

公的不動産(PRE)の民間活用の手引き

～不動産証券化手法を用いたPRE民間活用のガイドライン～(H28.3公表 H30.3改訂)

本手引きは、地方公共団体が保有する公的不動産(PRE)の民間活用の実施にあたり、不動産証券化手法を導入する場合の考え方・具体的な契約条件の例や留意事項等を示すもの。不動産証券化手法の導入は、多様な資金調達が可能となることから、民間側の参画意欲と提案の質の向上が図られ、公共側の収入の拡大に貢献し、財政健全化や地方創生に寄与すると期待される。

導入が想定される公的不動産(PRE)

- 従前からの低未利用地や公共施設の集約・再編により生じる余剰地を民間活用する場合
- 老朽化や耐震性能が不足した公共施設の建替や改修等に合わせて民間活用可能スペースの創出を検討している場合 等

背景・課題

(民間事業者・有識者等からの意見や要望)

- PREを所有・活用する主体
- 数十年に渡り大手の事業会社に所有や活用を義務付けていることが一般的であり、利用の実態が適切であれば、所有権の譲渡や不動産証券化手法を用いた資金調達を許容すべき
- 貸付け期間
- 将来の明確な公共利用計画がないにも関わらず、50年以下の期間の短い定期借地権が多用されており、提案内容によっては事業採算が合わず、参画を断念するケースがある
- 組織の推進体制
- 従前用途の担当原課が中心となり検討することが一般的であるが、所有権の譲渡等については財政や企画部門に判断を委ねることが多く、思うように事業が推進しない

不動産証券化手法を導入する場合の考え方や契約条件の例等

- **公的不動産(PRE)を所有・活用する主体の考え方**
 - 不動産分野における証券化の拡大などの社会情勢を鑑みれば、民間側のニーズに対応することが望ましく、活用の実態が適切であれば、必ずしも所有を制限する必要はない
- **所有権の譲渡/SPCの株式譲渡等の契約条件の例**
 - 所有権の譲渡等については、どのような条件であれば承諾するか、例示を示しておくことが望ましい
(例)：事業者グループのアセットマネージャー・プロパティマネージャーが事業運営を継続して行うこと
：譲渡先が投信法に基づく投資法人(リート)や不動産特定共同事業法に基づくファンド等であること
- **公的不動産(PRE)の売却や貸付けの考え方**
 - 都市計画等の各種計画において、明確に利用が位置付けられていない公的不動産(PRE)は売却を検討
 - 土地の売却について、地域住民等からの理解を得ることが困難な場合や、底地権の買取り余力が民間にない場合は普通借地権を検討
 - 明確な利用目的や計画がある場合に定期借地権を設定するものと考えられるが、民間の提案する建物の減価償却期間に照らすと、一部、商業施設等において20年等の期間に設定することがある一方で、住宅等においては70年等の長期に設定する等、民間の意向を確認した上で決定することが望ましい
- **組織の推進体制の考え方**
 - 担当原課は所有権の譲渡等の承諾条件をあらかじめ財政や企画部門に確認をとり、民間からの提案や要望に対し、一元的に対応する体制整備を確保しておくことが望ましい
- **不動産証券化活用の例**
 - 他の地方公共団体へ横展開をはかるべく、個別の証券化活用の契約条件の例やスキーム等の事例及び解説を充実