

第 1 8 3 回 国 会

不動産市場活性化に関する施策の動向

平 成 2 5 年 3 月
衆議院調査局国土交通調査室

はじめに

人口減少や少子高齢化の急速な進展に直面し、またデフレ状況からの早期脱却が求められている我が国において、持続可能で活力ある安全な国土・地域づくりを進めながら経済成長につなげていくことは、国土交通分野における現下の最も重要な課題です。

このため、関係のそれぞれの分野で、防災・減災対策や環境対策、地域活性化対策などの様々な施策が進められていますが、中でも土地や建物等の不動産については、人々の生活や地域経済の最も基礎的な基盤となるものであり、適切に評価、供給、流通、取引がなされ、あるいはまた投資が促進されることによって、生活空間の質の向上や地域の再生につながることを期待されています。

こうした背景のもと、不動産流通や不動産投資の活性化に向けた新たな取組も始まっており、国土交通省では、平成 22 年に有識者による不動産投資市場戦略会議の提言が、また平成 24 年には不動産流通市場活性化フォーラムの提言が取りまとめられ、これらの提言なども踏まえて、今後さらに不動産市場の環境整備や活性化対策が進められることも期待されます。

本資料は、このような我が国の不動産市場の活性化に向けた近年の施策等について、いくつかの切り口でその動向を整理しようとしたものであり、本資料が、今後の不動産流通市場や不動産投資市場の活性化に向けた議論の参考となれば幸いです。

目 次

1 不動産の流通	1
(1) 不動産流通市場活性化フォーラムの提言	5
(2) 不動産流通関係情報整備	
① 指定流通機構	8
② 不動産流通市場における情報整備のあり方研究会提言	11
③ 住宅履歴情報	14
④ インスペクション	16
(3) 不動産価格等に関する情報整備	
① 不動産の価格に関する情報	18
② 地価公示	19
③ 不動産取引価格情報	22
④ 不動産価格指数	23
⑤ 不動産鑑定評価基準	26
(4) 中古住宅市場整備	
① 中古住宅・リフォームトータルプラン	28
② 瑕疵保険制度	31
③ 住宅リフォームの促進	33
(5) 住み替え支援、空き家再生	
① 住み替え支援	36
② 空き家再生	37
(6) 宅地建物取引業法の運用等	40
2 不動産への投資、不動産証券化	42
(1) 不動産投資市場の活性化に向けた提言等	
① 不動産投資市場戦略会議	42
② 投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム	46
③ 不動産・インフラ投資市場活性化方策に関する有識者会議	47
(2) 不動産証券化の動向	49
(3) 不動産投資家の意向	52
(4) 制度改正等に向けた動き	
① 不動産特定共同事業法の改正	58
② Jリート市場活性化	60

③ 資産流動化法改正	66
(5) その他最近の新たな動向	
① ヘルスケア関連施設の供給促進	68
② 不動産投資インデックス	71
③ PPP/PFI	73
④ 世代間資産移転の促進に関する検討会	75
⑤ 良質な不動産形成のための官民ファンドの創設	77
(6) 平成 25 年度税制改正	78
(7) 平成 25 年度予算における新規施策	80
3 不動産の新たな価値、不動産の経営管理等	81
(1) 環境不動産	81
(2) 不動産の経営管理等	85
(3) 住宅の適切な管理	
① 賃貸住宅管理業者登録制度	87
② マンション管理の適正化	89
○不動産市場活性化に関連する最近の主な検討委員会等とその提言等の概要	91

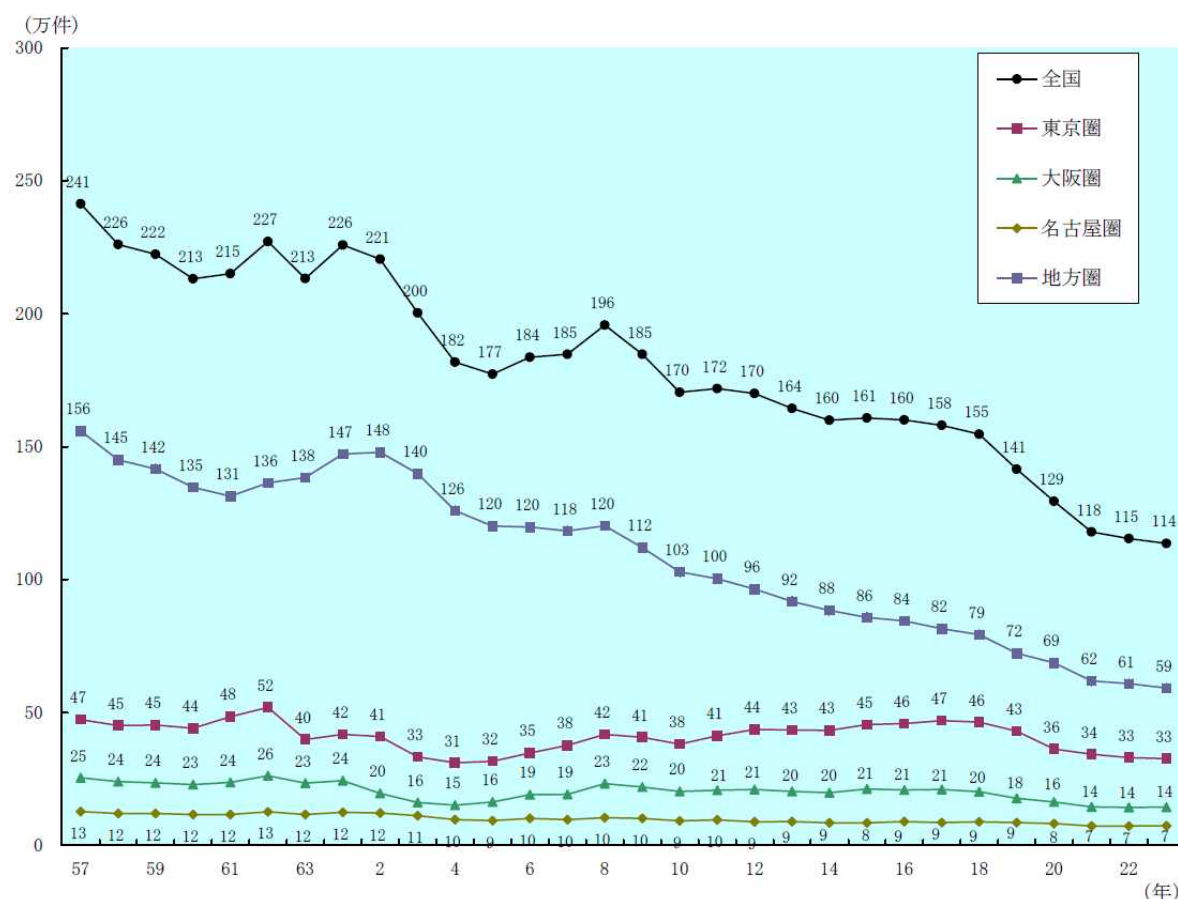
1 不動産の流通

生活や経済活動の基盤である土地や建物等の不動産については、安心して取引がなされ、円滑な流通が行われる透明性の高い市場環境の整備が求められており、これまでも宅地建物取引業に対する規制の充実や土地価格等不動産流通関係の情報整備など、その流通環境整備に向けた施策が実施されてきた。一方、不動産流通市場を取り巻く最近の状況は、人口減少・少子高齢化が一層進展し、土地取引件数や住宅着工戸数は伸び悩んでおり、また、既存ストックの質の向上や有効活用が重要な課題となっているものの、既存ストックの流通は低いレベルにとどまっている状況にある。

こうした不動産流通市場を取り巻く最近の状況を踏まえ、国土交通省や関係団体等においても様々な新たな取組が行われている。この章では、こうした不動産の円滑な流通に関する近年の新たな動向等について取り上げる。

<参考 不動産流通市場の現況に関するデータ等>

[売買による土地取引件数の推移]



資料:法務省「登記統計」の『第13表 土地の権利に関する登記の件数』による。

注:地域区分は、次による

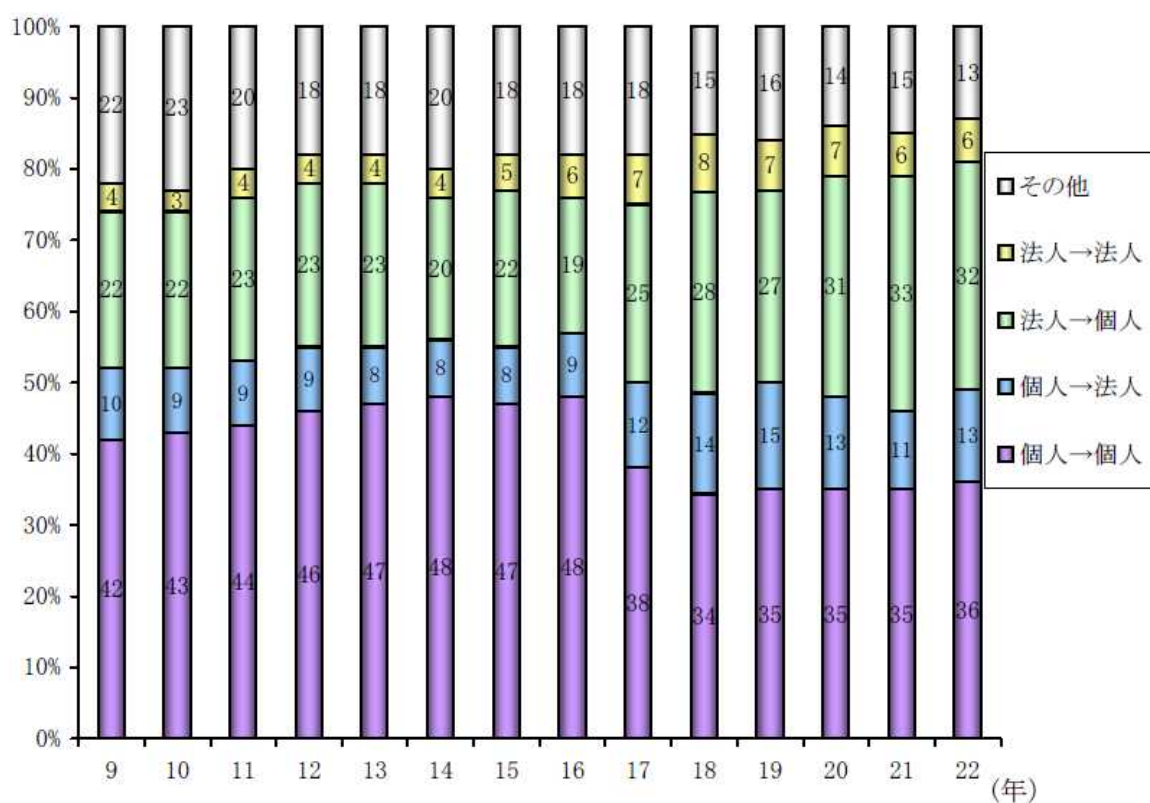
東京圏:埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

大阪圏:大阪府、京都府、兵庫県

名古屋圏:愛知県、三重県

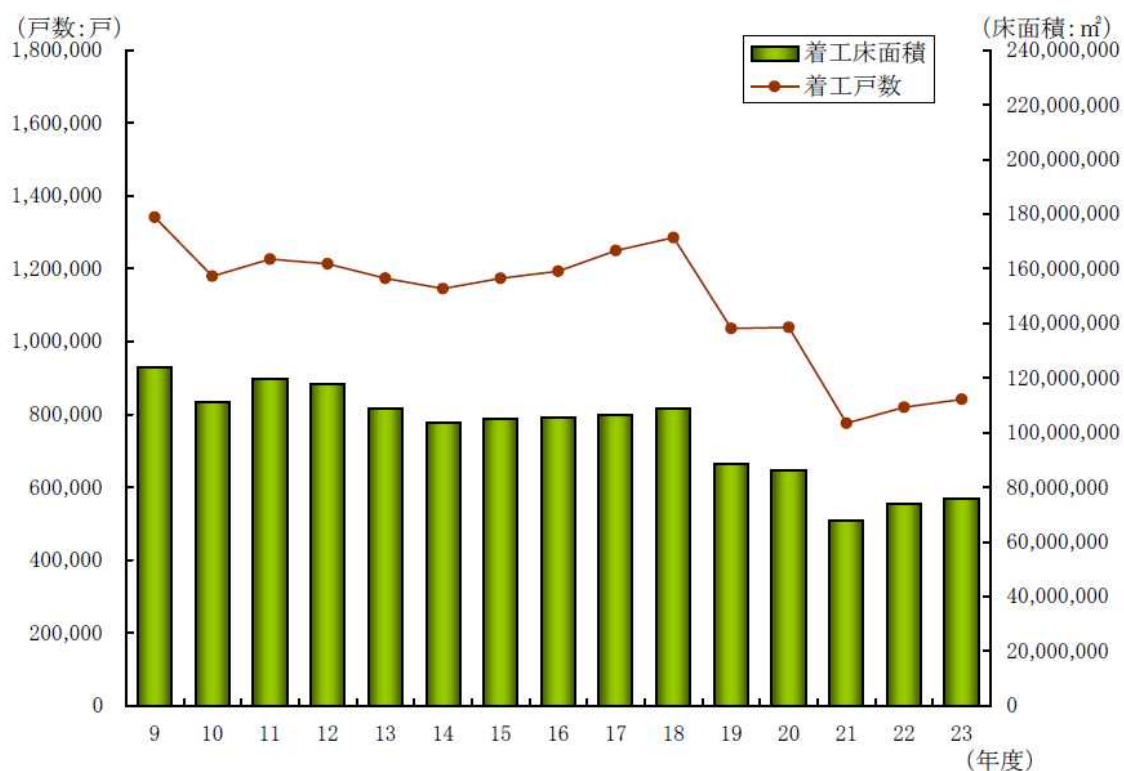
地方圏:上記以外の地域

[取引主体別土地取引の状況（件数）]



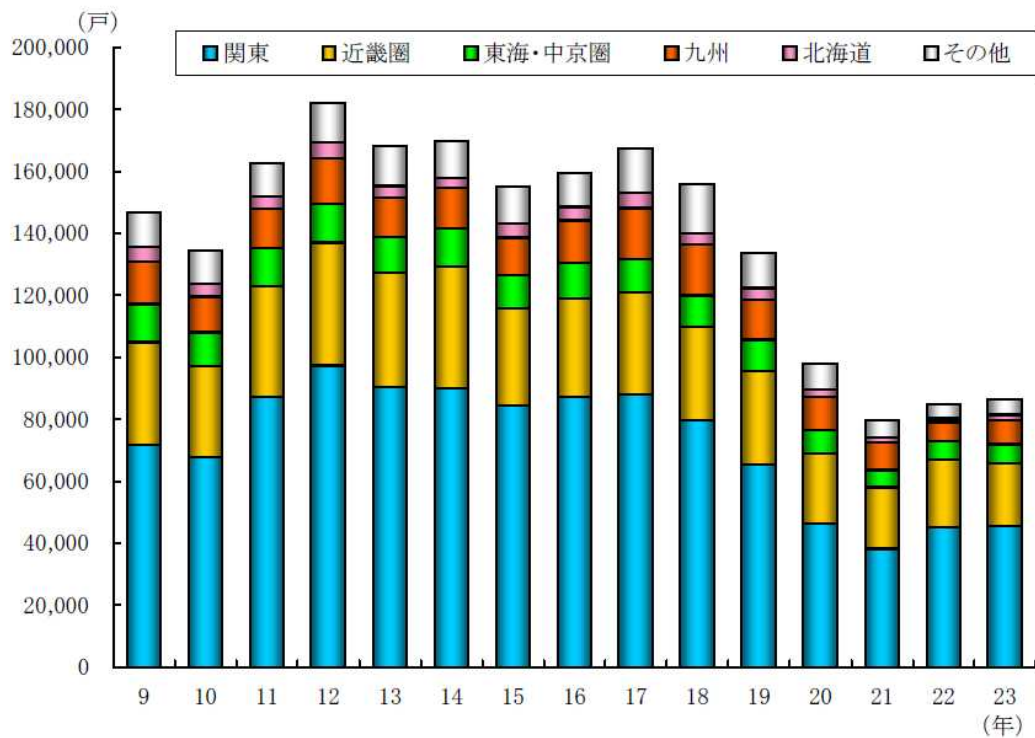
資料:国土交通省「土地保有移動調査」による。

[新設住宅着工戸数、床面積の推移]



資料:国土交通省「建築着工統計調査報告」による。

[マンションの供給戸数の推移]



資料: (株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」による。

注:1 リゾートマンションを含む

注:2 地域区分は次のとおり

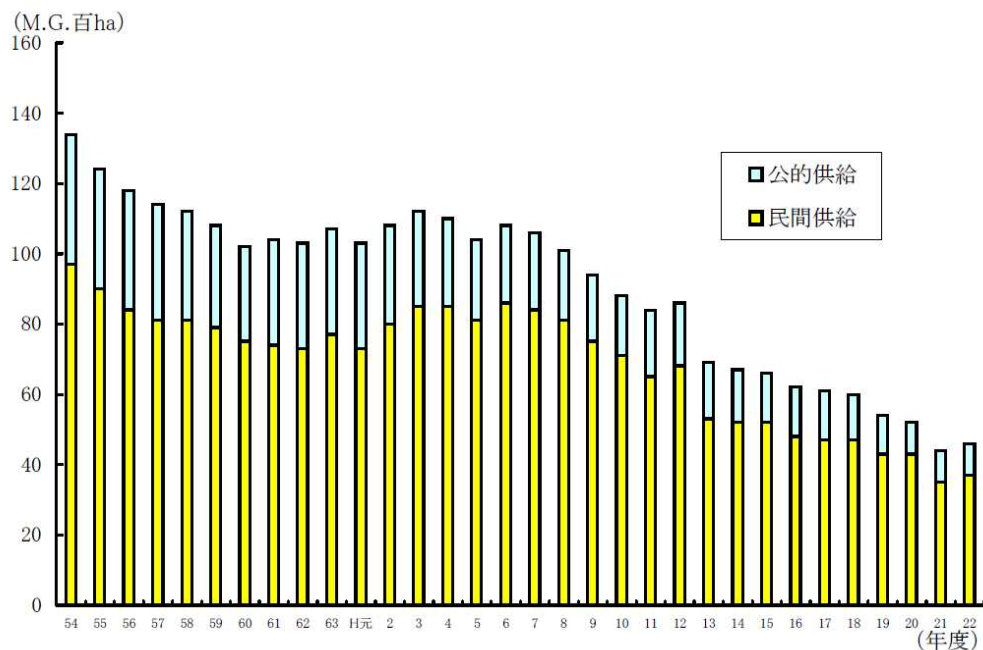
関東: 東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、茨城県、栃木県、群馬県、長野県、山梨県

近畿圏: 大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県

東海・中京圏: 静岡県、愛知県、岐阜県、三重県

九州: 九州全域および沖縄県

[宅地供給量の推移]



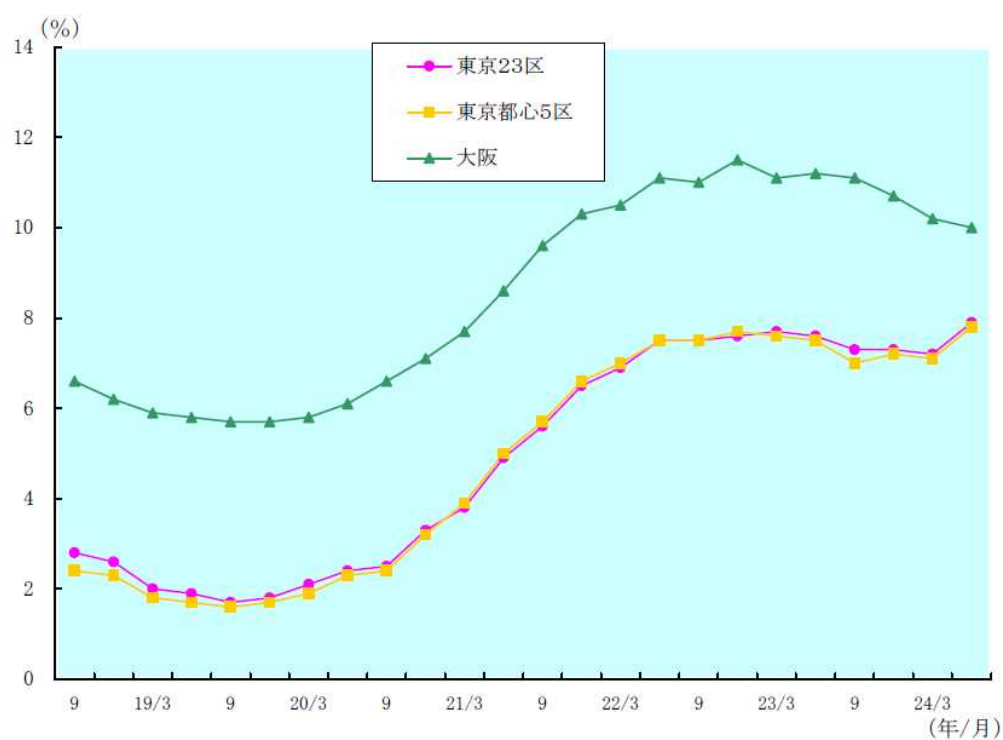
資料: 国土交通省「平成20年度の宅地供給量について(推計結果報告)」及び土地総合情報ライブラリーによる。

注:1 公的供給とは、都市基再生機構、地方公共団体などの公的機関による供給であり、これらの機関の土地区画整理事業による供給を含む

注:2 民間供給とは、民間宅地開発事業者、土地所有者等の民間による供給であり、組合等の土地区画整理事業による供給を含む

注:3 面積は、住宅の敷地面積に細街路、プレイロット等を加えたものである (M. G. (ミディアムグロス方式))

[オフィスビルの空室率の推移]



資料:シービー・リチャードエリス㈱「オフィスマーケットレポート」(平成23年9月から「オフィスマーケットビュー」)による。

注:1 対象ビルは、主な用途が事務室であり、かつ、一般募集された賃貸ビルである。

注:2 空室率=(ゾーン内空室面積÷ゾーン内貸室総面積)×100

(2012 不動産業統計集 (公益財団法人不動産流通近代化センター) より)

(1) 不動産流通市場活性化フォーラムの提言

不動産の流通の円滑化については、国土交通省に平成 19 年に設置された「流通市場研究会」（座長：中川雅之 日本大学経済学部教授）が平成 20 年に検討の中間的取りまとめとして、既存住宅を中心とする不動産流通市場の活性化に資する制度インフラの構築に向けた考え方を取りまとめているほか、平成 21 年に社会資本整備審議会の産業分科会不動産部会においても、不動産流通市場の活性化等の要請に応えるための宅地建物取引業制度の在り方等に関する「中間とりまとめ」の中で、既存住宅市場の活性化などに向けた提言がなされている。

特に最近では、不動産流通市場の活性化を具体的に検討する場として、国土交通省が平成 23 年 10 月から多方面の有識者からなる「不動産流通市場活性化フォーラム」（座長：中川雅之 日本大学経済学部教授）を設置し、以降 7 回にわたる議論を経て、平成 24 年 6 月に提言を取りまとめており、特に、不動産の取引に当たって消費者の求める情報が適時適確に提供されていない、あるいは不動産事業者等が消費者のニーズに十分応えられていない等の課題を中心に議論がなされ、円滑な不動産取引のための情報提供や流通システム整備等に関して次のような提言を行っている。

<提言の概要>

1 円滑な不動産取引のために必要な情報の蓄積と提供

- (1) 消費者にとって必要な情報の整備・提供
 - ・インスペクションのルール設定や戸建て住宅の地盤履歴の統一化など、物件情報の提供充実及び情報提供システム等の整備
 - ・成約価格情報の整備・開示の検討など、価格に関する情報提供
 - ・修繕等の履歴情報の整備・提供
 - ・住宅のエネルギー消費量など、燃費に関する情報提供の仕組みの整備
- (2) 情報の蓄積・開示方法の統一化・標準化
 - ・レインズシステムの見直し検討
 - ・情報開示方法の統一化
- (3) 消費者に対する分かりやすい情報提供の在り方
 - ・耐用年数や設備更新情報等の簡易・明快な表示
 - ・中古マンションの評価方法の確立

2 消費者ニーズに対応できる不動産流通システムの整備

- (1) 取引の中核を担う宅建業者の総合コンサルティング機能の向上
 - ・中古住宅の紹介とリフォームの提案など、ワンストップあるいはパッケージで行う新たな不動産流通ビジネスモデルの育成・支援
 - ・宅地建物取引業者と関連分野事業者との役割分担と責任範囲の明確化
- (2) 消費者ニーズの増大する分野を担う専門事業者の育成
 - ・検査項目の明確化等、インスペクションに関する仕組みの整備
 - ・住宅購入者がインスペクションとリフォームを併せて行うことへの支援

- ・優良リフォーム業者の格付け制度の検討など、リフォーム事業者の質の向上
- (3) 価格の透明性の向上
 - ・築年数を基準とした建物評価基準（手法）の見直し
 - ・建物評価フォーム、マニュアルの統一化と普及促進
- (4) リフォームプランの早期提案
 - ・履歴情報と併せたリフォームプランの同時提案
- (5) 不動産流通市場活性化に向けた金融支援
 - ・中古住宅購入費とリフォーム費用を一体化したローン商品の開発
 - ・リフォームを担保価値として評価する仕組みの検討

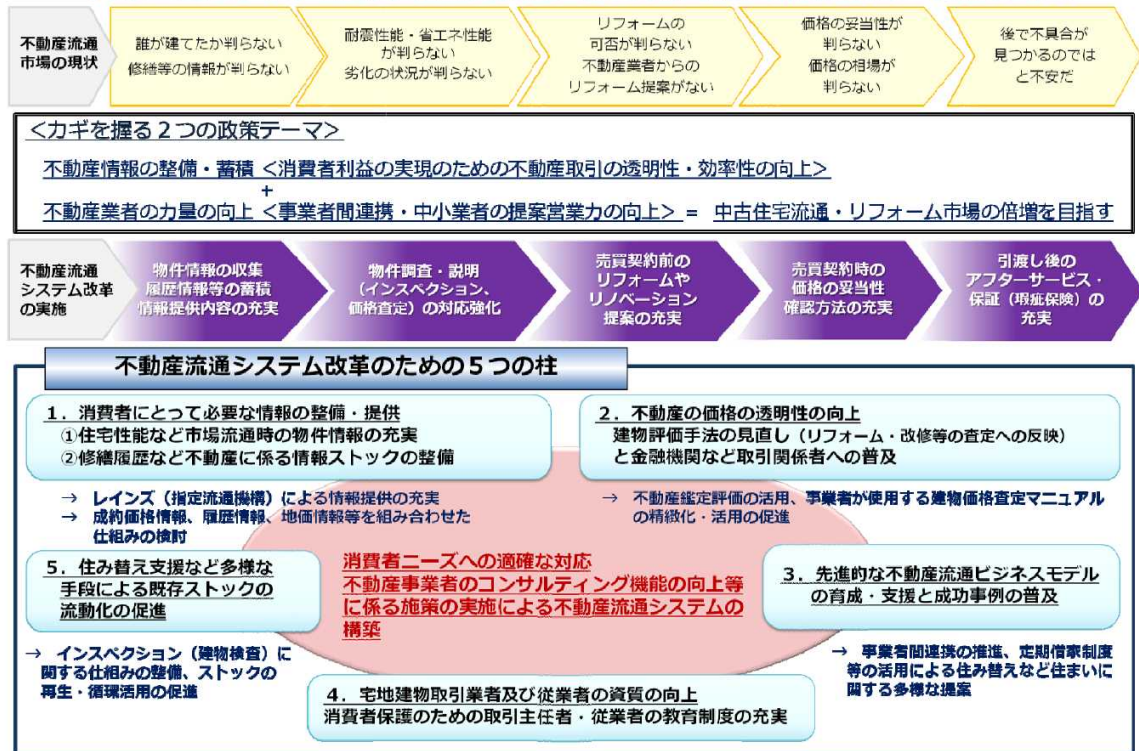
3 不動産流通市場の活性化に向けた環境整備

- (1) 宅地建物取引業者及び従業者の資質の向上
 - ・不動産仲介業者に対する教育・研修制度の充実等
- (2) 多様な手段による既存ストックの有効活用の促進
 - ・定期借家制度の活用等による住み替え支援、高齢者の住み替え対応、空き家再生利用等
- (3) 瑕疵担保履行法に基づく保険の活用等
 - ・既存住宅売買瑕疵保険、リフォーム瑕疵保険、大規模修繕瑕疵保険等の普及促進
 - ・買取り再販における税軽減など不動産流通の促進に向けた税制支援検討

また、不動産流通システム改革のために重要な次の5つの柱についても提言されており、今後、行政や関係事業者、消費者が一体となって、不動産流通システム改革に向けた取組や努力が早期に実現されることが望まれるとしている。

- 1 消費者にとって必要な情報の整備・提供
 - ・住宅性能など市場流通時の物件情報の充実
 - ・修繕履歴など不動産に係る情報ストックの整備
- 2 不動産価格の透明性の向上
 - ・建物評価手法の見直し（リフォーム・改修等の査定への反映）
- 3 先進的な不動産流通ビジネスモデルの育成・支援と成功事例の普及
- 4 宅地建物取引業者及び従業者の資質の向上
 - ・消費者保護のための取引主任者・従業者の教育制度の充実
- 5 住み替え支援など多様な手段による既存ストックの流動化の促進

不動産流通システム改革による我が国の不動産流通市場の活性化に向けて



(「不動産流通市場活性化フォーラム」提言より)

なお、宅地建物取引業者の団体である(公社)全国宅地建物取引業協会連合会においても、平成25年度税制改正及び土地住宅政策に関する要望の中で、インスペクションや履歴制度等の良質な既存住宅の流通活性化策の推進などについての要望を掲げている。

これらの提言や要望において指摘された事項については、それぞれに国や関係団体において研究や検討も行われており(後述)、不動産流通市場の活性化に向けて、今後その改革が着実に進められることが期待される。

(2) 不動産流通関係情報整備

① 指定流通機構

不動産流通の円滑化を促す仕組みとして、宅地建物取引業法に基づき、宅地建物取引業者が専任媒介契約を締結した時に、契約の目的物である宅地、建物の所在、規模、形質などを登録することになっている指定流通機構がある。

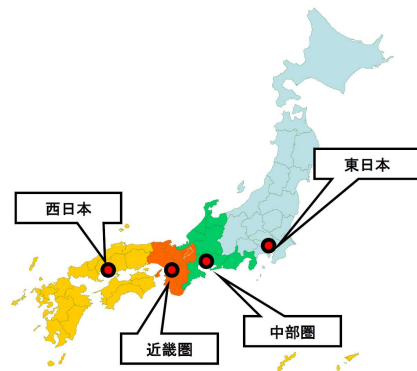
現在、指定流通機構は全国に4法人（東日本、中部圏、近畿圏、西日本）が設立されており、それぞれの法人が担当する地域の不動産情報の交換業務等を行っている。

不動産会社が専任媒介契約等によって物件売却の依頼を受けた場合、その対象不動産の情報が、指定流通機構のシステム（不動産物件情報交換のためのコンピューター・ネットワーク・システム「レインズ」という。レインズは、指定流通機構の通称にもなっている。）に登録され、指定流通機構は、登録された情報を他の全ての不動産会社に提供することで、最適な買い主を探すことができることが期待されている。

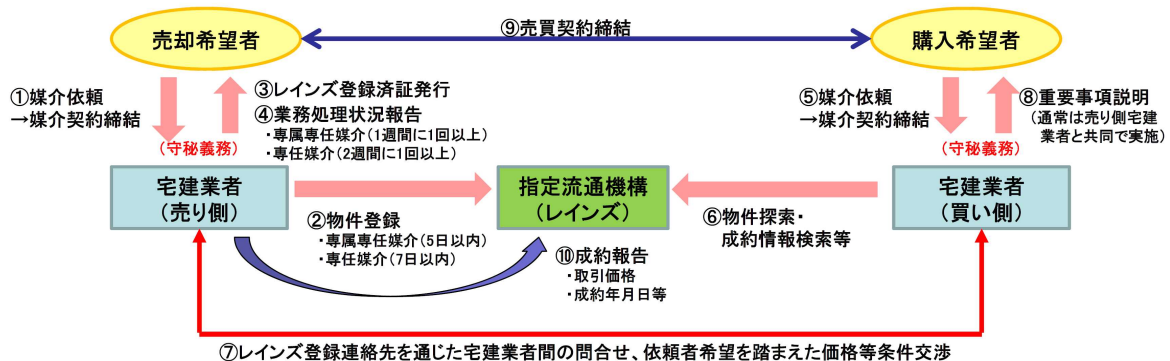
<指定流通機構（レインズ）の概要>

【概要】
指定流通機構制度は、昭和63年5月の宅地建物取引業法の改正（平成2年5月施行）により創設された（第34条の2）。現在、指定流通機構は全国に4法人（東日本、中部圏、近畿圏、西日本）が設立されている。

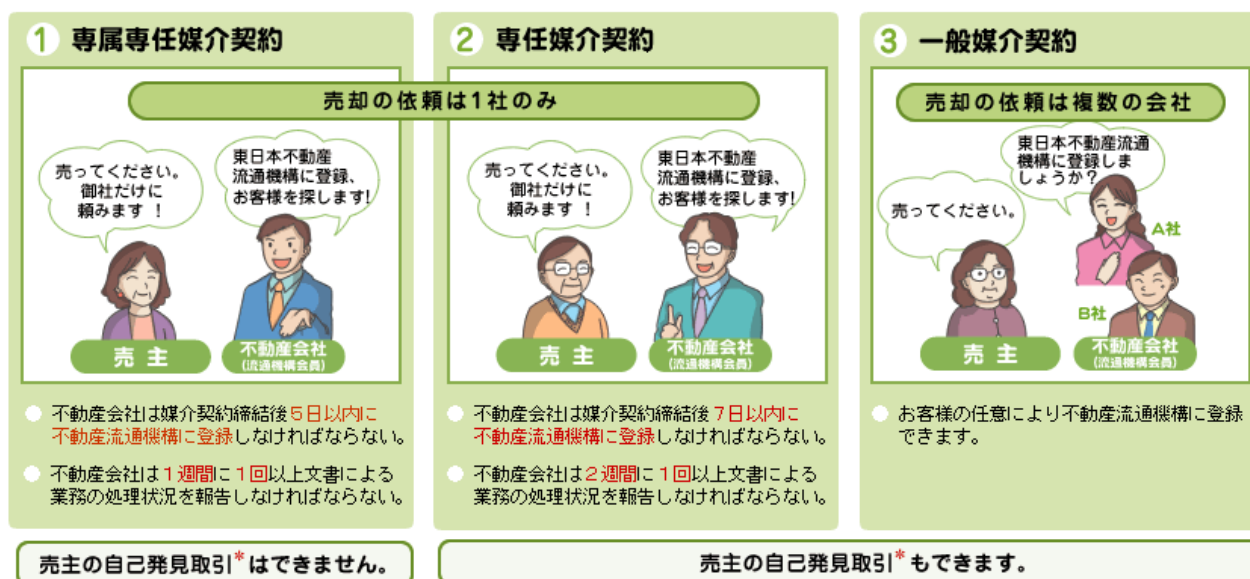
【役割】
①専属専任媒介契約及び専任媒介契約による売買物件等を登録し、**宅建業者間で広く情報を交換**することにより、**適正かつ迅速な不動産取引の成立と流通の円滑化**を促進。
②宅建業者から通知された登録物件の**成約情報をもとに、市況の分析情報を公開**することにより、不動産市場の透明性の向上を推進する。



指定流通機構を通じた取引の流れ



（国土交通省「不動産流通市場における情報整備のあり方研究会」資料より）



(東日本不動産流通機構HPより)

しかし、このレインズシステムについては、前述した不動産流通市場活性化フォーラムの提言において、その見直しの検討の必要性も指摘されており、レインズ利用の活性化に向けた物件登録・成約報告等に関するルール遵守の取組や、物件の囲い込みを防ぎ共同仲介をより円滑に行うためのシステムの透明化を図る仕組みなどの検討が必要とされている。

<指定流通機構への売り物件新規登録件数の推移>

(単位:件)

区 分	平成 15年度	平成 16年度	平成 17年度	平成 18年度	平成 19年度	平成 20年度	平成 21年度	平成 22年度	平成 23年度
総 数	685,887	759,464	855,192	898,232	1,112,158	1,237,061	1,144,924	1,213,804	1,370,163
地 域 別 内 訳	北海道	19,152	21,902	27,824	32,238	36,454	40,277	34,172	33,355
	東北	25,863	28,147	31,747	37,366	41,612	45,887	41,850	40,238
	関東 甲信越	36,353	40,051	46,339	54,800	64,793	71,868	64,239	64,127
	首都圏	286,686	293,881	320,298	332,521	433,893	468,930	353,059	406,189
	中部4県	24,676	26,268	28,079	27,509	32,936	35,261	37,728	44,534
	中部圏	56,476	71,320	74,979	49,534	55,881	64,346	61,038	61,007
	近畿圏	159,860	159,635	169,969	180,486	209,271	230,230	202,979	202,779
	中国	21,033	31,305	33,215	37,173	47,367	56,256	61,574	68,619
	四国	11,715	14,732	15,596	17,111	21,915	27,900	29,468	30,218
	九州	44,073	72,223	107,146	129,494	168,036	196,106	258,817	262,841
契 約 態 様 別	専属 専任媒介	105,147	113,523	123,329	131,069	153,114	166,019	181,415	205,093
	専任媒介	289,969	311,985	337,974	342,158	397,916	428,563	405,680	407,060
	一般媒介	169,213	187,314	214,471	225,352	287,688	347,825	346,657	346,161
	その他 (代理等)	121,558	146,642	179,418	199,653	273,440	294,654	211,172	255,490
物 件 種 類 別	マンション	188,064	198,326	218,395	231,531	280,197	305,881	288,500	346,871
	一戸建て	232,651	257,686	300,335	308,131	366,462	384,036	325,595	345,127
	土地	229,668	262,843	289,310	301,696	391,585	465,792	453,145	445,743
	その他	35,504	40,609	47,152	56,874	73,914	81,352	77,684	76,063

資料:(公財)不動産流通近代化センター「指定流通機構の活用状況について」による。

注1:契約態様別の「その他(代理等)」には、業者売主、代理の物件情報が含まれている。

注2:物件種類別の「その他」には、「住宅以外の建物全部」(店舗、事務所、住宅付店舗、一棟売りマンション・アパート・寮・旅館など)、と「住宅以外の建物一部」(店舗・事務所・店舗事務所の一部)に関する物件情報が含まれている。

注3:「関東甲信越」とは、茨城県・栃木県・群馬県・新潟県・山梨県・長野県、「首都圏」とは、埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県、「中部圏」とは、岐阜県・愛知県・三重県、「中部4県」とは、富山県・石川県・福井県・静岡県、「近畿圏」とは、滋賀県・京都府・大阪府・兵庫県・奈良県・和歌山県をいう。(以下、この項のd表まで同じ。)

(2012 不動産業統計集 (公益財団法人不動産流通近代化センター) より)

② 不動産流通市場における情報整備のあり方研究会提言

不動産の流通に関わる情報については、安心で円滑な取引を確保するための宅地建物取引業法に基づく重要事項説明制度や、後述する様々な価格に関する情報など消費者に対する適確な情報提供のための仕組みが整えられてきているが、平成 24 年 6 月の「不動産流通市場活性化フォーラム」の提言においては中古住宅市場を中心とした不動産流通市場における情報の非対称性を克服するための方策の必要性が改めて指摘され、円滑な不動産取引のための情報の蓄積と提供のためのルールやシステムの充実整備などが提言されている。

こうした指摘を踏まえて、不動産流通市場における情報整備の在り方を具体的に検討するため、平成 24 年 7 月から国土交通省は「不動産流通市場における情報整備のあり方研究会」（座長：中川雅之 日本大学経済学部教授）を設置し、同年 9 月には、不動産に係る情報ストック整備とレインズ機能の充実における課題と方向性を整理し、「中間とりまとめ」として発表している。

同とりまとめにおいては、情報整備に当たっての検討課題として次のような点が示されている。また、研究会の資料では、不動産の取引情報ストック整備の仕組みとして米国の M L S なども参考として示されている。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">(1) 不動産流通促進の観点から収集・整備が必要な情報項目<ul style="list-style-type: none">・消費者向け（価格、面積、住宅履歴情報、法令に基づく制限やハザードマップなど）・事業者向け（重要事項説明に必要な情報、マンション管理組合情報など）(2) 分散している各種情報の一元的集約の可能性と方法<ul style="list-style-type: none">・既存のデータソースとの連携、情報セキュリティの確保、コスト負担の整理、共通 I D 等(3) 成約情報の共有の是非と収集・集約の方法<ul style="list-style-type: none">・不動産取引情報提供サイト（R M I）の機能改善、一層のオープン化等の検討(4) 住宅履歴情報とのリンクの在り方<ul style="list-style-type: none">・履歴情報を保有する主体やインスペクション、瑕疵担保保険、リフォーム等の分野との連携(5) 情報提供の在り方<ul style="list-style-type: none">・不動産に係る情報の責任の所在、正確性・信頼性の確保、価格査定への反映の在り方(6) レインズ機能の充実の必要性<ul style="list-style-type: none">・登録情報の充実、住宅購入希望者への提供の是非、事業者に対する媒介契約及びレインズ制度に係るルールの徹底 |
|---|

<参考>

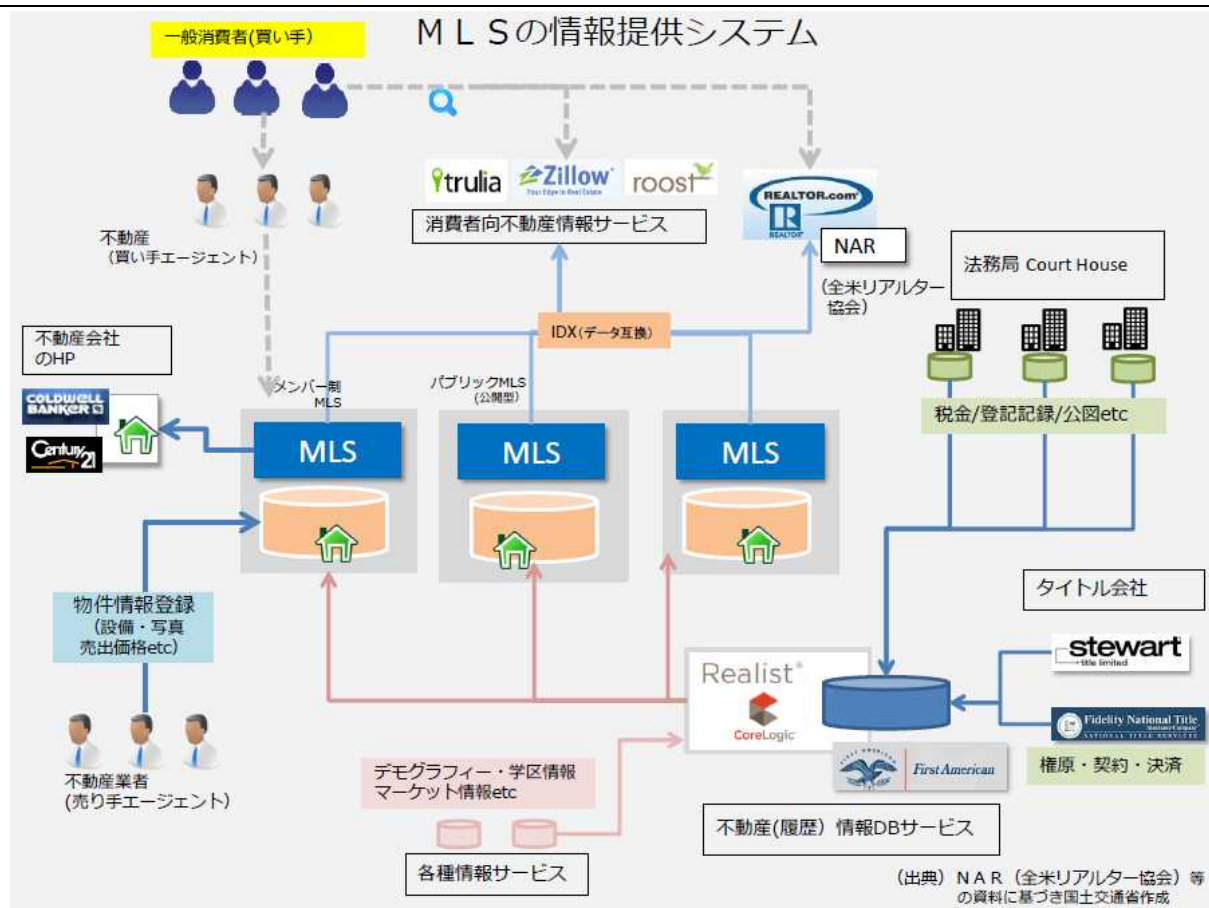
- ・ R M I（Reins Market Information）

全国 4 つの指定不動産流通機構の保有する成約価格を基にした不動産取引情報提供サイト。全国指定流通機構連絡協議会が運営・管理。

- ・米国MLS（Multiple Listing Services）

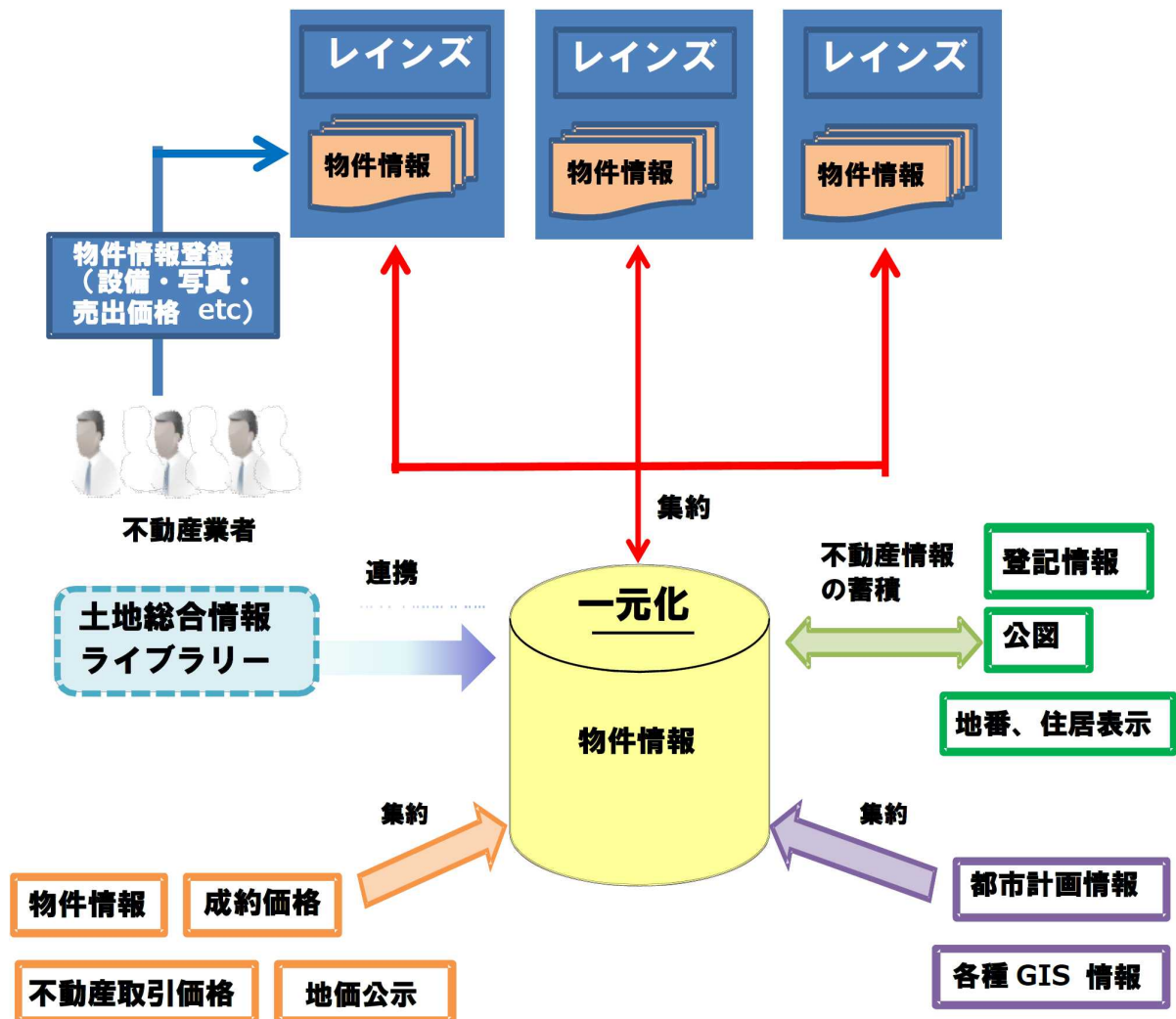
「不動産流通市場活性化フォーラム」の提言において、アメリカのMLS（Multiple Listing Services）を一つの参考にしつつ、電子的な環境が整備された状況の中で成約価格情報をどこまで出すのか、どこまで制度的に充実できるのか等について検討が必要である、とされている。

現在、全米で約 900 のMLSが存在し、市場に各地域の不動産物件情報が開示され、流通が促進されているが、売り手エージェントは売り手との専任媒介契約締結後、24～48 時間以内にMLSへの物件情報搭載（リスティング）が義務付けられ、罰則等により遵守されている。また、MLSから売買価格、エージェントの連絡先、固定資産税額のほか、過去の売買履歴（過去の所有者・成約価格等）や学校・商業施設、地域住民の特色等の周辺情報も取得可能となっており、透明性の高い情報が流通促進に寄与している。（平成 24 年土地白書より）



（「不動産流通市場における情報整備のあり方研究会」資料より）

<不動産に係る情報ストック整備のイメージ>



(「不動産流通市場における情報整備のあり方研究会」資料より)

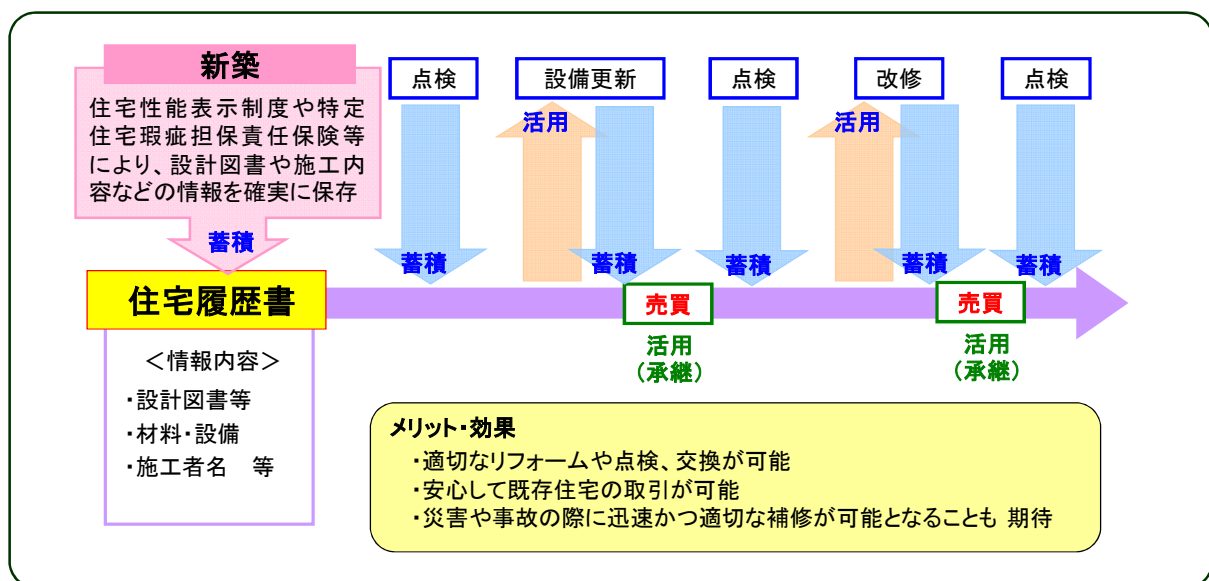
③ 住宅履歴情報

平成 24 年 6 月の「不動産流通市場活性化フォーラム」の提言においても指摘されているように、円滑な不動産取引に向けて消費者にとって必要な情報の 1 つに、修繕等の履歴情報がある。

住宅の長寿命化のために、適切な点検、補修等の維持管理やリフォーム工事を継続的に行うことが必要であり、そのためにはこれらの履歴情報が蓄積され、活用されることが不可欠であるため、国土交通省では、円滑な住宅流通や計画的な維持管理、災害や事故の際の迅速な対応等を可能とするため、住宅の新築、改修、修繕、点検時等において、設計図書や施工内容等の情報が確実に蓄積され、いつでも活用できる仕組みの整備とその普及に向けて、平成 19 年度から 21 年度にかけて「住宅履歴情報整備検討委員会」（委員長：野城智也 東京大学教授）において検討を行い、最低限必要な共通の仕組みづくりを目指して平成 21 年に「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」が取りまとめられている。

また、住宅履歴情報の蓄積と活用を支援する業務を行う事業者により、平成 22 年に（一社）住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会が設立されている。

<住宅履歴情報の蓄積・活用のイメージ>



(国土交通省HPより)

■住宅履歴情報項目（戸建住宅）

A 新築段階の情報項目

項目名	項目名の説明	該当する書類・図面名称例 (①書式・書類名称、②図面名称)
A1	建築確認	地盤調査 ①地盤調査報告書、スウェーデン式サウンディング試験結果表等
		建築確認 ①確認申請書、建築計画概要書、確認済証 ②各階平面図、立面図、断面図、基礎伏図等申請に要した図書一式
		工事監理 ①工事監理報告書 ②工事監理報告書に添付される図書一式
		完了検査 ①完了検査申請書(写)、検査済証 ②申請に必要な図書一式
		開発行為 ①開発行為許可申請書(写し)、開発行為許可通知書 ②土地利用計画図、造成計画平面図、排水施設計画平面図等
A2	住宅性能評価	設計住宅性能評価 ①設計住宅性能評価申請書(新築住宅)、設計住宅性能評価書(新築住宅) ②自己評価書、設計内容説明書、その他申請に要した図書一式
		建設住宅性能評価(新築住宅) ①建設住宅性能評価申請書(新築住宅)、建設住宅性能評価書(新築住宅) ②設計評価申請添付図書、施工状況報告書等
A3	長期優良住宅認定	①長期優良住宅建築等計画、認定通知書、変更認定申請書及び変更認定通知書等
A4	新築工事関係	②竣工段階の設計図書(工事期間中の記録写真や打合せ記録・図面等も含む)・意匠関係、構造関係、設備関係、設備機器関係その他竣工段階までに作成された書類・図面等

B 維持管理段階の情報項目

項目名	項目名の説明	該当する書類・図面名称例 (①書式・書類名称、②図面名称)
B1	維持管理計画	①長期修繕計画、メンテナンスプログラム、点検プログラム、点検システム等
B2	点検・診断	自主点検 ①点検・補修記録シート
		サービス点検 ①調査・診断結果報告書、定期保守点検報告書
		法定点検 ①定期調査報告書 ②調査結果表、調査結果図、関係写真等定期報告に必要な図書一式
		住宅診断 ①住宅診断報告書、耐震診断報告書、アスベスト使用調査報告書 ②住宅診断報告書に添付される図書一式
		耐震基準適合 ①耐震基準適合証明書 ②耐震診断チェックシート、建物外観写真等
B3	修繕	計画修繕 ①完了日、工事業者、工事内容を示す書類 ②施工図、仕様書等修繕関連工事図面、工事記録写真、施主打ち合わせ記録等
		その他の修繕 ①修理完了日、修理内容を示す書類 ②雨漏り補修図、床伏図等補修関連工事図面、工事記録写真、施主打ち合わせ記録等
B4	リフォーム・改修	①完了日、工事業者、工事内容を示す書類 ②耐震補強工事図面、仕様書、仕上げ表、平面詳細図、改修工事記録写真等
B5	認定長期優良住宅の維持保全	①維持保全を委託した場合、契約書、実施報告書等
B6	住宅性能評価	建設住宅性能評価(既存住宅) ①建設住宅性能評価申請書(既存住宅)、建設住宅性能評価書(既存住宅)等 ②建設評価申請添付図書、施工状況報告書等

C 重要事項説明に関する情報項目

項目名	項目名の説明	該当する書類・図面名称例 (①書式・書類名称、②図面名称)
C1	重要事項説明	①重要事項説明書、告知書等

 法令により作成が義務付けられている書類・図面
 法令により書式等が定められている書類・図面

((一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会HPより)

④ インスペクション

既存住宅のインスペクション（建物検査）については、前述の「不動産流通市場活性化フォーラム」の提言や、後述する国土交通省の「中古住宅・リフォームトータルプラン」などにおいて、その仕組みの整備や普及の促進が提言されており、こうした提言を踏まえ、平成24年12月から国土交通省では「既存住宅インスペクション・ガイドライン検討会」（座長：深尾精一 首都大学東京教授）を設置し、検査員の技術的能力の確保や検査項目・手法の在り方などについて検討を行っている。

なお、既に米国では既存住宅の取引の多くにおいてホームインスペクションが行われていると言われているが、我が国においても、いくつかの事業者ではホームインスペクションのサービスを提供し始めており、平成20年にはNPO法人日本ホームインスペクターズ協会が設立され、公認ホームインスペクターの資格試験・研修や普及活動なども行われてきている。

また、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、平成12年から始まった住宅性能表示制度について、平成14年からは、新築住宅だけでなく既存住宅も対象として実施されており、新築住宅よりは評価項目は限定されているが、既存住宅の性能に関する客観的な評価制度としてその普及が期待されている。

既存住宅の性能表示制度について

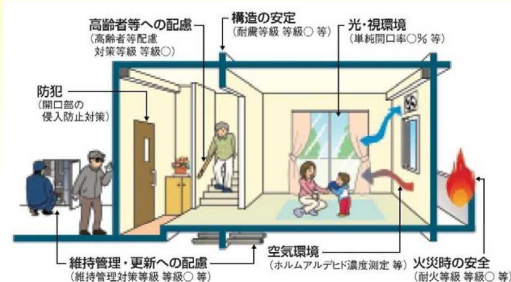
住宅性能表示制度とは、住宅の基本的な性能について、

- 共通のルール（国が定める性能評価項目・性能評価基準）に基づき、
- 公正中立な第三者機関（登録住宅性能評価機関）が
- 現況検査等を経て等級などで評価し、
- 評価書（※1）が交付された住宅については、迅速に専門的な紛争処理が受けられる

平成12年度（※2）から運用が実施された任意の制度である。
（※1 建設住宅性能評価書に限る、※2 既存住宅については平成14年度から制度運用）

● 性能評価項目のイメージ

7分野27項目について
等級等による評価等を行う。



【例】「構造の安定」の場合

項目	等級	具体的な性能
1-1耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）【地震等に対する倒壊等のしにくさ】	等級3	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象が認められず、かつ、極めて稀に（数百年に一度程度）発生する地震による力の1.5倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級2	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象が認められず、かつ、極めて稀に（数百年に一度程度）発生する地震による力の1.25倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級1	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象が認められず、かつ、極めて稀に（数百年に一度程度）発生する地震による力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度→建築基準法が全ての建築物に求める最低基準
	等級0	その他

● 住宅性能表示制度の実績（既存住宅：H14年度～H24年1月末）



- ・平成22年度の実績は約360戸。（※3）
- ・制度開始からの累計実績は約3,000戸。（※3）

（※3）住宅性能評価書の交付ベースで集計

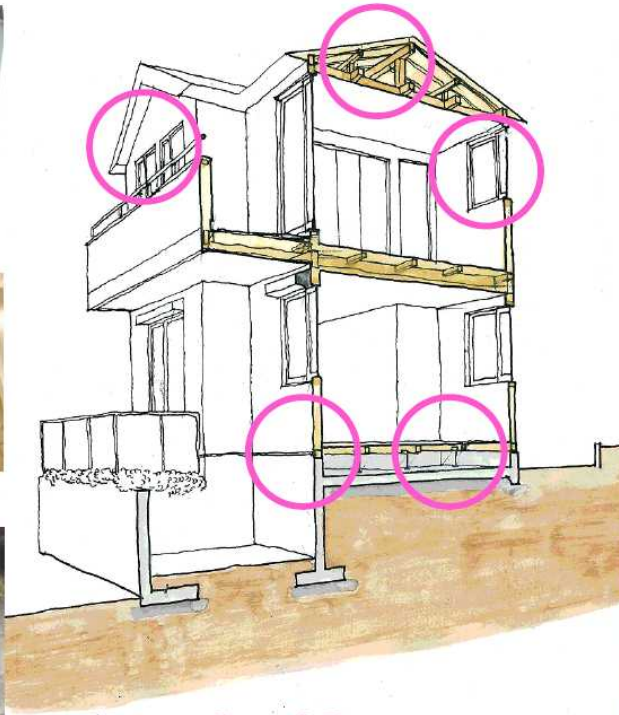
（国土交通省 中古住宅・リフォームトータルプラン参考資料より）



NPO法人

日本ホームインスペクターズ協会

Japanese Society of Home Inspectors



家を調べる。

**JSHI公認ホームインスペクターは、住宅診断の専門家です。
人と住まいのよりよい関係づくりをサポートします。**



ホームインスペクション (住宅診断)とは？

「欠陥住宅ではないか」
「いつごろ、どこに、いくらくらいのお金がかかるのか」
「あと何年くらいもつか」

ホームインスペクション(住宅診断)とは、住宅に精通したホームインスペクター(住宅診断士)が、第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行う専門業務です。

住宅の購入前や、ご自宅の売り出し前にホームインスペクションを行うことで、建物のコンディションを把握し、安心して取引を行うことができます。居住中のご自宅のチェックや、不動産仲介業者が物件の状況を消費者に明らかにするために利用するケースも増えています。



JSHI公認ホームインスペクター (住宅診断士)とは？

JSHI公認ホームインスペクター(住宅診断士)とは、住宅全体の劣化状況や欠陥の有無を目視でチェックし、メンテナンスすべき箇所やその時期、おおよその費用などを「中立な立場」でアドバイスする専門家です。

住宅診断のプロとして、建築・不動産取引・住宅診断方法などにおける一定以上の知識、また高い倫理観を有することを消費者に明示するために、2009年より資格試験を実施し、その合格者がJSHI公認ホームインスペクターとして登録し全国で活躍しています。

診断方法は、目視で、屋根、外壁、室内、小屋裏、床下などの劣化状態を診断するのが基本です。機材を使用する詳細診断もあります。ホームインスペクターは住宅の「かかりつけのお医者さん」です。

(NPO法人日本ホームインスペクターズ協会HPより)

(3) 不動産価格等に関する情報整備

① 不動産の価格に関する情報

土地・住宅などの不動産の価格については、様々な機関によりその目的に応じて価格情報が作成されている。なお、地価公示については、現在国土交通省においてその在り方についての検討が行われている。また、公示地価等の評価に当たっての元データとなる不動産鑑定評価の評価基準についても、現在国土交通省においてその見直し作業が行われている。（後述）

（なお、不動産投資指標に関する動向については、「2 不動産への投資、不動産証券化」において記述。）

<不動産の価格についての主な情報源>（投資用不動産情報は除く）

土地・住宅の別	区分例	名称	作成機関
土地	公的評価	地価公示（公示地価） 都道府県地価調査（基準地価） 相続税評価（路線価） 固定資産税評価	国土交通省（土地鑑定委員会） 都道府県 国税庁 市町村
	一般評価	地価LOOKレポート 市街地価格指数	国土交通省 日本不動産研究所
	個別取引価格	不動産取引価格情報	国土交通省
住宅	一般評価	不動産価格指数（住宅） リクルート住宅価格指数 東証住宅価格指数	国土交通省 リクルート 東京証券取引所
	個別取引価格	不動産取引価格情報 レインズマーケットインフォメーション	国土交通省 全国指定流通機構連絡協議会

（国土交通省資料等から国土交通調査室作成）

② 地価公示

土地の価格については、昭和 45 年から地価公示法に基づき、毎年 1 月 1 日時点における標準値の正常な価格が国により公表されており、官報への公示のほか国土交通省のホームページで情報提供されている。平成 24 年からは、東京都心部などについて英語による価格情報の提供の試行がなされており、平成 25 年からは各標準地の鑑定評価書の一部についても公表される予定となっている。

一方で、地価公示制度の創設から 40 年以上が経過し、不動産を取り巻く環境も大きく変化する中で、土地取引の指標としての地価公示の役割や、相続税路線価、固定資産税の評価、不動産鑑定評価、公共事業の用地補償等、公的土地評価における地価公示の在り方など、地価公示に係る検討課題もあげられている。

このため、平成 24 年 11 月から国土交通省において、「地価公示のあり方に関する検討会」（座長：浅見泰司 東京大学空間情報科学研究センター センター長）が設置され、地価公示の現代的意義及び制度面での在り方等についての検討が行われている。

<地価公示の例>

① 標準地 番 号	② 標準地の所在及び地番並びに 住居表示	③ 標準地の 1 平方メートル 当たりの 価格（円）	④ 標準地 の地積 （㎡）	⑤ 標準地 の形状	⑥ 標準地 の利用の現 況	⑦ 標準地の周辺の土地の利 用の現況	⑧ 標準地の 前面道路 の状況	⑨ 標準地に ついての 水道、ガ ス供給施 設及び下 水道の整 備の状況	⑩ 標準地の 鉄道その 他の主要 な交通施 設との接 近の状況	⑪ 標準地に係 る都市計画 法その他法 令の制限で 主要なもの
杉並 58	堀ノ内 1 丁目 412 番 31 外 「堀ノ内 1-27-5」	377,000	230	1:2.5	住宅 W2	中小規模一般住宅が多い住宅地域	東 4m 私道	水道、ガス、 下水	方南町 1.2km	1 低層（40, 80）準防
58	和田 3 丁目 82 番 55 「和田 3-36-3」	451,000	214	1:1.2	住宅 RC2	中規模一般住宅、マンションが混在する住宅地域	南 5.3m 区道	水道、ガス、 下水	東高円寺 380 m	1 中層（80, 200）防火

↓

住居表示

↓

所在地

↓

1 月 1 日時点の
1㎡当たりの価格

↓

間口と奥行の割合
間口 1 に対し、奥行が 1.2 の
長方形の土地であること

↓

現在この土地には鉄筋コンクリート造
2 階建の住宅が建っていること

↓

この土地は南側にある
5.3m の区道に接して
いること

↓

この土地の最寄り駅は東高円寺
駅でこの駅から道なりに 380m
のところにありますこと

↓

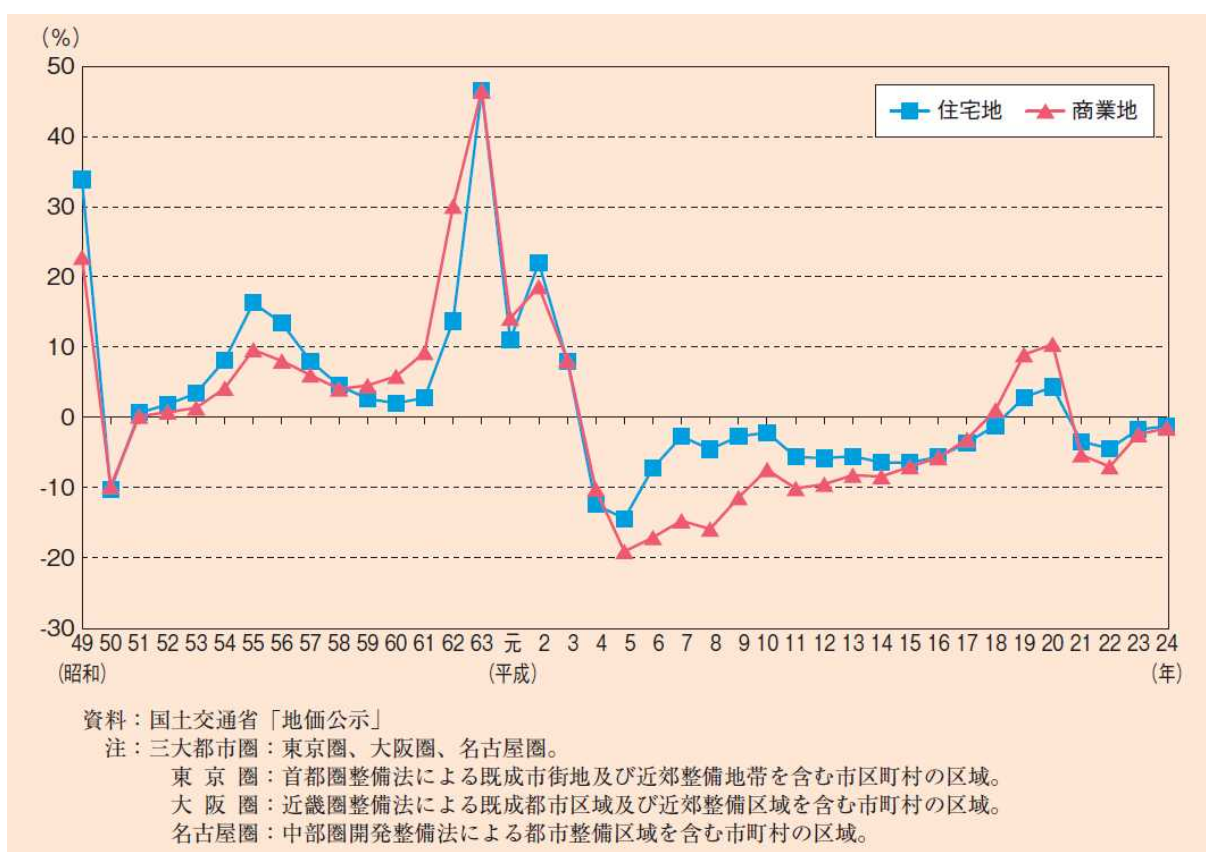
この土地は第一種中高層住居
専用地域にあり、建ぺい率
80%容積率 200%であること
また、防火地域の指定がなされ
ていること

<参考 平成 24 年地価公示の概要>

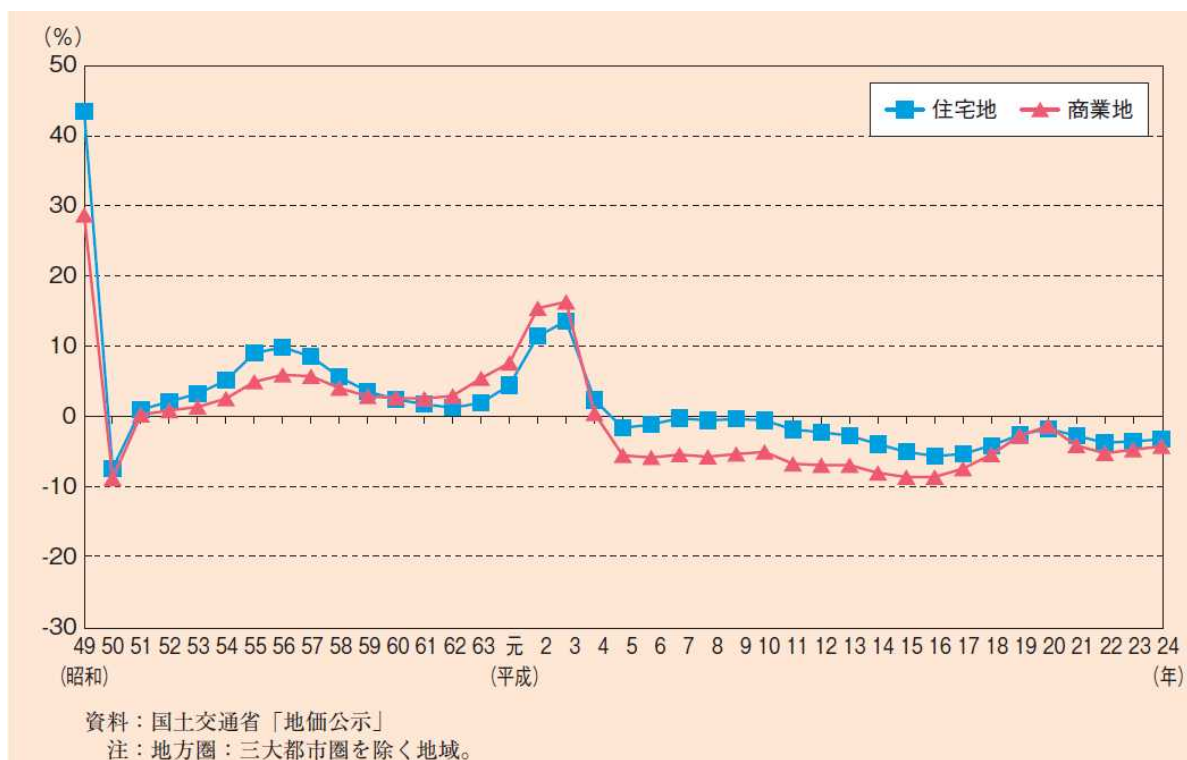
- ・平成 23 年の 1 年間の地価は、リーマンショック後における 4 年連続の下落となったが、下落率は縮小傾向を示した。
- ・半年毎の地価動向を都道府県地価調査（7 月 1 日の地価を調査）との共通の調査地点でみると、東日本大震災のあった 23 年前半（1～6 月）に下落率が拡大し、23 年後半（7～12 月）に下落率が縮小した。
- ・大震災の影響により、不動産市場は一時的に停滞したが、被災地を除き、比較的早期に回復傾向を示している。一方、円高、欧州債務危機等の先行き不透明感による地価への影響も見られる。

（国土交通省 HP より）

[三大都市圏における地価変動率の推移]

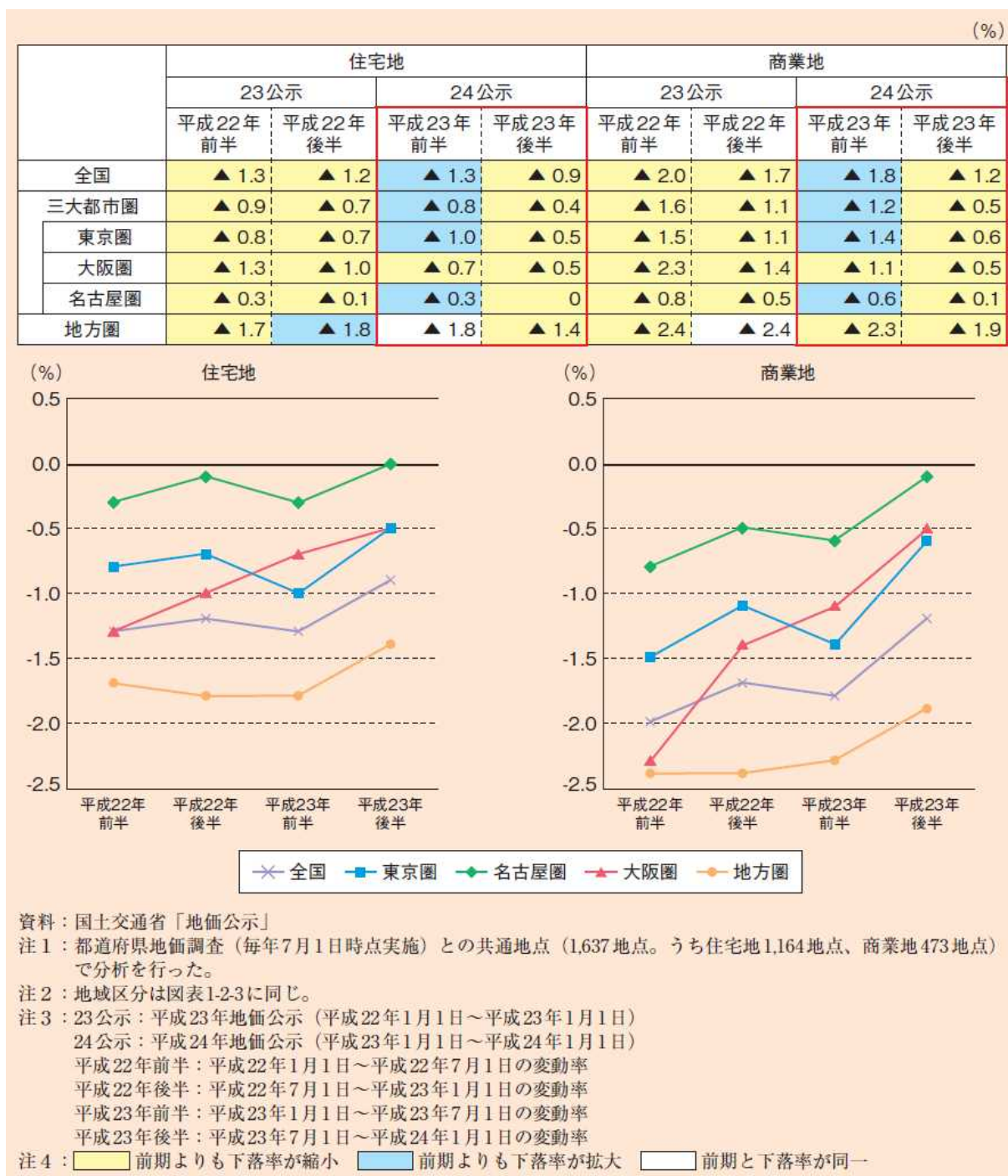


[地方圏における地価変動率の推移]



(平成 24 年土地白書より)

[半期ごとの地価変動率の推移]



（平成24年土地白書より）

③ 不動産取引価格情報

不動産取引価格については、誰でもわかりやすく安心して不動産の取引を行えるようにすることを目的として、不動産取引価格情報提供制度として、平成 18 年 4 月より不動産取引当事者へのアンケート調査に基づく不動産の取引価格に関する情報を、個人情報秘匿処理等を行って四半期毎に国土交通省のHPにおいて公表している。

このシステムにおいては、土地、土地と建物、中古マンションの実際の売買価格情報などが周辺状況（前面道路、地域地区、建ぺい率、容積率）などを含め提供されている。

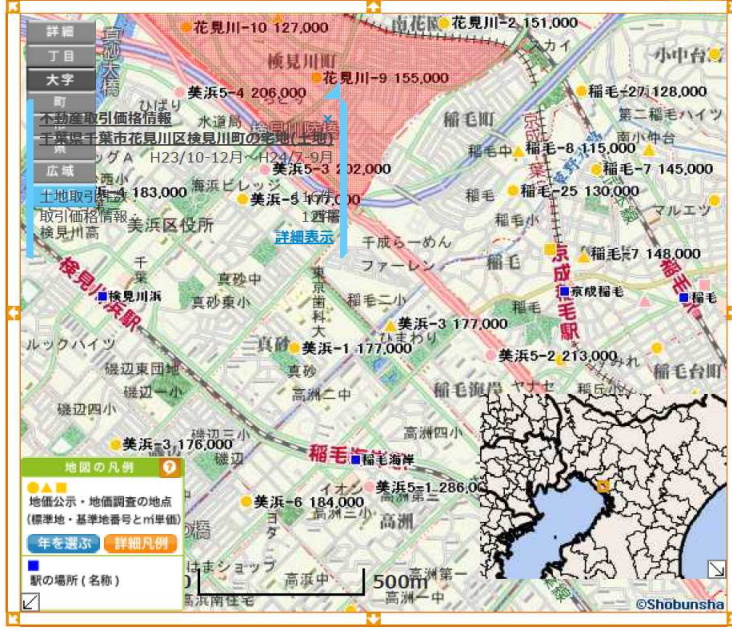


土地総合情報システム Land General Information System

ご意見・ご感想 Webの使い方 ENGLISH

2 不動産取引価格情報を表示する地域をクリックしてください。

■ 地図の場所【千葉県千葉市美浜区稲毛海岸 付近】



土地取引価格の概況 | ダウンロード | テキスト版 | 地図版

1 種類を選ぶ

宅地 ショウマン 農地 林地

土地 土地と建物

すべて

取引時期
平成24年第3四半期（過去1年間を含む）

2 地域を選ぶ

住所から探す（地図を選ぶ） 路線・駅名から探す

都道府県 千葉県(4,108件)

市区町村

地区

上記の地図を表示する

この条件で検索

検索結果: 12件中 1件目 ~ 12件目を表示中(1/1ページ目)
不動産取引価格情報

詳細表示	所在地	地域	最寄駅	土地					前面道路			土地取引価格の概況		ダウンロード		容積率	取引時期
				名称	距離	取引総額	坪単価	面積	m2単価	形状	幅員	種類	方位	都市計画	建ぺい率		
1	千葉県花見川区 検見川町	住宅地	新検見川	16分	2,400万円	38万円	210m ²	12万円	ほほ長方形	2.7m	道路	北東	1種住居	60%	200%	H24/07-09月	
2	千葉県花見川区 検見川町	住宅地	新検見川	13分	2,100万円	39万円	175m ²	12万円	ほほ長方形	4.0m	私道	北	1種住居	60%	200%	H24/07-09月	
3	千葉県花見川区 検見川町	住宅地	新検見川	16分	3,500万円	30万円	380m ²	9.1万円	不整形	2.7m	道路	南西	1種住居	60%	200%	H24/04-06月	
4	千葉県花見川区 検見川町	住宅地	新検見川	14分	1,500万円	45万円	105m ²	14万円	長方形	6.0m	区画街路	北東	1低住専	50%	100%	H24/04-06月	
5	千葉県花見川区 検見川町	住宅地	新検見川	7分	5,000万円	47万円	360m ²	14万円	長方形	11.5m	市道	南西	1中住専	60%	200%	H24/04-06月	
6	千葉県花見川区 検見川町	住宅地	新検見川	16分	1,800万円	51万円	115m ²	15万円	ほほ長方形	4.0m	私道	南東	1種住居	60%	200%	H24/01-03月	
7	千葉県花見川区 検見川町	住宅地	新検見川	12分	500万円	22万円	75m ²	6.7万円	長方形	2.7m	市道	北東	1種住居	60%	200%	H24/01-03月	
8	千葉県花見川区 検見川町	住宅地	新検見川	13分	1,700万円	53万円	105m ²	16万円	長方形	4.0m	私道	北	1種住居	60%	200%	H24/01-03月	
9	千葉県花見川区 検見川町	住宅地	新検見川	14分	1,500万円	32万円	160m ²	9.5万円	長方形	9.0m	市道	北東	1種住居	60%	200%	H24/01-03月	
10	千葉県花見川区 検見川町	住宅地	新検見川	11分	13,000万円	56万円	750m ²	17万円	不整形	9.0m	市道	西	1種住居	60%	200%	H23/10-12月	
11	千葉県花見川区 検見川町	住宅地	新検見川	7分	3,000万円	58万円	170m ²	18万円	ほほ長方形	6.0m	市道	南西	1中住専	60%	200%	H23/10-12月	
12	千葉県花見川区 検見川町	住宅地	新検見川	9分	1,700万円	57万円	100m ²	17万円	正方形	6.0m	市道	北西	1中住専	60%	200%	H23/10-12月	

(国土交通省HPより)

④ 不動産価格指数

不動産価格については、価格データを指数化した指標も作成されており、国土交通省やリクルート、東京証券取引所などいくつかの機関において月1回程度作成された指数が公表されている。

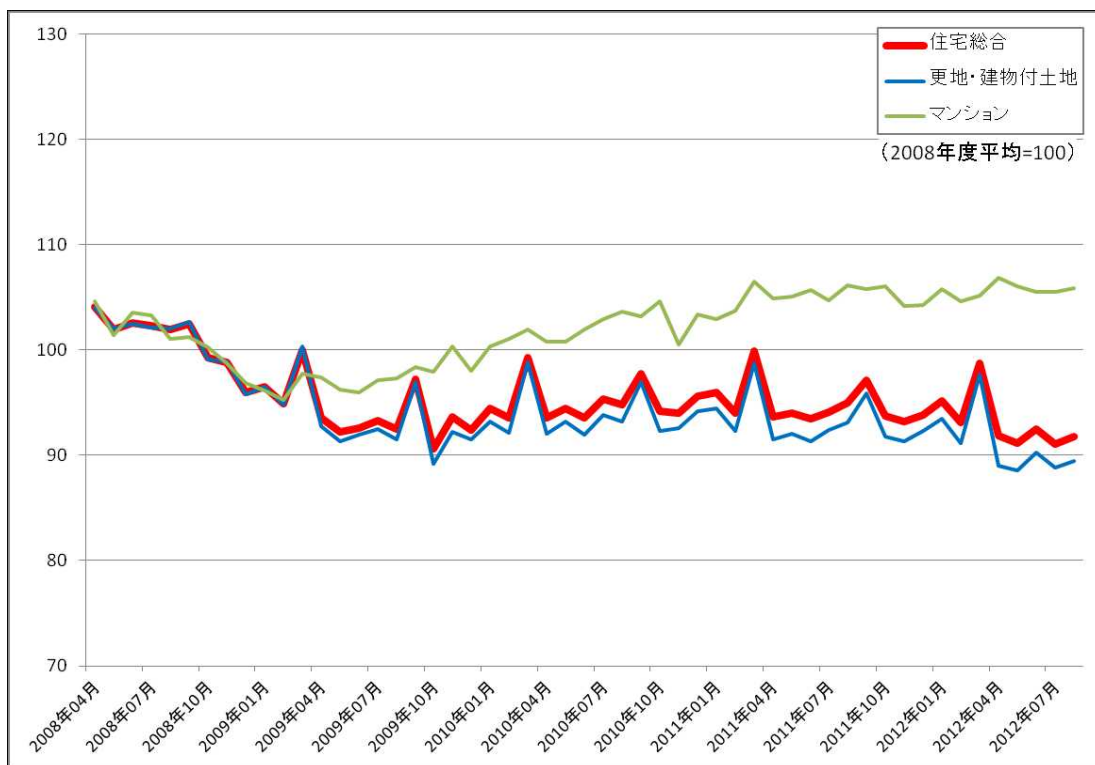
このうち、国土交通省による不動産価格指数は、アンケート調査による不動産取引価格情報をもとに、毎月約5ヶ月後に公表している速報と、不動産鑑定士による現地調査情報を加えて作成し毎四半期の約1年後に公表している確報があり、いずれも2008年4月より2009年3月まで（平成20年度）の算術平均値を100として基準化した指数である。

この指数は、米国のサブプライムローン問題に端を発する2007年（平成19年）以降の世界的金融危機において、不動産価格の変動に関する情報が不十分で既存の物価指数では不動産の価格変動を適切に把握できなかったことが危機を拡大させた要因と考えられたことなどから、2009年（平成21年）にIMF（国際通貨基金）からG20諸国に対して不動産価格指数（住宅）を公表する勧告が出されたことを踏まえ、IMFなどを中心にして国際指針が作成され、これらをもとに、国土交通省において平成22、23年度に「不動産価格の動向指標の整備に関する研究会」（座長：清水千弘 麗澤大学教授）を開催して検討を行ってきたものであり、平成24年8月より試験運用を開始したものである。

なお、平成25年1月からは、国土交通省に「不動産価格指数（住宅・商業用不動産）の整備に関する研究会」（座長：清水千弘 麗澤大学教授）が設置されており、今後の不動産価格指数（住宅）の本格運用に向けた整理や商業用不動産価格指数についての検討などが行われている。

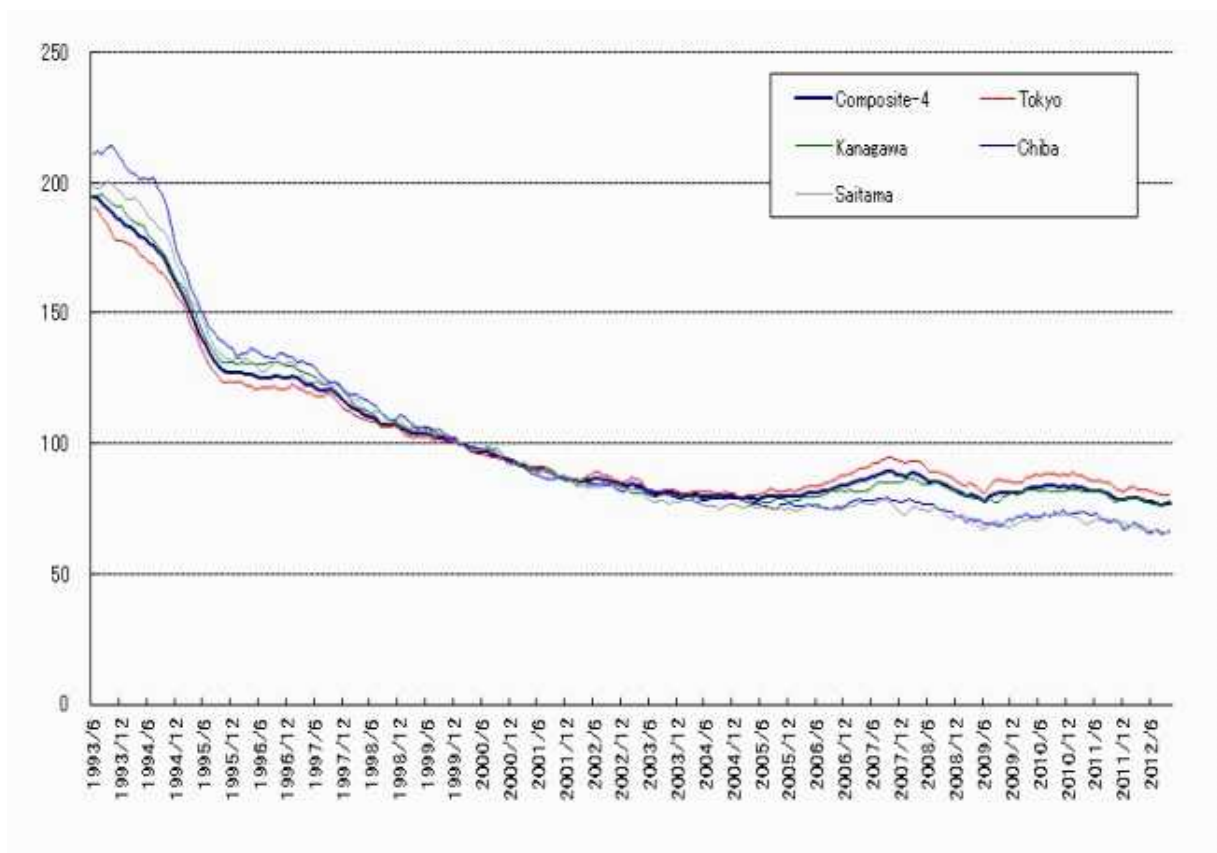
また、東京証券取引所では、首都圏の既存マンション価格について指数化した東証住宅価格指数を発表している。（当指数は、公益財団法人東日本不動産流通機構と早稲田大学の協力のもと、リピートセールズ法を用いて算出された価値加重算術平均型指数です。算出する地域は、東京・埼玉・神奈川・千葉の各都県と、それらを総合した首都圏総合の5つです。リピートセールズ法とは、同質性を有する既存マンションの複数回の売買価格を活用し、既存マンションの価格水準の動向を推計する手法です。同様の手法が世界的に利用されていることから、既存マンション価格の国際的な比較等も可能となります。（東京証券取引所HPより）

<国土交通省 不動産価格指数（住宅） 速報 全国>



(国土交通省HPより)

<東証住宅価格指数>



(東京証券取引所HPより)

日本における主要な不動産価格情報

種類	土地のみの価格に関する情報	取引として標準化していない土地を意味した指標	名称	作成機関	対象	エリア	頻度	情報提供開始時期	元データ	形態	根拠法令等	備考
公的 土地評価	○	○	地価公示	国土交通省	更地	・全国 (2万6千地点 ・平成23年度)	年に1回 (1月1日時点)	昭和45年 (1970年)	鑑定評価額	個別地点の 平米単価	地価公示法	一般の土地取引の指標、不動産鑑定の規程、公共事業用地の取得価格算定の規程等。 土地基本法第16条で「公的的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努める」とされており、他の公的的土地評価の制度インフラとなっている。
	○	○	都道府県地価調査	都道府県	更地	・全国 (約2万2千地点 ・平成24年度)	年に1回 (7月1日時点)	昭和50年 (1975年)	鑑定評価額	個別地点の 平米単価	国土利用計画法施行 令	国土利用計画法に基づく土地取引規制における土地価格審査の基礎。 地価公示の補完的役割。
	○	○	相続税評価(路線価)	国税庁(国税局)	更地、借地権	・全国 (約42万地点 ・平成24年度 分)	年に1回 (1月1日時点)	—	鑑定評価額、 見価格	路線価等	相続税法、地価税法	相続税、贈与税及び地価税の課税のための評価。 地価公示価格水準の原則8割とされている。
	○	○	固定資産税評価	市町村	更地	・全国 (約44万地点 ・平成21年度)	3年に1回 (1月1日時点)	—	鑑定評価額	路線価等	地方税法	固定資産税課税のための評価。 地価公示価格の7割を目途とされている。 据置き年度であっても地価が下落した場合は価格を修正することとされている。
その他の 土地の 価格	○	○	地価LOOKレポート	国土交通省	更地	・全国主要都市 の高度利用地 (150地区)	年に4回	平成19年 (2007年)	鑑定評価額 (不動産鑑定評価手法に より変動率を算定)	個別地区の 変動率	—	主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地などについて、それぞれ地価動向を把握することによって先行的な地価動向を明らかにする。 地価動向の把握が目的であるため、鑑定評価額は公表されない。
	○	○	市街地価格指数	日本不動産 研究所	更地	・全国の都市部 ・六大都市 ・三大都市圏別	半年に1回	昭和11年 (1936年)	鑑定評価額 (全国223都市における 鑑定評価額、1都市あた り10地点)	価格指数	—	中小都市も含まれる。
個別 不動産の 取引	△ (建物を含む)	—	不動産取引価格情報	国土交通省	更地(宅地)、 住宅(戸建、 マンション) 農地・林地	・全国	四半期に1回	平成18年 (2006年)	成約価格 (買主へのアンケート調 査結果)	個別物件の総 取引価格 個別物件の平 米単価(更地の み)	(地価公示法に基づく 地価公示の枠組みで 情報を収集)	元データは、地価公示の枠組みを利用して収集した情報。(所有権移転登記の情報をもとに不動産の買主に対し実施するアンケート調査による。) 掲載データ数152万件
	—	—	レインズ・マーケット・インフレーション	全国指定流通 機構連絡協議 会	住宅(戸建、 マンション)	・全国	月に1回	平成19年 (2007年)	成約価格 (宅地建物取引業者によ る指定流通機構への成 約報告による情報)	戸建・個別物件 の総取引価格 マンション・個別 物件の平米単 価	(宅地建物取引業法に 基づき情報を収集)	元データは、全国の指定不動産流通機構の保有する成約情報。(宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業者による指定流通機構への成約報告による。) 掲載データ数9万1千件(概ね過去1年分) 一定の情報提供が確保されないエリアは提供対象
住宅 価格	△ (建物を含む)	—	不動産価格指数(住宅)	国土交通省	更地(宅地)、 住宅(戸建、 マンション)	・全国 ・地域別、 都市圏別	月に1回	平成24年 (2012年)	成約価格 (不動産取引価格情報)	価格指数	—	不動産取引価格情報をもとに指数を計算。
	—	—	リクルート住宅価格指数	リクルート IPDジャパン	住宅 (マンション)	・首都圏、 関西圏、 四国・長野県別	月に1回	平成14年 (2002年) (平成21年 リニューアル)	算集価格 (不動産情報サイト 「SUUMO」に掲載された 物件情報)	価格指数	—	
	—	—	東証住宅価格指数	東証証券取引 所	住宅 (マンション)	・首都圏 ・都県別	月に1回	平成23年 (2011年)	成約価格 (東日本不動産流通機構 の保有する成約情報)	価格指数	—	
不動産 投資	—	—	AJPI(ARES Japan Property Index)	不動産証券化 協会	住宅、 商業用不動産	・全国 ・都市ごと (東京、名古屋、 大阪等)	月に1回	平成21年 (2009年) (平成24年 リニューアル)	鑑定評価額、 成約賃料 等 (コアファンドの保有する 投資用不動産の情報)	収益率指数	—	
	—	—	IPDジャパン不動産投資 月次インデックス	IPDジャパン	住宅、 商業用不動産	・全国 ・都市ごと (東京、名古屋、 大阪等)	月に1回	平成18年 (2006年)	鑑定評価額、 成約賃料 等 (リートの公開情報等)	収益率指数	—	

※ 情報提供開始時期については把握できたもののみ記載。不明なものについては「—」としている。

(地価公示のあり方に関する検討会資料より)

⑤ 不動産鑑定評価基準

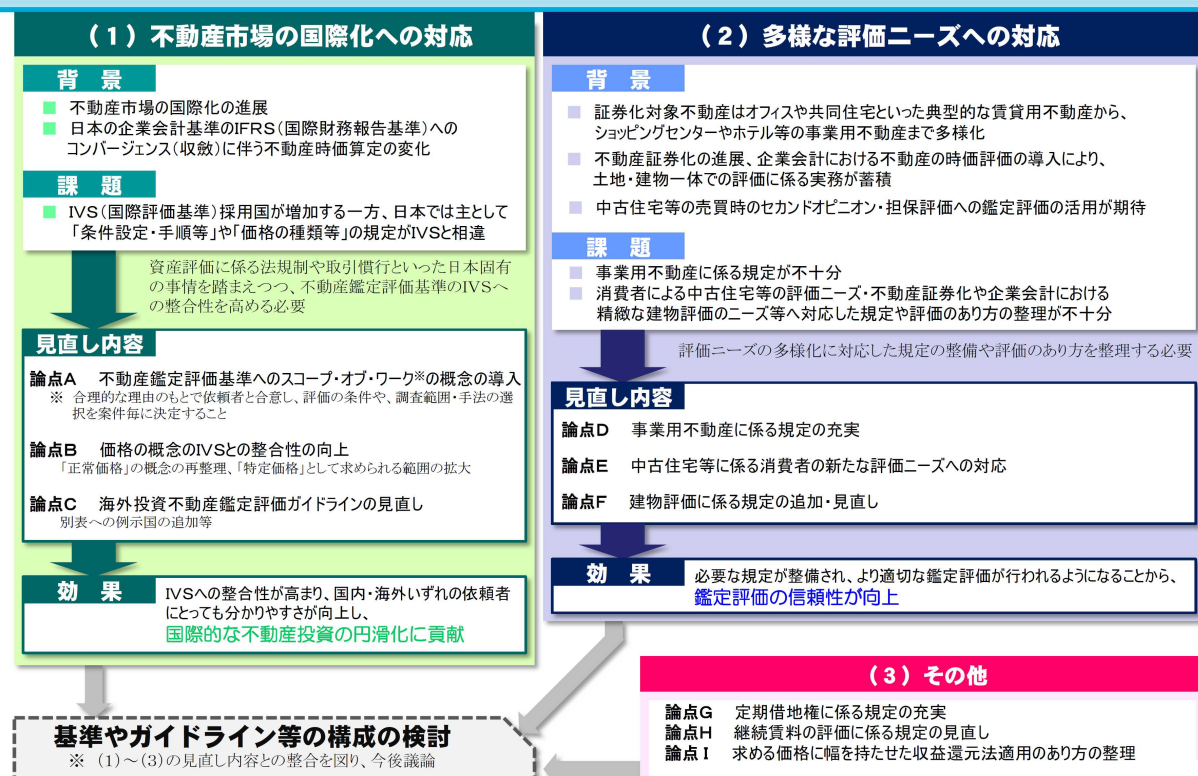
平成 24 年 6 月の不動産流通市場活性化フォーラムによる提言の中で、不動産の価格の透明性の向上のための建物評価基準（手法）の見直しに関する方策として、既存ストックを資産として活用させていくためインスペクションの結果や瑕疵の有無等を精緻に価格評価に反映していくことの重要性が指摘されており、このため不動産鑑定評価の不動産取引での活用などが提言されている。

不動産鑑定評価については、平成 2 年に不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たっての統一的基準として、国土交通省において「不動産鑑定評価基準」が策定され、その後の不動産市場の変化に対応して何度かの改正がなされている。

最近では、平成 19 年に、証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価について新たに章を追加する改正が行われ、また、平成 22 年には、鑑定評価へのニーズの多様化や企業会計における不動産時価評価の進展等を踏まえ、価格等調査ガイドラインを施行している。また、証券化対象不動産や財務諸表のための鑑定評価に関して、不動産鑑定業者への立入検査等も実施されてきている。

一方、国土審議会の不動産鑑定評価部会（部会長：前川俊一 明海大学教授）では不動産市場の国際化への対応や民間における多様な評価ニーズへの対応を更に進めるために、平成 24 年 3 月から不動産鑑定評価基準等の見直しについての検討を行っており、同年 6 月に部会で示された見直しの方向性に沿って、平成 25 年春頃の取りまとめに向けた議論が行われている。

このような不動産鑑定評価基準についての見直しやガイドラインの整備等の動向が、今後、投資家からの信頼の一層の向上や、不動産市場の透明性の一層の向上につながっていくことが期待される。



(国土審議会不動産鑑定評価部会 (2012. 12. 27) 資料より)

(4) 中古住宅市場整備

① 中古住宅・リフォームトータルプラン

我が国では、住宅のストック数は世帯数を上回り量的充足が進んでいるが、一方、全住宅流通量（既存住宅流通量と新築着工数の合計）に占める中古住宅の流通シェアは13.5%（平成20年）と、欧米に比べてその水準は非常に低い状況にある。ただ、流通シェアの数値は平成2年の5.5%からは上昇しており、次第に中古住宅のウェイトが高まりつつあると考えられている。

こうした状況の中、国土交通省では、新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場への転換を図るために今後講ずべき施策についての検討を行うため、平成23年から「中古住宅・リフォームトータルプラン検討会」（座長：高木佳子 弁護士）を設置しており、平成24年3月に「中古住宅・リフォームトータルプラン」を取りまとめている。

同プランでは、中古住宅流通を促す市場の環境整備、リフォーム市場の環境整備、既存住宅ストックの質の向上の促進、中古住宅流通・リフォームの担い手の強化、住環境・街並みの整備、の5つの観点から施策の提言を行っており、その概要は以下のとおりである。

1 中古住宅流通を促す市場の環境整備

（1）中古住宅に関する情報提供の充実（インターネット等を活用した物件・価格情報の提供）

（2）中古住宅流通に関連するサービスの一体的な提供

① 宅地建物取引業者によるワンストップサービスの提供

② 中古住宅流通を契機としたリフォームの促進

（3）中古住宅の品質の確保

① インспекションの普及促進（ガイドラインの策定）

② 住宅の性能評価・表示の充実・普及促進【H32年度までに性能評価住宅の流通割合20%】
・ 住宅の1次エネルギー消費量の見える化の導入等【新築についてH24年度中に具体化】

③ 住宅履歴情報の蓄積・活用

（4）定期借家制度の普及（地方公共団体との連携等による普及・啓発）

（5）中古住宅売買におけるトラブルの解決

① 売買瑕疵保険の充実・普及促進【H32年度までに保険加入率20%】

② 紛争処理体制の整備

（6）住宅の品質に応じた価格形成の促進

2 リフォーム市場の環境整備

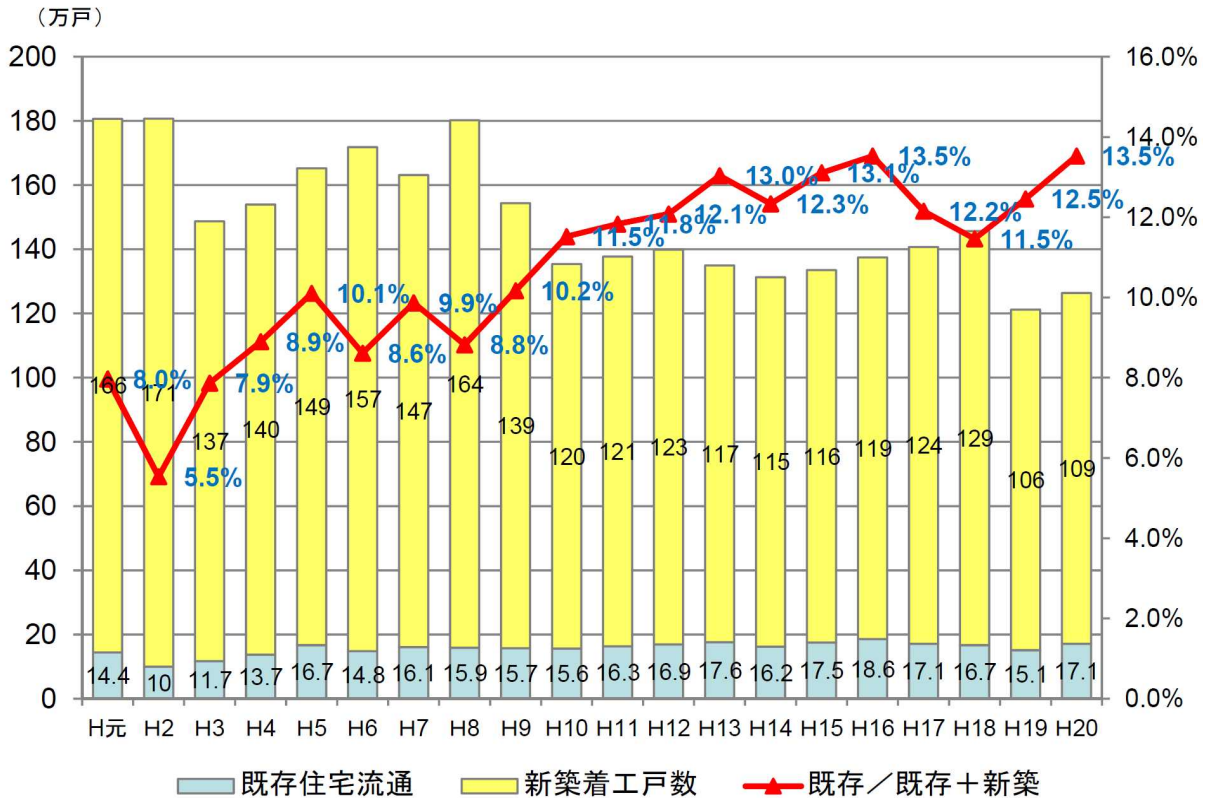
（1）リフォームに関する情報の提供

① リフォーム工事費用等に関する情報の提供

- ② リフォーム事業者に関する情報の提供
- ③ リフォームの進め方や適切な維持管理方法の周知
- ④ リフォームによる効果・メリットの周知
- (2) リフォーム工事におけるトラブルの解決
 - ① リフォーム瑕疵保険の充実・普及促進
 - 【H32 年度までに構造・防水部分のリフォーム工事について保険加入率 30%】
 - ② 消費者支援制度の活用促進（住まいるダイヤル、弁護士・建築士による専門家相談等）
 - ③ 紛争処理体制の整備
 - ④ 悪質リフォーム対策
- 3 既存住宅ストックの質の向上の促進
 - (1) 既存住宅ストックのリフォームに対する支援
 - ① 既存住宅の耐震・省エネ性能等の向上を図るリフォームに対する支援
 - ② 中古住宅流通を契機としたリフォームに対する支援
 - ・ 中古住宅購入費とリフォーム費用を一体的に融資するローンの普及、買取再販に係る負担低減
 - ③ リフォームローンの充実（リフォームによる質の向上の担保評価への反映等の働きかけ）
 - (2) 長期優良住宅の普及促進
 - (3) マンション等の適切な維持管理・再生の促進
 - (4) リフォームによる民間賃貸住宅の有効活用の促進
 - (5) ライフサイクルに応じた住み替えの促進（定期借家を活用した持ち家の賃貸化）
- 4 中古住宅流通・リフォームの担い手の強化
 - (1) 宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上
 - (2) 中小建設事業者等の技術力・セールス力の向上
 - (3) リフォームの魅力向上のための多様なプレーヤーの参入連携促進
 - (4) 中古住宅・リフォームに関する技術開発等
 - ① 検査技術（非破壊検査）の開発
 - ② 住宅性能を向上させるリフォーム技術の開発
 - ③ 共同住宅の再生、延命化のための技術開発
 - ④ インフィルリフォーム技術の開発
- 5 住環境・街並みの整備
 - (1) 市街地の安全性の確保
 - (2) 良好な住環境・街並みの整備

また、国土交通省では、既存住宅流通・リフォーム推進事業により、既存住宅の売買や分譲共同住宅の大規模修繕工事に際して、住宅瑕疵担保責任保険法人による検査、瑕疵保険への加入等を行う事業について、その工事費用等の一部の助成を行うなど、中古住宅の流通とリフォームの促進等についての支援を実施している。（後掲）

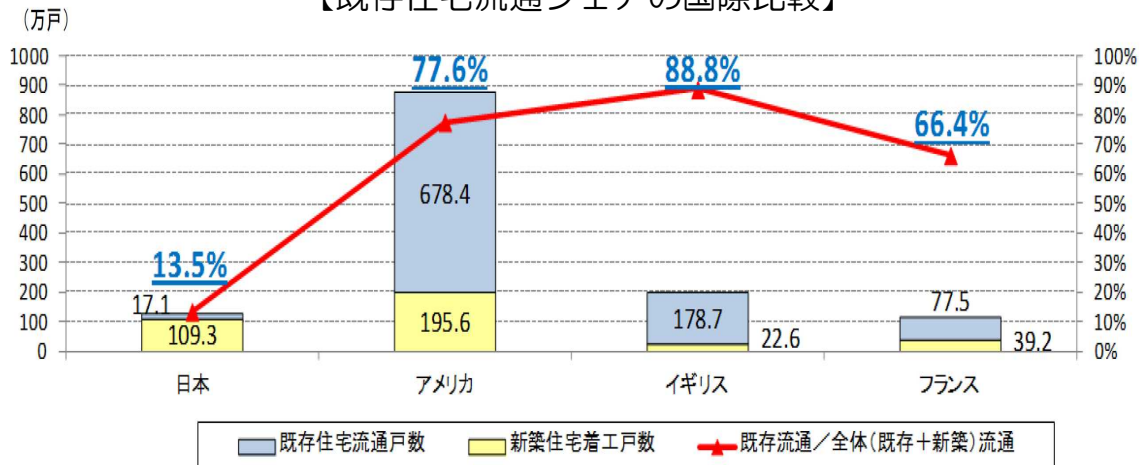
【既存住宅流通シェアの推移】



(資料) 住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

(中古住宅・リフォームトータルプラン検討会資料より)

【既存住宅流通シェアの国際比較】



(注) 1 新築住宅着工戸数は、日本は2008年、米国及び英国は2004年、フランスは2005年の値を使用
 2 既存住宅流通戸数は、日本は2008年、米国及び英国は2004年、フランスは2000年の値を使用
 資料) 日本：国土交通省「住宅着工統計(平成20年)」、総務省「住宅・土地統計調査(平成20年)」
 米国：「Statistical Abstract of the U.S. 2006」
 英国：コミュニティ・地方自治省ホームページ (<http://www.communities.gov.uk/>)
 フランス：運輸・設備・観光・海洋省ホームページ (<http://www.equipement.gouv.fr/>)

(不動産流通市場活性化フォーラム資料より)

② 瑕疵保険制度

構造計算書の偽装問題を契機として、住宅購入者の利益の保護を図るため、新築住宅を供給する事業者に対して、瑕疵の補修等が確実に行われるよう、保険や供託を義務付ける「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が平成 19 年に制定され、平成 20 年 4 月から住宅瑕疵担保責任保険法人の指定などが、平成 21 年 10 月からは新築住宅の売主等に対する瑕疵担保責任を履行するための資力確保の義務付けが施行されている。

一方、中古住宅については、この法律の対象とはされていないが、任意の制度として既存住宅売買瑕疵保険があり、中古住宅の検査と保障がセットされた保険制度となっている。

中古住宅流通・リフォームに係る保険制度 ～ 既存住宅売買瑕疵保険 ～

既存住宅の売買に関する保険制度（保険金の支払い対象は構造部分・防水部分など。保険期間は5年間。保険加入は任意）。既存住宅売買瑕疵保険の仕組みは、「売主が宅建業者の場合」と「売主が宅建業者以外（個人間売買）」の場合で異なる。

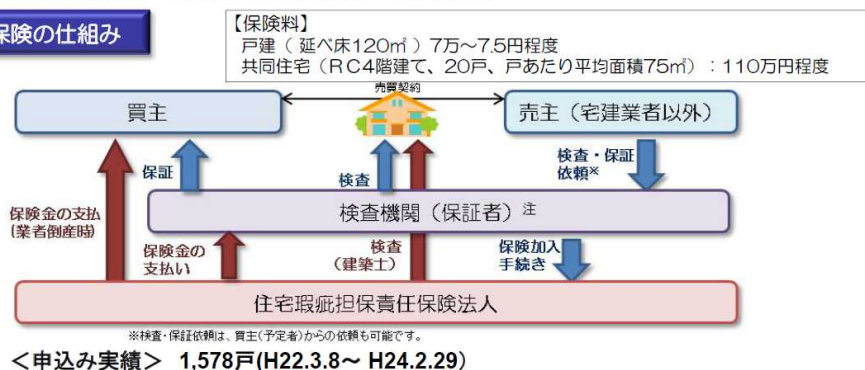
売主が宅建業者の保険の仕組み

宅建業者が買主に対して負担する瑕疵担保責任を履行することによって生じる損害について保険金を支払う



売主が宅建業者以外の保険の仕組み

個人間での売買の対象となる住宅の検査を行い、売買後に隠れた瑕疵が発見された場合に保証する「検査機関」の保証責任について保険金を支払う



（国土交通省HPより）

また、既存住宅のリフォーム工事の瑕疵に関する保険として、リフォーム瑕疵保険が提供されている。

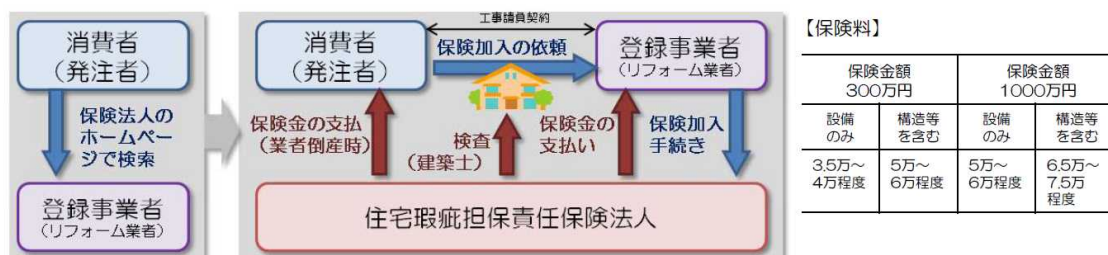
平成 24 年 6 月の「不動産流通市場活性化フォーラム」の提言においても、不動産流通市場の活性化に向けた環境整備の 1 つとして、これらの既存住宅売買瑕疵保険やリフォーム瑕疵保険の普及の促進の必要性が指摘されている。

中古住宅流通・リフォームに係る保険制度 ～ リフォーム^{かし}瑕疵保険 ～

リフォーム工事の瑕疵に関する保険制度(保険金の支払い対象は、リフォーム工事を実施したすべての部分。保険期間は構造部分・防水部分は5年間、その他の部分は1年間。保険加入は任意)

リフォーム事業者登録について

- ・ リフォームかし保険に加入する事業者は、保険法人への事業者登録が必要
- ・ 事業者登録された事業者は、保険法人が一般に公開
一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会HPにおいて全保険法人に登録された事業者の検索システムを運用 URL：<http://search-kashihoken.jp/>



<申込み実績>12,965戸 (H22.3.18～H24.2.29)

(国土交通省HPより)

③ 住宅リフォームの促進

既存住宅のリフォームについては、国や各地方公共団体による助成制度があり、平成 24 年 11 月の国土交通省の発表によれば、耐震改修やバリアフリー改修、省エネ改修などのリフォーム支援制度を有している地方公共団体の数は、都道府県では 47/47、市区町村では 1,519/1,742 に上っている。

また、近年では、中古住宅のリフォームとその流通促進を併せて支援する動きもある。国土交通省では「既存住宅流通・リフォーム推進事業」により、既存住宅を購入してリフォームを行い、住宅瑕疵担保責任保険法人による検査等や履歴情報の蓄積等を併せて行う取組の支援などを行っている。

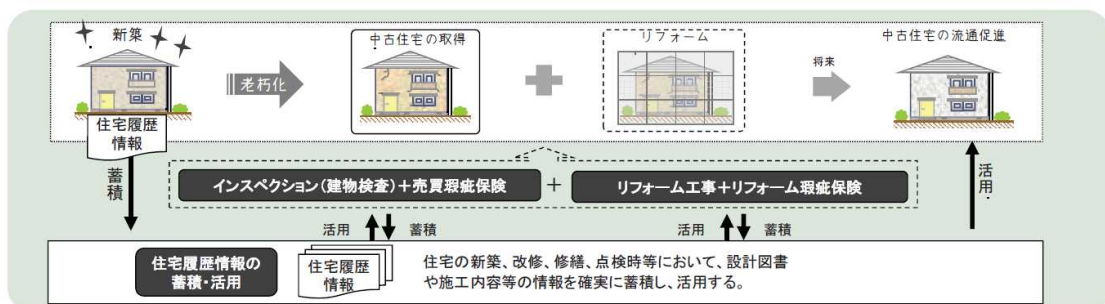
中古住宅の取得のための住宅ローンについても、住宅金融支援機構のフラット 35 パッケージを活用し、リフォーム費用も含めた融資（フラット 35 リフォームパック）を提供する金融機関が出てきている。

既存住宅流通・リフォーム推進事業

ポイント

- 既存住宅を購入して、リフォームを行い、
 - ①住宅瑕疵担保責任保険法人（保険法人）による検査
 - ②リフォーム瑕疵保険及び既存住宅売買瑕疵保険への加入
 - ③履歴情報の蓄積等
 をあわせて行う取組を支援。

※分譲マンションについては、長寿命化を図る大規模修繕工事について対象とし、この場合、大規模修繕工事瑕疵保険への加入を要件とする。



補助割合

- 検査及び保険加入に要した費用
- リフォーム工事費用に 1/4 を乗じた額

※分譲マンションについては、通常の大規模修繕工事費用を除いた長寿命化のためのかかり増し費用の一部

補助限度額

既存住宅流通タイプ：1戸あたり50万円

大規模修繕タイプ：1戸あたり25万円

（国土交通省HPより）

(平成25年2月版)

既存住宅流通・リフォーム推進事業（既存住宅流通タイプ）

平成24年度国庫補助事業

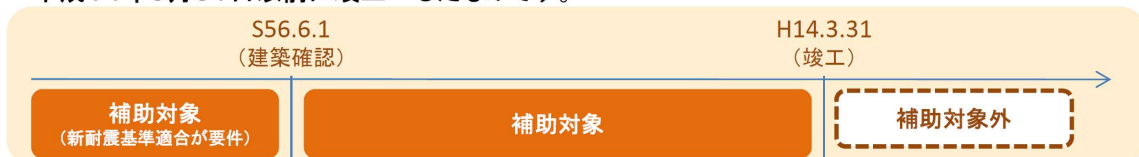
「既存住宅流通・リフォーム推進事業（既存住宅流通タイプ）」は、住宅ストックの品質向上 及び 既存住宅の流通の活性化を図ることを目的として、既存住宅の売買時において、

- ① 住宅瑕疵担保責任保険法人（保険法人）による検査
- ② 既存住宅売買瑕疵保険とリフォーム瑕疵保険の両方の保険契約締結
- ③ 住宅履歴情報の蓄積 等

を行う事業を公募によって募り、予算の範囲内において、国が事業の実施に要する費用の一部を補助するものです。（実際の応募受付等は国土交通省の指定する事務事業者が行います）

1. 補助の対象となる住宅

対象となる住宅は、昭和56年6月1日以降に建築確認を受けて建設された住宅※¹であって、平成14年3月31日以前に竣工※²したものです。



※1 昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて建設された住宅で、耐震改修工事を行う等、新耐震基準に適合している住宅を含みます。

※2 完了検査済証又は表題登記の登記原因が平成14年3月31日以前のもの

2. 補助対象となる工事

対象となる工事は、次の全ての要件を満たす工事です。

- ① 個人が自ら居住するための住宅を購入し、住宅の性能を維持・向上させるためのリフォーム工事を行うこと
- ② 保険法人の検査に合格し、既存住宅売買瑕疵保険とリフォーム瑕疵保険の両方※の保険契約を締結すること
- ③ 住宅履歴情報の蓄積を行うこと

※ 引渡後リフォーム型既存住宅売買瑕疵保険（既存住宅売買瑕疵保険とリフォーム瑕疵保険のセット保険）でも可です。

3. 補助対象となる費用

補助金は、以下の項目が対象になります。①～③の合計で1戸当たり50万円が限度です。

- ① 瑕疵保険の保険契約締結のための現場検査料及び事務手数料に相当する額
- ② (宅地建物取引業者以外が売主となる場合(個人間売買)) 検査事業者の検査に要する検査料及び手数料
- ③ リフォーム工事費用に1/4を乗じた額

4. 申し込み方法

宅地建物取引業者、リフォーム施工業者の方が申し込むことができます。売買契約の締結、既存住宅売買瑕疵保険の申込み、リフォームの見積りを行った上で、**平成25年3月22日(金)※まで(郵送必着)**に、**一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会(保険協会)**に交付申請をしてください。申請に不備がなければ1週間程度で交付決定を行いますので、交付決定通知を受領したら、リフォーム工事の実施、既存住宅売買瑕疵保険及びリフォーム瑕疵保険の保険証券の受領、移転登記を完了した後に**平成25年3月29日(金)まで(郵送必着)**に、完了実績報告をして頂きます。

※これまでは平成25年2月15日までとしておりましたが、期限を延長しました。

また、それに伴い完了実績報告の期限も延長しました。なお、予算の制約上、上記期限を前倒しにすることがあります。

国土交通省 既存住宅流通・リフォーム推進事業

検索

詳しくは、国土交通省のHPをご覧ください。

(問合せ) 一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会 0570-550-757 (月～金 9～17時(祝日・年末年始除く))

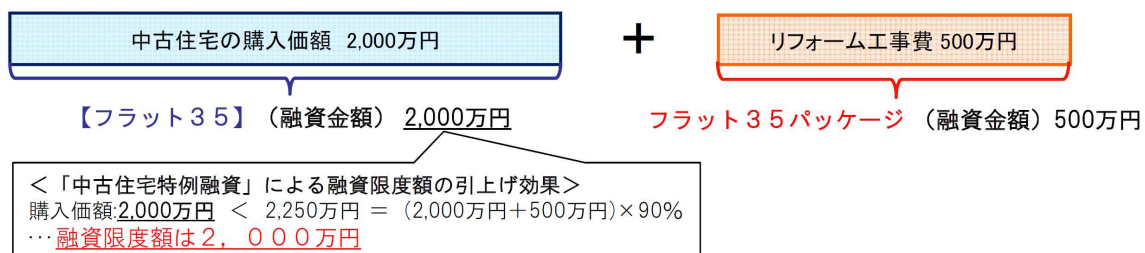
((一社) 住宅瑕疵担保責任保険協会HPより)

<フラット 35 リフォームパックの例>

<例1> 中古住宅の購入価額 2,000万円、リフォーム工事費 500万円

※【フラット35】の融資限度額が9割の場合で、「中古住宅特例融資」を利用するケース(【フラット35】Sエコに該当しない場合)

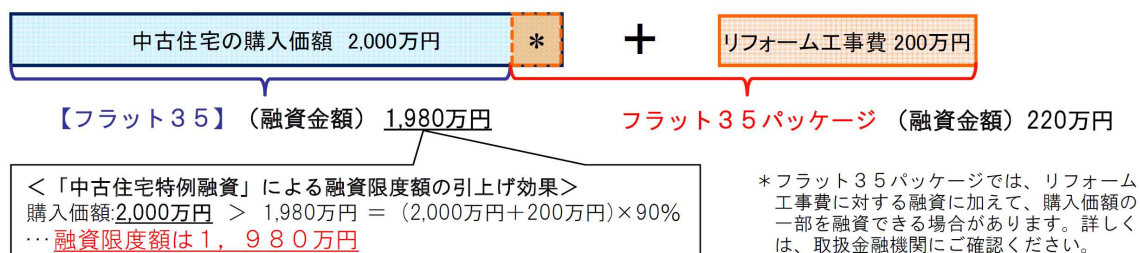
**【フラット35】リフォームパックを利用すると・・・、
融資金額は合わせて最大2,500万円となります。**



<例2> 中古住宅の購入価額 2,000万円、リフォーム工事費 200万円

※【フラット35】の融資限度額が9割の場合で、「中古住宅特例融資」を利用するケース(【フラット35】Sエコに該当しない場合)

**【フラット35】リフォームパックを利用すると・・・、
融資金額は合わせて最大2,200万円となります。**



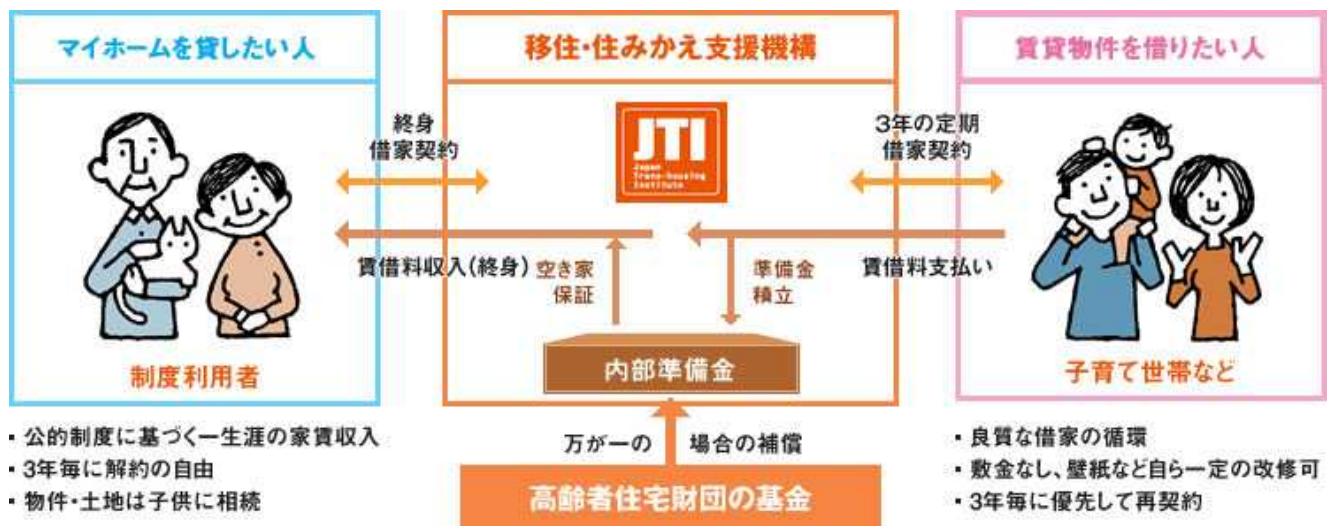
(住宅金融支援機構資料より)

(5) 住み替え支援、空き家再生

① 住み替え支援

前述の「中古住宅・リフォームトータルプラン」にも盛り込まれているように、既存住宅ストックの質の向上を図るためには、ライフサイクルに応じた住み替えを促進することも重要な課題である。特に、高齢者が広い持家に少人数で暮らしているような場合に、その持家を借り上げて子育て世帯等に転貸し、高齢者には高齢期の生活に適した住宅への住み替えを促すことで、既存住宅ストックの活用、ライフサイクルに応じた住宅への入居を実現することができる。

このため、国の支援を得て、(一社) 移住・住みかえ支援機構 (J T I) では、高齢者世帯から借り上げた住宅を、定期借家契約を活用して子育て世帯等に転貸する事業を実施している。



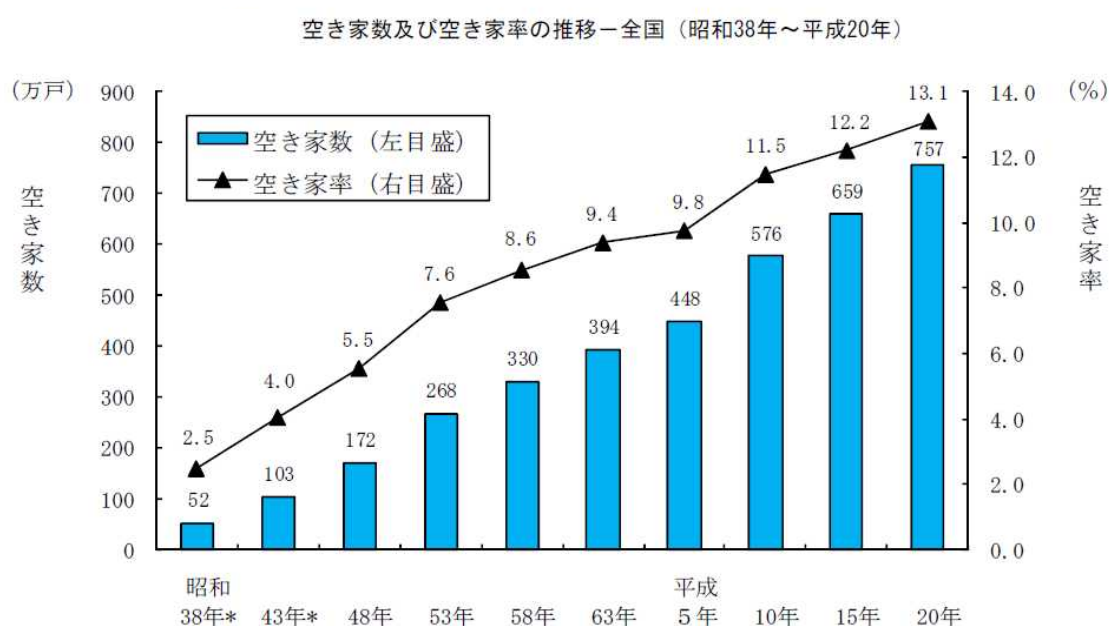
((一社) 移住・住みかえ支援機構HPより)

また、国土交通省住宅局と(一社)すまいづくりまちづくりセンター連合会では、住み替えや二地域居住についての情報を集めたサイトを運営しており、全国の地方公共団体等による空き家住宅情報などの提供を行っている。

② 空き家再生

近年の人口減少や少子化の進展により住宅の空き家は増加する傾向にあり、平成20年の住宅・土地統計調査（総務省）によると空き家率は全国平均で約13%に、大都市圏においても約12%に達している。

特に管理が不十分で老朽化した空き家については地域の防災・防犯や景観上も問題となっており、また、既存ストックの有効活用の観点からも適切な対応が求められている。



*は、賃貸用に売却用を含む

（総務省HPより）

こうした状況に対し国土交通省では、老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅又は空き家住宅の除却や空き家住宅等の活用を行う「空き家再生等推進事業」などを実施し、空き家の有効活用等の支援を行っている。

また、（一社）住まい・まちづくり担い手支援機構では、空き家が発生している地域において、空き家等の再生、流通の促進等に資する地域の体制整備事業等を支援する「空き家等活用推進事業」を実施している。

そのほか、総務省による過疎地域等自立活性化推進交付金による「定住促進空き家活用事業」なども実施されている。

地方公共団体では、これらの事業の利用による空き家活用の実施のほか、空き家バンクによる空き家情報の提供なども行われている。

空き家再生等推進事業(活用事業タイプ)

対象地域

- 産炭等地域又は過疎地域
(平成25年度までの措置: 全国の区域)

対象施設

本事業を実施しようとする際に使用されておらず、かつ、今後も従来の用途に供される見込みのない空き家住宅又は空き建築物
※ 民間企業等又は個人に補助する場合は、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものに限る

事業内容

空き家住宅及び空き建築物を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する宿泊施設、交流施設、体験学習施設創作活動施設、文化施設等の用途に供するため、当該住宅等の取得(用地費を除く)、移転、増築、改築等を行う



【奈良県五條市】
町家を滞在体験型
観光施設として活用



【広島県庄原市】
三軒続きの長屋住宅を
交流・展示・観光施設として活用

補助対象経費

- 空き家住宅・空き建築物の改修等に要する費用

空き家住宅等を宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用に供するため行う住宅等の取得(用地費を除く)、移転、増築、改築等

- 空き家・空き建築物の所有者の特定に要する経費

空き家住宅等の所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等

事業主体	地方公共団体		民間(例)※1※2	
負担割合 (□ が 補助対象 限度額)	国費	1/2	国費	1/3
	地方公共団体	1/2	地方公共団体	1/3
			民間	1/3

※1 要する費用に2/3を乗じた額と地方公共団体が交付する補助金の額のうちのいずれか少ない額
※2 国費は、地方公共団体補助の1/2

金沢まちなか住宅再生バンク(石川県金沢市)

■事業の概要

- 金沢市は、空洞化が進む「まちなか区域」を対象に平成13年度から継続的に多様な定住支援策を実施している。
- その一環として、平成17年度から「金沢まちなか住宅再生バンク」を通じて、町家、空家、空住戸(中古共同住宅)、空地の情報を提供。
- 金沢市、石川県宅建業協会、石川県建築士会からなる「かなざわ定住推進ネットワーク」が空家等の発掘、調査、仲介・斡旋、改修相談を行っている。

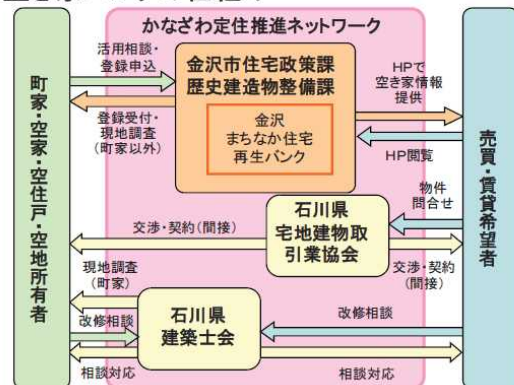
- 運営主体: かなざわ定住推進ネットワーク
[事務局]金沢市都市整備局定住促進部
住宅政策課

●事業開始年、登録数、成約数等

	空家			空地
	町家	戸建	共同住宅	
事業開始年	平成17年度	平成22年7月	平成23年6月	平成23年6月
物件登録数	97件	43件	21件	64件
成約件数*	73件	19件	5件	17件

* 平成22年3月末までの累計

■空き家バンクの仕組み



- * 空き家情報の提供は、インターネット等により行う。空家バンク登録物件の閲覧は自由(会員登録必要なし)。
- * 物件の問い合わせには、各物件を担当する宅建業者が対応。
- * 契約・交渉は、直接型(当事者双方直接行う)と間接型(宅地建物取引業者の仲介)がある。申し込み時に空き家の提供者が選択。
- * 登録申込物件の現地調査は、町家以外は住宅政策課が、町家は建築士会が実施。町家は昭和25年以前建築が対象であることから、建築士会により、物件が入居者を募集できる程度の状態か、修繕が必要か等を検証し、図面作成を行う。
- * 町家の改修が必要な場合、建築士会が古民家の改修に詳しい地元の設計事務所や大工を紹介。

(国土交通省HPより)

なお、空き家の急増に対応して、全国の自治体では、空き家の適正管理に関する条例を制定する動きが広がっており、空き家の解体や改善についての勧告・命令のほか、解体費用の補助や行政代執行について条例に盛り込む動きも出てきている。

地方公共団体の条例による規制措置の例

全国138以上の地方公共団体※で、空き家等の適正管理に関する条例が制定・施行されている。

※ 国土交通省による都道府県への聞き取り調査結果（平成25年1月）。平成25年1月1日時点で施行済みのもの。

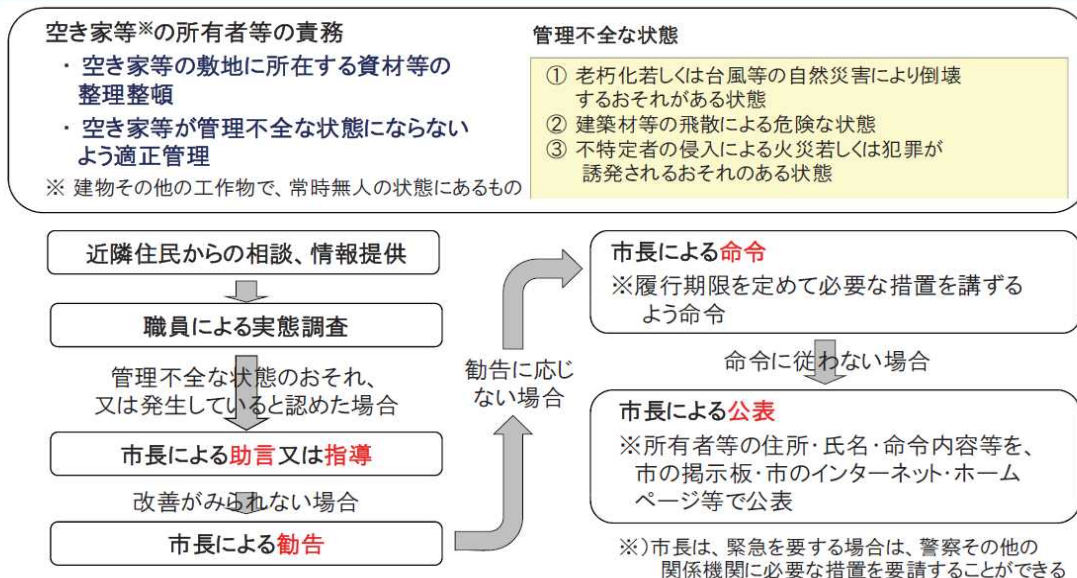
契 機	条例の制定事例	処分等の内容(H24.4時点)				
		勧告	命令	公表	罰則	代執行
放置空き家全般	空き家の放置による外壁落下や倒壊事故、犯罪、火災発生を防止	●	●	○		
生活・環境保全	ゴミ屋敷など、周辺の生活環境阻害状態の解消や防止	●	●	○		
火災予防	火災の発生防止、空き家への侵入防止	○	○	○		
景観保全	廃屋など地域の景観形成に著しく支障がある建築物等の除去など、景観支障状態の解消と防止	○	○			
突風等による外壁落下、倒壊防止	突風等による老朽家屋、空き家の外壁等の落下、倒壊事故などの防止	●				
防 犯	都市環境健全化の促進と防犯性の高いまちづくり(空き家への不審者の侵入防止等)の推進	○	○	○		
豪雪による倒壊防止	豪雪による雪・氷の落下事故、倒壊事故の防止	●	●	○		●
まちなか居住	魅力あるまちづくりとまちなか居住の促進(空き家の適正管理も含む)	○	○		○	○
	所沢市空き家等の適正管理に関する条例(H22.10.1施行)					
	下仁田町環境美化条例(H17.10.1施行)					
	ふじみ野市空き家等の適正管理に関する条例(H23.4.1施行)					
	和歌山県建築物等の外観の維持保全及び景観支障状態の制限に関する条例(H24.1.1施行)					
	足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例(H23.11.1施行)					
	新潟市犯罪のない安心・安全なまちづくり条例(H19.4.1施行)					
	大仙市空き家等の適正管理に関する条例(H24.1.1施行)					
	松江市空き家を生かした魅力あるまちづくり及びまちなか居住促進の推進に関する条例(H23.10.1施行)					

○: 条例に規定されている処分等、●: 実績あり

所沢市空き家等の適正管理に関する条例(平成22年10月1日施行)

空き家等が放置され、管理不全な状態となることを防止することにより、生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進に寄与する。

※ 空き家数地内の雑草繁茂等の勧告・命令実績あり（総合政策部 危機管理課 防犯対策室が主務）



(国土交通省HPより)

(6) 宅地建物取引業法の運用等

宅地や建物など不動産の売買や交換、媒介などを業として営む者は、宅地建物取引業の免許を受けることが必要とされており、宅地建物取引業法により、契約締結前の重要事項説明など、購入者等の利益保護と宅地建物の流通の円滑化のため、その業務等に関する様々な規定が設けられている。

宅地建物取引業者は現在約 12.4 万業者（平成 24 年 3 月末）が登録されており、宅地建物取引業法に違反した業者については、国及び都道府県により、免許取消しなどの監督処分が行われている。

最近では、平成 23 年 8 月に同法施行規則が改正され、マンション販売など宅地建物取引に係る勧誘の際の禁止行為が明確にされている。

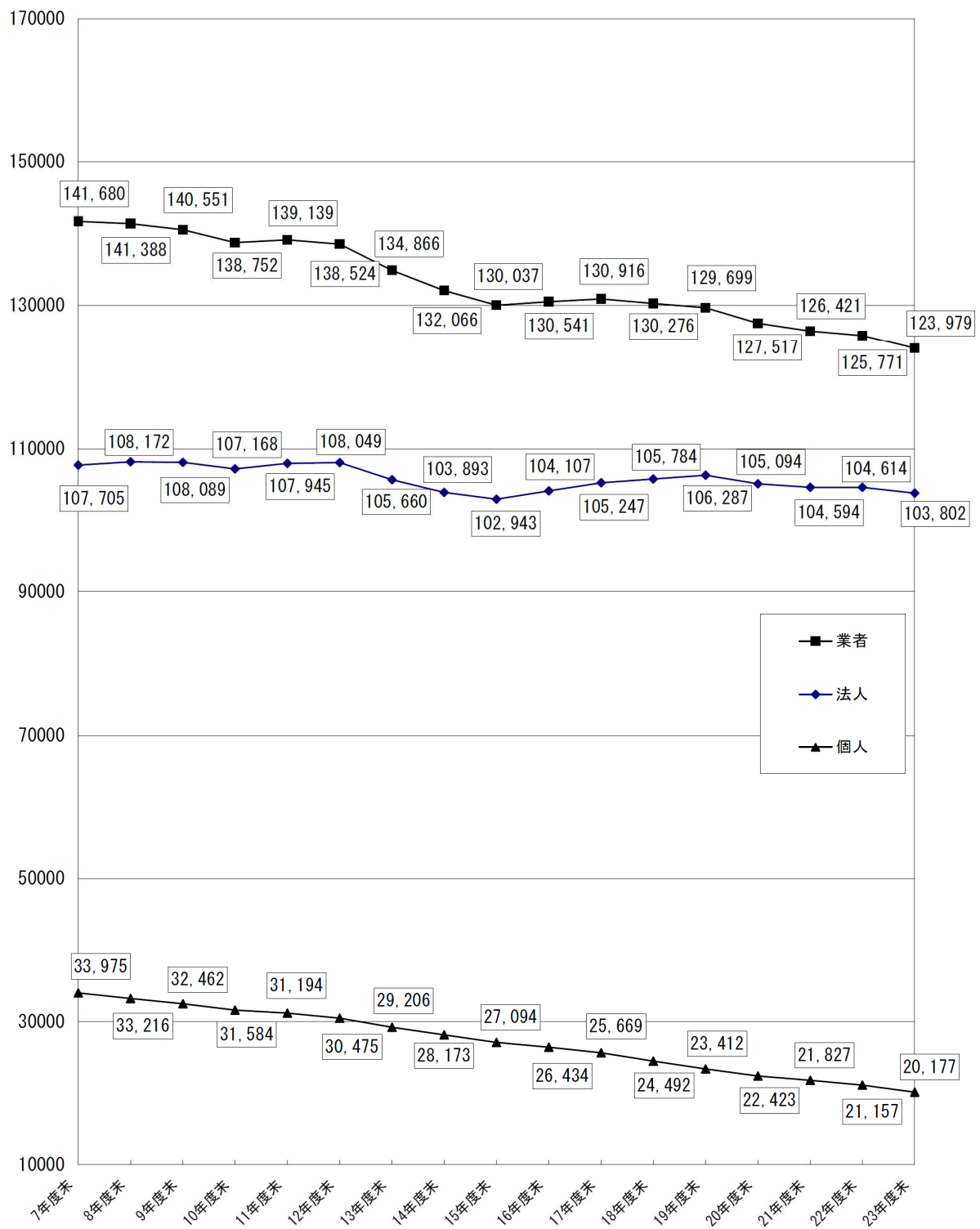
<改正の概要>

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・勧誘に先立って宅地建物取引業者の商号又は名称、勧誘を行う者の氏名、勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行うことを禁止・相手方が契約を締結しない旨の意思（勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む。）を表示したにもかかわらず、勧誘を継続することを禁止・迷惑を覚えさせるような時間の電話又は訪問による勧誘を禁止 |
|--|

また、平成 24 年 3 月の「中古住宅・リフォームトータルプラン」においては、中古住宅流通・リフォームの担い手の強化の方策の 1 つとして、中古住宅の取引に際して、消費者と直に接する宅地建物取引業者が、多様な消費者ニーズに対応できるよう、インスペクション、リフォーム等に関する研修会の実施や関連業者との連携強化により、そのコンサルティング機能の向上を図ることが提言されている。

平成 24 年 6 月の「不動産流通市場活性化フォーラム」の提言においても、不動産流通市場の活性化に向けた環境整備の 1 つとして、宅地建物取引業者及び従業者の資質の向上の必要性が指摘されており、不動産仲介業者に対する教育、研修制度の実施等が提言されている。

宅地建物取引業者数の推移（単位：業者）



注 第二次宅建システムの改良により、年度を跨いでの遡及入力等を反映できるようになったため、22年度末の数は昨年刊行した統計資料の数と一致しない場合がある。

（財不動産適正取引推進機構HPより）

2 不動産への投資、不動産証券化

円高やデフレが長く続いてきた我が国では、経済の活性化のため、投資を喚起し、持続的な成長へとつなげていくことが喫緊の課題となっており、平成 25 年 1 月に決定された緊急経済対策に沿って、「成長による富の創出」などを柱とした平成 24 年度補正予算や平成 25 年度予算、また関連する税制改正も動き出そうとしている。

中でも、都市や地域を形造る不動産に対する投資の促進は、生活空間の質の向上や地域の活性化により経済と地域の再生を促す方策でもあり、関連施策への積極的な取組が期待されている。

この章では、こうした不動産への投資の促進や、不動産と金融をつなぐ重要な役割を担っている不動産証券化など、不動産投資市場の活性化に向けた最近の新たな動向等について取り上げる。

(1) 不動産投資市場の活性化に向けた提言等

① 不動産投資市場戦略会議

平成 19 年の世界的金融危機以降、不動産投資市場の活性化方策について官民で検討するいくつかの場が設けられてきた。

平成 20 年には、国土交通省に有識者による不動産投資市場研究会が設置され、不動産情報の在り方、不動産のバリューアップなどの課題についての取りまとめがなされている。また、平成 21 年に国土交通省の国土審議会土地政策分科会企画部会中長期ビジョン策定検討小委員会がまとめた今後の土地政策の方向性についての提言の中では、不動産証券化の拡大と市場の基盤整備の必要性が指摘され、それらの提言に沿って、不動産取引価格情報の提供や、不動産鑑定評価に関するガイドラインの整備のほか、地方における不動産証券化市場活性化事業などが実施されてきている。

更に平成 22 年には、不動産投資市場の低迷を脱却し、不動産と金融を適正に結び付ける機能の構築に向けて関係者が一体となって取り組むべき戦略を検討することを目的に、国土交通省に「不動産投資市場戦略会議」（座長：田村幸太郎 弁護士）が設置され、同年 12 月には提言を取りまとめた報告書が発表されている。

同会議では、不動産と金融市場の課題と対応策として、デット市場、J リート市場、私募ファンド、税・会計などの多様な側面から検討が行われ、その提言の概要は以下のとおりである。

1. デット市場の課題

- 不動産価格の上昇期に貸出姿勢が緩み、下落期には抑制されている。
- ノンリコースローン等の出し手が特定の主要銀行に大きく依存している。
- 従来は他業種に分類されていた「不動産を有するSPC向けの与信」が、「不動産業」に計上されている（不動産向け融資の形式的増加）。

<対応策>

- ・ 不動産・金融当局による健全な市場発展へのコミットメントの発信
- ・ 公的機関の関与による長期のデット商品の検討（フラット10）
- ・ 金融機関における不動産証券化向け融資の業種区分の詳細化 等

2. Jリートの課題

- Jリートの長期の資金需要と銀行等の融資期間にミスマッチが生じている。
- 資金調達手法が制約され、リファイナンスリスクへの対応が困難である。

<対応策>

- ・ 資金調達手法の多様化（転換社債の発行、自己投資口の取得等）
- ・ 内部留保の拡充 等

3. 私募ファンドの課題（Jリート以外の不動産証券化の仕組み）

- 投資適格不動産が市場に十分流通していない。
- 既存不適格不動産、地方の住居系不動産など、収益が安定しているにもかかわらず受け手がなく、証券化が停滞している。

<対応策>

- ・ 不動産特定共同事業法への倒産隔離の仕組みの導入
- ・ 不動産の開発・再生案件における資産流動化法の使い勝手の向上

4. 不動産市場固有の課題

- 国内外の投資家の投資判断に必要な不動産取引情報が不足している。
- 賃貸借契約の期間が2～3年と短く、キャッシュフローが不安定。
- 不動産鑑定評価の充実が必要。

<対応策>

- ・ 不動産投資市場の透明性向上の観点から不動産取引情報の提供やインデックスの整備を推進
- ・ テナントにインセンティブが働く定期借家契約の検討
- ・ 鑑定評価手法の改善、地価公示に係る情報提供の充実

5. 税・会計上の課題（投資ビークルの税制・会計的安定性）

<対応策>

- ・ 税制・会計制度改正の影響を受けにくいビークル制度の確立
- ・ Jリート投資口の圧縮記帳制度（日本版アップリート）の創設の検討

6. 不動産投資市場と金融の循環システムの課題（取組の縦割りの改善）

<対応策>

- ・ 国土交通省（不動産行政）と金融庁（金融行政）の検討の場の設置

7. その他の課題への対応策

- ・ 年金資金等の導入（公的年金等へのトップセールス）
- ・ 海外からの投資の促進（Jリート投資口の国内募集要件の明確化）

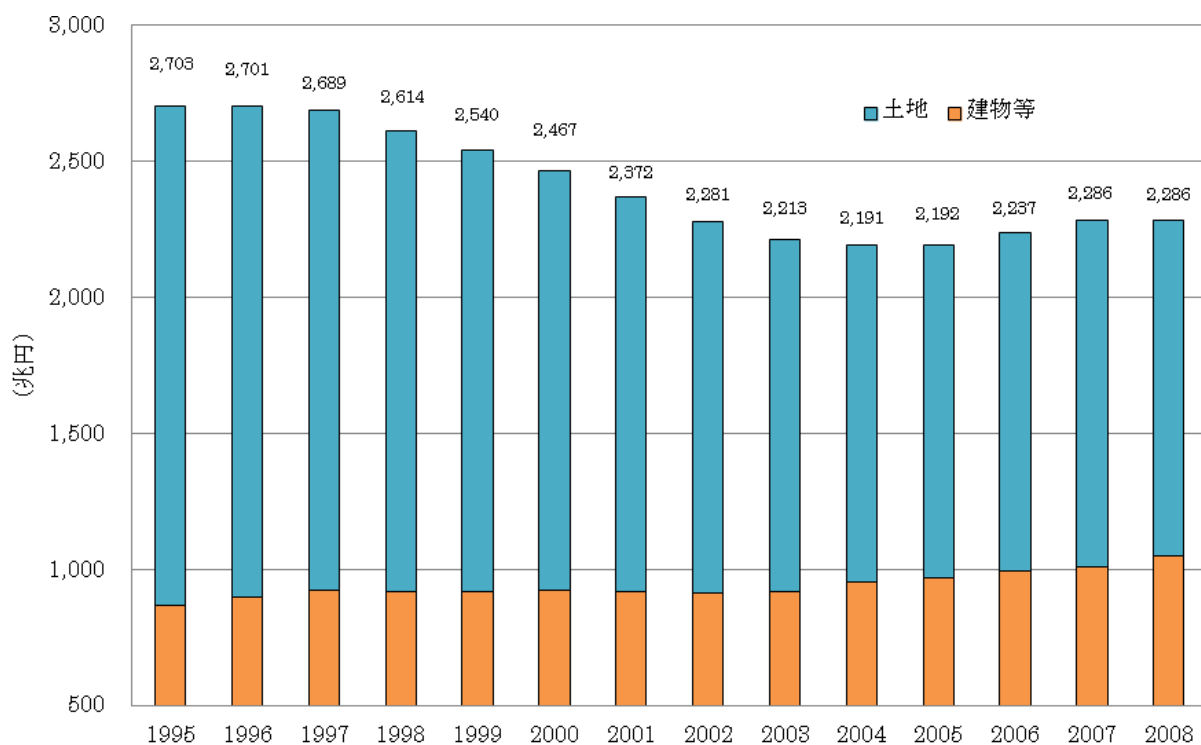
また具体的な施策のイメージとして次のような施策が提示されている。

- ①長期的な資金供給策の検討（銀行融資の業種区分の詳細化等）
- ②不動産の再生に向けた新たな証券化手法の創設（不特法の改正）
- ③投資用不動産に関する取引報告制度の創設
- ④テナントにインセンティブが働く長期定期借家契約のあり方検討
- ⑤日本版アップリート制度の創設（米国の UP-REIT 等に相応する制度）
- ⑥公的年金等の投資促進（関係機関へのトップセールス等）
- ⑦国土交通省・金融庁による検討会の開催

この提言等を踏まえ、政府は不動産特定共同事業法の改正や投資法人法の改正についての具体的検討を進め、第 180 回国会には不動産特定共同事業法の改正案を提出している（後述）。また、Jリートに関する制度改正などについての検討も行われている（後述）。

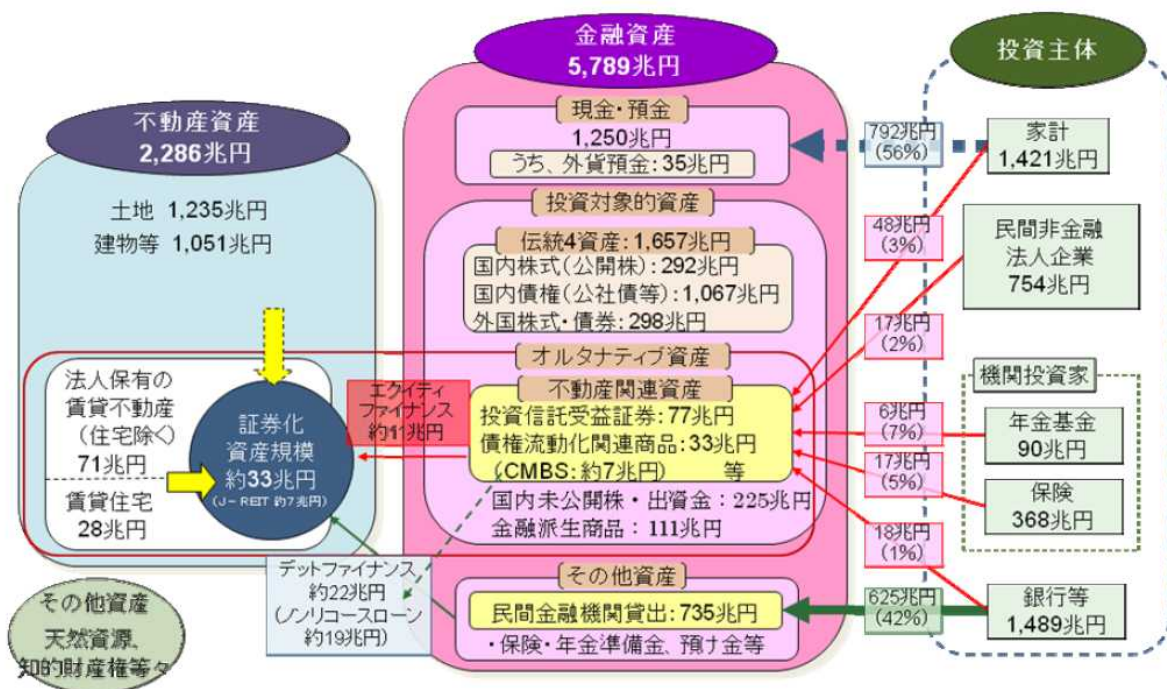
また、提言の中で示された日本版アップリートの創設については、我が国では、組合に対する不動産の現物出資時に課税されることなどがリート市場に優良物件が多数供給されない一因ともなっていると考えられることから、米国のアップリート制度の利点（リートが資金拠出した組合に不動産所有者が現物出資した場合に、出資持分をリート株に交換する時点まで課税を繰り延べることができること等）を参考にした優良不動産開発を促す仕組みづくりが提案されており、後述する「不動産・インフラ投資市場活性化方策に関する有識者会議」の報告書においてもこの制度に関連する課題を研究する必要性が指摘されている。

<我が国の不動産資産額の推移>



出典：内閣府「国民経済計算」

わが国の不動産・金融資産と不動産投資市場の概況（平成 20 年（2008 年））



（不動産投資市場戦略会議報告書より）

② 投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム

平成 19 年に社会資本整備審議会において答申された「今後の不動産投資市場のあり方に関する第二次答申」において、関係者の対話と自主的な取組を促す場の設置が提言されたことを受けて、我が国不動産投資市場の健全な発展に向け、有識者、市場関係者及び行政が一体となって検討を行うために、同年「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」（座長：岩原紳作 東京大学大学院教授）が設置され、これまでに 9 回の会議が開催されている。（事務局は（一社）不動産証券化協会が担当）

同フォーラムでは、平成 20 年には「我が国不動産投資市場の巡航成長路線への回帰を目指して」を、平成 21 年には「Ｊリートを中心とした我が国不動産投資市場の活性化に向けて」を、平成 23 年には「不動産の再生に向けた我が国不動産投資市場のあり方について」をまとめている。

また、直近の平成 24 年 3 月の会議では、不動産特定共同事業法の改正案や、投資信託・投資法人法制の見直しなどについての議論が行われている。

<投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム これまでの取りまとめ概要>

○平成 20 年 6 月 「我が国不動産市場の巡航成長路線への回帰を目指して」

- ・ 個別の政策テーマについての提言
 - 年金基金向け等の様々な不動産投資一任サービス
 - Ｊリートによる海外不動産投資
 - 金融商品取引法施行後の投資運用業等の業務運営
- ・ 我が国不動産投資市場の巡航成長路線への回帰を目指して
 - 市場において共有されるべき基本的な認識
 - 我が国不動産投資市場の巡航成長路線回帰のための戦略

○平成 21 年 7 月 「Ｊリートを中心とした我が国不動産市場の活性化に向けて」

- ・ 合併をはじめとするＪリートの再編の必要性
- ・ Ｊリートのガバナンス
- ・ Ｊリートのファイナンス
- ・ 個人投資家、年金等による不動産投資の促進
- ・ 不動産鑑定評価に関する検討
- ・ Ｊリートの情報開示等
- ・ その他の不動産投資市場活性化に向けた課題

○平成 23 年 3 月 「不動産の再生に向けた我が国不動産投資市場のあり方について」

- ・ 不動産特定共同事業法の改正の必要性
- ・ Ｊリート、不特法以外の不動産証券化スキームの改善に向けた方策
- ・ 不動産投資市場への資金導入の促進
- ・ 会計制度のコンバージェンスの影響
- ・ 地方の不動産投資市場の活性化

③ 不動産・インフラ投資市場活性化方策に関する有識者会議

低迷の続く日本経済の活性化を図るために重要な不動産・インフラ投資市場の活性化方策について、有識者の意見を聴取するために、平成 24 年 11 月から内閣府に設置された「不動産・インフラ投資市場活性化方策に関する有識者会議」では、同年 12 月に、ものを動かす方策、お金を動かす方策、人を動かす方策など、不動産・インフラ投資市場の活性化に向けた具体的方策を提言した報告書をまとめている。

この報告では、高度成長期に整備され、その維持更新の必要性も高まっている不動産・インフラストックに対して、ハードだけでなくソフトを含む質的な側面において実質的な価値を高めるバリューアップが重要であるとして、次のような方策を提言している。また、こうした不動産・インフラのバリューアップは生活や地域経済のバリューアップにつながるものであり、既存ストックの改修などの事業に資金が回る仕組みが構築されることにより、更に需要が顕在化して好循環が生まれることが期待されるとしている。

1. 「ものを動かす」～不動産・インフラの供給
 - (1) 投資適格不動産の供給の推進
 - (2) PPP/PFI 事業の推進
2. 「お金を動かす」方策～資金の受け皿の拡大、多様化
 - (1) J リート等の証券化に係る制度インフラの整備
 - (2) PPP/PFI に係る制度インフラの整備
 - (3) PPP-REIT (J リート等の運営参加) の検討
3. 「お金を動かす」方策～資金の出し手の拡大、多様化
 - (1) 公的年金等の年金基金の分散投資促進
 - (2) 投資市場のすそ野拡大による個人投資家層の開拓 (確定拠出年金を含む)
 - (3) 長期安定的な資金運用ニーズに応える「準安全資産」概念の導入
4. 「人を動かす」方策
 - (1) 官民連携の中核となる支援体制 (プラットフォーム) の整備
 - (2) 官民一体となった内外の投資家へのプロモーション
 - (3) 実物資産マネジメント産業の育成・雇用の創出
 - (4) 関係する行政機関相互の連携の推進

なお、本提言においても、不動産特定共同事業法による改修等を通じた優良不動産の供給促進や、J リート等の証券化に係る制度インフラの整備について指摘されており、第 183 回国会においてこれらの制度改正に係る関連法案の提出が予定されている。

また、PPP/PFI 事業について、民間資金の誘導 (呼び水) や運用者の育成を目的として官民連携のインフラファンドを創設することなど PPP/PFI に係る制度インフラの整備や、PPP と J リートの連携、参画などの検討の必要性などについても指摘されている。

維持管理・更新費の推計(平成23年度国土交通白書より)

○国土交通省所管の社会資本を対象に、2060年度までの維持管理・更新費を推計。

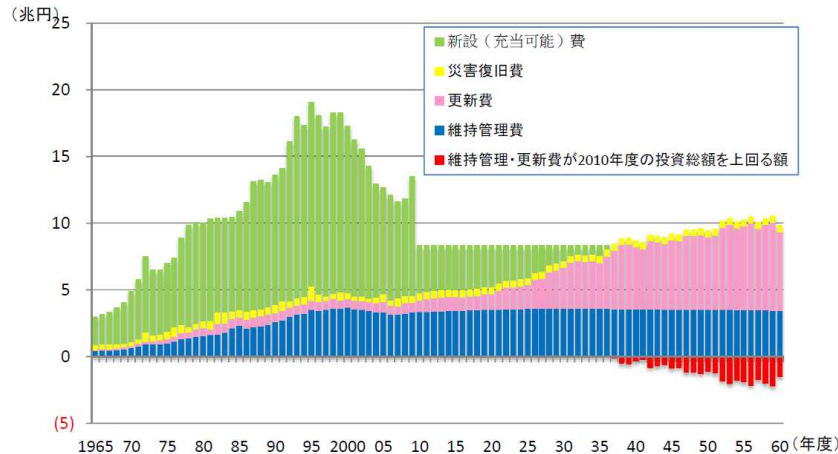
(推計の前提)

○維持管理費は、今まで通りの対応を前提に推計。

○各々の社会資本に対し、耐用年数を経過した後、同一機能で更新するものと仮定し、更新費を計上。

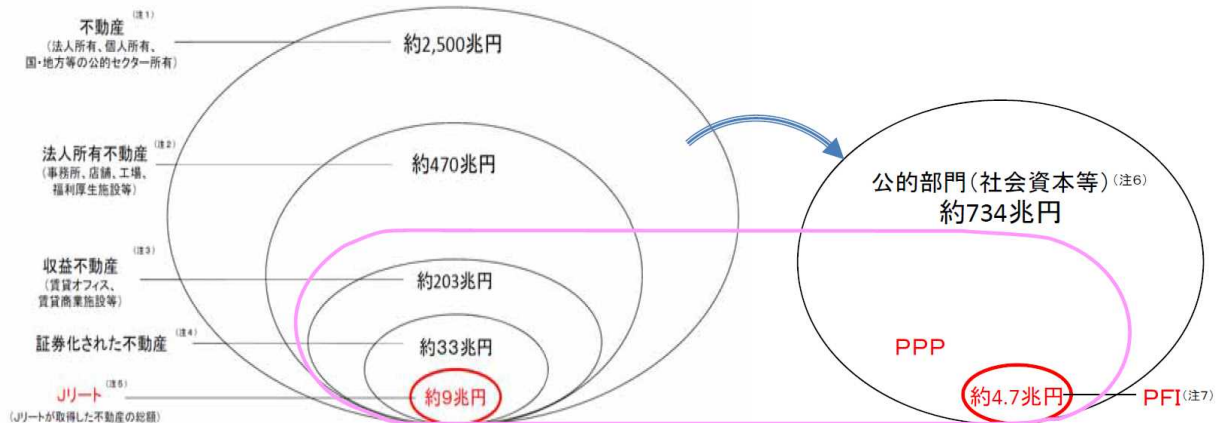
○2011年度から2060年度までの50年間に必要な更新費は約190兆円と推計される。

○投資総額の水準を横ばいとしても、2037年時点で維持管理・更新費すら賄えなくなる可能性がある。



- 国土交通省所管の社会資本(道路、港湾、空港、公共賃貸住宅、下水道、都市公園、治水、海岸)の、国及び地方公共団体の事業を対象に推計。
- 将来の新設(充当可能)額費は、投資総額から維持管理費、更新費、災害復旧費を差し引いた額であり、新設需要を示したものではない。
- 今後の予算の推移、技術的知見の蓄積等の要因により、推計結果は変動しうる。

我が国の不動産・インフラ投資市場の現状



(注1)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【出典:国民経済計算(平成22年度確報)】

(注2)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。土地基本調査に基づく時価ベースの金額(平成20年1月1日時点)

(注3)PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS "A Bird's eye View of Global Estate Markets : 2011 update"

(注4)証券化不動産の資産額(平成20年)の推計値【出典:土地白書(平成23年度)】

(注5)平成23年12月末時点の運用資産総額【出典:(社)不動産証券化協会ニュースリリース(平成24年3月2日)】

(注6)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のうち、公的部門の保有するものの総額 土地を除いた額は約571兆円【出典:国民経済計算(平成22年度確報)】

(注7)PFI事業の実績額(民間主体保有の施設、維持運営費を含む総額)【内閣府調べ】

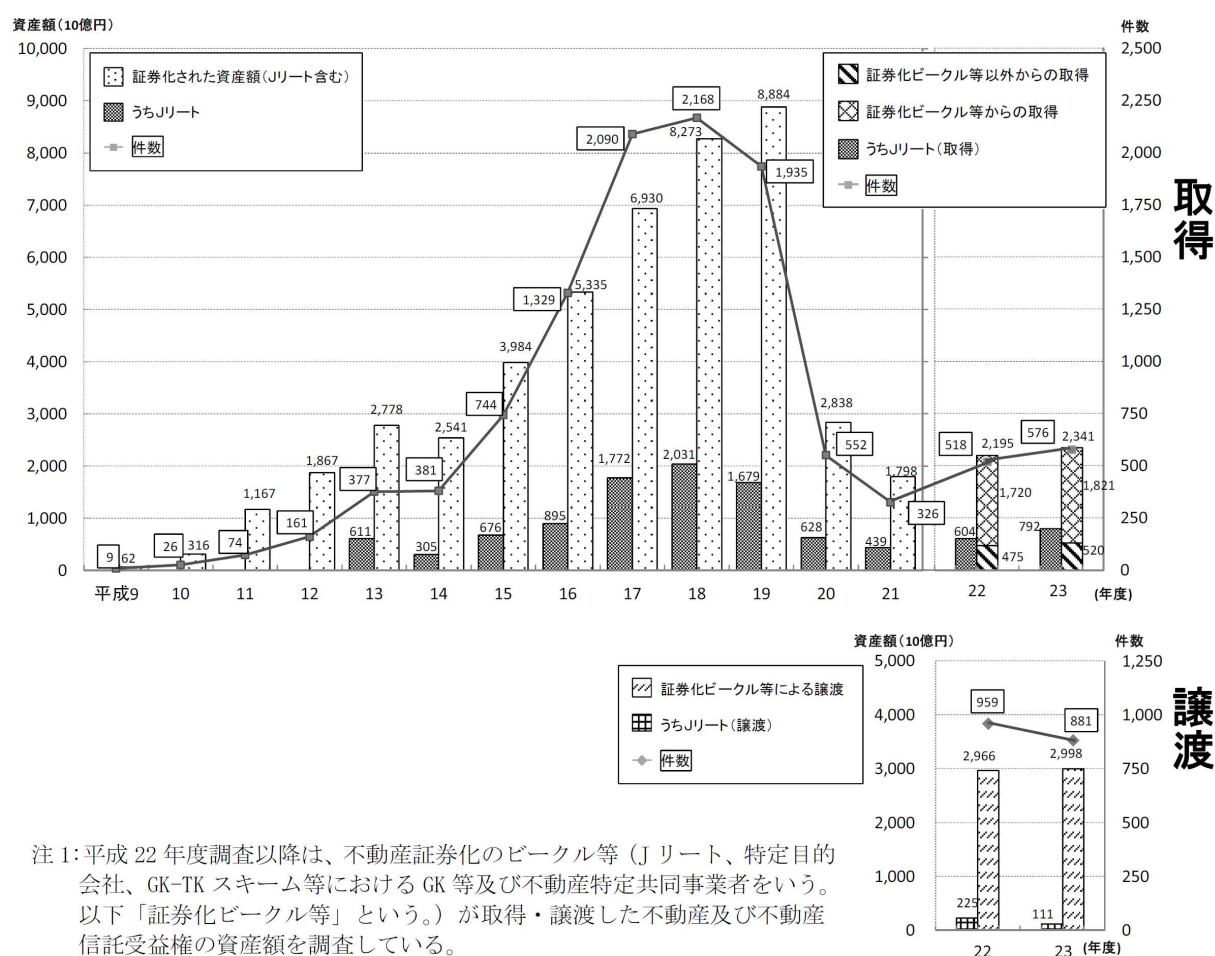
(不動産・インフラ投資活性化方策に関する有識者会議資料より)

(2) 不動産証券化の動向

国土交通省が毎年公表している不動産証券化の実態調査の平成 23 年度の調査結果によれば、平成 23 年度中に不動産証券化の対象として取得された不動産またはその信託受益権の資産額は、2 兆 3,410 億円（前年度比プラス 6.7%）で、2 年連続の増加となっている。スキーム別では、J リートが調査開始以来初めて最も割合が高いスキームとなり（取得資産 7,920 億円）、J リートの不動産投資市場における存在感が増していることが報告されている。

また、都道府県別の取得件数では、東京都が約 6 割を占めている。

<証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績の推移>



注 1:平成 22 年度調査以降は、不動産証券化のビークル等（J リート、特定目的会社、GK-TK スキーム等における GK 等及び不動産特定共同事業者をいう。以下「証券化ビークル等」という。）が取得・譲渡した不動産及び不動産信託受益権の資産額を調査している。

注 2:平成 22 年度調査以降の取得・譲渡件数は、証券化ビークル等が取得・譲渡した不動産及び不動産信託受益権の件数である。但し、特定目的会社の実物不動産分は取得・譲渡件数に含めていない。

注 3: J リートの取得額は匿名組合出資分等（平成 22 年度約 150 億円、平成 23 年度約 30 億円）を含まない。

注 4:平成 15 年度調査から平成 21 年度調査までの資産額には資産の取得・譲渡を伴わないリファイナンスを含む。

注 5:内訳については四捨五入をしているため総額とは一致しないことがある。

（国土交通省 HP より）

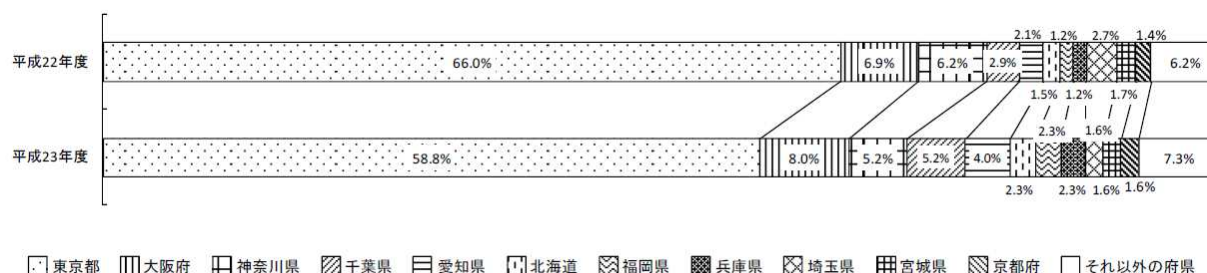
<スキーム別 証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績>

		平成 23 年度分 (10 億円)		
		実物	信託受益権	計
取得	J リート	171	620	792
	不動産特定共同事業	183	-	183
	TMK	241	384	625
	GK-TK スキーム等	-	741	741
	計	595	1,746	2,341
譲渡	J リート	13	98	111
	不動産特定共同事業	142	-	142
	TMK	694	539	1,233
	GK-TK スキーム等	-	1,512	1,512
	計	849	2,149	2,998

注 1: 四捨五入をしているため合計額が一致しないことがある。

注 2: 不動産特定共同事業において、取得した実物とは、平成 23 年度中に新たに締結された不動産特定共同事業契約に供された実物不動産を、また、譲渡した実物とは、平成 23 年度中に終了した不動産特定共同事業契約に供されていた実物不動産をいう。

<都道府県別の取得件数割合>



<スキーム別 不動産証券化の実績 (ストックベース) >

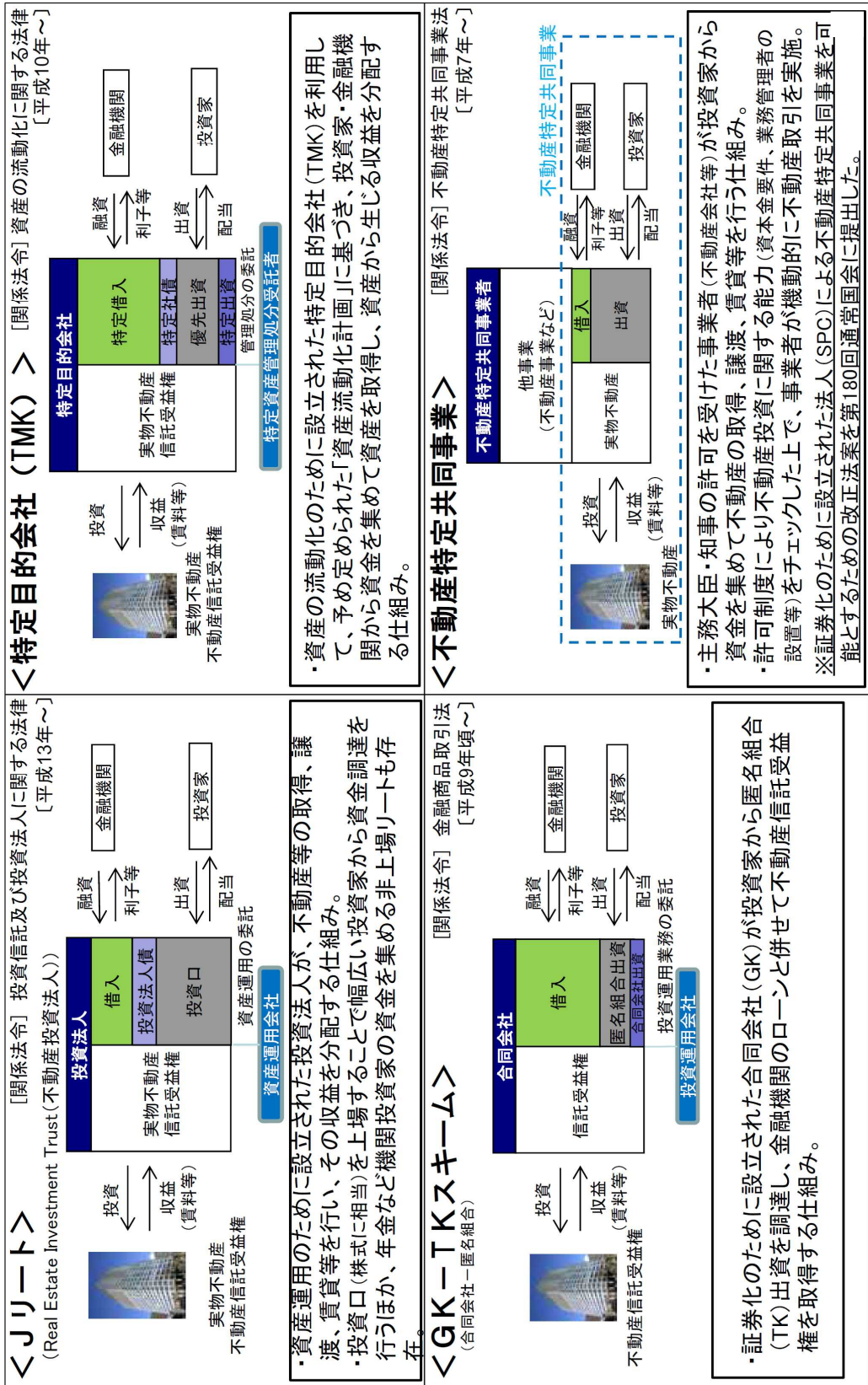
	資産額(10 億円)	備考
Jリート	8,630	平成 24 年 5 月時点を基準として、それ以前の直近の決算期末における合計値
不動産特定共同事業	540	平成 24 年 3 月時点
TMK	10,610	平成 22 年 9 月時点を基準として、それ以前に終了した事業年度に係る事業報告書を集計
GK-TK スキーム等	11,970	平成 23 年 3 月時点

注: J リートは非上場の不動産投資法人を含まない。

(国土交通省HPより)

我が国の不動産証券化手法の概要

- 不動産が生み出す収益をベースに幅広い投資家から資金を集め、不動産の取得・運用を行い、その収益を分配する仕組み。
- 豊富な民間資金の不動産市場への導入に資する仕組みであるとともに、国民金融資産の運用手段の拡大にも貢献。



(不動産・インフラ投資市場活性化方策に関する有識者会議資料より)

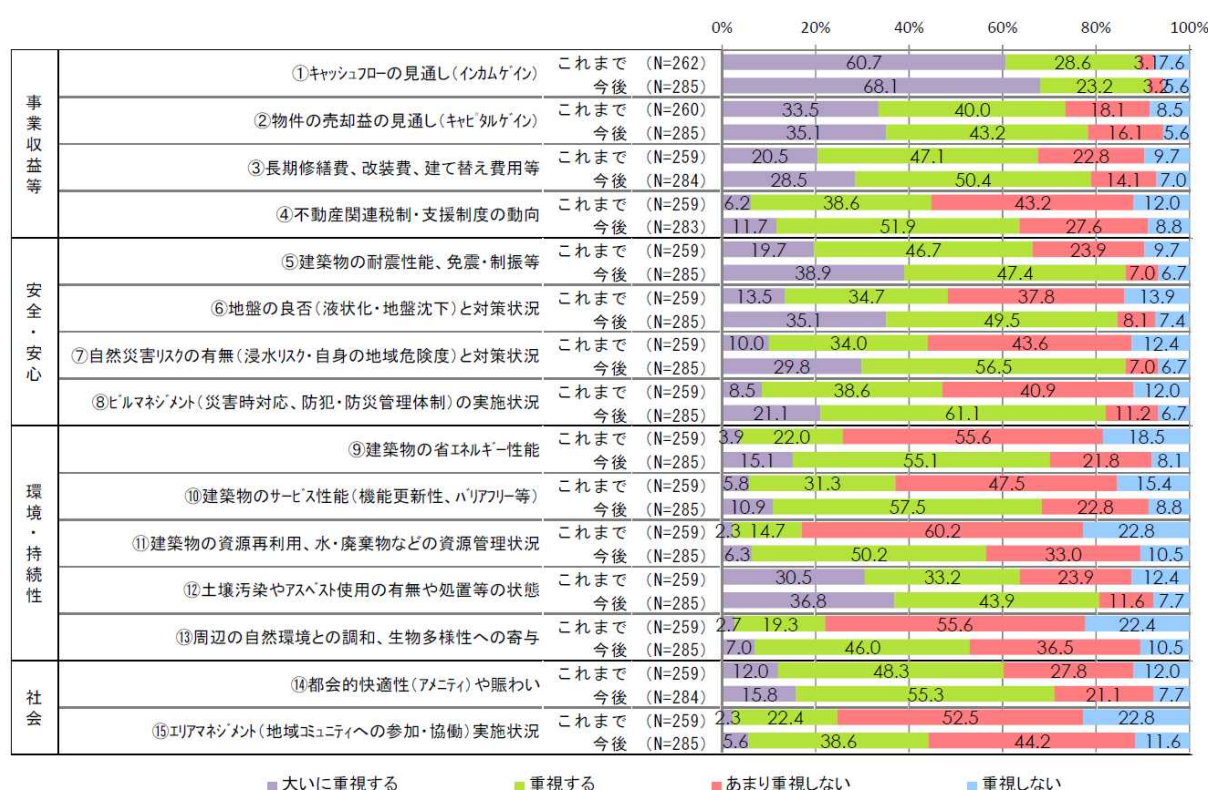
(3) 不動産投資家の意向

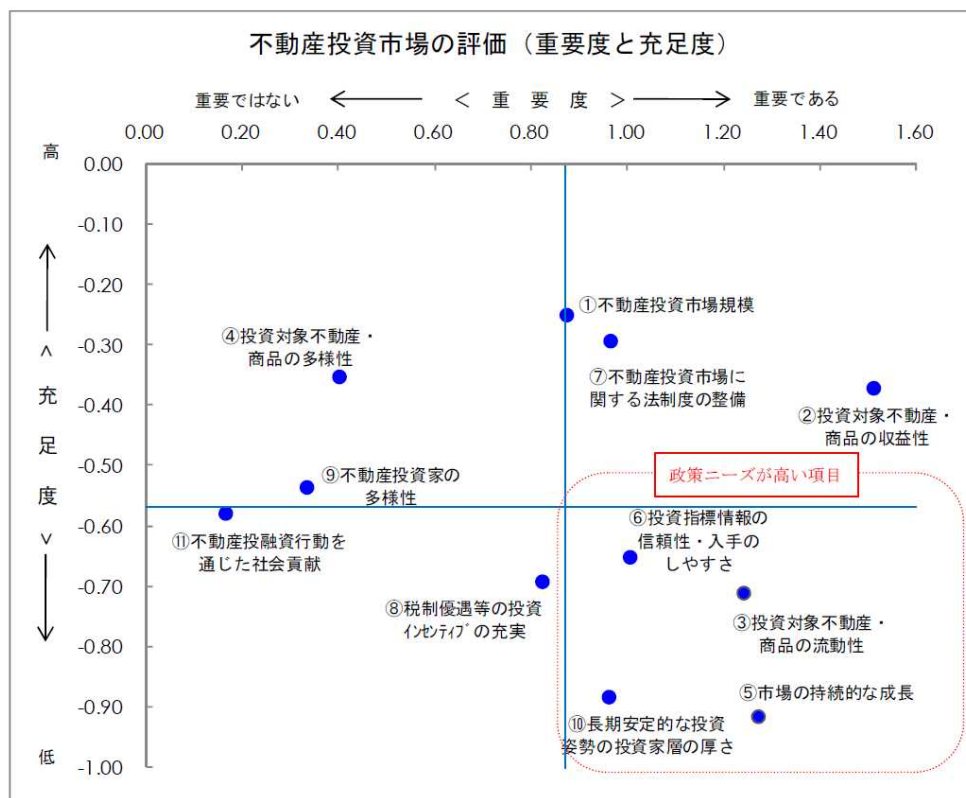
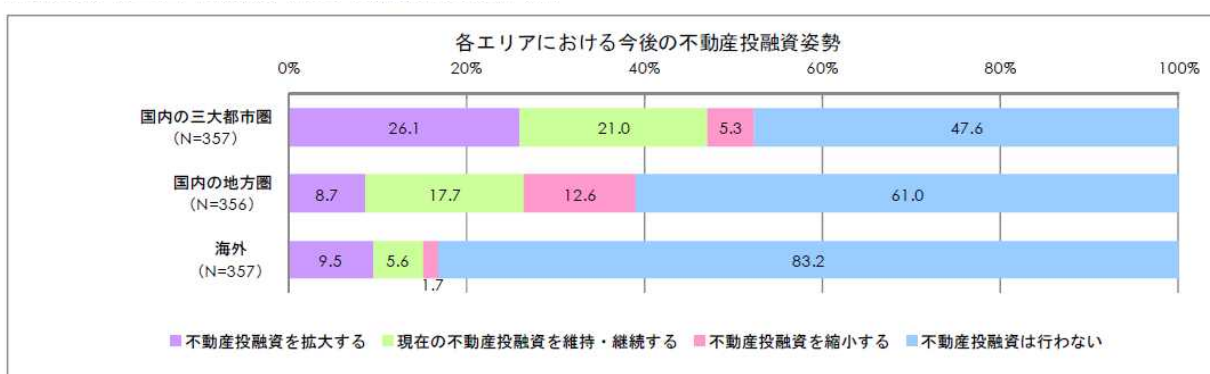
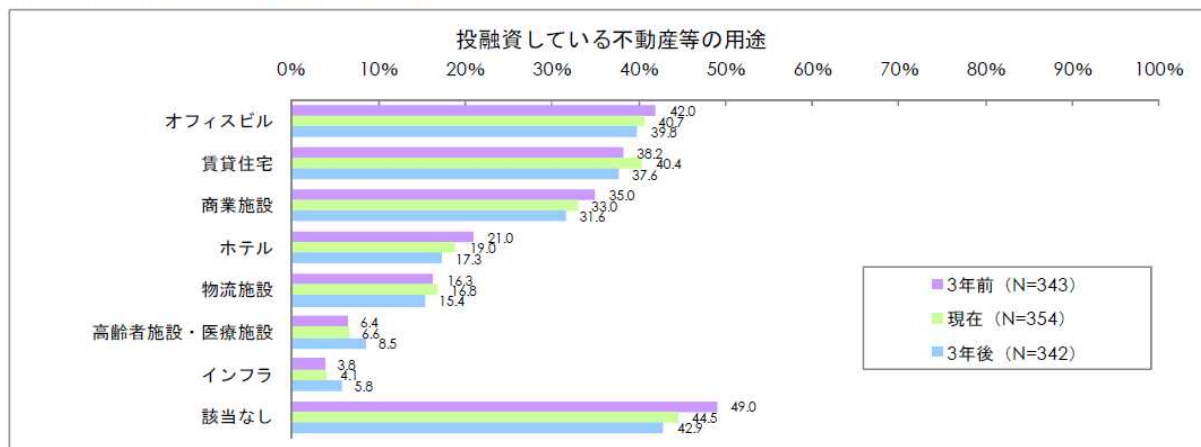
不動産投資の動向に関して、国土交通省では定期的に国内の不動産投資家（企業年金、Jリート等の運用機関、銀行・保険会社、不動産会社・建設会社等）に対するアンケート調査を行っており、直近の調査結果としては、平成24年5月に平成23年度調査の結果が発表されている。

それによると、不動産の投資判断における諸要素の重視度については、東日本大震災の影響から、安全・安心に関する項目の重視度が高まり、また、環境・持続性に関する項目についても今後の重視度が増えており、特に、建築物の省エネルギー性能の重視度が大きく伸びている。

そのほか、投融資している不動産の用途では、オフィスビルや賃貸住宅が多いが、高齢者施設・医療施設やインフラへの投融資が逡増傾向にあること、エリアごとの今後の投融資姿勢では、三大都市圏が拡大傾向に、地方圏が縮小傾向にあり、二極化していること、不動産投資市場への評価では、市場の持続的な成長、投資対象不動産・商品の流動性、投資指標情報の信頼性・入手のしやすさなどについて重要性が高いものの、現状では充足度が不十分であるとの評価が多いことなどが明らかになった。

<不動産の投資判断における諸要素の重視度>





※青線はそれぞれの項目の平均値を示す

※ 重要度 = (「重要」と回答した企業比率×2 + 「やや重要」と回答した企業比率×1 + (「あまり重要ではない」と回答した企業比率×(-1) + 「重要ではない」と回答した企業比率×(-2))

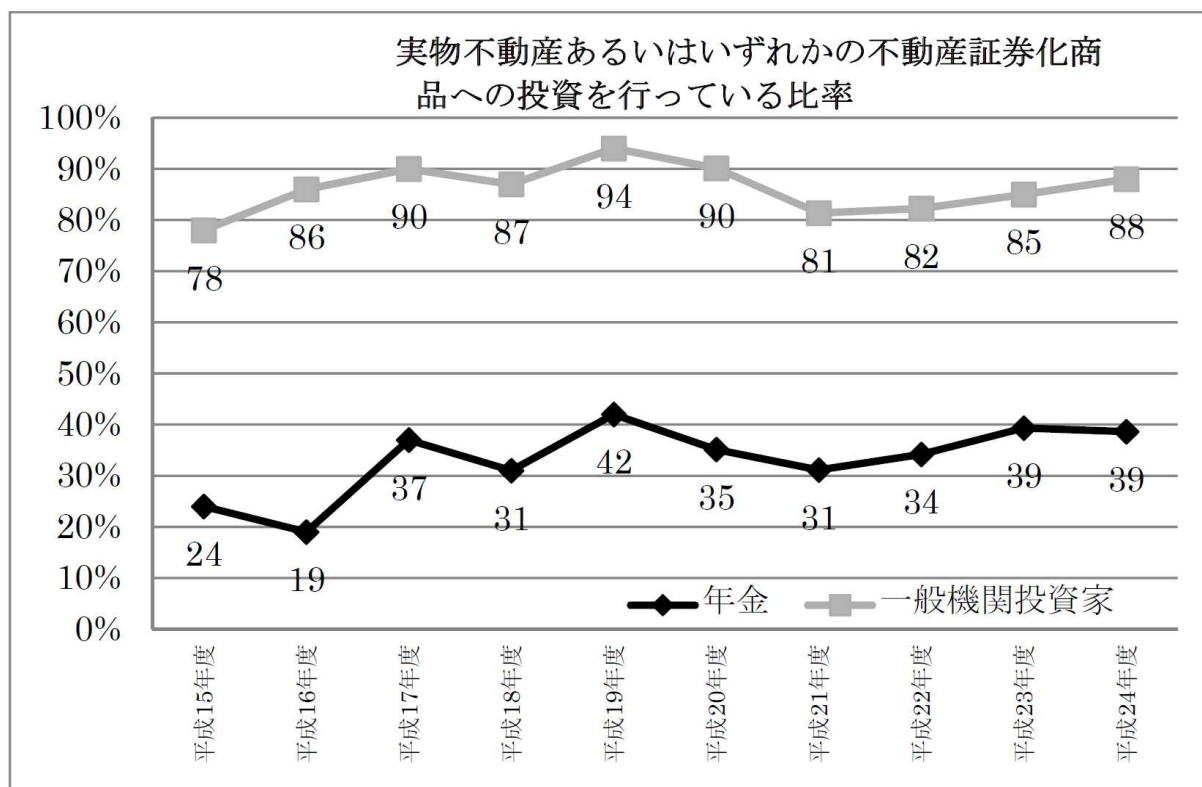
充足度 = (「充分である」と回答した企業比率×2 + 「概ね充分」と回答した企業比率×1 + (「やや不十分」と回答した企業比率×(-1) + 「不十分」と回答した企業比率×(-2))

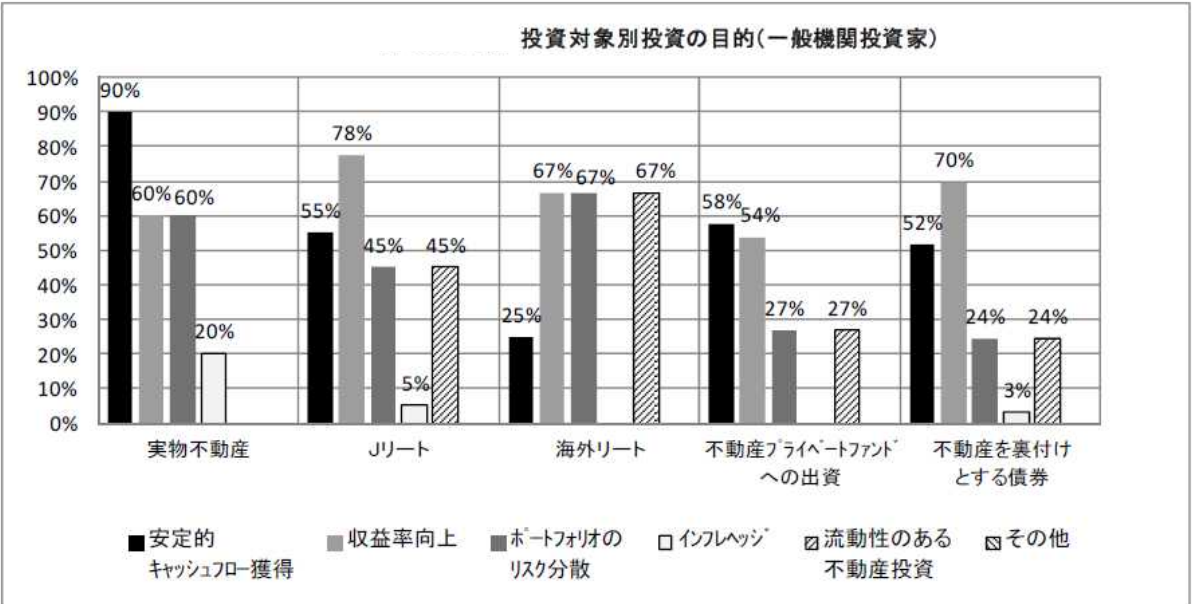
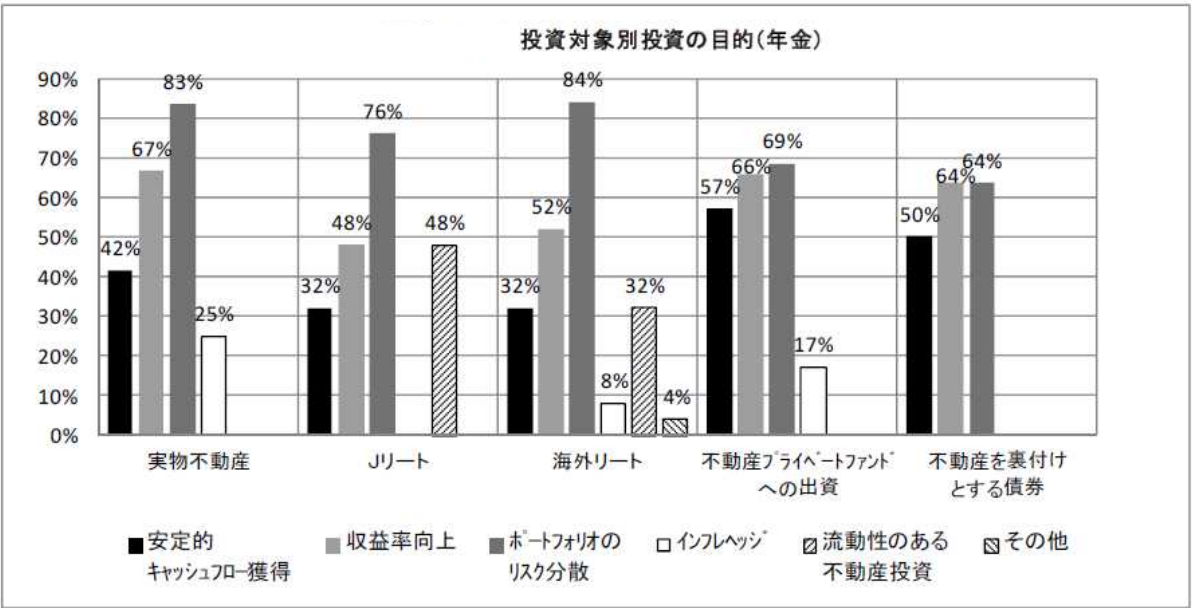
(国土交通省HPより)

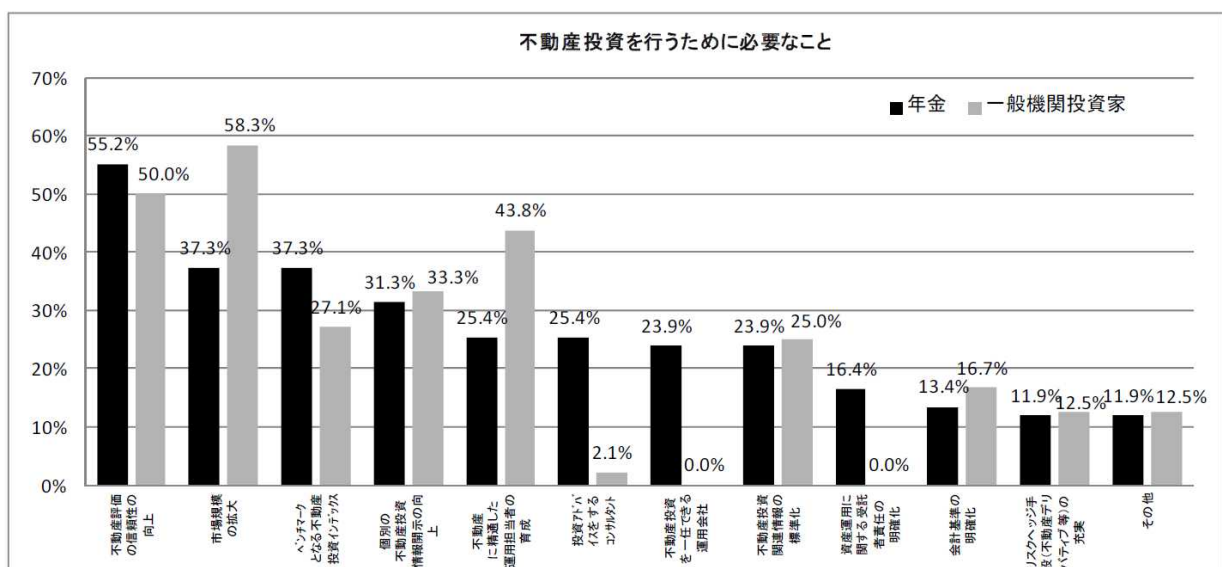
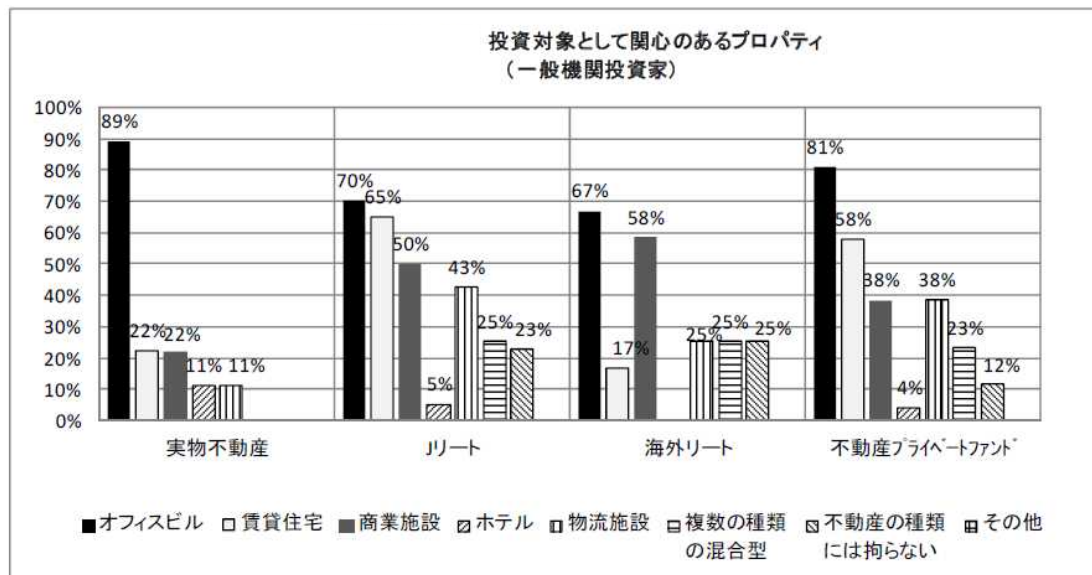
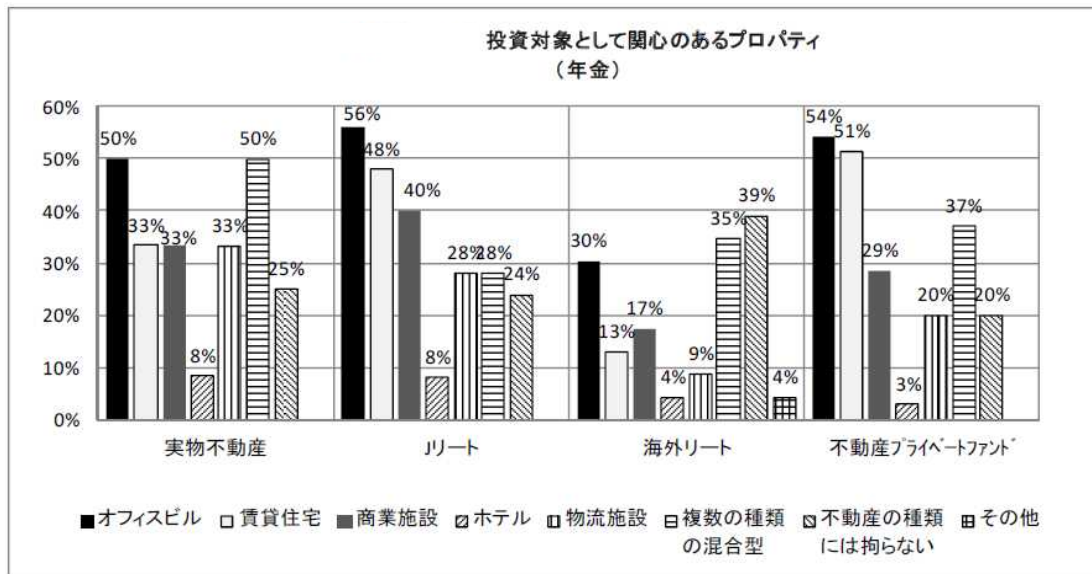
また、（一社）不動産証券化協会では毎年「機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査」を実施しているが、その最新の結果（年金基金と、生保・損保・信託銀行・銀行等の一般機関投資家の計 152 件から回答。平成 24 年 6 月実施）では次のような傾向が示されている。

- ・不動産投資を行っている機関投資家の割合は年金基金では約 40%で横ばいだが、一般機関投資家では 88%で微増している。
- ・不動産への資産配分は 2%前後である。
- ・不動産への投資目的は、年金基金ではポートフォリオのリスク分散、一般機関投資家では収益率向上の比率が高い。
- ・投資を検討する際に重視する項目としては、収益の安定性が 1 位となっている。
- ・投資対象として関心のある不動産のタイプは、オフィス、賃貸住宅が中心である。
- ・投資期間については、長期化の傾向が続いている。
- ・不動産投資のための課題としては、年金基金については、不動産評価の信頼性の向上が 1 位であり、一般機関投資家においては、市場規模の拡大、不動産評価の信頼性の向上が高い比率である。そのほか、ベンチマークとなる不動産投資インデックス、不動産に精通した運用担当者の育成などの比率が高い。
- ・不動産投資に関心がない回答者についての投資を行わない理由については、個別のファンドの情報が少ないことや、商品特性がわからないことなどがあげられている。

（以下、不動産証券化協会HPより）



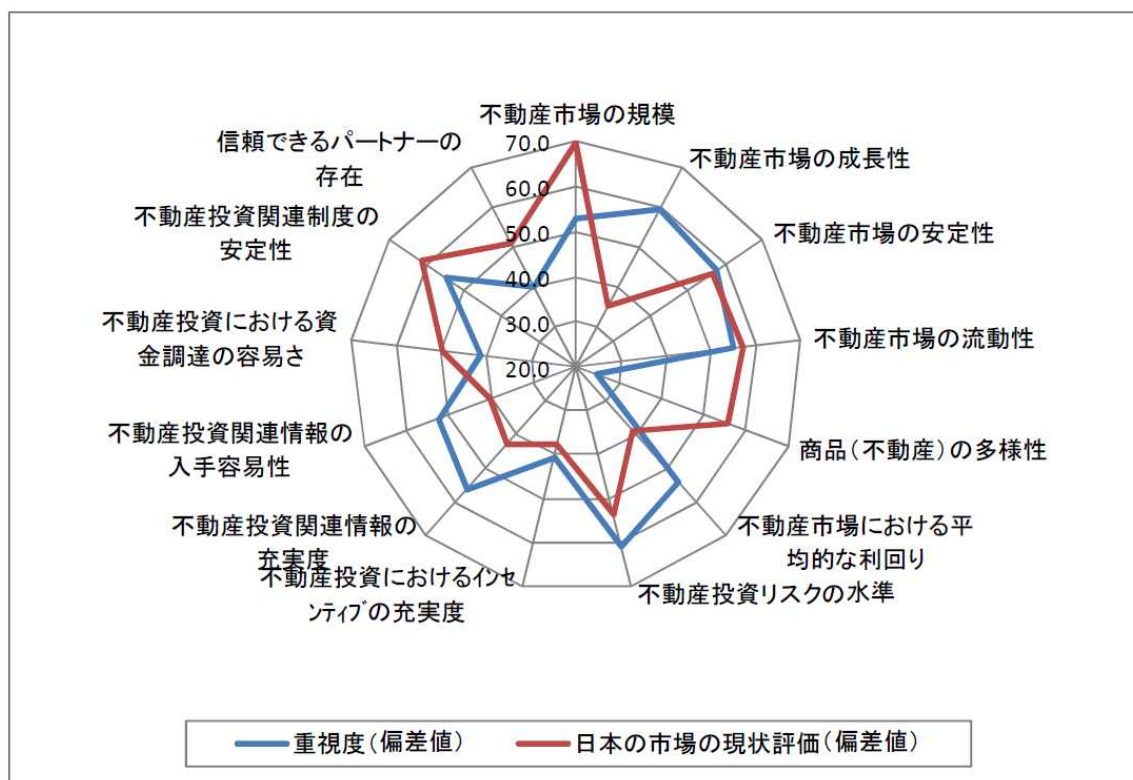




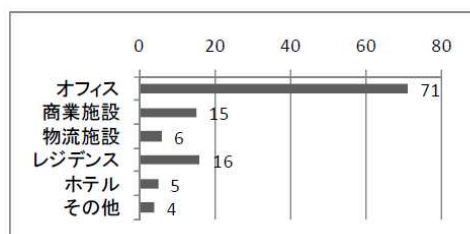
また、平成 23 年に国土交通省が実施した「海外投資家アンケート調査」では、次のような結果が示されている。

- ・海外投資家が投資地域の選定において重視する項目の中で、不動産市場の規模、不動産投資関連制度の安定性などにおいて、日本の市場の評価が高いが、不動産市場の成長性や、不動産市場における平均的な利回り、不動産投資関連情報の充実度などにおいて、日本の評価が低くなっている。
- ・日本の不動産への投資状況では、主要な不動産投資用途では、オフィスが最も多いこと、不動産投資の適格エリアでは、9 割以上の回答者が東京圏を選択しており、他の圏域との差が大きいこと。

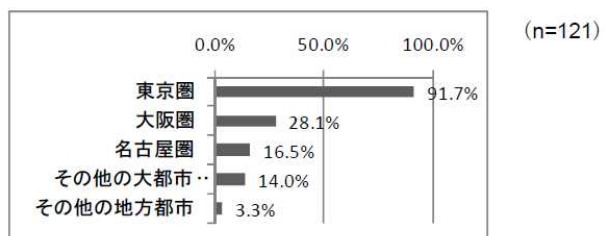
<投資地域の選択に際して重視する項目と日本の評価の比較>



<日本における主要な不動産投資用途> <不動産投資の適格エリア>



(n=117)



(国土交通省HPより)

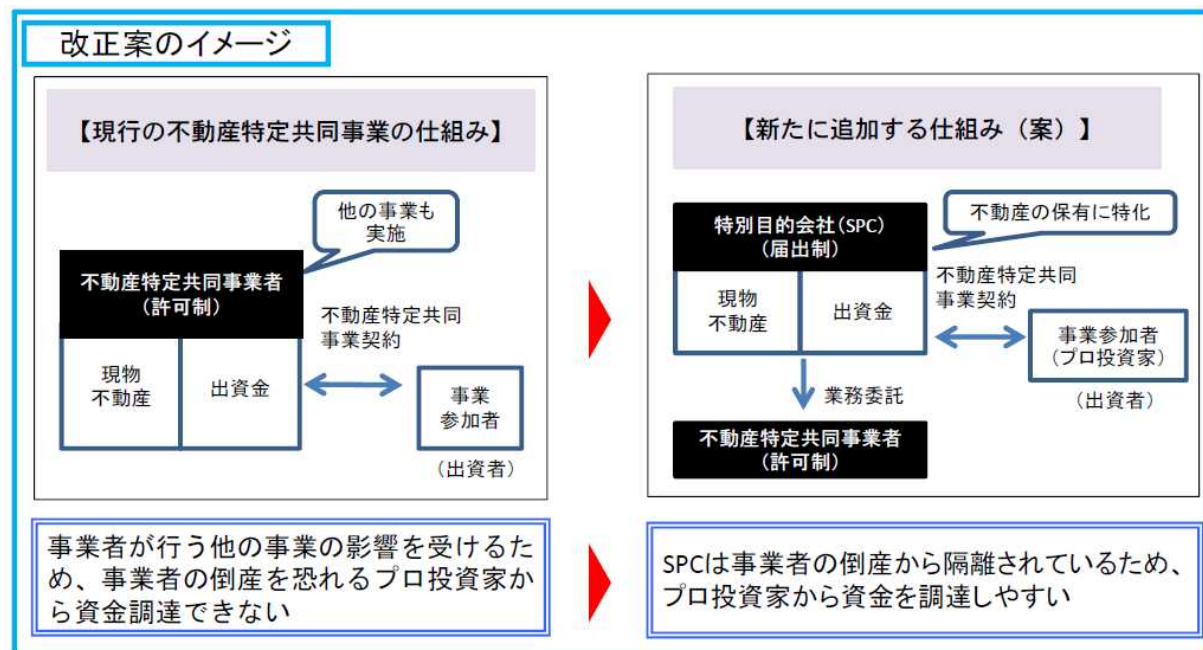
(4) 制度改正等に向けた動き

① 不動産特定共同事業法の改正

前述した「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」では、平成 23 年 3 月に「不動産の再生に向けた我が国不動産投資市場のあり方について」の取りまとめを行っている。この中で、遊休化・老朽化した不動産の再生については、不動産証券化スキームを適切に活用して民間資金を導入していく必要があり、特に、不動産特定共同事業については、他のスキームと異なり、不動産特定共同事業者自身の信用に基づくスキームで信用力の高い不動産業者に参入が限定されていることから、不動産の再生促進のため、現物不動産の証券化を規律する不動産特定共同事業法において、倒産隔離された S P C（特別目的会社）による不動産特定共同事業が可能となる仕組みを導入することが提言されている。

また、国土交通省の「不動産投資市場戦略会議」においても、平成 22 年 12 月に取りまとめた報告書において、不動産の開発や再生と運用を共生させ投資を促進する方策として、不動産特定共同事業に倒産隔離の仕組みを導入して、S P C を不動産特定共同事業の取引主体として認める必要性を指摘している。

こうした指摘を踏まえ、第 180 回国会に、倒産隔離型の不動産特定共同事業を可能とする不動産特定共同事業法の改正案が提出されており（その後衆議院解散により廃案）、第 183 回国会において同様の法案が再度提出されることが予定されている。



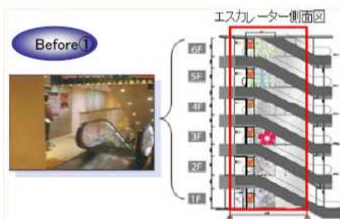
（国土交通省HPより）

証券化手法を活用した不動産再生のイメージ(1)

駅前好立地の商業施設をSPCが取得して、SPCが集めた資金で耐震補強工事を実施

- <立地> ・JR、私鉄のターミナル駅の駅前好立地
・ペデストリアンデッキにて駅直結
- <施設特色> ・ファッションを中心とした専門店ビル・スーパー等も導入した生活密着型の複合型テナントミックスを展開

旧耐震基準であるため耐震工事实施がテナントや地権者等に望まれている。



SPCが取得して
下記工事を実施

- ・エスカレータまわり壁新設工事
- ・店舗まわり壁新設工事
- ・鉄骨ブレース設置工事
- ・外壁及び内壁打ち増し工事



耐震強度の回復だけでなく、商業施設としての価値向上工事を併せて提案し、テナント・建物共有者の理解と協力のもと、通常営業を維持しながらの耐震補強工事を実現。

証券化手法を活用した不動産再生のイメージ(2)

地方中心部の商業施設をSPCが取得して、違法性違反を治癒

- <立地> ・地方都市の中心部に位置し、観光客でにぎわう有数の立地
・県で唯一のファッション専門ビルであり、知名度の高い商業施設
- <概要> ・規模：延床面積5000～1万㎡、テナント数50～100店舗、築20～30年程度

しかし、以下のような違法性違反が存在。

①無届増築による容積率違反

- ・1階駐車場部分に店舗床が無届で増床されており、防火区画も未形成であった。
- ・テナント営業中であつたためすぐに撤去は不可能。

②屋外看板のサイズオーバー



③店舗の一部越境



SPCが取得して
下記工事を実施

- ・8階テナント未使用部分の天井を撤去(建物全体床面積が指定容積率の範囲内にした)
- ・看板を撤去して、適正規模に是正
- ・店舗のセットバック工事・照明の付け替え



(国土交通省HPより)

② Jリート市場活性化

Jリートについては、平成12年に「投資信託及び投資法人に関する法律」が制定され、投資法人の投資対象に不動産が付け加えられることにより不動産投資法人制度が導入され、翌年の平成13年には東京証券取引所への上場によりJリート市場が創設されている。以来、順調にその市場規模を拡大し、ピーク時には時価総額が約6.8兆円に達したが、平成19年以降の世界的金融危機において投資法人の資金繰りが逼迫して、時価総額や東証REIT指数も大きく下落するなど、金融市場からの影響を受けやすい状況にもあることから、今後の一層の市場拡大に向け制度面での改善が求められていた。

こうしたことから、金融庁では平成24年3月、金融審議会の中に「投資信託・投資法人法制の見直しに関するワーキング・グループ」（座長：神田秀樹 東京大学大学院教授）を設置して、資金調達手段の多様化を含めた財務基盤の安定性向上方策や、投資家からより信頼されるための運営や取引の透明性の確保方策などについて検討を行い、同年12月に最終報告を取りまとめている。

同報告では、資金調達・資本政策手段の多様化の具体策として、ライツオファリング（既存投資主全員に新投資口予約権を無償で割り当てることによる増資手法）、無償減資（投資主への払い戻しを伴わずに出資額を減少させる手続）及び自己投資口取得（資本政策手段の一環として、投資法人が自ら発行した投資口を取得すること）等の導入に向けた制度整備などが提言されているほか、海外不動産取得促進のための過半議決権保有制限の見直しなどについても提言されている。

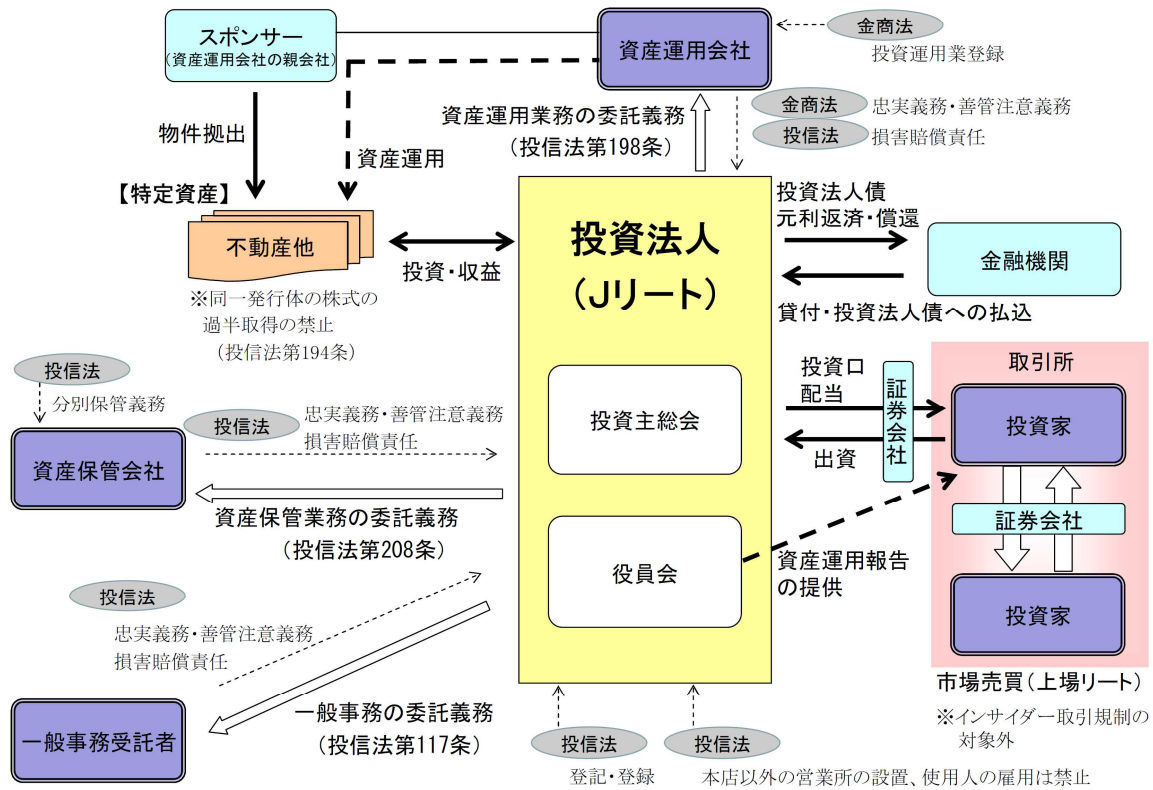
この報告を受け、金融庁では第183回国会に「金融商品取引法等の一部を改正する法律案」を提出することを予定しており、この改正案により、上述のような投資法人の資本政策手段の多様化のための措置が講じられることが期待されている。

なおJリートは、平成24年に新たに4投資法人が上場して平成24年末には上場銘柄数は計37となり、時価総額も4兆円台にまで回復している。更に平成25年に入ってから物流系など新たに2投資法人が上場しており、1月末時点での時価総額も5兆円を超えるなど、市場規模は再び拡大傾向にある。

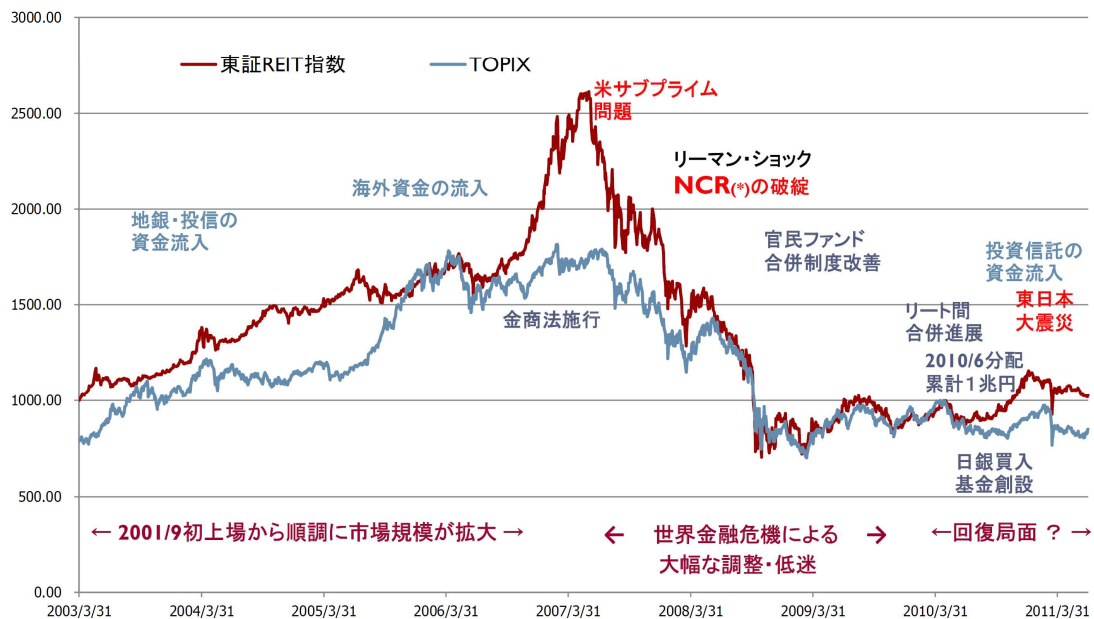
このほか、社会的な需要の高まっているヘルスケア関連施設についてのリート市場の検討も動き出しており（後述）、新たな分野への市場拡大も期待されている。

また、（一社）不動産証券化協会が平成24年12月に実施した「個人投資家に対するJリート認知度調査」によるアンケート調査の結果では、Jリートについて名前も内容も知っている人の割合は約3割となっているが、Jリートに対する投資意向について具体的に考えている人の割合は8.7%と1年前から倍増し、投資に興味を持っている人の割合も増加するなど、Jリートに対する個人投資家の関心が広がる傾向も表れてきている。

投資法人(Jリート)の仕組み



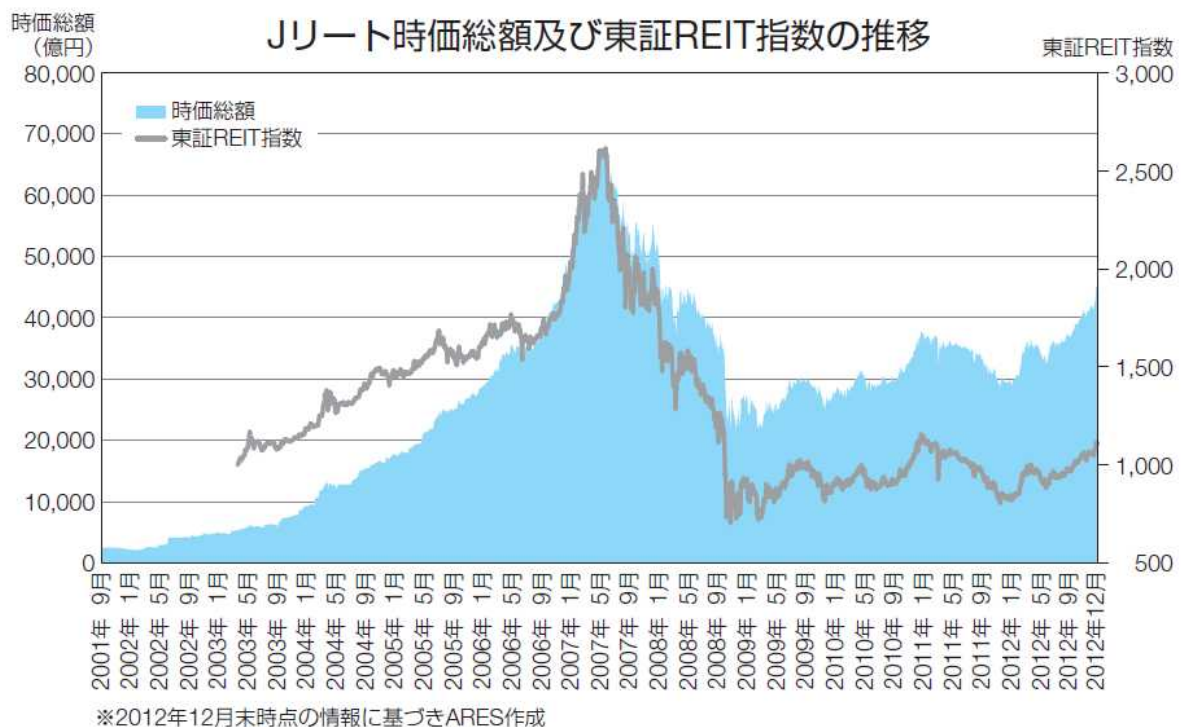
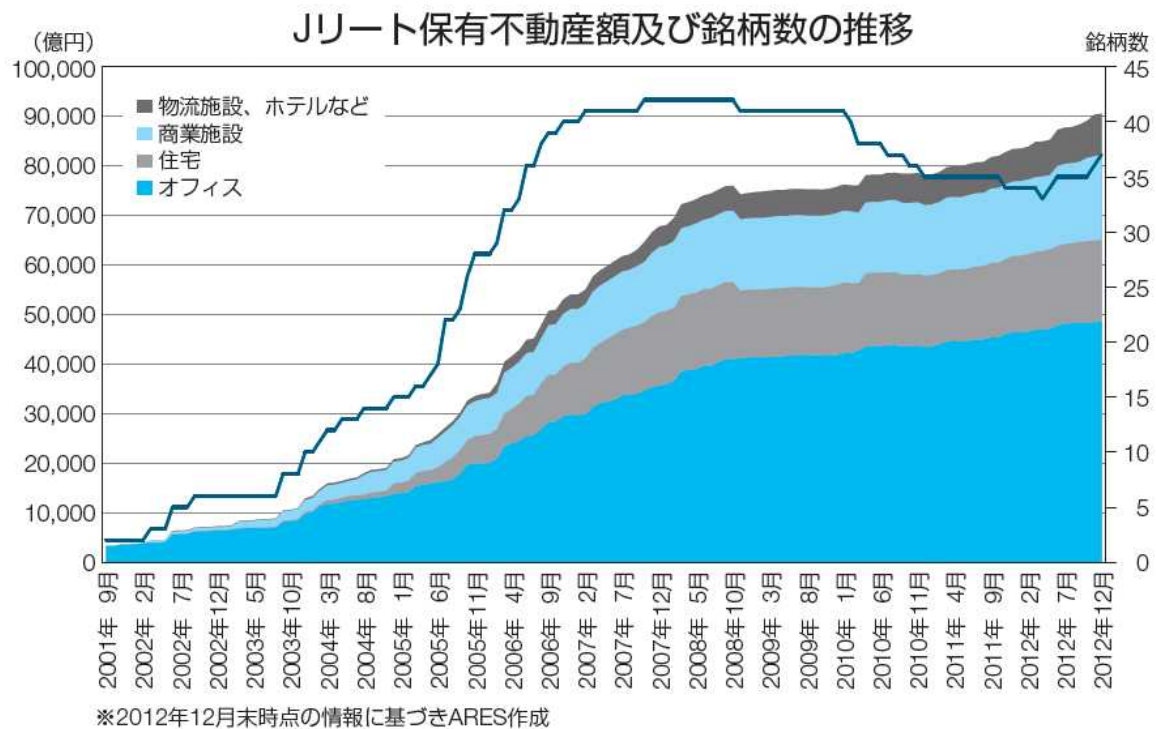
J-REIT市場のこれまでの10年



※ NCR: ニューシティ・レジデンス投資法人。2008年11月 東京地裁に民事再生法の適用を申請。

(出所) 公表資料よりARES作成

(金融審議会 投資信託・投資法人法制の見直しに関するワーキング・グループ資料より)



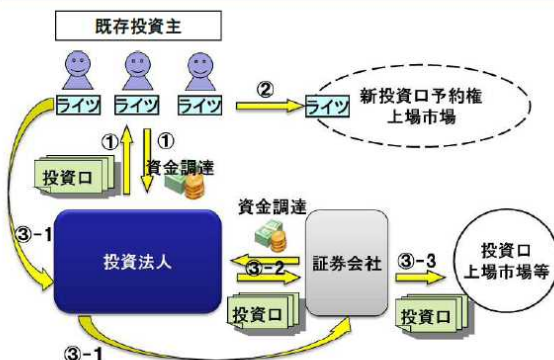
((一社) 不動産証券化協会HPより)

<投資法人制度の見直しに関する検討資料（金融審議会資料より）>

1-(1) 考えられる手段の具体的検討-(a) ライツオフリング

【ライツオフリングの概要】

既存投資主全員に新投資口予約権(ライツ)を無償で割り当てることによる増資手法



ライツの割当を受けた既存投資主は、
① ライツを行使して金銭を払込み、投資口を取得
または、
② 市場にて、ライツを売却

若しくは、

③ 投資法人へ譲渡

③-1: 発行投資法人は、行使されなかったライツを取得し、証券会社に譲渡

③-2: ライツを取得した証券会社は、ライツを行使して金銭を払込み、投資口を取得

③-3: 証券会社は、取得した投資口を市場に売却

【本件に関し指摘される事項】

○ リーマンショック以降のディスカウント増資 (NAV 以下での増資) の経験や、リーマンショック以降の投資口価格の低迷の下で、既存投資口希薄化に対する懸念のため、公募増資のみならず第三者割当増資すら困難な状況となっているとの指摘。

○ 新投資口予約権等の規定が投信法に存在しないため、現状、投資法人においてライツオフリング実施は不可能。

○ 投資口を取得する権利が既存投資主にその持分割合に応じて与えられるため、希薄化懸念の緩和に資し、既存投資主の公平な取扱いに配慮されている。

○ 信用収縮時においても円滑かつ確実な資金調達を実現し得る。

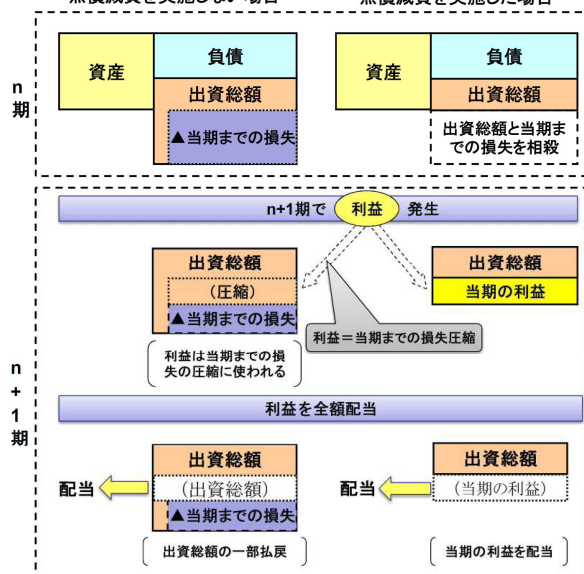
○ 投資主が、市場にてライツを売却できるように、金融商品取引市場にライツを上場するための諸規定が必要。

1-(1) 考えられる手段の具体的検討-(d) 無償減資

【欠損填補のための無償減資の概要】

投資法人財産を減少させずに、出資総額を減少させる手段

〔 累積した損失が存在する場合の無償減資の有無による相違点 〕
無償減資を実施しない場合 無償減資を実施した場合



※上図は、無償減資実施の有無の比較のため、その差異を単純化して表現した概念図であり、n期末BSの上記以外の純資産項目や税等は考慮していない。

【本件に関し指摘される事項】

○ 金融危機等を受けた不動産市況の低迷により、相当程度評価額が低下している J-REIT 保有物件も存在。

○ 投資法人は損失を吸収する内部の利益蓄積が皆無であるため、一度多額の損失を計上すると(例えば、減損による損失の計上)その後生じる利益により当該損失を解消するためには長期間が必要。

○ 累積した損失が残った状態での配当はその全部又は一部が利益超過配当扱いとなるため、実質的な配当原資は各期の利益であったとしても、原則として利益超過配当(出資の払戻し)に該当するという状態が長期固定化。

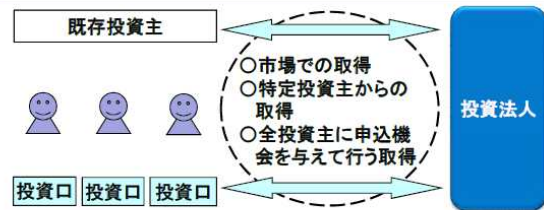
○ 投資法人において、現在無償減資制度は存在しない。

○ 欠損填補を目的とした無償減資の実施により、累積した損失を解消することが可能となり、上記の歪な構造を解消。

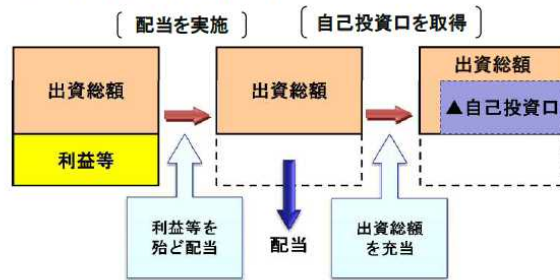
1-(1) 考えられる手段の具体的検討-(e) 自己投資口取得

【自己投資口取得の概要】

資本政策手段の一環として、投資法人が自ら発行した投資口を取得



○会計上の投資口取得原資について



※上図は、自己投資口取得原資に関し、単純化して表現した概念図であり、税等は考慮していない。

【本件に関し指摘される事項】

- 現状と課題**
- 投資法人では、自己投資口取得は原則禁止（投信法 80 条、同施行規則 129 条）。
 - 金融資本市場の動向が投資口価格に与える影響を緩和する手段として、各方面から導入が必要ではないかとの強い指摘。
- 導入効果**
- 手元資金（減価償却費相当額及び売却物件簿価相当額等）があっても、適当な取得物件が無い場合に資金を有効活用し、投資効率を上げるための選択肢の一つ。流通投資口数削減により、一投資口当たりの配当金向上に寄与。
 - 市場に対して、投資口価格が割安に放置され適正に評価されていないという意思を表明する効果。
 - 投資口価格が上昇すれば、円滑な増資、物件取得による REIT の規模拡大につながる。
- 留意点**
- 投資法人は、導管体としての性質上、配当可能利益は配当済み。株式会社と異なり配当可能利益を超えた配当（投信法 137 条）が認められていることに鑑み、出資の払い戻しとなる自己投資口取得を認めることとするか。

5-(a) J-REIT による海外不動産取得促進のための過半議決権保有制限の見直し

現状と課題

- 従前より投信法上の規制はなく、J-REIT による海外不動産の取得は制限されていない。
- 実際の取得に当たっては、海外不動産の物件リスクの限定や、不動産への直接投資規制が存在する国の不動産取得を可能にするため、不動産保有 SPC を現地に設立する必要性が高い。
- しかしながら、投信法は、資産運用のピークルたる投資法人を利用した投資対象会社支配を防ぐ観点から、投資対象会社株式の過半の議決権保有を禁止しているため、海外不動産の取得自体を制限されていないにもかかわらず、事実上取得が困難となっている。

検討の方向性

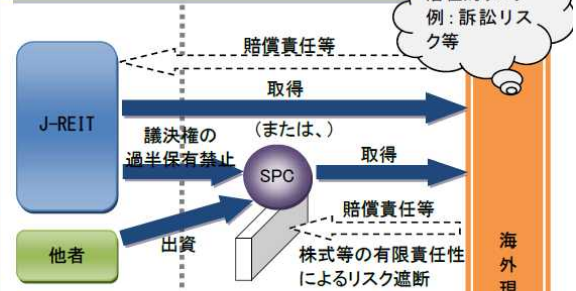
- 海外現物不動産を主たる投資対象とする外国法人を対象とする場合のみ例外的に緩和対象とするのであれば、会社支配禁止の趣旨を逸脱するものではないのではないか。

留意点

- 例外的対象とすべき合理的な例が他に存在するか。
- 租税特別措置法も、投資先の株式・出資の 50% 以上を保有していないことを導管性要件として規定。

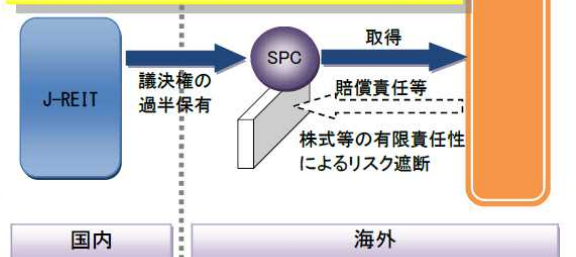
【現行】

現物不動産リスクを負ってリターン全体享受するか、リターンは半額以下となってもリスクを回避するか



【改正の方向性】

現物不動産リスクを回避しつつリターン全体を享受



投資信託・投資法人法制の見直しに関するワーキング・グループ 「最終報告」の概要②（投資法人）

諮問内容：資金調達手段の多様化を含めた財務基盤の安定性の向上や投資家からより信頼されるための運営や取引の透明性の確保等の観点から見直し

指摘された現状と課題

- ・ 安定的にキャッシュフローを生み出す不動産という原資産に裏付けられた商品であるものの、実際には金融・資本市場の動向が投資口価格に大きな影響。

- ☞ リーマンショック時に、資金調達手段の制約等の財務上の課題が顕在化。金融機関の貸出姿勢の変化が資金繰りに大きな影響。
- ☞ 投資口価格のボラティリティが拡大し、投資家の投資姿勢が萎縮。

- ・ 運営に必要な人員・ノウハウ、投資対象物件の提供等の面で、スポンサー企業（資産運用会社の親会社等）が大きな役割。

- ☞ スポンサーによる信用補完というメリットがある反面、スポンサー企業と投資主の利益が必ずしも一致しないとの懸念。

主な対応の方向性

財務基盤の安定性の向上

- ・ 資金調達・資本政策手段の多様化
 ライツ・オファリング、無償減資、自己投資口取得の導入に向けた制度整備を進める
- ・ 投資主利益の保護のための簡易合併要件の見直し
 簡易合併を行った場合に、存続する側の投資法人の投資主の利益が害されることがないよう、簡易合併要件を見直す

投資家からより信頼されるための取引の透明性の確保

- ・ 投資家の信頼を高める意思決定確保のための仕組みの導入
 投資法人と資産運用会社の利害関係者との間の一定の重要な取引については、投資法人の役員会の事前同意の取得を義務づける
- ・ インサイダー取引規制の導入
 投資法人特有の事情を考慮しつつ、上場投資法人に係る投資証券の取引をインサイダー取引規制の対象とする

その他の規制の見直し

- ・ 海外不動産取得促進のための過半議決権保有制限の見直し
 実質的に投資法人が海外不動産を取得することと同視できるような場合には、海外不動産を取得するためのピークル（SPC）の株式に係る過半以上の議決権保有を認める
- ・ 投資口発行差止請求制度の導入
 資金調達・資本政策手段の多様化を進める際には、投資家保護の観点から、投資口発行の差止請求制度を整備する

（金融審議会資料より）

③ 資産流動化法改正

不動産証券化の手法の1つとして、平成10年に施行された「資産の流動化に関する法律」（資産流動化法）に基づく特定目的会社（TMK）を利用する仕組みがあるが、不動産の開発の進展に伴う資産流動化計画の変更手続の負担が大きいことなどの実務上の課題が指摘されていた。

このため、平成23年に、「資本市場及び金融業の基盤強化のための金融商品取引法等の一部を改正する法律」が成立した際に、資産流動化法の改正も行われ、資産流動化スキームについて、資産流動化計画の変更に係る手続の緩和などが行われ、同年11月から施行されている。

具体的には、資産流動化計画に変更があった場合の届出義務が軽微な変更については免除されたこと、資産流動化計画の変更に係る改定手続が創設されたこと、「従たる特定資産」の概念が導入され、この「従たる特定資産」に係る規制が免除される特例制度が創設されたこと、特定資産が不動産である場合の不動産鑑定士による評価を踏まえた第三者による価格評価義務が廃止されたこと、などである。

<特定目的会社（TMK）>

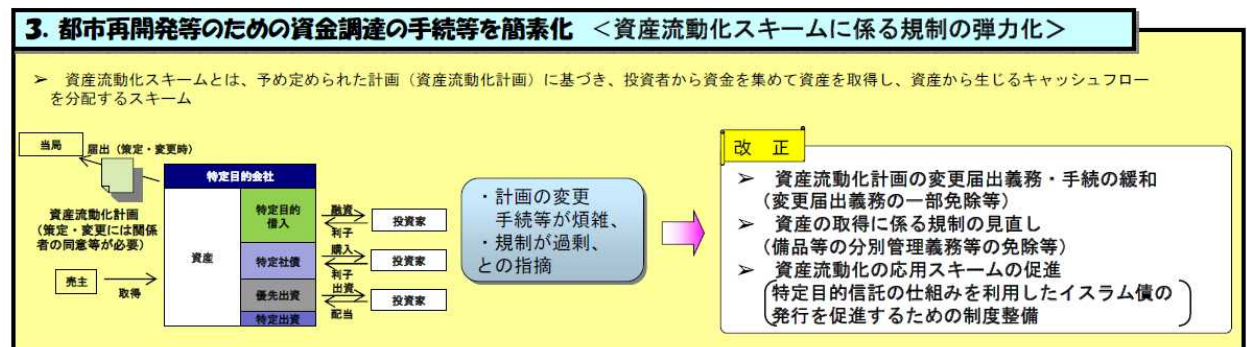
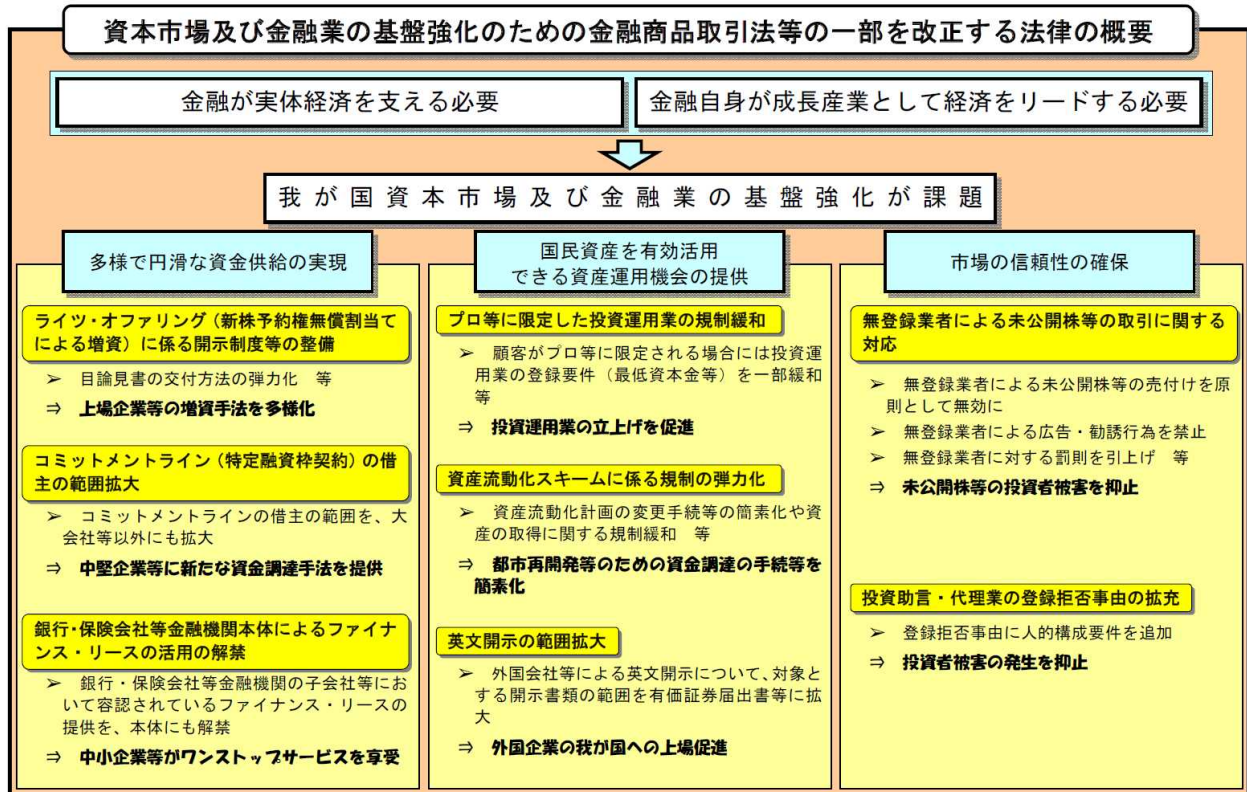
[関係法令] 資産の流動化に関する法律



- ・資産の流動化のために設立された特定目的会社(TMK)を利用して、予め定められた「資産流動化計画」に基づき、投資家・金融機関から資金を集めて資産を取得し、資産から生じる収益を分配する仕組み。

(国土交通省HPより)

【平成 23 年 5 月 25 日公布】



（金融庁HPより）

(5) その他最近の新たな動向

① ヘルスケア関連施設の供給促進

高齢化や核家族化の進展に伴う、高齢者向け住宅や老人ホーム、病院などのヘルスケア施設への需要の高まりを踏まえ、平成 24 年 10 月に国土交通省では、ヘルスケアリートの設立啓発に向けた環境整備について検討するため、有識者による「ヘルスケア施設供給促進のための不動産証券化手法の活用及び安定利用の確保に関する検討委員会」（座長：川北英隆 京都大学大学院教授）を設置している。

ヘルスケア施設の主なものとしては、平成 23 年に制度化されたサービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム、病院などがあるが、サービス付き高齢者向け住宅は登録戸数が急速に拡大しており、また、病院は昭和 40、50 年代に建てられたものも多く、その建替え需要は大きいと考えられるが、これらの施設の証券化の事例は限られている。一方、米国ではヘルスケア専門のリートの市場規模が大きく、特に最近急成長を遂げている。

同委員会では、我が国においてヘルスケア特化型のリート市場を創設することにより、今後予想されるヘルスケア施設の需要増加への対応が期待されるとして、その検討を進めており、平成 25 年 2 月に示された取りまとめ骨子（案）では、ヘルスケアリートの創設に向けた環境整備の対応の方向性として、次のような事項を提示している。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">(1) ヘルスケアリートの仕組みやメリットについての普及啓発の強化(2) ヘルスケアリートが留意すべき事項<ul style="list-style-type: none">・利用者の安定利用の確保、賃料収入の安定性の確保等のための、オペレータ（介護・医療事業者、施設賃借人）の事業運営のモニタリング等の充実・オペレータとヘルスケアリートとの間での賃貸借契約におけるサービス内容や解約条件等の明確化・ヘルスケアリートが施設を取得・運用しようとする場合の十分なデューデリジェンスの実施と、重要な情報の入手可能化、投資家への開示(3) ヘルスケアリートから運営を任されるオペレータの評価の充実(4) 地域包括ケアを中心としたまちづくりなど地域活性化につながる取組 |
|--|

有料老人ホームの概要

1. 制度の目的

- 老人福祉法第29条第1項の規定に基づき、老人の福祉を図るため、その心身の健康保持及び生活の安定のために必要な措置として設けられている制度。
- 設置に当たっては都道府県知事等への届出が必要。なお、設置主体は問わない（株式会社、社会福祉法人等）。

2. 有料老人ホームの定義

- 老人を入居させ、以下の①～④のサービスのうち、いずれかのサービス（複数可）を提供している施設。

①食事の提供



②介護（入浴・排泄・食事）



③洗濯・掃除等の家事



④健康管理



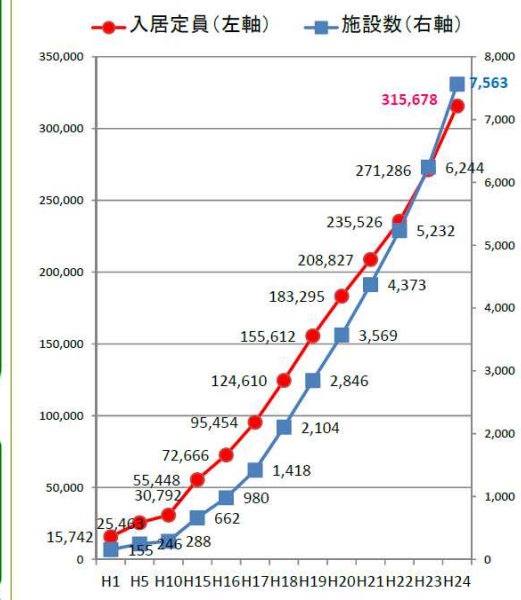
3. 提供する介護保険サービス

- 介護保険制度における「特定施設入居者生活介護」として、介護保険の給付対象に位置付けられている。ただし、設置の際の届出とは別に、一定の基準を満たした上で、都道府県知事の指定を受けなければならない。

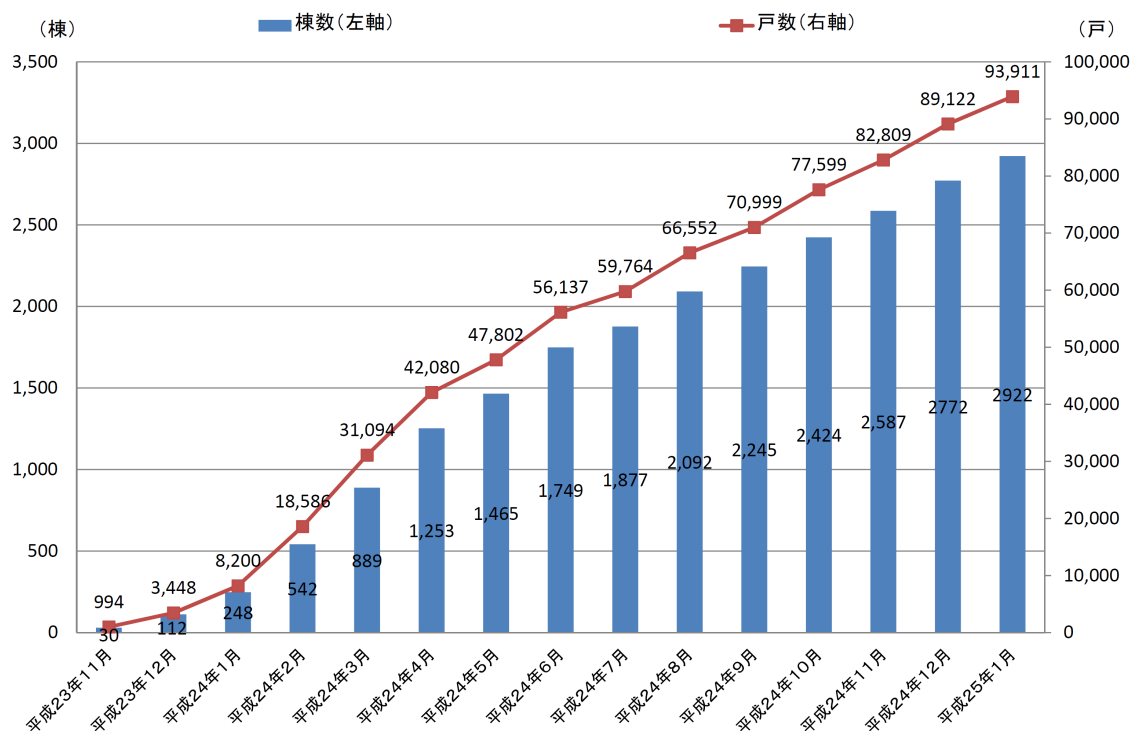
※ 法令上の基準はないが、自治体の指導指針の標準モデルである「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」では居室面積等の基準を定めている（例：個室で1人あたり13㎡以上等）

（ヘルスケア施設供給促進のための不動産証券化手法の活用及び安定利用の確保に関する検討委員会資料より）

有料老人ホーム数の推移



サービス付き高齢者向け住宅の登録状況(H25.1末時点)



（サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムHPより）

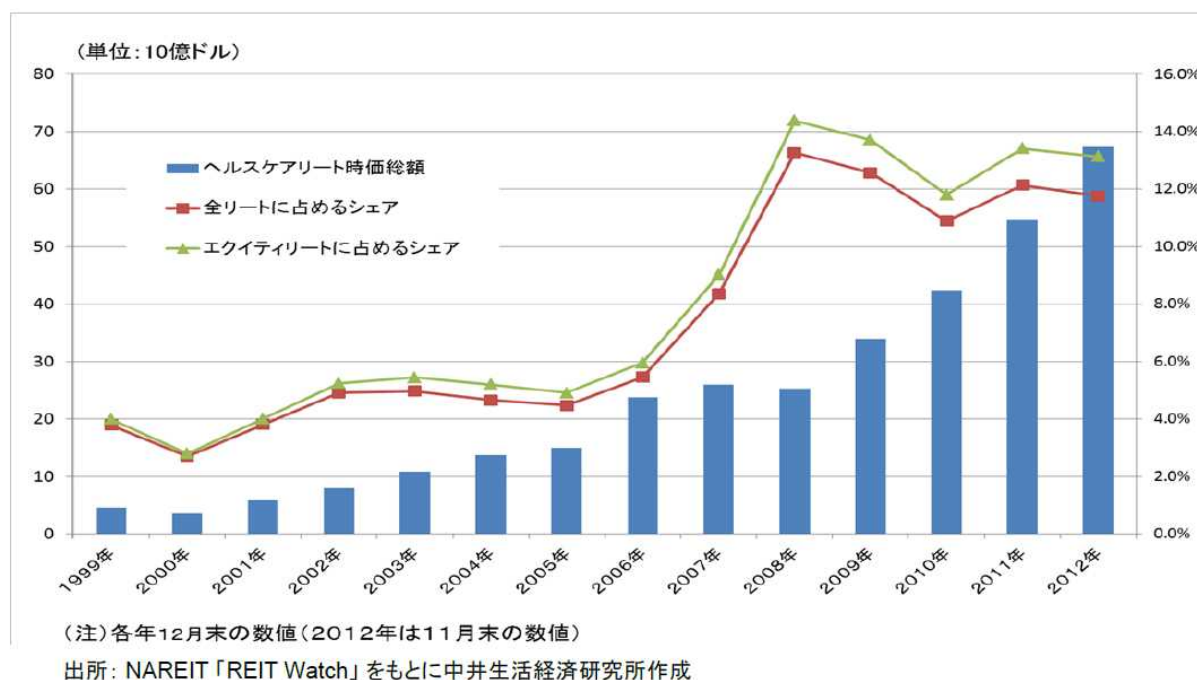
病院・介護施設の耐震化率

施設種別	施設数 (注)	耐震化率 (平成22年)
病院	8,670	56.7%
特別養護老人ホーム	8,068	91.6%
軽費老人ホーム	2,082	93.2%
介護老人保健施設	3,695	97.7%
有料老人ホーム	4,555	93.9%

(注) 病院は8670施設のうち、回答のあった8541施設から算出された耐震化率
特別養護老人ホーム～有料老人ホームは全棟数(棟数からH22年以降廃止予定を差し引いたもの)

出所: 厚生労働省「病院の耐震改修状況調査」、「社会福祉施設等の耐震化に関する調査」より中井生活経済研究所作成

<米国ヘルスケアリートへの成長>



(ヘルスケア施設供給促進のための不動産証券化手法の活用及び安定利用の確保に関する検討委員会資料より)

② 不動産投資インデックス

不動産投資における投資判断に必要な情報整備に関し、不動産価格の指数については、「1 不動産の流通 (3) 不動産価格に関する情報整備」の中でも触れたように、国土交通省により住宅についての不動産価格指数の公表が始まっているほか商業用不動産価格指数の検討も行われており、また、東京証券取引所でも首都圏の既存マンションの価格指数の公表などが行われている。

一方、証券化など不動産投資市場の拡大に伴い、不動産の収益性に関する情報の整備が求められるようになり、これまでも民間企業などにより、合理的な投資判断のための評価指標となることを目指した不動産投資インデックスが作成され、Jリートの開始後は、Jリートによる開示情報を利用した不動産投資インデックスも作成されるようになっている。

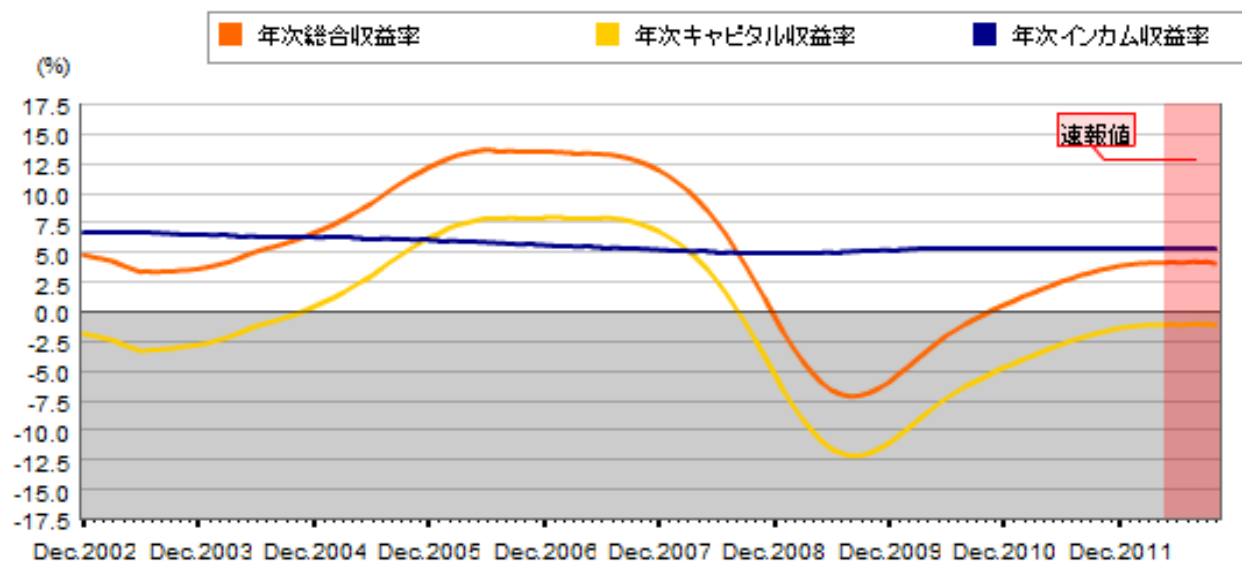
最近では、国土交通省において、我が国における不動産投資インデックスの現状と課題を整理するとともにそのニーズや取組課題等を明らかにし、今後の不動産投資インデックスの整備方針について整理、検討するため、平成 24 年 10 月に「不動産投資指標に関する検討委員会」（座長：川口有一郎 早稲田大学大学院教授）が設置されており、今後の不動産投資指標の整備に関して、指標の目標、作成主体、サンプリング方法、算出方法、法制上の位置付けなどを含め、課題整理に向けた議論が行われている。（資料は未公表）

なお、（一社）不動産証券化協会では、Jリートに関するデータから作成した投資インデックスとして ARES J-REIT Property Index の提供を行ってきたが、平成 24 年 10 月からは、それらを拡充し、新たな統合型インデックスとして ARES Japan Property Index の提供を開始している。

また、米国では、N C R E I F（米国不動産投資受託者協会）が作成しているインデックスが広く普及しており、機関投資家に利用されていると言われている。

<ARES Japan Property Index 関連データ>

AJPI 年次収益率



	インカム収益率	キャピタル収益率	総合収益率
2002	6.66%	-1.19%	4.46%
2003	6.64%	-2.28%	3.35%
2004	6.62%	0.34%	6.65%
2005	5.59%	6.61%	12.12%
2006	5.55%	7.78%	13.13%
2007	5.51%	6.66%	11.11%
2008	4.48%	-5.52%	-0.41%
2009	5.51%	-11.11%	-6.60%
2010	5.52%	-4.47%	0.50%
2011	5.52%	-1.14%	3.37%

((一社) 不動産証券化協会HPより)

③ PPP/PFI

民間の資金・ノウハウを活用して効率的な公共サービスの提供を行う PPP/PFI については、平成 11 年に PFI 法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律）が制定され、その実績を伸ばしてきたが、平成 23 年の法改正において、PFI の対象施設の拡大や公共施設等運営権制度（コンセッション方式）の導入などがなされた。平成 22 年の新成長戦略では、政府はこの改正により、2020 年までに PFI 事業の約 10 兆円以上の拡大（PFI 法施行時から 2009 年度末までの事業規模累計約 4.7 兆円の少なくとも 2 倍以上の拡大）を目指すこととしている。

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(PFI法)の一部を改正する法律 H23.5.24成立
H23.6.1 公布

PFIとは

民間の活力を公共施設の整備・管理等に活かし、低コストで質の高い行政サービスを可能とするための手法
※Private(民間の) Finance(資金が) Initiative(主導する)方式

改正法の必要性

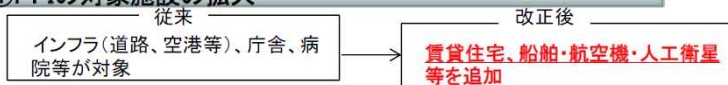
新成長戦略(平成22年6月18日閣議決定)

- ・PFI事業規模について、2020年までの11年間で、少なくとも約10兆円以上(従来の事業規模の2倍以上)の拡大を目指す。
- ・その実現のため、**コンセッション方式の導入等、PFI制度の拡充を2010年度に実施。**

- 国・地方ともに厳しい財政状況の中で、公共サービスは従来以上に民間を含め**様々な担い手により効率的に供給**される必要。
- その一環として、社会資本の整備・更新においても、**民間の資金や創意工夫を最大限活用**することが必要。
- あわせて、**民間の事業機会を創出**することによって**我が国の成長に寄与**。

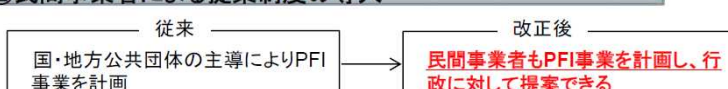
改正法の概要

①PFIの対象施設の拡大



幅広い分野で
PFIの活用が可能に

②民間事業者による提案制度の導入



民間のアイデアの
更なる活用

③公共施設等運営権制度の導入



利用者ニーズを反映
したサービスの提供

④民間事業者への公務員の派遣等についての配慮

ノウハウの伝達による
PFI事業の円滑な遂行

⑤民間資金等活用事業推進会議の創設(会長:内閣総理大臣)

政務主導の推進体制
の整備

(内閣府HPより)

また、平成 24 年には不動産投資やインフラ投資市場の活性化を検討する会議が内閣府に置かれ（前述）、その報告書では、官民連携インフラファンドなど PPP/PFI に係る制度インフラの整備や PPP 事業の運営への J リートの参画なども提案されており、第 180 回国会には、官民連携によるインフラファンドの機能を担う民間資金等活用事業推進機構を設立し、独立採算型の PFI 事業に対して金融支援を実施できるようにする PFI 法改正案が提出されている。（その後衆議院解散により廃案。第 183 回国会にも同様の法案が提出される予定。）

第180回国会に提出したPFI法改正案の概要

- 官民連携によるインフラファンドの機能を担う(株)民間資金等活用事業推進機構を設立し、独立採算型等のPFI事業に対し金融支援等を実施することにより、財政負担の縮減や民間の事業機会の創出を図り、我が国の成長力強化に寄与する。

法案の概要

- 新成長戦略(平成22年6月18日閣議決定)
 - ・PFI事業規模について、2020年までの11年間で、少なくとも約10兆円以上(従来の事業規模の2倍以上)の拡大を目指す。
- 「日本再生の基本戦略」(平成23年12月24日閣議決定)
 - ・民間の資金・ノウハウを十分にいかしつつ、官民で連携して…成長マネーの供給を拡大するため、…PFI事業推進の官民連携インフラファンド(仮称)の創設を進める。

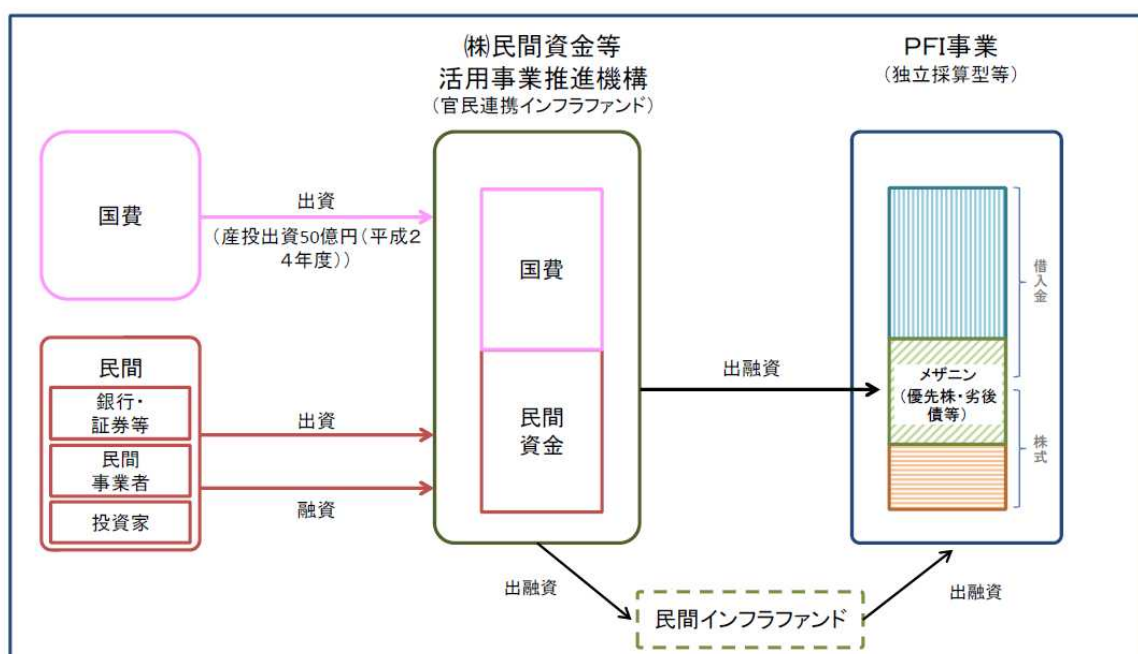
株式会社民間資金等活用事業推進機構

- 機構の主な業務
 - ・独立採算型(コンセッション方式を含む。)等のPFI事業等に対する出融資(優先株・劣後債の取得等)
 - ・PFI事業者等に対する専門家の派遣及び助言
- 機構への出資等
 - ・官民による共同出資(国の出資額:50億円(産投出資・平成24年度))等
- その他
 - ・業務の中立性・公平性の確保等のため、機構への民間資金等活用事業支援委員会の設置や国による監督等により、ガバナンスを確保
 - ・機構は15年間(平成40年3月末)を目途に業務を終了

期待される効果

- 独立採算型等のPFI事業の推進により、社会資本の整備・維持管理に係る財政負担の縮減や民間の事業機会の創出が図られる。
- 国の資金を呼び水として民間によるインフラ事業への成長マネーの供給を促し、インフラ投資市場の形成を通じて我が国経済の成長力を強化。

(株)民間資金等活用事業推進機構スキーム概要図



(内閣府HPより)

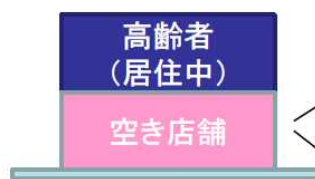
④ 世代間資産移転の促進に関する検討会

資産デフレや人口の高齢化が特に進んでいる地方部においては、土地等の不動産が有効活用されないことによって、中心市街地の衰退を悪化させている状況が見られ、また、高齢者等がそうした資産を活用するインセンティブも不足していることから、国土交通省では平成 24 年 11 月から、高齢者が保有する不動産を若年世代へ移管し有効活用するための方策等について検討する「世代間資産移転の促進に関する検討会」（座長：清水千弘 麗澤大学教授）を開催している。

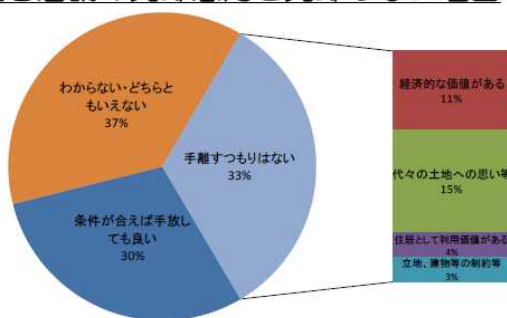
同検討会では、従来「資産」として捉えられていた土地をはじめとする不動産を「資源」として捉え、人口減少、高齢化社会において、その資源を最大限活用する必要があるとし、贈与の容易化やリバースモーゲージなどを含む世代間の資産移転を促進する様々な手法の類型化や、空地・空き家等資産活用 of 取組事例などの検討、資産移転に当たって重要となる資産の評価の在り方の検討などを行い、平成 25 年 3 月までにその支援対象と具体的方策について取りまとめることとしている。

世代間資産移転の隘路(中心市街地等)

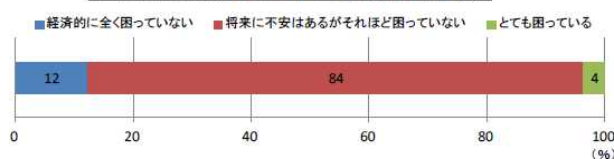
(例) 中心市街地の店舗兼住宅



空き店舗の売却意向と売却しない理由



空き店舗所有者の経済的状況



自ら所有したまま活用

- 自分自身はあまり困っておらず、活用するインセンティブがない
- 事業をやるにはリスクが大きく、高齢者に対してローンを貸してくれる金融機関もない
- 賃貸する場合の賃料が期待を下回る。

子・孫に資産移転

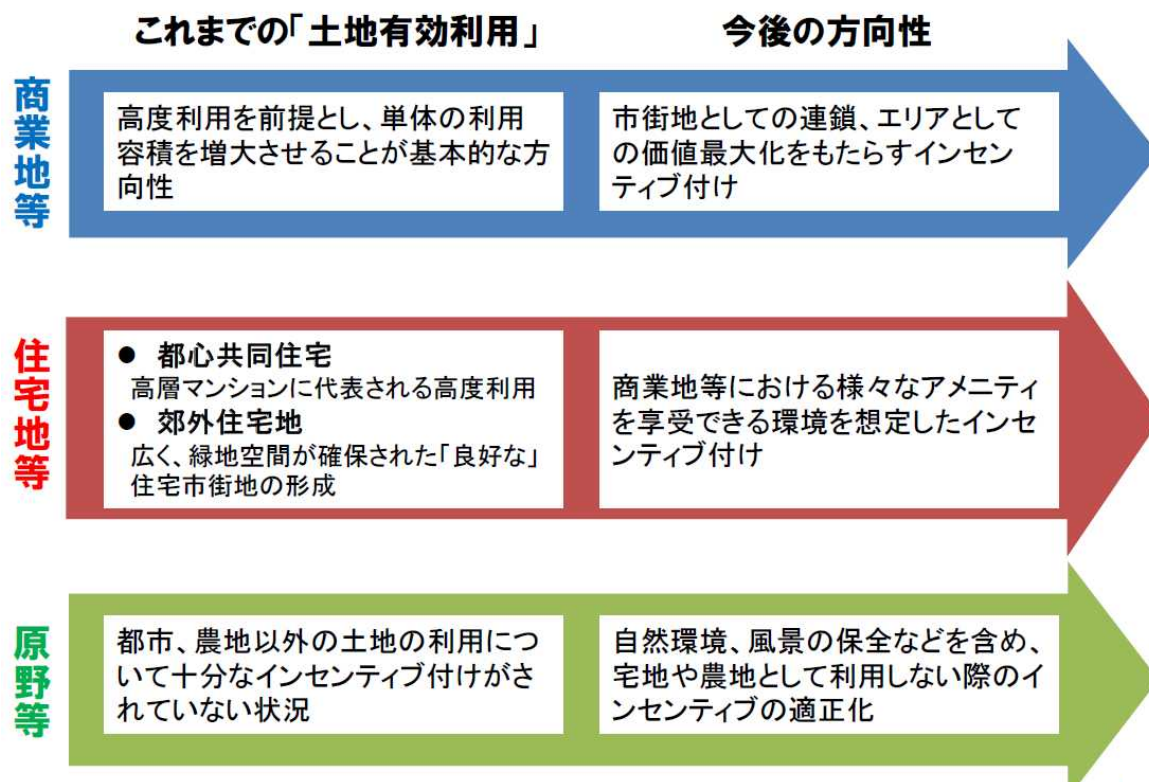
1. 実物資産の場合

- 子、孫は、実家に戻って事業を営む意志を持っていない
- 資産移転の際の負担が大きい

2. 金銭資産に転換して贈与する場合

- 期待どおりの譲渡所得が得られない
- 譲渡した際の負担が大きい

インセンティブ付与のターゲット



資産移転・活用の判断に資するエリアとしての価値を考慮した不動産の評価手法、マネジメント手法等の開発

- **ビル等の不動産単体のマネジメントから地域不動産のマネジメントへ**
衰退した民間ビル一棟をマスターリースしつつ再生する取組
→ 地域社会経済に資するエリアとしての価値向上の取組へ（Cf. 家守事業）
- **エリアとしての価値、環境性能が持続可能であることを評価する格付の開発**
街区としての価値を適切に評価することによって、「困っていない」資産の所有者が、一定の目標に沿って資産を活用する方向付けを行う
- **第三者による適切な評価とマネジメント**
賃料や譲渡価格について、第三者による適切な評価が行われることにより、地権者が資産移転、又は賃貸に踏み切ることができ、有効利用が図られる
- **「建物が資産価値を持つ」ことを前提とする適切な評価の方法と流通市場の確立**
建物が消費財として認識されてしまうと、結局、土地は資源ではなく資産であるという認識につながり、有効活用されない
→ 住宅等の建物も含めて資産として意識される必要がある

（国土交通省HPより）

⑤ 良質な不動産形成のための官民ファンドの創設

国土交通省では、平成 24 年度補正予算において、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成のための官民ファンドの創設を打ち出している。

これは、資金調達等が課題となって再生・利活用が進まない老朽・低未利用不動産について、国が官民ファンドを通じて民間投資の呼び水となる出資を行うことにより、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、地域の拠点となる駅前等の再整備など、地域の再生・活性化に資するまちづくりを推進しようとするものである。

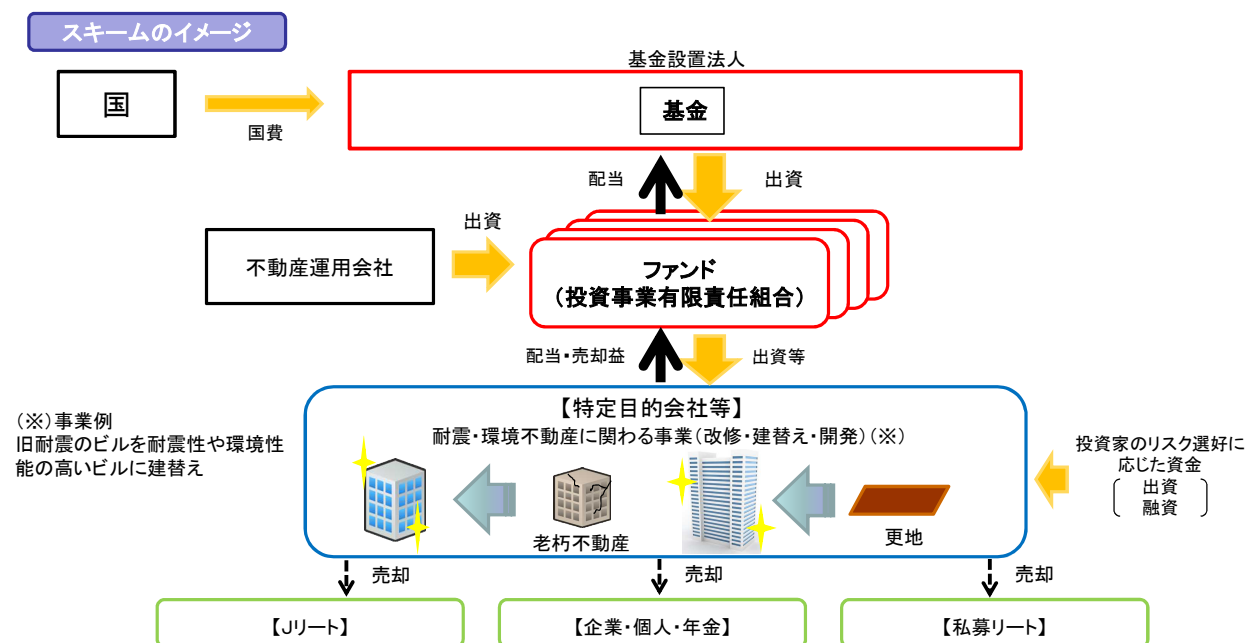
このため、国土交通省では補正予算として国費 300 億円を計上している。

なお、このほか国土交通省の平成 24 年度補正予算では、地方都市リノベーション・コンパクトシティの推進として、150 億円が計上されており、地方都市の既成市街地等において、地域の生活に必要な都市機能の整備・維持を支援し、地域の中心拠点・生活拠点の形成を推進することに加えて、都市機能の増進や環境・防災性能の向上に資する民間事業に対し、民間都市開発推進機構が金融支援を実施することとしている。

耐震・環境不動産形成促進事業

平成24年度補正予算額
国土交通省 300億円
環境省 50億円

資金調達等が課題となって再生・利活用が進まない老朽・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、地域の拠点となる駅前等の再整備など、地域の再生・活性化に資するまちづくりを推進する。



(国土交通省資料より)

(6) 平成 25 年度税制改正

平成 25 年 1 月 29 日に閣議決定された平成 25 年度税制改正の大綱においては、現下の経済情勢等を踏まえた民間投資の喚起等のための税制上の措置や、社会保障・税一体改革を着実に実施するための所要の措置などが盛り込まれているが、特に不動産関連の主なものとしては以下のような税制改正措置が示されている。

○資産課税

- ・小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例についての見直し
✓ 特定居住用宅地等に係る特例の適用対象面積を 330 m²までの部分に拡充。

○租税特別措置

- ・不動産特定共同事業法の改正により創設される特例事業者（仮称）が一定の不動産の取得をする場合の登録免許税の軽減措置（国税）、不動産取得税の課税標準の特例措置（地方税）を新設する。
- ・不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の税率の特例措置の適用期限を 5 年延長し、税率を引き下げる。
- ・都市再生特別措置法に規定する認定事業者が特定都市再生緊急整備地域において取得する不動産、特定目的会社が資産流動化計画に基づき取得する一定の不動産、信託会社等が投資信託により取得する一定の不動産及び投資法人が取得する一定の不動産などに係る不動産取得税の課税標準の特例措置の適用期限を延長。
- ・投資信託及び投資法人に関する法律の改正に伴い、投資法人の海外不動産の取得に関する要件を緩和。

また、住宅税制としては、次のような措置が示されている。

○住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（住宅ローン減税）

- ・適用期限を平成 29 年末まで延長し、各年の控除限度額を 40 万円とする。（認定長期優良住宅、認定低炭素住宅については 50 万円）
- ・適用対象となる住宅の範囲を拡大（既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定の中古住宅を対象に加えることなど）

○認定長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除

- ・適用期限を平成 29 年末まで延長し、控除限度額等を拡充。

○既存住宅の特定の改修工事（省エネ改修、バリアフリー改修、耐震改修）に係る所得税額の特別控除

- ・適用期限を平成 29 年末まで延長し、控除限度額等を拡充。

○特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例

- ・適用期限を平成 29 年末まで延長し、最大控除額等を拡充。

○耐震改修等を行った住宅に係る固定資産税の軽減措置

- ・耐震改修促進法の改正に伴い、要安全確認沿道建築物（仮称）に該当する住宅に

係る減額を拡充する。

- ・バリアフリー改修、省エネ改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限を延長。
- ・サービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限を延長。

(7) 平成 25 年度予算における新規施策

不動産市場の活性化等に関して、政府の平成 25 年度予算案において、以下のよう
にいくつかの新たな施策が打ち出されている。(以下、国土交通省HPより)

○不動産流通システムの改革

- ・情報ストック整備・提供方法に関する調査・検討(40 百万円)
- ・建物評価手法構築のための調査・検討(20 百万円)

○地域の活性化に資する不動産の再生の促進

老朽・低未利用不動産の再生等への民間投資を促進するため、活用可能な事業手法
や実現に向けた課題に関するケーススタディ等を行い、不動産の再生を通じた地域活
性化を支援する。(31 百万円)

○住宅ストック活用・リフォーム推進事業の創設

中古住宅流通・リフォーム市場の拡大に向けたあい路を開くため、リフォーム
の主な担い手である中小工務店等が連携して取り組む設計・施工基準等の整備や、消
費者の相談体制の整備、郊外型住宅団地における空き家等の流通促進に向けた取組、
リフォームによる性能向上を建物価値に反映させるための取組等に対して支援する。

○空き家管理等基盤強化推進事業の創設

空き家の増加を踏まえ、空き家等の活用・適正管理・除却について、所有者等に対
するコンサルティングや適正管理等に資する体制整備等を支援する。

○コンパクトシティ形成支援事業等の創設(560 百万円)

都市の生活圏の再構築・コンパクトシティの形成を図るため、地域の生活に必要な
都市機能の中心拠点への移転に際し、旧建物の除却費や跡地の緑地化費用等の助成を
行うとともに、中心拠点の形成に向けた公的不動産の活用取組を支援する。

3 不動産の新たな価値、不動産の経営管理等

この章では、不動産市場の活性化や新たな不動産市場創造等の観点から、不動産の環境価値に着目した検討や、不動産の経営管理、住宅の適切な維持管理などに関する近年のいくつかの動向について触れる。

(1) 環境不動産

地球環境問題への関心の高まりの中で、持続可能な環境価値の高い不動産ストックに係る取組が注目されている。

国土交通省においても、平成 20 年頃から、不動産における環境の価値についての検討や環境価値を重視した不動産市場形成に向けた検討などを行っているが、更に平成 23 年 11 月からは、環境性能が高く良好なマネジメントがなされている環境価値の高い不動産（環境不動産）が適正に認識・評価される市場の形成や持続可能な不動産ストックの形成に向けて、様々な市場関係者からなる「環境不動産懇談会」（座長：野城智也 東京大学生産技術研究所 所長 教授）を設置して議論を行い、平成 24 年 4 月に検討結果を提言として取りまとめている。

この提言においては、情報の可視化・流通の促進の観点や、既存ストックの対応とテナントの需要喚起による環境不動産市場の拡大の観点から、以下のような指摘がなされている。

(1) 情報の可視化・流通の促進の観点

①情報自体の内容・形態

- ・レーティングの活用・普及、今後議論される世界共通指標との整合等
- ・エネルギー消費量等のベンチマークの作成などわかりやすい情報提供

②オーナーによる情報の効率的な計測・保管及び提供

- ・オーナーによる情報の効率的な計測・保管の推進、必要に応じた可視化・提供
- ・エネルギー消費量等のビル入口等での表示による意識啓発

③投資・金融、テナント、不動産仲介の立場による情報の活用

- ・環境不動産の選好・選別に向けた情報の積極活用

(2) 既存ストックの対応とテナントの需要喚起による環境不動産市場の拡大の観点

1) 既存ストックにおける環境対応

①オーナーとテナントの協働

- ・適正な費用分担・利益分配による win-win の新たな枠組みの普及促進、賃貸借契約時における合意形成

②中小ビル・地方部をはじめとした環境対応の推進

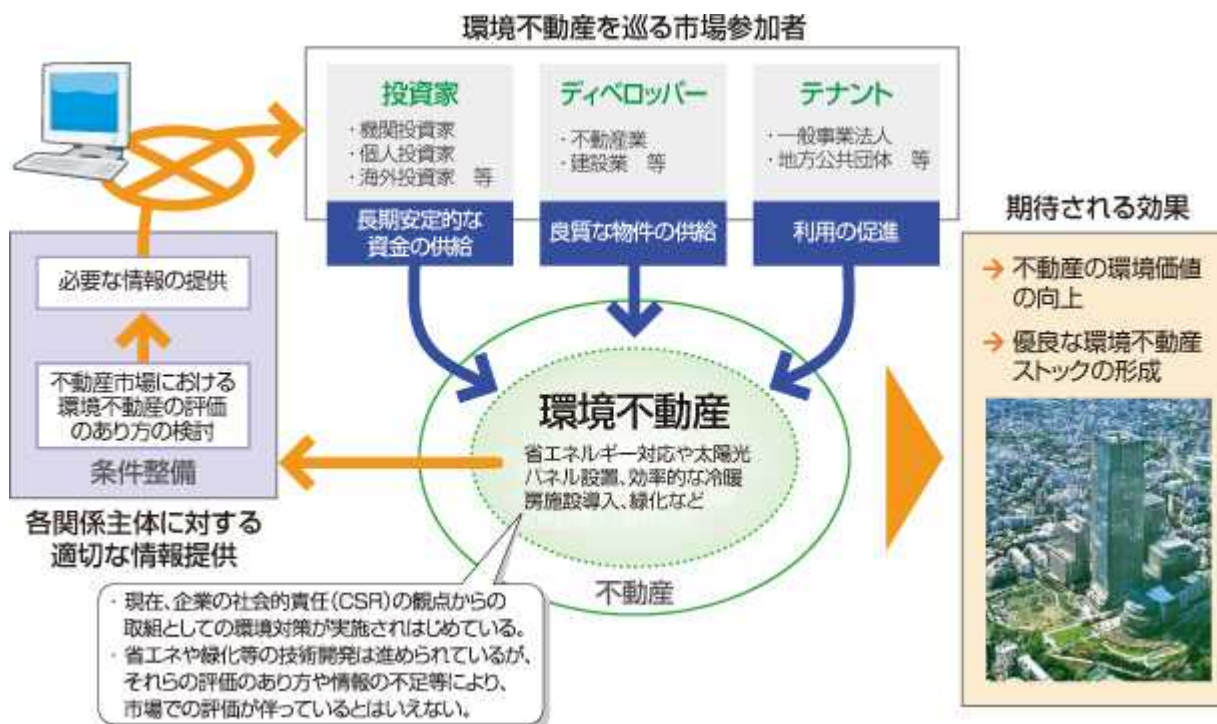
- ・改正不動産特定共同事業法案における新たなスキームなど証券化の活用
- ・先進的な環境対応の実践例の共有、インセンティブによる環境対応の後押し

2) テナントの需要喚起

- ・テナントニーズの吸い上げと新規需要開拓、インセンティブによる需要の後押し
- ・テナントとしての公的機関による環境不動産への入居推進

また、我が国の環境不動産の評価制度として、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）や、日本政策投資銀行によるDBJ Green Building 認証、あるいは三井住友銀行によるSMB Cサステナブルビルディング評価型資金調達などについての情報が取りまとめられている。

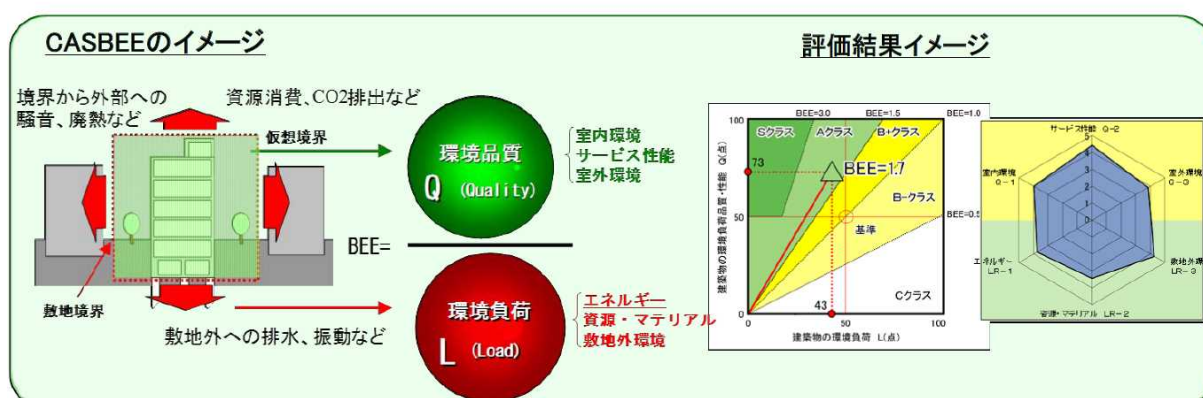
なお、国土交通省の国内不動産投資家アンケートにおいて、不動産の投資判断における環境・持続性に関する諸要素の重視度を尋ねた結果によると、特に、建築物の省エネルギー性能を今後は重視するとの回答が多く、関心の高まりが表れている。



(国土交通省HPより)

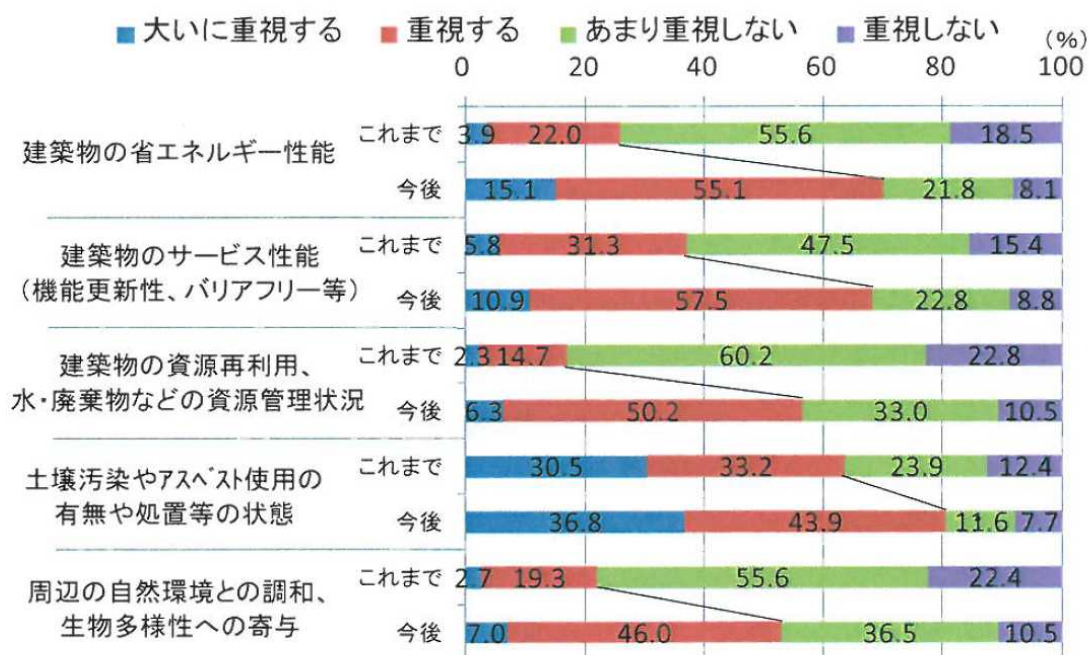
建築物総合環境性能評価システム(CASBEE)の開発・普及

- 住宅・建築物の居住性(室内環境)の向上と地球環境への負荷の低減等を、総合的な環境性能として一体的に評価を行い、評価結果を分かり易い指標として示す建築物総合環境性能評価システム(CASBEE: Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency)の開発・普及を推進。(2001～)



(国土交通省 低炭素社会に向けた住まいと住まい方推進会議資料より)

図表 不動産の投融資判断における環境・持続性に関する諸要素の重視度



資料：国土交通省「国内不動産投資家アンケート調査」(平成23年度)

(平成24年土地白書より)

＜環境不動産に関する主な評価制度＞

評価制度名	対象	目的	評価制度主体	運用開始年	対象件数等
CASBEE（建築環境総合性能評価システム）	建築物全般	環境に配慮した建築物の普及	（一社）日本サステナブル建築協会 （財）建築環境・省エネルギー機構	2004 年	認証物件 184 件（2012 年 10 月末）
DBJ Green Building 認証	オフィスビル等（顧客が所有・運営しているもの）	・社会・経済に求められる不動産ストックの蓄積 ・上記に資する不動産金融市場の形成	（株）日本政策投資銀行	2011 年	83 件（2013 年 1 月末）
SMBC サステイナブルビルディング評価型資金調達	オフィスビル、商業施設、産業施設等（融資先が保有・建設するもの）	環境性能が高く、防災や BCM（事業継続マネジメント）等のリスク対策を講じたサステイナブルなビルディングの普及を金融の立場から支援、など	（株）三井住友銀行	2011 年	8 件（2012 年 1 月末）
（米国の認証制度） LEED	建築物全般	エネルギー効率に優れ、サステイナブルな建築物を普及させること	USGBC（米国グリーンビルディング評議会）	1998 年	米国内（新築 5024 件、既存 1284 件） 日本国内（15 件） （2012 年 1 月末）
（英国の認証制度） BREEAM	建築物全般	所有者、居住者、設計者、運営者の環境配慮の自覚を高め、法律よりも厳しい基準を定めて最良の設計、運営、維持、管理を奨励すること、など	BRE（英国建築研究所）	1990 年	英国内（住宅を除く商業ビル約 4000 件） 日本国内なし

（国土交通省「環境不動産懇談会」資料をもとに国土交通調査室作成）

(2) 不動産の経営管理等

不動産市場の拡大に伴い、企業の有する不動産を経営管理の対象として認識し企業価値の向上の観点から経営戦略的視点に立って不動産の見直しを行おうとするCRE（Corporate Real Estate）戦略の重要性が高まっている。

国においても、平成20年に国土交通省が設置した研究会からCRE戦略を実践するためのガイドラインがまとめられて公表されており（平成22年に改訂）、CRE戦略の基本的な考え方やその実践に当たり必要とされる情報や先進事例等が示されている。

不動産取引や不動産投資において実施されるデュー・ディリジェンス（詳細な法的・経済的・物的調査）や、エンジニアリング・レポート（建築・設備・環境等に関する専門家による不動産の状況に関する報告書）などは、CRE戦略において不動産のリスク管理を行うための重要な資料にもなるものであり、エンジニアリング・レポートについては、（公社）ロングライフビル推進協会により作成のためのガイドラインが公表されている。

また、CRE戦略の推進については、平成24年に「不動産・インフラ投資市場活性化方策に関する有識者会議」がまとめた報告書においても、不動産投資市場はCREを通じて産業構造転換を支援し、新産業・雇用の創出に貢献することができるとされ、CRE戦略の推進と不動産投資市場の活性化方策を検討すべきと指摘している。

一方、地方公共団体における公的不動産（Public Real Estate）の適切で効率的な管理・運営のために、国土交通省では平成21年に「PRE戦略を実践するための手引書」を取りまとめており（平成24年に改訂）、地方公共団体がPRE戦略を実践する際の実務的な参考書として公表されている。

なお、企業や地方公共団体だけでなく、地域住民や事業主、地権者等により地域全体の良好な環境や価値を維持・向上させていこうとするエリアマネジメントの取組なども広がってきている。

また、不動産投資市場の拡大に伴い、不動産の価値向上を目指してハード・ソフト両面にわたる維持管理を行うプロパティマネジメント（PM）業務についてもその重要性が高まっており、不動産業者やビル管理事業者による資格制度等その水準の維持・向上を図るための仕組みの一層の充実や関連情報の開示が求められている。

<参考 デュー・ディリジェンス、エンジニアリング・レポートについて>

1. デュー・ディリジェンス

デュー・ディリジェンスは、もともとアメリカにおいて、証券発行時の情報が証券法の開示基準に適合するか否かを弁護士が確認する業務で、現在では不動産取引（不動産投資等）、プロジェクトファイナンス等の場合に実施される法的・経済的・物的側面等にわたる詳細かつ多角的な調査をいう。これらの調査はそれぞれの分野の専門家である、弁護士、会計士、建築士、技術士、不動産鑑定士等の専門家がこれを担当することが一般的である。

2. エンジニアリング・レポート

エンジニアリング・レポート（ERと簡略されることが多い）は、デュー・ディリジェンスにおける物的調査として、建築物・設備等及び環境に関する専門的知識を有するものが行った不動産の状況に関する報告書であり、不動産に関わるリスクの洗い出しを、目視調査と書類調査とヒアリング調査によりまとめたものである。

(1) 建物状況調査報告書

① 立地概要調査、② 建築概要調査、③ 設備概要調査、④ 更新・改修履歴及び更新・改修計画の調査、⑤ 構造概要調査、設計基準、⑥ 遵法性、⑦ 緊急を要する修繕更新費用、⑧ 短期修繕更新費用、⑨ 長期修繕更新費用、⑩ 再調達価格の算定

(2) 建物環境リスク評価報告書

① アスベスト、② PCB、③ その他の項目

(3) 土壌汚染リスク評価報告書

① 土地利用の履歴、② 土壌汚染の可能性

(4) 地震リスク評価報告書

① 対象敷地における地震危険度、② 対象建物の耐震性、③ PML算定（Probable Maximum Loss）、④ 事業中断期間の予測

※PML（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）は、地震リスクに対する不動産のリスクを表す指標として使用されている。例えば、ある建物の再調達費（現時点で新築すれば10億円）が、最大規模の地震（建物の敷地ごとにその大きさを予想、例えば震度6強～7程度）を受けた場合の補修費（構造体、仕上げ材、設備・機器の損失を含む）が最大で2億円かかると予想されると、その建物のPMLは（2億円／10億円）×100＝20％となり、PMLの値が小さいほど地震に対する建物の被害リスクは小さいことになる。

(5) 環境リスク（土地及び建物）評価報告書

① 概観、② 適法性、③ 土地利用の履歴、④ 一般調査項目・土壌、アスベスト、PCB、廃棄物管理その他

（「CRE戦略実践のためのガイドライン」より抜粋）

(3) 住宅の適切な管理

① 賃貸住宅管理業者登録制度

賃貸住宅の管理業務の適正化を図るため、国土交通省は平成 23 年に告示による任意の制度として賃貸住宅管理業者登録制度を創設し、同年 12 月から施行している。

本制度は、登録を受けた賃貸住宅管理業者の業務について一定のルールを定めることにより、その業務の適正な運営を確保と借主等の利益の保護を図ることを目的としており、本制度の普及により、消費者が適正な管理業務を行っている管理業者や賃貸住宅の選択することが可能となり、賃貸住宅の管理に関する共通のルールの普及や賃貸住宅に関するトラブルの減少につながることが期待されている。

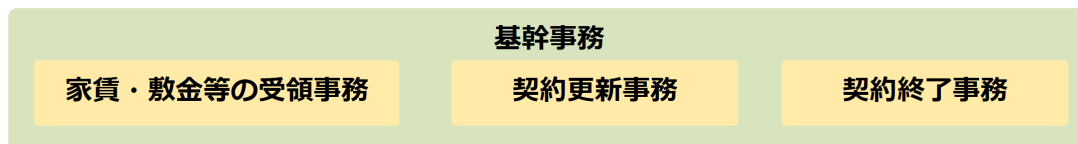
なお、賃貸住宅の管理に関しては、行き過ぎた家賃督促行為などに対する法制上の措置の検討の必要性なども指摘されたことから、別途政府により、家賃等の取立て行為の規制等を内容とする「賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案」が、平成 22 年の第 174 回国会に提出されたが、平成 23 年の第 179 回国会で審査未了となっている。

登録制度の概要

※国土交通省の告示による制度

① 賃貸住宅管理業を営もうとされる方は、国土交通省の備える登録簿に登録を受けることができます。

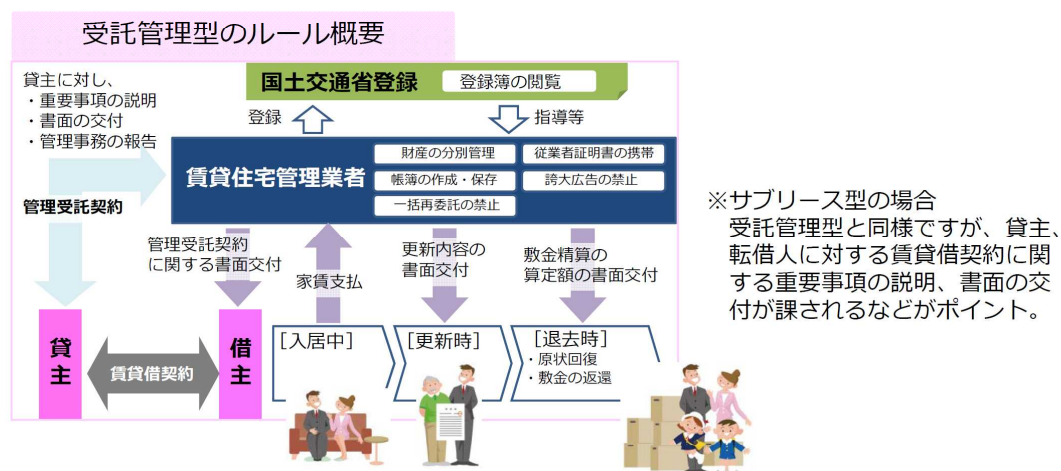
◆賃貸住宅管理業とは、下の基幹事務のうち少なくとも一の事務を含む管理事務を業として行うものです。



◆対象は、下のいずれかの事業です。

- A. 受託管理（貸主から委託を受けて賃貸住宅の管理を行う事業）
- B. サブリース（賃貸住宅を転貸し、貸主として管理を行う事業）

② 登録業者は、借主等の利益の保護に資するため、管理事務に関して重要事項の説明など一定のルール(業務処理準則)を遵守します。



③ 登録業者が登録規程や業務処理準則に違反し、損害を与えたときは、業務の適正な運営を確保するため、必要な指導、助言、勧告を行うことがあります。

登録業者が管理事務に関して不正な行為をした場合や廃業等の届出があった場合等には、登録を抹消します。

(国土交通省HPより)

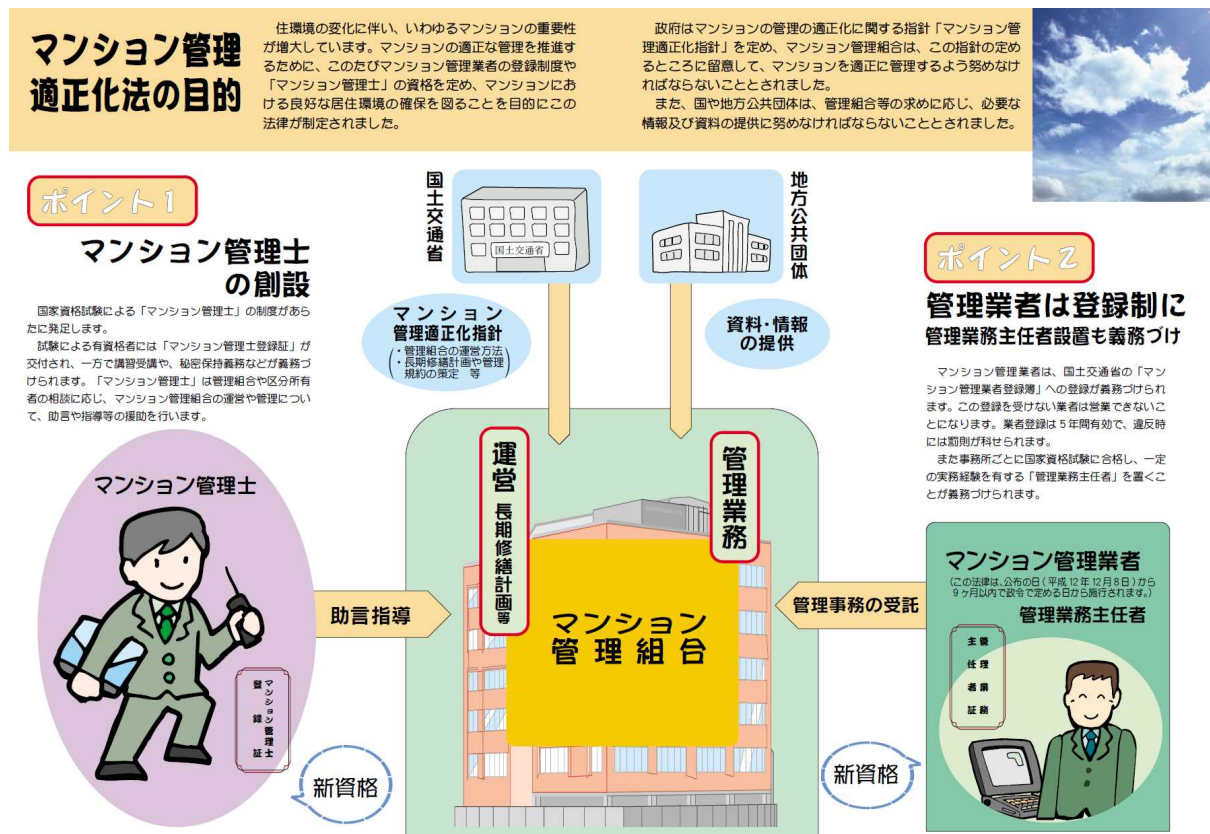
② マンション管理の適正化

多数の区分所有者が居住するマンションの管理については、良好な居住環境の確保を図るために、平成12年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が制定され、マンション管理適正化指針の策定やマンション管理業登録制度などが規定され、平成13年8月から施行されている。

本法律により、マンション管理組合から委託を受けて管理業務を行うマンション管理業者は、国土交通省のマンション管理業者登録簿への登録が義務付けられ、5年ごとの登録更新が必要とされているほか、管理業務主任者の設置や重要事項の説明、契約成立時の書面の交付など、マンション管理業者についての業務規制が規定されている。また、国土交通省においてマンションのタイプ（単棟型、団地型、複合用途型）に応じたマンション標準管理規約が作成されている。

なお、このほかマンションについては、平成14年に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が制定されており、マンション建替組合の設立や権利変換手続など、マンションの建替えの円滑化に関する措置が規定されている。

また、平成24年には、専門家を活用した管理組合の運営などマンションの新たな管理ルールの在り方についての実態把握や課題整理、対応方策の検討などを行うため、国土交通省に設置された「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」（座長：福井秀夫 政策研究大学院大学教授）において検討が行われている。



(国土交通省HPより)

＜不動産市場活性化に関連する最近の主な検討委員会等とその提言等の概要＞

（国土交通省、内閣府、金融庁等の資料をもとに国土交通調査室作成）

分野	検討委員会等	提言時期等	関係省庁等	趣旨・提言概要	本文 関係頁
不動産流通市場	流通市場研究会	H20 年 6 月 中間的取りまとめ	国土交通省	既存住宅を中心とする不動産流通市場の活性化に資する制度インフラ構築の構築に向けた考え方	P. 5
	社会資本整備審議会産業分科会不動産部会（不動産流通市場の活性化等の要請に応えるための宅地建物取引業制度のあり方等の検討）	H21 年 4 月 中間とりまとめ	国土交通省	購入者への適確な情報提供、既存住宅市場の活性化、賃貸不動産の適正な維持管理などに向けた取組	
	不動産流通市場活性化フォーラム	H24 年 6 月 提言	国土交通省	不動産流通市場活性化のための流通システムの整備や環境整備等	
情報整備	不動産流通市場における情報整備のあり方研究会	H24 年 9 月 中間とりまとめ	国土交通省	不動産流通促進のために整備が必要な情報項目や情報提供の在り方	P. 11
住宅履歴情報	住宅履歴情報整備検討委員会	H21 年 2 月 指針取りまとめ	国土交通省	住宅履歴情報の蓄積・活用の指針	P. 14
既存住宅検査	既存住宅インスペクション・ガイドライン検討会	H24 年 12 月～	国土交通省	既存住宅の取引における検査の検査員の能力確保や検査項目・手法の在り方等の検討	P. 16
不動産価格	地価公示のあり方に関する検討会	H24 年 11 月～	国土交通省	地価公示の現代的意義や制度面の在り方等の検討	P. 19
	不動産価格指数（住宅・商業用不動産）の整備に関する研究会	H25 年 1 月～	国土交通省	不動産価格指数（住宅）の本格運用や商業用不動産価格指数についての検討	P. 23
	国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会	H24 年 3 月～	国土交通省	国際化や民間のニーズに対応した不動産鑑定評価基準等の見直しについての検討	P. 26
中古住宅・リフォーム	中古住宅・リフォームトータルプラン検討会	H24 年 3 月 トータルプラン取りまとめ	国土交通省	中古住宅流通を促す市場の環境整備、リフォーム市場の環境整備、既存住宅ストックの質の向上促進、担い手の強化等	P. 28
不動産投資市場	不動産投資市場研究会	H20 年 11 月 報告書	国土交通省	不動産情報の在り方、不動産のバリューアップ、不動産投資と都市政策などの課題と対応策等	P. 42
	国土審議会土地政策分科会企画部会中長期ビジョン策定検討小委員会（国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョンの検討）	H21 年 7 月 報告	国土交通省	不動産市場の変化に応じた市場の基盤整備、CRE 等の推進、新しい不動産価値の創出等	
	不動産投資市場戦略会議	H22 年 12 月 報告書	国土交通省	デット市場、J リートの課題や税・会計上の課題等、不動産と金融市場の多様な課題と対応策	
	投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム	H20、21、23 年 取りまとめ	（一社）不動産証券化協会	H23 不動産の再生に向けた我が国不動産投資市場の在り方について（不動産特定共同事業法の改正等）	P. 46
	不動産・インフラ投資市場活性化方策に関する有識者会議	H24 年 12 月 報告書	内閣府	不動産・インフラ投資市場の活性化に向け、人・もの・お金を動かす方策等	P. 47
J リート等	金融審議会 投資信託・投資法人法制の見直しに関するワーキング・グループ	H24 年 12 月 最終報告	金融庁	J リートの資金調達手段の多様化や運営・取引の透明性確保方策等について	P. 60
	ヘルスケア施設供給促進のための不動産証券化手法活用及び安定利用の確保に関する検討委員会	H25 年 2 月取りまとめ 骨子（案）	国土交通省	ヘルスケアリートの設立に向けた環境整備の対応の方向性	P. 68
不動産投資インデックス	不動産投資指標に関する検討委員会	H24 年 10 月～	国土交通省	不動産投資インデックスの課題整理と今後の整備方針の整理	P. 71
資産移転	世代間資産移転の促進に関する検討会	H24 年 11 月～	国土交通省	世代間での不動産資産の移転促進手法等についての検討	P. 75
環境不動産	環境不動産懇談会	H24 年 4 月 提言	国土交通省	環境不動産市場の拡大のための情報の可視化・流通の促進、既存ストックの対応等	P. 81
CRE 戦略	合理的な CRE 戦略の推進に関する研究会	H20 年（H22 改訂） ガイドライン	国土交通省	CRE 戦略を企業が実践する際の実務的な指針としてのガイドライン	P. 85
公的不動産	公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会（PRE 研究会）	H21 年（H24 改訂） 手引書	国土交通省	PRE 戦略を地方公共団体が実践する際の実務的参考書となる手引書	

