



国土交通省 第8回「不動産投資市場戦略会議」資料

民間都市開発推進機構の実績と役割について

平成22年11月26日

財団法人 民間都市開発推進機構

・昭和62（1987）年 民間活力を活用した都市開発を推進するため主として資金面からの支援を行うため設立

・その時々ニーズに応じた支援メニューを用意

昭和62(1987)年 参加業務 融通業務 無利子貸付業務(NTT-A)
(実質 シニアローン)

平成 2(1990)年 都市研究センター (研究成果 RIETの基礎的検討など)

平成 6(1994)年 土地取得・譲渡業務

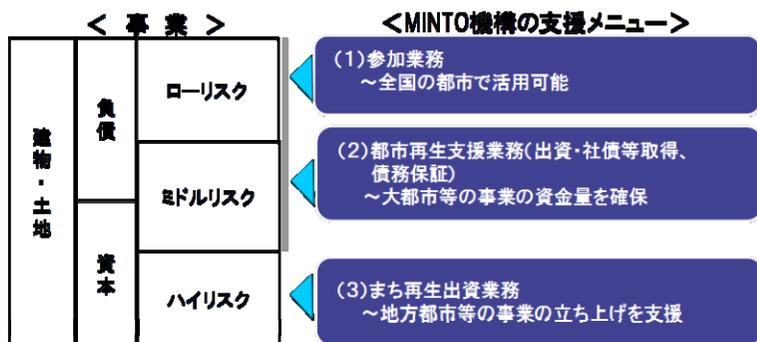
平成11(1999)年 PFI無利子貸付業務

平成14(2002)年 都市再生支援業務
(出資、社債取得、債務保証 : 都市再生緊急整備地域内)

平成17(2005)年 まち再生出資業務(都市再生整備計画区域内)

・平成23年度は事業を抜本的に見直し、メザニン支援に特化を検討中

MINTO機構の業務について



(1)参加業務 (全国が対象)

金利:1.1~1.6%
期間:10~20年

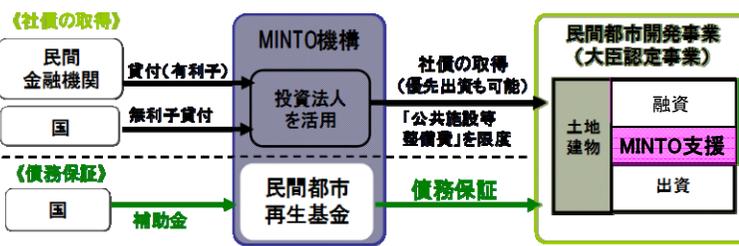
○支援実績(H22年11月26日) 84件 3,167億円



(2)都市再生支援業務(出資・社債等取得、債務保証) (大都市等が対象)

金利:1.6~2.8%
期間:3~10年

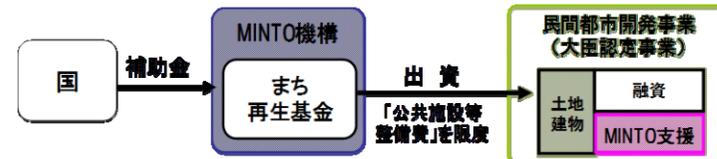
○支援実績(H22年11月26日) -出資・社債等取得:9件 778億円
-債務保証:5件 262億円



(3)まち再生出資業務 (地方都市等が対象)

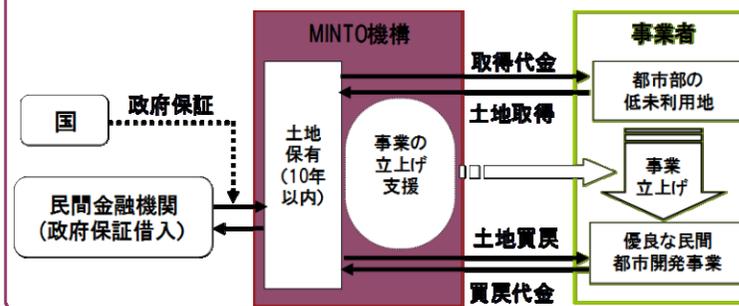
(10年以内に
安定的な配当)

○支援実績(H22年11月26日) 23件 219億円



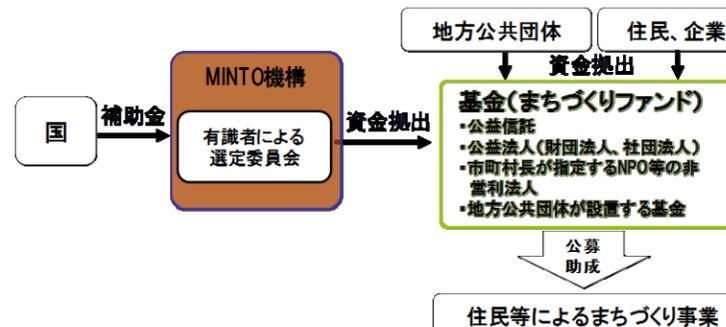
(4)土地取得・譲渡業務 ※新規の土地取得はH16年度末に終了

○取得実績(累計) 227件 1兆464億円(取得面積340ha)



(5)住民参加型まちづくりファンド支援業務(全国が対象)

○支援実績(H22年11月26日) 76件 24億円



【参加業務 11】



①仙台トラストタワー
【宮城県仙台市】



③東京建物仙台ビル
【宮城県仙台市】



④横浜ブルーアベニュー
【神奈川県横浜市】



⑤アークヒルズフロントタワー
【東京都港区】



⑥ポップタウン住道オペラパーク
ショッピングセンター
【大阪府大東市】



⑩兵機海運神戸物流センター
【兵庫県神戸市】

②(仮称)渋谷鶯谷町計画
【東京都渋谷区】

⑦リーガルコーポレーションビル
【千葉県浦安市】

⑧千住大橋駅周辺地区
(株ニッピ)業務ビル
【東京都足立区】

⑨イオンモール大牟田
【福岡県大牟田市】

⑪塩竈港運送(株)物流センター
【宮城県仙台市】

【都市再生支援業務 3】



⑫虎ノ門・六本木地区第一種
市街地再開発事業
【東京都港区】(債務保証・社債取得)



⑬歌舞伎座建替
【東京都中央区】(社債取得)



⑭大阪駅北地区先行開発区域
A地区・B地区開発事業
【大阪府大阪市】(社債取得)

【まち再生出資業務 5】



⑮東京スカイツリー
【東京都隅田区】



⑯「百代」リニューアル計画
【青森県青森市】



⑰山代温泉山下家再生事業計画
【石川県加賀市】



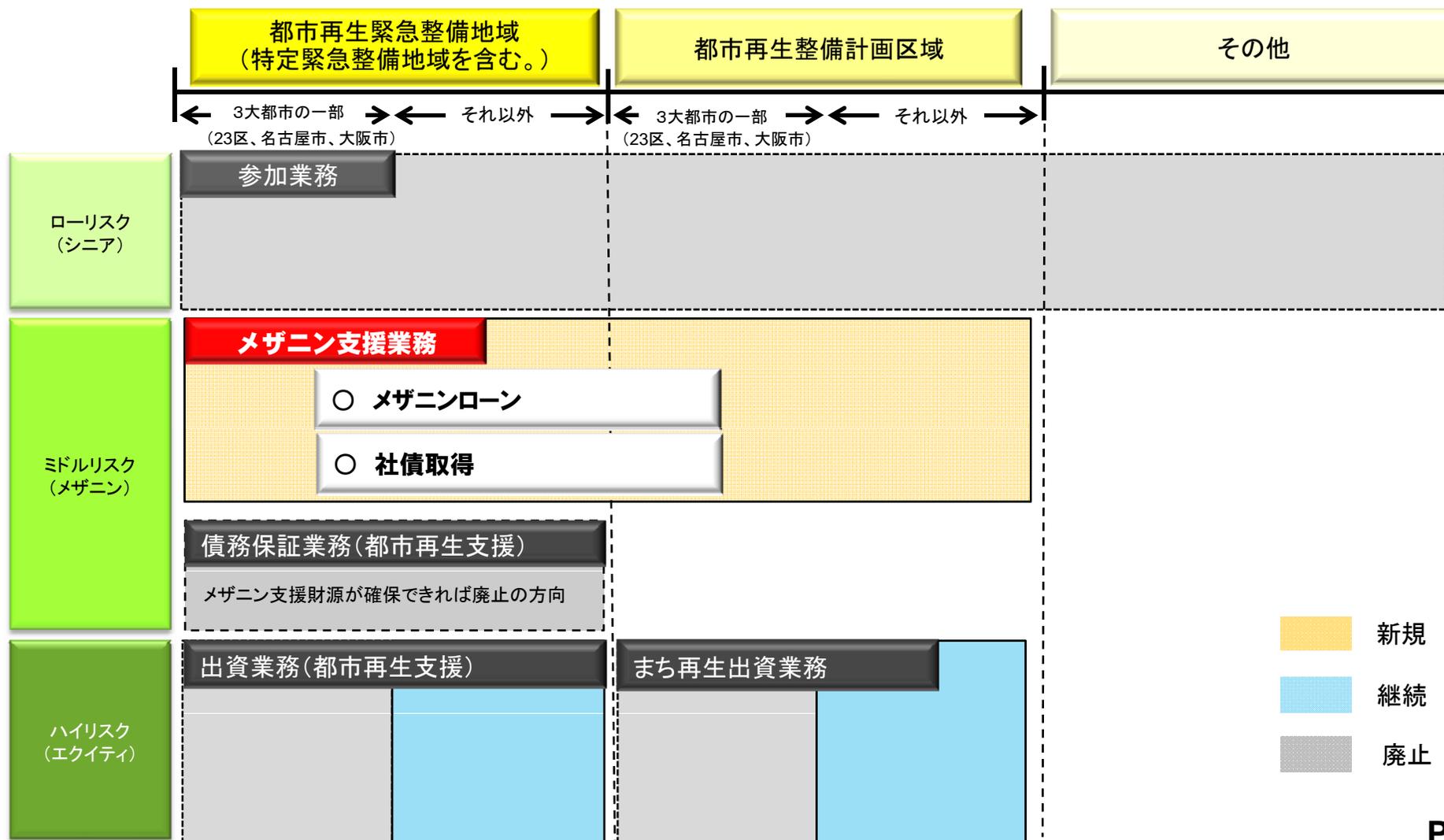
⑱魚津商工会議所ビル
【富山県魚津市】



⑲宮崎駅西口拠点施設整備事業
【宮崎県宮崎市】

民間都市開発推進機構の金融支援業務の再構築

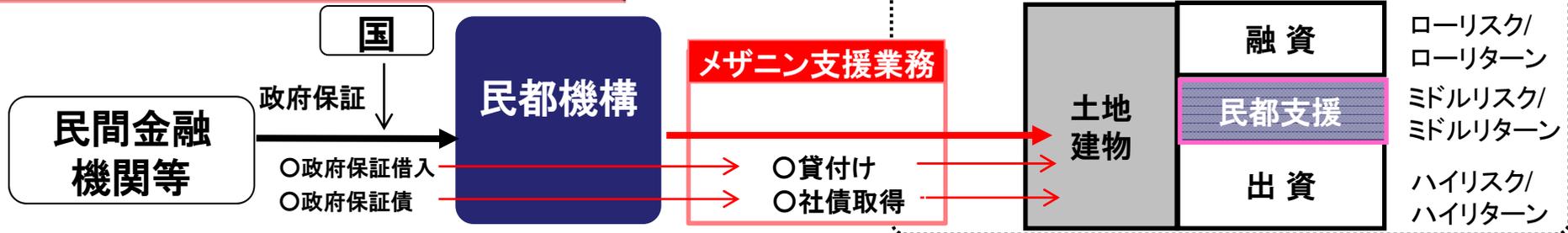
- 支援対象エリアを都市再生緊急整備地域など、まちづくりの政策区域に限定
- 民間との支援競争を排除し、真に必要なポジション(メザニン)を重点的に支援
- エクイティ支援は、地方部(原則として3大都市の一部(23区、名古屋市、大阪市)以外)に特化することで事業の立上げを支援



「メザニン支援業務」の創設

- メザニン支援業務は、都市再生特別措置法に基づく、特定都市再生緊急整備地域、都市再生緊急整備地域、都市再生整備計画区域に限定して実施することとし、このようなエリアが目標とする、都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を達成するために実施することとしている。
- 支援に当たっては、緑地や広場など都市の居住者にとっての憩いの場を提供するような周辺地域のまちづくりの核となる優良な都市開発事業を誘導し、また、省エネルギー・省CO2にも配慮するような環境配慮型の都市を形成していくことを誘導するため、公共施設等の整備を伴い、環境に配慮した都市開発事業に限って支援を行うこととしている。

メザニン支援業務の資金フロー



メザニン支援業務の実施エリア

《都市再生特別措置法に基づく政策エリア》

① 特定都市再生緊急整備地域（仮称）

- * 国際競争力の強化など我が国全体の経済成長に貢献することが期待される地域
- * 都市再生特別措置法の改正により新たに創設される地域

② 都市再生緊急整備地域

- * 全国65地域、6,612ha(政令指定)

③ 都市再生整備計画の区域

- * 全国892市町村、1,886地区(市町村が決定)

メザニン支援業務の支援要件

《実施エリアに応じて支援要件を設定》

公共施設の整備を伴うものであること (①~③)

- * 緑地・広場などの公共施設が整備されていること

都市利便施設の整備を伴うものであること (①~③)

- * 防災備蓄倉庫等の防災施設や育児施設等の少子高齢化対象施設等の整備を伴うものであること

高機能な建築物であること (①、②)

- * 建築環境総合性能評価システム(CASBEE)Aクラス以上を取得していること

CO2の削減にも配慮した建築物であること (①、②)

- * ビルのCO2ライフサイクルコストの低減が一定水準図られていること

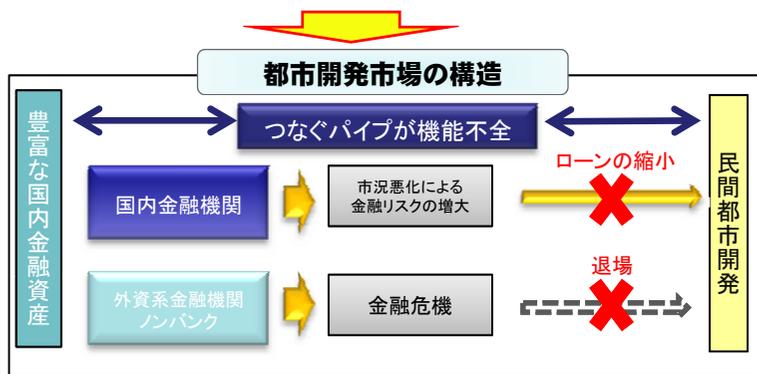
都市の再生を図るための新たな金融支援に関連する特例措置の創設

我が国の活力の源泉である都市について、その魅力と国際競争力を高め、都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上(=都市の再生)を実現するため、都市開発事業を実施等する特定目的会社(TMK)の特定目的借入に係る利益を非課税とする措置を講ずる。

施策の目的・背景

都市開発を支える金融支援

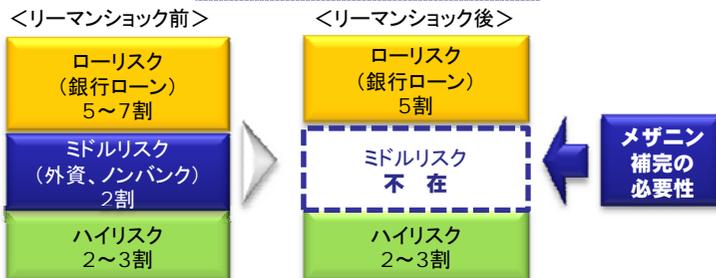
- 都市開発事業には、土地取得等の様々なリスクがあり、手間・ヒマ・カネがかかることから需要とカネをつなぐパイプが目詰まり、市場が機能しにくい構造



メザニン補完の必要性

- 今後、我が国の国際競争力等を確保するための都市の拠点形成を行う上では、好不況の波に関わらず、優良なプロジェクトを実施する必要がある。

メザニンの担い手が不在



- 公的な部門がこの不在部分を埋めることにより、呼び水効果も期待される(小さい公のリスク負担により大きい民間投資)

公的部門によるミドルリスク資金供給の円滑化のための金融支援の実施が必要

具体的施策

税制改正要望の概要

○メザニンローン(劣後ローン)の創設

- 以下のエリアにおいて、民間都市開発推進機構を通じたメザニンローンを実施

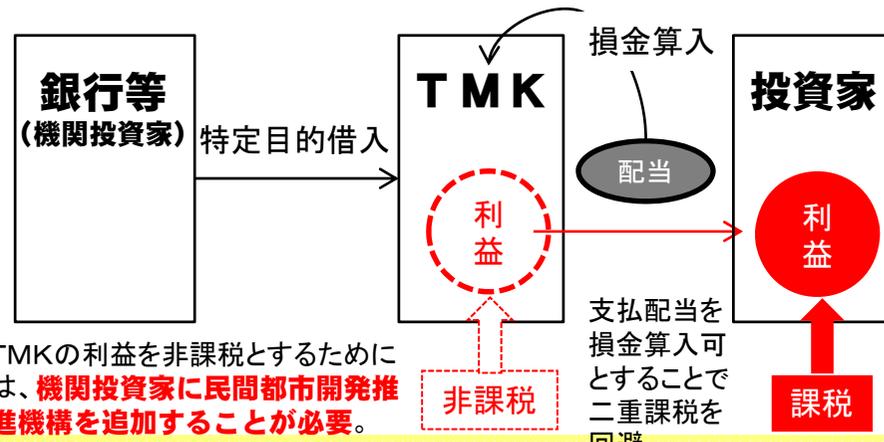
特定都市再生緊急整備地域

都市再生緊急整備地域

都市再生整備計画区域

都市再生特別措置法に基づくエリア

○特定目的借入に係る利益に対する非課税措置(法人税)



TMKの利益を非課税とするためには、機関投資家に民間都市開発推進機構を追加することが必要。

新成長戦略(平成22年6月18日閣議決定) 成長戦略実行計画(工程表)

IV 観光・地域活性化戦略 ~地域資源の活用による地方都市再生、成長の牽引役としての大都市の再生~

【早期実施事項(2010年度に実施する事項)】

民間都市開発プロジェクトに係る規制緩和・金融措置等

国土交通省成長戦略住宅都市分科会報告(平成22年5月17日公表)

I 3) ⑤ 開発が長期にわたる優良プロジェクトについて、民間金融機関の長期融資が付かない現状を踏まえ、特に調達が困難なミドルリスク資金供給の円滑化など安定的な金利で長期に資金調達ができる方策を検討する。

都市開発事業のリスク構造

○ 都市開発事業は、土地取得リスク、許認可リスク、収入変動リスクなど様々なリスクを有している。

| | 土地取得段階 | 工事段階 | 稼働段階 |
|-----------------|---|---|--|
| プロジェクト リスク | 土地取得リスク | 許認可リスク、期間・費用超過リスク | 将来収入変動リスク |
| 民間事業者の リスク負担 | 地権者が多数にわたるなど、長期かつ多大な土地取得のリスク。 | 都市計画手続きなどの自治体調整に係るリスク | 将来の収入の下ぶれリスクが増大し、都市開発事業の資金調達は困難化。特にミドルリスク部分の調達が困難。 |
| 現状の 公的支援 | <p>〈UR〉 土地有効利用事業 土地区画整理事業 市街地再開発事業</p> <p>(土地取得・譲渡業務)</p> | <p>〈民都機構〉 参加業務 出資・社債取得業務 まち再生出資業務</p> | <p>不動産市場安定化 ファンド (J-REITの借換え)</p> |

- これらの土地取得から安定稼働までのリスクについて、民間のリスクをヘッジするため、各段階でそれぞれ公的支援が必要となる。
- 現在は、主に土地取得段階からの支援をURが、工事段階からのリスクを民都機構が担っている。

☆ 民間都市開発事業促進の施策が必要

- ▽ 新規需要は当分低調。環境対応、情報化対応、バリアフリー化、耐震性向上等の更新需要を、どのようにして実際の事業に結びつけるか。
- ▽ 地方都市における都市開発の活性化の方策
- ▽ 採算性の悪い都市開発事業支援の新しい方策

☆ 金融面からの都市開発の支援

- ▽ エクイティ・メザニンの出し手の充実が必要。
- ▽ 都市開発においてリファイナンスは必然だが、採算性の悪化により、将来のリファイナンスに不安。
- ▽ 民都機構の支援は立ち上がり支援。(呼び水効果)