

## 不動産の流動化・証券化に関する講習会等支援事業報告書の概要

### 1. 事業概要

#### (1) 不動産の流動化・証券化に関する講習会等支援事業概要

##### ①目的

国土交通省が、地方における不動産の流動化・証券化の活性化を図ることを目的に、不動産の流動化・証券化に関わる人材の育成に自主的に取り組もうとする団体等を支援する事業で、当センターが受託して実施。

##### ②支援対象

不動産の流動化・証券化手法に関する講習会や勉強会等を自主的に実施しようとする不動産業者団体、金融機関、NPO法人、任意団体その他業界団体等。

##### ③講習会等の要件

- ・不動産証券化のプレイヤー（アレンジャー、アセットマネージャー、プロパティマネージャー等）となる立場にある者に対して行う不動産の流動化・証券化手法に関する講習会等。
- ・地域経済の活性化、町並みの保全や観光の振興等に取り組む団体等が行う不動産の流動化・証券化手法に関する講習会等。
- ・U・Iターン希望者（地方において不動産証券化の知識を活用して再就職等を行う意欲のある者）に対して行う講習会等。
- ・営利を目的として行われるもの、営業活動として行われるもの、一企業の従業員のみを対象として行われるものを除く。

##### ④支援内容

講習会等を実施した団体等に対し、以下の範囲内の講師謝金及び旅費の実費相当額を支援。

- ・講師謝金：1講師に対して1回当たり5万円、1日当たり10万円を上限
- ・旅費：1講師に対して1回当たり15万円を上限

##### ⑤募集期間

平成19年5月30日（水）から平成20年2月29日（金）

ただし、平成20年3月10日までに実施するものに限る。

##### ⑥応募方法

###### ・申請時提出書類

講習会等実施計画書、収支予算書、団体等概要書、講師略歴等

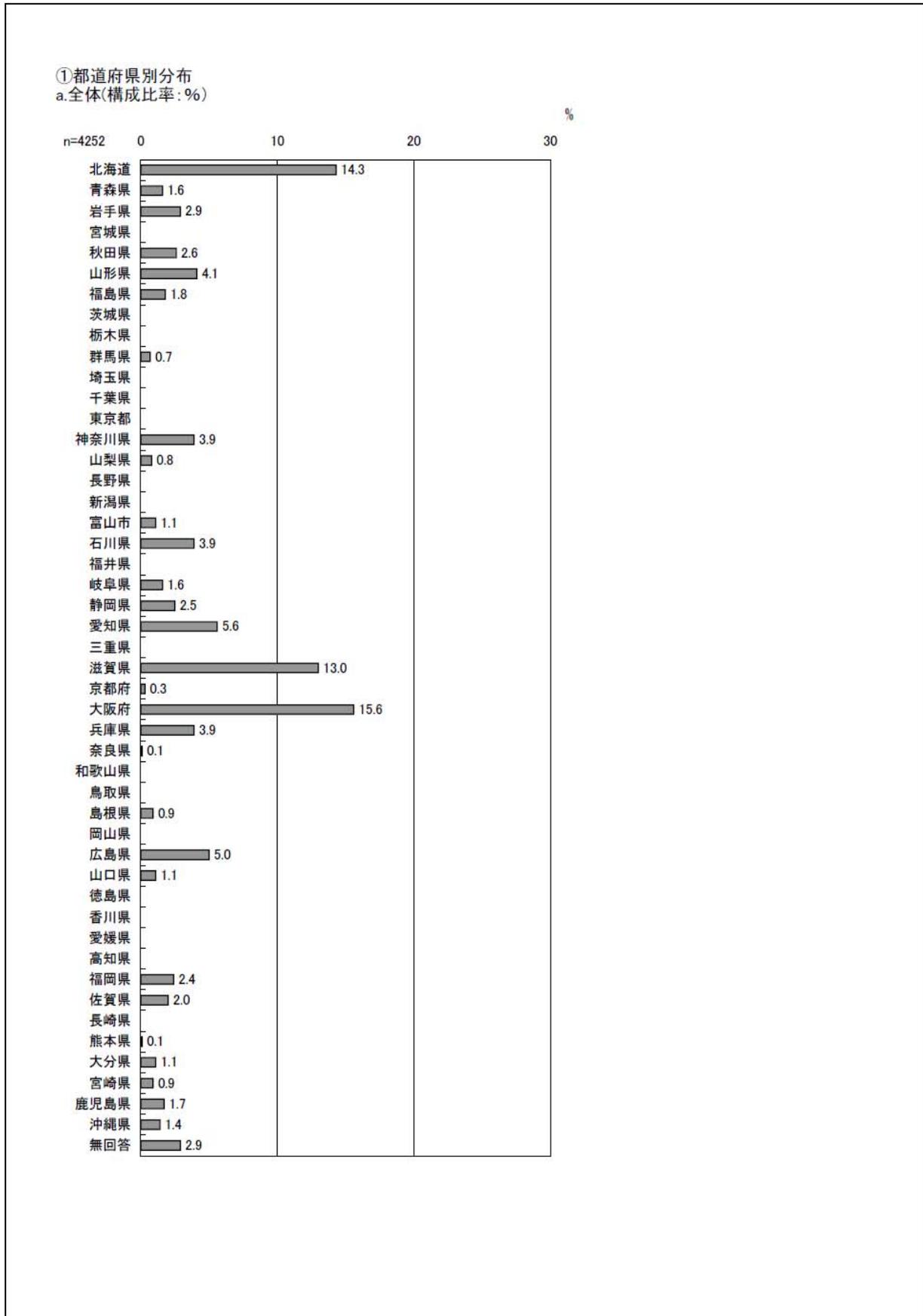
###### ・実施後提出書類

講習会等実施報告書、収支決算書、領収書の写し等

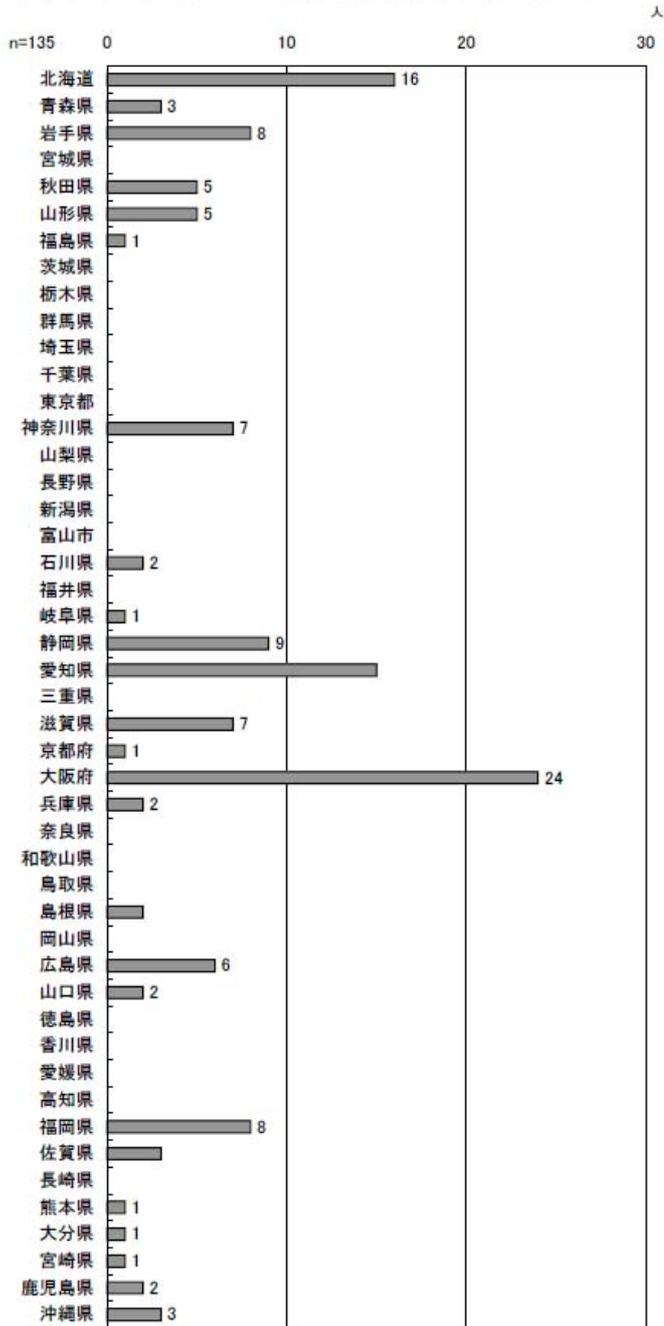
2. 講習会等実施結果

団体種別	団体数	開催回数 (延回数)	受講者数 (延人数)
宅地建物取引業協会	20	31	5,497
全日本不動産協会	11	15	4,760
不動産鑑定士協会	2	2	150
NPO法人	2	12	337
商工会議所	1	2	93
株式会社	1	2	44
任意団体	2	2	73
計	39	66	10,954

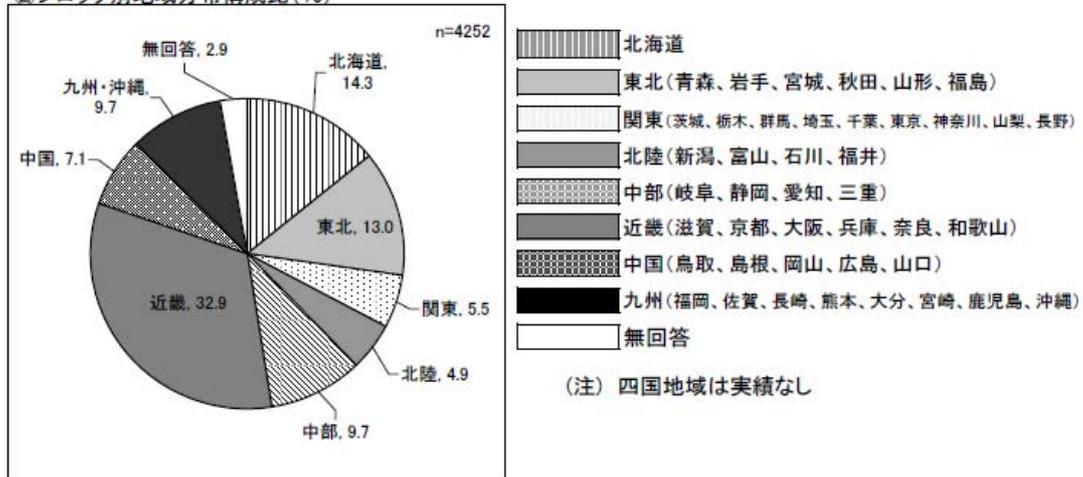
### 3. 講習会等受講者アンケート結果



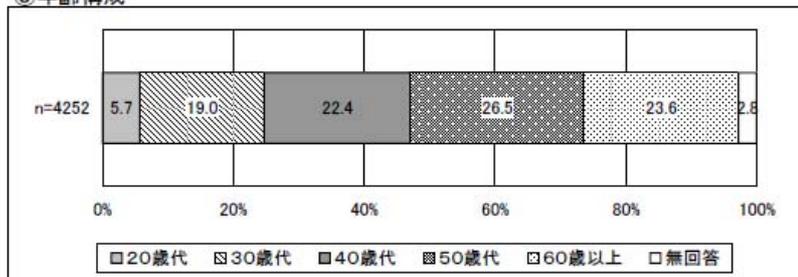
b.証券化に取り組もうとしている者の都道府県別分布(人数:人)



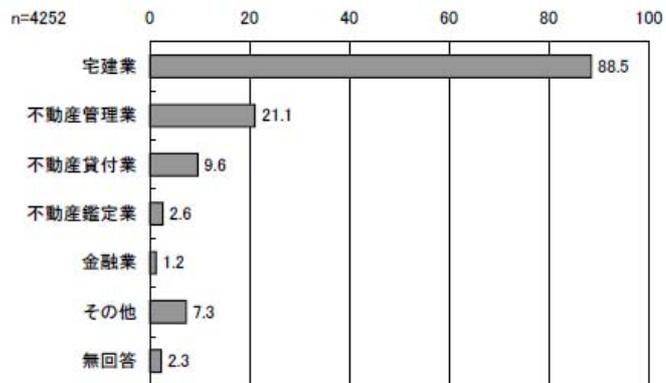
②ブロック別地域分布構成比(%)



③年齢構成

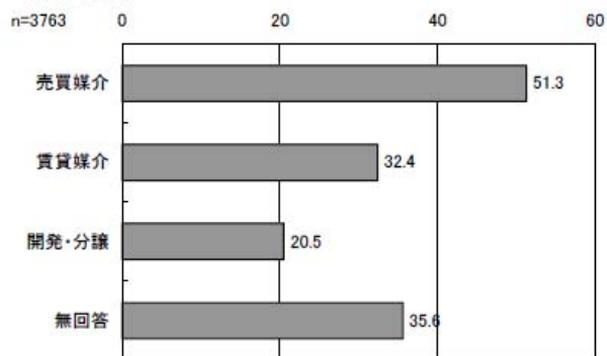


④従事業務  
a.従事業務



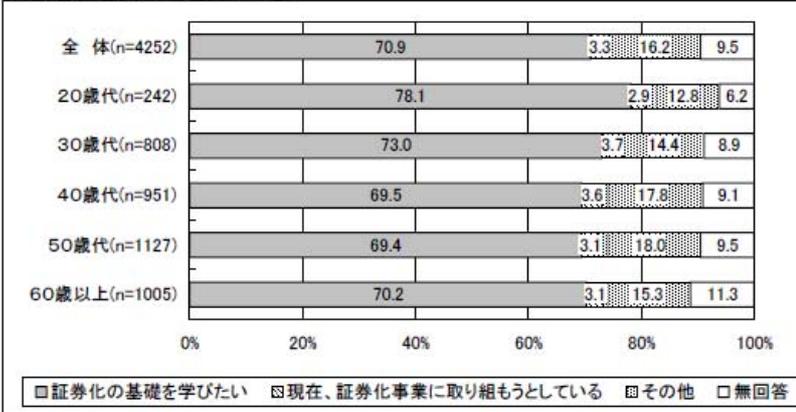
(注)重複回答

b.宅建業詳細

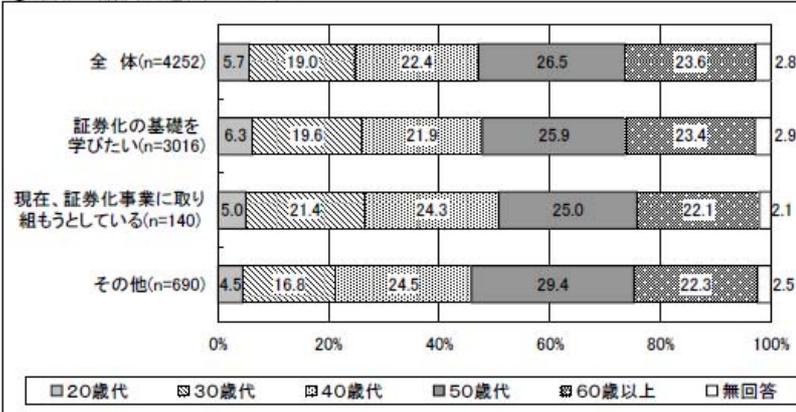


(注)重複回答

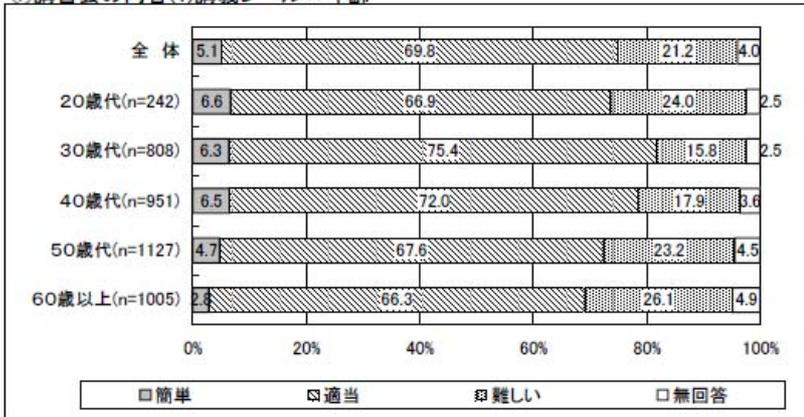
⑤講習会を受けた理由×年齢



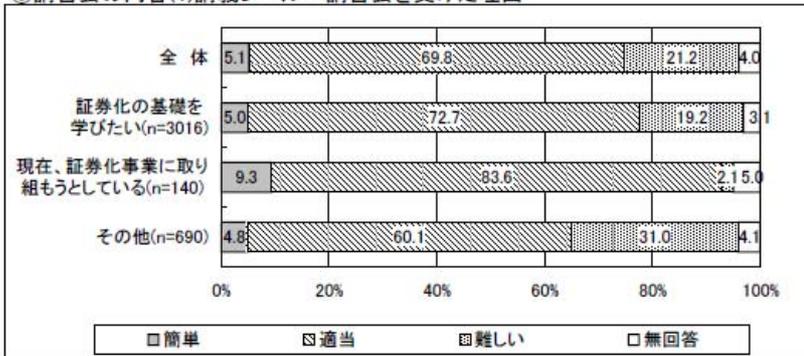
⑥年齢×講習会を受けた理由



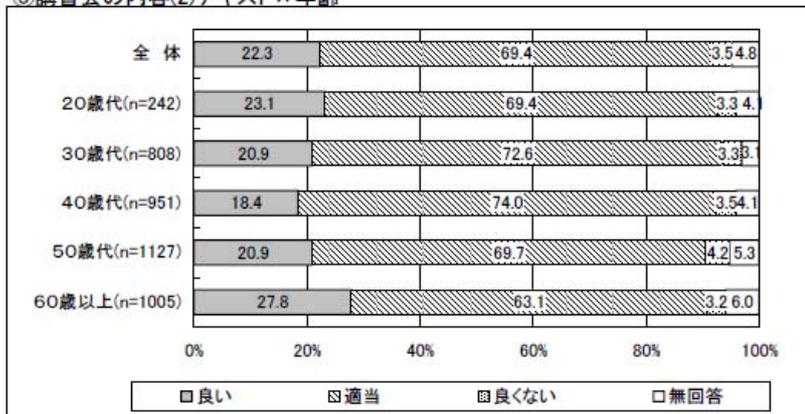
⑦講習会の内容(1)講義レベル×年齢



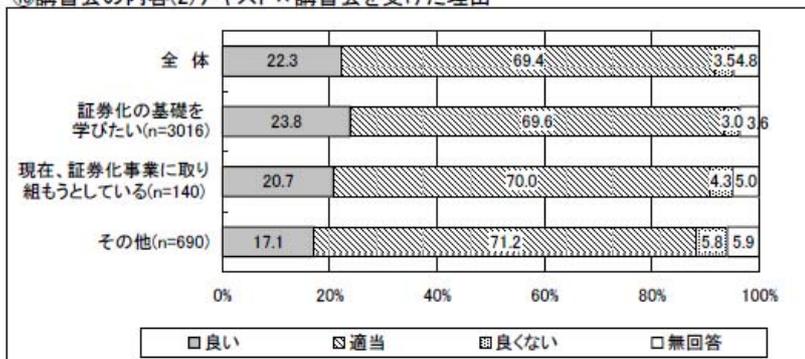
⑧講習会の内容(1)講義レベル×講習会を受けた理由



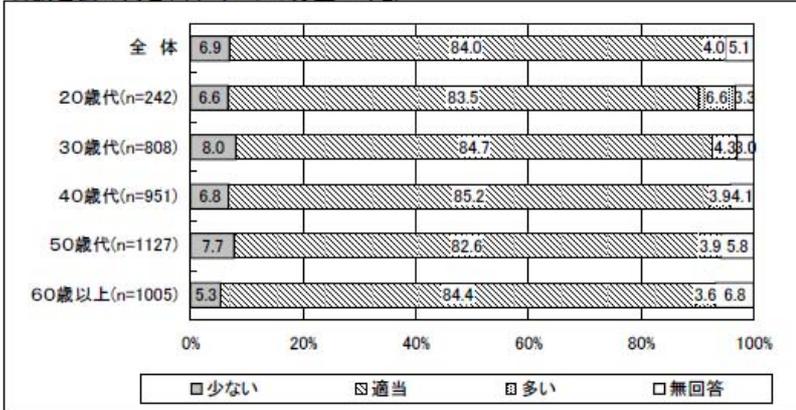
⑨講習会の内容(2)テキスト×年齢



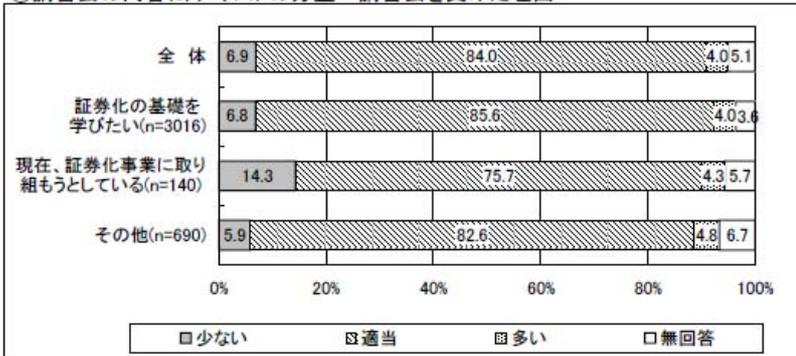
⑩講習会の内容(2)テキスト×講習会を受けた理由



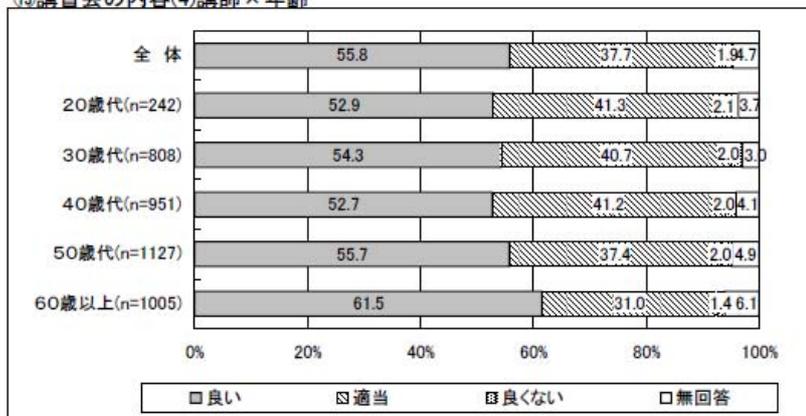
⑪講習会の内容(3)テキストの分量×年齢



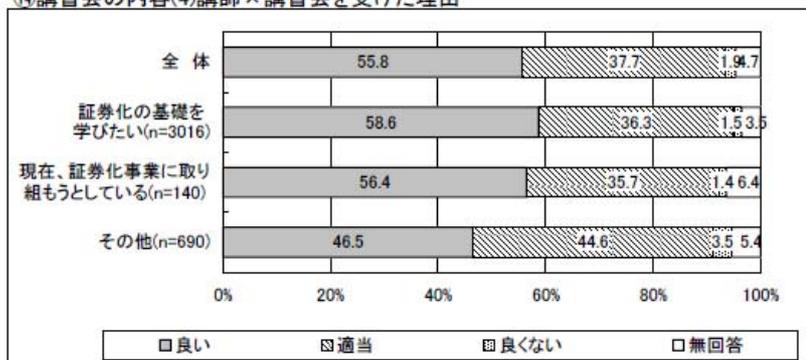
⑫講習会の内容(3)テキストの分量×講習会を受けた理由



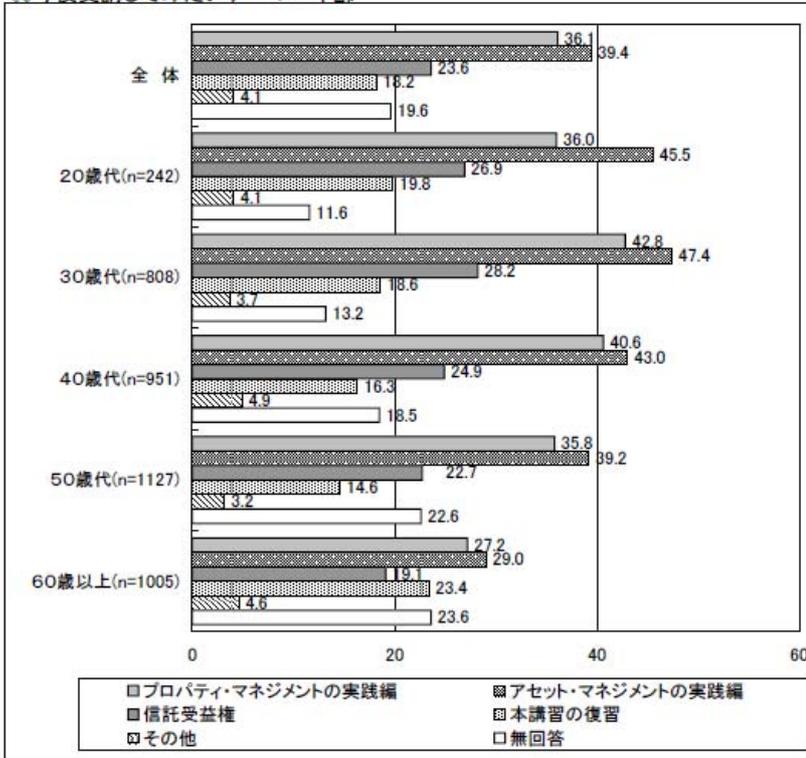
⑬講習会の内容(4)講師×年齢



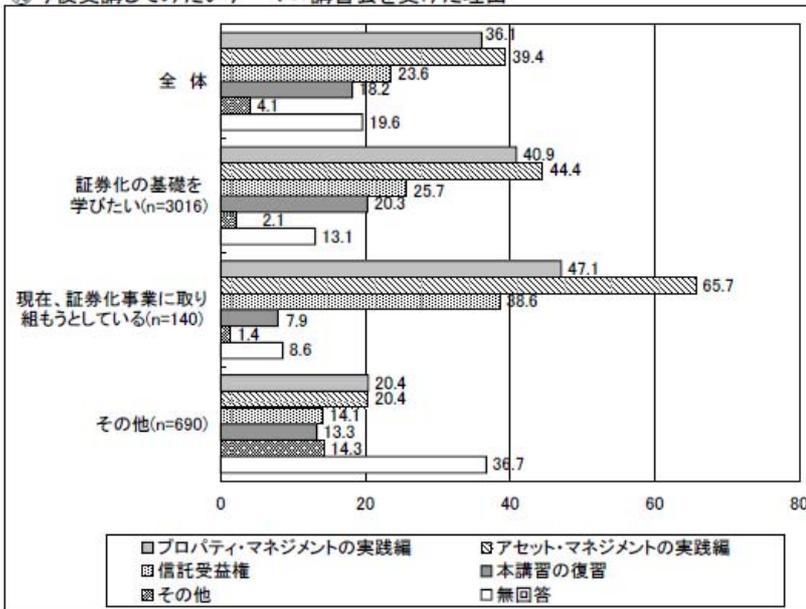
⑭講習会の内容(4)講師×講習会を受けた理由



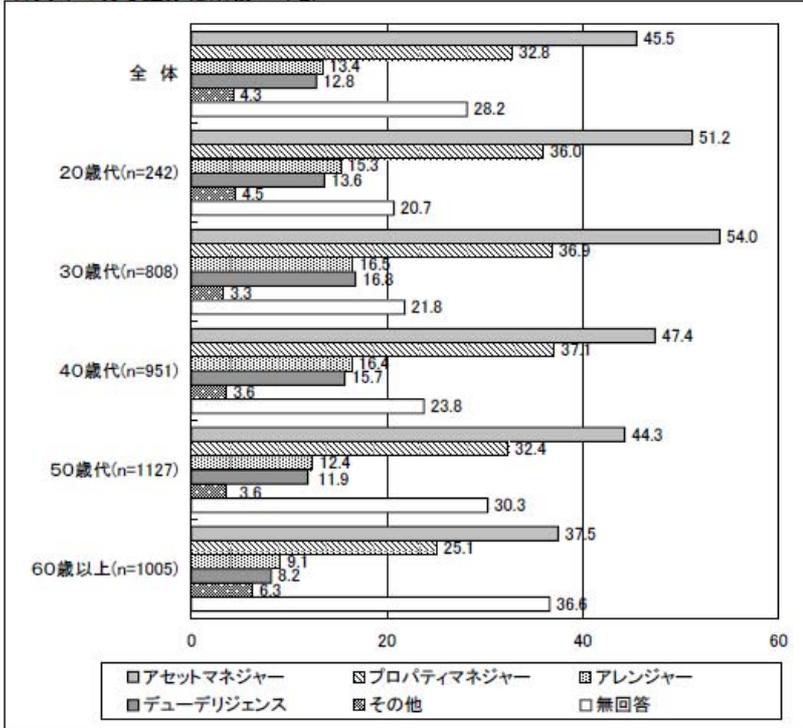
⑮ 今後受講してみたいテーマ×年齢



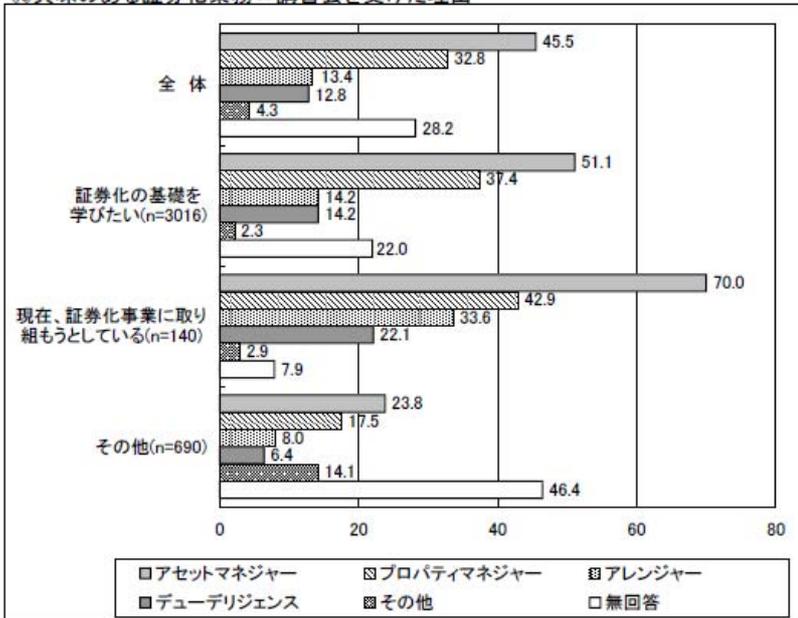
⑯ 今後受講してみたいテーマ×講習会を受けた理由



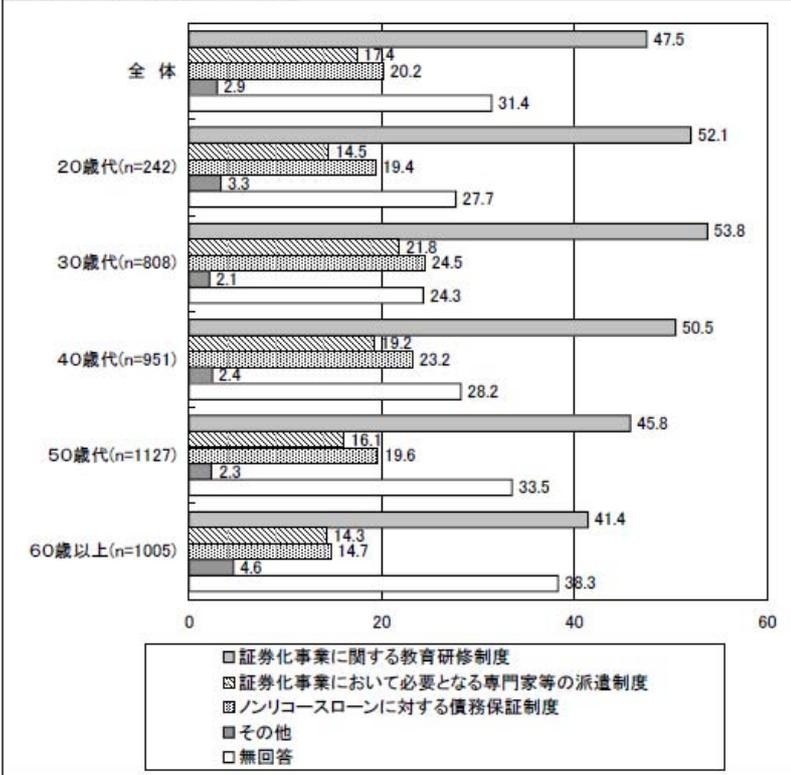
⑪興味のある証券化業務×年齢



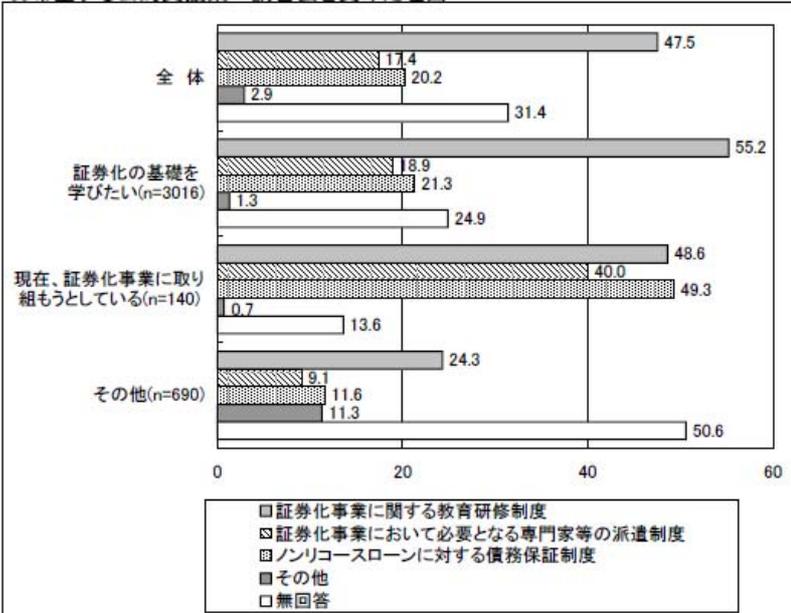
⑫興味のある証券化業務×講習会を受けた理由



⑱希望する公的支援策×年齢



⑳希望する公的支援策×講習会を受けた理由



#### 4. 成果と課題

##### (1) 成果

###### ①地方中小業者・従業者への不動産証券化に対する基礎知識の付与

アンケート結果によれば、講習会の受講理由として、約70%の参加者が「証券化の基礎を学びたい」と回答しており、地方中小業者の不動産証券化に関する知識の習得意欲は大きいといえる。したがって、不動産証券化に関する教育機会を幅広く提供する取組の意義は大きいと考える。

###### ②地方中小業者への不動産証券化事業の可能性の周知

今回の受講者の中で不動産証券化に具体的に取組もうと考えている者は、全体の3.3%(140名)とまだまだ少数である。これは、地方において地元プレーヤーによる不動産証券化事業の組成実績が乏しいことから、具体的な事業化をイメージしづらいことが大きな要因と考えられる。しかしながら、不動産証券化の基礎知識を幅広く周知することで、不動産証券化事業への新規参入を模索する業者の母集団を拡大することは、多くの事業関係者の連携により組成される不動産証券化事業の普及を図るうえでは重要な取組である。

##### (2) 課題と今後の対応

###### ①不動産証券化の地方中小業者に対する、より一層の普及活動が必要

講習会アンケートの自由意見の多くが、「難しい」、「理解できない」、「専門用語が多く読みづらい」などであり、現時点ではなじみのない用語、横文字用語の理解に苦慮している様子もうかがえる。証券化事業は多くの専門家の連携の基に実施されることが一般的であり、地方では、このような不動産の証券化事業に係る取組み等についての専門家が少なく、かつ証券化に適した物件も少ないことから、証券化事業の組成実績が少なく、まだまだなじみの薄い事業手法であることが大きな要因と考えられる。アンケート結果でも、「実感がわからない」、「難しい」、「日常業務とかけ離れている」などの意見が多く、地方中小業者にとって不動産証券化事業は現実味の感じられない業務との意識が主流であるといえることから、より一層の啓発活動を継続することが必要と考える。

###### ②地方中小業者の証券化への高い関心を具体化することが必要

新たな事業展開の手法としての不動産証券化手法への関心は、講習会出席者が約1万人にも達することからかなり高いものであると考えられる。関心の高い分野としては、既存の業務分野といえるアセットマネジメント及びプロパティマネジメントがそれぞれ30～50%と高い比率を占めており、証券化手法への関心を実際に営んでいる事業へ具体的に展開するための取組をより一層支援することが必要である。

###### ③幅広い分野で実務的な講習機会の確保が必要

講習会アンケートでは、講義レベルについて約70%が「適当」と回答しており、また、テキストの内容について、約90%が「良い」、又は「適当」と回

答していることから、本事業において実施された講習会は概ね高い評価を得られている。講師の評価についても、「良い」が 56%、「適当」が 38%と高い評価であった。

今後受講してみたいテーマ及び興味のある関連業務については、なじみの深いアセットマネジメントとプロパティマネジメントがいずれも 40%超と高く、不動産証券化に取り組もうとしている者に限定してみるとアセットマネジメントが約 70%とさらに高い比率を示していた。したがって、不動産証券化の基礎知識のみならず、幅広い分野で実務的な講習機会を確保するために、必要なコンテンツを整備し、これを展開する講師の充実を図ることが求められる。

#### ④支援内容に対する要望

不動産証券化業務に関する公的支援策の要望事項として、不動産証券化事業に関する教育研修制度の整備が約 50%と際だって高い比率を示した。これを不動産証券化に取り組もうとしている者に限定してみると、教育研修制度とともに、専門家の派遣制度並びにノンリコースローンに対する債務保証制度についても 40～50%と高い比率を示している。今後、地方における不動産証券化への取組推進には、不動産証券化に関する教育研修制度の体系化によりノウハウを有する専門家を各地域で養成することはもちろんのこと、実務上の具体的制度・ツールを整備するなど、多角的な支援を継続する必要がある。