

「最適活用の実現」に向けた 最近の主な取組について

令和元年9月11日

1. 不動産投資市場における取組

- ②不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備（資料1 p.20）
- ④最適活用を支える情報基盤の充実（資料1 p.22）

(1) 不動産投資による都市の生産性向上・地域活性化

(2) 情報基盤の整備

(3) ESG投資等の国際的な動向に対応した不動産投資市場の活性化

(4) 不動産証券化手法を活用した投資の促進（PRE・CREの活用）

不動産投資による都市の生産性向上・地域活性化

- 我が国経済の拡大・地方経済の活性化には、不動産の証券化手法等を通じた国内外の資金の適切な活用により、都市における生産性の向上や地方の創生を図る必要
⇒ そのベースとして、①適切な不動産投資（ESG不動産投資）に対する概念形成、②情報基盤の充実が必要。



都市における生産性向上

**J-REIT市場の拡大など
成長分野における生産力の向上**

- 2020年頃にリート等の資産総額を約30兆円に増加
- 成長分野であるアセットタイプ（ホテル、物流施設、ヘルスケア等）の証券化の促進などリートの多様化の促進
- 国内機関投資家、海外投資家への適切な情報提供
- 2020年以降も含めた不動産市場を支える税制のあり方検討

地方の創生

**地域を活性化する
不動産ストックの再生**



- 地方創生に資する駅前等での遊休地活用（CRE、PRE含む）や不動産再生における不動産特定共同事業等の活用
- 地域の空き家・空き店舗等を再生を目指した「小規模不動産特定共同事業」の普及促進
- 不動産関係税制における地方創生への対応

ESG不動産投資

不動産投資を通じた環境【E】・社会への寄与【S】・ガバナンス【G】の概念形成

情報基盤の充実

官民が有する不動産情報の的確かつ効率的な把握、クラウドファンディング等への対応

- 住宅・商業用不動産価格指数の運用・公表、不動産取引価格情報の提供
- 不動産に対するクラウドファンディングへの対応・暗号資産等新しい金融技術への対応
- 官民が有する価格・取引量など不動産市場関係情報の把握 等

名目GDP600兆円達成、地方経済の活性化の同時実現

1. 不動産投資市場における取組

- ②不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備（資料1 p.20）
- ④最適活用を支える情報基盤の充実（資料1 p.22）

(1) 不動産投資による都市の生産性向上・地域活性化

(2) 情報基盤の整備

(3) ESG投資等の国際的な動向に対応した不動産投資市場の活性化

(4) 不動産証券化手法を活用した投資の促進（PRE・CREの活用）

- 登記データをもとにした**取引当事者へのアンケート調査**により**不動産取引価格情報を収集**し、**個人情報**を秘匿処理した上で、平成18年4月より四半期毎に、**国土交通省ホームページ**で公表。
- 不動産取引価格情報は、**不動産取引を考えている一般の方々**、**金融機関**、**不動産業者等**、幅広く活用されており、**不動産市場の透明性向上・活性化に貢献**。

不動産取引価格情報の概要

【HPでの閲覧画面例】

【調査対象地域】

- 全国

【情報提供項目】

- 所在地（町・大字レベル）
- 取引価格（有効数字2桁）
- 土地の面積・形状
- 建物の用途・構造
- 延床面積
- 建築年
- 前面道路
- 最寄駅
- 今後の利用目的 等

【対象物件の種類】

- 更地（宅地）
- 建付地
- 中古マンション等



不動産取引価格情報 土地																	
詳細表示	所在地	地域	最寄駅		土地				今後の利用目的	前面道路		都市計画	建ぺい率	容積率	取引時期		
			名称	距離	取引総額	坪単価	面積	m ² 単価		形状	幅員					種類	方位
1	千代田区 一番町	住宅地	半蔵門	1分	17,000万円	600万円	95m ²	180万円	不整形	その他	9.2m	区道	北東	2種住居	60%	400%	H28/10-12月
2	千代田区 錦治町	商業地	神田(東京)	2分	18,000万円	660万円	90m ²	200万円	真方形	住宅	11.0m	区道	北東	商業	80%	600%	H29/01-03月
3	千代田区 神田和泉町	商業地	秋葉原	2分	8,000万円	650万円	40m ²	200万円	真方形	店舗	3.5m	私道	西	商業	80%	500%	H28/10-12月

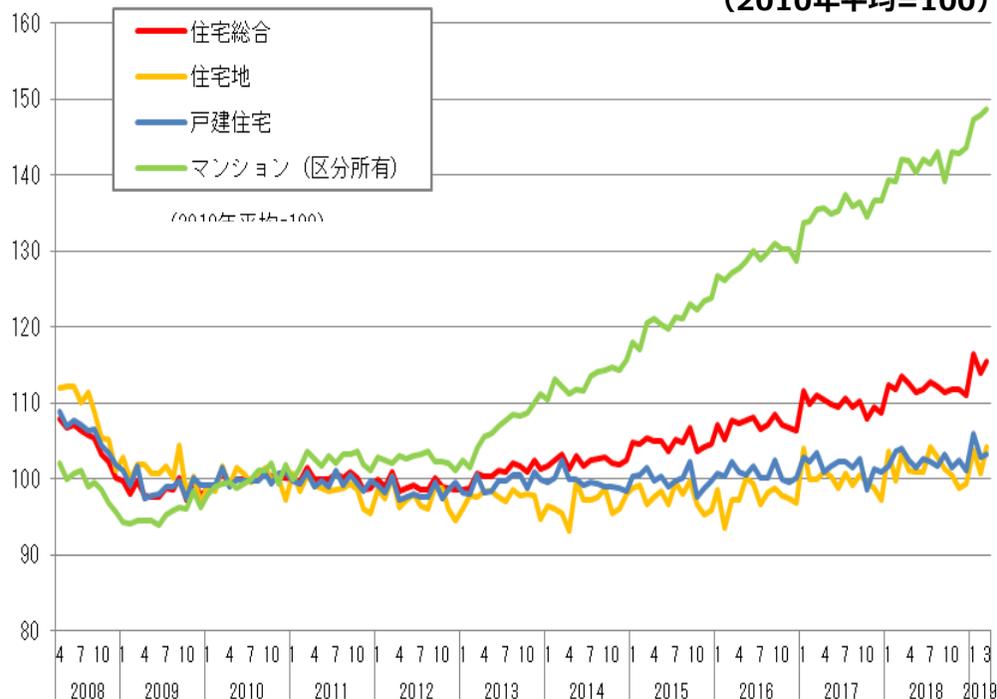
不動産取引価格情報 中古マンション等														
詳細表示	所在地	最寄駅		取引総額	専有部分			今後の利用目的	建物		都市計画	建ぺい率	容積率	取引時期
		名称	距離		間取り	面積	用途		建築年	構造				
1	久留米市 梅満町	花畑	9分	450万円	3LDK	65m ²	住宅	住宅	昭和62年	RC	2種住居	60%	200%	H28/10-12月
2	久留米市 梅満町	花畑	7分	1,500万円	3LDK	80m ²	住宅	住宅	平成9年	SRC	商業	80%	400%	H28/07-09月
3	久留米市 京町	久留米	2分	3,000万円	4LDK	90m ²	住宅	住宅	平成23年	RC	近隣商業	80%	200%	H28/07-09月

【提供件数】約366万件（平成31年4月時点累計）

- リーマンショックの発生を受け、IMF等はG20諸国に対し、将来の金融危機の発生に備えて、市場動向を把握するため、国際指針に基づき、**経済・金融に関する統計整備を要請**。IMFでは2012年に、経済・金融データの公表を強化したあらたな**特別データ公表基準（SDDSプラス）**を策定。
- IMF等からの要請を踏まえ、財務省から国交省に対し、不動産市場の動向を適時・適確に把握するため、不動産価格指数等の作成を要請。
- 国交省は、**平成24年8月に住宅用の不動産価格指数の試験運用、平成27年3月に本格運用を開始。平成28年3月に商業用の不動産価格指数の試験運用を開始。**
- 日銀の金融システムレポート、民間シンクタンクのレポートなど不動産市場の動向を把握する統計として幅広く利用されている。
- 日本はSDDSプラスに「システム上重要な金融セクターを有する国」として平成28年から加盟。**不動産価格指数の公表はSDDSプラスへの加盟を継続するための項目の一つ。**

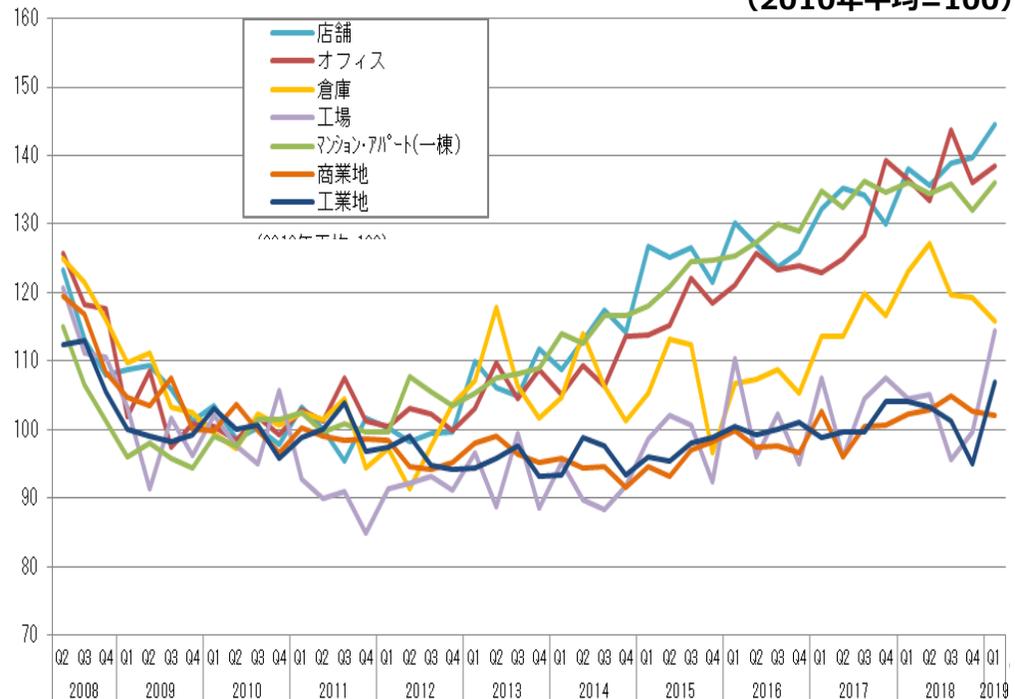
不動産取引価格指数（住宅）

（2010年平均=100）



不動産取引価格指数（商業用不動産）

（2010年平均=100）



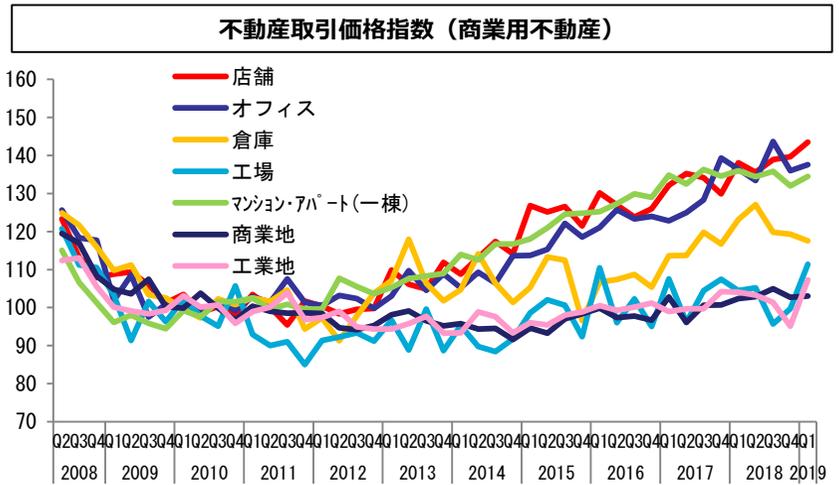
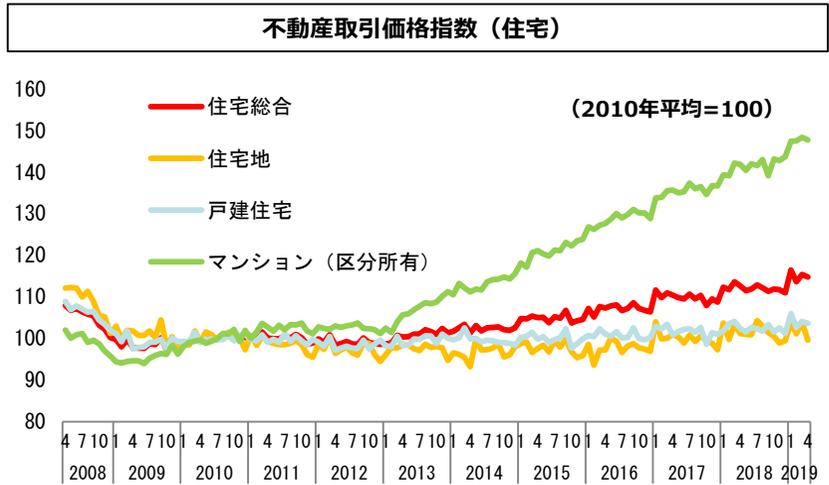
背景・課題

- リーマンショックの発生を受け、将来の金融危機の発生に備えて市場動向を把握するため、2009年に、IMF等から、G20諸国に対し、**経済・金融に関する統計整備を要請**。本要請を踏まえ、財務省から国土交通省に対し、不動産市場の動向を的確に把握するため不動産価格指数等の作成が要請され、**平成24年8月に住宅用の不動産価格指数の試験運用、平成27年3月に本格運用を開始。平成28年3月に商業用の不動産価格指数の試験運用を開始。**
- 日本はIMFの特別データ公表基準（SDDSプラス）に「システム上重要な金融セクターを有する国」として平成28年から加盟しており、**不動産価格指数の公表はSDDSプラスへの加盟を継続するための項目の一つ**となっている。

成長戦略フォローアップ（令和元年6月閣議決定） 不動産情報の官民データ連携の在り方を検討し、**来年度中に、既存住宅の取引量等不動産市場に関する指標を拡充する。**

事業内容

- **不動産価格指数（住宅・商業用不動産）の安定的な運用【49百万円】**
住宅用不動産価格指数については毎月、商業用不動産価格指数については四半期に1回公表。商業用不動産価格指数については国際的な合意に基づき、2020年度中に試験運用から本格運用を開始する必要があり、算出プログラム等の修正が必要。



- **不動産取引量指数の公表、運用（IMF等国際機関からの要請）【21百万円】**
IMF等国際機関からの要請への対応、不動産市場におけるアーリーウォーニング指標として活用する観点から、不動産取引量指数の2020年度中の公表に向けた算出プログラムの構築・運用。（毎月、地域、構造別の指数を公表予定）

施策の効果

- 日銀の金融システムレポート、民間シンクタンクのレポートなど不動産市場の動向を把握する統計として幅広く利用
- 我が国不動産市場の透明性向上を通じた国内外からの投資の呼び込み
- IMF等国際機関からの要請に基づいた金融関係の統計整備へ貢献

背景・課題

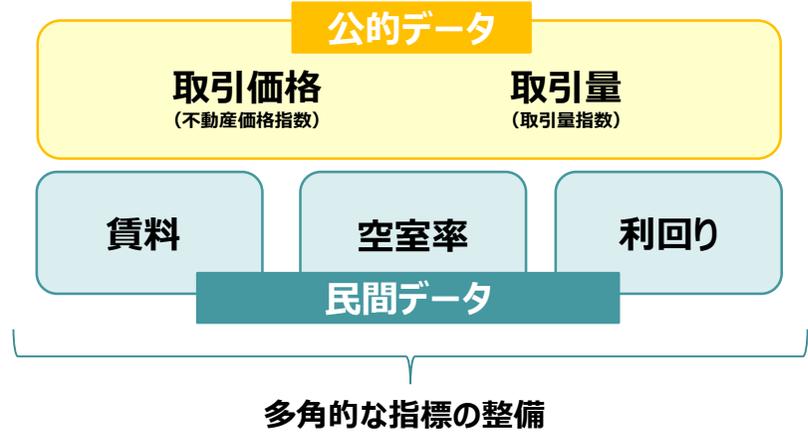
- 不動産市場に関する情報は、公的データでは取引価格しか整備されておらず、多角的な分析のためには、官民が情報共有し、民間が保有するデータも活用した賃料、利回り等の動向について整備していくことが必要。
- 特に、賃貸住宅市場においては、サブリース問題等のトラブルが発生しており、賃貸住宅市場の分析には、賃料、空室率、利回り等の指標の整備が不可欠。

成長戦略フォローアップ（令和元年6月閣議決定）

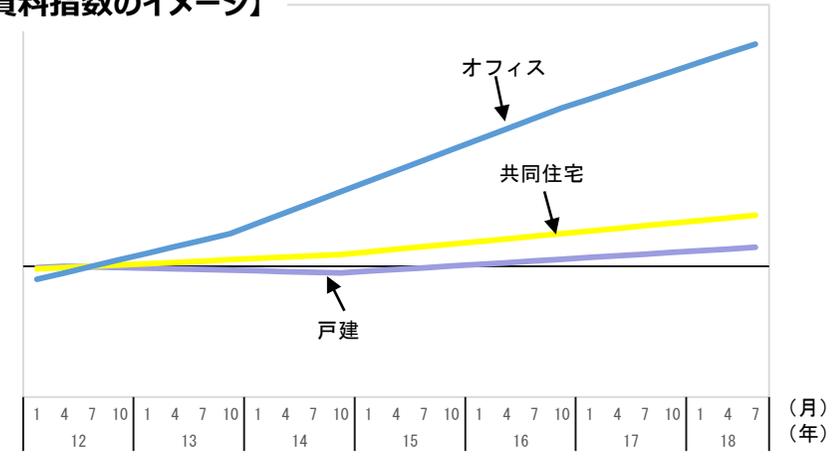
- ・官民それぞれが有する情報の更なる活用を推進するため、取引価格や建物の利用現況、地域の安全・インフラの情報のオープン化に向けた検討を行い、本年度中に結論を得る。
- ・不動産情報の官民データ連携の在り方を検討し、来年度中に、既存住宅の取引量等不動産市場に関する指標を拡充する。

事業内容

【不動産市場における指標の整理イメージ】



【賃料指数のイメージ】



□ 不動産の賃料に関する指標の整備・公表【30百万円】

平成31年度における官民情報連携に向けた課題の整理やデータの整理を踏まえ、民間データも用いつつ、賃料に関する指標を定期的に公表するためのプログラムの整備を行う。（四半期に1回の公表を予定）

□ 空室率、利回りに関する指標の整備・公表【30百万円】

平成31年度における課題の整理を踏まえると、民間が保有する空室率、利回りに関するデータについて、整理状況や活用方法を検討した上で、これらの民間データも用いつつ、空室率、利回りに関する指標の整備・公表に向けたプログラムの整備を行う。

施策の効果

- 不動産市場の動向を的確に把握する統計を充実化することにより、不動産市場の透明化・不動産取引の活性化に資す

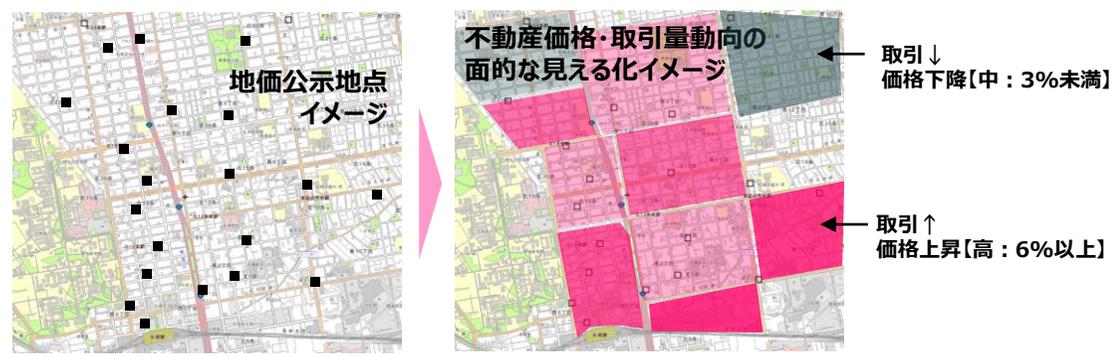
背景・課題

- 地価公示や取引価格情報は、各地点・各物件の情報であり、地域の不動産市場の動向を把握するには不十分。不動産価格指数は市場全体の動向を把握するのに適しているが、特定の地域の不動産市場の実態を把握するには適していない。
- 高齢化率や将来人口、ハザードマップ等の面的データの整備が進んでいるものの、地価公示や取引価格情報の点のデータを面的活用できる基盤が整備されていないため、他のデータとの連携が困難。
- IT技術の進歩を踏まえ、国が情報を保有するだけでなく、加工・提供することにより新たなサービスの創出などにつながるような活用方法の検討が必要。

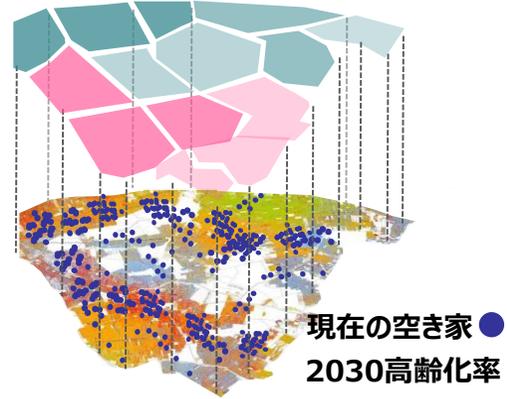
経済財政運営と改革の基本方針2019（令和元年6月閣議決定）
 ・空き家・空き地の流通・利活用に向け、…情報の充実等を促進する。
 成長戦略フォローアップ（令和元年6月閣議決定）官民それぞれが有する情報の更なる活用を推進するため、取引価格や建物の利用現況、地域の安全・インフラの情報のオープン化に向けた検討を行い、本年度中に結論を得る。

事業内容

- 不動産の取引価格・取引量の動きを面的に表示できるようにするためのデータの加工、モデルの構築
 - 不動産価格・取引量の上昇エリア、下降エリア、市内における相対的な価格等の高低の見える化（複数の自治体と連携してモデル的に実施）
 - モデル化可能なエリア、地方公共団体のニーズに応じた面の表示単位等も含め検討



【活用方法例】空き家対策



地方公共団体が、空き家の現況、高齢化推計と不動産取引の実態を連携させて、将来的な空き家発生予測可能に

空き家の増加が予想される、高齢化率高・取引少・価格低のエリアに空き家対策を重点化。

施策の効果

- 地方公共団体が地域の不動産市場の動向に関するデータと既存のデータを連携させることで、より実態に合った、より効果的な施策の実施が可能となる。
- 民間の協力も得て、不動産市場の動向に関するデータを活用した、より効果的なサービスを提供することが可能となる。

1. 不動産投資市場における取組

- ②不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備（資料1 p.20）
- ④最適活用を支える情報基盤の充実（資料1 p.22）

- (1) 不動産投資による都市の生産性向上・地域活性化
- (2) 情報基盤の整備
- (3) ESG投資等の国際的な動向に対応した不動産投資市場の活性化
- (4) 不動産証券化手法を活用した投資の促進（PRE・CREの活用）

背景

- 近年、欧米諸国をはじめとして、ESGやSDGsへの配慮を求める動きが拡大している。
- 不動産は、環境や社会に関する課題解決に貢献できるポテンシャルが大きく、ESG投資の対象として重要であり、そのあり方についての検討が必要。

＜我が国の実情や社会的課題に応じた不動産へのESG投資を促進する上での留意点や方向性＞

基本的な考え方

- 不動産へのESG投資に当たっては、リスク・リターン^①の二軸のみを踏まえた投資から、**社会的なインパクト**^②という**第三軸目**も意識した投資を行う必要。
- 提供される情報のあり方の改善等による、**市場メカニズム**を通じた課題解決の実現に向けての官民の取り組みが求められる。（外部性の内部化）
- 国際社会のESG動向に即しつつ、我が国不動産市場の安定的かつ持続的な拡大に向けて、国内外の投資家に受け入れられる不動産投資市場を実現。

具体的な取組の方向性

- ESGを軸とした枠組みは、不動産開発・運用のあるべき姿を明確化し、関係者間の**認識の共有化や対話**を図るためのツール。
- 環境・社会にもたらす様々なポジティブ・ネガティブな影響を踏まえ、各企業・ファンドにおける**マテリアリティ**を特定し、それを踏まえた情報開示に努めることが必要。
- ESG投資に関する情報を十分に活用するためには、開示される情報の量や比較容易性が求められる。客観評価できるよう**数値で示されること**が望ましいが、数値化が難しい分野は**定性的な情報開示も有用**。
- **ガバナンスの確保**は、中長期な**パフォーマンスを確保する上での極めて重要な要素**。

国と関係機関の役割

＜政策的支援の考え方・方向性＞

- 政府及び関係機関は、**中長期的な収益を確保することにも資する不動産へのESG投資を促進すべき**という市場への明確なメッセージを発信。
- 市場の外部性を内部化するための情報開示の標準化などの必要な手立てや、必要に応じて**税・補助スキーム**や**公的融資**などによる支援を検討。

＜具体的な取組＞

- ガバナンスの観点から、不動産特定共同事業（FTK）における特例事業者（SPC）の一層の活用、組合内において無限責任を負う者と有限責任を負う者が併存するスキームの確立等について検討。
- 不動産投資分野におけるTCFDの取組推進に向けた課題の整理、ESG要素に係る不動産の評価のあり方等を検討。
- Re-Seed機構の一層の活用促進、空き家・空き店舗の再生に係る資金調達支援、公的不動産活用等におけるFTKに係る税制支援等。

等

社会的インパクトを意識した投資の考え方

- 経済的なリスクとリターンと並んで**実社会へのインパクト**^②という**三軸目**を取り入れ、市場水準と同程度の経済的リターンを生み出しつつ、同時に、社会にポジティブなアウトカムをもたらす。

不動産へのESG投資の基本的な考え方

リスク・リターンの二軸のみを踏まえた投資

「社会的インパクト」という第三軸目も意識した投資

不動産取引の際の短期的な価格上昇期待のみに基づくものではなく、ESG投資により、不動産が中長期的に生み出す価値を基本に判断

中長期的に踏まえなければならない

気候変動への対応 省エネルギービルの建築 等 <small>（出典：環境省・経済産業省・国土交通省）</small>	健康性・快適性の向上 健康に配慮した快適なオフィス空間 等 <small>（出典：三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)）</small>	地域社会・経済への寄与 雇用・イノベーションの創出 等 <small>（出典：野村不動産ホールディングス(株)）</small>	災害への対応 耐震性の確保 等 <small>（出典：野村不動産ホールディングス(株)）</small>	超少子高齢化への対応 高齢者施設、保育所の整備 等 <small>（出典：クネテクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人）</small>
---	---	---	---	---

等の実施+ ガバナンスの確保

メンバー

【委員】

（敬称略／◎：座長）

- 大久保 敏弘 慶應義塾大学経済学部 教授
- 北岡 忠輝 MCUBS MidCity株式会社 取締役
- 田辺 新一 早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科 教授
- ◎ 中川 雅之 日本大学経済学部 教授
- 中島 直人 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 准教授
- 野村 香織 国連環境計画・金融イニシアティブ 日本ネットワーク・コーディネーター
- 堀江 隆一 CSRデザイン環境投資顧問(株) 代表取締役社長

【オブザーバー】

- 一般社団法人日本ビルディング協会連合会
- 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

① パリ協定と金融市場への影響

- 2015年12月の国連気候変動枠組条約第21回締結国会議（COP21）において**パリ協定**が採択され、いわゆる**2℃目標**が定められた。
- 一方で、2℃目標を達成するための許容炭素排出量を前提にすると、石油、ガス、石炭の世界の埋蔵量の大部分が燃やせない**座礁資産**となり、この大きな変化に投資家は曝される。

パリ協定

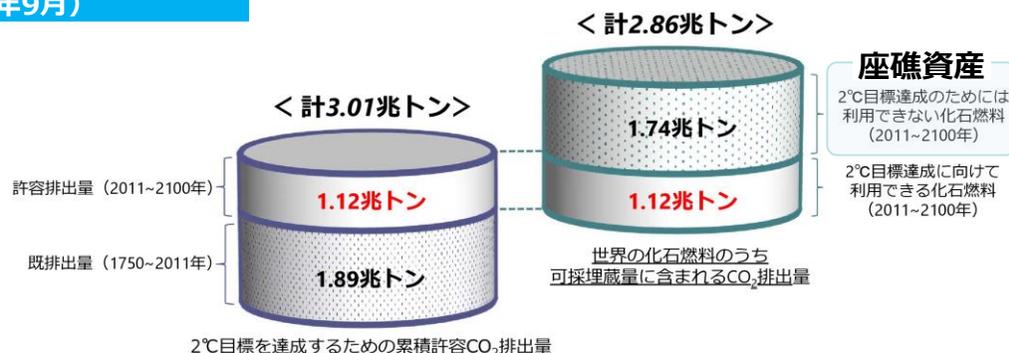
- 世界の平均気温の上昇を工業化以前よりも**2℃より十分に下方に抑える**とともに、**1.5℃に抑える努力【2℃目標】**
- 今世紀後半まで、温室効果ガスの排出と吸収の均衡（**世界全体でのカーボンニュートラル**）を目指す

マーク・カーニー金融安定理事会議長スピーチ（2015年9月）

- 産業革命前のレベルからの地球の気温上昇を2℃未満に抑えることが出来るとされるIPCC※の許容炭素排出量を前提にすると、**石油、ガス、石炭の世界の埋蔵量の大部分が座礁してしまった状態**となり、石油もガスもそして石炭も文字通り燃やせなくなる。**【座礁資産】**
- **これらの変化に投資家は曝されることになる。**

（出典） <https://www.fsb.org/wp-content/uploads/Breaking-the-Tragedy-of-the-Horizon-%E2%80%93-climate-change-and-financial-stability.pdf> から国土交通省が要約

※IPCC：国連気候変動に関する政府間パネル（Intergovernmental Panel on Climate Change）



注：OECD（2015） Divestment and Stranded Assets in the Low-carbon Transition. より環境省が作成
出所：環境省 第1回ESG金融懇談会事務局資料

ESG投資が国際的な潮流となり、**金融市場では気候変動リスク等を投融資判断に加える動きが進む中で、気候関連財務情報に関する情報開示への要請が高まる。**

金融安定理事会※は、2015年12月に、**気候変動関連財務情報開示タスクフォース**（**TCFD**: Task Force on Climate-related Financial Disclosures）を設置。

※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

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**（最終報告書、附属文書（セクター別補足文書）、技術的補足文書）を公表。

<主なポイント>

- **提言に賛同する**金融セクター及び非金融セクターが行う気候関連の**リスク・機会**に関する情報開示のフレームワークが示されている。
- **提言に賛同する**全ての企業に対し、
 - ①2℃目標等の気候シナリオを用いて、
 - ②自社の気候関連**リスク・機会**を評価し、
 - ③経営戦略・**リスクマネジメント**などへ反映、
 - ④その**財務上の影響**を把握、開示することを求めている。



● TCFD提言は、ガバナンス、戦略、リスクマネジメント、測定基準（指標）とターゲットの4つの項目について、推奨される開示事項が示されている。

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を開示する。

推奨開示

- a) 気候関連のリスクと機会に関する取締役会の監督について記述する。
- b) 気候関連のリスクと機会の評価とマネジメントにおける経営陣の役割を記述する。

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の影響と潜在的な影響について、その情報が重要（マテリアル）な場合は、開示する。

推奨開示

- a) 組織が特定した、短期・中期・長期の気候関連のリスクと機会を記述する。
- b) 気候関連のリスクと機会が組織の事業、戦略、財務計画に及ぼす影響を記述する。
- c) 2°C以下のシナリオを含む異なる気候関連のシナリオを考慮して、組織戦略のレジリエンスを記述する。

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を開示する。

推奨開示

- a) 気候関連リスクを特定し、評価するための組織のプロセスを記述する。
- b) 気候関連リスクをマネジメントするための組織のプロセスを記述する。
- c) 気候関連リスクを特定し、評価し、マネジメントするプロセスが、組織の全体的なリスクマネジメントにどのように統合されているかを記述する。

測定基準（指標）とターゲット

その情報が重要（マテリアル）な場合、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）とターゲットを開示する。

推奨開示

- a) 組織が自らの戦略とリスクマネジメントに即して、気候関連のリスクと機会の評価に使用する測定基準（指標）を開示する。
- b) スコープ1、スコープ2、該当する場合はスコープ3のGHG排出量、および関連するリスクを開示する。
- c) 気候関連のリスクと機会をマネジメントするために組織が使用するターゲット、およびそのターゲットに対するパフォーマンスを記述する。

- TCFDに対して、世界全体で792の企業・機関等（2019年6月）、日本では178の企業・機関等が賛同を示している（2019年6月）
- 2018年12月に、**経済産業省が「TCFDガイダンス」を公表**し、事業会社がTCFD提言に沿った情報開示を行うに当たっての解説や参考となる事例の紹介等を実施。
- 2019年3月に、**環境省が、「TCFDを活用した経営戦略立案の進め～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～」を公表**しシナリオ分析の実践事例、開示事例、セクター毎の資料集を提供。（一部不動産企業、ハウスメーカーの事例を含む。）

経済産業省「TCFDガイダンス」概要

第1章（はじめに）

※TCFD; Task Force on Climate-related Financial Disclosure

- ・長期的な投資判断にESG（特に気候変動）要素を重視する考えが進展し、2017年6月にTCFD※が最終報告書を公表。
- ・本ガイダンスは、**TCFDの最終報告書に関する解説を加える**ことで、企業のTCFDに基づく開示を後押しするもの。
- ・最初から完全な開示でなくてもよく、**できるところから開示を始めることが重要**
- ・TCFDに沿った開示の**ベストプラクティスを蓄積し、今後さらにガイダンスを改訂**していく予定。

第2章（解説パート）

金融機関の意見や開示事例、策定時の議論を基にした
解説で企業や金融機関のTCFD提言への疑問点を解消

【解説をする項目】

- ・**情報開示の媒体の選択について**
→重要事項は有価証券報告書だが、それ以外は統合報告書等での開示も可
- ・**4テーマ（ガバナンス、戦略、リスク管理、指標・目標）についてそれぞれ解説**
 - － シナリオ分析の手法
→IEA等の既存シナリオを紹介し、これを参照して分析する手法を紹介
 - － 指標・目標の捉え方
→これらの企業価値創造への結びつき方についてストーリー性のある開示を推奨
- ・**異なるビジネスモデルを持つ企業の開示の方法**
→各ビジネスの気候変動のインパクトに応じて開示
- ・**中堅・中小企業におけるTCFD対応の進め方**
→世界の温暖化対策に貢献する企業は、ビジネスチャンスの積極的な開示を推奨

第3章（業種別ガイダンスパート）

気候変動のリスク・機会が異なる**業種ごとの望ましい戦略の示し方や、推奨する開示ポイント・視点を解説**

【開示推奨項目の例】

- 自動車**
走行時の排出削減に繋がる車種の技術開発
- 鉄鋼**
製造プロセスの効率（エネルギー原単位）向上に向けた取組
- 化学**
環境貢献製品を通じた削減貢献量や研究開発の取組
- 電機電子**
排出削減に繋がるIoTソリューションや省エネ化に向けた開発
- エネルギー**
再エネや発電設備の高効率化・次世代化に向けた技術開発

背景・課題

- 日本の不動産投資市場の成長を促進するためには、ESG投資による持続的な資金を日本の不動産市場に呼び込むことが必要。
- しかし、海外の機関投資家等にとって、日本の不動産への投資は、**ESG対応に関する情報開示が十分でないことから、投資適格と見なされない**という課題が存在。

事業内容

- 海外の機関投資家等にESG投資の投資先として選ばれるために、**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し、情報開示に関するガイダンスを策定**する。

【調査内容例】

- **海外と比較して、日本では、ESGへの対応に関する情報開示において、国際的なフレームワークに沿った開示がなされていない。**
 フレームワーク例) GRI (非営利団体GRIが策定した情報開示の国際基準) SASB (米国サステナビリティ会計基準審査会が策定した非財務情報の開示基準) TCFD (金融安定理事会が設置した気候変動関連財務情報開示タスクフォースTCFDが策定した情報開示基準)

● 海外や日本の先進事例においてどのような情報開示を行っているかについて調査

例) 英国キングスクロス駅周辺再開発
工場跡地を複合施設へ再開発



【開示事項例】

社会経済的便益：職業訓練所の設置→**600の職業訓練**
→周辺地域5年間で**50%の雇用増加**
 社会的便益：900の住宅新設のうち**36%がアフーダブル全敷地の40%のオープンな公共スペース**
 環境的便益：中央エネルギーセンターにより熱の**99%をオンサイトで供給**
電力需要の**79%をオフセット**

例) 東急不動産：気候変動シナリオに応じたリスク管理に関する情報開示
【開示事項例】

■4°Cシナリオ(気候変動大)

環境変化	事業リスク	財務影響	事業機会	財務影響
自然災害激甚化	〈都市部〉 風水害による建物被害 〈リゾート地〉 土砂災害等発生による損失	↓	〈都市部・リゾート地〉 BCP対応による差別化	↑
平均気温上昇	〈都市部〉 海面上昇・高潮による建設立地および建物設計の制約 〈リゾート地〉 降雪減少によるスキー場の営業時間短縮	↓	〈都市部〉 建物強靱化。リモートワーク・サテライトオフィス対応 〈リゾート地〉 高性能・先進的な降雪機導入。全天候型屋内リゾート	↑

4°Cシナリオ(気候変動大)
低炭素化が進まず、自然災害が激甚
2°Cシナリオ(規制影響大)
気候変動低減のために法規制や再エネ導入が厳格化

■2°Cシナリオ(規制影響大)

炭素税導入	〈都市部・リゾート地〉 炭素税支払いコスト発生	↓	〈都市部・リゾート地〉 高環境性能建物の優位性、再生可能エネルギー活用	↑
-------	----------------------------	---	--	---

- **国際的なフレームワークを踏まえつつ、日本の不動産投資市場において、ESGへの対応に関する望ましい情報の示し方、推奨する開示ポイント等に関するガイダンスを策定**

施策の効果

- 情報開示ガイダンスに沿った情報開示が進むことで、日本の不動産投資市場へのESG投資が促進
- 情報開示ガイダンスを踏まえ、リートの資産運用会社や不動産特定共同事業者への情報開示のあり方を検討し、認可等業務に反映

1. 不動産投資市場における取組

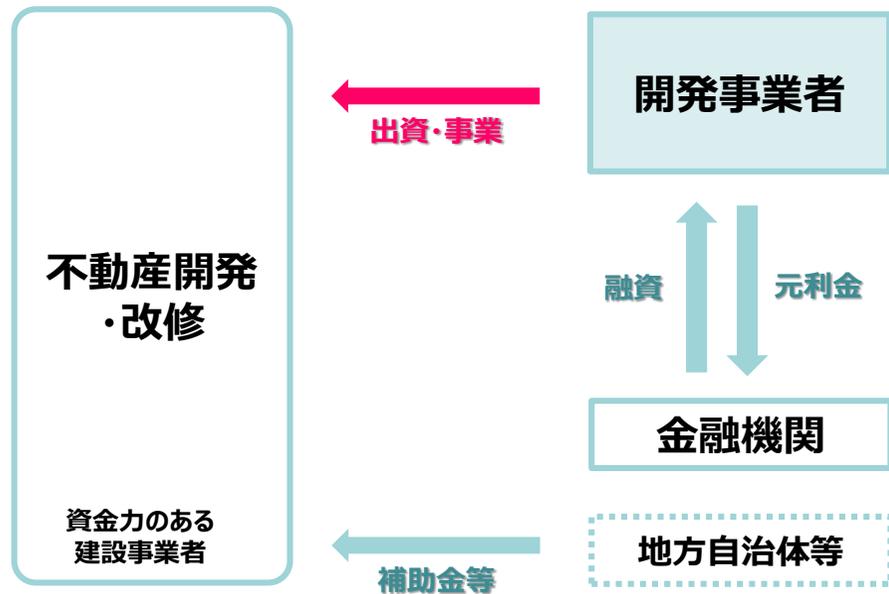
- ②不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備（資料1 p.20）
- ④最適活用を支える情報基盤の充実（資料1 p.22）

- (1) 不動産投資による都市の生産性向上・地域活性化
- (2) 情報基盤の整備
- (3) ESG投資等の国際的な動向に対応した不動産投資市場の活性化
- (4) 不動産証券化手法を活用した投資の促進（PRE・CREの活用）

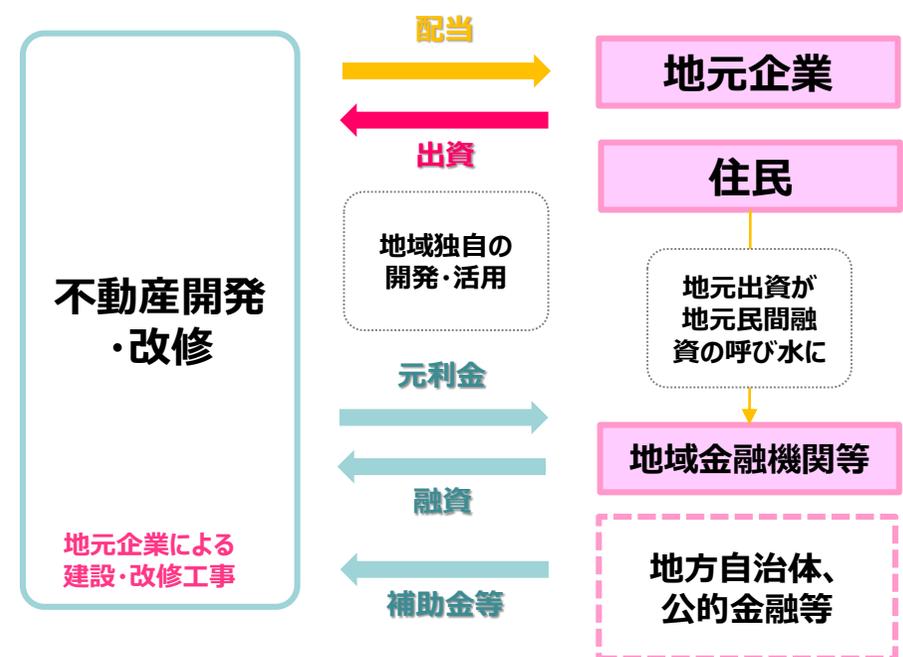
地元のニーズ

- 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



証券化による「地域ファイナンス」



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…

「地域ファイナンス」による柔軟な資金確保
地元資本による、地域のための不動産活用

	TMK (特定目的会社)	GK-TK (合同会社-匿名組合契約)	不動産特定共同事業 (FTK) (特例事業者)	専ら会社方式 (株式会社)
ビークルの組成に要する期間・費用	行政庁（金融庁）との <u>一件当たり</u> 一定の審査期間・費用が必要	任意スキームであり、ビークルの組成に係る時間・費用は比較的少ない。	行政庁（国交省等）との <u>法人当たり</u> 一定の審査期間・費用が必要	任意スキームであり、ビークルの組成に係る時間・費用は比較的少ない。
信託関係費用	不要 【現物不動産の場合】	必要(信託報酬が毎期発生)	不要	不要 【現物不動産の場合】
案件の性質	開発・既存物件の大規模改修も可能 (現物不動産の流動化) ※信託受益権型の場合は信託銀行による遵法性チェック要	信託銀行による遵法性チェックに馴染む案件 (耐震性が劣る既存物件等は不適)	開発・大規模改修も可能	開発・大規模修繕も可能
取得物件に係る流通税コスト	登録免許税2.0→1.3% 不動産取得税:3/5控除 【現物不動産の場合】	受益者変更登記 (1000円等)	登録免許税 2.0→1.3% (移転)、 0.4→0.3% (保存) 不動産取得税: 1/2控除	特例措置等はない ※なお、流通税ではないが、ビークル段階と投資家段階でのいわゆる二重課税の回避はできない。
情報開示、監督等	資産流動化法・金商法に基づく主務官庁への届出、監督	会社法・金商法に基づく主務官庁への届出、監督	不動産特定共同事業法・金商法に基づく情報開示、主務官庁への届出、監督	会社法・金商法に基づく主務官庁への届出、監督
一般的な適性	1 物件当たりの規模が比較的大規模な資産流動化等物件	投資家を広く募る場合、資産を入れ替える等の新規開発・既存稼働物件	1 物件当たりの規模が比較的小規模（数十億規模）な物件、耐震性が劣る既存物件の再生等	1 物件当たりの規模が比較的小規模な物件で、他の証券化スキームの組成ではペイしない物件

中小規模の再生案件等に適したスキーム

◆小松駅南ブロック複合施設（Komatsu A × Z Square） 石川県小松市（10.6万人） 小松駅前公有地を活用した不動産証券化によるホテル・大学等の官民複合施設整備

- 小松駅前の遊休市有地（百貨店跡地）を活用し、ホテル・大学・子育て支援施設等の官民複合施設を、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。
- 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実現。
- 市有地を建物譲渡特約付定期借地（50年間）により民間事業者へ賃貸し、民間事業者が建設・所有する施設について、テナント賃貸借に市が積極的に関与するなどの官民連携手法により、事業の安定性・信用力向上に寄与。

小松駅南ブロック複合施設（Komatsu A × Z Square）

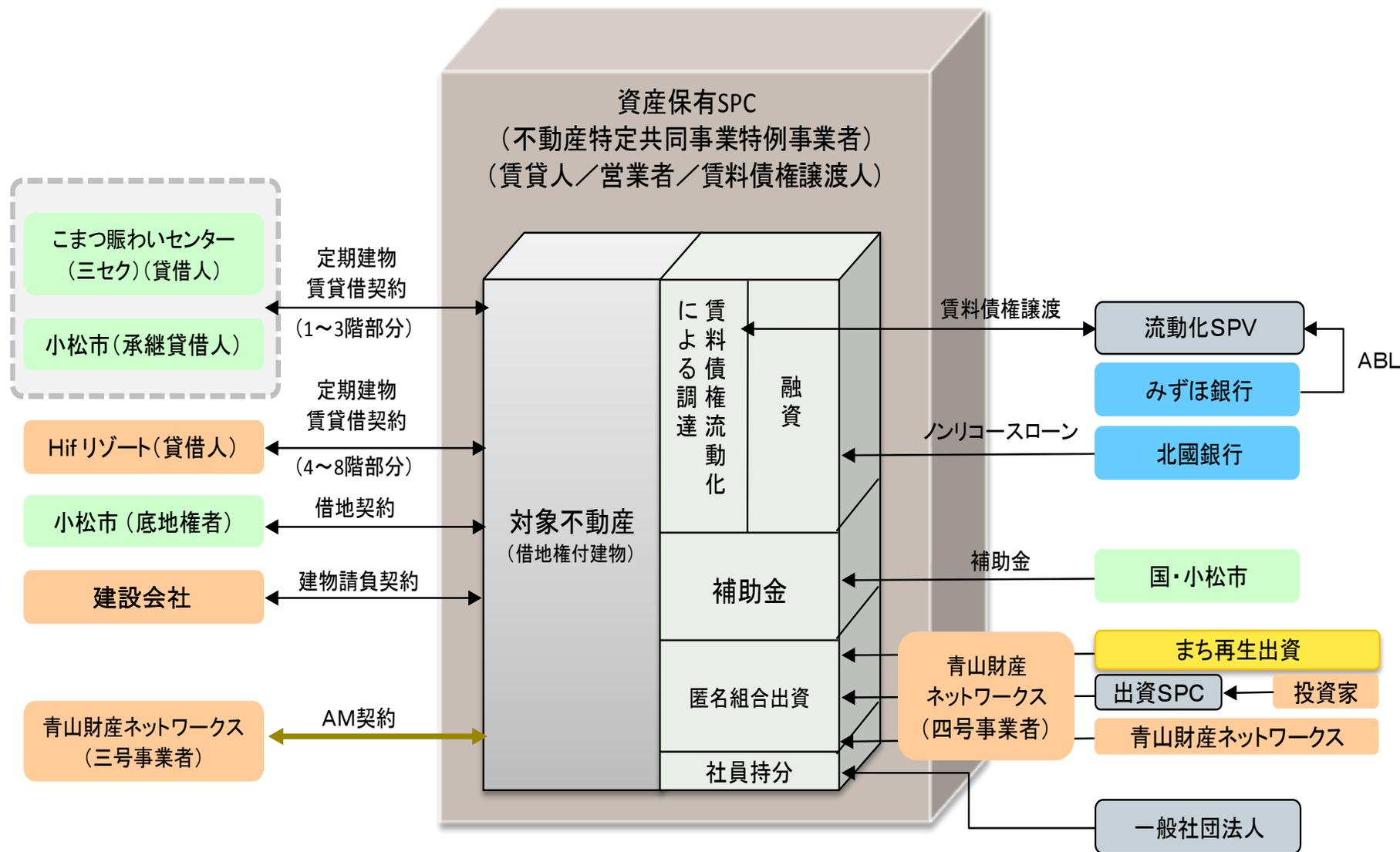
所在地	石川県小松市（小松駅前）
用途	官民複合施設（ホテル、公立小松大学、子育て支援施設、ブック・カフェ、英会話教室）
敷地/延床面積	約3,942㎡ / 約9,420㎡
事業手法	官民連携、公的不動産活用、不動産証券化（不動産特定共同事業SPC型特例事業）
事業費	約45億円
資金調達	融資（金融機関）、出資（投資家、民都機構まち再生出資等）、補助金（国・市）等

■小松駅南ブロック複合施設



（出典）株式会社柿本商会HP

小松駅南ブロック事業スキーム



◆湯河原町 富士屋旅館再生事業 神奈川県湯河原町（2.5万人）

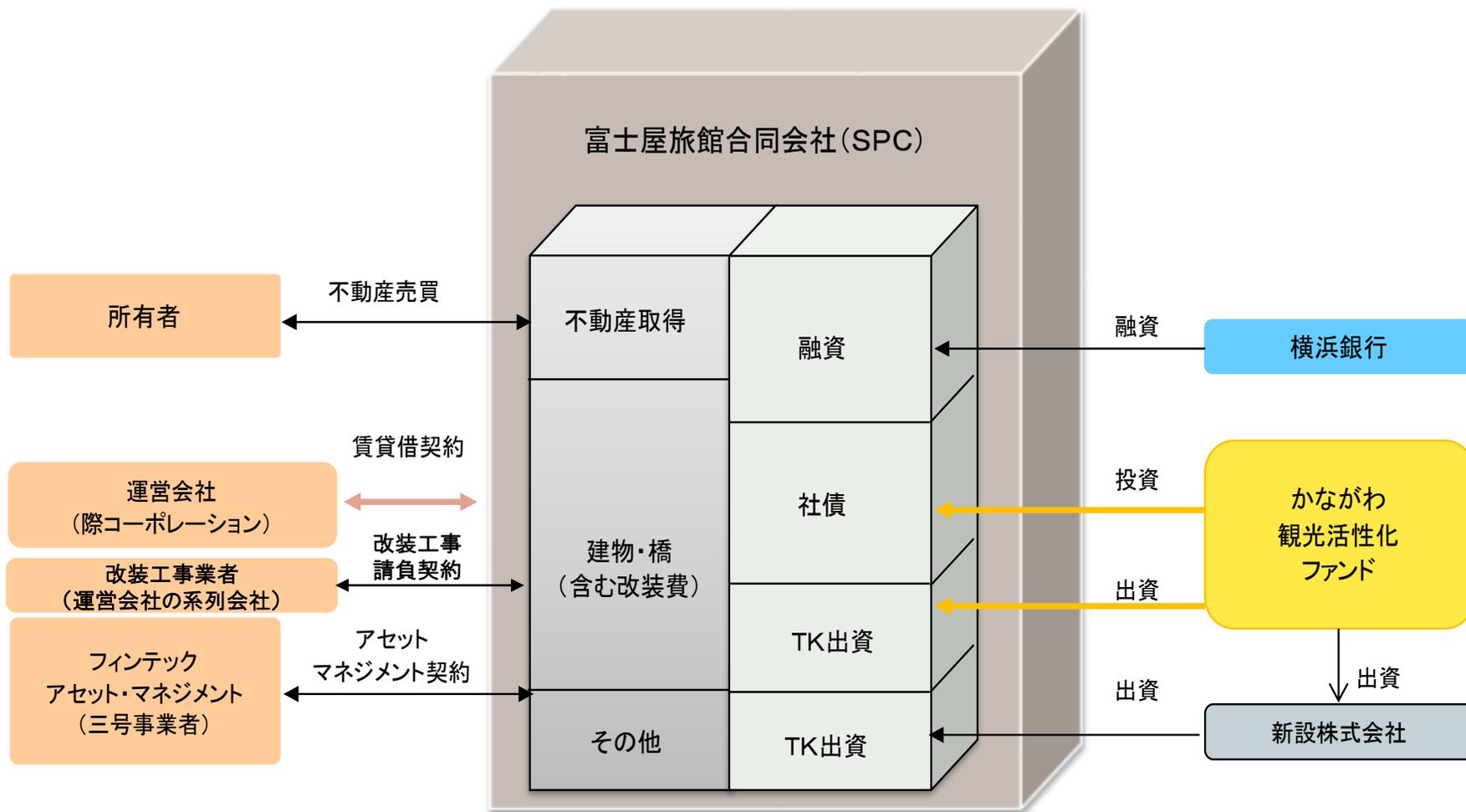
温泉街にある廃業した老舗旅館を不動産証券化により再生し、まち全体を活性化

- 湯河原温泉郷に位置し、明治時代よりまちのシンボルであった富士屋旅館が廃業。この老舗旅館の再生を通じてまちの活性化に貢献するため、地域金融機関と地域経済活性化支援機構（REVIC）が連携し、不動産特定共同事業（SPC型特例事業スキーム）により物件を取得・改修し、公募した旅館運営事業者により運営委託することにより、減少し続ける観光客の呼び戻しを目指している。
- 富士屋旅館の再生を核として、温泉郷の活性化を図るため、湯河原町と湯河原温泉まちづくり協議会、民間事業者等による地域活性化に向けた連携協定が締結され、新たな賑わいづくりが期待されている。

湯河原町 富士屋旅館再生事業	
所在地	神奈川県湯河原町（湯河原温泉）
用途	宿泊施設（旅館）
敷地/延床積面	4,890㎡/2,189㎡
事業手法	不動産証券化（不動産特定共同事業SPC型特例事業）
事業費	10.1億円
資金調達	融資（地域金融機関）、社債投資・出資（かながわ観光活性化ファンド）



湯河原 富士屋旅館再生スキーム



背景・課題

- 不動産の再生を通じた効率的な地方創生を図るためには、事業への円滑な資金供給が重要。
- しかし、地方では、空き家等の再生や公的不動産を含めた遊休不動産の活用を図るための、証券化手法のノウハウや経験を有する人材が不足しており、地方における更なる証券化手法の普及に向けて、**専門家のノウハウを共有し、地方における不動産活用に意欲をもつ事業者や地方公共団体等とのネットワークを強化する必要**がある。

まち・ひと・しごと創生基本方針2019（令和元年6月閣議決定）

- ・小規模不動産特定共同事業者によるクラウドファンディングや全国版空き家・空き地バンクの活用による空き家等の有効活用を推進する。
- ・地方公共団体や地域の不動産事業者、金融機関等と連携して、地方創生に資する不動産特定共同事業等の証券化手法について周知を図るとともに、その更なる活用を目指す。

経済財政運営と改革の基本方針2019（令和元年6月閣議決定）…耐震改修を促進するため、着実な支援の実施、不動産証券化手法の活用等に努める。

事業者ネットワークのイメージ



事業内容

PRE等の証券化に関する地方公共団体・事業者等のネットワーク構築

- PRE証券化のために重要な主体となる地方公共団体が参画し、地域の関係者（事業者、地域金融機関等）が参加するセミナー・ブロック会議を開催する。（地域ブロック毎に1回程度を想定）

施策の効果

- 地方公共団体が核となった関係者間のネットワークを形成することで、PRE等を活用した地域の案件形成に繋げる。（公的不動産活用推進に関する関係省庁連絡会議と連携）

空き家等の再生や公的不動産の活用に向けた不動産証券化のモデル事業支援

- 各地域の空き家・空き地バンクとも連携し、空き家等の再生や公的不動産（PRE）の活用を検討している事業者や地方公共団体を募集し、専門家によるアドバイザリー等の支援を実施（平成30年度4事業者を支援。1件事業化済）

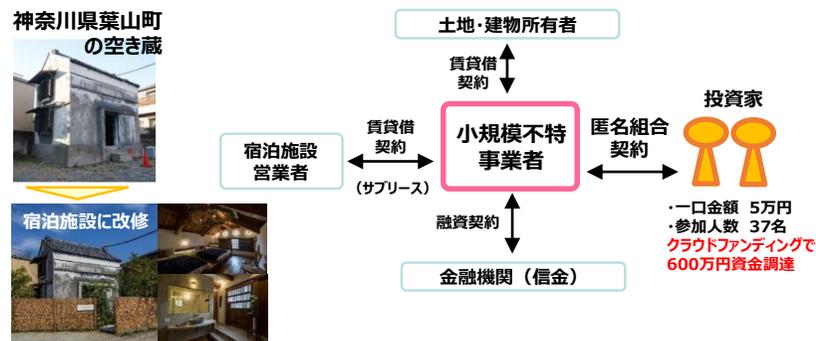
- 証券化のポテンシャルはあるが、専門家等の不足により事業化が進まない案件の事業化
- 地域の専門家の育成を通じた証券化手法の普及

小規模不動産特定共同事業の業務管理者への支援

- 実務講習（令和元年から実施）を受講し、新しく業務管理者となった者が、実務上の課題に十分に対応できるよう、専門家や業務管理者経験者のアドバイスを受けることができる相談体制を構築

- 業務管理者の設置が事業の開始のハードルの一つ
- 業務管理者の増加を促すことで、地方における小規模不動産特定共同事業の活用促進

小規模不動産特定共同事業の例



不動産特定共同事業の例



長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例の延長等(所得税・法人税)

デフレからの脱却を完全なものとし、名目GDP600兆円に向けた経済成長の実現を図るため、長期保有(10年超)の土地等を譲渡し、新たに事業用資産(買換資産)を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益の課税の繰延べを認める措置の3年間延長等を行う。

施策の背景

○企業の所有する長期保有土地等の譲渡益を活用した事業再編、確実な国内設備投資を喚起し、企業の生産性向上・産業の空洞化防止を図ることが、喫緊の課題

参考:【経済財政運営と改革の基本方針2019(令和元年6月21日閣議決定)】

「政府は、(中略)適切な物的・人的投資の一層の喚起等によって、潜在成長率を引き上げ、成長力の強化を進める。」

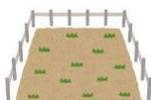
○土地取引の活性化により土地の有効利用等を促進することが、デフレ脱却・内需拡大に不可欠

○土地の流動化を通じた不動産ストックの価値向上を図り、ひいては都市の競争力強化、地域活性化を実現することが、経済再生、地方創生のために必要

【具体的な活用事例】

(製造業)

所在地	関東地方
用途	工場跡地



買換

所在地	近畿地方
用途	研究施設



(不動産業)

所在地	東京都内
用途	未活用のオフィスビル



買換

所在地	九州地方、中部地方等
用途	ホテル・旅館



要望の概要

特例措置の内容

【法人税・所得税】

10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について、80%(一部75%・70%)の課税繰延べ

要望

現行の措置の3年間(令和2年4月1日～令和5年3月31日)延長等を行う。

	譲渡資産		買換資産		取得価格
譲渡価格					
譲渡益	課税繰延	80%			↓ 圧縮 簿価
	課税	20%			
取得費					
	10年超の土地、建物等		国内にある300㎡以上の土地(※)・建物等		25

※ 資材置場等は除く。

2. 不動産業における取組

- ③不動産流通の活性化・不動産市場の国際化への対応（資料1 p.21）
- ④最適活用を支える情報基盤の充実（資料1 p.22）

これからの不動産業ビジョン

【本ビジョン全体を通じた基本コンセプト】

- 人口減少・少子高齢化など社会経済情勢が急速に変化する状況下においては、次の2点が重要。
 - ① **時代の要請や地域のニーズを踏まえた不動産を形成し、**
 - ② それら不動産の活用を通じて、個人・企業・社会にとっての**価値創造の最大化(=『不動産最適活用』)**を図ること
- これからの不動産業は、**『不動産最適活用』の実現をサポートしていく**ことが必要。

1. 不動産業の将来像 : 不動産業が目指すべき将来像として、次の3点を設定。

豊かな住生活を支える産業

快適な居住環境の創造、円滑な住替え等

我が国の持続的成長を支える産業

オフィス、物流施設、ホテル等の供給等

人々の交流の「場」を支える産業

憩いの「場」、イノベーションの「場」等

2. 官民共通の目標 : 上記将来像を実現する上での官民共通の目標として、次の7点を設定。

「ストック型社会」の実現

- ・既存住宅市場の活性化、空き家等の最大限の活用に加え、不動産の「たたみ方」にも配慮を
- ・新規供給は、後世に承継できる良質なものを

安全・安心な不動産取引の実現

- ・安全・安心な不動産取引こそすべての基礎
- ・宅建業法など制度の適正な運用徹底を
- ・高齢化、グローバル化等に対応した紛争防止を

多様なライフスタイル・地方創生の実現

- ・技術革新により場所制約が緩やかになっているため、一時的でも地方を拠点とした活動展開の検討を
- ・地域資源の活用など、関係者による積極的な議論を

エリア価値の向上

- ・地域ニーズを掘り起こし、不動産最適活用を通じて、エリア価値、不動産価値の相乗的な向上を

新たな需要の創造

- ・高齢化、外国人対応など新たなニーズの確実な取り込みを
- ・複数不動産の所有・活用促進を

すべての人が安心して暮らせる住まいの確保

- ・単身高齢者、外国人、子育て世帯などすべての人が安心して暮らせる住まいとサービスを

不動産教育・研究の充実

- ・不動産に対する国民の理解促進に向け様々な機会を通じた不動産教育の充実を

3. 民の役割 : 官民共通の目標を実現するために求められる民の役割を以下のとおり整理。

【業態共通の役割】

他業種連携によるトータルサービス提供

AI、IoT等新技術の有効活用

業界の魅力度向上による人材確保

法令遵守・コンプライアンス徹底による信頼産業としての地位確立

【業態固有の役割】

開発・分譲	流通	管理	賃貸	不動産投資・運用
<ul style="list-style-type: none"> 耐震性、省エネ性などに優れた良質な不動産の供給、老朽ストックの更新 ホテル、サテライトオフィスなど時代ニーズに応える不動産の供給を通じた国際競争力の強化 	<ul style="list-style-type: none"> 的確な情報提供による取引の安全性確保 消費者の多様なニーズに対応するコンサルティング能力の強化 地域の守り手として地域活性化を支える存在に 	<ul style="list-style-type: none"> 資産価値の維持・向上を通じたストック型社会の実現 コミュニティ形成、高齢者見守りなど付加価値サービスの提供 エリアマネジメント推進 	<ul style="list-style-type: none"> “所有から利用へ”の中、多様化するニーズを的確に把握し、民泊など公的活用も視野に 新規賃貸物件の供給は的確な事業リスク判断のもとで実施 	<ul style="list-style-type: none"> ESGに沿った中長期的な投資を多様な投資家から呼び込める不動産開発、再生、投資環境整備を 人生100年時代に向け長期的な資産形成ができる投資環境の整備を

4. 官の役割 : 官民共通の目標を実現するために求められる官の役割を以下のとおり整理のうえ、今後10年程度の間、重点的に検討すべき具体的な政策課題を整理。

市場環境整備

社会ニーズの変化を踏まえた不動産政策の展開

不動産業に対する適切な指導・監督

今後重点的に検討すべき政策課題(例)

- 賃貸住宅管理業者登録制度の法制化
- 不動産の「たたみ方」などの出口戦略のあり方
- マンション管理の適正化、老朽ストックの再生
- 心理的瑕疵を巡る課題の解決
- 不動産関連情報基盤の充実
- 不動産業分野における新技術の活用方策
- 不動産情報オープン化と個人情報保護の関係整理
- 高齢者、外国人等による円滑な不動産取引の実現方策
- 国民向け不動産教育の推進
- 産・学・官連携による不動産政策研究の推進
- 円滑な事業承継のあり方
- ESGに即した不動産投資の推進方策
- 宅地建物取引士、インスペクションなど現行制度の検証

- 背景**
- 我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国(約70~90%)と比較して極めて低い水準(14.7%)。
 - 既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等の意義がある。

1. 既存建物取引時の情報提供の充実

▶ 既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査(インスペクション)の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備

【新たな措置内容】

① 媒介契約締結時

宅建業者がインスペクション業者のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあつせん

② 重要事項説明時

宅建業者がインスペクション結果を買主に対して説明

③ 売買契約締結時

基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主・買主に書面で交付

【期待される効果】

・ インスペクションを知らなかった消費者のサービス利用が促進

・ 建物の質を踏まえた購入判断や交渉が可能に
・ インスペクション結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険の加入が促進

・ 建物の瑕疵をめぐった物件引渡し後のトラブルを防止

2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

3. 宅地建物取引業者の団体による研修

業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

4. 施行期日

1. 既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定:平成30年4月1日施行
2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済、3. 宅地建物取引業者の団体による研修に関する規定:平成29年4月1日施行

- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、**耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅**に対し、**国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める「安心R住宅」制度を創設。**【平成29年11月6日告示公布、平成29年12月1日告示施行、平成30年4月1日標章使用開始】

従来のいわゆる「中古住宅」

「品質が不安、不具合があるかも」
「古い、汚い」
「選ぶための情報が少ない、わからない」

(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))



登録団体一覧

令和元年8月末時点

「安心R住宅」～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「品質が良く、安心して購入できる」
「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」
「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



安心R住宅

「安心R住宅」ロゴマーク

耐震性あり

インスペクション済み

現況の写真

リフォーム等の情報

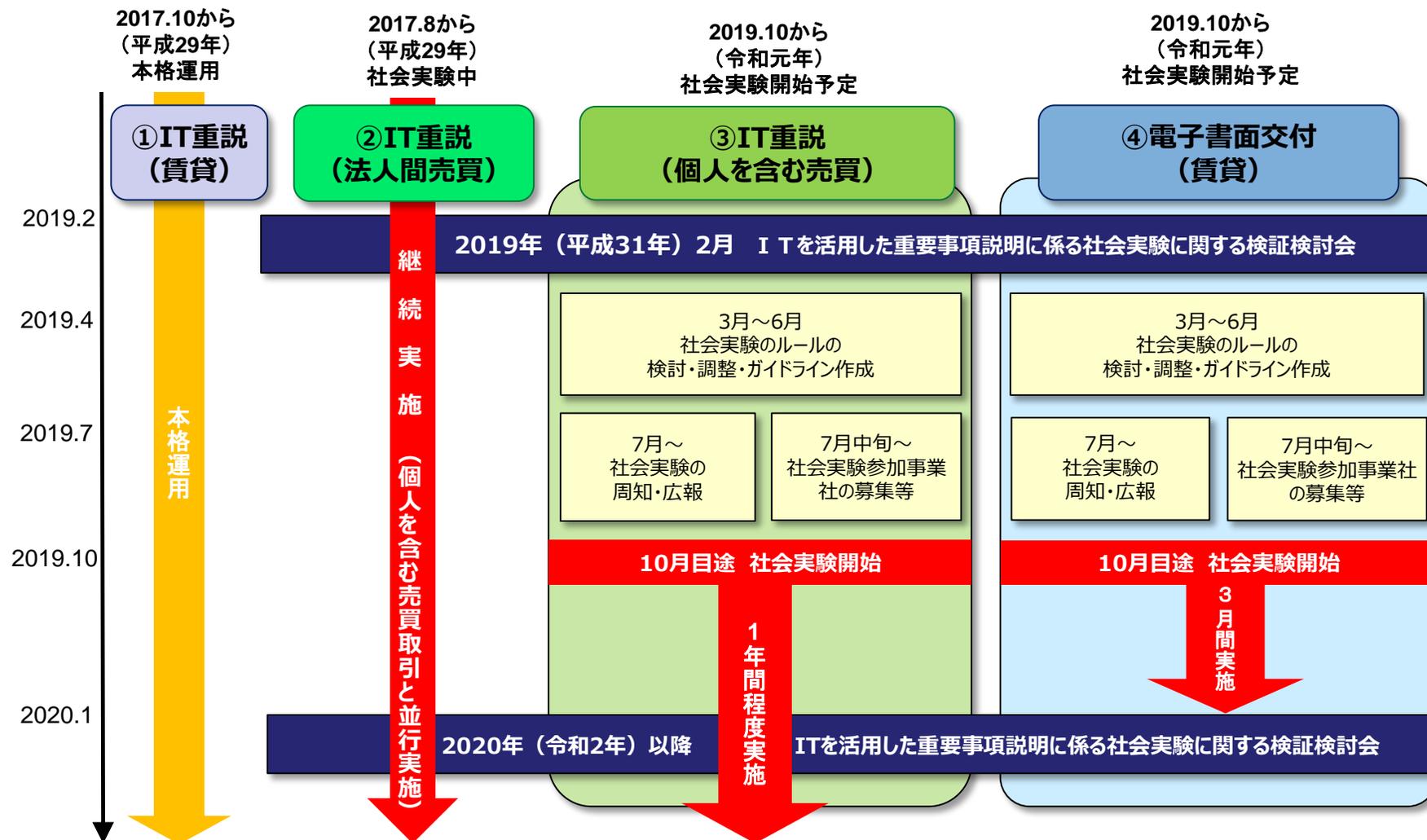
など

番号	登録日	名称(略称)	番号	登録日	名称(略称)
1	平成29年12月25日	一般社団法人優良ストック住宅推進協議会(スムストック)	6	平成30年6月29日	一般社団法人住まい管理支援機構(HMS機構)
2	平成30年1月26日	一般社団法人リノベーション協議会	7	平成30年8月27日	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
3	平成30年3月13日	公益社団法人全日本不動産協会((公社)全日本不動産協会)	8	平成30年9月25日	一般社団法人全国住宅産業協会(全住協)
4	平成30年6月8日	一般社団法人石川県木造住宅協会	9	平成31年4月26日	一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会
5	平成30年6月28日	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)			

※事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業(買取再販事業)で扱われる住宅について、**事業者**に課される**不動産取得税を減額**する現行の特例措置の対象を、**対象住宅が「安心R住宅」である場合**等に、敷地部分に拡充(平成30年度税制改正)

IT重説とは

- ・宅地建物取引業法第35条に基づき宅地建物取引士が行う重要事項説明を、テレビ会議等のITを活用して行うもの。
- ・パソコンやテレビ等の端末を利用して、対面と同様に説明・質疑応答が行える双方向性のある環境が必要。
- ・「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」において、対面で行う重要事項説明と同様に扱うものと規定。



本格運用の概要

- 開始時期 : **平成29年10月1日(日)より開始**
- 対象とする取引 : **賃貸契約に関する取引に限定** ※ 売買取引については対象外。
- 活用する情報ツール : **テレビ会議等** (テレビ会議システムやテレビ電話(スカイプ)等)

「賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明実施マニュアル」の策定

IT重説において遵守すべき事項	IT重説において留意すべき事項
<ul style="list-style-type: none"> ○ 双方向でやりとりできるIT環境の整備 <small>図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、双方が発する音声を十分に聞き取れるIT環境</small> ○ 重要事項説明書等の事前送付 <small>宅地建物取引士が記名押印した重要事項説明書等を事前に送付</small> ○ 重要事項説明書等の準備とIT環境の確認 <small>説明の開始前に相手方の重要事項説明書の準備とIT環境を確認</small> ○ 宅地建物取引士証の提示と確認 <small>宅地建物取引士が宅地建物取引士証を提示し、相手方が画面上で視認できたことを確認</small> ○ IT環境に不具合があれば中断 <small>説明の開始後に映像、音声の不具合があれば直ちに中断</small> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ IT重説実施に関する関係者からの同意 <small>説明の相手方、物件の貸主等の関係者から書面等での同意取得</small> ○ 相手方のIT環境の確認 <small>相手方がIT重説を希望した場合に相手方のIT環境を事前確認</small> ○ 説明の相手方の本人確認 <small>相手方が契約当事者本人又はその代理人であることの確認</small> ○ 必要に応じて内覧の実施 <small>トラブル回避のため、必要に応じて内覧の実施を勧める</small> ○ 録画・録音した場合の対応 <small>録画・録音する場合は宅建業者と相手方の双方了解のうえ実施</small> ○ 個人情報保護法に関する対応 <small>録画・録音した場合を含めて、関係者の個人情報が含まれるため適切な管理が必要</small>
<p>その他、IT重説の具体的な手順・工夫事例の紹介・FAQ等で構成</p>	

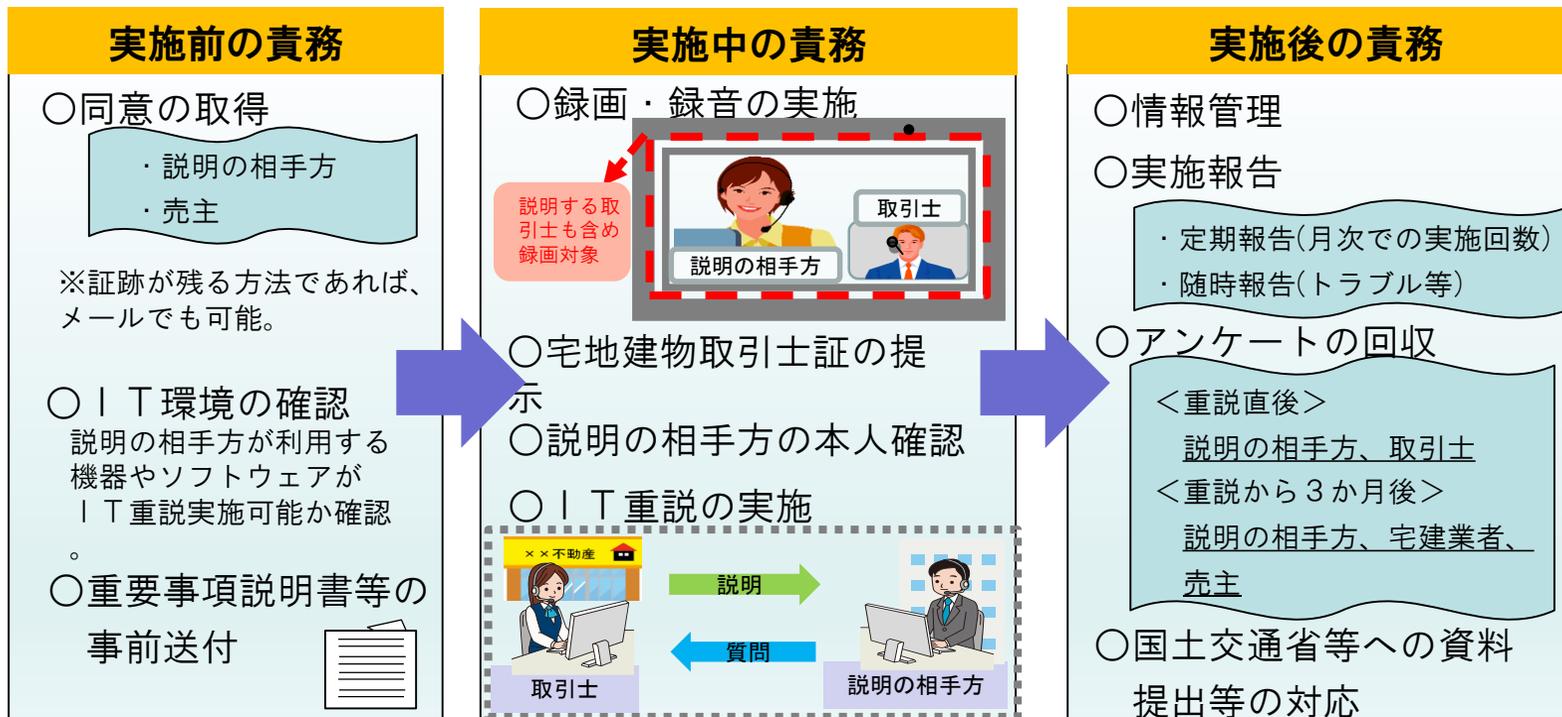
IT重説相談窓口の開設

- 賃貸取引の本格運用にあたって、トラブル等に備えるとともに適正かつ円滑な実施に資するため、相談窓口を国土交通本省及び地方整備局等に開設。

社会実験の概要

- 実施期間：令和元年10月より概ね1年間（予定）
- 対象とする取引：個人を含む売買取引（対象物件の制限は設けない）
- 活用する情報ツール：テレビ会議等（テレビ会議システムやテレビ電話（スカイプ）等）
- 検証方法：宅地建物取引士、説明の相手方及び売主に対するアンケート調査等の結果に基づき、「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会」にて検証

実施方法



不動産業の持続的な発展を確保するための官民共通の指針として四半世紀ぶりにとりまとめられた「不動産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」を受け、本ビジョンで今後の課題とされた「技術革新・業務効率化」「事業承継」「不動産教育」に関し、施策の具体化を進める。

(1) 中小不動産業者による新技術等を活用した不動産取引の促進

【不動産業ビジョン2030における提言】

- AI、IoTなどの新技術については、不動産取引の安全性確保、消費者保護、業務生産性、あるいは、業界全体の発展を図る等の観点から、不動産業分野における具体的な活用方策について検証の余地が大きい。このため、関係団体と協力体制を構築した上で、「Society5.0」社会の実現に向けた不動産業の対応について道筋を付けるべく検討が必要。
- 不動産業においてこれら新技術を積極的に活用するためには、不動産取引の安全性確保を大前提としつつも、売買におけるITを活用した重要事項説明の導入や重要事項説明書等の書面の電子化に係る検討を進めるなど、導入に向けた実証実験プロセスも取り入れつつ、新技術に対応した制度インフラの整備を柔軟に進める必要。

現状・課題

- 新技術の活用は、消費者サービスの拡大(ITを通じた不動産情報の収集・発信、遠隔での内覧、契約電子化等)や業務効率化と相まって、不動産流通量増大・取引活性化・生産性向上に寄与。
 - 一方、日本の産業別のIT資本投入は対米国比で約1割、労働生産性は4割未満と極めて低位な状況。
 - 中小企業の労働生産性は大企業より低く、またIT人材不足やコストが負えない等の理由により新技術導入の障壁も高い。
- ⇒ 中小の不動産業者による新技術を活用した不動産取引を促進する必要。**

新技術を活用した不動産サービスの事例

【接客】顧客管理システム

- 消費者の希望条件に合わせて自動的に賃貸物件を抽出しメール配信
- 顧客の管理や営業タスクの管理
- 消費者ごとの専用ページを自動生成。Web上で物件詳細を確認でき、リアルタイムでのやりとりが可能。



対象用途	賃貸居住用物件（マンション、アパート）
想定顧客	不動産仲介会社
提供対象	不動産の借り主
有償/無償	有償
データソース	管理物件データ
導入効果	接客・顧客管理の効率化

【内覧】セルフ内覧システム

- インターネットで予約しスマートフォン等でドアを解錠、不動産会社の立会い不要で内覧可能。
- 事務所にいながら開錠状況の確認が可能。



対象用途	賃貸居住用物件
想定顧客	賃貸管理会社
提供対象	一般消費者・賃貸仲介会社
有償/無償	有償
導入効果	業務効率の向上

【新技術を活用した不動産関連サービス（一例）】



事業内容

① 中小不動産業者による新技術等を活用した取引のモデル実証

中小不動産業者による不動産取引において、新技術によるサービスを試供する事業者と新技術の導入に障壁を感じる中小不動産業者とをマッチング。AIやIoT等の新技術を活用する先進的な取組に係るモデル実証を行うことで、中小不動産業者による新技術の導入の効果や課題を把握。

② 新技術の活用促進に向けた普及啓発

モデル実証を通じて把握した効果・課題を踏まえ、中小不動産業者の利用促進に向けた普及啓発を実施（例：好事例の横展開、新技術導入時の公的・民間支援内容の整理、新技術導入に際する手引きの策定等）。

モデル実証のイメージ



背景・課題

- 既存住宅の流通・利活用を促進していく上で、住宅の客観的な性能に基づき適正に評価をすることが重要である一方、取引の実態においては、住宅における孤独死、殺人・自殺などの事件や風俗営業への利用履歴などのいわゆる「心理的瑕疵」も不動産価値に無視できない影響を及ぼしている。
- 1人暮らし世帯の増加に伴う孤独死の増加や自殺が年間2万件(うち約6割が自宅(自殺統計))起きているように「事故物件」は、時間の経過とともに一般の不動産として流通・利活用を図っていかなければ、膨大な件数の取引困難物件となってしまう、ひいては空き家の増大に繋がってしまう。
- このため、心理的瑕疵についての宅地建物取引業者の説明実務に資する事例や適切な説明に関する一定の考え方を整理するとともに、事故物件を未然に防止・事故後の対処方法等の周知を図り、買主、売主、貸主、借主等の利益を確保しつつ、不動産の流通を促進していくことが必要。

「事故物件」の実態把握及び「心理的瑕疵」の説明・事故物件対応についてのガイドラインの整備等

✓ 「事故物件」の実態把握

「事故物件」の賃料等の下落の相場など、不動産価値への影響の実態を分析する。また、既存ストックを可能な限り有効活用する観点から、所有者・消費者双方の利益となる形で取引された事例等を調査し、適切かつ有効なマッチングのための知見を整理する。

✓ 「心理的瑕疵」の説明責任・事故対応に関する事例調査

既存の判例・海外事例や学説等の心理的瑕疵の説明責任に関する事例の調査、見守りサービス等を活用した事故物件発生防止策や事故発生後の対象方法を調査し、整理・分析する。

✓ 「心理的瑕疵」の説明責任・事故対応についてのガイドライン策定

識者や業界団体等からなる検討会を開催し、事故物件の取引事例・判例や防止策を基に「心理的瑕疵」に係る説明責任・事故対応についてのガイドラインを策定するとともに、説明会を開催して周知を図る。

心理的瑕疵の説明不足

- ・ 宅建業者が故意に不利益情報を隠して取引
- ・ 買主等が「住み心地の良さ」を欠く物件を購入

- ・ 買主等の利益の毀損
- ・ 売買等のトラブル

適切な説明

- ・ 売主等、買主等、双方の利益の確保
- ・ 流通活性化と空き家化の防止

防止対策に対する知識不足

- ・ 貸主が事故物件になることを過剰に恐れ、取引機会を逸失
- ・ 借主が自由に賃貸物件を選択して入居ができない。

- ・ 双方の利益の毀損
- ・ 流通阻害・空き家化

1. 背景

○ 今年7月の全国知事会において、ハザードマップの説明を、不動産取引時に住宅購入者等へ説明が義務付けられる重要事項として位置づけることが提言された。

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）（抄）
（重要事項の説明等）

第35条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。

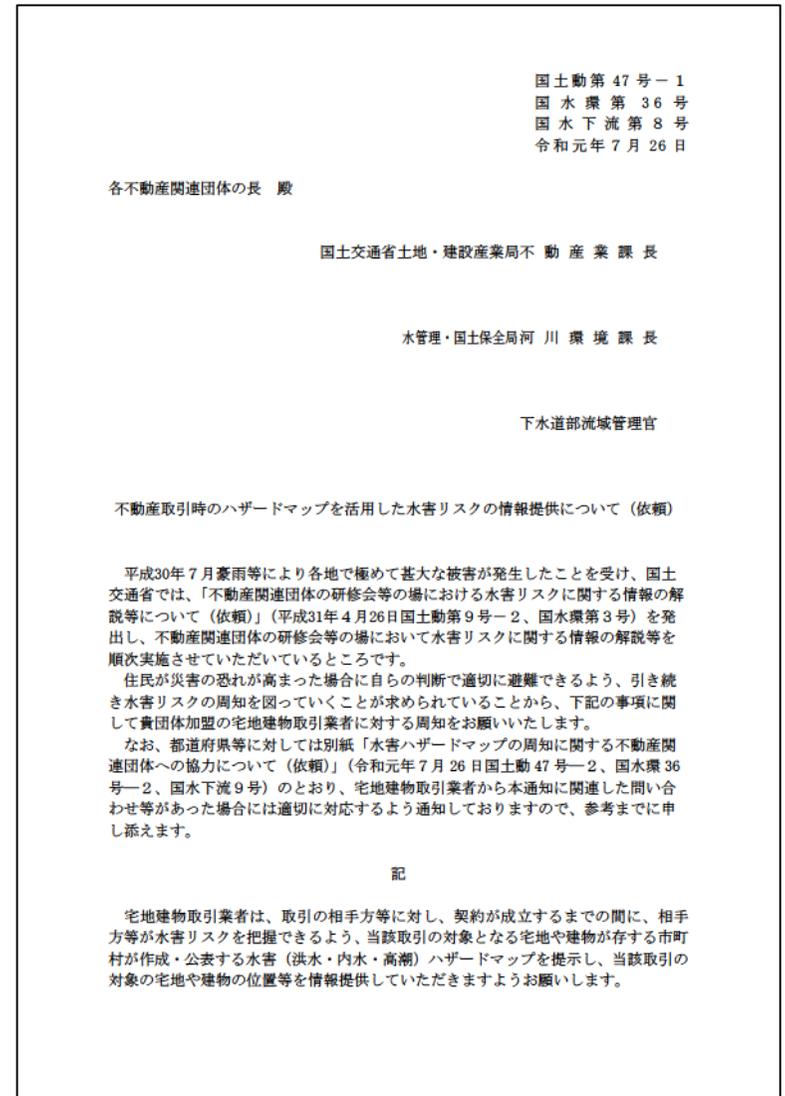
2. これまでの対応

○ 今年4月、各都道府県及び不動産関連5団体（※）に対して、水管理・国土保全局と連名で、業界の研修会等の場において、水害リスクに関する情報の解説等を行うよう協力を依頼（平成31年4月26日付「不動産関連団体の研修会等の場における水害リスクに関する情報の解説等について（依頼）」）。

※全住協、不動協、FRK、全宅連、全日

○ これを受けて、今年4月以降、計12回の研修会等において解説等が実施済。今年度末までに、24都道府県において計57回の研修会等が開催予定。

○ 今年7月、不動産関連団体に対して、不動産取引時に、宅建業者が買主等に洪水ハザードマップの配布・説明等を行うよう、協力を依頼（令和元年7月26日付「不動産取引時におけるハザードマップを活用した水害リスクの情報提供について（依頼）」

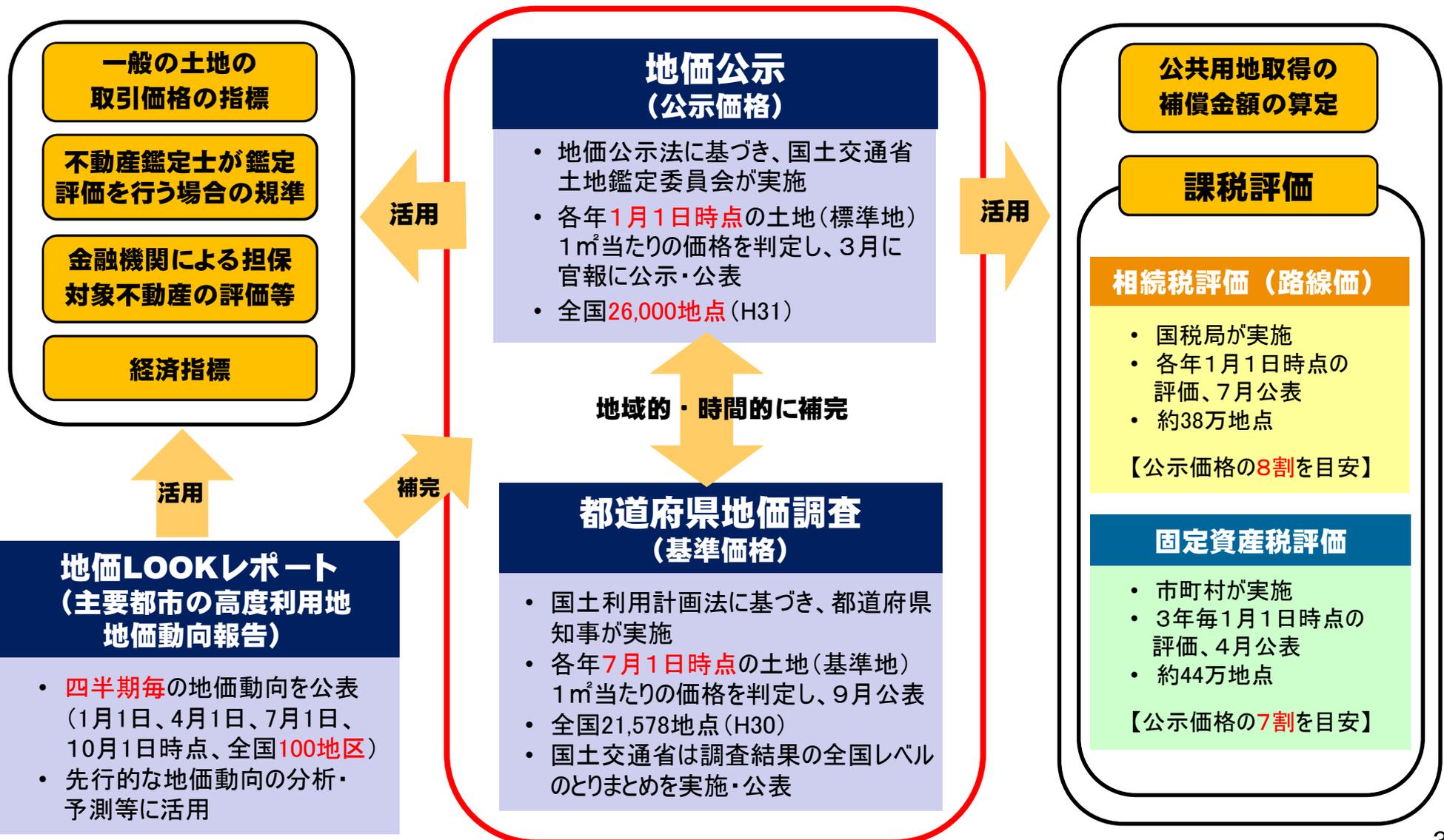


「不動産取引時におけるハザードマップを活用した水害リスクの情報提供について（依頼）」

3. 地価公示等における取組

〔④最適活用を支える情報基盤の充実（資料1 p.22）〕

○ 国土交通省では、毎年1月1日時点の全国の地価を調査・公表する「地価公示」、7月1日時点の「都道府県地価調査」、四半期ごとの「地価LOOKレポート」を通じて、地価動向を注視していくとともに、適時・適切に地価に関する情報を発信。



地価公示鑑定評価書の公開

- 地価公示のデータは貴重な公共財として広く国民に還元していくべきとの考えに基づき、本年3月発表の「平成31年地価公示」より、国土交通省のホームページにて、標準地26,000地点に係る鑑定評価書の全てのページの公開を始めたところ。
- 鑑定評価額を決定するに当たり参考にされた取引事例の価格や、収益還元法の具体的な適用プロセスなど評価過程全体が明らかになることで、鑑定評価に対する国民の理解が深まり、社会的な認知度・信頼性の向上に寄与。

土地総合情報システム

Land General Information System

不動産の取引価格、地価公示・都道府県地価調査の価格を検索してご覧になることができます。国土交通省のWEBサイトです。

市場価格の形成は、個々の取引情報の蓄積・開示から。
不動産の取引価格情報提供制度

実際に行われた不動産の取引価格をご覧になりたい方へ

標準地や基準地の価格をご覧になりたい方へ

アクセス件数 約725万ビュー
 (月平均)は
 情報提供件数は 約345万件

不動産取引価格情報検索

こちらからアンケート結果がご覧になれます

▶ Go to English web site

調査票が届いた方へ

▶ 不動産取引のアンケート調査方のお問い合わせ

地価公示 都道府県地価調査

国土交通省HP「土地総合情報システム」から「地価公示 都道府県地価調査」のページに進み、調査対象地点を選択

国土交通省地価公示

標準地番号	中央5-22	調査基準日	平成31年1月1日
所在地	東京都中央区銀座4丁目2番4 地図で確認する		
住居表示	銀座4-5-8		
価格(円/m ²)	57,200,000(円/m ²)	交通施設、距離	銀座、近接
地積(㎡)	454(㎡)	形状(開口・奥行比)	(1.0・2.5)
利用区分、用途	建物などの敷地、S(鉄骨造) 8F B2		
利用状況	店舗事務所	給排水等状況	ガス、水道、下水
周辺の土地の利用状況	高層の店舗事務所ビルが立ち並ぶ商業地域		
前面道路の状況	両京 27.0m 四道	その他の鉄道道路	貨物道
用途区分、高度地区、防火・準防火	商業地域、防火地域	建ぺい率、容積率(%)	80(%) 800(%)★
都市計画区域区分	市街化区域		
森林法、公園法、自然環境等			
鑑定評価書	詳細表示		

鑑定評価書「詳細表示」をクリック

別記様式第一 鑑定評価書 (平成31年地価公示)

平成31年1月15日 提出
中央5-22 地価1

標準地番号	中央5-22	都道府県	東京都	所属分科名	区部	住所	中央区銀座4丁目2番4	印	ITL
鑑定評価額	26,000,000(円) [1㎡当たり]		価格	57,200,000(円)/㎡					

1 基本的事項

(1) 評価時点	平成31年1月1日	(4) 鑑定評価日	平成31年1月14日	価格	411,100(円)/㎡
(2) 現地調査日	平成31年1月4日	(5) 価格の種類	正常価格	価格の種類	価格の種類
(3) 鑑定評価の条件	正常地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 所在地及び地価表示 中央5-22 4丁目2番4
 地積 454(㎡) 用途 店舗事務所

(2) 所在地の地積 東 50m、西 5m、南 0m、北 35m
 用途 店舗事務所

(3) 鑑定評価の手法
 取引事例比較法 収益還元法
 標準地価格 69,500,000(円)/㎡
 収益還元法 49,000,000(円)/㎡

(4) 対象標準地の基礎
 標準地価格 57,200,000(円)/㎡

(5) 市場の特性
 同一用途は、銀座・表参道・新大塚及びその周辺など、高級ブランド店・アパート・店舗ビル等が立ち並ぶ商業地域であり、商業地としての性格が強い。調査対象地は、調査対象地の中心部である。当該地域は銀座の中心部として稀少性が高く、現在の需要が特に強い地域であるが、再開発事業の一巡り、投資採算性の低下などから、地価上昇傾向は一時期より弱まりつつある。需要の中心となる価格帯は1.0億円以上である。

(6) 取引事例の調査
 比較地取引に当たって採用した取引事例はいずれも銀座地区中心部にある店舗事務所の事例で、収益還元法に当たって採用した取引事例はいずれも銀座の周辺地区中心部の事例を反映している。当該地における土地需要としては、収益的のほかに、自営店舗経営を志す者も少なくない。鑑定評価に当たっては、収益還元法と取引事例比較法を併用し、比較地価格を算出し、収益還元法を併用し、代表標準地との均等に留意し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(7) 鑑定評価額の決定
 鑑定評価額は、取引事例比較法による鑑定評価額と収益還元法による鑑定評価額を比較し、その平均値を鑑定評価額として算出した。

(8) 鑑定評価額の決定
 鑑定評価額は、取引事例比較法による鑑定評価額と収益還元法による鑑定評価額を比較し、その平均値を鑑定評価額として算出した。

鑑定評価書の全ページが表示される

- 地価公示鑑定評価書の全ページ公開に併せて、鑑定評価書のデータをCSV（カンマ区切り）形式で一括してダウンロードすることができるように対応。
- 表計算ソフト等による分析等が可能となり、当該ビッグデータを活用した不動産関連情報サービスの充実等が期待される。

標準地26,000地点に係る鑑定評価書上の1,300以上の項目が一覧表示され、計算ソフト等によるデータ処理が可能に

T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ	AK	
1	3080000	20190104	20190109	2018	2380000	0	三番町6番25			969	0			1	1.5	共同住宅	1	10
2	3040000	20190103	20190110	2018	2380000	0	三番町6番25			969	0			1	1.5	共同住宅	1	10
3	1990000	20190102	20190112	2018	1540000	0	紀尾井町3紀尾井町3-32			535	0			1	1	共同住宅	2	5
4	1980000	20181214	20190111	2018	1540000	0	紀尾井町3紀尾井町3-32			535	0			1	1	共同住宅	2	5
5	3930000	20190102	20190112	2018	2930000	0	六番町6番1外			2266	0	1		1	1	共同住宅	1	10
6	3930000	20190103	20190108	2018	2930000	0	六番町6番1外			2266	0	1		1	1	共同住宅	1	10
7	1480000	20190103	20190108	2018	1100000	0	富士見1丁目富士見1-4-12			142	0	3	12			共同住宅	2	5
8	1480000	20181222	20190110	2018	1100000	0	富士見1丁目富士見1-4-12			142	0	3	12			共同住宅	2	5
9	2860000	20181226	20190111	2018	2050000	0	九段北2丁目九段北2-3-25			1511	0	5	15			共同住宅	1	14
10	2870000	20181229	20190111	2018	2050000	0	九段北2丁目九段北2-3-25			1511	0	5	15			共同住宅	1	14
11	2550000	20190102	20190112	2018	1970000	0	平河町2丁目平河町2-4-13			626	0	5	12			事務所、共	2	8
12	2530000	20181214	20190111	2018	1970000	0	平河町2丁目平河町2-4-13			626	0	5	12			事務所、共	2	8
13	2960000	20190104	20190110	2018	2440000	0	一番町16番3			792	0	3	1			共同住宅	2	14
14	2960000	20190103	20190110	2018	2440000	0	一番町16番3			792	0	3	1			共同住宅	2	14
15	13300000	20190103	20190108	2018	8990000	0	大手町1丁目11番外			6119	0	5	15			建築中	0	0
16	13300000	20181220	20190110	2018	8990000	0	大手町1丁目11番外			6119	0	5	15			建築中	0	0
17	36800000	20181225	20190115	2018	24490000	0	丸の内2丁目丸の内2-4-1			10027	0	3	12			事務所兼記	3	38
18	36800000	20190104	20190114	2018	24490000	0	丸の内2丁目丸の内2-4-1			10027	0	3	12			事務所兼記	3	38
19	1160000	20190107	20190111	2018	840000	0	神田錦町2丁目7番15			110	0	3	1			店舗兼事務	2	5
20	1150000	20181225	20190108	2018	840000	0	神田錦町2丁目7番15			110	0	3	1			店舗兼事務	2	5
21	2960000	20181221	20190110	2018	2280000	0	神田岩本町1番2外			289	0	7	1			店舗、事務	1	9
22	2980000	20181220	20190110	2018	2280000	0	神田岩本町1番2外			289	0	7	1			店舗、事務	1	9
23	2340000	20181226	20190111	2018	1660000	0	外神田3丁目外神田3-8-9			215	0	3	1.5			店舗、事務	1	10
24	2340000	20181214	20190111	2018	1660000	0	外神田3丁目外神田3-8-9			215	0	3	1.5			店舗、事務	1	10
25	1060000	20181225	20190115	2018	760000	0	外神田2丁目外神田2-13-3			246	0	3	1			事務所兼記	2	4
26	1070000	20181220	20190110	2018	760000	0	外神田2丁目外神田2-13-3			246	0	3	1			事務所兼記	2	4
27	5490000	20190107	20190111	2018	3890000	0	神田小川町1丁目1番1外			817	0	7	1			銀行兼事務	3	8
28	5490000	20181228	20190111	2018	3890000	0	神田小川町1丁目1番1外			817	0	7	1			銀行兼事務	3	8
29	3100000	20190104	20190114	2018	2290000	0	神田三崎町神田三崎町3-4-9			285	0	1				事務所	1	8
30	3130000	20190107	20190111	2018	2290000	0	神田三崎町神田三崎町3-4-9			285	0	1				事務所	1	8
31	3780000	20190107	20190111	2018	2800000	0	麹町1丁目12番6外			1602	0	7	1			店舗、事務	1	10

名称：2019年地価公示 千代田5-2
 住所：東京都千代田区丸の内2-4-1
 タイプ：店舗兼事務所
 想定建物の概要：事務所、店舗をフロア貸し又は部分貸し、屋内駐車場を平面式（自走式）421台と想定
 駐車場単価：60,000円/台
 建築費単価：1,345,190円/坪
 NCF利回り：3.03 %
 価格時点：2019-01-01
 延床面積：49,956坪
 経済的耐用年数：60年
 構造・階層：鉄骨造地上36階地下4階

フロア	用途	賃貸面積	賃料単価(共益費込)	保証金等	権利金等
35階～36階	店舗	595坪	50,247円/坪	36月	0月
7階～34階	事務所	724坪	53,223円/坪	12月	0月
1階～6階	店舗	835坪	54,545円/坪	36月	0月
地下1階	店舗	629坪	64,462円/坪	36月	0月



鑑定評価書のデータを活用して、民間の不動産関連情報サービス事業者等により、地価公示標準地において想定される建物のフロア毎の賃料や利回り等を整理したサービスの提供が始まっている。

○研修制度に係る背景・課題

- ・鑑定評価において取り扱う分野が多岐にわたるようになり、不動産鑑定士が高い専門性を身につけ、鑑定評価の信頼性を向上することが求められている。
- ・依頼者が、依頼目的に応じて専門的知識を有する鑑定士を適切に判断できるよう、専門性を習得する仕組みと併せて、情報提供を充実させることが必要。

○（公社）日本不動産鑑定士協会連合会における取組

①鑑定士の専門性を認定する研修プログラムの開始

- ・平成31年4月から不動産鑑定士の専門性を認定する研修プログラムが開始し、修了者を公表する予定。
- ・まずは「証券化」及び「相続」の2テーマでスタートし、順次テーマを追加予定。

➤ 研修プログラムの概要

- ①知識・理論コース（Web研修） → ②演習コース（実務演習＋小論文） → ③修了証の交付 → ④連合会HPでの氏名等の公表（希望制） ※令和2年3月 第1回公表予定

○証券化のWEB研修プログラム（例）

知識・理論コース	講義内容
不動産証券化の基礎知識	不動産証券化の理論と実務
評価実務（Ⅰ）	証券化対象不動産の鑑定評価（基礎編）
	投資用不動産の鑑定評価
	エンジニアリング・レポートの基礎知識
評価実務（Ⅱ）	オフィス・住宅の評価実務に関する研修
	商業施設・物流施設の評価実務に関する研修
	ホテルの不動産鑑定評価に関する研修
	高齢者住宅・施設・病院の不動産鑑定評価に関する研修
倫理	倫理研修

○研修申し込み状況（第1回申込者数）

証券化	相続	合計
78名	142名	220名

②研修受講の義務化

- ・今後、年間15単位以上の研修受講を義務化し、鑑定士の自己研鑽を促す環境を整備する。
- ・研修の受講履歴、取得単位数等を依頼者へ情報提供。

③研修システムの抜本的改修

- ・今後、研修受講の義務化、専門性研修プログラムの開始等を受け、これまで様々なシステムを使用して行っていた研修を一元的に管理できるよう、研修システムを統合する予定。
- ・これにより、研修の受講率向上及び依頼者への情報提供の充実を図る。

