

不動産証券化手法等による 公的不動産(PRE)の活用と官民連携

土地・建設産業局
不動産市場整備課
不動産投資市場整備室
平成28年5月17日

- I 不動産投資市場の状況について**
- II 公的不動産(PRE)の民間活用について**
 - 1. 公的不動産(PRE)の有効活用に関する取組の背景等**
 - 2. 公的不動産(PRE)の活用事例集**
 - 3. 公的不動産(PRE)の民間活用の手引き**
 - 4. 平成28年度の取組**

I 不動産投資市場の状況について

II 公的不動産(PRE)の民間活用について

1. 公的不動産(PRE)の有効活用に関する取組の背景等
2. 公的不動産(PRE)の活用事例集
3. 公的不動産(PRE)の民間活用の手引き
4. 平成28年度の取組

不動産投資市場の成長目標：2020年頃にリート等の資産総額を約30兆円に倍増

都市力の向上

**成長分野での良質な不動産供給の
拡大とバリューアップ**

- 成長分野（観光、物流、ヘルスケア等）に係るリート市場の機能強化（組入れ支援等）
- 耐震化、環境改修、観光・物流・ヘルスケア関連施設の再生等を促進するための不動産特定共同事業の充実 等



地方の創生

地域を活性化する不動産ストックの再生

- 志ある資金等を活用して地域の空き家・空き店舗等を再生する「ふるさと再生投資」事業のための枠組みの整備
- まちなかの遊休資産や公的不動産（PRE）等を有効活用する証券化モデル事業の実施（協議会設置や人材育成等の支援） 等



- 不動産の有効活用に繋がる流動化の促進
- クラウドファンディング等に対応した電子化の推進

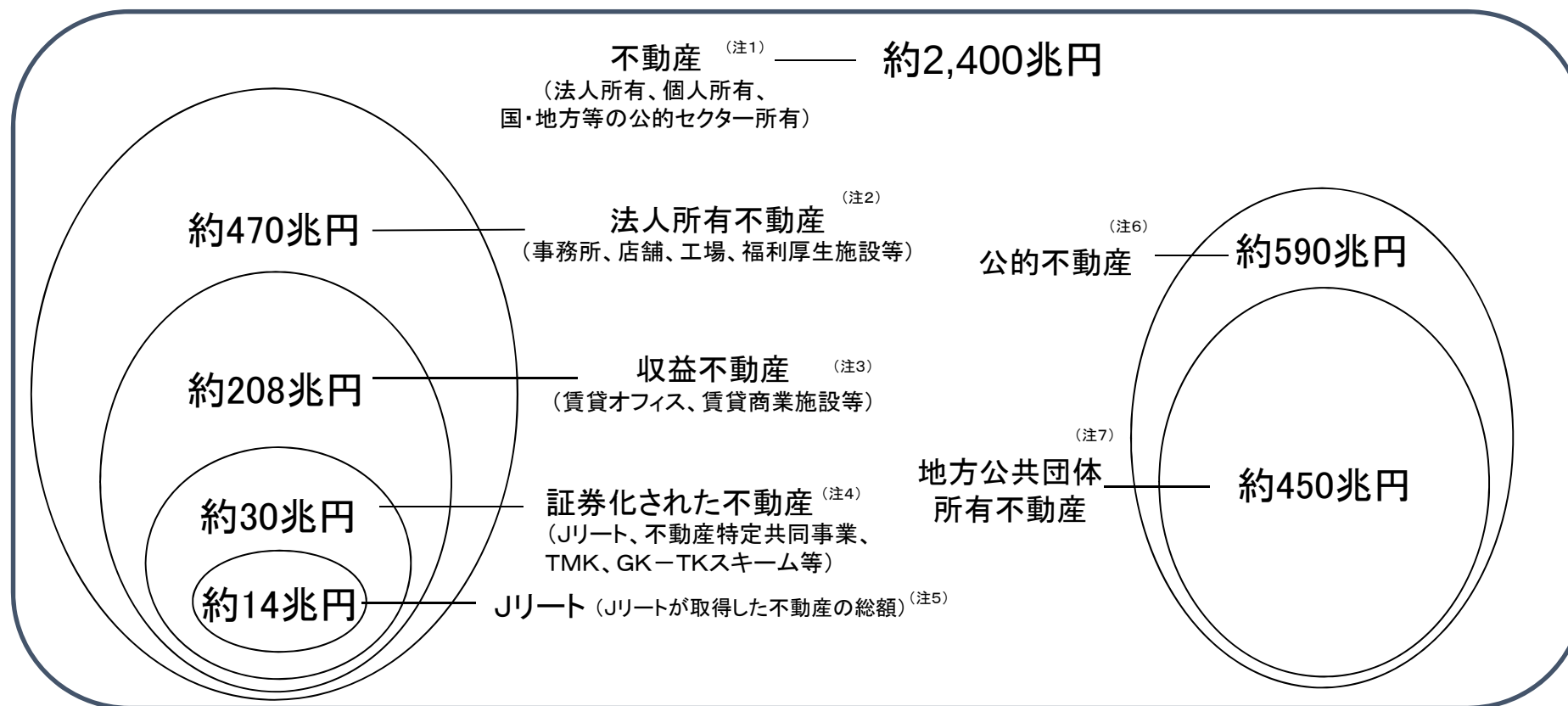
情報基盤の充実

（Real Estate Tech の発展）

不動産情報の開発や“より早く、より便利な”データの提供

- 商業用不動産価格指数の開発・提供、不動産取引価格情報等の速報性の向上
- 民間の2次活用に役立つ不動産関連情報等のオープンデータ化 等

我が国の不動産資産の規模は大きく、不動産投資市場のさらなる成長が期待される



(注1)内閣府「国民経済計算(平成24年度確報)」より国土交通省作成 ※住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地のストックの総額

(注2)事務所、店舗、工場、福利厚生施設等の法人が所有する不動産。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)国土交通省 平成26年度 不動産証券化の実態調査

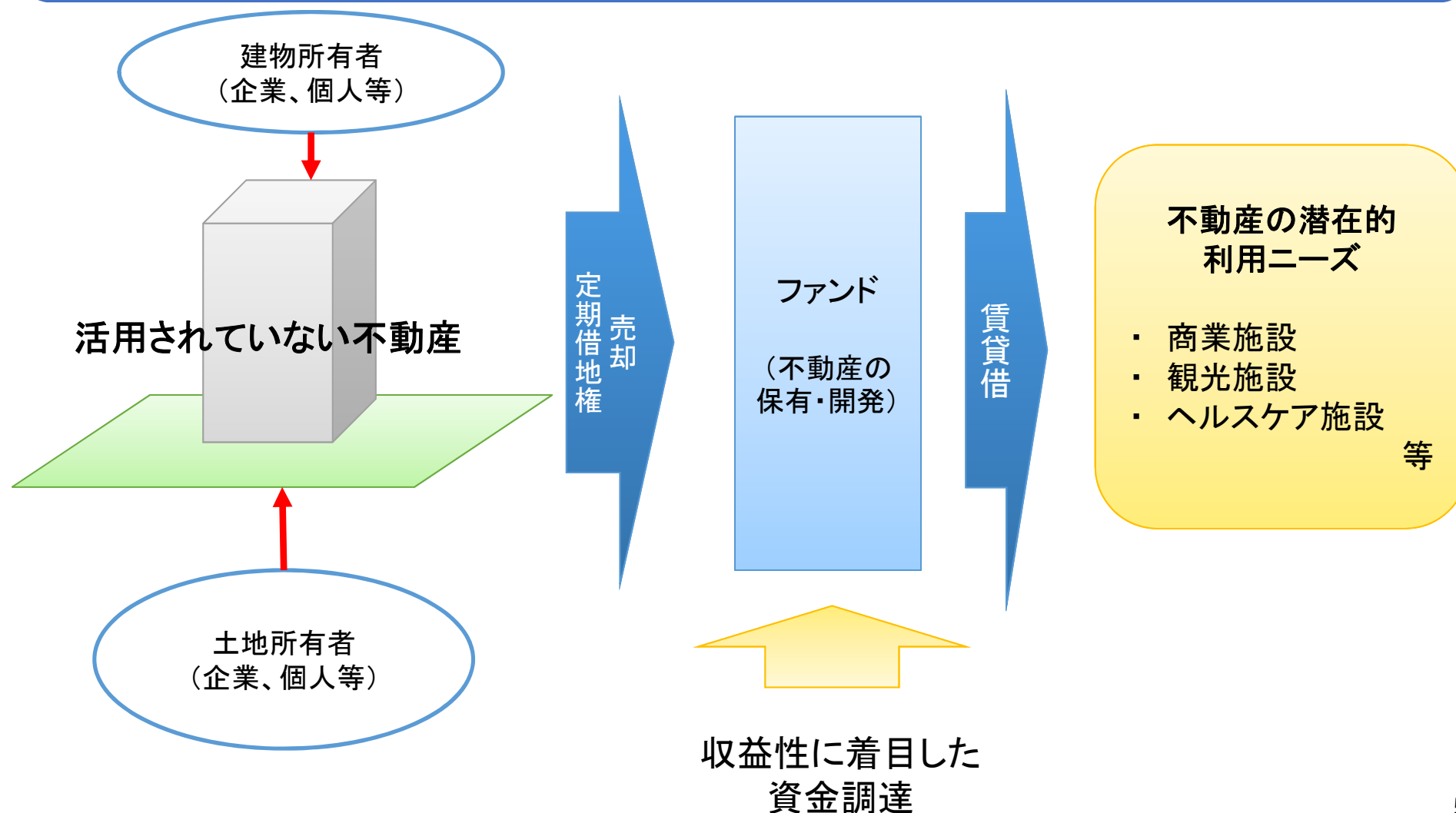
(注5)平成27年9月末時点の運用資産総額 【出典: ARES J-REIT REPORT Vol.64】

(注6)内閣府「国民経済計算(平成24年度確報)」より国土交通省作成 ※固定資産及び土地の総額(平成25年末時点)

(注7)内閣府「国民経済計算(平成24年度確報)」より国土交通省作成 ※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25年度)のうち地方の占める比率で按分したもの

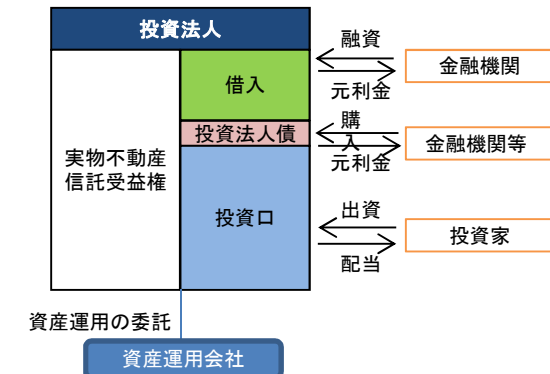
不動産証券化の意義

- 不動産証券化手法は、不動産の所有と利用を分離し、市場から幅広く資金を調達することにより、最も効率よく不動産を利用できる主体に不動産を利用させることができる。



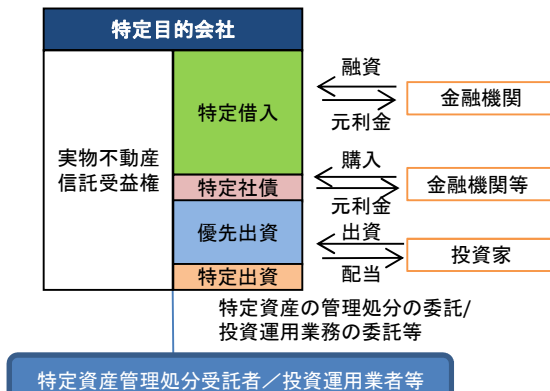
不動産証券化の代表スキーム

<Jリート>



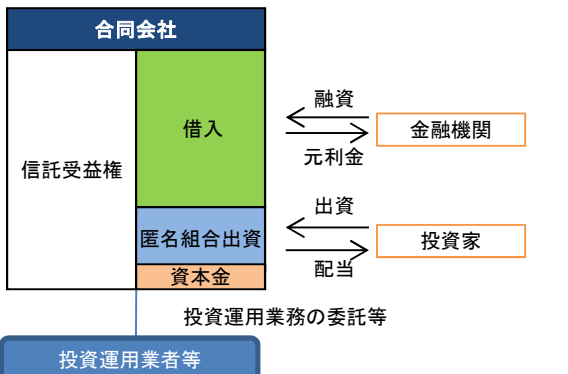
- * 投資信託及び投資法人に関する法律に基づくスキーム。日本版Real Estate Investment Trustの頭文字の略称でJリートと呼ばれる。
- * 投資口を上場することで、幅広い投資家からの資金調達が可能。

<特定目的会社(TMK)>



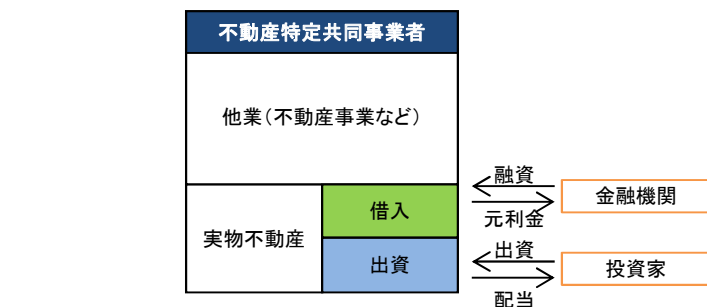
- * 資産の流動化に関する法律に基づくスキーム。
- * 特定目的会社は頭文字をとってTMKと呼ばれている。
- * 資産流動化計画の作成が必要。

<GK-TK>



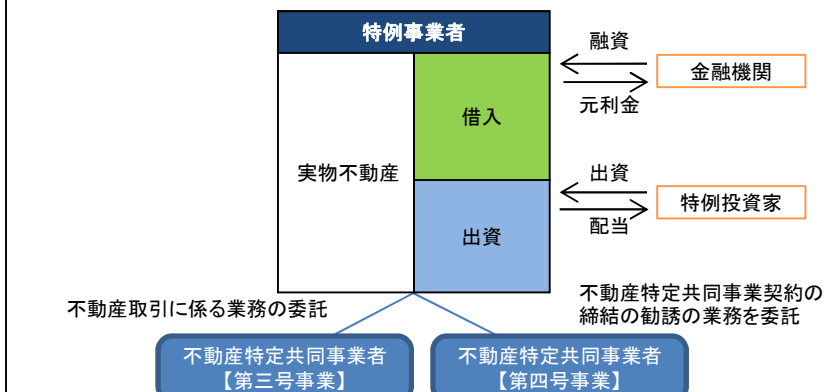
- * 合同会社を利用し、投資家から匿名組合出資で資金を調達する仕組み。合同会社と匿名組合の組み合わせであり、頭文字をとってGK-TKスキームと呼ばれる。
- * 運用資産は信託受益権のみ。

<不動産特定共同事業>



- * 不動産会社等の許可を受けた業者が事業主体となって、投資家から出資を受けて実物不動産の取引を行い、その収益を投資家に分配するスキーム。
- * 投資家保護の観点から不動産特定共同事業法の規制あり。

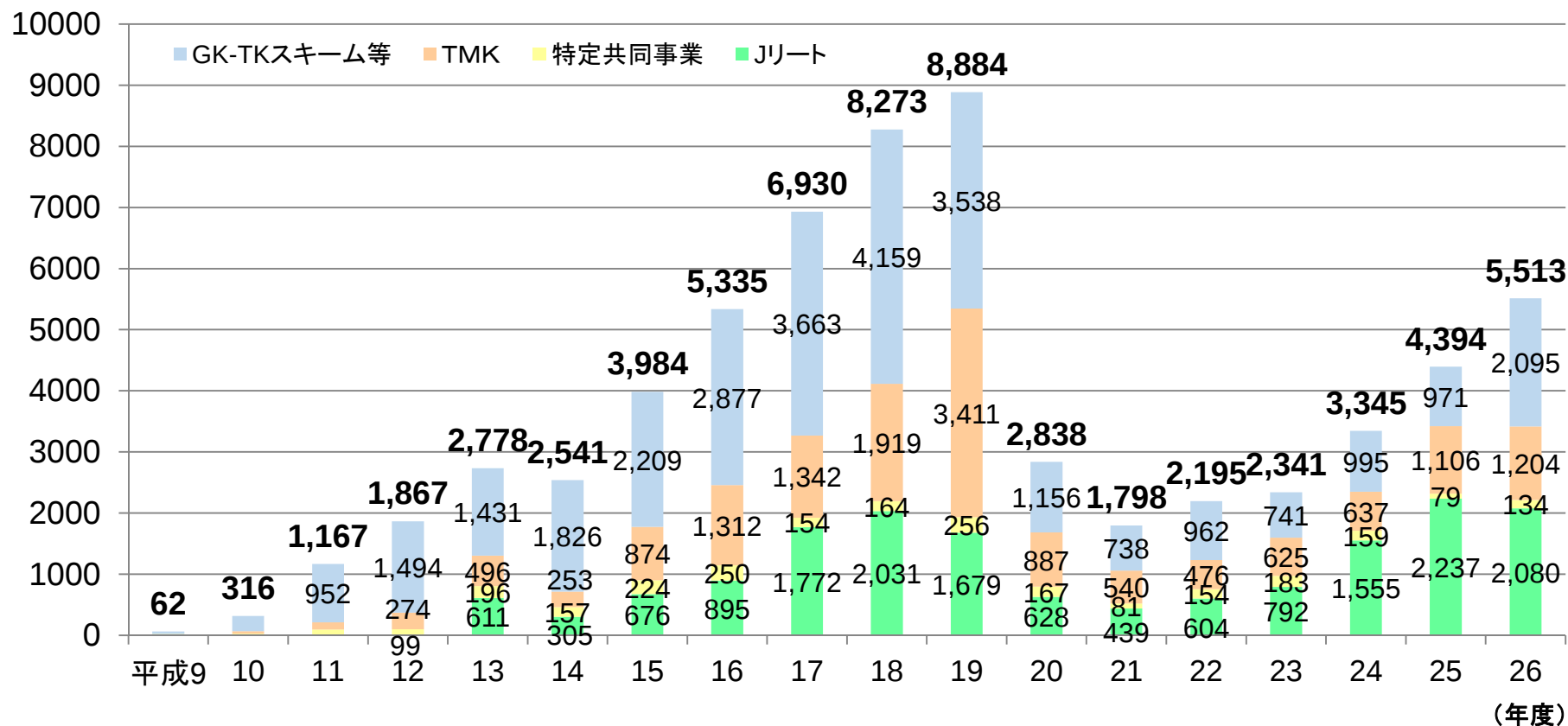
<不動産特定共同事業> (特例事業)



- * 他の事業の影響を排除する(倒産隔離する)仕組みを導入。

不動産証券化の実績の推移

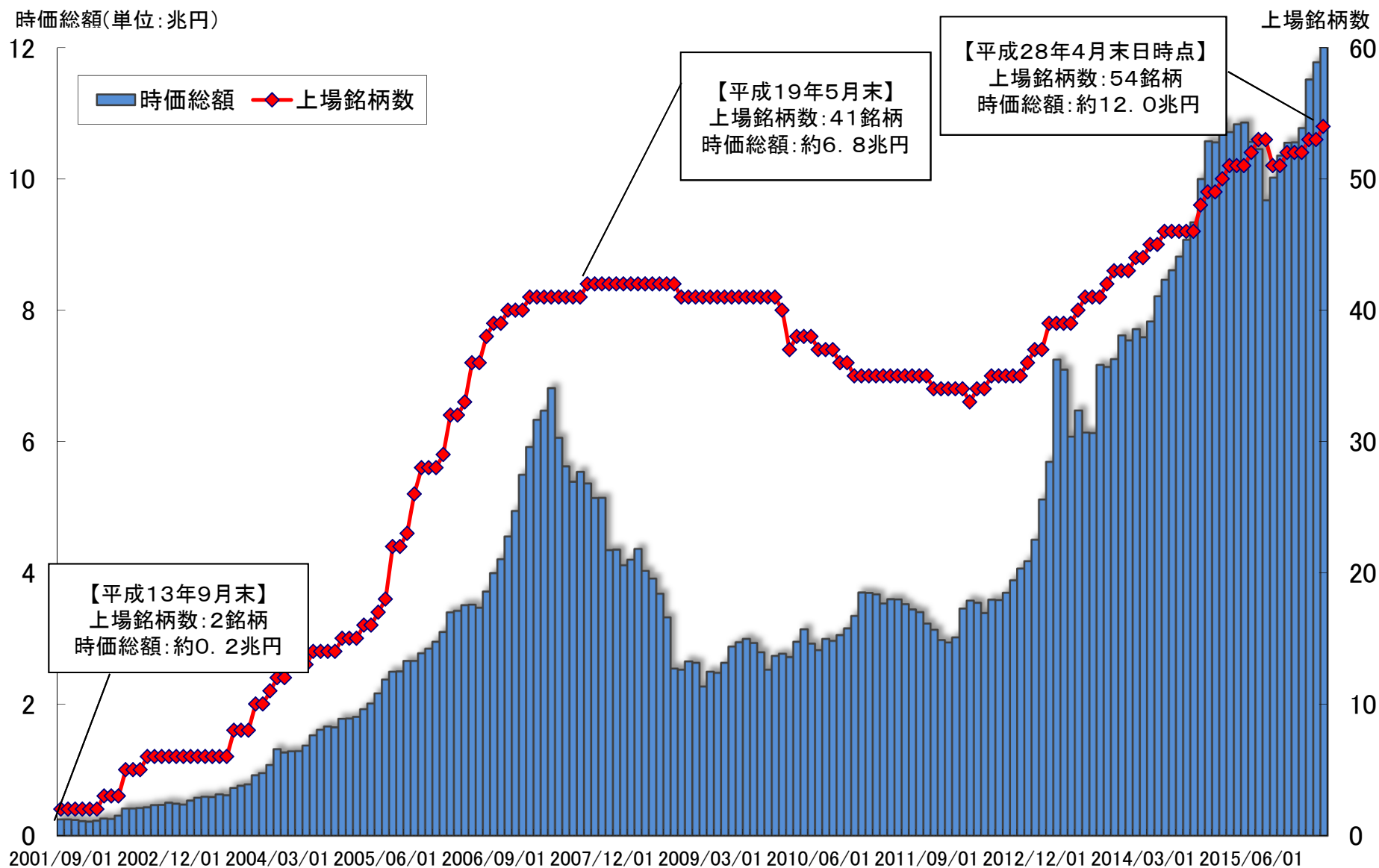
【単位：10億円】



GK-TKスキーム：合同会社を利用し、投資家から匿名組合出資で資金を調達する仕組み。合同会社と匿名組合の組み合わせであり、頭文字をとってGK-TKスキームと呼ばれている。
TMK：資産の流動化に関する法律に基づくスキーム。特定目的会社は頭文字をとってTMKと呼ばれている。
特定共同事業：不動産会社等の許可を受けた業者が事業主体となって、投資家から出資を受けて実物不動産の取引を行い、その収益を投資家に分配するスキーム。
Jリート：投資信託及び投資法人に関する法律に基づくスキーム。日本版Real Estate Investment Trustの頭文字の略称でJリートと呼ばれる。

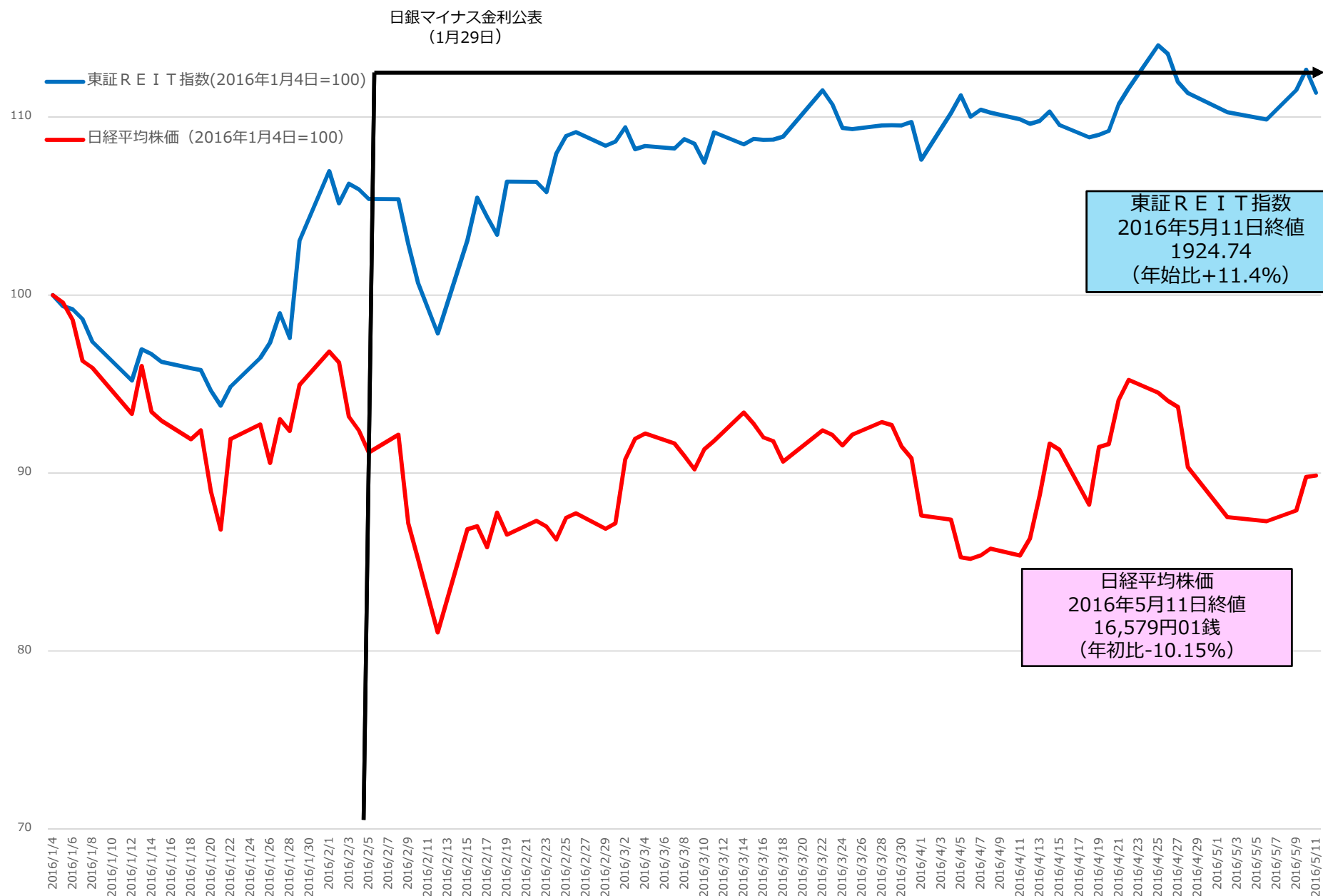
【出典】平成26年度不動産証券化の実態調査（国土交通省）

Jリートの上場銘柄数と時価総額の推移



【出所】不動産証券化協会HPより国土交通省作成

東証REIT指数と日経平均株価の推移

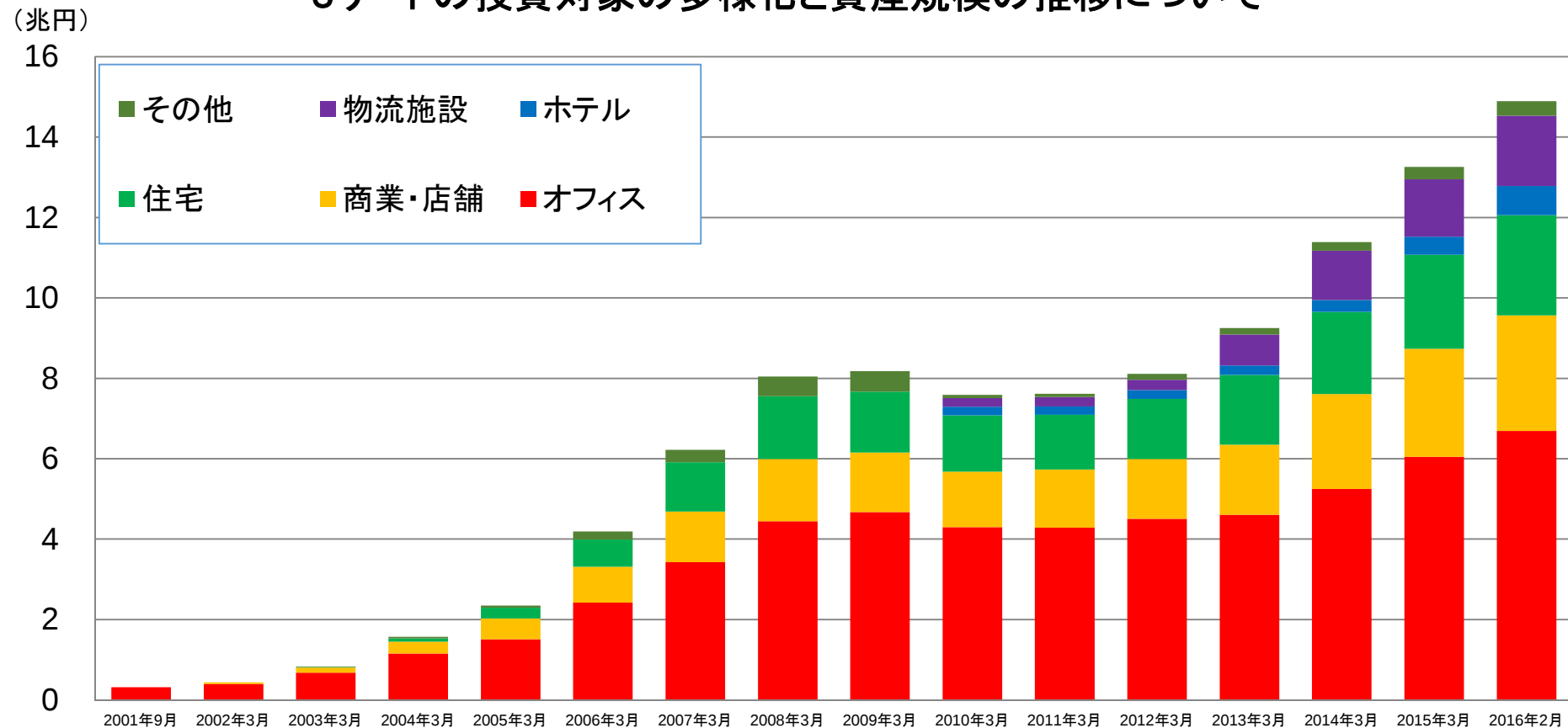


【出典】各種資料より国土交通省作成

Jリートの取得する不動産の多様化

○ Jリートが取得する不動産はオフィス、住宅、商業施設等が中心であったが、近年では、商業施設、物流施設、ホテル等への多様化が進んでいる。

Jリートの投資対象の多様化と資産規模の推移について

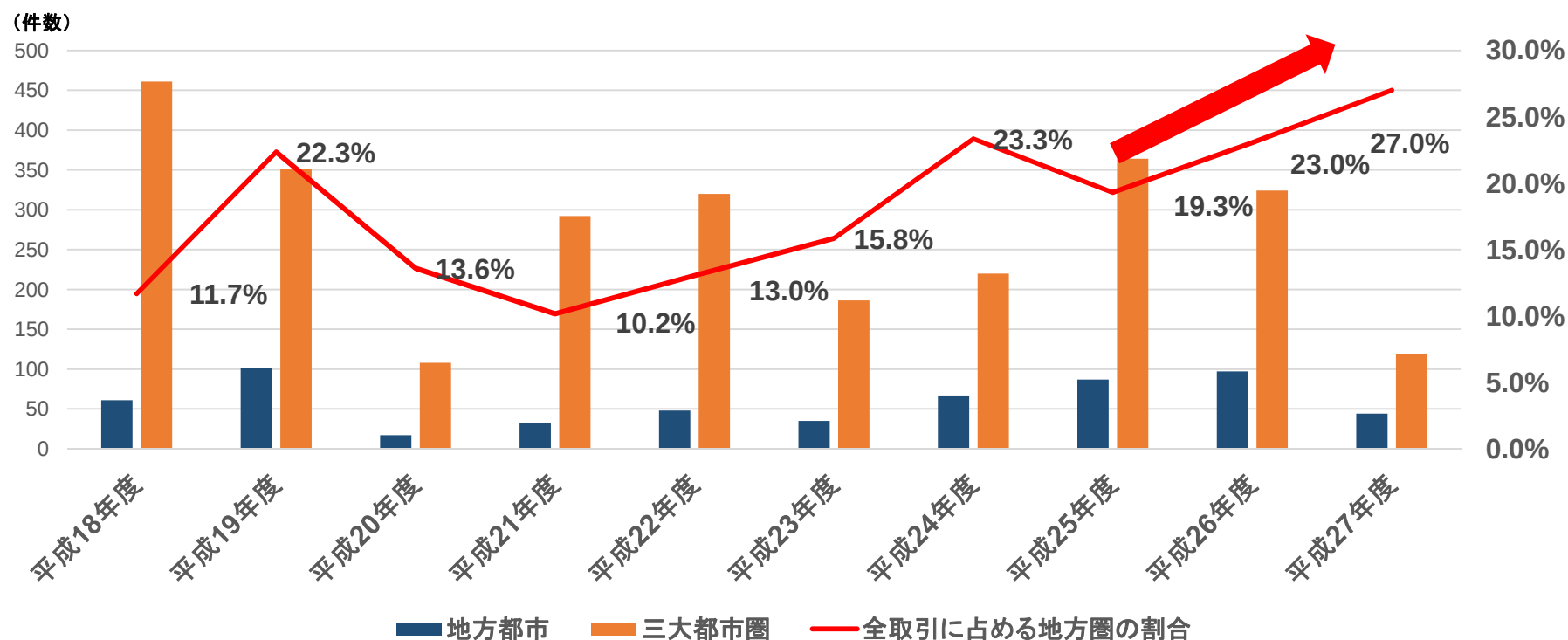


2003年3月～2016年2月 投資信託協会公表データ
2001年9月、2002年3月はARES推計値。

(注1)「その他」は「オフィス」「商業・店舗」「住宅」「ホテル」「物流施設」以外の用途。
(注2)2009年3月以前の「ホテル」「物流」は「その他」に含まれる。

Jリートの地方都市における不動産取得動向

- Jリートによる不動産の取得は三大都市圏のみならず、地方都市まで広がりを見せている。
- H24年度以降、着実に地方都市における物件取得割合が増加している。
- Jリートが不動産を取得している都道府県の範囲は、Jリート市場創設時(平成13年9月)の16都道府県から平成27年11月末の44都道府県に拡大。(商業施設／36、物流施設／22都道府県に拡大。)



※平成27年度は、平成27年4月～8月分

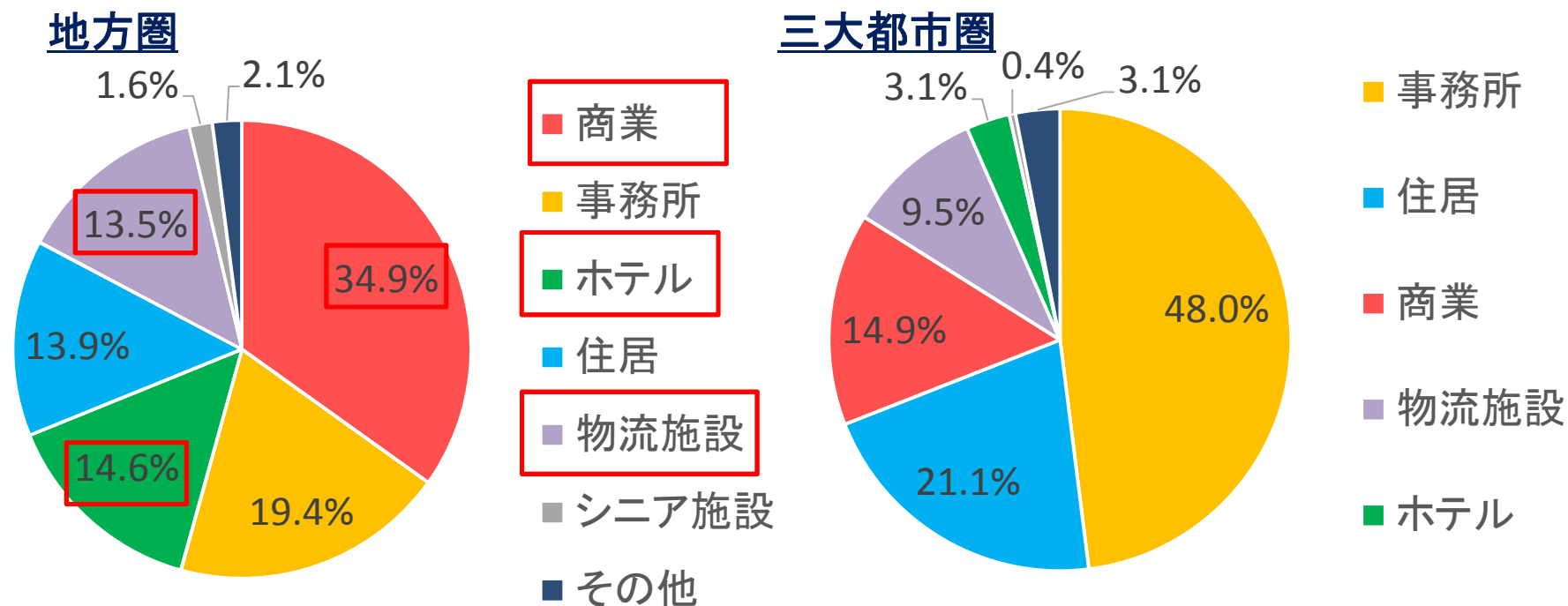
※三大都市圏：東京圏(東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県)、大阪圏(大阪府、京都市、神戸市)、名古屋圏(名古屋市)

地方圏：上記以外の都市

Jリートが取得した不動産の用途別取得割合

○地方圏においては、三大都市圏と比較して、商業、ホテル、物流施設の取得が多くみられる。

2016年3月末時点 地域別物件取得状況(取得額ベース)



出所:不動産証券化協会提供データより国土交通省作成

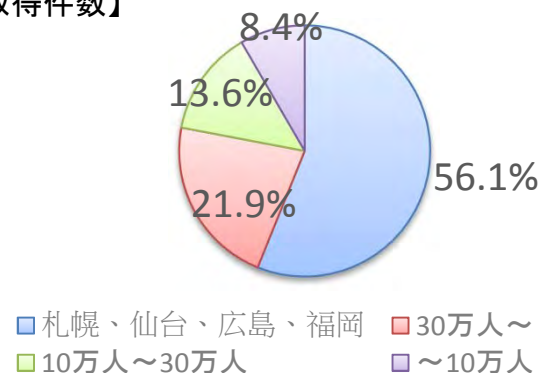
※三大都市圏:東京圏(東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県)、大阪圏(大阪府、京都市、神戸市)、名古屋圏(名古屋市)
 地方圏:上記以外の都市

地方における不動産投資の現状(Jリートの投資状況)

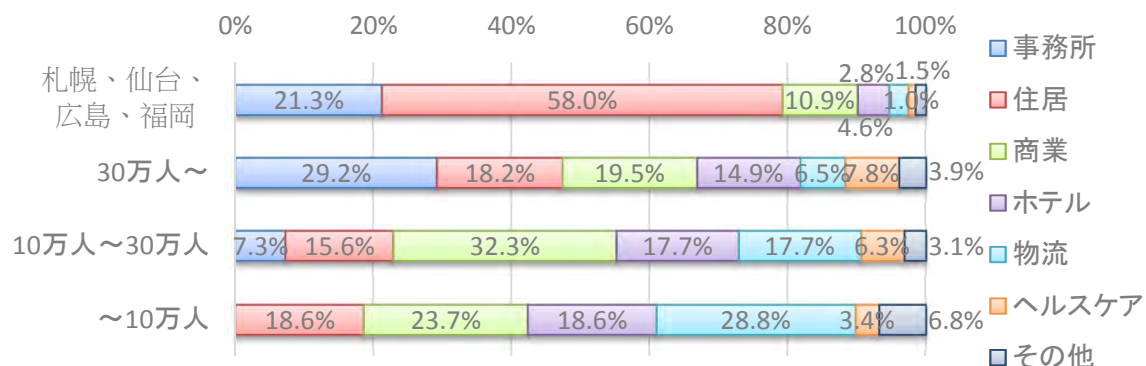
- ◆ Jリートによる地方都市での投資は、札幌・仙台・広島・福岡が5割を占め、人口30万人以上の都市を含めると3／4を占める。
- ◆ 札幌・仙台・広島・福岡では三大都市圏同様、オフィス、住居への投資が多い。
- ◆ 人口規模が小さい都市では、商業施設、物流施設、ホテルへの投資が多い。

地方都市におけるJリートの投資状況(都市規模別)

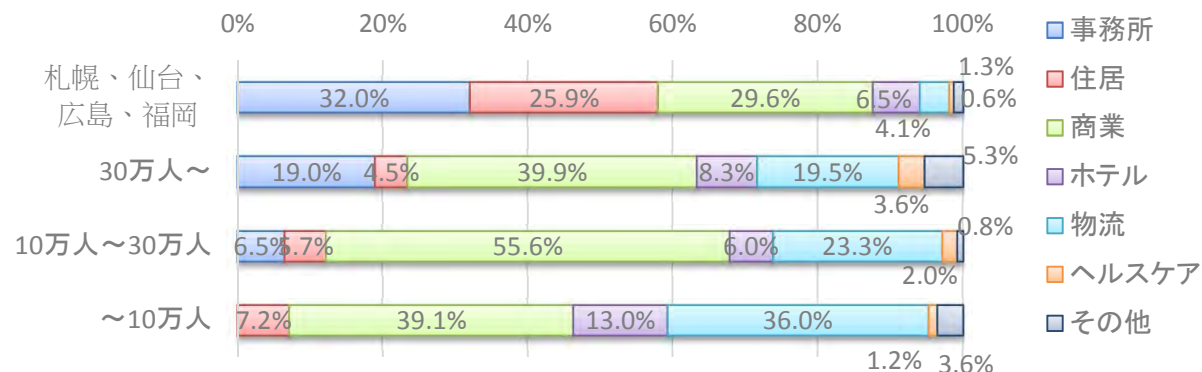
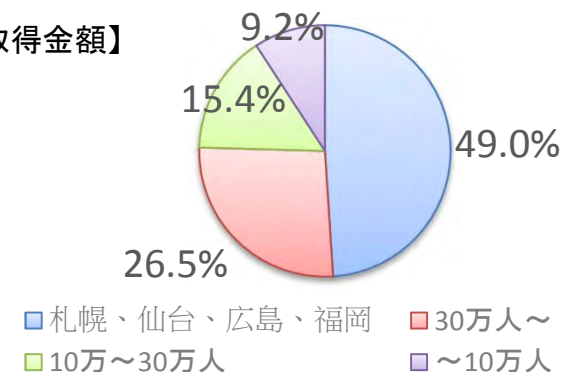
【取得件数】



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)

地方都市における不動産証券化事業のガイドブック

1. 検討経緯

- 不動産証券化の専門家等からなる有識者検討委員会(委員長:宮城大学 田邊信之教授)を設置し、地方都市で地元関係者が連携して不動産証券化プロジェクトを推進する協議会(全国10箇所)への支援等を通じて、地方都市において不動産証券化手法を活用する際のポイントについて検討

2. 背景

- 地方都市における地域の活性化を支える不動産ストックの形成・再生は、地方創生の観点からも喫緊の課題
- 地域活性化に資する不動産を形成・再生する際に、地元事業者や地域金融機関等の多様な地域関係者の参画を得て資金を調達できる不動産証券化は有効な手法
- 一方で、証券化の経験やノウハウを持った人材が不足しており、不動産証券化手法の活用が進んでいない

3. ガイドブックの概要

- 地方都市での協議会等を通じて得られた不動産証券化手法を活用する際のノウハウを整理・抽出するとともに、複数の先進事例を紹介。地域の事業者や金融機関などの参考とする

地方都市における不動産証券化事業のポイント

- **収益性を確保した事業の構築等**
 - ・ 地域のニーズに応じた用途の検討
 - ・ まちづくりの方針との整合や、官民連携
 - ・ マスターリースなどによる減収リスクの軽減
 - ・ ふるさと投資や市民ファンド、公的資金などの活用
- **多岐にわたる関係者間の連携・調整と専門人材の確保**
 - ・ まちづくり関係団体との連携
 - ・ 関係者が集まる協議会などの場の設置
 - ・ 不動産証券化事業の経験者など外部人材の活用

取組事例

釧路市の中心市街地における、商業施設跡地の複合施設への再開発(総額約40億円)



○ 収益性を確保した事業の構築

- ・ 札幌市内の高齢者人口の増加予測に基づき老人ホームを組入れ、相乗効果が見込めるクリニック、調剤薬局を誘致
- ・ 固定賃料のマスターリース契約により収益の安定性を確保

○ 関係者との連携、専門家の確保

- ・ 金融機関、建設会社、介護事業者、証券会社、税理士、弁護士等を地元企業で構成し密接に連携
- ・ 長期的に地域を支える施設を整備するという観点から、ノンリコースローン調達に対する地方銀行、信金の協力を確保

- 28年度は、ガイドブックを活用し、地方都市においてセミナー開催、不動産証券化事業支援(専門家の派遣)などを実施

I 不動産投資市場の状況について

II 公的不動産(PRE)の民間活用について

- 1. 公的不動産(PRE)の有効活用に関する取組
の背景等**
2. 公的不動産(PRE)の活用事例集
3. 公的不動産(PRE)の民間活用の手引き
4. 平成28年度の取組

公的不動産(PRE)の有効活用に関する取組の背景等

背景

- 地方公共団体等の公的主体においては、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。
- リートをはじめとした不動産証券化の手法は、公的不動産の活用のための有効な手段になりうると考えられるが、その活用は進んでいない。

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590兆円^(注4)

地方公共団体
所有不動産
約450兆円^(注5)

(注1)内閣府「国民経済計算」(平成25年度確報)より国土交通省作成 ※建物、構築物及び土地資産額を合計したもの

(注2)国土交通省「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)より国土交通省作成

(注4)内閣府「国民経済計算」より国土交通省作成 ※固定資産及び土地の総額(平成25年末時点)

(注5)内閣府「国民経済計算」より国土交通省作成 ※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25年度)のうち地方の占める比率で按分したもの

公共施設等総合管理計画について

公共施設等の総合的かつ計画的な管理による老朽化対策等の推進

地方公共団体が、厳しい財政状況や人口減少等の状況を踏まえ、公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担の軽減・平準化や公共施設等の最適な配置を実現。併せて、更新時等における民間事業者の参入促進や国土強靱化の推進を図る。

取組の内容

(1)「公共施設等総合管理計画」の策定

(平成26年4月22日総務大臣通知により策定要請)

<公共施設等総合管理計画の内容>

1. 所有施設等の現状

- ・公共施設等の現況及び将来の見通し
- ・総人口や年代別人口についての今後の見通し
- ・公共施設等の維持管理・更新等に係る中長期的な経費やこれらの経費に充当可能な財源の見込み

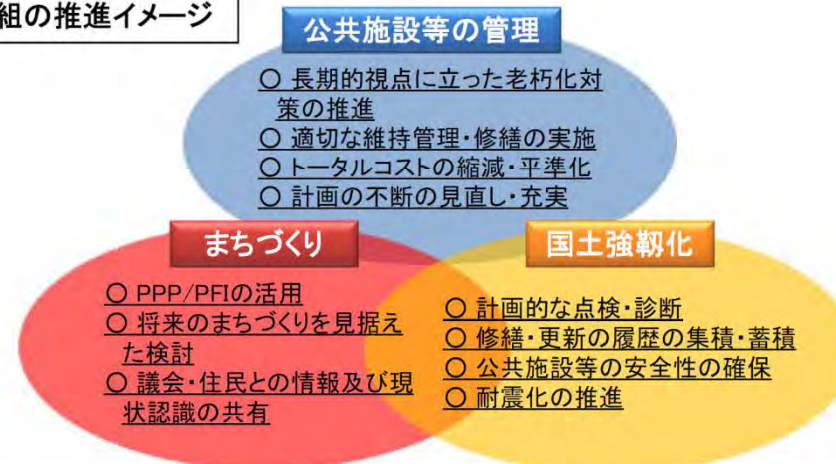
2. 施設全体の管理に関する基本的な方針

- ・計画期間:10年以上とする。
- ・全ての公共施設等を対象に、情報を管理・集約部署を定めるなどして作成することが望ましい。
- ・現状分析を踏まえ、今後の公共施設等の管理に関する基本的な方針を記載。
- ・計画の進捗状況等に応じ、順次計画をバージョンアップする。
 今後は、管理に関する基礎情報として固定資産台帳を活用することが望ましい。

(2) 地方財政措置

- ・計画策定に要する経費について、平成26年からの3年間にわたり特別交付税措置(措置率 1/2)
 - ・計画に基づく公共施設等の除却について、地方債の特例措置を創設(平成26年3月20日地方財政法改正済)
- 【特例期間】平成26年度以降当分の間、地方債の充当率75%(資金手当)
 【地方債計画計上額】300億円(一般単独事業(一般)の内数)

取組の推進イメージ



公共施設等総合管理計画について

公共施設等総合管理計画

各都道府県知事・各指定都市市長宛てに発出された総務大臣通知「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について(平成26年4月22日)」により、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための計画(公共施設等総合管理計画)が各地方公共団体において作成が進められている。

総務省が実施した調査によると、平成27年10月1日時点で、全都道府県・市区町村において策定予定であることが確認されている。平成28年度までには、都道府県及び指定都市は全団体、その他の市区町村においても99.2%の団体において、公共施設等総合管理計画の策定が完了する予定。

区分		都道府県		指定都市		市区町村		【参考】合計			
		団体数	割合	団体数	割合	団体数	割合	団体数	割合		
回答団体数		47	100.0%	20	100.0%	1,721	100.0%	1,788	100.0%		
計画策定状況	策定予定有		47	100.0%	20	100.0%	1,721	100.0%	1,788	100.0%	
	内訳	策定済		15	31.9%	10	50.0%	88	5.1%	113	6.3%
		未策定		32	68.1%	10	50.0%	1,633	94.9%	1,675	93.7%
		策定完了予定時期	H27年度	14	29.8%	6	30.0%	423	24.6%	443	24.8%
			H28年度	18	38.3%	4	20.0%	1,196	69.5%	1,218	68.1%
			H29年度以降	0	0.0%	0	0.0%	14	0.8%	14	0.8%
		H28年度までに策定予定		47	100.0%	20	100.0%	1,707	99.2%	1,774	99.2%
	策定予定無		0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	

計画に記載すべき事項

保有施設等の現状

- 老朽化の状況や利用状況をはじめとした公共施設等の状況
- 総人口や年代別人口についての今後の見通し
- 財政収支の見込み(中長期的な維持管理・更新等の費用の見込みを含む)

施設全体の管理に関する基本的な方針

- 計画期間(10年以上とすることが望ましい)
- 全庁的な取組体制の構築及び情報共有方策
- 現状や課題に関する基本認識
- 適正管理に関する考え方
- フォローアップの方針

施設類型ごとの基本方針

策定にあたっての留意事項として以下が挙げられている。

- ・議会や住民への十分な情報提供を行っていくことが適当であること
- ・現在提供しているサービスそのものの必要性を再検討し、施設等とサービスの関係について留意することが必要であること
- ・計画の検討に当たっては、PPP/PFIの積極的な活用を検討することが重要であること
- ・市区町村域を超えた広域的な視野をもって計画を検討することが望ましいこと 等

◆PRE戦略を実践するための手引書【平成21年5月(平成22年6月、平成24年3月改定)】

平成19・20年度に開催された「公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会」(PRE研究会)の検討結果を取りまとめたもの。地方公共団体がPRE戦略を立案・実行するための実践的な参考書として、PRE戦略の基本的な考え方や実務に必要な各種情報、事例等が記載されている。

<http://tochi.mlit.go.jp/jitumu-jirei/pre-tebikisho>

◆公的不動産(PRE)の活用事例集【平成27年5月】

昨年度平成26年度に開催された「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」において、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の整理、今後の公的不動産の活用の具体的方策について検討した結果を取りまとめたもの。

<http://www.mlit.go.jp/common/001091355.pdf>

◆公的不動産(PRE)の民間活用の手引き～民間による不動産証券化手法等への対応～ 【平成28年3月】

PREの民間活用促進を図る地方公共団体向けの手引書として、民間側の資金調達手法の一つとして不動産証券化手法等を導入する場合の対応方法について、事業化段階での検討のポイントや留意点等を、事例を交えながら解説。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr5_000012.html

◆平成27年度～不動産証券化手法等によるPRE活用に関するモデル団体支援事業

不動産証券化手法等によるPREの有効活用に関する調査検討等により、先進的な事例の蓄積や不動産証券化手法等の導入に係る課題の整理及び解決策を明らかにする。

I 不動産投資市場の状況について

II 公的不動産(PRE)の民間活用について

1. 公的不動産(PRE)の有効活用に関する取組の背景等
- 2. 公的不動産(PRE)の活用事例集**
3. 公的不動産(PRE)の民間活用の手引き
4. 平成28年度の取組

公的不動産(PRE)の活用事例集

• 以下の類型により事例を収集

【類型の考え方】

- 地方公共団体が行っている先進的な取組が行われている事例として、
 - ①公的不動産を売却又は賃貸した事例
 - ②公共施設と民間施設を合築した事例
 - ③市街地再開発事業として公共施設を取り扱っている事例を採り上げた。
- 以下に示す数値は各類型毎のPRE件数であり、（ ）内は証券化の件数。

公的不動産を売却又は賃貸した事例

53件（12件）

- 秋葉原UDX（東京都秋葉原駅都有地売却）
- 新潟県職員宿舍用地売却
- 伊勢崎駅前民間開発事業
- 職員公舎（東紀州世帯用）民活整備運営事業 など

公共施設と民間施設を合築した事例

29件（3件）

- オガールプラザ整備事業
- 藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業 など

市街地再開発事業

18件（9件）

- いわき駅前地区（福島）
- 栄/常盤地区（佐世保） など

• 以上、公的不動産を有効活用した事例を様々な観点から抽出。合計100事例を収集。そのうち、証券化事例は24件。

事例：宮崎駅西口拠点施設整備事業（TMKスキーム）

■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。

■事例の特徴と効果

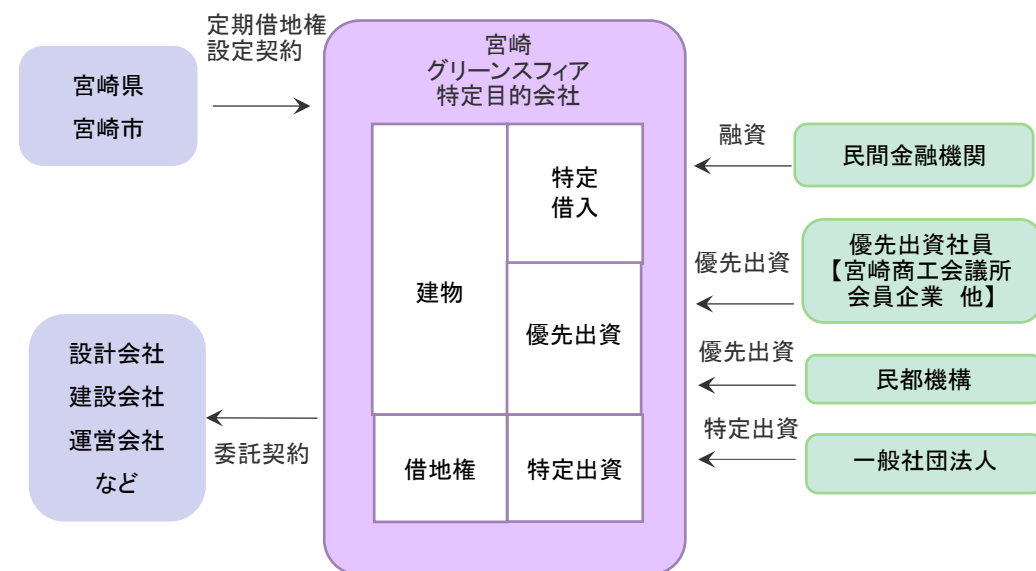
- 宮崎県及び宮崎市は、民間事業者から地代を得ることができ、歳入が増加。
- 民間事業者が所有する複合施設のテナントとして、地元商工会議所や観光協会等の公共性の高い団体が入居しており、住民サービスも提供している。

■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）

■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整備。

■事例の特徴と効果

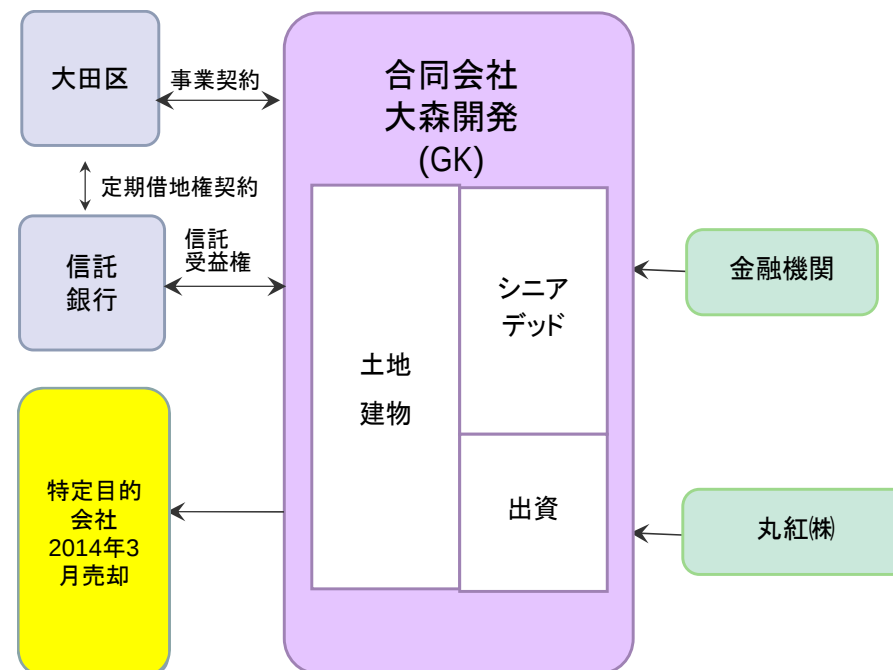
- ・大田区は区を中心地域と位置付けている大森駅東地域の区有地で複合施設を建設する民間事業者を公募。
- ・大田区は期間50年間の定期借地権を設定。
- ・選定事業者が図書館や集会施設等の公共施設も入居する複合施設を整備。
- ・当該複合施設の建設によって大田区大森駅前の賑わい効果を創出。

■施設外観



出典：丸紅(株)公表資料

■不動産証券化スキーム



公的不動産(PRE)の活用事例

事例：札幌駅南口北5西5街区事例

■事例概要

- ・北海道札幌市はJR札幌駅南口の低未利用市有地を土地区画整理で整備した上で、駅前立地で事業を行う民間事業者を公募プロポーザル方式で募集し、民間事業者が商業施設を建設した。

■事例の特徴と効果

- ・札幌市は駅前に点在する市有地3カ所を土地区画整理事業で集約化し、併せて市が隣接する保留地を取得することによって、まとまりのある敷地を確保した。札幌市は、この敷地に事業用借地権を設定した上で、同地にて事業を遂行する民間事業者を公募し、商業施設等を建設する民間事業者を選定した。
- ・本件事業では選定事業者である株式会社竹中工務店が商業施設「sapporo55」を設計建設して、平成17年3月に竣工した。札幌市には同社から賃料収入を得ることができることとなった。

■施設外観



出典：財界さっぽろ

公的不動産(PRE)の活用事例

事例：江別駅前再開発事業

■事例概要

- ・北海道江別市が、地元企業で構成される民間事業者に対して、JR江別駅前に所有する市有地を賃貸した。民間事業者はそこで、商業・業務棟及び福祉施設棟を建設した。

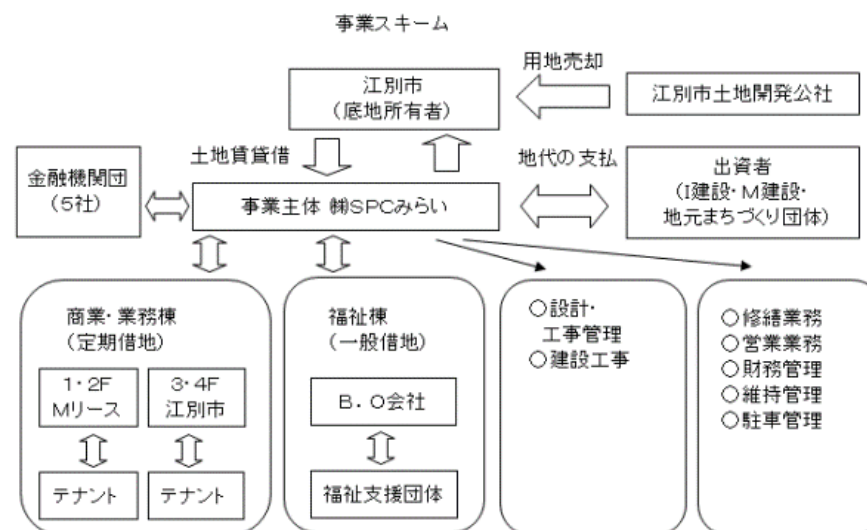
■事例の特徴と効果

- ・北海道江別市は事業実施に当たり、江別市土地開発公社が保有していた土地を取得して、これに事業用定期借地権を設定した。
- ・本件事例では未利用地を活用することにより、江別市は(株)SPCみらいから賃料収入を得ることができることとなった。

■施設等配置イメージ



■スキーム



出典：国土交通省公表資料

I 不動産投資市場の状況について

II 公的不動産(PRE)の民間活用について

1. 公的不動産(PRE)の有効活用に関する取組の背景等
2. 公的不動産(PRE)の活用事例集
3. **公的不動産(PRE)の民間活用の手引き**
4. 平成28年度の取組

PRE活用の重要性

地方公共団体には次のような観点からPREの活用が求められている。

- ✓ 財政の悪化に伴う健全化
- ✓ 老朽化した公共施設の集約・再編
- ✓ 地域活性化やまちづくりへのための資産の有効活用等

現状(課題)

PRE活用に向けては次のような課題が指摘されている。

- ✓ 地方公共団体における民間活用の経験やノウハウ等の不足
- ✓ 職員の資産管理意識の向上

等

地方公共団体職員向けのわかりやすい実務的な手引書を作成

「基礎編」と「実践編」に分け、検討段階に応じて実務の参考となるようわかりやすく作成

特徴

効果・メリットを簡潔に整理

- ✓ 民間事業者が不動産証券化等を導入することを許容する場合の効果や地方公共団体におけるメリット等を整理

実務に沿って必要な対応を解説

- ✓ 事業化のプロセスに沿った対応のポイントについて、実務イメージに沿ってわかりやすく解説

実務上の留意点を明示

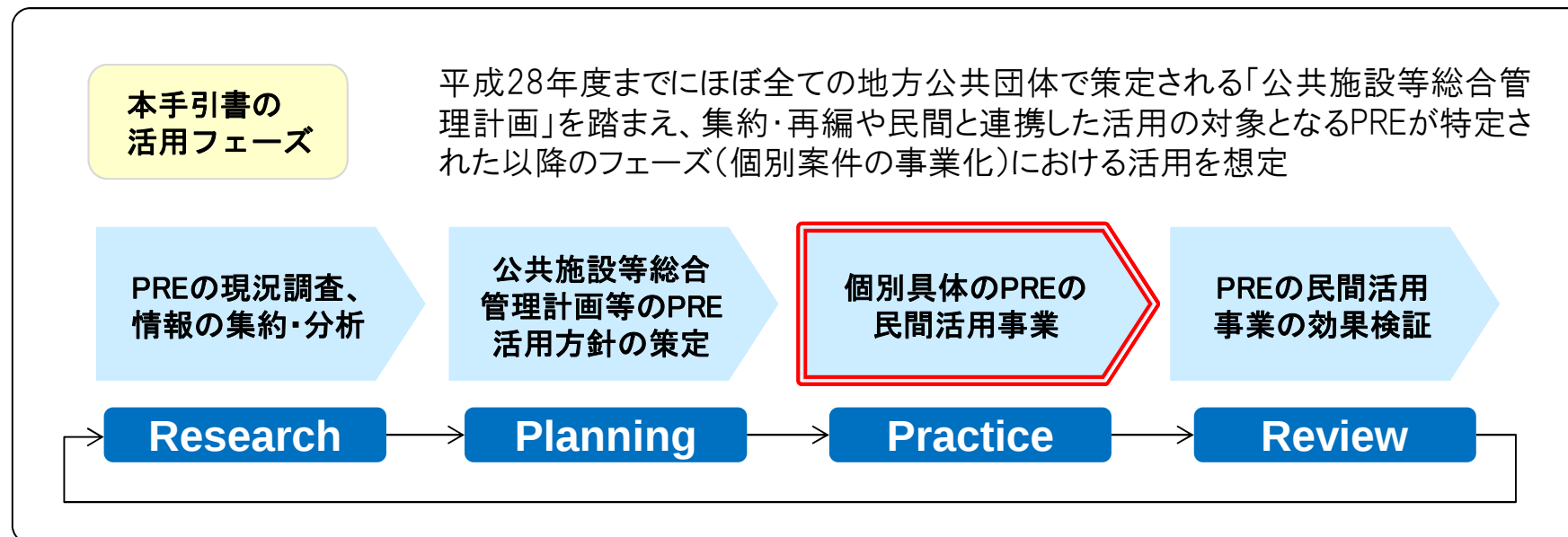
- ✓ 事業の継続性確保や望ましくない第三者への譲渡への対応など、行政が留意すべき事項を明示

先行事例を踏まえた解説

- ✓ PRE等の先行事例や契約例を紹介し、実務上、使い勝手の良い契約条件等を解説

手引きの狙い・対象・特徴・活用フェーズについて

狙い	個別具体のPREについて、民間の資金・ノウハウを活用した具体的な事業化手法を解説し、実践実務をサポート
対象	地方公共団体の財政／企画／PRE専門部署担当者、まちづくりその他各部門のPRE活用事業推進担当者
特徴	PREの民間活用に際し、民間側の資金調達手法の一つとして不動産証券化手法等を導入する場合に、事業構想から入札・契約・運用までの各段階における検討のポイントや留意点等を、事例を交えながら紹介



章・タイトル		章の内容
はじめに		本手引書の目的、対象、構成を明らかにする
第1部 基礎編		
	第1章 PRE活用推進の背景	PREを取り巻く社会環境の変化や関連施策、民間活用の意義について説明
	第2章 PREの民間活用の推進に向けた検討の視点	PREの民間活用の方法やその検討におけるポイントを説明
	第3章 不動産証券化手法等の基礎知識	民間の資金調達手法としての不動産証券化手法等の基礎知識について説明
第2部 実践編		
	第4章 PREの民間活用における不動産証券化手法等導入のプロセスとポイント・留意点	民間事業者が不動産証券化手法等を導入する場合のメリットや留意点、PREの民間活用の事業化の各段階における検討事項等を説明
Q & Aコーナー		PREの民間活用に関する一般的な疑問と回答を例示
用語集・参考資料		本手引書において取り扱われる専門用語を解説。実践する上で参考となる資料を提示

手引きの活用イメージ

(例)

駅前の遊休公有地を活用し、図書館等の公共サービスと商業施設等の民間収益事業の複合施設整備を計画している地方公共団体

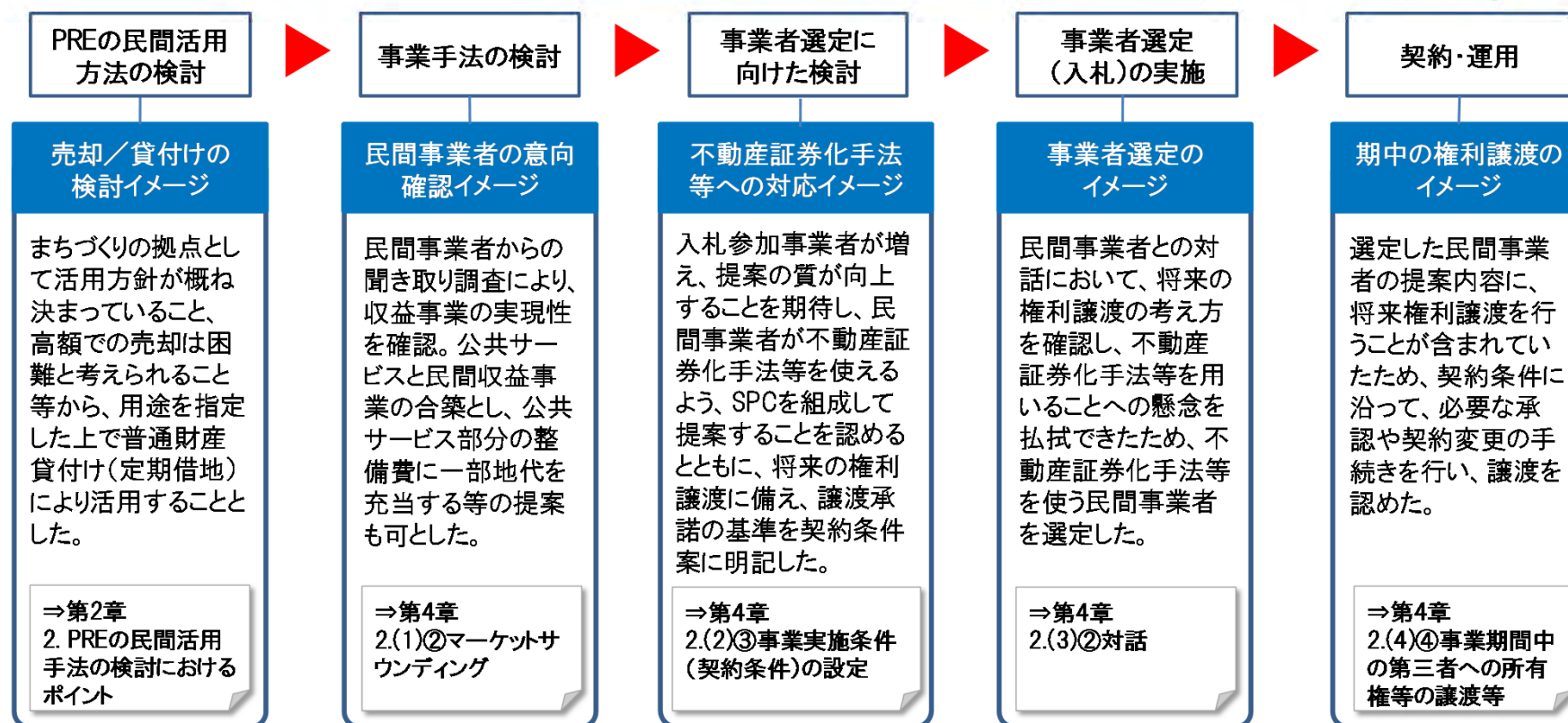
土地はある、用途もほぼ決まっている。では、

- ・ 入札までに何を決定し、どのような手続を取る必要があるか？
- ・ どのような事業スキーム、契約条件が適しているのか？
- ・ どうしたら、民間事業者に関心を持ってもらえるだろうか？



事業実施段階に沿って手順・考え方の解説と参照すべき事例等の情報を提供

PREの民間活用事業化の流れ



民間活用のメリットと留意点

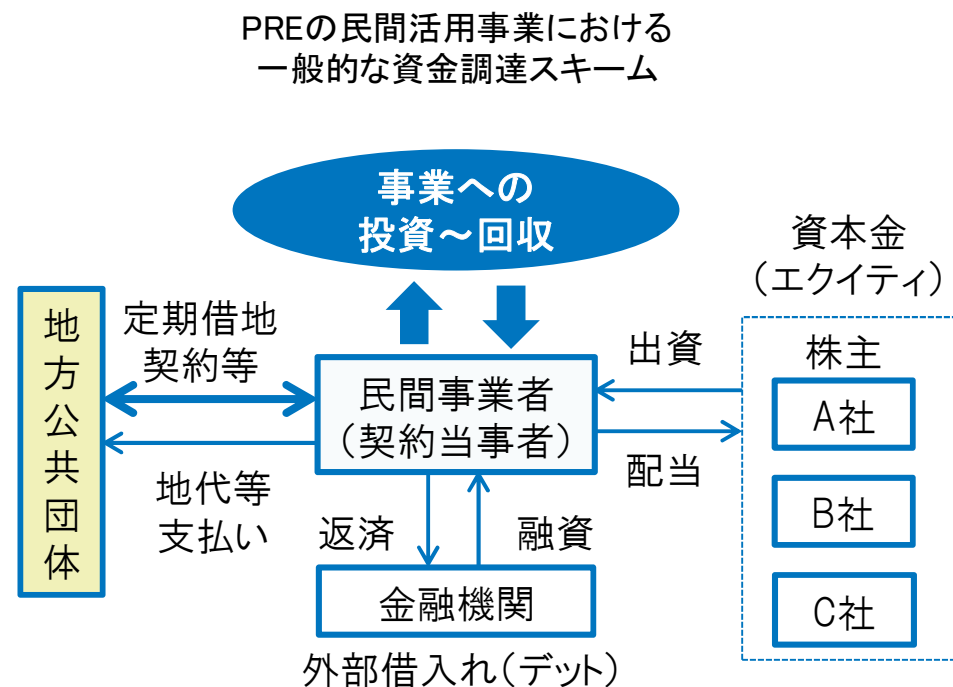
	公共側から見た場合	民間側から見た場合
PREの民間活用のメリット	◆ PREを活用した民間収益事業の導入により、地域の活性化・持続可能なまちづくりに寄与 ◆ PREの売却・貸付けを通じた収益により財政健全化に貢献（公共サービスに必要な財源の確保、管理コストの削減等）	◆ 様々な分野（建設・不動産・施設運営・金融機関等）の事業者にとってビジネスの機会が増える ◆ 公共サービスがテナントとなる場合、安定性の高い収益源を確保できる
PREの民間活用の留意点	◆ 地域住民等に対する説明責任が生じる ◆ 通常の公共事業にはないリスク（民間事業者の倒産・撤退や反社会的勢力の介入など）への対策が必要	◆ 地方公共団体が設定する価格が市場価格と乖離した価格設定となることがある ◆ 用途やスキームに関して制約条件が課されることがある

PREの民間活用の方法

売却		➤ 地方自治法第238条に規定される公有財産のうち、同条第4項に規定される「普通財産」に該当するもの、つまり特定の行政目的に使用されている「行政財産」以外の土地及び建物が対象。 ➤ 将来的にも公共として利用する予定がないPREが対象。
貸付け	普通財産	➤ 一般的に普通財産であるPREの貸付けは、立地条件等から売却が適切でないと判断される場合や政策目的等により用途が定められている場合等に用いられる。 ➤ 期間を定めて貸付けを行う「定期借地方式」により活用されることが一般的。
	行政財産	➤ 行政財産の貸付けは、地方自治法上原則として行うことができないが、例外規定により、一定の条件を満たせば貸付けや地上権など、私権の設定を行うことが可能。 ➤ また、行政処分として、（その用途又は目的を妨げない限度において）行政財産の一部を民間事業者の使用させることが認められている。
セール&リースバック		➤ 一旦民間事業者がPREの所有権を譲渡した上で、当該民間事業者からその全部又は一部を賃借し公共施設として当該PREを使用する手法。 ➤ 公共側は資産売却の対価を得ることができ、管理コストの負担を軽減することができる一方、賃料支払が必要となる。

PREの民間活用における民間事業者による資金調達手法

- PREを民間活用する場合、民間事業者は事業に必要な資金を自ら調達する必要がある。
- 民間事業者による資金調達の方法は、
 - ① 金融機関等から借り入れる場合
 - ② 株式を発行する場合
 - ③ 他の事業の収益を用いる場合などがあり、これらを組み合わせて資金を集めることで、施設整備等を含む多額の初期投資を行うことが可能になる。



民間事業者が不動産証券化手法等を導入する目的と場面

- 不動産証券化手法等は、民間事業者によって選択される資金調達手法の1つ。
- PREの民間活用事業（地方公共団体の所有する土地を借りて、その上に施設を整備する等）において、民間事業者が不動産証券化手法等を用いる可能性のある場面としては、大きく分けて2つ。

① 事業開始段階において資金調達を行う場合（事業開始ケース）

- 施設整備等の初期投資に必要な資金の調達を、当初から不動産証券化手法によって行う場合。
- この場合、不動産証券化にあたって民間事業者はSPC（特別目的会社）と呼ばれる法人を組成し、SPCが地方公共団体との契約を締結。

※SPCとは
特定の事業のみを行うために設立された法人をいう。

② 事業開始時の事業者が所有権等を譲渡し資金回収を行う場合（事業出口ケース）

- 施設整備等の初期投資が完了した後、施設所有権等をSPCに譲渡する場合。
- この場合、施設整備等の初期投資をする民間事業者は、まず自己資金や短期借入れ等により調達した資金で施設整備を行う。
- 完成後に当該施設を第三者に売却することによりこれらの資金を回収することにより、次の事業に用いることが可能。

本手引書で取り扱う不動産証券化手法等の範囲

- いわゆる「不動産証券化」に加え、事業出口ケースのように契約当事者である民間事業者が対価と引換えにPREに関する権利等を第三者に譲渡することも含めて「不動産証券化等」としている。
- その代表的な手法としては、PREに関する権利（借地権や所有権）や、PREの民間活用事業を実施するSPCの株式等の出資持分を第三者に譲渡することなどが挙げられる。

本手引書で取り扱う「不動産証券化手法等」の範囲

SPC組成による不動産証券化
（事業開始ケース、事業出口ケースにとりうる手法）

+

第三者への所有権／借地権の譲渡、
SPCの株式等出資持分の譲渡
（事業出口ケースにとりうる手法）

地方公共団体/民間事業者から見た不動産証券化手法等

地方公共団体の視点

- 民間事業者が不動産証券化手法等を用いることは、公共側にとって直接の利益や金銭負担を生じさせるものではない。
- 所有のあり方にかかわらず、より良いまちづくりにつながることが期待される。
- 民間事業者と契約を締結した事業内容の一部変更を伴う可能性もあるため、地方公共団体としては新たに登場する第三者がどのような相手であるかを知り、その役割を承認するというプロセスを経ることが必要。
- 不動産証券化手法等の導入を許容する場合には、これらの手法を選択できるような条件を、あらかじめ契約で設定しておく必要。

民間事業者の視点

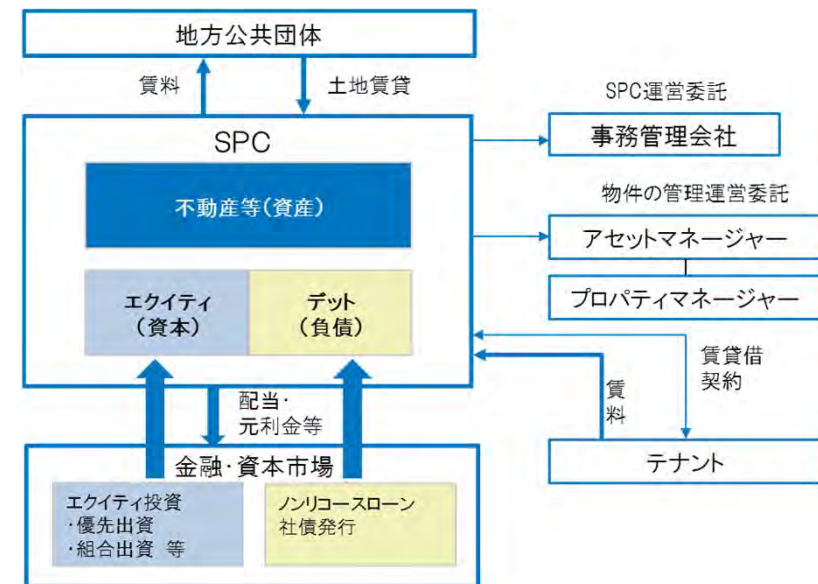
- 民間事業者が不動産証券化手法等を導入する動機としては、初期投資の資金調達を行うことや、投資した資金を回収し次の事業資金を確保することなどが挙げられる。
- 不動産の施設整備と運営では必要となるノウハウや技術が異なるため、施設整備業務と施設運営業務は、別々の民間事業者が行う方が効率的。
- 事業者と資金の提供者が別々になることで、金融機関だけでなく投資家からも資金を調達できる。

不動産証券化手法は、不動産の所有と利用を分離し、不動産の流動性を高めることにより資金調達を円滑化するとともに、不動産の利用について、ノウハウのある民間事業者に運営を任せることにより、不動産の利用価値を最大化することが特徴。

代表的な不動産証券化手法(事業開始ケースと事業出口ケースにとりうる手法)

- 不動産への投資・運用のみを目的として設立されたSPCが、金融機関等からの借入れや投資家からの出資により不動産を取得し、その不動産から得られる賃料収入等の収益によって金融機関等への元利金の支払や投資家への配当を行う仕組み。
- 不動産は取引金額が大きく、また、運用に失敗した場合の損害額も大きいことから、気軽に取引することが難しい(＝流動性が低い)投資対象。
- 不動産証券化はその取引価格と運用に伴うリスクを細分化し、投資家にとって投資しやすい金融商品に仕立て直す手法。
- SPCが取得する不動産の元々の所有者から見れば、当該不動産をSPCに譲渡することで、多額の資金を調達。

不動産証券化スキーム図



代表的な不動産証券化手法(事業開始ケースと事業出口ケースにとりうる手法)

(不動産証券化の特徴①:倒産隔離)

- SPCを介して投資を行うことで、民間事業者の倒産リスクと投資家の投資リスクを分離すること、つまり民間事業者とSPCとの倒産隔離が可能。
- 民間事業者が不動産証券化手法を用いることの利点は、民間事業者の信用力にかかわらず、PREの収益性のみを裏付けとして資金調達を行うことができる点にある。

倒産隔離には

- ① 民間事業者が倒産した場合にSPCがその倒産の影響を受けない(不動産の所有権を失わない)こと、
- ② SPC自体が倒産しないことの二つの意味合いがある。

(不動産証券化の特徴②:

多様な専門ノウハウの活用)

- SPCによる所有と、SPCから委託を受けた様々な専門事業者によるPREの運用や利用を分離し、各専門事業者がそれぞれの専門ノウハウを活かすことで、収益を最大化するよう不動産の運用が行われる。

専門事業者の例:

- ・アセットマネージャー(AM)
→ 不動産等の運用や管理を行う(具体的には、資産の売買や資産管理方針等を策定)。
- ・プロパティマネージャー(PM)
→ 不動産の維持業務やテナントの誘致等を行う。

(不動産証券化の特徴③:二重課税回避)

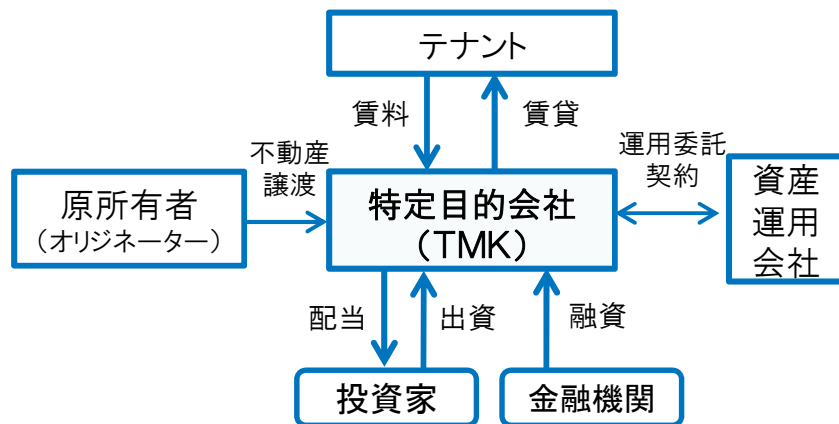
- 関係法令による一定の要件を満たすスキームとすることにより、SPCへの課税がなされないようにする工夫がなされる。

代表的な不動産証券化手法（事業開始ケースと事業出口ケースにとりうる手法）

（不動産証券化スキームの類型）

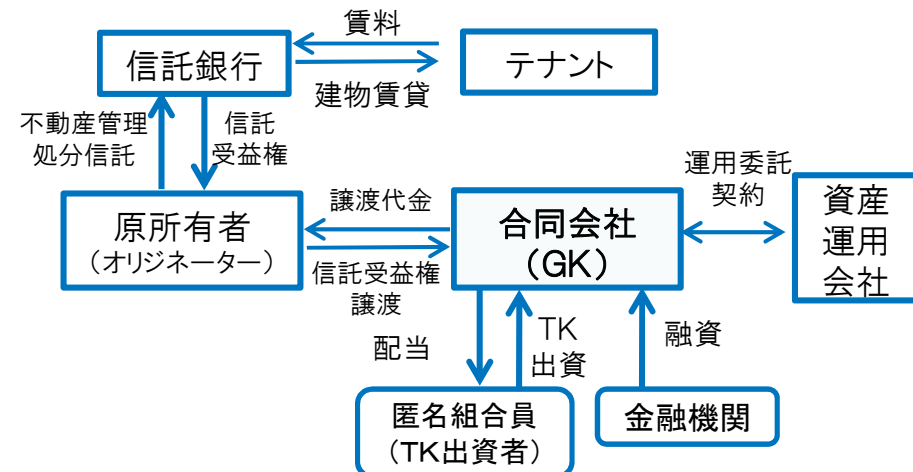
➤ 代表的な不動産証券化スキームの類型は、根拠法令等によって以下の4スキームに分類。

① 資産の流動化に関する法律に基づく不動産証券化（TMKスキーム）



資産流動化法に基づく不動産証券化スキーム。同法に基づく「特定目的会社（TMK）」がSPCとなる。

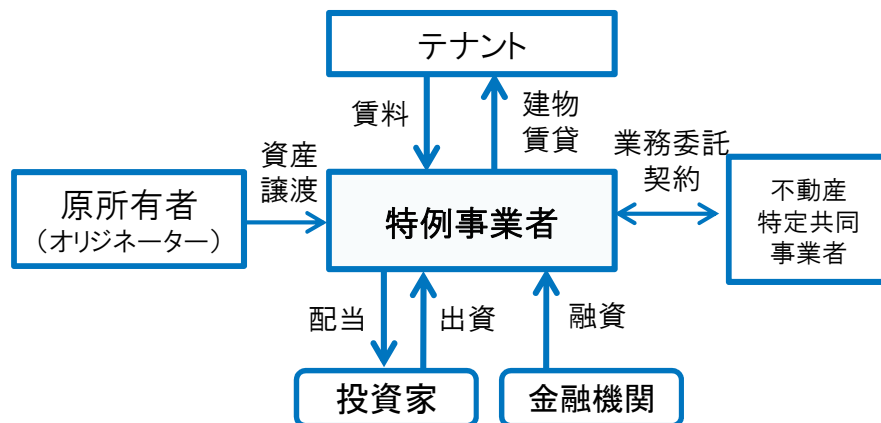
② 合同会社・匿名組合を活用した不動産証券化（GK-TKスキーム）



不動産投資のSPCとして会社法に定める「合同会社」を用いるスキーム。運用資産を信託受益権化する。

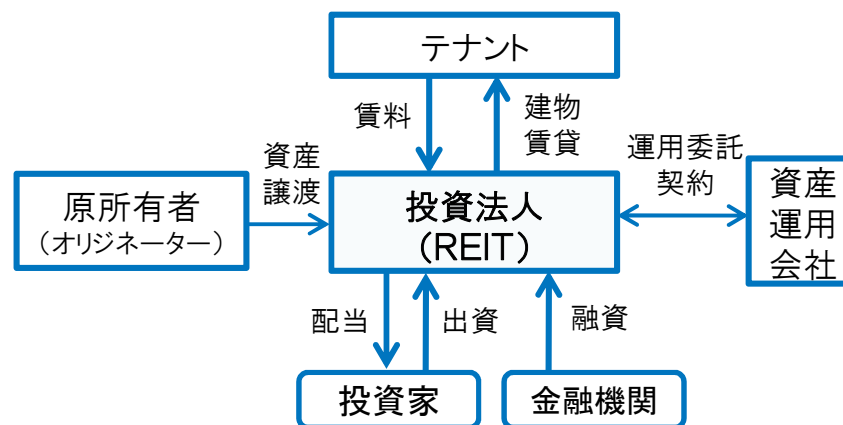
代表的な不動産証券化手法（事業開始ケースと事業出口ケースにとりうる手法）

③ 不動産特定共同事業法に基づく不動産証券化（特例事業スキーム）



不動産特定共同事業法に基づく不動産証券化スキーム。投資家から集めた資金で現物不動産の運用を行う。

④ 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく不動産証券化（リートスキーム）



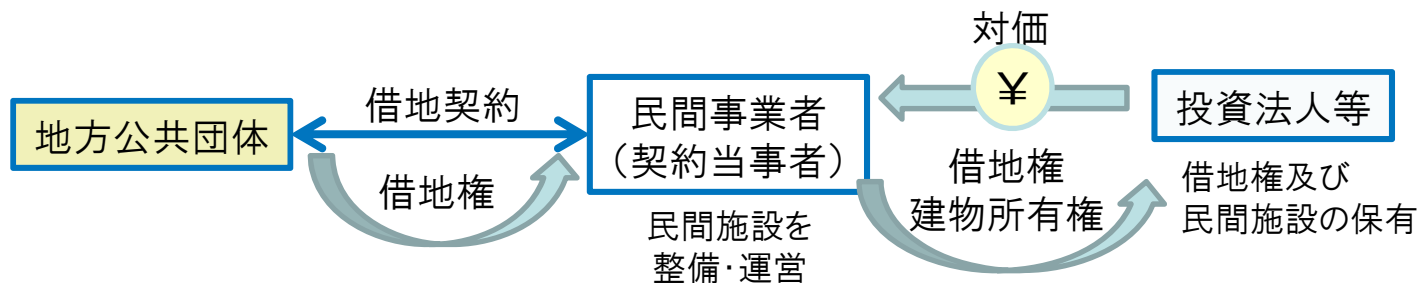
投信法に基づく不動産証券化スキーム。投資口を上場市場で取引することもできる。

所有権／借地権等の譲渡（事業出口ケースにとりうる手法）

- 所有権や借地権の譲渡は、契約当事者が対価と引換えに資産を処分したい場合に実施。

例えば、民間事業者が定期借地権の設定を受けた公有地に施設を整備後、定期借地権と施設の所有権を投資法人（リート）に譲渡したりするケースなどが考えられる。

借地権の譲渡の例

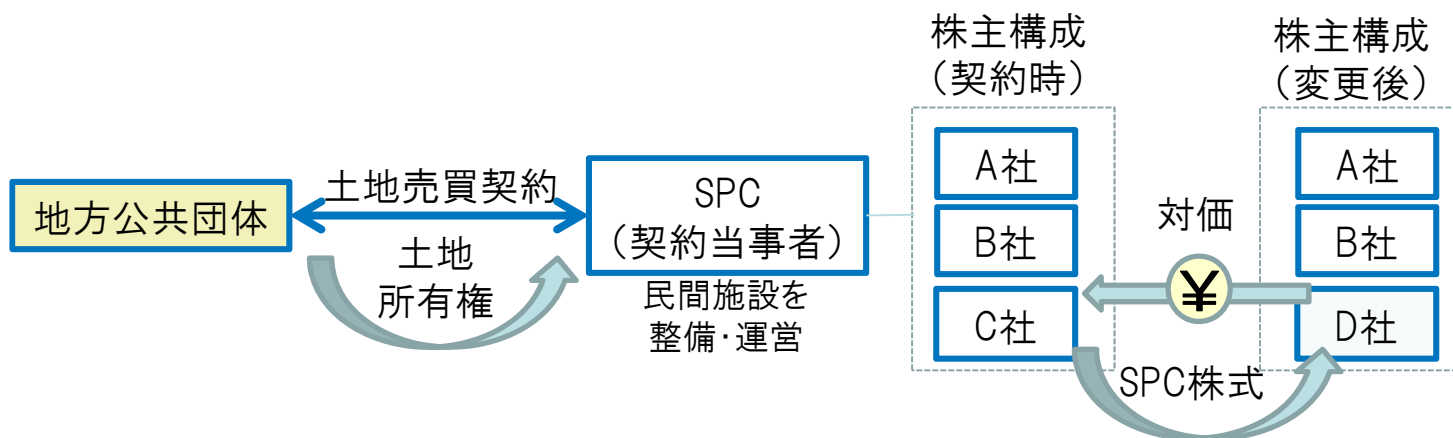


株式等出資持分の譲渡（事業出口ケースにとりうる手法）

- PREの保有に特化したSPCを組成する場合に限られるが、当該SPCの既存株主が第三者に対し、対価と引換えに株式等の出資持分を譲渡することが考えられる。

例えば、建設業者がSPCを組成して開発を行った場合に、開発段階における役割を終えた建設業者が、SPCの株式等の出資持分を、不動産運用を専門とする事業者に譲渡することが想定される。

株式等の出資持分譲渡の例



PREの民間活用における不動産証券化手法等導入の効果と留意点

期待される効果

- 民間側の資金調達手法の選択肢が広がり、参画する民間事業者が増加
- 多様な民間資金を活用した民間ビジネスの創出等により収益性の高い事業を実現
- 事業収益性が高まることにより、PREの売却・貸付け価格の上昇の可能性
- 長期にわたる事業期間において、時々の状況に応じた適切な民間事業者の構成が可能となり、事業の継続性が高まり、持続的なまちづくりに貢献

留意点

- PFI等と同様に、当初の事業関係者とは異なる第三者に対する権利等の譲渡が生じることから、契約の中で望ましくない第三者への権利譲渡や事業内容の変更等が行われないよう担保する必要

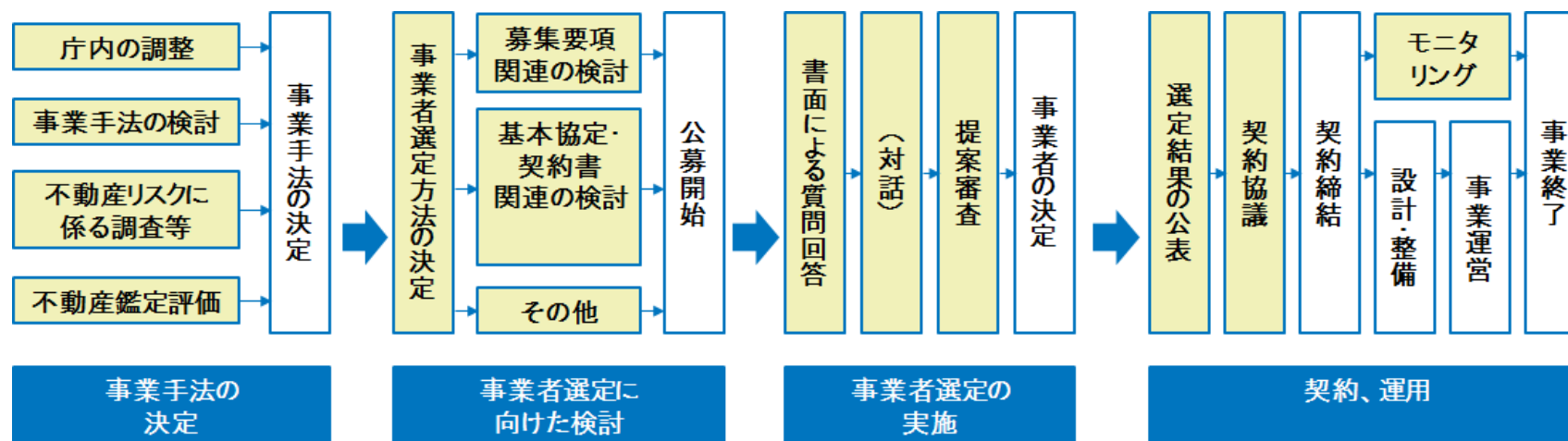
事業実施のプロセスとポイント・留意点～公共発意の場合～

- 地方公共団体の発意によりPREの民間活用を行うケースについて、一般的な普通財産の民間事業者への「貸付け(用途指定あり)」の手法を例にとり、事業構想から契約・運用までの事業化プロセスの大まかな流れを示す。

具体的な事業イメージ(例)

PREの集約・再編を進める中で余剰となる土地を民間事業者に定期借地権を設定して貸し付け、地方公共団体が必要と考える用途に応じて、民間事業者が商業施設などの民間収益事業と住民のニーズがある公共サービスの複合施設を整備。

事業構想から契約・運用までの流れ



事業実施のプロセス(応募資格要件の検討)

民間事業者の事業遂行能力を確保するため、参加資格に一定の基準を設ける。

不動産証券化手法等の導入を想定する場合のポイント

- 不動産証券化手法等の導入を予定する民間事業者の参入を許容するかどうかについて検討し、明確化。
- 民間事業者から当該事業のみを実施することを目的としたSPCの組成を民間事業者が提案してくる場合がある。
- 特に規模の大きい事業や10年以上の長期契約によって運営内容を規定する事業など、個々の企業の経営状況が事業運営に及ぼす影響をなるべく排除したい場合には、地方公共団体から積極的にSPCの組成を求めることも考えられる。
- 応募条件としてSPCの組成を許容するかどうかについては、事業規模や期間、事業内容等の特性に応じて判断。

事業実施のプロセス(応募資格要件の検討)

SPC設立の有無に係るメリット・留意点

	メリット	留意点
SPCを組成する場合	➤ 民間事業者の抱える別の事業が不振であってもPRE活用事業には影響が及ばず、倒産隔離を行うことができる。 ➤ 民間事業者単体の信用力によらない多額の資金調達が可能となる。 ➤ 数十年に及ぶ長期事業の契約先として、民間事業者よりも継続性に優れていると判断される場合がある。	➤ SPCの組成・運営に一定の追加コストがかかるため、民間事業者にとっては負担となり、小規模事業にはなじまない場合がある。
SPCを組成しない場合	➤ SPCの組成・運営に係るコストを見込む必要がない。 ➤ SPCの組成、登記手続等が不要であるため、スケジュールが前倒しできる。	➤ 民間事業者の抱える別の事業が不振となった場合にPRE活用事業に影響が及ぶリスクがある。 ➤ 資金調達は民間事業者単体の信用力に左右される。 ➤ 数十年に及ぶ長期事業の契約先として相応しいかどうか、民間事業者の経営状況を踏まえ判断する必要がある。

事業実施のプロセス(事業実施条件(契約条件)の設定)

➤ 不動産証券化手法等の導入に関連する契約条件

- PREの貸付けや当該PREを活用した事業に関連する事項のほか、不動産証券化手法等の導入に関する契約条件について検討。
- 普通財産の貸付けによるPREの民間活用事業においては、貸付期間中、指定した用途が担保されるかどうかポイント。
- 譲渡先となる第三者が反社会的勢力ではない等の最低限の条件を満たした上で、一定の事業継続能力を有することや、契約で合意した運営内容の継続性が担保されることが公共側で確認できる仕組みとしておくことが重要。

事業実施のプロセス(事業実施条件(契約条件)の設定)

不動産証券化手法等の導入を想定した事業実施条件設定の例

【民間事業者が不動産証券化手法を導入する場合】

- 地方公共団体が事業期間中にSPCの財務状況や出資者に関する情報、その他SPCが各種事業者と締結する契約の内容等を定期的に確認可能とする規定を基本協定及び借地契約の中に追加することが考えられる。

【民間事業者が第三者へ借地権及び建物所有権の譲渡を行う場合】

- 以下の要件を満たした上で、譲渡先の実績及び事業計画の提出を求め、問題なく事業継続できることが地方公共団体において確認できた場合に認めることが考えられる。

- ① 供用開始後●年以上経過していること
- ② 譲渡先が反社会的勢力等ではないこと
- ③ 事業運営主体の変更により利用者の利便性を損なうおそれがある場合、所有者が変わっても事業運営は原則として同一事業者が継続して行うこと

【民間事業者がSPCの株式等出資持分の譲渡を行う場合】

- 以下の要件を満たした上で、譲渡先の実績及び事業計画の提出を求め、問題なく事業継続できることが地方公共団体において確認できた場合に認めることが考えられる。なお、無議決権株式については、反社会的勢力以外の譲渡することとあらかじめ認めておくことも考えられる。

- ① 供用開始後●年以上経過していること
- ② 譲渡先が反社会的勢力等ではないこと
- ③ 普通株式の場合は発行株式の3分の1以上が代表企業又は主たる運営事業者によって保有されていること

3. 事業実施のプロセスとポイント・留意点～民間提案制度を活用した場合～

① 民間提案に資する情報提供等

- PREの集約・再編や具体的なPREの民間活用の計画の全体像や進捗状況は外部からは見えにくい。
- 民間から提案を受けたとしても、地方公共団体側の政策や意思決定と大きく乖離し実現性が見込めない内容であれば、その検討にかかる時間と手間は双方にとって損失となる。
- 実現性のある提案を得るためには、計画の検討状況や庁内外の合意形成、関係予算等の状況を民間事業者に公開することが重要。

参考：福岡市「PPPロングリスト」「PPPショートリスト」の公表

② 民間提案の受入体制等の整備

- 積極的に民間提案を受け付けている地方公共団体では、全庁横断的な民間提案の窓口を設置している例もある。また、提案受領時の窓口だけでなく、検討にあたっての関係部局の連絡調整や役割分担をあらかじめ決めておくことも重要。

参考：横浜市 政策局 共創推進室（共創フロント）
さいたま市 都市戦略本部 行財政改革推進部（公民連携テーブル）等

○ 福岡市「PPPロングリスト・ショートリストの公表」

外部委託により最適な事業手法を検討すべき事業の抽出、民間事業者への事業情報の提供を目的として、平成13年より「PFI ロングリスト」及び「PFI ショートリスト」を作成し、毎年度当初に公表。



出典：福岡市HP

ロングリスト：

将来的にPPPによる事業実施の可能性が見込まれる施設整備を伴う事業のリスト

ショートリスト：

ロングリストのうち、事業化のための調査が予算化された事業のリスト

○ 横浜市 共創(公民連携)の組織・しくみ

様々な公民連携手法を一括して所管し、民間、行政内部から相談・提案を受け、マッチング・コーディネートを行う“公民連携のハブ”の役割を持ち、既存の手法にとらわれず、民間と行政の対話を通じて、イノベーションを生み出し新しい価値を共に創る(共創)ことを目的として、共創推進室を設置。



共創推進室の具体的な取組

① 共創フロント	民間事業者の皆様からの公民連携に関する相談・提案を受け付ける窓口です。いただいた提案は、共創推進室が市役所各部署との橋渡し役となり、実現に向けた検討や調整をします。
② 共創フォーラム	民間と行政とが、社会的な課題について対話をし、異なる視点や価値観のもとに、新たなアイデアや解決策を見出していく公民交流の場として、フォーラムを開催します。
③ PFI	公共施設の設計・建設・維持管理・運営にあたり、民間の資金やノウハウを活用して、市民サービスの向上やトータルコストの削減を図るため、PFI制度の積極的な活用と適切な運用を推進します。
④ 公有資産の有効活用	公民連携により土地や建物等の保有資産の有効活用を図るため、資産の活用検討や事業者公募前の各段階で対話の機会を設けるなど、民間事業者が参入しやすい環境づくりを進めます。
⑤ 広告・ネーミングライツ	財源確保や経費削減を図るため、広報印刷物や公共施設などの資産を広告媒体として活用する広告事業や、施設命名権売却(ネーミングライツ)の導入を積極的に進めます。
⑥ 指定管理者制度	指定管理者制度を多くの施設で導入し、各区局をサポートしながら民間のノウハウを活用した市民サービスの向上と経費の削減等を図ります。

【H27体制】 室長(部長級)1人、課長2人、係長5人、職員9人(うち民間派遣1)：計17人

出典：平成27年度官民連携事業の推進のための関東ブロックプラットフォームにおける横浜市発表資料

I 不動産投資市場の状況について

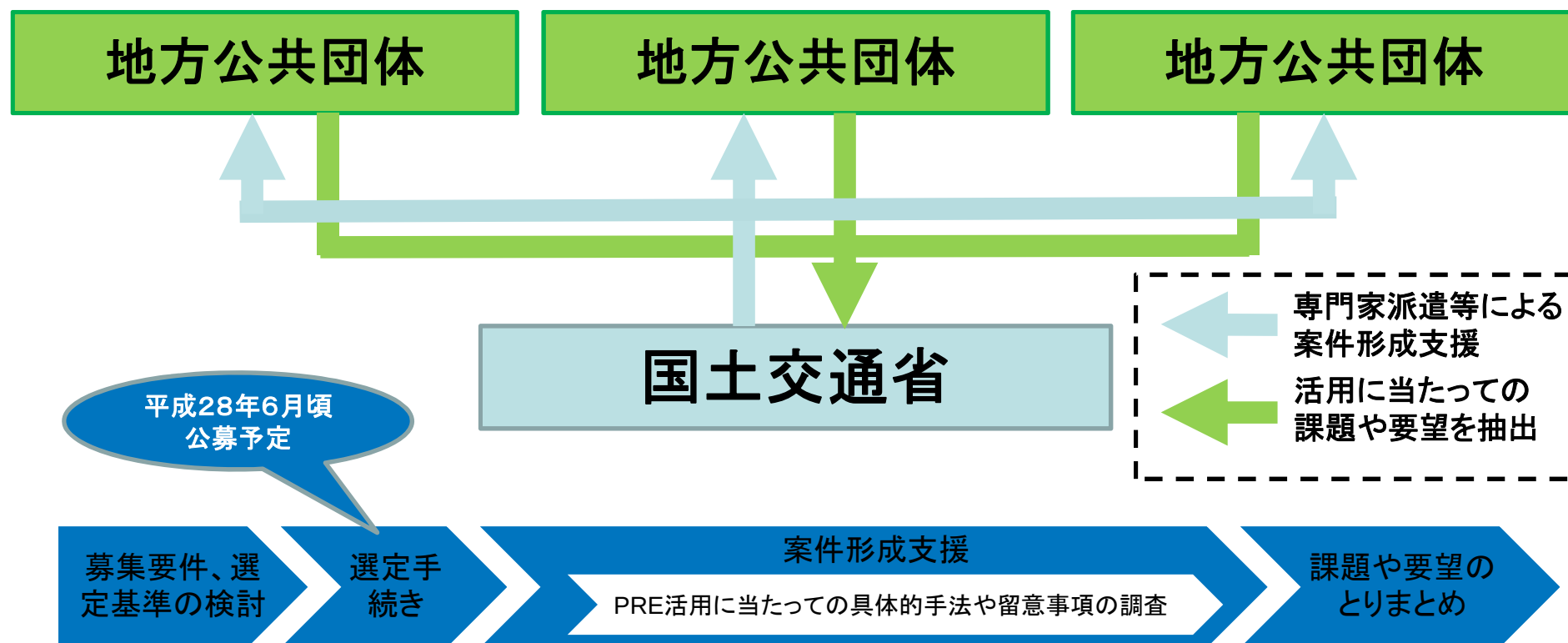
II 公的不動産(PRE)の民間活用について

1. 公的不動産(PRE)の有効活用に関する取組の背景等
2. 公的不動産(PRE)の活用事例集
3. 公的不動産(PRE)の民間活用の手引き
4. **平成28年度の取組**

平成28年度の取組：モデル団体支援事業

- 不動産証券化手法等の活用が見込まれる公的不動産(PRE)を有し、その活用を積極的に検討する地方公共団体を選定し、専門家派遣等により案件形成を支援する。
- 支援を通じて、PREの民間活用にあたっての具体的手法や留意事項等について調査する。

不動産証券化手法等の活用が見込まれる公的不動産を有し、その活用を積極的に検討する地方公共団体を選定



内容

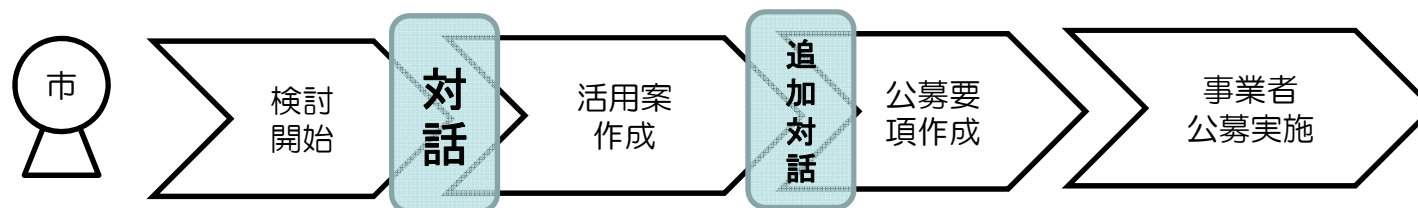
PREの民間活用に意欲のある地方公共団体を11団体選定し、取組の熟度に応じて、専門家の派遣や民間事業者、地域金融機関、法律・会計の専門家等との連携による事業スキームの構築支援を実施。

モデル団体	
1	北海道 厚沢部町
2	青森県 むつ市
3	岩手県 雫石町
4	福井県 福井市
5	埼玉県 川越市
6	群馬県 前橋市
7	愛知県 高浜市
8	京都府 長岡京市
9	福岡県 北九州市
10	大阪府 高槻市
11	兵庫県

支援の例(群馬県前橋市)

支援概要

旧嶺小学校の土地・建物等の有効活用を図るとともに、周辺環境との調和に配慮し、地域に貢献できる活用事業についてサウンディング結果を踏まえた公募支援を実施した。



支援結果

サウンディング結果を踏まえての公募要項作成、事業者選定における留意点などを主にファイナンス、PRE活用の視点から支援し、10月5日に公募を開始し、12月28日に優先交渉権者が選定された。利便性の高くない立地での小学校跡地活用におけるサウンディングの有効性を示すことができた。

公的不動産(PRE)ポータルサイト掲載情報募集について

サイト概要

- 公的不動産(PRE)の活用について地方公共団体が開示している様々な情報を一元的に民間事業者へ提供できる仕組みを構築します。
- PREの活用にあたっては、公共側からの発意のみならず、民間事業者からの事業提案が効果的になされる必要があります。民間側がPRE活用に関する情報に容易にアクセスできる環境を整備することで民間事業者による事業提案の機会の拡大を図ります。

内容

掲載情報を募集します!!

民間提案窓口

民間提案窓口を設置し、民間提案を受け付けている地方公共団体様のHPへリンク

売却・貸付け情報

地方公共団体様が公表しているPREの売却や貸付け案件の情報のHPへリンク
※参考イメージ(旧)土地活用バンク <http://tochi.mlit.go.jp/torihiki/kokkouyuchi-info>

総合評価一般競争入札／公募型プロポーザル情報

地方公共団体様が公募している事業情報のHPへリンク



PRE関連参考書情報

関係省庁がとりまとめたPREに関連する参考書を掲載
例: 公的不動産(PRE)の活用事例集、公的不動産(PRE)の民間活用の手引き 等

PREに関する会議体情報

公的不動産活用推進に関する関係省庁連絡会議、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 等

相談窓口

地方公共団体からのPREの民間活用に係る相談に対応

情報掲載を希望される地方公共団体様は、①地方公共団体名、②担当部署名、③担当者名、④連絡先(電話番号・メールアドレス)、⑤掲載希望情報の別(民間提案窓口、売却・貸付け情報、総合評価一般競争入札／公募型プロポーザル情報)、⑥リンク希望URLを以下のメールアドレスにご送信ください。hqt-pre-toiawase@ml.mlit.go.jp
なお、情報掲載希望は随時受け付けますが、当ポータルサイト運用開始時点からの掲載を希望する場合は、平成28年5月13日までにご送信下さい。