

PREの民間活用推進に向けた取組について

平成29年9月15日(金)

国土交通省

土地・建設産業局 不動産市場整備課

- 不動産証券化手法等の活用が見込まれる公的不動産(PRE)を有し、その活用を積極的に検討する地方公共団体を選定し、専門家派遣を通じて公的不動産(PRE)の活用に当たっての具体的手法や留意事項等について調査を行う。
- 不動産の資産運用会社やコンサルティング(証券)会社等から、国土交通省において公的不動産(PRE)をSPCやリートへ譲渡(流動化)を促進するような、見解(通知・ガイドライン等)を示すことが要望されているところ。
- 以上の点を踏まえ、平成27年度にとりまとめた「公的不動産(PRE)の民間活用の手引き～民間による不動産証券化手法等への対応～」の改善点を、有識者ヒアリング等を通じて検討し、手引書の改訂(ガイドラインの作成)を実施する。

(参考)

地方自治法

(行政財産の管理及び処分)

第二百三十八条の四 行政財産は、次項から第四項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない。

2 行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。

一～二 (略)

三 普通地方公共団体が行政財産である土地及びその隣接地の上に当該普通地方公共団体以外の者と一棟の建物を区分して所有するためその者(当該建物のうち行政財産である部分を管理する普通地方公共団体が当該行政財産 1 の適正な方法による管理を行う上で**適当と認める者に限る。**)に当該土地を貸し付ける場合

趣旨

- 公的不動産(PRE)を民間活力により再生・活用し、地域活性化を図る意欲のある地方公共団体に対し、専門家の派遣等を通じて、不動産証券化手法の活用等に係る具体的手法や、留意事項等について検討を行います。
- PREの民間活用事業の先進事例を積み重ね、他の地方公共団体に横展開していきます。

事業の募集概要

応募主体
地方公共団体

事業対象
低未利用となった具体のPREについて民間活力の導入により再生・活用事業を検討している団体

要件
具体的な事業条件設定に係る検討期間にある
活用対象が普通財産である
民間活力の導入に関する条件設定について柔軟に検討を行うことが可能である
手引書の改訂及び不動産証券化ガイドの作成に対し、現場の視点を提供可能なこと

募集期間
平成29年5月29日(月)～6月23日(金)
7月3日(月)～7月14日(金)

提出先及び問合せ先
株式会社 日本総合研究所
リサーチ・コンサルティング部門

事業内容(PRE民間活用の事業具体化に向けた検討)

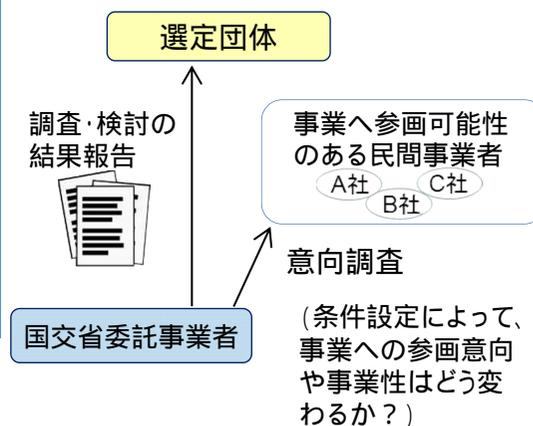
事業条件の設定に関する検討

- 【検討テーマ例】
- ・応募者の資格要件の設定について
どのような企業(グループ)を求めるか？
求めるべき実績はどのようなものか？ 等
 - ・借地事業における借地権の取扱い
転貸借を認める？譲渡を認める？そのときの条件は？ 等
 - ・SPC(特別目的会社)の設立について
契約相手方としてSPCを認める？そのときの条件は？ 等

専門家の派遣

- 【派遣者例】
- ・先進地方公共団体の職員
 - ・資金調達に関する支援メニューを有する組織の担当者
 - ・その他実務経験者 など

事業条件設定について、民間事業者への意向調査の実施
調査結果を踏まえて募集要項に反映すべき内容の検討結果を提供



民間活力を導入したPRE活用支援事業(平成28年度)

- 5団体を選定し、2団体が公募型プロポーザルを実施
- ・東京都江戸川区(江戸川区北小岩一丁目東部地区区有地活用事業)
公募型プロポーザルを実施。本年7月下旬に事業予定者決定。
- ・千葉県市原市(旧市原ショッピングスクエアビルに係る官民連携事業)
公募型プロポーザルを実施し、2事業者が応募。本年5月下旬に優先交渉権者と市有財産売買仮契約締結。

平成29年6月2日公布、半年以内施行

背景・必要性

空き家・空き店舗等が全国で増加する一方で、志ある資金を活用して不動産ストックを再生し、地方創生につなげる取組が拡大しているが、不動産特定共同事業に該当する場合には、**許可要件が地方の事業者にとってはハードルが高く、見直しが必要。**
 組合形式で出資を行い、不動産の売買や賃貸による収益を投資家に配当する事業。

地方創生に資する事業での資金調達方法として、クラウドファンディングの活用が広がる中、不動産特定共同事業では書面での取引しか想定しておらず、**電子化への対応が必要。**

観光等の成長分野を中心に質の高い不動産ストックの形成を促進するため、**不動産特定共同事業制度の規制の見直しが必要。**

改正法の概要

小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設

空き家・空き店舗等の再生・活用事業に地域の不動産事業者等が幅広く参加できるように、出資総額等が一定規模以下の「**小規模不動産特定共同事業**」を創設。

事業者の資本金要件を緩和するとともに、5年の登録更新制とする等、投資家保護を確保。

【空き家等の再生・活用事業の例】



古民家を宿泊施設に改装して運営(明日香村おもてなしファンド)

舟屋をカフェ・宿に改装して運営(伊根 油屋の舟屋「雅」)

クラウドファンディングに対応した環境整備

投資家に交付する契約締結前の書面等について、**インターネット上で手続き**に関する規定を整備。

インターネットを通じて資金を集める仕組みを取り扱う事業者について、適切な情報提供等**必要な業務管理体制に係る規定を整備。**

【国内クラウドファンディングの市場規模推移】



出典: 株式会社経済研究所「国内クラウドファンディング市場に関する調査結果2016」

良質な不動産ストックの形成を推進するための規制の見直し

プロ向け事業の規制の見直し

- プロ投資家向け事業における**約款規制の廃止。**
- 機関投資家等スーパープロ投資家のみを事業参加者とする場合の**特例等の創設。**

特別目的会社を活用した事業における事業参加者の範囲の拡大

- 一部のリスクの小さな事業(修繕等)における事業参加者の範囲を一般投資家まで拡大。

【特例事業の活用事例】
 旧耐震のホテルを建て替え、環境性能の高いホテルを開発



【目標・効果】

地方の小規模不動産の再生により地方創生を推進するとともに、成長分野での良質な不動産ストックの形成を推進し、都市の競争力の向上を図る。

(KPI) 地方の不動産会社等の新たな参入 800社(2017~2022年)

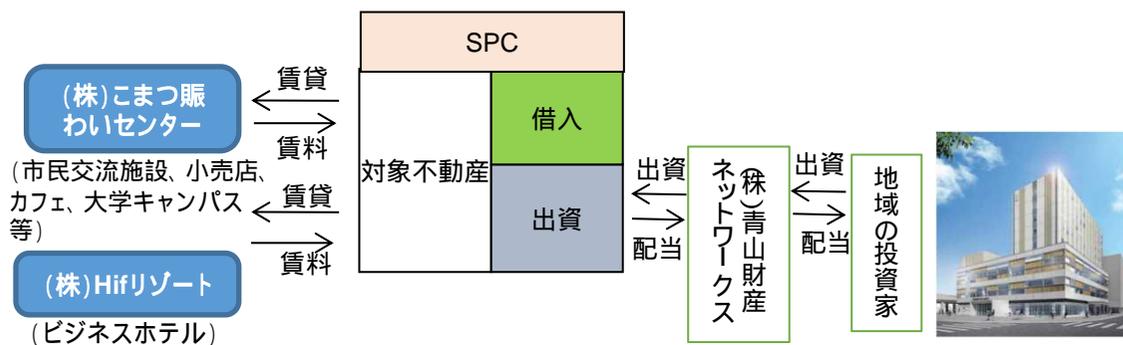
空き家・空き店舗等の再生による新たな投資 約500億円(2017~2022年)

公的不動産(PRE)の活用において、地域の投資家から出資を募り不動産取引による収益の分配を行う不動産特定共同事業の事例がみられる。

小松駅南ブロック再開発

(株)青山財産ネットワークスが、石川県小松駅前の**小松市所有地(百貨店跡地)上にホテル、子育て支援施設、公立大学を含む複合施設を開発**。地域の投資家から出資を募り設立した、特別目的会社(SPC)を活用した不動産特定共同事業スキームとなっている。
百貨店閉店後から6年後の複合施設の建設となり、**駅前を中心とした地域活性化に資するとして大きく期待されている**(2017年秋竣工予定)。

【小松駅南ブロック再開発案件のスキームと完成予想図】



出典：不動産証券化協会公表資料

SPC型の事業における参加者の拡大



		改正案	
		リスクの小さな事業 (修繕等)	その他の事業
現行制度	プロ投資家		
現行制度	一般投資家		×

小規模事業、工事費が対象建築物の評価額の一定未満の増改築、修繕等を想定