

みちのくREIT構想

東北地区特化型不動産ファンド事業

【専門家100名による資産活用コンサルタント組織】

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」

〒981-3121 仙台市泉区上谷刈一丁目7番35号

TEL 022-773-6685 FAX 022-371-6880

HP: <http://www.asset-b.net/>

Mail: asset-b@ac.auone-net.jp

事務局長 佐々木 正之

『みちのくREIT』構想

I、事業概要 東北地区特化型不動産ファンド事業＝私募ファンドと上場REITの並行運営

「投資対象」：東北6県＋新潟県・総合型ファンド

「投資資金」：地元有力企業や地元金融機関と地域内の一般市民

「資産規模」：600億円～700億円(各県100億円×7県)

「ファンド運営」：地域の専門家集団

「パートナー企業」：中央大手企業と地元有力企業のジョイントベンチャー事業

II、事業コンセプト 「住民参画型ファンド」投資家＝利用者との図式

①地域内のお金を地域内に循環させること＝地域に利益が落ちること。

②地域の資産(不動産)を地域の人々(企業や市民)で応援していくこと。

③持続的に地域の成長に貢献していくこと。

III、事業背景

①「不動産は典型的なローカル商品であること」地域密着の情報収集・相対取引による地域の特色を生かしたファンド。

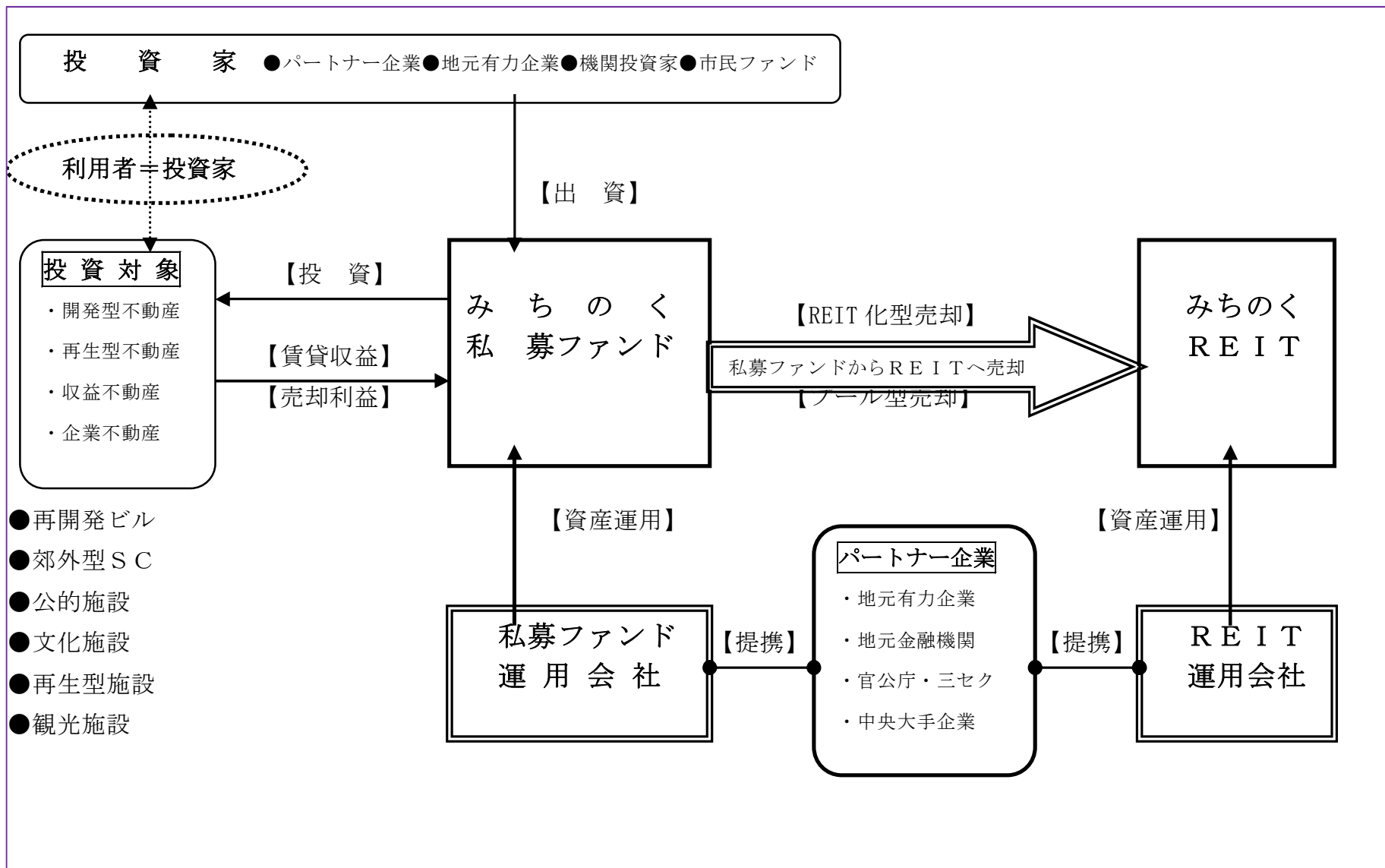
②「地域への長期コミットが求められていること」地域の政治・経済・金融業界と連携による投資主体の出現。

③「地方分権の流れに即していること」東北圏の経済発展・地方独自の産業展開。

IV、投資対象

対象物件	対象地域	資産規模(億円)	内 容
オフィス	駅前周辺地区	30～100	再開発ビル・地元企業の自社ビル
商業施設	駅前周辺地区・郊外幹線地区	20～100	再開発商業ビル・郊外型大型SC
住宅・ホテル	都市中心部・地下鉄沿線地区	5～30	差別化マンション・ホテルチェーンとの提携
物流倉庫	流通工業団地・インター周辺	5～30	郊外区画整理地内
高齢者施設	都市中心部・地下鉄沿線地区	5～30	医療・介護付有料老人ホーム・高専賃
公共施設	都市全域	5～50	PFI事業・道の駅・文化施設・観光施設

みちのくREIT

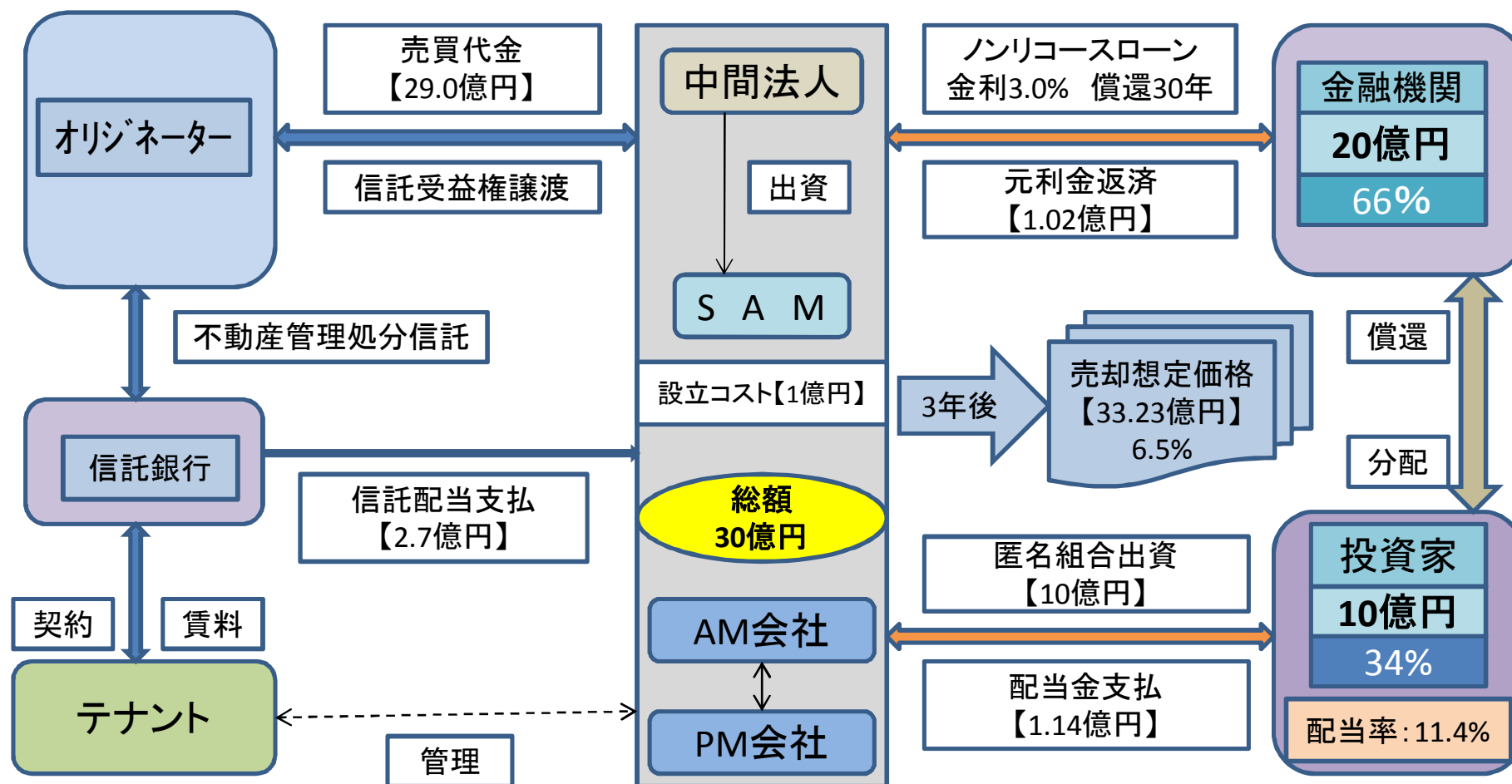


参考資料

『みちのく不動産ファンド』 SAM(仙台アセットマネジメント)

総 額	収 入	支 出	収 益	グロス	ネット
30.0億円	2.7億円	0.54億円	2.16億円	9.0%	7.2%

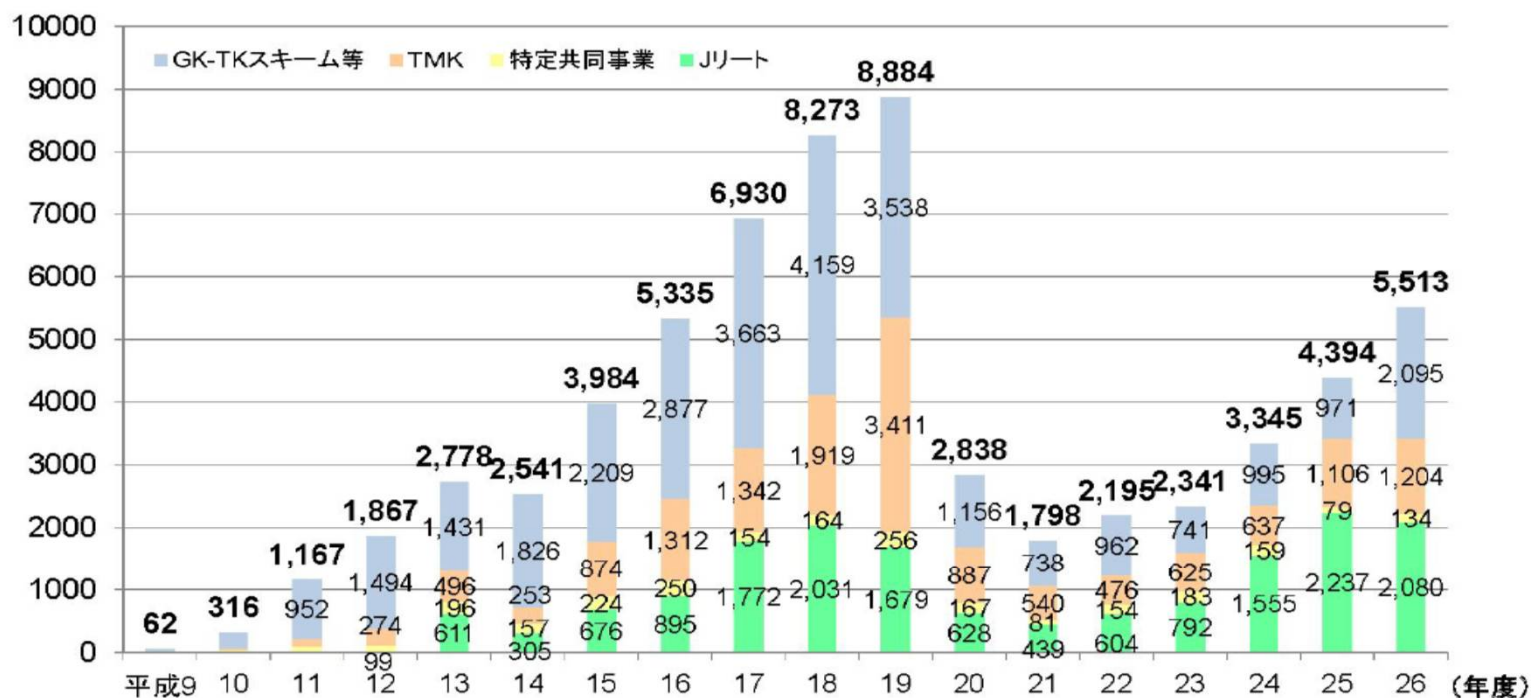
売却価格:33.23億円・仲介料:0.33億円
 売却時精算価格:32.9億円
 償還額:18.7億円 分配額:14.2億円
 売却時利益:4.2億円・配当額3.42億円
 累計額(配当+売却) 7.62億円



不動産証券化の実績の推移

不動産証券化の実績の推移

【単位：10億円】



GK-TKスキーム：合同会社を利用し、投資家から匿名組合出資で資金を調達する仕組み。合同会社と匿名組合の組み合わせであり、頭文字をとってGK-TKスキームと呼ばれている。
TMK：資産の流動化に関する法律に基づくスキーム。特定目的会社は頭文字をとってTMKと呼ばれている。
特定共同事業：不動産会社等の許可を受けた業者が事業主体となって、投資家から出資を受けて実物不動産の取引を行い、その収益を投資家に分配するスキーム。
Jリート：投資信託及び投資法人に関する法律に基づくスキーム。日本版Real Estate Investment Trustの頭文字の略称でJリートと呼ばれる。

【出典】国土交通省「平成26年度不動産証券化の実態調査」

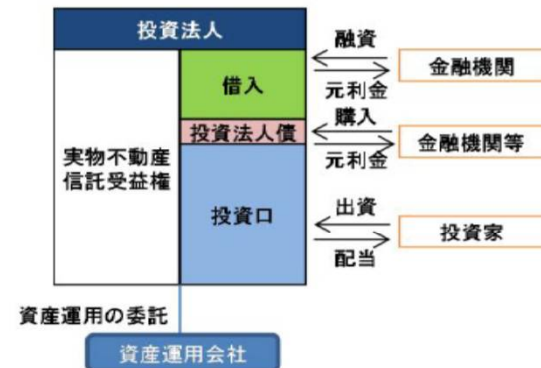
不動産証券化のスキーム概要

【国土交通省】

参考資料

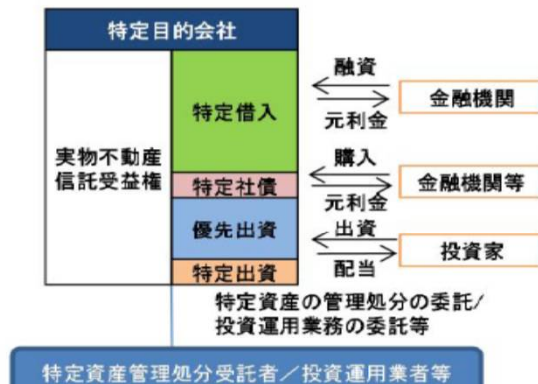
不動産証券化のスキーム概要

<リート>



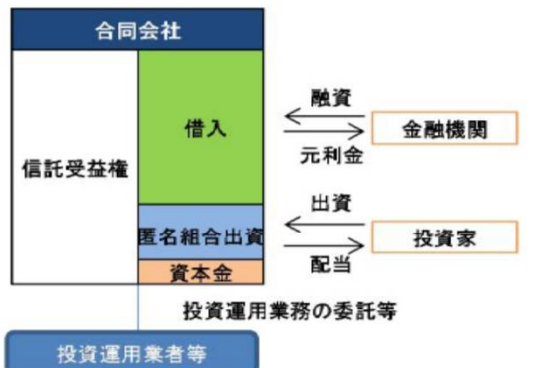
- * 投資信託及び投資法人に関する法律に基づくスキーム。Real Estate Investment Trustの頭文字の略称でリートと呼ばれる。
- * 投資口を上場する場合には、幅広い投資家からの資金調達が可能。

<特定目的会社(TMK)>



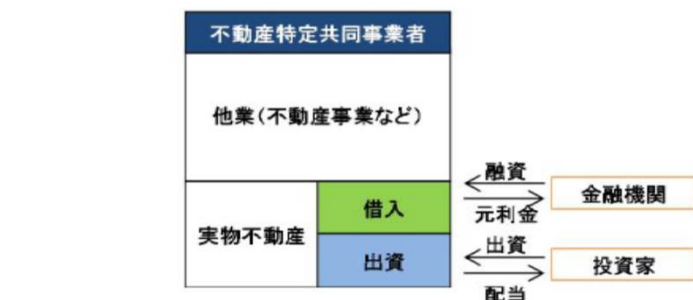
- * 資産の流動化に関する法律に基づくスキーム。
- * 特定目的会社は頭文字をとってTMKと呼ばれている。
- * 資産流動化計画の作成が必要。

<GK-TK>



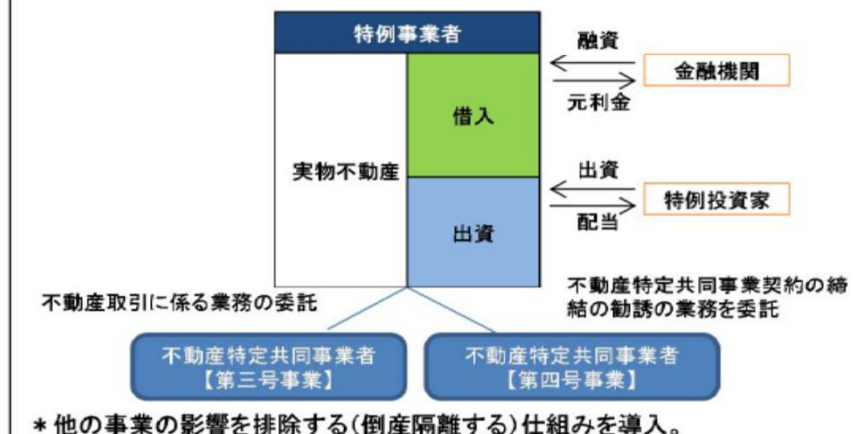
- * 合同会社を利用し、投資家から匿名組合出資で資金を調達する仕組み。合同会社と匿名組合の組み合わせであり、頭文字をとってGK-TKスキームと呼ばれている。
- * 運用資産は信託受益権のみ。

<不動産特定共同事業> (既存スキーム)



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

<不動産特定共同事業> (特例事業)

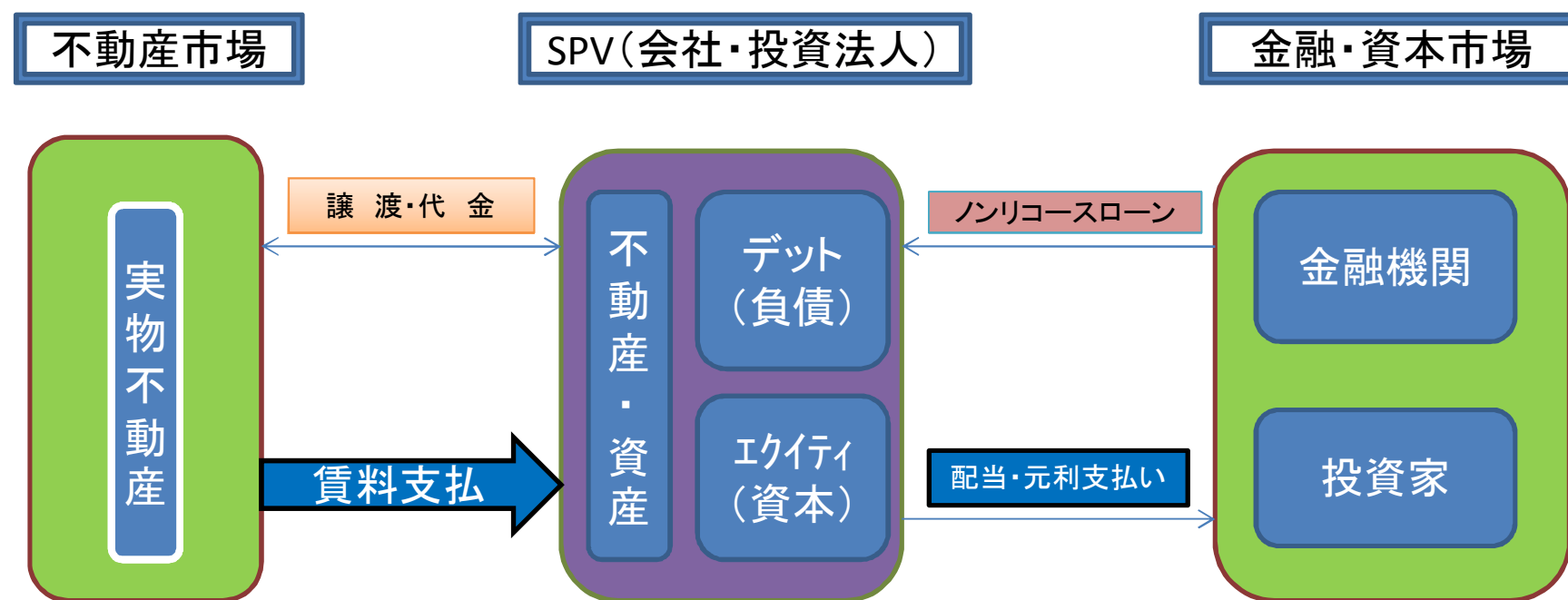


- * 他の事業の影響を排除する(倒産隔離する)仕組みを導入。

I - 3.不動産証券化の仕組み

- 不動産の証券化とは、不動産の所有者が流動化する目的で特別目的会社等のビークル(SPV) [Special Purpose Vehicle]に所有する不動産を譲渡し、その不動産から生まれる収益を裏付けとして社債や株式等の有価証券を発行して投資家から資金調達する仕組み。

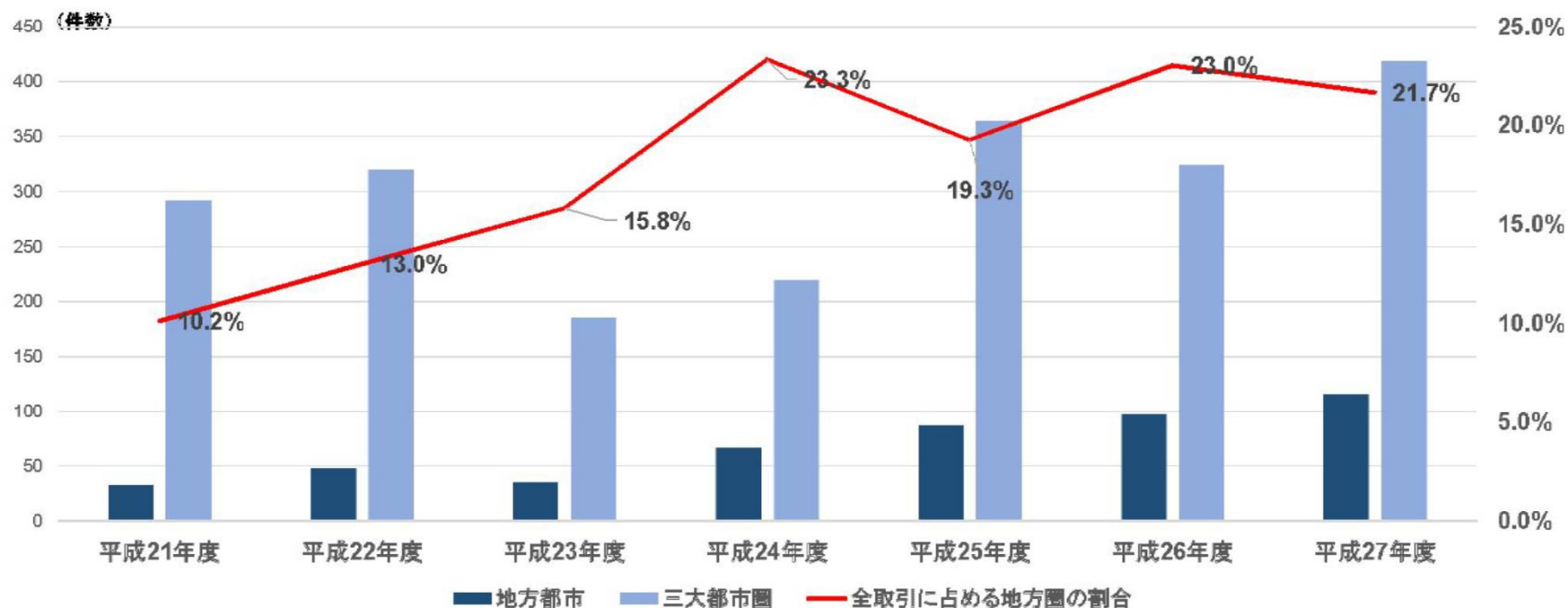
【基本的なスキーム】



- デット(負債) [Debt] 借入金・社債等返済義務のある資金
- エクイティ(資本) [Equity] 株式・匿名組合出資等返済義務のない資金

Jリートの地方都市における不動産取得動向

- Jリートによる不動産の取得は三大都市圏のみならず、地方都市まで広がりを見せている。
- H24年度以降、地方都市における物件取得割合は、2割前後で推移している。
- Jリートが不動産を取得している都道府県の範囲は、Jリート市場創設時(平成13年9月)の16都道府県から平成28年1月末の44都道府県に拡大。(商業施設/36、物流施設/22都道府県に拡大。)



※平成27年度は、平成27年4月～12月分

※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

【出典】不動産証券化協会提供データより国土交通省作成

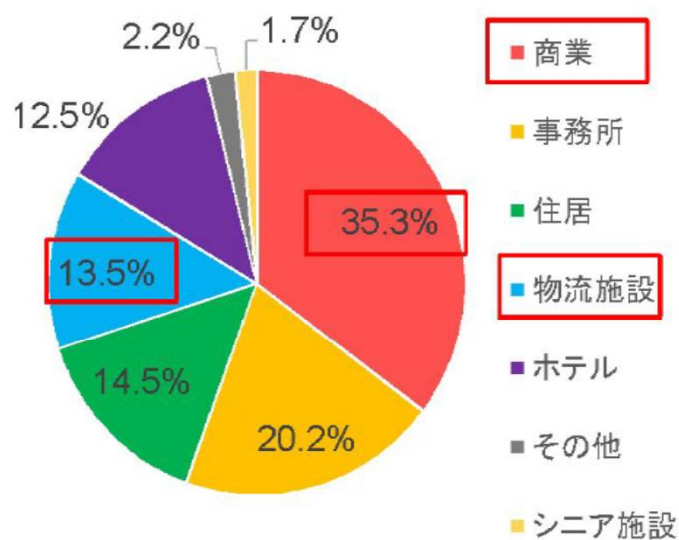
8

Jリートが取得した不動産の用途別取得割合

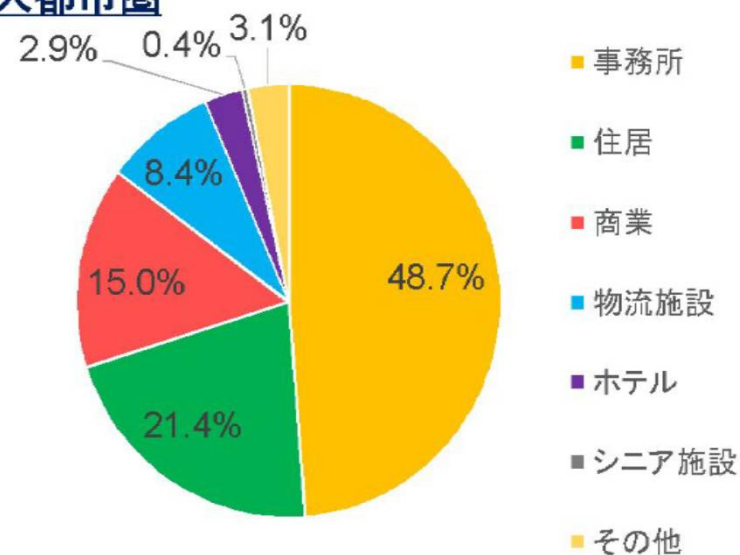
➤ 地方圏においては、三大都市圏と比較して、商業、物流施設等の取得が多くみられる。

2015年12月末時点 地域別物件取得状況(取得額ベース)

地方圏



三大都市圏



※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

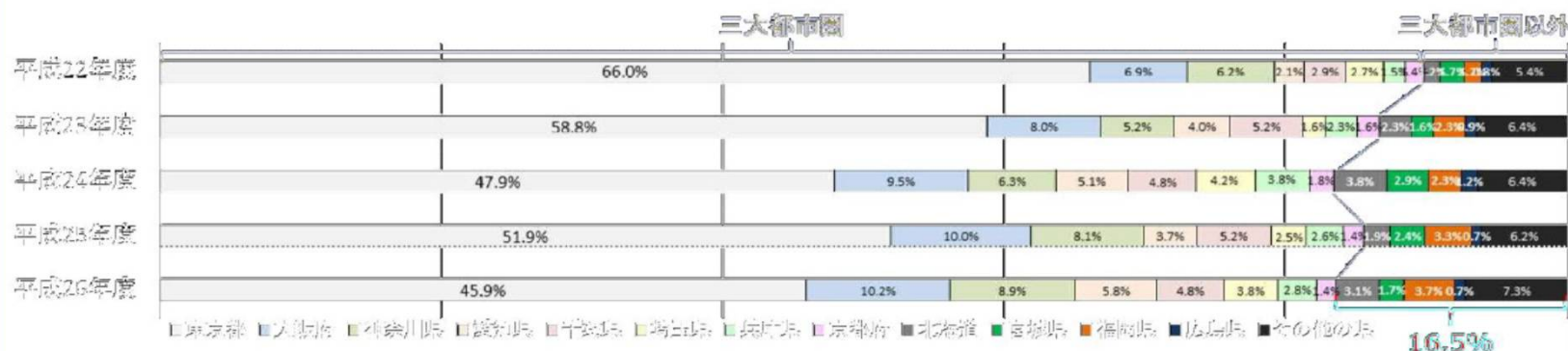
【出典】不動産証券化協会提供データより国土交通省作成

地方における不動産投資の実績

地方では、不動産証券化のノウハウを持った人材が限られていること、大都市圏と比較して事業規模が小さくなり、収益性の確保が困難なこと等から、不動産証券化手法の活用が十分でない。

地方における不動産証券化の実績

近年、地方での不動産証券化実績は増えつつあるが、仙台・札幌・広島・福岡等が中心。



注1: TMKの実物不動産分は内訳が不明のため含まない。

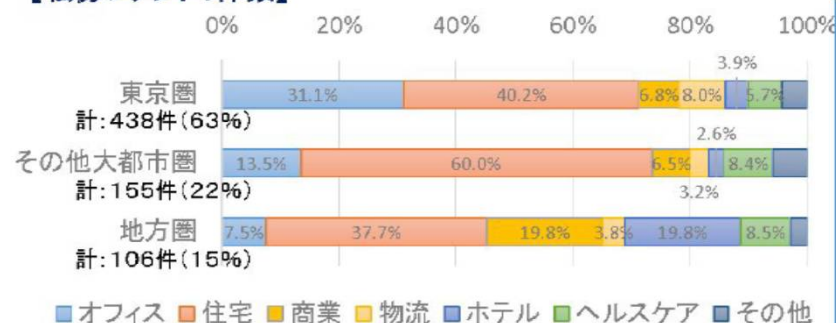
注2: 「その他」には複数の不動産を一括して取得し、所在地が複数にわたる物件も含まれる。

【出典】国土交通省「不動産証券化実態調査」

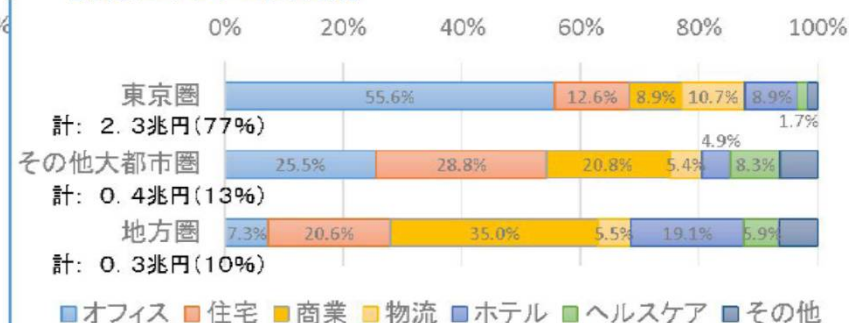
地方における不動産証券化の地域別・用途別状況

- ◆ H26年度の不動産証券化スキームの活用状況を見ると、東京圏等の大都市圏での割合が多くを占めているが、地方圏においても件数で2割弱、取得額で1割程度を占めている。
- ◆ 地方圏における用途の特徴としては、オフィスや住宅が中心の大都市圏に比べ、商業、物流、ホテルやヘルスケア施設の割合が高くなっている。

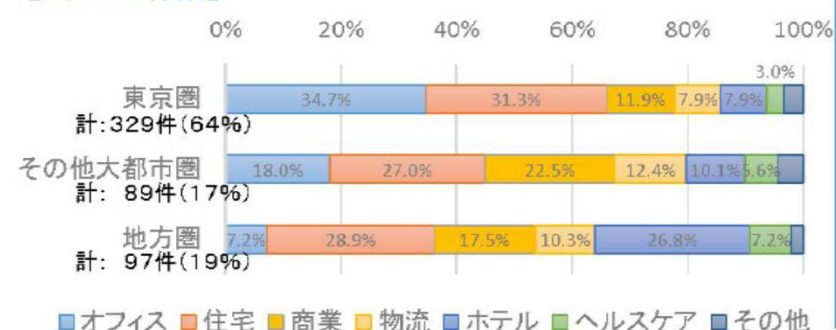
【私募ファンド:件数】



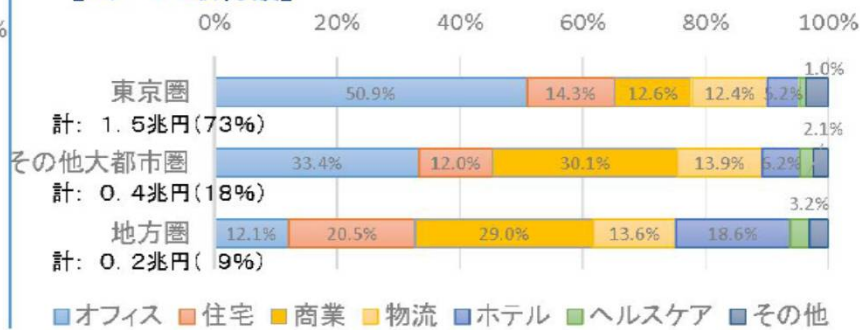
【私募ファンド:取得額】



【Jリート:件数】



【Jリート:取得額】



注1: 私募ファンド: TMK(実物不動産分は内訳が不明のため含まない。)、GK-TKスキーム等、不動産特定共同事業

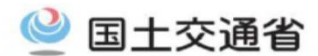
注2: 東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)、その他大都市圏(大阪府、京都府、兵庫県、愛知県)、地方圏(東京圏及びその他大都市圏を除く道県)

【出典】国土交通省「平成26年度不動産証券化実態調査」

不動産投資市場の成長戦略～2020年に向けた成長目標と具体的取組(案)

【国土交通省・不動産投資市場政策懇談会提言の概要・2016. 03】

不動産投資市場政策懇談会提言の概要



不動産投資市場の成長戦略～2020年に向けた成長目標と具体的取組～

不動産投資市場の社会的意義

- 不動産投資市場は、
- ① 不動産ストックの質的・量的向上に不可欠な民間の資金とノウハウの活用
 - ② 多様な投資家の安定的な資産運用に資する投資商品の多様化、金融市場の魅力向上
- に大きな役割。我が国社会経済の発展に必要な不動産ストックの形成・再生・活用にとって極めて重要。

2020年頃の名目GDP600兆円に向け、

不動産投資市場の裾野と厚みの拡大が必要



○ 社会経済の発展に応じた不動産需要への対応

- ・ 宿泊需要の増加(訪日外国人旅客数 836万人(2012) → 1974万人(2015))
- ・ 物流施設の高機能化(BtoC 電子商取引市場 12.8兆円(2014) → 22.9兆円(2020)※民間推計)
- ・ ヘルスケア施設の整備(高齢者向け住宅 54万戸(2012) → 146万戸(2025))
- ・ クラウドファンディング市場の拡大(2013-2014の新規支援額伸び率 59.5%増) など

○ 投資家層のさらなる多様化

- ・ 年金基金等の機関投資家による不動産投資
- ・ 個人投資家の拡大(リートの個人投資家57万人(全投資家の96%、2015)) など

《不動産投資市場の成長目標》

2020年頃にリート等の資産規模を約30兆円に倍増

都市の成長力の強化、地域活性化等に向けて政策を総動員

不動産投資市場政策懇談会 (3/22提言)

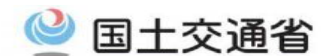
委員:

牛島総合法律事務所 田村 幸太郎弁護士(座長)
早稲田大学大学院ファイナンス研究科 川口 有一郎教授
三菱地所(株)投資マネジメント事業部 坂川 正樹部長
(一社)不動産証券化協会 内藤 伸浩専務理事
日本大学経済学部 中川 雅之教授
野村證券(株)アセット・ファイナンス部 百瀬 善健部長
東京大学大学院経済学研究科 柳川 範之教授
(株)東京証券取引所上場推進部 横田 雅之部長
東京建物不動産投資顧問(株)
私募ファンド運用部 若林 精部長

不動産投資市場の成長戦略～2020年に向けた成長目標と具体的取組(案)

【国土交通省・不動産投資市場政策懇談会提言の概要・2016. 03】

不動産投資市場政策懇談会提言の概要



不動産投資市場の成長戦略～2020年に向けた成長目標と具体的取組～

《主な具体的取組》

1. 成長分野における不動産投資市場の拡大と国際競争力の強化

〔成長分野での良質な不動産供給の拡大とバリューアップ〕

- 成長分野(観光、物流、ヘルスケア等)に係るリート市場の機能強化 (組入れ支援、情報の見える化等)
- 耐震化・環境改修、成長分野の不動産再生等を促進するための不動産特定共同事業の充実
- 耐震・環境不動産形成促進事業の活用促進、グリーンリースの取組支援
- 不動産の有効活用に繋がる流動化の促進 等

〔不動産投資市場の国際競争力の強化〕

- 日本の不動産市場の対外的な情報発信の強化
- リートによる海外不動産取得の円滑化等に関する検討 等

2. 地域を活性化する不動産ストックの再生

- 志ある資金等を活用して地域の空き家・空き店舗等を再生する「ふるさと再生投資」事業のための枠組みの整備
- 地域の金融資産を地域の不動産事業に活用する地域ファンド等の形成促進
- まちなかの遊休資産や公的不動産(PRE)等を有効活用する証券化モデル事業の実施(専門家派遣、人材育成等の支援) 等

3. 資金供給の担い手の多様化等

- 海外投資家や年金基金等の機関投資家に向けた的確な情報提供
- クラウドファンディング等に対応した電子化の推進 等

4. 不動産市場の透明性向上等

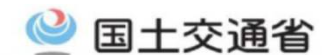
- 不動産情報の開発や“より早く、より便利”関連データの提供
- 不動産の鑑定評価など、不動産証券化に携わる人材の充実 等



地方都市における不動産証券化事業のガイドブック

【国土交通省・地方都市の不動産ファイナンスの環境整備のための検討委員会・2016・3】

地方都市における不動産証券化事業のガイドブック



1. 検討経緯

- 不動産証券化の専門家等からなる有識者検討委員会(委員長:宮城大学 田邊信之教授)を設置し、地方都市で地元関係者が連携して不動産証券化プロジェクトを推進する協議会(全国10箇所)への支援等を通じて、地方都市において不動産証券化手法を活用する際のポイントについて検討

2. 背景

- 地方都市における地域の活性化を支える不動産ストックの形成・再生は、地方創生の観点からも喫緊の課題
- 地域活性化に資する不動産を形成・再生する際に、地元事業者や地域金融機関等の多様な地域関係者の参画を得て資金を調達できる不動産証券化は有効な手法
- 一方で、証券化の経験やノウハウを持った人材が不足しており、不動産証券化手法の活用が進んでいない

3. ガイドブックの概要

- 地方都市での協議会等を通じて得られた不動産証券化手法を活用する際のノウハウを整理・抽出するとともに、複数の先進事例を紹介。地域の事業者や金融機関などの参考とする

地方都市における不動産証券化事業のポイント

- **収益性を確保した事業の構築等**
 - ・ 地域のニーズに応じた用途の検討
 - ・ まちづくりの方針との整合や、官民連携
 - ・ マスターリースなどによる減収リスクの軽減
 - ・ ふるさと投資や市民ファンド、公的資金などの活用
- **多岐にわたる関係者間の連携・調整と専門人材の確保**
 - ・ まちづくり関係団体との連携
 - ・ 関係者が集まる協議会などの場の設置
 - ・ 不動産証券化事業の経験者など外部人材の活用

取組事例

釧路市の中心市街地における、商業施設跡地の複合施設への再開発(総額約40億円)



○ 収益性を確保した事業の構築

- ・ 札幌市内の高齢者人口の増加予測に基づき老人ホームを組入れ、相乗効果が見込めるクリニック、調剤薬局を誘致
- ・ 固定賃料のマスターリース契約により収益の安定性を確保

○ 関係者との連携、専門家の確保

- ・ 金融機関、建設会社、介護事業者、証券会社、税理士、弁護士等を地元企業で構成し密接に連携
- ・ 長期的に地域を支える施設を整備するという観点から、ノンリコースローン調達に対する地方銀行、信金の協力を確保



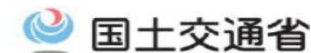
- 来年度は、ガイドブックを活用し、地方都市においてセミナー開催、不動産証券化事業支援(専門家の派遣)などを実施

不動産ストックビジネスの発展と拡大に向けて

【国土交通省・不動産ストック再生・利用推進検討会議・2016. 03】

「不動産ストックビジネスの発展と拡大に向けて ～今後の方向性と先進的な取組事例について～」

」の概要



不動産ストック再生・利用推進検討会議(座長:早稲田大学大学院ファイナンス研究科 川口有一郎教授)において、地域やまちの不動産関連事業者等向けに、不動産ストックの再生・活用に貢献する不動産ストックビジネスの方向性や、実践に役立つポイント等を、事例紹介を含めわかりやすくとりまとめ。

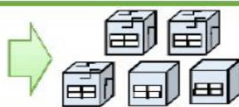
概要

今後の不動産ストックビジネスの方向性

- 「箱の産業」から「場の産業」へ
- 「不動産ストックビジネス」としての地域サービス拡大

【箱の産業】

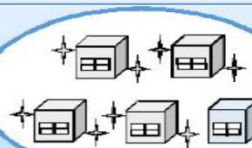
不動産の管理・仲介



【場の産業】

シェアハウス
管理

リノベーション・
地域活性化事業
とのマッチング



子育て支援

高齢者見守り
サービス

不動産を核とした新たなサービス・付加価値の提供

先進的な取組事例に学ぶ不動産ストックビジネスのポイント

① 需要の掘り起こし

まちづくりのビジョンと整合性を取りつつ地域の社会経済状況に的確に対応した需要を掘り起こし、利用価値向上を図ることが重要。

〔紹介事例〕

【丸順不動産(大阪府)】地域価値向上につながるテナントを厳選して誘致
【三好不動産(福岡県)】空き家サポートサービス等、地域に必要とされるサービスを提供

② 人材ネットワークの構築

幅広い分野の関係者が連携し、物件の発掘から再生、管理・運営までを一連のストーリーとして取り組むことが重要。

〔紹介事例〕

【メゾン青樹(東京都)】異業種の有志の仲間が集まりまちづくり会社を設立
【京町家等継承ネット(京都府)】経済、不動産、建築、金融、法律、市民活動等の団体と行政が設立

③ 資金調達の工夫

収益性に着目したファイナンス手法や地域活性化のための志ある投資など、多様な資金調達手法の活用を図ることが重要。

〔紹介事例〕

【米子信用金庫(鳥取県)】サ高住の開発に当たり、地域金融機関が協調して事業を推進する枠組みを構築
【ミュージックセキュリティーズ あまみ温泉南天苑ファンド(大阪府)】クラウドファンディングによって露天風呂付き客室の改装費用を募集

アセットブレインズ仙台ネットワークのご紹介

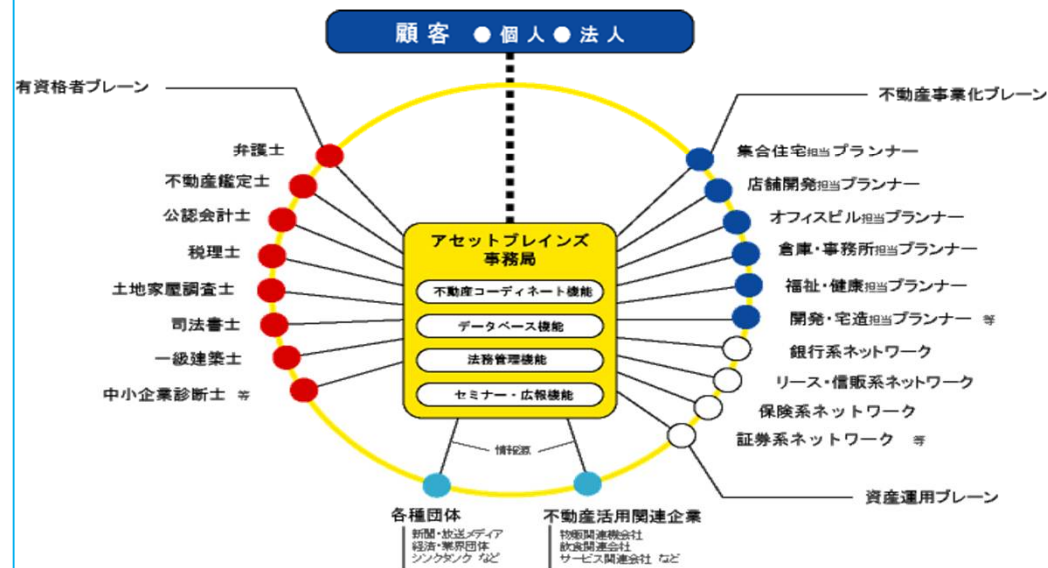
“すべてはお客様とその利益のために”をモットーとして、個人や企業の保有する資産の活用をサポートする総合コンサルティング&コーディネート機構です。フリー&フェア＝中立で公平な組織体として、最新の動向と地元の実状に詳しい各業界の有力なブレインを有機的にネットワーク。それぞれの専門的経験・知識やノウハウを活かし、近年の不動産と金融の融合に対応した高度で総合的なサービスを手がけています。

●研究会組織 平成 10 年 9 月設立の「仙台アセットマネジメント研究会」と一体となり、最新の情報と最適な手法を学び、仙台圏に活用するノウハウの構築に取り組んでいます。

●メンバー 現在第一線で活躍中のエキスパート 約 50 名で組織されており、タイムリーなテーマにて月例会やオープンセミナーを実施しています。

●会費 年会費 12,000円

●機構図



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

事務局／〒981-3121 仙台市泉区上谷刈一丁目7番35号

TEL 022-773-6685 FAX 022-371-6880

H P : <http://www.asset-b.net/>

Mail : asset-b@ac.auone-net.jp