持続可能な地方創生に資する不動産証券化

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 中西 貴子

令和3年11月26日



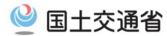
目次

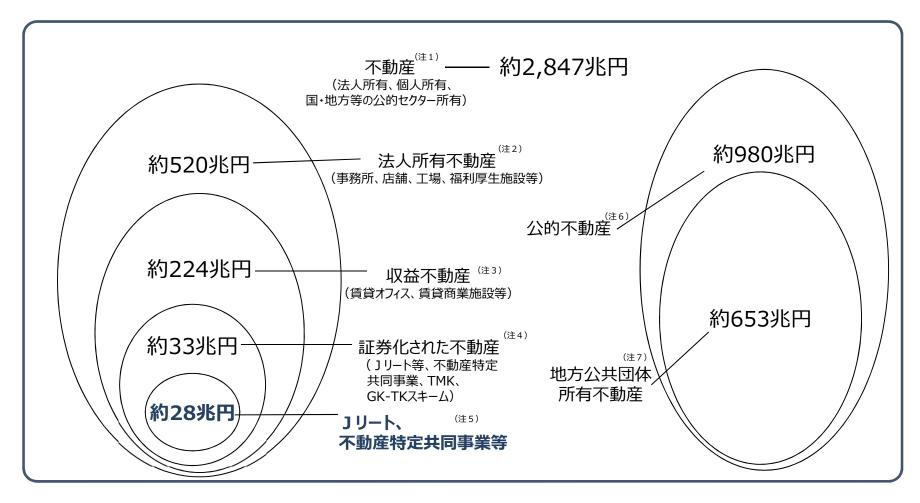
- ① 不動産証券化市場の概況について
- ② 不動産証券化の制度概要について
- ③ 地方における不動産証券化 ~FTKのご紹介~
- ④ 不動産特定共同事業(FTK)の活用事例
- ⑤ 日本政策金融公庫の空き家対策融資制度
- ⑥ 不動産分野におけるESG投資の促進に向けて

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

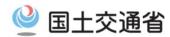
我が国の不動産投資市場の概要





- (注1) 内閣府「国民経済計算(令和元年度) 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。法人所有、個人所有、国・地方等の公的セクター所有。
- (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。なお、公的な法人も含むことから「公的不動産(注6)」と重複するものもある。
- (注3) PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS "A Bird's eye View of Global Estate Markets: 2017 update " (円換算)
- (注4) 国土交通省「不動産証券化の実態調査(平成30年度)」、投資信託協会「統計データ」より作成
- (注5) 国土交通省「今和元年度 不動産証券化の実態調査」、投資信託協会「統計データ」より作成
 - ※Jリート(2021年度末)(鑑定評価額に基づく)、私募リート(2021年度末)(鑑定評価額に基づく)、不動産特定共同事業(2020年度末)の合計額
- (注6) 内閣府「国民経済計算(令和元年度)」より作成 ※公的部門の固定資産及び土地の総額
- (注7) 内閣府「国民経済計算(令和元年度)」より作成 ※地方公共団体が所有する不動産の総額は、一般政府の所有する固定資産及び土地を総固定資本形成の累計額(昭和55年度~平成25年度) のうち地方の占める比率で按分したもの

リート等の資産総額の推移

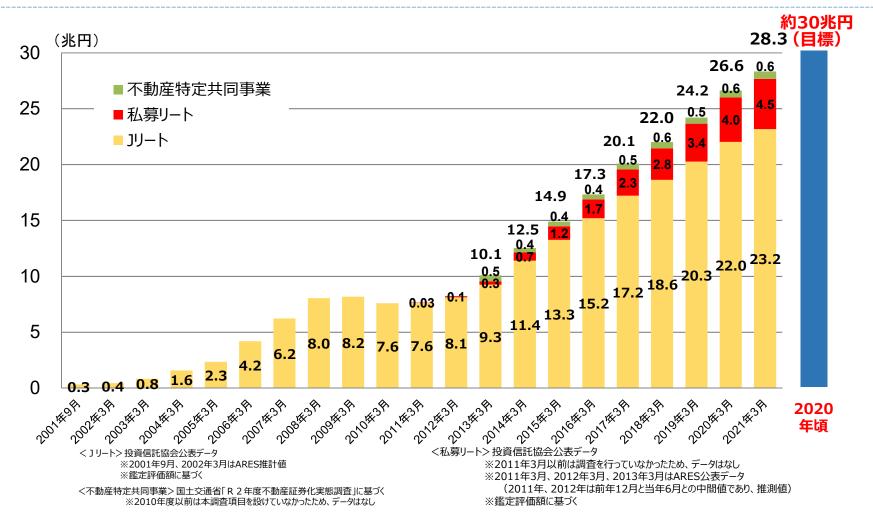


■ 2012年以降、Jリート等は拡大しており、2020年度末には約28兆円となっている。

【参考】「未来投資戦略2017-Society 5.0の実現に向けた改革-」(平成29年6月9日 閣議決定)

○民間投資の喚起による都市の競争力の向上等

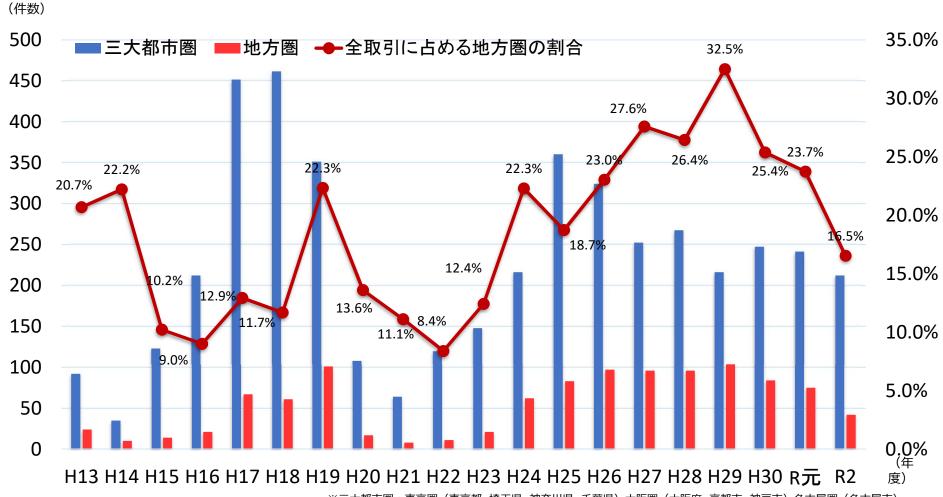
2020 年頃までにリート等の資産総額を約30 兆円に倍増することを目指し、…(略)



大都市圏と地方都市圏における」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。平成22(2010)年度以降、地方都市における物件取得割合が増加し、2割~3割を維持していたが、R2年度においては新型コロナウイルスの影響で減少した。



※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

(不動産証券化協会提供データより国土交通省作成)

Jリートの地方における物件取得の例



■ リリートによる地方物件の取得は進んでおり、リ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)	∃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	2,020億円	304億円	303億円
取得物件数	31件 (2021年 2 月28日時点)	32件 (2021年 2 月26日時点)	8件 (2021年6月22日時点) 6

- 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

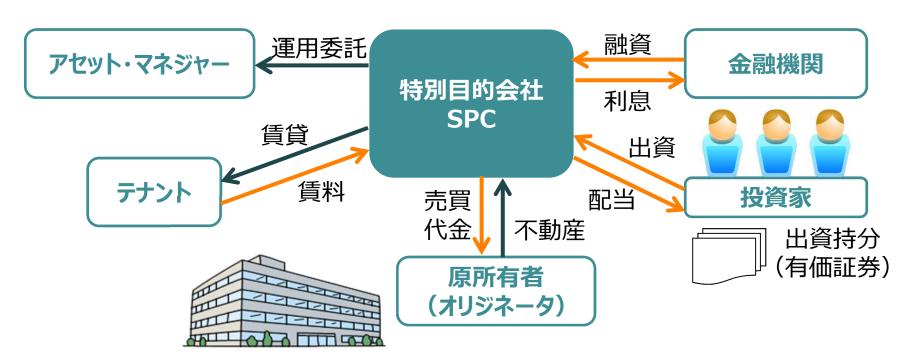


■不動産の流動化・証券化の仕組み

不動産の保有のみを目的とした特別目的会社(Special Purpose Company=SPC)に不動産を保有させて、当該不動産の生み出すキャッシュフロー(賃料収入等)を償還原資とすることで、資金調達(金融機関からの融資や投資家からの出資)を行う仕組み。

■不動産の「流動化・証券化」とは

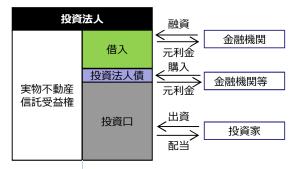
不動産の原所有者が、流動性の低い不動産を有価証券などの流通しやすい形に転換し、資金調達や取引をしやすくすることを不動産の流動化という。流動化の中でも不動産を有価証券に転換する手法を証券化という。



不動産証券化のスキーム概要



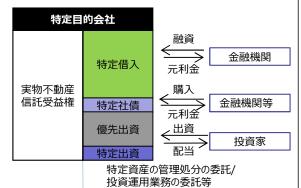
< リリート>



資産運用の委託

- *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。

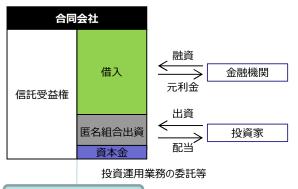
<特定目的会社(TMK)>



特定資産管理処分受託者/投資運用業者等

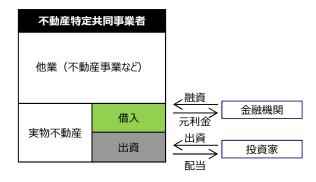
- * 資産の流動化に関する法律に基づくスキーム。
- *資産流動化計画の作成が必要。

$\langle GK - TK \rangle$



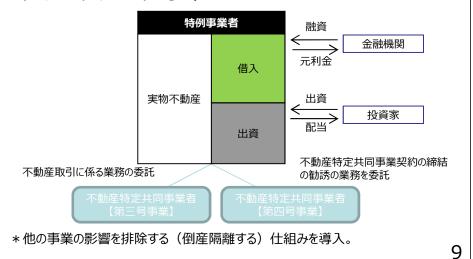
- 投資運用業者等
- * 合同会社を利用し、投資家から匿名組合出資で資金を調達する仕組み。合同会社と匿名組合の組み合わせ。
- * 運用資産は信託受益権のみ。

<不動産特定共同事業>(既存スキーム)

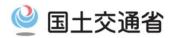


- *不動産会社等の許可を受けた業者が事業主体となって、投資家から出資を受けて実物不動産の取引を行い、その収益を投資家に分配するスキーム。
- *投資家保護の観点から不動産特定共同事業法の規制あり。

<不動産特定共同事業> (特例事業)



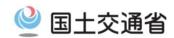
不動産証券化スキームの活用比較



	J – R E I T (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(国交省等)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 (信託報酬が毎期発生)	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)	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
		※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		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

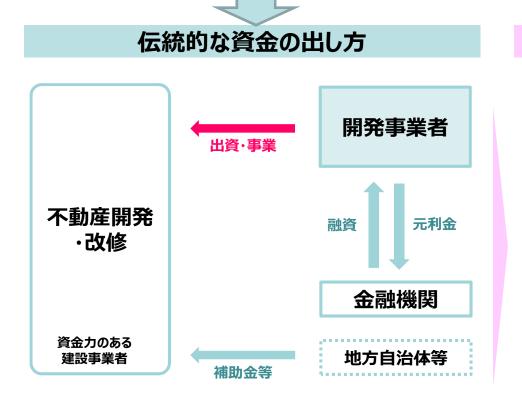
- ① 不動産証券化市場の概況について
- ② 不動産証券化の制度概要について
- ③ 地方における不動産証券化 ~FTKのご紹介~
- ④ 不動産特定共同事業(FTK)の活用事例
- ⑤ 日本政策金融公庫の空き家対策融資制度
- ⑥ 不動産分野におけるESG投資の促進に向けて

なぜ、地方でこそ「不動産証券化」なのか①



地元のニーズ

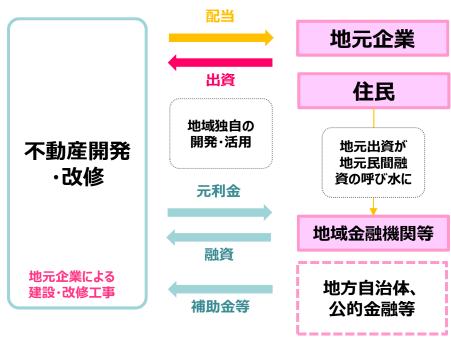
● 地元の遊休(公的)不動産を、人の流入・雇用創出・地価上昇につ ながる施設に再生・整備したい。



開発・融資側のリスク大・資金力要

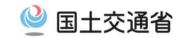
● 開発事業者があらわれても、地元主導ではない画一的な不動産開発に…

証券化による「地域ファイナンス」



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

なぜ、地方でこそ「不動産証券化」なのか②~SPCの活用~

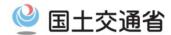


- 地元企業や住民等から出資を集められる(地域出資SPC)設立により、個別の投資対象 プロジェクトが特定され、受益と負担の関係が明確になる。
- 対象が明確になった「地域ファイナンス」により、公的金融等による支援が期待できる。
- 不動産特定共同事業(FTK)等の不動産証券化手法を活用すれば、SPCへ課税される 法人税(二重課税)の回避や不動産流通税の軽減も可能。



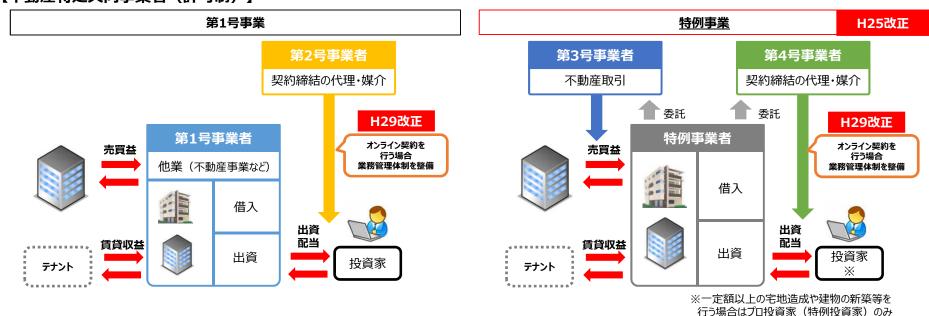
公共施設の活用、老朽ビル・旅館再生等において、地元企業や住民が地元出資SPCを設立し、施設整備・運営に参画する事例が増加。

不動産特定共同事業(FTK)法の概要



- ロ 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。
- ロ 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。
- ロ 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

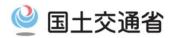
- □ 資本金(第1号事業者:1億円、第2号事業者:1000万円、第3号事業者:5000万円、第4号事業者:1000万円)
- □宅建業の免許
- □ 良好な財産的基礎、公正かつ適確に事業を遂行できる人的構成
- □ 基準を満たす契約約款 (一般投資家を対象とする場合のみ)
- □ 事務所ごとの業務管理者配置(不特事業3年以上、実務講習、登録証明事業(ARESマスター、ビル経営管理士、不動産コンサルティングマスター))

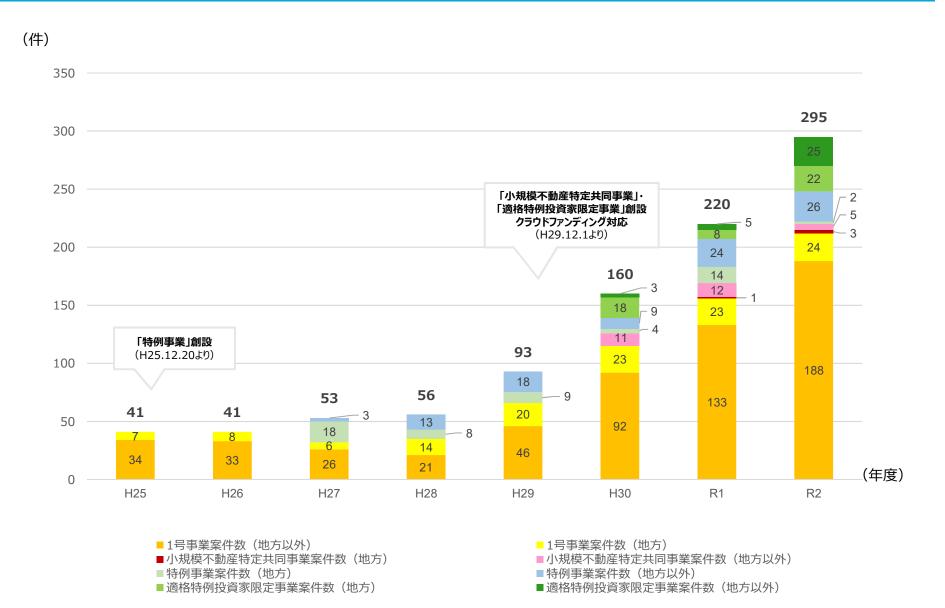
【小規模不動産特定共同事業者(登録制)】 H29改1

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

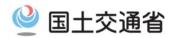




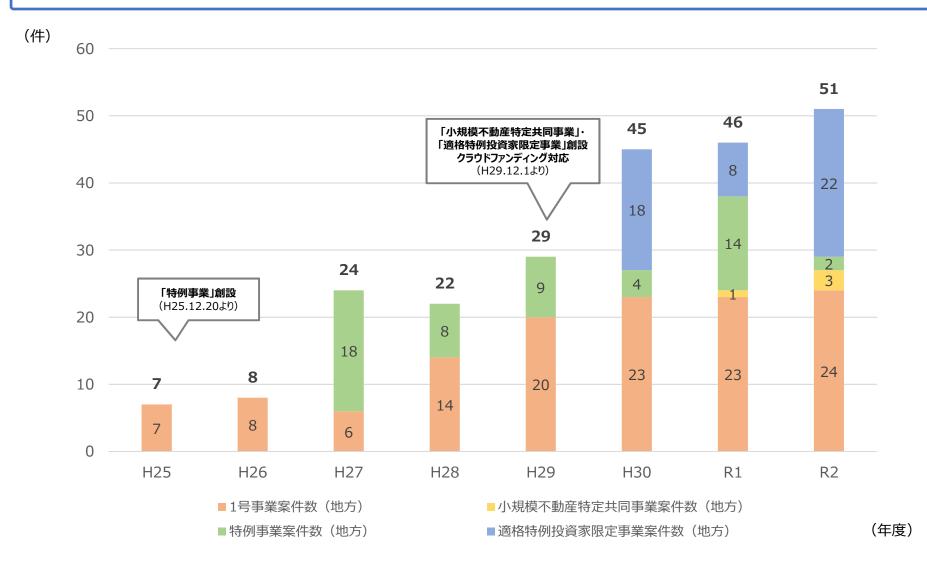
※地方:東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県、愛知県、大阪府以外の道府県

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。



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 坐 国土交通省



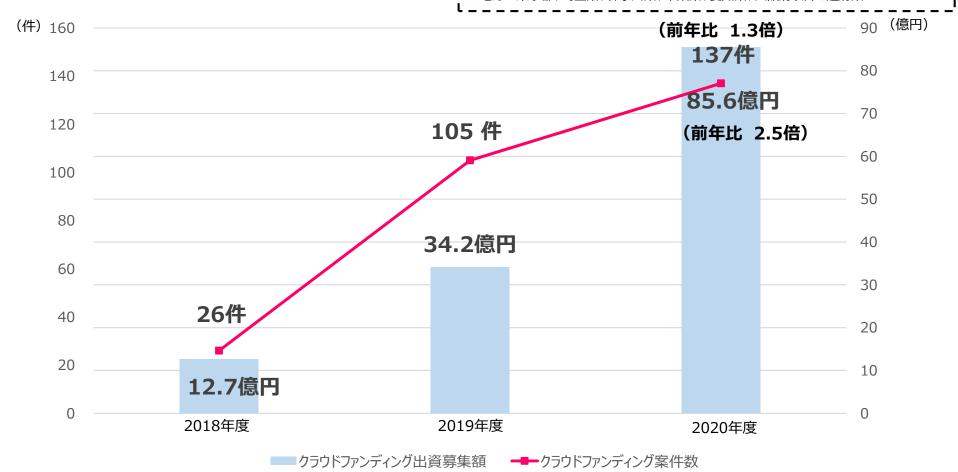
(参考:不動産特定共同事業全体)

	2018年度	2019年度	2020年度
案件数	160件	220件	295件(前年比 1.3倍)
出資募集額	708億円	2,175億円	1,556億円(前年比 0.7倍)

· (参考:2020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		K1号	FTK	1号	FTK特例	事業
	出資募集額	件数	出資募集額	件数	出資募集額	件数
地方	0.0億円	0件	17.6億円	14件	0.0億円	0件
地方以外	0.3億円	2件	64.9億円	119件	2.8億円	2件

Ⅰ ※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」 17

不動産特定共同事業(FTK)活用のメリット



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)

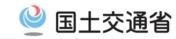
- 自治体が所有する歴史的価値ある建築物の保存活用を行いたいが、継続して運営費用を拠出することは避けたい。
- ・ 自治体が保有する土地を活用し、地域に必要な施設の 開発を行いたいが、財政状況が厳しく、可能な限り行政費 用の抑制を図りたい。

(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



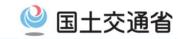
FTKの事業成功のポイント・商品組成上の工夫(まとめ)



- 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

不動産特定共同事業(FTK)の利活用促進ハンドブック



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(保育所の例)-



開発前(更地)



開発後(認可保育所)

ココファン・ナーサリー旗の台事業

―事例その2(公的不動産の例)-

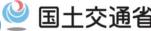


イメージ図 敦賀官民複合施設整備事業

URL https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/16 bt 000263.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。

FTK 1 号事業① (クラウドファンディングによる保養所リノベーション事業) 望 国土交通省



不動産証券化(クラウドファンディング)により、小学校保養所の再生事業に対し資金を供給

千葉県南房総市 (人口 約3.7万人)

- 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)による資金供給を見据え、老朽化し耐震面 でも課題のあった東京学芸大学附属世田谷小学校の保養所を宿泊施設にリノベーションする事業が実施された。
- 当該リノベーションにおいては、子どもたちの学び舎であった当初の建物を活かしつつも、新たに「町を遊び尽くす、家族の学び舎」とい うコンセプトが掲げられ、耐震補強工事も実施された。
- 投資家には、金銭リターンのほか宿泊施設の優待券も付与され、本改修事業に共感する必ずしも経済的リターンによらない投資家 からの投資がなされる仕組みが講じられている他、宿泊施設の運営者がプロジェクトの意義や宿泊施設のコンセプトについて自ら発 信する動画を作成し、投資家の「共感」を生む仕掛けも講じられている。

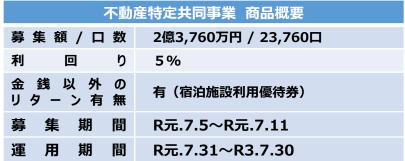
	施設概要				
所	在	地	千葉県南房総市		
用		途	宿泊施設		
敷b	也/延』	床面積	約4,485㎡ / 約1,047㎡		
事	業	手 法	不動産特定共同事業(1号事業)		
事	業	費	約2億9,000万円 (うちFTK 2億3,760万円(約81.9%))		
資	金	調達	出資		

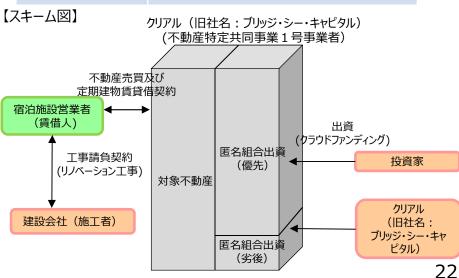
外観(改修前)



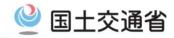
外観(改修後)







FTK1号事業②(空き家を活用した障害者グループホームの整備)



不動産証券化により、空き家を活用した障害者グループホームの整備に対し資金供給

宮城県仙台市 (人口 約110万人)

- 不動産特定共同事業(FTK)スキームにより調達した地域資金を活用し、空き家(一般住宅)を日中サービス支援型障害者グループホームにリノベーションして運営。
- 施設運営希望を持つ地元企業と連携して、地域課題解決のためのファンドとして組成。不動産特定共同事業者の関連会社が空き家を取得してリノベーションを行った後、当該事業者が取得し、定期賃貸借契約(15年)により運営者に賃貸。
- 本事業により、地域課題の解決に共感した地元投資家からの、施設開設に係る初期投資資金の調達を実現するとともに、不 足している障害者の居住の場の提供し、社会課題の解決に貢献。

			施設概要
所	在	地	宮城県仙台市青葉区
用		途	障害者グループホーム(共同生活援助)
敷均	也/延月	末 面 積	約179.73㎡ / 約197.83㎡
事	業	手 法	FTK(第1号事業)
事	業	費	約6千万円(土地建物含む) (うちFTK 6千万円(約100%))
資	金	調達	出資(地元投資家)

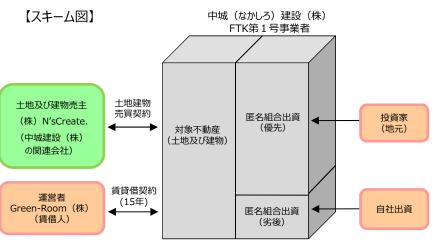
不動産特定共同事業 商品概要				
募集額/口数	6,000万円 / 60口			
利 回 り	5.0%			
金 銭 以 外 の リターン有無	無			
募集期間	R2.11.1~R2.12.31			
運 用 期 間	R3.1.1~R5.12.31			





施設居室





FTK特例事業(公的不動産を活用した官民複合施設の整備)

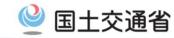


- ◆小松駅南ブロック複合施設(Komatsu A × Z Square) 石川県小松市 (10.6万人) 小松駅前公有地を活用した不動産証券化によるホテル・大学等の官民複合施設整備
 - 小松駅前の遊休市有地(百貨店跡地)を活用し、ホテル・大学・子育て支援施設等の官民複合施設を、不動産特定共同事業(FTK:SPC型特例事業スキーム)により整備。
 - 地方創生に資する事業への貢献のための投資家からの出資や、地域金融機関による融資など、地元資金 も活用した資金調達を実現。
 - 市有地を建物譲渡特約付定期借地(50年間)により民間事業者に賃貸し、民間事業者が建設・所有する施設について、テナント賃貸借に市が積極的に関与するなどの官民連携手法により、事業の安定性・信用力向上に寄与。

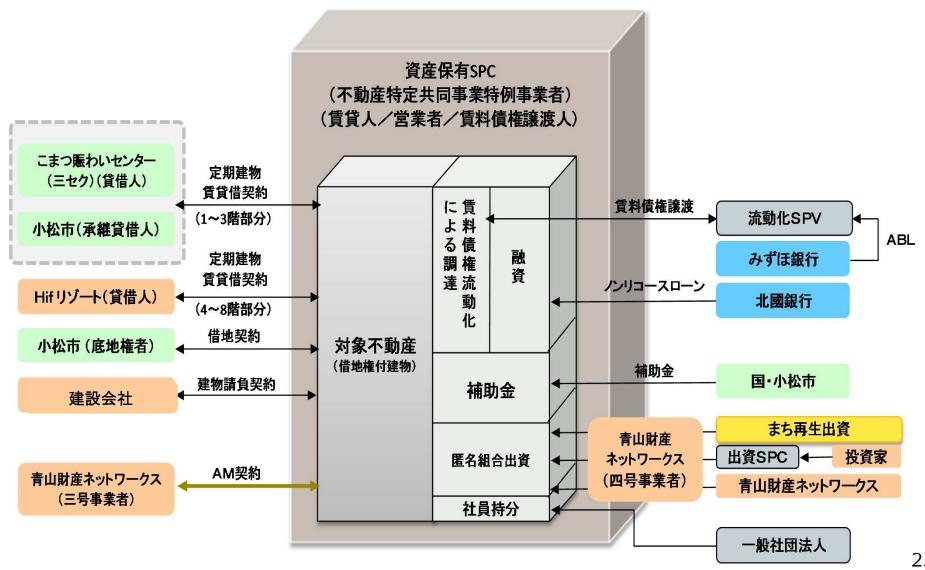
	小松駅南ブロック複合施設 (Komatsu A × Z Square)		
所 在 地	石川県小松市(小松駅前)		
用途	官民複合施設(ホテル、公立小松大学、子育 て支援施設、ブック・カフェ、英会話教室)		
敷地/延床 面 積	約3,942㎡ / 約9,420㎡		
事業手法	官民連携、公的不動産活用、不動産証券 化(不動産特定共同事業SPC型特例事 業)		
事業費	約45億円		
資 金 調 達	融資(金融機関)、出資(投資家、民都機 構まち再生出資等)、補助金(国・市)等		



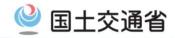
(出典)株式会社柿本商会HF



小松駅南ブロック事業スキーム



小規模FTK1号事業(クラウドファンディングによる空き蔵リノベーション事業)



□ 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ト
- □ 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】

宿泊施設

営業者

Good

Neighbors

(子会社)

簡易宿所営業

土地・建物所有者(元居住者)

金融機関 (信金)



(マスターリース期間 7年)

(出典:株式会社 エンジョイワークスより情報提供)

【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】











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

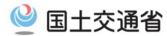
結 果

- ○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

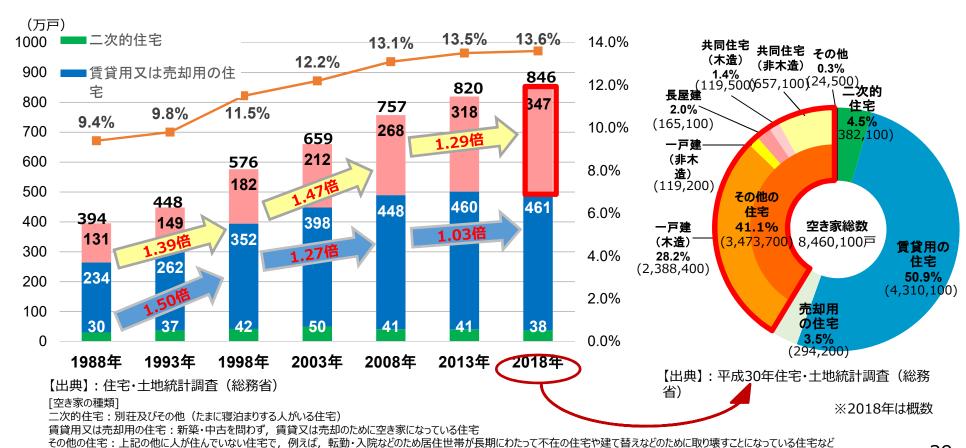
空き家の現状-推移と種類別内訳



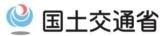
- 住宅・土地統計調査(総務省)によれば、空き家の総数は、この20年で1.5倍(576万戸→846万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」(461万戸)等を除いた、「その他の住宅」(347万戸)がこの20 年で1.9倍に増加。

【空き家の種類別の空き家数の推移】

【空き家の種類別内訳】



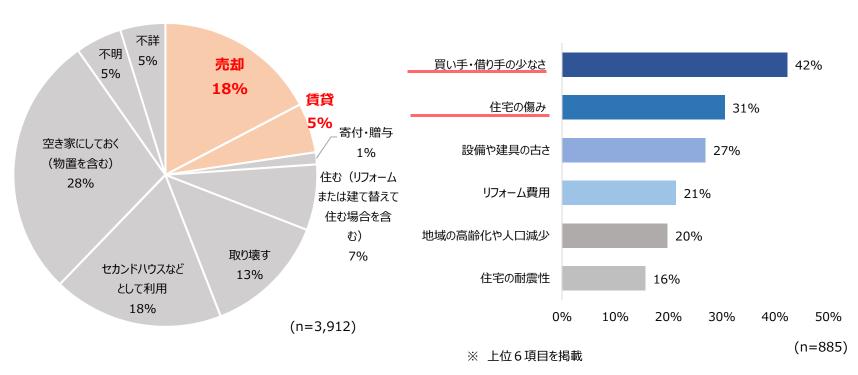
空き家の賃貸・売却の状況について



- **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。

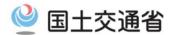
空き家の今後の利用意向

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」
出典:国土交通省住宅局「令和元年空き家所有者実態調査」

日本政策金融公庫の空き家対策融資制度



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4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2年度末時点の貸付実績額は333百万円、貸付件数は25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

	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、 <u>不動産賃貸業を営む者</u>
貸付 対象	 ※次の要件を満たす物件に限定する。 (1) 耐用年数の1/2を経過していること (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。) (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)
資金 使途	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 <u>基準金利</u>

活用事例

事例1		
業種	貸家業	
所在地	北海道函館市	
耐用年	20年	
築年	21年	
入居率	75%	
貸付額	700万円	
自己資金	45万円	
利率	1.81%	
使途	改修工事費	

事例2			
業種	貸家業		
所在地	海南市	和歌山市	
耐用年	34年	47年	
築年	42年	45年	
入居率	0%	50%	
貸付額	380)万円	
自己資金	76	万円	
利率	2.06%		
使途	内装工事費		
31			

- 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

ESG投資やSDGsの観点に資する不動産投資の促進



- 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)等により、責任投資原則(PRI:ESG投資のガイドライン)が策定されたこと等を受け、近 年、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(持続可能な開発目標)への配慮を求める動き が拡大。
- また、気候変動が金融の安定性に影響を与える可能性があるため、金融安定理事会(主要国の金融当局で構成される国際的な金融システムの安定を目的とする組織) 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の開示に関する提言を公表 (2017年)
- 新型コロナウイルス拡大の影響下において、感染拡大防止の観点から社会のあり方、都市の過密性等の課題が浮き彫りになったことからESG投資のうち、健 康性・快適性の向上及び地域社会への寄与といった概念が包含されるS(社会性)への投資家の関心が高まりつつある。

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 ESGを考慮しないことは受託者責任の違反 (21世紀の受託者責任レポート公表 < UNGC・UNEP FI.PRI.UNEP Inquiry>)

GPIF 2015年にPRI署名、2017年ESG指数の採用

2015年 国連でSDGs (持続可能な開発目標) 採択 2016年 SDGs実施指針策定 2017年 SDGsアクションプラン公表

2021年自発的国家レビュー(2回目)決定









10 人や国の不平等 をなくそう

∢≡▶













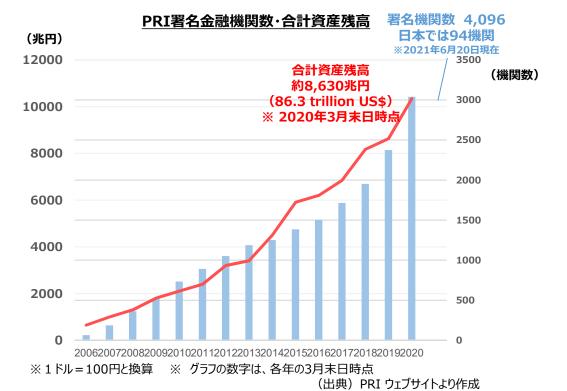












TCFD提言と不動産分野TCFDガイダンス



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

気候関連のリスクと機会に関す る、組織のガバナンス

戦略

気候関連のリスクと機会が、組織の事業、戦略、財務計画に及ぼす実際・潜在的な影響

リスクマネジメント

組織がどのように気候関連リスク を特定し、評価し、マネジメント するのか

指標と目標

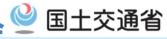
気候関連のリスクと機会を評価し、マネジメントするために使用される測定基準(指標)と目

- ※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。

不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会 ^愛 国土交通省



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 (予定)

■令和3年

第1回 9月15日(水) 検討事項と進め方について 第2回 11月 5日(金) 事例発表①と評価分野について 第3回 12月16日(木) 事例発表②と評価項目について

■令和4年

第4回 1月28日(金) 中間とりまとめ素案について 第5回 3月16日(水) 中間とりまとめ案について

3月末 中間とりまとめ

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	事任部長
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	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	T究員
小松	真実	ミュージックセキュリティーズ株式会社 CEO	
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	
杉野	茂樹	三井不動産株式会社 ESG推進室長	
髙岡	良典	三井住友信託銀行株式会社 不動産企画部 ESG企画推進担当部長	
◎竹ケ原	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ビ	□−兼副所長
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	
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 不動産部ファシリティマネジメントグループ	プ次長兼グループ長
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	<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

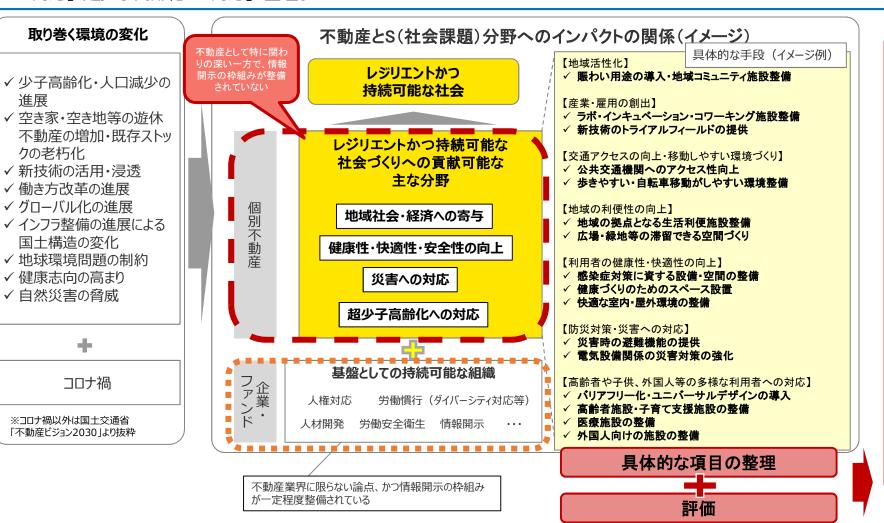
一般社団法人 日本ビルヂング協会連合会

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

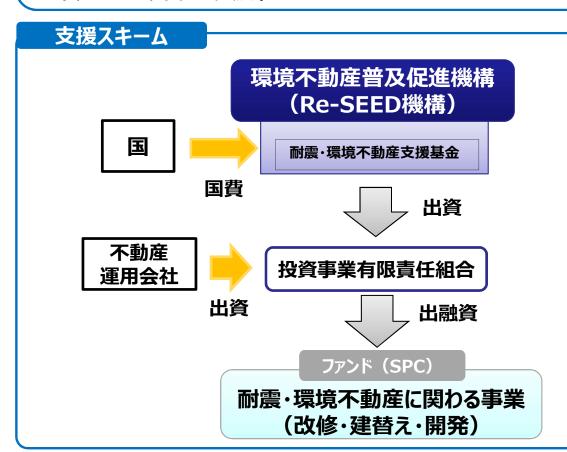
環境省 大臣官房環境経済課 環境金融推進室 金融庁 企画市場局 市場課 国土交诵省 総合政策局 環境政策課 国土交通省 都市局 まちづくり推進課 国十交诵省 不動産・建設経済局 地価調査課

● 地域社会との強いかかわりをもつ不動産は、SDG s の目標のひとつであるレジリエントかつ持続可能な社会づくりに向けて貢献することができる。昨年度調査においては、貢献可能な主な分野として「地域社会・経済への寄与」、「健康性・快適性・安全性の向上」「災害への対応」「超少子高齢化への対応」と整理した。



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)



【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I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

耐震・環境不動産形成促進事業(Re-SEED機構の活用)[●] 国土交通省



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



~~ヤ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



株式会社ボルテックス公表資料

ご清聴ありがとうございました。

