

紹介

地方における不動産証券化市場活性化事業

土地・水資源局 土地市場課

事業の目的

不動産証券化は、土地の流動化と地域経済の活性化などを実現するための有効な手法ですが、地方においては、不動産証券化の実績が乏しく、そのノウハウが蓄積されていないため、不動産証券化に自ら取り組みつつも困難な状況にあります。

そのため、講習会などを通じて不動産証券化について学ぼうとする事業者や、実際に不動産証券化ファンドを立ち上げることを通じノウハウを身につけようとする事業者に対し、専門家によるアドバイスなどの諸々の支援を行うことで、地方における不動産証券化のノウハウの蓄積と人材育成を図り、地方不動産証券化市場の裾野を拡大することにより、土地の流動化と地域の活性化を促すこととしています。

事業の内容

本事業は、次の2事業から構成されています。

(1) 不動産の流動化・証券化に関する講習会等支援事業

不動産業者団体などが自主的に行う不動産の流動化・証券化に関する講習会などについて、講師の謝金・旅費の支援、講習会のカリキュラムや使用テキストその他の相談の受付などの不動産の証券化に関する講習会を実施するための支援全般を行う事業です。

平成19年度は、(財)不動産流通近代化センターに委託して行われ、全国26道府県の39団体により66件の講習会が開催され、延べ1万954人が参加しました。

平成20年度は、(財)土地総合研究所に委託され、現在、講習会の開催希望者を随時募集しているところです(平成21年2月28日〆切)。平成20年度事業においては、平成19年度事業を受け、次項(2)の実施過程検証等事業で各事業提案者が提出した報告書を取りまとめた全体報告書や、TMKスキームにおける契約関係などの標準的な実務手順を取りまとめた報告書をテキストとして使用することができ、直近の実例に則したケーススタディと具体的実務の修得により、より実践的なノウハウを身につけることができます。

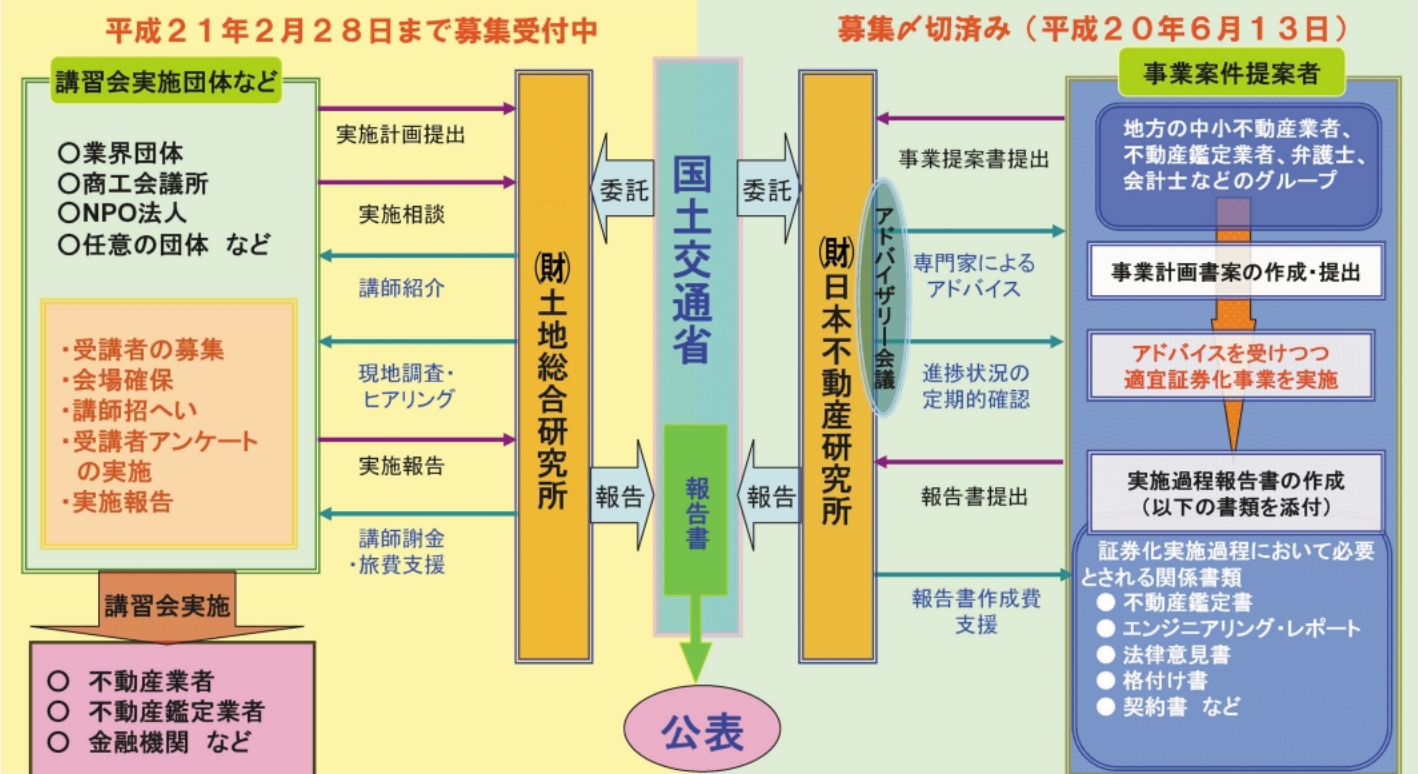
TMKスキーム…不動産証券化を行う際に使

地方における不動産証券化市場活性化事業

地方における不動産証券化手法のノウハウ蓄積と人材育成を図ることにより、地方不動産業者などの新分野への進出や地域の新たな雇用創出を促す。

不動産の流動化・証券化に関する講習会等支援事業

不動産の流動化・証券化に関する実施過程検証等事業



われるスキームの一つで、証券化対象不動産を保有する主体（ビークル）として、「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社を使用するスキームのこと。「Tokutei Mokuteki Kasha」の頭文字を取って「TMKスキーム」と呼ばれる。

(2)不動産の流動化・証券化に関する

実施過程検証等事業

実際に不動産証券化に取り組み意思のある者から不動産証券化に係る事業提案を募った上で、彼らが円滑に提案事業を実施できるよう、専門家による個別・具体的なアドバイスを行います。その上で、今後不動産証券化スキームの組成を検討する事業者が参考にできるように、一定期日までに提案

事業の不動産証券化が完了した者からは、実施過程に係る報告書と不動産証券化を実施する過程で作成した各種意見書や契約書、エンジニアリングレポートなどを提出してもらい、それら一式をインターネットなどで公開するその代わりに当該報告書などの作成費用の一部を支援する事業です。

平成19年度は、(財)日本不動産研究所に委託して行われ、10事業者から事業提案があり、そのうち1事業者が組成を完了したほか、応募者ではないものの3事業者から契約書など一式の提供を受け、合計4事業に係る契約書など一式を公開しています。

平成20年度も引き続き(財)日本不動産研究所に委託され、6月13日で事業提案の募集を締め切っており、12事業者から募集提案

がありました。これらの事業者に対し、適時・適切なアドバイスを実施し、必要に応じて実地でのアドバイスも行いつつ、地方における不動産証券化に係る人材育成やノウハウの蓄積を図っていく予定です。

地方における不動産証券化の可能性

不動産証券化手法は、リスク・リターンを小口化し、不動産への新たな投資機会を創出することから、遊休不動産の稼働化と不動産経営の効率化による良質な不動産ストックの形成に資するとともに、地域経済への資金流入を促進するための有効な手法となりうるものです。

特に地方都市における再開発・まちづくりなどで中心市街地の空き店舗と遊休地の活用のため不動産証券化を活用することは、「所有と経営の分離」により、土地の流動化を図り、やる気と能力のある者に経営を委ねることで不動産の価値増進を図ることができただけでなく、地域に貢献する意欲のある資金の受け皿になりうるものとして、問題解決に向けた大きな役割を果たすことが期待できます。

地方において不動産証券化に関するノウハウを蓄積し、人材を育成することは、前記のような意義を有し、地域経済の自立的な発展が実現されることにつながります。

地域活性化における証券化の意義

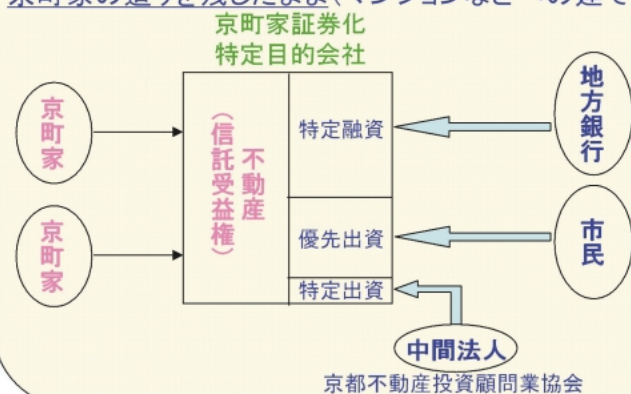
◇まちづくりの資金調達

証券化することによって、資産が小口化される

- ➡ 広く薄く出資者を募ることが可能になる
- ➡ 地域に貢献する意欲のある資金の受け皿になる
- ➡ 地域内で資金循環が生じ、地域活性化につながる

<京町家証券化の事例>

京町家の造りを残したまま(マンションなどへの建て替えを防いで) 飲食店、衣料品店などとして賃貸



紹介

「エリアマネジメント推進マニュアル」の策定

国土交通省 国土政策課

近年、成長都市の時代から成熟都市への移行に伴い、まちづくりは、「つくってこく」だけでなく、「育てる」ことを重視するようになってきています。また、多くの地方公共団体が財政的なゆとりがなくなる中、安全で快適な地域環境を求める住民の方々の要望の高まりや、商業・業務地の方々の地域間競争への対応の必要性などを背景に、地域住民等関係者の主体的な参加と活動に必要な費用を関係者で負担するといった特徴をもつ「エリアマネジメント」によるまちづくりの取組みが行われるようになってきています(図1)。

エリアマネジメントは、例えば地域の防犯活動や緑化活動のように、それぞれの地域の環境の維持・向上などのため、そこに住んでいる方々が中心となって行われる活動や、商業・業務地で行われる地域活性化活動などを広く指します。しかし、多くの

方々にとって、「エリアマネジメント」という言葉は、まだ馴染みの薄いものかもしれません。

こうした現状を踏まえ、国土交通省として、エリアマネジメントの普及・取組みの支援の一環として、平成19年度に武蔵工業大学(策定時:横浜国立大学工科大学院教授)の小林重敬教授を座長とするエリアマネジメント推進マニュアル検討会を設け、このたび、エリアマネジメントの仕組みや進め方を豊富な事例と共に広く紹介する「エリア

マネジメント推進マニュアル」(平成20年3月)を取りまとめました(図2)。

特に、エリアマネジメントによるまちづくりにおいて多くの方々が悩む「NPO法人が良いのか、株式会社が良いのか?」といった組織形態のあり方に関して規約案を示して詳しく解説するとともに、活動資金確保方策についても全国各地のさまざまな取組み例から事例を紹介しています。

なお、本マニュアルの策定を記念して、土地月間である10月に「エリアマネジメント

シンポジウム2008(仮称)」を都内で開催することを予定しており、「エリアマネジメント推進マニュアル」の普及を図るとともに、全国で展開されているエリアマネジメントの現状と課題、今後の展望などについて幅広く議論することとしています。

国土交通省では、エリアマネジメントの取組みをさまざまな形で支援をしているところですが、本マニュアルが各地でエリアマネジメントに取り組みされている皆様の活動の一助になれば幸いです。

エリアマネジメントの取組みと成果

I. 快適な地域環境の形成と持続性確保

(美しい街並みの形成・維持や公開広場でのイベント開催など)

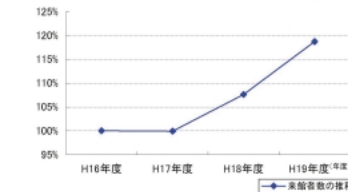


緑と調和した美しい街並みの形成
(シーサイドもちろ(福岡県糟屋郡市))



公開広場におけるイベントの開催
(汐留地区(東京都港区))

II. 地域活力の回復・増進 (来街者の増加や空き店舗の減少など)



資料:三菱地所データ

III. 資産価値の維持・拡大 (街のブランドイメージの形成など)

IV. 地元の地域への愛着や満足度の高まり (地域活動への参加意識の一層の高まりなど)

図1

エリアマネジメント推進マニュアル (平成19年度策定)

本マニュアルは、エリアマネジメント(地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者などによる主体的な取組み)とは何かを広く理解していただくとともに、エリアマネジメントに取り組んでいる方々が次のステップへ進むための手助けとなることを目的とする。

■マニュアルの内容

◆マニュアル目次

- 【本編】**
1. 「エリアマネジメント」とは
 2. エリアマネジメントの進め方と要素
 - ・基本的な進め方とその解説
 - ・活動の要素とその解説
 - ・重層的な展開に向けた要点
 3. エリアマネジメントの仕組み
 - ・エリアマネジメントの組織
 - ・活動資金の確保
 - ・行政や他の組織との関わりあり
 4. 代表的事例における推進の要点
 - ・住宅地の事例、業務・商業地の事例
 - ・海外事例
- 【資料編】**
- ・任意組織の内部規約
 - ・任意組織の会計処理細則
 - ・支援策
 - ・参考文献・参考情報

◆マニュアルの対象者

- ① エリアマネジメントに取り組もうとしている住民など
- ② エリアマネジメントの発展的展開を模索している住民など
- ③ 民間事業者、地方公共団体など
- ④ アドバイザー(専門家など)

- エリアマネジメント活動の要素を13に大別して解説
- ① 地域の将来像・プランの策定・共有化
 - ② 街並みの規制・誘導
 - ③ 共有物などの維持管理
 - ④ 地域の防犯性の維持・向上
 - ⑤ 地域のPR・広報
 - ⑥ 空家・空地などの活用促進
 - ⑦ 生活のルールづくり
 - ⑧ コミュニティ形成 など
- エリアマネジメントの要素に適した組織形態として、11の組織形態につき検討
- A. 自治会・町内会
 - B. 任意のまちづくり組織など
 - C. 協定運営委員会
 - D. 有限責任事業組合
 - E. 認可地縁団体
 - F. 団地管理組合など
 - G. 一般社団法人
 - H. NPO法人
 - I. 商店街振興組合
 - J. 合同会社
 - K. 株式会社
- 住宅地について8事例、業務・商業地について4事例の紹介
- ・コモンシティ星田HUL-1地区
 - ・青葉美しが丘中部地区
 - ・雲雀丘山手地区
 - ・アイランドシティ照葉のまち
 - ・大手町・丸の内・有楽町地区
 - ・天神地区
 - ・秋葉原地区
 - ・高松丸亀町商店街 など

■検討委員 (役職は、マニュアル検討会開催(H19年度)当時)

- ◆ 座長: 小林重敬(横浜国立大学大学院 工学研究院 教授)
- ◆ 座長代理: 齊藤広子(明海大学 不動産学部 教授)
- ◆ 委員: 石垣吉朗(千代田区 まちづくり推進部 建築指導課 課長(環境整備担当))
- 鈴木恭智(多摩市 くらしと文化都市 市民活動推進課 市民活動事業担当)
- 中村陽介(都市再生機構 ニュータウン業務部 事業計画チーム)
- 廣野研一(NPO法人 大丸有エリアマネジメント協会 理事)
- 藤浪洋介(藤浪会計事務所 所長)
- 吉田昌治(積水ハウス 株式会社 不動産部 部長) (敬称略・五十音順)

図2