

持続可能な地方創生に資する 不動産証券化とESG投資 (不動産市場整備課の主な業務)

国土交通省
不動産・建設経済局
不動産市場整備課
不動産投資市場整備室

令和4年9月

目次

- ① 不動産証券化市場の概況について
- ② 不動産証券化の制度概要について
- ③ 地方における不動産証券化 ～FTKのご紹介～
- ④ 不動産特定共同事業(FTK)の活用事例
- ⑤ 日本政策金融公庫の空き家対策融資制度
- ⑥ 不動産分野におけるESG投資の促進に向けて

① 不動産証券化市場の概況について

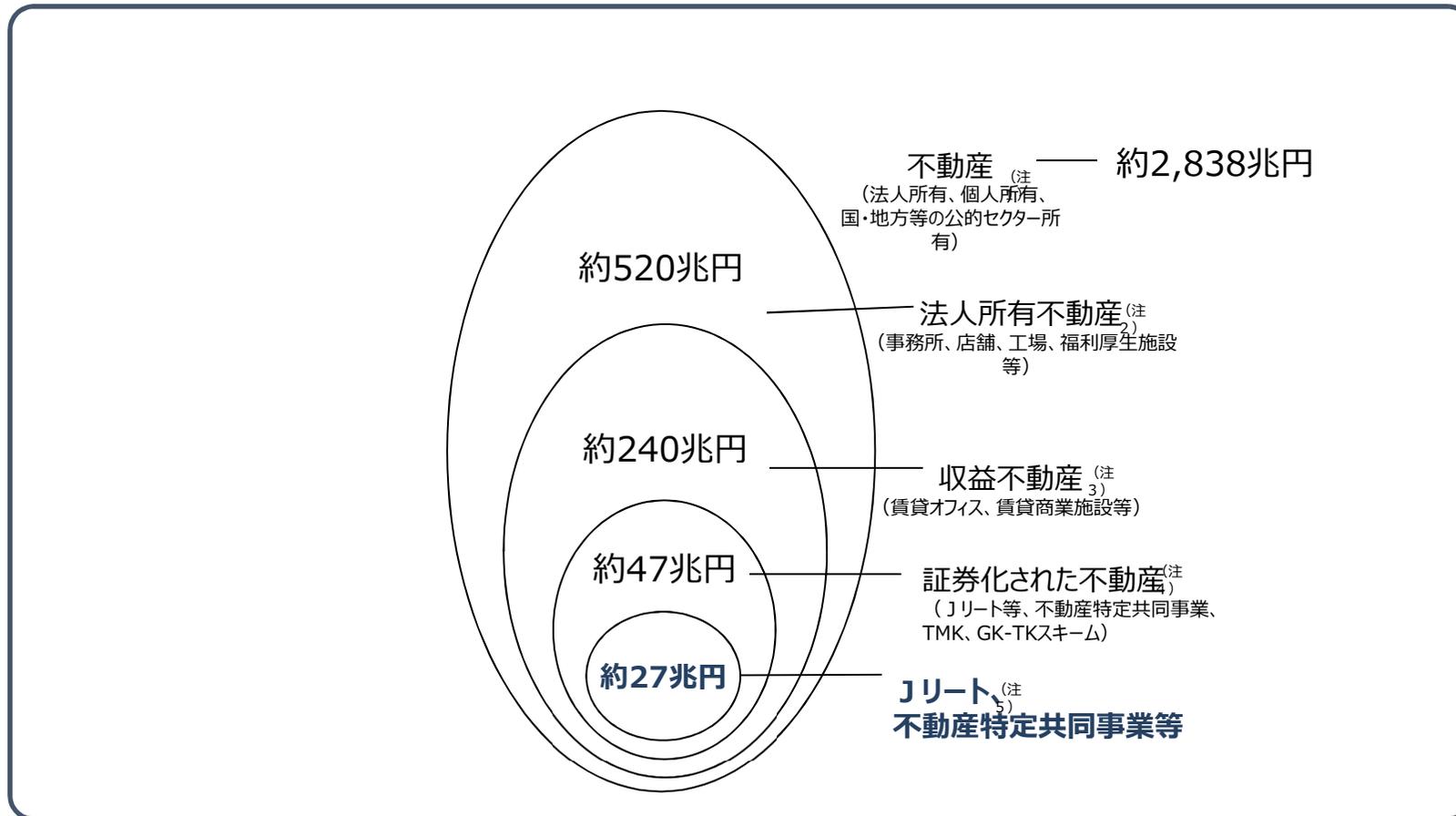
② 不動産証券化の制度概要について

③ 地方における不動産証券化 ～FTKのご紹介～

④ 不動産特定共同事業(FTK)の活用事例

⑤ 日本政策金融公庫の空き家対策融資制度

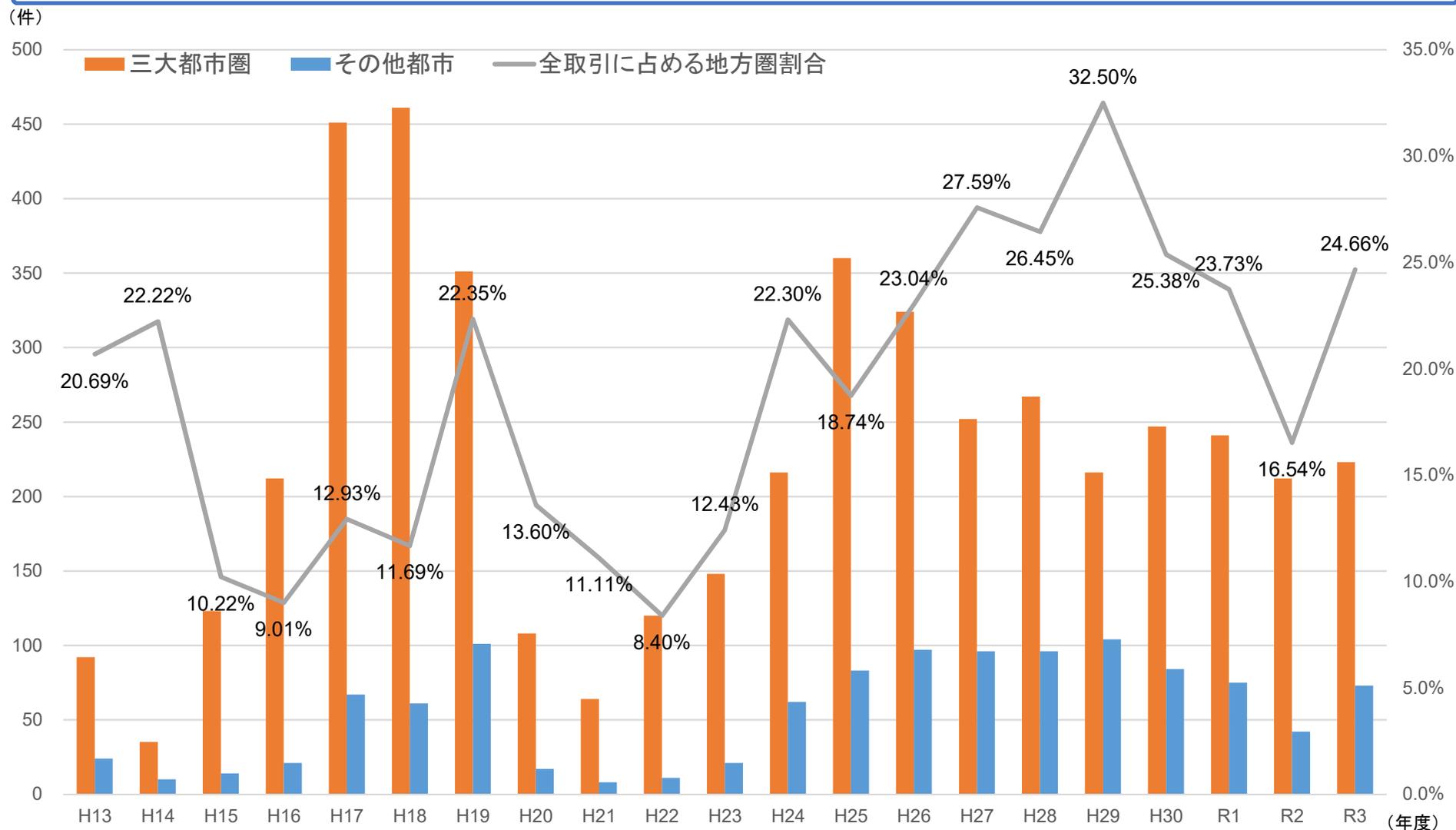
⑥ 不動産分野におけるESG投資の促進に向けて



- (注1) 内閣府「国民経済計算（令和2年度）」より作成 ※住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地のストックの総額。
- (注2) 国土交通省「平成30年法人土地・建物基本調査」より作成 ※事務所、店舗、工場、福利厚生施設等の法人が所有する不動産。
- (注3) PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS “A Bird’s eye View of Global Estate Markets : 2021 update ” より作成
- (注4) 国土交通省「不動産証券化の実態調査（令和3年度）」、不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」・「私募リート・クォーター」、三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査」より作成
- (注5) 国土交通省「不動産証券化の実態調査（令和3年度）」、不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」・「私募リート・クォーター」より作成
※Jリート、私募リート、不動産特定共同事業の2021年度末の合計額（Jリート・私募リートは取得価額に基づく）

大都市圏と地方都市圏におけるJリートの取得物件数

□ Jリートによる不動産の取得は、三大都市圏だけでなく、地方都市まで広がりを見せている。地方都市における物件取得割合はR2年度に新型コロナウイルスの影響で減少したものの、R3年度にはR元年度の水準まで持ち直している。



※三大都市圏：東京圏（東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県）、
 大阪圏（大阪府、京都市、神戸市）、名古屋圏（名古屋市）
 地方圏：上記以外の都市

出所：不動産証券化協会提供データより国土交通省作成

Jリートの方における物件取得の例

□ Jリートによる地方物件の取得は進んでおり、Jリートによる取得を見据えた開発が行われるなど、地方創生に寄与している。

地方物件取得事例

ヘルスケア施設



【投資法人名】
ケネディクス・レジデンシャル・
ネクスト投資法人
【物件名】
いざりえ恵庭ビル
【所在地】
北海道恵庭市
【取得価格】
1,660百万円
【取得時期】
平成27年7月

商業施設



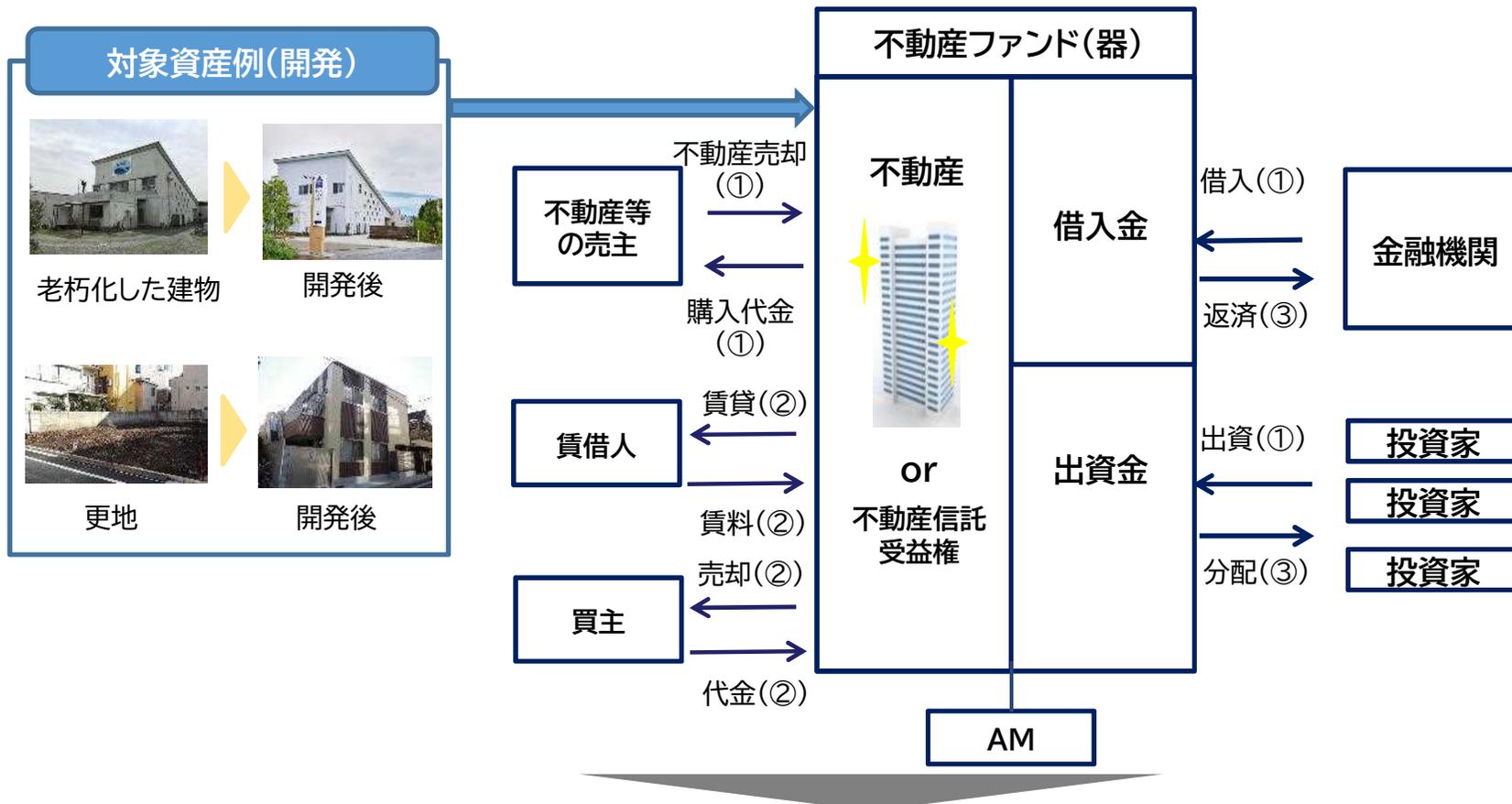
【投資法人名】
マリモ地方創生
リート投資法人
【物件名】
MRRさせぼ
【所在地】
長崎県佐世保市
【取得価格】
990百万円
【取得時期】
平成30年1月

地方を主な投資対象とする地域特化型銘柄

投資法人名	福岡リート	マリモ地方創生リート	東海道リート
運用形態	上場	上場	上場
運用開始時期	平成17年6月	平成28年7月	令和3年6月
スポンサー	福岡地所	マリモ（本社：広島市）	ヨシコン（本社：静岡市）
主な投資対象	九州全体	地方都市	東海道周辺地域
取得価格合計	2,063億円	401億円	310億円
取得物件数	33件 (2022年7月31日時点)	40件 (2022年7月31日時点)	9件 (2022年7月31日時点)

- ① 不動産証券化市場の概況について
- ② 不動産証券化の制度概要について
- ③ 地方における不動産証券化 ～FTKのご紹介～
- ④ 不動産特定共同事業(FTK)の活用事例
- ⑤ 日本政策金融公庫の空き家対策融資制度
- ⑥ 不動産分野におけるESG投資の促進に向けて

- ① 様々な投資家からの投資(や金融機関からの借入)によって、不動産を取得・開発
- ② 取得・開発した不動産を賃貸・売却
- ③ 賃貸・売却によって得られる賃料収入から投資家へ分配(、金融機関へ返済)

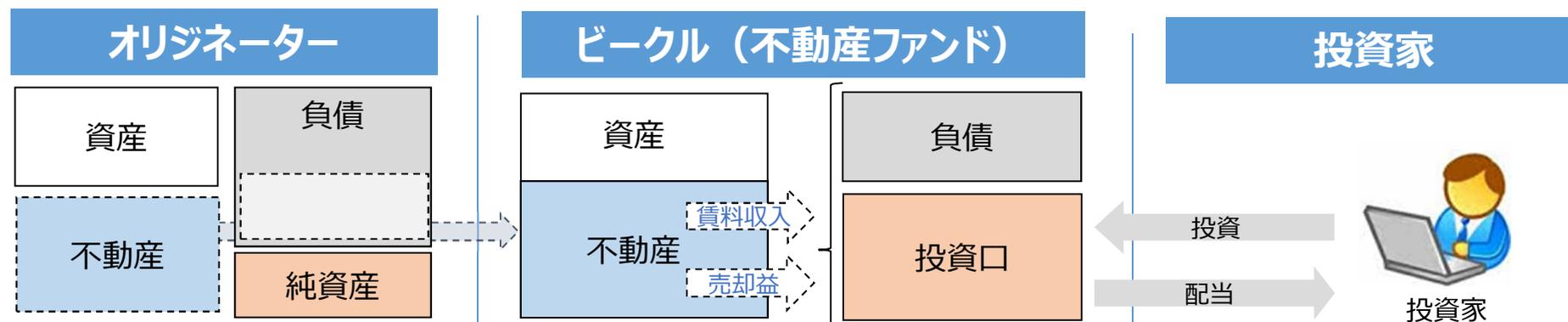


民間資金を活用し、不動産を有効活用

不動産証券化のメリット

オリジネーター※、ビークル（不動産ファンド）、投資家は、不動産証券化によるオフバランスや倒産隔離、投資機会の拡大等、それぞれメリットがある。

※資産証券化商品に関して、対象となる資産の当初の所有者。



【メリット】

① オフバランス

オリジネーターのバランスシートから不動産を外すこと（オフバランス）ができ、負債を圧縮するなど、財務体質を改善できる。

② 資金の一括回収

不動産を売却することで投資資金の一括回収（現金化）を図れる。

③ コスト削減

不動産管理に掛かっていたコストの削減を図れる。主力事業に専念できる。

【メリット】

④ 倒産隔離（※）

オリジネーターやアセット・マネジャーが倒産したとしても、不動産はビークルの所有財産であるため倒産手続きに組み込まれない。金融機関はオリジネーター等の財務状況（倒産リスク）ではなく、不動産の収益力のみを評価して融資できる。

⑤ 二重課税の回避

本来不動産からの収益について、投資家への配当前にビークルに法人税が課されるため、投資家への配当額が目減りする問題があるが、一定の要件を満たすことでビークルへの課税を回避できる制度上の工夫がなされている。

⑥ 専門業者の活用

ビークルによる不動産の所有と、不動産の運用を分離し、運用会社等の専門業者のノウハウを活かすことで、収益を最大化できる。

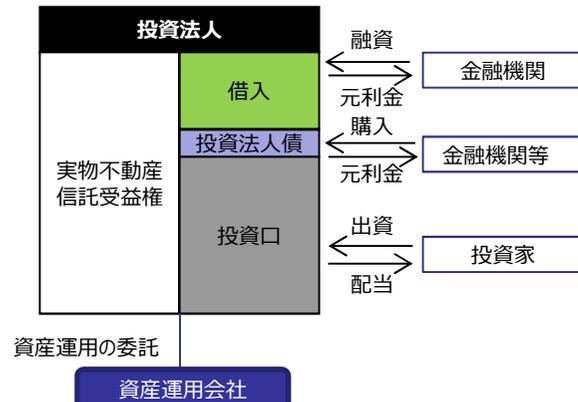
【メリット】

⑦ 投資の小口化

投資家は少額から不動産に投資できる。融資や自己資金のみでは購入が難しい高額な不動産も対象にでき、投資機会が増える。

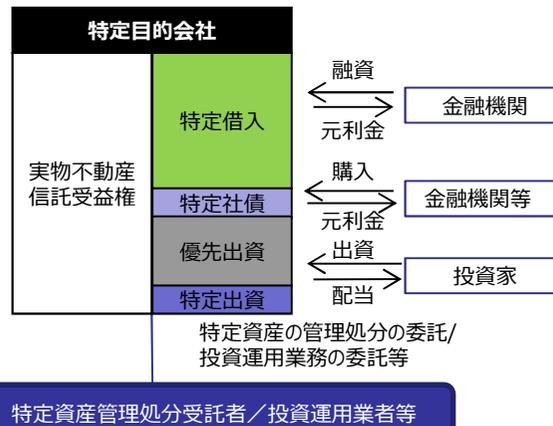
※ 不動産特定共同事業の第1号事業等の場合は、オンバランスでやるため、倒産隔離は図られていない。

< Jリート >



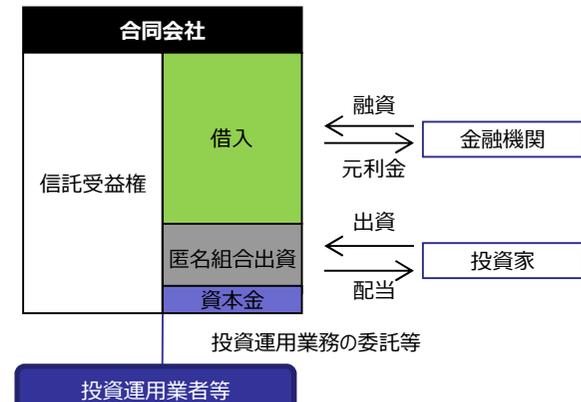
- * 投資信託及び投資法人に関する法律に基づくスキーム。日本版Real Estate Investment Trustの頭文字の略称でJリートと呼ばれる。
- * 投資口を上場することで、幅広い投資家からの資金調達が可能。

< 特定目的会社 (TMK) >



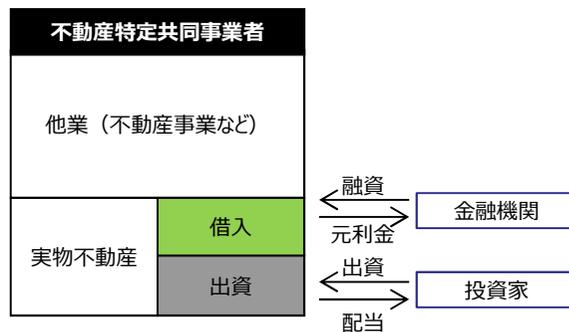
- * 資産の流動化に関する法律に基づくスキーム。
- * 資産流動化計画の作成が必要。

< GK - TK >



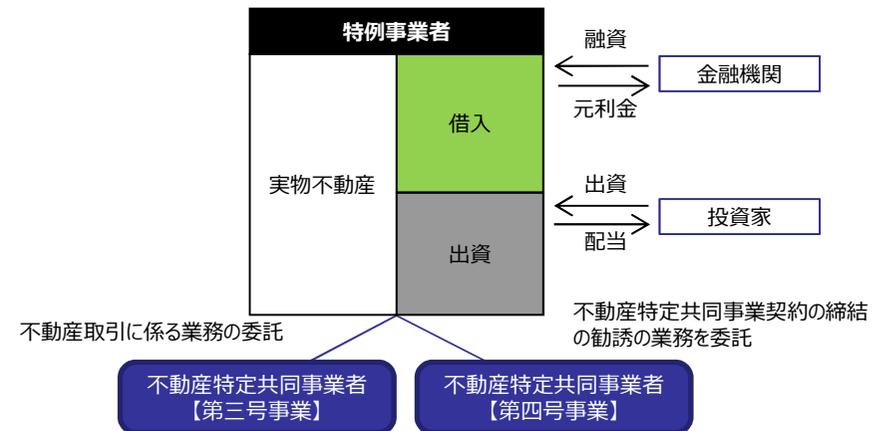
- * 合同会社を利用し、投資家から匿名組合出資で資金を調達する仕組み。合同会社と匿名組合の組み合わせ。
- * 運用資産は信託受益権のみ。

< 不動産特定共同事業 > (既存スキーム)



- * 不動産会社等の許可を受けた業者が事業主体となって、投資家から出資を受けて実物不動産の取引を行い、その収益を投資家に分配するスキーム。
- * 投資家保護の観点から不動産特定共同事業法の規制あり。

< 不動産特定共同事業 > (特例事業)



- * 他の事業の影響を排除する（倒産隔離する）仕組みを導入。

不動産証券化スキームの活用比較

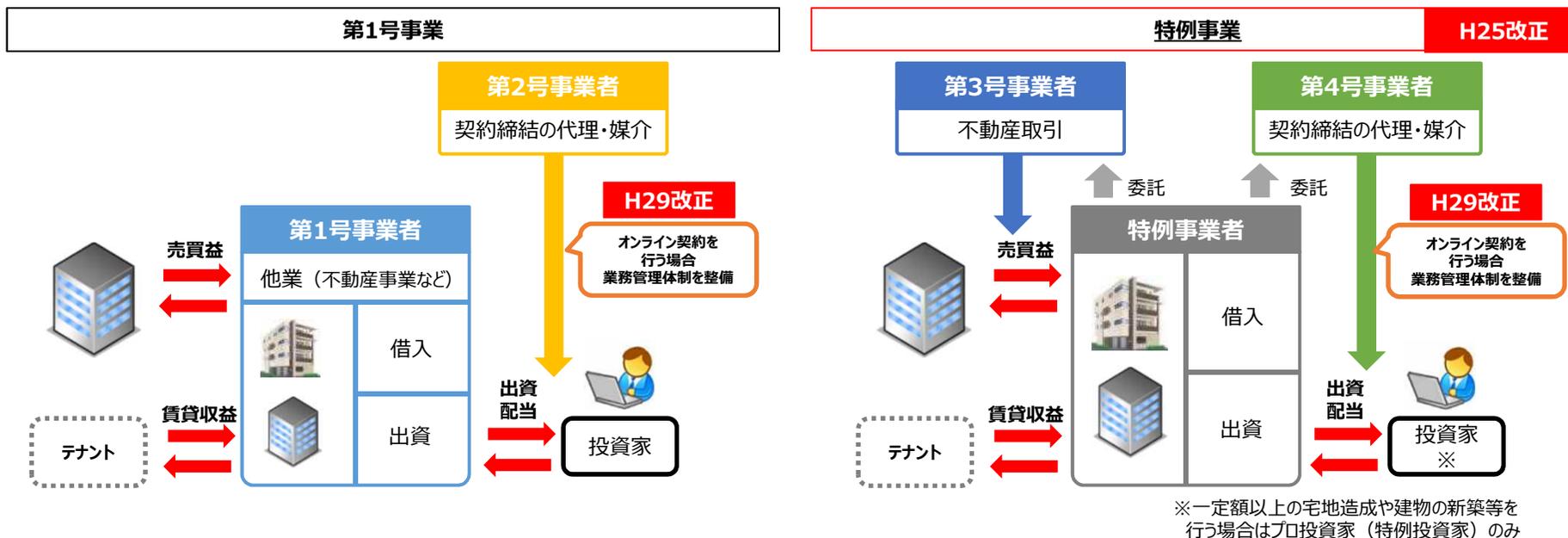
	J-REIT (投資法人)	TMK (特定目的会社)	GK-TK (合同会社-匿名組合契約)	不動産特定共同事業 (FTK) (特例事業者)
ビークルの組成に要する期間・費用	行政庁（金融庁）との一法人当たり一定の審査期間・費用が必要	行政庁（金融庁）との一件当たり一定の審査期間・費用が必要	任意スキームであり、ビークルの組成に係る時間・費用は比較的少ない。	行政庁（国土交通省等）との一法人当たり一定の審査期間・費用が必要
信託関係費用	不要 【現物不動産の場合】	不要 【現物不動産の場合】	必要 (信託報酬が每期発生)	不要
案件の性質	原則、開発や大規模改修を行うことができない	開発・既存物件の大規模改修も可能 (現物不動産の流動化) <small>※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</small>	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 中小規模の再生案件等に 適したスキーム
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】	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
情報開示、監督等	投信法・金商法に基づく主務官庁への届出、監督	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
一般的な適性	1物件当たりの規模が比較的大規模な既存稼働物件	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 不動産証券化市場の概況について
- ② 不動産証券化の制度概要について
- ③ 地方における不動産証券化 ～FTKのご紹介～
- ④ 不動産特定共同事業(FTK)の活用事例
- ⑤ 日本政策金融公庫の空き家対策融資制度
- ⑥ 不動産分野におけるESG投資の促進に向けて

不動産特定共同事業（FTK）法の概要

- 出資を募って不動産を売買・賃貸等し、その収益を分配する事業を行う事業者について、許可等の制度を実施し、業務の適正な運営の確保と投資家の利益の保護を図ることを目的として、平成6年に制定。
- 平成25年法改正により、倒産隔離型スキーム（特例事業）を導入。
- 平成29年法改正により、小規模不動産特定共同事業を創設するとともに、クラウドファンディングに対応した環境を整備。

【不動産特定共同事業者（許可制）】



主な許可要件

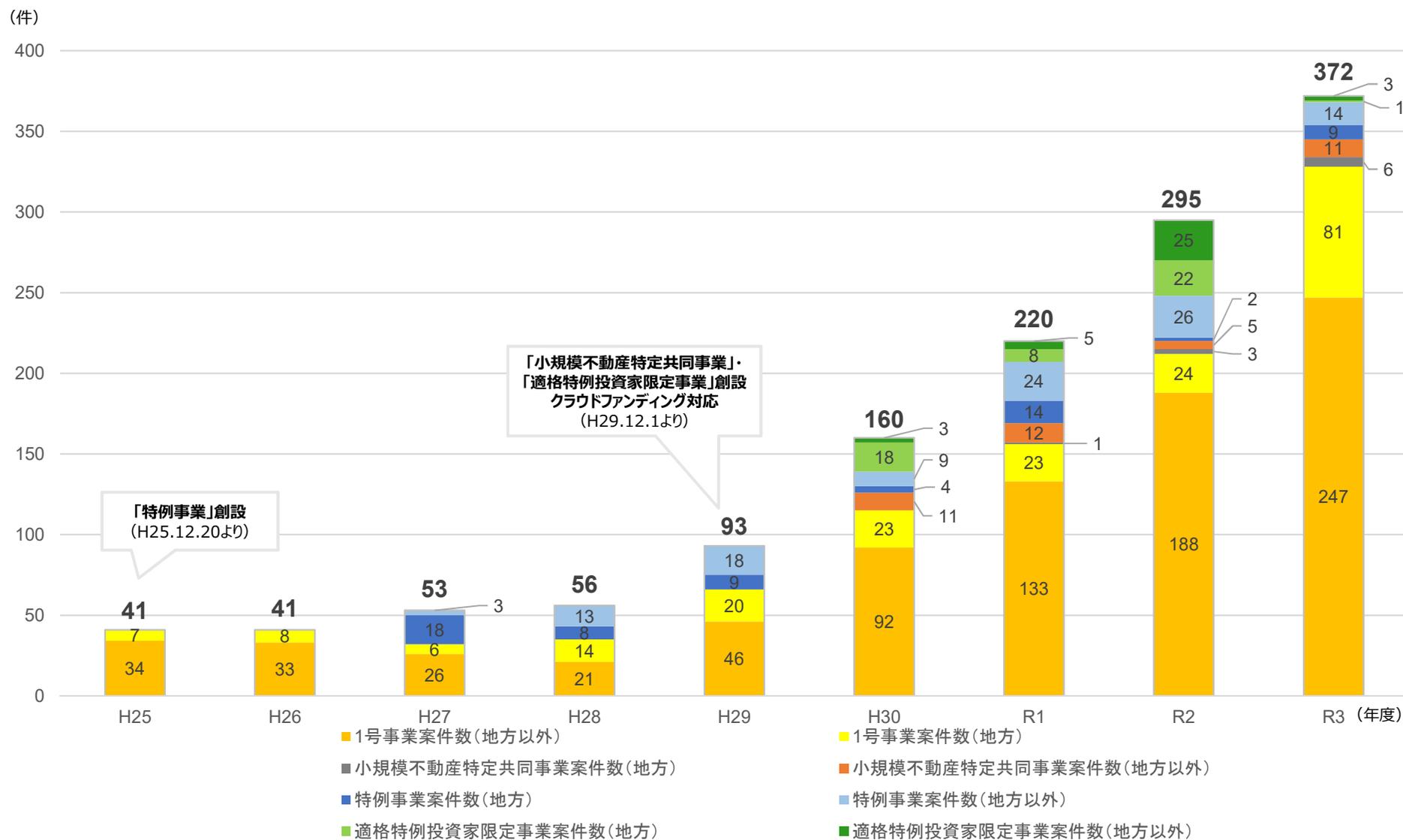
- 資本金（第1号事業者：1億円、第2号事業者：1000万円、第3号事業者：5000万円、第4号事業者：1000万円）
- 宅建業の免許
- 良好な財産的基礎、公正かつ適確に事業を遂行できる人的構成
- 基準を満たす契約約款（一般投資家を対象とする場合のみ）
- 事務所ごとの業務管理者配置（不特事業3年以上、実務講習、登録証明事業（ARESマスター、ビル経営管理士、不動産コンサルティングマスター））

【小規模不動産特定共同事業者（登録制）】 H29改正

主な要件の違い

- 投資家一人あたりの出資額及び投資家からの出資総額がそれぞれ原則100万円、1億円を超えないこと
- 資本金（小規模第1号事業者：1000万円、小規模第2号事業者：1000万円）

不動産特定共同事業（FTK）の実績

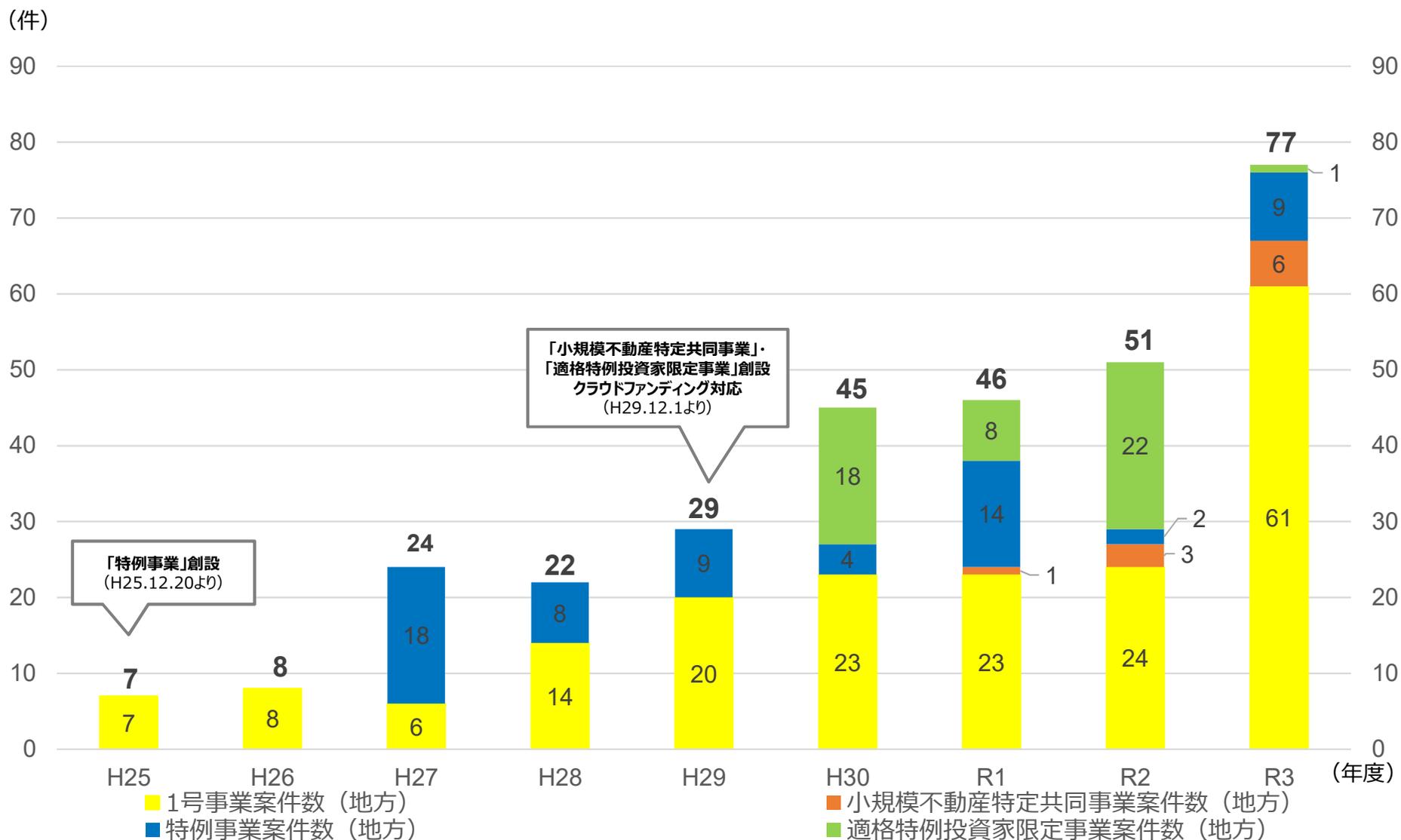


※地方：東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県、愛知県、大阪府以外の道府県

出典：国土交通省「不動産証券化の実態調査」

地方における不動産特定共同事業の実績

□ 地方における不動産特定共同事業の件数は増加傾向にある。



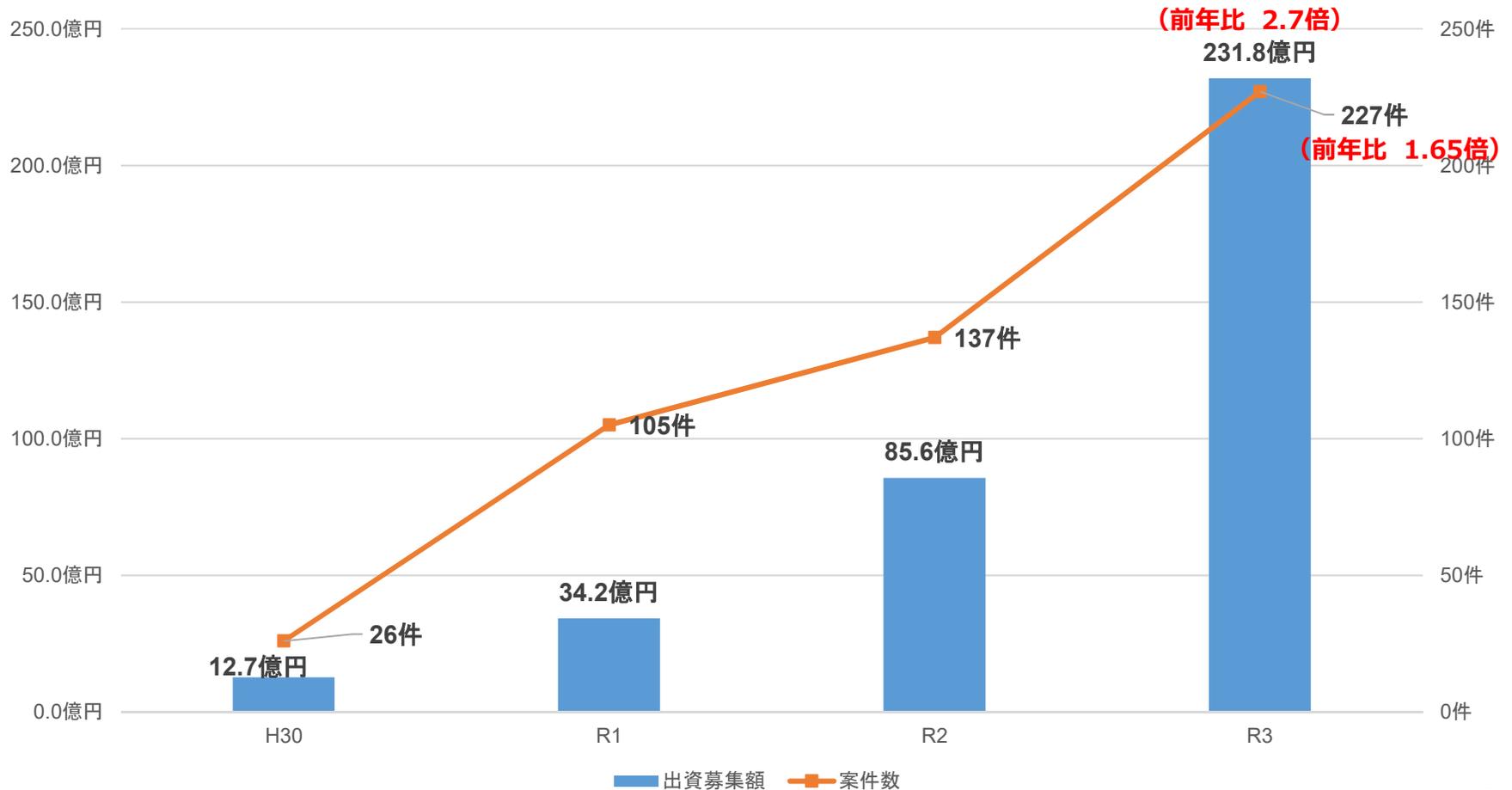
※地方：東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県、愛知県、大阪府以外の道府県

出典：国土交通省「不動産証券化の実態調査」

(参考：令和3年度クラウドファンディング 地方出資募集額、案件数)

	小規模FTK 1号		FTK 1号事業		FTK特例事業	
	出資募集金額	案件数	出資募集金額	案件数	出資募集金額	案件数
地方	0.2億円	4件	24.3億円	42件	0.0億円	0件
地方以外	0.9億円	4件	205.1億円	176件	1.4億円	1件

※地方：東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県、愛知県、大阪府以外の道府県



1. 不動産開発・改修に係る資金調達難への対応

（ニーズの例）

- 地方での事業や、空き家等の活用事業であり、**金融機関の通常の融資の対象になりづらい**。
- 不動産の利活用事業を行いたい**が、自己資金が足りず、対象不動産の担保価値も低い**（あるいはサブリース方式での事業を実施予定である）ため、**不動産の改修費用を賄うほどの多額の融資は見込めない**。
- **既に多額の融資を受けており、融資余力がない**。



（FTK活用のメリット）

FTKを活用し、小口で資金を募ることにより、一般の投資家を含む多様なリスク選好を持つ投資家から、**事業への応援・共感**という観点からの**資金調達を行うことが可能**

更に、SPCを活用したFTKにおいては、**対象不動産の収益性に着目した資金調達を行うことも可能**

2. まちづくりの自分事化・関係人口の増加

（ニーズの例）

- まちのシンボルとなるような不動産の開発を行うため、**市民の積極的な関与を求めたい**。
- 地域に関わる**関係人口を増加させたい**。
- 対象となる不動産の**稼働率を高く維持するような仕組みを構築したい**。



（FTK活用のメリット）

住民や地域に関心のある個人が投資家となることで、**投資家として継続的に対象不動産の運営状況を確認**することとなり、**まちづくりの自分事化や関係人口増加が達成可能**

投資家が利用者としての側面も持ち、対象不動産の継続的な利用がなされることにより、**稼働率の維持・向上や中長期的に安定した施設運営が期待**される

3. 行政費用の抑制

（ニーズの例）

- 自治体が所有する歴史的価値ある建築物の保存活用を行いたい**が、継続して運営費用を拠出することは避けたい**。
- 自治体が保有する土地を活用し、**地域に必要な施設の開発**を行いたい**が、財政状況が厳しく、可能な限り行政費用の抑制を図りたい**。



（FTK活用のメリット）

FTKは現物不動産を直接取扱うスキームであり、事業コストが比較的小さく、小規模な物件でも事業対象となり得るものであり、地域の公的不動産に対しても円滑な資金供給が可能となる仕組みであることから、FTKを活用することで民間資金の円滑な供給がなされ、**行政費用を抑制することが可能**

- 施設利用特典の付与等、金銭以外のリターンも付与することや、プロジェクトの意義・コンセプトを積極的に発信すること、地域のシンボル整備やエリア全体の価値向上といった側面を打ち出すこと等により、**投資家からの共感を生み、共感する投資家から投資を引き出す仕組みの構築**が重要。
- 地域に必要な施設を地域資金によって整備するというコンセプトを掲げる等、**自らも利用者となり得るような施設について資金拠出**するといった側面を打ち出すことにより、単なる利回り追求だけではない投資を呼び込むことが可能。また、**地域における資金循環の構築**にもつながり、持続可能なまちづくりの実現も可能。
- 官が大規模な修繕を実施した建物について民間に事業運営を任せたり、補助金の交付や地代の減額等を実施することにより、民間事業者単独では事業化できない場合であっても、事業化することが可能な場合があることから、**官民が連携して事業に取り組む**ことが重要。

- ① 不動産証券化市場の概況について
- ② 不動産証券化の制度概要について
- ③ 地方における不動産証券化 ～FTKのご紹介～
- ④ 不動産特定共同事業(FTK)の活用事例
- ⑤ 日本政策金融公庫の空き家対策融資制度
- ⑥ 不動産分野におけるESG投資の促進に向けて

背景

- 不動産特定共同事業（FTK）は、民間資金の活用により不動産を再生し、地域課題を解決する大きなポテンシャルがある。
- しかしながら、関係者において十分に認知されていない。

FTKハンドブックを作成・関係者への周知を図る

ハンドブックについて

- FTKの意義・活用のメリットや好事例、成功のポイントをまとめたハンドブックを作成

—事例その1（研修施設の例）—



概観（改修後）

旧村上邸再生利活用ファンド事業



内部（改修後）

—事例その2（公的不動産の例）—



イメージ図

敦賀官民複合施設整備事業

URL <https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/16bt000263.html>

「不動産特定共同事業（FTK）の利活用促進ハンドブック」をクリック。

◆ 敦賀駅西地区土地活用事業（TSURUGA POLT SQUARE「otta」）

敦賀駅前市有地を活用した不動産証券化による公共施設・ホテル等の官民複合施設整備

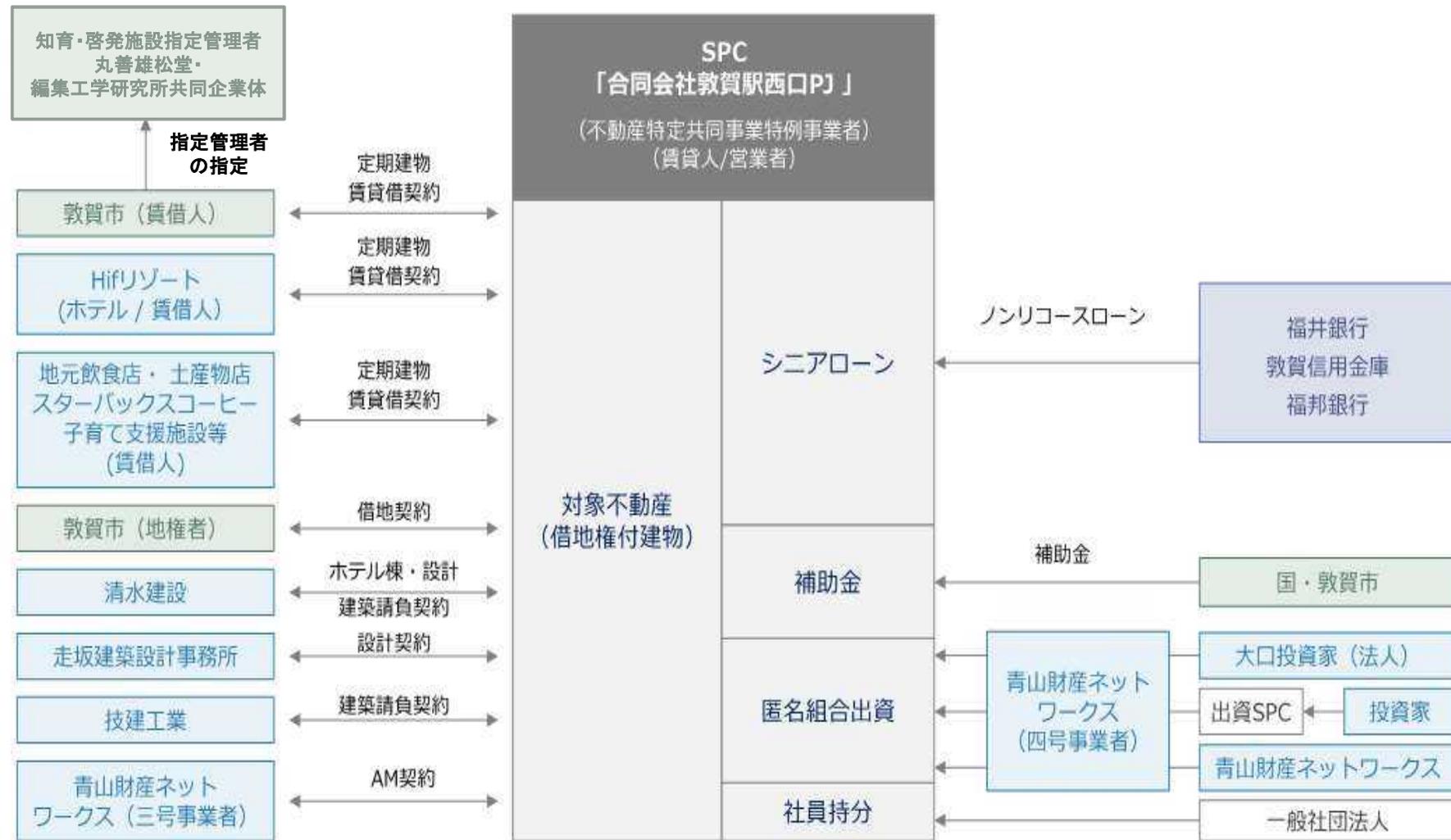
- 敦賀駅前の市有地を活用し、ホテル、知育・啓発施設、飲食・物販施設等の賑わいの創出や市民生活の利便性向上につながる施設を、不動産特定共同事業（SPC型特例事業スキーム）により整備。
- 地方創生に資する事業への貢献のための投資家からの出資や、地域金融機関による融資など、地元資金も活用した資金調達を実現。
- 民間事業者が市有地を**定期借地**（知育施設及び飲食・物販施設の敷地：25年、ホテル棟敷地：50年）し、建設・所有する。施設の一部を市が借り受けるなどの官民連携手法により、事業の安定性・信用力向上に寄与。

敦賀駅西地区土地活用事業 (TSURUGA POLT SQUARE「otta」)	
所在地	福井県敦賀市、敦賀駅前（人口6.4万人）
用途	公共施設：敦賀市知育・啓発施設 民間施設：ビジネスホテル、物販、飲食店舗、子育て支援施設
敷地 / 延床面積	Aゾーン約4,337㎡、Bゾーン約3,638㎡
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29.8億円
資金調達	融資（金融機関）、出資（投資家、公的金融機関等）、補助金（国・市）等

■ TSURUGA POLT SQUARE「otta」



合同会社敦賀駅西口PJ事業スキーム



□ 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディングで調達した資金を活用し、現在使われていない「空き蔵」を宿泊施設『The Bath & Bed Hayama』に改修。

【株式会社 エンジョイワークス（本社：神奈川県鎌倉市）】

- 資本金1,375万円。葉山・鎌倉・湘南エリアを中心とした設計・不動産事業者。
- クラウドファンディングによる募集を2018年6月から行い、予定金額600万円の調達を達成した。

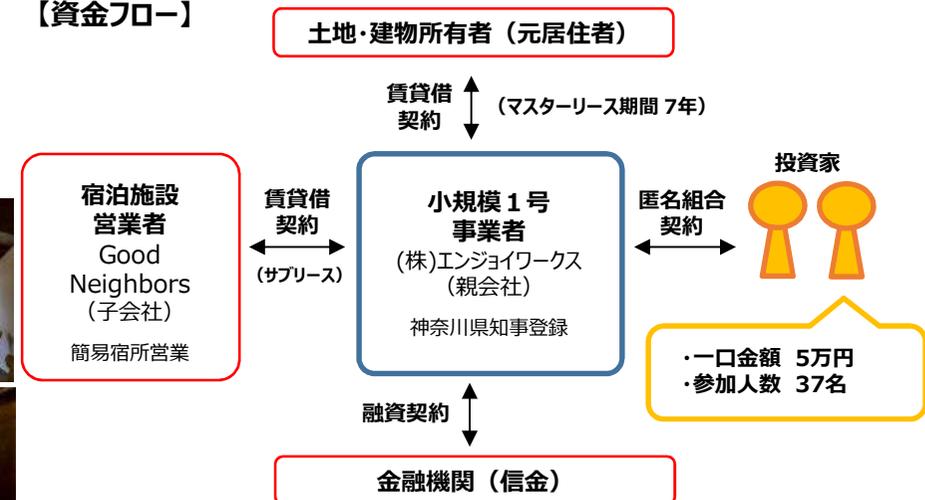
【概要】※運用期間は4年2ヶ月

所在地	神奈川県三浦郡葉山町
用途	宿泊施設（簡易宿所営業）
敷地/延床面積	敷地（約100㎡）、蔵（1F・2F共に/約19.8㎡）
事業手法	小規模不動産特定共同事業（小規模1号事業）
事業費	リノベーション工事費用（約1,400万円） 賃貸借契約等の諸費用（約200万円）
資金調達	金融機関からの借入れ（約1000万円） クラウドファンディング（約600万円）

【再生のポイント】

- エンジョイワークスが中心となって、ワークショップ等を開催。
- 事業の計画初期段階から事業の運営段階までに、湘南エリアの様々な専門家を招き、SNSやホームページの告知等によって集まった人々が全11回の宿づくりイベントに参加。
- 得られたアイデアをその後の宿の運営に反映「参加型クラウドファンディング」
- 金銭以外のリターンとして、施設の宿泊券を提供。

【資金フロー】



【改修前】



宿泊施設として、2018年7月に開業した築100年以上の空き蔵。

【改修後】



（出典：株式会社 エンジョイワークスより情報提供）

不動産流通税の特例措置の延長・拡充（令和3年度税制改正）【令和3年4月1日～】

不動産特定共同事業を活用した民間不動産投資を一層推進するため、特例事業者等が取得する不動産に係る現行の特例措置を2年間延長するとともに要件の見直しを行う。

施策の背景

都市機能の向上及び地域活性化を図るため、またデフレからの脱却のためには、**不動産特定共同事業法の仕組みを一層活用し、さらなる民間不動産投資を誘発することが必要**

- 建築物の耐震化や老朽不動産の再生、豊富な資金と目利き力を活かした物件の開発やバリューアップ等を図るとともに、そこで営まれる事業における雇用創出を通じて、**地域経済の活性化や国際競争力の強化にも資する優良な都市ストックの形成を促進**
- 全国各地域において空き家や空き店舗等が増加しているところ、地域における小規模不動産の再生等を促進し、**地域における資金の好循環を構築**

<地方都市での活用例>

石川県小松市が遊休市有地（百貨店跡地）を事業者に賃貸し、ホテル・大学・子育て施設等の官民複合施設を不動産特定共同事業（特例事業スキーム）により整備。



<空き蔵再生の例>

神奈川県三浦郡葉山町の空き蔵を宿泊施設に改修。クラウドファンディングにより資金調達を行った。



- 「経済財政運営と改革の基本方針2019（について）」（令和元年6月21日閣議決定）
「・・・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。**」
- 第2期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」（令和元年12月20日閣議決定）
「クラウドファンディングなどの手法を用いた空き家等の遊休不動産の再生を促進するため、適正な運営の確保と投資家の利益の保護を図ることを目的に策定した「不動産特定共同事業法の電子取引業務ガイドライン」を周知するとともに証券化手法に携わる人材を育成するなど地方創生に向け、**不動産特定共同事業などの不動産証券化の活用を支援する。**」
- 「まち・ひと・しごと創生基本方針2020」（令和2年7月17日閣議決定）
「「地方創生SDGs金融」を通じた自律的好循環の形成に向け、登録・認証等制度のガイドラインの作成、地域金融機関等に対する表彰制度等の創設、**不動産特定共同事業（FTK）による資金供給を行う。**」

要望の結果

特例措置の内容

- 特例事業者等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】税率軽減（移転登記：2%→1.3%、保存登記：0.4%→0.3%）
【不動産取得税】課税標準から1/2控除

結果

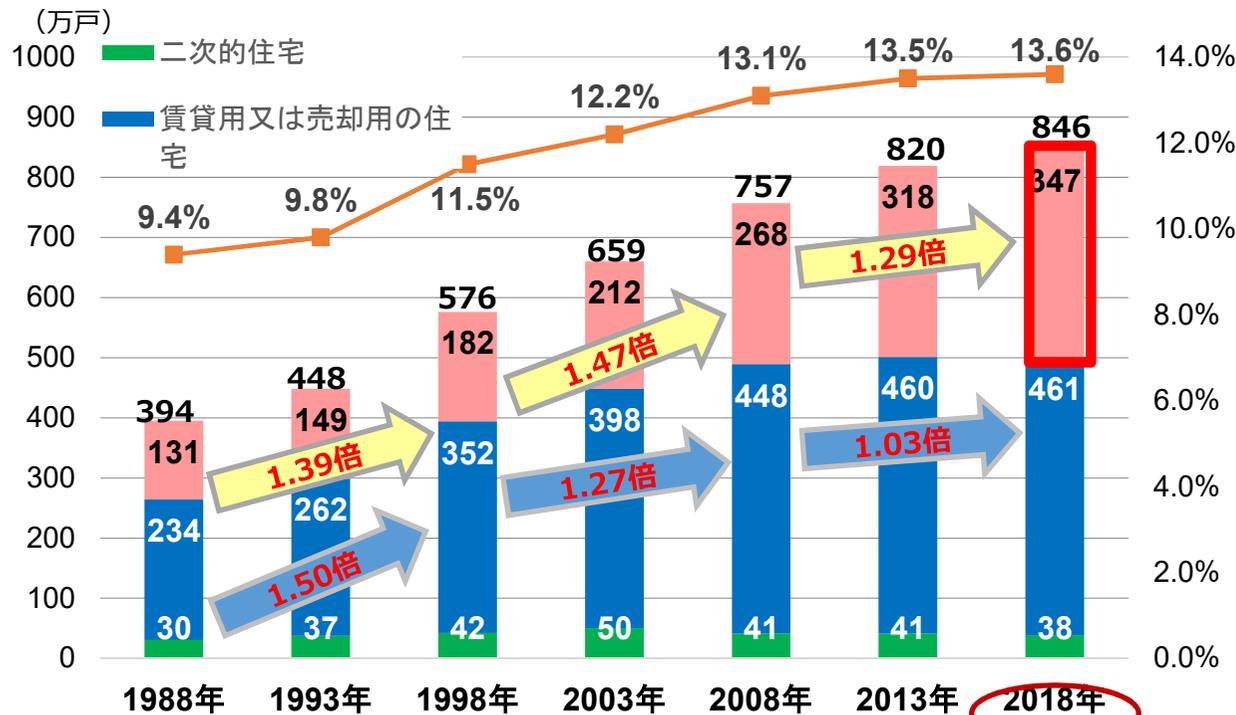
- 現行の措置を2年間（令和3年4月1日～令和5年3月31日）延長する。
- 10年以内譲渡要件の撤廃・借地上の建物の追加など、一部要件の見直しを行う。



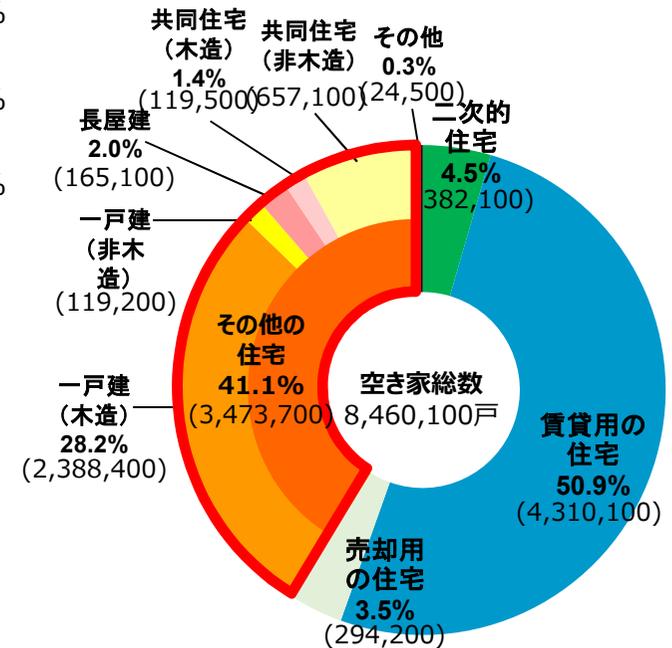
- ① 不動産証券化市場の概況について
- ② 不動産証券化の制度概要について
- ③ 地方における不動産証券化 ～FTKのご紹介～
- ④ 不動産特定共同事業(FTK)の活用事例
- ⑤ 日本政策金融公庫の空き家対策融資制度
- ⑥ 不動産分野におけるESG投資の促進に向けて

- 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で1.5倍（576万戸→846万戸）に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」（461万戸）等を除いた、「その他の住宅」（347万戸）がこの20年で1.9倍に増加。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【空き家の種類別内訳】



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

[空き家の種類]

二次的住宅：別荘及びその他（たまたま寝泊まりする人がいる住宅）

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

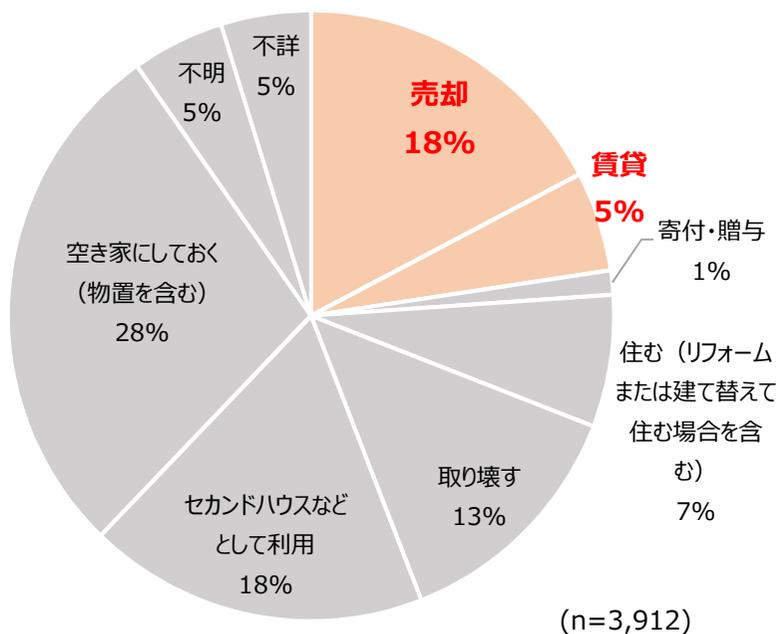
その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

【出典】：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

※2018年は概数

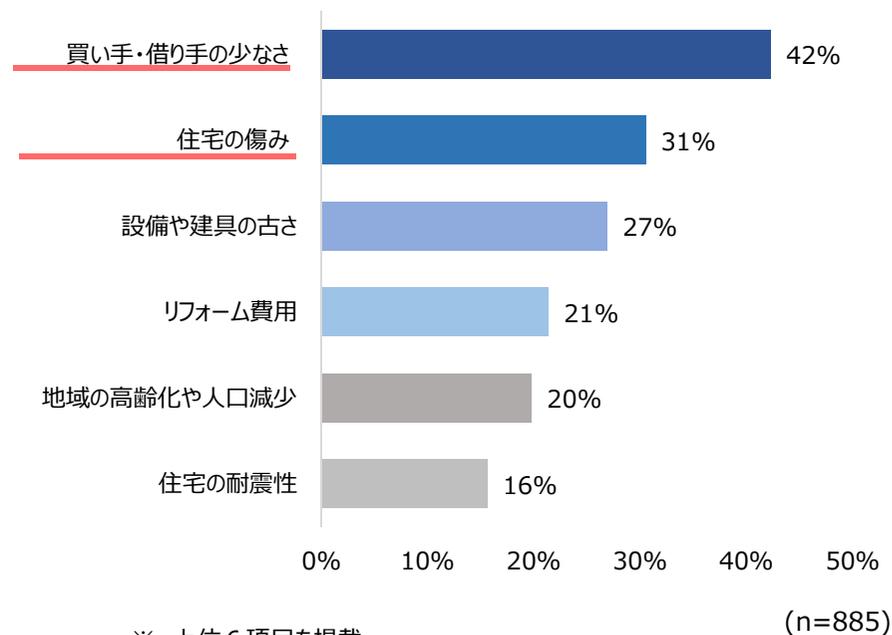
- **空き家の今後の利用について、賃貸・売却する意向を持つ者は2割程度存在。**
- 空き家を賃貸・売却する上での課題では、**「買い手・借り手の少なさ」が42%**を占めており、次いで、**「住宅の痛み」が31%**を占めている。

空き家の今後の利用意向



出典：国土交通省住宅局「令和元年空き家所有者実態調査」

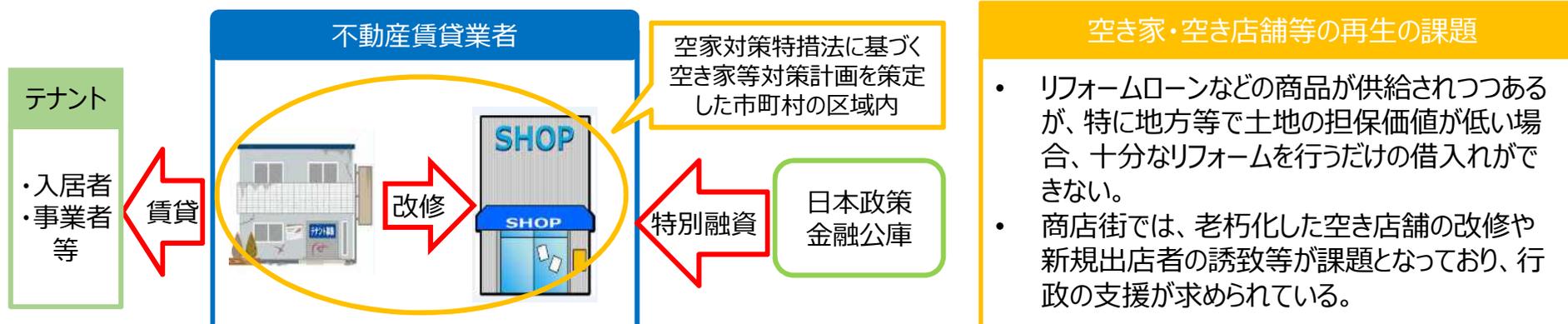
空き家を賃貸・売却する上での課題



出典：国土交通省住宅局「令和元年空き家所有者実態調査」

概要

- 日本政策金融公庫の特別貸付制度として「空き家対策融資制度」を創設（～令和5年3月31日まで）。
- 空き家・空き店舗等や入居率の低い賃貸物件の改修を行う不動産賃貸業者に対して、物件の取得費用・改修費用を融資することで空き家対策を推進する。
- 令和3年度末時点の貸付実績額は683百万円、貸付件数は33件（いずれも累計）。



空き家・空き店舗等の再生の課題

- リフォームローンなどの商品が供給されつつあるが、特に地方等で土地の担保価値が低い場合、十分なリフォームを行うだけの借入れができない。
- 商店街では、老朽化した空き店舗の改修や新規出店者の誘致等が課題となっており、行政の支援が求められている。

融資制度の概要

貸付対象	<p>入居者確保を目的として、空き家・空き店舗等や入居率の低い賃貸物件※の改修を行う、不動産賃貸業を営む者</p> <p>※次の要件を満たす物件に限定する。</p> <p>(1) 耐用年数の1/2を経過していること</p> <p>(2) 空家等対策計画を策定した市町村の区域内にあること (※空家等対策計画において対策として除去のみを定めている市町村は除く。)</p> <p>(3) 一定の空室が生じていること (※入居戸数(月末時点)÷対象物件の総戸数=入居率が75%以下の月が、最近6か月のうち3か月以上であるもの)</p>
資金用途	貸付対象に掲げる者が賃貸に供する空き家等に係る取得費用および改修費用の設備資金
貸付利率	日本政策金融公庫が設定する基準金利

活用事例

事例1		事例2	
業種	貸家業	業種	貸家業
所在地	佐賀県佐賀市	所在地	宮城県登米市
物件種類	木造住宅	物件種類	木造共同住宅(8室)
耐用年	22年	耐用年	20年
築年	43年	築年	29年
入居率	0%	入居率	75%
貸付額	700万円	貸付額	900万円
自己資金	20万円	自己資金	0万円
利率	1.30%	利率	2.25%
用途	物件取得費 改修工事費	用途	改修工事費

- ① 不動産証券化市場の概況について
- ② 不動産証券化の制度概要について
- ③ 地方における不動産証券化 ～FTKを中心に～
- ④ 不動産特定共同事業(FTK)の普及・促進
- ⑤ 日本政策金融公庫の空き家対策融資制度
- ⑥ 不動産分野におけるESG投資の促進に向けて

- 国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI：金融機関の国際ネットワーク）等による責任投資原則（PRI）策定等を契機に、欧米諸国をはじめとして、**投資家が投資先に対してESG（E:環境・S:社会・G:ガバナンス）やSDGsへの配慮を求める動きが拡大。**
- **2017年に、金融安定理事会に設置されたTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）が、気候変動に係る財務情報開示に関する提言を公表。**
- これらを踏まえ、不動産市場においてもESG投資を呼び込むため、**不動産分野TCFD対応ガイダンス（2021年3月）の公表・周知等**に取り組んでいる。
- また、S（社会課題）分野で**新型コロナウイルス感染症拡大を契機に、潜在化していた社会課題が浮き彫りになり 投資家の関心が高まりつつあることを踏まえ、S（社会課題）分野の評価項目や情報開示に関する検討会を開催し不動産のS分野の評価項目をまとめた中間とりまとめ（2022年3月）を公表。**
- ESGの情報開示に関する様々な取組は現在も行われており、我が国では、**2021年6月に、コーポレート・ガバナンスコード改訂。更に2022年6月には金融審議会のWGにおいて有価証券報告書におけるサステナビリティ開示を行うべき旨の報告書の公表**がされており、**情報開示の必要性が益々高まっている。**
- **国際的に統一的なサステナビリティ基準の検討が進められており、2022年中に、IFRS（国際財務報告基準）財団により設立されたISSB（国際サステナビリティ基準審議会）においてまずは気候変動分野の基準の最終化が行われる予定。**

2006年 ESG投資のガイドラインである責任投資原則(PRI)公表
<UNEP FI・UNGC >

2015年 GPIFがPRI署名、2017年 GPIFがESG指数の採用

2015年 国連でSDGs（持続可能な開発目標）採択

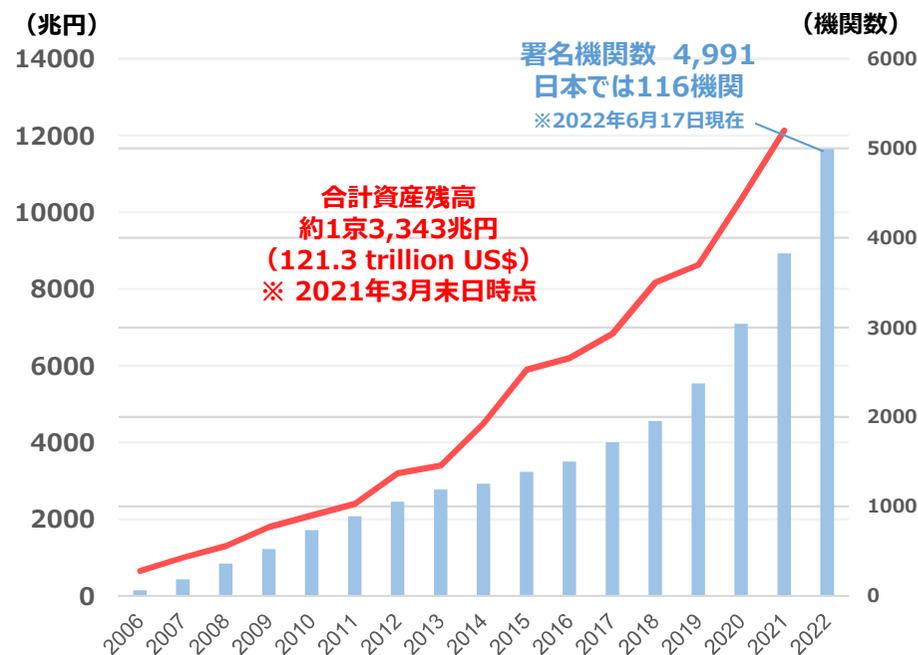
2017年 気候変動に係る財務情報開示に関する提言
(TCFD提言) 公表

2021年 コーポレートガバナンス改訂
プライム市場上場企業に対して、TCFD提言と同等の
高い基準での気候変動に関する情報開示を求めている

2022年 金融庁 金融審議会ディスクロージャーWGの報告書公表
有価証券報告書にサステナビリティ開示に関する「記載欄」を新
設すべき旨、報告

2022年 ISSBサステナビリティ基準草案公表・基準最終化（予定）

PRI署名金融機関数・合計資産残高



※ 1ドル=110円と換算 ※ グラフの数字は、各年の3月末日時点（最新の署名機関数除く）

（出典）PRI ウェブサイトより作成

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。



「気候関連財務情報開示タスクフォース」が公表した最終報告書

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

TCFD提言の推奨開示事項

ガバナンス	戦略	リスクマネジメント	指標と目標
気候関連のリスクと機会に関する、組織のガバナンス	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	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	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

※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

不動産分野TCFDガイダンス

- ESG投資の進展や気候変動の関心の高まりを踏まえ、**不動産分野に特化して、TCFD提言に対応した情報開示のあり方や、リスク分析にあたって参考となる資料（ガイダンス）**を2021年3月に作成。
- 環境省等により発行された補助的文書を踏まえつつ、我が国不動産固有の実情も考慮し、作成。TCFD提言の経緯や制度概要等、前提となる**情報を網羅し、TCFD提言への対応の重要性**を示すとともに、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**。

少子高齢化の進展や自然災害の脅威への対応などの従来からの社会的課題に加え、多様な働き方・暮らし方などの新たな課題（展望）への対応が求められている中、機関投資家や金融機関においては、投資先や融資先に対してESGへの配慮を求める動きが拡大しています。

これらの資金を活用して、社会的課題に対応した良質な不動産ストックの形成を促進するためには、ESG投資を不動産分野に呼び込むための環境整備を進めることが必要です。そのため、本検討会では、国際的な枠組みも踏まえつつ、不動産のS（社会課題）分野における評価分野・項目の考え方について検討します。

日程

■令和3年度

- 第1回 9月15日（水）
- 第2回 11月 5日（金）
- 第3回 12月16日（木）
- 第4回 1月28日（金）
- 第5回 3月16日（水）
- 3月末 中間とりまとめ

■令和4年度（予定）

- 第1回 9月26日（月）
- 第2回 11月 1日（火）
- 第3回 1月23日（月）
- 第4回 2月20日（月）
- 3月末 ガイドンス公表

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	代表取締役	
下道 衛	野村不動産投資顧問株式会社	執行役員運用企画部長	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	不動産投資事業部長	
◎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兼金融経済研究センター長	
松村 秀弦	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	不動産部ラインマネジャー・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	サステナブル推進グループ長 <敬称略/◎:座長>

オブザーバー

- 一般社団法人 不動産協会
- 一般社団法人 不動産証券化協会
- 一般社団法人 不動産特定共同事業者協議会
- 一般社団法人 日本投資顧問業協会
- 一般社団法人 日本ビルディング協会連合会

- 一般財団法人 日本不動産研究所
- 株式会社日本政策投資銀行
- 株式会社日本取引所グループ
- 東京大学連携研究機構
- 不動産イノベーション研究センター(CREI)
- PRI事務局ジャパン

- 環境省 大臣官房環境経済課 環境金融推進室
- 金融庁 企画市場局 市場課
- 農林水産省 林野庁 林政部 木材産業課 木材製品技術室
- 国土交通省 総合政策局 環境政策課
- 国土交通省 都市局 まちづくり推進課
- 国土交通省 水管理・国土保全局 河川計画課
- 国土交通省 住宅局 住宅企画官付
- 国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課

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。

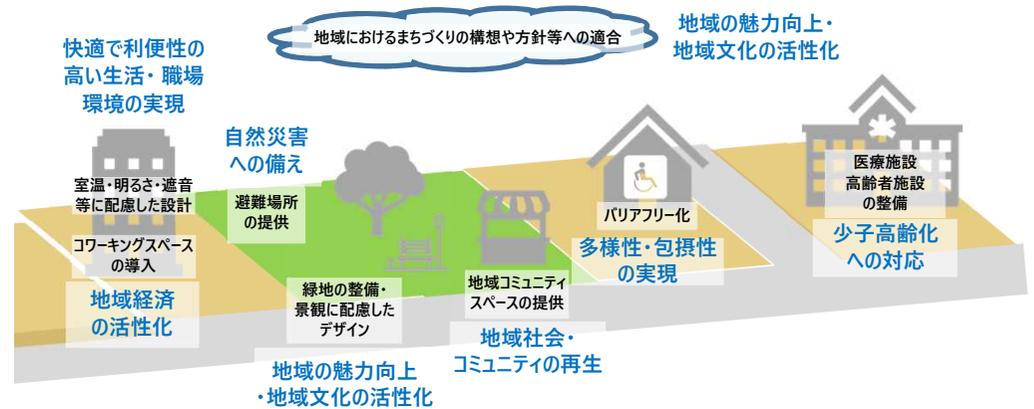
課題

- 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。（次ページ以降に内容掲載）
- 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

・ 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インパクトレダーインパクト・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 パートナーシップで目標を達成しよう	9 11 13 17	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	11	人格と人の安全保障
	人権への対応		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	8 10 12	人格と人の安全保障
	多様性・包摂性の実現	人権及び多様性・包摂性の推進	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	1 5 10 11	住居包摂的で健全な経済
	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	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	1 2 3 4 5 10 11	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算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・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】 適度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インパクトレーダーインパクト・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	5 8	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	8	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	8 9	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	6 9	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	8 9 12 17	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（ウォーカ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	11	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・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・交流するミク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

内閣総理大臣発言（総論）

◆ 第203回国会における菅内閣総理大臣所信表明演説（令和2年10月26日）（抜粋）

我が国は、2050年までに、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、すなわち2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指すことを、ここに宣言いたします。

◆ 気候変動サミット 菅内閣総理大臣発言（令和3年4月22日）（抜粋）

地球規模の課題の解決に、わが国としても大きく踏み出します。2050年カーボンニュートラルと統合的で、野心的な目標として、我が国は、2030年度において、温室効果ガスを2013年度から46%削減することを目指します。さらに、50%の高みに向け、挑戦を続けてまいります。

政府方針（各論：住宅・建築物）

◆ 2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略（令和3年6月18日関係省庁）（抜粋）

当面の間は、省エネ性能の高い住宅・建築物や省エネ改修に対して政策による支援を行い、自立的な普及に向けた環境を整備しつつ、普及状況を踏まえて、住宅についても省エネ基準適合率の向上に向けて更なる規制措置の導入を検討する。

具体的には、（略）、省エネリフォーム拡大や省エネ性能の向上に資する不動産事業に対する投資促進に向けた措置を含む既存ストック対策の充実・強化、（略）等により省エネ性能の向上を図っていく。（略）

◆ エネルギー基本計画（令和3年10月22日閣議決定）（抜粋）

2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す。（略）

2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、統合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げ、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施する。

加えて、規制強化のみならず、公共建築物における率先した取組を図るほか、ZEHやZEBの実証や更なる普及拡大に向けた支援等を講じていく。

さらに、既存住宅・建築物の改修・建替の支援や、省エネルギー性能に優れリフォームに適用しやすい建材・工法等の開発・普及、新築住宅の販売又は賃貸時における省エネルギー性能表示の義務化を目指すなどの省エネルギー対策を総合的に促進する。

◆ 地球温暖化対策計画（令和3年10月22日閣議決定）（抜粋）

2030年度以降新築される建築物についてZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、統合的な誘導基準の引上げや、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施する。（略）

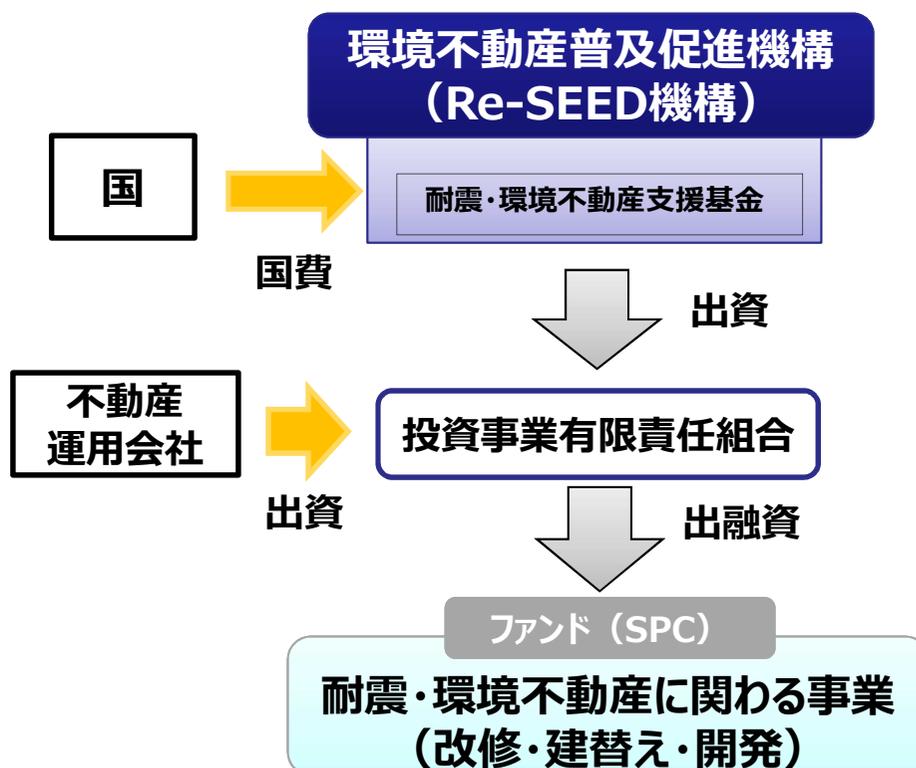
省エネルギー基準適合義務の対象外である住宅の省エネルギー基準への適合を2025年度までに義務化するとともに2030年度以降新築される住宅についてZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、統合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げ、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施する。（略）

加えて、規制強化のみならず、（略）新築住宅の販売又は賃貸時における省エネルギー性能表示の義務化を目指すなどの省エネルギー対策を総合的に促進する。

耐震・環境不動産形成促進事業（Re-SEED機構の活用）

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。
（平成24年度より実施）

支援スキーム



【事業要件】

- ①耐震改修事業
- ②次のいずれか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
イ 建物全体におけるエネルギー消費量が、事業前と比較して概ね15%以上削減（改修事業を行う場合に限る。）
ロ CASBEE Aランク以上であること 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一定の地域（注）において耐震性が不足する建物の建替えの場合においては、環境要件の特例。

（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

活用事例

- ① オフィス・住居複合ビルについて、建物全体のエネルギー使用量が改修前比較で概ね15%以上削減となる省エネルギー改修工事（空調設備更新、LED照明導入等）を実施。その結果、「BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）」の3つ星評価を取得。
- ② オフィスビルについて、建物全体のエネルギー使用量が改修前比較で概ね15%以上削減となる省エネルギー改修工事（全照明をLED化）を実施。
- ③ 東京都建築物環境計画書制度に基づく一定の環境性能を有するホテルを開発。
- ④ オフィスビルについて、建築環境総合性能評価システム（CASBEE）のAランク評価取得が可能となる環境改修工事を実施。
- ⑤ サービス付き高齢者住宅について、建物全体のエネルギー使用量が省エネ法の省エネ基準比で10%以上削減となる環境改修を実施。
- ⑥ 建築環境総合性能評価システム（CASBEE）による評価がAランク以上となる物流施設を開発。
- ⑦ 複数のオフィスビルについて、建物全体のエネルギー使用量が改修前比較で概ね15%以上削減となる省エネルギー改修工事（空調設備変更等）を実施。
- ⑧ 商業施設について、建物全体のエネルギー使用量が改修前比較で概ね15%以上削減となる省エネルギー改修工事（空調・熱源設備更新等）を実施。等



事例①建物外観：
トーセイ株式会社公表資料



事例③開発後建物イメージ：
ケネディクス株式会社公表資料



事例⑦建物外観：
株式会社ボルテックス公表資料

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იმポ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**