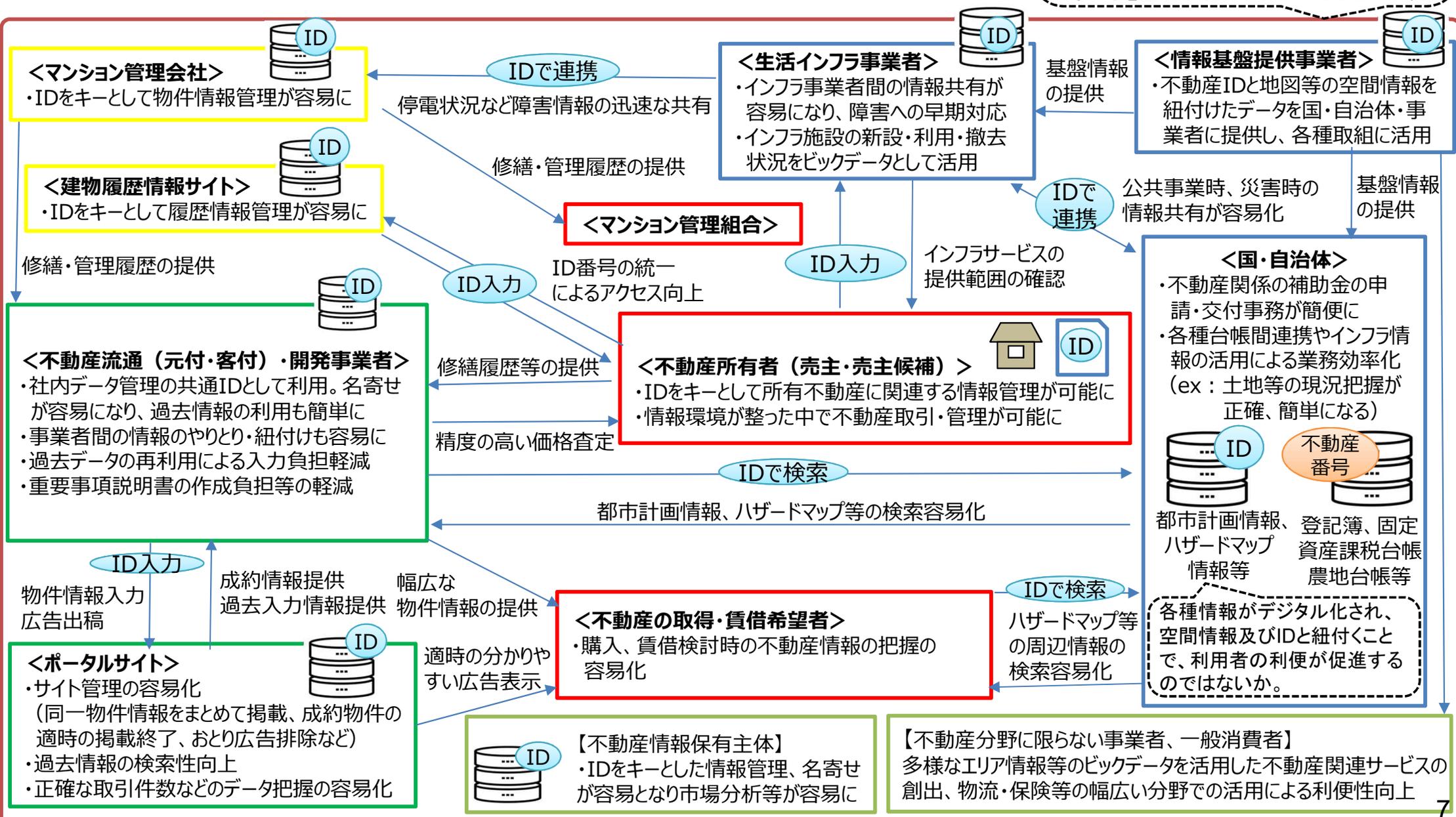
(将来的な段階)

不動産IDの中長期も含めた活用方法及びメリット<全体像>

※現時点の想定であり、下記に縛られたり、限られたりするものでない

地番・不動産番号等のベースレジストリ整備が進み、行政・民間双方で活用しやすくなれば、不動産IDと不動産関連情報や空間情報等との紐付けが効率化し、更なる利活用が可能となるのではないかと。また、IDと空間情報の紐付けの際には、位置のぶれがないよう、国家座標を用いるなど、一定の考え方を整理しておくといよいのではないかと。

<IDの第一義的効果>
住所の表記揺れや同一住所、地番に複数の建物がある場合も含め、一義的に不動産の特定が可能



(5) 不動産市場における マクロ・ミクロ的な情報整備

不動産・建設経済局
不動産市場整備課

【ご報告事項】

○法人取引量指数の公表について

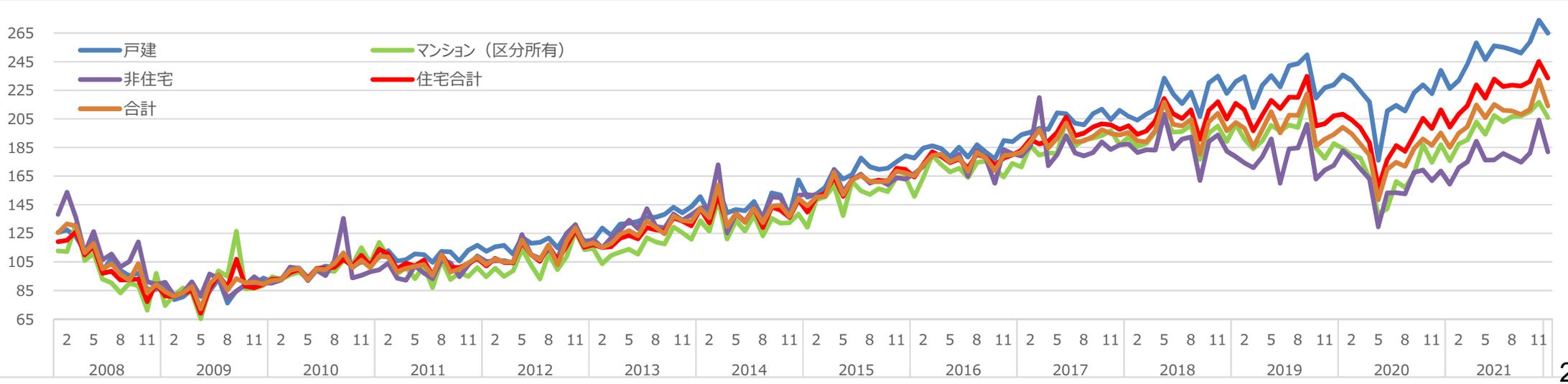
- ・不動産情報に係る新たな指標を充実させることを目的として、不動産価格指数、既存住宅販売量指数に加えて、令和4年3月より、法人取引量に係る指数を公表。その内容についてご報告。

法人取引量指数の概要

- 国土交通省は、公表中の不動産価格指数（住宅・商業用不動産）、既存住宅販売量指数に加えて、**新たなマクロ指標として、令和4年3月より、「法人取引量指数」の公表を開始した。**
- 当指数は、**登記データを基に法人が取得した既存建物（住宅・非住宅）の移転登記件数※を指数化したものであり、試験運用として、今後四半期（6月、9月、12月、3月）ごとに公表を行いながら、モニタリングを実施していく。**
 ※新築建物の売買や分割登記等の既存建物取引ではない取引を除く。

【令和3年12月 法人取引量指数一覧】（2010年平均=100）

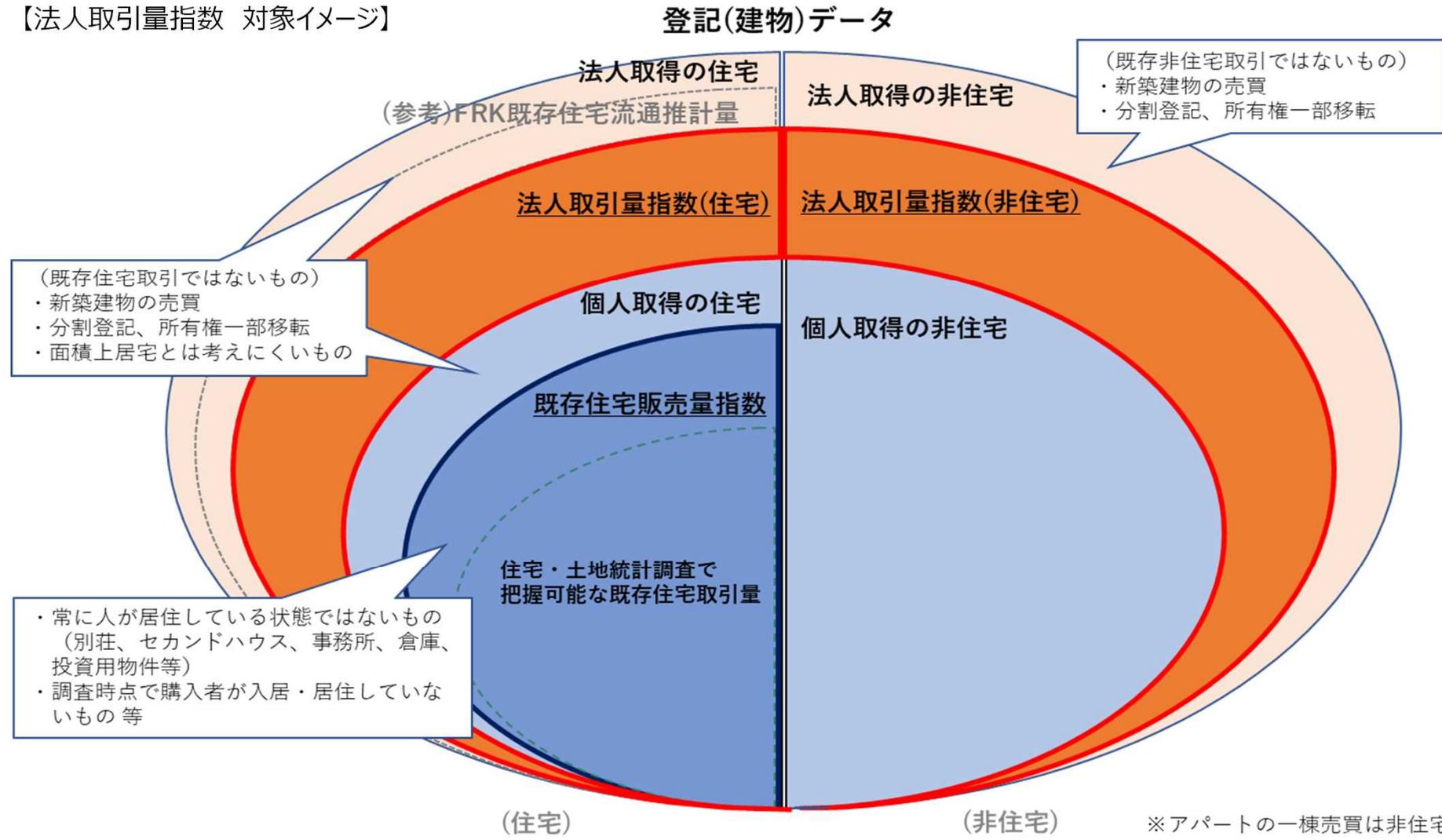
	合計(①・②・③)		住宅 合計(①・②)		①戸建住宅		②マンション(区分所有)		③非住宅	
	法人取引量指数	対前月比(%)	法人取引量指数	対前月比(%)	法人取引量指数	対前月比(%)	法人取引量指数	対前月比(%)	法人取引量指数	対前月比(%)
全国	214.2	▲ 7.7	233.6	▲ 4.7	265.0	▲ 3.3	206.1	▲ 4.9	182.0	▲ 10.9
都市圏別										
南関東圏	200.4	▲ 3.5	206.5	▲ 0.8	262.4	▲ 2.8	185.0	0.8	184.4	▲ 11.7
名古屋圏	233.1	▲ 3.8	239.8	▲ 5.8	220.2	▲ 11.0	271.2	▲ 0.9	221.3	▲ 0.8
京阪神圏	217.4	▲ 6.7	247.0	▲ 6.4	227.9	▲ 5.0	273.1	▲ 7.7	153.3	▲ 9.1
都府県別										
東京都	188.6	▲ 2.6	189.9	▲ 0.2	247.4	▲ 1.3	177.1	0.3	184.0	▲ 12.3
愛知県	239.4	1.8	234.5	0.2	205.0	▲ 0.9	269.3	0.2	246.2	4.9
大阪府	211.3	▲ 5.7	241.9	▲ 4.5	212.5	▲ 3.4	281.4	▲ 5.0	146.7	▲ 9.2



法人取引量指数の定義

- 建物の売買を原因とした所有権移転登記戸数（登記データ）のうち、法人取得の住宅及び非住宅で、既存住宅取引又は既存非住宅取引ではないもの（新築建物の売買や分割登記等）を除いたものとする。
- 既存住宅販売量指数と集計方法を統一し、比較出来るようにするため、マンションにおいて床面積30㎡未満の数値を含んだものと除去したものを併用して公表する。※既存住宅販売量指数では、個人による床面積30㎡未満のワンルームマンション取得が増大している現状に鑑み、マンションにおいて、場合分けの上、併用公表している。
- 各月の取引量における季節性を排除するため、月次指数において季節調整を行うこととする。

【法人取引量指数 対象イメージ】



法人取引量指数の作成方法

- 法人取引量指数の作成方法について、基本的には既存住宅販売量指数の作成時に集計対象となるデータから除外した内容が中心となっており、以下の条件で抽出している。

※赤字が既存住宅販売量指数と異なる抽出条件である。

集計対象となるデータの抽出条件（全てand条件）			備考
登記項目	抽出条件(住宅)	抽出条件(非住宅)	
登記目的	移転		
所有権一部移転区分	0：全部移転		
登記原因	売買		
建物の種類	01：居宅	02：店舗	
	11：居宅店舗	03：事務所	
	12：居宅事務所	04：倉庫	
	13：居宅倉庫	05：工場	
	14：居宅工場	06：共同住宅	
	-	07：寄宿舍 15：店舗事務所 99：その他	
買主主体区分	2：法人		
建物面積	(一般建物の場合)：30㎡以上 (区分建物の場合)：15㎡以上 (区分建物の場合)：30㎡以上	-	
国交省エラーコード	000：エラー無し		
登記受付日	正常な日付		※日付異常データを除外
登記原因日	正常な日付		※日付異常データを除外
	登記受付日 ≥ 登記原因日		※登記原因日が登記受付日よりも先日付は除外
	登記原因年月 ≥ 登記基準年月 - 4ヵ月		※登記原因月が登記基準月の5ヵ月以上前は除外

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	法人取引量指数
公表開始 時期	2012年8月	2016年3月	2020年4月	2022年3月
公表頻度	毎月	年4回	年4回	四半期
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）	総合、住宅合計、戸建、 マンション、非住宅 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	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	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。	法人による不動産取引は、個人 取引と比較して、より投資的な取 引が多いものと推測されるため、そ の取引量を把握することで、不動 産市場の動向を即時的に把握す ることに資する。
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	試験運用中