

不動産証券化手法等による 公的不動産(PRE)の活用について

国土交通省
土地・建設産業局
不動産市場整備課
平成27年5月

目的

- 地方公共団体においては、都市構造の変化に伴う施設の統廃合、公共施設の老朽化への対応、財政健全化への対応等のために、公的不動産(PRE)の適切かつ効率的な管理、運用が求められている。また、公的不動産(PRE)の活用についての民間活力の活用のため、「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)においても公的不動産(PRE)に係る証券化手法等の活用についての地方公共団体向けの手引書の作成・普及や関連モデル事業の実施をすることとされている。そこで、公的不動産(PRE)の活用のあり方について、平成26年度に実施した「公的不動産(PRE)に係る不動産証券化手法の活用等に関する調査検討業務」を踏まえつつ調査及び検討を行うこととする。

平成26年度 公的不動産(PRE)に係る不動産証券化手法の活用等に関する調査検討業務

- 公的不動産(PRE)の活用事例を収集
 - 公的不動産(PRE)の活用事例を類型ごとに整理した上で、各事例における公的不動産(PRE)活用の効果、成功要因等を紹介
 - 公的不動産(PRE)活用にあたっての課題を整理
- これらをまとめた「公的不動産(PRE)の活用事例集」を作成

1. 趣旨

- 不動産証券化手法等による公的不動産の活用事例の把握や各事例における課題について整理を行うとともに、今後の公的不動産の活用の具体的方策について検討するため、関係する分野の有識者で構成する「不動産証券化手法等による公的不動産(PRE)の活用のあり方に関する検討会」を設置。

2. 開催日

- 第1回 平成26年9月16日
- 第2回 平成26年12月2日
- 第3回 平成27年2月23日
※報告書(PRE活用事例集)を公表予定

3. 委員及びオブザーバー

| | | | | |
|--------|--------|---|--|------------|
| 座 委 | 長 員 | 中川 雅之 足立 慎一郎 大庫 直樹 勝山 輝一 小林 誉 駒井 裕民 清水 千弘 代田 誠 鈴木 康弘 内藤 伸浩 福島 隆則 前山 琢也 松野 英男 村木 信爾 | 日本大学経済学部教授 株式会社日本政策投資銀行地域企画部課長兼PPP/PFI推進センター課長 ルートエフ株式会社代表取締役・金融庁参与 長島・大野・常松法律事務所パートナー弁護士 株式会社三菱東京UFJ銀行ストラクチャードファイナンス部不動産ファイナンス室長 青森県総務部行政経営管理課ファシリティマネジメント・財産グループ総括主幹 麗澤大学大学院経済学研究科教授 株式会社横浜銀行営業統括部グループ長 横浜市財政局管財部資産経営課長 一般社団法人不動産証券化協会総括参与 株式会社三井住友トラスト基礎研究所投資調査第1部上席主任研究員 東京都財務局財産運用部調整担当課長 浜松市財務部資産経営課経営企画グループ副主幹 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会常務理事 | （敬称略、五十音順） |
| オブザーバー | | 横田 雅之 吉原 竜二 清水 雄策 原 邦彰 渡辺 公徳 | 株式会社東京証券取引所上場推進部部長 一般社団法人投資信託協会企画政策部次長 財務省理財局国有財産調整課長 総務省自治財政局財務調査課長 金融庁総務企画局市場課資産運用企画室長 | |

平成27年度 検討会及びモデル事業について

平成27年度 検討会

- 平成26年度に整理した課題を参考に、地方公共団体向けの手引書を取りまとめ
- モデル案件における事業実施に向けた検討フローを明らかにすることで、どの事業段階においてどのようなことを検討すべきか整理

地方公共団体におけるモデル案件の検討

モデル案件選定



モデル案件における公的不動産の有効活用方策検討

・事業手法の検討(資金・利活用方法など) 等

開催スケジュール(イメージ)

| 平成27年度 | | | | | | | | | | | ● …検討会 |
|--------|---------|---|----|----|----|-----|-----|-----|----|----|-----------|
| 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 |
| | 検討会設置 ● | | | | | ● | | | | ● | |
| | モデル案件選定 | 不動産証券化手法等の活用が見込まれる公的不動産(PRE)の活用に係る具体的な調査 | | | | | | | | | 最終的なとりまとめ |
| | | 不動産証券化手法等による公的不動産(PRE)の活用のあり方に関する地方公共団体向けの手引書作成 | | | | | | | | | |

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、安心な暮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

公的不動産に係る証券化手法等の活用についての地方公共団体向けの手引書の作成・普及や関連モデル事業を実施していく。

アクションプラン(個別施策工程表)

| | 2015年度(H27年度) | 2016年度(H28年度)以降 |
|------|--|--|
| 取組内容 | ○公的不動産に係る証券化手法等の活用について、地方公共団体向けの手引書の取りまとめ、モデル事業の実施 | ○地方公共団体に対する公的不動産に係る証券化手法等の活用についての手引書の普及、モデル事業の継続的な実施 |

PRE戦略とは、公的不動産について、公共・公益的な目的を踏まえつつ、**経済の活性化、財政健全化を念頭に、適切で効率的な管理、運営を推進**していこうとする考え方である。
我が国の不動産の約2,400兆円のうち、国・地方公共団体が所有している不動産(公的不動産(Public Real Estate:PRE))は**約570兆円**(全体の約24%相当)存在する。
このうち**地方公共団体が所有する不動産は約420兆円**となっており、公的不動産全体の**70%以上**を占めている。

公的不動産の規模

不動産(全体)
約2,400兆円^(注1)

企業不動産
約470兆円^(注2)

収益不動産
約208兆円^(注3)

公的不動産
約570兆円^(注4)

地方公共団体
所有不動産
約420兆円^(注5)

(注1)国民経済計算(平成24年度確報)

(注2)土地基本調査に基づく時価ベースの金額(平成20年1月1日時点)

(注3)PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS" A Bird's eye View of Global Estate Markets:2012 update"(円換算)

(注4)固定資産及び土地の総額(平成24年末時点)

(注5)地方公共団体が所有する不動産のうち固定資産の総額は、一般政府の所有する固定資産を総固定資本形成の累計額(昭和55年度~平成24年度)のうち地方の占める比率で按分したもの

○公的不動産(PRE)が我が国全体の不動産に占める割合は約1/4と非常に大きく、コンパクトシティ等の推進のためにはPREの有効活用が重要。そのためには下記のような取組が必要。

- ・将来のまちのあり方を見据え、公共施設の老朽化に対応しながら、その再配置・民間の建築物との合築を含めた集約の推進
- ・学校跡地等の公有地を活用し、不足する商業施設や医療施設等の民間生活サービス機能を整備

○一方、地方財政は厳しい状況にあり、今後、急速な人口減少・少子高齢化に伴い、地方財政の悪化が予想されている。

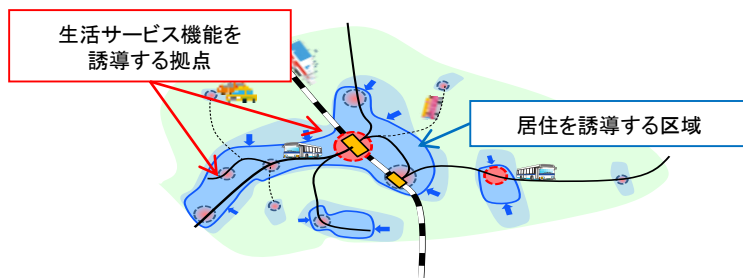
| | 平成3年度 | 平成26年度 |
|---------------|-------|--------|
| 地方財政計画の規模(A) | 約71兆円 | 約83兆円 |
| 地方財政の借入金残高(B) | 約70兆円 | 約200兆円 |
| (B) / (A) | 0.98 | 2.4 |

○公共施設マネジメント(施設の統廃合、再配置等)を効果的に推進するためにも、PREの活用は重要。

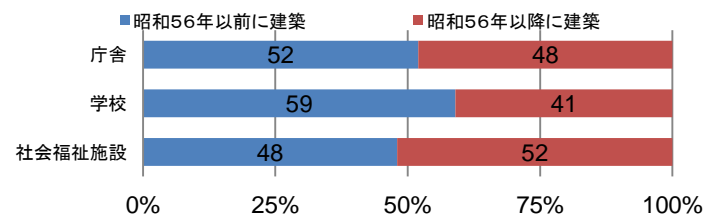
○こうした状況のもとで、PREの活用の際して、金融機関からの借入や地方債の起債といった従来の資金調達手法に加えて、地方公共団体の財政負担の軽減が期待できる不動産の証券化手法も選択肢の1つとして検討することが適切。

○地方公共団体の不動産の流動化、不動産市場の拡大の観点からも、不動産証券化手法等によるPREの活用は重要なテーマ。

<コンパクトシティのイメージ>



<公共施設の建築時期>



データ出典: 総務省消防庁「耐震化推進状況調査」

事例：宮崎駅西口拠点施設整備事業（TMKスキーム）【宮崎県宮崎市】

■事例概要

- 宮崎県及び宮崎市が、それぞれが所有するJR宮崎駅西口に隣接する低・未利用地を公募により選定した民間事業者に賃貸し、民間事業者が交通センター、ホテル、オフィス等の複合施設を整備した。

■事例の特徴と効果

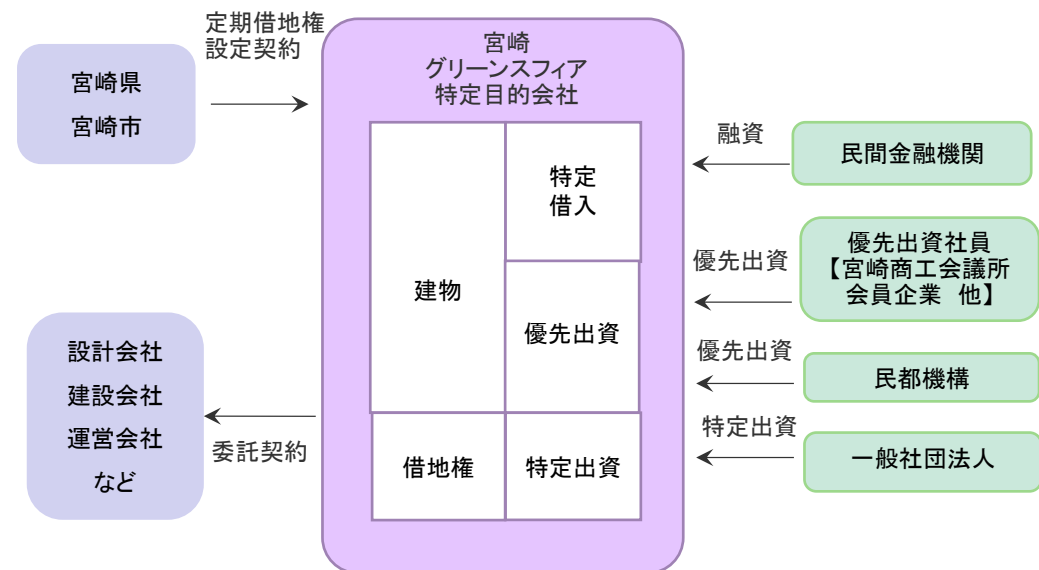
- 宮崎県及び宮崎市は、民間事業者から地代を得ることができ、歳入が増加した。
- 民間事業者が所有する複合施設のテナントとして、地元商工会議所や観光協会等の公共性の高い団体が入居しており、住民サービスも提供している。

■施設外観



出典：国土交通省公表資料

■不動産証券化スキーム



事例：大森北一丁目開発事業（GK-TKスキーム）【東京都大田区】

■事例概要

・東京都大田区が大森駅東口の区有地を民間事業者へ賃貸し、民間事業者が商業・公共施設による複合施設を建設した。

■事例の特徴と効果

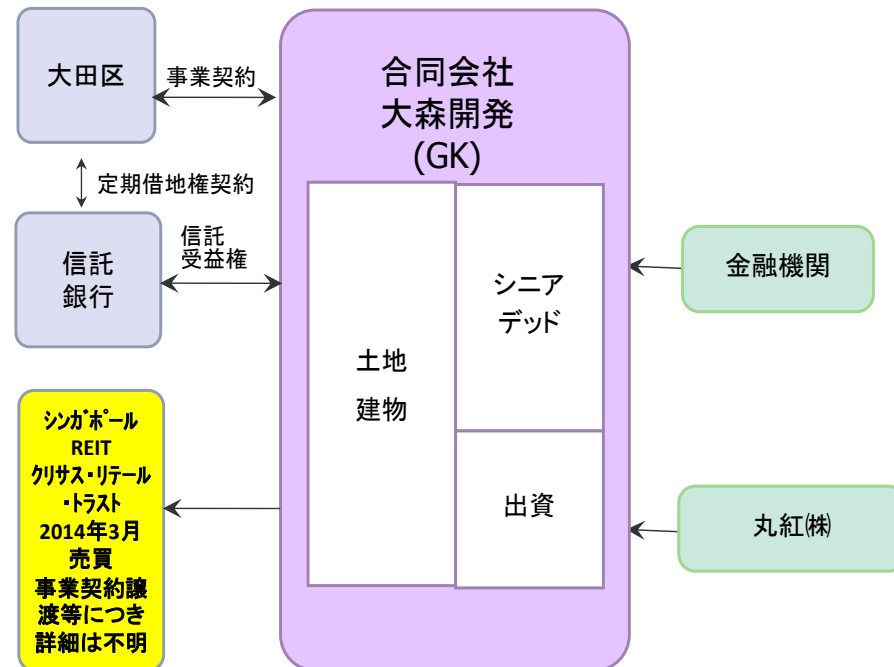
・大田区は区を中心地域と位置付けている大森駅東地域の区有地に期間20年間の定期借地権を設定した上で、複合施設を建設する民間事業者を公募した。選定事業者によって図書館や集会施設等の公共施設も入居する複合施設が建設された。
 ・当該複合施設の建設によって大田区大森駅前の賑わい効果が創出されている。

■施設外観



出典：丸紅(株)公表資料

■不動産証券化スキーム



事例：南青山一丁目団地建替プロジェクト（REITスキーム）【東京都港区】

■事例概要

- ・東京都が定期借地（70年間）により都有地を貸付け、民間事業者が複合施設を建設し、東京都は都営住宅、港区は保育園及び図書館を取得した。賃貸集合住宅は民間事業者が賃貸事業用として所有・運営している。

■事例の特徴と効果

- ・東京都が、50年以上前に建てられ、老朽化が進んでいた都営住宅の敷地を活用して、良質な官民複合施設を整備した。
- ・東京都は都有地に定期借地権を設定し、地代収入を得ることで財政負担を軽減し、民間施設との一体開発により効率的な公共施設の調達を実現している。
- ・なお、賃貸住宅は平成26年7月に三井不動産プライベートリート法人に譲渡されている。

■施設外観



出典：三井不動産公表資料

■不動産証券化スキーム

