

第2回 不動産証券化手法等による不動産活用に関する検討会 資料

地方都市における公的不動産(PRE)活用事例について

2015.12.16

みずほ銀行

証券部

1. 地方都市における不動産事業の方向性とPRE活用事例

地域の活性化のための不動産再生事業の成立要件と方向性

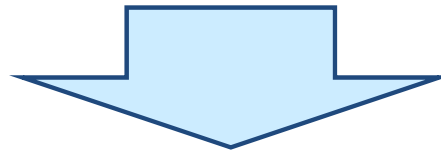
～「地方都市の不動産ファイナンス等の環境整備について」より～

1. 不動産再生事業の成立要件

- (1) 不動産再生事業の成立要件
… 土地コストの抑制による投資採算性の改善 など
- (2) 不動産再生事業の成立要件を導くための仕掛けとノウハウ

2. 不動産再生事業のポイント

- (1) 土地コストの抑制による投資採算性の改善
- (2) 安定需要を踏まえた用途設定
- (3) ノンリコースローンの必要性和課題



方向性: 収益的に安定している事業

- **類型1: 中心市街地活性化事業**
 - ・収益の安定した老朽ビルのリノベーション (コンバージョン) 事業
 - ・商店街再生事業
- **類型2: 安定した需要の見込める事業**
 - ・堅調な需要が見込める賃貸マンション ・社宅 ・大学に隣接する大学寮
 - ・地域医療施設 ・高齢者医療・福祉施設 (サ高住など) ・日用小売店など
- **類型3: PPP (官民連携事業)・PRE (公的不動産の有効活用) 事業**

(出所) 日本経済研究所 日本不動産研究所 不動産証券化協会「地方都市の不動産ファイナンス等の環境整備について」よりみずほ銀行作成

PRE戦略とは

- PRE戦略とは、公的不動産について、公共・公益的な目的を踏まえつつ、経済の活性化及び財政健全化を念頭に、適切で効率的な管理、運営を推進していこうとする考え方
- 我が国の不動産の約2,400兆円のうち、国・地方公共団体が所有している不動産（公的不動産（Public Real Estate:PRE））は約570兆円（全体の約24%相当）存在。このうち地方公共団体が所有する不動産は約420兆円となっており、公的不動産の70%以上を占める

公的不動産(PRE)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570兆円^(注4)

地方公共団体
所有不動産
約420兆円^(注5)

(注1)国民経済計算(平成24年度確報)

(注2)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)

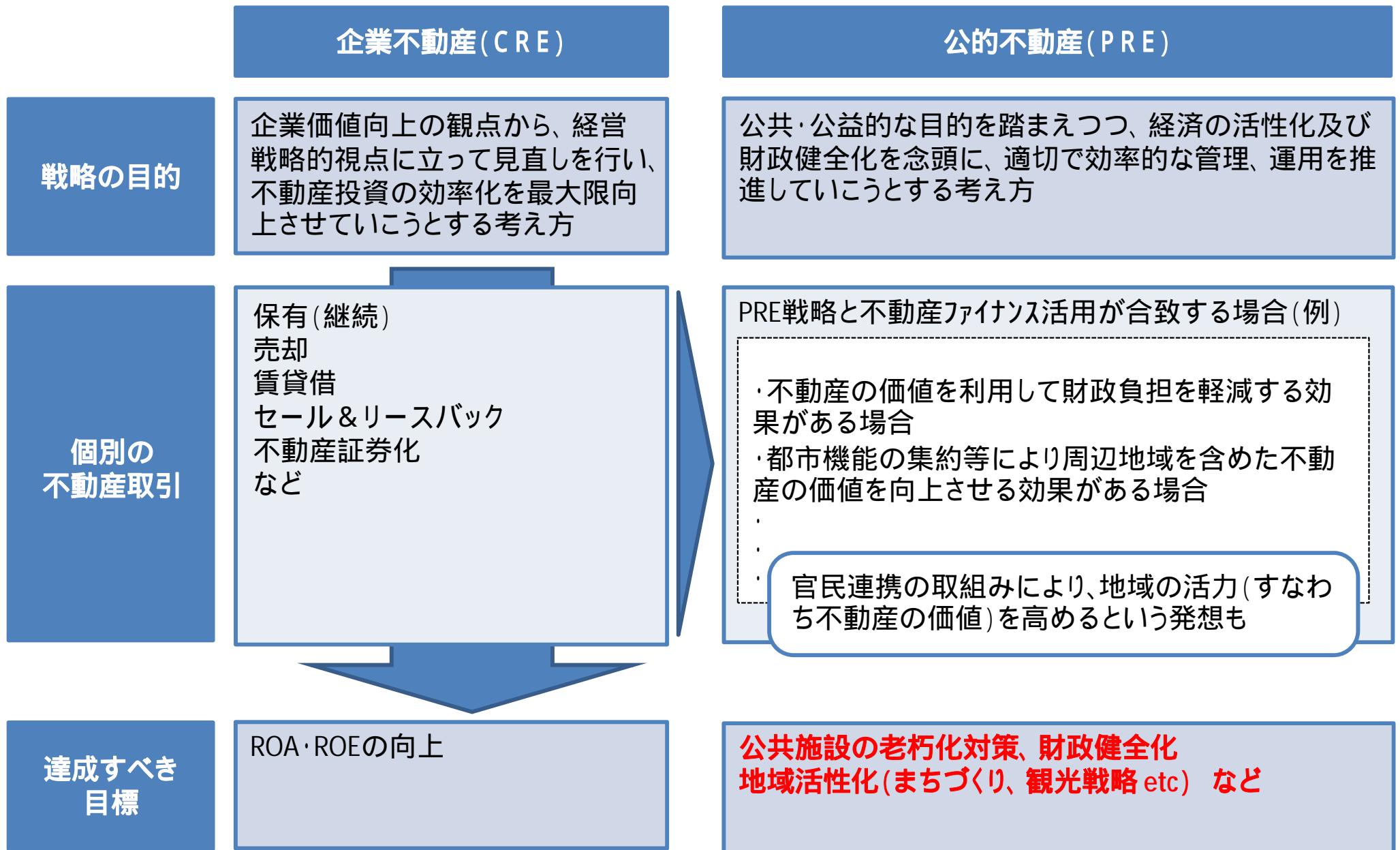
(注3)PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS™ A Bird's eye View of Global Estate Markets:2012 update™ (円換算)

(注4)固定資産及び土地の総額(平成24年末時点)

(注5)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24年度)のうち地方の占める比率で按分したもの

(出所)国土交通省資料よりみずほ銀行作成

企業不動産(CRE)と公的不動産(PRE)の比較



公的不動産(PRE)の利活用類型(イメージ図)

- 公的不動産の利活用における土地建物の保有関係を簡単に図解すると、以下のような類型が想定される

1
類型

建物
土地

公共
公共

4
類型

建物
土地

民間
民間

2
類型

建物
土地

民間
公共

5
類型

建物
土地

民間
公共 民間

3
類型

建物
土地

公共 民間
公共

6
類型

建物
土地

公共 民間
公共 民間

参考事例について

No	所在地	事業名称	不動産証券化	利活用類型(1)	収益安定事業 類型(2)		
					1 中心市街地 活性化	2 安定需要	3 PPP・ PRE
1	仙台市	仙台共同ビル建替事業(仙台ファーストタワー)		5 類型		-	
2	広島市	広島ロジスティックセンター整備事業		4 類型	-		
3	宮崎市	宮崎駅西口拠点施設整備事業		6 類型		-	
4	飯田市	飯田市橋南第二地区第一種市街地再開発事業		5 類型		-	
5	福岡市	中央児童館等建替え整備事業	-	2 類型		-	
6	岡山市	岡山中央南(旧深柢)小学校跡地活用事業	-	2 類型			
7	佐世保市	栄・常盤地区第一種市街地再開発事業	-	6 類型			
8	紫波町	オガールプラザ整備事業	-	6 類型			

(1) 「公的不動産(PRE)の利活用類型(イメージ図)」(P6)参照

(2) 「地域の活性化のための不動産再生事業の成立要件と方向性～「地方都市の不動産ファイナンス等の環境整備について」より～」(P3)参照

(出所)各種資料よりみずほ銀行まとめ

< 参考事例1 > 政令指定都市 複合機能施設整備による中心市街地再開発

- 都市再生特別地区指定による土地の高度利用により、都市機能を更新する事例
- 民間事業者が「パブリックスペース」(都市貢献施設)たる「歩道上空地」、「屋上広場」、「アトリウム」を、業務・商業等の複合施設の整備と同時に一体開発

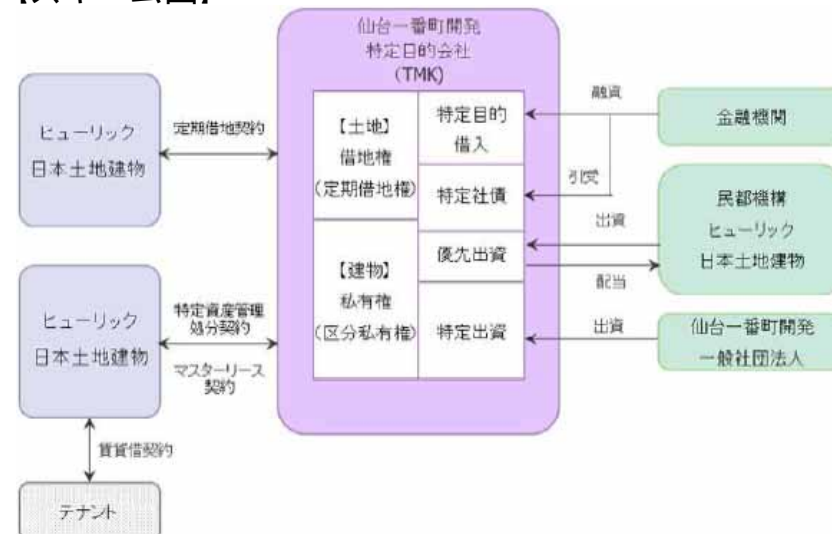
事業名: 仙台共同ビル建替事業(仙台ファーストタワー)

都市名 / 人口	宮城県仙台市 / 107万人(平成27年6月)
所在地	青葉区一番町3-1-1
地方公共団体	仙台市
民間事業者	ビューリック(株)及び日本土地建物(株)
SPV	仙台一番町開発特定目的会社
敷地面積	2,436㎡
施設概要	<p>公共施設: 歩道上空地、アトリウム、屋上庭園 民間施設: オフィス棟 (鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上24階、地下2階、塔屋2階 延床面積29,300㎡)</p>
事業・ファイナンス面の特徴	<p>【事業面】 都市再生特別地区指定を受け、パブリックスペース設置により容積率を緩和、市のランドマークとして賑わいを創出</p> <p>【ファイナンス面】 開発型不動産証券化スキームの活用 MINTO機構「まち再生出資業務」の活用</p>

【施設概観】



【スキーム図】



(出所) 国土交通省「公的不動産(PRE)の活用事例集」等よりみずほ銀行作成

< 参考事例2 > 県 不動産証券化を前提とした物流拠点整備

- 自治体の土地を不動産証券化を前提に民間事業者売却、民間事業者は土地建物を信託受益権化し、上場J-REIT(投資法人)に売却した事例
- 自治体は土地売却収入を得られると共に、民間事業者は施設継続利用及び施設に係るオフバランスニーズを実現

事業名: 広島ロジスティックセンター整備事業

都市名 / 人口	広島県広島市 / 119.1万人(平成27年9月)
所在地	佐伯区五日市港三丁目22番
地方公共団体	広島県
民間事業者	(株)ムロオ
SPV	産業ファンド投資法人
敷地面積	16,922m ²
建物	ロジスティックセンター 建物 倉庫: 鉄骨造3階建て (延床面積: 22,539m ²) 建物 事務所: 軽量鉄骨造り平屋建て (延床面積: 228m ²)
金額	3,540百万円(不動産信託受益権)
事業・ファイナンス面の特徴	【事業面】 (株)ムロオは県有地上に工事中の施設を保有、県は当社に県有地を売却 当社は産業ファンド投資法人との間で期間15年の定期建物賃貸借契約を締結、ロジスティックセンター施設を賃借 【ファイナンス面】 不動産証券化スキーム(J-REIT)の活用

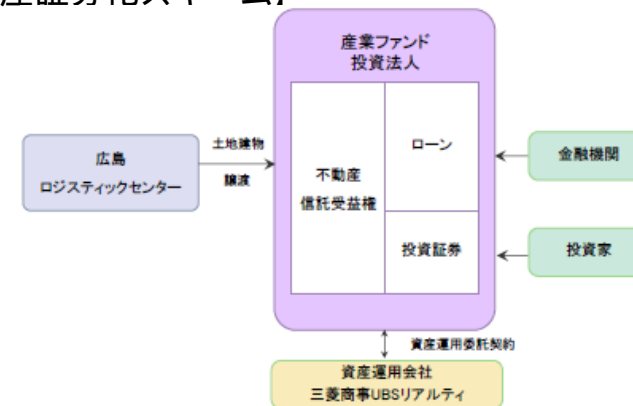
【施設外観】



【事業スキーム】



【不動産証券化スキーム】



(出所) 国土交通省「公的不動産(PRE)の活用事例集」等よりみずほ銀行作成

< 参考事例3 > 中核市 駅前地域の民間活力を活用したまちづくり

- 自治体が駅隣接保有地を民間事業者へ賃貸し、公共交通の結節点及び複合施設を整備する事例
- 本事業を通じ、自治体は事業用定期借地権に基づく賃料収入を得られると共に、利用者の利便性が大幅に向上する公共交通結節点整備を実現。地元商工会議所が主導したコンソーシアムにより、地元経済の活性化に配慮された開発を実現

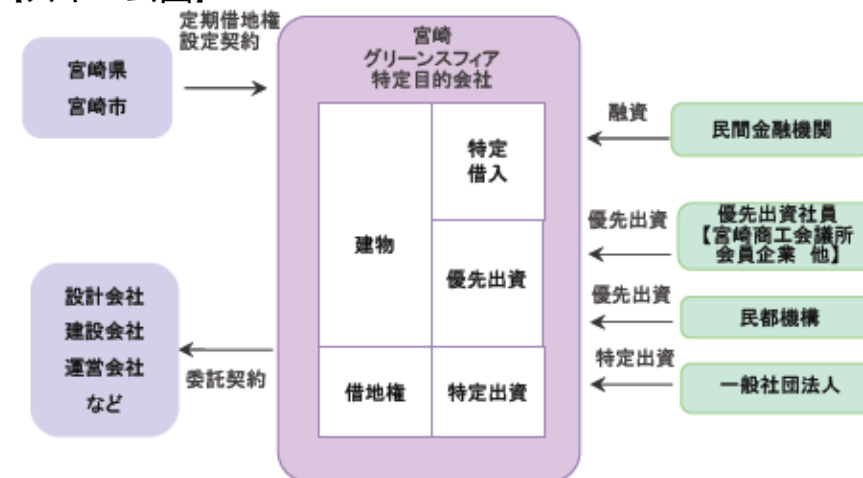
事業名：宮崎駅西口拠点施設整備事業

都市名 / 人口	宮崎県宮崎市 / 40.5万人(平成27年9月)
所在地	錦町
地方公共団体	宮崎県及び宮崎市
民間事業者	商工会議所グループ
SPV	宮崎グリーンズフィア特定目的会社
敷地面積	約10,570 m ² (県有地:約6,200 m ² 、市有地:約4,370 m ²)
建物	<p>公共施設：バスターミナル、待合所・観光案内施設・市営駐輪場、広場</p> <p>民間施設：宮崎グリーンズフィア売番館(通称：KITEN) 8-14F: JR九州ホテル宮崎 4-7F: オフィス 1-3F: 立体駐車場、駐輪場等</p>
地代	【県】約2,550万円/年、【市】約1,379万円/年
事業・ファイナンス面の特徴	<p>【事業面】 県及び市所有地に民間事業者のための事業用定期借地権(賃貸借期間20年)を設定 民間事業者は、土地上に施設建設、所有</p> <p>【ファイナンス面】 開発型不動産証券化スキームの活用 MINTO機構「まち再生出資業務」の活用</p>

【施設概観】



【スキーム図】



(出所)国土交通省「公的不動産(PRE)の活用事例集」等よりみずほ銀行作成

< 参考事例 4 > 地方都市 官民連携施設整備を通じた中心市街地活性化

- 地方都市中心市街地において、官民連携事業による複合施設整備を行った事例
- 本件事業によって整備された複合ビルは、地元金融機関、地域人形劇場、住宅等の施設で構成、中心市街地活性化に寄与

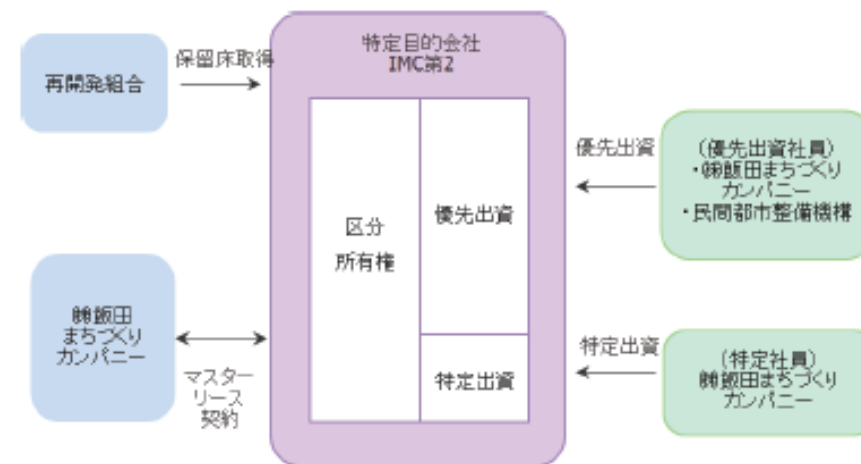
事業名：飯田市橋南第二地区第一種市街地再開発事業

都市名 / 人口	長野県飯田市 / 10.4万人 (平成27年9月)
所在地	本町一丁目、通り町一丁目、銀座三丁目
民間事業者	飯田市橋南第二地区市街地再開発組合
地方公共団体	飯田市
SPV	特定目的会社IMC第2
敷地面積	4,145㎡
建物	<p>公共施設：飯田市川本喜八郎人形美術館 (延床面積2,200㎡)</p> <p>民間施設：飯田信用金庫本店(延床面積 9,275㎡)店舗、業務施設、分譲住 宅(29戸)及び地下駐車場</p>
事業総額	約76億円
事業・ファイナンス面の特徴	<p>【事業面】 飯田市は株式会社飯田まちづくりカンパニー に対して出資を行い、民間と協力して第一種 市街地再開発事業を推進</p> <p>【ファイナンス面】 不動産証券化スキームの活用 MINTO機構「まち再生出資」の活用</p>

【施設概観等】



【スキーム図】



(出所) 国土交通省「公的不動産(PRE)の活用事例集」等よりみずほ銀行作成

< 参考事例5 > 政令指定都市 中央児童館等建替え整備事業

- 公共施設(児童会館)の建替えにあたり、官民複合施設を整備する事例(平成28年度前半に供用開始予定)
- 公共施設と合わせた民間施設の企画・誘致、民間事業者の提案によるイベントの開催等による地域経済の活性化、地場企業の参画等による地域経済の活性化を見込む

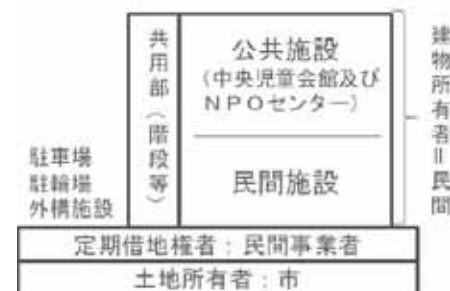
事業名: 中央児童会館等建替え整備事業

都市名 / 人口	福岡県福岡市 / 152.8万人(平成27年6月)
所在地	中央区今泉一丁目139番地1
民間事業者	福岡中央児童会館等建替え整備事業株式会社
敷地面積	1,131.85m ²
施設概要	<p>公共施設: 中央児童会館、NPO・ボランティア交流センター 約2,250m²(専有)</p> <p>民間施設: カフェ・レストラン、物販店舗等(想定) 約1,770m²(専有)</p> <p>共用施設: エレベーター、階段、廊下等 約1,020m²</p>
事業面の特徴	<p>市は公有地に定期借地権を設定、民間事業者が官民複合施設を建設。市は公共施設部分(中央児童会館及びNPO・交流ボランティアセンター)を賃借</p> <p>公共施設と合わせた民間施設の企画・誘致、民間事業者の提案によるイベントの開催等による地域経済の活性化、地場企業の参画等</p>

【外観】



【施設配置イメージ】



【事業スキーム図】



(出所) 国土交通省「公的不動産(PRE)の活用事例集」等よりみずほ銀行作成

< 参考事例6 > 政令指定都市 小学校跡地活用事業

- 小学校跡地において、民間病院が新規施設建設を行う事例(開業は平成28年8月以降となる見込)
- 本事業を通じ、市は事業用定期借地権に基づく賃料収入を得られると共に、空洞化していた市内中心部において民間医療サービスの提供を実現

事業名: 岡山中央南(旧深祇)小学校跡地活用事業

都市名 / 人口	岡山県岡山市 / 70.6万人(平成27年5月)
所在地	北区中山下二丁目6番一号
地方公共団体	岡山市
民間事業者	学校法人 川崎学園
敷地面積	約12,080m ²
建物	川崎医科大学附属川崎病院 新病院 RC造 + S造 免震構造 地下2階 地上15階 704床
事業金額	事業金額約250億円(施設建設費総額)
地代	年間43百万円(3年毎に料金改定)
事業面の特徴	岡山中央南(旧深祇)小学校跡地に事業用定期借地権(45年間)を設定した上で、民間事業として同地に施設を建設 跡地利用方法に関し、手間を惜しまない意見交換を実施。岡山市ウェブサイトを中心に都度状況等を市民に伝え、オープンな場での意見を醸成

【外観】



【周辺の状況】



(出所) 国土交通省「公的不動産(PRE)の活用事例集」等よりみずほ銀行作成

< 参考事例7 > 中核市 複数の複合機能施設整備による商店街再開発

- 従前の権利を4街区に集約・再編、新たな都市機能を付加した商店街再開発事例
- アーケード街に面した4街区ともに1階に商業店舗を配し界隈性の連続を確保。ドラッグストア等を誘致し都市生活者の利便性を向上。公共公益施設に福祉活動プラザ、中央公民館と子ども発達センターが開設。地方都市商店街の機能更新モデル

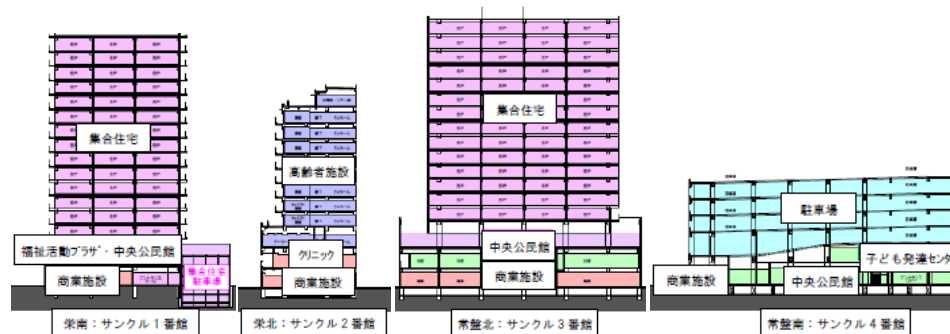
事業名：栄・常盤地区第一種市街地再開発事業

都市名 / 人口	長崎県佐世保市 / 25.3万人(平成27年6月)
所在地	栄町46番地、常盤町3番地他
地方公共団体	佐世保市
施行者	栄・常盤地区市街地再開発組合
地区面積	6153.23m ²
施設概要	<p>常盤北街区：商業、中央公民館、駐車場、集合住宅</p> <p>常盤南街区：駐車場・公民館・商業、こども発達センター、駐車場</p> <p>栄北街区：商業、クリニック、福祉施設</p> <p>栄南街区：商業、福祉活動プラザ・中央公民館、集合住宅</p>
事業費	約106億円(再開発組合公表金額)
出資会社等	サンクル佐世保株式会社
事業・ファイナンス面の特徴	<p>【事業面】</p> <p>アーケード街に適した4街区共通の店舗配置 公共施設誘致による賑わいの創出</p> <p>【ファイナンス面】</p> <p>MINTO機構「まち再生出資業務」の活用</p>

【施設配置等イメージ】



【概要図】



(出所)佐世保市資料及び民間都市開発推進機構資料等よりみずほ銀行作成

< 参考事例 8 > 地方都市 駅前未利用地を活用した複合機能施設整備

- 長期間未利用の駅前町有地に官民複合施設を整備した事例
- 公民連携による駅前地域の街並み整備及び賑わい創出を通じ、不動産価値上昇等の経済効果を実現

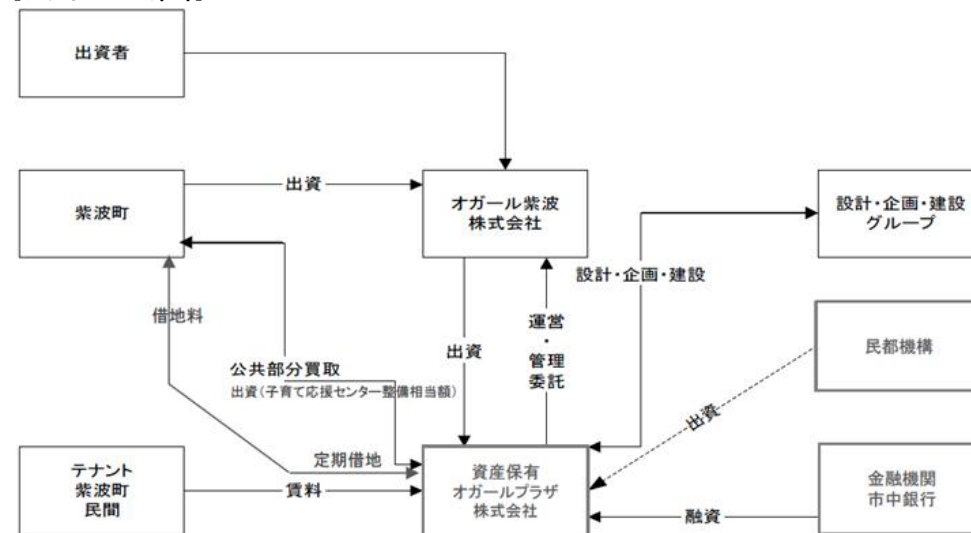
事業名: オガールプラザ整備事業

都市名 / 人口	岩手県紫波町 / 3.4万人 (平成27年5月)
所在地	紫波中央駅前2丁目3-3
地方公共団体	紫波町
民間事業者	オガールプラザ株式会社
敷地面積	約5,640㎡
施設概要	<p>公共施設: 情報交流センター (延床面積1,252㎡) 図書館(同上 1,441㎡)</p> <p>民間施設: 子育て支援センター (同上 約496㎡) 商業テナント(医療、産直、飲食、 学習塾等)(同上1,849㎡)</p>
事業費	<p>公共施設: 8.1億円(情報交流館買取額)</p> <p>民間施設: 10.7億円</p>
事業・ファイナンス面の特徴	<p>【事業面】 第三セクターが事業用定期借地権により町有地を借り受け、公共施設及び民間施設を一体整備</p> <p>【ファイナンス面】 MINTO機構「まち再生出資業務」の活用</p>

【外観】



【スキーム図】



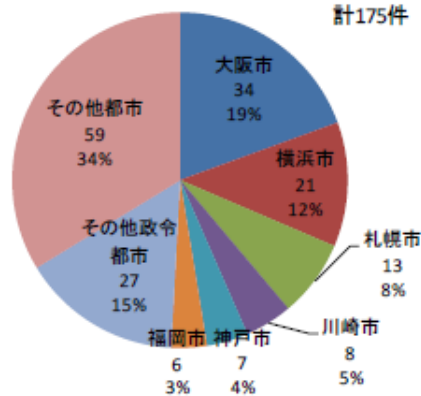
(出所) オガールプラザ資料及び紫波町資料等よりみずほ銀行作成

2. 地方都市における不動産事業化に向けたポイント、 PRE事業化にあたり民間が果たす役割

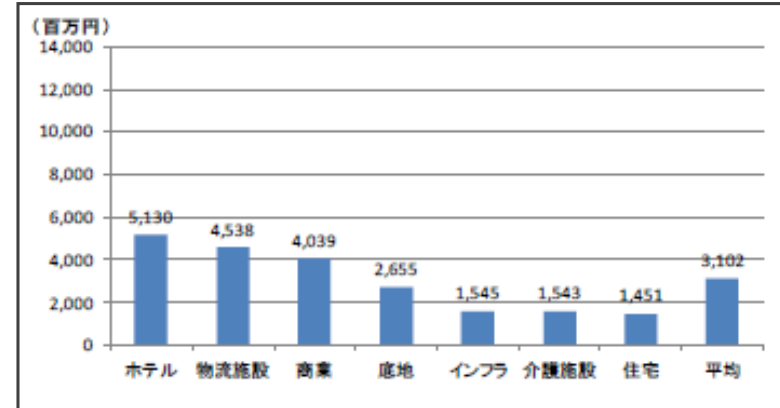
不動産事業化に向けたポイント：地域需要に合った用途・規模の設定

- 地域での中長期的な事業継続のため、安定性と確実性の高い地域需要に合った用途・規模設定を行う必要
- 地方都市の不動産証券化に基づく物件は、「物流施設」「住宅」「介護施設」「商業」「ホテル」等があり、用途別に規模が異なる

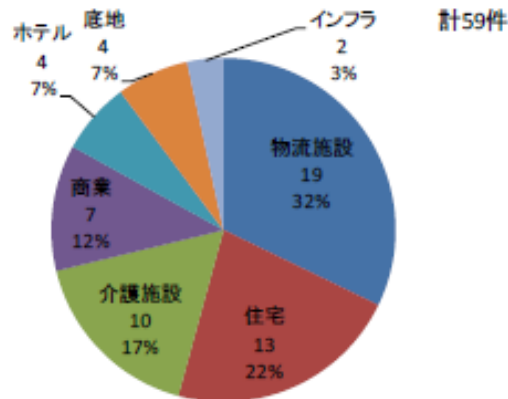
東京都以外 不動産証券化実績



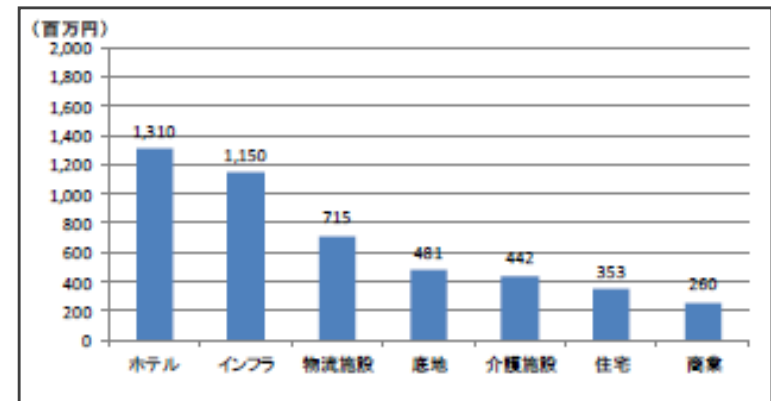
地方都市不動産証券化 鑑定評価額の平均値



地方都市 不動産証券化実績



地方都市不動産証券化 鑑定評価額の最小値



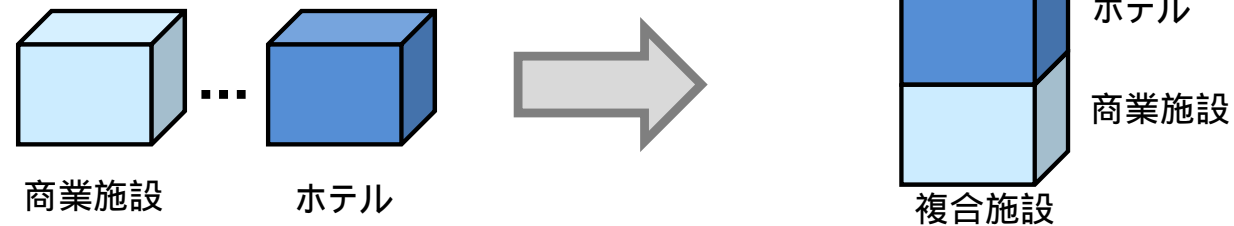
【前提】一般財団法人日本不動産研究所において、依頼目的が不動産証券化である不動産鑑定評価等受託案件をもとに集計。不動産鑑定評価の価格時点が平成24年4月1日から平成27年3月31日を対象
 【結果】全体で7,308件の評価等実績。そのうち、再評価案件(新規取得案件)を除くと865件。さらに、Jリート・私募リートを除くと370件。
 ・全体370件のうち、53%が東京都に所在する物件。東京都以外の物件のうち、政令都市以外の都市は59件で34%を占める。全体370件に対しては16%がその他都市(地方都市)に所在する。

(出所)日本経済研究所 日本不動産研究所 不動産証券化協会「地方都市の不動産ファイナンス等の環境整備について」よりみずほ銀行作成

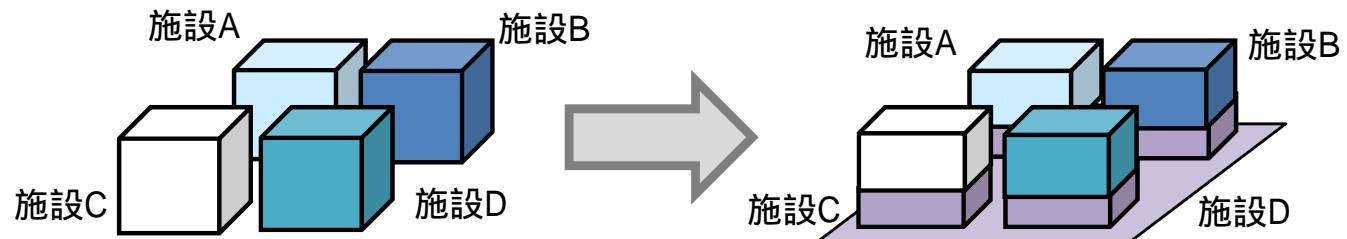
不動産事業化に向けたポイント : 施設の複合化、施設間のネットワーク化

- 地方都市においても、成熟した利用者ニーズを満たすため、単独建築物の場合は異なる種類の機能を有する「施設の複合化」が、複数建築物の場合は「施設間のネットワーク化」がポイントに
- 建築物における機能集積を通じた都市機能の更新により、まちの活力を維持・発展させる事例も

施設の複合化 (例)



施設間のネットワーク化 (例)



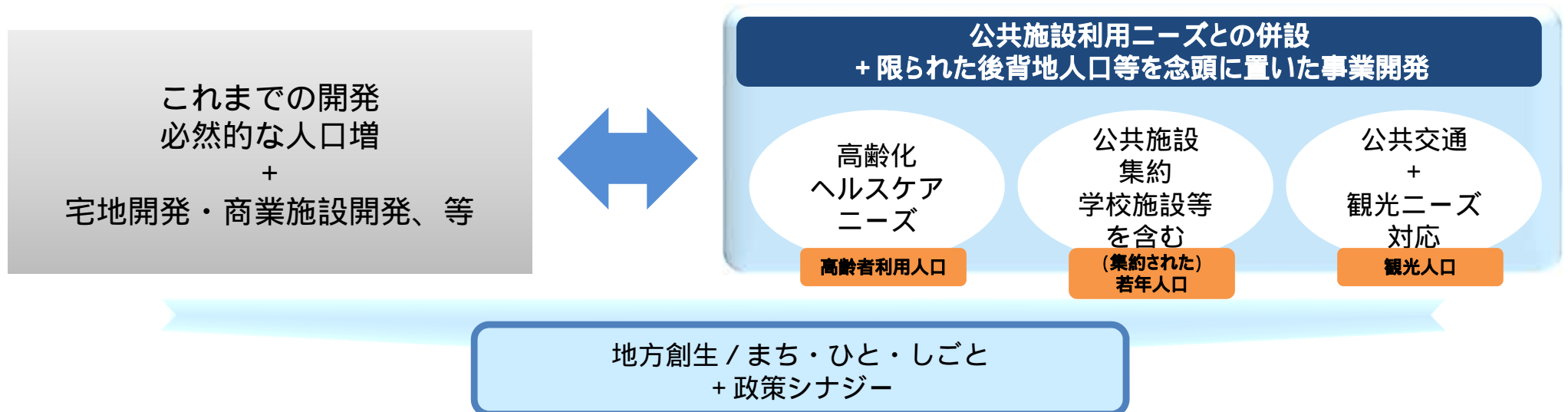
不動産事業化に向けたポイント : 公共施設ニーズの利活用

- 施設整備にあたり、「公共施設との組み合わせ」(合築による複合化)や「公共施設とのネットワーク化」等を通じ、公共施設ニーズを利活用した更なる人の流れを創出

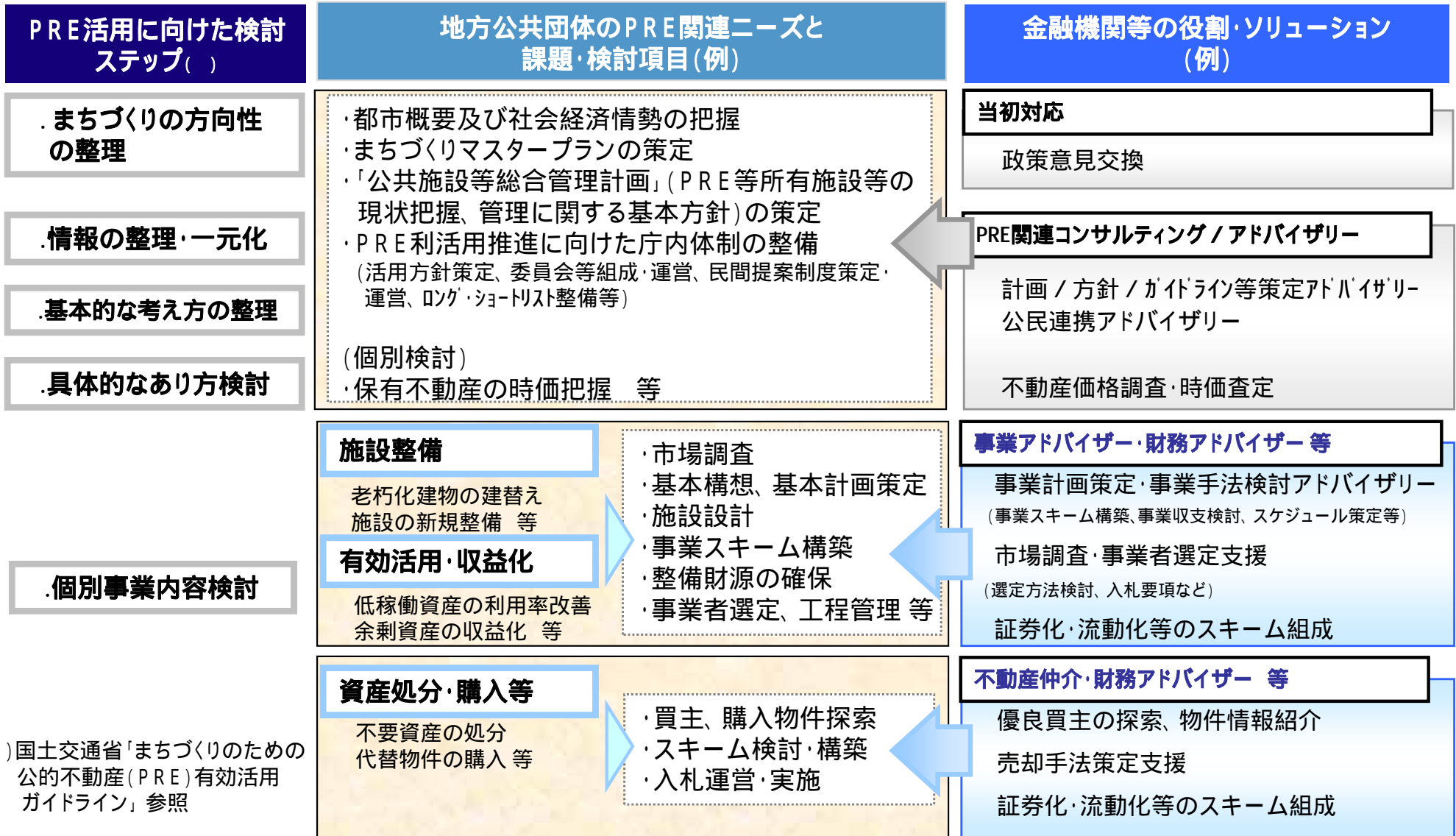
➢ 典型的には、オガールプラザ・・・(公共施設)町営図書館、地域交流センター

(民間施設)「紫波マルシェ」、飲食店、学習塾、クリニック等

- ・フットボールセンター計画を基礎に、スポーツ施設利用者の後背地人口にも着目し、適切な需要をベースに事業を設計
- ・オガールプラザ整備の後、更なる連鎖開発(エネルギーステーション、オガールベース等)を推進



公的不動産(PRE)に係る地方公共団体ニーズと金融機関等の役割



()国土交通省「まちづくりのための公的不動産(PRE)有効活用ガイドライン」参照

金融機関等においてもPRE活用に対する理解とノウハウの蓄積が必要

© 2015 株式会社みずほ銀行

本資料は金融ソリューションに関する情報提供のみを目的として作成されたものであり、特定の取引の勧誘・取次ぎ等を強制するものではありません。また、本資料はみずほフィナンシャルグループ各社との取引を前提とするものではありません。

本資料は、当行が信頼に足り且つ正確であると判断した情報に基づき作成されておりますが、当行はその正確性・確実性を保証するものではありません。本資料のご利用に際しては、ご自身の判断にてなされますよう、また必要な場合は、弁護士、会計士、税理士等に御相談のうえお取扱い下さいますようお願い申し上げます。

本資料の著作権は当行に属し、本資料の一部または全部を、複製、写真複製、あるいはその他の如何なる手段において複製すること、
弊行の書面による許可なくして再配布することを禁じます。