

## 第1回「不動産ストック再生・利用推進検討会議」 議事概要

日時：平成27年7月1日（水）10：00～12：00

場所：第1オカモトヤビル4F

資料に基づくプレゼンテーションの後、意見交換。

### 【意見の概要】

- 地方都市の問題はファイナンスではなくマーケット。利用用途の転換がフレキシブルにできなければマーケットを誘発することは困難。クラウドファンディングはエンドユーザーを味方につけて市場を創出し、ファイナンスも調達する点で素晴らしい民間の取組だが、行政には、民間企業が積極的に事業を行いやすい環境を考えてほしい。
- 金融機関は、物件の価値を、返済力という観点から判断している。低未利用の不動産についてはファイナンス手法が確立できていないが、こうした物件の価値を上げていくために何ができるかを考えたい。例えば、物件の価値を向上させるにはそこに人が集まり金を生むシステムを作れるのかという目利き力、事業評価力が試される。特にスモールビジネスに対する事業評価力を磨いていきたい。また、クラウドファンディングと同じように信託を活用して富裕層の資金を集め地方に投資していくことは可能なので、地域貢献というテーマでいかに富裕層向けに商品を案内できるか、知見を積んでいきたい。
- 低未利用不動産のファイナンスは、公的資金を活用することによってリスクを抑えながら、地域性や用途に応じて柔軟なスキームを組んでいくことになると思われる。また、特に地方では、市場調査を綿密に行うことが重要。自治体のまちづくりの政策と歩調を合わせながら、どういった機能を残すかも含めて、金融機関や地元の関係者が考えた上で、案件をつくっていくことが必要。
- 不動産ストック再生の整理について、ファイナンス手法は、アセットタイプとキャッシュフローの出方や場の作り方を踏まえて組み立てるもの。アセットの分類は案件の規模、汎用性と経済性をもって見るのではないか。汎用性については、大都市か地方都市かによっても変わる。国土のグランドデザイン 2050 の地方都市のこれからの姿などとも重ね合わせながら整理し、その上で資金の組み立てを整理してはどうか。
- クラウドファンディングは個別特性がある小さい案件との親和性が高いが、それだけでは対応できないところがある。クラウドファンディングの示唆は、見える化によって投資家が利用者になり、資金が集まりやすくなること。シニア施設や生活ニーズに合うような施

設については、アセットファイナンスやプロジェクトファイナンスを見える化し、ふるさと投信のようなものや、償還の代わりに利用権を取得するような形も考えていくべき。さらに、本会議の中から、場の産業をプロデュースし、それを継続的に展開していくためのコミュニティやエコシステムが生まれていければよい。

- UR 賃貸住宅について、地元の個別のニーズを拾って土地や住棟の活用を行っていく際、その担い手に対してどのようにファイナンスができるかが今後の課題。高齢化が進んでいる地域の実情に応じ、福祉的な場を整備することも必要であり、ニーズはあるが自己資金がないという声もある。クラウドファンディングに関しては、ネットを通じた資金調達という意味合いに留まらず、これからの超高齢社会を駆け抜けていくために国民の投資意欲をかき立てるツールが出てくることを期待。
- 地方移住のための住宅購入等のための資金調達は主に個人の資金。買取再販も少し多くなってきたが、資金がないのが現実。このような場合クラウドファンディング等で資金調達することができれば良いと思っている。
- 京都では、京町家再生のためこれまで証券化、不動産管理信託等による資金調達に取り組んでおり、今年度は新たにクラウドファンディングによる支援も行う予定である。また資金調達だけでなく、まちとしてこの地域資源をどう生かすのかという観点も含めたサポートについても検討していきたいと考えている。
- 鳥取県の低未利用不動産の資産価値が低い一方で空室率がそれほど高くもないのは、地域金融機関が一貫して取り組んできた経緯があるから。米子信金は、平成16年に、放置されていたビルを商業施設に再生し、以降商業者への様々な支援を行っている。まちをつくるには人が居住する環境も整備しなければならないが、街なかは起業コストが低だけでなく、公共施設が近く高齢者にとって住みやすい。不特法を利用した高齢者住宅整備事業は、実際に高齢者施設入居者に対するインタビューで把握したニーズに基づくもの。高齢者移住に伴い必要となる産業について分析し、起業を促すということも取り組もうとしている。また、定住促進を進めても、人生のステージが進むにつれて居住形態は変わるので、賃貸方式がなじむ。そのような賃貸住宅にファイナンスをつけるためには、市民ファンドのようなものがあったもよい。クラウドファンディングは購買型で場の創出や仕事の創出のような事業に活用し、箱は別にファンドすればよいのではないか。
- 不動産業は街なかのストックビジネスとなりつつある。これから必要なのは担い手、非住宅の流動化。担い手については、どういう人が何をすればストックにかかわっていただけるのかについて議論が必要。また、街なかについて、不動産業界とまちづくり部局の連携やビ

ルオーナーなどに対するインセンティブができないか。さらに、地方都市を含めてリノベーションを進めるための認知度向上も必要。いくつか大きなテーマについて集中的に議論できればよい。

- 非収益性の住宅について、居住して時間を過ごす中で蓄積されたものが資産価値になるという仕組みを整えていくべきである。譲渡可能な長期の定期借家権や借地権などを活用することなどがポイントになってくるのではないかな。
- 高齢者や外国人による入居、シェアハウスやコーポラティブハウスなど様々な業態に着手する業者がいるものの、コンセプトが弱いと利用が続かない。賃貸管理業は観光など様々なビジネスとの親和性が高いので、規制を緩和して、新しいビジネスをつくっていくことが必要。また、小規模なオーナーによる賃貸住宅のリフォームにクラウドファンディングは有効と思われるが、その場合も物件のコンセプトが重要。
- 地方都市では、中心市街地の空き家・空き店舗の問題が深刻化。課題は、再生に係る事業コストや不明確な土地の権利関係、中心市街地の土地利用ニーズの低下など。地籍や登記情報など、基盤となる情報の整備や専門人材の支援による多様な資金調達手法の確保、土地利用やまちづくりに関する地域の合意形成を促すための環境整備が必要。
- ファイナンスの専門用語が地主の方々にとって難しすぎる。小規模な空き家の活用のためには、地主の方々と一緒に、将来像や夢を描き、その中で事業手法も提案できるような一体的な仕組みを構築することが必要。同時に、用途規制の柔軟化や、公益的な利用に対するインセンティブもあってよいのでは。
- 地方での物件再生に関する相談を受ける際、法規制があることを知らない人が多い。実行したいと思っている方がいる一方で、不特法や金商法が難しいという実情があり、金融機関や行政、アレンジャーの方の関与や育成が大事であると思われる。また、地方の不動産のファイナンスといっても、事業自体のリスクもとっている一方、不動産賃料収入だけであればファイナンスは難しい。それでも魅力的な事業内容であれば投資をしたい投資家もいるはずであり、これらがうまく組み合わさるファンディングの仕組みを考えていく必要がある。