

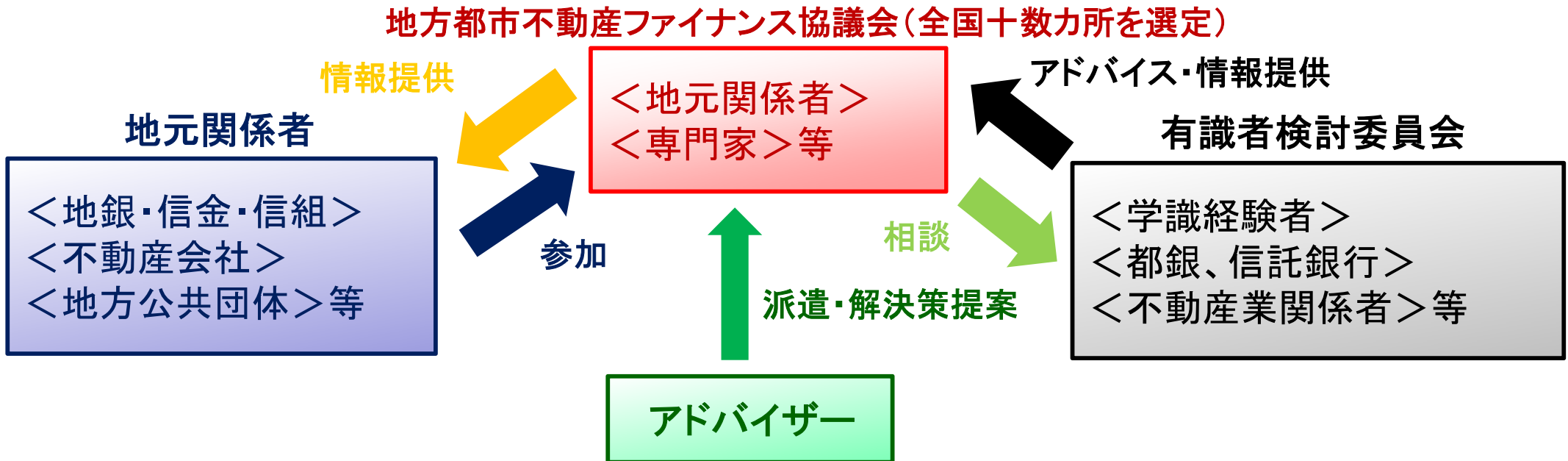
地方都市の不動産ファイナンス協議会 実施状況

国土交通省 土地・建設産業局

平成28年3月4日

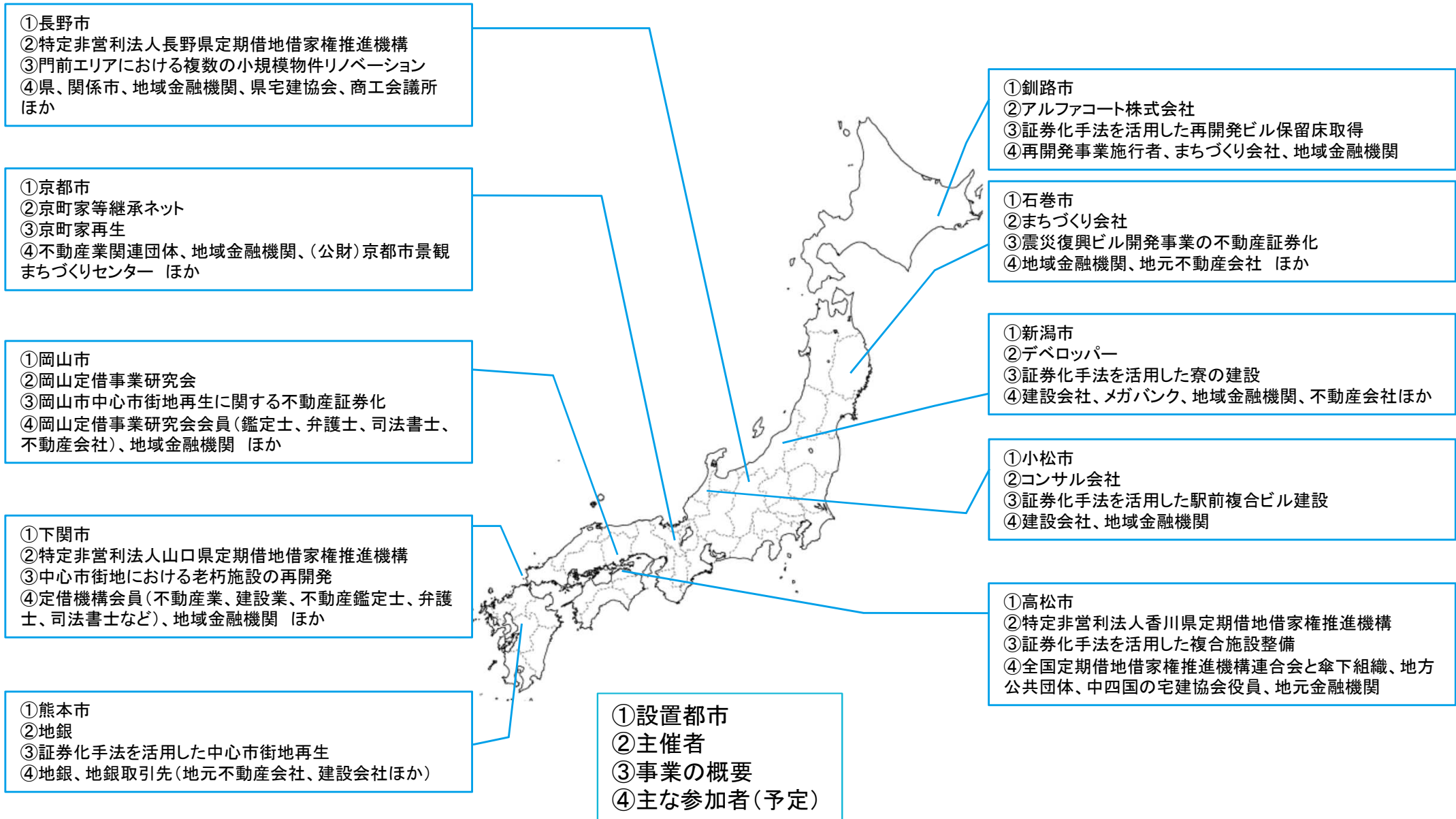
1. 地方都市の不動産ファイナンス協議会の機能・役割

- 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(調整中)	<ul style="list-style-type: none"> 来年度着工に向けた関係金融機関のファイナンスの役割分担 小松市分以外の賃貸部分の収益の安定性の確保
	釧 路(2/24実施)	<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 協議の場の設置による地域関係者の当事者意識の醸成、プレーヤー同士の結束、モチベーション向上
	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 収益性の高い用途とテナントの検討
対象物件の検討	石 巻(2/3実施)	<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 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

4-1 協議会実施状況(北海道釧路市)

背景

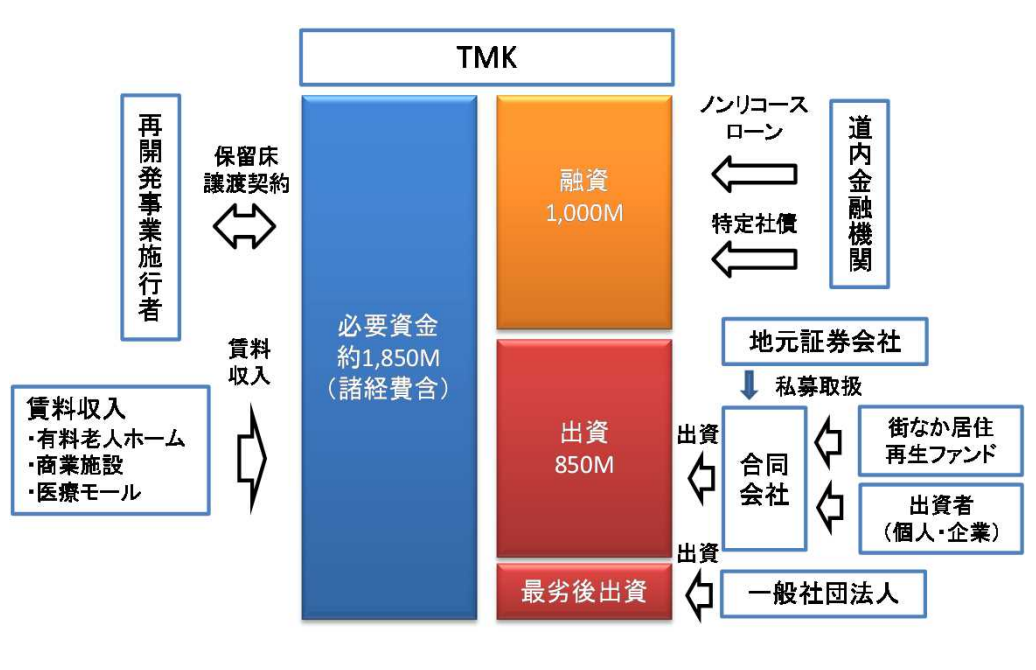
○中心市街地の商業施設跡地における再開発事業。当初は、地元のタウンマネジメント会社を中心に、商業機能を中心とした再生を目指したが、事業主体の選定、テナント集めが難航して頓挫したため、現事業者が計画を見直し、住宅、有料老人ホーム、医療モール、商業施設からなる複合施設とする方針を策定。

主催者: アルファコート株式会社

参加者: 釧路市、地域金融機関、商工会議所、

施工会社、まちづくり会社 など

事業スキーム



事業概要・進捗

○ 支援要請内容

不動産ファイナンスの専門家派遣、地元銀行に対する不動産証券化に関するセミナー開催、不動産証券化スキーム組成に関する検討支援、関係者の協議の場の設置による当事者の結束の強化、モチベーション向上の支援。

○ 事業化に向けたポイント・課題

収益性の確保

- ・市のまちなか居住推進の方針に合わせて住居主体の計画に変更。再開発施行者は市からの補助も活用
- ・分譲マンション組入れによる事業費の圧縮
- ・地元不動産会社と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

金融機関、建設会社、介護事業者などを地元企業で構成し、釧路市からも支援を受け、地域で密接な連携を図った。

施行者は不動産証券化の実績もあり、関係者との調整、契約書類の作成等も対応

出口戦略

再開発後の売却先の確保に関する地域金融機関の懸念に対応するため継続的な協議が必要。

○ 今後の方向性

H28年3月実施設計、4月以降解体工事と計画されており、資金調達について最終的な調整を実施

4-2 協議会実施状況(宮城県石巻市)

背景

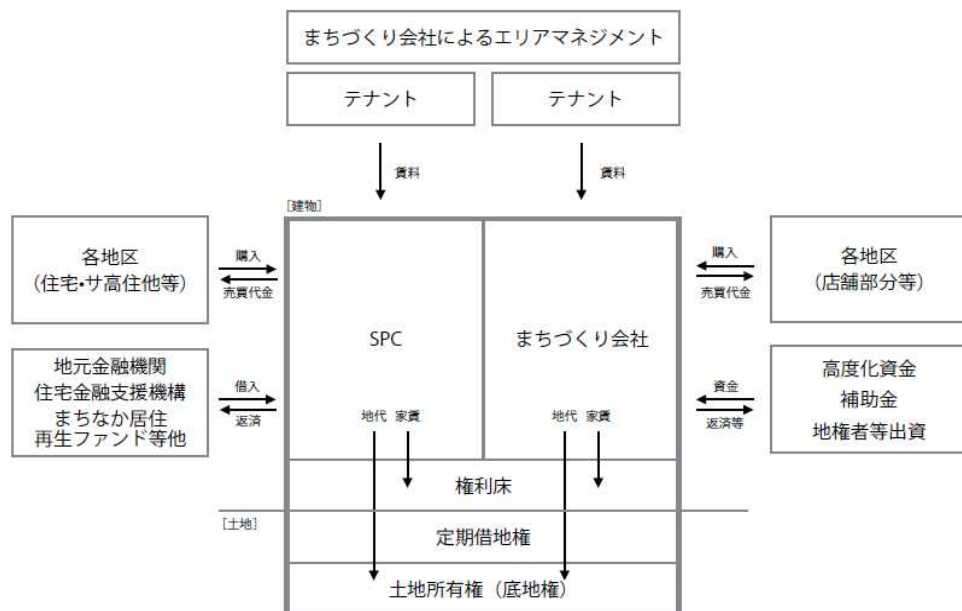
○東日本大震災で被災した石巻市の中心市街地(中央2丁目、A1・2地区、立町1丁目B地区)における復興再開発事業「クリエイティブ・タウン」として、住宅、商業施設、ホテル、高齢者住宅等の整備事業を計画。同事業について、地域の身の丈にあった持続性のある事業となるよう、事業内容を検討。

主催者:株式会社あす街

参加者:松本産業、地域金融機関、建築家、

地元商工会議所ほか

事業スキーム



協議会の概要

○ 支援要請内容

地元銀行や地域の関係者に対する不動産証券化に関するセミナーの開催や、事業参加予定者等の意見交換の場の設置による事業手法に関する理解の促進等。

○ 協議会における検討

① 事業規模の精査:3棟計1万㎡の複合施設計画(商業、住宅、ホテル、サ高住、医療・福祉、駐車場)に対し、震災以降続く人口減少トレンドを踏まえた事業の持続可能性を検討。

② 先進事例の把握:サ高住、医療・福祉施設について、他地域における事例等の実現事例をもとに、身の丈にあった事業プランを検討。

③ 資金調達:

- 計画案では再開発補助や街なか居住再生ファンド等の公的支援で事業費の80%を見込んでいるが、長期的な持続可能性の確保
- 地銀はノンリコースローンの供給実績があまりないため、他事例を参考にノンリコースローン調達を可能にするための方策の検討。

○ 今後の方向性

協議会検討結果を踏まえて、事業内容や資金調達方法について地元関係者において再度検討。

5. 有識者検討委員会における主な意見

- 有識者検討委員会で得られた意見を、今後不動産証券化事業を行う事業者の参考となるようガイドブックに反映。

委員会での主な意見

- 不動産証券化手法を活用した背景
 - ・ 地方の事業者や金融機関は不動産証券化手法について一定の理解をしていますが、なぜ不動産証券化手法を用いるのかが明確になっていないことが多く、メリットを明確化が課題。
- 成功事例からの示唆
 - ・ 地方都市では収益性の確保がより難しく、綿密なマーケット調査による安定的な需要のある施設とすることが重要。
 - ・ 公的施設との合築やまちづくり政策との連携により、地域から支持されるプロジェクトを構築することが重要。
 - ・ マスターリースによる賃料収入の補償や、公的金融等の活用により、リスクを抑えつつ資金調達を確保することが必要。
 - ・ 収益性が多少低くても、市民ファンド等により、地元案件に貢献したいという意識の高い投資家の資金も活用できる。
- 不動産証券化手法の今後の活用の可能性
 - ・ 地域では不動産証券化のノウハウや経験のある人材が不足しており、このような人材をどのように育成し活用していくかが課題。
 - ・ 地域の担い手を増やすためにも、不動産特定共同事業の使い勝手の向上も必要。
 - ・ 資金調達手段として、クラウドファンディングの活用も必要。

ガイドブックへの反映(記載する視点)

- (1) 事業の背景
 - 事業の経緯、不動産証券化手法を活用することとした背景
- (2) 事業スキーム
 - 収益性を確保した事業の構築
 - ・ 地域のニーズに対応した用途の検討、まちづくり政策との連携
 - ・ マスターリースによる空室リスクの軽減、公的支援制度や市民ファンドの活用等
 - 関係者との連携や専門家の確保

6. 今後の進め方について

事業を通じての課題

- 地方都市において不動産証券化手法を活用した再生事業を進めるためには、
 - 地域のニーズに合った用途の検討、まちづくり政策との連携、事業リスクの低減やリスクマネーの活用等、事業の収益性を確保するための工夫
 - 不動産証券化の実績のある外部専門家の活用や地域の関係者が不動産証券化手法に対する理解を深める機会の提供が求められる。
- しかし、地方都市では不動産証券化の経験やノウハウを持った人材は不足しており、独自にこれらに対応することは限界がある。

今後の取組

◆不動産証券化事業のノウハウ周知・人材育成

ガイドブックを活用した地域の不動産事業者や金融機関などに対するセミナーを開催し、事業主体、専門家等の不動産証券化手法に対する理解を深め、担い手の育成を行う。

◆専門家派遣

具体的な不動産証券化プロジェクトを支援するため、継続的に専門家を派遣する。