

## 1. 背景

- 地方都市における低未利用不動産の再生・有効活用による地域経済の活性化は、地方創生の観点からも喫緊の重要課題である。これを実現するためには、地域の不動産関係事業者、金融機関等が連携し不動産証券化手法等を活用し、施設整備・再生のための投融資を行うことが有益であると考えられる。一方で、地域の不動産事業者、金融機関等にはそのようなノウハウが十分に蓄積されていないという問題がある。

## 2. 事業内容と目的

- 地方都市の不動産ファイナンスの環境整備のため、①有識者検討委員会の設置・運営、②地方都市(十数カ所程度)において地元関係者(地銀・信金・信組、不動産会社、地方公共団体等)が参加する協議会の設置・開催、③地方都市における不動産証券化手法等の活用による不動産再生事例集の作成等を行う。

### 【目的・期待される効果】

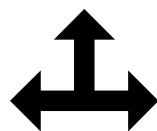
- 日本版LEP※のような「地方都市不動産ファイナンス協議会」の設置・開催により、地域内の複数の不動産関連事業者、金融機関、自治体等の連携による新しい不動産再生ストラクチャーづくり、ノウハウ・成功事例などが蓄積・共有されることで、地方都市における不動産の再生・利用、地域経済の活性化が期待される。

※LEP(Local Enterprise Partnership)：2010年より英国で普及し始めている複数の自治体、民間事業者等のコンソーシアムにより地域開発、成長産業の育成、インフラ整備などを進める地域・企業パートナーシップによる地域経済振興手法

### 地方都市不動産ファイナンス協議会(全国十数カ所)

#### 地元関係者

<地銀・信金・信組>  
<不動産会社>  
<地方公共団体>等



#### 有識者検討委員会

<学識経験者>  
<都銀、信託銀行>  
<不動産業関係者>等



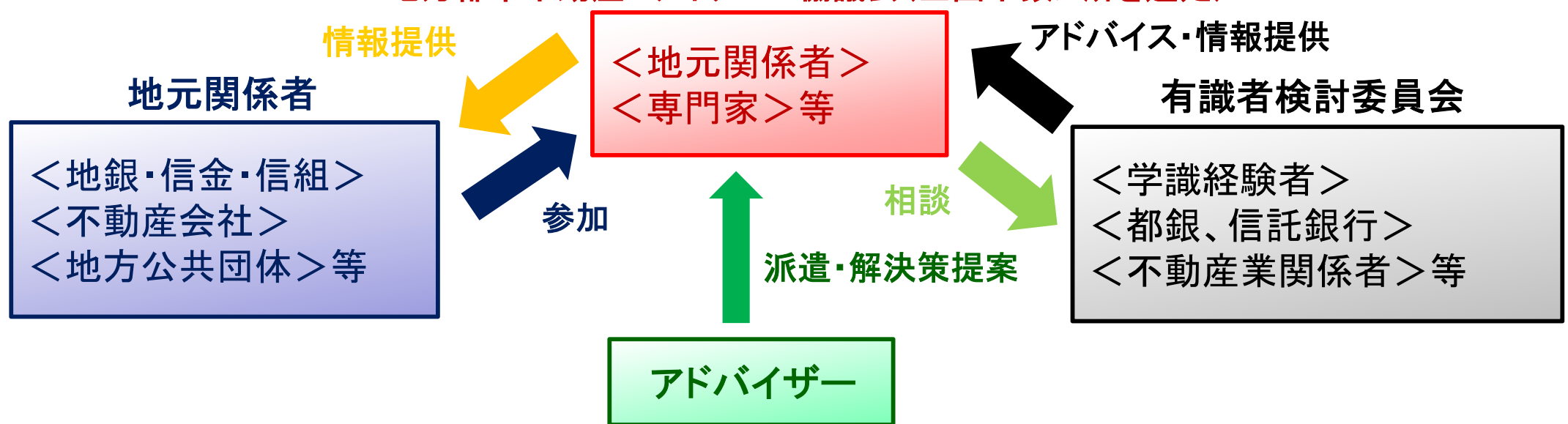
#### 具体的な不動産再生例

- 古民家・町家の再生
- 商店街地区の再編
- 高齢者施設の整備
- 老朽旅館等の改修

# 地方都市不動産ファイナンス協議会の機能・役割について

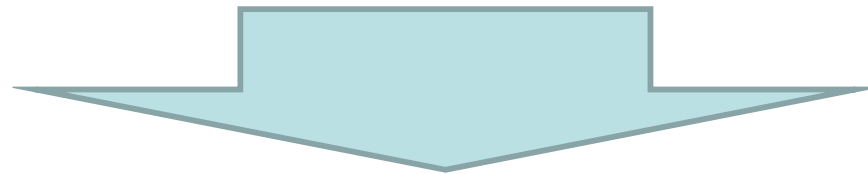
- ①地域の地元企業・金融機関関係者により、具体のプロジェクトを念頭に事業形態等の検討を行うための不動産ファイナンス協議会を立ち上げ、検討会・セミナーなどを開催。
- ②協議会には、専門家(アセットマネージャー、金融(都銀、信託銀行等)、法律・会計の専門家等)を派遣し、資金調達手法や困難な制約条件等の相談を受け、解決策を提案する。
- ③各地の地方都市不動産ファイナンス協議会において共通の問題となっている事項等について、有識者検討委員会において解決策を検討する。
- ④有識者検討委員会より関係者に適宜アドバイス・情報提供を行う。

## 地方都市不動産ファイナンス協議会(全国十数カ所を選定)



アドバイザー：アセットマネージャー、金融(都銀、信託銀行等)、法律・会計の専門家等

各都市の協議会での成果、有識者検討委員会での議論を踏まえて、不動産証券化手法等を活用して地方都市において不動産再生等に取り組む際の留意事項をまとめた事例集(ノウハウの抽出)を作成。



## 成果物のイメージ

- (不動産証券化の活用を含む)不動産再生に係る事業計画策定のノウハウ
- 事業計画策定にあたっての専門家の役割
- 各都市の協議会で共通の問題となっている事項についての解決策の提示
- 地方都市におけるモデル事例の紹介
- 不動産再生に係る公的支援制度の一覧 等

## 【委員】

市川 朋治 株式会社あおぞら銀行 スペシャルティファイナンスグループ 副本部長  
市川 三千雄 公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 専務理事  
大類 雄司 株式会社みずほ銀行 証券部 副部長  
窪田 昌一郎 株式会社日本政策投資銀行 アセットファイナンス部 部長  
白岩 啓孝 三井住友信託銀行株式会社 不動産ファイナンス部 部長  
代田 誠 株式会社横浜銀行 ブロック支援部 グループ長  
田邊 信之 公立大学法人宮城大学 事業構想学部 教授  
内藤 伸浩 一般社団法人不動産証券化協会 専務理事

## 【オブザーバー】

渡辺 公德 金融庁 総務企画局 市場課資産運用企画室長  
清瀬 和彦 国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課長  
小林 靖 国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課長  
小林 正典 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長

平成27年度											
4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
	<p>○セミナー及び協議会を希望する事業者を募集</p> <p>事業者の募集 5月15日 ~ 6月10日</p> <p>選定 6月中旬</p>	<p><b>選定</b></p>	<p>○セミナーの開催</p>			<p>○地方都市不動産ファイナンス協議会の選定、各都市における設置・運営、支援、活動成果の取りまとめ</p>					
		<p><b>検討委員会</b></p>	<p>第1回：有識者検討委員会 開催 6月23日10時～12時</p>			<p><b>検討委員会</b></p>	<p>協議会の進捗を見ながら、2～3回開催</p>			<p><b>検討委員会</b></p>	

※ 別途、金融庁等とも連携し、ヘルスケアリートの普及・啓発に係るセミナーを今夏以降開催。