

(参考) 令和2年度予算事業

土地・建設産業局
不動産市場整備課

不動産証券化手法を活用した地域振興のためのネットワーク形成促進

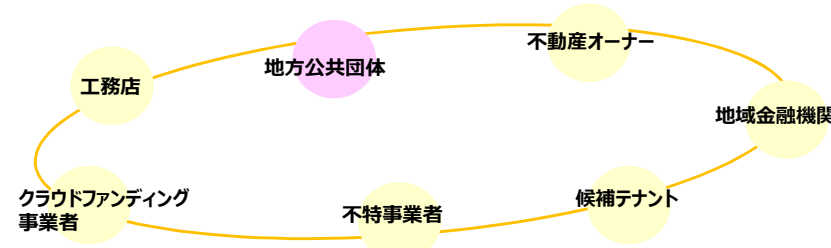
背景・課題

- 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

- 公的不動産（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

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、事業者と地方公共団体とのマッチング、専門家によるアドバイザー等の支援を実施

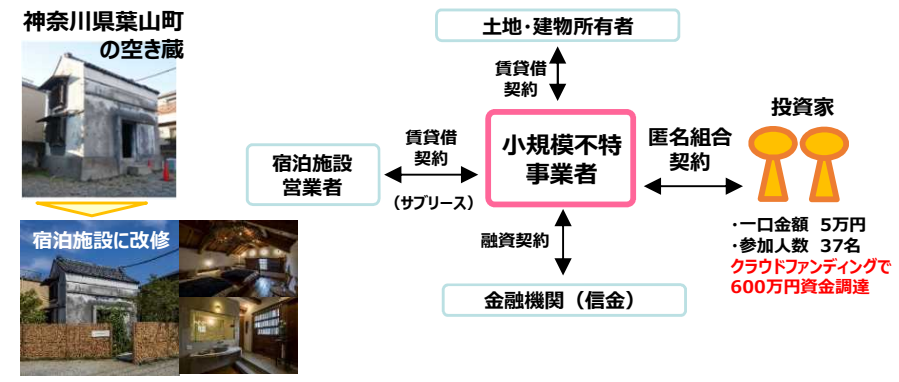
- 証券化のポテンシャルはあるが、専門家等の不足により事業化が進まない案件の事業化
- 地域の専門家の育成を通じた証券化手法の普及

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られる相談体制を構築

- 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



金融技術の進展等を踏まえた不動産投資市場の環境整備

背景・課題

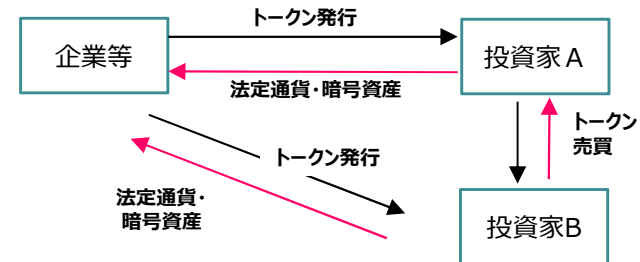
- マネーロンダリング・テロ資金対策や暗号資産の流出事案等を踏まえ、2019年に、金融庁において、利用者保護の確保等のための法改正が行われ、暗号資産（いわゆる仮想通貨）や電子記録移転権利（いわゆるトークン）が金商法上位置づけられ、今後これらの手法が有価証券投資において活用されていく。
- 不動産投資においても、これらの手法と既存の法規制の関係性を整理し、必要な制度検討を行うことが求められている。

成長戦略フォローアップ（令和元年6月閣議決定）

暗号資産（仮想通貨）交換業者を巡る課題や暗号資産を用いた新たな取引の登場等に対応し、資金決済法や金融商品取引法等の一部改正法を着実に施行し、利用者保護を確保するとともに、**ルールの明確化など必要な環境整備を推進する。**

【トークンによる資金調達】

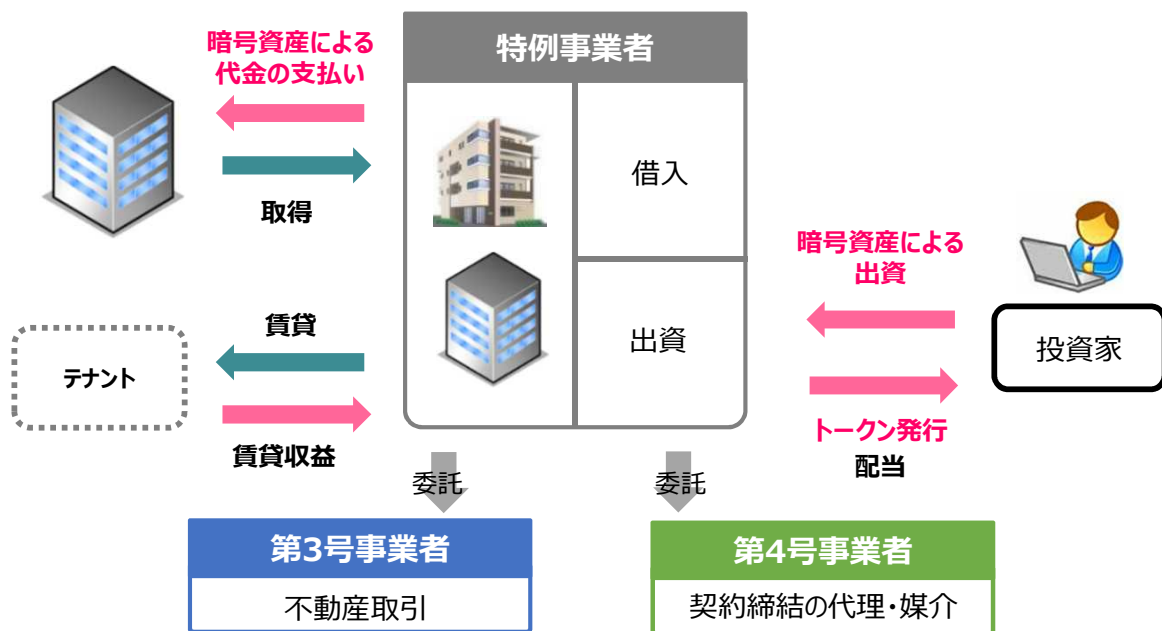
企業等がトークン（電子的な記録・記号）を発行して、投資家から資金調達を行う



事業内容

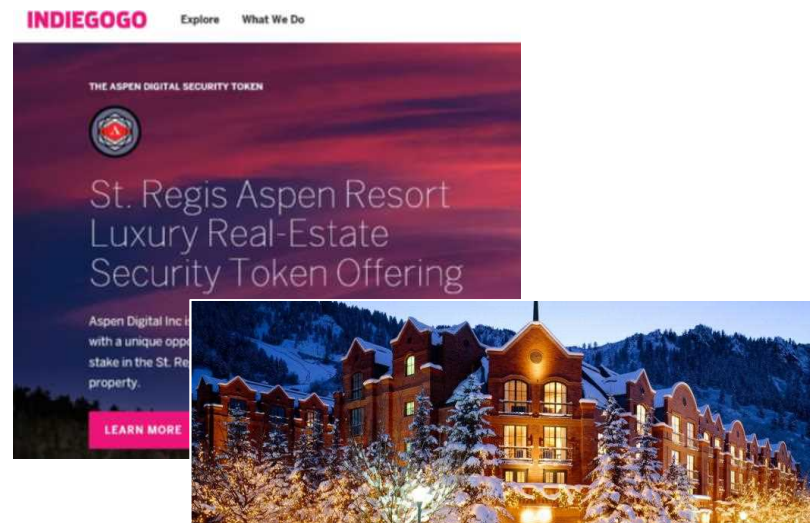
- 不動産特定共同事業において、暗号資産・トークンを活用した場合の制度のあり方について、ESG投資を踏まえた不動産特定共同事業等検討会の中間とりまとめを踏まえつつ、**不動産分野におけるトークンの活用に関する事例の調査や、実務者・有識者による検討**を行う。

【暗号資産・トークンを活用した不動産特定共同事業のイメージ】



【米国の事例】

2018年、不動産（ホテル）への投資について、トークンにより約20億円の調達を完了



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。
- 気候変動による災害も各国で多発する中、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）の提言を踏まえ、気候変動のリスクと機会が与える長期的な財務的影響の開示にかかる動きが活発化。

事業内容

- 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つつ、我が国不動産固有の実情も踏まえてTCFD等のESGに関する情報開示についての参考資料（ガイダンス）を策定。

(1) TCFD提言に沿った情報開示のあり方検討

移行リスクと財務への影響例

- 政策・法関連
 - ・温室効果ガス排出価格の上昇、排出量規制
- 技術面
 - ・新技術の開発による既存技術への影響
- 市場
 - ・顧客行動の変化、原材料コストの上昇
- 評判
 - ・消費者、産業における評判(Reputation) 変化

物理リスクと財務への影響例

- <急性的>
 - 風水害や洪水などの極端な気象事象・過酷化
 - ・生産能力の低下による収益の減少
(例：輸送の困難、サプライチェーンの中断)
 - ・労働力への悪影響による収益の減少とコストの増加
- <慢性的>
 - 降水パターンの変化と気象パターンの極端な変動、海面上昇等
 - ・「危険性が高い」立地における不動産等への損害
 - ・売上／アウトプットの低下による収益の減少
(豪雪／雪不足、高温に伴う営業中止・客減少等)

不動産において特に重要と考えられる分野

(2) 地域社会・経済への寄与(歩きやすさの改善等)に関する情報開示の検討

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%がアフォーダブル、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

官民連携による地域の不動産情報の活用促進

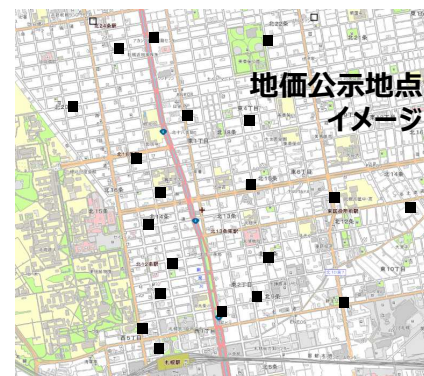
背景・課題

- 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。

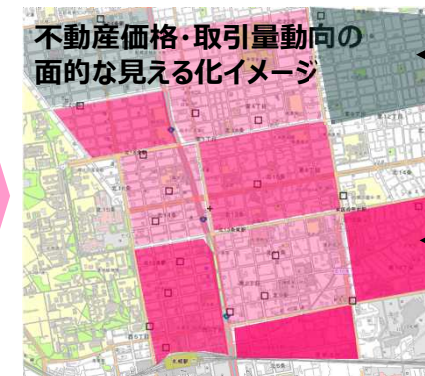
経済財政運営と改革の基本方針2019（令和元年6月閣議決定）
 ・空き家・空き地の流通・利活用に向け、…情報の充実等を促進する。
 成長戦略フォローアップ（令和元年6月閣議決定）官民それぞれが有する情報の更なる活用を推進するため、取引価格や建物の利用現況、地域の安全・インフラの情報のオープン化に向けた検討を行い、本年度中に結論を得る。

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（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
- 情報通信関連企業等と連携して、不動産市場の動向に関する情報の新たな活用方法について、検討を行う。
- 民間企業や地方公共団体にとって有用となる不動産市場の動向に関する情報の活用方法に関するガイドラインの策定。

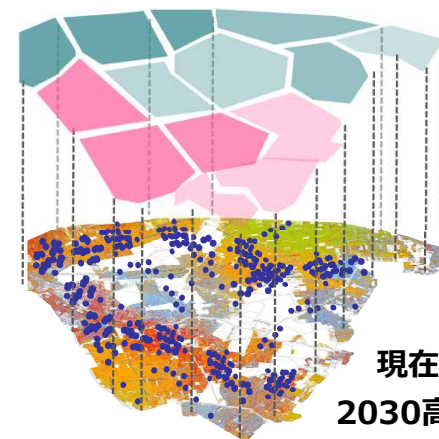


【活用方法例】空き家対策



取引↓
価格下降【中：3%未満】

取引↑
価格上昇【高：6%以上】



現在の空き家 ●

2030高齢化率

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。