

不動産市場活性化に向けた取組について

土地・建設産業局
不動産市場整備課
不動産投資市場整備室
平成26年11月

- 国土交通省においては、本年7月に、2050年を見据えた、国土づくりの理念や考え方を示す「国土のグランドデザイン2050」を公表し、地域構造を活性化する方法として「コンパクト」+「ネットワーク」を示したところ。
- 「国土交通省重点政策2014」においてもコンパクトな拠点づくりとネットワーク化や、活力ある地域形成や豊かな生活環境の創出等に関する新たなスキーム等地方創生に資する施策の検討を進めることとされている。

国土交通省重点政策2014 まち・ひと・しごとの創生施策

基本戦略①： 人口減少下でも生活サービスを効率的に提供するために拠点機能をコンパクト化し、中山間地域等では小さな拠点の形成を推進するとともに、高次都市機能維持に必要な概ね30万人の圏域人口確保のためのネットワーク化を図る。

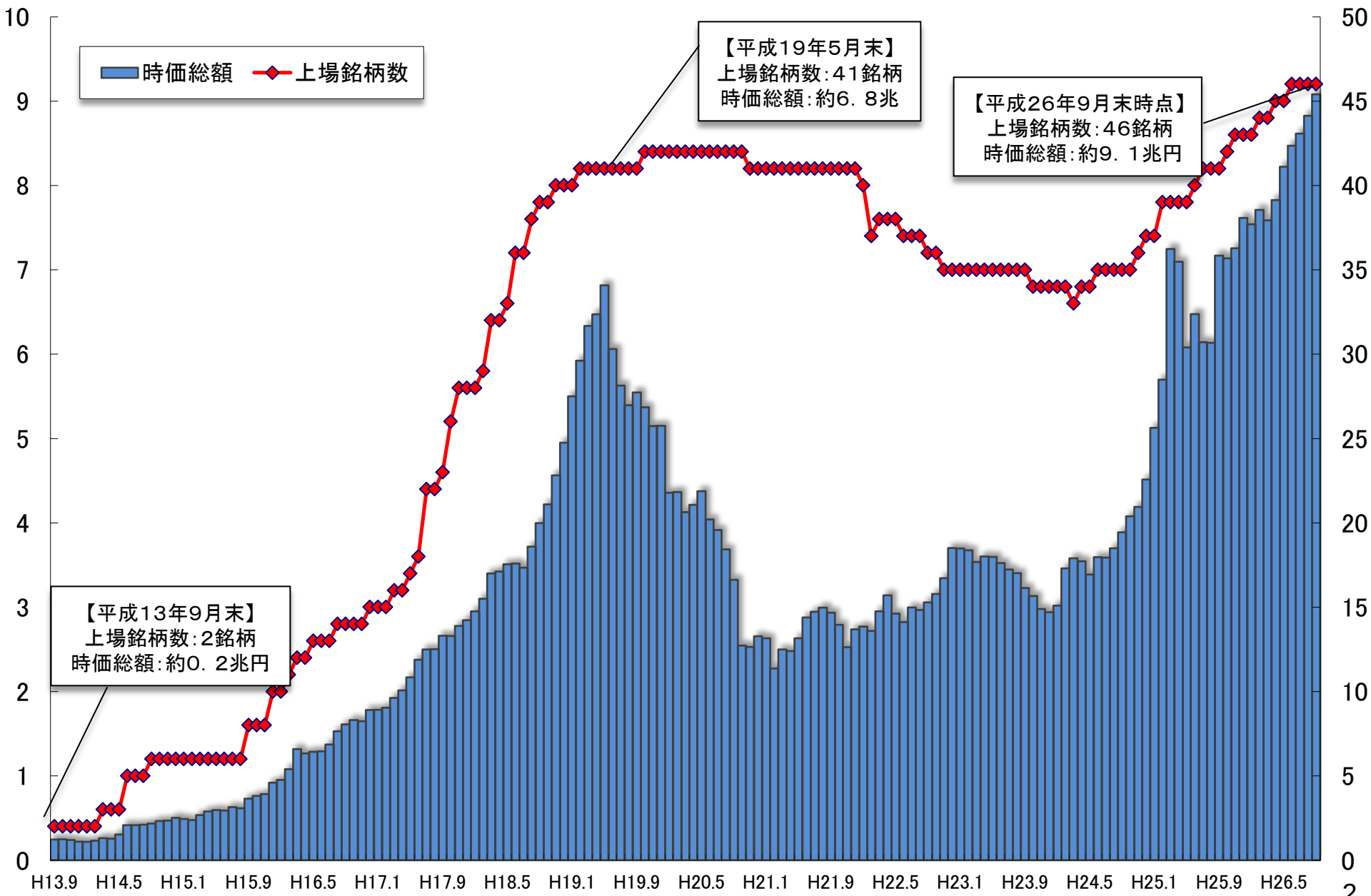
基本戦略②： 地域の雇用創出と豊かな生活環境の創出のため、観光振興や地域資源を活かした個性ある地域づくりを行いつつ、広域観光周遊ルートの形成や都市間ネットワークの充実等により、海外や大都市を含む他の圏域との連携強化、交流人口・物流の増大を図る。

- 観光振興と地域ビジネス・雇用創出による活力ある地域の形成
地方公共団体との連携事業への金融支援や地域金融機関等と連携し地方都市の不動産ファイナンス環境の整備を行い、まちづくりや地域づくりに資金循環を確保し、ビジネス・雇用の創出を目指す。

Jリートの上場銘柄数と時価総額の推移

時価総額（単位：兆円）

上場銘柄数

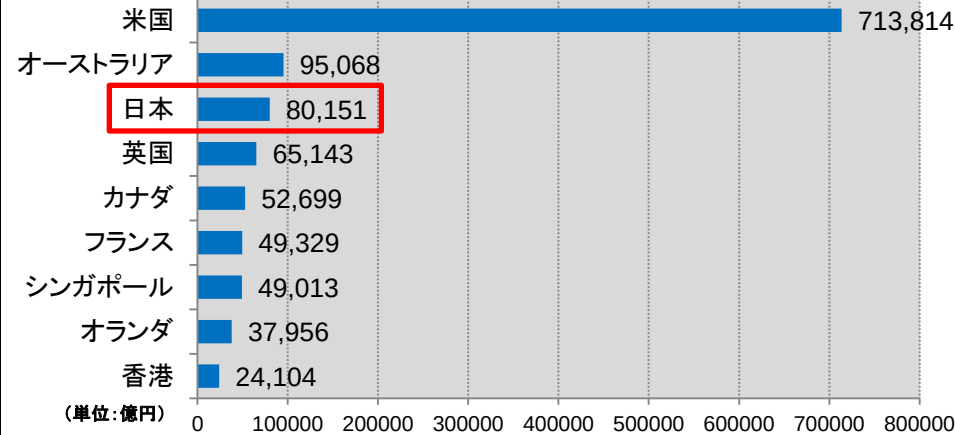


世界各国の市場との比較

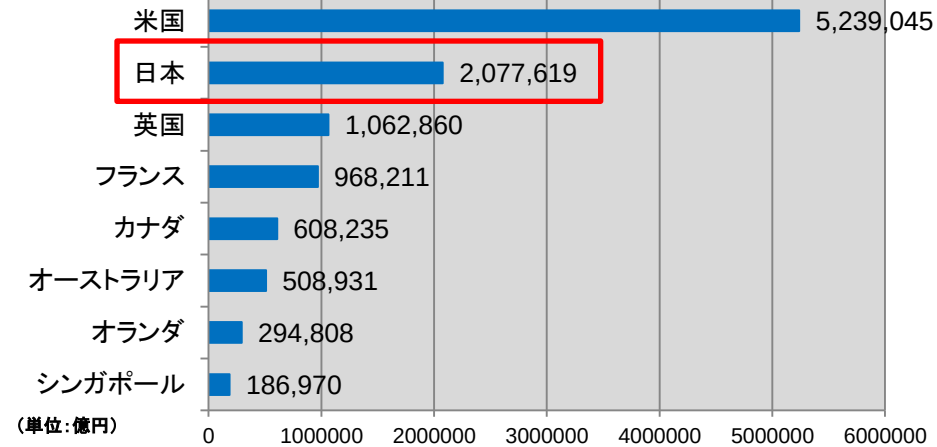
日本のリート市場規模は、収益不動産規模全体に比して小さく、未だ発展途上にある。

※ REIT市場規模は2014年5月26日時点、自国GDPは2012年時点、不動産市場規模は2011年時点

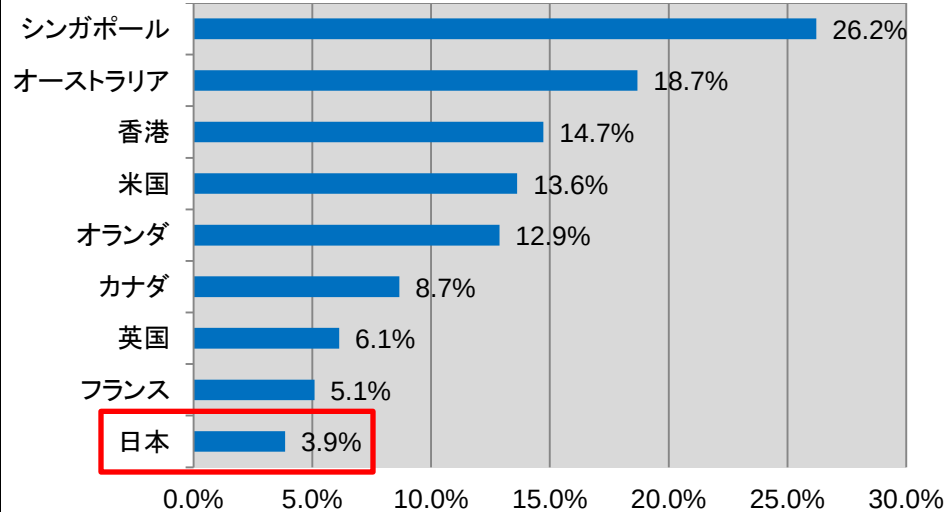
①各国リート市場規模（時価総額）



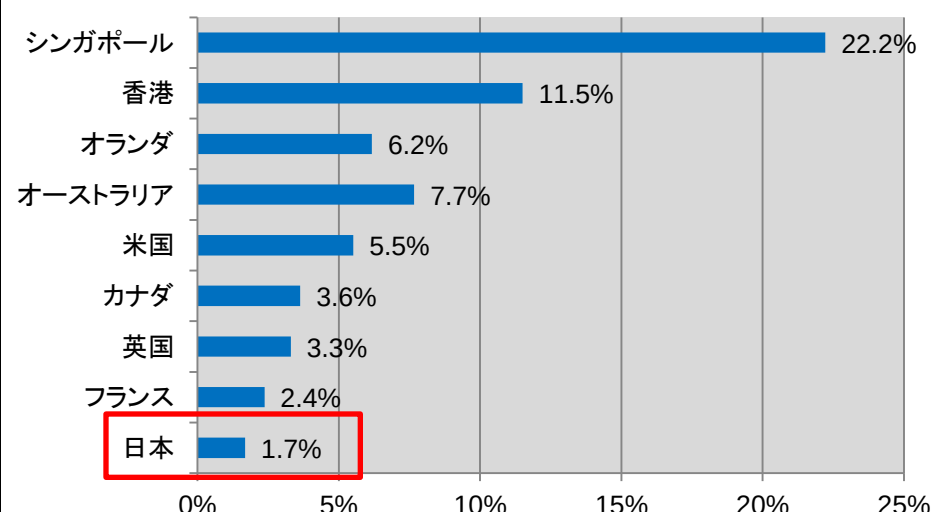
②世界の収益不動産の規模



③各国リート市場規模（時価総額）の対自国収益不動産比



(参考) 各国リート市場規模（時価総額）の対自国GDP比



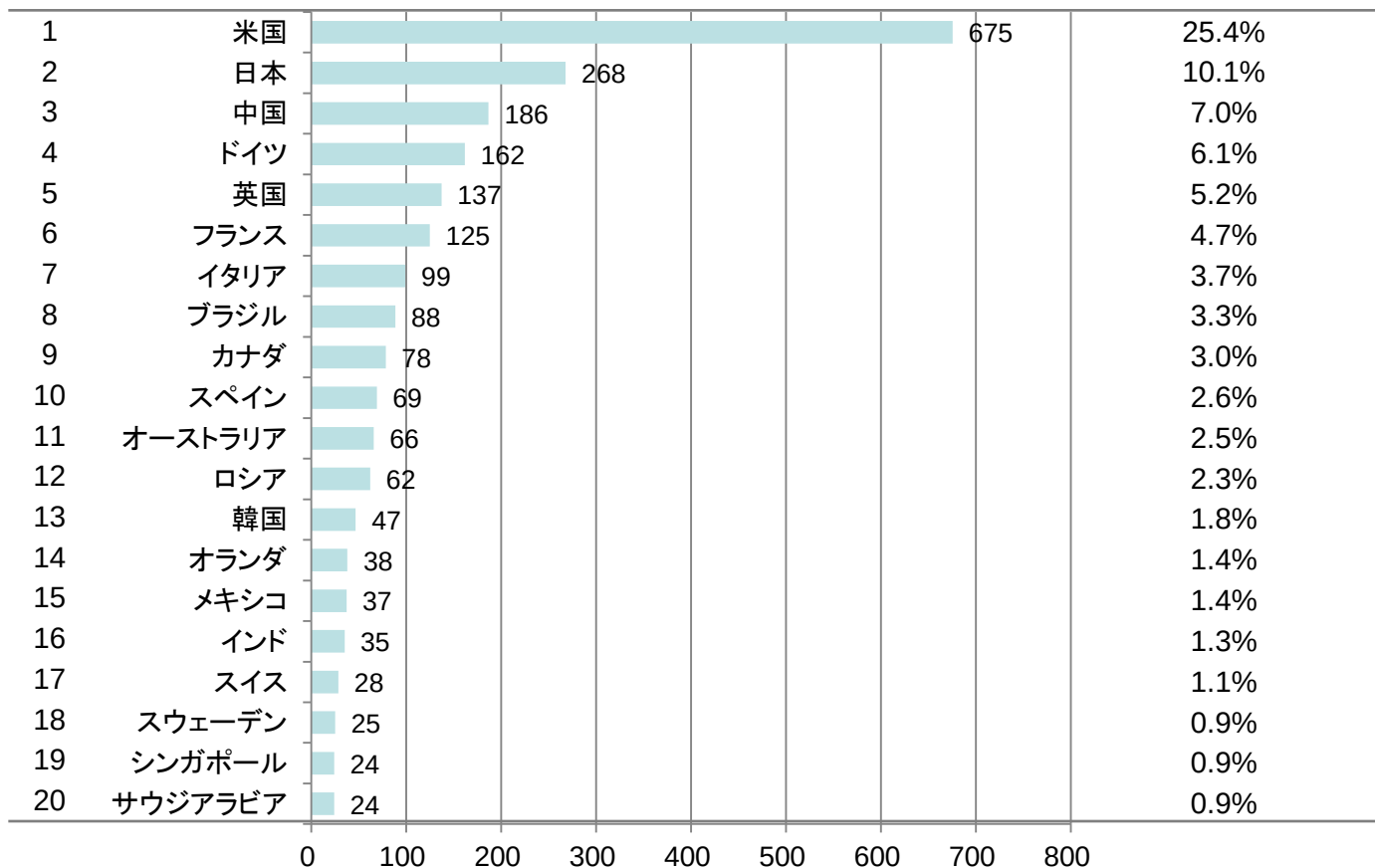
世界の商業用不動産市場①

- 2011年における世界の商業用不動産市場は、米国が675兆円で最大であり世界の市場の25.4%を占めている。次いで日本が268兆円と試算されており、日本は世界の市場の10.1%を占めている。
(為替レートは \$1=100円で換算)

2011年 商業用不動産市場規模と市場シェア(推計) 上位20か国

※ 商業用不動産の市場規模の推計は、Prudentialが一定の前提条件をもとに算出している。
先進国についてはGDPの45%に相当するとし、発展途上国については、調整を加えて算出している。

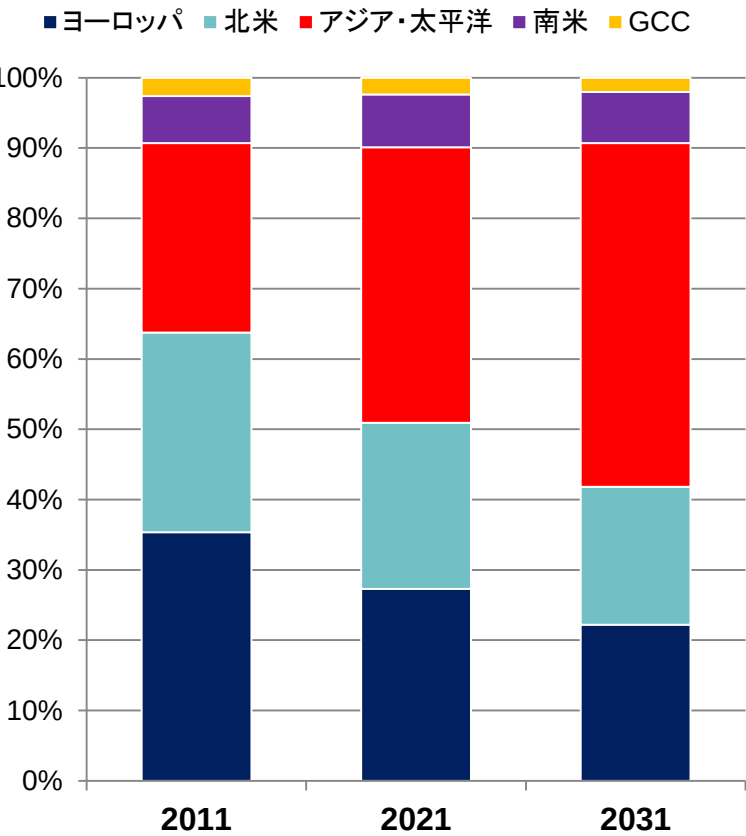
為替: \$1=100円
単位: 兆円



※ 先進国／発展途上国の定義は、世界銀行の定義に基づいてグルーピングされている。
出典: Prudential America Report "A Bird's Eye View of Global Real Estate Markers: 2012 Update"

- 今後10～20年を経て、世界の不動産市場の構造は大きく変化する見通し。
- 主に、アジア・太平洋地域の経済成長・拡大に伴い、その商業用不動産市場の拡大が予測されている。
(Prudentialによる商業用不動産市場の規模の将来予測は、各国の将来GDP規模・成長率に基づき算出されている)

2011～2031年 地域別世界の商業用不動産市場の変化

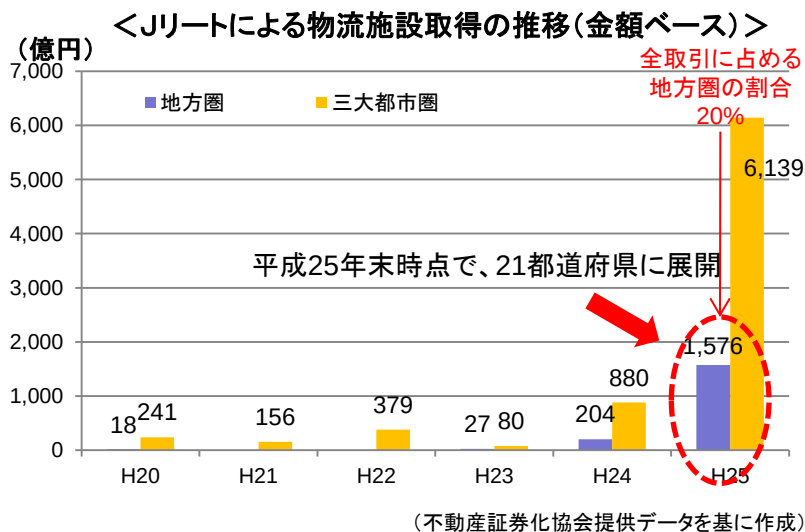
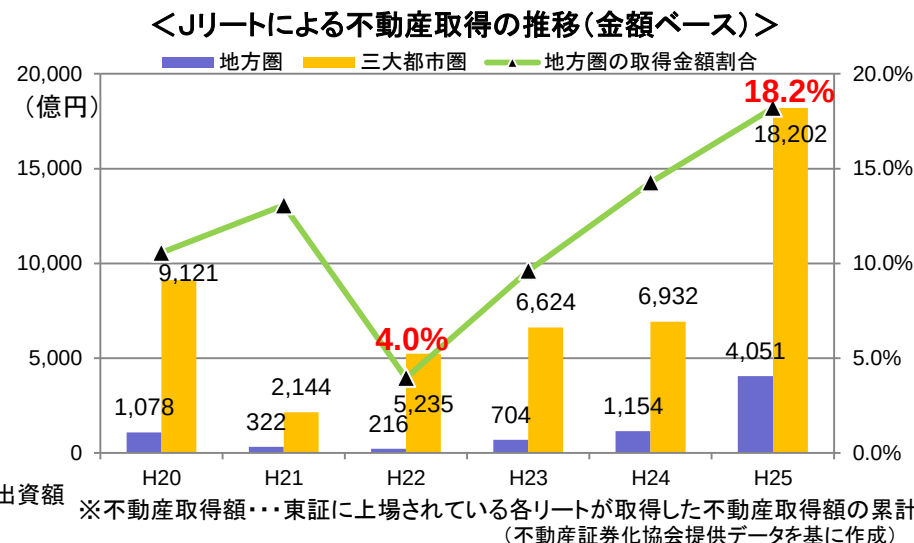
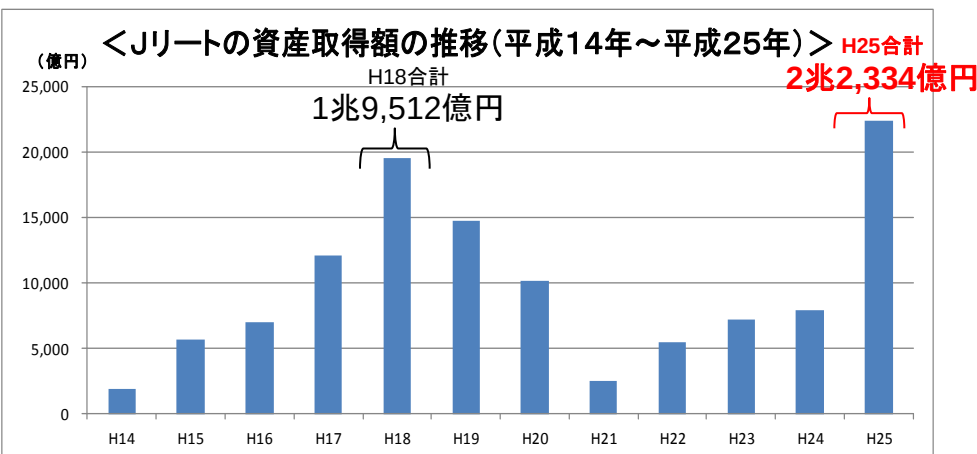


為替: \$1=100円
単位: 兆円
CRE: 商業用不動産 (Commercial Real Estate)

		2011		2021		2031	
		CRE (兆円)	割合(%)	CRE (兆円)	割合(%)	CRE (兆円)	割合(%)
ヨーロッパ	先進国	807	30.4%	1,005	20.6%	1,394	15.1%
	発展途上国	133	5.0%	328	6.7%	654	7.1%
アジア・太平洋	先進国	453	17.0%	629	12.9%	952	10.3%
	発展途上国	265	10.0%	1,280	26.3%	3,542	38.5%
南米		177	6.7%	364	7.5%	676	7.3%
北米		754	28.4%	1,151	23.6%	1,804	19.6%
GCC		68	2.6%	115	2.4%	185	2.0%
調査対象 55か国	先進国	2,014	75.8%	2,785	57.2%	4,149	45.1%
	発展途上国	642	24.2%	2,088	42.8%	5,057	54.9%
合計		2,656	100.0%	4,872	100.0%	9,207	100.0%

※ 先進国／発展途上国の定義は、世界銀行の定義に基づいてグルーピングされている。
出典: Prudential America Report “A Bird’s Eye View of Global Real Estate Markers: 2012 Update”

- ▶ 平成25年のJリートによる資産取得額は約2.2兆円と過去最高。
- ▶ Jリートによる資産取得について、地方圏が占める割合は、平成25年で18.2%(金額ベース)と上昇を続けている。

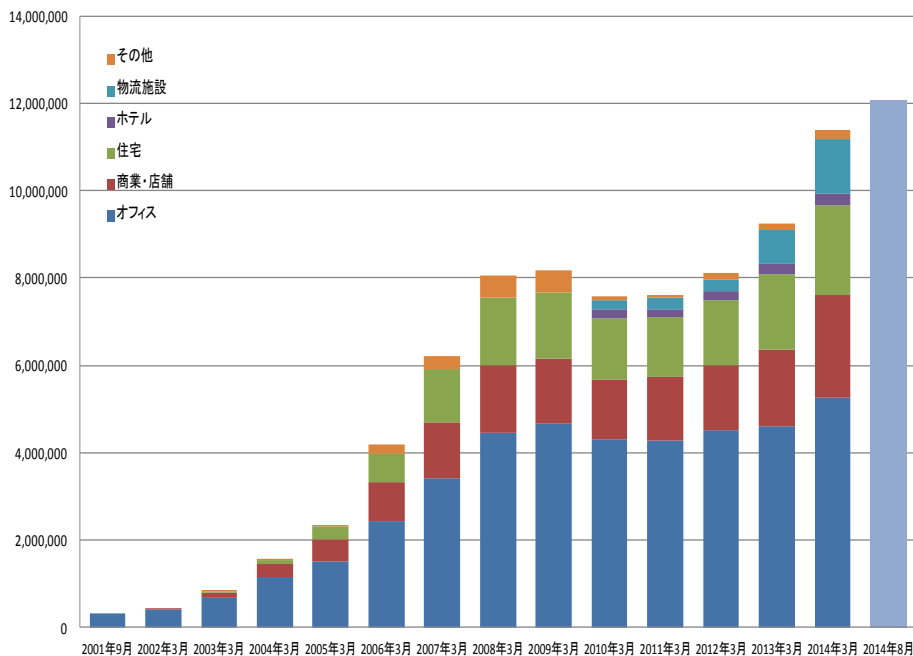


投資対象の多様化と地方への展開

- Jリートによる取得資産はオフィス、住宅、商業施設等が中心であったが、近年では、商業施設、物流施設等、地方への投資の展開が進んでいる。
- 高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリート組成のためのガイドラインを本年6月に策定。なお、病院を対象とするガイドラインについても、今年度中に策定する予定。
- 地方でも供給されるヘルスケア施設を投資対象とするヘルスケアリートの展開は、Jリートの投資対象の多様化のみならず、地方への進出を加速化。

Jリートの投資対象の多様化と資産規模の推移について

単位 百万円



2003年3月～2014年3月 投資信託協会公表データ
2001年9月、2002年3月はARES推計値。2014年8月は速報値

(注1)「その他」は「オフィス」「商業・店舗」「住宅」「ホテル」「物流施設」以外の用途。
(注2) 2009年3月以前の「ホテル」「物流」は「その他」に含まれる。

平成13年9月末／上場2銘柄
投資口の時価総額: 約0.2兆円
資産総額: 約0.3兆円

平成26年9月末／上場46銘柄
投資口の時価総額: 約9.1兆円
資産総額: 約12.2兆円

Jリートの地方都市への展開

【創設時(2001年9月)】

2銘柄44物件／**16**都道府県に展開

【2014年8月時点】

46銘柄2889物件／**42**都道府県に展開

ヘルスケアリート創設に向けた動き(報道による)

資産運用会社	大和リアル・エ ステート・アセ ット・マネジ メント(株)	ジャパン・シニアリ ビング・パート ナーズ(株)	ヘルスケアアセ ット・マネジ メント(株)
スポンサー	大和証券グ ループ本社	・新生銀行 ・ケネディクス ・長谷工 ・三菱UFJ信託銀行 ・LIXILグループ ・損害保険ジャパン	・三井住友銀行グループ ・NECキャピタルソリューション ・シッフヘルスケアHD

- 我が国の不動産証券化市場を更に発展させるため、地域経済の核となる施設(オフィス、マンション等)、公的不動産の流動化を促進する。

地方都市における不動産ファイナンス

地域経済の核となる施設(オフィス、マンション等)の整備への不動産証券化手法の活用を検討。

地域の資金をその地域で活用し、地域の不動産の流動化を促進。

- ・ 成功事例を提供することで、地域金融機関の貸出態度の転換を促すための啓発

不動産証券化手法等による公的不動産活用

不動産証券化手法等による公的不動産の活用の際しての課題整理を行い、公的不動産活用の具体的方策について検討。

地方公共団体の不動産の流動化、不動産市場の拡大を推進。

- ・ 地方債等の従来型の資金調達手法に加え、不動産証券化手法を選択肢として提示

地方都市における公的不動産を活用した証券化のイメージ

事業会社、個人の土地・建物所有者

地方公共団体所有
土地・建物

(例; 土地、建物の売却)

(例; 駅前低未利用地の事業用定借地)

投資家(地元企業)
地域金融機関

出
融
資

証券化手法を活用した不動産の開発・改修

賃
料

地方都市における事業者、
商業テナント、飲食店

地方で公的不動産を活用した証券化例

宮崎駅西口拠点施設整備事業

宮崎県・市が所有する駅前未利用地を活用し、特定目的会社が、バスターミナルとともに新しい拠点的な施設(飲食店、商業施設等)を整備



○地方都市において不動産証券化手法を活用する意義とは、老朽化・低未利用不動産の再生・有効活用、中心市街地の活性化等を通じて、地域経済の自律的・持続的な発展に貢献することにある。

背景

○今後、企業間競争の激化、減損会計制度の導入等により、地方企業においても不動産資産のオフバランス化ニーズが高まることが予想され、そのための手段として、地方都市においても不動産証券化を可能とする市場の環境整備が求められている。

○中心市街地の活性化等を図るため、老朽化・低未利用不動産の再生・有効活用を行い、地域経済の核となる施設又は社会的ニーズの高い施設を整備することが必要。

○不動産証券化手法は、リスク・リターンを小口化し、不動産への新たな投資機会を創出することから、遊休不動産の稼働化と不動産経営の効率化による良質な不動産ストックの形成に資するとともに、地域経済への資金流入を促進するための有効な手法となり得るものである。

○特に、中心市街地の空き店舗と遊休地等の低未利用不動産の活用には、「所有と経営の分離」により、土地利用の流動化を図り、やる気と能力のある者に経営を委ねることで不動産の価値増進を図ることができるので、問題解決に向けて大きな役割を果たすことが期待できる。

不動産の流動化・証券化について

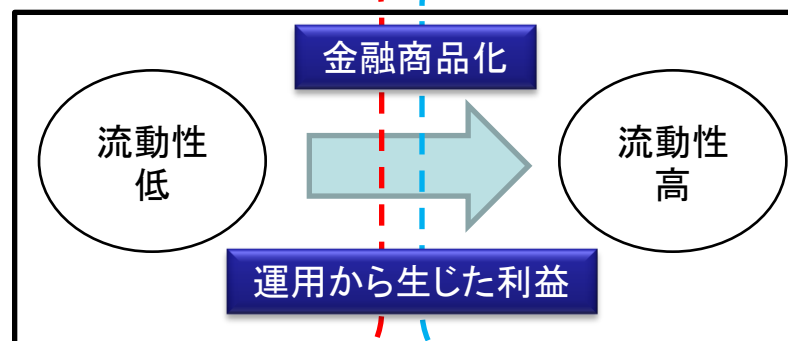
- 資産の流動化・証券化とは、一般的に、金銭債権や不動産などキャッシュ・フローを生み出す資産の所有者が、その資産を法的・会計的に切り離した上で、その資産が生み出すキャッシュ・フローを原資とする資金調達を行うことである。証券化とは、その資金調達の手段として証券化を発行することを指し、一般に流動化の一部ということができる。
- 不動産の証券化は、不動産の所有者と不動産そのものを切り離し、不動産が生み出すキャッシュ・フローを基礎に資金調達を行うことである。

不動産所有者 →



売却

売却代金



元金

投資等

配当等

金融機関

投資家

不動産所有者にとっての意義

不動産所有者が、所有者自身のバランスシートから法的・会計的に切り離された便宜上の会社（SPV）を設立し、SPVに保有不動産（または不動産信託受益権）を譲渡して資金調達をする仕組み

- 不動産の運用益や売却益などの経済的価値（キャッシュフロー）を裏付けとした新たな資金調達が可能となる
- 資産所有者の業績に関係なく、収益性の高い資産であれば有利な条件での資金調達が可能となる

投資家にとっての意義

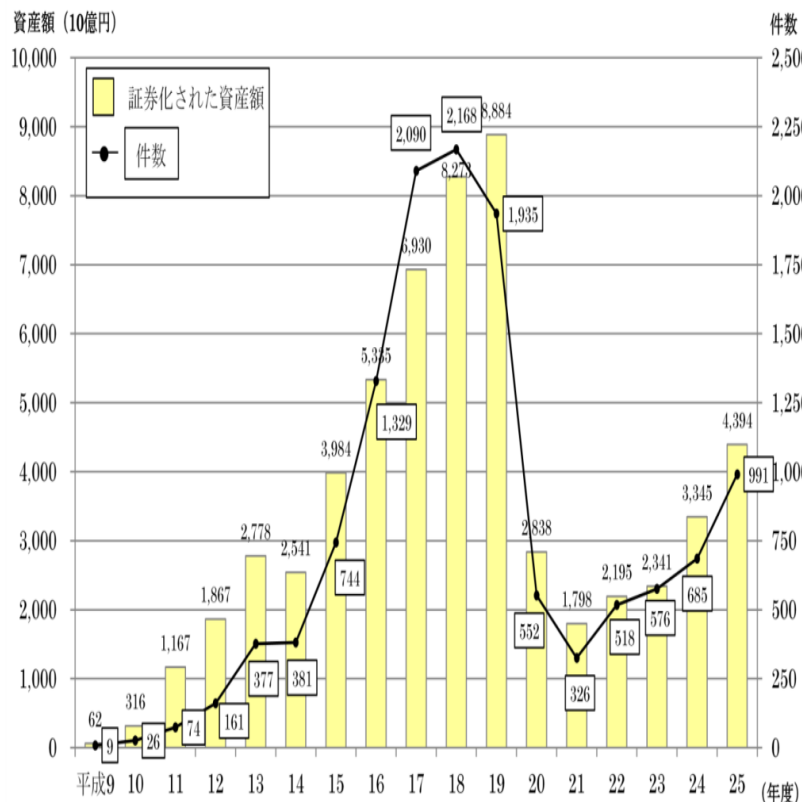
流動性に乏しく、一般に高額な不動産の所有権を小口化したり、不動産が生み出すキャッシュフロー（運用益・売却益）を受け取る権利を証券や出資持分などに変換することによって、投資家が投資しやすい形態へと変換する仕組み

- 不動産を投資しやすい金融商品に加工することで不動産投資のリスクを軽減できる
- 投資家は直接不動産に投資して不動産を保有するのではなく、証券等に投資することで、不動産の生み出すキャッシュフローのみを収受できる

証券化の対象となる不動産について

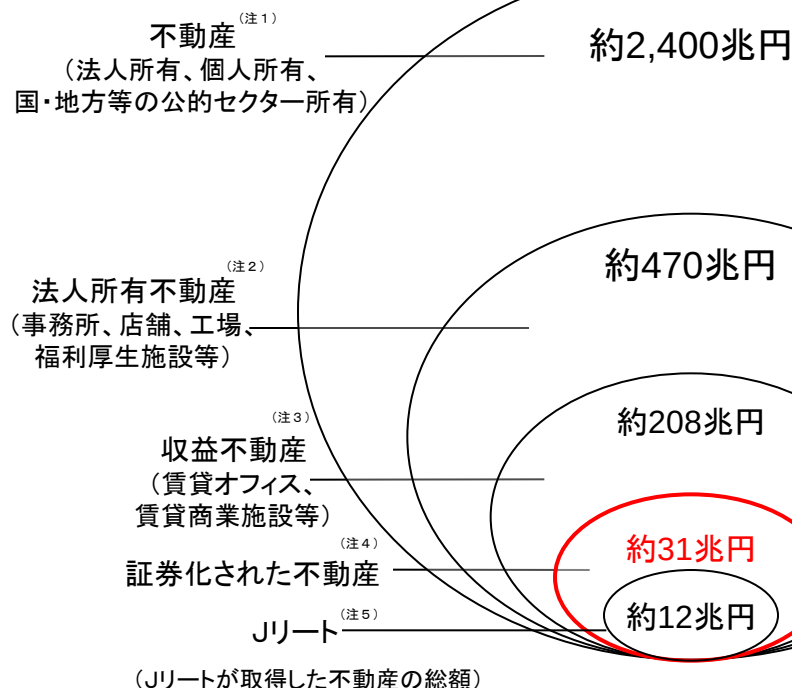
- 平成25年度中に不動産証券化の対象として取得された不動産及びその信託受益権の資産額は、4兆3,940億円(前年度比プラス31.4%)であり、4年連続の増加となった。
- 収益不動産約208兆円のうち、証券化された不動産は約31兆円である。

証券化の対象不動産の取得実績の推移



出典：平成25年度不動産証券化の実態調査

我が国の不動産資産の内訳



- (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24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 : 2012 update "
 (注4) 国土交通省 平成25年度 不動産証券化の実態調査
 (注5) 平成25年12月末時点の運用資産総額 【出典：ARES J-REIT REPORT Vol.54】

地方都市の不動産ファイナンスの環境を整備する

現状・課題

- 地方都市において、中心市街地が空洞化し、賑わいが喪失している。
- 賑わいを創出し、既存の不動産を再生し、地域経済の核となる施設又は社会的ニーズの高い施設を整備することが必要。

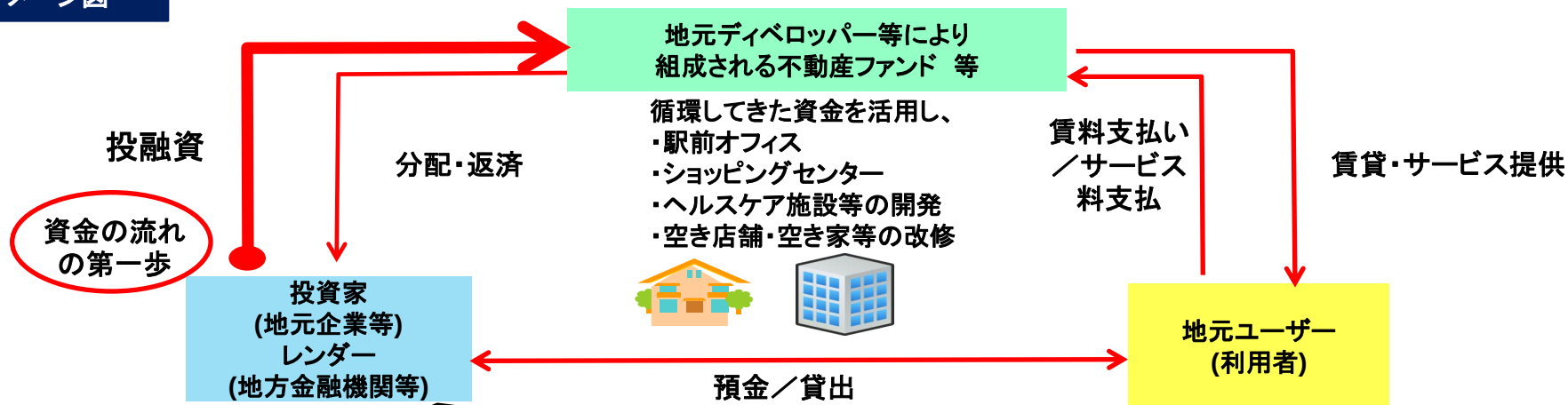
評価

- 不動産再生事業を行うためには、当該事業を成り立たせる資金力やノウハウを有する民間事業者が必要。
- 現状、一事業社がすべての事業リスクを負うことが、民間事業者の事業参入に当たっての障壁となっている。一方で、地方金融機関の預金の多くは、国債投資へと流れており、不動産再生事業への貸し出しが十分でない。
- 地方金融機関は、地元の不動産や地元の事業リスクに対する造詣が深いことから、地域ニーズにあった不動産再生事業について支援することが可能。

対策

- 地方都市の不動産ファイナンスの環境整備のための有識者会議及び各地域におけるセミナーの開催や、地方都市における不動産ファイナンス等に係る事例集の作成を行うことで、地方金融機関の資金を地元の不動産再生事業に活用し、地方都市における資金循環を生み出す。

イメージ図



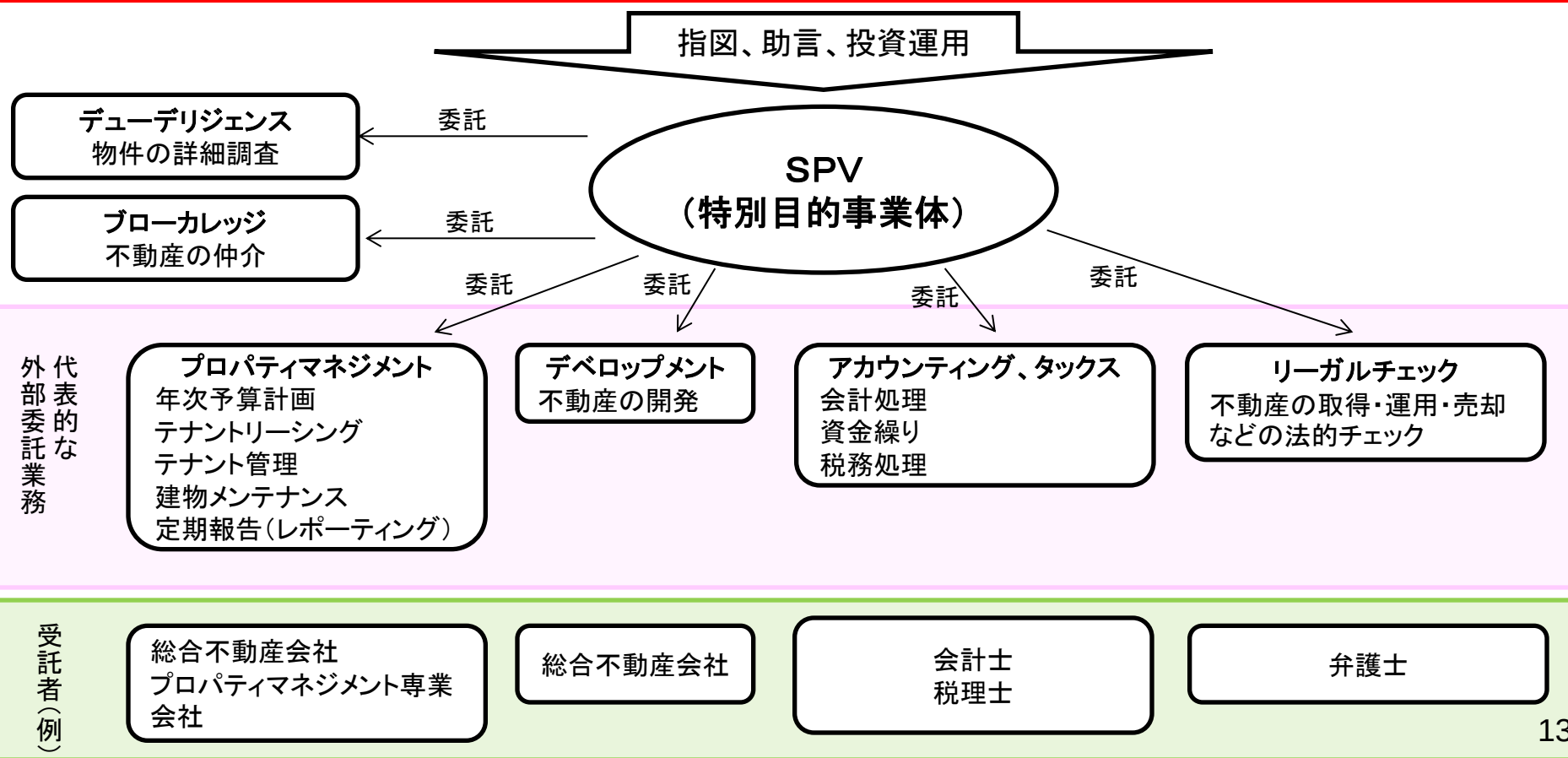
セミナー開催やモデル事業づくり等によって地方銀行としてノウハウの蓄積や参考となる指標が出来るようになり、ノンリコースローン案件に着手が可能になる。地域における資金循環の一步が踏み出せる。

不動産証券化を進める際のポイント

- 不動産証券化においては、SPVを実質的にコントロールするアセットマネージャーが非常に重要な役割を果たす。
- 地方においては、不動産会社のうち、アセットマネージャーを担うことのできるものが不足していることから、不動産証券化が進んでいない。

アセットマネージャー

- アクイジション(物件購入)
- ファイナンス(資金調達)
- ディズポジション(物件売却)
- アセットマネジメント(狭義)



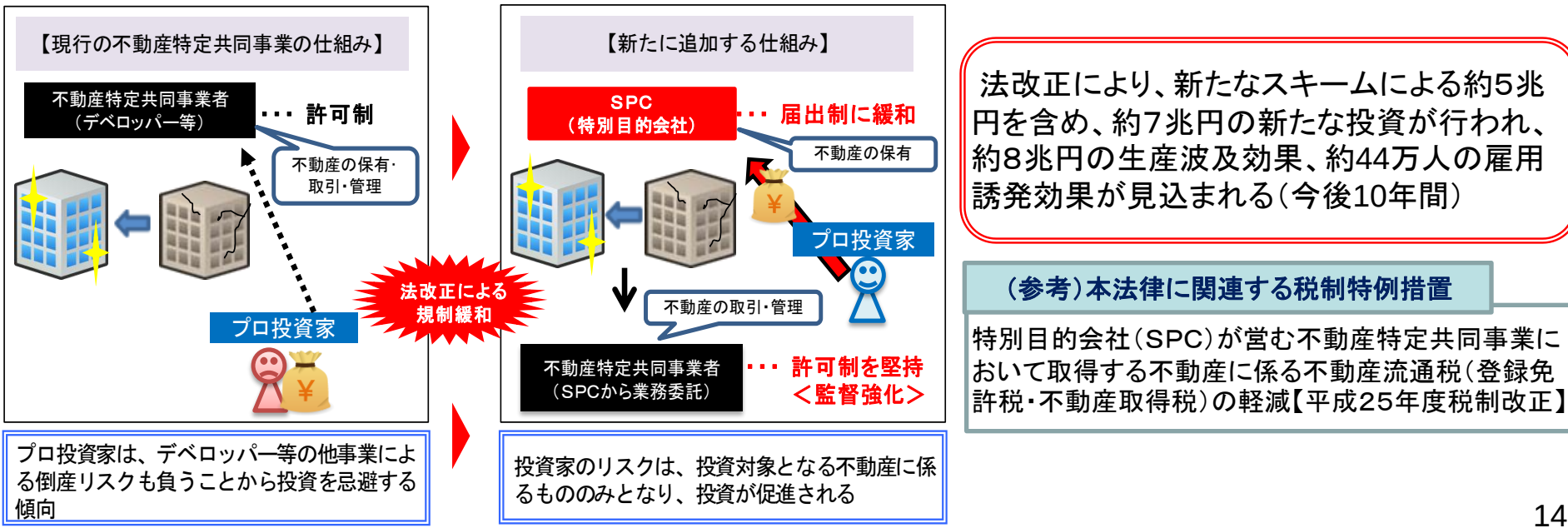
建築物の耐震化や老朽不動産の再生への民間資金の導入促進を通じて、地域経済の活性化や資産デフレからの脱却を図るため、不動産特定共同事業(※)の規制を見直す。平成25年12月20日施行

(※) 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事業。投資家保護等の観点から、国土交通大臣(一部は内閣総理大臣と共管)又は都道府県知事による許可が必要。

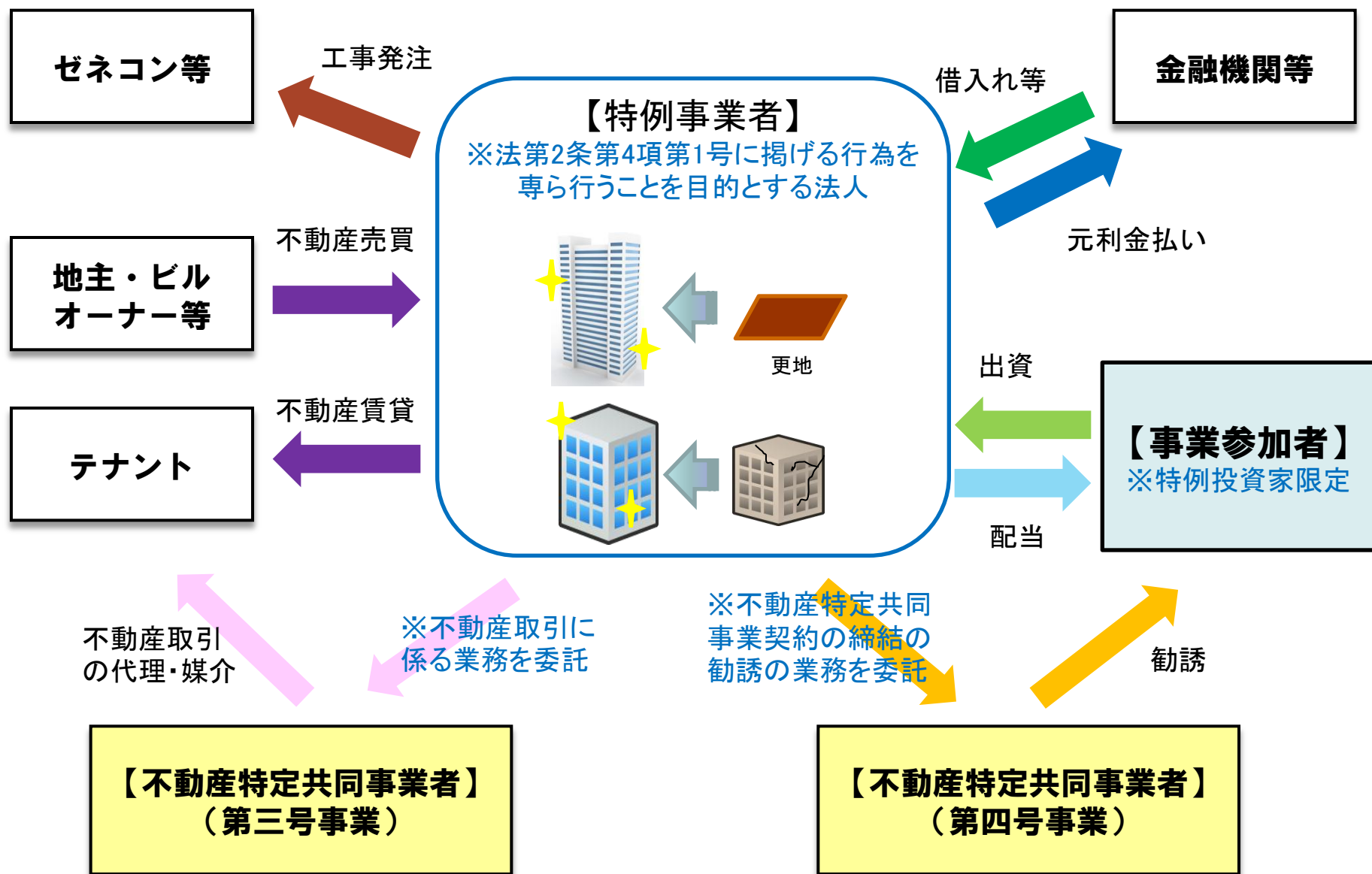
- 施策の効果
- 我が国には耐震性の劣る建築物が多数存在(※)。建築物の耐震化、更には、介護施設の整備、地方の老朽施設の再生などに民間資金が導入され、優良な都市ストックが形成される。(※)法人が所有する建物棟数のうち、新耐震基準を満たしていない又は未確認のものは約3分の1
 - 優良不動産(投資適格不動産)の供給とそれに伴う不動産取引の活発化により、不動産市場が活性化し、景気回復に貢献。
 - 耐震改修・建替、介護施設の整備、地方の物件や小規模物件の再生などは、大規模改修が制限されていたり、手続きに手間・コストのかかる既存の証券化スキームでは対応が困難な場合が存在。
 - 不動産特定共同事業は多様なケースに活用できるスキームであるが、現行の不動産特定共同事業は、他事業から倒産隔離されておらず活用が進まない。

改正概要

倒産隔離型の不動産特定共同事業を可能とするべく、一定の要件を満たす特別目的会社(SPC)が不動産特定共同事業を実施できることとする等の所要の措置を講ずる。



改正により導入された新スキーム(特例事業)の要件



No.	設置都市	申請者		設置希望		主な地域課題(ある場合)	参加候補者	主な検討テーマ
		会社名	代表者	研修会	協議会			
1	札幌市	㈱みたか商事	代表取締役 廣田 聡	○	×	—	北海道建物㈱(北海道銀行の不動産部門子会社)、㈱ネクステップ(北洋銀行の不動産部門子会社)、㈱みたか商事、数商事㈱、札幌不動産㈱、札幌不動産商事㈱ほか	①改正不動産特定共同事業法の活用 ②不動産証券化スキームの活用法
2	仙台市	アセットブレインズ仙台 ネットワーク仙台アセット マネジメント研究会	事務局長 佐々木正之	○ (11月13日)	調整中	福岡のような地域特化型リートの立ち上げを検討しており、その候補案件として地域における証券化案件をテーマ(①病院移転、②PPP事業の証券化、③震災復興)に応じて検討中	不動産業者、建設業者、金融機関、行機関、オーナー等 会員企業から150名を参集予定	①改正不動産特定共同事業法の活用 ②日本の不動産投資市場の現状と展望 ③地域特化型リート立ち上げの検討
3	松戸市	㈱あゆみリアルティー サービス	代表取締役 田中 歩	○	×	地域におけるまちづくりを検討中	地元地権者、不動産業者(㈱まちづくりクリエイティブ、 ㈱あゆみリアルティーサービス)、有識者(弁護士、建築士、大学教授)、投資家(㈱ルーヴィス)、金融機関(千葉興銀を予定)	①改正不動産特定共同事業法の活用 ②まちづくりにおける不動産証券化スキームの活用法
4	さいたま市	特定非営利法人 埼玉県定期借地借家権 推進機構	事務局長 岩宗 繁樹	○	×	—	(推進機構の会員) ミサワホーム西関東㈱、中央グリーン開発㈱、㈱ヤマダ・エスバイエルホーム、スミダ工業㈱、積水ハウス㈱、三光ソフラン㈱、税理士法人武蔵経営、弁護士法人グリーンリーフ、㈱浦和鑑定、㈱リビコー、沖田不動産鑑定士税理士、㈱資産経営研究所、(財)不動産流通支援機構、(財)埼玉県資産経営研究所	①改正不動産特定共同事業法の活用 ②定期借地・借家法を活用した不動産証券化スキームの活用
5	長野市	特定非営利法人 長野県定期借地借家権 推進機構	理事長 新井庄市郎	○	調整中	—	㈱新建新聞社、㈱シナノ工営、㈱ライフサービスオグチ、ミツヤジホーム㈱、岩村建設㈱、㈱高見澤、コマキ工業㈱、エコールデザイン(有)、㈱すまいのセンター、㈱第一設計、(有)AUP、(有)かつら、㈱佐原建設、他地方公共団体、金融機関からの参加を予定	①改正不動産特定共同事業法の活用 ②定期借地・借家法を活用した不動産証券化スキームの活用
6	新潟市	㈱国際総合計画	代表取締役 大橋 誠五	○ (10月27日)	○	新潟の地域活性化を検討する中で、一層の証券化の活用を図ろうとしており、その候補案件として、①中心市街地内の老朽不動産の証券化、②大学学生寮の証券化のテーマについて検討中。	三井住友銀行、第四銀行、大光銀行、㈱福田組、㈱本間組、新潟市、朱鷺フィナンシャルアドバイザーLLP(公認会計士)、新潟シティ法律事務所、NPO法人新潟県不動産コンサルティング協会、異業種交流会501、㈱リビングギャラリー、㈱国際総合計画	①改正不動産特定共同事業法の活用 ②まちづくりにおける不動産証券化スキームの活用法
7	名古屋市	特定非営利法人 中部定期借地借家権 推進機構	理事長 齋藤 孝一	○	×	—	㈱MACコンサルタンツ、(有)アブス地価研究所、㈱泉不動産、貝沼建設㈱、角文㈱、㈱近藤組、ジェイアール東海不動産㈱、㈱シャルドネスタイル、㈱未来住建、特定非営利活動法人中部定期借地借家権推進機構	①改正不動産特定共同事業法の活用 ②定期借地・借家法を活用した不動産証券化スキームの活用
8	守山市	滋賀まちづくり会社 フォーラム	代表発起人 清原 健	○	○	滋賀県内における各市のまちづくり会社の横断組織として、滋賀まちづくりフォーラムを立ち上げ、滋賀県全域を対象とした中心市街地活性化事業を検討中。その中で、中心市街地活性化事業(まちづくり事業)の資金調達策の一環として証券化の活用策について検討中。	長浜まちづくり㈱、彦根商工会議所、東近江市産業振興部、東近江アーバンデザインセンター準備会、八日市商工会議所、㈱まっせ、近江八幡商工会議所、安土商工会、近江八幡市都市産業部、守山市都市経済部、守山商工会議所、㈱みらいもりやま21、草津まちづくり㈱、草津商工会議所、草津市都市計画部、㈱まちづくり大津、大津商工会議所、大津市都市計画部、滋賀銀行、近畿経済産業局、中小企業基盤整備機構	①改正不動産特定共同事業法の活用 ②中心市街地活性化事業(まちづくり事業)における不動産証券化スキームの活用法

No.	設置都市	申請者		設置希望		主な地域課題(ある場合)	参加候補者	主な検討テーマ
		会社名	代表者	研修会	協議会			
9	京都市	公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター	事務局次長 上原 智子	○	×	京都の町屋再生事業を行っている。その一環として、資金調達手法の一環として証券化がどの程度利用可能かについて検討中。	(不動産業) (公社)京都府宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会京都府本部、(公財)日本賃貸住宅管理協会京都府支部、(一社)京都府不動産コンサルティング協会 (建設業) 京都府建築工業協同組合 (関連職能団体)京都司法書士会 (金融機関) 京都銀行、京都信用金庫、京都中央信用金庫 (市民活動団体)都市居住推進研究会 (行政等) (公財)京都市景観・まちづくりセンター	①改正不動産特定共同事業法の活用 ②京町家再生事業における不動産証券化スキームの活用
10	呉市	(株)中央鑑定所	代表取締役 畠中 政國	○	調整中	中心市街地活性化事業を進めるうえで証券化を活用できないか検討中。	(建設業) 増岡組 (金融機関) 呉信用金庫 (専門家) 株式会社中央鑑定所 ほか	①改正不動産特定共同事業法の活用 ②中心市街地活性化事業(まちづくり事業)における不動産証券化スキームの活用
11	松江市	(株)UES パートナーズ	代表取締役 松田 成哉	○	調整中	中心市街地活性化事業を進めるうえで証券化を活用できないか検討中。	松江市、松江市中心市街地活性化協議会、松江市各商店街振興会、建設業者、不動産業者、しまね信金、島根中央信金、米子信金	①改正不動産特定共同事業法の活用 ②中心市街地活性化事業(まちづくり事業)における不動産証券化スキームの活用
12	下関市	特定非営利法人 山口県定期借地 借家権推進機構	理事長 増井 聡彦	○	×	—	(株)都市評価研究所(不動産鑑定士)、(株)徳海(不動産管理業)、(株)エミナス(不動産業)、(株)田尾設計、石井税理士事務所、松浦司法書士事務所	①改正不動産特定共同事業法の活用 ②定期借地・借家法を活用した不動産証券化スキームの活用
13	高松市	特定非営利法人 香川県定期借地 借家権推進機構	理事長 松野 誠寛	○	○	—	高松市、香川大学、百十四銀行、香川県定期借地借家権推進機構	①改正不動産特定共同事業法の活用 ②公有地活用(PRE)事業における不動産証券化の活用について
14	福岡市	(株)産学連携機構 九州(九州PPP センター)	代表取締役 前田 真	○ (10月29日)	調整中	九州全域、福岡市内においてPPPの推進をテーマに活動中。事業を推進するうえで資金調達策として証券化が利用可能かどうか検討中。	(九州PPPセンター会員) 福岡市、北九州市、西日本シティ銀行、福岡銀行、(株)福岡リアルティ、(株)九電工、九州電力(株)、西日本鉄道(株)など	①改正不動産特定共同事業法の活用 ②官民連携(PPP)事業における不動産証券化の活用について

PRE戦略とは、公的不動産について、公共・公益的な目的を踏まえつつ、**経済の活性化、財政健全化を念頭に、適切で効率的な管理、運営を推進**していこうとする考え方である。
我が国の不動産の約2,400兆円のうち、国・地方公共団体が所有している不動産（公的不動産（Public Real Estate：PRE））は**約570兆円**（全体の約24%相当）存在する。
このうち**地方公共団体が所有する不動産は約420兆円**となっており、公的不動産全体の**70%以上**を占めている。

公的不動産の規模

不動産（全体）
約2,400兆円（注1）

企業不動産
約470兆円（注2）

収益不動産
約208兆円（注3）

公的不動産
約570兆円（注4）

地方公共団体
所有不動産
約420兆円（注5）

（注1）国民経済計算（平成24年度確報）

（注2）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:2012 update”（円換算）

（注4）固定資産及び土地の総額（平成24年末時点）

（注5）地方公共団体が所有する不動産のうち固定資産の総額は、一般政府の所有する固定資産を総固定資本形成の累計額（昭和55年度～平成24年度）のうち地方の占める比率で按分したもの

不動産証券化手法等による公的不動産（PRE）の活用のあり方に関する検討会

1. 趣旨

- 不動産証券化手法等による公的不動産の活用事例の把握や各事例における課題について整理を行うとともに、今後の公的不動産の活用の具体的方策について検討するため、関係する分野の有識者で構成する「不動産証券化手法等による公的不動産（PRE）の活用のあり方に関する検討会」を設置。

2. 開催日（予定）

- 第1回 平成26年9月16日
○ 第2回 平成26年12月2日開催予定
○ 第3回 平成27年2～3月
※3月中に報告書（PRE活用事例集）を公表予定

3. 委員及びオブザーバー

座 委 員	長 員	中川 雅之	日本大学経済学部教授
		足立 慎一郎	株式会社日本政策投資銀行地域企画部課長兼PPP／PFI推進センター課長
		大庫 直樹	ルートエフ株式会社代表取締役・金融庁参与
		勝山 輝一	長島・大野・常松法律事務所パートナー弁護士
		小林 誉	株式会社三菱東京UFJ銀行ストラクチャードファイナンス部不動産ファイナンス室長
		駒井 裕民	青森県総務部行政経営管理課ファシリティマネジメント・財産グループ総括主幹
		清水 千弘	麗澤大学大学院経済学研究科教授
		代田 誠	株式会社横浜銀行営業統括部グループ長
		鈴木 康弘	横浜市財政局管財部資産経営課長
		内藤 伸浩	一般社団法人不動産証券化協会総括参与
		福島 隆則	株式会社三井住友トラスト基礎研究所投資調査第1部上席主任研究員
		前山 琢也	東京都財務局財産運用部調整担当課長
		松野 英男	浜松市財務部資産経営課経営企画グループ副主幹
		村木 信爾	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会常務理事
オブザーバー		横田 雅之	株式会社東京証券取引所上場推進部部長
		吉原 竜二	一般社団法人投資信託協会企画政策部次長
		清水 雄策	財務省理財局国有財産調整課長
		原 邦彰	総務省自治財政局財務調査課長
		渡辺 公徳	金融庁総務企画局市場課資産運用企画室長

（敬称略、五十音順）

企業不動産(CRE)・公的不動産(PRE)戦略の推進

我が国の不動産市場の活性化及び既存ストックの有効活用を図るためには、企業や地方公共団体が所有する低・未利用の不動産を有効活用していくことが必要。地方公共団体が所有する不動産については、財政的な視点も踏まえつつ、地域の活性化という観点から見直しを行い、官民連携の視点も取り入れ、より戦略的にマネジメントすることが重要。

企業経営上の課題

- ・企業価値の最大限の向上
- ・企業会計制度の転換等への対応

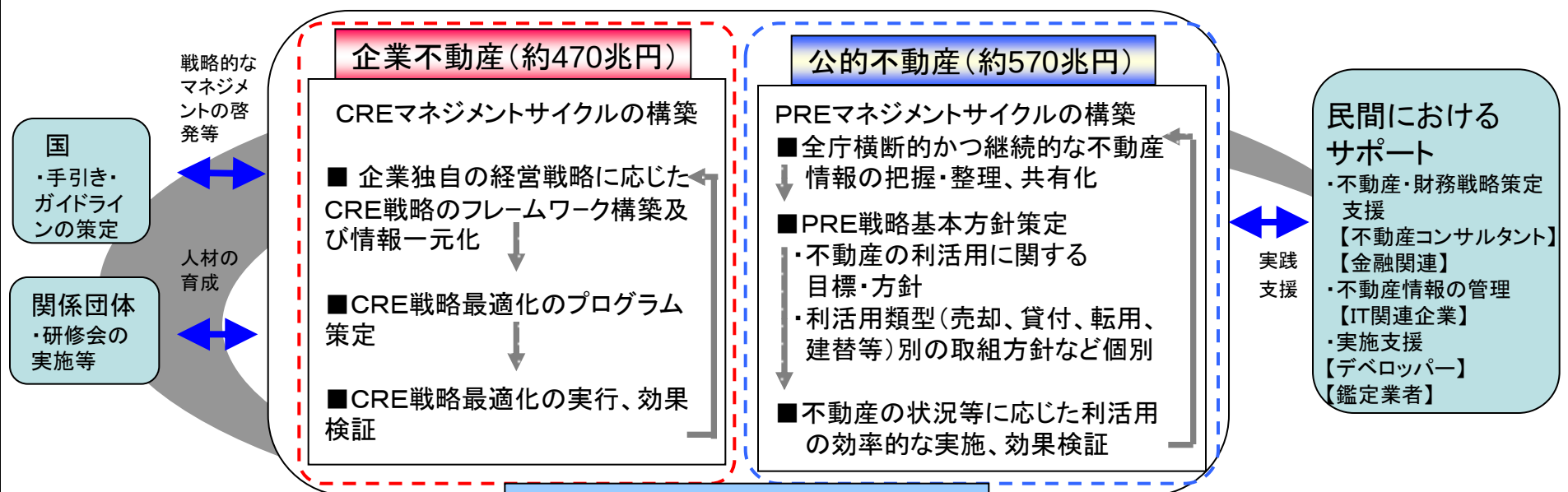
土地政策上の課題

- ・公益的な観点からの不動産の有効活用
- ・不動産市場の健全で安定的な成長

地方公共団体の課題

- ・財政健全化への対応
- ・少子高齢化・施設ニーズ変化等への対応（施設の統廃合、再配置等）
- ・官民の連携

合理的な CRE・PRE戦略の推進・普及が必要



資産の有効活用による豊かな国民生活の実現

不動産証券化手法等による公的不動産(PRE)の活用

現状・課題

- 公的不動産(PRE)が我が国全体の不動産に占める割合は約1/4と非常に大きく、コンパクトシティ等の推進のためにはPREの有効活用が重要。(例:将来のまちのあり方を見据え、公共施設の老朽化に対応しながら、その再配置・民間の建築物との合築を含めた集約の推進、学校跡地等の公有地を活用し、不足する商業施設や医療施設等の民間生活サービス機能を整備)
- 地方財政は厳しい状況にあり、今後、急速な人口減少・少子高齢化に伴い、地方財政の悪化が予想されている。

評価

- PREの活用の際して、金融機関からの借入や地方債の起債といった従来の資金調達手法に加えて、地方公共団体の財政負担の軽減が期待できる不動産の証券化手法も選択肢の1つとして検討することが適切。
- 公的不動産の流動化、不動産市場の拡大の観点からも、不動産証券化手法等によるPRE活用は重要なテーマ。

対策

○ 公的不動産(PRE)に係る証券化手法の活用について、地方公共団体向けの手引書の取りまとめ

平成26年度に収集した公的不動産(PRE)の事例を参考に、下記項目に係る地方公共団体向けの手引書を取りまとめる。

- ・公的不動産(PRE)活用の必要性和効果
- ・公的不動産(PRE)に係る不動産証券化手法を活用するために必要なこと
(公的不動産(PRE)活用の推進体制、住民とのコミュニケーション、外部専門家の活用など、事業を進めるにあたり検討・措置すべき事項について、事業の段階ごとに整理)
- ・地方公共団体が証券化手法を活用する際の相談先、公的不動産(PRE)活用方針等の作成にあたって参照すべき文献の紹介

○ 公的不動産(PRE)に係る不動産証券化手法を活用したモデル事業の実施

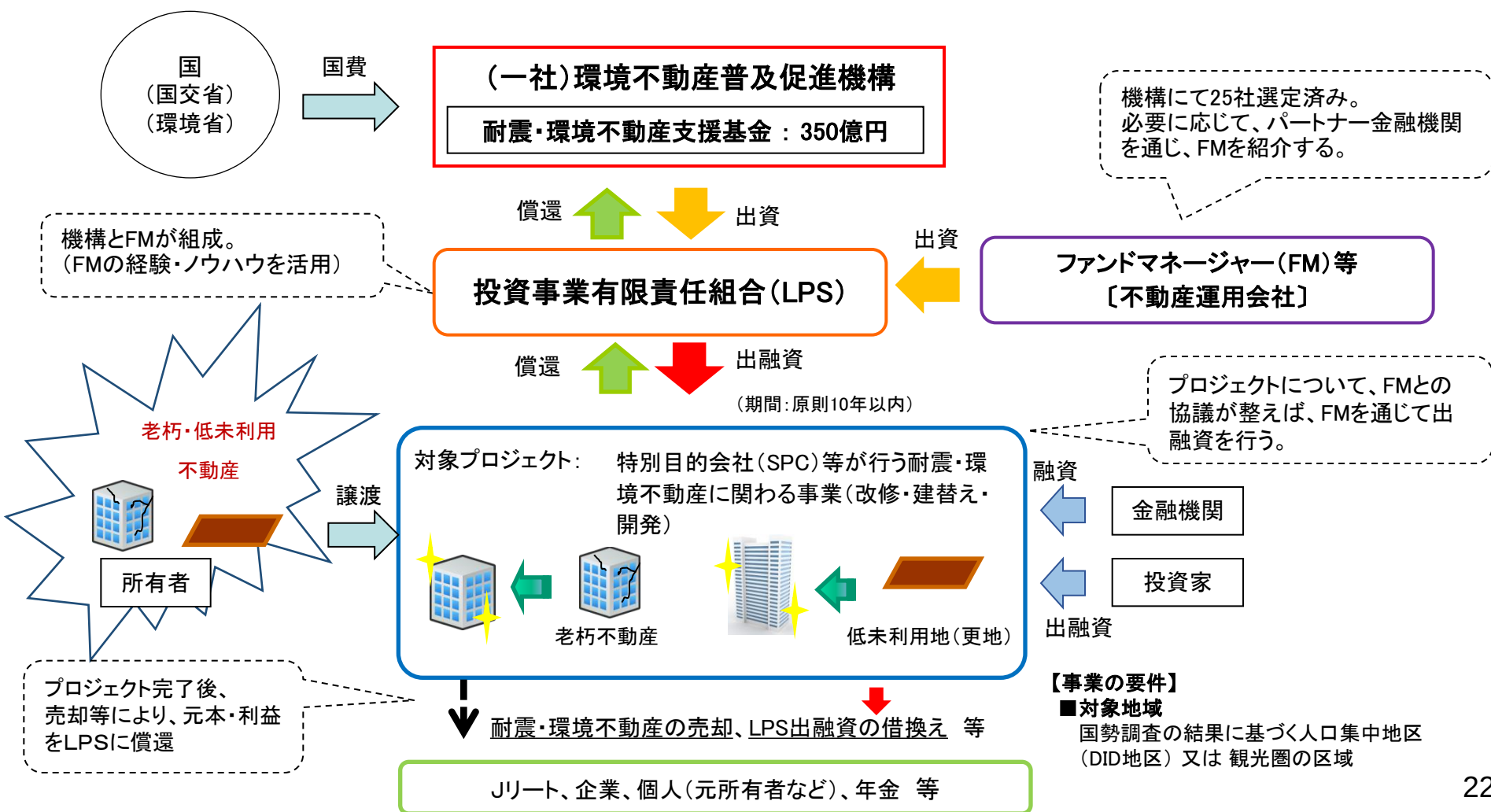
公的不動産(PRE)に係る不動産証券化手法の活用を検討している自治体等を募集し、これらを支援するモデル事業を実施するとともに、そのモデル事例を広く周知することで、公的不動産(PRE)に係る不動産証券化手法に関する理解の促進を図り、優良な都市ストックの形成及び不動産投資市場の拡大を図る。

【実現される効果】

- 潜在的な価値を十分に発揮できていない公的不動産(PRE)を有効活用することにより、厳しい財政状況にある国及び地方公共団体における財政状況の改善を図るとともに、公的不動産(PRE)の整備・安定利用を図り、優良な都市ストックの形成を促進する。
- リート等の投資対象を多様化し、不動産証券化市場の更なる活性化を図る。

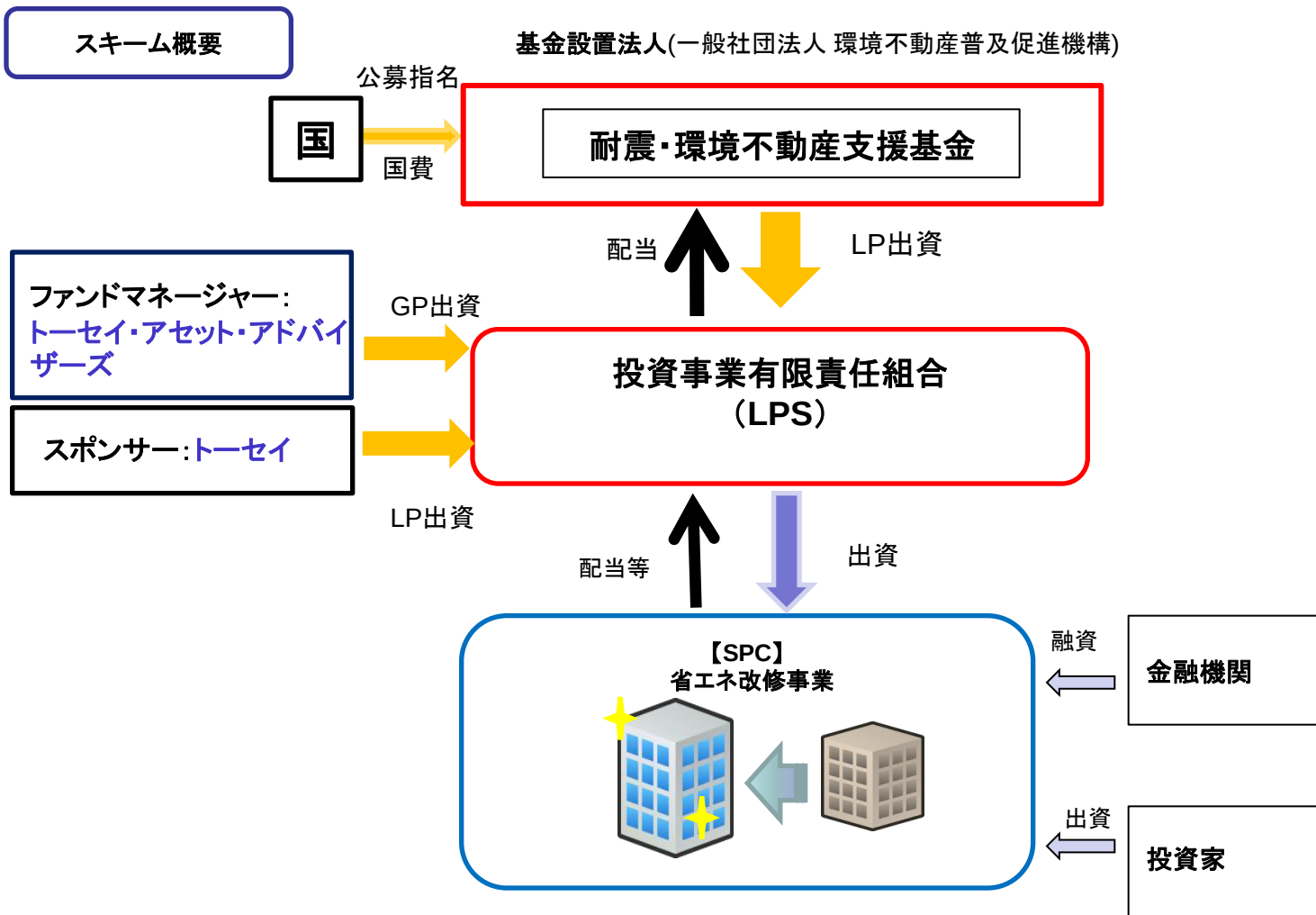
耐震・環境不動産形成促進事業

- 老朽・低未利用不動産の改修、建替え又は開発を行い、耐震・環境性能を有する良質な不動産を整備するプロジェクトに出融資を行う事業
- 資金調達目途が早く立つことで、早期のプロジェクト着手が可能



耐震・環境不動産形成促進事業の基金設置法人である一般社団法人環境不動産普及促進機構は、第1号案件として、ファンドマネージャーであるトーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)と投資事業有限責任組合契約(LPS契約)を締結し、オフィス・住居複合ビルの省エネ改修を行うSPCに対して出資を行うLPSに対して出資を行った。

スキーム概要



「一般財団法人 日本不動産研究所」内

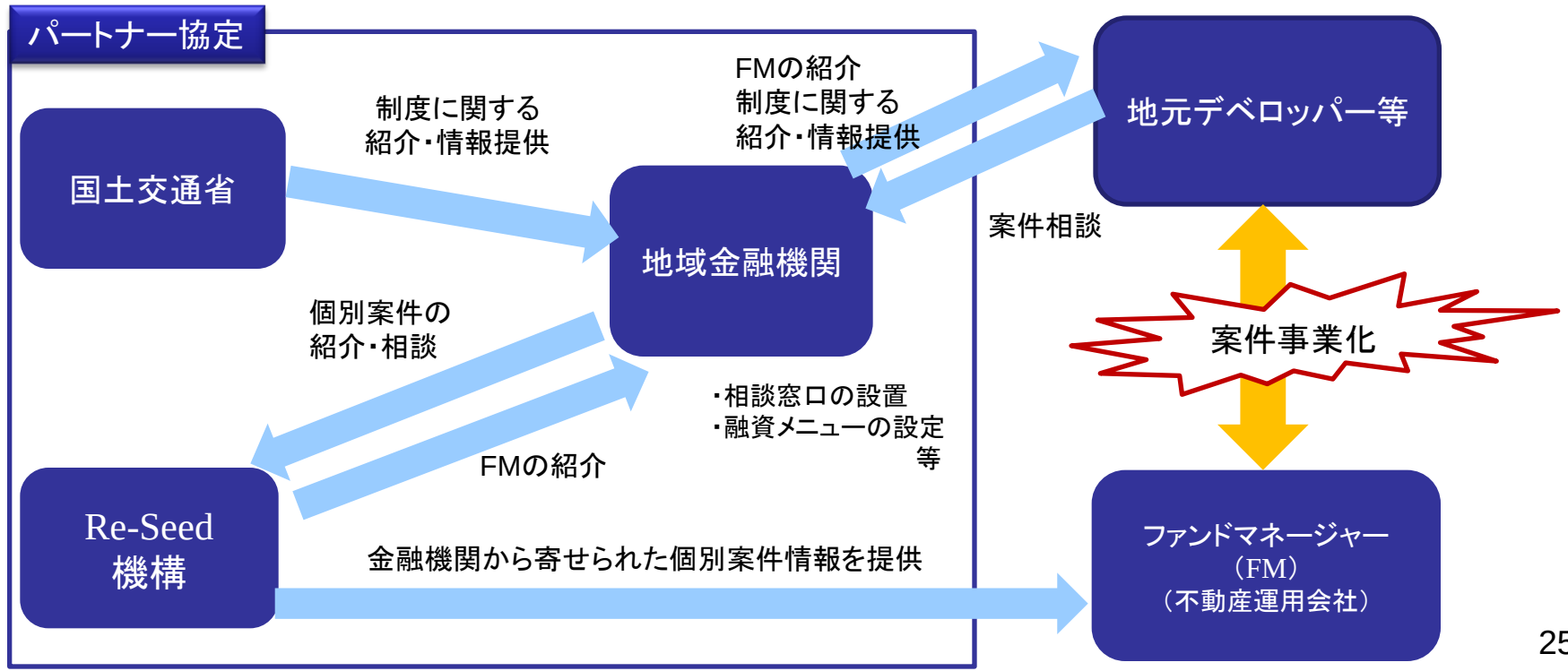
(平成26年5月末時点)

担当地域(都道府県別)	担当部署	郵便番号	住所	電話	担当者1	担当者2
北海道	北海道支社	060-0002	札幌市中央区北二条西4丁目1番地 北海道ビル6階	011-281-2378	平澤 隆徳	
青森県、岩手県、宮城県、秋田県、 山形県、福島県	東北支社	980-0811	仙台市青葉区一番町4-6-1 仙台第一生命タワービル2F	022-262-6586	倉地 真一	
茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、 新潟県、山梨県、長野県	関東支社	330-0063	さいたま市浦和区高砂2-6-5 浦和大栄ビル3F	048-822-1211	石井 依子	
千葉県	千葉支所	260-0027	千葉市中央区新田町1番1号 IMI未来ビル6F	043-302-1081	高橋 秀樹	貝原 敦
東京都	本社研究部	105-8485	東京都港区虎ノ門1-3-2 勧銀不二屋ビル2F	03-3503-5335	佐野 洋輔	生沼 智大
神奈川県	横浜支所	220-8142	横浜市西区みなとみらい2-2-1 横浜ランドマークタワー42F	045-651-7311	山川 剛	
富山県、石川県、福井県	北陸支社	920-0853	金沢市本町1-5-2 リファール8F	076-222-1305	神田 勝廉	
岐阜県、静岡県、愛知県、三重県	東海支社	460-0003	名古屋市中区錦2-4-3 錦パークビル7F	052-222-6100	恒川 雅至	
滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、 奈良県、和歌山県	近畿支社	530-0003	大阪市北区堂島1-1-5 梅田新道ビル2F	06-6348-2010	石田 武	
鳥取県、島根県、岡山県、広島県、 山口県、徳島県、愛媛県、高知県	中四国支社	730-0021	広島市中区胡町4-21 朝日生命広島胡町ビル8F	082-541-3211	後 英雄	梅田 靖弘
香川県	高松支所	760-0050	高松市亀井町2-1 朝日生命高松ビル7F	087-863-6066	富永 和志	
福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、 大分県、宮崎県、鹿児島県	九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073	松尾 春仁	
沖縄県	那覇支所	900-0015	那覇市久茂地3-1-1 日本生命那覇ビル9F	098-861-8171	上原 弘訓	24

地方都市において耐震・環境不動産形成促進事業の活用を促進するためには、各事業の資金の出し手となり、また事業のコーディネーター役ともなる各地域金融機関の協力が必要不可欠であることから、各地域の金融機関と密接な協力関係を構築することにより、事業の立ち上げ等を促進する。

耐震・環境不動産形成促進事業の活用の促進を目的として、①相互の情報提供、②事業の活用が見込まれる案件の紹介などのうち、合意できた内容で、地域金融機関、国土交通省及び環境不動産普及促進機構(Re-Seed機構)の3者で個別にパートナー協定を締結。

※ 183社の金融機関と協定を締結済み



中部		近畿	中国	四国	九州・沖縄
(株)静岡銀行	西尾信用金庫	(株)京都銀行	(株)山陰合同銀行	(株)阿波銀行	(株)大分銀行
スルガ銀行(株)	沼津信用金庫	(株)紀陽銀行	(株)中国銀行	(株)伊予銀行	(株)沖縄銀行
(株)八十二銀行	浜松信用金庫	(株)近畿大阪銀行	(株)広島銀行	(株)四国銀行	(株)北九州銀行
(株)百五銀行	尾西信用金庫	(株)滋賀銀行	(株)山口銀行	(株)百十四銀行	(株)十八銀行
(株)三重銀行	富士信用金庫	(株)南都銀行	(株)島根銀行	(株)愛媛銀行	(株)西日本シティ銀行
(株)愛知銀行	富士宮信用金庫	(株)福井銀行	(株)トマト銀行	阿南信用金庫	(株)福岡銀行
(株)第三銀行	碧海信用金庫	(株)関西アーバン銀行	(株)もみじ銀行	愛媛信用金庫	(株)宮崎銀行
(株)名古屋銀行	三島信用金庫	(株)みなと銀行	おかやま信用金庫	高松信用金庫	(株)琉球銀行
いちい信用金庫	焼津信用金庫	尼崎信用金庫	呉信用金庫	香川県信用組合	(株)熊本銀行
遠州信用金庫	岐阜商工信用組合	淡路信用金庫	しまなみ信用金庫		(株)親和銀行
大垣信用金庫		京都信用金庫	しまね信用金庫		(株)長崎銀行
岡崎信用金庫		京都中央信用金庫	島根中央信用金庫		(株)豊和銀行
蒲郡信用金庫		神戸信用金庫	津山信用金庫		(株)南日本銀行
静岡信用金庫		但陽信用金庫	日本海信用金庫		大分信用金庫
静岡信用金庫		敦賀信用金庫	東山口信用金庫		大分みらい信用金庫
瀬戸信用金庫		奈良信用金庫	米子信用金庫		大牟田柳川信用金庫
東濃信用金庫		日新信用金庫			鹿児島信用金庫
豊川信用金庫		姫路信用金庫			熊本第一信用金庫
豊田信用金庫		兵庫信用金庫			福岡信用金庫
豊橋信用金庫		福井信用金庫			福岡ひびき信用金庫
長野信用金庫					佐賀東信用組合

公共施設等の総合的かつ計画的な管理による老朽化対策等の推進

地方公共団体が、厳しい財政状況や人口減少等の状況を踏まえ、公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担の軽減・平準化や公共施設等の最適な配置を実現。併せて、更新時等における民間事業者の参入促進や国土強靱化の推進を図る。

取組の内容

(1)「公共施設等総合管理計画」の策定

(平成26年4月22日総務大臣通知により策定要請)

<公共施設等総合管理計画の内容>

1. 所有施設等の現状

- ・公共施設等の現況及び将来の見通し
- ・総人口や年代別人口についての今後の見通し
- ・公共施設等の維持管理・更新等に係る中長期的な経費やこれらの経費に充当可能な財源の見込み

2. 施設全体の管理に関する基本的な方針

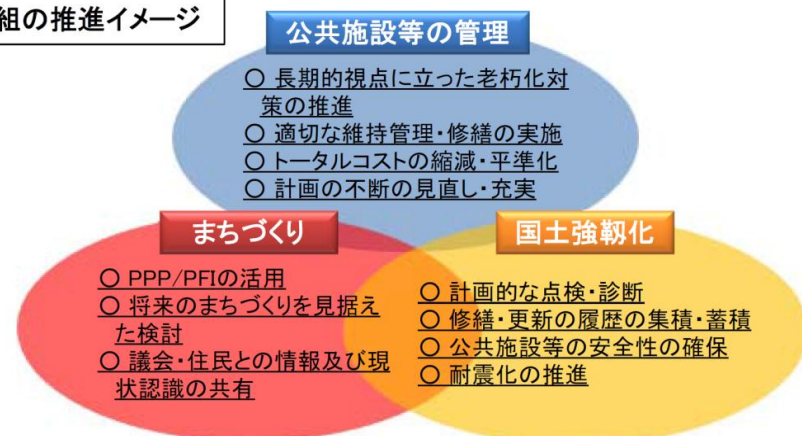
- ・計画期間:10年以上とする。
- ・全ての公共施設等を対象に、情報を管理・集約部署を定めるなどして作成することが望ましい。
- ・現状分析を踏まえ、今後の公共施設等の管理に関する基本的な方針を記載。
- ・計画の進捗状況等に応じ、順次計画をバージョンアップする。
 今後は、管理に関する基礎情報として固定資産台帳を活用することが望ましい。

(2) 地方財政措置

- ・計画策定に要する経費について、平成26年からの3年間にわたり特別交付税措置(措置率 1/2)
- ・計画に基づく公共施設等の除却について、地方債の特例措置を創設(平成26年3月20日地方財政法改正済)

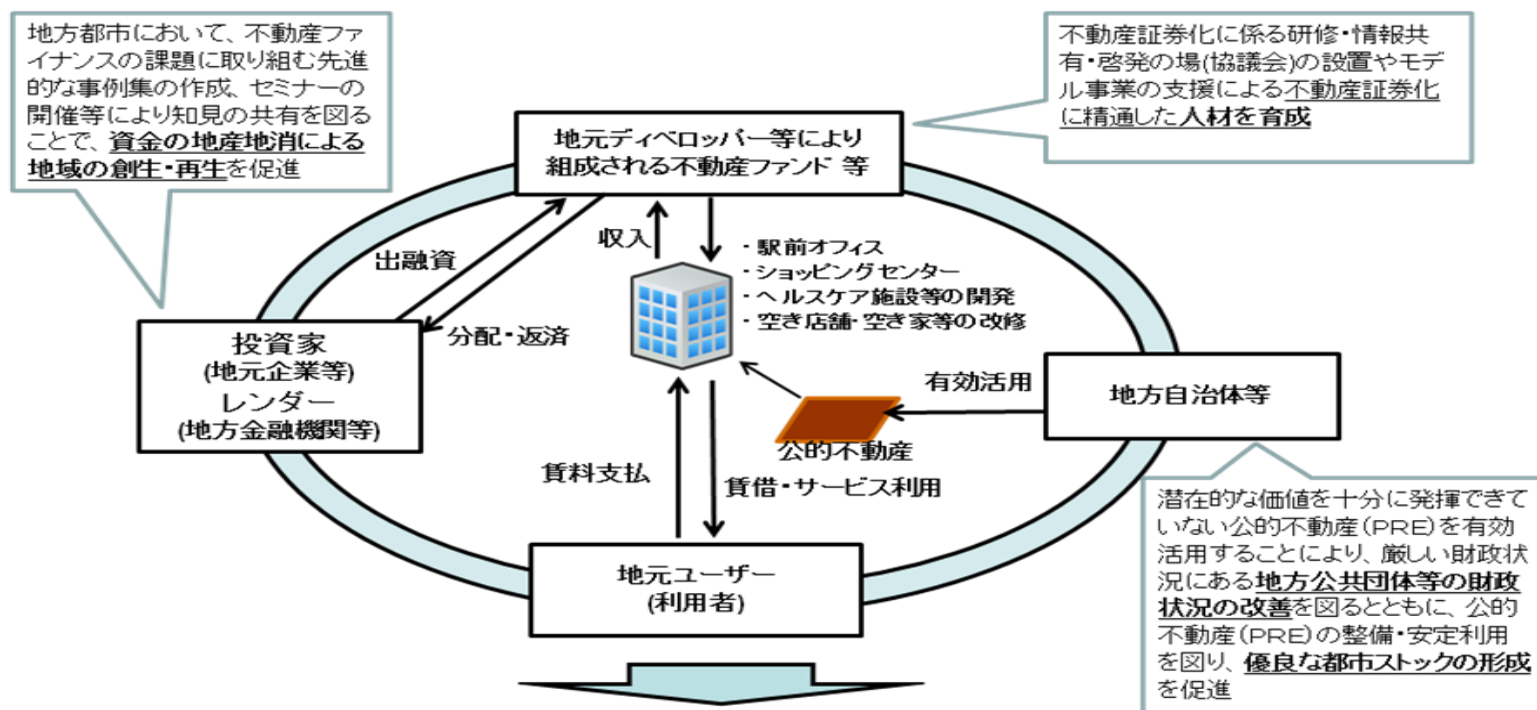
【特例期間】平成26年度以降当分の間、地方債の充当率75%(資金手当)
 【地方債計画計上額】300億円(一般単独事業(一般)の内数)

取組の推進イメージ



- 地方都市において不動産証券化を推進し、不動産投資市場を活性化するためには、不動産証券化を実施可能なアセットマネージャー会社や地方金融機関の人材を育成し、連携・協働することが必要。

● 地方都市の活性化のための不動産投資市場の環境整備に向けた具体的な施策



目指す姿:資金の地産地消による地域の創生・再生を促進
地方都市における老朽・低未利用不動産の改修・建替え・開発を促進し、
耐震性・環境性能等を有する良質な不動産の形成を促進。