

第15回 不動産投資市場政策懇談会

日時：令和5年7月11日（火）10時～12時
場所：中央合同庁舎3号館6階都市局会議室

1. 開会

2. 議事

（1）不動産投資市場に係る政策動向について（報告事項）

（2）不動産投資市場の現状と課題について（検討事項）

3. 閉会

【配布資料】

議事次第

配席図

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 不動産投資市場に係る政策動向

資料 4 不動産投資市場の現状と課題

不動産投資市場政策懇談会 委員名簿

(委員)

荒井 啓祐	(株)東京証券取引所 上場推進部長
伊倉 健之	一般社団法人不動産証券化協会 専務理事
内田 要	一般社団法人不動産協会 副理事長 専務理事
太田 清	三菱地所(株) 執行役員 経営企画部長
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・データサイエンス研究科 教授
◎田村幸太郎	牛島総合法律事務所 弁護士
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

〈敬称略・50 音順／◎：座長〉

(オブザーバー)

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課
国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課
国土交通省 都市局 まちづくり推進課
金融庁 企画市場局 市場課 市場機能強化室

(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。

議題1：不動産投資市場に係る政策動向

1. 新目標「2030 年頃までにリート等の資産総額を約 40 兆円とする」に向けて

- ・ ヘルスケアリートガイドラインの見直し
- ・ リート税制・不動産共同特定事業に係る税制
- ・ 金融商品取引法改正案に伴う不動産特定共同事業法の改正案

2. 不動産分野におけるESG投資の促進

- ・ 「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンス の策定
- ・ 「耐震・環境不動産形成促進事業」の見直し

3. 不動産市場に関する情報提供の充実

- ・ 既存住宅販売量指数、法人取引量指数

4. その他

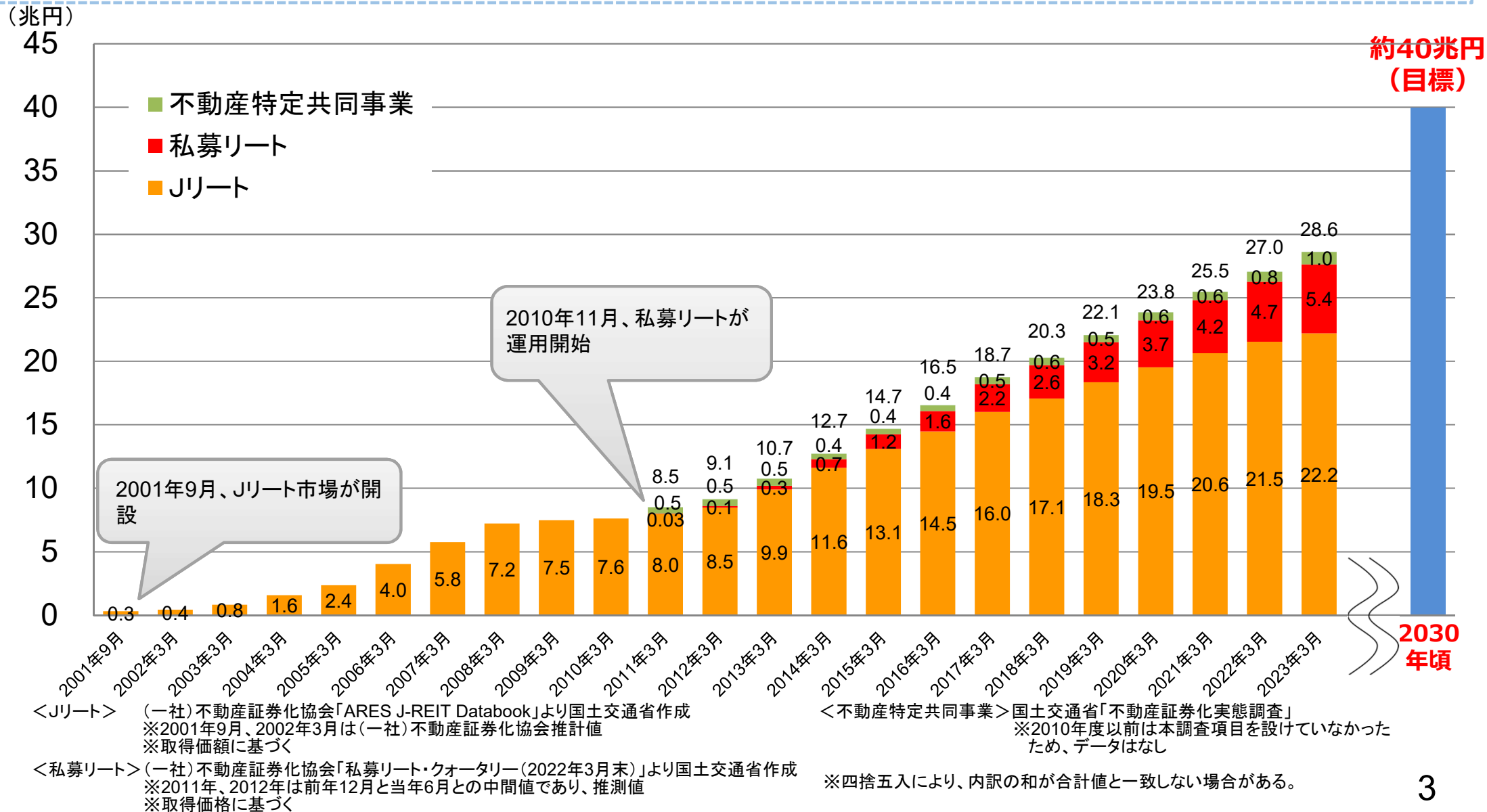
- ・ 令和 5 年度税制改正
- ・ 「建築・都市のDX」と不動産ID

リート等の資産総額の推移と新目標の策定(令和4年6月)

○ リート等は順調に拡大し、2022年度末には約28.6兆円となっている。

【参考】「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9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、…（略）



趣旨

- 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、「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」ことを掲げている。
- これを受け、事業者等へのヒアリングを踏まえて、リートによるヘルスケア施設の取得に資するよう、「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」（平成26年6月策定。以下「ガイドライン」という。）を改訂し、ヘルスケアリートの事例集を追加等する。また、ガイドラインの内容を解説するハンドブックを作成する。

事例集

- **目的**
ヘルスケア施設取得の参考事例を紹介することで、ヘルスケアリートによるヘルスケア施設の取得推進を目的としている。
- **ポイント**
立地や取得物件の特徴、投資判断に至った観点、ガイドラインへの対応状況も踏まえ、ヘルスケア施設取得の参考となる5つの取得事例を紹介。

ハンドブック

- **目的**
ヘルスケアリートを運用している投資法人及び新規参入者が、より適切にヘルスケアリートを運用できるよう理解を促すことを目的とする。
- **ポイント**
資産運用会社やオペレータへのヒアリング等を踏まえ、最近の事業者の取組等も交えて、ガイドラインを補足解説。
<補足解説の例>
 - ・【情報の収集及び開示】ESGへの関心の高まりも踏まえた、オペレータへのヒアリング項目（電気・水道・ガス使用量や女性管理者数等）
 - ・【資産運用会社が整備すべき組織体制（外部専門家の助言）】外部専門家からのマーケットレポート取得等
ほか、取引一任代理等の認可申請等における記載事項のポイントの紹介

<参考事例：神戸学園都市ビル（はびね神戸学園都市）：複合型ヘルスケア施設の例>



物件概要	
物件名	神戸学園都市ビル（はびね神戸学園都市）
保有リート	ヘルスケア&メディカル投資法人
取得金額	4,320百万円
用途	老人ホーム・店舗・保育所・診療所・駐車場
規模	居室数131室／定員138人

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)

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なため、民間の資金・アイデアの更なる活用が必要

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

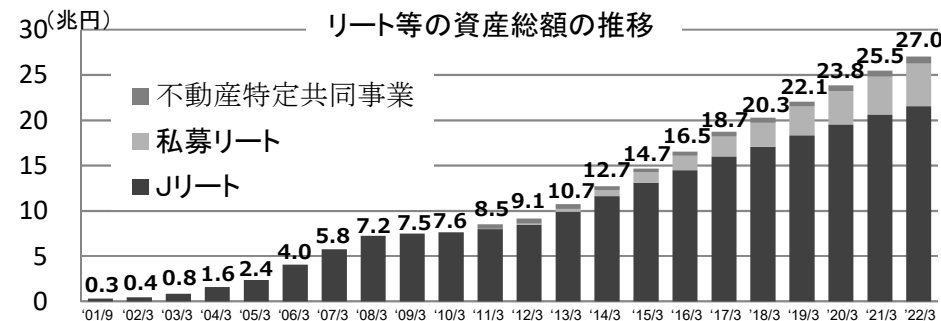
- ①我が国の経済成長につながる、国際競争力の強化や脱炭素社会の実現に資する質の高いオフィスや住宅等の供給による優良な都市ストックの形成
- ②超高齢社会に対応した高齢者向け住宅や介護・医療サービス拠点、Eコマースの拡大等に伴う高機能の物流施設、国内観光の振興等に対応したホテル・旅館等、良質な不動産の供給促進を通じた地域経済の活性化

※Jリートの取得物件数に占める地方都市圏の割合は、2～3割程度で堅調に推移。

「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。」

(注)リート等・・・Jリート、私募リート、不動産特定共同事業



＜不動産特定共同事業＞国土交通省「不動産証券化実態調査」

注：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（2021年3月末）」より国土交通省作成

注：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

＜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

注：2001年9月、2002年3月は（一社）不動産証券化協会推計値

要望の結果

特例措置の内容

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。

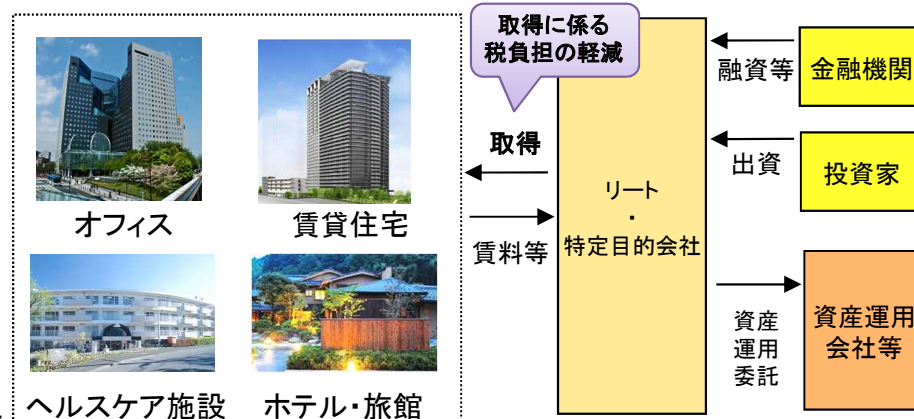
【登録免許税】 移転登記に係る税率を軽減(本則 2% → 1.3%)

【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5年4月1日～令和7年3月31日)延長する。

＜リート及び特定目的会社の仕組み＞



不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置の拡充・延長 (登録免許税・不動産取得税)

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、不動産特定共同事業法上の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、不動産取得税の軽減対象に保育所を追加する。

施策の背景

都市機能の向上及び地域活性化を図るため、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**
- 保育所等のESG不動産に対する資金供給を行い、**待機児童問題をはじめとする社会課題を解決**

・「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、…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。**」

・「デジタル田園都市国家構想基本方針」(令和4年6月7日閣議決定)

「不動産証券化手法の一つである**不動産特定共同事業**について、クラウドファンディングも含め、その活用を推進することにより、地域の空き家等の遊休不動産をコワーキング施設などデジタルに対応した施設等に再生・活用し、コミュニティの形成促進等による**地域の社会課題解決**を目指す。」

<地方都市での活用例>

本特例措置を利用して、福井県敦賀市に、不動産特定共同事業(特例事業スキーム)によりホテルを整備した。



<老朽空き家建替えの例>

本特例措置を利用して、不動産特定共同事業(小規模特例事業スキーム)により、杉並区和泉の老朽空き家の建替えを行った。



要望の結果

特例措置の内容

不動産特定共同事業法上の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5年4月1日～令和7年3月31日)延長する。**

○**不動産取得税の軽減対象に保育所を追加する。**

<不動産特定共同事業の概要>

取得に係る
税負担の
軽減



不動産の
取得
賃貸

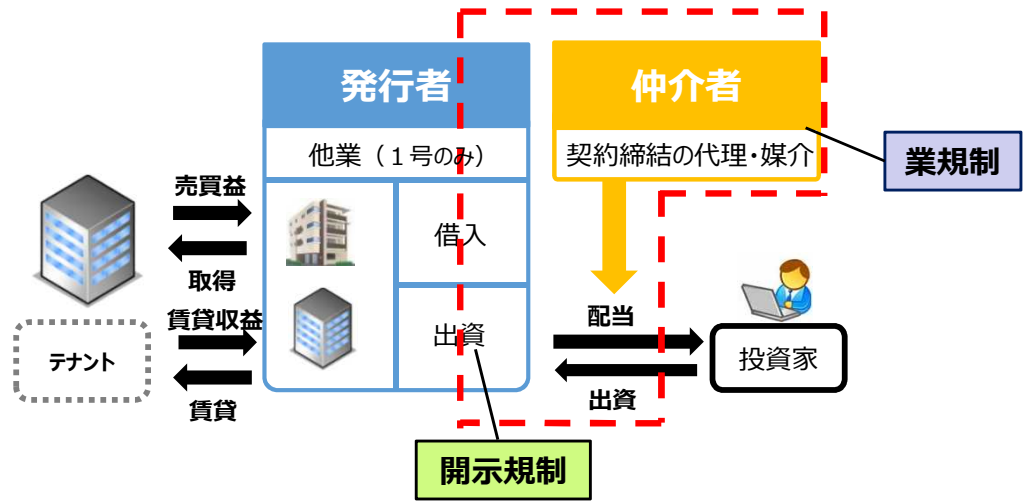


融資
金融機関
出資
投資家

※不動産の再生等を行う。

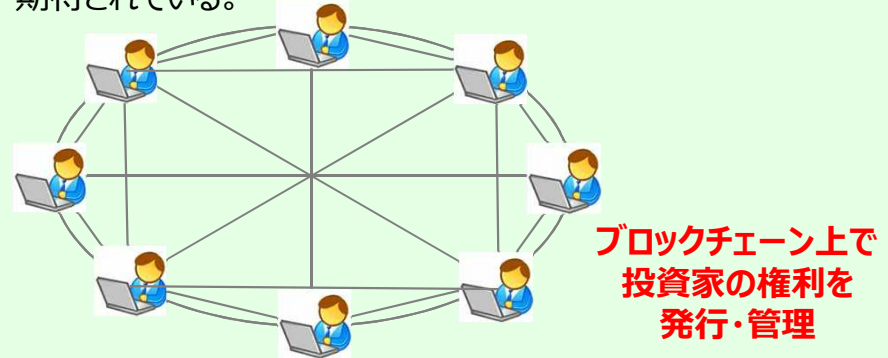
- 不動産特定共同事業（不特）は、投資家から出資を募って不動産を売買・賃貸等し、その収益を分配する事業。
- 不動産関連のセキュリティトークン（ST）化の動きを踏まえ、今般、金融商品取引法改正案により、先行して規制されている株式・社債等の他のST化された金融商品と同様に、ST化された不特持分に対しても、同法に基づく開示規制・業規制等が適用。
- これに伴い不特法を改正し、STを活用した不特事業を実施する場合に必要な金商業登録を事業の欠格事由として追加。

【不特STに係る改正範囲】



【ST（セキュリティトークン）とは】

- ・ブロックチェーン等の技術を用いた分散型管理システム上で、発行・管理されるデジタル化された証券。
- ・従来の証券取引所と比較して、改ざん防止や流通性の向上が期待されている。



【法改正により、STを活用した不特事業者新たに課される規制】

発行者 (第1号事業者・ 特例事業者等)	金融商品取引法に基づく開示規制が課せられる（開示規制） 原則として、有価証券届出書の提出、目論見書の交付、有価証券報告書の提出等が必要となる。						
仲介者 (第2号事業者・ 第4号事業者)	第一種金融商品取引業等の登録が必要（業規制） 一般投資家向けにSTを販売する場合は、原則として以下の業登録が必要。 <table><tr><td>不特事業者</td><td>第2号事業者</td><td>第4号事業者</td></tr><tr><td>金商法上の登録</td><td>第一種金融商品取引業</td><td>第一種金融商品取引業</td></tr></table>	不特事業者	第2号事業者	第4号事業者	金商法上の登録	第一種金融商品取引業	第一種金融商品取引業
不特事業者	第2号事業者	第4号事業者					
金商法上の登録	第一種金融商品取引業	第一種金融商品取引業					

※第1号事業者が自ら契約締結の勧誘を行う場合、第二種金融商品取引業の登録が必要。

1. 新目標「2030 年頃までにリート等の資産総額を約 40 兆円とする」に向けて

- ・ヘルスケアリートガイドラインの見直し
- ・リート税制・不動産共同特定事業に係る税制
- ・金融商品取引法改正案に伴う不動産特定共同事業法の改正案

2. 不動産分野におけるESG投資の促進

- ・「『社会的インパクト不動産』の実践ガイダンス」の策定
- ・「耐震・環境不動産形成促進事業」の見直し

3. 不動産市場に関する情報提供の充実

- ・既存住宅販売量指数、法人取引量指数

4. その他

- ・令和 5 年度税制改正
- ・「建築・都市のDX」と不動産ID

「不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会」

少子高齢化や自然災害等の社会課題への対応が求められているなか、**これらに対応した良質な不動産ストックの形成とそれに関わる関係者の取組を促すためには、不動産分野におけるESG投融資を呼び込むための環境整備を進めることが必要である。**そのため、本検討会を開催し、**企業等の社会課題への取組を後押しするとともに、投資家や金融機関等の投資につながるよう、国内外の動向を踏まえつつ、我が国不動産の特性を考慮したうえで、不動産に関する社会課題に貢献・対応する取組に当たっての基本的考え方や不動産分野の社会課題・取組・「社会的インパクト」の評価方法等を整理し、ガイダンスとしてとりまとめる。**

日程

■令和3年度

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

■令和4年度

- 第1回 9月26日 基本的考え方と進め方について
- 第2回 11月 1日 ガイダンス目次素案について
- 第3回 1月23日 ガイダンス素案について
- 第4回 2月20日 ガイダンス案について
3月24日 ガイダンス公表

委員

<敬称略／◎:座長>

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担当部長
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 常務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 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 理事 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
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ージャー ファミリアマネジメント課長 エグゼクティブ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
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（令和3年度のみ）
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（令和4年度のみ）
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

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

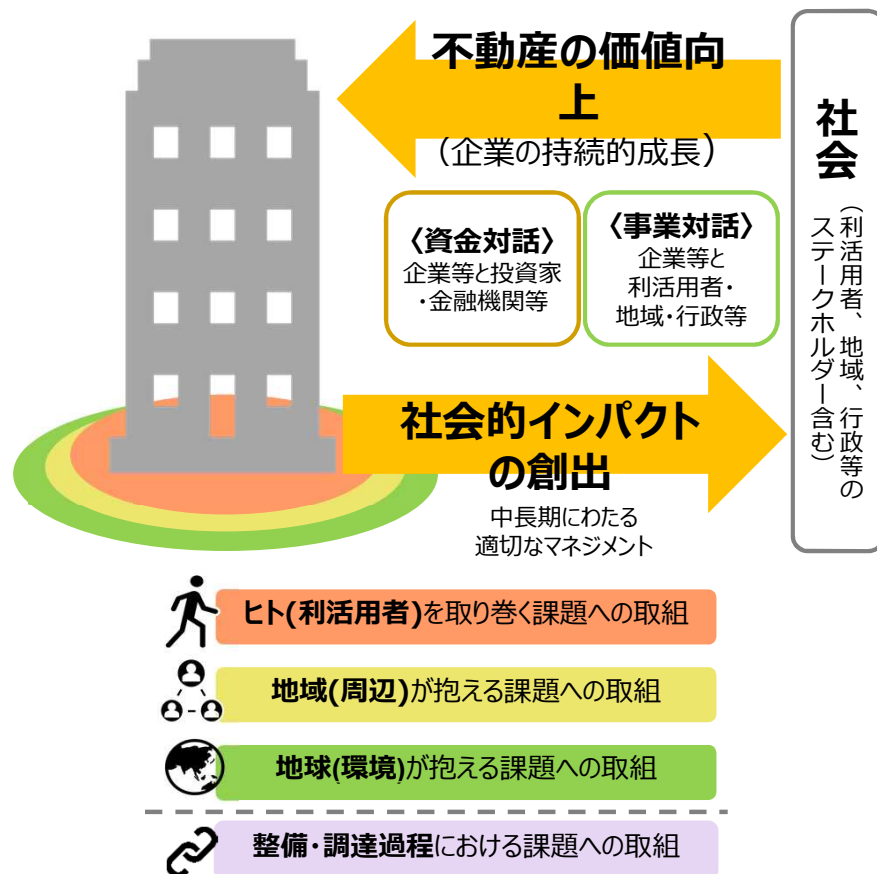
一般財団法人 日本不動産研究所
株式会社日本政策投資銀行
株式会社日本取引所グループ
東京大学連携研究機構 不動産イノベーション研究センター（CREI）
PRI事務局ジャパン
環境省 大臣官房環境経済課 環境金融推進室
金融庁 企画市場局 市場課

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

「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス(令和5年3月) 概要①

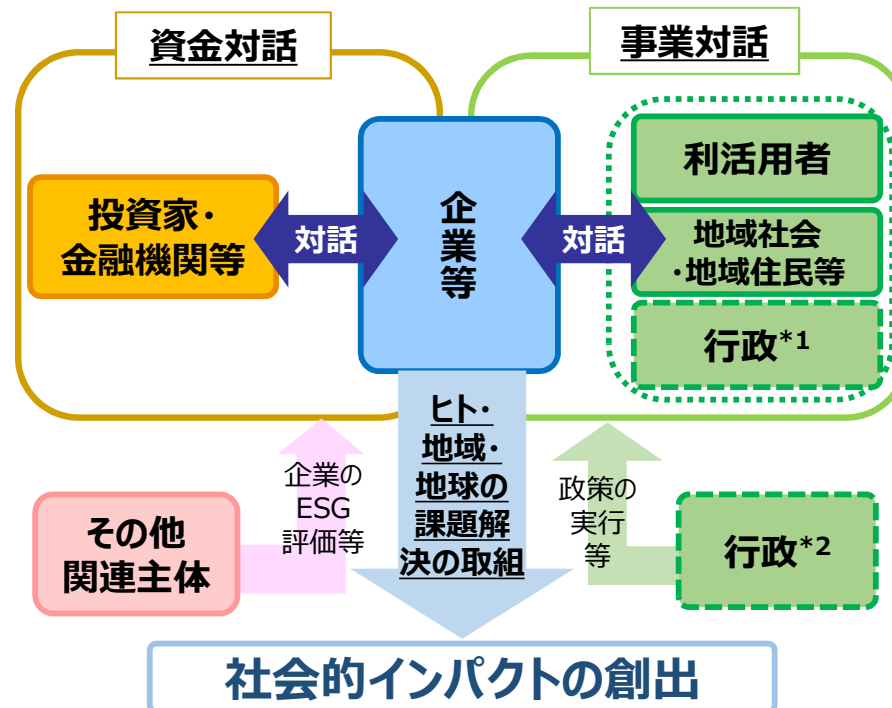
- 社会とともにある「不動産」には、企業等が中長期にわたる適切なマネジメントを通じて、ヒト、地域、地球の課題解決に取り組むことで、「社会的インパクト」を創出し、地球環境保全も含めた社会の価値創造に貢献するとともに、不動産の価値向上と企業の持続的成長を図ることが期待されている。（このような不動産を「社会的インパクト不動産」と定義する。）
- しかしながら、不動産が社会的価値向上に資するとの認識はまだまだ一般的とはいえず、**企業等と投資家・金融機関との対話（資金対話）**と、**企業等と利活用者・地域社会等との対話（事業対話）**の2つの対話が不可欠。

「社会的インパクト不動産」のイメージ図



「社会的インパクト不動産」に係る2つの対話

- ・ 「社会的インパクト不動産」の意義や効果に関する「共通理解」の醸成が必要
- ・ 関係者の目線を合わせる共通言語が必要



* 1特に地域において大きな影響を与える企業等の取組では対話を実施することが望ましい
 * 2 地域のビジョンを検討する場合や補助金・税制等の支援を行う場合

「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンス(令和5年3月) 概要②

- 「社会的インパクト不動産」に係る対話の「共通言語」として、本ガイドンスでは、**不動産に係る社会課題・取組を整理・類型化し、「社会的インパクト」の設定・評価・開示の進め方**や「社会的インパクト」に至る因果関係を体系化した**ロジックモデル例**を提供している。

不動産に係る社会課題等(4段階・14課題・52項目)

- SDGs
- ESG評価機関の評価項目
- 不動産分野を取り巻く環境変化(不動産ビジョン2030)
- UNEP FIインパクト・リーダー(不動産分野)
- 不動産関連評価制度(計15制度)
- 社会的インパクト不動産の取組事例(計27事例)
- 検討会のご意見

不動産分野に係る社会課題等を抽出・整理

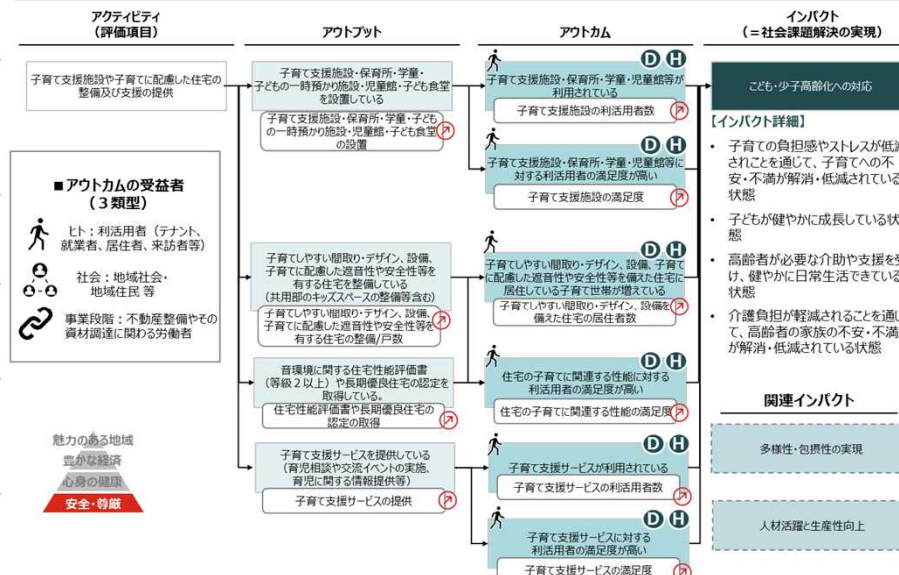


- | 段階 | 社会課題 |
|----|---|
| ④ | <ul style="list-style-type: none"> 地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ) 緑・景観の形成(MIDORI) コミュニティの再生・形成 人材育成 移動しやすい環境(モビリティ) |
| ③ | <ul style="list-style-type: none"> 人材活躍と生産性向上 地域経済・産業の活性化(イノベーション) |
| ② | <ul style="list-style-type: none"> 健康・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ) 快適で利便性の高い環境(ウェルネス) |
| ① | <ul style="list-style-type: none"> 自然災害等への備え(レジリエンス) 防犯への配慮 子ども・少子高齢化への対応 多様性・包摂性の実現 人権への対応 |

共通する項目

- 適切な維持管理
- テナント・管理者等との協働
- デジタル・新技術の活用

ロジックモデル例



野村不動産株式会社の取組事例 健康増進型・賃貸シニアレジデンス「オウカス」



- 【対応する社会課題】
- ②健康・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ)
 - ②快適で利便性の高い環境(ウェルネス)
 - ①子ども・少子高齢化への対応

フィットネスクラブと連携して、運動・医療・コミュニティ形成・食事からなるウェルネスプログラムを提供している。

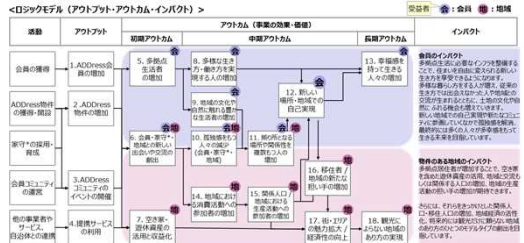
ヤマガタデザイン株式会社の取組事例 「スイデンテラス」



- 【対応する社会課題】
- ④地域の魅力・文化の形成・活性化(アイデンティティ)
 - ③地域経済・産業の活性化(イノベーション)

庄内の景観を活かした客室や地元の食材を活かした料理を楽しめるレストラン・バー・ショップ等があるホテルを整備・運営している。

株式会社アドレスの評価事例 ロジックモデル及び評価指標の設定



ロジックモデルを作成した上で、アウトプット、アウトカムと連携した評価指標を設定している。

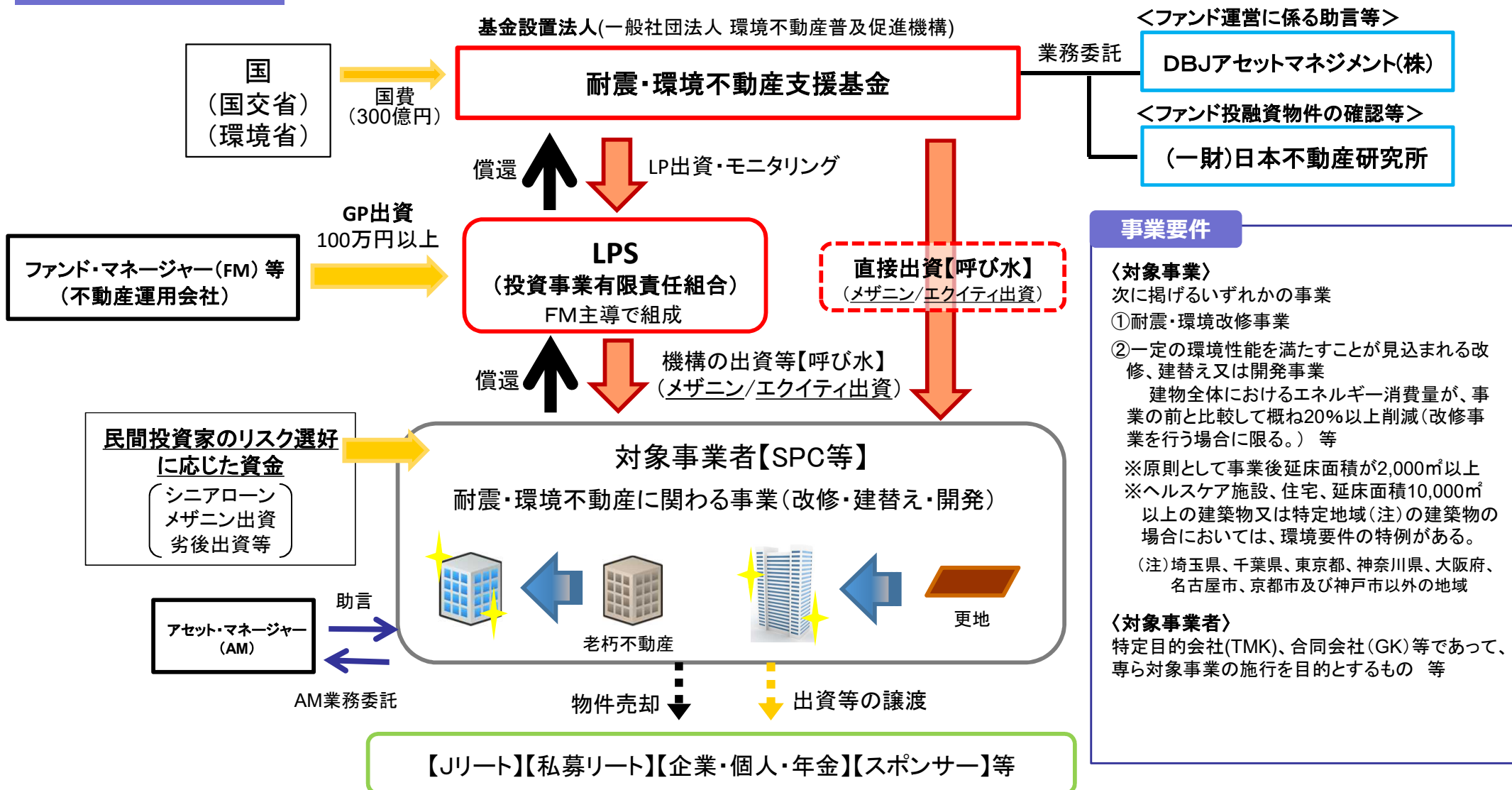
耐震・環境不動産形成促進事業の見直し(令和5年7月)

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。

令和4年度で基金創設から10年を経過したことから、本事業について見直しを行い、①対象事業の環境要件の引き上げ②出資スキームの合理化等を行った。

事業のスキーム



1. 新目標「2030 年頃までにリート等の資産総額を約 40 兆円とする」に向けて

- ・ ヘルスケアリートガイドラインの見直し
- ・ リート税制・不動産共同特定事業に係る税制
- ・ 金融商品取引法改正案に伴う不動産特定共同事業法の改正案

2. 不動産分野におけるESG投資の促進

- ・ 「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンス の策定
- ・ 「耐震・環境不動産形成促進事業」の見直し

3. 不動産市場に関する情報提供の充実

- ・ 既存住宅販売量指数、法人取引量指数

4. その他

- ・ 令和 5 年度税制改正
- ・ 「建築・都市のDX」と不動産ID

既存住宅販売量指数の概要

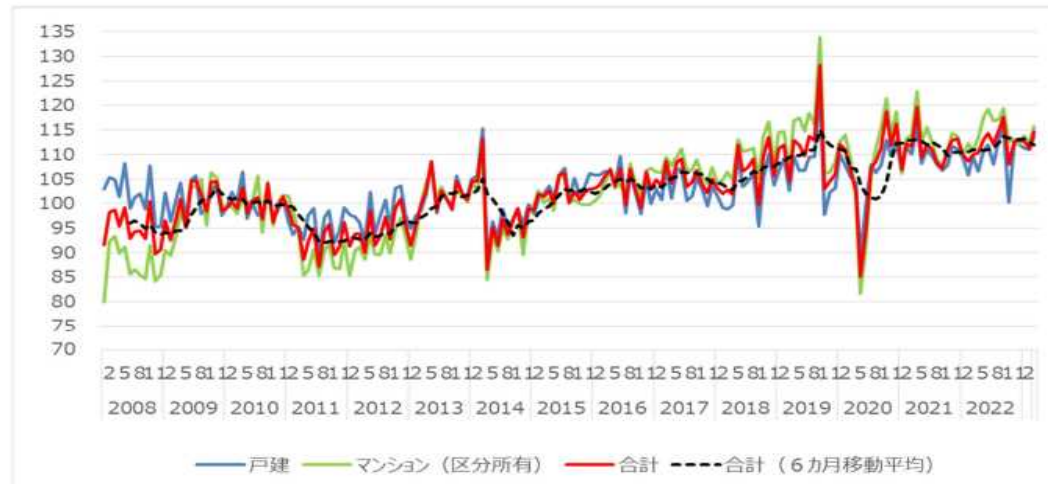
国土交通省は、登記データをもとに個人が購入した既存住宅の移転登記量を加工・指数化した既存住宅販売量指数を発表している。

なお、これまで四半期（6月、9月、12月、3月）ごとに公表していたが、**令和5年度から毎月末に公表を行っている。**

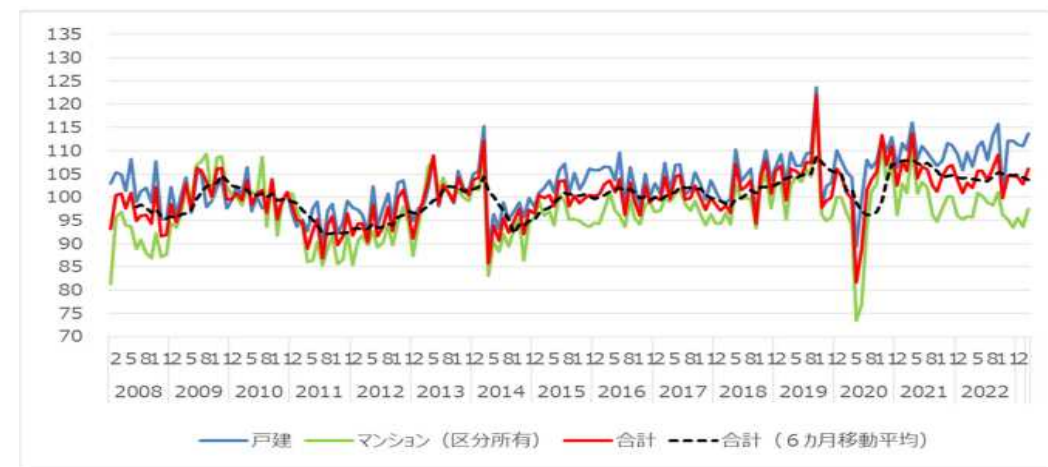
【令和5年3月 既存住宅販売量指数 一覧】

	合計(①・②)		合計 (①・③ マンションの 30㎡未満除く)		①戸建住宅		②マンション(区分所有)		③マンション(区分所有) (30㎡未満除く)	
	既存住宅 販売量指数	対前月比 (%)	既存住宅 販売量指数	対前月比 (%)	既存住宅 販売量指数	対前月比 (%)	既存住宅 販売量指数	対前月比 (%)	既存住宅 販売量指数	対前月比 (%)
全国	114.6	3.1	106.1	3.1	113.7	2.4	115.8	3.1	97.4	4.0
ブロック別										
北海道地方	108.4	2.0	107.3	1.1	113.5	▲2.1	94.2	6.2	90.2	4.1
東北地方	109.9	▲1.1	108.9	▲1.5	117.6	2.1	90.4	▲9.6	84.6	▲14.3
関東地方	116.9	3.9	104.8	4.3	114.3	3.0	118.2	4.3	98.3	4.3
北陸地方	107.2	▲6.5	106.0	▲6.2	112.9	▲4.3	87.3	▲12.0	80.5	▲14.7
中部地方	120.7	4.0	117.7	4.5	122.6	1.4	115.9	7.8	107.6	10.4
近畿地方	110.7	2.3	98.6	3.8	101.8	2.8	120.1	2.4	95.8	6.9
中国地方	117.2	6.2	118.1	6.8	124.4	6.5	94.0	5.9	95.9	7.3
四国地方	117.0	▲1.3	115.6	▲2.6	119.5	0.1	103.6	▲11.3	99.2	▲15.0
九州・沖縄地方	111.2	▲4.1	106.0	▲3.5	111.5	▲1.0	112.1	▲7.0	97.3	▲7.1
都市圏別										
南関東圏	117.1	4.1	103.3	4.5	111.8	3.5	118.9	4.3	98.5	4.6
名古屋圏	117.9	2.7	113.1	3.9	118.1	3.1	117.7	5.4	106.4	9.4
京阪神圏	112.3	2.5	97.8	4.5	99.0	2.0	123.8	2.6	96.5	6.6
都府県別										
東京都	135.9	5.8	108.0	4.7	111.1	4.6	140.8	5.3	106.5	4.7
愛知県	119.9	3.0	112.6	5.0	115.4	▲0.6	122.0	6.1	109.1	10.8
大阪府	114.9	0.7	95.2	1.9	93.2	2.0	131.9	0.2	96.5	3.4

マンションの30㎡未満含む



マンションの30㎡未満除く



法人取引量指数の概要

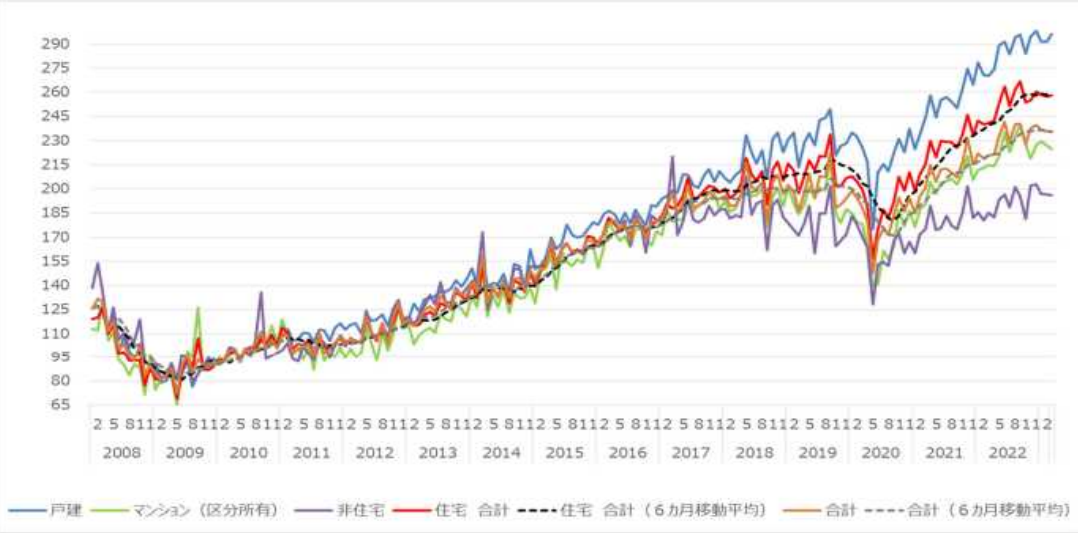
国土交通省は、登記データをもとに法人が取得した既存建物（住宅・非住宅）の移転登記量を加工・指数化した法人取引量指数を発表している。

なお、これまで四半期（6月、9月、12月、3月）ごとに公表していたが、令和5年度から毎月末に公表を行っている。

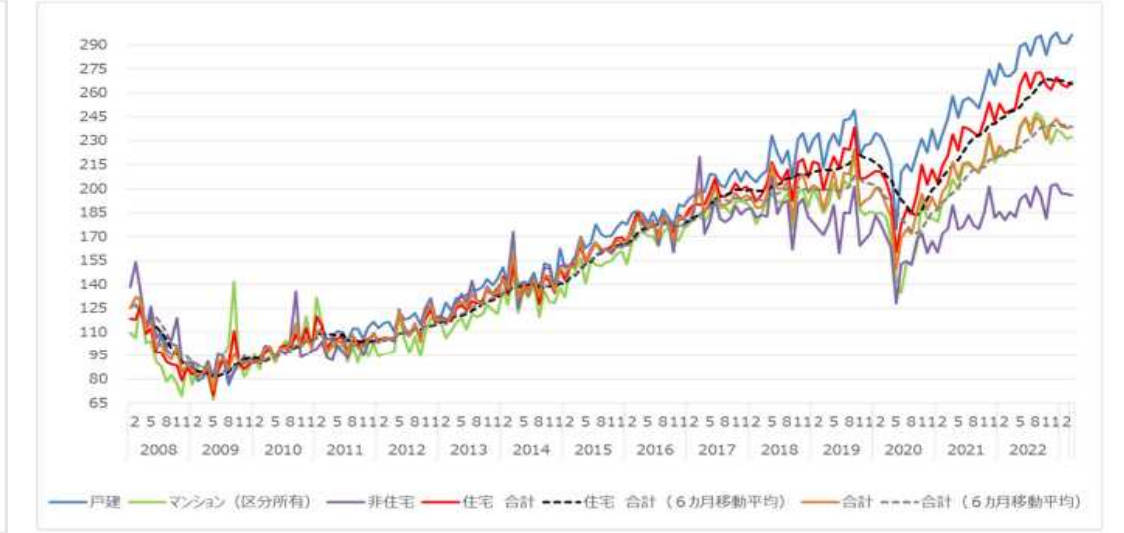
【令和5年3月 法人取引量指数 一覧】

	合計(①・②・④)		合計 (①・③・④ マンション の30㎡未満除く)		住宅 合計(①・②)		住宅 合計 (①・③ マンションの 30㎡未満除く)		①戸建住宅		②マンション(区分所有)		③マンション (区分所有) (30㎡未満除く)		④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 (%)	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	235.7	0.1	239.1	0.5	258.2	0.4	266.5	1.1	296.2	1.7	224.5	▲1.1	232.6	0.6	196.0	▲0.3
都市圏別																
南関東圏	220.5	0.5	227.1	1.9	226.2	1.2	237.4	3.0	289.4	▲0.1	202.4	2.2	211.0	6.1	205.8	▲1.6
名古屋圏	250.1	4.6	249.3	5.5	271.6	5.2	270.6	6.2	277.4	1.7	260.9	3.1	255.6	6.7	224.6	14.2
京阪神圏	231.3	▲5.5	227.5	▲4.5	268.5	▲4.1	267.0	▲2.0	248.9	▲0.2	295.4	▲6.8	298.5	▲5.8	158.8	▲9.5
都府県別																
東京都	204.6	▲0.2	211.7	2.3	200.8	0.6	209.6	5.2	261.4	▲3.0	187.6	2.2	191.5	9.3	216.4	▲3.8
愛知県	246.0	6.2	243.9	6.5	250.2	5.4	249.7	7.6	244.3	4.5	253.9	1.8	255.7	7.7	240.1	9.6
大阪府	227.3	▲6.3	217.8	▲5.9	265.4	▲4.9	253.3	▲4.5	238.0	▲1.3	301.8	▲7.4	278.5	▲6.2	151.5	▲9.3

マンションの30㎡未満含む



マンションの30㎡未満除く



(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	2021年3月
公表頻度	毎月	四半期	四半期 ⇒ 2023年4月から毎月	四半期 ⇒ 2023年4月から毎月
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	2015年3月本格運用開始 2020年6月から季節調整値を 公表	試験運用中 2020年6月から季節調整値を 公表	試験運用中 2021年3月から確報値を公表	試験運用中

1. 新目標「2030 年頃までにリート等の資産総額を約 40 兆円とする」に向けて

- ・ヘルスケアリートガイドラインの見直し
- ・リート税制・不動産共同特定事業に係る税制
- ・金融商品取引法改正案に伴う不動産特定共同事業法の改正案

2. 不動産分野におけるESG投資の促進

- ・「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンス の策定
- ・「耐震・環境不動産形成促進事業」の見直し

3. 不動産市場に関する情報提供の充実

- ・既存住宅販売量指数、法人取引量指数

4. その他

- ・令和 5 年度税制改正
- ・「建築・都市のDX」と不動産ID

長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置の延長(所得税・法人税)

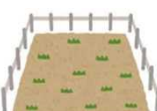
コロナ禍からの経済社会活動の回復を確かなものとし、新陳代謝と多様性に満ちた裾野の広い経済成長を実現するため、長期保有(10年超)の土地等を譲渡し、新たに事業用資産(買換資産)を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益の課税の繰延べを認める措置を3年間延長する。

施策の背景

- 世界経済の不確実性が増し、コロナ禍からの経済回復が依然として脆弱である中、経済の腰折れを防ぎコロナ禍からの経済社会活動の回復を確かなものとするとともに、新陳代謝と多様性に満ちた裾野の広い経済成長を実現するため、民間投資を喚起する必要がある。
- 土地は経済活動の基盤であり、その需要を喚起し、より有効に活用(投資)する担い手への移転を促進することが必要。
- また、内需拡大・供給力の向上による持続的な経済成長のためには、こうした取引を通じて生じる譲渡益の活用により、事業再編や新たな国内設備投資を喚起することで、更なる民間投資の呼び水とすることが必要。

【具体的な活用事例】

所在地	四国地方
用途	不稼働不動産等

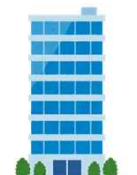


(製造業) **買換**

所在地	中部地方、九州地方
用途	工場



所在地	東京都内等
用途	事務所等



(不動産業) **買換**

所在地	近畿地方
用途	ホテル・旅館



要望の結果

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、原則 80%(外⇒三大都市圏等:75%、外⇒23区:70%)の課税繰延べ

結果

現行の措置を3年間(令和5年4月1日～令和8年3月31日)延長する。
本社の買換について圧縮率を見直し(23区⇒外:90%、外⇒23区:60%)

譲渡価格	譲渡資産		買換資産		取得価格
	譲渡益	課税繰延	80%		圧縮
		課税	20%		簿価
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		

※ 資材置場等は除く。

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置(100万円控除)の拡充・延長(所得税・個人住民税)

人口減少が進展し利用ニーズが低下する土地が増加する中で、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理を確保し、更なる所有者不明土地の発生を予防するため、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置を延長するとともに、譲渡価額の要件につき、上限を800万円に引き上げる。

施策の背景

低額な不動産取引の課題

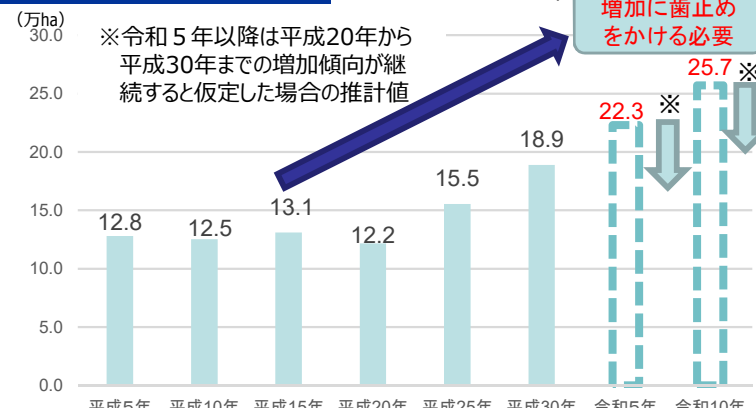
- 想定したよりも売却収入が低い
- 相対的に譲渡費用（測量費、解体費等）の負担が重い
- 様々な費用の支出があった上に、さらに課される譲渡所得税の負担感が大きい

売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

低未利用地の面積推移

(出典) 土地基本調査 (H30)



土地を売らずに、低未利用土地（空き地）として放置

特例措置の活用事例

譲渡前：空き家



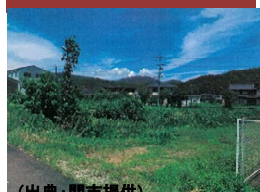
(出典: 奥州市提供)

譲渡後：買主が住宅を建築



(出典: 奥州市提供)

譲渡前：空き地



(出典: 関市提供)

譲渡後：カフェとして活用



(出典: 関市提供)

譲渡前：空き店舗



(出典: 栃木市提供)

譲渡後：店舗として活用



(出典: 栃木市提供)

要望の結果

特例措置の内容

【所得税・個人住民税】

個人が、譲渡価額が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地(※)を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除。

※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主により利用されることについて市区町村が確認したものに限る。

結果

現行の措置を3年間(令和5年1月1日～令和7年12月31日)延長する。

また、以下の土地は譲渡価額の要件につき上限を800万円に引き上げる。

- ①市街化区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地
- ②所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地

譲渡価額

取得費(※1)
譲渡費用(※2)
譲渡所得(譲渡益)

課税対象

譲渡価額

取得費
譲渡費用
譲渡所得(譲渡益)
最大100万円控除
課税対象



譲渡所得の20%が課税される

控除額の20%分(最大20万円)の減税

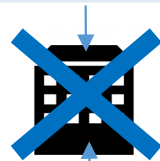
- (※1) 取得費が分からない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算することができる。
- (※2) 宅建業者への仲介手数料、解体費、測量費等で譲渡のために直接要した費用。

現状

住居表示の表記ゆれや同一住所上に複数物件が存在する等により、物件情報の照合、データ連携が難しい。

<住所の表記ゆれ>

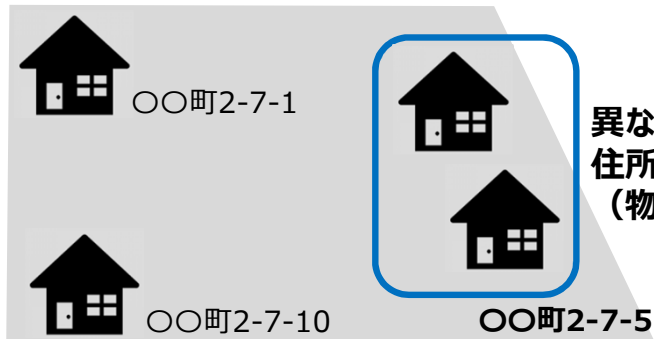
 A社	霞ヶ関東4丁目7番16号ハイツ霞ヶ関201	0	4
	霞ヶ関東4丁目7番16号ハイツ霞ヶ関201	0	2
	霞ヶ関東4丁目7番16号ハイツ霞ヶ関201	1	2



同じ物件なのに、
情報がつながらない！

 B社	霞ヶ関東4-7-16-201	A	50
	霞ヶ関東4-7-16-202	B	57
	霞ヶ関東4-7-16-203	A	60

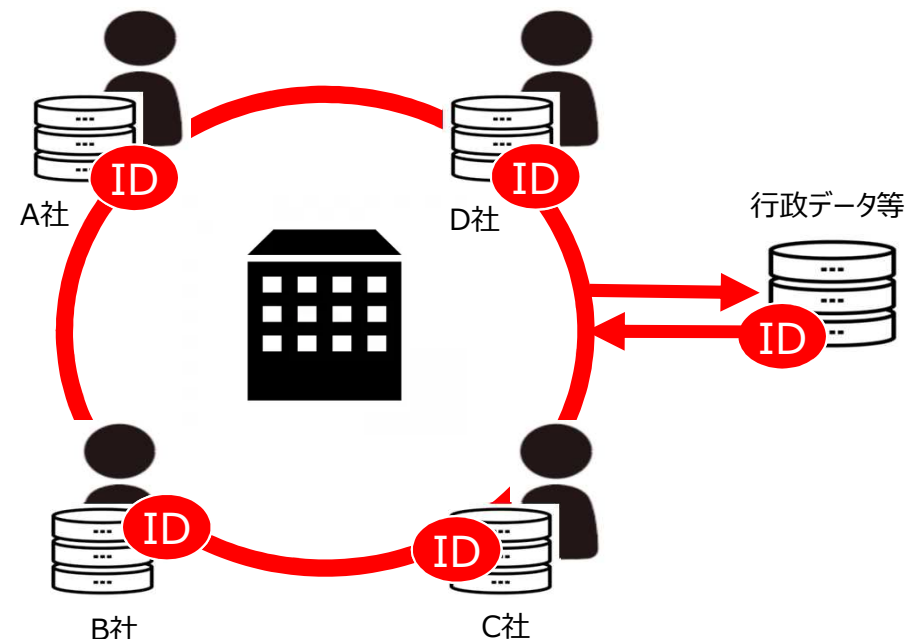
<同一住所・複数物件>



異なる物件であるが、
住所は同じ！
(物件の約2～3割)

ID効果

物件を一意に特定することが可能に。
情報の紐付けが容易となり、関連情報の
連携・活用が促進。



※企業間連携のみならず、自社内データの整理にも活用できる。

不動産ID (17桁) = 不動産番号(13桁)-特定コード(4桁)

0100123456789-0203

部屋番号4桁

【建物（戸建て）】

議題別 (日本主要議題の分類)		議題 (英)	議題 (日)
1	政治経済	政治経済関係の一般問題	政治経済関係の一般問題
2	外交	外交関係の一般問題	外交関係の一般問題
3	国防	国防関係の一般問題	国防関係の一般問題
4	教育文化	教育文化関係の一般問題	教育文化関係の一般問題
5	労働	労働関係の一般問題	労働関係の一般問題
6	環境	環境関係の一般問題	環境関係の一般問題
7	その他	その他	その他

議題別 (中国)	議題 (日本語)	議題 (中国語)
1	政治経済	政治経済関係の一般問題
2	外交	外交関係の一般問題
3	国防	国防関係の一般問題
4	教育文化	教育文化関係の一般問題
5	労働	労働関係の一般問題
6	環境	環境関係の一般問題
7	その他	その他

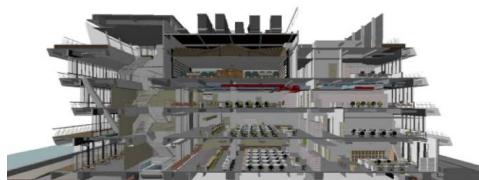
議題別 (中国)	議題 (日本語)	議題 (中国語)
1	政治経済	政治経済関係の一般問題
2	外交	外交関係の一般問題
3	国防	国防関係の一般問題
4	教育文化	教育文化関係の一般問題
5	労働	労働関係の一般問題
6	環境	環境関係の一般問題
7	その他	その他

⇒ 行政又は民間におけるサービスの共通基盤として利活用すべき「ベースレジストリ」の一種としてデジタル庁が「不動産ID」を追加指定（令和5年7月）

- デジタル田園都市国家構想の実現、新たな国土形成計画の柱となる「デジタルとリアルが融合した地域生活圏の形成」に向け、建築BIM、PLATEAU、不動産IDの取組を一体的に進める「建築・都市のDX」を強力に推進。
- 地域の課題を解決するユースケース（活用事例）の創出、全国への横展開により、都市開発・維持管理の効率化や地域政策の高度化、新サービス・新産業の創出に寄与。

建築BIM

個々の建築物情報の3次元デジタル化



PLATEAU

都市全体の空間情報の3次元デジタル化



不動産ID

土地・建物を一意に特定する情報連携のキー

不動産ID:17桁

【例：マンションの203号室】

0100123456789-0203

不動産登記簿の不動産番号

一体的に推進（建築・都市のDX）

- ・ 地上地下を含む建物内外からエリア・都市スケールまでシームレスに再現した高精細な「デジタルツイン」における官民の多様なデータ連携を実現
- ・ 地域におけるデータの整備・オープン化、デジタル人材の育成等を推進
- ・ 不動産関係のベース・レジストリの整備を積極的に推進

令和5年度から、一部のエリアで先行的に高精細なデジタルツインを構築し、多様なユースケースを開発
令和7年度から、不動産IDを介したPLATEAU・BIMと官民のデータとの連携によって、多様なユースケースの社会実装に着手

- ✓ 建築BIMを活用した建築確認（令和7年度～）
- ✓ 3D都市モデル整備都市：200都市（～令和5年度）、500都市（～令和9年度）
- ✓ 不動産IDのPLATEAUへの紐付システム：40都市（令和5年度）、500都市（～令和9年度）

■「建築・都市のDX」による新たなサービス・ソリューションのイメージ

□ まちづくり



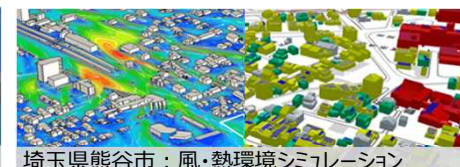
- 空き家の把握・推定の効率化
- 施設予約等の住民・来訪者サービスの高度化
- オープンデータによる不動産取引や都市開発の効率化

□ 防災



- インフラの維持管理の高度化
- 建物内外の避難誘導計画の高度化
- 災害リスクの精緻な推計
- 保険料算定の効率化

□ グリーン・カーボンニュートラル



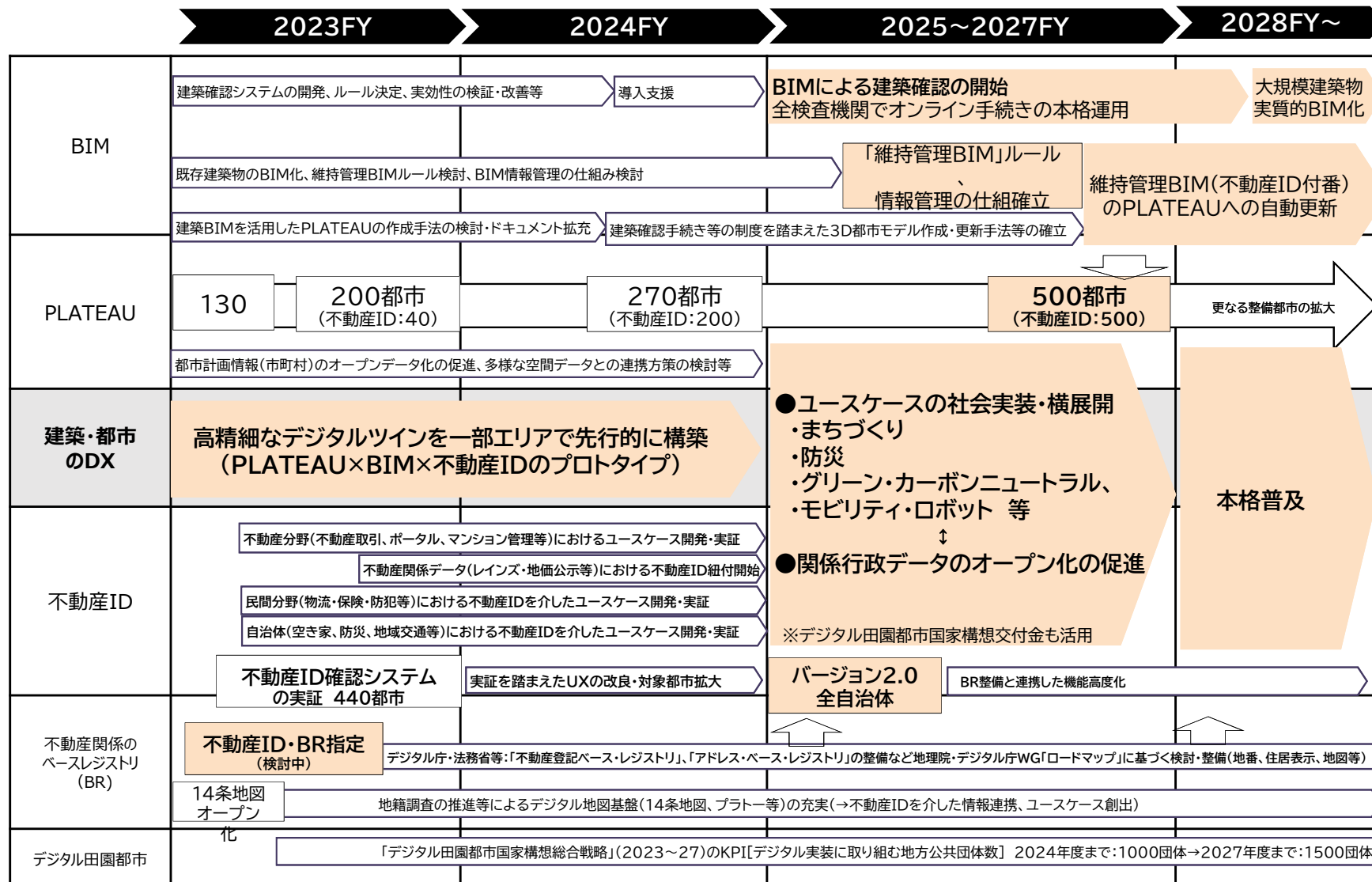
- 緑化施策効果の把握による適地選定の効率化
- エリア内のエネルギー使用量の精緻な推計
- 太陽光発電ポテンシャル等の精緻な推計

□ モビリティ・ロボット



- ドローンなどの自律移動モビリティによる屋外から部屋までのピンポイント配送等
- 農業用機械や交通サービスの運行基盤として活用

- 2025年～ユースケースの横展開、2028年～本格普及を目指す。

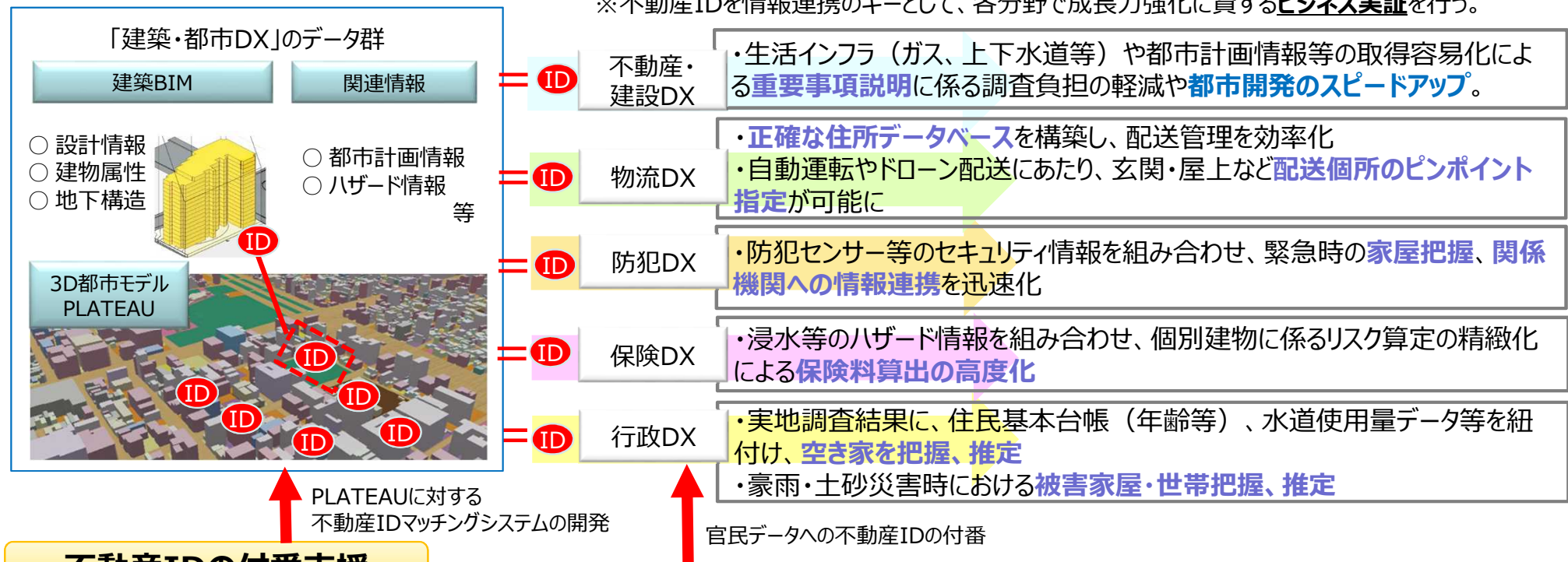


「不動産ID」を情報連携のキーとして、「建築・都市のDX」と官民データの連携を促進し、不動産取引・都市開発の活性化、物流・流通の高度化、インシュアテックの推進、行政のDXなど、官民の幅広い分野における成長力強化を図る。

「建築・都市DX」と官民データの連携

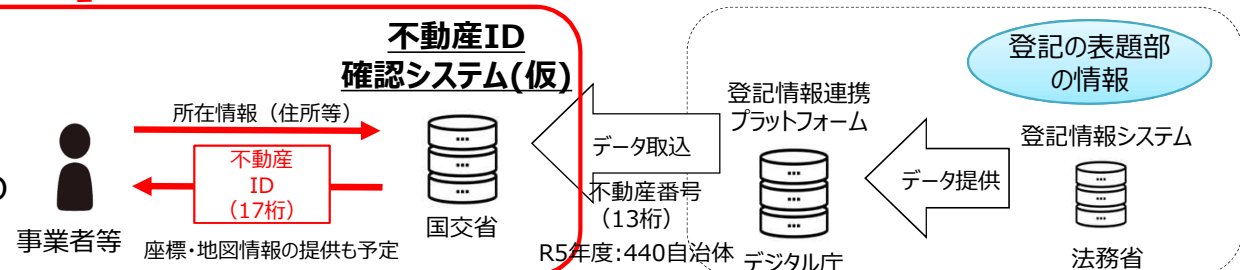
※官民協議会（プラットフォーム）を設置し、幅広い分野で連携促進を図る。

※不動産IDを情報連携のキーとして、各分野で成長力強化に資する**ビジネス実証**を行う。



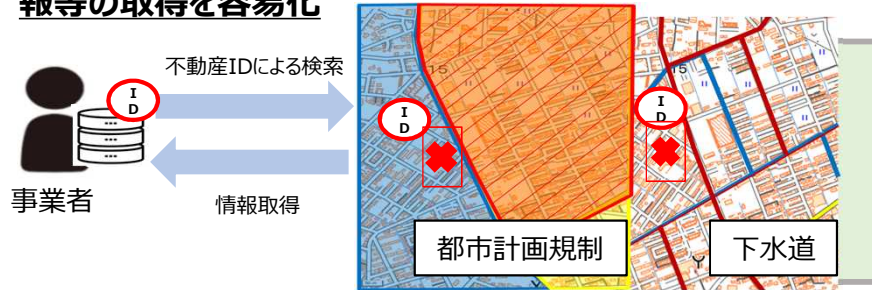
不動産IDの付番支援

- ・官民の幅広い主体の共通コードとして普及するため、**デジタル庁・法務省と連携。**
- ・「登記情報連携プラットフォーム」と連動した、不動産IDの取得・確認手法の実用化に向けた技術実証を実施。



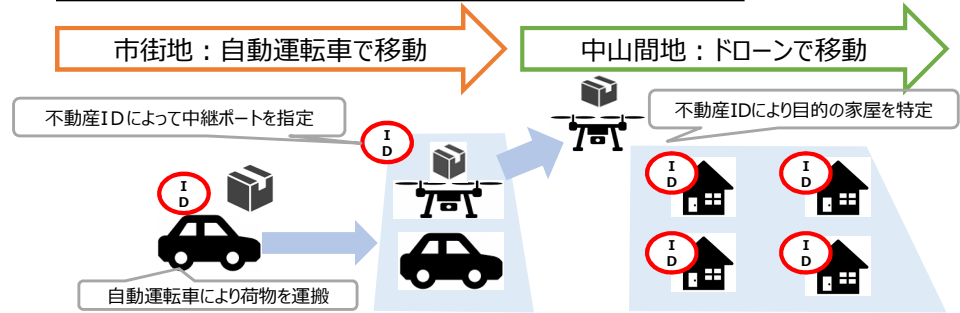
不動産取引（物件調査負担の軽減）

- 物件調査には、多岐にわたる情報収集が必要で、それぞれのサイトや窓口への訪問を要し、多大な手間・時間を要する。
- ⇒ **不動産IDを用いたピンポイント・横串検索**により、自治体等がオープン化した**生活インフラ（ガス、下水道）**や**都市計画情報等の取得を容易化**



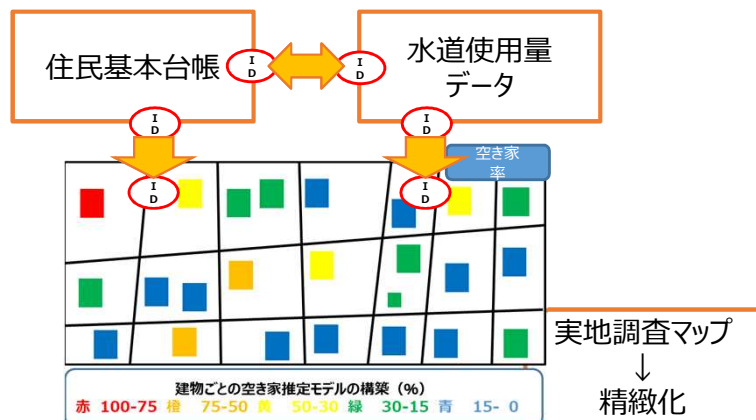
物流（自動配送による物流効率化）

- 高齢化等による買い物難民が発生する一方で、ドライバー不足で配送網の維持が困難に
- ⇒ **地図上で不動産IDにより出発・中継・到着地点を指定し、自動運転車やドローンなどによる荷物配送等を実現**



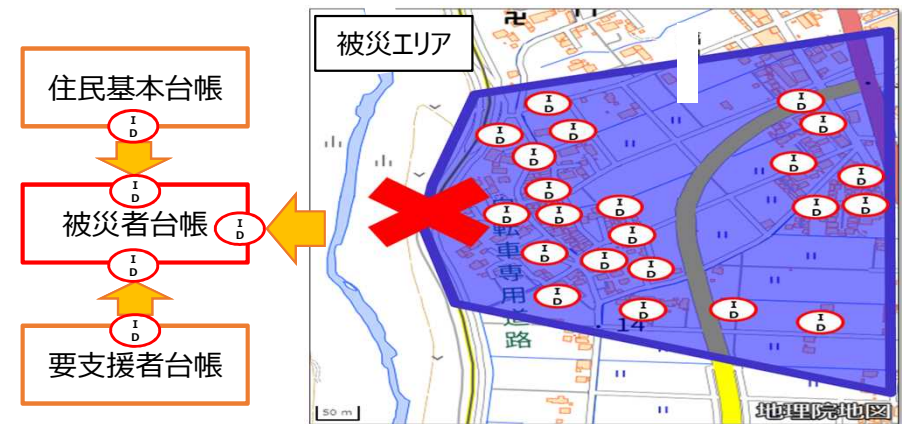
空き家（空き家の把握・推計の迅速化・精緻化）

- 主に建物の外観を調べる実地調査だけでは、空き家の判定精度に限界がある。
- ⇒ **不動産IDにより、実地調査に、住民基本台帳や水道利用データ等を重ね、空き家の把握・推定を迅速化・精緻化**



防災（被災者台帳の迅速な整備）

- 被災者台帳の整備には、住民基本台帳など各種台帳データと被災エリア情報の統合が必要
- ⇒ **不動産IDを通じて情報連携をすることで、被災情報と台帳間の情報連携が迅速化し、被災者支援が迅速化**



- 団体、民間企業、自治体等251会員、有識者、関係省庁にて構成。
- 不動産分野を中心に、関係する幅広い分野に関心が寄せられている。

1. 正会員

- (1) 団体会員：41団体
- (2) 個社会員：144社
- (3) 地方公共団体会員：66団体

2. オブザーバー

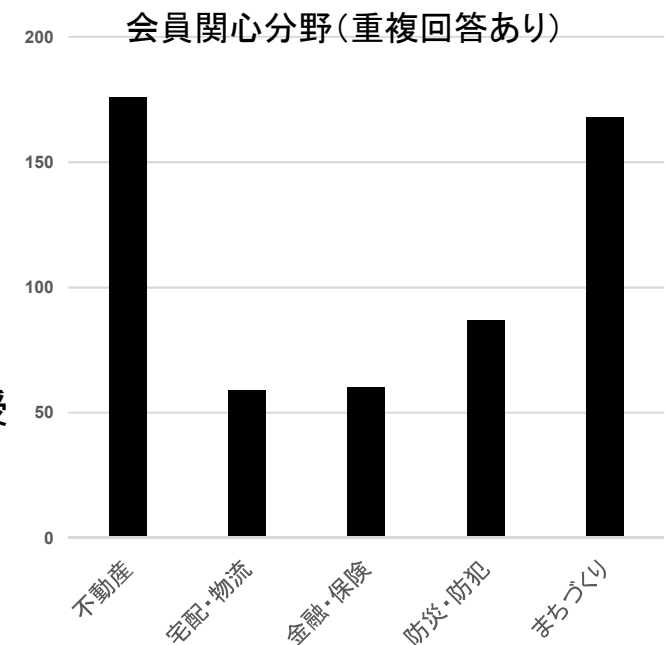
- 田村幸太郎 牛島総合法律事務所 弁護士
- 赤井厚雄 (株)ナウキャスト 取締役会長
- 秋山祐樹 東京都市大学 建築都市デザイン学部都市工学科准教授
- 庄司昌彦 武蔵大学 社会学部メディア社会学科教授
- 関本義秀 東京大学 空間情報科学研究センター教授
- 瀬戸寿一 駒澤大学 文学部地理学科地域文化研究専攻准教授
- 松村秀一 早稲田大学 理工学術院総合研究所上級研究員

3. 関係府省庁

- デジタル庁 ○法務省 ○内閣府 ○総務省 ○農林水産省 ○経済産業省 ○国土交通省

4. 事務局

- 国土交通省(不動産・建設経済局、都市局、住宅局)
- 内閣府(政策統括官経済社会システム担当)
- 内閣官房(デジタル田園都市国家構想会議事務局)



不動産	団体	不動産協会, 不動産証券化協会, 不動産流通経営協会, 全国宅地建物取引業協会連合会, 全日本不動産協会, 全国住宅産業協会, 日本ビルディング協会連合会, マンション管理業協会, 日本賃貸住宅管理協会, 全国賃貸不動産管理業協会, 全国賃貸住宅経営者協会連合会, 日本不動産研究所, 日本不動産鑑定士協会連合会, 日本土地家屋調査士会連合会, 不動産情報共有推進協議会, 不動産テック協会, 不動産建設データ活用推進協会
	個社	三井不動産, 三菱地所, 住友不動産, 東急不動産ホールディングス, 野村不動産, 東京建物, 森ビル, 三井不動産リアルティ, 三菱地所ハウスネット, 三菱地所リアルエステートサービス, 東急リバブル, 野村不動産ソリューションズ, 大東建託, 大東建託パートナーズ, 大和ライフネクスト, 大和リビング, スターツアセットマネジメント, 積水ハウス不動産ホールディングス, 東京ガス不動産, 三菱UFJ不動産販売, 長谷工アネシス, アットホーム, リクルート, LIFULL, ホームズ, プロパティオン, 日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合, 環境機器, 価値住宅, 一五不動産情報サービス, 谷澤総合鑑定所, 東京カンテイ, 不動産流通推進センター, 全保連, ライナフ, リーウェイズ, GA technologies, RESTAR, TRUSTART, イクラ, クッシュマンアンドウェイクフィールド, サンフロンティア不動産, Best Stage, estie, MKM, TERASS, アースウィンド, インテリックス, エレマックス, こくえい不動産調査, ビジュアルリサーチ, フォーラム・ジェイ, ライブラボ, (独)住宅金融支援機構, (独)都市再生機構
建設・建築・設計	団体	住宅生産団体連合会, 日本建築士会連合会, 日本建築士事務所協会連合会, 日本建築家協会, 建築設備技術者協会, 日本マンション管理士会連合会, マンション計画修繕施工協会, 日本設備設計事務所協会連合会, 住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会, リノベーション協議会, 安心ストック住宅推進協会, 特定非営利活動法人日本ホームインスペクターズ協会
	個社	大成建設, 清水建設, 竹中工務店, 積水ハウス, 安藤・間, 飛島建設, JR東日本コンサルタンツ, 日本建築センター, 日本設計, 安井建築設計事務所, 市浦ハウジング&プランニング, 有限会社ワークス
金融・保険	団体	日本損害保険協会, 損害保険料率算出機構
	個社	東京海上日動火災保険, 三井住友海上火災保険, 損害保険ジャパン, あいおいニッセイ同和損害保険, AIG損害保険, ソニー損害保険, 共栄火災海上保険, 三菱UFJ信託銀行
運輸・通信	団体	日本トラック協会, 総合研究奨励会日本無人機運行管理コンソーシアム
	個社	日本郵政, 日本郵便, ヤマト運輸, SGホールディング, 日本放送協会, KDDI, NTTコミュニケーションズ, NTTデータ, NTT西日本, 中日本航空, ニフティライフスタイル, Drone Work System, トルビズオン, ラック
卸売小売・飲食	団体	日本ショッピングセンター協会
	個社	ライドオンエクスプレス, バイナリーノマド
防犯・警備	個社	総合警備保障(ALSOK), ALSOKあんしんケアサポート

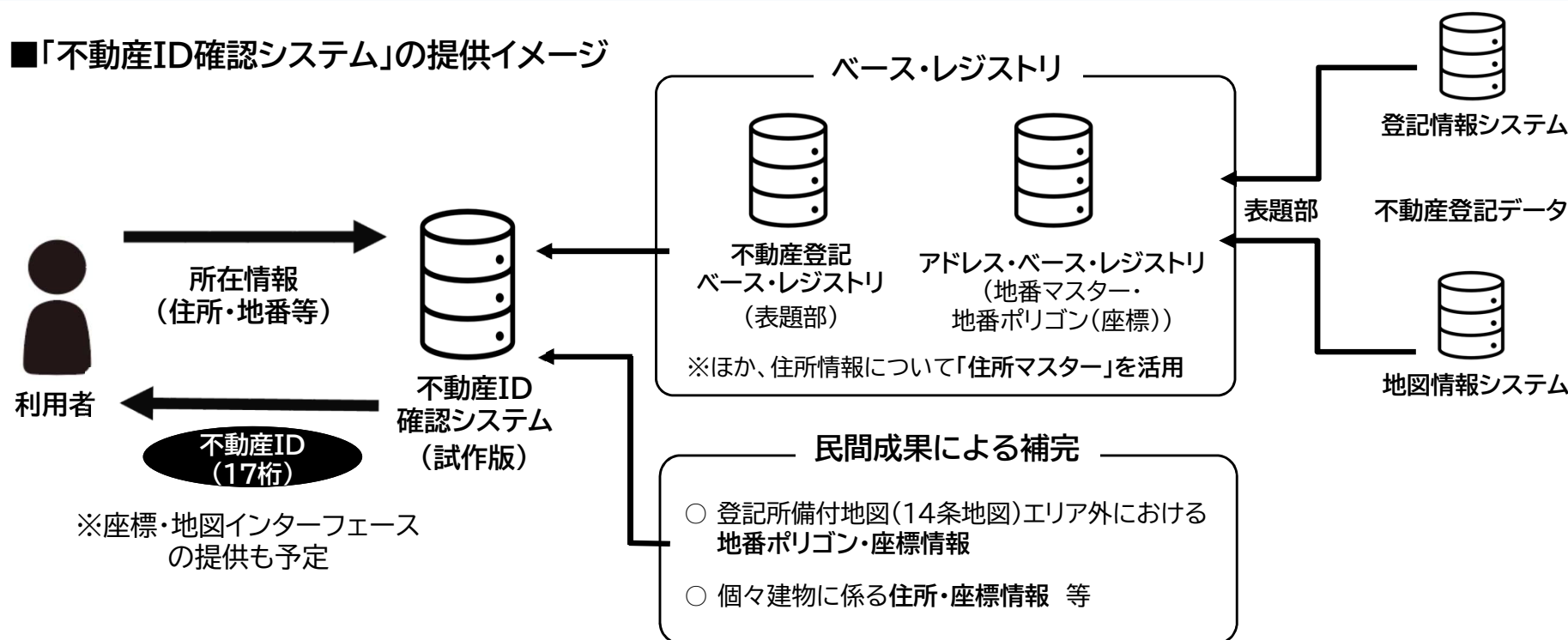
電気・ガス	団体	日本ガス協会, 電力データ管理協会
地図・測量	個社	パスコ, ゼンリン, NTTインフラネット, ESRIジャパン, アジア航測, 協振技建, 国際航業, 朝日航洋, 東亜建設技術, カーネル
大学・研究機関	個社	土地総合研究所, 東京大学不動産イノベーション研究センター(CREI)
システム・ソフトウェア・AI	団体	インターネットITS協議会
	個社	日本電気(NEC), 富士通, 富士フイルム, 富士フイルムシステムサービス, NTTデータNJK, 国土情報開発, キャドセンター, ONESTRUCATION, AGプラス, ZISEDAI, インテック, エスクロー・エージェント・ジャパン, デジタル・ウント・メア, デジタルガレージ, ニュースペーパーデリバリー・システム, JON, スマートシティ企画
コンサル・シンクタンク	個社	野村総合研究所, 三菱総合研究所, アクセンチュア, パシフィックコンサルタンツ, MS&ADインターリスク総研, 帝国データバンク, 福山コンサルタント, ザイマックス不動産総合研究所, 価値総合研究所, スターツ総合研究所, オオバ, スギナプラス, タナベコンサルティング, 地域科学研究所, 日建設計総合研究所
AR・XR	個社	Symmetry Dimensions Inc., アーバンエクステクノロジーズ, スタイルポート, ホロラボ
その他	団体	新経済連盟, 社会基盤情報流通推進協議会, 企業間情報連携推進コンソーシアム, 日本デジタル空間経済連盟
	個社	NPO法人超教育ラボラトリー, TMI総合法律事務所, 香川総合法律事務所

【自治体会員】

北海道・東北	(岩手県) 遠野市, 一戸町 (宮城県) 仙台市, 涌谷町 (秋田県) 大館市, にかほ市, 五城目町 (山形県) 山形市 (福島県) 白河市, 棚倉町
関東	(茨城県) 水戸市, 笠間市, 五霞町 (群馬県) 前橋市, 伊勢崎市 (埼玉県) 川越市 (千葉県) 浦安市, 八街市, 芝山町 (東京都) 東京都, 中央区, 台東区, 目黒区, 渋谷区, 豊島区, 練馬区 (神奈川県) 横浜市, 相模原市
中部	(新潟県) 柏崎市, 阿賀野市 (長野県) 軽井沢町 (静岡県) 沼津市, 掛川市 (愛知県) 豊橋市, 岡崎市
近畿	(京都府) 京都市 (大阪府) 枚方市, 茨木市, 四條畷市 (兵庫県) 西宮市, 加古川市, 宝塚市 (奈良県) 奈良市, 大和郡山市 (和歌山県) 和歌山市
中国・四国	(島根県) 安来市, 隠岐の島町 (岡山県) 吉備中央町 (広島県) 広島県, 尾道市, 府中市 (山口県) 光市, 周南市 (徳島県) 北島町 (香川県) 土庄町 (愛媛県) 今治市
九州・沖縄	(福岡県) 宗像市 (佐賀県) 嬉野市 (長崎県) 佐世保市 (熊本県) 八代市, 玉名市, 阿蘇市 (鹿児島県) 枕崎市, 指宿市, 志布志市 (沖縄県) 宮古島市

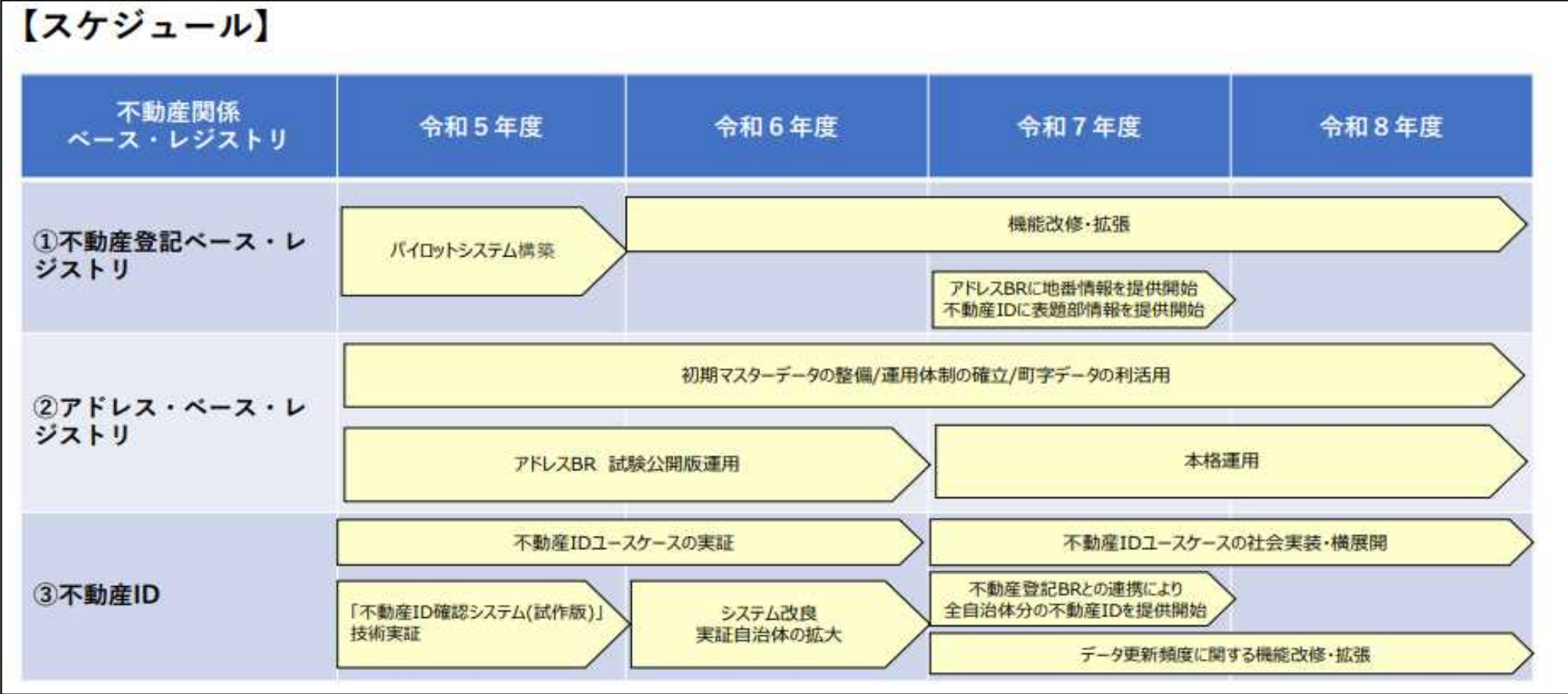
- 所在情報から、不動産IDを確認できる「不動産ID確認システム」を展開。
- 令和5年度は試作版として、全国440自治体分の登記データを元に、協議会会員向けシステムを提供(R5年秋頃)。パイロット事業等を通じ技術実証を行う。
- 今後、デジタル庁や法務省等の関係省庁と連携し、不動産登記ベース・レジストリとの連動により全自治体分の不動産IDを対象とするなど不動産関係のベース・レジストリ整備と連動した不動産IDの提供を検討中。

■「不動産ID確認システム」の提供イメージ



※ 令和5年度試作版では、デジタル庁による不動産登記簿電子データ・クレンジング事業(令和4年度)の対象である440自治体分のデータを直接用いつつ、一部、民間成果による補完のうえ、不動産IDを提供予定。

R5.6.2 基盤的な地理空間情報の整備・更新・相互活用に関する検討WG



- 【不動産ID関係(概要)】
- ・令和5年度:不動産 ID 確認システムの試作版として、全国 440 地方公共団体のデータを対象に、実証事業者及び「不動産 ID 官民連携協議会」の会員向けにシステムを提供
 - ・令和6年度:実証を踏まえたシステムの改良及び対象地方公共団体の拡大を実施
 - ・令和7年度以降:不動産登記BR及びアドレスBRにより、不動産登記簿の表題部情報及び地番・住所等のアドレス情報を活用し、全地方公共団体分の不動産 ID のデータ提供
 - ・令和8年度:可能な限り短い期間で新たな不動産 ID の付番ができるように引き続き関係省庁で協力して検討

議題2：不動産投資市場の現状と課題

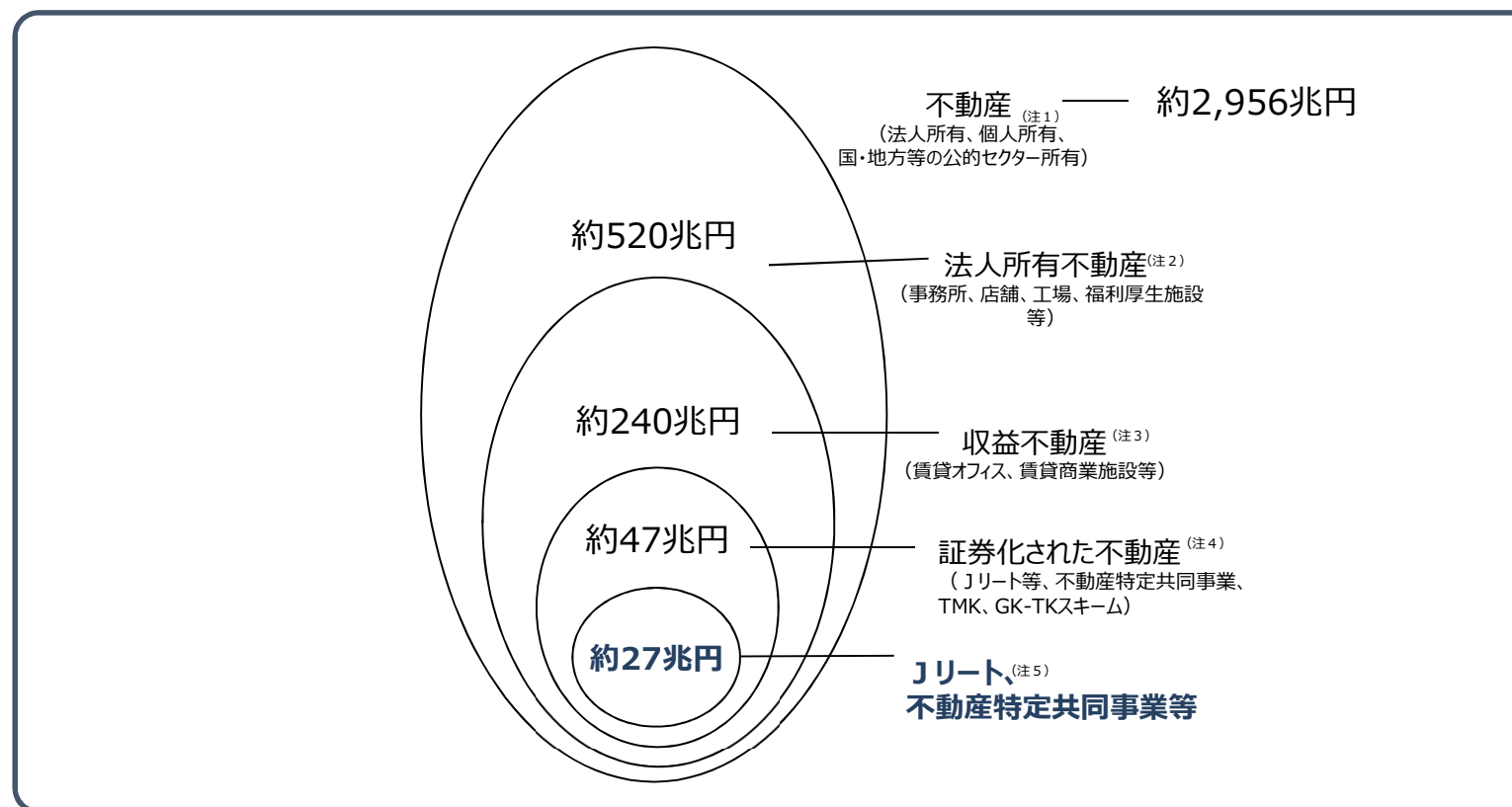
1. 不動産投資市場の現況

2. 不動産市場・不動産投資市場を巡る課題

- ① 国際競争力・脱炭素対応（都市の国際競争力強化、ZEB/ZEHの推進等）
- ② 築古物件の戦略的更新（ロングライフ対応、空きビル問題への対応等）
- ③ アセットの多様化（40兆円目標、CRE、成長産業不動産への資金誘導等）
- ④ デジタル田園都市対応（クラファン・ST等の新しい金融手法、地方創生等）
- ⑤ 投資家の裾野拡大（個人投資家の拡大、資産運用業改革への対応等）

3. 検討の方向性（案）

我が国の不動産投資市場



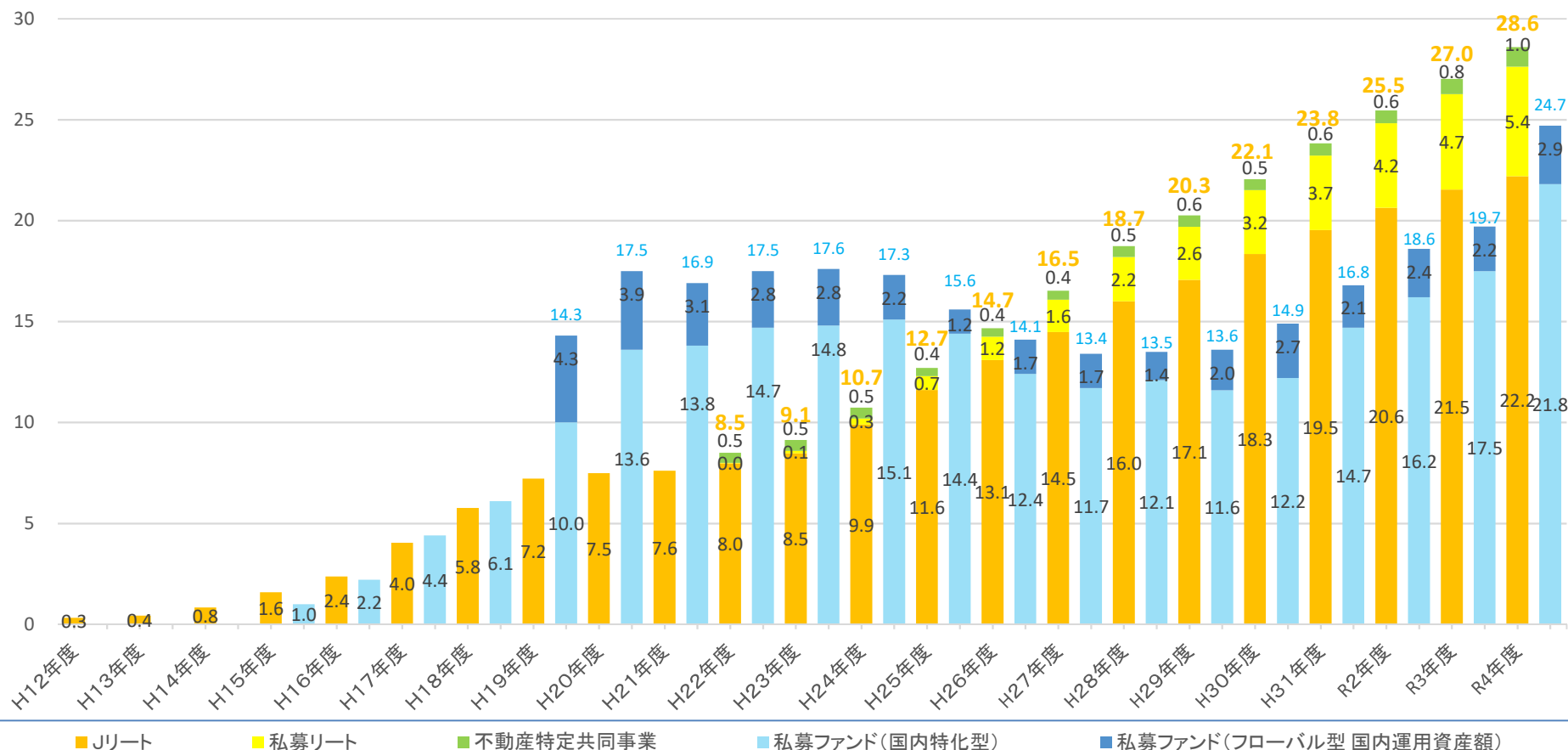
- (注1) 内閣府「国民経済計算（令和3年度）」より作成 ※住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地のストックの総額。
- (注2) 国土交通省「平成30年法人土地・建物基本調査」より作成 ※事務所、店舗、工場、福利厚生施設等の法人が所有する不動産。
- (注3) PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS “A Bird’s eye View of Global Estate Markets : 2021 update ” より作成
- (注4) 国土交通省「不動産証券化の実態調査（令和3年度）」、不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」・「私募リート・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）

リート等の資産総額の推移

○「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9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40兆円とすること」を目標に掲げている。

○ リート等は順調に拡大し令和4年度末には約28.6兆円となった。私募ファンドも平成29年度以降再び増加傾向にある。

（兆円）



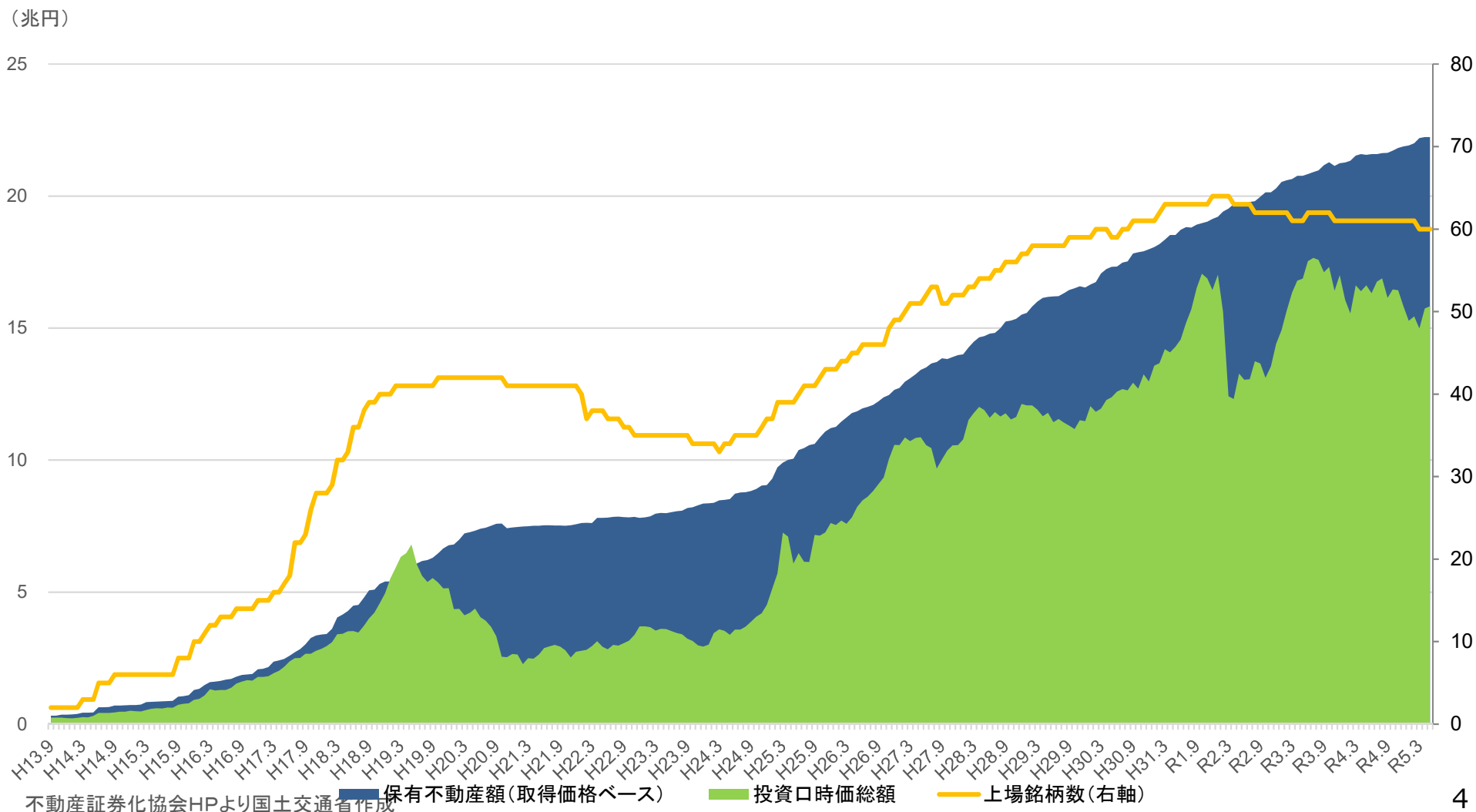
※Jリート、私募リート及び不動産特定共同事業は3月末の数値を、私募ファンドは12月末の数値を用いている。

※私募ファンドに関する実態調査は平成15年より実施されたため、平成14年以前のデータは無い

出典 Jリート：一般社団法人不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」 私募リート：一般社団法人不動産証券化協会「私募リート・クォーターリー」
 不動産特定共同事業：国土交通省「不動産証券化の実態調査」 私募ファンド：株式会社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」

REIT保有不動産額・投資口時価総額・上場銘柄数

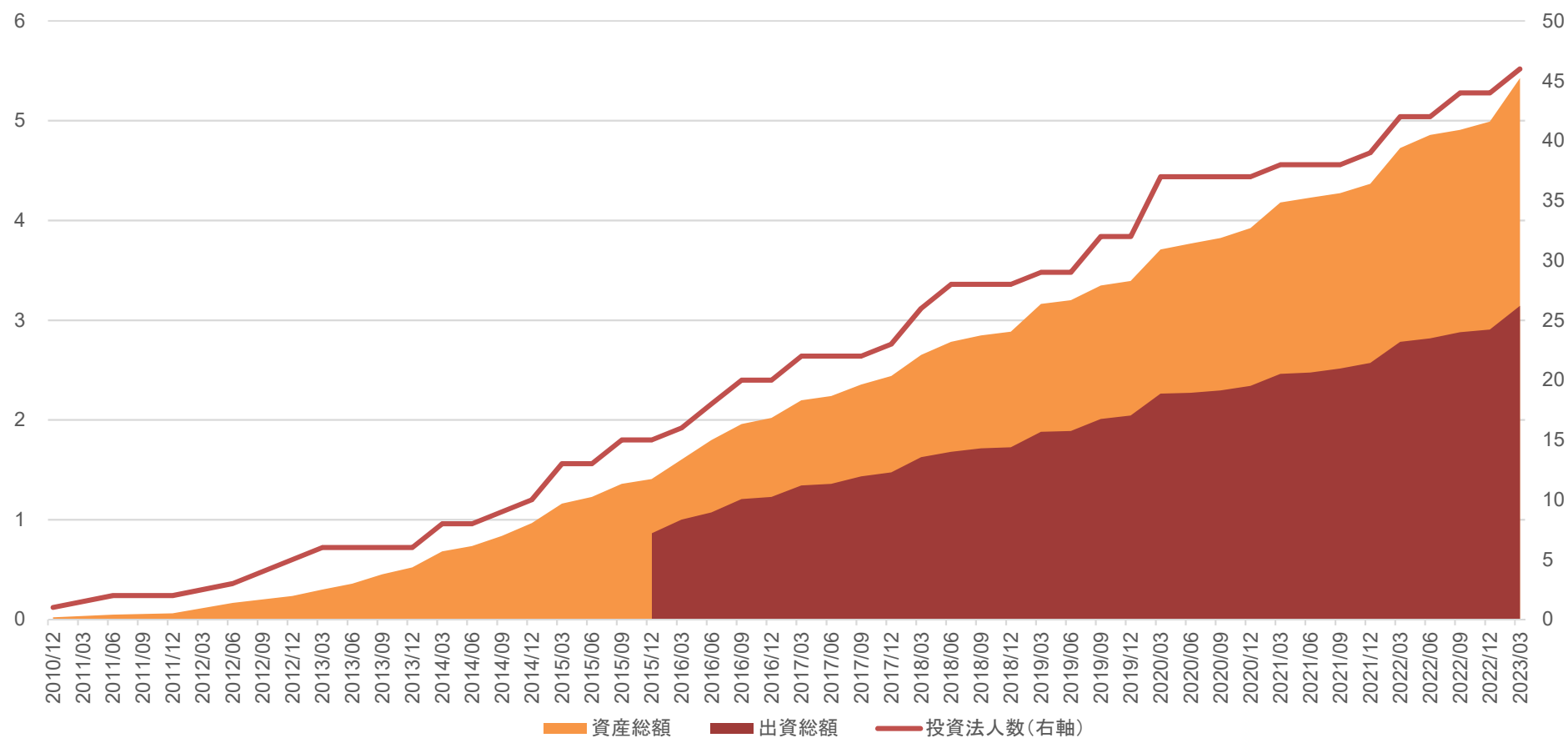
○ 2023年5月末時点で60銘柄上場しているREITの保有不動産総額は約22.2兆円、投資口時価総額は約15.8兆円。



私募REIT保有不動産額・出資総額・銘柄数

○ 2023年3月末時点で私募REITは46銘柄、資産総額は約5.4兆円、出資総額は約3.1兆円。

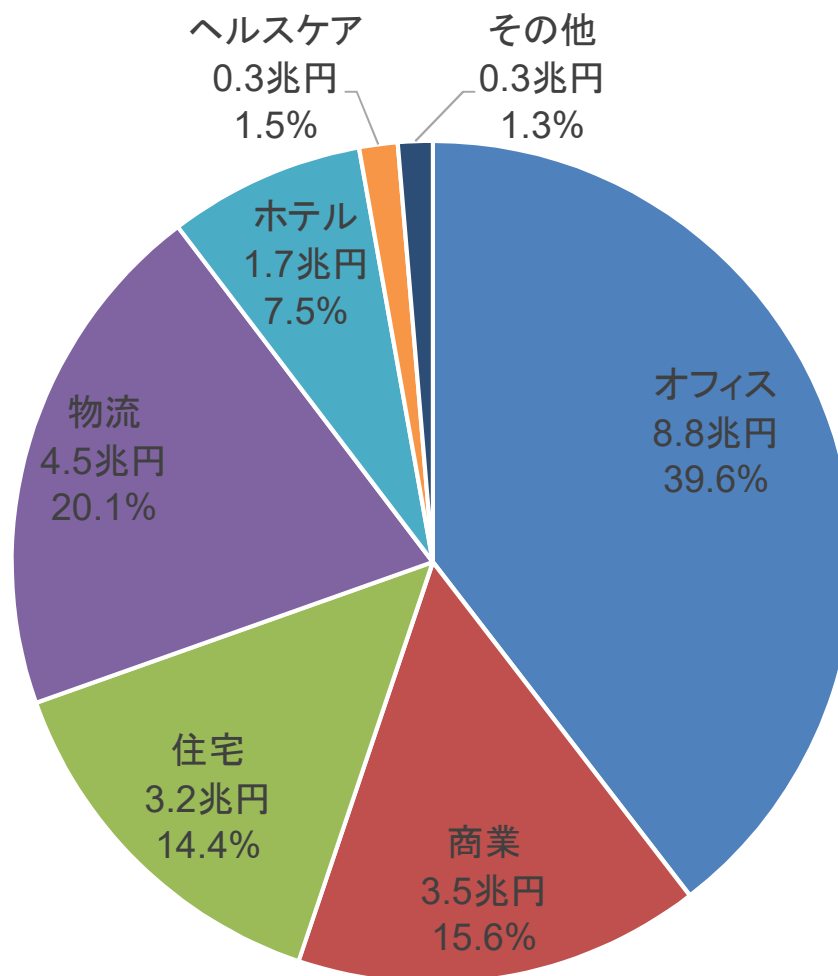
(億円)



一般社団法人不動産証券化協会「私募リート・クォーターリー」より国土交通省作成
※2010年12月～2015年9月については、出資総額に関する集計データがない。
※2021年3月以降、底地資産は底地上の建物用途に応じて集計している。
※総資産額は保有物件の取得価格の合計であり、株式又は出資等は含まない。

REIT保有不動産種別（取得価格ベース）

○ 2023年5月末時点でREITが保有する不動産物件総数は4,622件、物件総額は約22.2兆円。

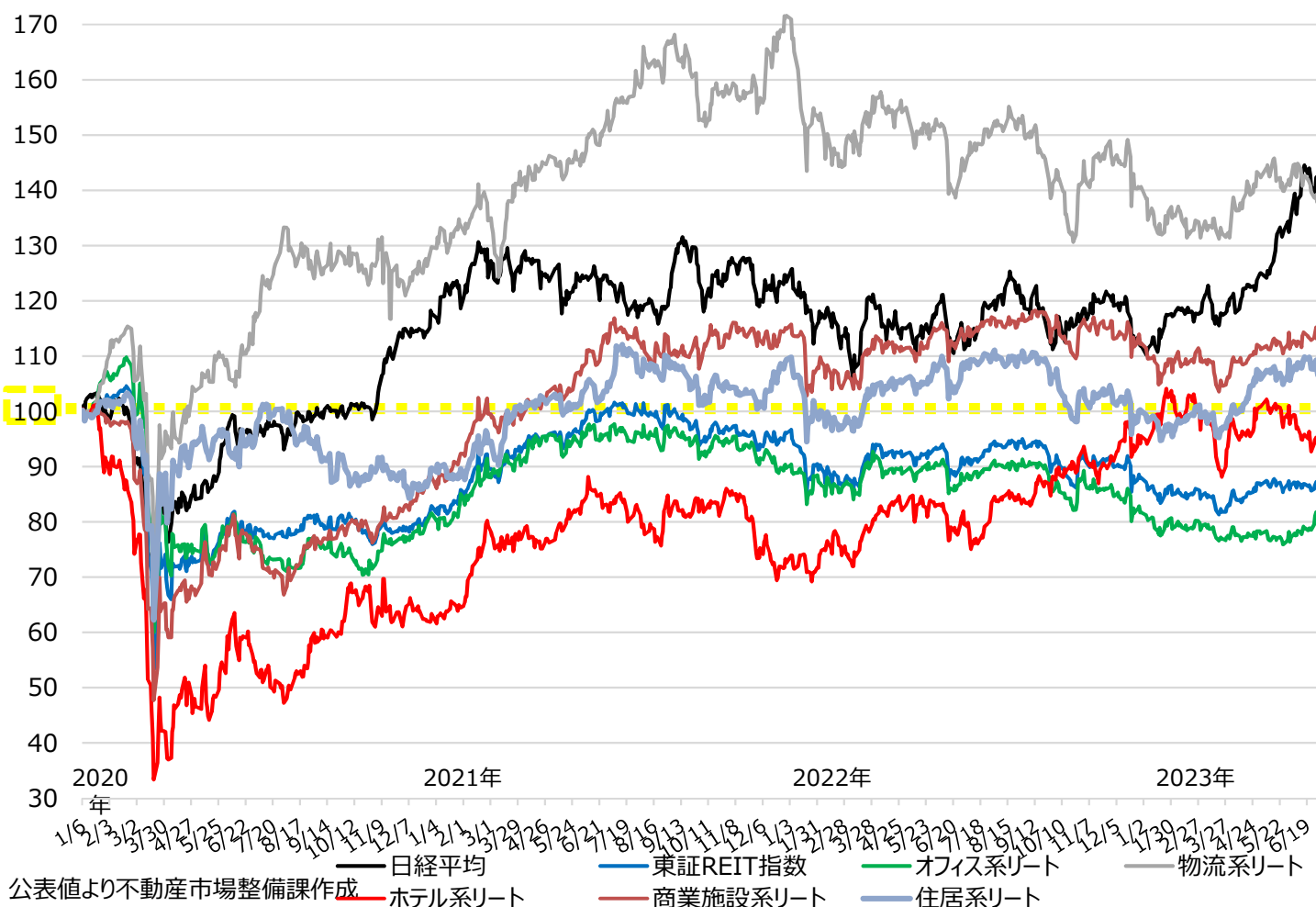


一般社団法人不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」より国土交通省作成

REIT各セクターの推移

- 6月の東証REIT指数は、5月と同様にほぼ横ばいに1,800ポイント台後半を推移した。
- ホテル系リートは、2020年初値を下回り、軟調に推移した（2020年1月6日初値：9,217億円）。

2020年初 = 100



東証REIT指数
6/1終値 1,847.78ポイント
↓
6/30終値 1,862.30ポイント

オフィス系リート
6/1時価総額 約2兆9,935億円
↓
6/30時価総額 約3兆1,471億円

物流系リート
6/1時価総額 約2兆9,356億円
↓
6/30時価総額 約2兆8,762億円

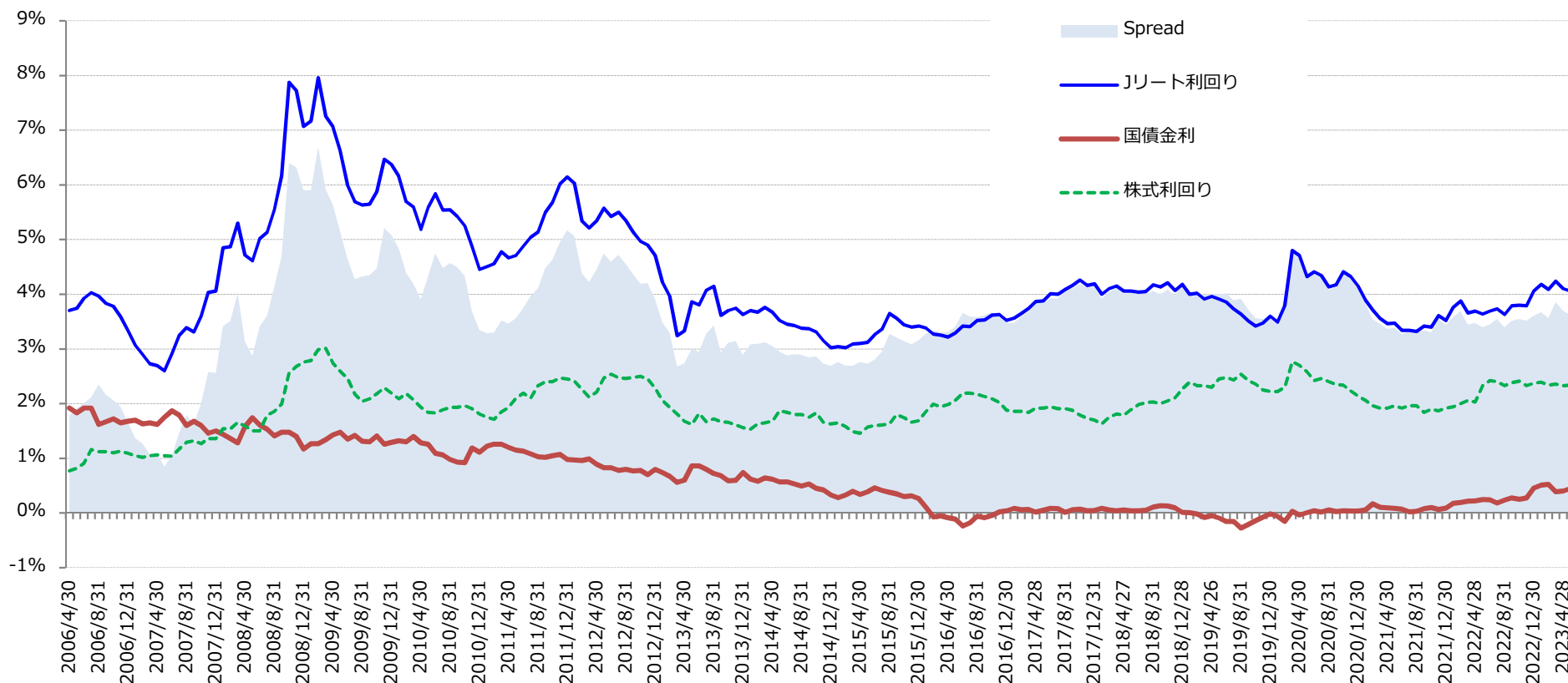
ホテル系リート
6/1時価総額 約9,006億円
↓
6/30時価総額 約8,767億円

商業施設系リート
5/1時価総額 約7,396億円
↓
6/30時価総額 約7,582億円

住居系リート
6/1時価総額 約1兆2,125億円
↓
6/30時価総額 約1兆2,233億円

J-REIT 分配金利回り、10年国債金利、利回りスプレッドの推移

○ 5月末時点でJ-REIT分配金利回りは4.06%、国債金利は0.45%、株式利回りは2.34%、利回りスプレッドは3.61%。



(出典) 各公表資料より国土交通省作成

各公表資料

※1 J-REIT分配金利回り：一般社団法人不動産証券化協会公表。以下の算出式で得られる各銘柄の分配金利回りの時価総額加重平均値。

予想分配金利回り = (当期予想分配金 + 次期予想分配金) / 投資口価格

※2 国債金利：財務省公表。流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した主要年限事の半年複利金利（半年複利ベースの最終利回り）。

※3 株式利回り：日本取引所グループ公表。プライム市場の加重平均利回り。

ジャパンインベストメント マーケットレビュー (CBRE)

ジャパンインベストメント マーケットレビュー 【CBRE】 (四半期毎 令和5年5月8日)

10年国債利回り・・・**0.35%** (対2022年12月比、**-7bps**)

投資額・・・**1兆2,710億円** (対前年同期比**+102%**)

期待NOI利回り・・・**3.15%** (対2022年12月比、**±0bps**)

- Q1投資額*1は対前年同期比102%増加の1兆2,710億円。国内投資家（その他）による投資額が9年ぶりの5,000億円台に。
- 投資額が最も大きかったオフィスは6,050億円で対前年同期比135%増加。取引額100億円以上の件数が前年同期から倍増した。投資家がオフィスに投資する主な理由*2は、「キャッシュフローの安定性」と、「流動性の高さ」。
- 東京の主要アセットタイプの期待利回り*3はホテルのみ低下し、他のセクターはほぼ横ばい。ホテル（運営委託型）は前期より5bps低下し、2020年Q1の水準に並んだ。
- 売却案件が増加している一方で、物件により投資家の引き合いには格差がみられ始めている。キャッシュフローが安定している住宅や今後の上昇が見込めるホテルは人気が高いなど、投資対象を見直す機運が高まっている。

*1 投資額は10億円以上が対象、土地取引およびJ-REITのIPO時の取得物件は除く

*2 Cap Rate Survey 2023年3月

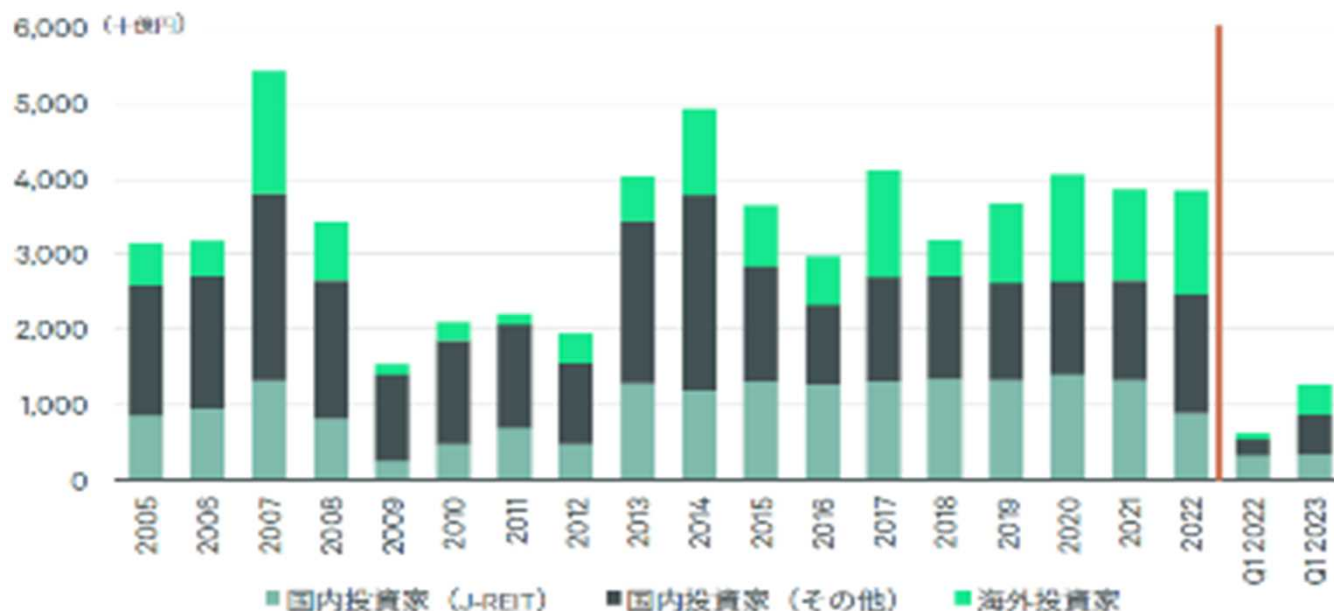
*3 期待利回りは投資家に対するアンケートに基づく。NOIベース、上限・中央値と下限・中央値の平均値調査

開始年は、2003年7月オフィス、2007年10月マンション、2009年1月商業施設・ホテル・物流施設

最新動向

投資額*1	Q1 2023 (十億円)	対前年同期比 (%)
全投資額	1271	+102%
国内投資家 (J-REIT)	348	+5%
国内投資家 (その他)	538	+142%
海外投資家	385	+401%
期待NOI利回り*2	2023年3月 (%)	対前期比 (bps)
オフィス (大手町)	3.15	±0
商業施設 (銀座中央通り)	3.28	±0
物流施設 (首都圏湾岸部)	3.85	±0
CBRE短観指数(DI)*3	オフィス Aクラスビル	物流施設 (マルチテナント)
売買取引価格	8 (-2)	36 (-6)
期待利回り	3 (±0)	4 (-10)
金融機関の貸出態度	7 (+1)	23 (-5)
投融資取組スタンス	13 (-1)	22 (+3)

主要不動産取引 (投資主体別取引額)



1. 不動産投資市場の現況

2. 不動産市場・不動産投資市場を巡る課題

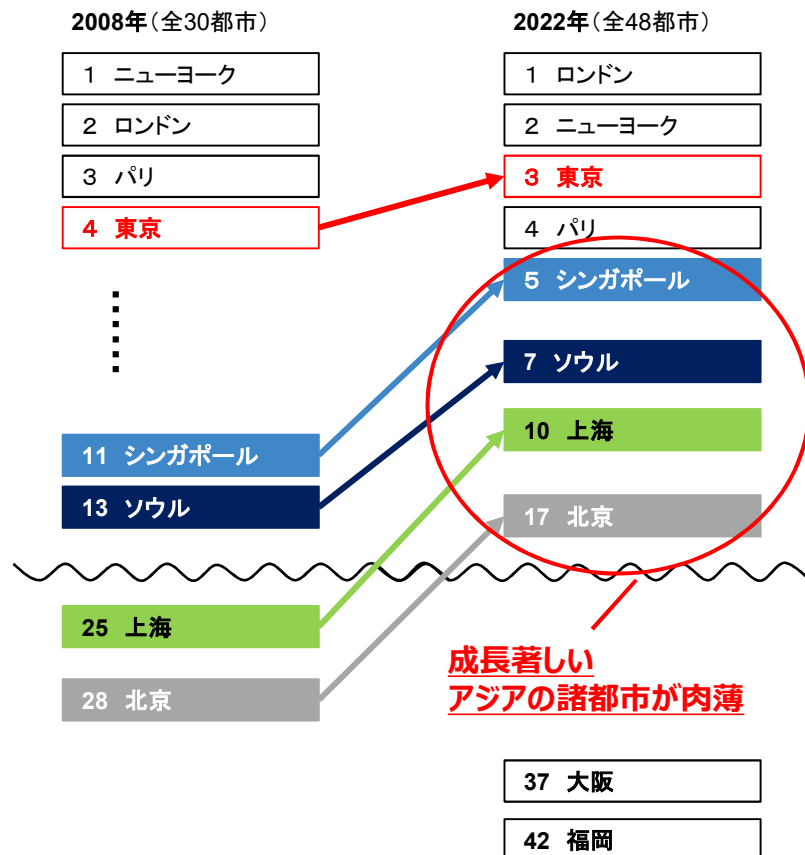
- ① 国際競争力・脱炭素対応（都市の国際競争力強化、ZEB/ZEHの推進等）
- ② 築古物件の戦略的更新（ロングライフ対応、空きビル問題への対応等）
- ③ アセットの多様化（40兆円目標、CRE、成長産業不動産への資金誘導等）
- ④ デジタル田園都市対応（クラファン・ST等の新しい金融手法、地方創生等）
- ⑤ 投資家の裾野拡大（個人投資家の拡大、資産運用業改革への対応等）

3. 検討の方向性（案）

都市の国際競争力ランキング

- 世界の都市総合ランキングの推移を見ると、アジアの都市が急激に伸びており、シンガポールやソウルなどの都市が東京に肉薄している。
- 東京の総合ランキングは2020年に4位から3位に上昇し、「研究・開発」（4位）「経済」（5位）「文化・交流」（5位）分野で概ね高い順位を獲得している一方、相対的には、特に「環境」（13位）分野のほか、自然災害リスク、優秀な人材確保、スタートアップ数、緑地の確保などが弱みとされている。

「都市総合力」でアジアの他都市に追い上げられる東京



国際ランキングにおいては「交通・アクセス」「居住」「環境」が弱み



○「地球温暖化対策計画」（令和3年10月22日閣議決定）

…2050年目標と整合的で野心的な目標として、2030年度に温室効果ガスを2013年度から46%削減することを目指し、さらに、50%の高みに向けて挑戦を続けていく。

○「エネルギー基本計画」（令和3年10月22日閣議決定）

既築住宅・建築物についても、省エネルギー改修や省エネルギー機器導入等を進めることで、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。

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、整合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げや、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。

○「GX 実現に向けた基本方針」（令和5年2月）

2030 年度以降の新築の ZEH（Net Zero Energy House）・ZEB（Net Zero Energy Building）水準の省エネ性能確保やストックの性能向上のため、省エネ性能の高い住宅・建築物の新築や省エネ改修に対する支援等を強化する。

新築 ： ZEH・ZEB水準の省エネ性能を有した住宅・建築物に必要な投資

既築 ： 省エネ性能の低い住宅・建築物の省エネ改修に必要な投資

2050年カーボンニュートラルの実現に向けたロードマップ

- 2025年度までに住宅及び小規模建築物を含めた新築の省エネ基準適合を義務化するとともに、省エネ基準を段階的に引き上げ、2030年までに義務基準をZEB/ZEH水準に引き上げることとしている。また、既存建築物についても省エネ改修を推進。

(参考)脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方に関するロードマップ(2021.8) 国交省・経産省・環境省

		2021年度 (現在)	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度 (中期)	2050年度 (長期)
省エネルギーの徹底	住宅	ボトム アップ	小:説明義務 中:届出義務 大:届出義務	支援措置における省エネ基準適合要件化 (補助) (融資) (税)			省エネ基準適合義務化				新築される住宅・建築物についてZEH・ZEB水準の水準の省エネ性能が確保されているとともに、その導入が目的となる住宅・建築物における省エネ性能の向上が図られることを目指す	遅くとも2030年までに義務基準をZEHレベル(強化外皮基準&BEI=0.8)に引き上げ
		レベル アップ	誘導基準等 BEI=0.9	国、地方自治体等の公的機関による率先した取組(ZEHの標準化)/補助要件等の見直し						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
		住宅TR制度の対象(注文戸建、 建売戸建、賃貸アパート)	住宅TR制度に分類マンション (BEI=0.9)を追加						遅くとも2030年までに各基準の引上げ			
		既存住宅の合理的・効果的な表示情報提供方法 の検討						新築住宅の販売・賃貸時における省エネ性能表示の施行(既存については試行)	遅くとも2030年までに各基準の引上げ			
		ZEH等の住宅に対する補助による支援						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		ZEH等の住宅に対する融資、税制による支援						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		ZEH+、LCCM住宅に対する補助による支援/低層共同住宅への展開等						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		既存	省エネ改修の 推進	国や地方自治体等における温対法に基づく実行計画等を活用した計画的な省エネ改修の実施 地方公共団体と連携した効果的かつ効果的な省エネ改修の促進 ⇒耐震性のないストック:耐震改修と合わせた省エネ改修、省エネ性能の確保された住宅への建替えを誘導 ⇒耐震性のあるストック:開口部の断熱改修や部分断熱改修の推進 改修前後の合理的・効果的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発 消費者が安心して省エネ改修を相談・依頼できる仕組みの充実・周知						遅くとも2030年までに義務基準を中規模はZEBレベル(用途に応じてBEI=0.6/0.7)、小規模はBEI=0.8に引き上げ		
		ボトム アップ	小:説明義務 (2021年度~) 中:適合義務(2021年度~) 大:適合義務(2017年度~)	支援措置における省エネ基準適合要件化			省エネ基準適合義務化 義務基準を引上げ(BEI=0.8程度)				遅くとも2030年までに義務基準を中規模はZEBレベル(用途に応じてBEI=0.6/0.7)、小規模はBEI=0.8に引き上げ	
		レベル アップ	誘導基準等 BEI=0.8	国、地方自治体等の公的機関による率先した取組(ZEBの標準化)/補助要件等の見直し/官庁施設設備に適用する基準類の見直し						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
トップ アップ	ZEBに対する補助による支援、認知度向上のための情報提供	新築建築物についての省エネ性能表示の施行						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
既存	省エネ改修の 推進	国や地方自治体における温対法に基づく実行計画等を活用した計画的な省エネ改修の実施 地方公共団体と連携した効果的かつ効果的な省エネ改修の促進 改修前後の合理的・効果的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
再生可能エネルギーの導入拡大	建築物	ボトム アップ	小:説明義務 (2021年度~) 中:適合義務(2021年度~) 大:適合義務(2017年度~)	支援措置における省エネ基準適合要件化			省エネ基準適合義務化 義務基準を引上げ(BEI=0.8程度)				遅くとも2030年までに義務基準を中規模はZEBレベル(用途に応じてBEI=0.6/0.7)、小規模はBEI=0.8に引き上げ	
		レベル アップ	誘導基準等 BEI=0.8	国、地方自治体等の公的機関による率先した取組(ZEBの標準化)/補助要件等の見直し/官庁施設設備に適用する基準類の見直し						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
		住宅TR制度の対象(注文戸建、 建売戸建、賃貸アパート)	住宅TR制度に分類マンション (BEI=0.9)を追加						遅くとも2030年までに各基準の引上げ			
		既存住宅の合理的・効果的な表示情報提供方法 の検討						新築住宅の販売・賃貸時における省エネ性能表示の施行(既存については試行)	遅くとも2030年までに各基準の引上げ			
		ZEH等の住宅に対する補助による支援						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		ZEH等の住宅に対する融資、税制による支援						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		ZEH+、LCCM住宅に対する補助による支援/低層共同住宅への展開等						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		既存	省エネ改修の 推進	国や地方自治体における温対法に基づく実行計画等を活用した計画的な省エネ改修の実施 地方公共団体と連携した効果的かつ効果的な省エネ改修の促進 改修前後の合理的・効果的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
		ボトム アップ	小:説明義務 (2021年度~) 中:適合義務(2021年度~) 大:適合義務(2017年度~)	支援措置における省エネ基準適合要件化			省エネ基準適合義務化 義務基準を引上げ(BEI=0.8程度)				遅くとも2030年までに義務基準を中規模はZEBレベル(用途に応じてBEI=0.6/0.7)、小規模はBEI=0.8に引き上げ	
		レベル アップ	誘導基準等 BEI=0.8	国、地方自治体等の公的機関による率先した取組(ZEBの標準化)/補助要件等の見直し/官庁施設設備に適用する基準類の見直し						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
トップ アップ	ZEBに対する補助による支援、認知度向上のための情報提供	新築建築物についての省エネ性能表示の施行						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
既存	省エネ改修の 推進	国や地方自治体における温対法に基づく実行計画等を活用した計画的な省エネ改修の実施 地方公共団体と連携した効果的かつ効果的な省エネ改修の促進 改修前後の合理的・効果的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
再生可能エネルギーの導入拡大	再生エネ	ボトム アップ	小:説明義務 (2021年度~) 中:適合義務(2021年度~) 大:適合義務(2017年度~)	支援措置における省エネ基準適合要件化			省エネ基準適合義務化 義務基準を引上げ(BEI=0.8程度)				遅くとも2030年までに義務基準を中規模はZEBレベル(用途に応じてBEI=0.6/0.7)、小規模はBEI=0.8に引き上げ	
		レベル アップ	誘導基準等 BEI=0.8	国、地方自治体等の公的機関による率先した取組(ZEBの標準化)/補助要件等の見直し/官庁施設設備に適用する基準類の見直し						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
		住宅TR制度の対象(注文戸建、 建売戸建、賃貸アパート)	住宅TR制度に分類マンション (BEI=0.9)を追加						遅くとも2030年までに各基準の引上げ			
		既存住宅の合理的・効果的な表示情報提供方法 の検討						新築住宅の販売・賃貸時における省エネ性能表示の施行(既存については試行)	遅くとも2030年までに各基準の引上げ			
		ZEH等の住宅に対する補助による支援						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		ZEH等の住宅に対する融資、税制による支援						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		ZEH+、LCCM住宅に対する補助による支援/低層共同住宅への展開等						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		既存	省エネ改修の 推進	国や地方自治体における温対法に基づく実行計画等を活用した計画的な省エネ改修の実施 地方公共団体と連携した効果的かつ効果的な省エネ改修の促進 改修前後の合理的・効果的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
		ボトム アップ	小:説明義務 (2021年度~) 中:適合義務(2021年度~) 大:適合義務(2017年度~)	支援措置における省エネ基準適合要件化			省エネ基準適合義務化 義務基準を引上げ(BEI=0.8程度)				遅くとも2030年までに義務基準を中規模はZEBレベル(用途に応じてBEI=0.6/0.7)、小規模はBEI=0.8に引き上げ	
		レベル アップ	誘導基準等 BEI=0.8	国、地方自治体等の公的機関による率先した取組(ZEBの標準化)/補助要件等の見直し/官庁施設設備に適用する基準類の見直し						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
トップ アップ	ZEBに対する補助による支援、認知度向上のための情報提供	新築建築物についての省エネ性能表示の施行						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
既存	省エネ改修の 推進	国や地方自治体における温対法に基づく実行計画等を活用した計画的な省エネ改修の実施 地方公共団体と連携した効果的かつ効果的な省エネ改修の促進 改修前後の合理的・効果的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
再生可能エネルギーの導入拡大	再エネ	ボトム アップ	小:説明義務 (2021年度~) 中:適合義務(2021年度~) 大:適合義務(2017年度~)	支援措置における省エネ基準適合要件化			省エネ基準適合義務化 義務基準を引上げ(BEI=0.8程度)				遅くとも2030年までに義務基準を中規模はZEBレベル(用途に応じてBEI=0.6/0.7)、小規模はBEI=0.8に引き上げ	
		レベル アップ	誘導基準等 BEI=0.8	国、地方自治体等の公的機関による率先した取組(ZEBの標準化)/補助要件等の見直し/官庁施設設備に適用する基準類の見直し						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
		住宅TR制度の対象(注文戸建、 建売戸建、賃貸アパート)	住宅TR制度に分類マンション (BEI=0.9)を追加						遅くとも2030年までに各基準の引上げ			
		既存住宅の合理的・効果的な表示情報提供方法 の検討						新築住宅の販売・賃貸時における省エネ性能表示の施行(既存については試行)	遅くとも2030年までに各基準の引上げ			
		ZEH等の住宅に対する補助による支援						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		ZEH等の住宅に対する融資、税制による支援						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		ZEH+、LCCM住宅に対する補助による支援/低層共同住宅への展開等						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		既存	省エネ改修の 推進	国や地方自治体における温対法に基づく実行計画等を活用した計画的な省エネ改修の実施 地方公共団体と連携した効果的かつ効果的な省エネ改修の促進 改修前後の合理的・効果的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
		ボトム アップ	小:説明義務 (2021年度~) 中:適合義務(2021年度~) 大:適合義務(2017年度~)	支援措置における省エネ基準適合要件化			省エネ基準適合義務化 義務基準を引上げ(BEI=0.8程度)				遅くとも2030年までに義務基準を中規模はZEBレベル(用途に応じてBEI=0.6/0.7)、小規模はBEI=0.8に引き上げ	
		レベル アップ	誘導基準等 BEI=0.8	国、地方自治体等の公的機関による率先した取組(ZEBの標準化)/補助要件等の見直し/官庁施設設備に適用する基準類の見直し						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
トップ アップ	ZEBに対する補助による支援、認知度向上のための情報提供	新築建築物についての省エネ性能表示の施行						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
既存	省エネ改修の 推進	国や地方自治体における温対法に基づく実行計画等を活用した計画的な省エネ改修の実施 地方公共団体と連携した効果的かつ効果的な省エネ改修の促進 改修前後の合理的・効果的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
再生可能エネルギーの導入拡大	再エネ	ボトム アップ	小:説明義務 (2021年度~) 中:適合義務(2021年度~) 大:適合義務(2017年度~)	支援措置における省エネ基準適合要件化			省エネ基準適合義務化 義務基準を引上げ(BEI=0.8程度)				遅くとも2030年までに義務基準を中規模はZEBレベル(用途に応じてBEI=0.6/0.7)、小規模はBEI=0.8に引き上げ	
		レベル アップ	誘導基準等 BEI=0.8	国、地方自治体等の公的機関による率先した取組(ZEBの標準化)/補助要件等の見直し/官庁施設設備に適用する基準類の見直し						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
		住宅TR制度の対象(注文戸建、 建売戸建、賃貸アパート)	住宅TR制度に分類マンション (BEI=0.9)を追加						遅くとも2030年までに各基準の引上げ			
		既存住宅の合理的・効果的な表示情報提供方法 の検討						新築住宅の販売・賃貸時における省エネ性能表示の施行(既存については試行)	遅くとも2030年までに各基準の引上げ			
		ZEH等の住宅に対する補助による支援						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		ZEH等の住宅に対する融資、税制による支援						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		ZEH+、LCCM住宅に対する補助による支援/低層共同住宅への展開等						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		既存	省エネ改修の 推進	国や地方自治体における温対法に基づく実行計画等を活用した計画的な省エネ改修の実施 地方公共団体と連携した効果的かつ効果的な省エネ改修の促進 改修前後の合理的・効果的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
		ボトム アップ	小:説明義務 (2021年度~) 中:適合義務(2021年度~) 大:適合義務(2017年度~)	支援措置における省エネ基準適合要件化			省エネ基準適合義務化 義務基準を引上げ(BEI=0.8程度)				遅くとも2030年までに義務基準を中規模はZEBレベル(用途に応じてBEI=0.6/0.7)、小規模はBEI=0.8に引き上げ	
		レベル アップ	誘導基準等 BEI=0.8	国、地方自治体等の公的機関による率先した取組(ZEBの標準化)/補助要件等の見直し/官庁施設設備に適用する基準類の見直し						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
トップ アップ	ZEBに対する補助による支援、認知度向上のための情報提供	新築建築物についての省エネ性能表示の施行						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
既存	省エネ改修の 推進	国や地方自治体における温対法に基づく実行計画等を活用した計画的な省エネ改修の実施 地方公共団体と連携した効果的かつ効果的な省エネ改修の促進 改修前後の合理的・効果的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
再生可能エネルギーの導入拡大	再エネ	ボトム アップ	小:説明義務 (2021年度~) 中:適合義務(2021年度~) 大:適合義務(2017年度~)	支援措置における省エネ基準適合要件化			省エネ基準適合義務化 義務基準を引上げ(BEI=0.8程度)				遅くとも2030年までに義務基準を中規模はZEBレベル(用途に応じてBEI=0.6/0.7)、小規模はBEI=0.8に引き上げ	
		レベル アップ	誘導基準等 BEI=0.8	国、地方自治体等の公的機関による率先した取組(ZEBの標準化)/補助要件等の見直し/官庁施設設備に適用する基準類の見直し						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
		住宅TR制度の対象(注文戸建、 建売戸建、賃貸アパート)	住宅TR制度に分類マンション (BEI=0.9)を追加						遅くとも2030年までに各基準の引上げ			
		既存住宅の合理的・効果的な表示情報提供方法 の検討						新築住宅の販売・賃貸時における省エネ性能表示の施行(既存については試行)	遅くとも2030年までに各基準の引上げ			
		ZEH等の住宅に対する補助による支援						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		ZEH等の住宅に対する融資、税制による支援						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		ZEH+、LCCM住宅に対する補助による支援/低層共同住宅への展開等						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		既存	省エネ改修の 推進	国や地方自治体における温対法に基づく実行計画等を活用した計画的な省エネ改修の実施 地方公共団体と連携した効果的かつ効果的な省エネ改修の促進 改修前後の合理的・効果的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
		ボトム アップ	小:説明義務 (2021年度~) 中:適合義務(2021年度~) 大:適合義務(2017年度~)	支援措置における省エネ基準適合要件化			省エネ基準適合義務化 義務基準を引上げ(BEI=0.8程度)				遅くとも2030年までに義務基準を中規模はZEBレベル(用途に応じてBEI=0.6/0.7)、小規模はBEI=0.8に引き上げ	
		レベル アップ	誘導基準等 BEI=0.8	国、地方自治体等の公的機関による率先した取組(ZEBの標準化)/補助要件等の見直し/官庁施設設備に適用する基準類の見直し						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
トップ アップ	ZEBに対する補助による支援、認知度向上のための情報提供	新築建築物についての省エネ性能表示の施行						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
既存	省エネ改修の 推進	国や地方自治体における温対法に基づく実行計画等を活用した計画的な省エネ改修の実施 地方公共団体と連携した効果的かつ効果的な省エネ改修の促進 改修前後の合理的・効果的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
再生可能エネルギーの導入拡大	再エネ	ボトム アップ	小:説明義務 (2021年度~) 中:適合義務(2021年度~) 大:適合義務(2017年度~)	支援措置における省エネ基準適合要件化			省エネ基準適合義務化 義務基準を引上げ(BEI=0.8程度)				遅くとも2030年までに義務基準を中規模はZEBレベル(用途に応じてBEI=0.6/0.7)、小規模はBEI=0.8に引き上げ	
		レベル アップ	誘導基準等 BEI=0.8	国、地方自治体等の公的機関による率先した取組(ZEBの標準化)/補助要件等の見直し/官庁施設設備に適用する基準類の見直し						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
		住宅TR制度の対象(注文戸建、 建売戸建、賃貸アパート)	住宅TR制度に分類マンション (BEI=0.9)を追加						遅くとも2030年までに各基準の引上げ			
		既存住宅の合理的・効果的な表示情報提供方法 の検討						新築住宅の販売・賃貸時における省エネ性能表示の施行(既存については試行)	遅くとも2030年までに各基準の引上げ			
		ZEH等の住宅に対する補助による支援						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		ZEH等の住宅に対する融資、税制による支援						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		ZEH+、LCCM住宅に対する補助による支援/低層共同住宅への展開等						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		既存	省エネ改修の 推進	国や地方自治体における温対法に基づく実行計画等を活用した計画的な省エネ改修の実施 地方公共団体と連携した効果的かつ効果的な省エネ改修の促進 改修前後の合理的・効果的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
		ボトム アップ	小:説明義務 (2021年度~) 中:適合義務(2021年度~) 大:適合義務(2017年度~)	支援措置における省エネ基準適合要件化			省エネ基準適合義務化 義務基準を引上げ(BEI=0.8程度)				遅くとも2030年までに義務基準を中規模はZEBレベル(用途に応じてBEI=0.6/0.7)、小規模はBEI=0.8に引き上げ	
		レベル アップ	誘導基準等 BEI=0.8	国、地方自治体等の公的機関による率先した取組(ZEBの標準化)/補助要件等の見直し/官庁施設設備に適用する基準類の見直し						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
トップ アップ	ZEBに対する補助による支援、認知度向上のための情報提供	新築建築物についての省エネ性能表示の施行						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
既存	省エネ改修の 推進	国や地方自治体における温対法に基づく実行計画等を活用した計画的な省エネ改修の実施 地方公共団体と連携した効果的かつ効果的な省エネ改修の促進 改修前後の合理的・効果的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
再生可能エネルギーの導入拡大	再エネ	ボトム アップ	小:説明義務 (2021年度~) 中:適合義務(2021年度~) 大:適合義務(2017年度~)	支援措置における省エネ基準適合要件化			省エネ基準適合義務化 義務基準を引上げ(BEI=0.8程度)				遅くとも2030年までに義務基準を中規模はZEBレベル(用途に応じてBEI=0.6/0.7)、小規模はBEI=0.8に引き上げ	
		レベル アップ	誘導基準等 BEI=0.8	国、地方自治体等の公的機関による率先した取組(ZEBの標準化)/補助要件等の見直し/官庁施設設備に適用する基準類の見直し						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
		住宅TR制度の対象(注文戸建、 建売戸建、賃貸アパート)	住宅TR制度に分類マンション (BEI=0.9)を追加						遅くとも2030年までに各基準の引上げ			
		既存住宅の合理的・効果的な表示情報提供方法 の検討						新築住宅の販売・賃貸時における省エネ性能表示の施行(既存については試行)	遅くとも2030年までに各基準の引上げ			
		ZEH等の住宅に対する補助による支援						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		ZEH等の住宅に対する融資、税制による支援						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		ZEH+、LCCM住宅に対する補助による支援/低層共同住宅への展開等						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		既存	省エネ改修の 推進	国や地方自治体における温対法に基づく実行計画等を活用した計画的な省エネ改修の実施 地方公共団体と連携した効果的かつ効果的な省エネ改修の促進 改修前後の合理的・効果的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
		ボトム アップ	小:説明義務 (2021年度~) 中:適合義務(2021年度~) 大:適合義務(2017年度~)	支援措置における省エネ基準適合要件化			省エネ基準適合義務化 義務基準を引上げ(BEI=0.8程度)				遅くとも2030年までに義務基準を中規模はZEBレベル(用途に応じてBEI=0.6/0.7)、小規模はBEI=0.8に引き上げ	
		レベル アップ	誘導基準等 BEI=0.8	国、地方自治体等の公的機関による率先した取組(ZEBの標準化)/補助要件等の見直し/官庁施設設備に適用する基準類の見直し						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
トップ アップ	ZEBに対する補助による支援、認知度向上のための情報提供	新築建築物についての省エネ性能表示の施行						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
既存	省エネ改修の 推進	国や地方自治体における温対法に基づく実行計画等を活用した計画的な省エネ改修の実施 地方公共団体と連携した効果的かつ効果的な省エネ改修の促進 改修前後の合理的・効果的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
再生可能エネルギーの導入拡大	再エネ	ボトム アップ	小:説明義務 (2021年度~) 中:適合義務(2021年度~) 大:適合義務(2017年度~)	支援措置における省エネ基準適合要件化			省エネ基準適合義務化 義務基準を引上げ(BEI=0.8程度)				遅くとも2030年までに義務基準を中規模はZEBレベル(用途に応じてBEI=0.6/0.7)、小規模はBEI=0.8に引き上げ	
		レベル アップ	誘導基準等 BEI=0.8	国、地方自治体等の公的機関による率先した取組(ZEBの標準化)/補助要件等の見直し/官庁施設設備に適用する基準類の見直し						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
		住宅TR制度の対象(注文戸建、 建売戸建、賃貸アパート)	住宅TR制度に分類マンション (BEI=0.9)を追加						遅くとも2030年までに各基準の引上げ			
		既存住宅の合理的・効果的な表示情報提供方法 の検討						新築住宅の販売・賃貸時における省エネ性能表示の施行(既存については試行)	遅くとも2030年までに各基準の引上げ			
		ZEH等の住宅に対する補助による支援						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		ZEH等の住宅に対する融資、税制による支援						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		ZEH+、LCCM住宅に対する補助による支援/低層共同住宅への展開等						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		既存	省エネ改修の 推進	国や地方自治体における温対法に基づく実行計画等を活用した計画的な省エネ改修の実施 地方公共団体と連携した効果的かつ効果的な省エネ改修の促進 改修前後の合理的・効果的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
		ボトム アップ	小:説明義務 (2021年度~) 中:適合義務(2021年度~) 大:適合義務(2017年度~)	支援措置における省エネ基準適合要件化			省エネ基準適合義務化 義務基準を引上げ(BEI=0.8程度)				遅くとも2030年までに義務基準を中規模はZEBレベル(用途に応じてBEI=0.6/0.7)、小規模はBEI=0.8に引き上げ	
		レベル アップ	誘導基準等 BEI=0.8	国、地方自治体等の公的機関による率先した取組(ZEBの標準化)/補助要件等の見直し/官庁施設設備に適用する基準類の見直し						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
トップ アップ	ZEBに対する補助による支援、認知度向上のための情報提供	新築建築物についての省エネ性能表示の施行						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
既存	省エネ改修の 推進	国や地方自治体における温対法に基づく実行計画等を活用した計画的な省エネ改修の実施 地方公共団体と連携した効果的かつ効果的な省エネ改修の促進 改修前後の合理的・効果的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
再生可能エネルギーの導入拡大	再エネ	ボトム アップ	小:説明義務 (2021年度~) 中:適合義務(2021年度~) 大:適合義務(2017年度~)	支援措置における省エネ基準適合要件化			省エネ基準適合義務化 義務基準を引上げ(BEI=0.8程度)				遅くとも2030年までに義務基準を中規模はZEBレベル(用途に応じてBEI=0.6/0.7)、小規模はBEI=0.8に引き上げ	
		レベル アップ	誘導基準等 BEI=0.8	国、地方自治体等の公的機関による率先した取組(ZEBの標準化)/補助要件等の見直し/官庁施設設備に適用する基準類の見直し						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
		住宅TR制度の対象(注文戸建、 建売戸建、賃貸アパート)	住宅TR制度に分類マンション (BEI=0.9)を追加						遅くとも2030年までに各基準の引上げ			
		既存住宅の合理的・効果的な表示情報提供方法 の検討						新築住宅の販売・賃貸時における省エネ性能表示の施行(既存については試行)	遅くとも2030年までに各基準の引上げ			
		ZEH等の住宅に対する補助による支援						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		ZEH等の住宅に対する融資、税制による支援						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		ZEH+、LCCM住宅に対する補助による支援/低層共同住宅への展開等						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		既存	省エネ改修の 推進	国や地方自治体における温対法に基づく実行計画等を活用した計画的な省エネ改修の実施 地方公共団体と連携した効果的かつ効果的な省エネ改修の促進 改修前後の合理的・効果的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
		ボトム アップ	小:説明義務 (2021年度~) 中:適合義務(2021年度~) 大:適合義務(2017年度~)	支援措置における省エネ基準適合要件化			省エネ基準適合義務化 義務基準を引上げ(BEI=0.8程度)				遅くとも2030年までに義務基準を中規模はZEBレベル(用途に応じてBEI=0.6/0.7)、小規模はBEI=0.8に引き上げ	
		レベル アップ	誘導基準等 BEI=0.8	国、地方自治体等の公的機関による率先した取組(ZEBの標準化)/補助要件等の見直し/官庁施設設備に適用する基準類の見直し						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
トップ アップ	ZEBに対する補助による支援、認知度向上のための情報提供	新築建築物についての省エネ性能表示の施行						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
既存	省エネ改修の 推進	国や地方自治体における温対法に基づく実行計画等を活用した計画的な省エネ改修の実施 地方公共団体と連携した効果的かつ効果的な省エネ改修の促進 改修前後の合理的・効果的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
再生可能エネルギーの導入拡大	再エネ	ボトム アップ	小:説明義務 (2021年度~) 中:適合義務(2021年度~) 大:適合義務(2017年度~)	支援措置における省エネ基準適合要件化			省エネ基準適合義務化 義務基準を引上げ(BEI=0.8程度)				遅くとも2030年までに義務基準を中規模はZEBレベル(用途に応じてBEI=0.6/0.7)、小規模はBEI=0.8に引き上げ	
		レベル アップ	誘導基準等 BEI=0.8	国、地方自治体等の公的機関による率先した取組(ZEBの標準化)/補助要件等の見直し/官庁施設設備に適用する基準類の見直し						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
		住宅TR制度の対象(注文戸建、 建売戸建、賃貸アパート)	住宅TR制度に分類マンション (BEI=0.9)を追加						遅くとも2030年までに各基準の引上げ			
		既存住宅の合理的・効果的な表示情報提供方法 の検討						新築住宅の販売・賃貸時における省エネ性能表示の施行(既存については試行)	遅くとも2030年までに各基準の引上げ			
		ZEH等の住宅に対する補助による支援						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		ZEH等の住宅に対する融資、税制による支援						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		ZEH+、LCCM住宅に対する補助による支援/低層共同住宅への展開等						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
		既存	省エネ改修の 推進	国や地方自治体における温対法に基づく実行計画等を活用した計画的な省エネ改修の実施 地方公共団体と連携した効果的かつ効果的な省エネ改修の促進 改修前後の合理的・効果的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
		ボトム アップ	小:説明義務 (2021年度~) 中:適合義務(2021年度~) 大:適合義務(2017年度~)	支援措置における省エネ基準適合要件化			省エネ基準適合義務化 義務基準を引上げ(BEI=0.8程度)				遅くとも2030年までに義務基準を中規模はZEBレベル(用途に応じてBEI=0.6/0.7)、小規模はBEI=0.8に引き上げ	
		レベル アップ	誘導基準等 BEI=0.8	国、地方自治体等の公的機関による率先した取組(ZEBの標準化)/補助要件等の見直し/官庁施設設備に適用する基準類の見直し						遅くとも2030年までに各基準の引上げ		
トップ アップ	ZEBに対する補助による支援、認知度向上のための情報提供	新築建築物についての省エネ性能表示の施行						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				
既存	省エネ改修の 推進	国や地方自治体における温対法に基づく実行計画等を活用した計画的な省エネ改修の実施 地方公共団体と連携した効果的かつ効果的な省エネ改修の促進 改修前後の合理的・効果的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発						遅くとも2030年までに各基準の引上げ				

上記は、関係各主体が共通の認識をもって今後の取組を進められるよう省エネ対策強化のおよそのスケジュールを示すものであり、規制強化の具体的な実施時期及び内容については取組の進捗や建材・設備価格のコスト低減・一般化の状況等を踏まえて、社会資本整備審議会建築分科会等において審議の上実施する必要があります。

脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会 とりまとめ (令和3年8月23日国土交通省、経済産業省、環境省公表) より

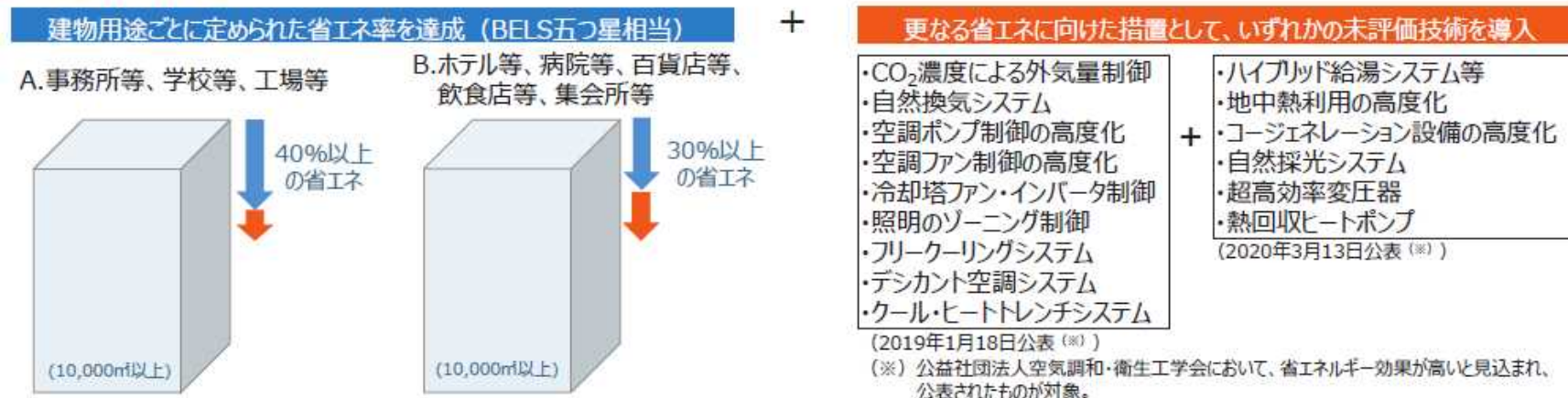
ZEBの定義

- ZEBとは、「先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、**室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入**することにより、エネルギー自立度を極力高め、**年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物**」をいう。

(H27.12 経済産業省「ZEBロードマップ検討委員会とりまとめ」より)



ZEB Oriented



(参考) GX推進に向けた政府の取組

公布：令和5年6月23日
施行：令和5年6月30日

脱炭素成長型経済構造への円滑な移行の推進に関する法律案【GX推進法】の概要

背景・法律の概要

- ✓ 世界規模でグリーン・トランスフォーメーション（GX）実現に向けた投資競争が加速する中で、我が国でも2050年カーボンニュートラル等の国際公約と産業競争力強化・経済成長を同時に実現していくためには、今後10年間で150兆円を超える官民のGX投資が必要。
- ✓ 昨年12月にGX実行会議で取りまとめられた「GX実現に向けた基本方針」に基づき、（1）GX推進戦略の策定・実行、（2）GX経済移行債の発行、（3）成長志向型カーボンプライシングの導入、（4）GX推進機構の設立、（5）進捗評価と必要な見直しを法定。

（1）GX推進戦略の策定・実行

- ・政府は、GXを総合的かつ計画的に推進するための戦略（脱炭素成長型経済構造移行推進戦略）を策定。戦略はGX経済への移行状況を検討し、適切に見直し。【第6条】

（2）GX経済移行債の発行

- ・政府は、GX推進戦略の実現に向けた先行投資を支援するため、2023年度（令和5年度）から10年間で、GX経済移行債（脱炭素成長型経済構造移行債）を発行。【第7条】
- ※ 今後10年間で20兆円規模。エネルギー・原材料の脱炭素化と収益性向上等に資する革新的な技術開発・設備投資等を支援。
- ・GX経済移行債は、化石燃料賦課金・特定事業者負担金により償還。（2050年度（令和32年度）までに償還）。【第8条】
- ※ GX経済移行債や、化石燃料賦課金・特定事業者負担金の収入は、エネルギー対策特別会計のエネルギー需給勘定で区分して経理。必要な措置を講ずるため、本法附則で特別会計に関する法律を改正。

（4）GX推進機構の設立

- ・経済産業大臣の認可により、GX推進機構（脱炭素成長型経済構造移行推進機構）を設立。（GX推進機構の業務）【第54条】
- ① 民間企業のGX投資の支援（金融支援（債務保証等））
- ② 化石燃料賦課金・特定事業者負担金の徴収
- ③ 排出量取引制度の運営（特定事業者排出枠の割当て・入札等）等

（3）成長志向型カーボンプライシングの導入

- ・炭素排出に値付けをすることで、GX関連製品・事業の付加価値を向上。
⇒ 先行投資支援と合わせ、GXに先行して取り組む事業者インセンティブが付与される仕組みを創設。
- ※ ①②は、直ちに導入するのではなく、GXに取り組む期間を設けた後で、エネルギーに係る負担の総額を中長期的に減少させていく中で導入。（低い負担から導入し、徐々に引上げ。）

① 炭素に対する賦課金（化石燃料賦課金）の導入

- ・2028年度（令和10年度）から、経済産業大臣は、化石燃料の輸入事業者等に対して、輸入等する化石燃料に由来するCO2の量に応じて、化石燃料賦課金を徴収。【第11条】

② 排出量取引制度

- ・2033年度（令和15年度）から、経済産業大臣は、発電事業者に対して、一部有償でCO2の排出枠（量）を割り当て、その量に応じた特定事業者負担金を徴収。【第15条・第16条】
- ・具体的な有償の排出枠の割当てや単価は、入札方式（有償オークション）により、決定。【第17条】

（5）進捗評価と必要な見直し

- ・GX投資等の実施状況・CO2の排出に係る国内外の経済動向等を踏まえ、施策の在り方について検討を加え、その結果に基づいて必要な見直しを講ずる。
- ・化石燃料賦課金や排出量取引制度に関する詳細の制度設計について排出枠取引制度の本格的な稼働のための具体的な方策を含めて検討し、この法律の施行後2年以内に、必要な法制上の措置を行う。【附則第11条】

※本法附則において改正する特別会計に関する法律については、平成28年改正において同法第88条第1項第2号二に併せて手当する必要があった所要の規定の整備を行う。

※経済産業省公表資料

1. 不動産投資市場の現況

2. 不動産市場・不動産投資市場を巡る課題

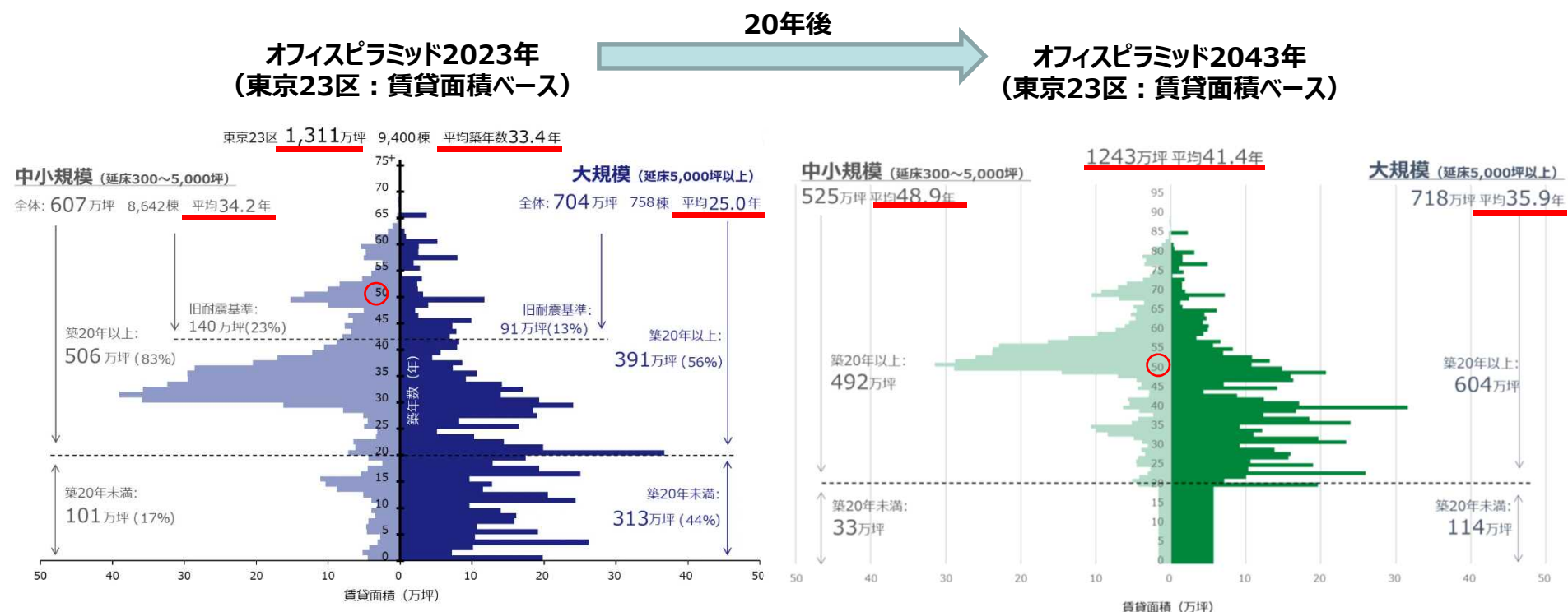
- ① 国際競争力・脱炭素対応（都市の国際競争力強化、ZEB/ZEHの推進等）
- ② **築古物件の戦略的更新（ロングライフ対応、“空きビル問題”への対応等）**
- ③ アセットの多様化（40兆円目標、CRE、成長産業不動産への資金誘導等）
- ④ デジタル田園都市対応（クラファン・ST等の新しい金融手法、地方創生等）
- ⑤ 投資家のすそ野拡大（個人投資家の拡大、資産運用業改革への対応等）

3. 検討の方向性（案）

既存建築物の築年数

2023年5月に公表されたザイマックス総研の調査において、近年の市況等を勘案して2023年から20年後の東京23区オフィスのストック状況が予測されたところ、

- 中小規模ビルの平均築年が2043年には48.9年となり、オフィスマーケットにある多くの中小規模ビルが築50年を超えることになる。また、大規模ビルの平均築年数も35.9年となり、大規模ビルでも築古化が進んでいく。
- オフィスストックの総量は、2000年以降増加が続いているが、2043年には1,243万坪と将来的には減少する結果。



※将来的にオフィス需要の拡大は見込まれず、オフィスビルの新陳代謝も抑制されると
いう想定のもと、新規供給は2024~2026年は公表計画どおり、2027年以降は
2024~2026年の半分、減失は2000~2023年の減失率の半分で推計している。

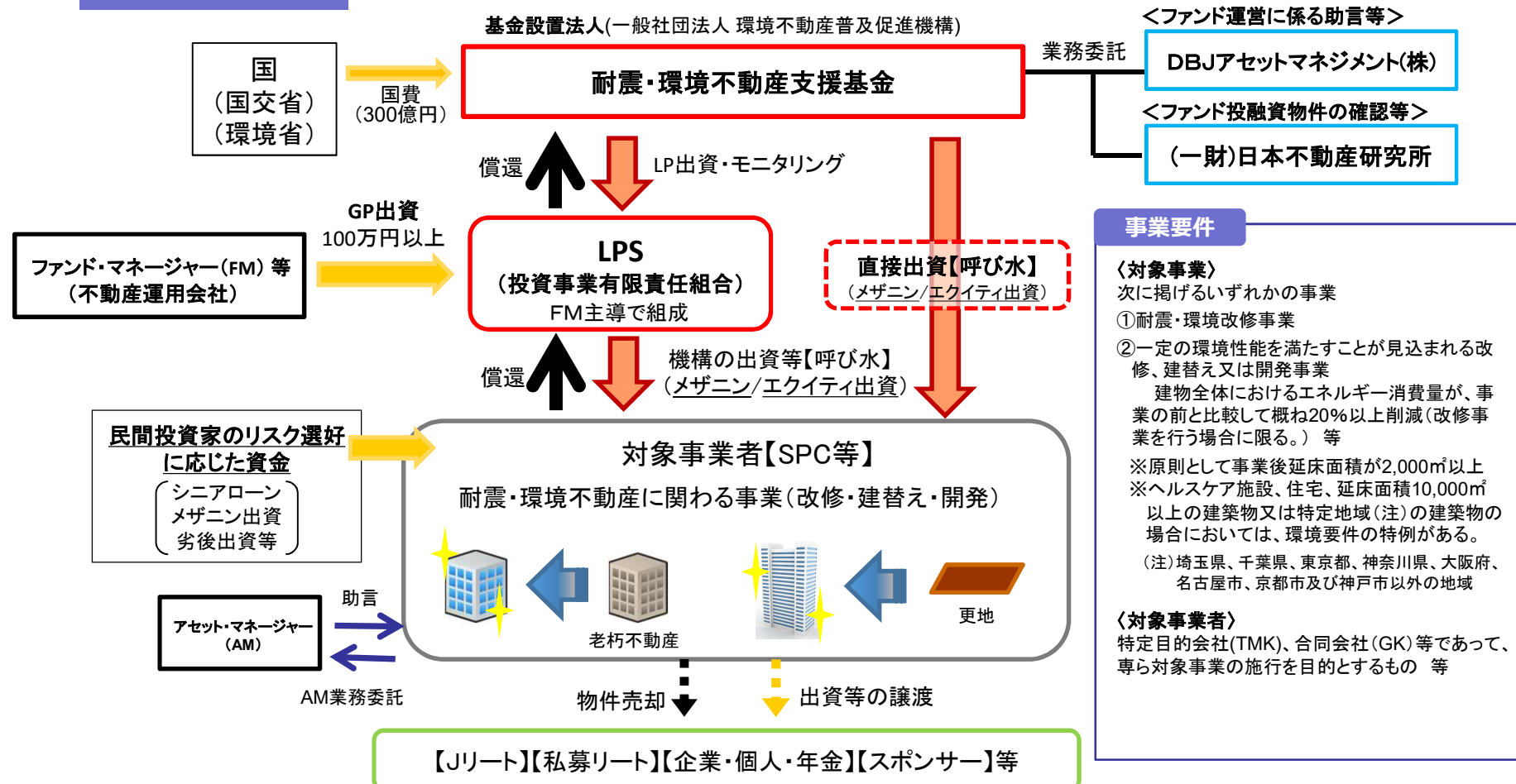
出典：ザイマックス総研「オフィスピラミッド2023」

出典：ザイマックス総研「オフィスの未来~20××年、「空きビル問題」が現実化する~」

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。令和4年度で基金創設から10年を経過したことから、見直しを行い、①対象事業の環境要件の引き上げ②出資スキームの合理化等を行った。

事業のスキーム



■ 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）

【支援NO.4】

- **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。

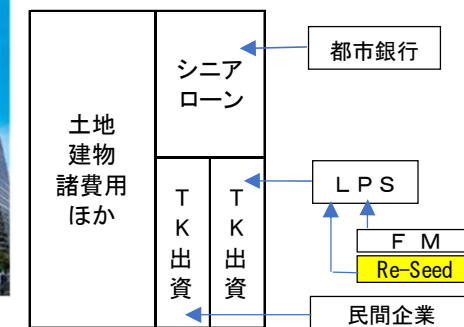
本事業による支援の効果

- 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



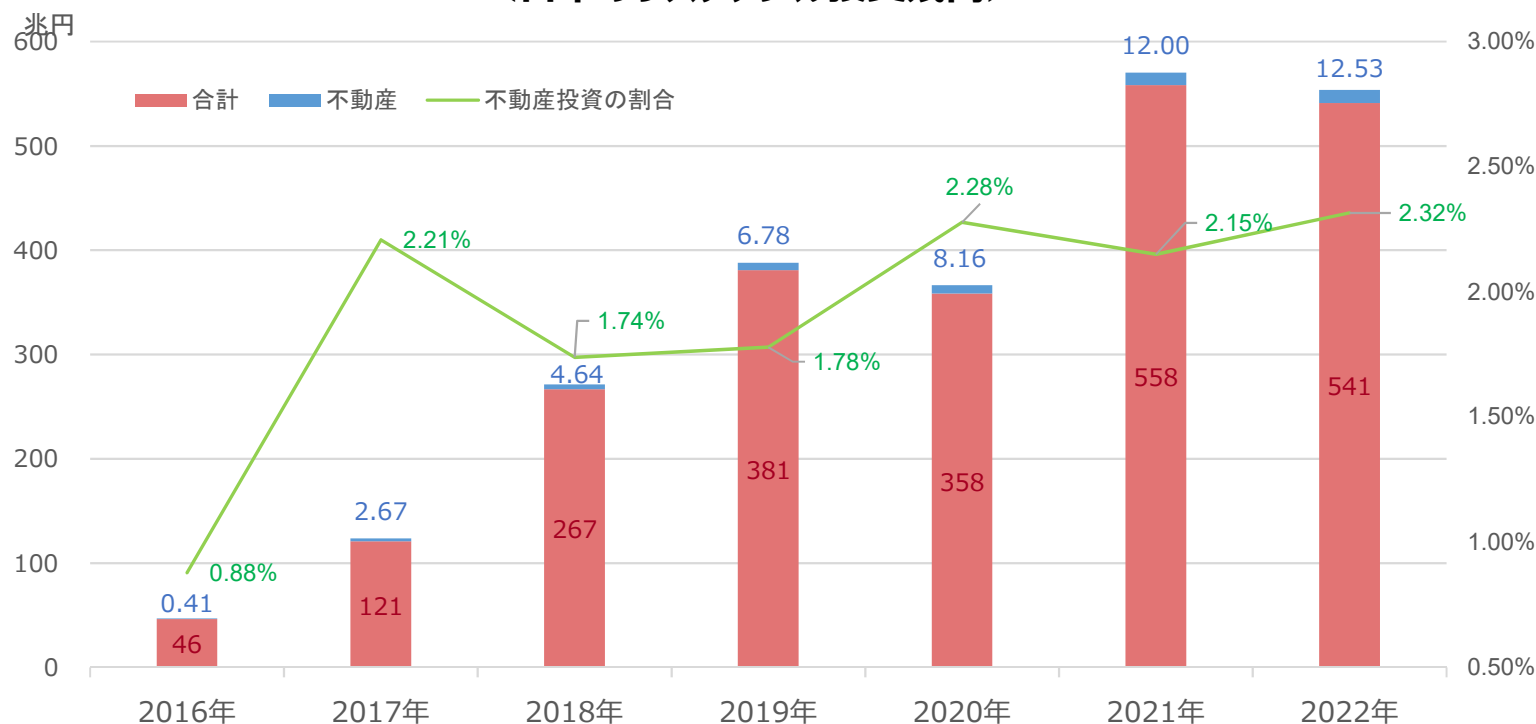
不動産分野のESG投資(規模)

○日本の**2022年のESG投資の規模**※¹は約**541兆円**に上り、**不動産の投資規模**※²は約**13兆円**を占めている。

データ提供：NPO法人日本サステナブル投資フォーラム（JSIF）

○2016年からの全体の投資規模は5年で約12倍、不動産では約31倍に拡大しているが、全体の約2%にとどまる。

＜日本のサステナブル投資残高＞



※¹ JSIFで連絡先を把握できた54の機関投資家に対するアンケート結果及び公開情報を元に2機関より推計した投資残高を集計。

※² 海外不動産やREITも含まれます。

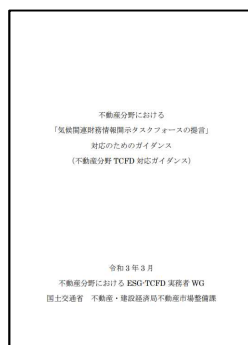
※³ サステナブル投資残高合計（A）の算出にあたっては、インベストメントマネージャーとアセットオーナーの投資残高の重複を極力避けるための計算をしています。ただし運用手法・資産クラス別の残高については重複排除の計算が困難のため、インベストメントマネージャーの受託額・アセットオーナーの委託額が重複した数値となっています。このため資産クラスごとの合計は（A）と一致しません。

（出所）日本サステナブル投資白書2022(NPO法人日本サステナブル投資フォーラム) 及び同法人の提供データ

不動産分野におけるESG投資の促進に向けた取組

- 令和元年7月の「ESG不動産投資のあり方検討会『中間とりまとめ』」を踏まえ、不動産分野におけるESG投資の促進に向けた参考資料（ガイダンス）を作成・公表。

不動産分野TCFD対応ガイダンス（R3.3）



ESG投資の進展や気候変動への関心の高まりを踏まえ、TCFD提言への対応に関する**不動産分野に特化した情報開示のあり方や、リスク分析にあたっての参考資料（ガイダンス）**を2021年3月に作成。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**。

<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

目次構成

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
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
	TCFD提言を踏まえた情報開示の進め方
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

「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンス（R5.3）



不動産分野における社会課題の解決に貢献する取組を後押しするため、**不動産に係る社会課題・取組の考え方や評価の進め方に関する参考資料（ガイダンス）**を2023年3月に作成。「社会的インパクト不動産」における**2つの対話（資金対話・事業対話）**などの基本的な考え方や、「社会的インパクト」の設定・評価・開示の進め方、「社会的インパクト」に至る因果関係を体系化した**ロジックモデル例**を提供。

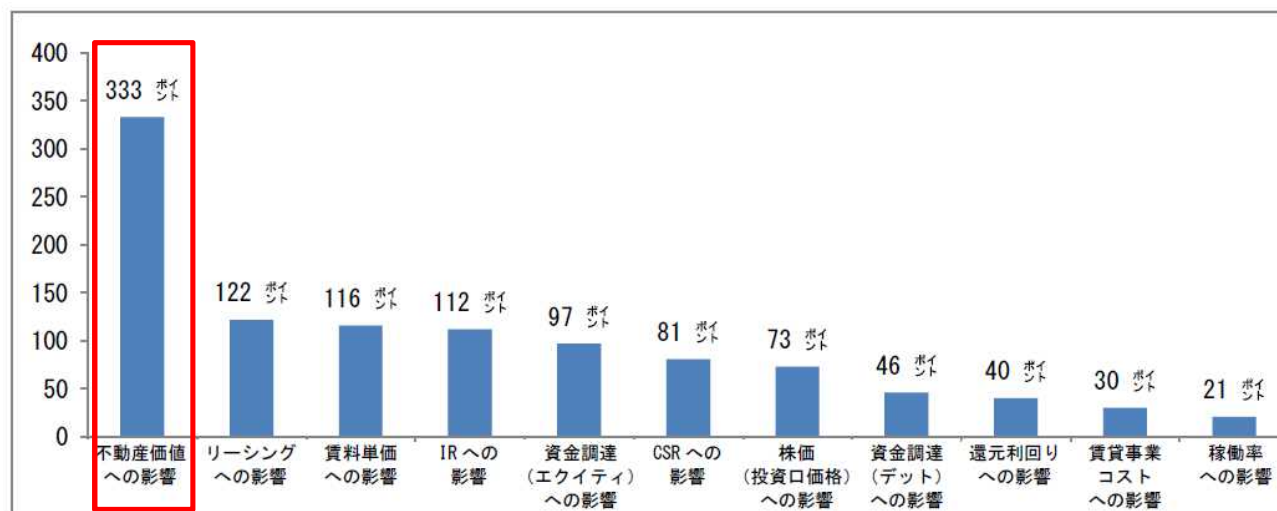
<「社会的インパクト不動産」のイメージ図>



ESG投資における不動産価値への反映に対する期待

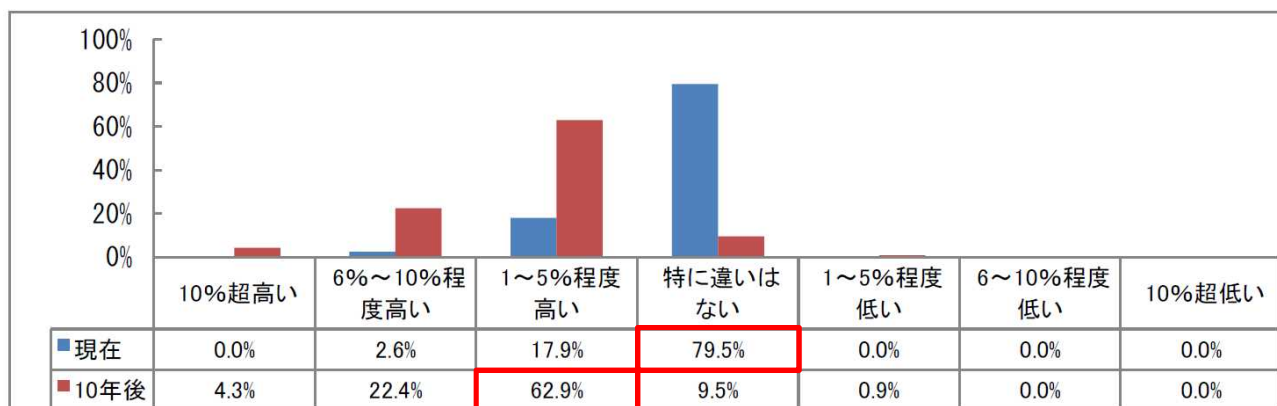
- 2023年5月に一般財団法人不動産研究所が公表した、不動産ESG投資に関するアンケート結果に寄れば、ESG投資に適した不動産に投融資をする場合に期待することとして「不動産価格への影響」が最も多く、他の選択肢と比べて3倍近くの差がついている一方で、ESG投資に適した不動産の賃料収入については、「現在特に違いはない」との回答が最も多く、10年後には「1～5%程度高い」と思われるとの回答が最も多い。

ESG投資に適した不動産に投融資する場合に、そうでない不動産に投融資に比べて期待すること



(※) 質問は1～3位までのランキング方式で実施（複数選択可）。
各ランキングに右のとおり配点し総合得点を集計（1位：5ポイント、2位：3ポイント、3位：1ポイント）

ESG投資に適した不動産の賃料収入は、そうでない不動産に比べてどの程度違いがありますか



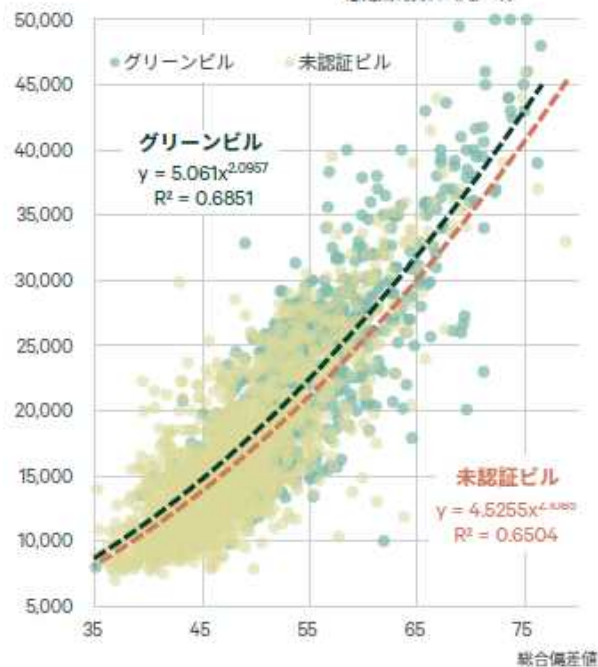
環境認証ビルの賃料・稼働率プレミアム

- 2023年6月にCBREが作成した「オフィスビルの環境認証の動向2023」に寄れば、
 - ① 立地・規模・築年数を勘案した総合評価偏差値を考慮した上で、環境認証ビルの方が未認証ビルよりも高い賃料水準になっている傾向があり、希少性の高さから賃料水準が相対的に低い中小ビルほどプレミアム率が大きくなる
 - ② 竣工年・延床面積別の比較において、環境認証ビルの稼働率の方が未認証ビルよりも高い傾向があり、上位25~75%の区間（四分位範囲（IQR））の全体データ分析ではプレミアム率が+0.9~3.3%ptsに収まる

＜グリーンビルと未認証ビルの賃料モデル＞

（2023年3月時点）

想定成約賃料（円／坪）

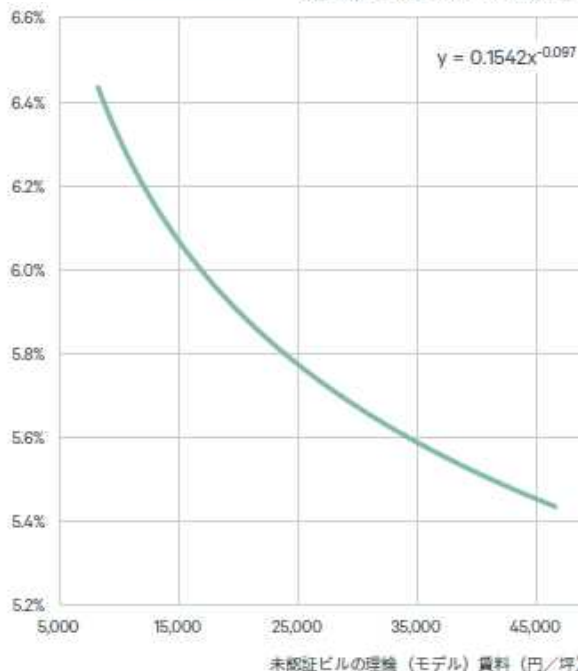


注：サンプル数は、グリーンビル709棟、未認証ビル1688棟
 賃料プレミアム期待値は、賃料モデルによって算出された理論賃料からのプレミアム率であり、ビルオーナー側が提示する募集賃料とは異なる
 出所：CBRE、2023年3月

＜認証取得による賃料プレミアム期待値＞

（2023年3月時点）

認証取得による賃料プレミアム期待値



注：サンプル数は、グリーンビル709棟、未認証ビル1688棟
 賃料プレミアム期待値は、賃料モデルによって算出された理論賃料からのプレミアム率であり、ビルオーナー側が提示する募集賃料とは異なる
 出所：CBRE、2023年3月

＜グリーンビルと未認証ビルの稼働率の差＞

（竣工年別・延床面積別）（期間平均：2010年3月期～2023年3月期）

	1989年以前	1990～1999年	2000～2009年	2010年以降
3,000坪未満	+3.5%pts	-1.4%pts	+2.1%pts	+0.9%pts
3,000坪以上 5,000坪未満	+3.0%pts	+1.5%pts	+1.1%pts	+4.1%pts
5,000坪以上 10,000坪未満	+3.0%pts	+2.0%pts	-0.4%pts	+4.5%pts
10,000坪以上	+1.0%pts	+1.1%pts	+0.8%pts	+3.4%pts

注：環境認証ビルの期間平均稼働率から、未認証ビルの期間平均稼働率を差し引いた値
 出所：CBRE、2023年3月

＜稼働率プレミアム＞

（期間平均：2010年3月期～2023年3月期）



出所：CBRE、2023年3月

- 2023年6月にCBREが作成した「オフィスビルの環境認証の動向2023」によると、環境認証ビルの水道光熱費の上昇幅は、コロナ禍の影響を受けていない2019年との比較においては、未認証ビルよりも低く抑えられている。
(環境認証ビルは再生可能エネルギーを利用していることにより電気料金が相対的に高くなっていたが、直近ではその格差は縮小傾向にある)

＜稼働床面積当たりの1日当たり水道光熱費支出＞（全国、J-REIT保有物件、中央値）

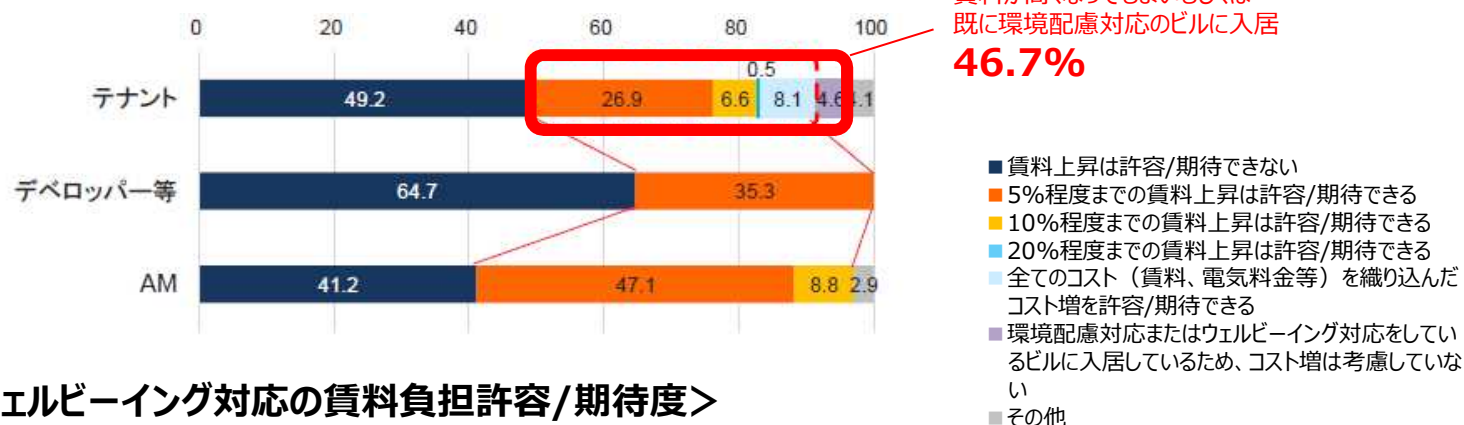


注：企業物価指数は2020年基準（2020年=100）
出所：J-REIT各投資法人開示資料、日本銀行、CBRE、2023年4月

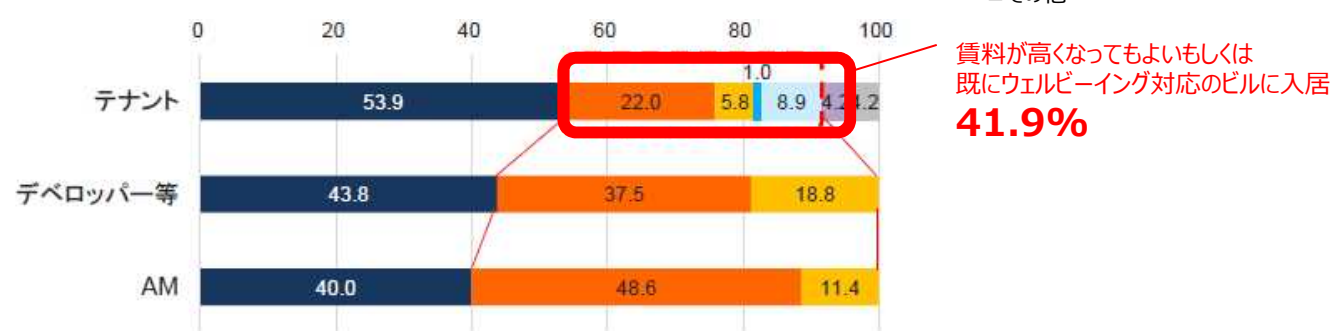
2022年11月に公表された日本政策投資銀行の調査によると、

- 環境に配慮したオフィスビルならば賃料が高くなってもよいと考えている、もしくは既に環境配慮対応のビルに入居しているテナント企業が、全体の約 5 割にのぼる。
- ウェルビーイングに配慮したオフィスビルならば賃料が高くなってもよいと考えているもしくは既にウェルビーイング対応のビルに入居しているテナント企業が、全体の約 4 割にのぼる。

<環境配慮対応の賃料負担許容/期待度>



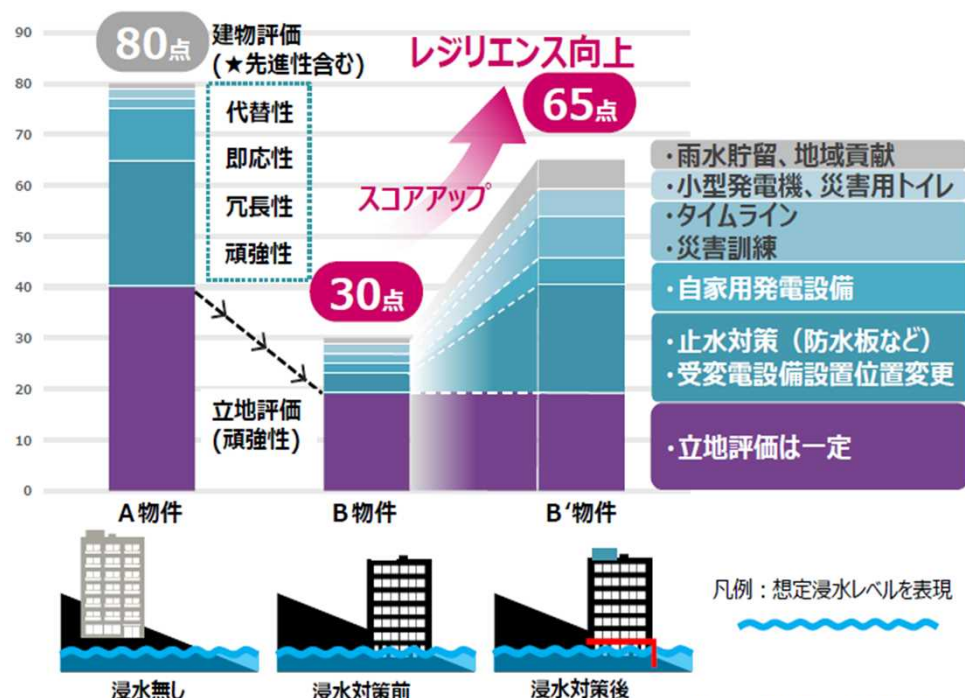
<ウェルビーイング対応の賃料負担許容/期待度>



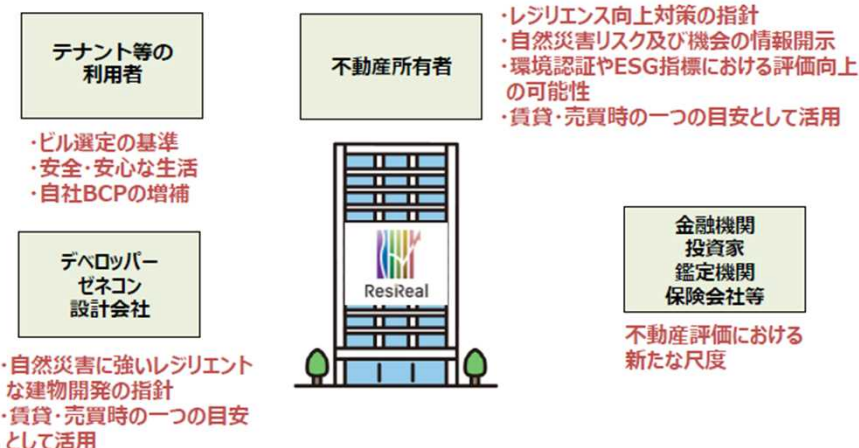
不動産のレジリエンス評価に関する認証制度(ResReal)

- 近年頻発する自然災害に対して、我が国の特性を踏まえた不動産のレジリエンス（弾性力、回復力）性能を可視化する仕組みとして、当初一般財団法人・民間企業等7社により、日本で初めて不動産のレジリエンスを定量化、可視化して認証を行う制度「ResReal（レジリアル）」を開発し、令和5年1月27日から水害を対象とした認証を開始。追って高潮等を追加予定。
- 同認証では、土地に加えて建物や運営面も対象にし、その性能を数値化し5段階で評価する。これにより、より高いスコアを目指して対策を行うことが可能になる。認証機関は一般財団法人日本不動産研究所。

＜水害のスコアリングのイメージ～対策により「建物評価」が向上～＞



＜各主体における活用方法＞



＜認証名とロゴマークの決定＞

ResiReal

Resilience Real estate

— 災害から立ち直る — — 不動産 —



ResiReal

Resistible 抵抗力のある、
Elastic しなやかな、
Sustainable 持続可能な、
Index 指標

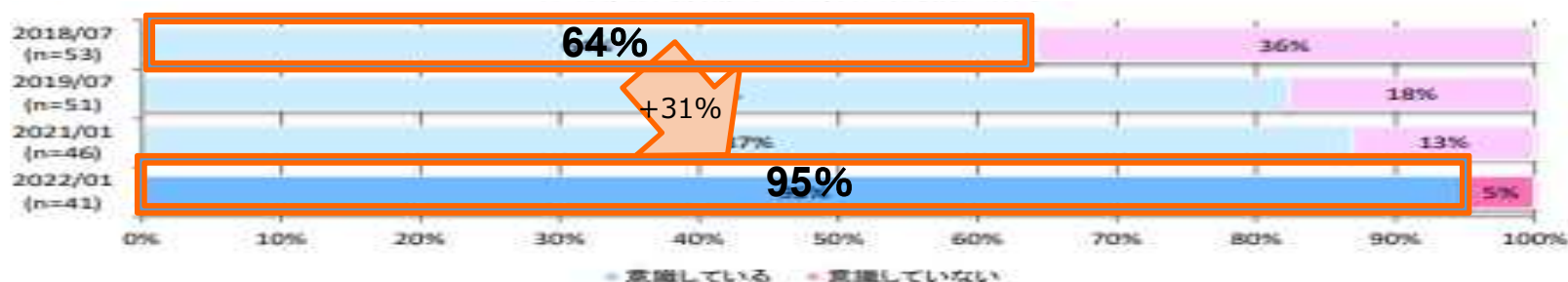
- ・ Rを含む6つの災害（6色）リスクから建物が将来にわたりレジリエンスが26向上していく姿を表現。
- ・ 将来にわたり持続していく不動産を表現。

（2022年度不動産ESG セミナー 日本不動産研究所資料より抜粋）
ResRealホームページURL → <https://resreal.jp/>

リートにおけるESGの取組

- 投資家が投資先にESGに係る配慮を求める動きが高まるなか、リートでは**ESGの取組が進んでいる**。
- CASBEE不動産取得物件におけるリート保有物件が72.5%を占める等、リートは「**優良な都市ストックの形成**」に大きく貢献している。

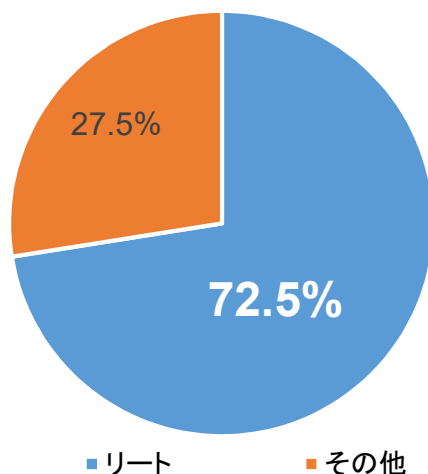
【ESGを志向する投資家動向への意識調査】



調査対象：国内不動産を対象に私募ファンドを組成・運用している不動産運用会社
出典：三井住友トラスト基礎研究所「私募ファンドに関する実態調査」

環境認証の取得

「CASBEE不動産※」取得物件におけるリート保有物件の割合



※CASBEE不動産建物の環境評価の結果を、不動産評価の際に活用することを目的として開発されたもの。

出典：CASBEEHP公表データより国土交通省作成

その他認証制度取得事例

ケネディクスオフィス投資法人 KDX飯田橋ビル

一棟借テナントの退去に伴い、全面リニューアル実施（2016年4月に工事完了）



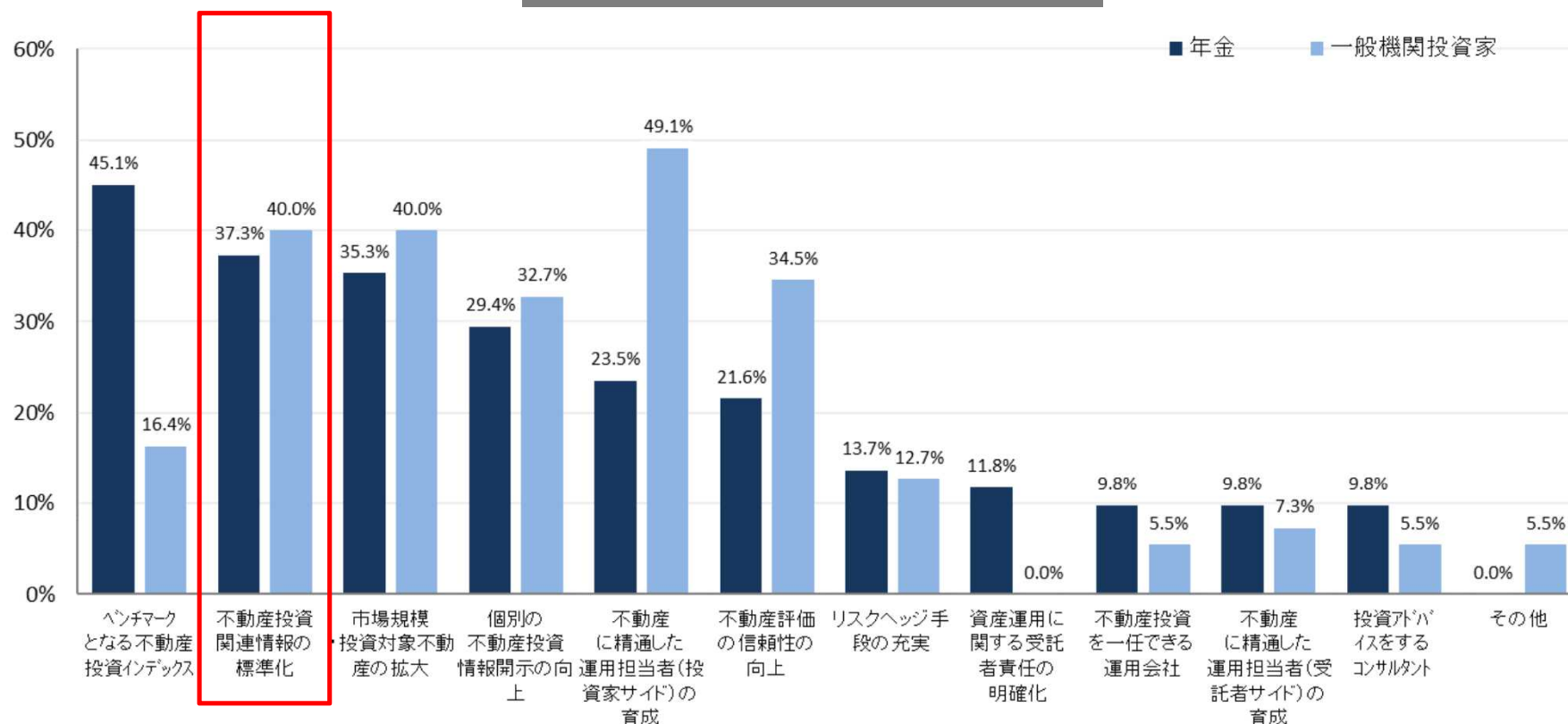
- マルチテナント向けにフロアプランの見直し
- 共用部・専用部美装化
- 専用部グリッド天井化
- 省エネ性能の高い空調機器への更新
- 専用部・共用部照明のLED化
- 節水性能の高い衛生設備への更新等

- DBJ Green Building 認証「two stars」（2016年10月取得）
その後「three stars」（2018年11月にランク向上）
- BELS 評価「3つ星」
- 更にリニューアル完了後約1ヶ月で約50%稼働、約半年で満室稼働と非常に迅速なリースアップを達成

出典：ケネディクスオフィス投資法人HP

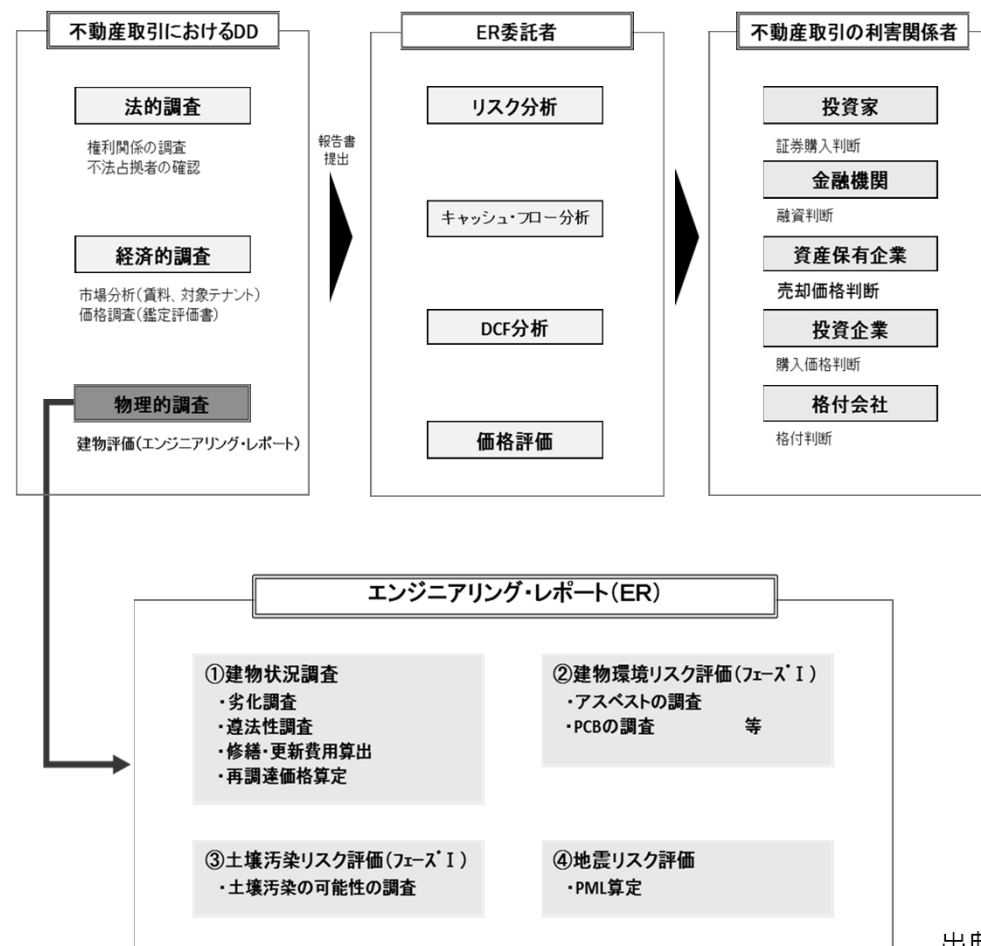
- 2023年5月に一般社団法人不動産証券化協会が公表した、機関投資家向けに実施したアンケート結果によると、不動産投資への全般的な課題認識として、年金では「ベンチマークとなる不動産投資インデックス」に次いで、一般機関投資家では「不動産に精通した運用担当者の育成」に次いで、「不動産投資関連情報の標準化」がそれぞれ第2位となっている。

不動産投資への全般的な課題認識



- 不動産投資を行う際に、対象不動産の価値を適正に評価するためのデュー・デリジェンスとして、①法的調査、②経済的調査、③物理的調査が行われており、物理的調査におけるエンジニアリング・レポートは不動産鑑定評価の際に参照されている。
- エンジニアリング・レポート作成のオプション業務として、グリーンビル認証の評価を求める委託者もあり、今後は、同様のニーズが高まる可能性も考えられる。

＜不動産取引におけるデュー・デリジェンスの位置づけ＞



1. 不動産投資市場の現況

2. 不動産市場・不動産投資市場を巡る課題

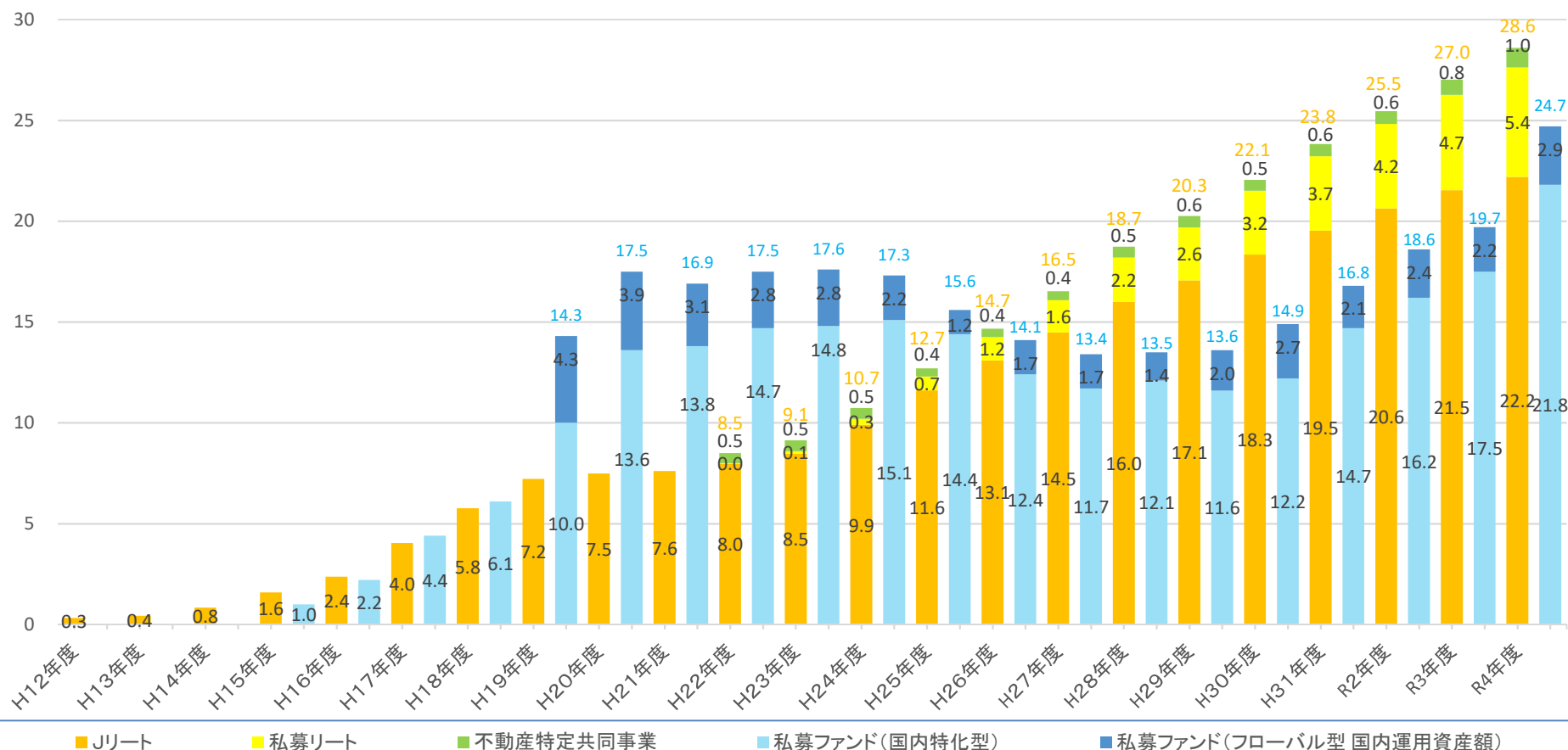
- ① 国際競争力・脱炭素対応（都市の国際競争力強化、ZEB/ZEHの推進等）
- ② 築古物件の戦略的更新（ロングライフ対応、“空きビル問題”への対応等）
- ③ **アセットの多様化（40兆円目標、CRE、成長産業不動産への資金誘導等）**
- ④ デジタル田園都市対応（クラファン・ST等の新しい金融手法、地方創生等）
- ⑤ 投資家のすそ野拡大（個人投資家の拡大、資産運用業改革への対応等）

3. 検討の方向性（案）

リート等の資産総額の推移

- 「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9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40兆円とすること」を目標に掲げている。
- リート等は順調に拡大し令和4年度末には約28.6兆円となった。私募ファンドも平成29年度以降再び増加傾向にある。

(兆円)



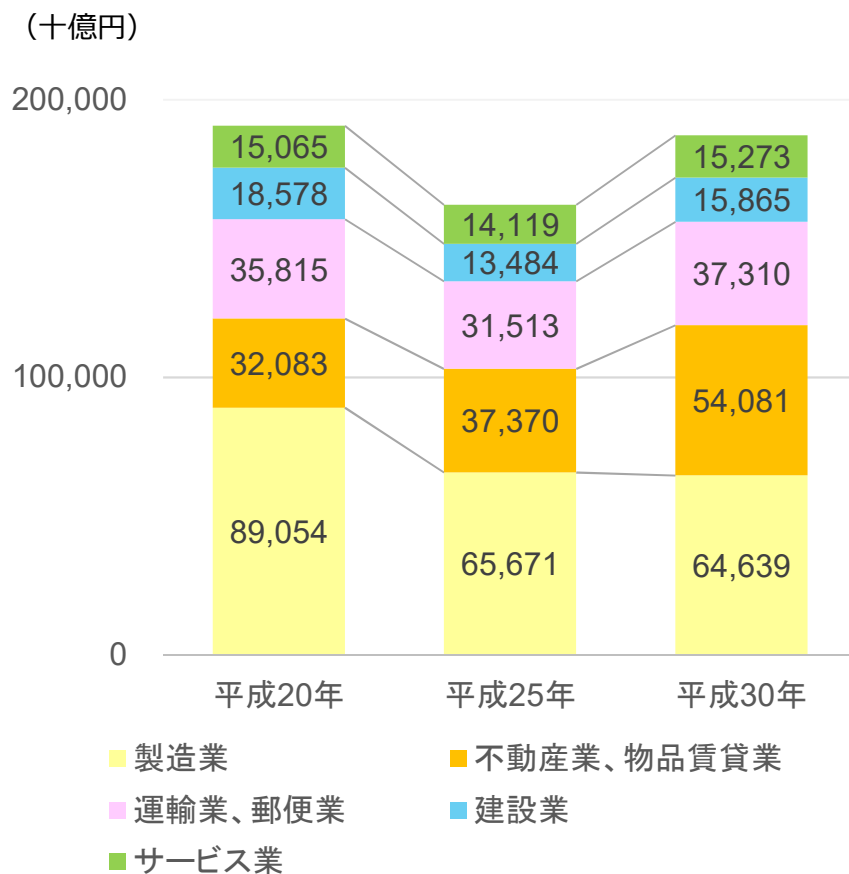
※Jリート、私募リート及び不動産特定共同事業は3月末の数値を、私募ファンドは12月末の数値を用いている。
 ※私募ファンドに関する実態調査は平成15年より実施されたため、平成14年以前のデータは無い
 出典 Jリート:一般社団法人不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」 私募リート:一般社団法人不動産証券化協会「私募リート・クォーターリー」
 不動産特定共同事業:国土交通省「不動産証券化の実態調査」 私募ファンド:株式会社三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査」

法人業種別土地・建物資産額

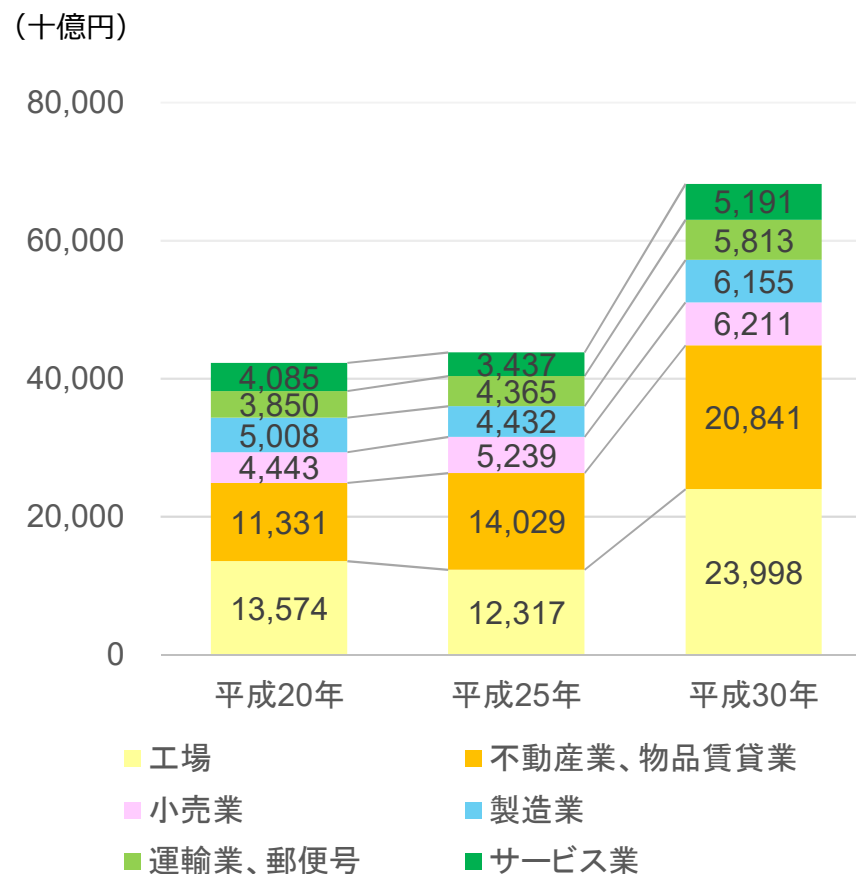
会社法人の土地資産額約244兆円のうち、最も保有額の大きい製造業は約65兆円土地を保有しており、全体資産額の約26.5%を占める。

会社法人の建物資産額約89兆円のうち、割合が大きいのは工場（約24兆円）、不動産業・物品賃貸業（約21兆円）、小売業（約6.2兆円）、製造業（6.2兆円）となっている。

上位5業種 土地資産額

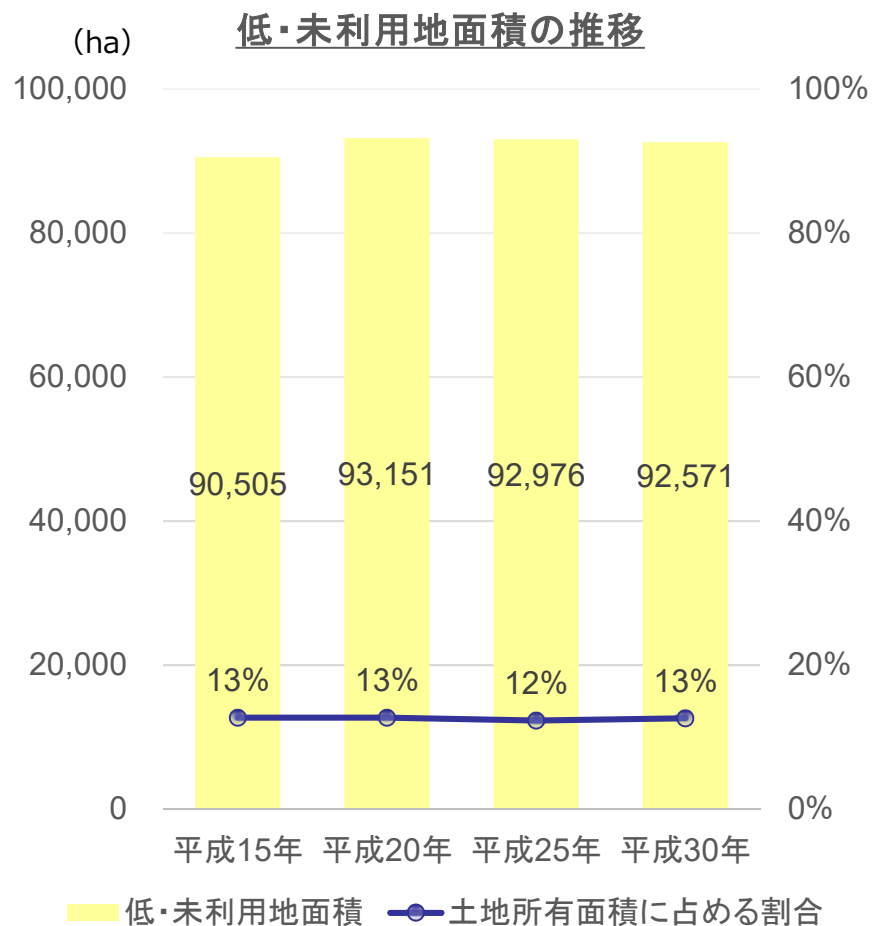


工場+上位5業種 建物資産額



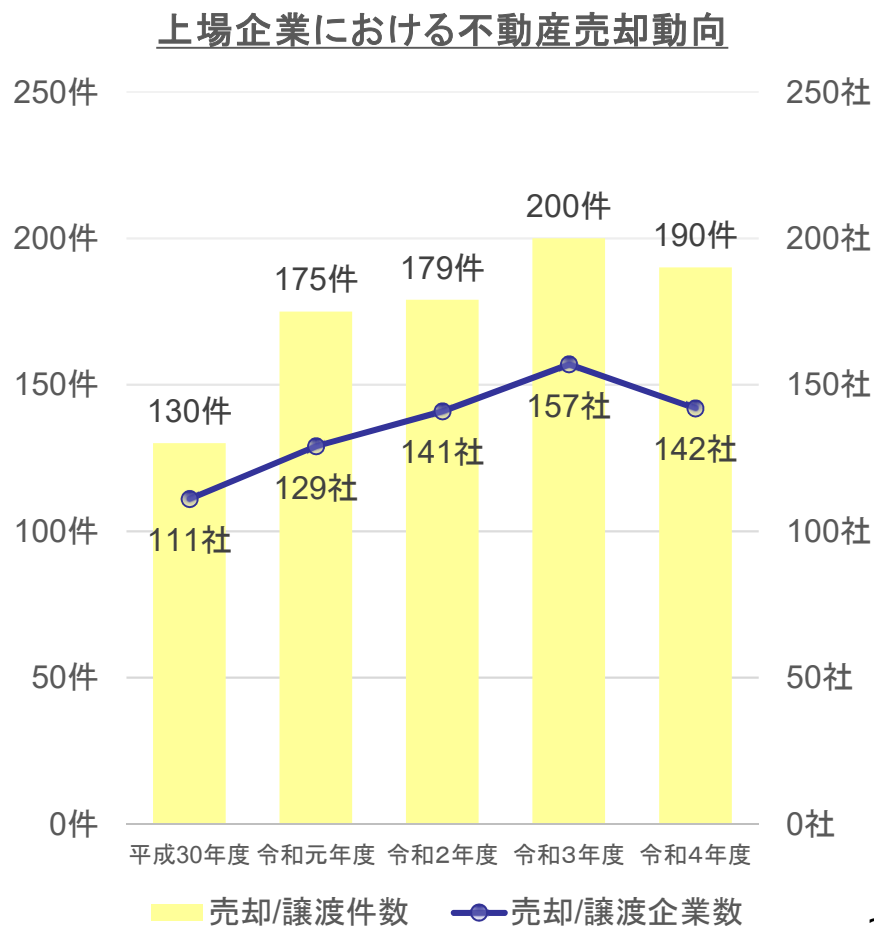
法人不動産の活用状況

全法人が保有する低・未利用地面積は横ばいで推移しており、コロナ禍以前の低・未利用地の活用状況に大きな変化は見られない。



出典：国土交通省「法人土地・建物基本調査」

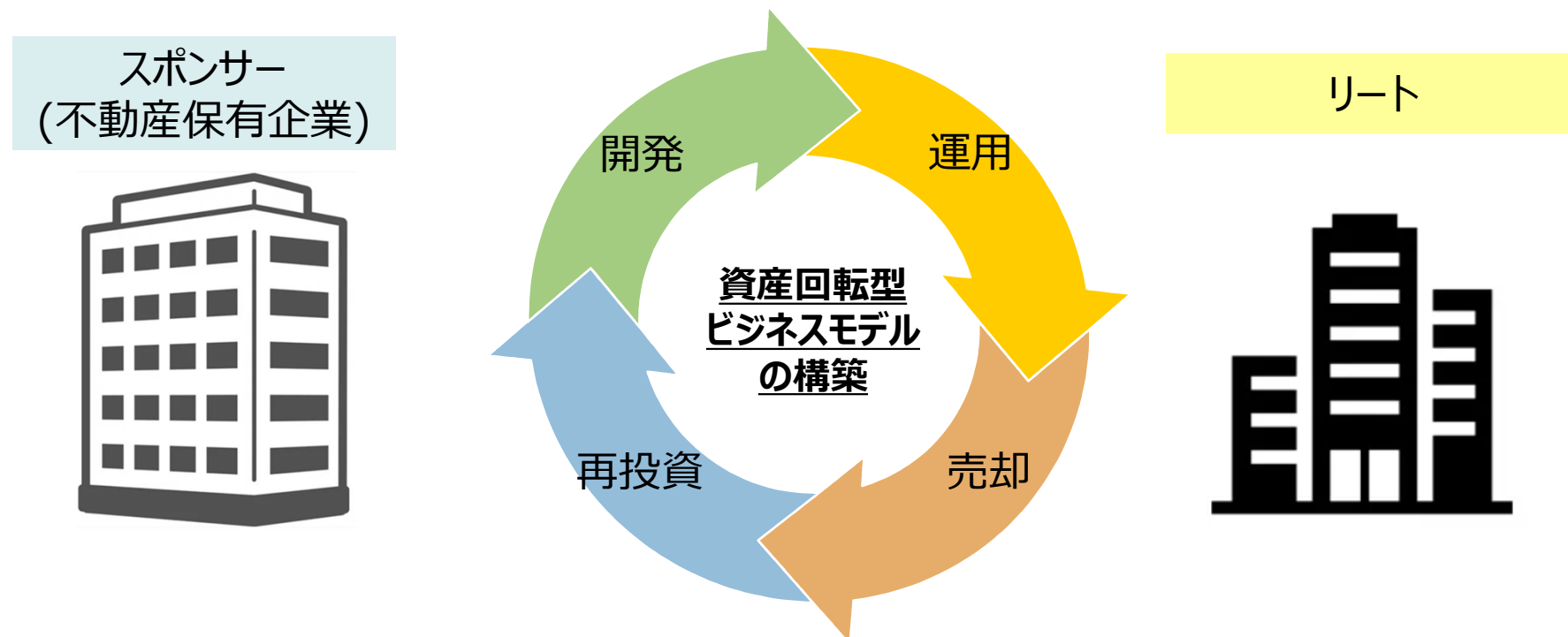
直近では上場企業の不動産売却/譲渡件数が増加傾向にあると見られる。



出典：ククレブ・アドバイザーズ株式会社
「2022年度 上場企業による企業不動産（CRE）売却動向に関する分析」

新規リート設立の動き

- アフターコロナの財務戦略として、リートを設定し資産回転型ビジネスモデル構築する動きが見られた。
- 足元は鉄道業・建設業をはじめとした不動産業以外のリート設立に向けた動きが盛んであった。



【不動産業以外による2022年度取引一任代理等認可例】

メインスポンサー	業種
東日本旅客鉄道	鉄道業
JR西日本グループ	鉄道業
南海電気鉄道	鉄道業

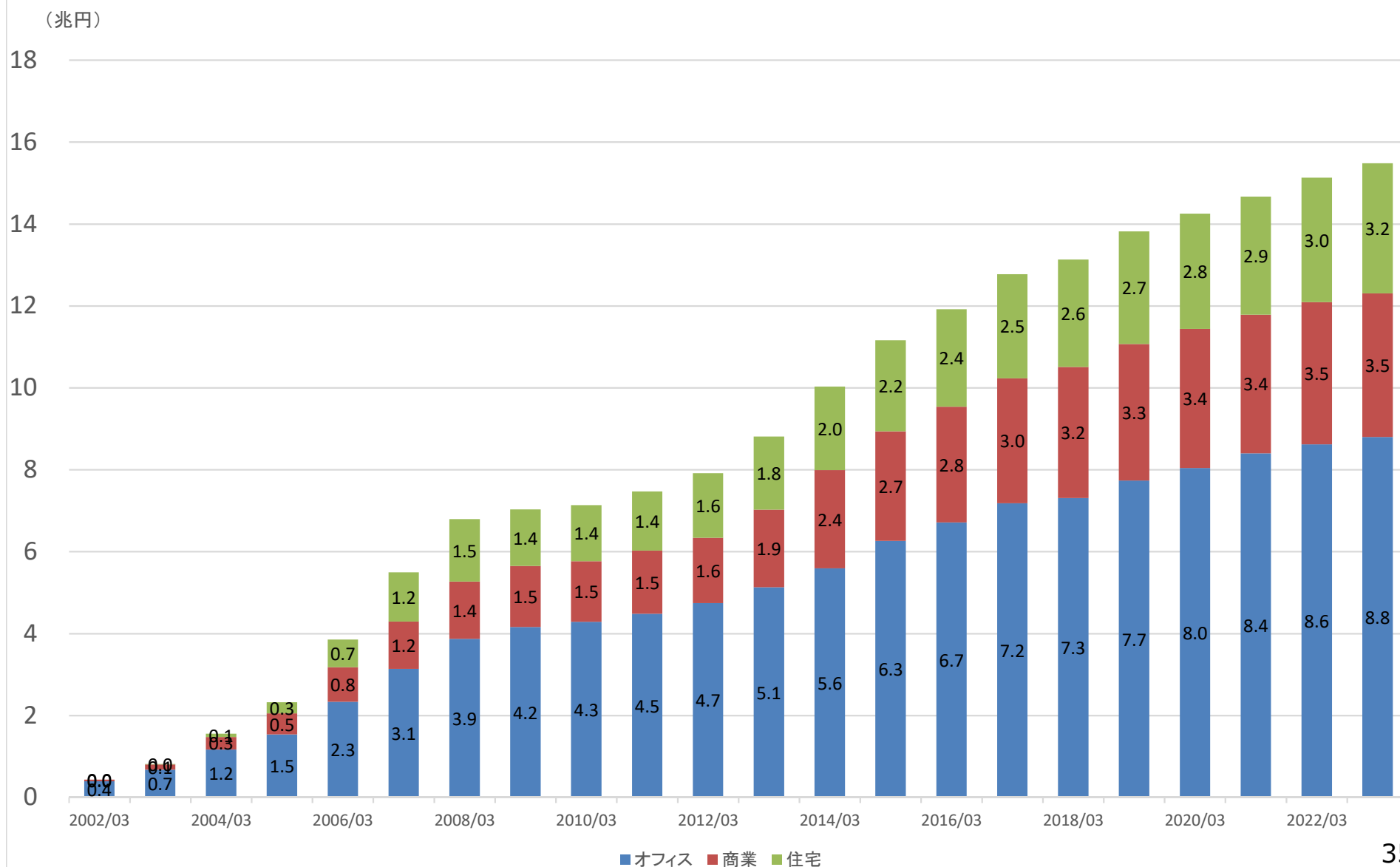
清水建設	建設業
大成建設	建設業
西松建設	建設業
大成建設	建設業

大阪ガスグループ	ガス業
SBIグループ	金融業
農林中央金庫	金融業

※ 全て私募リート設立を予定

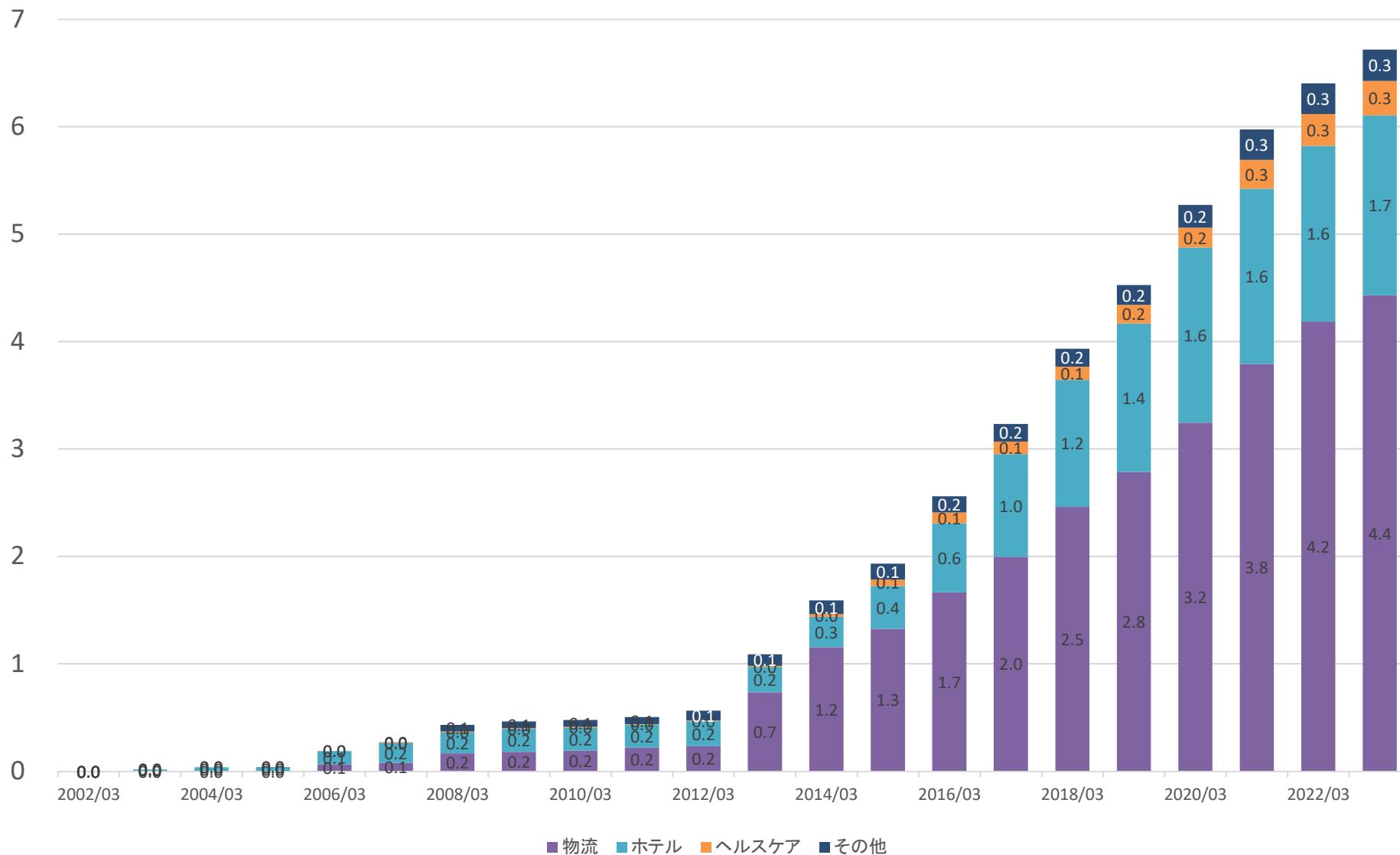
※ スポンサーが他業種のグループ会社の場合はグループと記載

Jリートアセット別保有資産額推移（オフィス・商業・住宅）



Jリートアセット別保有資産額推移（物流・ホテル・ヘルスケア）

（兆円）

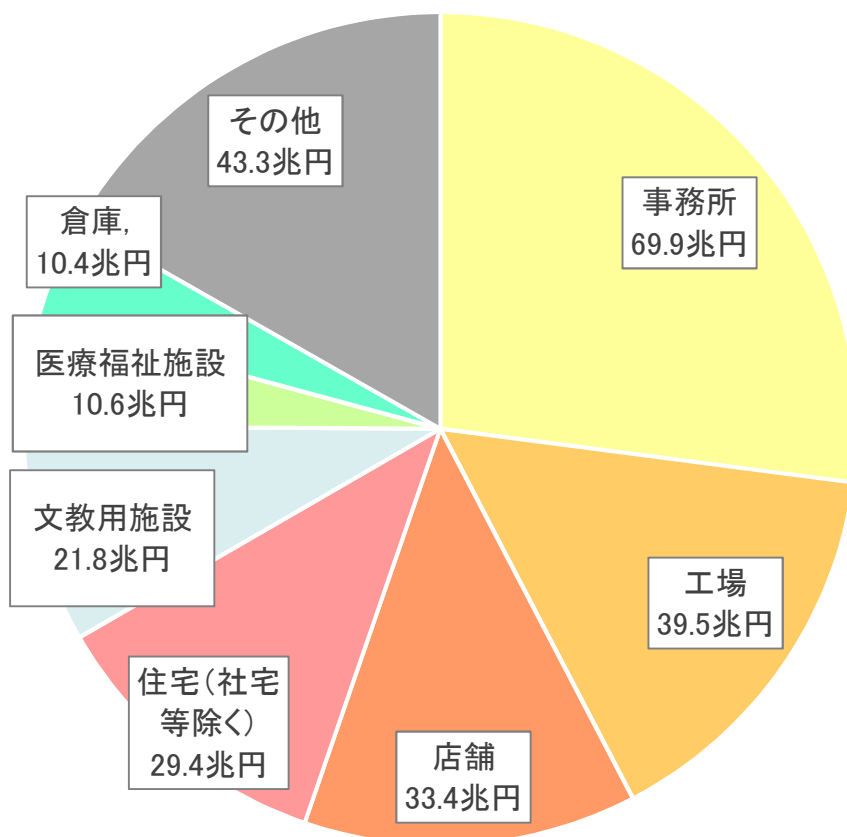


建物用途別の不動産証券化状況

全法人が保有する土地の建物用途は以下のとおりであるが、事務所・店舗・住宅・倉庫・宿泊施設の証券化は進む一方、証券化が進んでいない建物用途も見られる。

証券化が進んでいない建物用途についても証券化された事例が存在する（学校・病院等）ことから、潜在的な証券化ニーズと阻害要因等につき、検討を進める必要がある。

全法人が所有する土地の建物用途



出典：国土交通省「法人土地・建物基本調査」

証券化が進んでいない建物用途へのアプローチ

○証券化が進んでいない原因の把握と分析

建物用途ごと、保有主体ごとに、証券化の阻害要因と証券化ニーズを調査分析する必要がある。

事業会社：工場・研究所・本社ビルなど

サービス業：小規模の店舗、競技場、ホールなど

医療法人・学校法人：病院、大学など

○新たな証券化手法の活用可能性の検討

私募リート・不特法に基づくクラウドファンディング・セキュリティトークンなど、新たな証券化手法が発展してきており、証券化の余地は拡大している。

私募リート：クローズド・大規模な証券化が可能

クラウドファンディング：コストが低く、案件規模を問わず証券化可能である等、自由度が高い

セキュリティトークン：流動性の高い設計が可能であり、長期・小口化商品の組成可能性がある

アセットの多様化の事例

○オフィスビル等の伝統的なアセットの他、データセンターや社員寮、研究所等を取得する事例が出てきている。

物件名	MFIP印西	エルプレイス西葛西	IIF湘南ヘルスイノベーションパーク
外観			
用途	データセンター	社員寮	研究所
取得価格 (百万円)	12,220	901	38,500
取得時期	2016.8.2 2019.2.4	2022.3.2	2020.9.30 2021.8.2
物件特性	データセンターの建物選定において 最重視する耐震性能に優れる	上場企業が社員寮として利用	武田薬品工業（株）との マスターリース契約締結
保有投資法人	三井不動産ロジстикスパーク投資法人	ザイマックス・リート投資法人	産業ファンド投資法人
資産運用会社	三井不動産ロジстикス リートマネジメント株式会社	株式会社ザイマックス不動産投資顧問	株式会社KJRマネジメント
スポンサー	三井不動産株式会社	株式会社ザイマックス	KKRグループ

1. 不動産投資市場の現況

2. 不動産市場・不動産投資市場を巡る課題

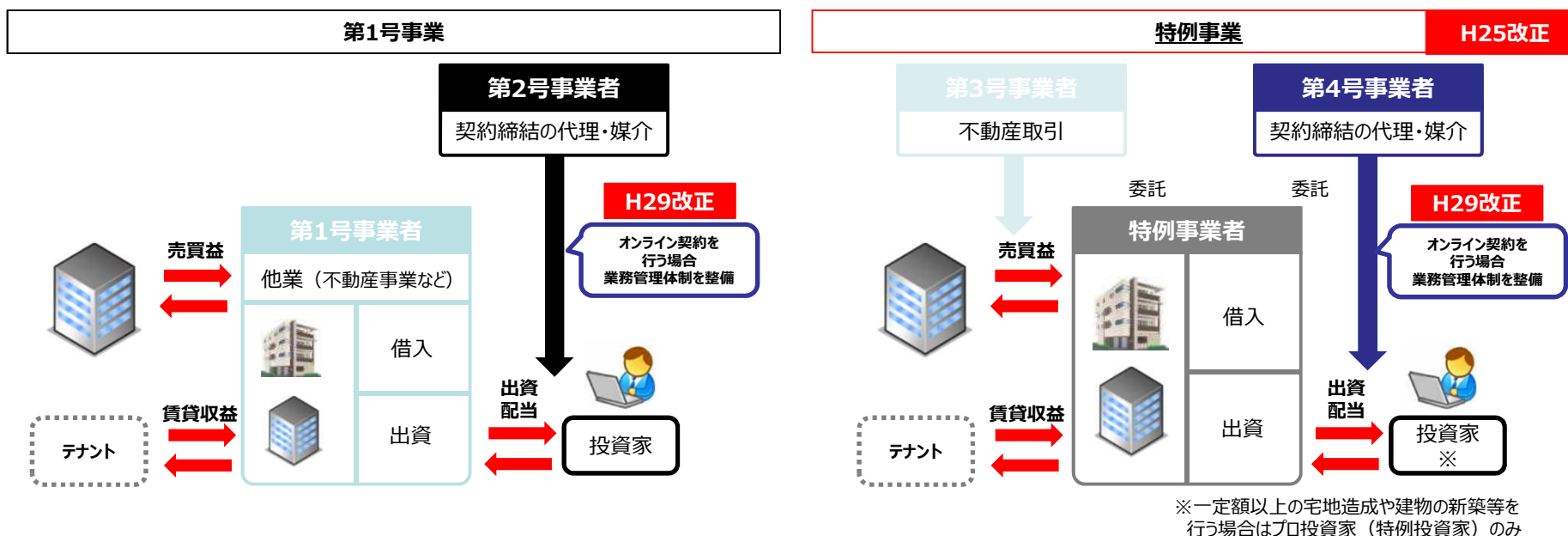
- ① 国際競争力・脱炭素対応（都市の国際競争力強化、ZEB/ZEHの推進等）
- ② 築古物件の戦略的更新（ロングライフ対応、“空きビル問題”への対応等）
- ③ アセットの多様化（40兆円目標、CRE、成長産業不動産への資金誘導等）
- ④ **デジタル田園都市対応（クラファン・ST等の新しい金融手法、地方創生等）**
- ⑤ 投資家のすそ野拡大（個人投資家の拡大、資産運用業改革への対応等）

3. 検討の方向性（案）

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））

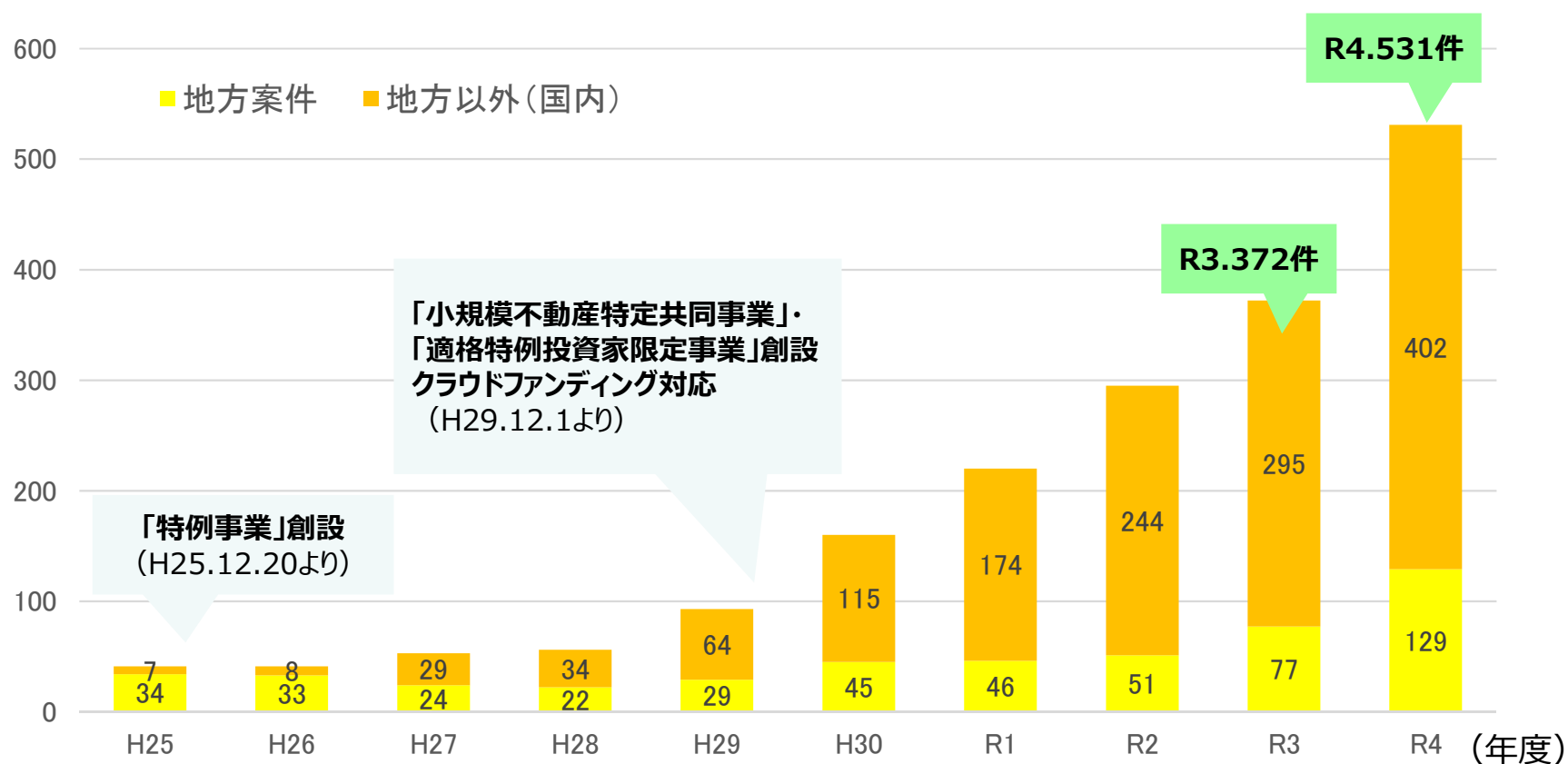
【小規模不動産特定共同事業者（登録制）】 H29改正

- 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

- 平成29年の法改正を契機に、**不動産特定共同事業の実績は増加傾向**にある。（H29:93件→R4:531件に増加。R4年度の不動産取得額は3,101億円。）
- また、地方での事業実績も増加傾向にある（H29:29件→R4:129件）。

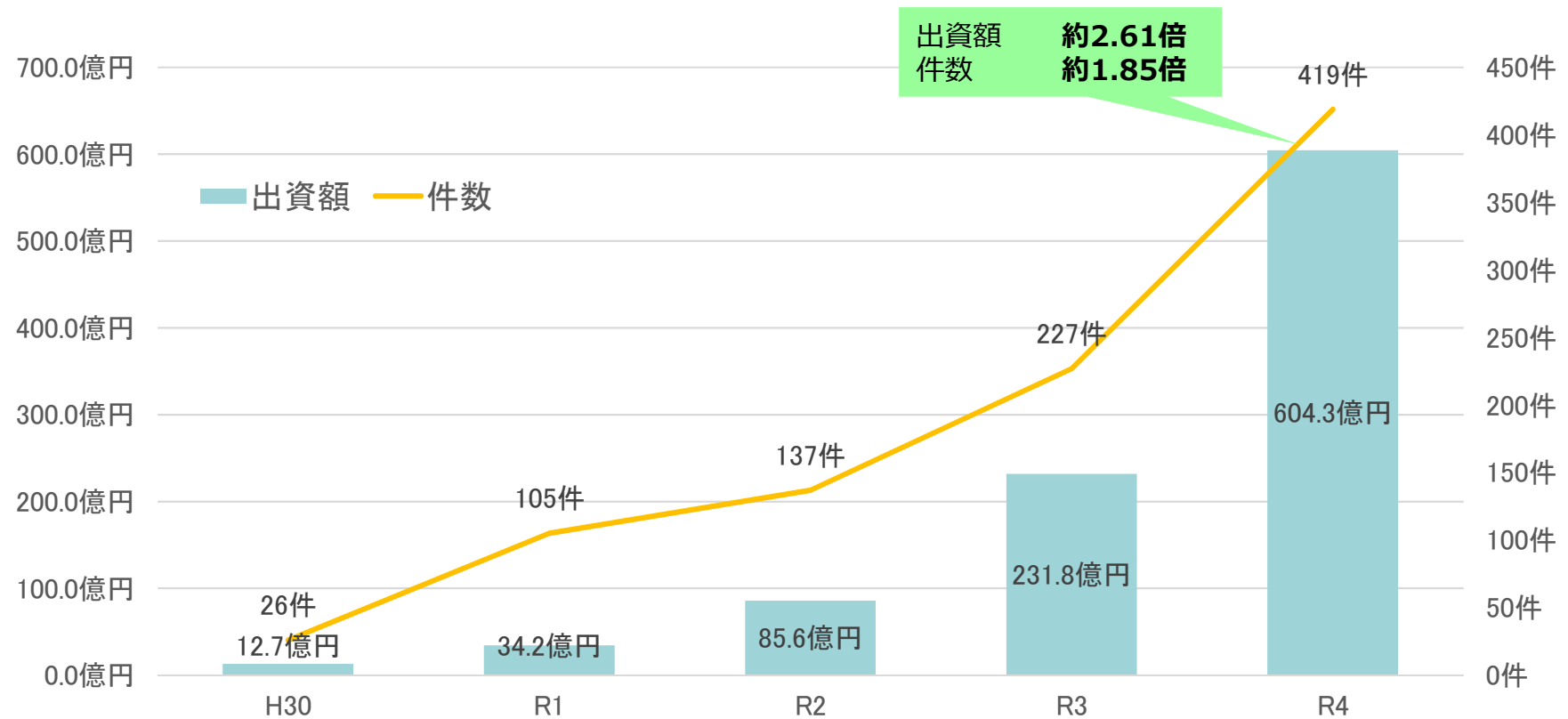
（件）



※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

出典：国土交通省「不動産証券化の実態調査」

不動産特定共同事業（FTK）のクラウドファンディングの案件数・出資募集額 国土交通省



FTKクラウドファンディング 令和4年度実績	不特		小規模不特	
	件数	出資額	件数	出資額
地方	97件	117.7億円	4件	0.6億円
地方以外(国内)	291件	442.7億円	18件	3.2億円

※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」 42

不動産証券化（クラウドファンディング）により、専門学校の事業拡大に対し資金を供給

沖縄県宜野湾市
(人口 約9.9万人)

- 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（FTKクラウドファンディング）で調達した資金を活用し、沖縄県宜野湾市に所在する**専門学校土地建物**を取得して運用。
- 専門学校運営者においては新規学科（介護・看護等）の新設を計画中のところ、土地建物の売却によりバランスシートを縮小することにより有利子負債を削減し、借入余力を増加させることに繋がった。

施設概要	
所在地	沖縄県宜野湾市
用途	校舎
敷地 / 延床積	約2,314㎡ / 約3,487㎡
事業手法	不動産特定共同事業（1号事業）
事業費	約9億3,100万円 (うちFTK 8億3,800万円 (約90.0%))
資金調達	出資

外観

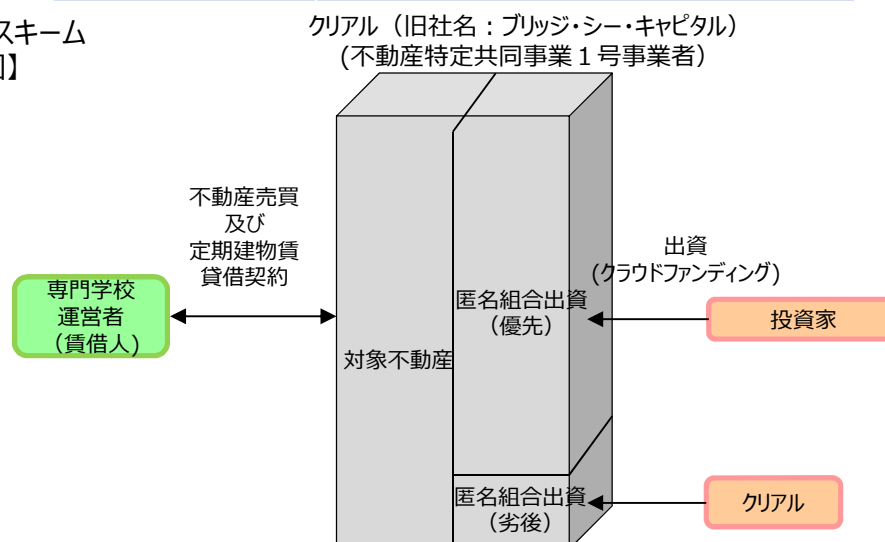


内観



不動産特定共同事業 商品概要	
募集額 / 口数	8億3,800万円 / 83,800口
利回り	5%
金銭以外のリターン有無	無
募集期間	R元.11.25～R元.12.24
運用期間	R元.1.1～R3.6.30

【スキーム図】



不動産証券化（クラウドファンディング）により、保育所を開発

東京都品川区
(人口 約41.6万人)

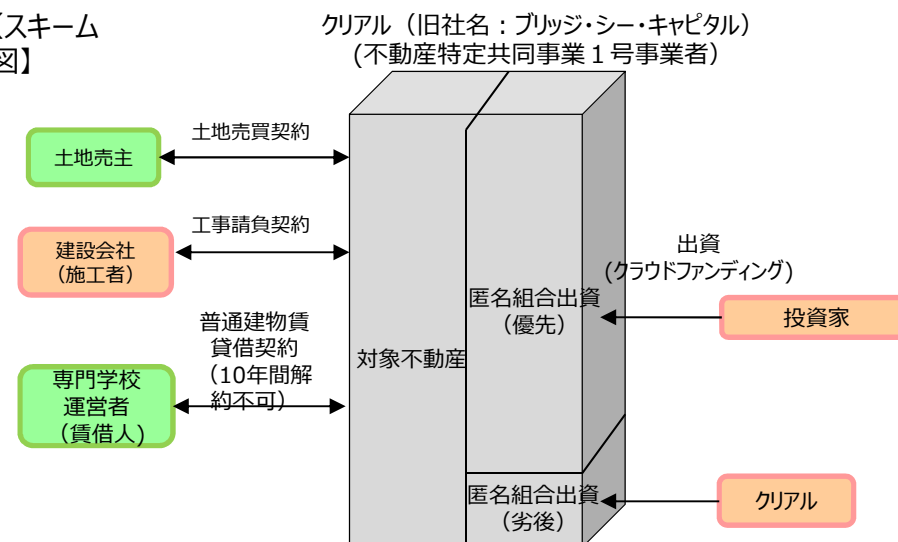
- 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディングで調達した資金を活用し、東京都品川区に所在する土地を購入し**保育所を開発・運営**。
- 保育所は投資対象として歴史が浅く、また投資規模としても金額が小さいため機関投資家からの投資対象とはなりづらかったが、クラウドファンディングの活用により案件化した。投資家からは、認可保育園への投資は社会課題の解決に繋がると考えた、との声も聞かれた。

施設概要	
所在地	東京都品川区
用途	保育所
敷地 / 延床面積	約294㎡ / 約462㎡
事業手法	不動産特定共同事業（1号事業）
事業費	約5億8,600万円 (うちFTK 4億6,900万円(約80.0%))
資金調達	出資



不動産特定共同事業 商品概要	
募集額 / 口数	4億6,900万円 / 46,900口
想定利回り	6%
金銭以外のリターン有無	無
募集期間	R2.4.28~R2.5.26
運用期間	R2.6.1~R3.4.30

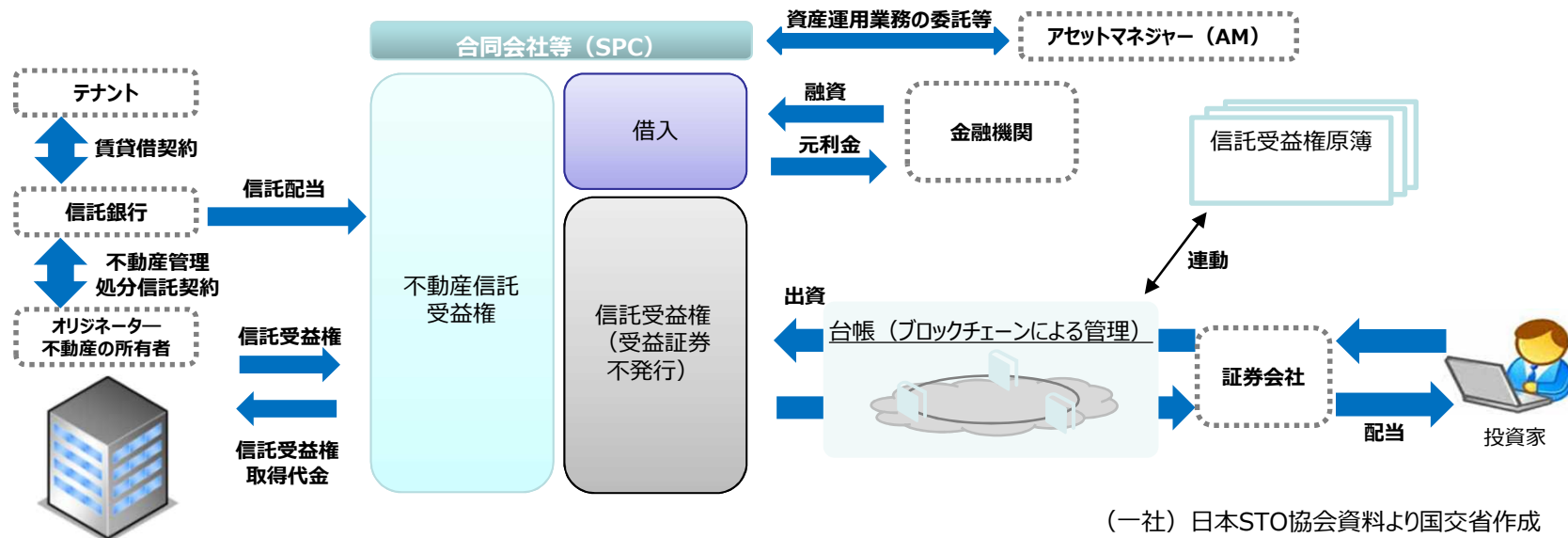
【スキーム図】



不動産におけるセキュリティトークン（ST）の発行

- 不動産を裏付けとしたセキュリティトークン（ST）（※）の発行事例としては、不動産信託受益権を主な原資産として、信託銀行や合同会社を発行主体とする事例がある。
 - これらによるセキュリティトークンの発行実績は、令和5年4月末時点で、約250億円となっている。
- （※）セキュリティトークン（ST）とは、ブロックチェーン等の分散型台帳技術（DLT）を用いたシステム上で発行・管理される電子的な証券の形態をとった証券。

【不動産STのスキームの一例（受益証券発行信託スキーム）】



	不動産ST発行実績
発行体	信託銀行、合同会社等
主な原資産	不動産信託受益権（オフィス、商業施設、物流施設、旅館、住宅等）
発行額（令和5年4月末時点の累積）	約250億円
件数（令和5年4月末時点の累積）	12件

セキュリティトークン(ST)活用事例

【事例①】

事例の概要	
スキーム	受益証券発行信託
運用会社	ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社
対象施設	旅館
概要	「ケネディクス・リアルティ・トークン 湯けむりの宿雪の花（譲渡制限付）」を運用
発行価格の総額	2,165百万円 （発行総口数2,165口、1口100万円、想定利回り4.6%）
時期	2022年12月



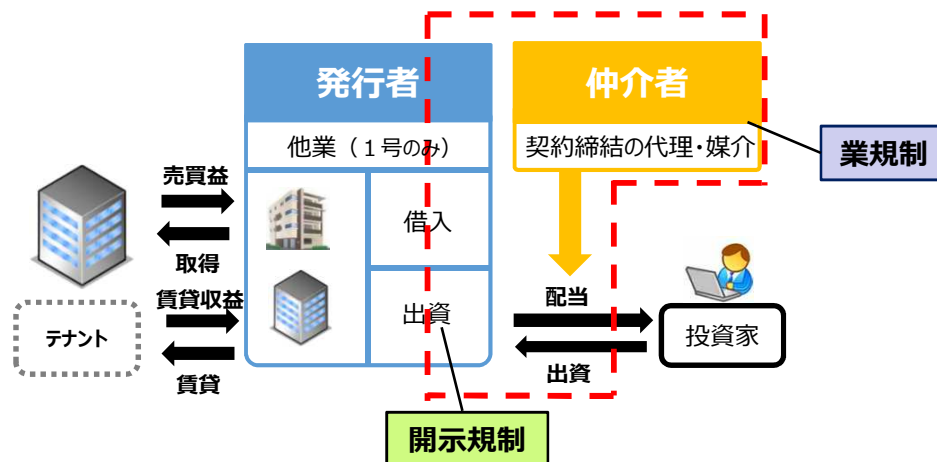
【事例②】

事例の概要	
スキーム	GK-TK
運用会社	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
対象施設	オフィスビル
概要	「トーセイ・プロパティ・ファンド（シリーズ2）」を運用
発行価格の総額	570百万円 （発行総口数114口、一口500万円、想定利回り）
時期	2023年2月



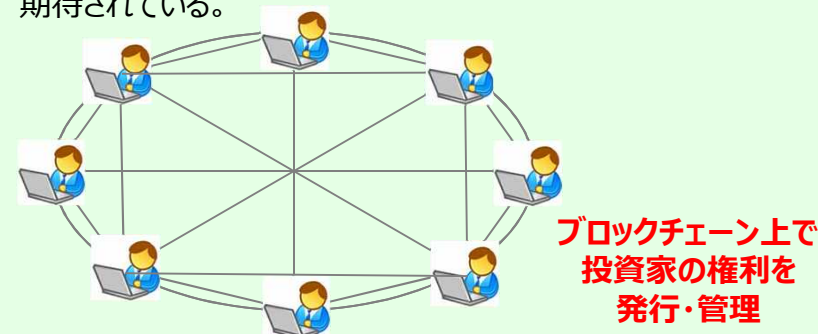
- 不動産特定共同事業（不特）は、投資家から出資を募って不動産を売買・賃貸等し、その収益を分配する事業。
- 不動産関連のセキュリティトークン（ST）化の動きを踏まえ、今般、金融商品取引法改正案により、先行して規制されている株式・社債等の他のST化された金融商品と同様に、ST化された不特持分に対しても、同法に基づく開示規制・業規制等が適用。
- これに伴い不特法を改正し、STを活用した不特事業を実施する場合に必要な金商業登録を事業の欠格事由として追加。

【不特STに係る改正範囲】



【ST（セキュリティトークン）とは】

- ・ブロックチェーン等の技術を用いた分散型管理システム上で、発行・管理されるデジタル化された証券。
- ・従来の証券取引所と比較して、改ざん防止や流通性の向上が期待されている。



【法改正により、STを活用した不特事業者新たに課される規制】

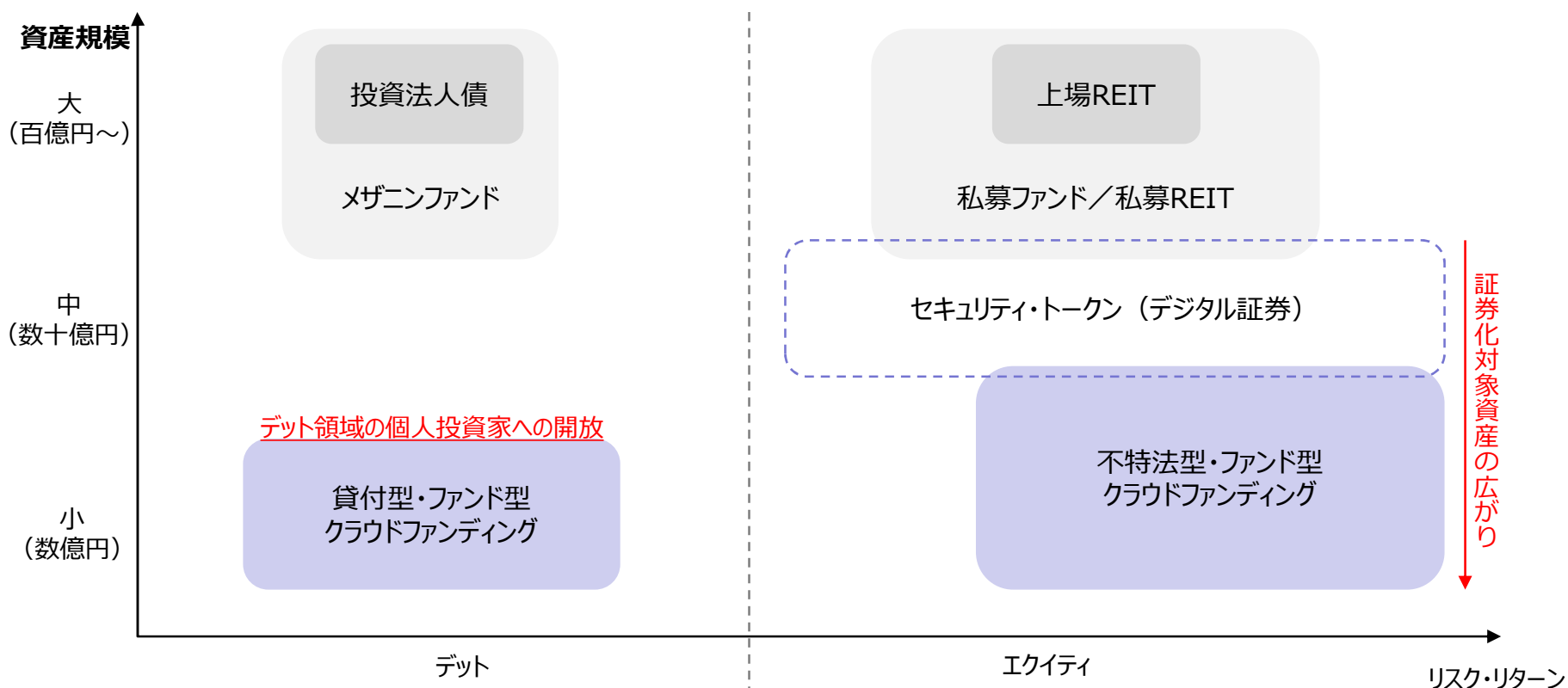
発行者 (第1号事業者・ 特例事業者等)	金融商品取引法に基づく開示規制が課せられる（開示規制）		
	原則として、有価証券届出書の提出、目論見書の交付、有価証券報告書の提出等が必要となる。		
仲介者 (第2号事業者・ 第4号事業者)	第一種金融商品取引業等の登録が必要（業規制）		
	一般投資家向けにSTを販売する場合は、原則として以下の業登録が必要。		
	不特事業者	第2号事業者	第4号事業者
	金商法上の登録	第一種金融商品取引業	第一種金融商品取引業

※第1号事業者が自ら契約締結の勧誘を行う場合、第二種金融商品取引業の登録が必要。

セキュリティ・トークンとレジリエントな資産金融システムの構築

- 既存の市場・金融システム（J-REIT、私募ファンド等）は高い成長性と継続性がある資産ポートフォリオを主な対象資産としており、大規模な資産の流動化に使われる。
- 一方で、クラウドファンディング等では、その他の多様な実物不動産が対象資産となっており、比較的小規模な資産の流動化に活用できる。
- デジタル技術を活用したセキュリティ・トークン（デジタル証券）は、これらの間にある中規模な資産の流動化への対応が期待され、証券化対象資産及び投資家層の多様化の促進につながる。

手法別に見た証券化対象商品の広がり（イメージ）



1. 不動産投資市場の現況

2. 不動産市場・不動産投資市場を巡る課題

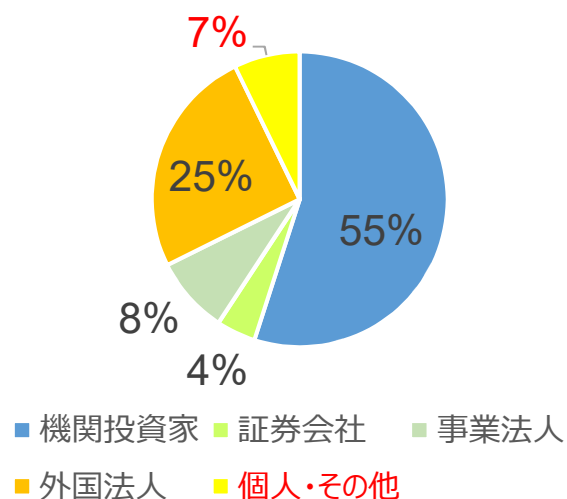
- ① 国際競争力・脱炭素対応（都市の国際競争力強化、ZEB/ZEHの推進等）
- ② 築古物件の戦略的更新（ロングライフ対応、“空きビル問題”への対応等）
- ③ アセットの多様化（40兆円目標、CRE、成長産業不動産への資金誘導等）
- ④ デジタル田園都市対応（クラファン・ST等の新しい金融手法、地方創生等）
- ⑤ **投資家のすそ野拡大（個人投資家の拡大、資産運用業改革への対応等）**

3. 検討の方向性（案）

リートの商品性・運用体制

- リートの投資家のうち過半数を機関投資家が占めており、個人等の比率は7%。
- リートは中長期的に安定した配当を実施する傾向にあり（インカムゲイン）、安定配当を希望する個人投資家の更なる拡大が期待される。
- 運用面では、投資判断に係る重要な使用人の人的要件を満たさないケースが生じるなど、専門人材の確保が必要である。

【リートの投資家比率】



東京証券取引所公表資料より国土交通省作成

【東証REIT指数と1口あたり配当金】



(出典) 三井住友トラスト・アセットマネジメント

【投資判断に係る重要な使用人の人的要件】

○経験要件

10年以内に数十億円以上の不動産に関する投資、取引又は管理に係る判断の経験があり、これらの判断に係る業務に2年以上従事し、各業務について適切な判断を行ってきたと認められること

○知識要件

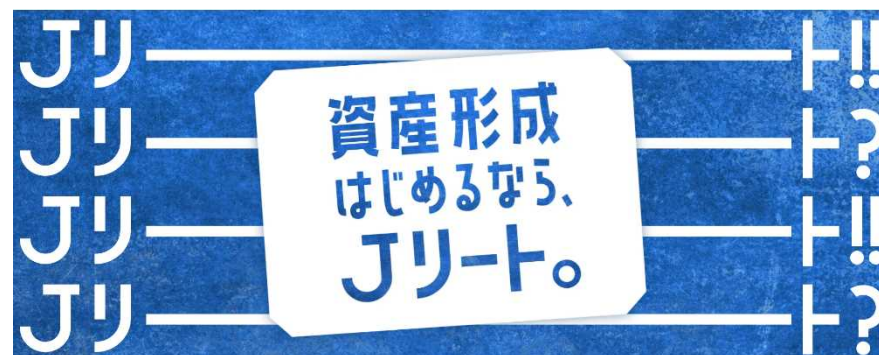
次の①～⑥のいずれかの資格を有すること。

- ①ビル経営管理士②公認不動産コンサルティングマスター③不動産証券化協会認定マスター④不動産鑑定士⑤公認会計士⑥弁護士
- ※⑤・⑥は不動産業務経験のある者に限る。

Jリートの個人投資家への認知度向上・普及促進

業界団体では、個人投資家、投資初心者向けに、Jリート制度の広報等を行い、認知度向上、普及促進に努めている。

業界団体による個人投資家への制度周知



今日から始められる
かんたん不動産投資
初めてのJリート

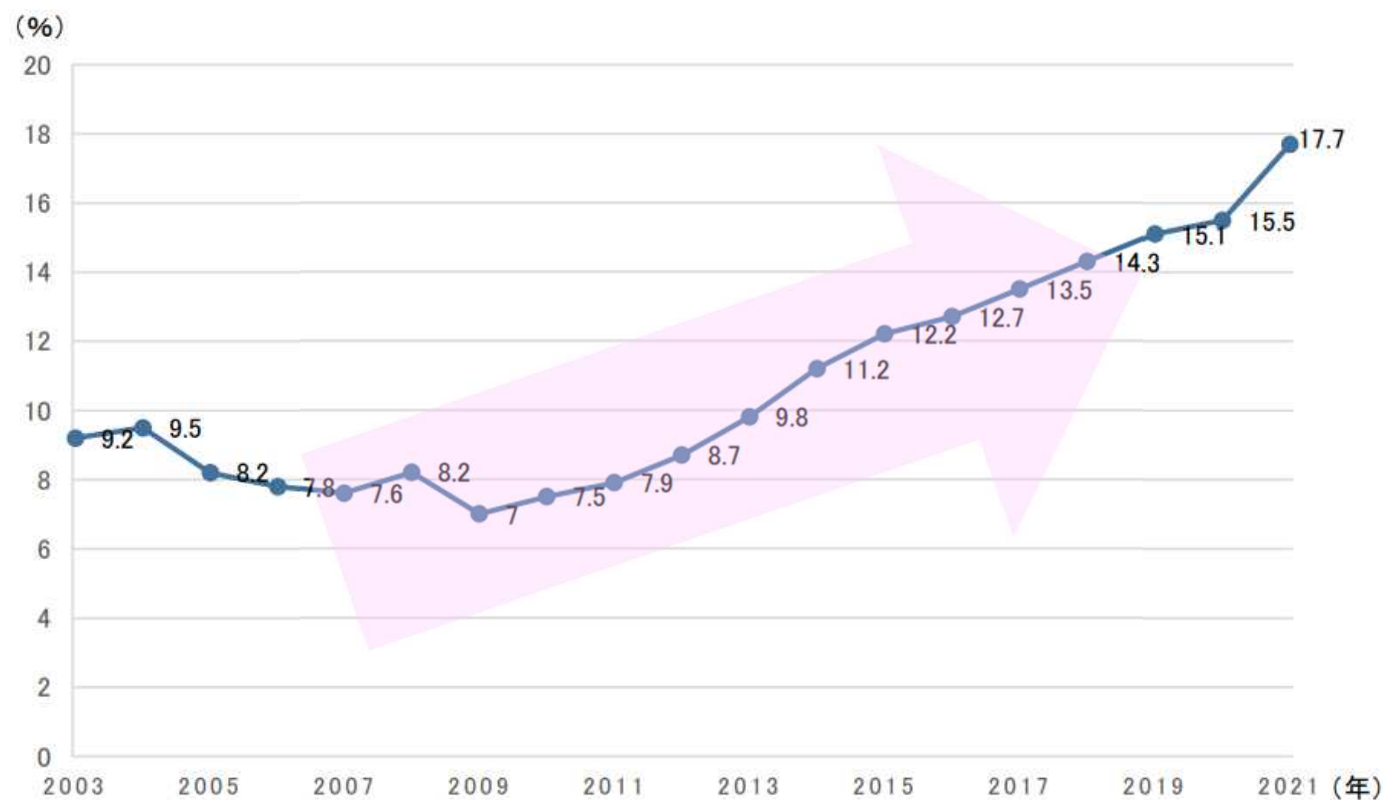


（出典）不動産証券化協会HP

資産運用業における課題

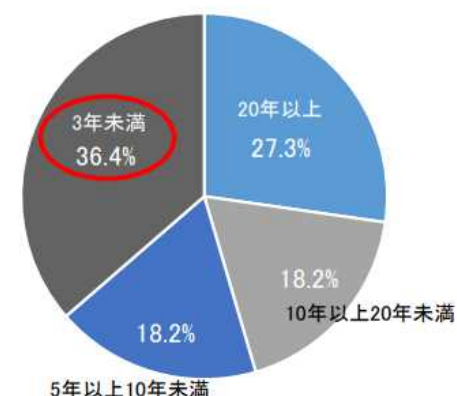
- 伝統的資産のみではリスク分散を図ることが難しくなっており、オルタナティブ投資への投資意向が高まっている。
- 世界大手資産運用会社と比較して日系大手では、経営トップの資産運用会社経験年数が低いことなどを背景に、一部では運用に携わる職員の専門性や人員の不足とそれによる商品選定や管理への影響を懸念する指摘もある。

確定給付企業年金のオルタナティブ投資の割合

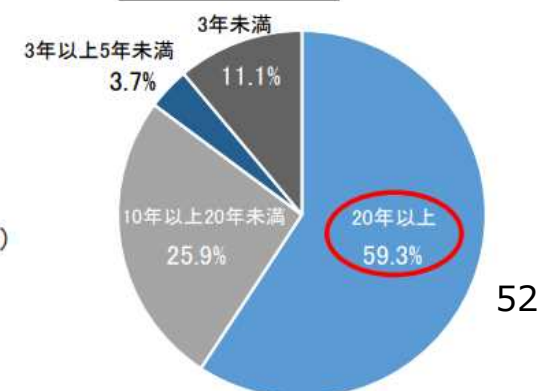


大手資産運用会社の経営トップ
就任前の資産運用会社経験年数

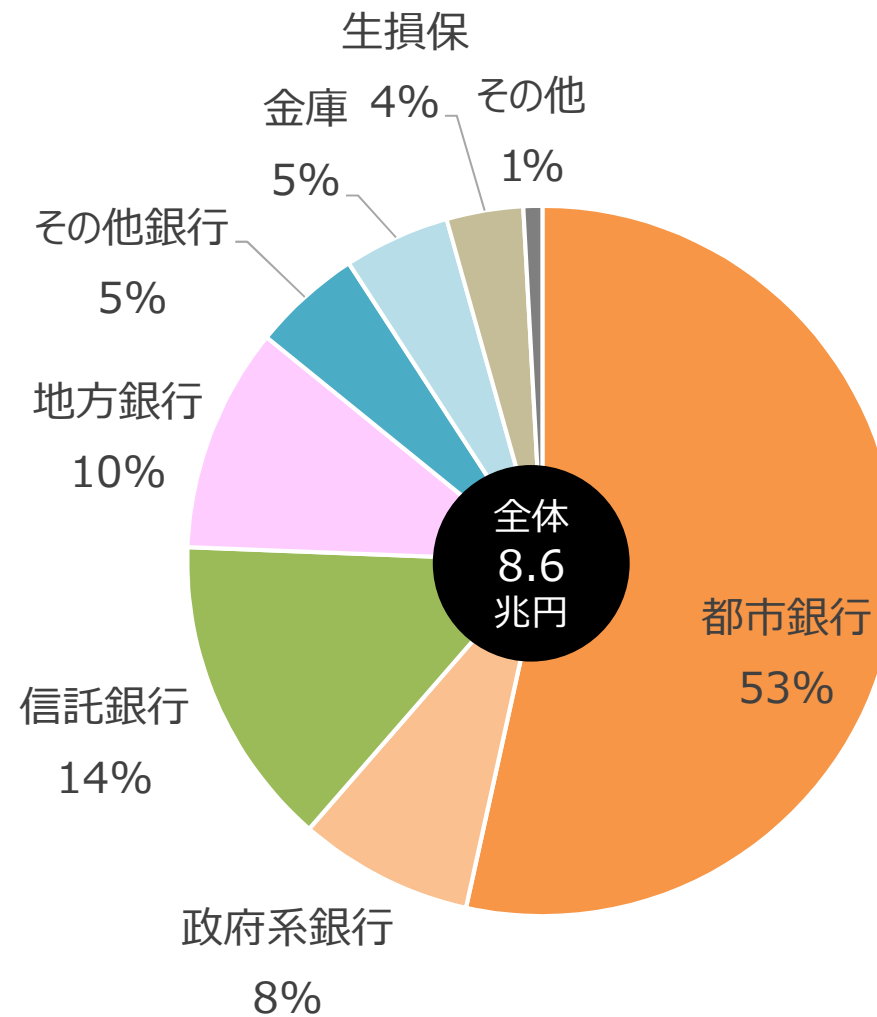
日系大手 11 社



世界大手 30 社



○都市銀行並びに都市銀行系の信託銀行、政府系銀行がシェア約75%を占める。



※DBJ提供資料を基に国土交通省作成

1. 不動産投資市場の現況

2. 不動産市場・不動産投資市場を巡る課題

- ① 国際競争力・脱炭素対応（都市の国際競争力強化、ZEB/ZEHの推進等）
- ② 築古物件の戦略的更新（ロングライフ対応、“空きビル問題”への対応等）
- ③ アセットの多様化（40兆円目標、CRE、成長産業不動産への資金誘導等）
- ④ デジタル田園都市対応（クラファン・ST等の新しい金融手法、地方創生等）
- ⑤ 投資家の裾野拡大（個人投資家の拡大、資産運用業改革への対応等）

3. 検討の方向性（案）

「検討の方向性（案）」①

懇談会後、修正版を公表

【背景】

- 我が国不動産市場においては、**都市の国際競争力強化、脱炭素対応、築古物件の更新、地方創生**など課題が山積しており、不動産投資市場には、ESG投資の拡大、DXや新しい金融手法の進展などの追い風を生かしながら、こうした**課題への資金供給役という役割**が期待される。
- また、政府においては、「新しい資本主義実行計画」（22年6月）において「**リート等を2030年頃までに40兆円という新目標**」が策定されており、企業不動産の一層の有効活用（CRE）が求められており、成長産業不動産への資金誘導も含め、一層の取組が求められている。
- さらに、不特契約スキームによるクラファン投資が拡大しているほか、ブロックチェーンを使った証券化手法（セキュリティトークン）を活用した不動産投資の登場など、**デジタル化の進展は、地方創生などに対する共感・応援投資の拡大**につながる可能性がある。
- 一方、金融市場においては、「**資産所得倍増**」、「**資産運用立国**」などが掲げられ、個人投資拡大への期待や、機関投資家や海外投資家のプレゼンスが拡大するなか、これら投資家の（中長期の）投資志向を見極め、**投資家の裾野の拡大に向けた取組**が求められる。

「検討の方向性（案）」②

【主な整理・検討事項】

これら不動産市場・金融市場を巡る様々な状況を踏まえ、以下の事項について、関係者ヒアリング、勉強会の開催などを行い、昨今の動向を整理するとともに、**不動産市場と金融市場のつなぎ役としての同市場に求められる役割や官民の取組について整理**を行う。

- ①国際競争力・脱炭素対応（都市の国際競争力強化、ZEB/ZEHの推進等）
- ②ロングライフ対応（築古物件の戦略的更新、ロングライフビル市場の形成等）
- ③アセットの多様化（40兆円目標、CRE、成長産業不動産への資金誘導等）
- ④デジタル田園都市対応（クラファン・ST等の新しい金融手法、地方創生等）
- ⑤投資家のすそ野拡大（個人投資家の拡大、資産運用業改革への対応等）
- ⑥その他（投資家保護の徹底等）

【スケジュール（予定）】

令和5年7月11日：本懇談会にて「検討の方向性」を議論。

以後：各事項ごとに、ヒアリング、勉強会等を開催し、検討。

来春目途：検討状況を不動産投資市場政策懇談会へ報告・議論