

## (3) 検討会の設置案について

---

土地・建設産業局  
不動産市場整備課

- 不動産特定共同事業法では、クラウドファンディングの活用により、個人投資家による一層の投資が期待される。
- 個人投資家が安心して不動産投資を行うことができる環境を整備するためには、より投資家保護の図られたスキームを促進するとともに、ブロックチェーン等の新技術やESG等の新たなグローバルスタンダードといった不動産投資市場の新たな潮流への対応を進めることについて、検討する必要がある。
- 一方で、個人投資家に対しても、不動産投資に係る適切な理解に基づいた投資が行われるための環境を整備していく必要がある。

## ①より投資家保護の図られたスキームの促進

- ・1号事業・特例事業の規制のバランスの適正化  
オフバランス型の特例事業は、オンバランス型の1号事業と比較して、投資家保護の観点から優れていると言えるため、特例事業の活用を促進するための方策を検討。
- ・LPS類似の投資スキームの検討  
クラウドファンディングのような少額投資を念頭に、任意組合と同様に税制等のメリットを享受する一方で、匿名組合と同様に過大なリスクを負わないLPSに類似したスキームを不動産特定共同事業で実現するための方策を検討。

## ②不動産投資市場の新たな潮流への対応

- ・ブロックチェーン技術を活用した不動産特定共同事業  
暗号資産やトークンを活用する場合における、技術の特性を踏まえた体制整備について検討。
- ・ESG投資の促進  
リート市場、不動産特定共同事業におけるESG投資(再生エネ設備等)の促進策を検討。

## ③個人投資家における適切な理解に基づいた不動産投資の促進

- ・個人投資家による不動産投資の実態調査
- ・個人投資家の理解の促進に係る取組の検討

## 【マクロ的な分析】

- 不動産市場の適切な把握のためには、公表済の不動産取引価格情報、不動産価格指数に加え官民データを用い更なる整備が必要。



**官民データを用い、既存住宅流通量データについて形態別の動向分析による流通量の動向の把握、住宅に関する賃料の動向の把握を行う。**

## 【ミクロ的な分析】

- 高齢化状況や人口流入・流出・空き家等の状況等は地域毎に異なることや経済変動時の影響がミクロ単位でも発生する可能性が考えられることから、不動産市場の適切な把握のためには、マクロだけでなく地域単位での把握も重要。
- しかしながら、地方自治体をはじめとした地域において現況を把握しようとしてもデータの整備や把握のための手法の構築が進んでおらず、ミクロデータ及び面的な把握は困難な状況にある。



**供給面、需要面のデータを収集・分析することにより、不動産市場の動向を面的に把握する統一的な手法を構築するための検討を行う。**

## 【検討の進め方（イメージ）】

不動産投資市場政策懇談会（本日）  
（研究会・ワーキンググループ(WG)の設置の承認）

不動産市場のマクロ・ミクロ的な分析向上に向けた研究会  
（2019年9月頃・2020年2月頃2回程度開催予定）

地域の不動産市場の面的把握（WG）  
（初回研究会開催後、3回程度開催）

年度内にモデルケースの確立