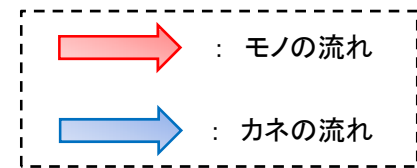
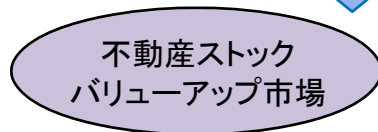
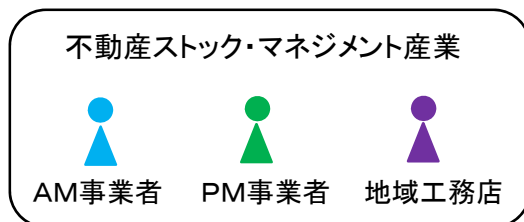
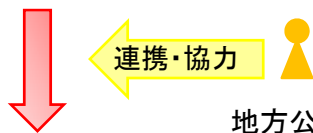
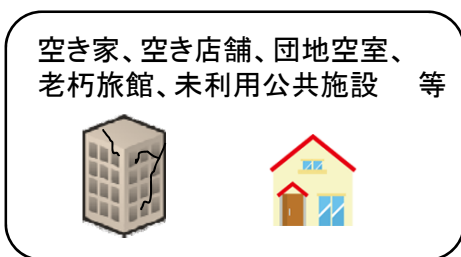


## 趣旨・目的

- 少子高齢化・まちなかの空洞化、既存施設の老朽化に対応した持続可能な地域経営を行うためには、地域の中核的施設や老朽化した小規模な不動産(空き家、空き店舗)等の地域資源を効果的に再生・利用していくことが必要であり、そのような取組を推進するためには、多様な資金調達の仕組み、地域の不動産事業者の役割の再検討、新たな産業創出に向けた社会システムの再構築が求められる。
- 例えば、クラウドファンディング等の手法を用いた小口の投資家から資金を調達する手法は、地域の様々な不動産ストック再生・利用事業の展開・拡大に向けた有効な資金調達の一手法となり得る。
- 不動産ストックの再生・利用を効率的に進めるための資金調達(ファイナンス)、収益化(マネタイズ)、今後の地域の不動産関連事業者の企画(プランニング)、経営(マネジメント)のあり方を検討する。

## 検討項目・イメージ



### 1. 不動産ストックの再生・利用を進めるための新たな資金調達手法

- (1) 資金の借り手のニーズに沿った選択肢の拡大、(2) 資金の出し手の拡大・多様化、(3) 透明性の高い安全で安定した仕組みの構築と投資家保護の徹底 等

### 2. 不動産ストック・マネジメント産業に必要な能力・スキル

- (1) 物件調達能力、(2) インспекション能力(ストックの現状・性能、資産価値を正確に検査・査定できる能力)、(3) リノベーション能力(顧客の意向や、不足する性能に最小コストで価値を高める能力)、(4) ファイナンシャルプラン能力(妥当な予算・融資など金融面の適切なアドバイス能力)、(5) 保証・アフターサービス能力(顧客のリスクヘッジを適格に提案できる能力)、(6) ライフスタイルの提案能力 等

## 1. 「ものを動かす」方策

- (1) セグメント化した地域の不動産ストック情報の一元化・見える化
- (2) 不動産特定共同事業法、証券化手法等による改修・建替え等を通じた優良不動産・投資適格不動産の供給促進
- (3) 不動産保有者への新たなインセンティブ・支援策の検討 等

## 2. 「お金を動かす」方策

- (1) 投資市場のすそ野拡大による個人投資家層の開拓
- (2) 公的年金等の年金基金の分散投資の促進
- (3) クラウドファンディング等の効率的な資金調達手法の活用 等

## 3. 「人を動かす」方策

- (1) 消費者・投資家へのプロモーション(二箇所居住・ふるさと投資)
- (2) 官民一体となった支援体制(プラットフォーム)の構築
- (3) 地域の不動産事業者のストック・マネジメント産業への転換、新たなライフスタイル・デザインビジネスの振興 等

# 不動産ストック再生・利用推進検討会議の進め方(案)

## 第一回検討会(7月)

- 不動産ストック市場の**実態**(空き家・団地空室・空き店舗・老朽旅館等の全国の不動産ストックの現状・規模感の把握)
- 不動産ストック再生・利用の**類型別事例の成功要因等の分析**・プレイヤーの課題認識
- 不動産ストック再生・利用の**資金調達手法の類型化**
- 不動産ストック再生・利用の推進に必要な**「モノを動かす」方策と「カネを動かす」方策**を中心とした議論
- 不動産ストック再生・利用を効果的に進めるための**多様な資金調達手法**の検討

## 第二回検討会(10月頃)

- 不動産ストックの**再生・利用・管理関連事業者の実態把握**
- 不動産ストック・ビジネス拡大に向けて各地域に求められる**キープレイヤーの役割・機能**
- 小型案件・汎用性の低い案件の**バリューアップ事例の成功要因の分析**、事業者の**ビジネスモデルの類型化**
- 不動産ストック再生・利用の推進に必要な**「ヒトを動かす」方策**を中心とした議論
- 不動産ストック・マネジメント産業に必要な**能力・スキル**、**不動産ストック・ビジネスの活性化**に向けた検討

## 第三回検討会(2月頃)

- 不動産関連事業者等向けの**「不動産ストック再生・利用推進ガイドライン」(案)**の提示、意見交換
- 不動産ストックの再生・利用を効果的に進めている**事例の類型化と成功要因の整理**
- 不動産ストック再生・利用を効果的に進める**資金調達手法の提案と活用方策**の検討
- これからの**不動産ストックバリューアップ産業の展開**に必要な**仕組み**の検討

## (3月)

- ・ 事業者等向け**ガイドライン**の策定
- ・ **制度的な検討**の具体化

### 主な議論の対象

ヒト	モノ	カネ
△	○	◎

### 主な議論の対象

ヒト	モノ	カネ
◎	△	○

### 最終成果とりまとめに向けた方向性

ヒト	モノ	カネ
不動産ストックバリューアップ産業の構築	不動産ストックの実態把握と活用の可能性	資金調達手法の多様化・充実と市場の拡大

## まち・ひと・しごと創生総合戦略(平成26年12月27日閣議決定)

### Ⅲ. 今後の施策の方向

#### 2. 政策パッケージ

- (4)時代に合った地域をつくり、安心なくらしを守るとともに、地域と地域を連携する
- (エ)人口減少等を踏まえた既存ストックのマネジメント強化

◎公共施設・公的不動産の利活用についての民間活力の活用、空き家対策の推進

既存施設の活用等による地域活性化のための事業に対するクラウド・ファンディング等の手法を用いた小口投資・寄附等(ふるさと投資)について、必要に応じ、地方公共団体・金融機関・支援団体等と連携して推進する。