

持続可能な地方創生に資する不動産証券化

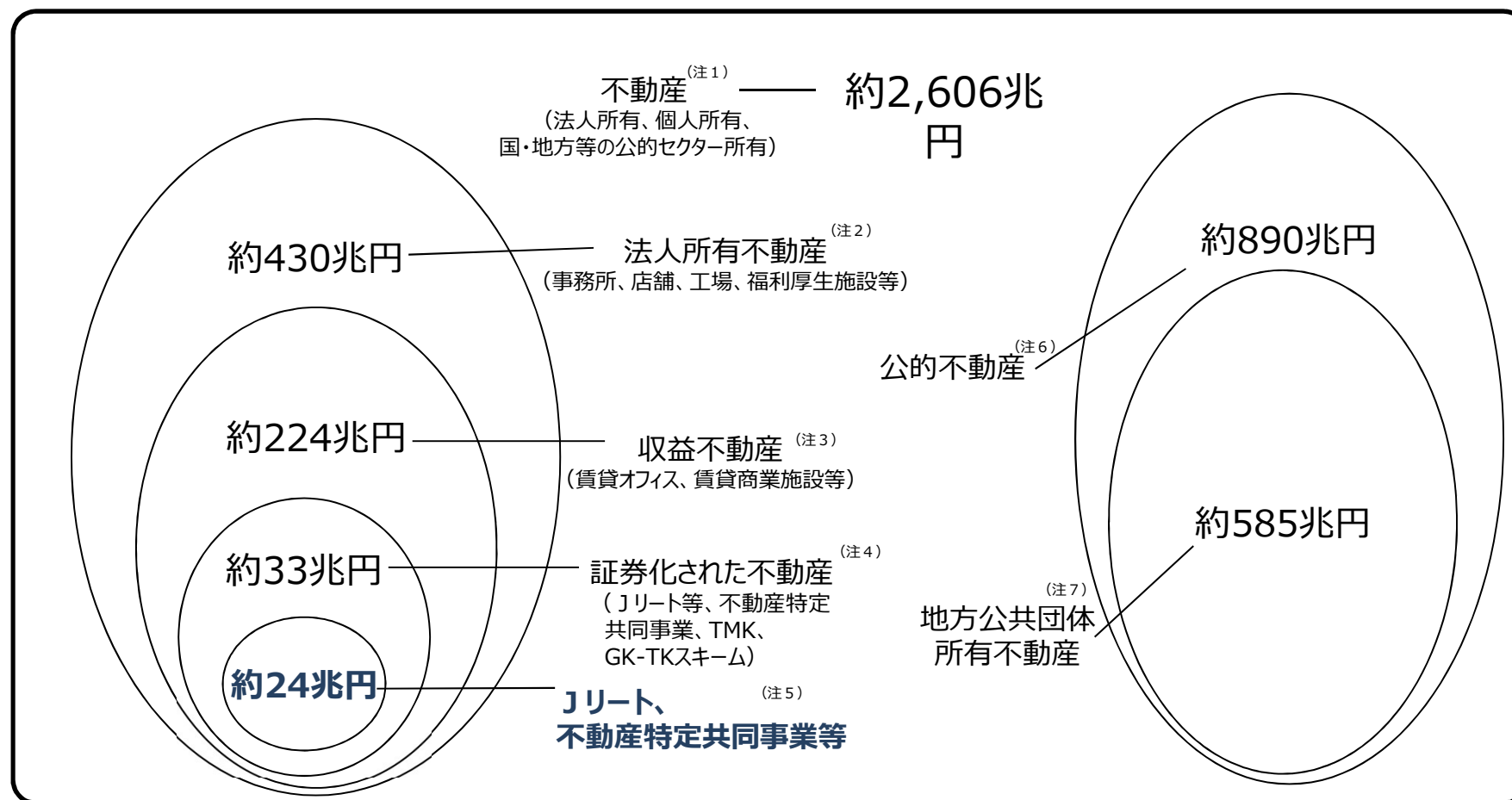
国土交通省
土地・建設産業局
不動産市場整備課
不動産投資市場整備室
浪越 祐介

令和元年11月22日

- I. 不動産証券化市場の現状について**
- II. 不動産証券化の制度概要**
- III. 地方創生における不動産特定共同事業（FTK）の制度概要**
- IV. 地方の資金・不動産を動かす
不動産特定共同事業（FTK）の事業実施例**
- V. 日本政策金融公庫の空き家対策融資制度について**
- VI. 耐震・環境不動産形成促進事業について**

- I. 不動産証券化市場の現状について**
- II. 不動産証券化の制度概要
- III. 地方創生における不動産特定共同事業（FTK）の制度概要
- IV. 地方の資金・不動産を動かす
不動産特定共同事業（FTK）の事業実施例
- V. 日本政策金融公庫の空き家対策融資制度について
- VI. 耐震・環境不動産形成促進事業について

我が国の不動産投資市場の概要



- (注1) 内閣府「国民経済計算（平成29年度確報）」より作成 ※住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地のストックの総額。法人所有、個人所有、国・地方等の公的セクター所有。
- (注2) 国土交通省「土地基本調査(平成25年1月1日時点)」より作成 ※事務所、店舗、工場、福利厚生施設等の法人が所有する不動産。なお、公的な法人も含むことから「公的不動産（注6）」と重複するものもある。
- (注3) PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS “A Bird’s eye View of Global Estate Markets : 2017 update ”（円換算）
- (注4) 国土交通省「不動産証券化の実態調査（平成29年度）」、投資信託協会「統計データ」より作成
- (注5) 国土交通省「平成29年度 不動産証券化の実態調査」、投資信託協会「統計データ」、ARES「私募リート・クォーターリー（2018年3月末）」より作成
※Jリート（2019年3月末）、私募リート（2019年3月末）、不動産特定共同事業（2019年度末）の合計額
- (注6) 内閣府「国民経済計算（平成29年度確報）」より作成 ※公的部門の固定資産及び土地の総額
- (注7) 内閣府「国民経済計算（平成29年度確報）」より作成 ※地方公共団体が所有する不動産の総額は、一般政府の所有する固定資産及び土地を総固定資本形成の累計額（昭和55年度～平成25年度）のうち地方の占める比率で按分したもの

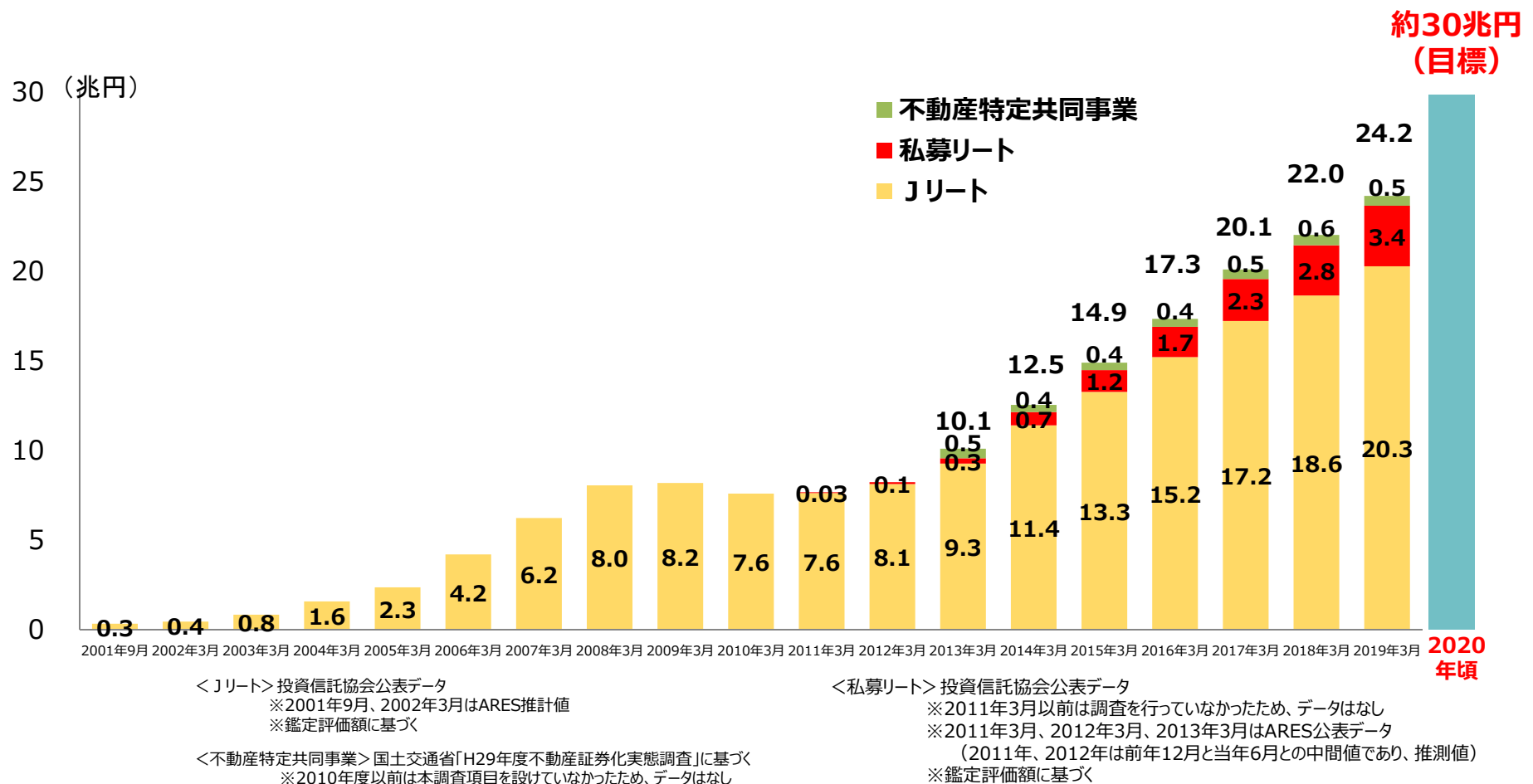
リート等の資産総額の推移

- 2012年以降、リート等は拡大しており、2018年には約22兆円となっている。2020年ごろに資産総額約30兆円を目指す。

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

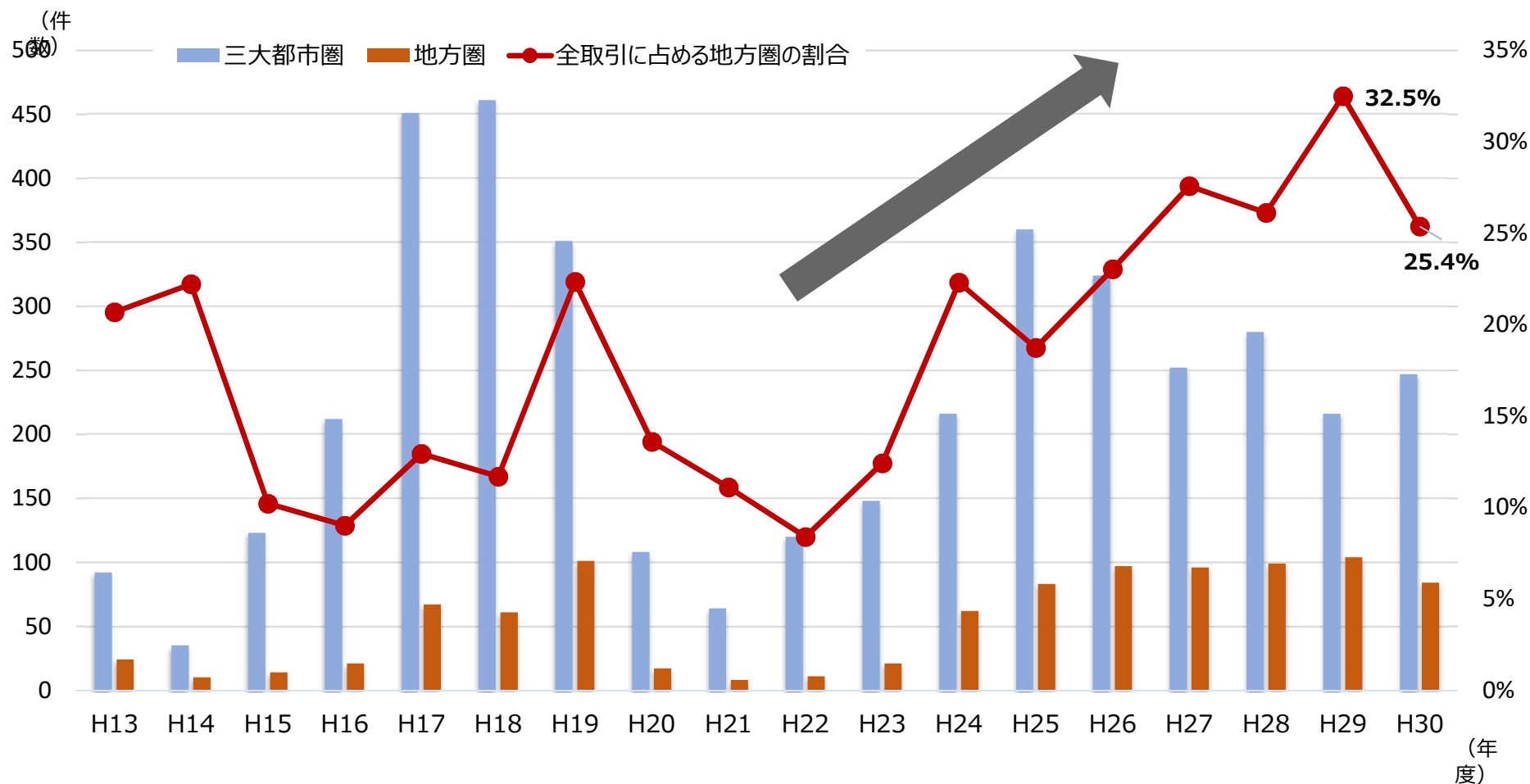
○民間投資の喚起による都市の競争力の向上等

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



大都市圏と地方都市圏におけるＪリートの取得物件数

□ Ｊリートによる不動産の取得は、三大都市圏だけでなく、地方都市まで広がりを見せている。平成22（2010）年度以降、着実に地方都市における物件取得割合が増加し、全体に占める割合も拡大しており、近年は3割程度となっている。



※三大都市圏：東京圏（東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県）大阪圏（大阪府、京都市、神戸市）名古屋圏（名古屋市）
 ※地方圏：上記以外の都市
 （不動産証券化協会提供データより国土交通省作成）

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

地方物件取得事例

オフィス



【投資法人名】
福岡リート投資法人
【物件名】
東比恵ビジネスセンターⅡ
【所在地】
福岡県福岡市
【取得価格】
4,230百万円
【取得時期】
平成30年3月

商業施設



【投資法人名】
マリモ地方創生
リート投資法人
【物件名】
MRRくまもと
【所在地】
熊本県熊本市
【取得価格】
2,120百万円
【取得時期】
平成30年1月

地方を主な投資対象とする地域特化型銘柄

投資法人名
運用形態
運用開始時期
スポンサー
主な投資対象
取得価格合計
取得物件数

福岡リート
上場
平成17年6月
福岡地所
九州全体
1,931億円
29件

マリモ地方創生リート
上場
平成28年7月
マリモ（本社：広島市）
地方都市
245億円
25件

ひろしま地方創生リート(※)
私募
平成30年3月
広島銀行
瀬戸内エリア
88億円
2件

(※)ひろしま地方創生リートが運用を開始して以降、地銀からリート創設を模索する相談等が増加しているとのこと。

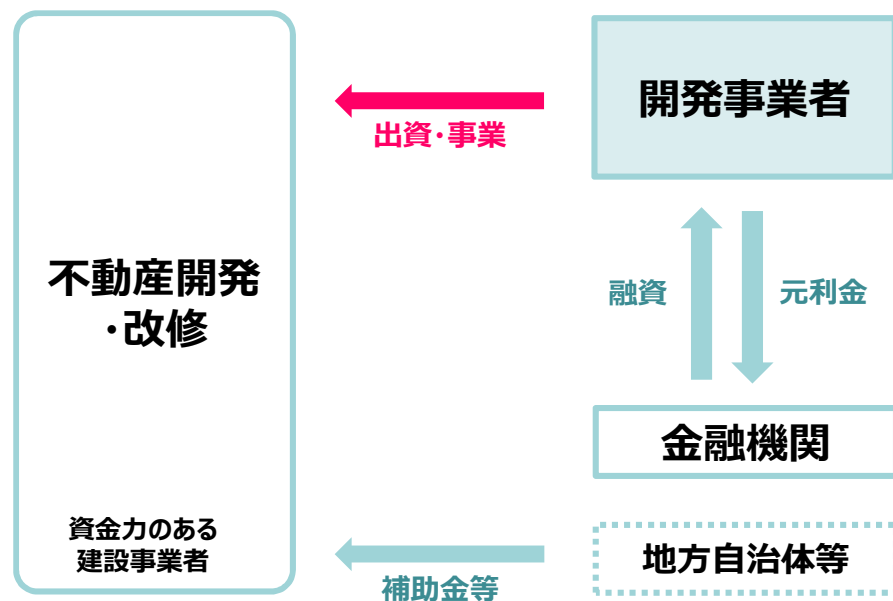
- I. 不動産証券化市場の現状について
- II. 不動産証券化の制度概要**
- III. 地方創生における不動産特定共同事業（FTK）の制度概要
- IV. 地方の資金・不動産を動かす
不動産特定共同事業（FTK）の事業実施例
- V. 日本政策金融公庫の空き家対策融資制度について
- VI. 耐震・環境不動産形成促進事業について

なぜ、地方でこそ「不動産証券化」なのか①

地元のニーズ

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

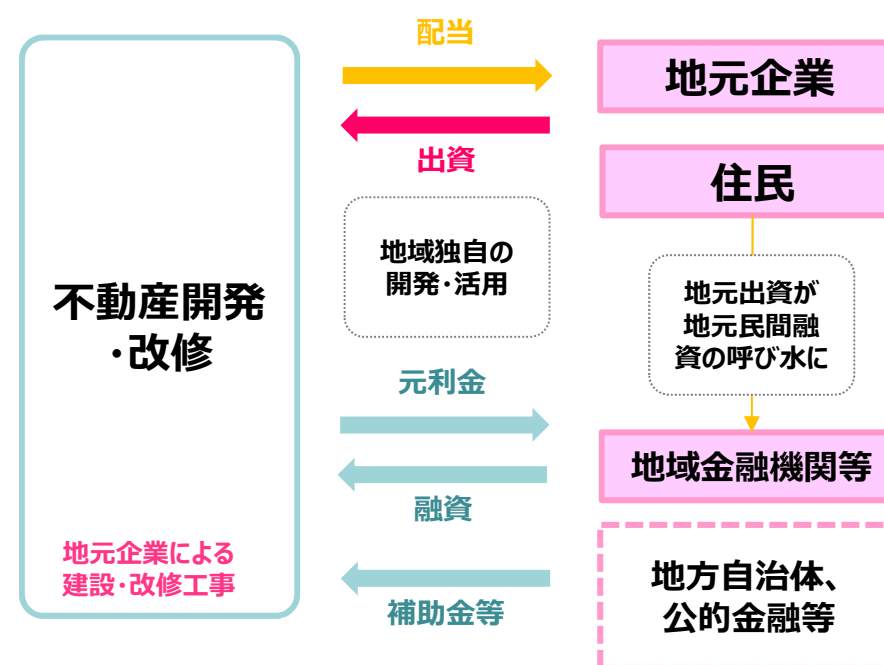
伝統的な資金の出し方



開発・融資側のリスク大・資金力要

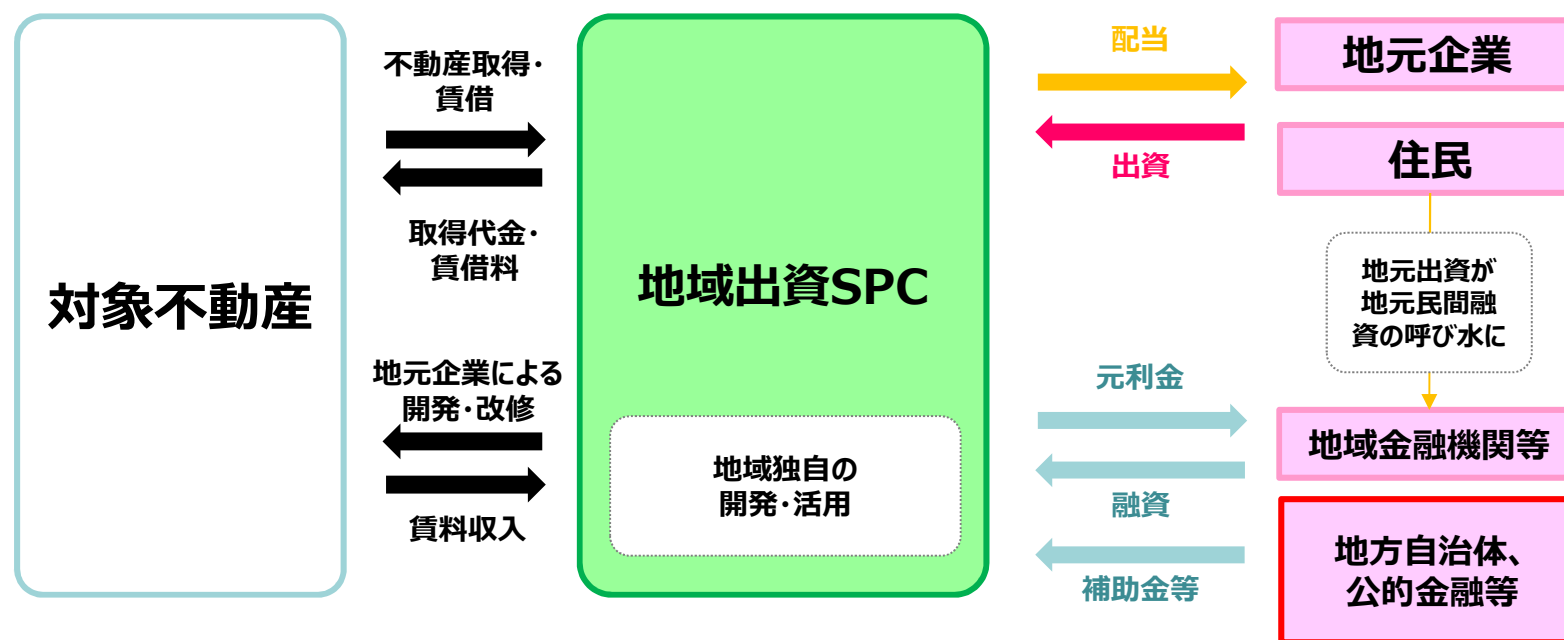
- 開発事業者があらわれても、地元主導ではない画一的な不動産開発に…

証券化による「地域ファイナンス」



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

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



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

「地域出資SPC（ファンド）」を作るとして、どのような仕組みが良いのか。

＜簡易・任意の仕組み＞

○株式会社など「専ら法人」によるファンド

→ ファンドが上げる収益に課税された後、収益を分配された個人・法人でも所得課税されるという2重課税の問題が発生。土地・建物の取得に際しての税の減免がない、又は小さい。

＜二重課税を回避する仕組み＞

○OTMK(特定目的会社)を利用したファンド

→ 資産流動法に基づき、ファンド保有の不動産の入替等に当たり、資産流動化計画の届出が必要であり、不動産開発・再生のうち、小規模案件の場合などには、手続に係る金銭コスト、事務作業等の負担が大きい可能性がある。

○OGK-TK(合同会社-匿名組合契約)を利用したファンド

→ 信託会社に不動産を信託する必要があるため、信託報酬が定常的にかかり、資金規模が中小規模(概ね50億円未満)では、金銭コストが相対的に大きい。耐震性が劣る既存物件を改修する場合、当該物件を信託できないなど、制約が大きい。

○OFTK(不動産特定共同事業)を利用したファンド

→ 1物件当たりでなく、**1事業者当たりの認可等**を行うため、**不動産開発・再生を含めた様々な案件に柔軟に対応**でき、**中小規模物件（概ね50億円未満）**に適する。**一定の要件の下、登録免許税及び不動産取得税の軽減も措置**されている。

不動産証券化スキームの活用比較

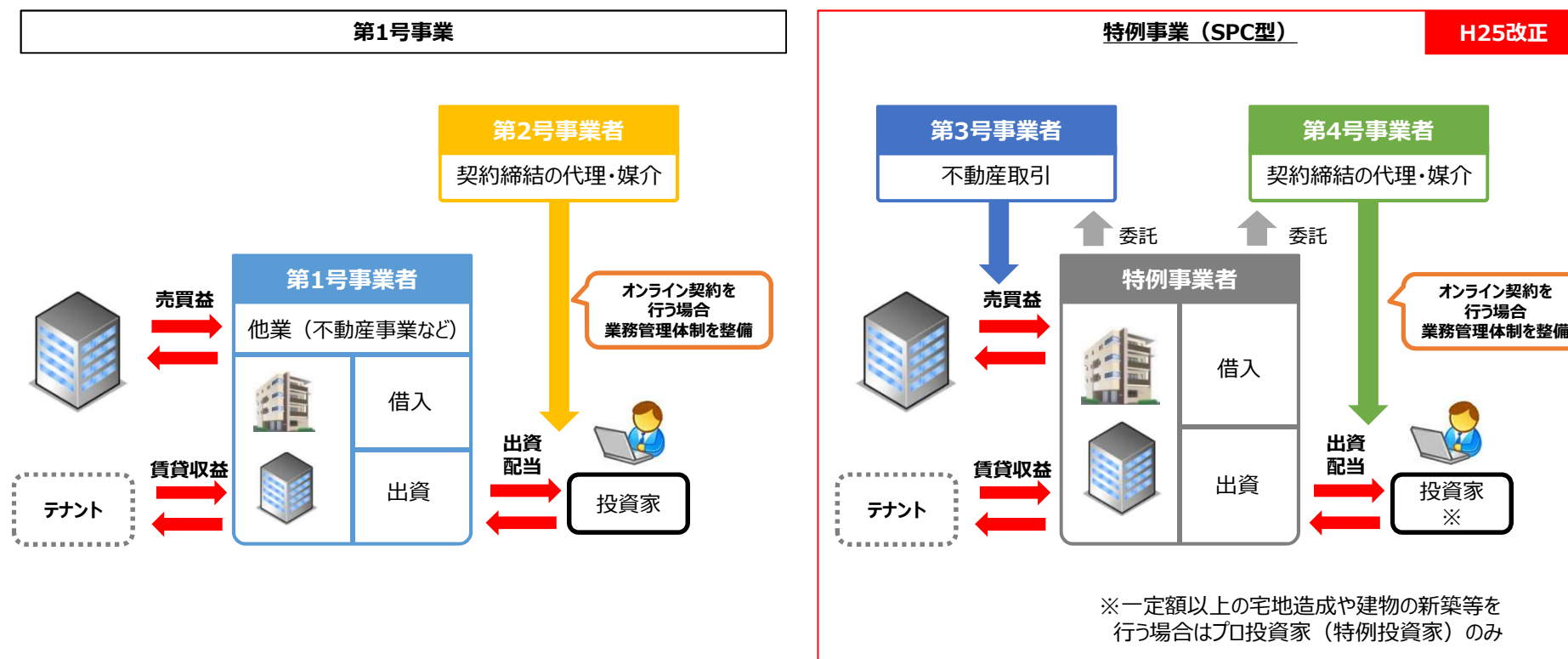
	TMK (特定目定期会社)	GK-TK (合同会社・匿名組合契約)	不動産特定共同事業 (FTK) (特例事業者)	専ら会社方式 (株式会社)
ビークルの組成に要する期間・費用	行政庁（金融庁）との <u>一件当たり</u> 一定の審査期間・費用が必要	任意スキームであり、ビークルの組成に係る時間・費用は比較的少ない。	行政庁（国交省等）との <u>法人当たり</u> 一定の審査期間・費用が必要	任意スキームであり、ビークルの組成に係る時間・費用は比較的少ない。
信託関係費用	不要 【現物不動産の場合】	必要(信託報酬が每期発生)	不要	不要 【現物不動産の場合】
案件の性質	開発・既存物件の大規模改修も可能 (現物不動産の流動化) ※信託受益権型の場合は信託銀行による遵法性チェック要	信託銀行による遵法性チェックに馴染む案件 (耐震性が劣る既存物件等は不適)	開発・大規模改修も可能 中小規模の再生案件等に適したスキーム	開発・大規模修繕も可能
取得物件に係る流通税コスト	登録免許税2.0→1.3% 不動産取得税:3/5控除 【現物不動産の場合】	受益者変更登記 (1000円等)	登録免許税 2.0→1.3% (移転)、 0.4→0.3% (保存) 不動産取得税: 1/2控除	特例措置等はない ※なお、流通税ではないが、ビークル段階と投資家段階でのいわゆる二重課税の回避はできない。
情報開示、監督等	資産流動化法・金商法に基づく主務官庁への届出、監督	会社法・金商法に基づく主務官庁への届出、監督	不動産特定共同事業法・金商法に基づく情報開示、主務官庁への届出、監督	会社法・金商法に基づく主務官庁への届出、監督
一般的な適性	1 物件当たりの規模が比較的大規模な資産流動化等物件	投資家を広く募る場合、資産を入れ替える等の新規開発・既存稼働物件	1 物件当たりの規模が比較的小規模（数十億規模）な物件、耐震性が劣る既存物件の再生等	1 物件当たりの規模が比較的小規模な物件で、他の証券化スキームの組成ではペイしない物件

- I. 不動産証券化市場の現状について
- II. 不動産証券化の制度概要
- III. 地方創生における不動産特定共同事業（FTK）の制度概要**
- IV. 地方の資金・不動産を動かす
不動産特定共同事業（FTK）の事業実施例
- V. 日本政策金融公庫の空き家対策融資制度について
- VI. 耐震・環境不動産形成促進事業について

不動産特定共同事業（FTK）法の概要

- 出資を募って不動産を売買・賃貸等し、その収益を分配する事業を行う事業者について、許可等の制度を実施し、業務の適正な運営の確保と投資家の利益の保護を図ることを目的として、平成6年に制定。平成25年法改正により、倒産隔離型スキーム（特例事業）を導入。

【FTKスキーム】



主な許可要件

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

不動産特定共同事業法の一部を改正する法律

平成29年6月2日公布、12月1日施行

- 空家・空き店舗等が全国で増加する一方で、FTKの許可要件のうち、資本金要件などを緩和し、登録制とするなど、小規模案件に対応。
- 地方創生に資する事業での資金調達方法として、クラウドファンディングの活用が広がる中、不動産特定共同事業では書面での取引しか想定しておらず、電子化への対応が必要。

小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設

- 出資総額等が一定規模以下の小規模事業のみを行う事業者の参入を可能とし、空家・空き店舗等の再生・活用事業を促進。
- 事業者の資本金要件を緩和するとともに、5年の登録更新制とする等、投資家保護を確保。

【空き家等の再生・活用事業の例】



古民家を宿泊施設に改装して運営
(明日香村おもてなしファンド)



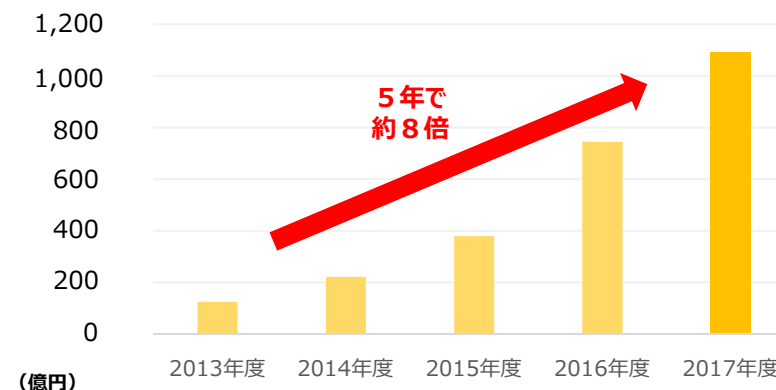
舟屋をカフェ・宿に改装して運営
(伊根 油屋の舟屋「雅」)

出典：ミュージックセキュリティーズ(株) セキュリテHP

クラウドファンディングに対応した環境整備

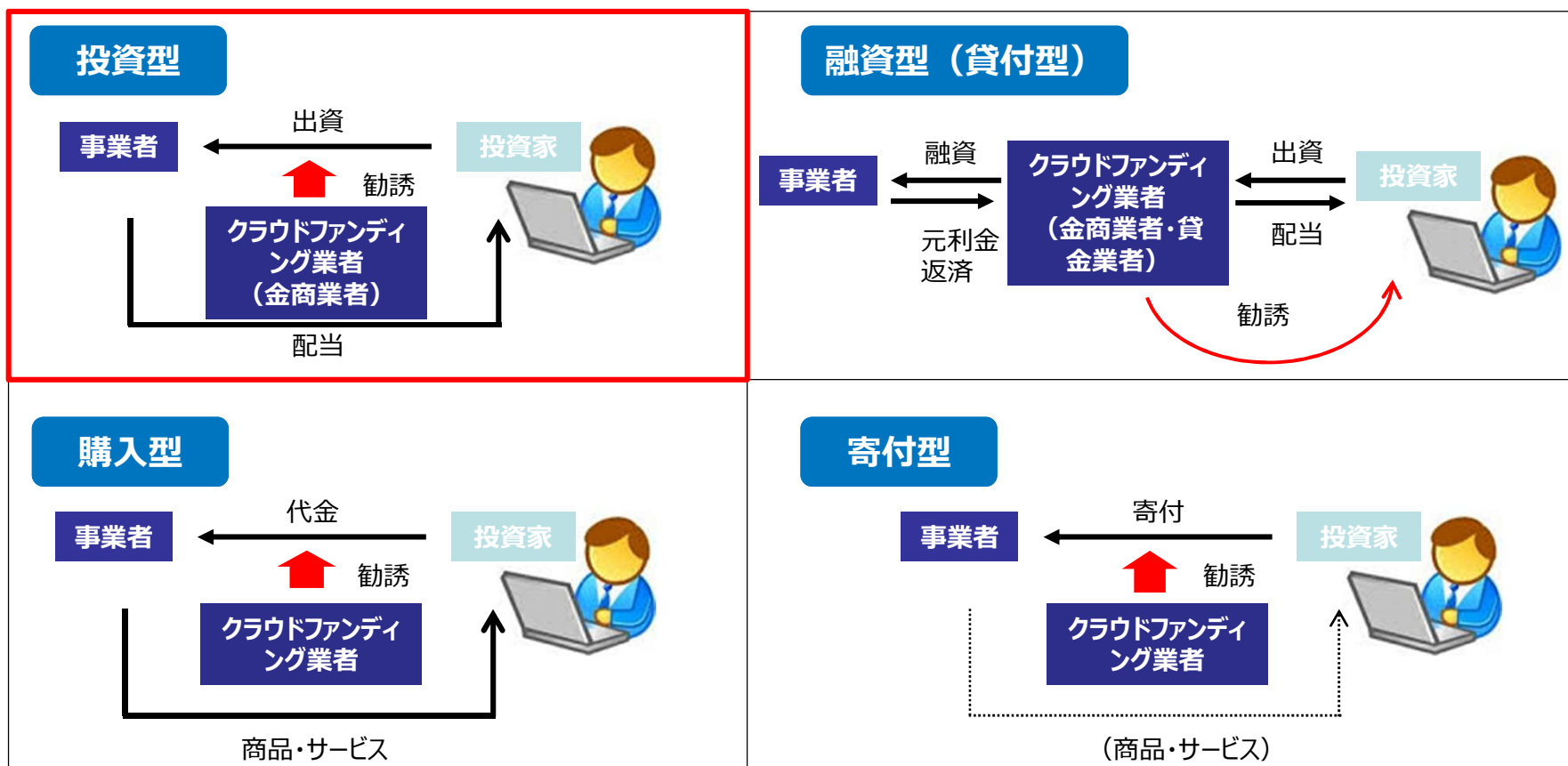
- 従前は紙で投資家に交付することとなっていた書面を、電子的に交付することを可能とするなど、クラウドファンディングが活用できる環境を整備。

【国内クラウドファンディングの市場規模推移】



データ：矢野経済研究所「国内クラウドファンディング市場に関する調査結果2017」

- 投資型については、不動産の売買・賃貸を行う場合には、不動産特定共同事業法の規制対象となるが、平成29年法改正前は、クラウドファンディングに対応していなかった。
- 投資型及び融資型（貸付型）の勧誘を行う場合には、金融商品取引業の登録が必要。取り扱う出資の種類に応じて、第一種金融商品取引業（株式等）、第二種金融商品取引業（匿名組合出資等）に分類される。
- 購入型、寄付型については、現時点で特段、規制する法律はない。



クラウドファンディングを活用した不動産特定共同事業の展開

- クラウドファンディングに対応するため、インターネット上での手続きに関する規定を整備するとともに、投資家保護のため、先行して規定が整備されている金融商品取引法を参考に、必要な業務管理体制を取ることを義務づけ。

インターネット上での手続きに関する規定の整備

改正前

・投資家に対して、契約成立前及び契約締結時等に、契約内容等について書面を交付



改正後

・インターネット等によって提供することができるよう規定を整備

投資家保護のための措置

投資家保護を図るため、法律で、電子取引業務を遂行するための業務管理体制を整備しなければならない旨を定め、省令で以下のような内容を規定。

- 電子情報処理組織（インターネット）の管理を十分に行うための措置
- 標識等をインターネット上で閲覧させるための措置
- 対象となる事業の事業計画について、適切な審査を行うための措置
- 投資家への定期的な情報提供のための措置
- インターネット上でクーリングオフに対応するための措置

この他、事業リスクの説明の徹底など、インターネット上で広告や契約内容の説明が適切となるよう監督指針で明記。

不動産流通税の特例措置の延長・拡充（平成31年度税制改正）【平成31年4月1日～】

不動産特定共同事業を活用した民間不動産投資を一層推進するため、特例事業者等が取得する不動産に係る現行の特例措置を2年間延長するとともに一部の要件の見直しを行う。

施策の背景

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

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

<地方都市での活用例>

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



<空き家等再生の例>

奈良県明日香村の古民家を宿泊施設（外国人旅行者向けゲストハウス）に改装したもの。クラウドファンディングにより資金調達を行った。



要望の結果

特例措置の内容

不動産特定共同事業法上の特例事業者等が取得する不動産について以下の措置を講じる。

【登録免許税】税率軽減

（移転登記：2%→1.3%、保存登記：0.4%→0.3%）

【不動産取得税】課税標準から1/2控除

結果

○現行の措置を2年間（平成31年4月1日～平成33年3月31日）延長するとともに、以下の要件の見直しを行う。

【登録免許税】特例事業者及び適格特例投資家限定事業者に係る特例措置の要件のうち、

「対象不動産に係る工事の竣工後10年以内の譲渡」の要件の撤廃、「土地及び建物」の取得要件の見直し（借地上の建物の追加）

取得に係る
税負担の
軽減



<不動産特定共同事業の概要>



不動産の
取得

賃貸

融資 金融機関

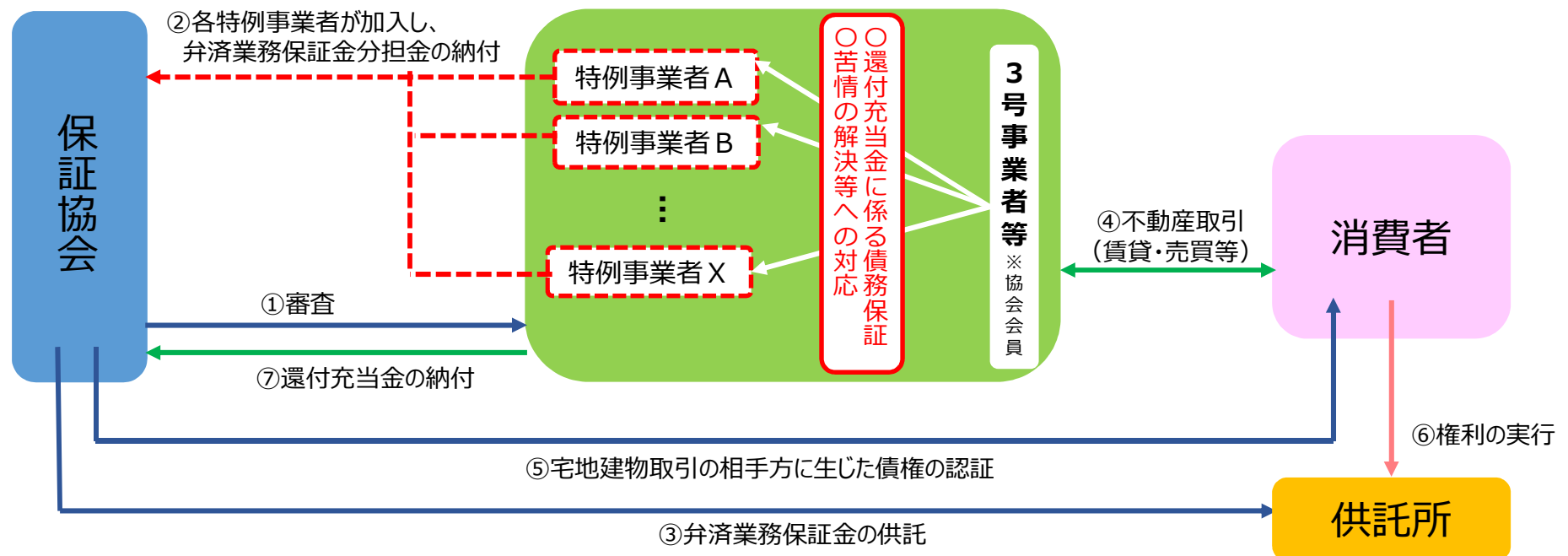
出資 投資家

※不動産の再生等を行う。

特例事業者の宅建保証協会への加入（イメージ）【平成31年4月1日～】

- 特例事業者は、不動産特定共同事業法に基づくSPCであるが、宅地建物取引法上の宅地建物取引業者とみなされるため、原則として、SPCごとに1000万円の営業保証金を供託する必要がある。
- 一方、特例事業者の宅地建物取引業保証協会への加入については、様々な課題があり、従来は、事実上困難であった。
- 今般、国土交通省と（公社）不動産保証協会・（公社）全国宅地建物取引業保証協会において、特例事業者が保証協会に加入できる方策を検討し、**一定の要件を満たす特例事業者の加入を認める**措置がなされた。

<措置のイメージ図>



※ 上記はイメージであり、具体的な要件等は各保証協会によって異なりますので、詳細は各保証協会へお問い合わせください。

- I. 不動産証券化市場の現状について
- II. 不動産証券化の制度概要
- III. 地方創生における不動産特定共同事業（FTK）の制度概要
- IV. 地方の資金・不動産を動かす
不動産特定共同事業（FTK）の事業実施例**
- V. 日本政策金融公庫の空き家対策融資制度について
- VI. 耐震・環境不動産形成促進事業について

◆小松駅南ブロック複合施設（Komatsu A × Z Square） 石川県小松市（10.6万人） 小松駅前公有地を活用した不動産証券化によるホテル・大学等の官民複合施設整備

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

小松駅南ブロック複合施設（Komatsu A × Z Square）

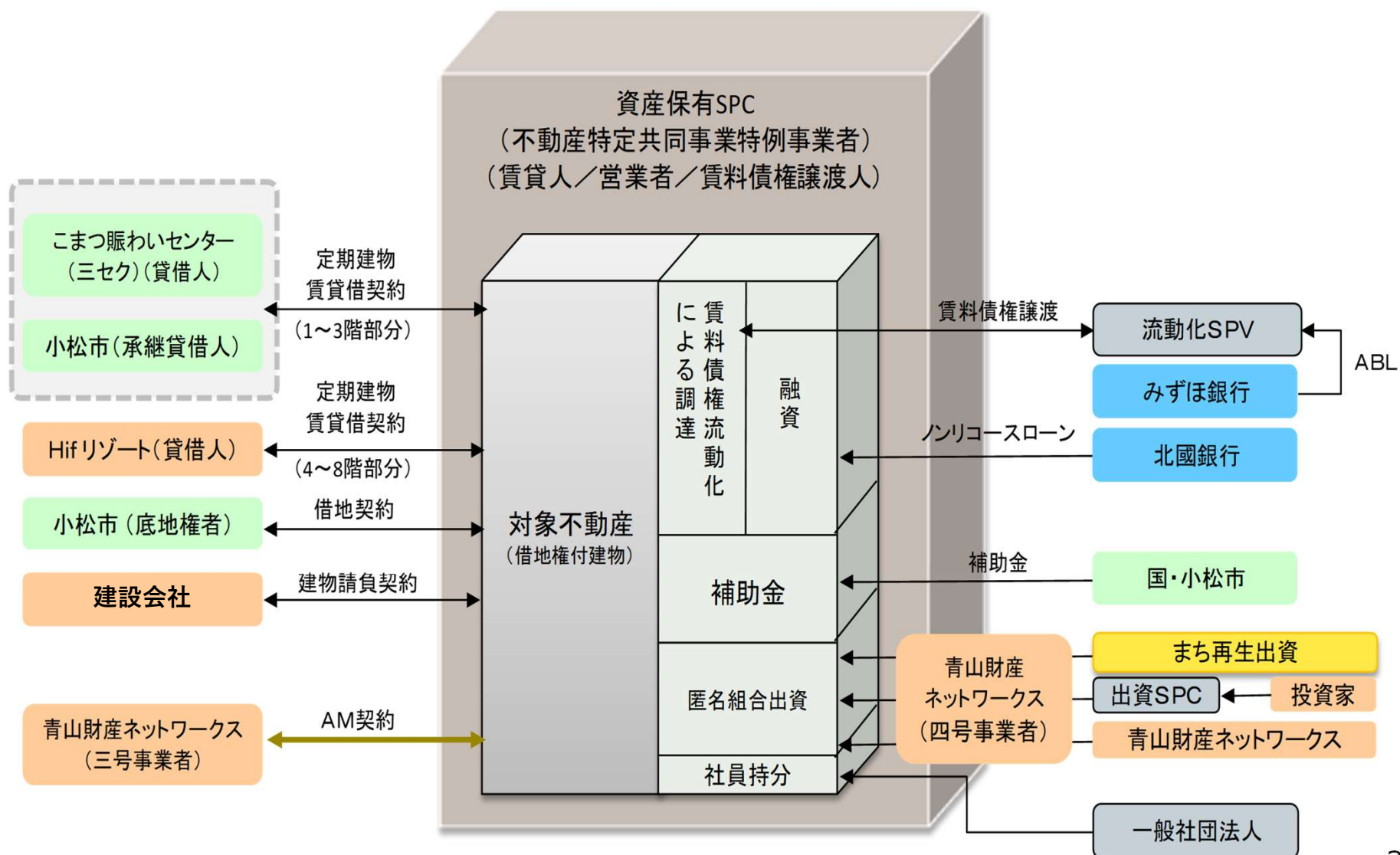
所在地	石川県小松市（小松駅前）
用途	官民複合施設（ホテル、公立小松大学、子育て支援施設、ブック・カフェ、英会話教室）
敷地 / 延床積	約3,942㎡ / 約9,420㎡
事業手法	官民連携、公的不動産活用、不動産証券化（不動産特定共同事業SPC型特例事業）
事業費	約45億円
資金調達	融資（金融機関）、出資（投資家、民都機構まち再生出資等）、補助金（国・市）等

■小松駅南ブロック複合施設



（出典）株式会社柿本商会HP

小松駅南ブロック事業スキーム



（1）公立小松大学 <2～3F>

市内にある既存の小松短期大学とこまつ看護学校が学生の減少で悩む中、2018年4月に、両校を統合し、発展させる形で、「生産システム科学部」「保健医療学部」「国際文化交流学部」の3学部4学科からなる4年制公立大学として開校。（1学年240名程度）



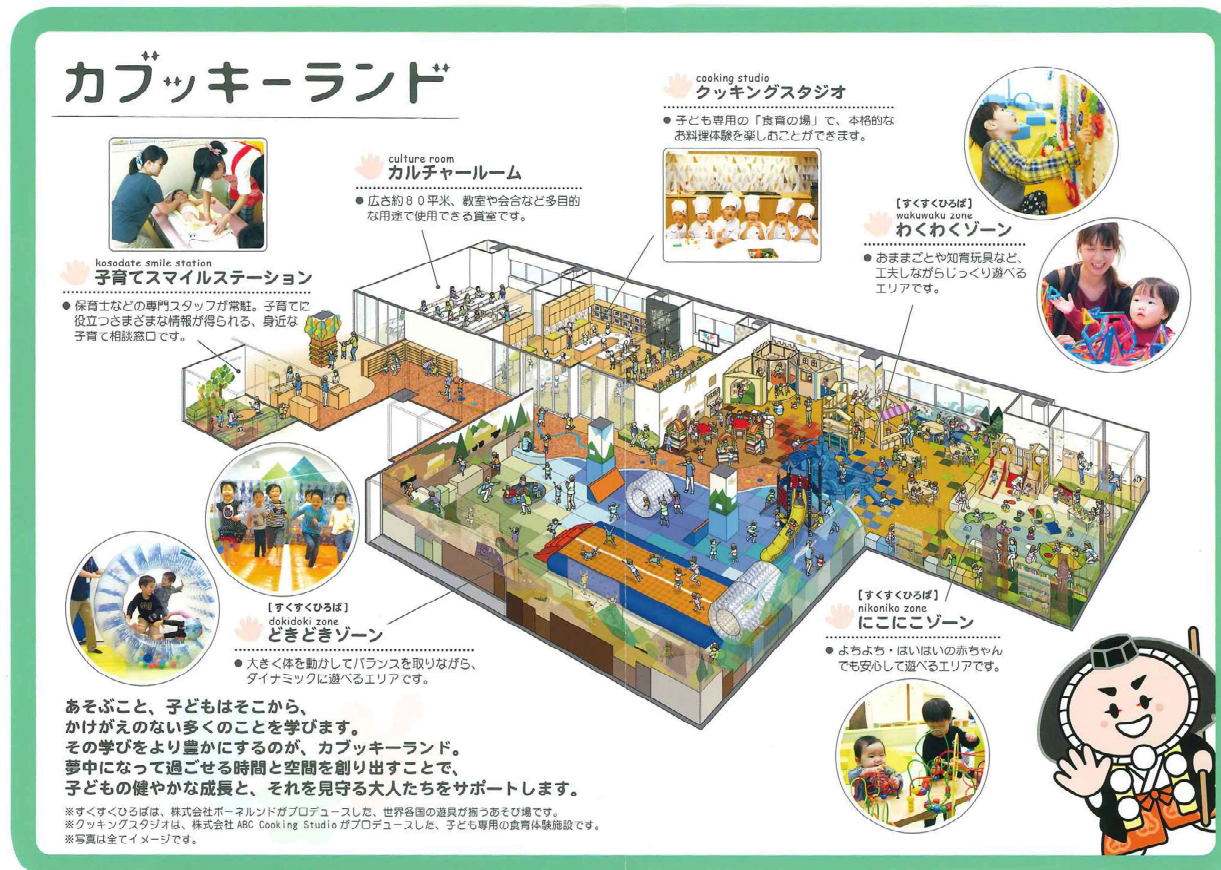
・駅前のキャンパスにおいて、講義を行うほか、図書館や自習室の市民開放や市民向け講座の開催など、地域に解放された施設を運営。

（2）子育て関連施設（カブッキーランド）＜1F＞

駅前において、地元の「歌舞伎」のキャラクターをモチーフとしつつ、ボーネルンド社の遊具を活用したあそび場、子供用クッキングスタジオ、保育士が常駐する子育て窓口等を設置

（（株）こまつ賑わいセンター（第3セクター）が運営）

→ 一般客の他、近隣の保育園等が園外保育としても利用され、土日は県外からも集客があり、2018年12月（開設1年弱）で来場者10万人を達成



(3) 宿泊・カフェ <ホテル：4～8F, カフェ：1F>

ビジネス客、インバウンドも含めた旅行客などに対応するため、全ての客室に地域特産の九谷焼のレリーフ、一部客室にスタイラー（クローゼット型クリーニング機）などを配したホテルを確保
（客室数：99室）

→ 平日を中心に満室に近い稼働状況。今後、北陸新幹線の開業が予定される。（令和4年度予定）

1階には、ホテルの朝食施設を兼ね、ビジネス・学術書、観光案内など一般書籍を取り揃えたブックコーナー・本屋つきカフェを設置



フロント横の休憩スペース



※GranbinarioKomatsu HPより抜粋



ビジネス客室の例



◆湯河原町 富士屋旅館再生事業 神奈川県湯河原町（2.5万人）

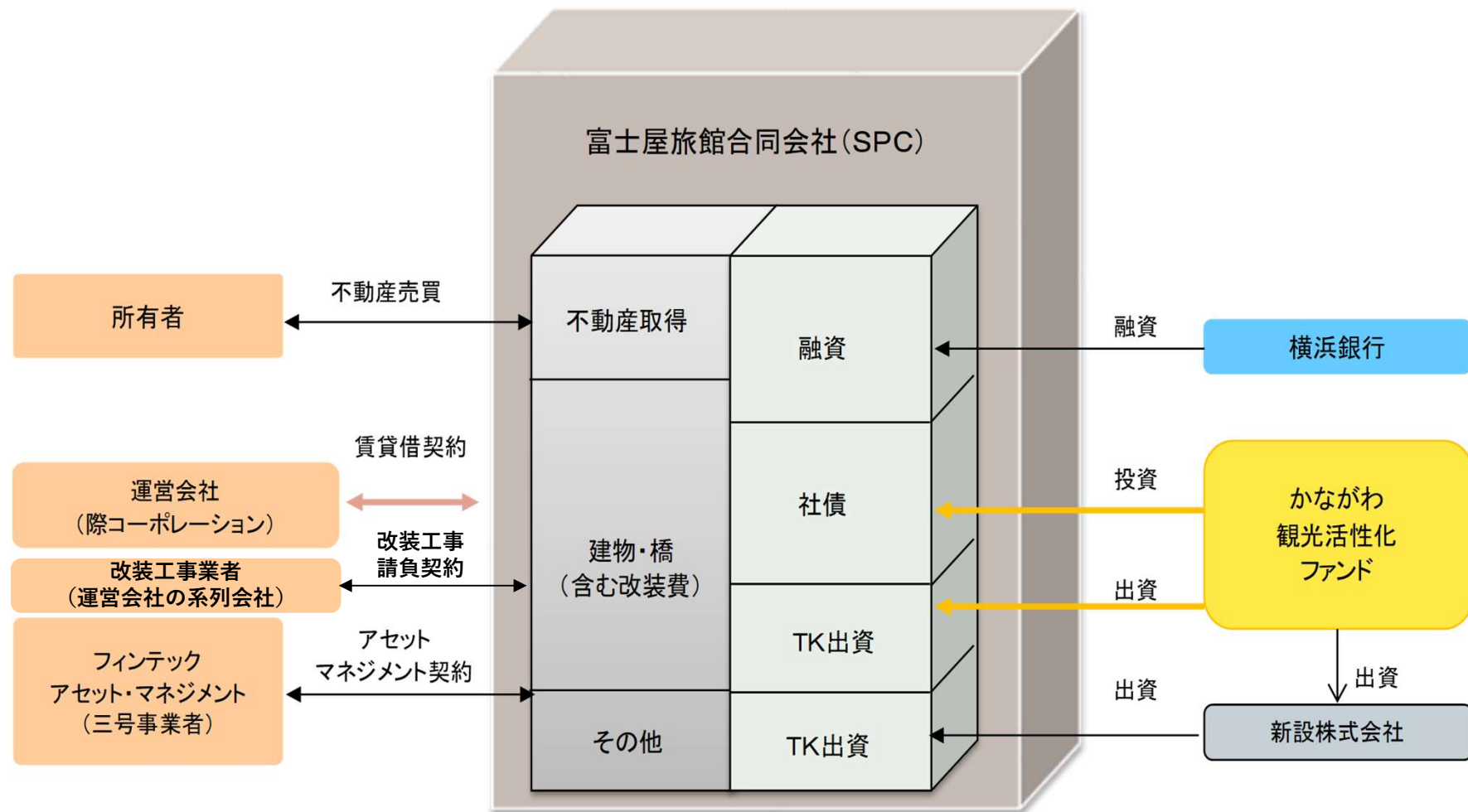
温泉街にある廃業した老舗旅館を不動産証券化により再生し、まち全体を活性化

- 湯河原温泉郷に位置し、明治時代よりまちのシンボルであった富士屋旅館が廃業。この老舗旅館の再生を通じてまちの活性化に貢献するため、地域金融機関と地域経済活性化支援機構（REVIC）が連携し、不動産特定共同事業（SPC型特例事業スキーム）により物件を取得・改修し、公募した旅館運営事業者に運営委託することにより、減少し続ける観光客の呼び戻しを目指している。
- 富士屋旅館の再生を核として、温泉郷の活性化を図るため、湯河原町と湯河原温泉まちづくり協議会、民間事業者等による地域活性化に向けた連携協定が締結され、新たな賑わいづくりが期待されている。

湯河原町 富士屋旅館再生事業	
所在地	神奈川県湯河原町（湯河原温泉）
用途	宿泊施設（旅館）
敷地／延床面積	4,890㎡／2,189㎡
事業手法	不動産証券化（不動産特定共同事業 SPC型特例事業）
事業費	10.1億円
資金調達	融資（地域金融機関）、社債投資・出資（かながわ観光活性化ファンド）



湯河原 富士屋旅館再生スキーム



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

【株式会社 エンジョイワークス（本社：神奈川県鎌倉市）】 <第1号案件>

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

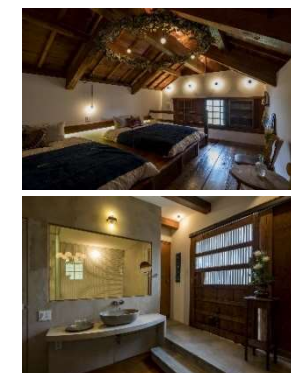
【概要】※会計期間は4年2ヶ月

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

【改修前】



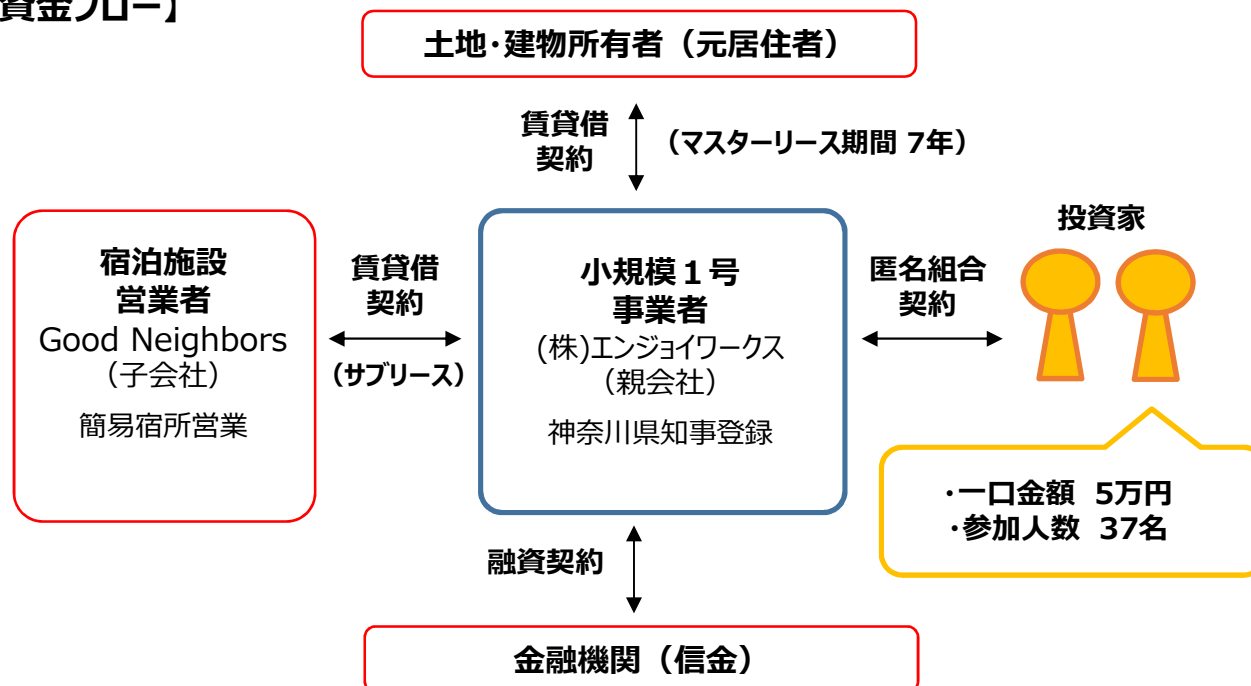
【改修後】



クラウドファンディングを活用した蔵再生への取り組み

- 事業者が中心となって、再生事業に係るワークショップ等を開催。
- 事業の計画初期段階から事業の運営段階までに、湘南エリアの様々な専門家を招き、SNSやホームページの告知等によって集まった人々が全11回の宿づくりイベントに参加。
- 得られたアイデアをその後の宿の運営に反映し、投資を募る「参加型クラウドファンディング」

【資金フロー】



（出典：株式会社 エンjoyワークスより情報提供）

- 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディングで調達した資金を活用し、廃工場をリノベーションし、「アトリエ」として運営している施設を取得し、賃料収入を分配。

【株式会社 エンジョイワークス（本社：神奈川県鎌倉市）】 <第2号案件>

- 資本金1,375万円。葉山・鎌倉・湘南エリアを中心とした設計・不動産事業者。
- クラウドファンディングによる募集を、2018年7月1日から9月30日（9月10日から期間延長）まで行い、予定金額1,200万円の調達を達成した。

【概要】※会計期間は5年間。

所在地	神奈川県逗子市桜山
用途	オフィス施設（最大15ブース）
敷地/延床面積	敷地（約253㎡）、建物（約114㎡）
事業手法	小規模不動産特定共同事業（小規模1号事業）
事業費	リノベーション工事費用（なし） 物件購入代金・購入諸経費（約1,200万円）
資金調達	金融機関からの借入れ（なし） クラウドファンディング（約1,200万円）

【外観】



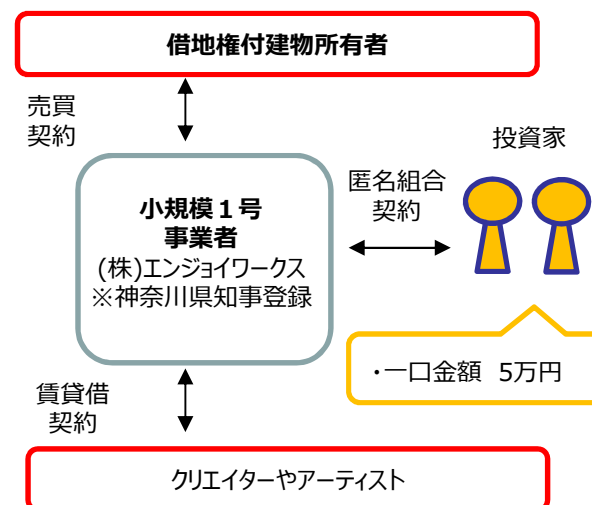
【内観】



【再生のポイント】

- 廃工場をリノベーションしたアトリエを取得。
- クリエイターやアーティストの活動の場として既に3年間運営している。
- エンジョイワークスが投資家と一体となってシェアアトリエの運営を行う。

【資金フロー】



（出典：株式会社 エンジョイワークスより情報提供）

- I. 不動産証券化市場の現状について
- II. 不動産証券化の制度概要
- III. 地方創生における不動産特定共同事業（FTK）の制度概要
- IV. 地方の資金・不動産を動かす
不動産特定共同事業（FTK）の事業実施例
- V. 日本政策金融公庫の空き家対策融資制度について**
- VI. 耐震・環境不動産形成促進事業について

概要

- 日本政策金融公庫の特別貸付制度として「空き家対策融資制度」を創設（～平成32年3月31日まで）。
- 空き家・空き店舗等や入居率の低い賃貸物件の改修を行う不動産賃貸業者に対して、改修費用等を融資することで空き家対策を推進する。
- 平成30年度末時点の貸付実績額は226,550千円、貸付件数は20件。



空き家・空き店舗等の再生の課題

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

融資制度の概要

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

活用事例

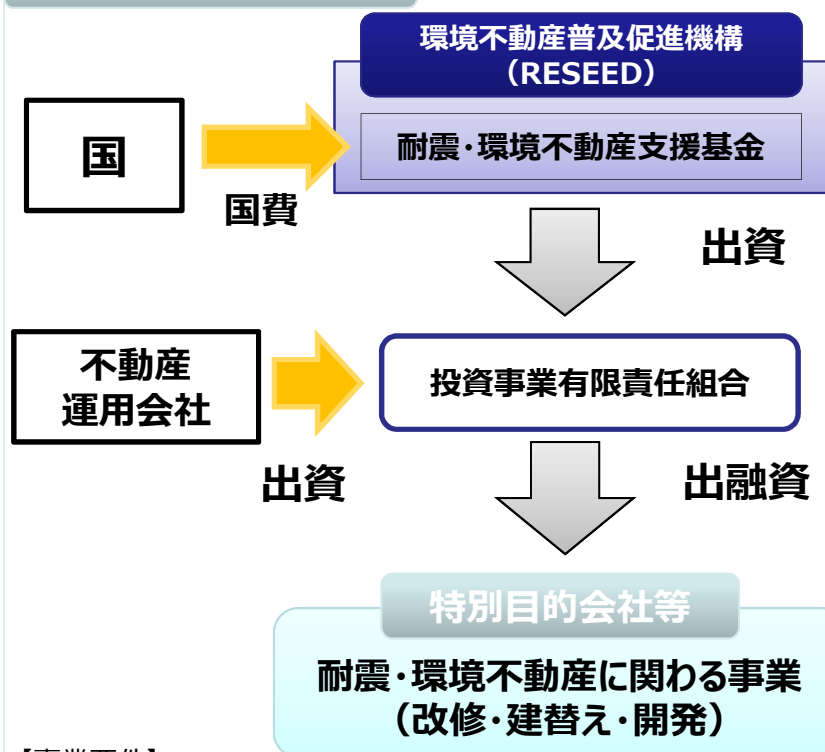
事例1		事例2	
業種	貸家業	業種	貸家業
所在地	北海道函館市	所在地	海南市 和歌山市
耐用年	20年	耐用年	34年 47年
築年	21年	築年	42年 45年
入居率	75%	入居率	0% 50%
貸付額	700万円	貸付額	380万円
自己資金	45万円	自己資金	76万円
利率	1.81%	利率	2.06%
用途	改修工事費	用途	内装工事費 ³¹

- I. 不動産証券化市場の現状について
- II. 不動産証券化の制度概要
- III. 地方創生における不動産特定共同事業（FTK）の制度概要
- IV. 地方の資金・不動産を動かす
不動産特定共同事業（FTK）の事業実施例
- V. 日本政策金融公庫の空き家対策融資制度について
- VI. 耐震・環境不動産形成促進事業について**

耐震・環境不動産形成促進事業について

老朽・低未利用不動産について、国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより、民間の資金やノウハウを活用して、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成（改修・建替え・開発事業）を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進します。

スキームのイメージ



【事業要件】

① 耐震改修事業

② 次のいずれかの環境性能を満たすことが見込まれる改修、建替え又は開発事業
イ 建物全体におけるエネルギー消費量が、事業前と比較して概ね15%以上削減（改修事業を行う場合に限る。）

ロ CASBEE Aランク以上であること 等

※原則として事業後延床面積が2,000㎡以上

※ヘルスケア施設の場合又は一定の地域（注）において耐震性が不足する建物の建替えの場合においては、環境要件の特例があります。

（注）埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、大阪府、名古屋市、京都市及び神戸市以外の地域

活用事例

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



事例①建物外観：
トーセイ株式会社公表資料



事例②建物外観：
トーセイ株式会社公表資料



事例③開発後建物イメージ：
ケネディクス株式会社公表資料

出資決定案件（平成31年3月31日時点）

NO	案件名	出資 決定額	実行 時期	都道府県	概要
1	トーセイ・アセットアドバイザーズ(株) 1号案件	3億円	H25.12	東京	オフィス・住居複合施設の環境改修案件。
2	トーセイ・アセットアドバイザーズ(株) 2号案件	2億円	H26.9	神奈川	オフィスの環境改修案件。
3	みずほ不動産投資顧問(株) 1号案件	23億円	H26.12	大阪	オフィスビルの環境改修案件。
4	ケネディクス不動産投資顧問(株) 1号案件	16億円	H27.8	東京	不特法特例事業スキームによるホテル開発案件。
5	オリックス不動産投資顧問(株) 1号案件	33億円	H27.3	大阪	ホテルの開発案件。
6	(株)玄海キャピタルマネジメント 1号案件	5億円	H27.5	大阪	サ高住 2 物件の環境改修案件。
7	AIPヘルスケアジャパン合同会社 1号案件	3億円	H28.9	東京	高齢者施設の開発案件。
8	(株)玄海キャピタルマネジメント 2号案件	5億円	H28.12	東京・千葉	サ高住 2 物件の環境改修案件。
9	PAGインベストメント・マネジメント(株) 1号案件	9億円	H29.5	岩手・山形 福島・栃木 埼玉・長野	オフィスビル 6 物件の環境改修案件。
10	トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株) 3号案件	5億円	H29.8	東京	オフィスの環境改修案件。
11	トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株) 4号案件	32億円	H29.10	神奈川	オフィスの環境改修案件。
12	三菱地所投資顧問(株) 1号案件	2 億円	H30.3	東京	オフィスの環境改修案件。
13	サンアローズ・インベストメント（株） 1号案件	45億円	H30.8	兵庫	物流施設の開発

合計 184億円

本事業に関するお問い合わせ先
環境不動産普及促進機構からの委託により、日本不動産研究所
で窓口業務を実施しています

地域相談窓口（日本不動産研究所）

一般社団法人
環境不動産普及促進機構

企画部

〒105-0001
東京都港区虎ノ門
1-16-4
アーバン虎ノ門ビル
TEL: 03-6268-8016

情報共有

ブロック名	担当地域（都道府県別）	担当部署	郵便番号	住所	電話
1 北海道ブロック	北海道	北海道支社	060-0002	札幌市中央区北二条西4-1 北海道ビル6階	011-281-2378
2 東北ブロック	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
3 北関東ブロック	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	330-0845	さいたま市大宮区仲町1-104 大宮仲町AKビル2F	048-650-1181
4 東京ブロック	東京都	本社研究部	105-8485	東京都港区海岸1-2-3 汐留芝離宮ビルディング20F	03-3503-5335
5 南関東ブロック	千葉県	千葉支所	260-0027	千葉市中央区新田町1-1 IMI未来ビル6F	043-302-1081
	神奈川県	横浜支所	220-8142	横浜西区みなとみらい2-2-1 横浜ランドマークタワー42F	045-651-7311
6 北陸ブロック	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12F	076-222-1305
7 東海ブロック	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
8 近畿ブロック	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 ザイマックス梅田新道ビル2F	06-6348-2010
9 中四国ブロック	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
	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
10 九州ブロック	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
	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