

公的不動産(PRE)の民間活用の手引き ～民間活用による不動産証券化手法等への対応～

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29年1月26日

公的不動産(PRE)の民間活用の手引き

1. 公的不動産(PRE)の民間活用の手引き
2. 公的不動産(PRE)の活用事例集
3. 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の民間活用の際し、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

本手引きの活用フェーズ

平成28年度までにほぼ全ての地方公共団体で策定される「公共施設等総合管理計画」を踏まえ、集約・再編や民間と連携した活用の対象となるPREが特定された以降のフェーズ(個別案件の事業化)における活用を想定

PREの現況調査、情報の集約・分析

公共施設等総合管理計画等のPRE活用方針の策定

個別具体のPREの民間活用事業

PREの民間活用事業の効果検証

Research

Planning

Practice

Review

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

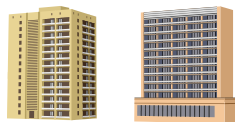
手引きの活用イメージ

(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

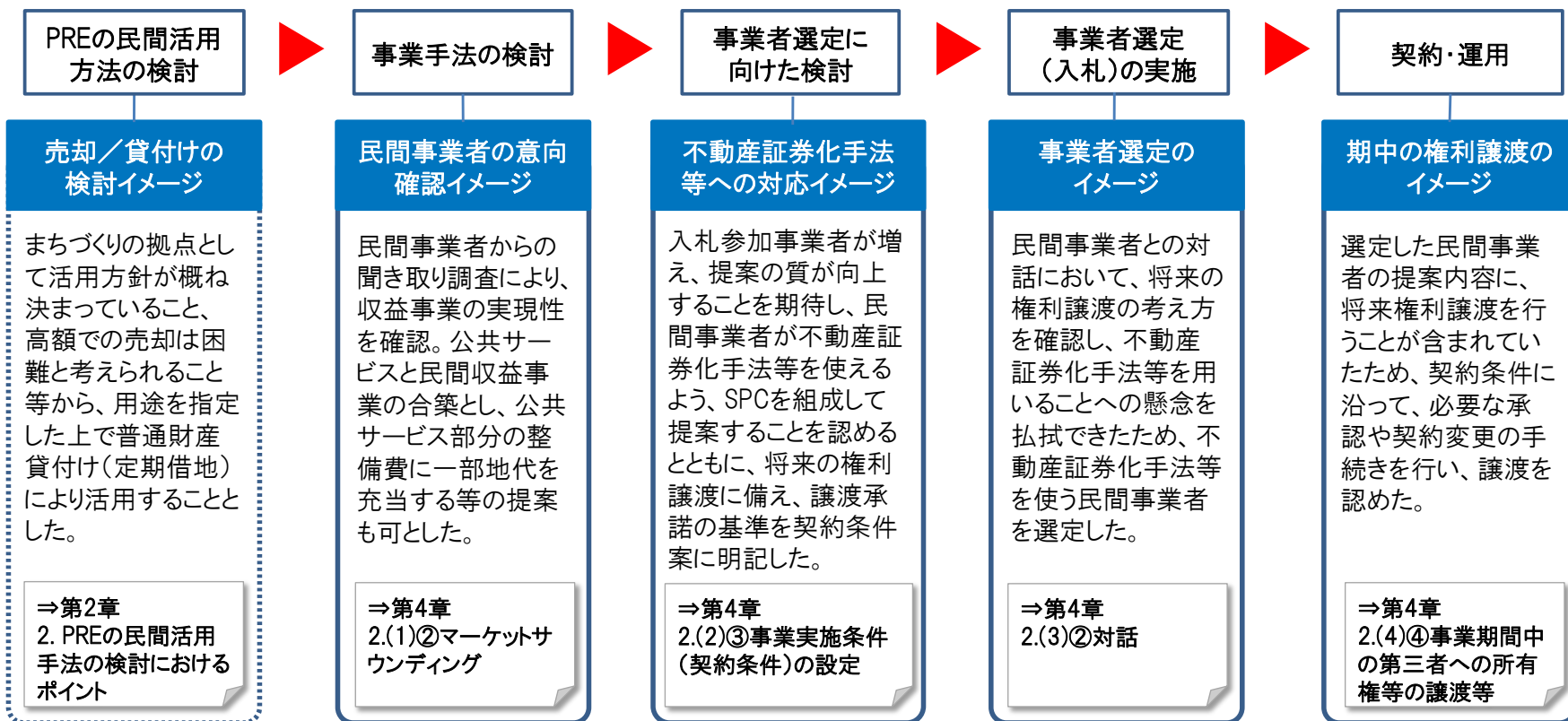
土地はある、用途もほぼ決まっている。では、

- ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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） 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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

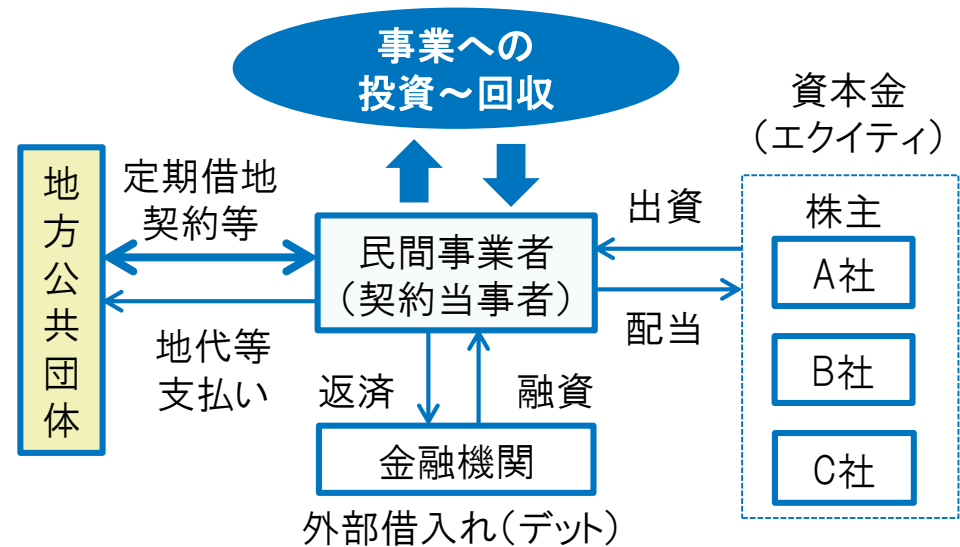
PREの民間活用の方法

売却		<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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は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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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を使用させることが認められている。
セール&リースバック		<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。

PREの民間活用事業における一般的な資金調達スキーム



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。

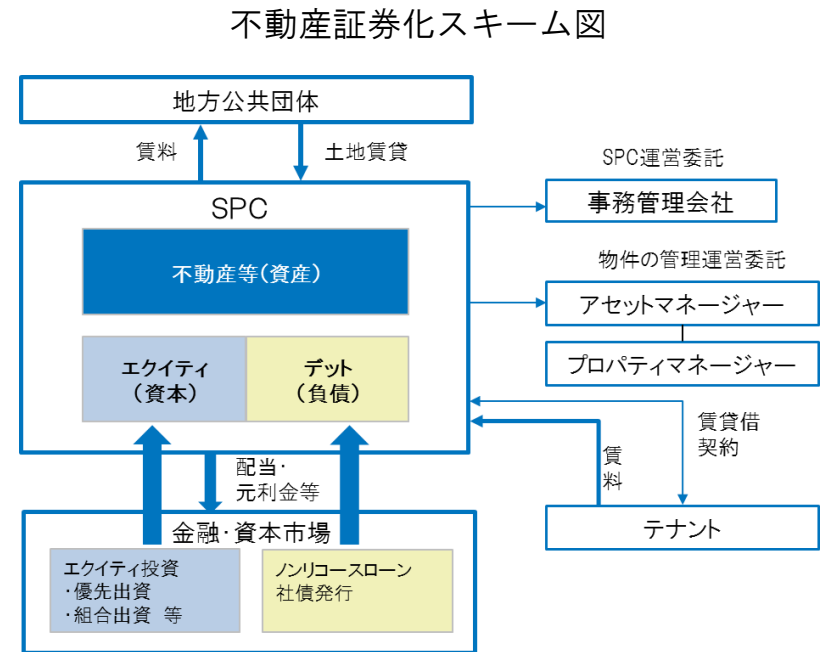
民間事業者の視点

- 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。



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)

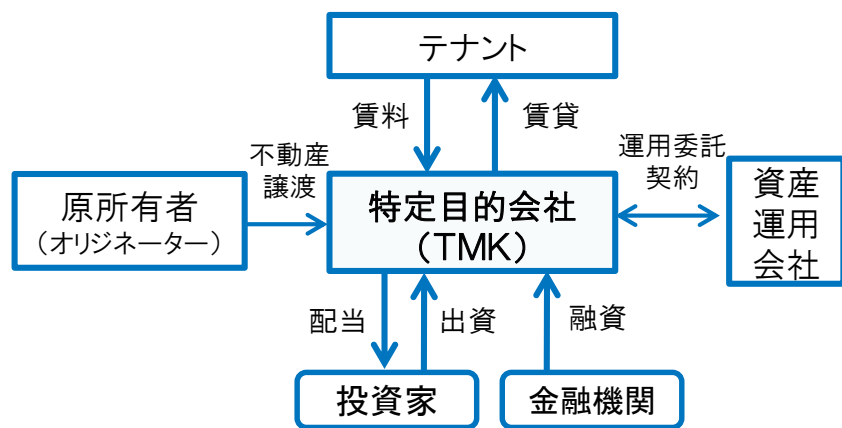
- 関係法令による一定の要件を満たすスキームとすることにより、SPCへの課税がなされないようにする工夫がなされる。

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)

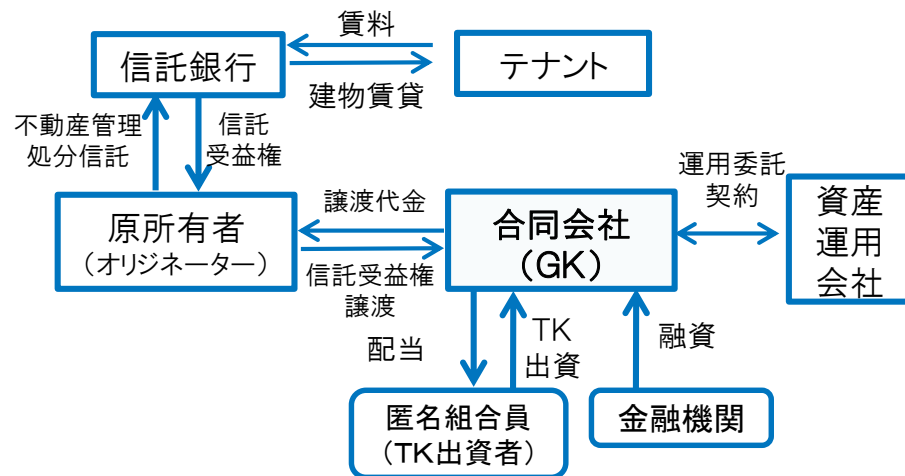
➤ 代表的な不動産証券化スキームの類型は、根拠法令等によって以下の4スキームに分類。

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。

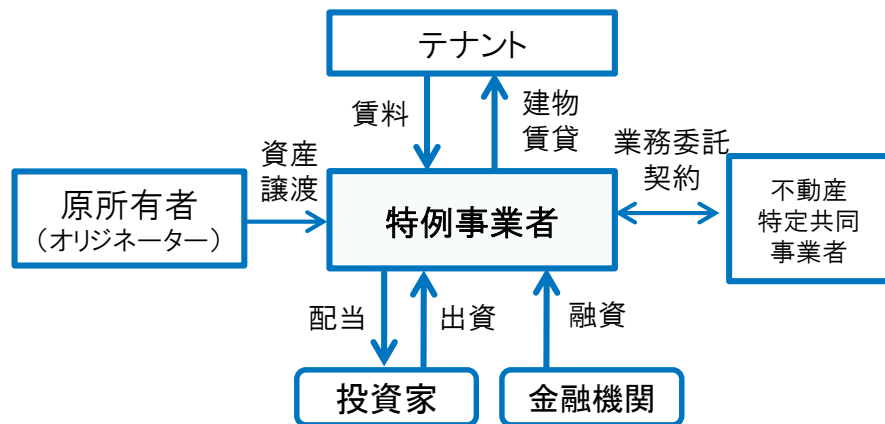
② 合同会社・匿名組合を活用した不動産証券化 (GK-TKスキーム)



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。

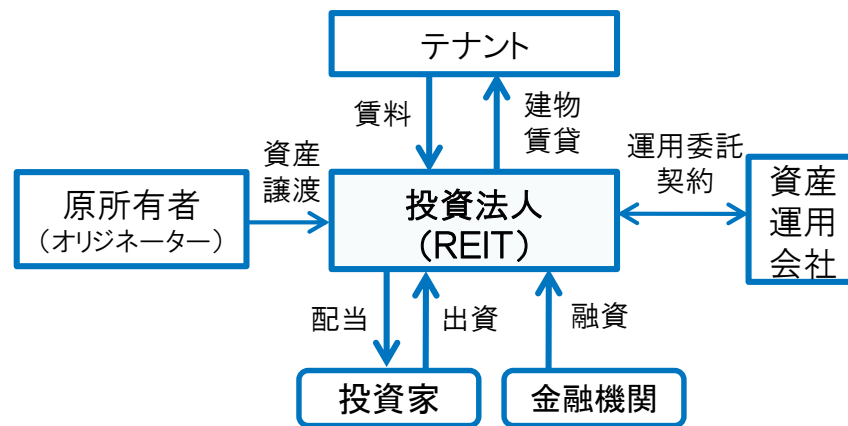
代表的な不動産証券化手法(事業開始ケースと事業出口ケースにとりうる手法)

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)



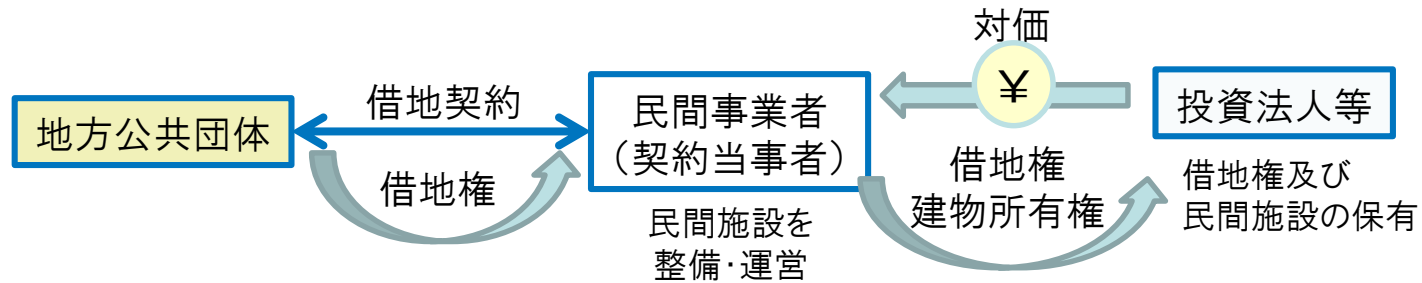
投信法に基づく不動産証券化スキーム。投資口を上場市場で取引することもできる。

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

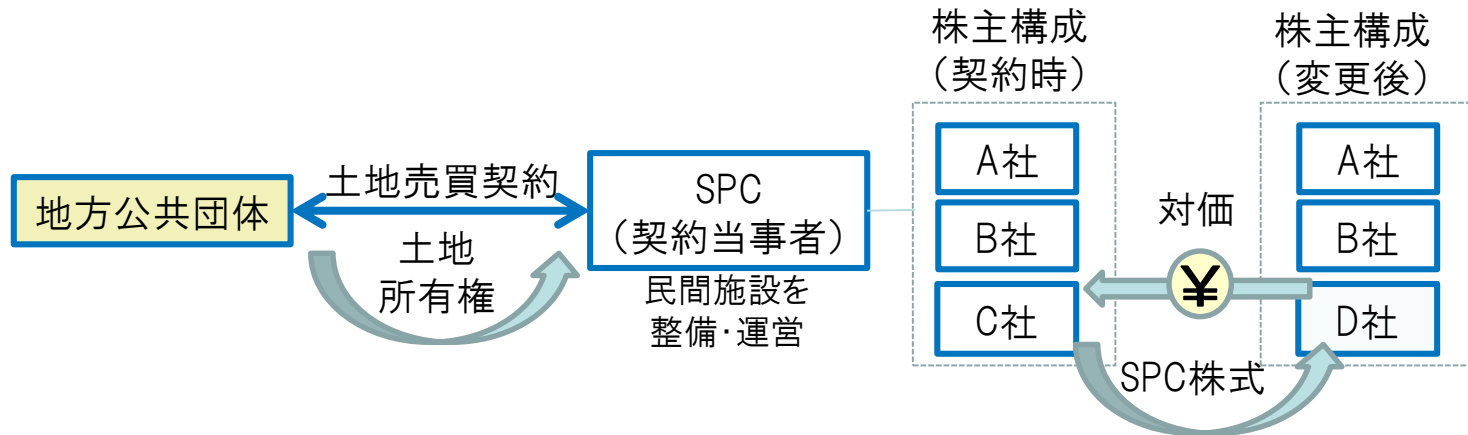


株式等出資持分の譲渡（事業出口ケースにとりうる手法）

- 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

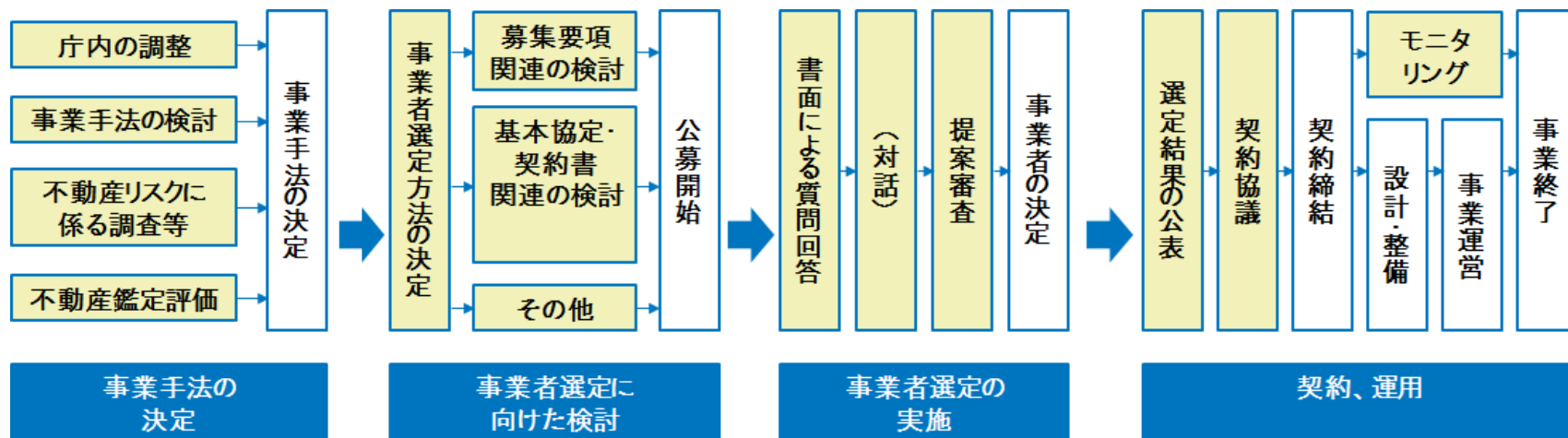
事業実施のプロセスとポイント・留意点～公共発意の場合～

- ▶ 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)

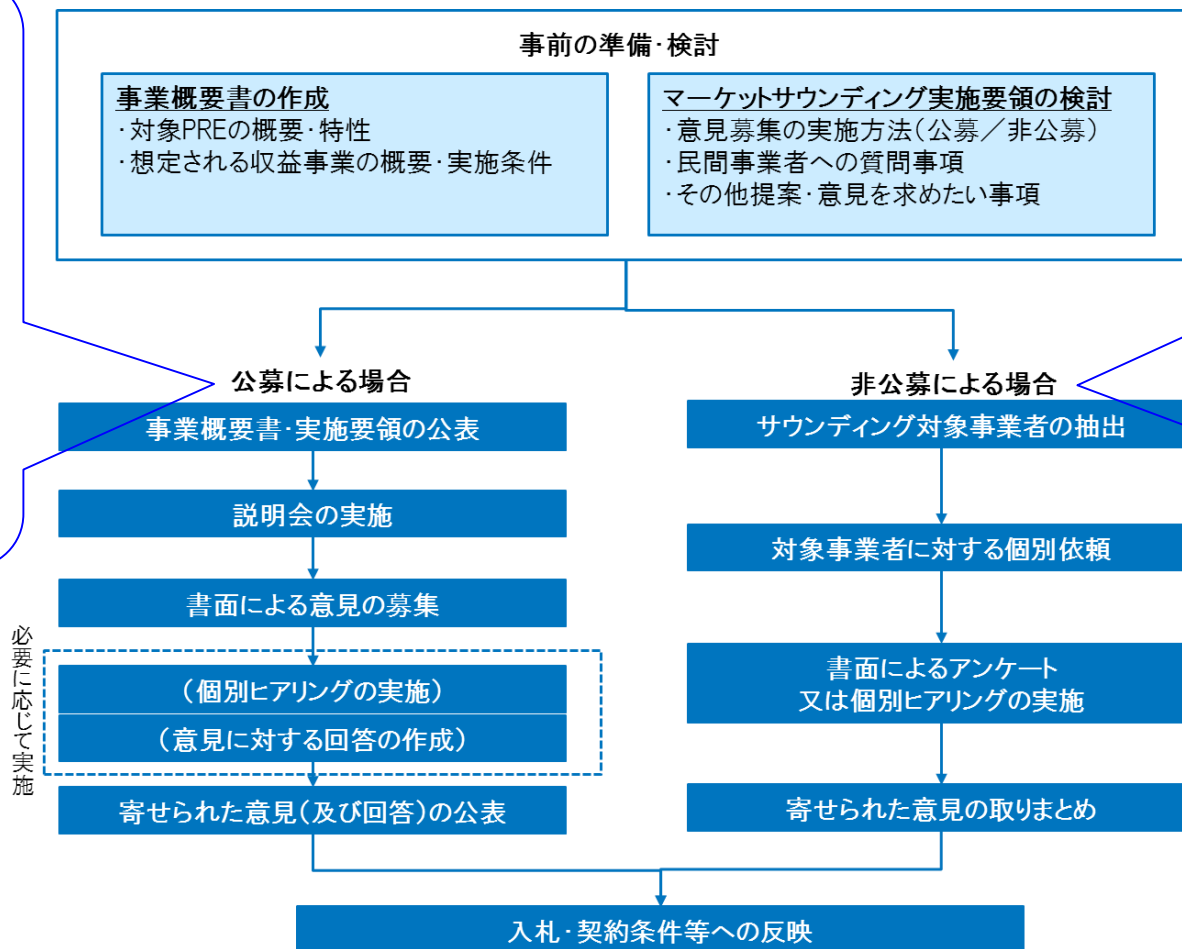
PREの集約・再編を進める中で余剰となる土地を民間事業者に定期借地権を設定して貸し付け、地方公共団体が必要と考える用途に応じて、民間事業者が商業施設などの民間収益事業と住民のニーズがある公共サービスの複合施設を整備。

事業構想から契約・運用までの流れ



第1段階：事業手法の検討（マーケットサウンディングの手順）

- 地方公共団体のウェブサイト等で事業概要等を公開して意見募集を行う。
- 透明性・公平性を確保でき、幅広い民間事業者からの意見を収集することが可能となる。
- 説明会の開催や、集まった意見の公表方法等において工夫が必要となる。



- 当該事業に関心があると想定される複数の民間事業者から、特定の項目について意見聴取を行う。
- 事業企画の初期段階でも短期間で簡易に実施可能。
- 一部の事業者のみが有利にならないよう、公平性の確保に配慮する必要がある。

必要に応じて実施

第2段階：事業者選定に向けた検討

	公募型プロポーザル方式※
契約の性質	随意契約(地方自治法施行令第167条の2)
概要	公募により提案書の提出を求め、競争入札によらず任意で契約の相手方を決定する方式。不動産の買入れ又は借入れ等の契約で、その性質又は目的が競争入札に適しないときに採用することができる。
公募開始後の条件変更	基本的には左記の通りだが、変更許容範囲は比較的広い。
事業者の決定	審査結果に基づき優先交渉権者を決定。第二順位の交渉権者も決めておくことができる。
決定後の交渉	公共と優先交渉権者との間で、契約内容の詳細を交渉により決定する。
金額の変更	優先交渉権者決定から事業契約締結までの提案金額の変更は、競争性に反しない範囲であれば可能。
契約交渉不調の場合	第二順位の交渉権者との交渉が可能。

※総合評価一般競争入札については、手引書P56を参照

第2段階：事業者選定に向けた検討

2. 関係書類の準備

- 事業の枠組みが決定したら、事業者選定に向けた関連書類の準備を開始。事業者選定を行う際に準備すべき基本的な文書は以下のとおり。

関係書類名	不動産証券化手法等の導入を想定する場合のポイント
入札説明書／募集要項	「契約条件の概要」等の項目において、民間事業者が不動産証券化手法を導入する場合の条件や、借地権／所有権やSPCの株式等の出資持分の譲渡等を行う場合の条件を記載することが考えられる。
落札者決定基準／ 審査基準	「審査項目・配点」において、事業の実施体制や事業継続性を担保するための方策を記載することが考えられる。
基本協定書案／基本協定条件書案、 契約書案／契約条件書案	「各業務に関する実施条件」等の項目において、契約当事者等の変更に対応するため、変更を承諾する際の条件等について記載することが考えられる。

3. 事業者選定スケジュール

- 事業者選定～契約手続のスケジュールを決定する。

第2段階：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。

第2段階：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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。

第2段階：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のポイント。
- 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。

第2段階：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

第4段階：契約、運用

1. 選定結果の公表

2. 契約協議及び締結

- 事業者決定後、契約協議を経て地方公共団体と事業者間で基本協定を締結し、その後（SPCを設立する場合はSPCの設立後）、事業スケジュールに応じてPREに係る基本協定書や賃貸借契約を締結。

3. モニタリング

- 基本協定書や賃貸借契約にPREの用途や事業運営の内容について何らかの実施条件を盛り込む場合には、SPCのモニタリング（事業監視）を行い、民間事業者が適切に契約内容を履行していることを節目となるタイミングで適切に確認していくことになる。

4. 事業期間中の第三者への所有権等の譲渡等

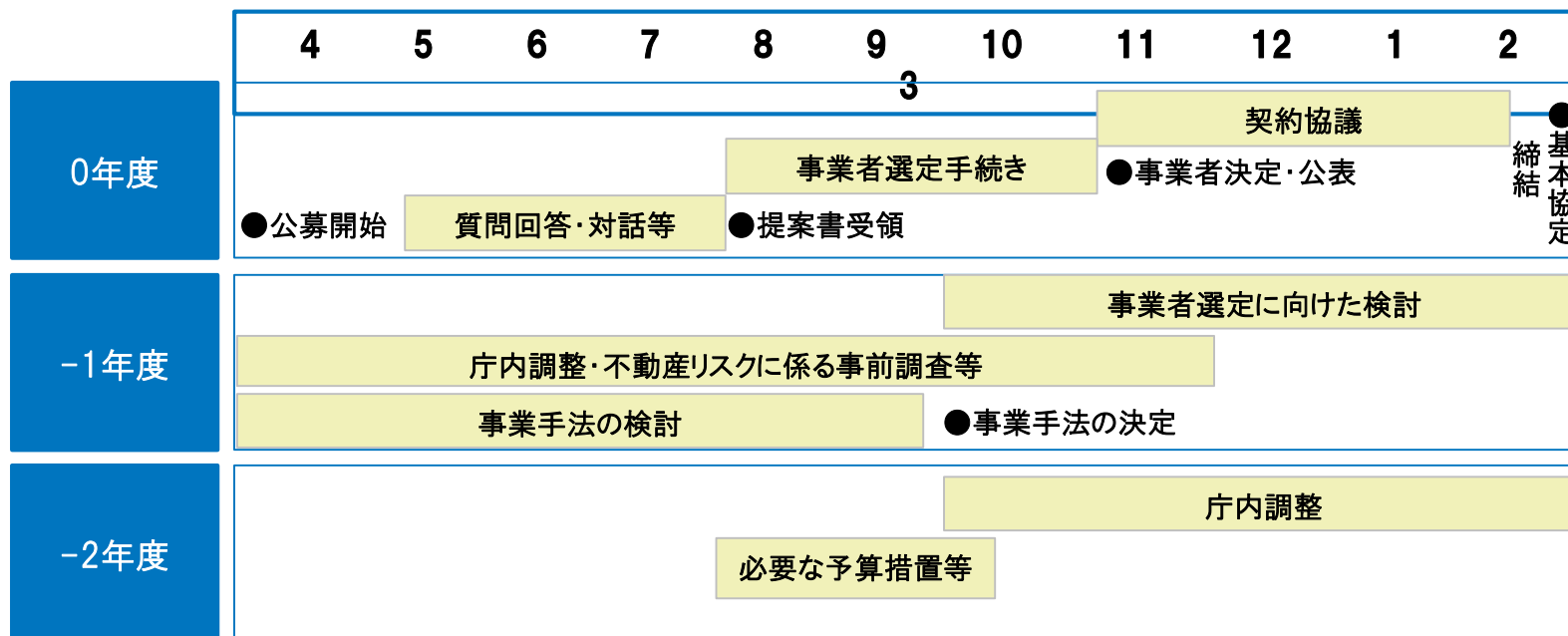
- 不動産証券化手法等の活用が当初から想定され、選定された民間事業者の提案内容に含まれていた場合、地方公共団体は、所定のスケジュールや基本協定書や賃貸借契約に規定された条件に沿って、必要な承認や契約変更の手続を行う。
- 一方、事業契約締結の段階で不動産証券化手法等の導入が想定されていなかった場合においても、運営期間中に民間事業者の側が第三者への譲渡を希望する可能性もある。

5. 事業の終了

- 定期借地契約に基づく事業の終了時において、民間事業者は、原則として原状回復を行った上で土地を変換することになる。
- 契約終了時の原状回復の方法をあらかじめ契約に明示しておく必要がある。
- 公共施設と民間施設の合築の場合には、事業終了時の有償・無償による施設の譲渡に関する事項を契約に含むことも考えられる。

想定スケジュール

事業化スケジュールの例



公的不動産(PRE)の民間活用の手引き

1. 公的不動産(PRE)の民間活用の手引き
2. **公的不動産(PRE)の活用事例集**
3. 平成28年度の取組

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。

【平成27年5月公表】

内容

公的不動産(PRE)の活用事例を100事例掲載

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

事例を様々な観点から分類

収集した100事例を、不動産証券化手法の活用の有無、PRE活用の効果、立地、不動産の所有者、建物の用途で分類して整理。



出典:国土交通省公表資料



出典:三井不動産公表資料

事例：広島ロジスティックセンター整備事業（REITスキーム）

■事例概要

- ・広島県が県有地を不動産証券化スキームを前提として株式会社ムロオに売却した。

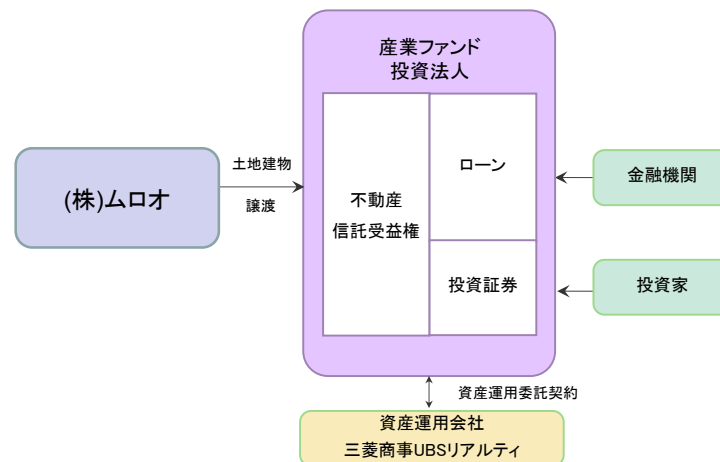
■事例の特徴と効果

- ・広島県には売却による財政再建ニーズが、一方で物流業者株式会社ムロオには、対象地に存在する既存施設をオフバランスの形で継続的に運用したいというニーズがあり、本事業により双方のニーズを満たすことができた。
- ・産業ファンド投資法人を活用することにより、株式会社ムロオの営業継続を維持しつつ県有地の売却を円滑に実現することができた。

■施設外観



■不動産証券化スキーム



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

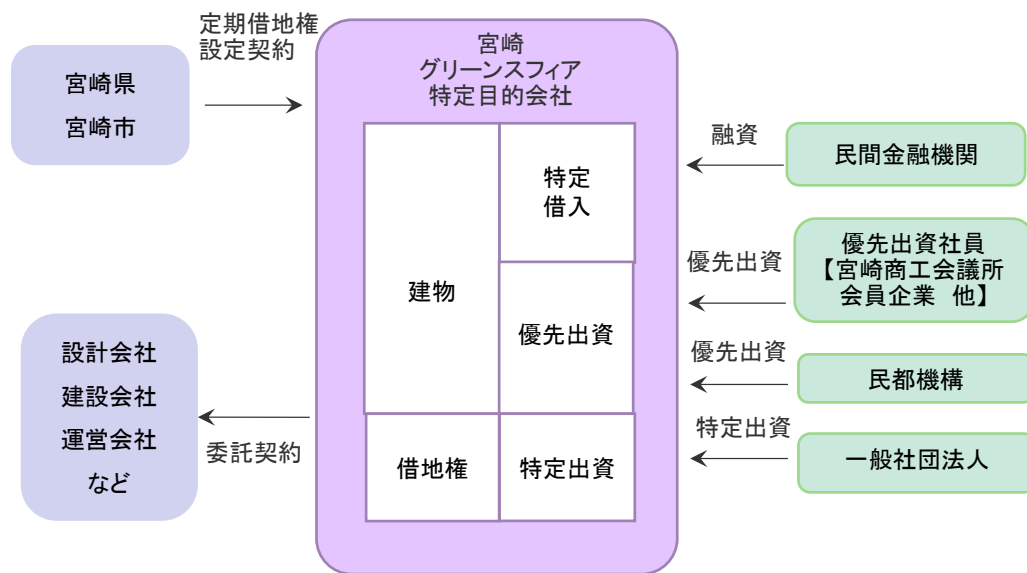
- 宮崎県及び宮崎市は、民間事業者から地代を得ることができ、歳入が増加。
- 民間事業者が所有する複合施設のテナントとして、地元商工会議所や観光協会等の公共性の高い団体が入居しており、住民サービスも提供している。

■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

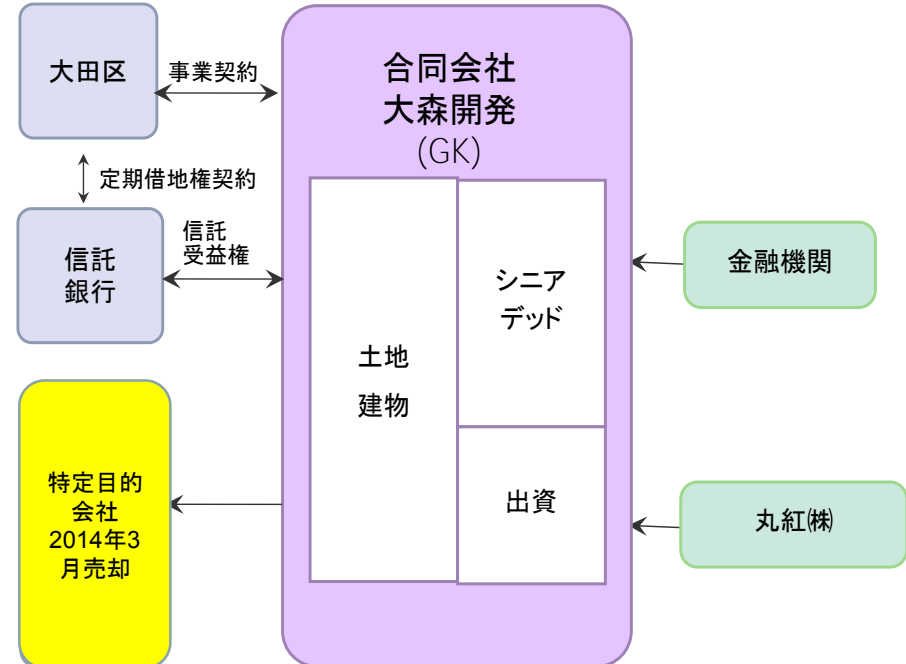
- ・大田区は区を中心地域と位置付けている大森駅東地域の区有地で複合施設を建設する民間事業者を公募
- ・大田区は期間50年間の定期借地権を設定。
- ・選定事業者が図書館や集会施設等の公共施設も入居する複合施設を整備。
- ・当該複合施設の建設によって大田区大森駅前の賑わい効果を創出。

■施設外観



出典：丸紅(株)公表資料

■不動産証券化スキーム



事例：(仮称)小松駅南ブロック複合施設新築工事 (不動産特定共同法特例事業スキーム)

■ 事例概要

- ・ 小松市が百貨店撤退後の更地を取得し、その土地を資産保有SPCが借地し公共施設、教育施設、商業施設、宿泊施設を配した複合施設を建設中(2017年秋に竣工予定)。

■ 事例の特徴と効果

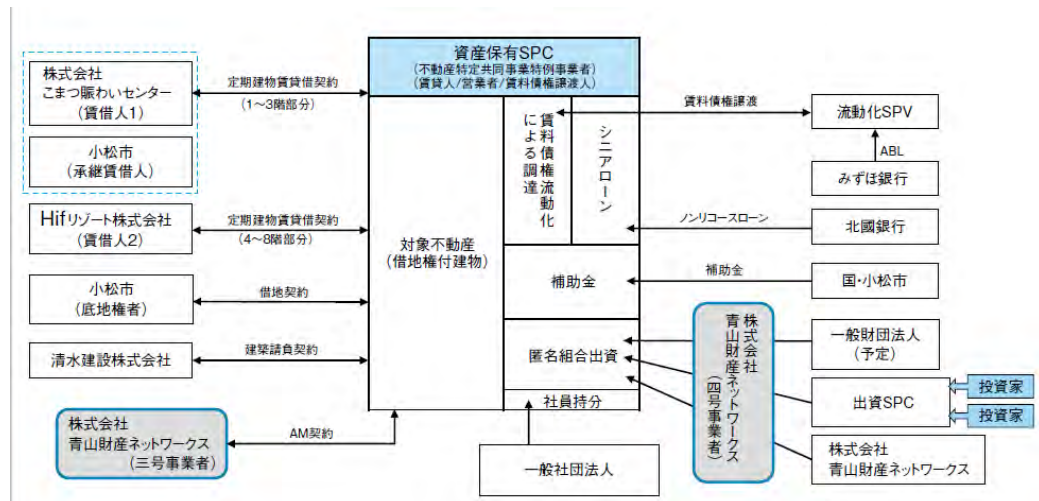
- ・ 不動産特定共同事業法の改正により創設された特例事業スキームを採用。
- ・ 小松市は、SPCに対し50年間の定期借地権を設定。
- ・ 行政機関が占める割合が高いことから安定的な収益を確保。

■ 施設外観



出典：一般社団法人不動産証券化協会「ARES不動産証券化ジャーナルVol.32」

■ 不動産証券化スキーム



出典：一般社団法人不動産証券化協会「ARES不動産証券化ジャーナルVol.32」

公的不動産(PRE)の民間活用の手引き

1. 公的不動産(PRE)の民間活用の手引き
2. 公的不動産(PRE)の活用事例集
3. **平成28年度の取組**

趣旨

- 公的不動産(PRE)を民間活力により再生・活用し、地域活性化を図る意欲のある地方公共団体に対し、事業の具体化をサポートします。
- PREの民間活用事業の先進事例を積み重ね、他の地方公共団体に横展開していきます。

支援事業の募集概要

■ 応募主体

地方公共団体

■ 支援対象

低未利用となった具体のPREについて民間活力の導入により再生・活用事業を検討している団体

■ 要件

- ①具体的な事業条件設定に係る検討期間にある
- ②活用対象が普通財産である
- ③民間活力の導入に関する条件設定について柔軟に検討を行うことが可能である

支援内容(PRE民間活用の事業具体化に向けた支援)

事業条件の設定に関する検討支援

【検討テーマ例】

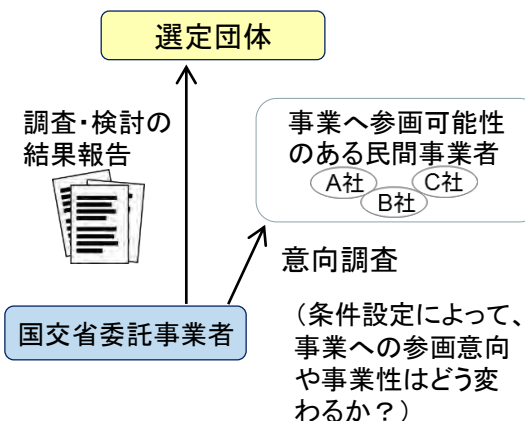
- ・応募者の資格要件の設定について
どのような企業(グループ)を求めるか？
求めるべき実績はどのようなものか？ 等
- ・借地事業における借地権の取扱い
転貸借を認める？譲渡を認める？そのときの条件は？ 等
- ・SPC(特別目的会社)の設立について
契約相手方としてSPCを認める？そのときの条件は？ 等

専門家の派遣

【派遣者例】

- ・先進地方公共団体の職員
- ・資金調達に関する支援メニューを有する組織の担当者
- ・その他実務経験者 など

事業条件設定について、民間事業者への意向調査の実施
→調査結果を踏まえて募集要項に反映すべき内容の検討結果を提供



これまでの支援事業の例(群馬県前橋市)

出典:平成27年度 第3回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 前橋市発表資料

■ 支援概要

廃校となった小学校の土地・建物等の有効活用を図るため、地域に貢献できる活用事業について、民間事業者へのサウンディング調査結果を踏まえた事業の具体化を支援。

■ 支援結果

サウンディング結果を踏まえた公募要項の作成等を支援し、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民間事業者へのサウンディングの有効性を示すことができた。



【前橋市イメージ】



- 民間活用を求める全国の地方公共団体のPRE情報を一元的に提供し、地方公共団体と民間事業者のマッチングを促進。掲載情報は参加団体の増加等に伴い随時拡大・更新。※引き続き参加団体を募集中。
- 併せて、相談窓口を設置し、地方公共団体のPREの民間活用を積極的にサポート。

内容

- 地方公共団体のPRE情報を一元的に提供

売却・貸付け情報

全国の地方公共団体ごとにPREの売却や貸付け案件の情報を一括で見ることが可能

総合評価一般競争入札／公募型プロポーザル情報

地方公共団体が公募している低未利用公有地の再生・活用プロジェクト等に関する情報を一括で見ることが可能

民間提案募集情報

民間発意のPREの活用アイデア等を受け付けている地方公共団体の情報を一括で見ることが可能

掲載情報は随時募集中

- 地方公共団体からのPRE活用に係る相談に対応

相談窓口

PRE活用を進めたい地方公共団体を実務的に支援
相談受付メールアドレス hqt-pre-toiawase@ml.mlit.go.jp

- PRE活用をサポートする情報を提供

PRE活用の実務的な手引き等のPRE関連情報

関係府省等がとりまとめたPREに関連する参考書、関連施策等を掲載
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

サイトへのアクセス方法

①

検索: 土地総合情報ライブラリー 検索

②



③

「公的不動産(PRE)ポータルサイト」タブをクリック

参考

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

公共施設等の総合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

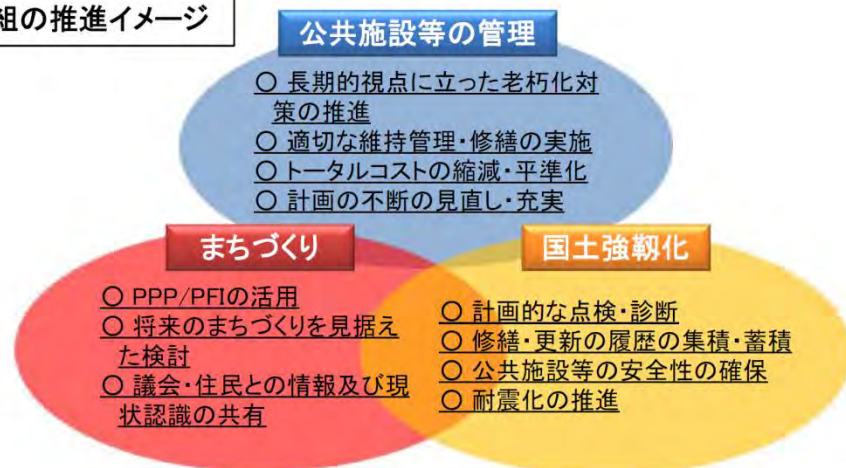
- ・計画期間：10年以上とする。
- ・全ての公共施設等を対象に、情報を管理・集約部署を定めるなどして作成することが望ましい。
- ・現状分析を踏まえ、今後の公共施設等の管理に関する基本的な方針を記載。
- ・計画の進捗状況等に応じ、順次計画をバージョンアップする。
 今後は、管理に関する基礎情報として固定資産台帳を活用することが望ましい。

(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



PPP/PFI推進アクションプラン(改訂版)

改定のポイント

- ・平成25、26年度の実績をフォローアップし、新たな事業規模目標を設定
- ・コンセッション事業等の重点分野に文教施設及び公営住宅を追加
- ・時間軸を定め、担当府省を明確にした具体的施策

事業規模目標

21兆円(平成25～34年度の10年間) ← 現行目標は10～12兆円

(コンセッション事業:7兆円、収益型事業:5兆円、**公的不動産利活用事業:4兆円**、その他の事業:5兆円)

PPP/PFI推進のための施策

(1)コンセッション事業の推進

- コンセッション事業の具体化のため、3年間の集中強化期間の重点分野及び目標の設定
 - ・同事業に発展し得る事業類型を含めた目標設定
 - ・複数施設の運営を一括して事業化する「バンドリング」の推進
 - ・コンセッション事業推進のディスインセンティブとなる制度上の問題の解消
- 将来的にコンセッション事業に発展し得る収益型事業について、全ての人口20万人以上の地方公共団体で実施を目指す

(2)実効ある優先的検討の推進

- 優先的検討規程の策定と的確な運用
 - ・平成28年度末までに、全ての人口20万人以上の地方公共団体等において優先的検討規程を策定
 - ・実効ある運用のための手引きの策定や支援事業の実施
 - ・運用フォローアップと適正化、優良事例の横展開
 - ・上下水道等の重点分野における優先的検討の参考となるガイドラインの策定
- 公的不動産利活用事業について、人口20万人以上の地方公共団体で平均2件程度の実施を目指す**

(3)地域のPPP/PFI力の強化

- 地域プラットフォームを通じた案件形成の推進
 - ・平成30年度末までに、人口20万人以上の地方公共団体を中心に全国で地域プラットフォームを47以上形成
 - ・地域プラットフォームを活用した民間提案の仕組みの検討
 - ・案件形成につながる継続的な運営を前提とした地域プラットフォームの形成支援
 - ・モデル事例等をまとめた運用マニュアルの作成
- PFI推進機構の資金供給機能や案件形成のためのコンサルティング機能の積極的な活用

コンセッション事業等の重点分野

空港【6件】、水道【6件】、下水道【6件】、道路【1件】(平成26～28年度)
 文教施設【3件】(平成28～30年度)
 公営住宅※【6件】(平成28～30年度) ※収益型事業や公的不動産利活用事業も含む。

PDCAサイクル

毎年度のフォローアップと事業規模や施策の進捗状況の「見える化」、アクションプランの見直し

新たなビジネス機会の拡大、地域経済好循環の実現、公的負担の抑制 → **経済財政一体改革への貢献**

2020年度までの基礎的財政収支の黒字化に寄与 41

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

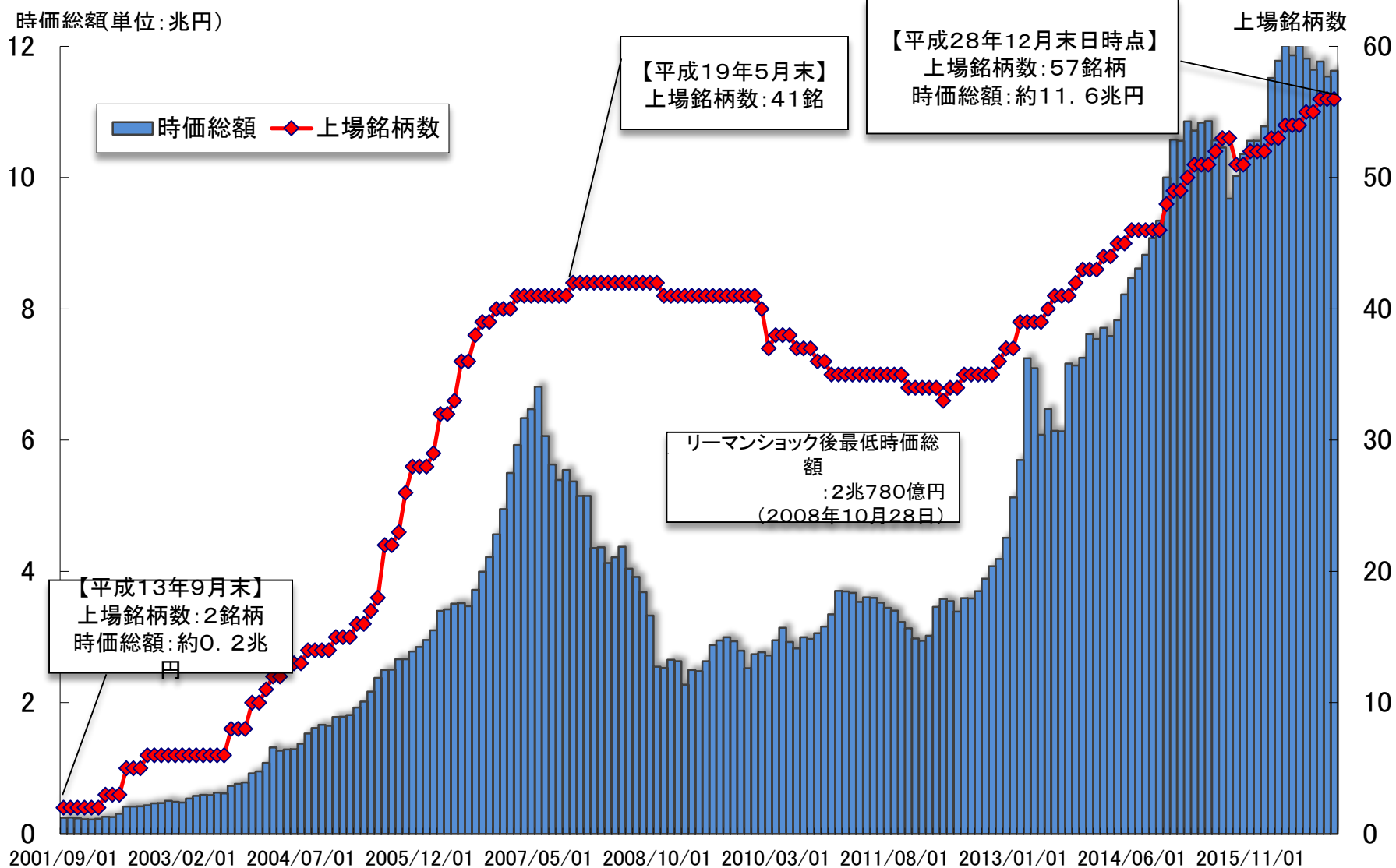
情報基盤の充実

（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

Jリートの上場銘柄数と時価総額の推移

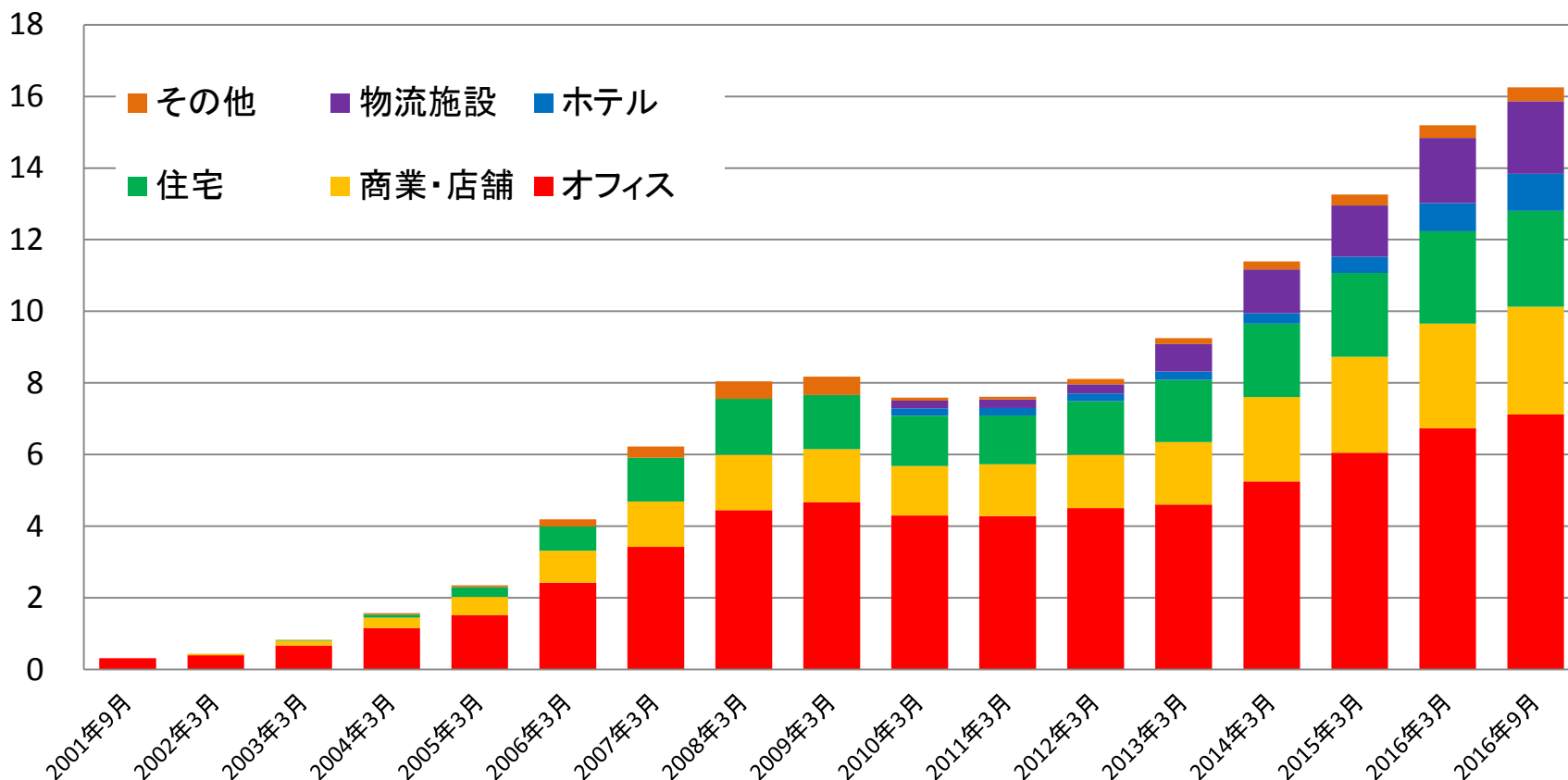


【出所】不動産証券化協会HPより国土交通省作成

○ 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、ホテル、物流施設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

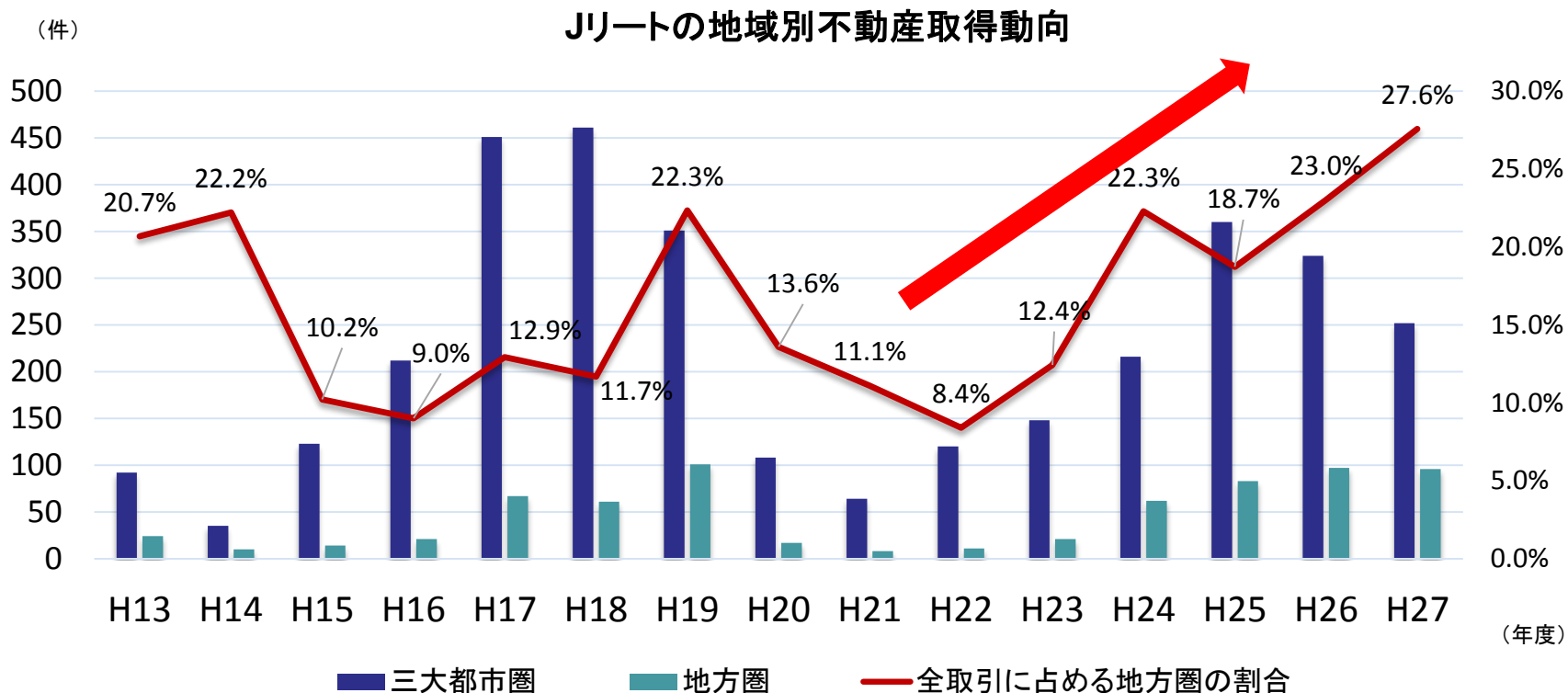
(兆円)



2003年3月～2016年9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。
 ○Jリートが不動産を取得したことがあ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28年9月末の45都道府県に拡大。



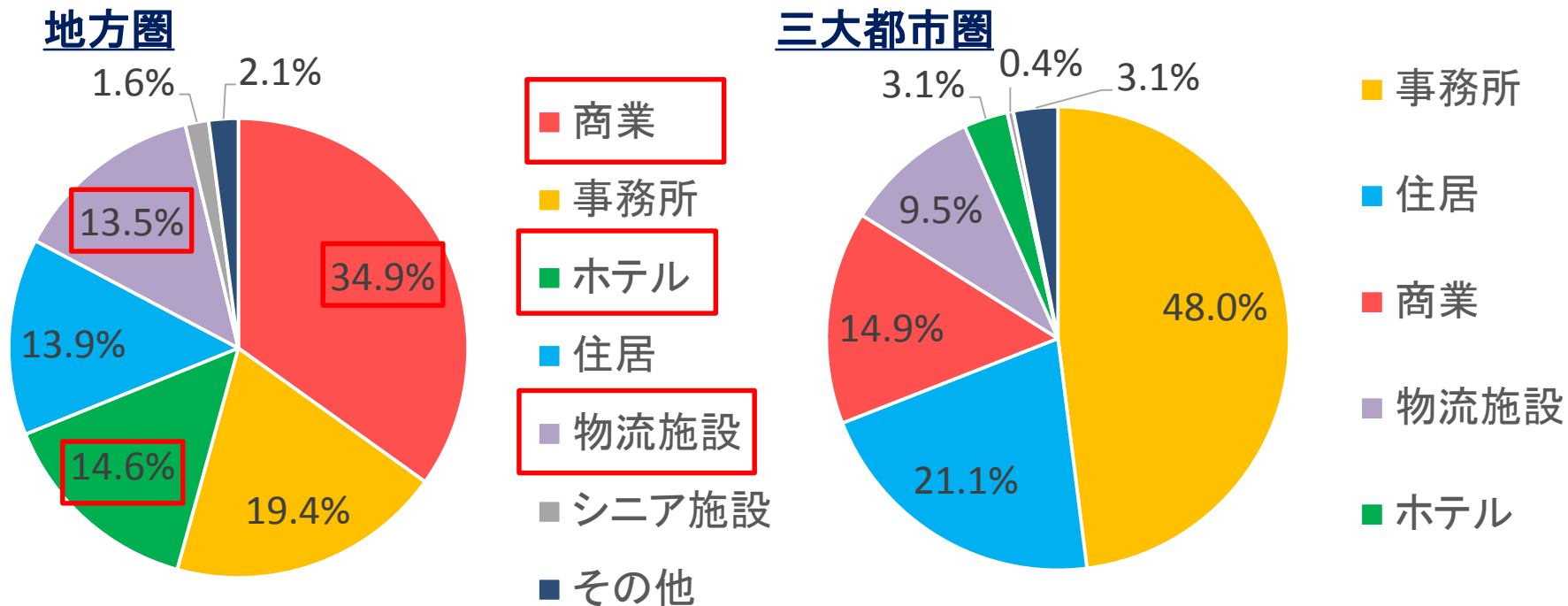
※三大都市圏:東京圏(東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県)、大阪圏(大阪府、京都市、神戸市)、名古屋圏(名古屋市)
 地方圏:上記以外の都市

【出典】不動産証券化協会提供データより国土交通省作成

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

◆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

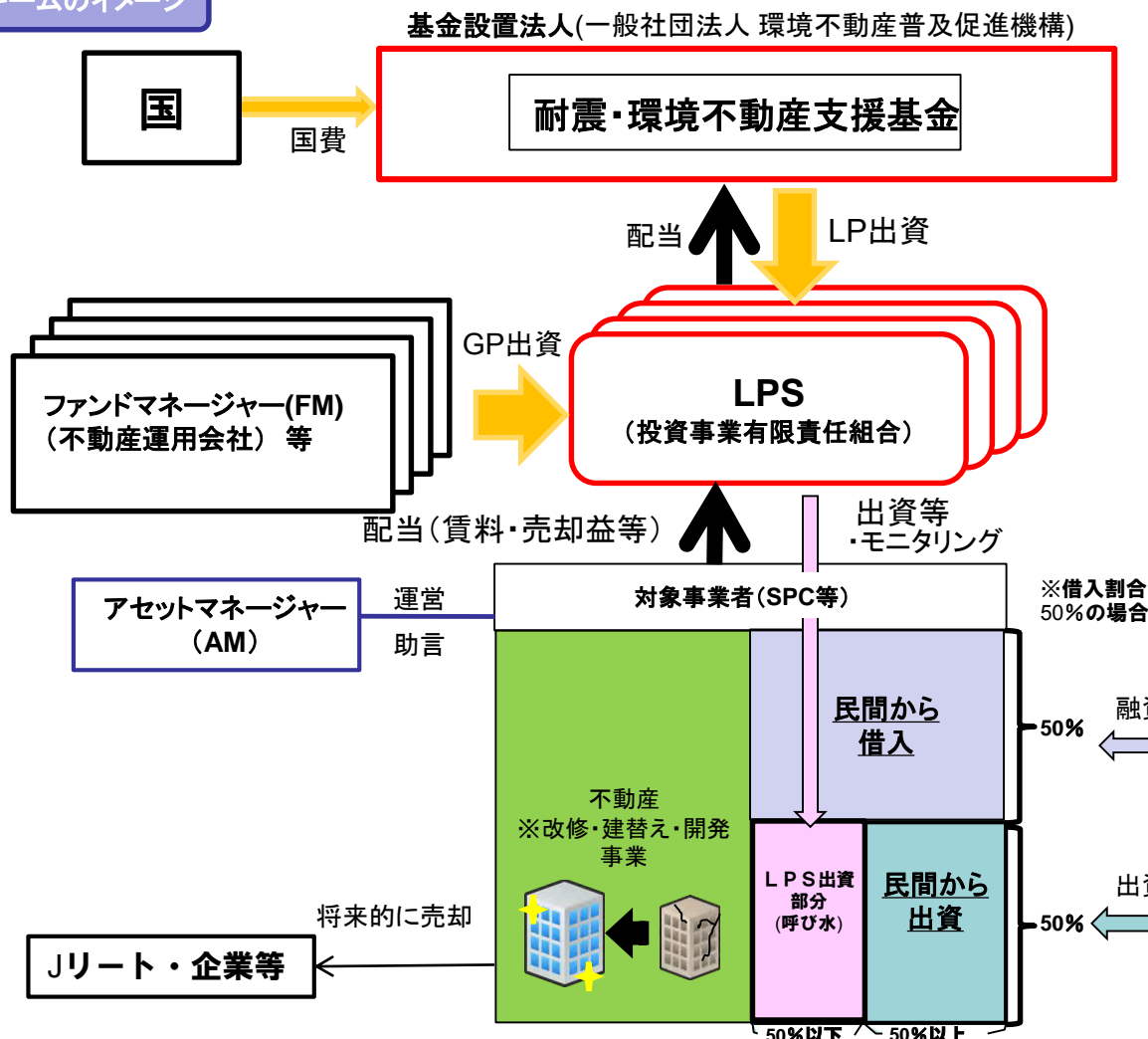
◆平成27年度～不動産証券化手法等によるPRE活用に関するモデル団体支援事業

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。

耐震・環境不動産形成促進事業

老朽・低未利用不動産について、国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより、民間の資金やノウハウを活用して、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成(改修・建替え・開発事業)を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進する。

スキームのイメージ



事業要件

〈対象事業〉

次に掲げるいずれの事業

- ①耐震改修事業
- ②次のいずれかの環境性能を満たすことが見込まれる改修、建替え又は開発事業
 - イ 建物全体におけるエネルギー消費量が、事業の前と比較して概ね15%以上削減(改修事業を行う場合に限る。)
 - ロ CASBEE Aランク以上であること 等

※原則として事業後延床面積が2,000㎡以上
 ※ヘルスケア施設の場合又は一定の地域(注)において耐震性が不足する建物の建替えの場合においては、環境要件の特例があります。

(注)埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、大阪府、名古屋市、京都市及び神戸市以外の地域

〈対象事業者〉

特定目的会社(TMK)、合同会社(GK)等であって、専ら対象事業の施行を目的とするもの 等

活用事例

- ① オフィス・住居複合ビルについて、建物全体のエネルギー使用量が改修前比較で概ね15%以上削減となる省エネルギー改修工事(空調設備更新、LED照明導入等)を実施。その結果、「BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)」の3つ星評価を取得。
- ② オフィスビルについて、建物全体のエネルギー使用量が改修前比較で概ね15%以上削減となる省エネルギー改修工事(全照明をLED化)を実施。
- ③ 東京都建築物環境計画書制度に基づく一定の環境性能を有するホテルを開発。
- ④ オフィスビルについて、建築環境総合性能評価システム(CASBEE)のAランク評価取得が可能となる環境改修工事を実施。
- ⑤ 建築環境総合性能評価システム(CASBEE)による評価がAランク以上となるホテルを開発。
- ⑥ サービス付き高齢者住宅について、建物全体のエネルギー使用量が省エネ法の省エネ基準比で10%以上削減となる環境改修を実施。
- ⑦ 建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)による評価結果の星表示が3つ以上となる高齢者施設を開発。



事例①建物外観：
トーセイ株式会社公表資料



事例②建物外観：
トーセイ株式会社公表資料



事例③開発後建物イメージ：
ケネディクス株式会社公表資料