

# 地域の活性化、地方創生に向けた 不動産ストックの形成・再生について (事務局説明資料)

---

人口減少・高齢化の進展等、地方が直面する経済社会状況の変化に対応し、コンパクトシティの形成等のまちづくりの方針と整合性を図りつつ、生活サービスの維持・向上、地域経済の活性化等に資する不動産ストックの形成、遊休不動産の再生・活用を図る。

## 地方が直面する課題

まち・ひと・しごと創生基本方針2015  
—ローカル・アベノミクスの実現に向けて—（具体的取組の概要）

- ①「稼ぐ力」を引き出す（生産性の高い、活気に溢れた地域経済の構築）
  - ・ 地域発のグローバルトップクラス技術の発掘・育成のための仕組みの構築
  - ・ 地域経営の視点に立った観光地域づくりや地域ブランドづくりの中心となる日本版DMOなどの新たな事業推進主体の形成
  - ・ 「サービス産業チャレンジプログラム」の実施 など
- ②「地域の総合力」を引き出す（頑張る地域へのインセンティブ改革）
  - ・ 日本版CCRC構想の実現
  - ・ 地方都市におけるコンパクトシティの形成 など
- ③「民の知見」を引き出す（民間の創意工夫・国家戦略特区の最大活用）
  - ・ 民間の資金・技術や経営ノウハウを活用する PPP/PFI手法を通じた公共施設のマネジメントの最適化・集約化
  - ・ 地域の企業における少子化克服に向けた働き方改革推進
  - ・ 「国家戦略特区」の活用推進 など

生活サービスの維持・向上、  
地域経済の活性化を支える  
不動産ストックの形成・  
再生

需要

地域ニーズを踏まえた不動産ストックの充実（医療・介護・子育て、物流、宿泊施設等）

資源

空き家・空き店舗など散在する低未利用不動産の有効活用（PRE・CREも含む）

担い手

地域人材の育成、地元の不動産事業者・地域金融機関・地方公共団体等の連携強化

資金

ふるさと投資など、多様な資金調達手法の活用

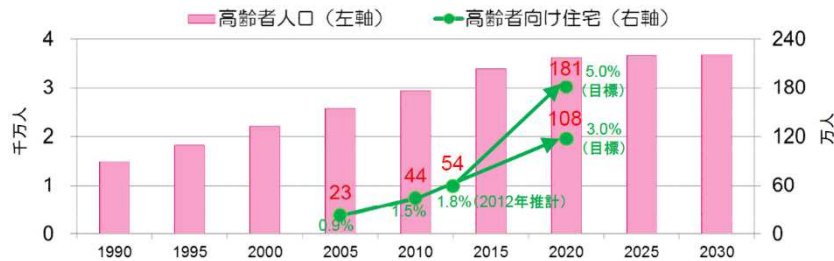
民間の創意工夫と資金を活用した不動産の有効活用により  
地域の活性化、地方創生に貢献

# 地方における不動産活用の需要の拡大

- ◆ 地方においても、少子高齢化、観光立国の推進、企業の地方拠点強化などを背景に、不動産ストックの形成・再生に対するニーズが拡大。
- ◆ 地域活性化・地方創生の推進のためには、このような需要に対応した質の高い不動産ストックの形成・再生が不可欠。

## 高齢者が安心して暮らせる基盤の整備

- ✓ 高齢者向け住宅は今後平均6.8～15.9万戸/年のペースで拡大が必要

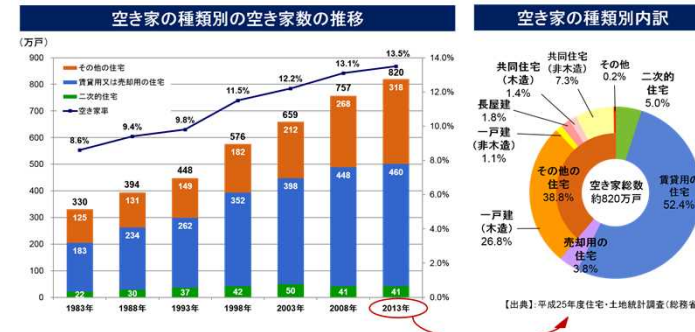


## 地域を担う中核企業等の活動基盤の整備

- ✓ 企業の地方拠点強化を2020年までに7,500件増加、4万人の雇用を創出(まち・ひと・しごと創生総合戦略)。

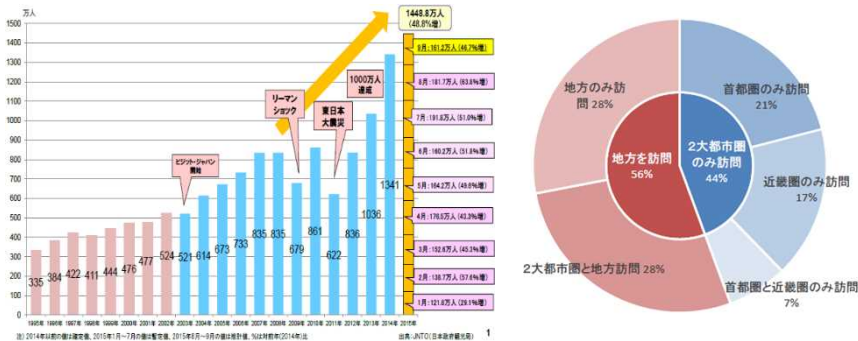
## 空き家・空き店舗等を活用した新たなビジネス展開

- ✓ 空き家は過去20年で約1.8倍増加。
- ✓ 一方で、遊休不動産を活用した地域ビジネスのニーズも拡大



## 訪日外国人旅客等に対応する観光基盤整備

- ✓ 本年の訪日外国人旅客数は2千万人に迫る勢い。2030年には3千万人超を目指す。
- ✓ 訪日外国人旅客者のうち半数以上は地方も訪問している。



## コンパクトシティの形成促進や公的不動産(PRE)の有効活用

- ✓ 約200の自治体で立地適正化計画の作成に向けた取組を実施中
- ✓ ほぼ全ての自治体で28年度までに公共施設等総合管理計画策定

# 地域活性化に貢献する不動産投資の具体例

不動産投資は、①リスクマネーの供給による不動産ストックの形成・再生、②低未利用不動産を活用した地域ビジネスの創出、③地域の志ある資金の受け皿形成による地域経済の好循環づくりなどを通じて、地域活性化に貢献。

## 地域活性化に貢献する不動産投資の事例

### ①高齢者向け住宅(鳥取県米子市)



地元信金が主導して、不動産証券化手法を活用し、まちなかに高齢者向け住宅を整備

### ②ホテル(熊本県阿蘇市)



リートの資金調達力を活用し、観光産業の中核となるホテル等の整備を推進

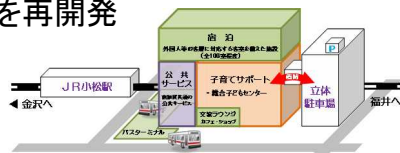
### ③先進物流施設(宮城県多賀城市)



地域の産業基盤となる先進物流施設の整備を推進

### ④地域の拠点整備(石川県小松市)

駅前の百貨店跡地(市所有)を活用し、宿泊施設や公的施設、子育て施設等の複合ビルを再開発



## 「ご当地リート」

- ◆ 「福岡リート」は日本初の地域特化型リートとして設立され、H17年に上場。
- ◆ 投資対象エリアの運用方針：  
福岡都市圏 60～90%  
その他の九州地域 10～30%
- ◆ 資産運用会社である(株)福岡リアルティは福岡地所(株)や九州電力(株)等、地元の有力企業が株主となり、強い支援を受けている。

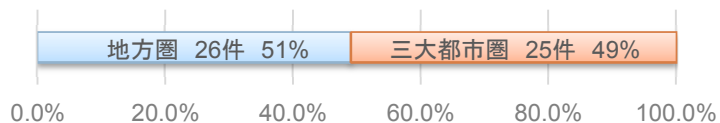
【福岡リート投資法人のスキーム】 Scheme



## ヘルスケアリートの設立状況

ヘルスケアリートは、地方の高齢者向け住宅の供給拡大、日本版CCRCの推進を通じ、地域活性化に貢献

＜ヘルスケアリート保有物件の地域別割合＞



※三大都市圏:東京圏(東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県)、大阪圏(大阪府、京都市、神戸市)、名古屋圏(名古屋市) 地方圏:上記以外の都市  
2015年11月末時点

### 住宅型有料老人ホーム(岡山県岡山市)

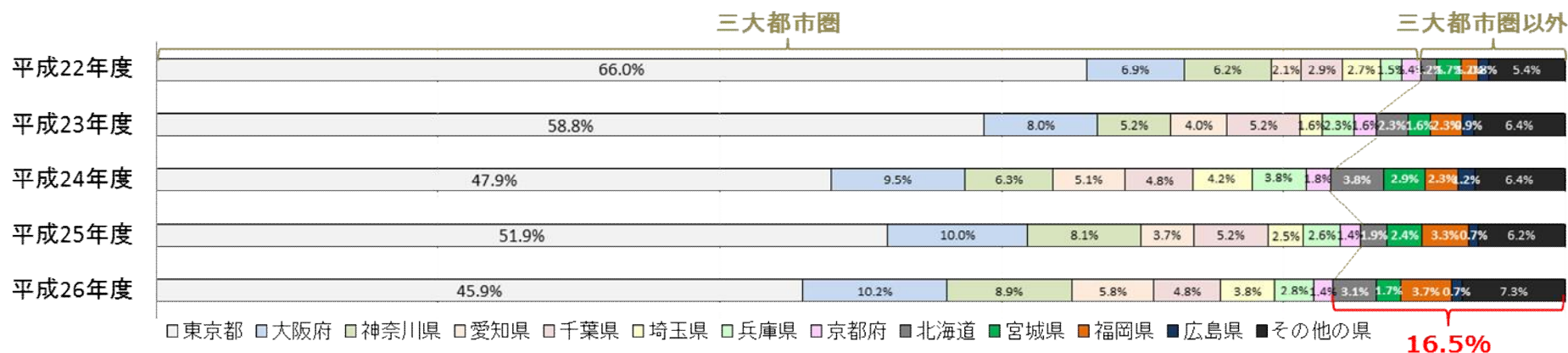


# 地方における不動産投資の現状

地方では、不動産証券化のノウハウを持った人材が限られていること、大都市圏と比較して事業規模が小さくなり、収益性の確保が困難なこと等から、不動産証券化手法の活用が十分でない。

## 地方における不動産証券化の実績

近年、地方での不動産証券化実績は増えつつあるが、仙台・札幌・広島・福岡等が中心。



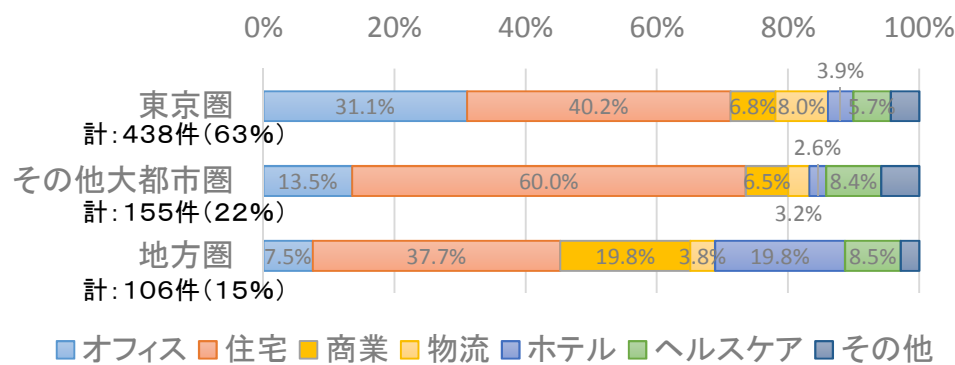
出典:不動産証券化実態調査(国土交通省)

注1:TMKの実物不動産分は内訳が不明のため含まない。

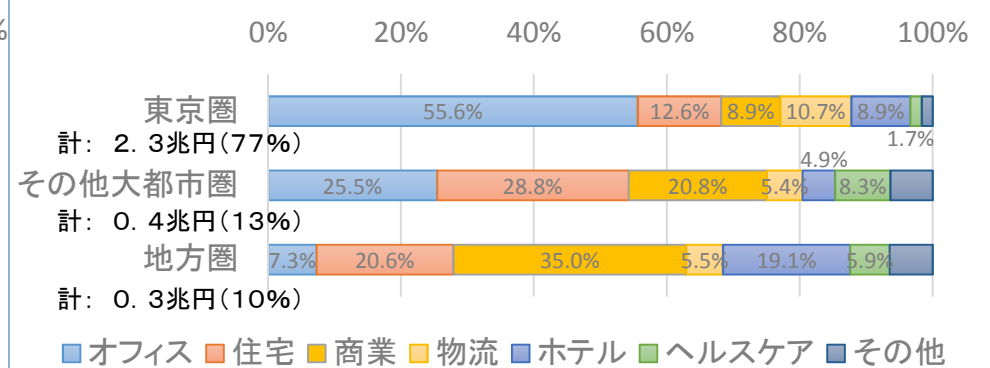
注2:「その他」には複数の不動産を一括して取得し、所在地が複数にわたる物件も含まれる。

- ◆ H26年度の不動産証券化スキームの活用状況を見ると、東京圏等の大都市圏での割合が多くを占めているが、地方圏においても件数で2割弱、取得額で1割程度を占めている。
- ◆ 地方圏における用途の特徴としては、オフィスや住宅が中心の大都市圏に比べ、商業、物流、ホテルやヘルスケア施設の割合が高くなっている。

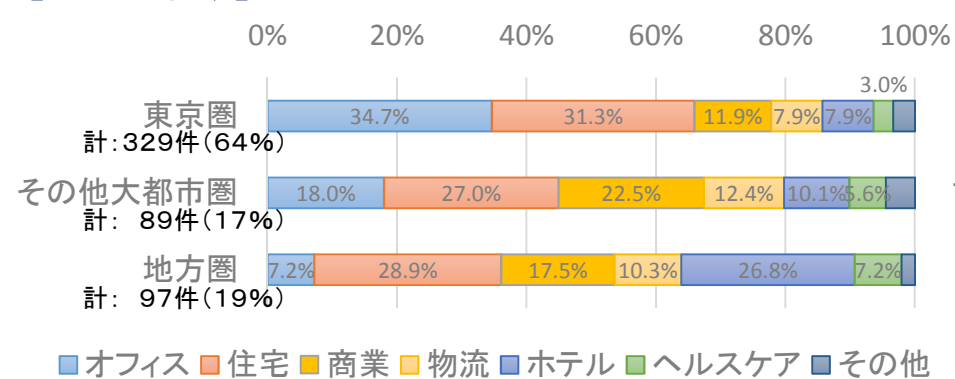
【私募ファンド: 件数】



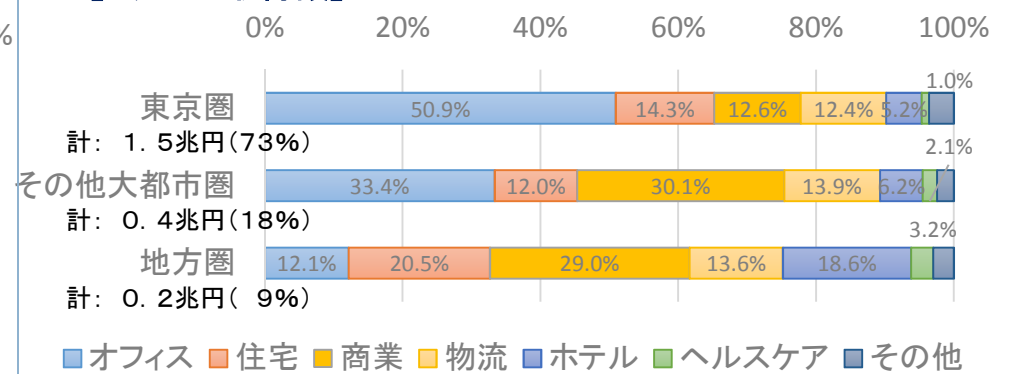
【私募ファンド: 取得額】



【Jリート: 件数】



【Jリート: 取得額】



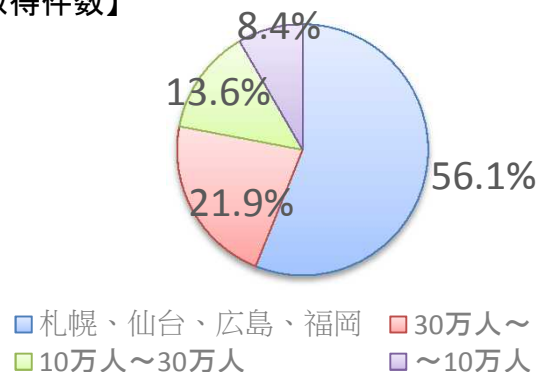
注1: 私募ファンド: TMK(実物不動産分は内訳が不明のため含まない。)、GK-TKスキーム等、不動産特定共同事業  
 注2: 東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)、その他大都市圏(大阪府、京都府、兵庫県、愛知県)、地方圏(東京圏及びその他大都市圏を除く道県)  
 出典: H26年度不動産証券化実態調査

# 地方における不動産投資の現状(Jリートへの投資状況①)

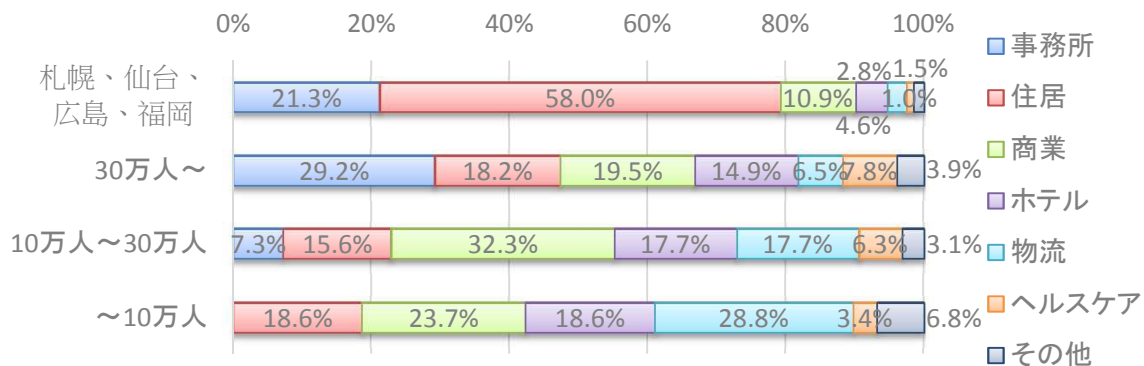
- ◆ Jリートによる地方都市での投資は、札幌・仙台・広島・福岡が5割を占め、人口30万人以上の都市を含めると3/4を占める。
- ◆ 札幌・仙台・広島・福岡では三大都市圏同様、オフィス、住居への投資が多い。
- ◆ 人口規模が小さい都市では、商業施設、物流施設、ホテルへの投資が多い。

地方都市におけるJリートへの投資状況(都市規模別)

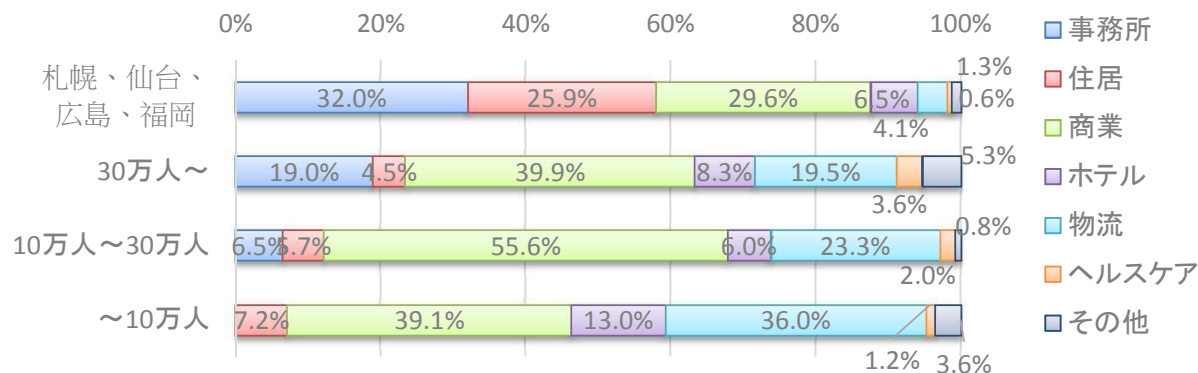
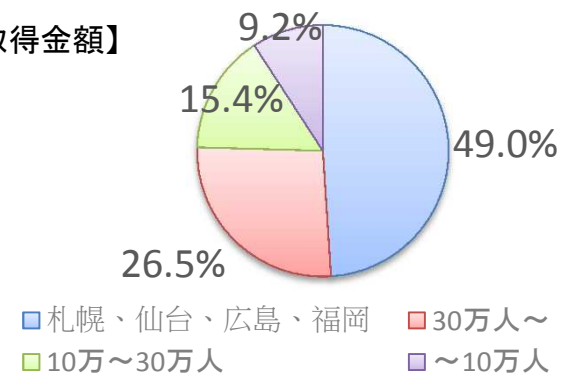
【取得件数】



地方都市におけるJリートへの投資状況(都市規模・用途別)



【取得金額】

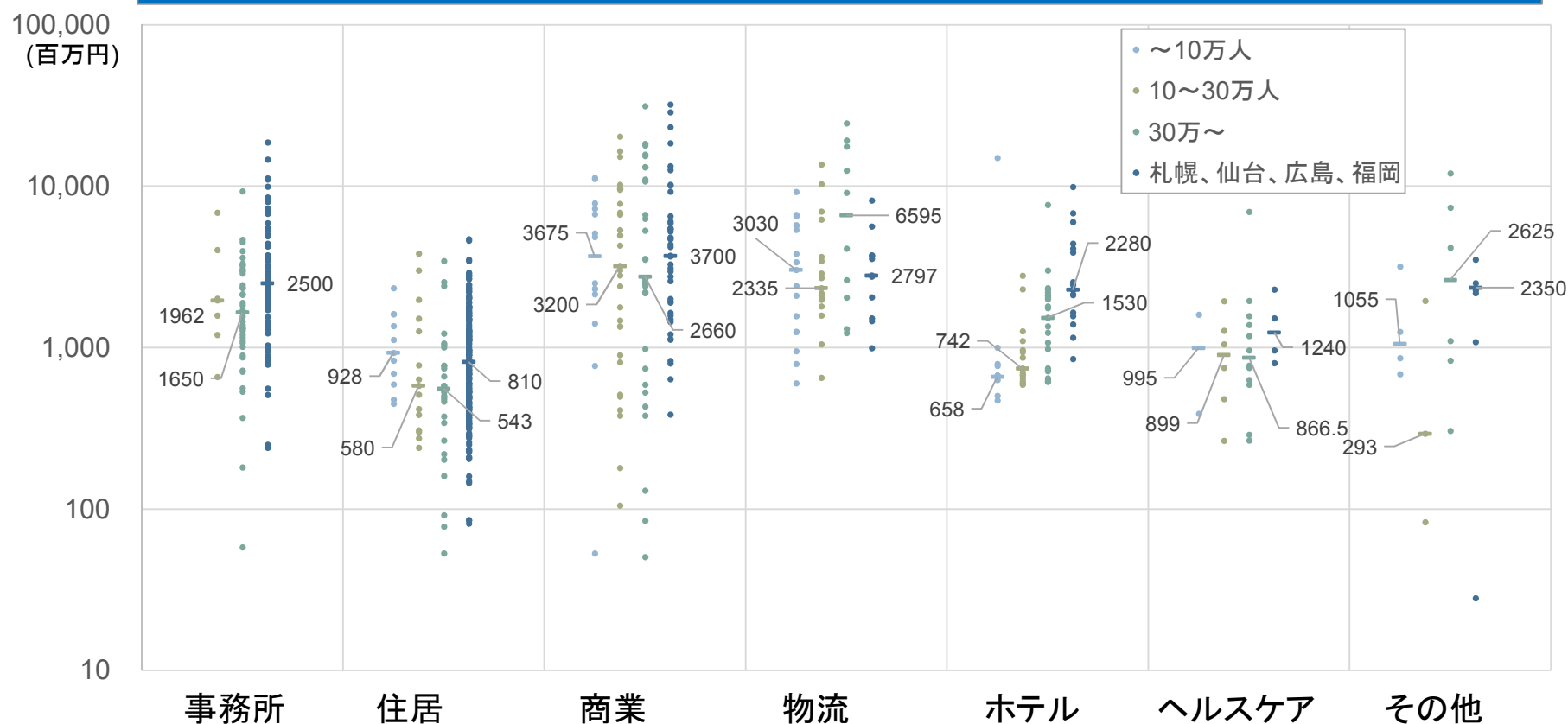


※地方都市:三大都市圏(東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県、大阪府、京都市、神戸市、名古屋市)を除く地方圏  
 出典:ARES提供データより国土交通省作成(JリートによるH27.9迄の物件取得実績集計)

# 地方における不動産投資の現状（Jリートの投資状況②）

- ◆ 用途別に見ると、住居、ヘルスケア施設の取得価額が比較的安く、中央値がほぼ10億円以下である。一方で事務所、商業施設、物流施設は取得価額が高いが、商業施設は分布の幅が広い。
- ◆ 人口規模が小さい都市では、件数が多い商業・物流・ヘルスケア施設について人口規模が大きい都市並の取得額となっているが、ホテルについては取得額が低くなっている。

地方都市におけるリートの投資状況(都市規模・用途別の取得額の分布)



※グラフ中の数値は中央値

出典：ARES提供データより国土交通省作成（JリートによるH27. 9迄の物件取得実績）

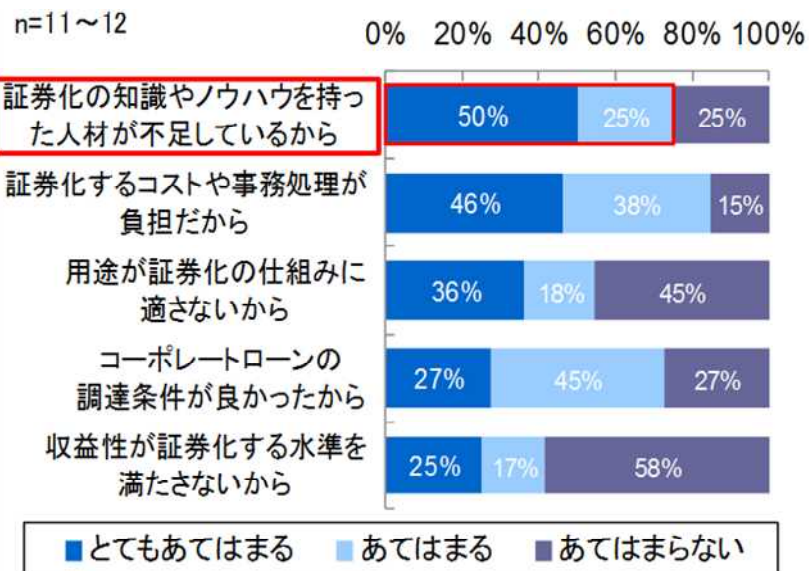


# 地方における不動産投資の課題(1)

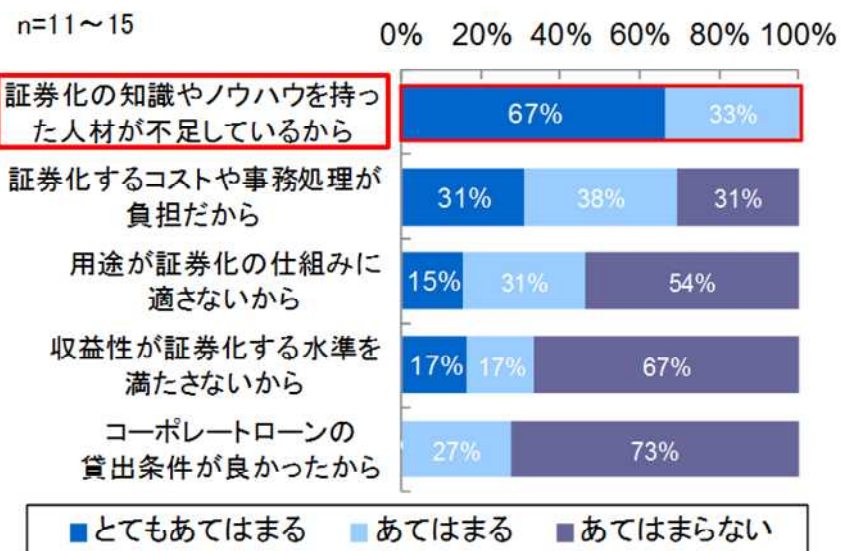
地元不動産業者、地域金融機関等に不動産証券化のノウハウを持った人材が不足しているため、改修や再開発により活用が可能な物件があっても、リスクマネーを活用したファイナンスができない。

## ノウハウを持った人材不足

不動産ファンドビジネスを行わない理由  
(不動産業者向け調査結果)



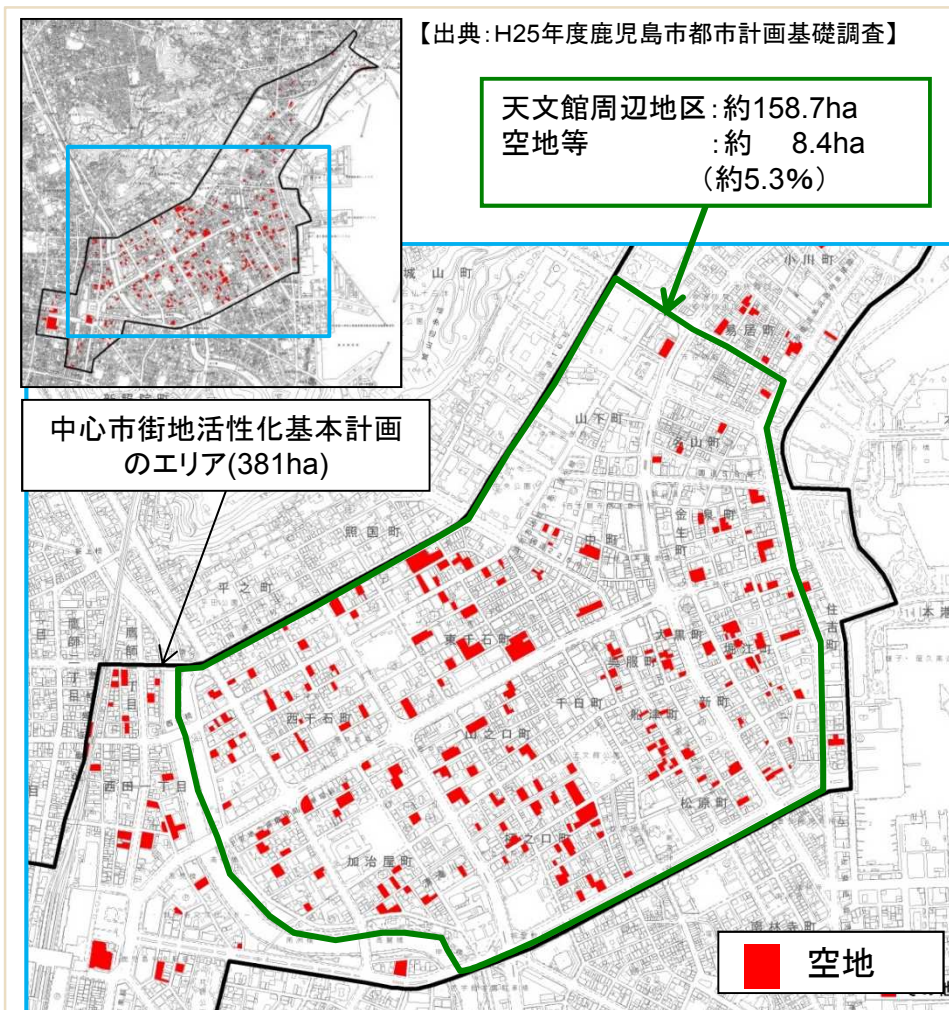
不動産ファンドビジネスへの投融資を行わない理由  
(金融機関向け調査結果)



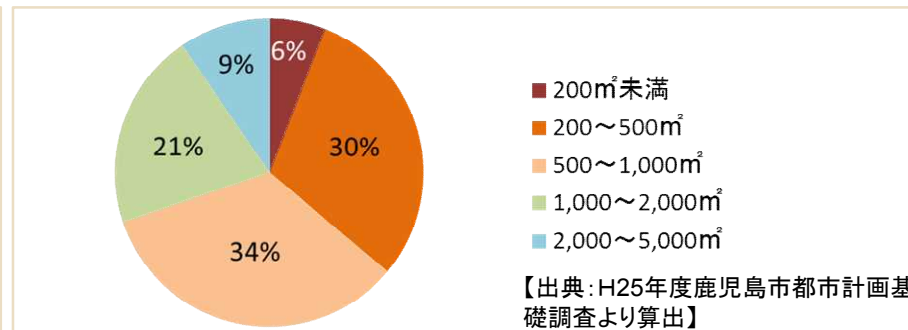
# 地方における不動産投資の課題(2)

人口減少・高齢化等に直面する地方都市において、空き地・空き家・空き店舗等の低未利用不動産が散在する状況が拡大。これらの低未利用地は小規模なものも多く、コンパクトシティの形成や必要な生活サービス、都市機能の維持・向上を図る上で課題となっている。

【中心市街地における空地の分布状況(鹿児島市の例)】



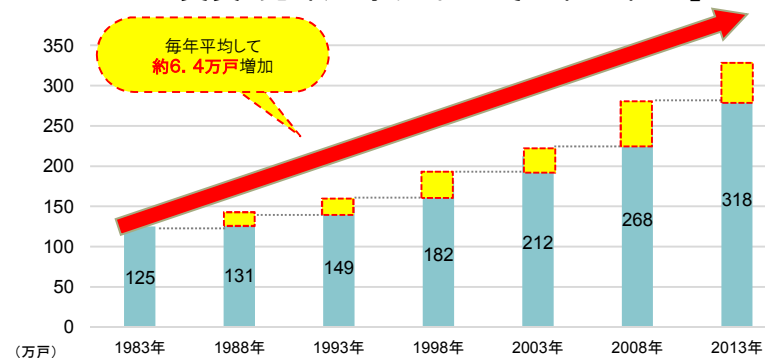
【天文館周辺地区における空地規模別の面積割合】



## 全国で空き家が増加傾向

周辺の生活環境に悪影響を及ぼし得る**空き家**の数は、毎年平均して**約6.4万戸増加**。

賃貸・売却用等以外の「その他の住宅」

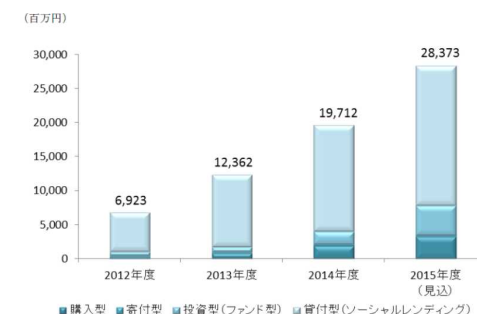
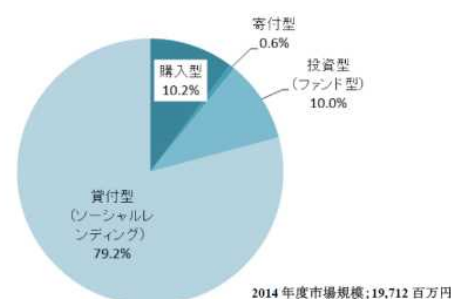


【出典】住宅・土地統計調査(総務省)

近年、地域の志ある資金を地域づくりに活かすための取組が進展。

## クラウドファンディング市場の現状

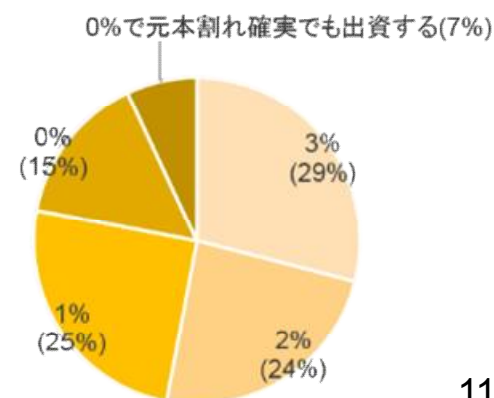
- 2014年度の国内のクラウドファンディング市場規模は新規プロジェクト支援額ベースで、前年度比59.5%増の197億1,200万円
- 類型別では、購入型が約20億円、寄付型が約1億円、投資型(ファンド型)が約19億円、貸付型(ソーシャルレンディング)が約156億円と推計



## 証券化手法を活用した京町家の再生事例

- (株)八清、京都不動産投資顧問業協会が中心となって、京町家3件の再生を実施。
- 事業費に占める証券化コストの割合が高くなるため、①関係者におけるノウハウの蓄積、②篤志的な資金の調達が課題。
- このため、事業費総額1億500万円のうち、6,500万円を優先出資証券(1口10万円)を発行して調達。募集の結果、209名の出資者を得た(最大20口)。
- 配当利回りは上限3%としたが、出資者へのアンケート調査の結果、配当率がより低くても成立した可能性が示されている。

○アンケート結果 (配当率が最低どの率まで出資したか)



# 各不動産証券化スキームの比較

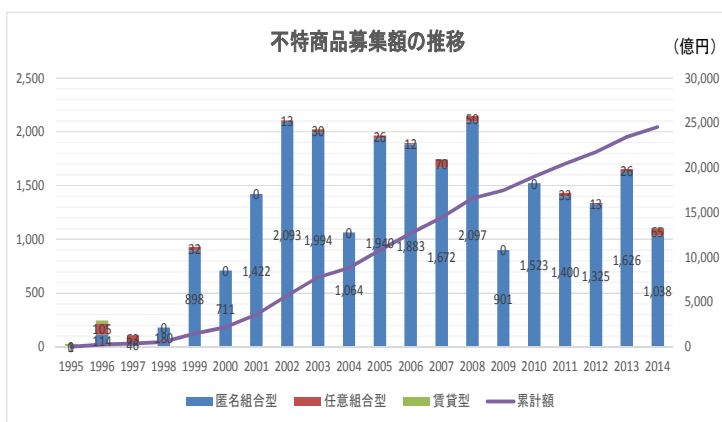
現状の不動産証券化スキームでは、クラウドファンディング等を活用した小規模不動産の再生事業には活用のハードルが高い。

	J-REIT	TMK	GK-TK(信託受益権)	不特法(1号事業)	不特法(特例事業)
投資家	<ul style="list-style-type: none"> <li>資産運用目的の一般投資家から機関投資家まで幅広い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者や金融機関等の少数のプロが多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者や金融機関等の少数のプロが多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>資産運用目的の一般投資家等が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者や金融機関等の少数のプロのみ。</li> </ul>
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資口を上場することで、幅広い投資家から資金調達が可能。</li> <li>物件のポートフォリオを分散することで、リスクを低減。</li> <li>信託受益権、現物不動産とも可。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>倒産隔離が可能。</li> <li>信託受益権、現物不動産とも可。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>倒産隔離が可能。</li> <li>比較的低い事務コストで組成が可能。</li> <li>受益者の変更のための登録免許税や印紙税が現物不動産と比べて安価。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>任意組合型の場合は投資家は現物不動産の所有権(共有持分)を取得できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>倒産隔離が可能。</li> <li>比較的低い事務コストで組成が可能のため、比較的小規模な案件や信託受益権化できない案件で活用可能。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発や大規模修繕を行いつらい。</li> <li>遵法性に問題がある物件を取得・再生できない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>資産流動化計画の作成等の事務コストが比較的大きい。</li> <li>現物不動産の追加取得ができない。</li> <li>信託受益権の場合、信託コストがかかる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>信託コストがかかる。</li> <li>小規模であったり、権利関係が複雑であるなど信託受益権化に向かない案件には対応できない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>倒産隔離を行うことができない。</li> <li>許可要件として、1億円の資本金要件が課されているため、小規模事業者の参入が難しい。</li> <li>電子募集取引に対応していない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>許可要件として、5000万円の資本金要件が課されているため、小規模事業者の参入が難しい。</li> <li>電子募集取引に対応していない。</li> </ul>
不動産流通税の特例	<ul style="list-style-type: none"> <li>登録免許税: 本則税率 20/1000→13/1000。</li> <li>不動産取得税: 課税標準の3/5を控除。</li> </ul>	<p>(現物不動産の場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>登録免許税: 本則税率 20/1000→13/1000。</li> <li>不動産取得税: 課税標準の3/5を控除。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>特例なし</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>特例なし</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>登録免許税: 本則税率 20/1000→13/1000(移転登記)。4/1000→3/1000(保存登記)。</li> <li>不動産取得税: 課税標準の1/2を控除。</li> <li>※一定の要件あり</li> </ul>

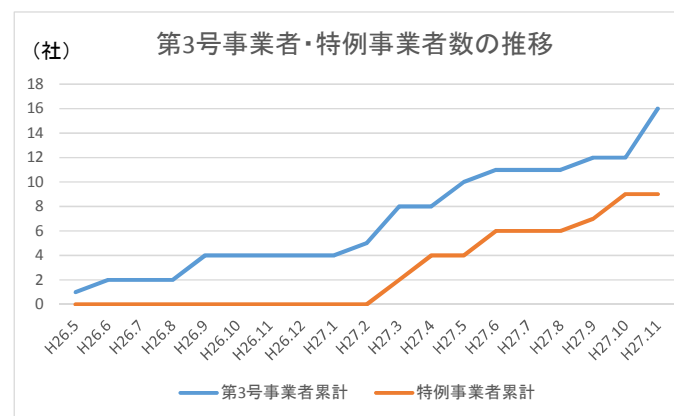
# 不動産特定共同事業の現状

- ◆ 従来の不動産証券化スキームではカバーしづらかった老朽・低未利用不動産の再生における倒産隔離スキームの利用を促進するため、H25年の法改正により導入された特例事業は徐々に活用が進み、H27年11月時点における資産取得額は累計約280億円、事業者数は第3号事業者16社、特例事業者9社となっている。
- ◆ しかし、地方では不動産証券化のノウハウを持った事業者がまだ少ない上、特に小規模の事業を行おうとする事業者にとっては、資本金や業務管理態勢の要件や許可手続きなどがハードルとなって許可を得にくいという声もある。

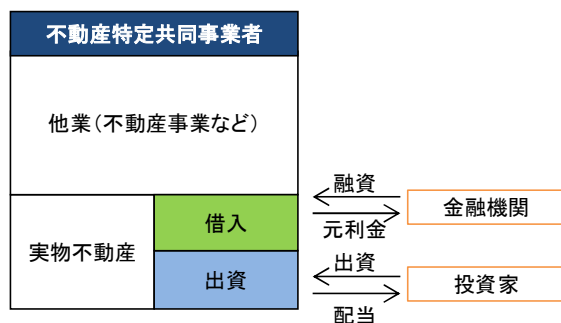
従来型スキームの実績



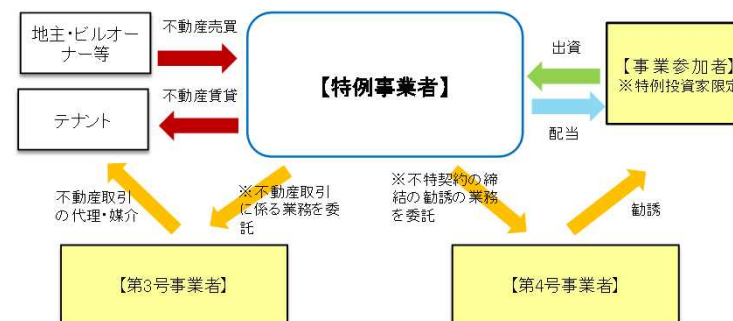
特例事業スキームの実績



従来型スキーム図



特例事業スキーム図



# 地方の不動産投資市場の活性化に向けた課題

## 1. 小規模な低未利用不動産の再生・活用の促進

- ふるさと投資を不動産分野でも進めるため、小規模事業者でも実施可能な証券化スキームの充実。
- 不動産特定共同事業の倒産隔離型スキーム(特例事業)の一層の活用を促すための手続きの簡素化。
- 不動産特定共同事業の活用を促進するためのインセンティブの拡充。

## 2. 地方における不動産証券化の担い手の育成・拡大

- 地域の不動産事業者による不動産証券化手法活用推進のための人材育成支援。
- 地域金融機関の目利き力向上による地域の優良な不動産事業への資金調達の円滑化。
- 地域の投資家の資金を地域活性化に資する不動産整備事業に活用できるよう、地域ファンドなどの形成の促進。

## 3. その他

- 自治体等の公的不動産(PRE)の有効活用のための民間資金活用の促進。
- 医療・介護関係者向けのヘルスケアリートの更なる普及啓発。