

不動産ファンドフォーラム

“地方都市における不動産証券化”



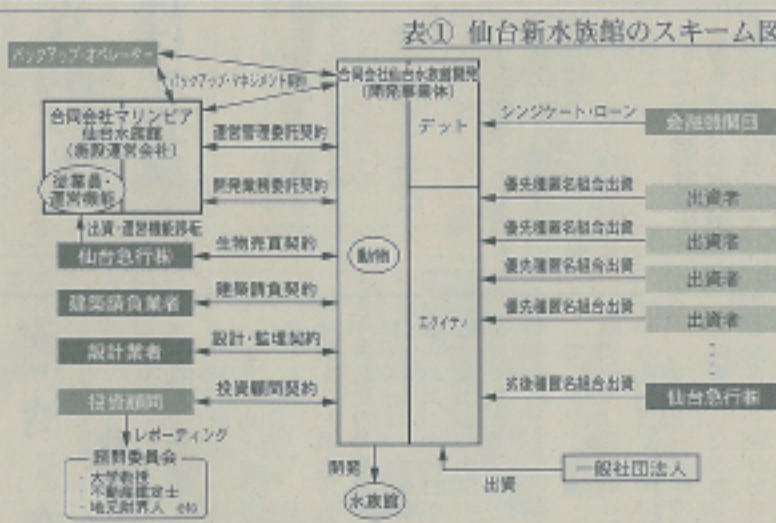
第2部

地域金融と証券化ファイナンスの可能性

ワンアイト・キャピタル・アドバイザーズ ディレクター 北村 造氏



一方、C.B.（転換社債）はエクイティファイナンスとデットファイナンスの中間に位置し、優先株は債権処理する時に、銀行が貸付している資金を株の形で変換させるものだ。このように一口にファイナンスと言っても様々な資金調達方法がある。ファイナンスの面から見て、地方都市で水産業が盛んな地域は、水産物加工業や観光業など、多岐にわたる産業が展開している。以前から多様なファイナンスが導入されているが、証券化による資金調達が本格化している。証券化は、一般的に返済の確実性を担保する必要がある。証券化は、一般的に返済の確実性を担保する必要がある。証券化は、一般的に返済の確実性を担保する必要がある。



表① 仙台新水産館のスキーム図
このスキーム図は、仙台新水産館の開発スキームを示している。左側には「借金（借金）」と「株（株）」の2つの資金調達方法が示されている。右側には「出資者」のリストがあり、仙台市、宮城県、民間企業などが挙げられている。中央には「仙台新水産館」という開発プロジェクトが示されている。このスキームは、地方都市における不動産証券化の一例として紹介されている。

表② 国土交通省支援対象事業（証券化）
「地方における不動産の流動化・証券化に関する実施課題検証等事業」に関する支援対象事業（不動産証券化）
この表は、国土交通省が支援している不動産証券化事業の一覧を示している。表には、事業名、対象不動産の所在地、対象不動産の用途、証券化スキームの名称などが記載されている。例えば、「1. 秋田県日本橋地区」では、秋田県日本橋地区の商業施設を証券化し、GK-TKスキームで実施されている。

表② 国土交通省支援対象事業（証券化）
「地方における不動産の流動化・証券化に関する実施課題検証等事業」に関する支援対象事業（不動産証券化）
この表は、国土交通省が支援している不動産証券化事業の一覧を示している。表には、事業名、対象不動産の所在地、対象不動産の用途、証券化スキームの名称などが記載されている。例えば、「1. 秋田県日本橋地区」では、秋田県日本橋地区の商業施設を証券化し、GK-TKスキームで実施されている。

表② 国土交通省支援対象事業（証券化）
「地方における不動産の流動化・証券化に関する実施課題検証等事業」に関する支援対象事業（不動産証券化）
この表は、国土交通省が支援している不動産証券化事業の一覧を示している。表には、事業名、対象不動産の所在地、対象不動産の用途、証券化スキームの名称などが記載されている。例えば、「1. 秋田県日本橋地区」では、秋田県日本橋地区の商業施設を証券化し、GK-TKスキームで実施されている。

現在、私は仙台新水産館のスキームをアレンジメントを担当しており、このスキームに代表されるような不動産証券化のスキームが、地方都市において導入されている。証券化は、一般的に返済の確実性を担保する必要がある。証券化は、一般的に返済の確実性を担保する必要がある。証券化は、一般的に返済の確実性を担保する必要がある。

表② 国土交通省支援対象事業（証券化）
「地方における不動産の流動化・証券化に関する実施課題検証等事業」に関する支援対象事業（不動産証券化）
この表は、国土交通省が支援している不動産証券化事業の一覧を示している。表には、事業名、対象不動産の所在地、対象不動産の用途、証券化スキームの名称などが記載されている。例えば、「1. 秋田県日本橋地区」では、秋田県日本橋地区の商業施設を証券化し、GK-TKスキームで実施されている。

表② 国土交通省支援対象事業（証券化）
「地方における不動産の流動化・証券化に関する実施課題検証等事業」に関する支援対象事業（不動産証券化）
この表は、国土交通省が支援している不動産証券化事業の一覧を示している。表には、事業名、対象不動産の所在地、対象不動産の用途、証券化スキームの名称などが記載されている。例えば、「1. 秋田県日本橋地区」では、秋田県日本橋地区の商業施設を証券化し、GK-TKスキームで実施されている。

表② 国土交通省支援対象事業（証券化）
「地方における不動産の流動化・証券化に関する実施課題検証等事業」に関する支援対象事業（不動産証券化）
この表は、国土交通省が支援している不動産証券化事業の一覧を示している。表には、事業名、対象不動産の所在地、対象不動産の用途、証券化スキームの名称などが記載されている。例えば、「1. 秋田県日本橋地区」では、秋田県日本橋地区の商業施設を証券化し、GK-TKスキームで実施されている。

建設新聞

新年特別増刊号

【リラックスセクション】
建設業界人の「音楽的日常」

資料編

総合建設・電気・管・最新1年間の完工高・受注高

中央・地元県別ランキング

◆21・22年度 東北地方整備局
測量・コンサルタントの有資格者名簿

◆日刊・建設新聞過去記事ダイジェスト
―取り扱い記事対象期間・平成21年上期（1月～6月）―

新春企画特集

奥山美恵子仙台市長に聞く

建築トレンドin東北

◆コンペ・プロポーザル編 part 3

大特集

環境性に優れた世界最高水準の火力発電所

最終段階の東北電力仙台火力発電所第4号機新設工事

どうなる公共事業

◆補正予算見直し
◆概算要求
◆東北のダム事業
◆東北の高速道路
◆業界の対応
◆インタビュー 浅沼健一
◆アンケート 東北選出の与党国会議員に聞く
◆参考資料 東北地方整備局の東北各県別22年度概算要求内容・事業仕分け結果

現地ルポ

環境性に優れた世界最高水準の火力発電所

最終段階の東北電力仙台火力発電所第4号機新設工事

2010年 新年特別増刊号 好評発売中

■2010年 新年特別増刊号＝定価3,000円
本紙購読者は無料配布です。
（書店では、取り扱っておりません。）

共催 アセットブレインズ仙台ネットワーク
仙台商工会議所不動産部会
〈本紙など後援〉

(前)ジャパンエクセレントアセットマネジメント 取締役企画管理本部長

不動産証券化は
第3段階に移行



06年から開催し今
で4回目となります。

域で還流させる官民
体型ご当地ブランド
創成を目指す

し、また、地方経済の
活性化と地域のお金を

もあり、地方都市にける不動産証券化に関する啓蒙活動を目的

ムは、私どもネットワ
クのメインイベント

議所不動産部会様と
共催による本フォー

の皆様方にご出席いただき、心より感謝申し上げます。山崎

換擇中し上げます。
日はご多用の所、多

主權客體之範圍

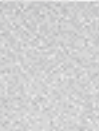


ットマ
は、国内
リスク
ドルリ
で運
が、希
資金を
運
の言え
ハ
、ハ
ンを
さん
を
てい
る。

存在しているわけだ
た
海外の投資家は日本
といっても一般的には東
京という都市名ぐらいし
か知らないから、これを
クリアするには仙台を
もって知っていたがな
いといけない。しか
やり方によっては海外
部の資金を地方都市へ
向けてもらうことも私は
出来るのではないかと考
えている。

われは、仮にドルで調達した資金を田で投資するのなら、輸入リスクもある。金利も自国とは違ってくる。元々、海外投資家はリスクを取って投資している。ということは、国内の地方都市への投資が、かうようなハイリスクハイリターン資金のため

の観点から、日本は海外投資を促進する必要がある。日本に投資する時に日本の事を全て理解して投資しているわけではない。



熱心に聞き入る



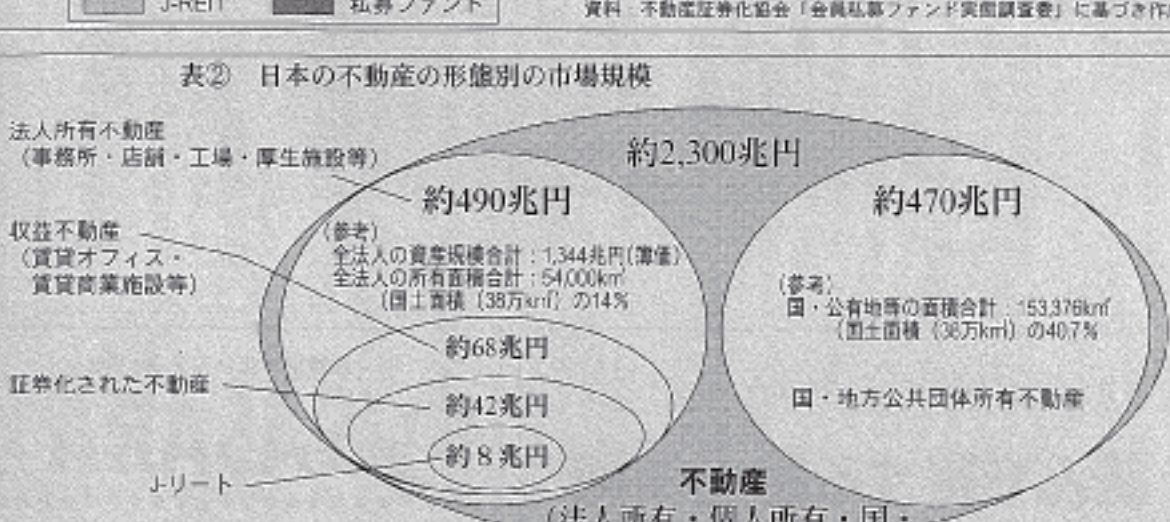
入るセミナー参加者たち

依然、経済環境の混沌は続くが、「地方都市の不動産投資市場の活性化には、官民一体型の不動産ファンド事業の構築が不可欠」と共催者を代表してアセットブレインズ仙台ネットワークの佐々木事務局長が話す通り、あらゆる意味での変革期に入った今、ご当地ファンドの創設など新たな不動産ビジネス市場の創設を真剣に考えなければならない。そういったセミナーの意義を理解すべく、会場には150名にも及ぶ聴講者が参加し、2人の不動産金融分野のスペシャリストの講演に熱心に聞き入っていた。



る。また、地方の発展に必要となる資金の不足を補うため、地方自治体の財政力向上を図る。地方自治体の財政力向上は、地方の発展に必要となる資金の不足を補うため、地方自治体の財政力向上を図る。地方自治体の財政力向上は、地方の発展に必要となる資金の不足を補うため、地方自治体の財政力向上を図る。

に聞き入るセミナー参加者たち



熱心に聞き入るセミナー参加者たち