



AOZORA

# あおぞら銀行の不動産ファイナンス

---

～地方不動産との関わり～

2015年6月23日

あおぞら銀行

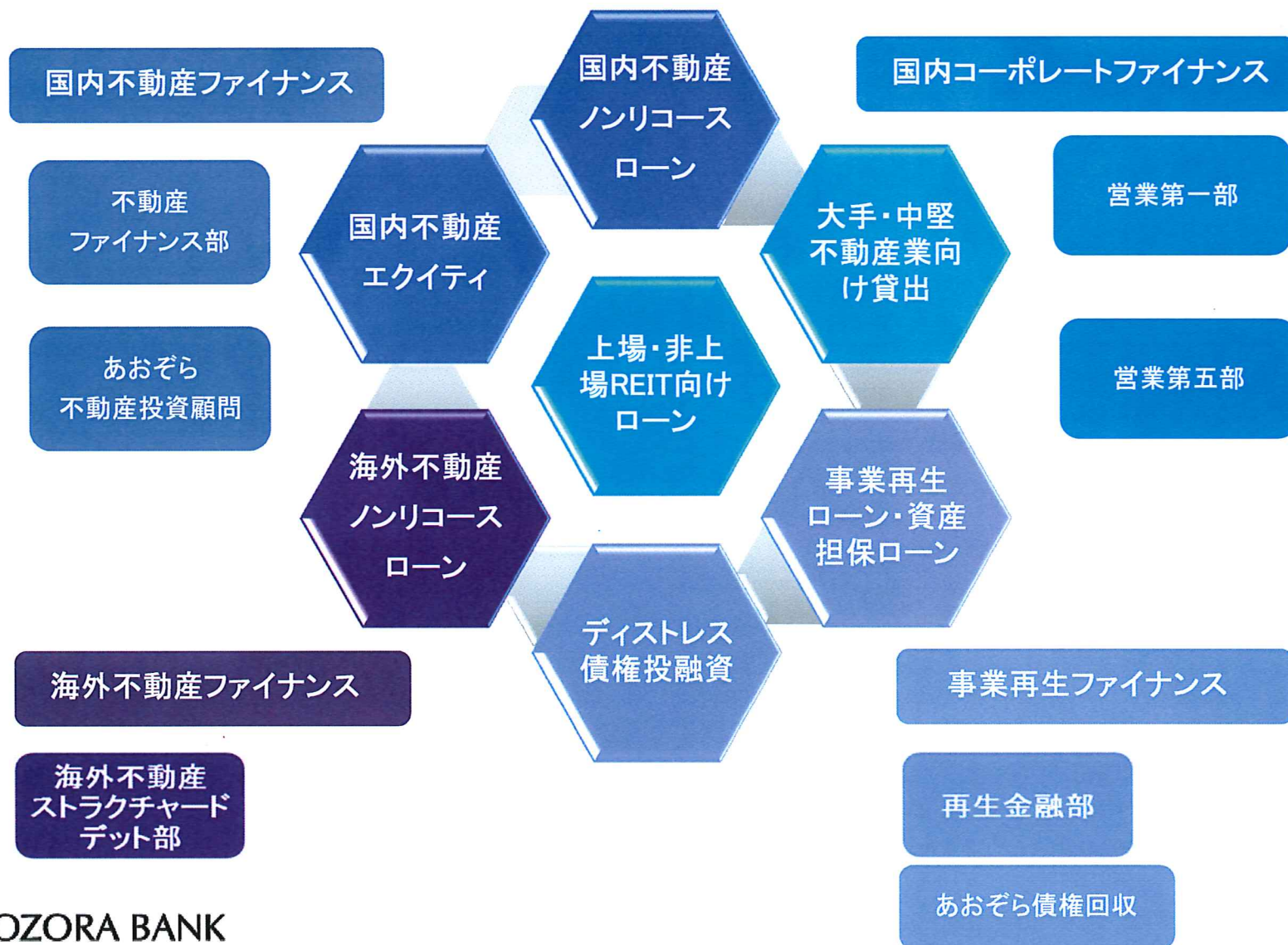
スペシャルティ・ファイナンス・グループ

---

# 目次

1. あおぞら銀行グループのスペシャルティファイナンス
  - (1) 業務運営体制
  - (2) 業務の沿革
  
2. 地方不動産の証券化取り組み事例
  - (1) 地方不動産業者による地方不動産ファンド
  - (2) 地元PM業者と連携した賃貸住宅ファンド
  - (3) 地方都市における大規模オフィス向けファイナンス
  - (4) 官民ファンド(環境不動産普及促進機構)を利用した不動産改修スキーム
  
3. あおぞら銀行の目指す地方不動産市場活性化への貢献

# 1-(1) 運営体制 (スペシャルティ・ファイナンスグループ)



## 1-(1) あおぞら不動産投資顧問(株)の概要

- 資本構成 : あおぞら銀行100%子会社
- 資本金 : 1.5億円
- 免許登録 : 投資助言業(金商法28条3項)
- 会社設立 : 2015年1月6日
- 営業開始 : 2015年4月1日
- 取締役 : 5名(うち非常勤取締役4名)
- 監査役 : 2名(非常勤)
- 常勤役員総数 : 4名
- 所在地 : 千代田区九段南1-3-1
- 主な業務内容 : ①機関投資家(主として地域金融機関)を対象とした、不動産信託受益権を投資対象とする投資ファンドの組成  
②投資顧問契約に基づく、金融商品の価値等の分析に基づく投資判断に関する助言の提供

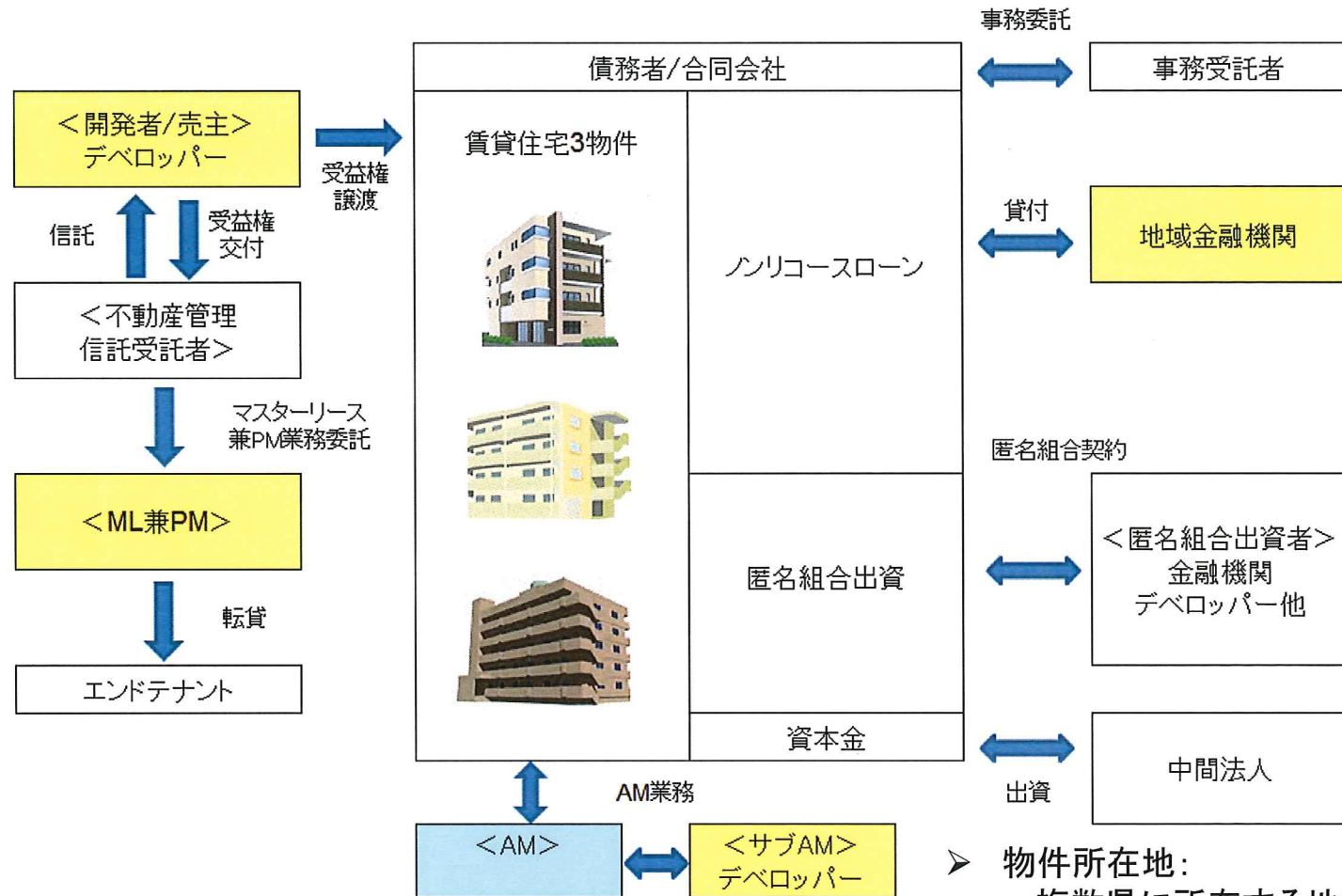
## 1-(1) あおぞら債権回収(株)の概要

- 資本構成 : あおぞら銀行、信金中央金庫、全国信用協同組合連合会
- 資本金 : 5億円
- 免許登録 : 債権管理回収業に関する特別措置法に基づく営業許可(法務大臣許可番号第22号)
- 会社設立 : 1999年6月11日
- 取締役 : 7名(うち非常勤取締役2名)
- 監査役 : 3名(非常勤2名)
- 常勤役員総数 : 93名
- 所在地 : 千代田区九段南1-3-1
- 主な業務内容 : ①債権買取業務(不良債権処理全般に関わるコンサルティング、債権流動化の提案)  
②債権評価業務  
③債権回収業務(正常債権、延滞債権及び再生支援債権の管理回収業務)  
④事業再生業務(事業の収益性・将来性が認められる経営不振企業に対する再生支援)

## 1-(2) 業務の沿革

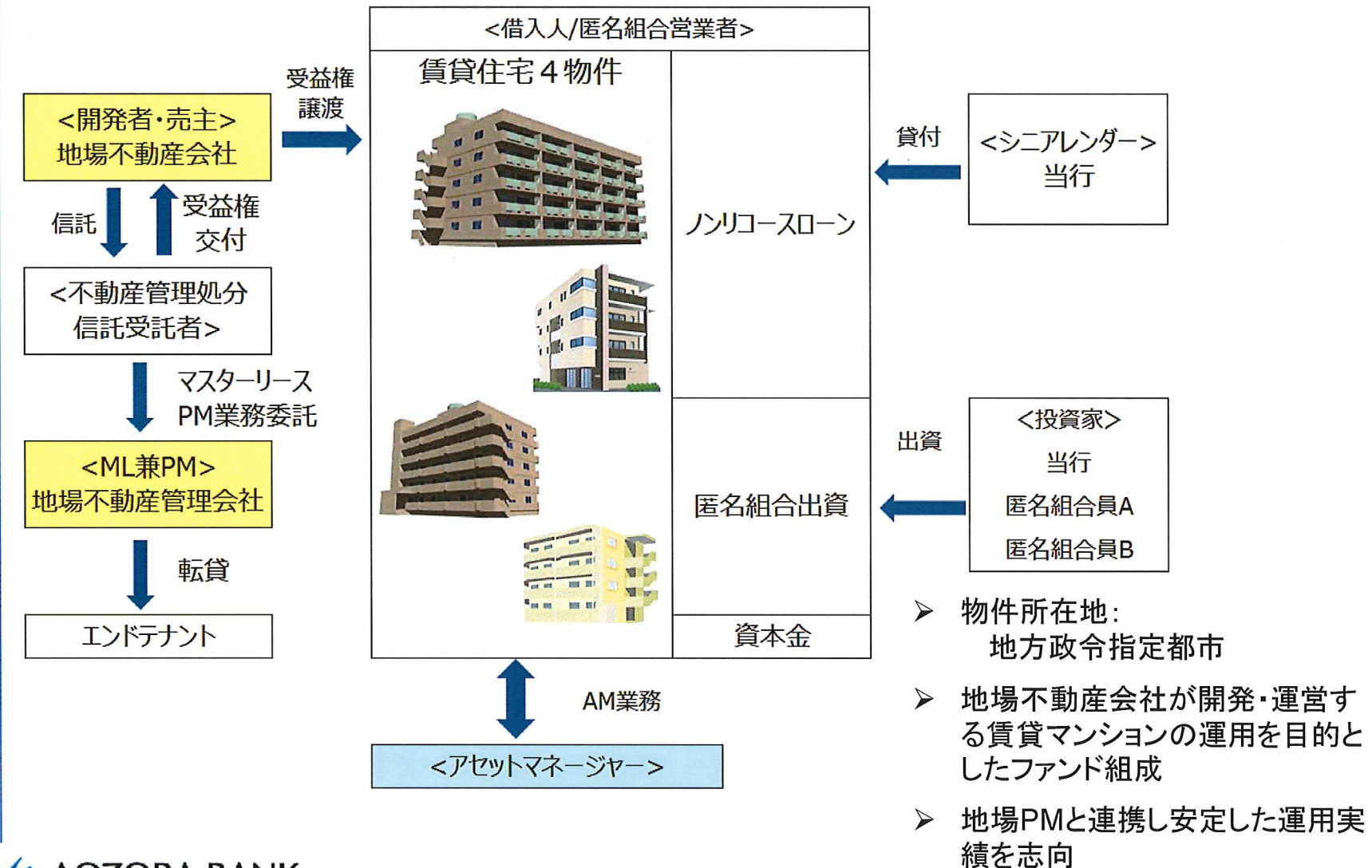
- 1998年～ 取引先担保不動産、所有不動産の流動化
- 1999年 日債銀債権回収(株)(現、あおぞら債権回収(株))設立
- 2001年 国内不動産ノンリコースローン、エクイティ投資業務開始  
J-REITエクイティ投資業務開始
- 2002年 国内PFI案件取組み開始
- 2004年 担保付債権投資ファンド組成(地域金融機関保有債権)
- 2006年 当行不動産ノンリコースローンによるCMBSの組成
- 2012年 あおぞら地域再生(株)設立(以降、複数の地域再生ファンド  
を設立、運営)
- 2015年 あおぞら不動産投資顧問(株)設立

## 2-(1) 地方不動産業者による地方不動産ファンド



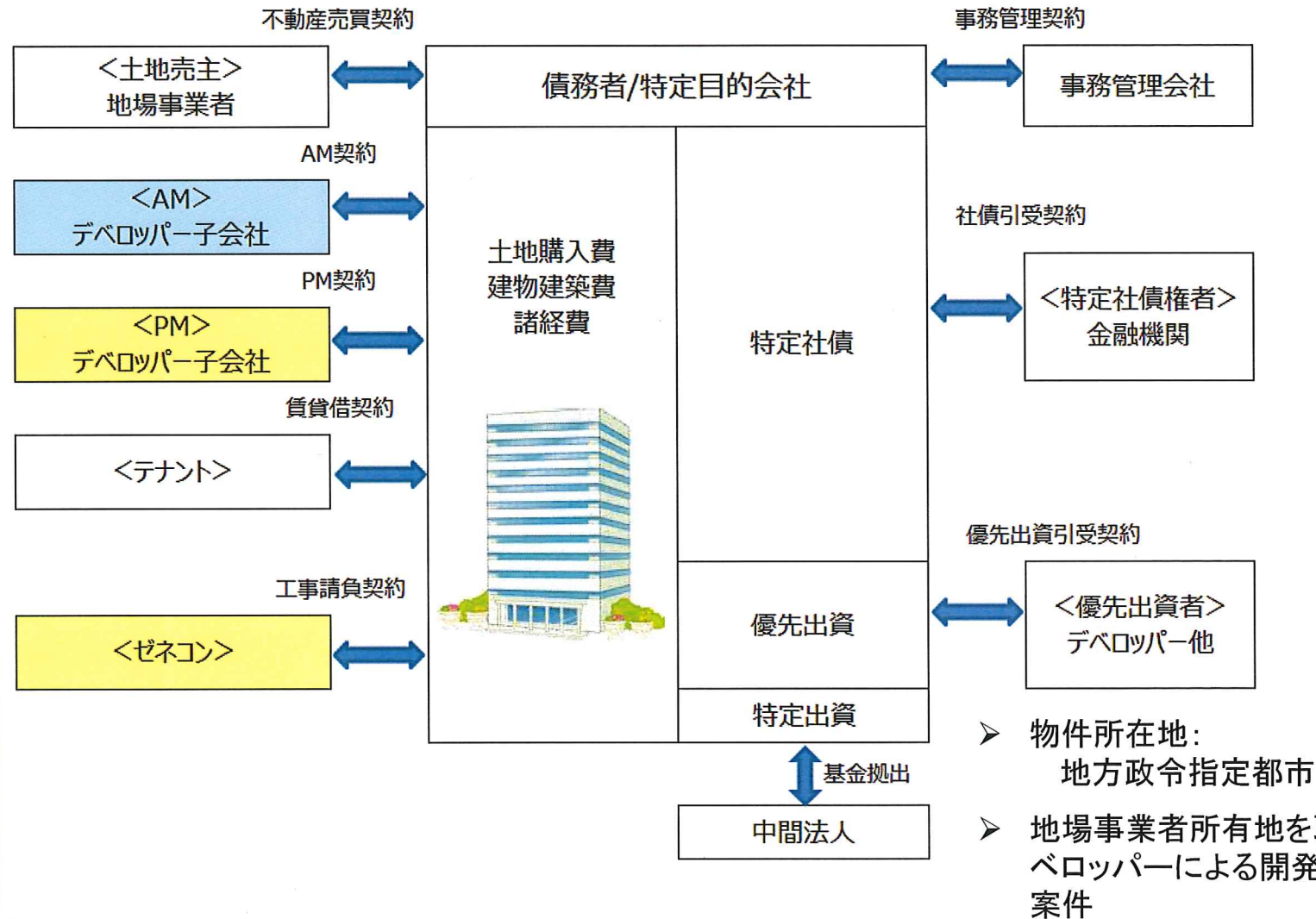
- 物件所在地：  
複数県に所在する地方都市
- 地場デベロッパーが開発案件によるファンドを組成し、継続的なファンド運営を志向

## 2-(2) 地元PM業者と連携した賃貸住宅ファンド

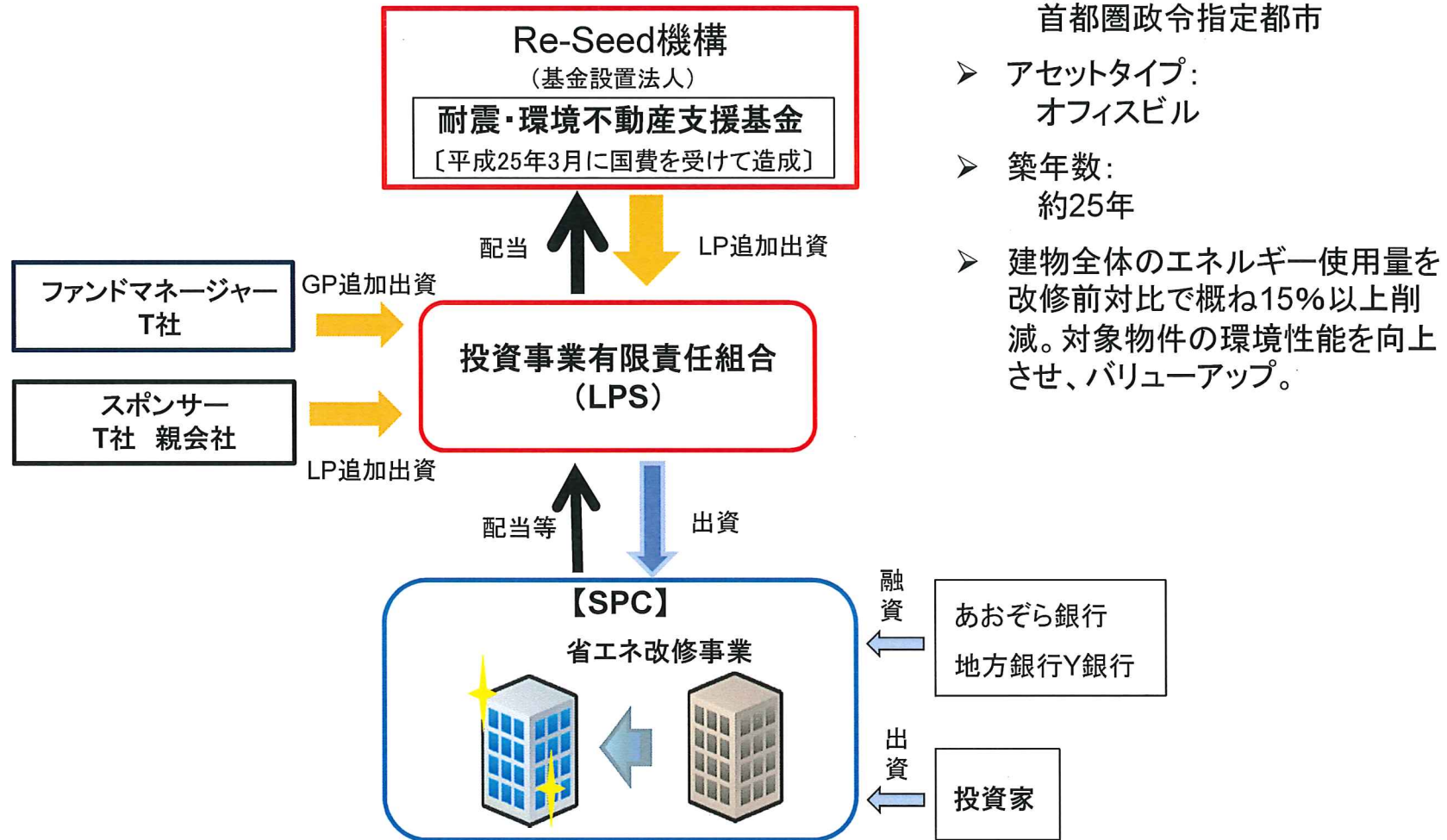




## 2-(3) 地方都市における大規模オフィス開発ファイナンス

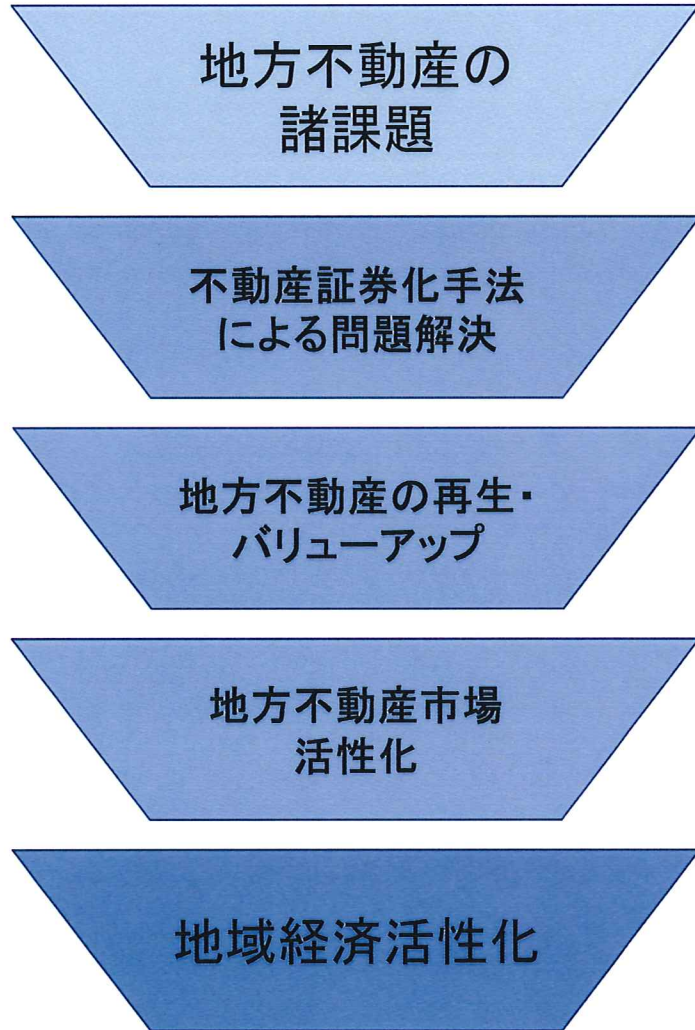


## 2-(4) 官民ファンド(環境不動産普及促進機構)を利用した不動産改修スキーム



- 物件所在地:  
首都圏政令指定都市
- アセットタイプ:  
オフィスビル
- 築年数:  
約25年
- 建物全体のエネルギー使用量を改修前対比で概ね15%以上削減。対象物件の環境性能を向上させ、バリューアップ。

# 3-(1) あおぞら銀行が目指す地方不動産市場活性化への貢献



地域金融機関が抱える地方不動産の諸課題の存在  
(旧耐震、遵法性違反、再開発、有効活用、etc. ...)

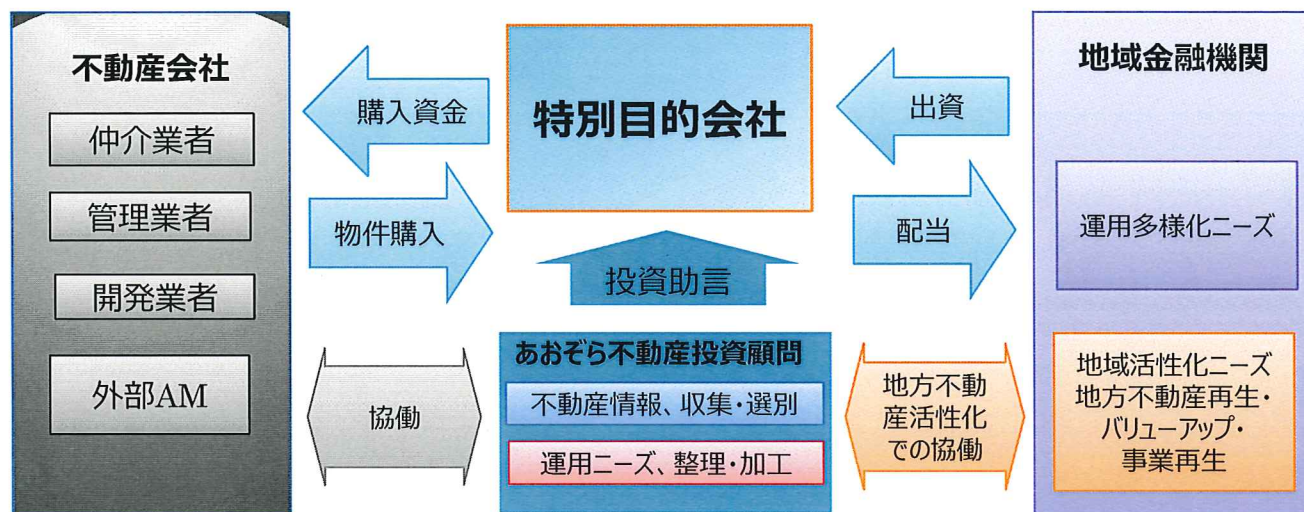
## ソリューション事例の応用、Re-seed機構活用・新手法の開発



(出典:内閣府「不動産・インフラ投資市場活性化方策に関する有識者会議資料」)

不動産証券化によるソリューション提供を通じて、  
地域経済の活性化に貢献

### 3-(2) 不動産証券化手法を活用した地方不動産の再生



#### 地域金融機関への不動産金融商品のご提供

	都市型不動産	地方不動産
組成コンセプト	中長期安定投資 (低ボラティリティ・期中インカム配当重視)	地域経済主体による共同投資 流動化手法を用いた課題解決
対象不動産所在	首都圏、地方大都市	投資家・案件参加者の所在地域
対象不動産タイプ	オフィス・共同住宅・商業施設	左記のほか、病院・ヘルスケア施設
投資期間	5-10年	2-20年
参加投資家	機関投資家(主に地域金融機関)	地域金融機関、地域の機関投資家
案件ソース	不動産AM会社、首都圏不動産会社	地域金融機関とその取引企業等
	あおぞら銀行のネットワーク	投資家(地域金融機関)のネットワーク

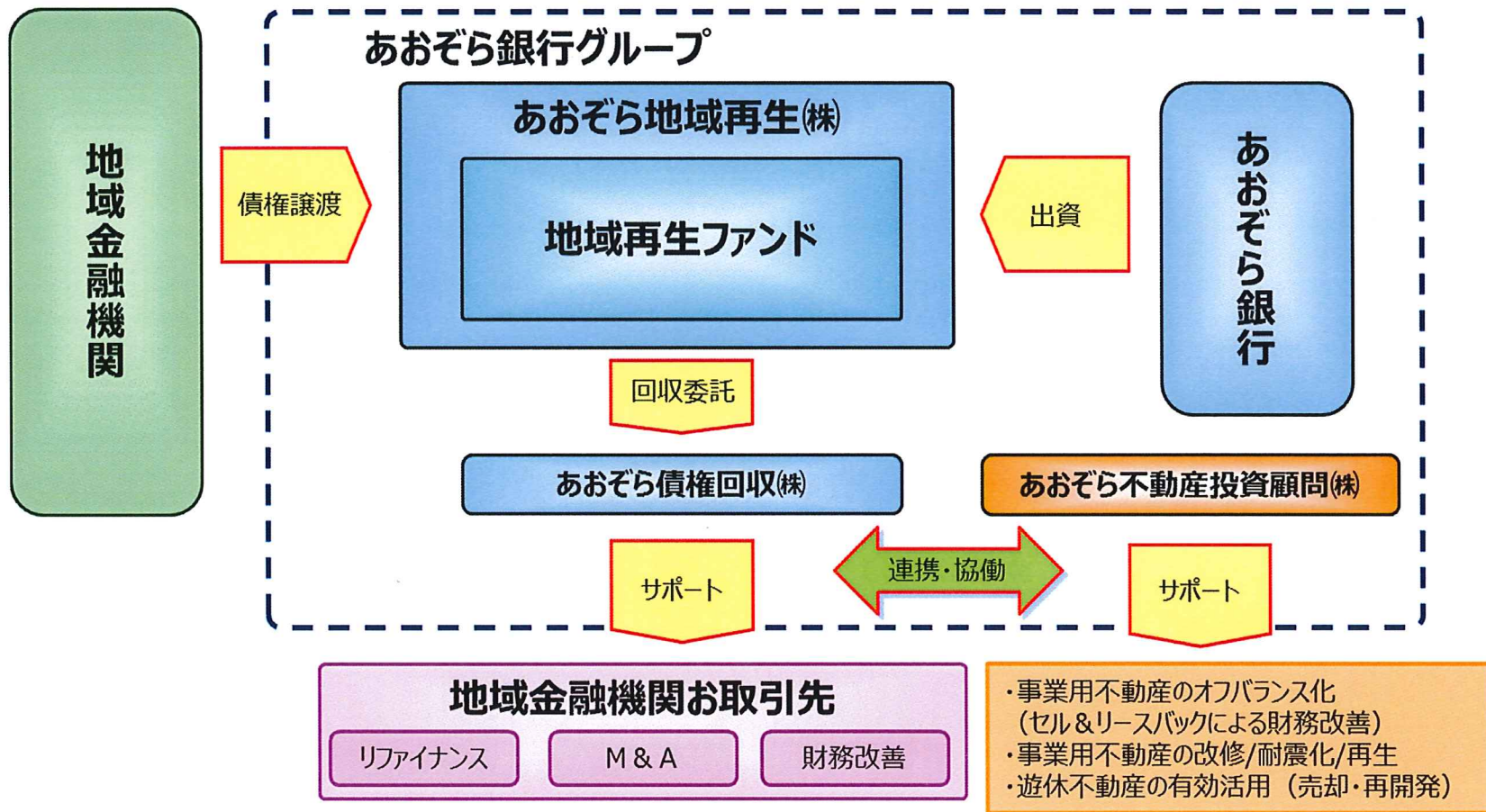
#### 地方創生のお手伝い

地域金融機関の取引先が保有する不動産の有効活用

公的不動産の証券化手法を活用した再開発・有効利用

地方不動産のバリューアップ  
(再開発/耐震化)

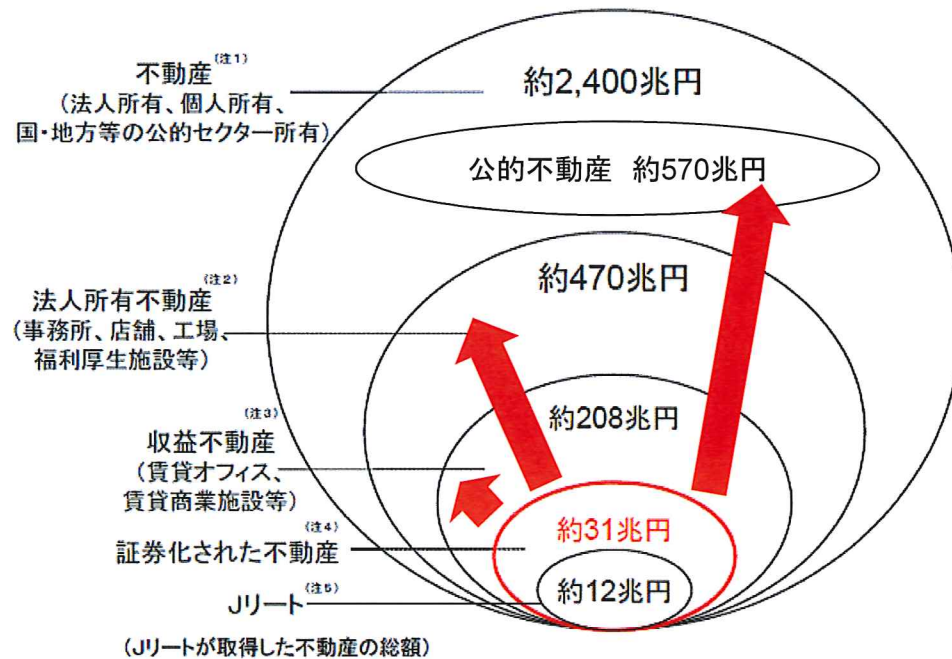
### 3-(3) 事業再生ファンドによる地域経済活性化の支援



- 各地域毎に専用の民間事業再生ファンドを設立。中小事業者向け債権を地域金融機関より買い取り。
- あおぞら銀行グループの持つ事業再生支援ノウハウを活用して中小事業者を事業・財務の両面から再生支援。

## 3-(4) 不動産関連ビジネスの潜在マーケット

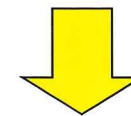
### 我が国の不動産資産の内訳



(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】

出典：国土交通省資料(一部加工)

- 法人所有不動産470兆円のうち、  
収益不動産 208兆円 (44%)  
証券化不動産 31兆円 (7%)  
J-REIT保有資産 12兆円 (3%)
- 不動産売買市場における証券化の取引シェア(金額ベース)は50%超の水準で推移しているものの、ストックベースで見た資産規模はまだ小さく、成長余地がある。



- 不動産投資市場の成長促進
  - 企業セクター・公的セクター保有資産の証券化・投資市場への開放
- 運用資産の多様化
  - ヘルスケア、公的資産、インフラ
- 地方不動産市場の活性化

## あおぞら銀行のご紹介

商号	株式会社あおぞら銀行	
	Aozora Bank, Ltd.	
設立	1957年(昭和32年)4月	
本店所在地	〒102-8660	
	東京都千代田区九段南1-3-1	
電話番号	03-3263-1111(代表)	
拠点数	国内 20本支店	
	海外 3駐在員事務所	
資本金	1,000億円	
総資産(連結)	4兆9,245億円	
自己資本比率(連結)	14.45%(バーゼルIII、国内基準)(速報値)	
格付	S&P	A-
	JCR	A-
	R&I	A-
	Moody's	Baa2

2015年(平成27年)3月31日現在