

# 地方都市における不動産証券化事業のガイドブック

## 1. 検討経緯

- 不動産証券化の専門家等からなる有識者検討委員会(委員長;宮城大学 田邊信之教授)を設置し、地方都市で地元関係者が連携して不動産証券化プロジェクトを推進する協議会(全国10箇所)への支援等を通じて、地方都市において不動産証券化手法を活用する際のポイントについて検討

## 2. 背景

- 地方都市における地域の活性化を支える不動産ストックの形成・再生は、地方創生の観点からも喫緊の課題
- 地域活性化に資する不動産を形成・再生する際に、地元事業者や地域金融機関等の多様な地域関係者の参画を得て資金を調達できる不動産証券化は有効な手法
- 一方で、証券化の経験やノウハウを持った人材が不足しており、不動産証券化手法の活用が進んでいない

## 3. ガイドブックの概要

- 地方都市での協議会等を通じて得られた不動産証券化手法を活用する際のノウハウを整理・抽出するとともに、複数の先進事例を紹介。地域の事業者や金融機関などの参考とする

### 地方都市における不動産証券化事業のポイント

- **収益性を確保した事業の構築等**
  - ・ 地域のニーズに応じた用途の検討
  - ・ まちづくりの方針との整合や、官民連携
  - ・ マスターリースなどによる減収リスクの軽減
  - ・ ふるさと投資や市民ファンド、公的資金などの活用
- **多岐にわたる関係者間の連携・調整と専門人材の確保**
  - ・ まちづくり関係団体との連携
  - ・ 関係者が集まる協議会などの場の設置
  - ・ 不動産証券化事業の経験者など外部人材の活用

### 取組事例

釧路市の中心市街地における、商業施設跡地の複合施設への再開発(総額約40億円)



- **収益性を確保した事業の構築**
  - ・ 札幌市内の高齢者人口の増加予測に基づき老人ホームを組入れ、相乗効果が見込めるクリニック、調剤薬局を誘致
  - ・ 固定賃料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、専門家の確保**
  - ・ 金融機関、建設会社、介護事業者、証券会社、税理士、弁護士等を地元企業で構成し密接に連携
  - ・ 長期的に地域を支える施設を整備するという観点から、ノンリコースローン調達に対する地方銀行、信金の協力を確保

- 来年度は、ガイドブックを活用し、地方都市においてセミナー開催、不動産証券化事業支援(専門家の派遣)などを実施