

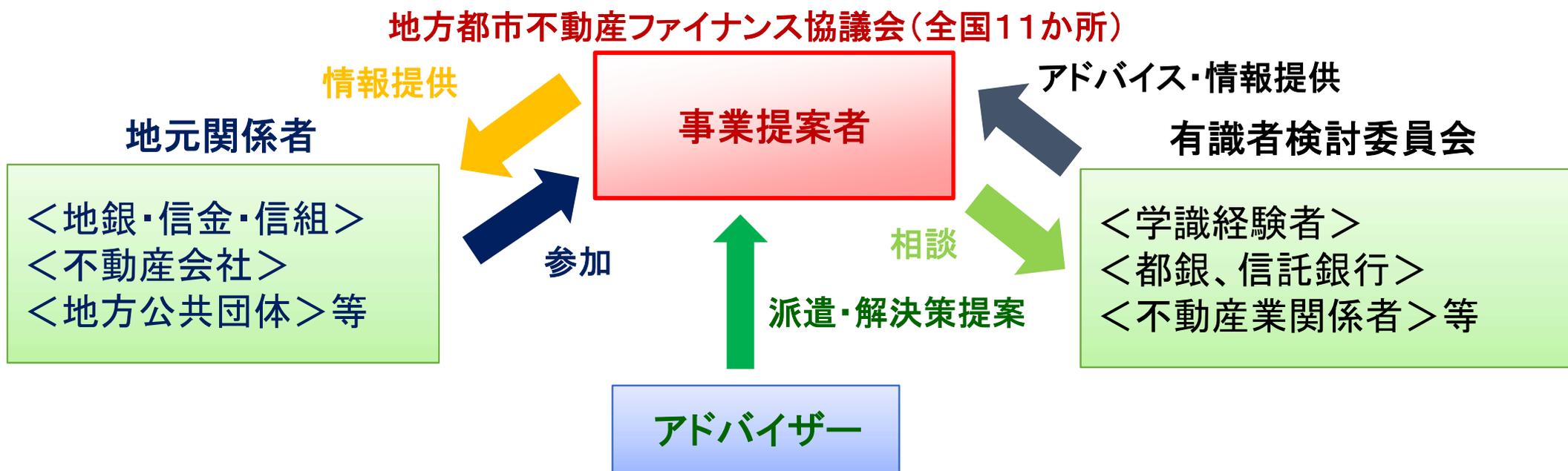
地方都市の不動産ファイナンス協議会 実施状況

国土交通省 土地・建設産業局

平成27年12月8日

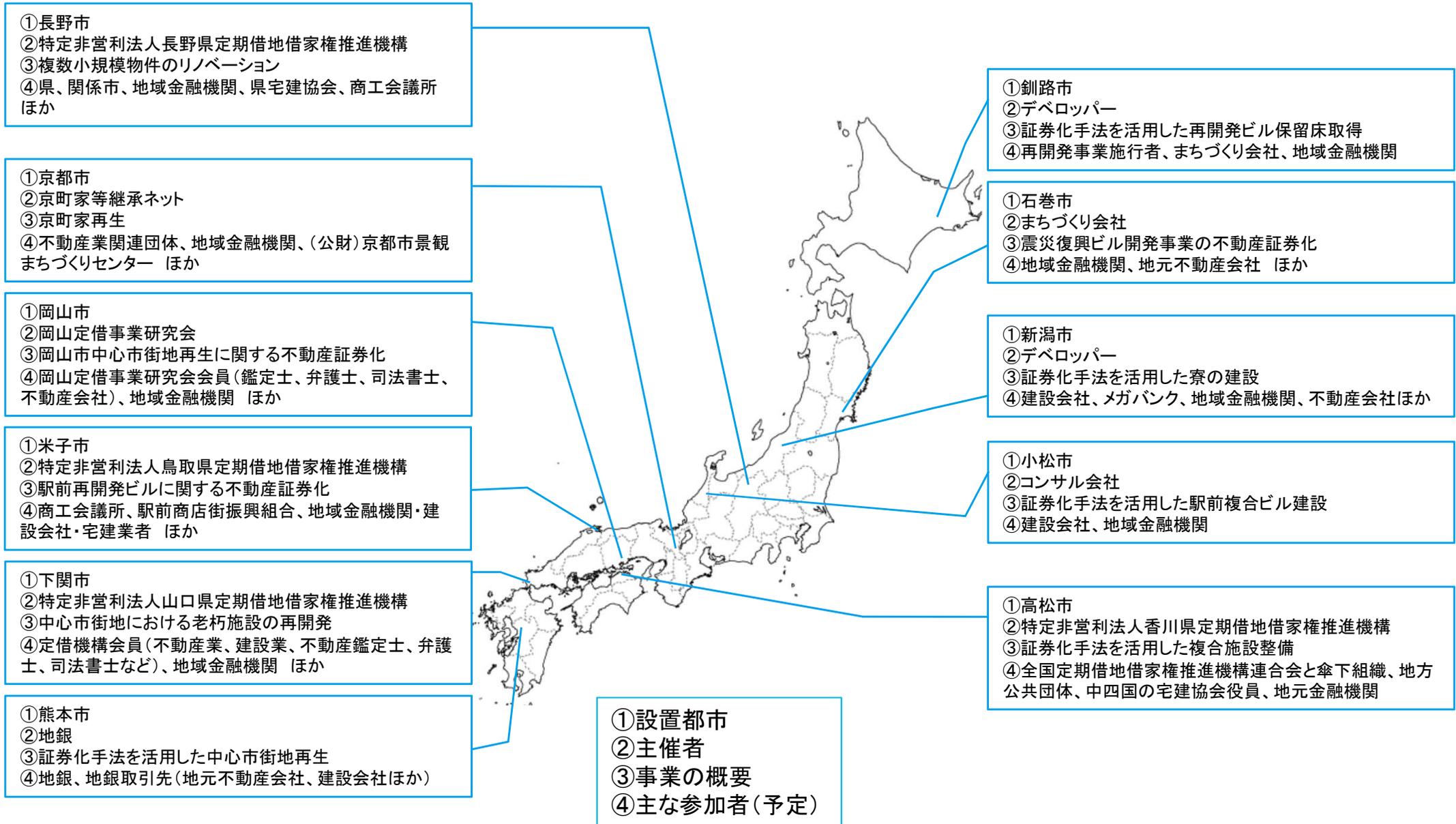
1. 地方都市の不動産ファイナンス協議会の機能・役割

- 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各地の不動産ファイナンス協議会における共通の課題等について、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。



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

2. 地方都市不動産ファイナンス協議会 設置状況



3. 各協議会における案件の進捗状況

ステップ	協議会	事業化に向けた課題
事業スキームの検討	小 松	<ul style="list-style-type: none"> 来年度の着工に向けて、関係金融機関のファイナンスの役割分担
	釧 路	<ul style="list-style-type: none"> 収益性を踏まえた事業規模の精査
	新 潟	<ul style="list-style-type: none"> 事業成立のため安定した収益を得るための条件設定等
	長 野	<ul style="list-style-type: none"> 空き家等のリノベーションを行う際に活用できる資金調達スキームの検討
用途の検討	京 都	<ul style="list-style-type: none"> 改修費用の抑制と低コストの資金調達 収益性があり地域まちづくりに資する用途とテナントの検討
対象物件の検討	石 巻	<ul style="list-style-type: none"> 事業対象として想定している案件の関係者間の合意形成
	高 松	<ul style="list-style-type: none"> 事業対象として想定している案件の関係者間の合意形成
	下 関	<ul style="list-style-type: none"> 地域の関係者間での証券化手法の認知度向上
	岡 山	<ul style="list-style-type: none"> 地域の関係者間での証券化手法の認知度向上
	熊 本	<ul style="list-style-type: none"> 地域の関係者間での証券化手法の認知度向上
	米 子	<ul style="list-style-type: none"> 地域の関係者間での証券化手法の認知度向上

4-1 協議会実施状況(新潟県新潟市)

背景

○ 不動産証券化手法を活用した寮の整備に関する検討。オーナーから寮を建設したいが独自に建設・運営できないため、不動産特定共同事業法(特例事業)による不動産証券化を活用した整備・運営ができないか、また、地域の金融機関に参画してもらうにはどのような課題があるのかについて相談があったもの。

主催者: デベロッパー

(参加者: 建設業、金融業、不動産業、弁護士、
不動産鑑定士、公認会計士、不動産コンサルタント他)

事業スキーム

- SPC(GKスキームで組成)は投資家との匿名組合契約とノンリコースローンで資金を調達
- SPCは土地所有者から土地を借り(定期借地契約)、寮を建設する。
- SPCは入居者から賃料を受け取り、ノンリコースローンの返済と組合員への配当を行う。



協議会の概要

○ 支援要請内容

不動産ファイナンスの専門家の派遣、地元銀行に対する不動産ファイナンス(ノンリコースローン)の紹介、不動産証券化スキーム組成に際しての検討支援。

○ 協議会における検討

- ① 開発リスク(コストオーバーランやタイムオーバーラン)は誰が負担するか、建設業者倒産時のバックアップ体制をどうするかを事前に検討すべき。
- ② 収益性を安定化させる観点から、賃料収入が入居率に左右されないよう、マスターリース契約により賃料を確定させる方が良い。
- ③ 不動産の流動性が低いいため、ハイブリッド型(ノンリコースローンとコーポレートローンとの組み合わせ)も考えられる。

などの議論があった。

地銀からは、地方創生のため目利き力を高めて収益性を判断できるようにしたいとの感想があった。

○ 今後の方向性

協議会での様々な意見や検討課題を踏まえて、今後、より参加者を絞った形で、具体的な収益性・採算性の検討や資金調達上の課題など踏み込んだ協議の場を設置できるかどうかについて主催者と調整中。

4-2 協議会実施状況(長野県長野市)

背景

○ 県内に立地する築数十年の物件をまとめてリノベーションを実施するもの。総事業費の想定は約2億円。事業者には、自己資金やコーポレートベースの借り入れによるリノベーションの実績はあるが、今回は総事業費の規模が過去の案件より大きいため、従前とは異なる手法による資金調達について主催者に相談があったもの。

主催者：NPO法人長野県定期借地借家権推進機構

(参加者：長野県、長野市、松本市、須坂市、

長野県宅地建物取引業協会 他)

事業イメージ

番号	事業費	物件概要
①	3,500万円	地域暮らし体験型観光向け簡易宿泊所
②	4,000万円	居住体験型古民家
③	2,000万円	居住体験学生寮
④	4,000万円	移住若者向け開業支援事務所
⑤	3,500万円	社会起業家向け事業開発シェアオフィス
⑥	2,000万円	地元食材店舗
⑦	500万円	地域活動アーティストアトリエ

協議会の概要

○ 支援要請内容

リノベーションまちづくりファンドの活用による地域活性化事業推進のための、資金調達計画の検討について、セミナー講師の派遣、アドバイザー、コーディネーター等専門家の派遣。

○ 協議会における検討

まず、不動産証券化や信託などの手法に適しているかを検討したが、事業主体や収支など事業計画を十分整理すべきことが判明した。そこで、改めて各手法のポイントを説明した上で、事業コンセプトを整理すべきと結論。

○ 今後の方向性

既存のAM業者の活用や、地元事業者の参画も検討しつつ、改修費用と事業計画上の収支のバランス等も含め、事業コンセプトを再整理。

5. その他の協議会の実施状況

セミナーを開催した地域(熊本、岡山、下関、高松)

- 地域の不動産業者、地域金融機関、地方公共団体等が参加して、以下のテーマについて説明・意見交換を実施。今後具体的な案件の形成を検討。
 - ・ 開催地域の不動産市場を巡る現状の分析
 - ・ 地方都市における不動産証券化の推進のための政府の取組の紹介
 - ✓ 地方都市の不動産ファイナンス環境整備
 - ✓ 公的不動産の有効活用の推進
 - ✓ ヘルスケアリートの推進 等
 - ・ 地方における不動産証券化の事例紹介
 - ・ 不動産証券化事業に対する公的支援制度の紹介
 - ✓ 民間都市再生支援機構・まち再生出資
 - ✓ 全国市街地再開発協会・街なか居住再生ファンド
 - ✓ 環境不動産普及促進機構・耐震・環境不動産形成促進事業 等

6. 各協議会における課題整理

- 協議会では、ファイナンススキームの構築よりもむしろ、関係者の合意形成や収益性の高い事業の構築など、案件形成の初期段階での課題が中心になった。
- ⇒ 案件形成の初期段階に焦点をあてて、証券化手法の基礎について、関係者の理解を深める取組が必要。

地方都市の不動産ファイナンスにおける課題

(1) 案件形成上の課題

- ・ 地方都市では、不動産再生の核となる事業やテナントの誘致が困難で、事業として成立させることが難しい。
- ・ 地方都市では、事業規模、採算面の観点から、不動産証券化に必要なコストを賄える案件の形成が難しい。

(2) プレイヤーとなる人材の課題

- ・ 不動産証券化に関わる専門家が大都市に集中しているため、地方都市では不動産証券化手法を活用した不動産再生事業を実現するための必要な専門家やプレイヤーが集まらない。

(3) 資金調達上の課題

- ・ 地域金融機関が不動産に関連する融資（特に、SPCが保有する不動産から生じるキャッシュフローを返済原資としたノンリコースローン）の検討を行う人材や体制が整っていないこと、地方都市における不動産証券化事業の採算性の低さ（事業規模、事業の種類）から、金融機関の融資判断が難しいこと、アセットマネージャー、投資家などの専門家が集まらないことが資金調達を困難にする要因にもなっている。

(4) 協議の場の課題

- ・ 不動産証券化手法を活用した事業では、様々な関係者、専門家が参加する必要があるが、必要なプレイヤーが集う協議の場がなく、事業の実現が困難となっている。

各協議会で示された共通の課題

- ・ 不動産証券化手法を活用することにどのようなメリットや課題があるのかわからない。
- ・ どのようにすれば収益性のある事業を構築できるかわからない。
- ・ ファイナンスを含む事業手法の構築に当たって、どのように地域金融機関や地方公共団体等と連携していいのかわからない。