

地方における不動産証券化手法等の導入に係る今後の展開について

1. 制度導入に係る課題と対応

主な項目		課題	今後の対応
1	制度に対する理解不足等	<ul style="list-style-type: none"> ・大都市圏に比べ地方は、不動産に対する所有の意識が強い。又、資金調達手段も、企業の収益力や信用、所有する不動産の担保価値等に基づくコーポレートファイナンスが中心であり、不動産から生じるキャッシュフローを返済原資とするアセットマネジメントを活用した不動産証券化手法や、活用した場合のメリット等についての理解が不足している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・国や関係機関等の支援のもと、地元の事業者や金融機関、行政等を対象としたセミナー開催等により、証券化手法等の導入に係る意義やメリット等について、広く普及啓発に努める。 ・大都市圏での人材とのネットワーク形成に努める。 ・知識や経験を持たない県や市町職員等でも容易に制度概要を理解出来るような、分かりやすい解説資料を作成する。 ・県や市町職員を対象に、基礎的な知識の習得を目的とした勉強会を定期的を開催する。
2	人材の育成	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産証券化手法を活用するには、専門知識に加え実務経験が不可欠であるが、そうした人材は大都市圏に集中しており、地方では不足している。 	
3	採算性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・地方は事業規模が小さく、当初に生じる固定経費の吸収が困難である等、事業採算性が低い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・行政による支援制度の充実等を行い、初期経費の軽減に努める。
4	資金調達の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・地方の事業は採算性が低いこと等から、投資者が少なく、資金調達が困難である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・経済合理性だけでなく、地域貢献等からの視点での投資を行なうよう、地元金融機関や企業等との協議を進めていく他、クラウドファンディング等の積極的な活用により、広域からの投資受け入れに努める。
5	投資データ等の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・地方は事業実績が少なく、投資物件に対するキャッシュフローなど、投資データの整備が不十分である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地方における再現性の高いモデル事業の収集に努め、参考事例集を作成する。

2. 今後の対応

平成 27 年度における検討会の成果等を踏まえ、次年度は次の展開を行う。

ア 不動産証券化等活用セミナーの開催

不動産証券化手法等についての知見や人材を蓄積し、未利用不動産の有効活用による安心して暮らせる環境整備を図っていくため、広く事業者や行政等を対象としたセミナーを開催する。(平成 32 年まで、毎年 1 回開催)

- ・対象者：事業者、金融機関、県民、行政等
- ・内容：基調講演、検討会報告、パネルディスカッション等
- ・回数：1 回/年

イ 不動産証券化手法を活用したサービス付き高齢者向け住宅整備モデルの検討

・商店街あるいはオールニュータウンにおける再生の拠点としての需要が見込まれる「サ高住」等の整備を推進するため、不動産証券化手法等を活用した整備モデルの検討を行う。

〔構成〕サ高住運営業者、デベロッパー、セネソ、金融機関、行政等

〔開催回数〕3 回程度

〔検討内容〕

第 1 回：証券化等による「サ高住」等整備の事例収集、分析

第 2 回：事業スキーム、地域住民出資等も含めた資金組成スキーム等の検討

第 3 回：設置場所、施設規模等を仮定した整備モデル案の検討 等

ウ 資料集の作成

県や市町職員等でも容易に仕組みや制度の概要を理解出来るよう、基礎的な用語やモデル的な事業例、専門家派遣等に係る支援制度などを分かりやすく解説した資料集を作成する。

エ 勉強会の開催

専門家を招聘し、証券化についての知識や経験を持たない県や市町職員等を対象に、基礎的な知識の習得を目的とした勉強会を定期的を開催する。

〔対象〕県、市町職員等

〔開催回数〕年間 2 回程度