

# 不動産ストックの再生・利用の推進による 地域経済の活性化に向けて

国土交通省 土地・建設産業局

不動産市場整備課

小林 正典

平成27年9月

- 1. 人口減少・超高齢化社会における政策課題**
- 2. 不動産事業者と地域の連携に基づく  
不動産ストックの再生・利用の推進**
- 3. 公的不動産(PRE)活用による  
ビジネスチャンス拡大と地域活性化**
- 4. 地方都市不動産ファイナンスの環境整備**
- 5. 公的不動産(PRE)有効活用による  
地域経済の活性化に向けて(まとめ)**

# 1. 人口減少・超高齢化社会における政策課題

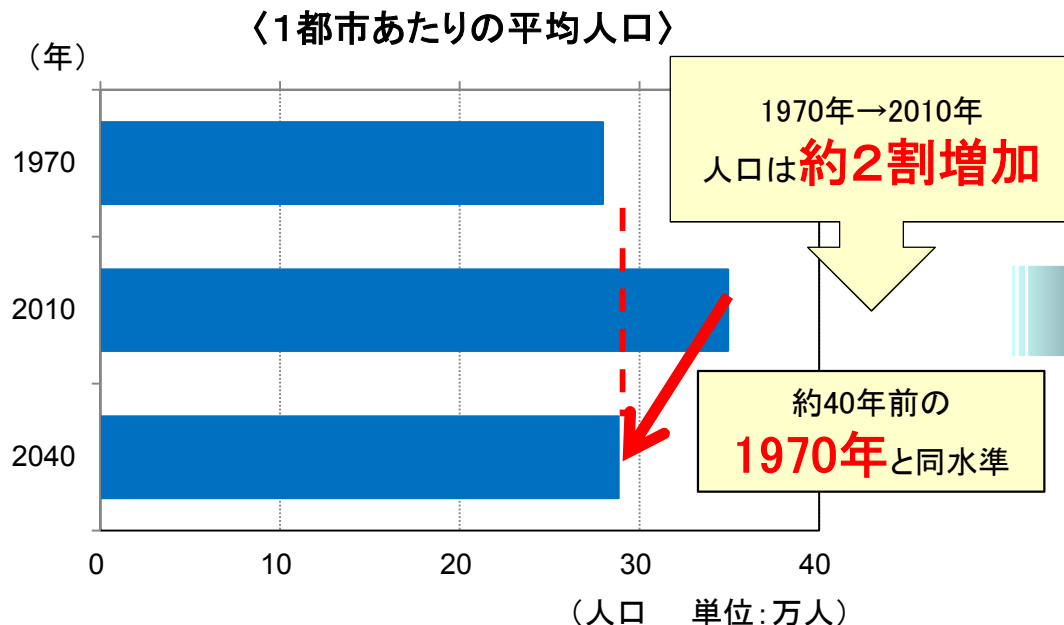
## 地方都市の現状と課題

○多くの地方都市では、

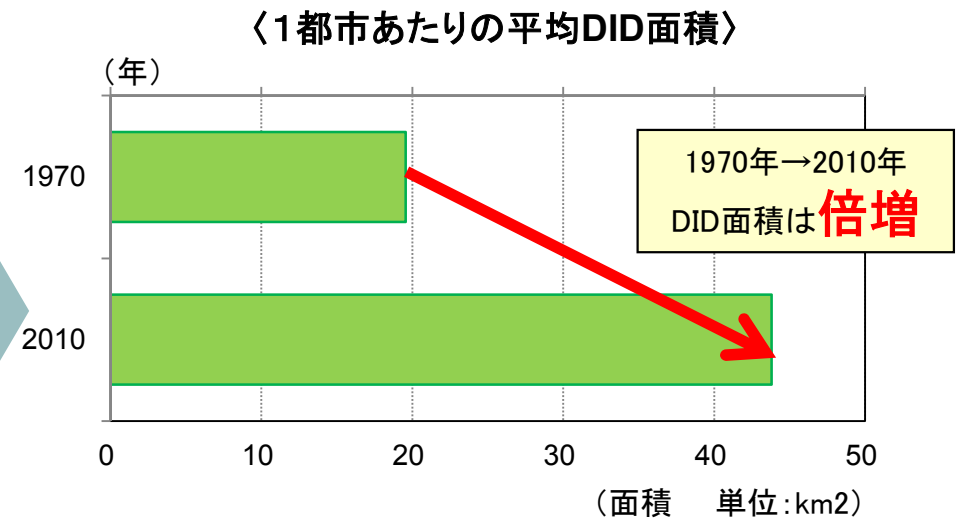
- ・急速な人口減少と高齢化に直面し、地域の産業の停滞もあり活力が低下
- ・住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地を形成
- ・厳しい財政状況下で、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難になりかねない状況にある。

○こうした状況下で、今後も都市を持続可能なものとしていくためには、都市の部分的な問題への対症療法では間に合わず、都市全体の観点からの取り組みを強力に推進する必要。

### 県庁所在地の人口の推移 (三大都市圏及び政令指定都市を除く)



### 県庁所在地のDID面積の推移 (三大都市圏及び政令指定都市を除く)



出典:国勢調査  
国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)

## 大都市の現状と課題

○大都市では、

- ・郊外部を中心に高齢者（特に85歳以上の高齢者）が急速に増加する予測
- ・高齢者数の急増に伴い医療・介護の需要が急増し、医療・福祉サービスの提供や地域の活力維持が満足にできなくなる懸念

○こうした状況下では、在宅医療・介護を含めた地域包括ケアを実現するため、既存ストックを活用しながら医療・福祉機能の望ましい配置を推進する必要。

### 急増する高齢者

■大都市圏における高齢者人口の推移  
(2010年→2040年)

		2010年	2040年	増加数	増加率
東京圏	65～74歳	414万人	517万人	103万人	25%
	75～84歳	239万人	333万人	94万人	39%
	<b>85歳以上</b>	<b>79万人</b>	<b>270万人</b>	<b>190万人</b>	<b>240%</b>
名古屋圏	65～74歳	133万人	150万人	17万人	12%
	75～84歳	84万人	102万人	18万人	22%
	<b>85歳以上</b>	<b>29万人</b>	<b>84万人</b>	<b>55万人</b>	<b>191%</b>
関西圏	65～74歳	233万人	246万人	12万人	5%
	75～84歳	141万人	166万人	25万人	18%
	<b>85歳以上</b>	<b>48万人</b>	<b>149万人</b>	<b>101万人</b>	<b>208%</b>

\* 東京圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県

\* 名古屋圏：愛知県、岐阜県、三重県

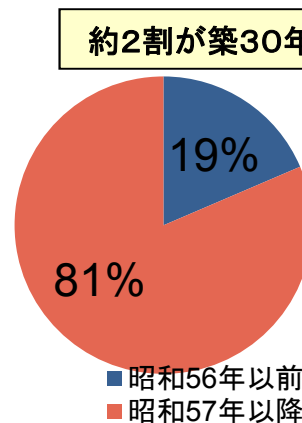
\* 大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県

出典：国勢調査

国立社会保障・人口問題研究所（平成25年3月推計）

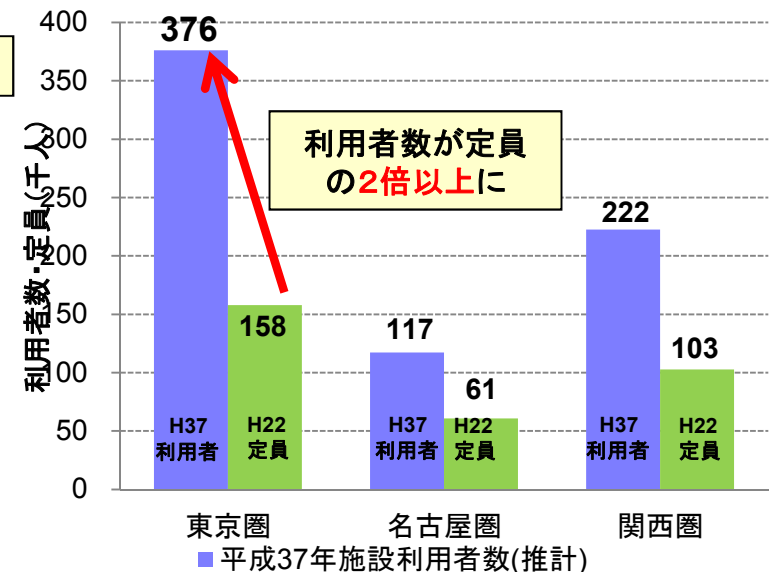
### 福祉施設の老朽化・不足

■竣工年別の福祉施設数  
(東京都)



出典：東京都社会福祉協議会調査

■平成37年の介護保険施設利用者数(推計)と施設定員数



出典：「平成24年度首都圏整備に関する年次報告」より作成

# コンパクトシティ政策を進める背景・理由

## 持続可能な都市経営 (財政、経済)のため

- ・公共投資、行政サービスの効率化
- ・公共施設の維持管理の合理化
- ・住宅、宅地の資産価値の維持
- ・ビジネス環境の維持・向上、知恵の創出
- ・健康増進による社会保障費の抑制

## 高齢者の生活環境・ 子育て環境のため

- ・子育て、教育、医療、福祉の利用環境向上
- ・高齢者・女性の社会参画
- ・高齢者の健康増進
- ・仕事と生活のバランス改善
- ・コミュニティカの維持

## コンパクト+ネットワーク

## 地球環境、自然環境のため

- ・CO2排出削減
- ・エネルギーの効率的な利用
- ・緑地、農地の保全

## 防災のため

- ・災害危険性の低い地域の重点利用
- ・集住による迅速、効率的な避難

限られた資源の集中的・効率的な利用で  
持続可能な都市・社会を実現



平成26年8月1日施行

**背景**

- 地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成。大都市では、高齢者が急増。

**法律の概要**
**●立地適正化計画（市町村）**

- 都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的な**マスタープラン**を作成
- 民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり（**多極ネットワーク型コンパクトシティ**）

**都市機能誘導区域**

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

**◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進**
**○誘導施設への税財政・金融上の支援**

- 外から内(まちなか)への移転に係る買換特例 **税制**
- 民都機構による出資等の対象化 **予算**
- 交付金の対象に通所型福祉施設等を追加 **予算**

**○福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和**

- 市町村が誘導用途について容積率等を緩和することが可能

**○公的不動産・低未利用地の有効活用**

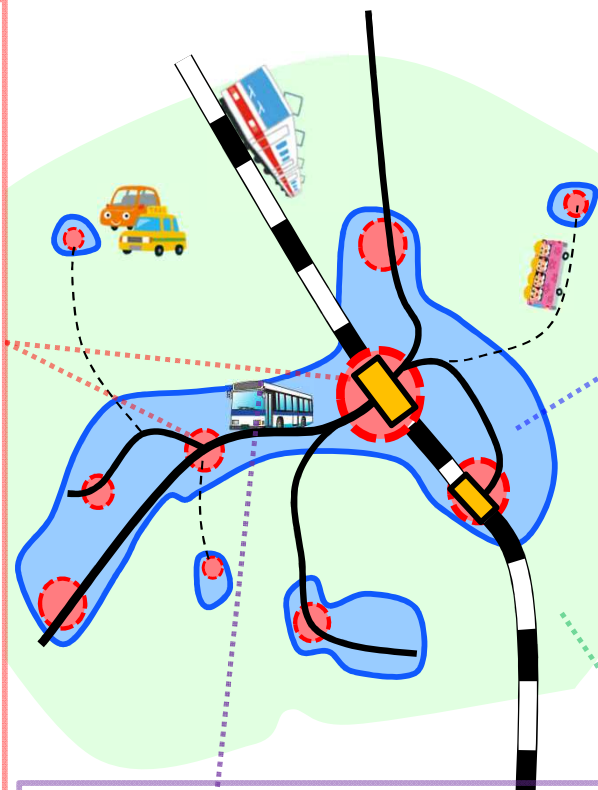
- 市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 **予算**

**◆歩いて暮らせるまちづくり**

- 附置義務駐車場の集約化も可能
- 歩行者の便利・安全確保のため、一定の駐車場の設置について、届出、市町村による働きかけ
- 歩行空間の整備支援 **予算**

**◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール**

- 誘導したい機能の区域外での立地について、届出、市町村による働きかけ


**居住誘導区域**

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

**◆区域内における居住環境の向上**

- 区域外の公営住宅を除却し、区域内で建て替える際の除却費の補助 **予算**
- 住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度（例：低層住居専用地域への用途変更）

**◆区域外の居住の緩やかなコントロール**

- 一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ
- 市町村の判断で開発許可対象とすることも可能

**◆区域外の住宅等跡地の管理・活用**

- 不適切な管理がなされている跡地に対する市町村による働きかけ
- 都市再生推進法人等（NPO等）が跡地管理を行うための協定制度
- 協定を締結した跡地の適正管理を支援 **予算**

**公共交通**

維持・充実を図る公共交通網を設定

**◆公共交通を軸とするまちづくり**

- 地域公共交通網形成計画の立地適正化計画への調和、計画策定支援（地域公共交通活性化再生法）
- 都市機能誘導区域へのアクセスを容易にするバス専用レーン・バス待合所や駅前広場等の公共交通施設の整備支援 **予算**

※下線は法律に規定するもの

## 交通政策基本法(平成25年12月4日公布・施行)の具体化

日常生活等に必要不可欠な  
交通手段の確保等

まちづくりの観点からの  
交通施策の促進

関係者相互間の連携と  
協働の促進

等

平成26年11月20日施行

### 目標

本格的な人口減少社会における  
地域社会の活力の維持・向上

### ポイント

- ① 地方公共団体が中心となり、
- ② まちづくりと連携し、
- ③ 面的な公共交通ネットワーク  
を再構築

## 改正地域公共交通活性化再生法 の基本スキーム

### 基本方針

国が策定  
まちづくりとの連携に配慮

### 地域公共交通網形成計画

事業者と協議の上、  
地方公共団体が  
協議会を開催し策定

- コンパクトシティの実現に向けたまちづくりとの連携
- 地域全体を見渡した面的な公共交通ネットワークの再構築

### 地域公共交通特定事業

面的な公共交通ネットワークを再構築  
するため、事業者等が地方公共団体の  
支援を受けつつ実施

### 地域公共交通再編事業

軌道運送  
高度化事業  
(LRTの整備)

鉄道事業  
再構築事業  
(上下分離)

...

地方公共団体が事業者  
等の同意の下に策定

### 地域公共交通再編実施計画

実施計画

実施計画

...

国土交通大臣が認定し、計画の実現を後押し



# 地域公共交通との連携

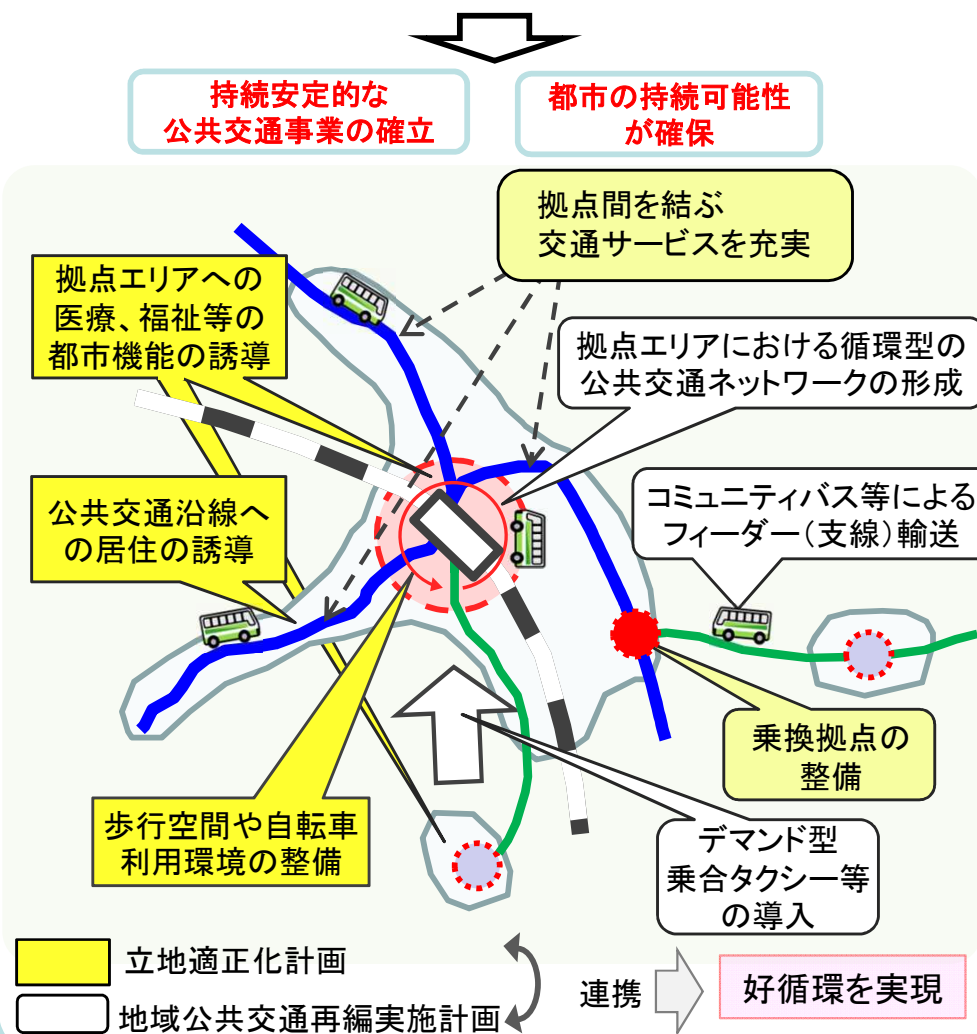
現状：地域の大切な公共交通の維持・確保が厳しい状況

## 市街地の拡散・人口減少



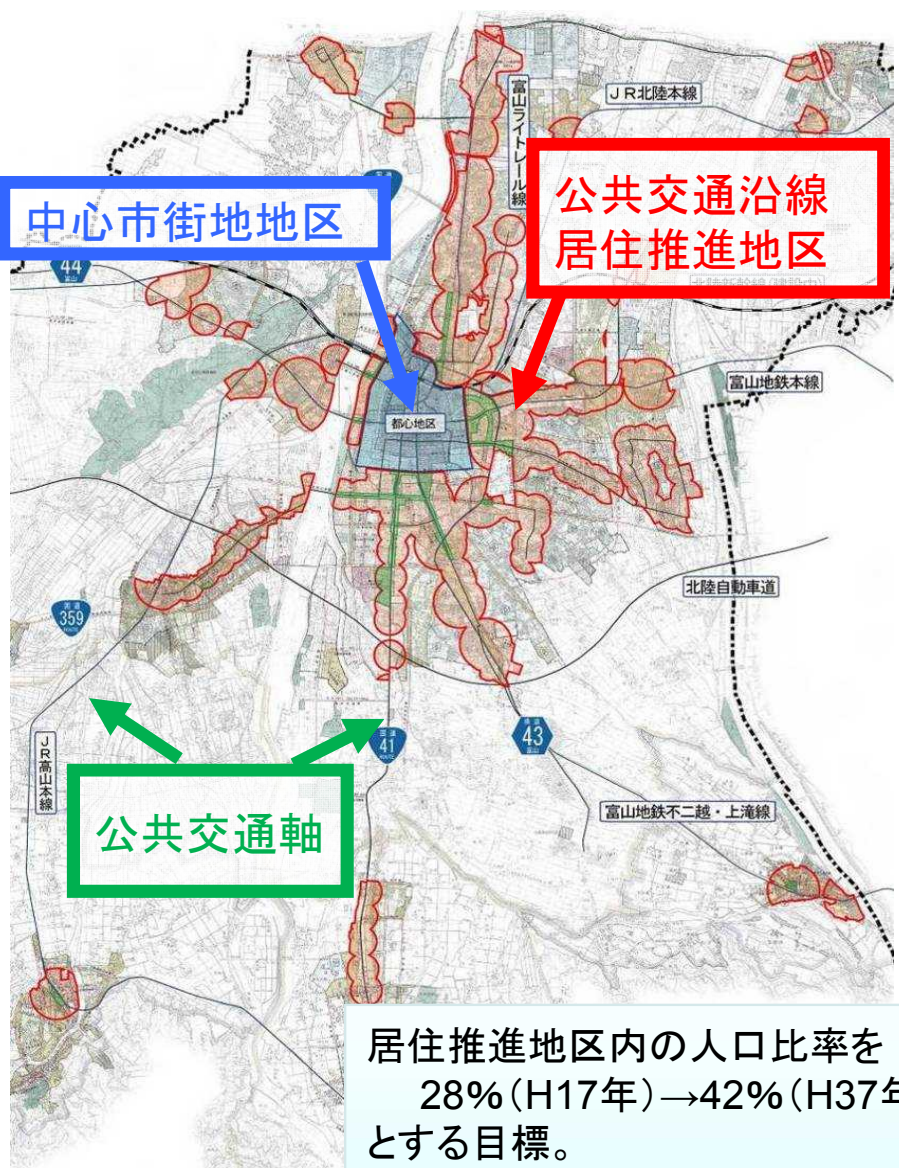
これからの姿：利便性の高い公共交通で結ばれたコンパクトなまち

## 公共交通沿線に居住を誘導 コンパクトシティ+ネットワーク



# 先行自治体における取組 ～富山市～

○富山市においては都市マスタープランにおいて「コンパクトなまちづくり」を位置付け、これに基づき、中心市街地活性化や公共交通の活性化の取組を実施



理念: マスタープラン

公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくり

- ・居住を推進する地区の設定、当該地域に住む人口の目標
- ・諸機能の集約を図る都心・地域生活拠点の設定
- ・公共交通軸の設定、公共交通の整備・維持方針 等

### ■LRTの整備と、乗継ぎ環境の向上

- ・富山ライトレール線の駅にフィーダーバスを接続

### ■おでかけ定期券事業

- ・市内各地から中心市街地への公共交通の利用料金を100円とする割引(市内在住65歳以上)

### ■公共交通沿線への居住の推進

- ・公共交通沿線への市営住宅の整備
- ・公共交通沿線への居住の支援
- ※共同:70万円/戸(建設費補助 事業者向け)、戸建・分譲:30万円/戸(建設・取得補助 市民向け)等
- 公共交通沿線居住推進地区では転入超過に転換

### ■小学校跡地を活用し、介護予防施設を整備



助成を受け建設された共同住宅

借上市営住宅



居住推進地区内の人口比率を  
28%(H17年)→42%(H37年)  
とする目標。  
(これにより地区内の人口密度を維持)



角川介護予防センター



# 立地適正化計画制度の意義・役割①

## (1) 都市全体を見渡したマスタープラン

### ○都市の機能とエリアの全体を見渡す

◇一部の機能だけではなく、様々な機能を見渡す

- ・居住
- ・医療・福祉・商業等の生活サービス施設
- ・公共交通

◇一部のエリアだけではなく、全域を見渡す

- ・まちなかの空地・空家と、人口分散(郊外部での住宅開発)を一体として検討

多様な関係者の参画が必要

### ○市町村マスタープランの高度化版

立地適正化計画は市町村内の全域を見渡して、全ての機能を対象として立地を計画

→立地適正化計画は市町村マスタープランとみなされる

## (2) 都市計画と民間施設誘導の融合

### ○既存インフラを活かした民間施設の立地に焦点

【従来】都市計画法に基づくインフラ整備

+

既存インフラを活かした、医療・福祉・商業等の生活サービス施設の立地の適正化

### ○民間施設へのコントロール手法の多様化

【従来】都市計画法に基づく土地利用規制

+

- ・誘導施設 → 誘導したい施設を設定
- ・都市機能誘導区域 → 区域外における届出・勧告
- ・特定用途誘導地区 → 容積率・用途規制の緩和

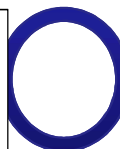
### ○民間施設への支援

- ・誘導施設の整備に対する財政上の支援、民都機構による金融上の支援
- ・公的不動産を有効活用する場合の支援
- ・誘導施設の移転に係る税制上の支援 等

## (3) 市町村の主体性と都道府県の広域調整

### 立地適正化計画

市町村がまちづくりの担い手として作成



### 都市計画区域マスタープラン

都道府県が広域的観点から作成

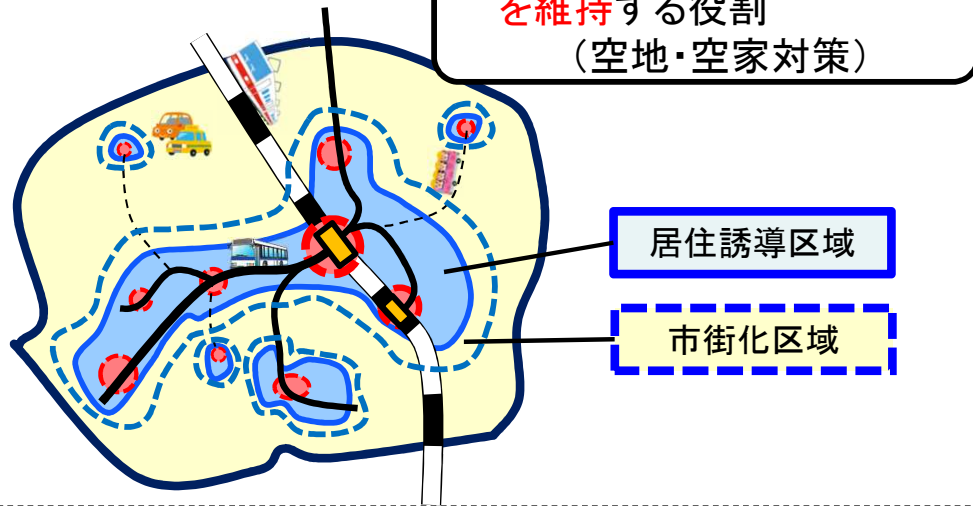
### ○都道府県の広域調整

都道府県が、  
 ・広域都市計画区域内の市町村間の調整  
 ・異なる都市計画区域間の調整  
 を実施。

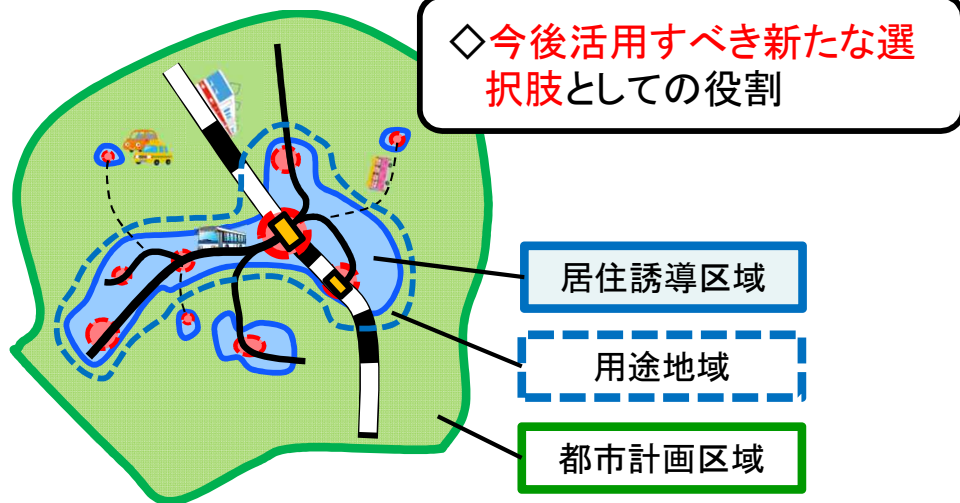
(立地適正化計画を作成している市町村の意見に配慮)

## (4) 市街地空洞化防止のための新たな選択肢

### 【線引きの場合】

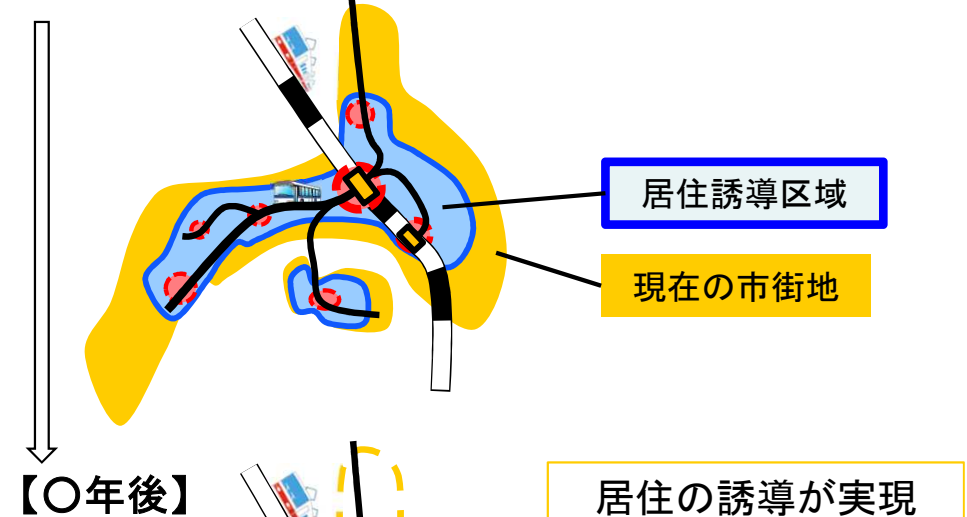


### 【非線引きの場合】



## (5) 時間軸をもったアクションプラン

### 【立地適正化計画策定当時】



計画の達成状況の評価が重要  
(都市計画審議会も積極的に評価)

# 立地適正化計画の作成に取り組む都市

○175市町村が立地適正化計画の作成について具体的な取組を行っている（平成27年3月末時点）

都道府県	市町村	都道府県	市町村	都道府県	市町村	都道府県	市町村	都道府県	市町村	都道府県	市町村						
北海道	札幌市 釧路市	埼玉県	川越市 本庄市 春日部市 志木市 坂戸市 鳩山町 寄居町	福井県	福井市 小浜市 大野市 鯖江市 あわら市 越前市 越前町 高浜町	愛知県	春日井市 小牧市 東海市	兵庫県	西宮市 朝来市 たつの市	香川県	高松市 丸亀市						
青森県	青森市 弘前市 八戸市 むつ市		千葉県		佐倉市 柏市 流山市		三重県		津市 伊勢市 桑名市 亀山市		奈良県	大和郡山市 天理市 五條市 葛城市 川西町 田原本町 王寺町	愛媛県	松山市 宇和島市 八幡浜市 新居浜市 西条市 伊予市 四国中央市			
岩手県	花巻市 北上市 矢巾町 金ヶ崎町				神奈川県				相模原市 小田原市 大和市	滋賀県		草津市 守山市 栗東市 野洲市 湖南市 東近江市		和歌山県	和歌山市 有田市 新宮市	高知県	高知市 南国市 土佐市
宮城県	大崎市					新潟県			新潟市 長岡市 三条市 新発田市 小千谷市 見附市 五泉市 上越市 魚沼市 胎内市			岐阜県			長野市 松本市 上田市 小諸市 駒ヶ根市 佐久市 千曲市		鳥取県
福島県	福島市 郡山市 二本松市 国見町 猪苗代町 矢吹町		静岡県					富山市 氷見市 小矢部市 入善町	京都府					岐阜市 関市	京都府	舞鶴市 長岡京市 南丹市	
	茨城県				水戸市 土浦市 牛久市 つくば市		富山県	静岡市 浜松市 沼津市 三島市 磐田市 藤枝市 袋井市 伊豆の国市 長泉町 森町			大阪府		高槻市 守口市 枚方市 茨木市 寝屋川市 河内長野市 大東市 箕面市 門真市 高石市 東大阪市	岡山県		岡山市 倉敷市 津山市 高梁市	長崎県
		栃木県		宇都宮市 栃木市 那須塩原市 下野市	愛知県			名古屋市 豊橋市 岡崎市		兵庫県		神戸市 姫路市 尼崎市	広島県		広島市 竹原市 三原市 福山市 府中市	熊本県	
群馬県				前橋市 高崎市 館林市 明和町 邑楽町				石川県				金沢市 小松市 輪島市		山口県	宇部市 山口市 萩市 周南市		宮崎県

合計 175都市

○ コンパクトシティの推進に当たっては、都市全体の観点から、地域包括ケアシステムの構築や公共施設の再編、中心市街地活性化等の関係施策との整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的に検討する必要。

○ 『まち・ひと・しごと創生総合戦略』(平成26年12月27日閣議決定)を受けて、関係省庁による「コンパクトシティ形成支援チーム」(事務局:国土交通省)を設置(平成27年3月)

国土交通省、内閣官房、復興庁、総務省、財務省、金融庁、文部科学省、厚生労働省、農林水産省、経済産業省

➡ コンパクトシティ形成に向けた取組が一層円滑に進められるよう、関係施策が連携した支援策について検討するなど、関係省庁をあげて横の連携を強化し、市町村の取組を強力に支援

## 『まち・ひと・しごと創生総合戦略』(平成26年12月27日閣議決定)

関係省庁による「コンパクトシティ形成支援チーム」を設置し、強力な支援体制を構築



- 市町村からの相談等のワンストップ対応
- 政策現場における課題やニーズの吸い上げ・共有
- 国の制度・施策へのフィードバック
- 政策に関する情報発信

◆3月19日 第1回 コンパクトシティ形成支援チーム会議(設置)

◆4月10日 第2回 コンパクトシティ形成支援チーム会議

○ 地方公共団体向けの説明会を開催し、関係省庁のコンパクトシティ形成に向けた政策を周知(260自治体・426名が参加)

ー5月25日～6月8日 全国10ブロックで相談会を開催し、関係施策との連携に関する市町村の取組状況、課題、ニーズを把握ー

◆7月3日 第3回 コンパクトシティ形成支援チーム会議

(※407自治体が参加)

○ 地方ブロック別相談会で把握した関係施策に対する市町村からの意見等について関係省庁で共有

◆9月16日 第4回 コンパクトシティ形成支援チーム会議

[http://www.mlit.go.jp/toshi/city\\_plan/toshi\\_city\\_plan\\_tk\\_00016.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_00016.html)

開催実績・スケジュール



○コンパクトシティの形成に向けた地域に身近な相談窓口を、地方整備局等と地方運輸局等に設置。コンパクトシティ形成支援チームに関する事項についても本相談窓口で対応。

## <コンパクトシティ全般や立地適正化計画等について>

機関名	担当課	電話番号
北海道開発局	事業振興部都市住宅課	011-738-0234
東北地方整備局	建政部都市・住宅整備課	022-225-2016
関東地方整備局	建政部都市整備課	048-600-1907
北陸地方整備局	建政部都市・住宅整備課	025-280-8755
中部地方整備局	建政部都市整備課	052-953-8573
近畿地方整備局	建政部都市整備課	06-6942-1081
中国地方整備局	建政部都市・住宅整備課	082-511-6194
四国地方整備局	建政部都市・住宅整備課	087-811-8315
九州地方整備局	建政部都市・住宅整備課	092-471-6355 (内線 6165) ※
沖縄総合事務局	開発建設部 建設産業・地方整備課	098-866-1910

## <地域公共交通網形成計画等について>

機関名	担当課	電話番号
北海道運輸局	企画観光部交通企画課	011-290-2721
東北運輸局	企画観光部交通企画課	022-791-7507
関東運輸局	企画観光部交通企画課	045-211-7209
北陸信越運輸局	企画観光部交通企画課	025-285-9151
中部運輸局	企画観光部交通企画課	052-952-8006
近畿運輸局	企画観光部交通企画課	06-6949-6409
中国運輸局	企画観光部交通企画課	082-228-8701
四国運輸局	企画観光部交通企画課	087-835-6356
九州運輸局	企画観光部交通企画課	092-472-2315
沖縄総合事務局	運輸部企画室	098-866-1812

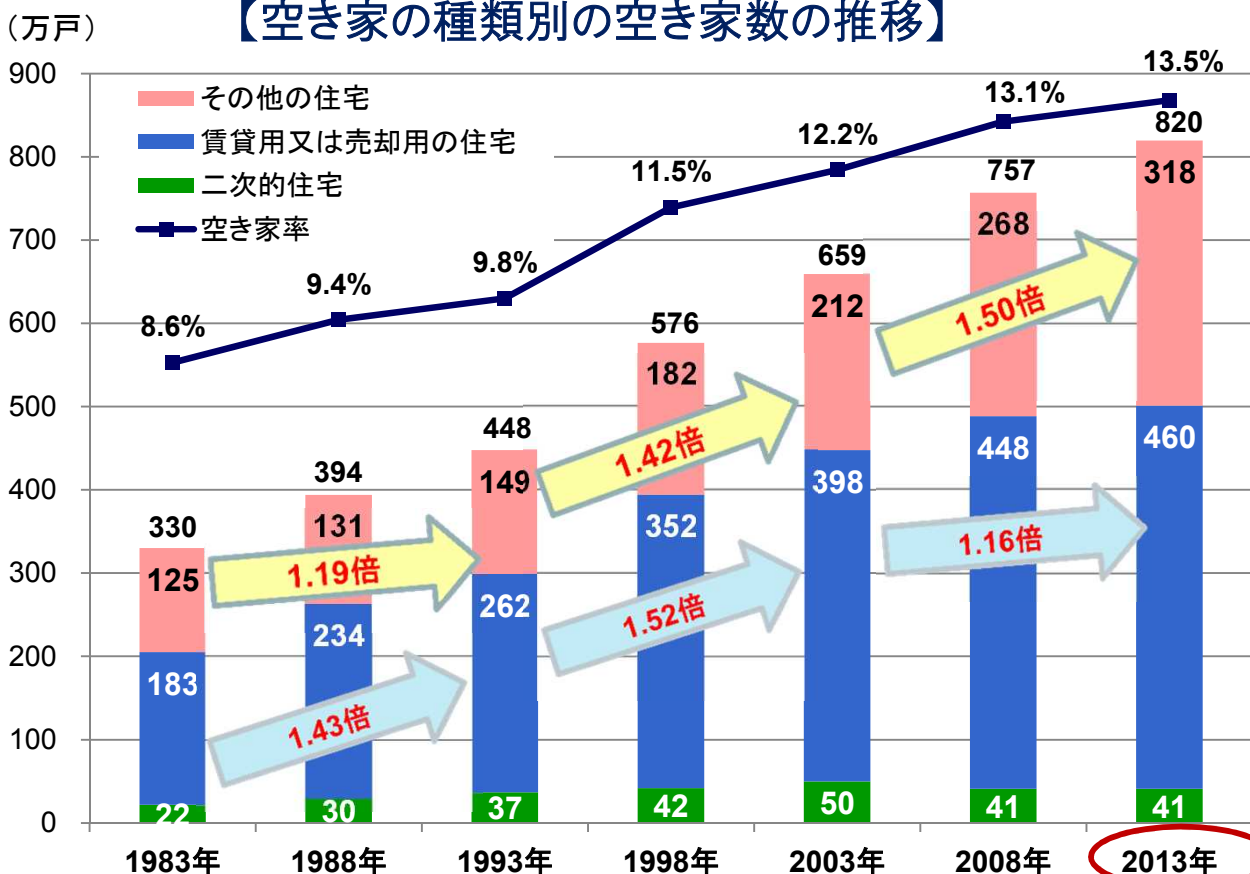
どちらに相談して良いかわからない場合は、どちらにご連絡を頂いても適切に対応致します。

※ 電話番号に続けて内線番号を入力下さい。

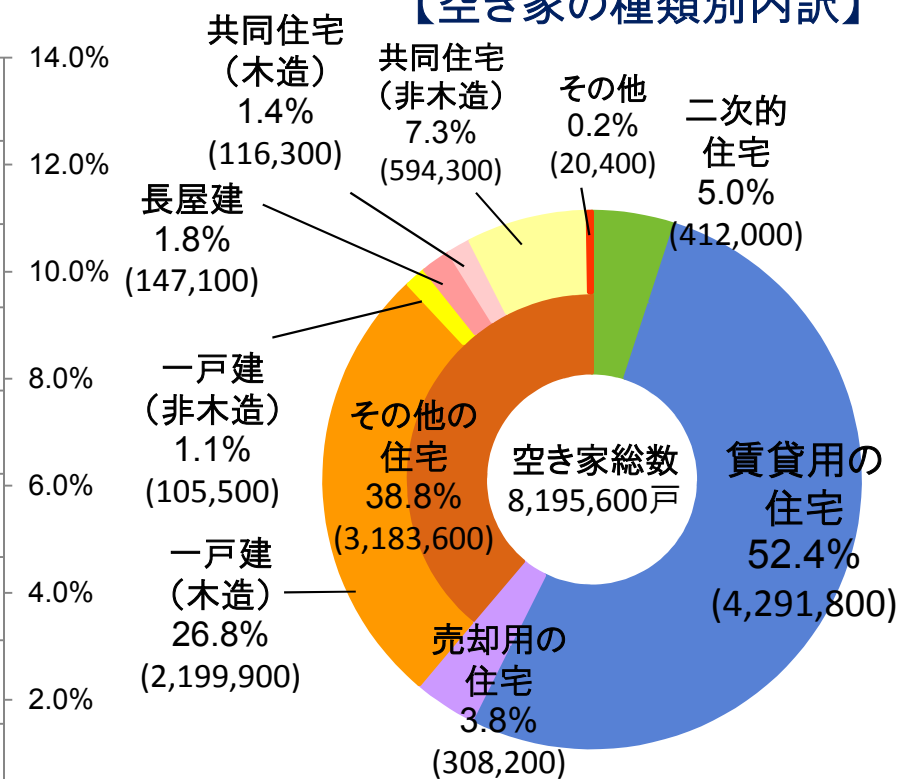
# 空き家の現状－推移と種類別内訳

- 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で1.8倍（448万戸 → 820万戸）に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、賃貸用又は売却用の住宅（460万戸）が最も多いが、その他の住宅（318万戸）がこの20年で2.1倍に増加。
- その他の住宅（318万戸）のうち、一戸建（木造）（220万戸）が最も多い。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【空き家の種類別内訳】



【出典】：平成25年度住宅・土地統計調査（総務省）

○二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）

○賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅 ○その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

## 中古住宅市場の課題

- 木造戸建が築後20年程度で一律価値ゼロとされるなど中古住宅を適正に評価しない慣行
- 売主・買主間に物件の質に関する情報の非対称性が存在することによる透明性の低い市場

## 中古住宅市場の現状

- 我が国の中古住宅シェアは14.7%と、欧米に比べて極めて小さい状況
- 住宅ストック額が住宅投資累計額よりも約500兆円以上小さく、国民資産が有効に活用されていない状況

我が国の中古住宅市場の活性化に向け、市場に横たわる諸課題を抜本的に解決するため、**大胆な改革に着手**することが必要

## ○中古住宅市場活性化に取り組む今日的意義と効果

中古住宅・リフォーム市場  
拡大がもたらす経済発展

ライフステージに応じた住替え  
など豊かな住生活の実現

空家の流通・活用による  
地方の創生

## ○新築住宅市場と相俟った住宅市場全体の活性化

新築住宅への住替え需要やリフォーム需要の喚起

中古住宅として流通させることを見越した新築住宅の供給

今後、更なる取組の推進を図るためには、施策のターゲットを明確にし、重点的な支援を実施することが必要であることから、

**中古住宅市場活性化に向けた8つの提言をとりまとめ**

## 提言1 「囲い込み」の解消に向けたレインズルール of 抜本的改善

レインズシステムにおけるステータス管理機能の導入、レインズへの登録期間の短縮 等

## 提言2 インスペクション等の活用促進による情報の非対称性解消に向けた新たな取引ルール of 構築

標準売買契約書の作成、インスペクション・瑕疵保険の活用促進 等

## 提言3 長期優良住宅 of 普及、一般住宅 of リフォーム履歴等 of 保存・活用

中古住宅 of 長期優良化 of 認定制度 of 創設、インスペクション等 of 得た住宅情報 of 保存・活用 of 仕組み of 検討 等

## 提言4 担保評価を含む「20年で一律価値ゼロ」とみなす市場慣行 of 抜本的改善

建物評価ルール of 抜本改善・金融市場への定着、ノンリコースローンの検討 等

## 提言5 中古マンション of 管理情報の開示

管理情報の開示促進に向けたマンション標準管理規約等 of 見直し、重要事項説明 of 項目や内容 of 見直し 等

## 提言6 不動産総合データベース of 構築

不動産取引に必要な情報を集約した不動産総合データベース of 整備、行政情報集約 of ための制度的手当て 等

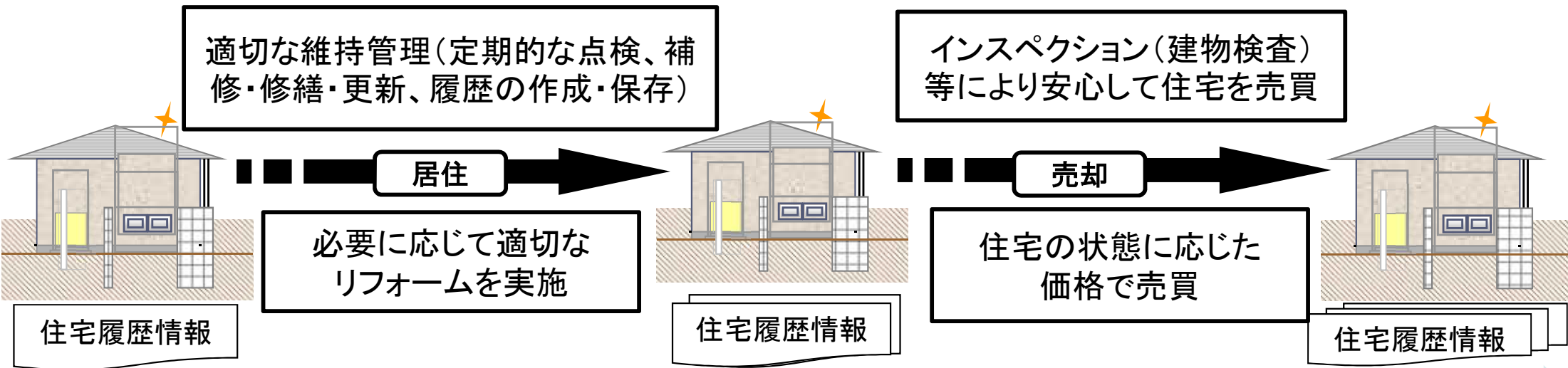
## 提言7 新たなビジネスモデルとその環境整備

リバースモーゲージ、買取再販ビジネス、ワンストップ of サービス提供等 of 普及 等

## 提言8 増大する空家の市場での流通・活用 of 促進

個人住宅 of 有効活用に関する相談体制 of 整備、モデル的取引 of 支援、宅建業者と空家バンクとの連携 等

# 既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策



## 住宅履歴情報の蓄積・活用

### 適切なリフォームの推進

インスペクション(建物検査)の普及

性能向上リフォームの支援

リフォーム市場の信頼性向上

民間による法適合状況調査

### 売買時等の安心の付与

既存住宅性能評価・表示の充実

既存住宅の売買リフォームに対する保証・保険の提供

### 流通市場の透明性・信頼性の向上

宅建業者による消費者への情報提供の充実

宅建業者と他の事業者との連携推進

### 適切な建物評価

住宅の状態やリフォームによる価値の向上を反映した価格査定



## 背景

- 個人住宅の有効活用のためには専門家のサポートが必要
- 都市部では、不動産市場が成熟しているが、様々な事業者が消費者サービスを個別に展開
- 地方部・市場が活発でない都市部では、事業者の規模が大きなく、消費者サービスを幅広く展開できない

## 事業内容と効果

地域における重要な資産である個人住宅が持続的に居住・利用されるよう、以下の取組みを行う地方公共団体、民間事業者等により構成される協議会等に対し、その取組みに要する費用を支援

- ①流通、リフォーム、管理等に関する個人住宅の所有者及び住替え検討者の疑問・不安の解消とニーズに一元的に対応するため、総合的な相談をワンストップで受け付ける体制整備
- ②官・民・地域コミュニティが連携した特色ある有効活用事業を誘導するための個人住宅の有効活用に資する関連事業間の総合調整や住宅の管理活用に係るモデル的な取組み

### 【期待される効果】

- 多世代の住替え促進、移住・二地域居住等の多様なライフスタイル促進
- 地域事業者のビジネス機会の創出

➡ 移住・住替え・多世代交流を通じて地域活性化に寄与

### <事業イメージ>



相談・意見



情報提供  
提案

- 中古住宅所有者
- 地域への移住者

## 個人住宅の流通促進のための連携体制



専門家・専門業者

<建設業者>  
・建物診断  
・リフォーム相談

<宅建業者>  
・相談、仲介  
・住替先紹介

<管理業者>

<税理士>

<建築士・弁護士・会計士>



地方公共団体

- 住宅部局  
・物件情報、住替、改修支援
- 福祉部局  
・福祉サービス、医療介護支援
- 地域振興部局  
・就学、就職支援、定住相談



地域コミュニティ  
(主として地方部)

- <NPO・住民活動団体>
- ・定住相談、生活相談
  - ・就職相談
  - ・定住後のフォロー体制
  - ・体験交流イベント開催

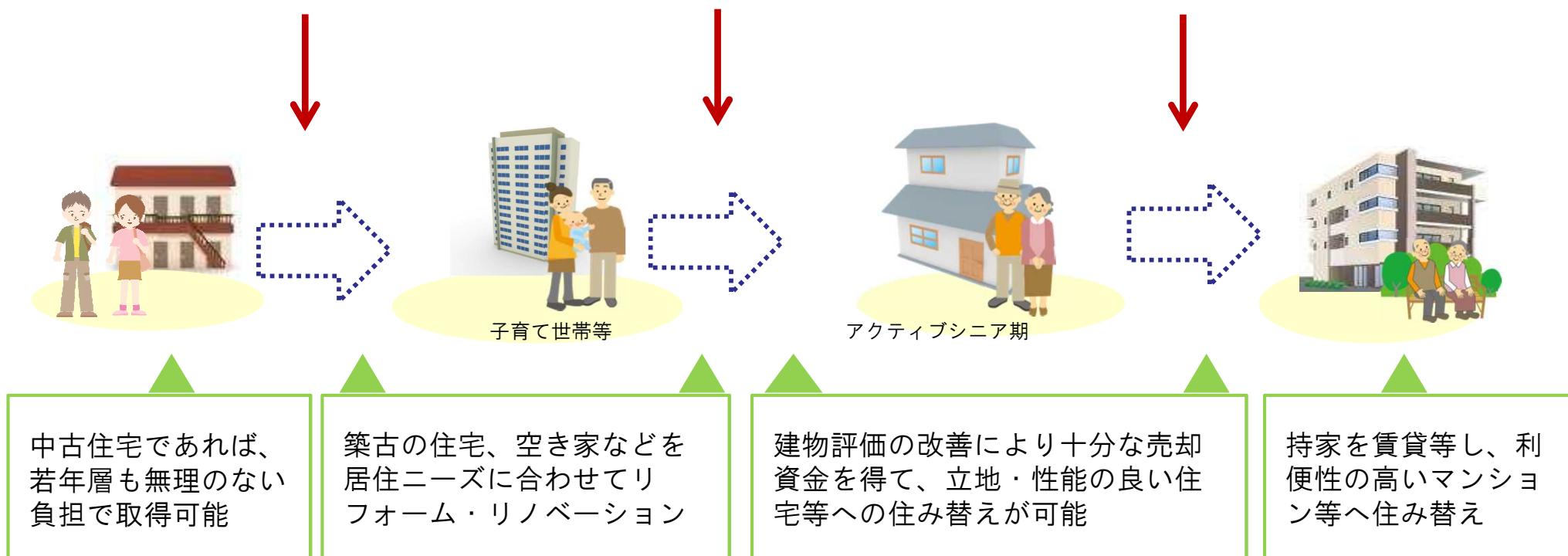
<農林漁業者など>



空き家を含む中古住宅の市場活性化を通じて、子育て世代、高齢者等それぞれのライフスタイル・ライフステージに応じた住み替えの円滑化を図り、国民全体の豊かな住生活の実現を目指す。

- 不動産取引市場・金融市場における建物評価実務の改善
- 的確なリフォームの促進
- 建物検査や瑕疵保険を活用した中古住宅取引モデルへの転換
- 中古住宅に係る情報開示の促進と市場透明性の向上
- 空き家の有効活用促進

- 高齢者等の所有する戸建住宅等を、広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化
- 高齢者の住宅資産活用について助言する専門家の育成及び相談体制の整備
- 地域における重要な資産である個人住宅が持続的に居住・利用されるよう、総合的なワンストップ相談体制の整備 等



## 2. 不動産事業者と地域の連携に基づく 不動産ストックの再生・利用の推進

# 検討会議の趣旨・目的と検討項目について

## 趣旨・目的

※ 「第1回不動産ストック再生・利用推進検討会議」資料より

- 少子高齢化・まちなかの空洞化、既存施設の老朽化に対応した持続可能な地域経営を行うためには、地域の中核的施設や老朽化した小規模な不動産(空き家、空き店舗)等の地域資源を効果的に再生・利用していくことが必要であり、そのような取組を推進するためには、多様な資金調達の仕組み、地域の不動産事業者の役割の再検討、新たな産業創出に向けた社会システムの再構築が求められる。
- 例えば、クラウドファンディング等の手法を用いた小口の投資家から資金を調達する手法は、地域の様々な不動産ストック再生・利用事業の展開・拡大に向けた有効な資金調達の一手法となり得る。
- 不動産ストックの再生・利用を効率的に進めるための資金調達(ファイナンス)、収益化(マネタイズ)、今後の地域の不動産関連事業者の企画(プランニング)、経営(マネジメント)のあり方を検討する。

## 検討項目・イメージ

空き家、空き店舗、団地空室、  
老朽旅館、未利用公共施設 等



連携・協力

地方公共団体

不動産ストック・マネジメント産業



AM事業者

PM事業者

地域工務店

### 1. 不動産ストックの再生・利用を進めるための新たな資金調達手法

- (1) 資金の借り手のニーズに沿った選択肢の拡大、(2) 資金の出し手の拡大・多様化、  
(3) 透明性の高い安全で安定した仕組みの構築と投資家保護の徹底 等

不動産ストック  
バリューアップ市場

地域金融機関  
個人投資家 等



: モノの流れ



: カネの流れ



### 2. 不動産ストック・マネジメント産業に必要な能力・スキル

- (1) 物件調達能力、(2) インспекション能力(ストックの現状・性能、  
資産価値を正確に検査・査定できる能力)、(3) リノベーション能力  
(顧客の意向や、不足する性能に最小コストで価値を高める能力)、  
(4) ファイナンシャルプラン能力(妥当な予算・融資など金融面の適切な  
アドバイス能力)、(5) 保証・アフターサービス能力(顧客のリスク  
ヘッジを適格に提案できる能力)、(6) ライフスタイルの提案能力 等

第一回検討会(7月1日)

第二回検討会(9月28日)

第三回検討会(11月頃)

第四回検討会(2月頃)

(3月)

- 不動産ストック市場の実態(空き家・団地空室・空き店舗・老朽旅館等の全国の不動産ストックの現状・規模感の把握)
- 不動産ストック再生・利用の類型別事例の成功要因等の分析・プレイヤーの課題認識
- 不動産ストック再生・利用の資金調達手法の類型化
- 不動産ストック再生・利用の推進に必要な「モノを動かす」方策と「カネを動かす」方策を中心とした議論
- 不動産ストック再生・利用を効果的に進めるための多様な資金調達手法の検討

- 不動産ストックの再生・利用・管理関連事業者の実態把握
- 不動産ストック・ビジネス拡大に向けて各地域に求められるキープレイヤーの役割・機能
- 小型案件・汎用性の低い案件のバリューアップ事例の成功要因の分析、事業者のビジネスモデルの類型化
- 不動産ストック再生・利用の推進に必要な「ヒトを動かす」方策を中心とした議論
- 不動産ストック・マネジメント産業に必要な能力・スキル、不動産ストック・ビジネスの活性化に向けた検討

再度、カネ(資金調達手法)に関する議論を中心に行うことを想定

- 不動産関連事業者等向けの「不動産ストック再生・利用推進ガイドライン」(案)の提示、意見交換
- 不動産ストックの再生・利用を効果的に進めている事例の類型化と成功要因の整理
- 不動産ストック再生・利用を効果的に進める資金調達手法の提案と活用方策の検討
- これからの不動産ストックバリューアップ産業の展開に必要なとなる仕組みの検討

・ 事業者等向けガイドラインの策定  
・ 制度的な検討の具体化

## 主な議論の対象

ヒト	モノ	カネ
△	○	◎

## 主な議論の対象

ヒト	モノ	カネ
◎	△	○

## 主な議論の対象

ヒト	モノ	カネ
○	○	◎

## 最終成果とりまとめに向けた方向性

ヒト	モノ	カネ
不動産ストックバリューアップ産業の構築	不動産ストックの実態把握と活用の可能性	資金調達手法の多様化・充実と市場の拡大

- 1 生活する場から発想するー利用の構想力ー**
- 2 空間資源を発見する**
- 3 空間資源の短所を補い長所を伸ばす**
- 4 空間資源を「場」化する**
- 5 人と場を出会わせる**



# 廃校をアートセンターへ (アーツ千代田3331): 2013年80万人 国土交通省



(写真提供:アーツ千代田3331)



# 日野市「りえんと多摩平の森」における共用スペース



**市場の政策課題:「箱の産業」(新たな供給・開発を中心とする産業)から「場の産業」(既存エリアの資産価値向上に向けた再生・管理を重視した産業)への転換を進める**

◇生活する場から発想する「利用の構想力」による空間資源の発見と、その空間資源に価値を見出し、その価値を最大限に活用できる方策・人と場を出会わせる取組が重要。

空いている敷地に、ただ建物を建てる、改修することではなく、いつも賑わいのある、活気あるアクティビティの創出、プレイスメイキングできる事業者が求められている。

◇まちなかの空き家・老朽ビル等の不動産ストックの再生のみならず、当該不動産周辺のエリア全体の価値を高める再生・管理を行うことが必要。

不動産オーナーと共に、エリア全体をどのように再生するかを念頭に置いた再生・管理を行い、個別単体の建物・敷地ではなくエリアの価値を上げることが、不動産の資産価値の上昇、資産稼働率の向上、税収の増加につながり、持続的な地域経営が可能となる。

**事業者の役割:持続的なまちの創生プロセスを実現する異業種混合型の再生・管理**

◇困っている空間資源のオーナーへの働きかけ、まちを創生する仕掛け人の存在が重要。

個々のオーナーの資産、エリア全体のプロパティマネジメントができる事業者の存在が、地域の空間資源の短所を補い長所を伸ばし、持続可能なまちの創生を可能とする。

◇チームワークによる再生(リノベーション)、まち自体の魅力を高める提案能力が必要。

まちの中の余剰スペース、所有者、築年数、設備・性能等の空間資源に関する情報を把握し、地域の建築・不動産会社・行政・金融等の連携により、まち全体の価値を高める。



地域の最先端の不動産関連事業者は、「賑わいの核づくり」、「点のマネジメント」等は、既にできている。これに加え、「まちなかに必要なコンテンツ整備」や「面のマネジメント・エリアの資産価値の維持・向上」、「暮らし方のプロデュース」ができる地域不動産再生管理に関するビジネスの推進が必要ではないか。

・まちなかに必要な  
コンテンツの計画的な整備

・まちなかに必要なコンテンツを見極め、行政と連携しながら、計画的に整備する  
・そのためには、行政とも連携しながら、まちづくりのビジョンの共有が必要

賑わいの核づくり

カフェ、お洒落なレストラン、レトロな雑貨店、ギャラリー、まちの住民にも開放されたコミュニティ食堂、シェアオフィス、シェア型賃貸住宅、多世代交流施設等

点のマネジメント

自ら管理する賃貸住宅やマンション、空き店舗へのテナントの斡旋、当該施設・物件の計画的な修繕・管理等

・街を元気にしたい、コミュニティを育てたいというエリア全体に関心を持った不動産経営者を育成する  
・このような事業者がエリア価値の維持・向上を実現するために必要

課題のコーディネート

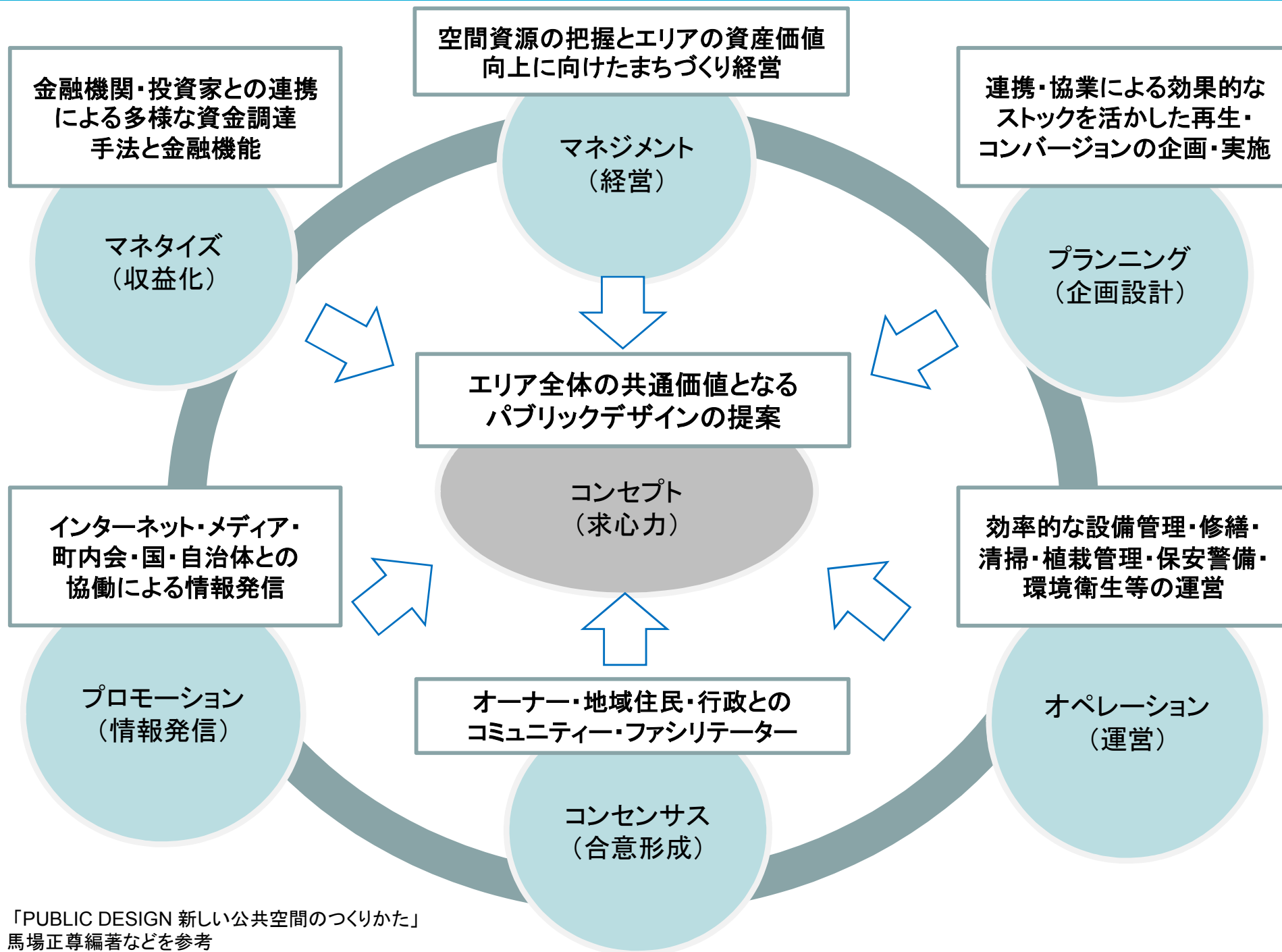
オーナーとテナント間の契約条件の調整、相続対策、等価交換等

・点から面のマネジメント  
(エリアの資産価値の維持・向上)

地域不動産再生管理  
ビジネスのイメージ

・暮らし方のプロデュースと  
地域不動産再生のコーディネート

・暮らし方、地域不動産の再生・活用についてプロデュース、コーディネートできる提案能力のある事業者を認知・普及する  
・このような事業者の存在が、選ばれる街として住民から評価されるためにも重要



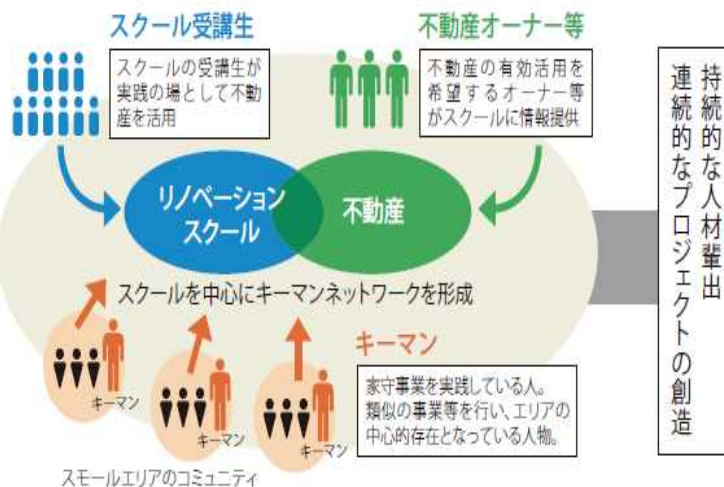
※ 「PUBLIC DESIGN 新しい公共空間のつくりかた」  
馬場正尊編著などを参考

## ＜リノベーションスクール＞

○2008年、建築等の多様な専門家と次代を担う若者が、21世紀の新たな産業のあり方を探求するため東京大学松村教授を中心にHEAD(Home & Environment Advanced Design) 研究会を設立。  
 ○同時に、北九州市において、遊休不動産や都市施設を活用して、楽しく・心地よく・活気ある空間にリノベーションすることにより、地域経済を活性化させることを目的として、HEAD研究会・常務理事の清水氏を中心に「小倉家守検討会」を立ち上げ、2011年に取りまとめられた「小倉家守構想」を実践するため「北九州リノベーションまちづくり推進協議会」が発足、同年夏に第1回リノベーションスクールを開催。その後、今日までの間、全国約30の都市において開催されている。

## ＜公民連携プロフェッショナルスクール＞

○戦略的都市経営と公民連携事業で先駆的な取り組みを行ってきた「一般社団法人公民連携事業機構」(代表 清水義次氏)が行う社会人向け教育プログラム。公共の遊休資産、民間の遊休資産を活用し、新たな産業・雇用を創出し、固定資産価値の上昇、税収の増加につなげて、今後の縮小社会における公共のあり方を変えていくため2015年開講。全国の方々が参加できるようにeラーニングと短期集中型の実地研修を効果的に組み合わせ、知識・実用スキル・人的ネットワークの拡大を行っている。



### 多様な都市型産業集積を目指す

- メディア ●不動産新業態 ●流通新業態
- 本社 ●職人街 ●都市観光 ●飲食新業態
- 製造型物販・企画・制作・販売
- 医療・介護サービス ●サブカルチャー
- 企画・戦略部門
- 建築リノベーション (建築活用・人材育成・建材・部品)

The screenshot shows the website for the Citizen Partnership Professional School. It features a header with the school's name and a main banner with the text: "人口減少時代に生き残る地域を創る「戦略的都市経営のプロ」を育成 公民連携プロフェッショナルスクール". Below the banner, there is a "NEWS" section with several articles dated from 2014 to 2015, and a "TOPICS" section. The website also includes navigation links for "お問い合わせ" (Contact Us), "ログイン" (Login), and "申し込み" (Apply).

(“Renovation School Report 01-04” より)

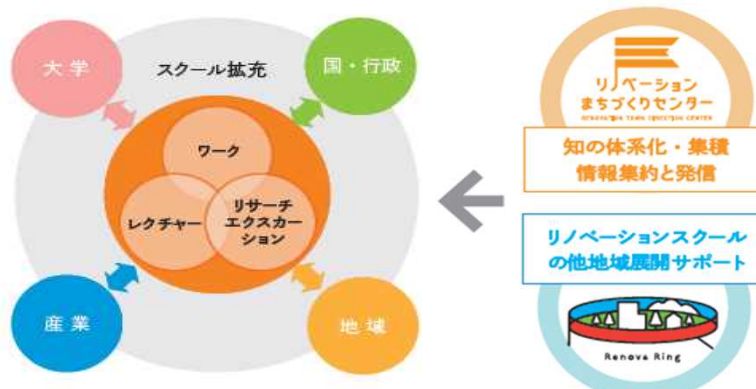


## 全国への展開

- 2011年の熱海でのスクール開催を契機に2013年までに和歌山市、田辺市等においてスクールを開催
- 2013年8月には、「リノベーションまちづくりセンター」を設立し、
  - ① リノベーションスクール開催を始め、「場の産業化」を担う人材の育成
  - ② 産学官の垣根を越えた学際コミュニティの形成
  - ③ 空間資源活用型の地域再生に関わる各種情報の集約管理、発信のためのプラットフォームを構築
- 各地域のリノベーションまちづくりの事業化を前提に、リノベーションスクールの企画・運営をはじめとする地域再生事業をサポートする「(株)リノベリング」も設立
- 全国的な展開・連携に向けたリノベーションまちづくり学会の開催(2015年11月)



(“Renovation School Report 2013”より)



一昨年度2,000名、昨年度は全国で4,000名超の方々に受講いただいた好評の不動産実務セミナー。今回は、第1部「相続」、第2部「空き家問題」、第3部「リフォーム」で構成します。全席前座席に会場を設け、講義後と全国一斉に放映します。みなさまの受講をお待ちしております。

■開催日(全席前座席)  
平成27年11月12日(木)

【受付】12:30～【開場】13:00【終了】16:30【予定】

■会場  
全席前座席(合計16席)【開場(全席一斉)開演】

■受講料(300名)

①宅建協会会員以外の方の受講料 1,080円(税込)  
②一般受講料 2,160円(税込)

■開場方法  
開場の時間中に会場に入場し、FAXでお申し込みください。

■開場申込・開場申込方法  
①開場申込書の郵送(開場申込書FAXにてお申し込みの上、FAX)

事例から学ぶ明日へのヒント  
「相続問題」  
「空き家問題」

平成27年度 不動産実務セミナー  
申込受付期間 平成27年9月14日(土)～10月30日(木)

空き家急増! 宅建事業者が担う  
地域活性化・地域貢献への取り組みのヒント

『地域を活性化させ、地域の価値を上げる』一空き家問題解決には、地域に根差す中小宅建事業者の果たす役割が必要不可欠です。このテーマでは空き家の利活用も含め既に各地で『資産守り・地域守り』を実践している宅建事業者等の事例を、『①地域の安全を確保する、②地域を守り、地域の価値を高める、③新たな管理業を拓く』の3項目に分けて紹介。地域に根差した中小宅建事業者だからこそできる今後の事業の方向性のヒントを示します。

講師: 松村 秀一氏 (東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授)

1957年兵庫県生まれ。東京大学卒業後1986年から東京大学工学部建築学科講師、助教授を経て、2006年から現職。ローマ大学、トレント大学、南京大学、大連理工大学、モントリオール大学、ラフバラ大学の客員教授を歴任。2005年建築学会賞(論文)、08年都市住宅学会賞(著作)、15年日本建築学会著作賞、都市住宅学会賞(著作)を受賞。近著に『2025年の建築 七つの予言』、『建築一歩新しい仕事のかたち 篇の産業から場の産業へ』など。

全宅連が主催する  
不動産実務セミナー  
における空き家問題  
への対策・取組み  
(2015年11月12日)



### 3. 公的不動産(PRE)活用による ビジネスチャンス拡大と地域活性化

PRE活用戦略とは、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、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である。

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)存在する。

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、公的不動産全体の**約70%以上**を占めている。

## 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

# 企業不動産(CRE)・公的不動産(PRE)戦略の推進

我が国の不動産市場の活性化及び既存ストックの有効活用を図るためには、企業や地方公共団体が所有する低・未利用の不動産を有効活用していくことが必要。地方公共団体が所有する不動産については、財政的な視点も踏まえつつ、地域の活性化という観点から見直しを行い、官民連携の視点も取り入れより戦略的にマネジメントすることが重要。

## 企業経営上の課題

- ・企業価値の最大限の向上
- ・企業会計制度の転換等への対応

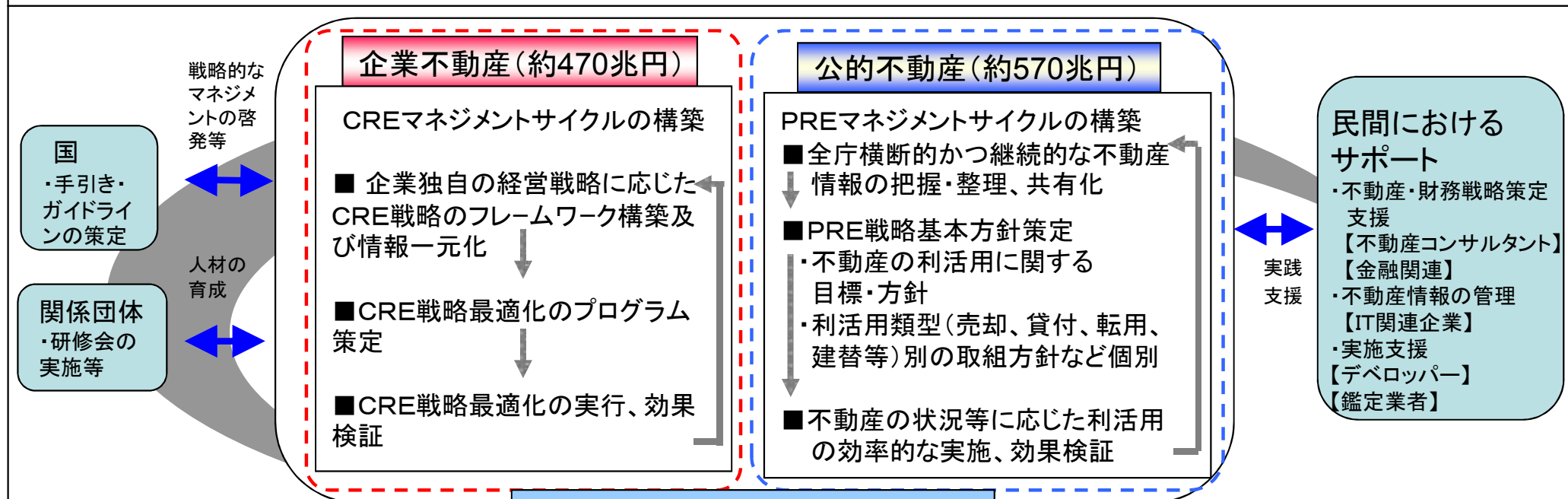
## 土地政策上の課題

- ・公益的な観点からの不動産の有効活用
- ・不動産市場の健全で安定的な成長

## 地方公共団体の課題

- ・財政健全化への対応
- ・少子高齢化・施設ニーズ変化等への対応（施設の統廃合、再配置等）
- ・官民の連携

## 合理的な CRE・PRE戦略の推進・普及が必要



資産の有効活用による豊かな国民生活の実現





## ガイドライン

### ○基本的な参考書

- ・企業が実際のCRE戦略を立案、実施する上での基本的な参考書として実務的な方向性を示すもの
- ・企業会計制度の変更や内部統制報告の提出義務化にも対応できる専門書的なもの

相互補完

## 手引き

### ○索引・データマップ等資料集

- ・企業や企業のトップがCRE戦略を実施するにあたってより実務的に参考とすべき事項や既存資料等を資料集的にまとめたもの

<http://www.mlit.go.jp/common/000032365.pdf>

<http://www.mlit.go.jp/common/000032366.pdf>

## ガイドラインと手引きの関係

「ガイドライン」と「手引き」はともに補完し合い、「CRE戦略」の概念の現状を理解し、企業としての今後採るべき行動の羅針盤となるものとする。また、「ガイドライン」、「手引き」を活用することにより、CRE戦略を担う複合型の専門的な人材育成にも資するものとする。

○公的不動産(PRE)が我が国全体の不動産に占める割合は約1/4と非常に大きく、コンパクトシティ等の推進のためにはPREの有効活用が重要。そのためには下記のような取組が必要。

- ・将来のまちのあり方を見据え、公共施設の老朽化に対応しながら、その再配置・民間の建築物との合築を含めた集約の推進
- ・学校跡地等の公有地を活用し、不足する商業施設や医療施設等の民間生活サービス機能を整備

○一方、地方財政は厳しい状況にあり、今後、急速な人口減少・少子高齢化に伴い、地方財政の悪化が予想されている。

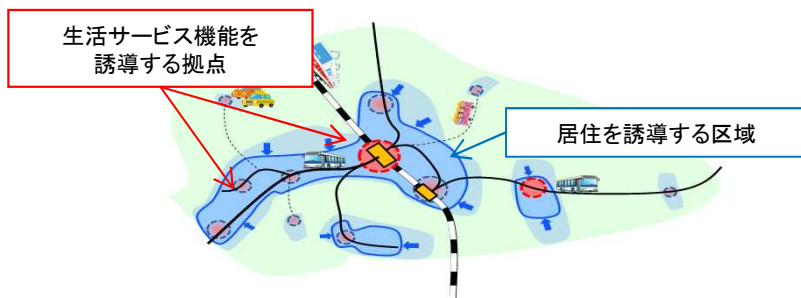
	平成3年度	平成26年度
地方財政計画の規模(A)	約71兆円	約83兆円
地方財政の借入金残高(B)	約70兆円	約200兆円
(B)／(A)	0.98	2.4

○公共施設マネジメント(施設の統廃合、再配置等)を効果的に推進するためにも、PREの活用は重要。

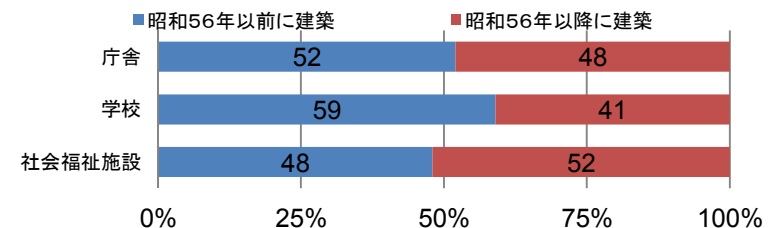
○こうした状況のもとで、PREの活用の際して、金融機関からの借入や地方債の起債といった従来の資金調達手法に加えて、地方公共団体の財政負担の軽減が期待できる不動産の証券化手法も選択肢の1つとして検討することが適切。

○地方公共団体の不動産の流動化、不動産市場の拡大の観点からも、不動産証券化手法等によるPREの活用は重要なテーマ。

＜コンパクトシティのイメージ＞



＜公共施設の建築時期＞



データ出典：総務省消防庁「耐震化推進状況調査」

○既に公共施設マネジメントの取組を開始または平成26年度までに取組予定の地方公共団体は、約74%あった一方で、基本方針を策定または平成26年度までに策定予定の団体は25%程度にとどまっている。

区分		合計	都道府県	指定都市	指定都市以外の市区町村
		団体数(構成比)	団体数(構成比)	団体数(構成比)	団体数(構成比)
回答団体数		1,788	47	20	1,721
現在までに取組開始またはH26年度までに取組予定		<b>1,327(74.8%)</b>	40(85.1%)	20(100.0%)	1,267(73.6%)
H25年度までに基本方針を策定		<b>334(18.7%)</b>	30(63.8%)	17(85.0%)	287(16.7%)
H26年度に基本方針を策定(予定)		<b>117(6.5%)</b>	7(14.9%)	3(15.0%)	107(6.2%)
公共施設マネジメントの主管課が決定		707(39.5%)	22(46.8%)	17(85.0%)	668(38.8%)
主管課	財産管理担当課	300(42.4%)	14(63.6%)	7(41.2%)	279(41.8%)
	財政担当課	94(13.3%)	0(0.0%)	1(5.9%)	93(13.9%)
	行革担当課	93(13.2%)	2(9.1%)	2(11.8%)	89(13.3%)
	企画政策担当課	143(20.2%)	0(0.0%)	2(11.8%)	141(21.1%)
	その他	77(10.9%)	6(27.3%)	5(29.4%)	66(9.9%)

出典：総務省「公共施設マネジメント取組状況調査」(平成26年5月)

## これからのPREマネジメント

### 従来のPRE マネジメント



#### ソリューション

- ✓ 売却、証券化、土地信託など
- ✓ 賃借、定期借地契約
- ✓ 建替え、取得
- ✓ 合築、併設
- ✓ 再配置

など

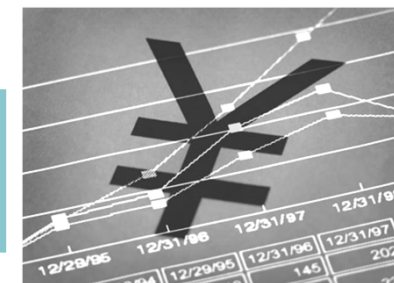
### 新しい投資 マーケットの 出現

#### 効果

- ✓ (地域)経済活性化、資金循環
- ✓ ビジネス・雇用の出現
- ✓ 市場規律の導入による施設運営の効率化、透明性の向上
- ✓ 官民連携(PPP)の促進
- ✓ インバウンド投資の呼び込み

など

### 資本市場



#### ニーズ

- ✓ 溢れる資金(運用難)
- ✓ 長期・安定したCFを求める傾向
- ✓ 既存ポートフォリオと相関の低い投資先への選好(分散投資)

など



## 供給(公共)側の課題

- ✓ 行政財産の取扱の煩雑さ
- ✓ 補助金の返還
- ✓ 譲渡制限を外すことへの抵抗
- ✓ アセット・ファイナンスのメリットを見だしにくい調達環境
- ✓ 保有主義からの脱却への抵抗
- ✓ 公的不動産(PRE)を投資対象とすることへの抵抗
- ※ 公会計制度の改善  
(減価償却の概念の導入など)

新しい投資  
マーケットの  
出現

## 需要(民間)側の課題

- ✓ 案件数、案件規模の小ささ
- ✓ 本当の意味で公共のクレジットに依拠した案件になるか
- ✓ 提案／入札制度への懸念  
(アイデアが保護され、インセンティブも伴った提案制度の要求)
- ✓ 収益性への懸念
- ✓ 運営の自由度への懸念
- ✓ 官民リスク分担への懸念

## ◆平成25年6月6日民間資金等活用事業推進会議決定

民間と地域の双方にとって魅力的なPPP/PFI事業として、今後10年間(平成25~34年)で12兆円規模に及ぶ下記の類型による事業を重点的に推進することとし、目指す類型ごとの事業規模及びその推進のための具体的取組は、下記のとおり。

### (1)公共施設等運営権制度を活用したPFI事業 :2~3兆円

- 空港、上下水道事業における運営権制度の積極的導入 等

### (2)収益施設の併設・活用など事業収入等で費用を回収するPFI事業等 :3~4兆円

- 高速道路(特に大規模改修が必要な首都高)など、公共施設の維持・更新にPPP的手法の導入検討 等

### (3)公的不動産の有効活用など民間の提案を活かしたPPP事業 :2兆円

- 民間提案に係るガイドラインの発出や提案窓口の整備 等

### (4)その他の事業類型 :3兆円

- 維持管理・更新等における業績連動の導入、複数施設の改修や維持管理等の包括的契約 等

10~12  
兆円<sup>※</sup>

※事業規模目標については、民間の提案、イニシアチブを最大限尊重することから、具体の事業計画を精緻に積み上げたものではなく、各府省による取組の推進やインフラ投資市場の活性化等が図られることを前提に、官民で共有するべきものとして設定したものである。

地方公共団体におけるPFI制度の活用を支援するため、地方公共団体からの要請に応じて、専門家を派遣(平成25年度:34件、平成26年度:25件)。平成27年度よりPPP全般に対象を拡大。

また、内閣府PFI推進室に地方公共団体や民間からの相談等にワンストップで対応する窓口を設置。

## 専門家派遣実績の例

市民ホールを含む地域 活性化複合ビル建設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFIに関する基本的な事項についてアドバイスを希望</li> <li>・具体的には、①PFIとは、②当該事業を進めるうえでの課題や注意点、③PFI以外でどのような手法が考えられるか、など</li> </ul>
市役所新庁舎建設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFIの導入実績が無いことから、初歩的な事項からアドバイスが欲しい</li> <li>・具体的には、①先進事例、②従来方式との費用負担総額の比較方法やVFMについて、③庁舎建設にPFI方式を導入するかどうか検討するに当たり、留意すべきこと、など</li> </ul>
学校給食センターの 更新整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・学校給食センターPFIを検討するなかで、市長をはじめ、議会、市民(PTA)などの関係者の理解を深めることを目的に、PFIの制度概要などのレクを希望</li> </ul>
公営住宅建て替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>①公営住宅建て替え事業の各段階における実務の進め方</li> <li>②コンサルタント導入の時期と方法</li> <li>③PFIの各種事業方式のメリット・デメリット</li> </ul>



詳細につきましてはHP (<http://www8.cao.go.jp/pfi/hakenannai.html>) を御参照  
ご相談・申し込みは随時、内閣府 PFI推進室(TEL:03-6257-1655)まで

## 目的

PPP/PFIの推進に資する具体的な案件や取組を支援し、その成果を先進事例として公表し活用。

## 案件形成支援

アクションプランの推進に資する個別のPPP/PFI 事業について、ご応募いただいた地方公共団体等と連携を取りつつ、実施に向けた調査検討に対する支援を実施。

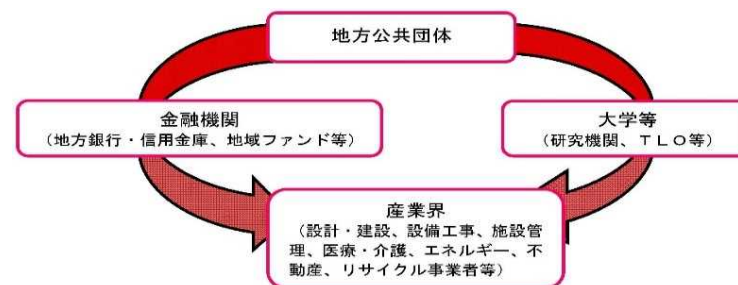
[支援対象とする案件]

- (1) 公共施設等運営権制度を活用したPFI事業
- (2) 収益施設の併設・活用など事業収入等で費用を回収するPFI事業等
- (3) 公的不動産の有効活用など民間の提案を活かしたPPP事業
- (4) その他の事業

## 地域プラットフォーム形成支援(平成27年度～)

地域における官民連携のネットワークづくりやノウハウ共有を図るための基盤づくり等に関する取組への支援を実施。

[参考]地域プラットフォームのイメージ(例)



## 平成27年度支援対象(案件形成)

1. 千葉県流山市	未利用容積の民間活用による公共施設の再生・まちづくり
2. 長野県	公営水力発電施設の改修事業における公共施設等運営権制度の可能性検討
3. 岐阜県関市	地域振興施設の群管理による公共施設等運営権制度等の可能性調査
4. 熊本県合志市	併設型小・中学校及び給食センターのPPP事業検討

## 平成27年度支援対象(地域プラットフォーム形成)

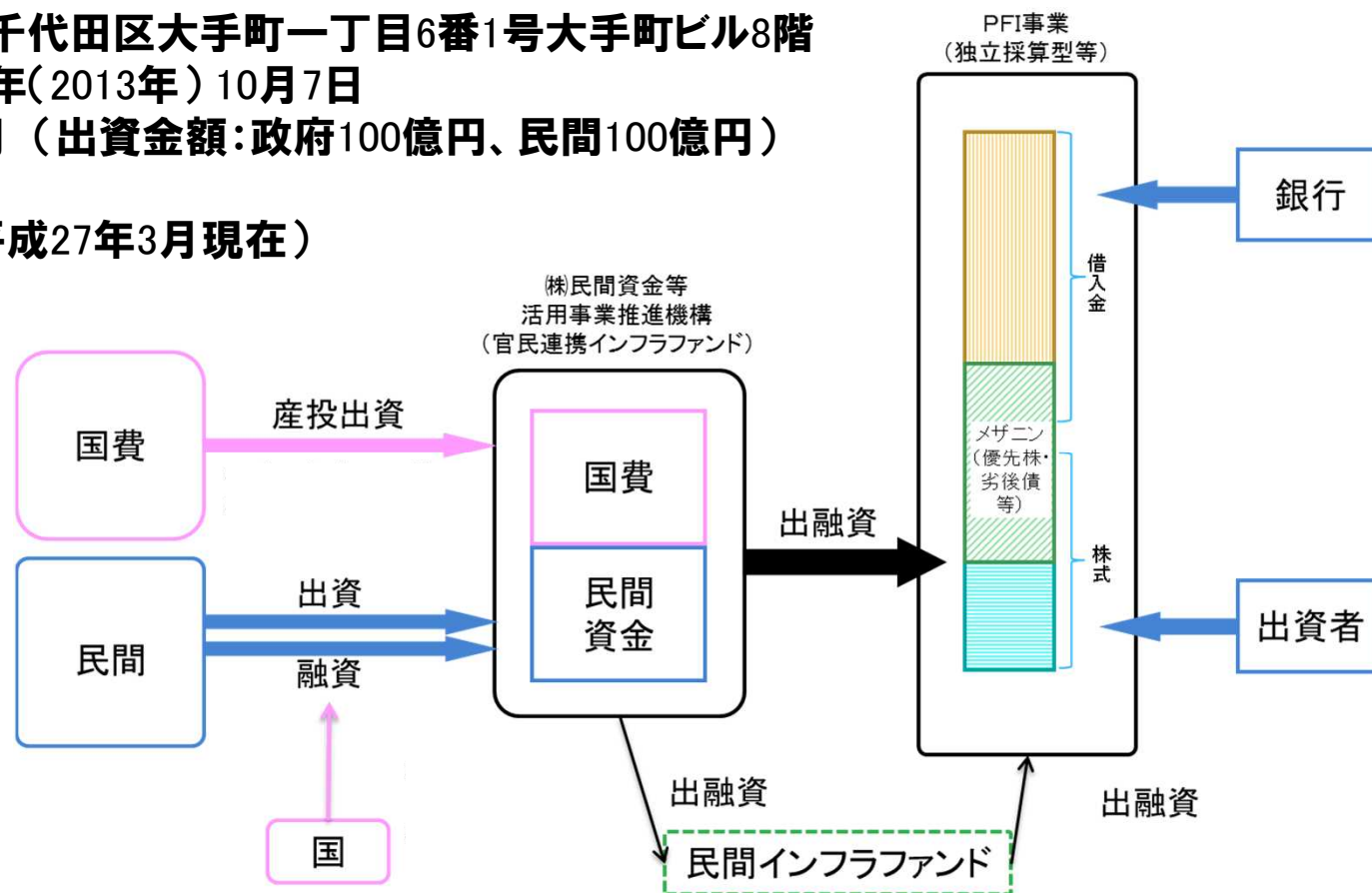
1. 千葉県習志野市	習志野市公共施設再生プラットフォーム形成事業
2. 静岡県浜松市	浜松市官民連携プラットフォーム形成事業
3. 兵庫県神戸市	地域での民間事業者の参画及び提案促進の活性化を目指した産学官金連携の仕組みの構築
4. 岡山県岡山市	岡山PPP交流広場(岡山市版地域プラットフォームにおけるPPP連携の基盤づくり)
5. 福岡県福岡市	PPPマーケットの拡大・醸成に向けた事業者及び地方公共団体向けセミナー等の開催



株式会社民間資金等活用事業推進機構は、内閣総理大臣が定める支援基準に従い、独立採算型等(コンセッション方式を含む。)のPFI事業等に対する出融資(優先株・劣後債の取得等)を実施。



**所在地** 東京都千代田区大手町一丁目6番1号大手町ビル8階  
**設立** 平成25年(2013年)10月7日  
**資本金** 100億円(出資金額:政府100億円、民間100億円)  
**代表取締役社長** 渡文明  
**役員数** 20名(平成27年3月現在)



制度の趣旨、手続の概要、契約における主な規定内容、留意点等についての実務上の指針をガイドラインとしてPFI推進会議(総理を会長とする閣僚会議)にてとりまとめ、公表。

ガイドラインの下に、各種マニュアル等を整備。

## ガイドライン一覧

- ① PFI事業実施プロセスに関するガイドライン
  - 地方公共団体向けサービス購入型PFI事業実施手続簡易化マニュアル
  - PFI事業民間提案推進マニュアル
- ② PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン
- ③ VFM(Value For Money)に関するガイドライン
- ④ 契約に関するガイドライン
- ⑤ モニタリングに関するガイドライン
- ⑥ 公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン



HP(<http://www8.cao.go.jp/pfi/guideline.html>)にてダウンロード可能

PPP/PFIの導入に向けた参考資料として、先行事例集や手引きなどの情報提供を実施。



トピックス	新着情報	アクセス	初めての方はこちら
PFI導入支援ツール	PFI関連法令・ガイドライン等	サイトマップ	English page

PFIホームページ > 事例研究

- PFI推進委員会報告
- アニュアルレポート
- 関係省庁連絡会議申合せ
- 官民連携手法に関する関係省庁連絡協議会
- 日韓定期PFI推進交流会議
- PPP Web Tokyo Conference
- 地球温暖化対策

- マニュアル
- 中小規模PFI事業の導入手続きに係る実務マニュアル1 [PDF形式:389KB]
  - 中小規模PFI事業の導入手続きに係る実務マニュアル2 [PDF形式:289KB]
- 先行事例集
- PFI事業における先行事例集(1) [PDF形式:106KB]
  - PFI事業における先行事例集(2) [PDF形式:63KB]
  - PFI事業における先行事例集(3) [PDF形式:82KB]

● マニュアル・先行事例集



トピックス	新着情報	アクセス	初めての方はこちら
PFI導入支援ツール	PFI関連法令・ガイドライン等	サイトマップ	English page

PFIホームページ > 地方公共団体向けデータベース

- PFI推進委員会報告
- アニュアルレポート
- 関係省庁連絡会議申合せ
- 官民連携手法に関する関係省庁連絡協議会
- 日韓定期PFI推進交流会議

このページでは、PFIに関する知見やノウハウについて広く情報共有を図ることを目的として、各地方公共団体が策定されたガイドラインや報告書等を掲載しております。各地方公共団体におかれましては、趣旨をご理解の上、資料の提供等ご協力いただければ幸いです。

問合せ先：内閣府民間資金等活用事業推進室  
 電話：03-3581-9680,9681  
 FAX：03-3581-9682

- 報告書
- 山形県県庁市
    - PFI方式導入に関する検討結果等報告書[PDF形式:294KB]
  - 宮城県仙台市
    - 「PFI方式による公共サービスの安全性確保に関する調査検討報告書」[外部リンク]
  - 福岡県福岡市
    - 福岡県福岡市の経営破綻に関する調査検討報告書[PDF形式:282KB]

- ガイドライン
- 地方自治体が制定したガイドライン等へのリンク集です。
- ◆ 北海道県による制定
  - ◆ 秋田市による制定
  - ◆ 市町村による制定

- PFI事業の実施事例(概要)
- 先行事例紹介(5)
  - 先行事例紹介(4)
  - 先行事例紹介(3)
  - 先行事例紹介(2)
  - 先行事例紹介(1)

● 地方公共団体向けデータベース

## PFI事業導入の手引き

**1 基礎編**

PFIってなに？PFIはじめての歩、PFIの疑問や不安にお答えします。

**参考資料**

関連書籍、事業のパンフレットを紹介いたします。

**印刷用ファイル**

PDFファイルのダウンロードができます。

**2 実務編**

PFIを進めていく上で発生すると想定される課題をまとめました。

**用語集**

PFIに関係する用語集です。

**PFIに関する問い合わせ先**

**3 先行事例の紹介**

いち早くPFI事業を採用した地方公共団体の事例を紹介いたします。

**コラム**

PFIに関するPFIに関するワンポイントコラムです。

**PFI事業導入の手引きについて**

※Netscapeの場合、Netscape 7.1推奨

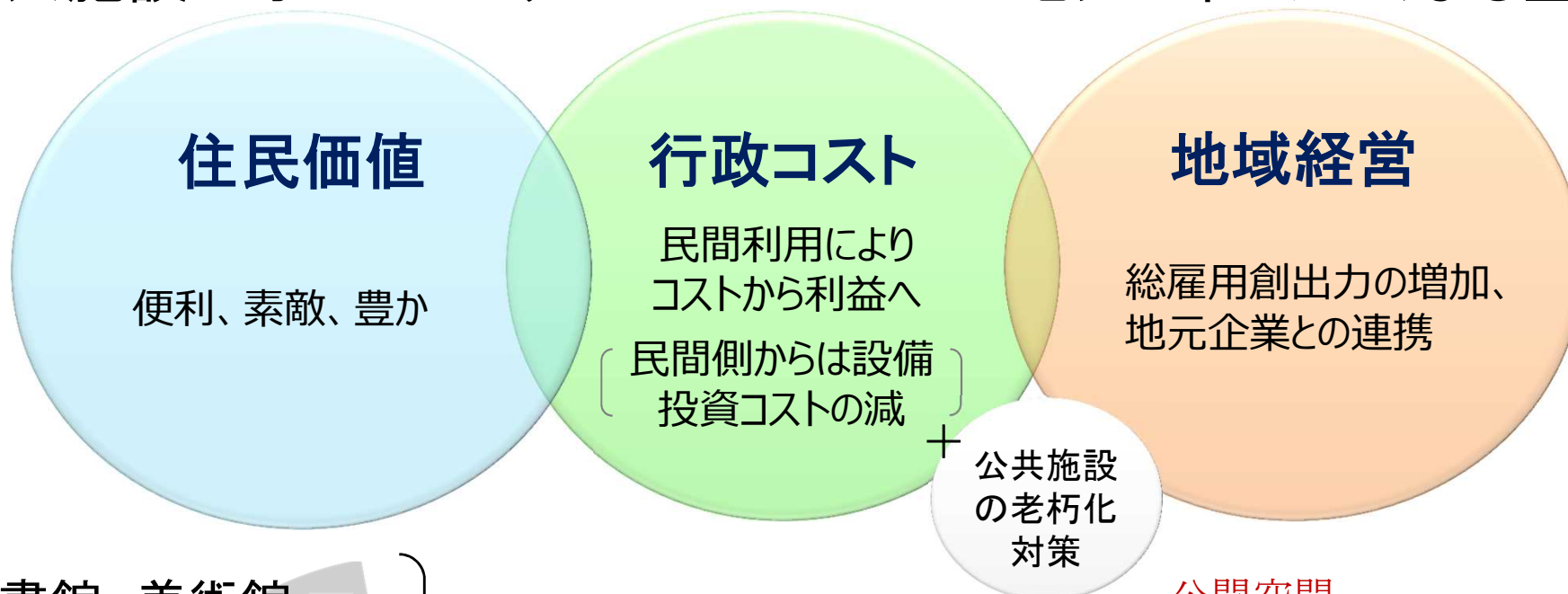
内閣府 民間資金等活用事業推進室(PFI推進室)  
 内閣府PFI推進室 トップ

● PFI事業導入の手引き

詳細については下記を御参照ください

- マニュアル・先行事例集: <http://www8.cao.go.jp/pfi/practice.html>
- PFI事業導入の手引き: <http://www8.cao.go.jp/pfi/tebiki/index.html>
- 地方公共団体向けデータベース: <http://www8.cao.go.jp/pfi/database.html>

公共施設のオープン・リノベーション ⇒ 地元に住みたくなる空間を



(例)

図書館、美術館  
市役所  
病院 等



○ 公共空間



公開空間  
(民間活力による活性化拠点) (地域経営)

||

○ コストセンター



プロフィットセンター  
(行政コストの大幅削減) (行政コスト)

||

○ 全額公共負担



利用者負担(税から対価へ) (住民価値)

既存の公共施設(新設を含む)

(1) 民間開放

- ① 新設等 新コンセプトに合わせたリフォーム
- ② 要補修 新コンセプトに合わせたリノベーション
- ③ 指定管理等による民間活力導入

(2) 除却等

地方債の特例等



# 公共施設のオープン・リノベーションによる地域再生事業の例

## 公園 → 施設使用料、ネーミングライツ等で収益化

- ネーミングライツを利用し、公園施設（フットサル場、エレベーター等）を整備・管理
- 園内のカフェから徴収した施設使用料を利用し、公園施設の整備・管理

## 図書館 → 書籍販売やカフェ等への利用、イベントの開催による収益化

- CDレンタルや書籍販売等のサービス、開館時間の延長
- 街情報等の発信・案内、子供向け課外授業の開催や子育てセミナー等のイベント開催

## 市役所 → 1階や地下を開放して住民が行き交う街と連結し、まちの一部へ

- 庁舎の1階を開放し、街とつなげて一体となったにぎわい空間の創出
- 街なかの空きスペースに行政組織を移す

## 学校 → 役割を終えた学校を地域の拠点等として再活用

- 廃校を市民団体が賃借し、アート・文化活動により利潤を生み出す
- 余裕教室を地域や企業に開放する
- 各教室等に全国からデザイナーを募集し、地域の中小企業と連携

## 団地 → 空き部屋、空き店舗、共有スペース等の有効活用

- 芸術集団等と連携し、アートと空室を活用した住民による住民のための場所をつくる

## 美術館・コンサートホール → 空きスペース、通路等を本施設のブランド化につなげる

- 空きスペースや通路等を活用して、セレクトショップやデザインショップの開設を支援し、若者が地域に居住しながら東京や世界のセンスに触れる空間(素敵な場所)を創造

## 【新潟県長岡市】まちづくりと連携したP R Eの配置により拠点となるエリアを活性化

### ○まちづくりの課題

→長岡駅周辺は**中心市街地の空洞化**が進んでおり、にぎわいの創出が課題

市役所機能を  
まちなか移転

### ○中心市街地のにぎわい創出

→**重要な都市機能である市役所機能**を郊外からまちなかに移転し、駅前の空きビル等も活用しながら複数箇所に配置することで中心市街地再生を図った

○シティホールプラザ「アオーレ長岡」市役所とアリーナ・広場等を合築することで、集客性を高め、市民協働と交流の拠点として整備 (平成25年度来場者数122.4万人)

議会・市民活動

市役所棟(行政)

アリーナ

移転前

(市有地)公園

厚生会館

移転後

カドマ  
(屋根付き広場)

- ・議会、市民活動
- ・市役所(行政)
- ・アリーナ



## 不動産証券化手法等による公的不動産(PRE)活用のあり方に関する手引書

- 手引書は地方公共団体の首長及び、財政・企画又は各事業部署の担当者をターゲットに、PRE活用推進における課題の解決に向けた実践的な情報の提供を目指す。

章・タイトル	章のねらい	記載のポイント
エグゼクティブサマリー	首長、幹部向け	要点が把握できるよう2～3ページで簡潔に記載する。
はじめに	本手引書の目的、対象、構成を明らかにする。	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を想定読者とする。
第1章 PRE活用の基本的考え方	本手引書の活用者がPRE活用に対する基本的な考え方、基本知識を習得できるようにする。	PRE活用が推進されている社会的背景、地方公共団体における取組状況、代表的な事業手法等を例示。
第2章 PRE活用の流れ	利活用手法を決定するまでに検討すべきポイント、建物用途と事業手法との関係等を整理する。	公的不動産の利活用類型を決定するまでの検討の流れを示し、整備する施設の特徴に応じた各ポイントでの判断基準を記載する。
第3章 PRE活用における不動産証券化手法等	本手引書で取り扱う「不動産証券化等」の定義、範囲、通常のPRE活用との違いを明確にする。	いわゆる「証券化」だけでなく、「借地権の譲渡」「SPCの株式譲渡」など、小口化が伴わない流動化の可能性も含めて記載する。
第4章 不動産証券化手法等実施のプロセスとポイント・留意点	PRE活用の事業化に向けたスケジュールの検討や庁内調整、業務設計を行う上で必要となる情報を提供する。	各プロセスに沿って実施内容とポイント・留意点等を記載。事業推進に付随して発生する費用(委託費等)の予算化や議決事項等、マーケットサウンディング等、行政側に求められるアクション、スケジュール感を簡潔に整理。法制度上の留意点やリスク、事業者への情報開示方法や要項への記載内容、不動産の譲渡の承認における留意点等を記載する。
第5章 施設の用途や立地に応じた活用のポイント・留意点	身近な事例に引き寄せて理解できるよう、地域性や施設用途に従った実施プロセスを整理する。	整備する施設の代表的な用途(庁舎・事務所、学校・社会教育施設、福祉施設、公営住宅)とPREの立地特性(都心か郊外か)に応じた検討のポイントを整理する。



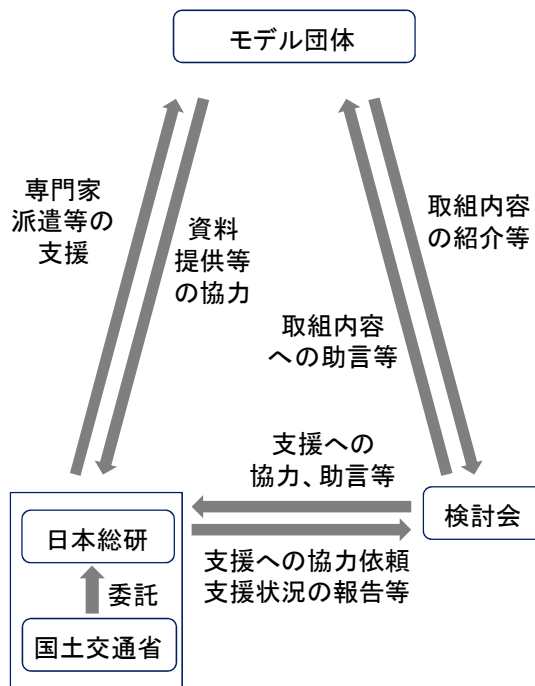
## 不動産証券化手法等によるPRE活用に関するモデル団体支援事業

### 目的

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

### 本事業の位置付け

本事業は、有識者等により構成される検討会の協力のもと実施する。モデル団体、検討会、国土交通省及び日本総研の関係は以下のとおり。



### 類型ごとの支援イメージ

応募類型に応じて、各段階で必要とされる不動産証券化手法等に係る調査検討、支援を実施

#### 応募類型

#### 支援イメージ

①PREを活用する個別の案件について、具体的な計画を作成済み又は作成中の団体

(例) 庁舎等の整備計画において不動産証券化手法等や官民連携による民間からの資金調達手法等を検討している団体、公営住宅の建替において不動産証券化手法等の計画を作成中の団体、不動産証券化手法等により民間施設への図書館等の公共施設の入居等の計画を作成中の団体等

- ・事業実施における金融面、法務面の条件設定に関する助言
- ・想定される事業スキームの洗い出し
- ・想定される事業スキームごとの不動産証券化手法等の整理、等

※事業の段階に応じて、専門家や実務者を派遣し支援を実施

②PREを活用する具体的な案件の候補があり、今後案件の成立に向けた取組を進めようとしている団体

(例) 廃校になった学校跡地や老朽化した病院の建替え等の活用方策を検討中の団体、保有する低未利用地を官民連携手法による活用する方策を検討中の団体等

- ・PRE活用に関する自治体職員向けセミナーの共同開催
- ・民間事業者等との連携、庁内体制・情報整備等に係る助言、等

③PREを活用する具体的な案件の候補はないものの、今後PREの活用を積極的に進めていく意欲のある団体

(例) 公共施設等総合管理計画等の策定を進めており、今後より具体的な取組を進めていきたい団体等

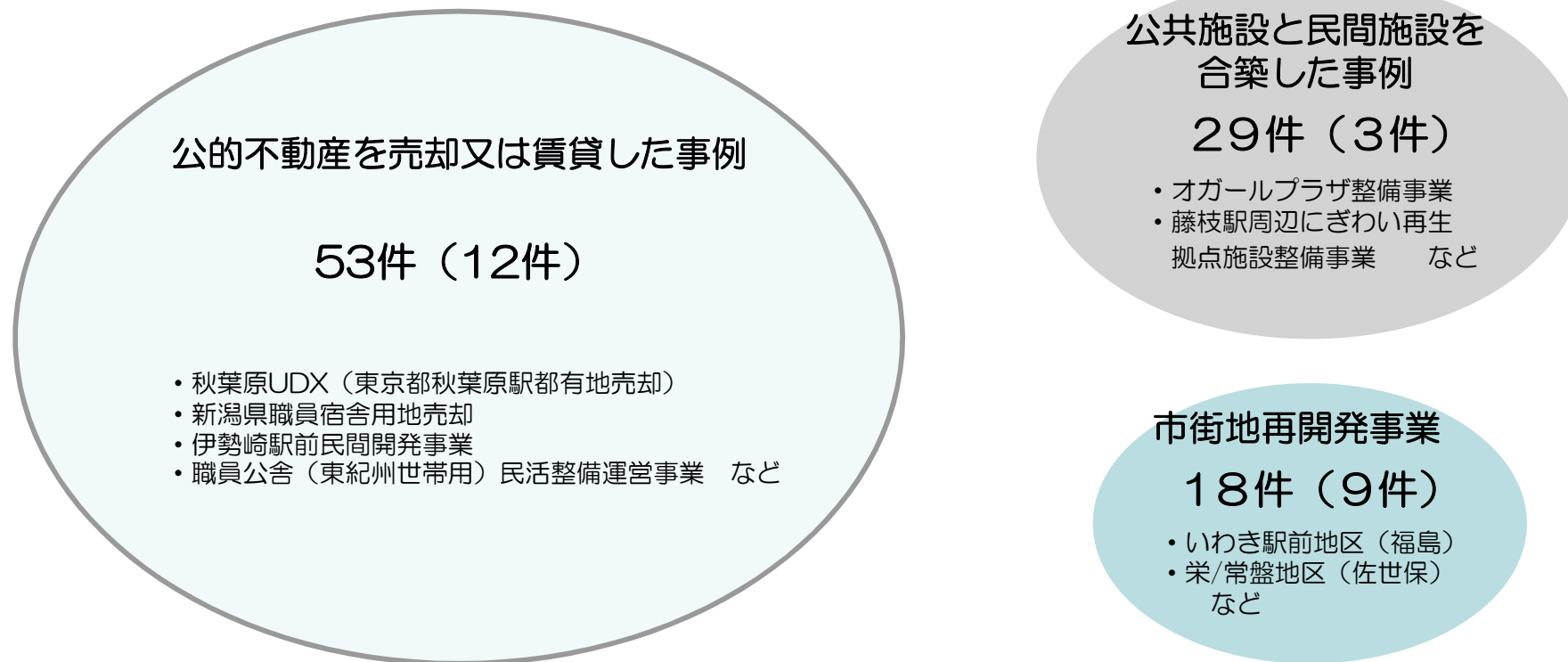


	団体名	応募 類型	概要	支援内容の想定(※)
1	北海道 厚沢部町	①	日本版CCRCの実現のために、認定こども園、給食センター、サービス付高齢者住宅等の施設を官民連携手法を用いて段階的に整備する事業。	事業スキームに関する主に金融面、法務面からの助言
2	岩手県 雫石町	①	官民出資によるまちづくり事業会社が主体となって、サービス付き高齢者住宅や障害者グループホーム等の整備を行い、町有地の段階的な開発を行う事業。	検討会へのゲスト参加(事業化に関する助言)
3	愛知県 高浜市	①	新庁舎建設事業を実施中。20年間の定期借家権により、市が事業者(大和リース)から新庁舎を賃借することで、市が払うコストの平準化を図る事業。	運営期間中に想定される金融面、法務面の助言
4	青森県 むつ市	②	老朽化した市営住宅8団地207戸の集約建替、維持管理、解体、後利用について一体的なPFI等の事業を検討。後利用としてサ高住、宅地分譲、地域拠点施設、公園などを想定。	想定される事業スキームの洗い出し、PRE活用に関する職員向けセミナーの開催
5	群馬県 前橋市	②	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)、サウンディング結果を踏まえ活用案を検討。	事業化に関して主に金融面、法務面からの助言
6	京都府 長岡京市	②	低未利用地の有効活用により、老朽化した公共施設を再編し、中心市街地の活性化を図る事業。	事業化に関する金融面からの助言、民間収益施設の在り方についての助言
7	福岡県 北九州市	②	公共施設再編計画において、市内でのモデルプロジェクトとなる大里地区において、旧競輪場跡地の有効活用等により、公共施設の再編を図る事業。	事業化に関して主に金融面、法務面からの助言 想定される事業スキームの洗い出し
8	福井県 福井市	②	平成24年度に「福井市施設マネジメント方針」を策定、26年度に「福井市施設マネジメント計画」を策定。27年度は上記計画の実施に向け全庁的な推進体制での取組みを進める。	PRE活用に関する職員向けセミナーの開催支援、将来的なPRE活用に関するPPP/PFI等による事業化に関する助言
9	埼玉県 川越市	③	平成25年度に川越市公共施設マネジメント白書を策定、川越駅前西口市有地利活用勉強会を実施。	PRE活用に関する職員向けセミナーの開催、PRE推進にかかる課題解決のための助言
10	兵庫県	③	自治体主導で、経済団体、金融機関等も参加する不動産ファイナンス研究会を開催し、今後取組を進める計画。	研究会への講師派遣、運営への助言
11	大阪府 高槻市	③	平成27年度:公共施設等総合管理計画、平成28年度:立地適正化計画、第二次中心市街地活性化基本計画、公共建築物の適正配置に関する方針を策定予定。	官民連携による、老朽化した公共施設の更新に伴う財政負担の軽減手法に関する助言

- 事例集で収集した100 事例の類型は以下の通り。  
<http://www.mlit.go.jp/common/001091355.pdf>

## 【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、（ ）内は証券化の件数である。

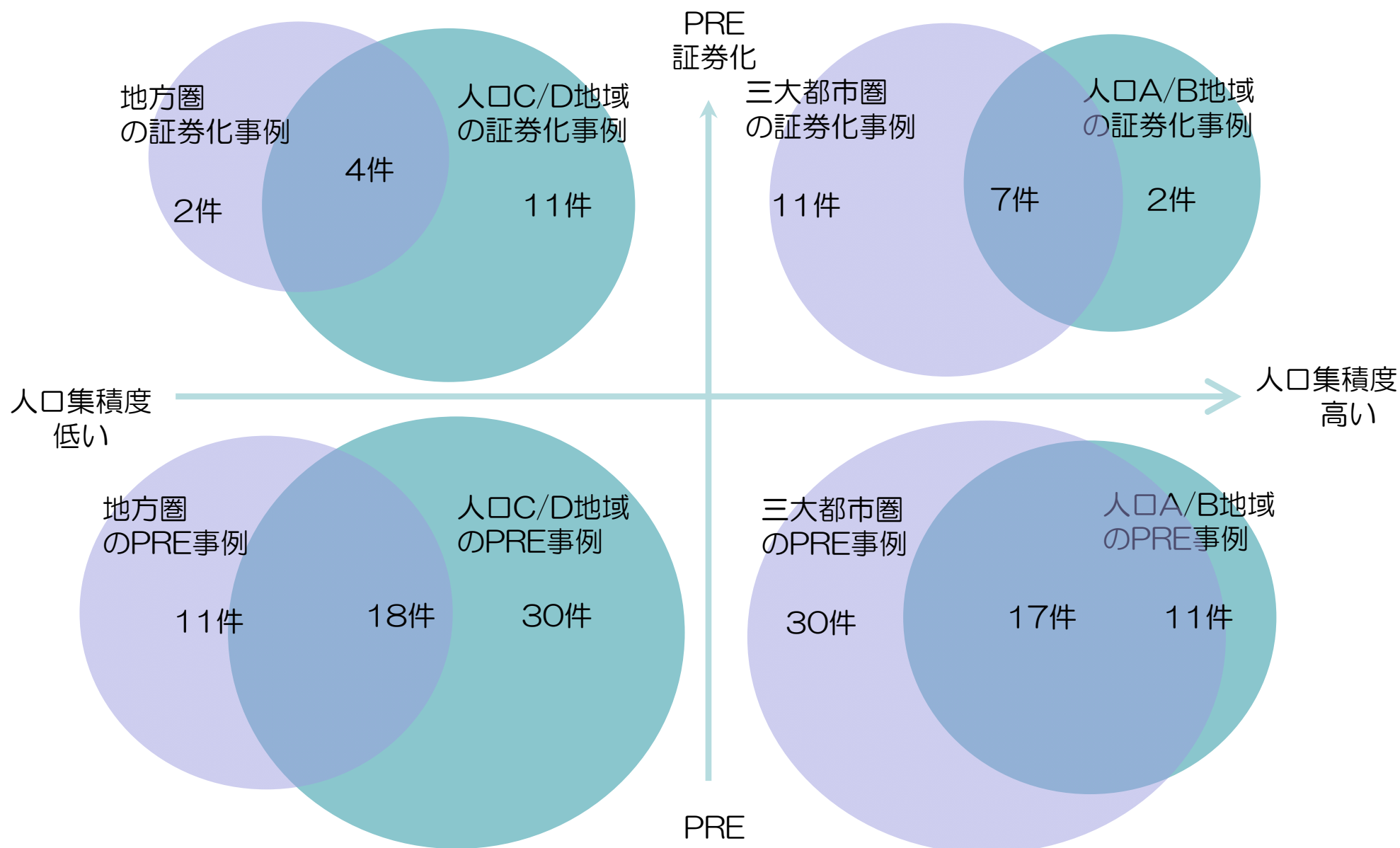


- 以上、公的不動産を有効活用した事例を様々な観点から抽出。合計100事例を収集。そのうち、証券化事例は24件である。

# 対象事例の分布状況

・事例集で収集した100事例の主だった分布状況は以下の通り。尚、以下の通り定義する。

- 三大都市圏：東京圏（埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県）、名古屋圏（愛知県及び三重県）、大阪圏（京都府、大阪府及び兵庫県）
- 人口規模： A（100万人以上）、B（50万人～100万人）、C（30万人～50万人）、D（30万人以下）



# 所有形態毎の分類

・事例集の所有形態毎の分類は以下の通りである。

類型	概要	説明	件数				
1類型	<table border="1"> <tr> <td>建物</td> <td>公共</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>公共</td> </tr> </table>	建物	公共	土地	公共	<p>公的主体が所有する土地に、公的主体が建物を所有しているもの。</p> <p>【事例】職員公舎（東紀州世帯用）民活整備運営事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県有地に県の宿舎を整備する事業</li> </ul>	4件
建物	公共						
土地	公共						
2類型	<table border="1"> <tr> <td>建物</td> <td>民間</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>公共</td> </tr> </table>	建物	民間	土地	公共	<p>公的主体が所有する土地に、民間事業者が使用権の設定を受けて建物を所有しているもの。</p> <p>【事例】岡山中央南（旧深抵）小学校跡地利用事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県有地を賃貸して民間が病院を建設</li> </ul>	26件
建物	民間						
土地	公共						
3類型	<table border="1"> <tr> <td>建物</td> <td>公共 民間</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>公共</td> </tr> </table>	建物	公共 民間	土地	公共	<p>公的主体が所有する土地に、公的主体と民間事業者が建物を共有し又は区分所有しているもの。</p> <p>【事例】藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市有地を賃貸し官民複合施設を整備する事業</li> </ul>	29件
建物	公共 民間						
土地	公共						
4類型	<table border="1"> <tr> <td>建物</td> <td>民間</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>民間</td> </tr> </table>	建物	民間	土地	民間	<p>民間事業者が所有する土地に、民間事業者が建物を所有しているもの。</p> <p>【事例】東京ミッドタウンプロジェクト</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国が民間に施設を売却して、民間が施設を賃貸した事業</li> </ul>	15件
建物	民間						
土地	民間						
5類型	<table border="1"> <tr> <td>建物</td> <td>民間</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>公共 民間</td> </tr> </table>	建物	民間	土地	公共 民間	<p>公的主体が所有する土地と民間事業者が所有する土地の両方を敷地として、民間事業者が建物を所有しているもの。</p> <p>【事例】りんご並木商業施設等整備事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共広場上で老朽化民間施設をリニューアル</li> </ul>	5件
建物	民間						
土地	公共 民間						
6類型	<table border="1"> <tr> <td>建物</td> <td>公共 民間</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>公共 民間</td> </tr> </table>	建物	公共 民間	土地	公共 民間	<p>公的主体が所有する土地と民間事業者が所有する土地の両方を敷地として、公的主体と民間事業者が建物を共有又は区分所有しているもの。</p> <p>【事例】川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共民間が保有する土地に官民のツインタワーを建設する。</li> </ul>	21件
建物	公共 民間						
土地	公共 民間						

合計 100件 56



・事例集で収集した100事例の建物施設別の分布状況は以下の通り

施設分類	件数	代表的な事例
① 図書館	10件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・牧志・安里地区第一種市街地再開発事業（さいおんスクエア）</li> <li>・浦和駅東口駅前地区第二種市街地再開発事業</li> </ul>
② 庁舎	9件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北海道東京事務所用地有効活用事業</li> <li>・南池袋二丁目A地区第一種市街地再開発事業</li> </ul>
③ 公営住宅	10件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南青山一丁目団地建替プロジェクト</li> <li>・職員公舎（東紀州世帯用）民活整備運営事業</li> </ul>
④ 公民館	9件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・福岡中央児童会館等建替え整備事業</li> <li>・深谷市上柴地区複合施設整備事業</li> </ul>
⑤ 駐車場	1件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・MUSE CITY(武蔵浦和駅第8-1街区再開発事業)</li> </ul>
⑥ 保健センター	1件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・秦野市保健福祉センターにおける郵便局誘致事業</li> </ul>
⑦ 保育施設	1件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上越市市民プラザ事例</li> </ul>
⑧ 産業センター	2件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市再生ステップアッププロジェクト（竹芝地区）</li> <li>・練馬駅北口区有地活用事業</li> </ul>
⑨ その他の公共施設	17件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業（雨水処理施設）</li> <li>・水と緑の健康都市第1期整備等事業（造成地）</li> </ul>
⑩ 民間施設	36件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中野駅前警察大学校跡地売却（民間オフィスビル）</li> </ul>
メガソーラー施設	4件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浜松市メガソーラー発電事業</li> </ul> <p>*なおメガソーラー施設は建物と見なせない為、上記①～⑩には分類しない。</p>
合計	100件	

## ■ 地方公共団体に与える効果

効果	概要
財政的效果	<ul style="list-style-type: none"> <li>証券化手法により公的不動産の売却代金が財政収入となる間接的な効果が見込まれる。</li> <li>民間事業者の活用、REITや、私募ファンド等に売却する前提で対象不動産の評価を行うことにより、不動産価値が顕在化し、地方財政の改善に資することも想定される。</li> </ul>
まちづくり効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>地元企業や地域金融機関が主体となって証券化スキームを組成している事例もみられる。このように地元中心でも地域の活性化に資する事例もみられる。</li> <li>中心市街地に立地する低未利用の公的不動産を活用して、拠点となる施設（商業施設や人が集まる公共施設（図書館・ホール等））を整備している事例がみられる。</li> </ul>

## ■ 民間事業者に与える効果

効果	概要
公的不動産証券化市場の創設	<ul style="list-style-type: none"> <li>公的不動産の活用手法として不動産証券化手法を活用する事例が今後増加することが想定され、セカンダリー・マーケット（第二次的な公的不動産証券化市場）における取引の増加が期待される。</li> </ul>
資金調達の円滑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産の流動性が高められ、民間事業者にとっては資金回収の早期化、継続的な投資機会の増加がもたらされ、不動産市場が活性化される。</li> </ul>

## ■ 成功要因

成功要因	概要
民間事業者との意思疎通	<ul style="list-style-type: none"><li>地方公共団体が有していない民間のノウハウや開発方針等について事前に意思疎通を十分に行うことによって、公的不動産の有効活用を円滑に進めることができる。</li></ul>
部局横断的な公的不動産活用推進体制の構築	<ul style="list-style-type: none"><li>PREでは複数の部局が関与する場面があり、これらの関係する部局が抱える課題を集約化した上で解決することによって、円滑な公的不動産の活用が推進される。</li></ul>
情報の一元化	<ul style="list-style-type: none"><li>公的不動産の諸元や状況等に関する情報を、一元的に管理し、かつ適切に分析することによって、全庁的な公的不動産の活用を図ることができる。</li></ul>
公的不動産を活用できる人材の存在	<ul style="list-style-type: none"><li>公的不動産の有効活用では、地方公共団体の首長や首長以外でも一定の能力の高い人材が存在することで、地方公共団体の経営的立場から戦略的に業務を主導している事例が見られる。</li></ul>
地域における合意形成手法の確立	<ul style="list-style-type: none"><li>事業実施の様々な段階で、まちづくり会社等の第三者を介在させることで、地方公共団体と民間事業者の意思疎通の機会が設けられ、円滑なまちづくりが実現した事例が見られる。</li></ul>
不動産の譲渡の柔軟性	<ul style="list-style-type: none"><li>資産管理の連続性を民間が提案し公共がこれを許容することをもって資産譲渡の可能性を実現することができる。</li></ul>
リスクマネーとしての公的資金の性格	<ul style="list-style-type: none"><li>民都などの公的機関からのリスクマネーが供給されることによって、民間事業者だけでは取りきれないリスクをカバーする資金調達の形態が実現している事例が見られる。</li></ul>

## ■ 今後の課題・対応策（公的不動産の活用一般における課題及び対応策）

今後の課題	内容	対応策
民間事業者との意思疎通	地方公共団体が情報の取扱いに慎重な一方で、民間事業者は無駄のない情報提供を志向しているという二極対立した実態がある。	意思疎通が円滑に行われて成功した事例を分析し、意思疎通のあり方の検討やルール作りを行い、健全で良好な関係構築のための方法を普及させる。
部局横断的な公的不動産活用推進体制の構築	公的不動産の管理が各部局ごとに縦割りの組織で行われている場合は、全庁的な判断ができず、公的不動産が利活用されない状態が発生しやすい。	部局横断的な取組に成功している地方公共団体の組織体制を分析し、効率的な組織のあり方に関する情報を提供することで、公的不動産活用推進体制を普及させる。
情報の一元管理	公的不動産の情報は種類や管理の方法も部局ごとに統一されておらず、公的不動産の全体像把握や、不動産毎の比較ができない状態になっている。	情報の一元管理に成功している地方公共団体の管理方法を分析して、情報を一元化するための情報収集、整理の方法、そのプロセスなどを整理して情報提供をする。
公的不動産を活用できる人材の存在	公的不動産の有効活用を先導できる人材は限定的であり、加えて組織として公的不動産の有効活用のノウハウを蓄積していくことも必要となる。	職員向けに公的不動産の有効活用のための手引きを作成し、情報提供を図るとともに、当該職員向けの研修の実施や具体的な事例について専門家を派遣して支援を行う。
地域における合意形成のあり方	地方公共団体が保有する公的不動産では、利害関係者が多数存在して、意見の調整役が存在せず公的不動産の活用が進まない例も多数みられる。	意思疎通の円滑化により、地域における合意形成が進んだ事例を整理、分析することで、まちづくり会社との関係構築、住民との対話のあり方などの手法を普及させる。



## ■ 今後の課題・対応策（不動産証券化手法を導入したことに伴うもの）

今後の課題	内容	対応策
<p>不動産の譲渡の柔軟性</p>	<p>地方公共団体は、公共・公益的な目的のために不動産の譲渡を禁止又は一定程度制限することが一般的だが、禁止又は制限することの目的が具体的でない場合が多い。</p> <p>不動産の譲渡を認める場合であっても、その具体的な基準があいまいな為に、民間事業者の参入に当たっての障壁となっている。</p>	<p>不動産の譲渡が柔軟に認められた事例を分析して、譲渡を制限する理由や目的を明確化し、目的と譲渡の制限という手段との関連性を整理することにより、不動産の譲渡についての基準づくりのあり方を検討する。</p> <p>また、地方公共団体にとって、不動産の譲渡に柔軟性を付与することによる意義や効果を普及させることが対応策として考えられる。</p>
<p>リスクマネーとしての公的資金の供給</p>	<p>リスクマネーとしての公的資金の供給がされる仕組み自体の認知度が低いと考えられる。また、出資や融資ではなく、補助金を受けられる場合には、補助金に頼る傾向があり、リスクマネーとしての公的資金を活用するという意識が低い。</p>	<p>リスクマネーとしての公的資金の供給を行う制度や、金融・資本市場からのチェック機能による事業の合理化などの効果などの普及啓発を行うことが対応策として考えられる。</p>

## 事例：宮崎駅西口拠点施設整備事業（TMKスキーム）【宮崎県宮崎市】

### ■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へ賃貸し、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した。

### ■事例の特徴と効果

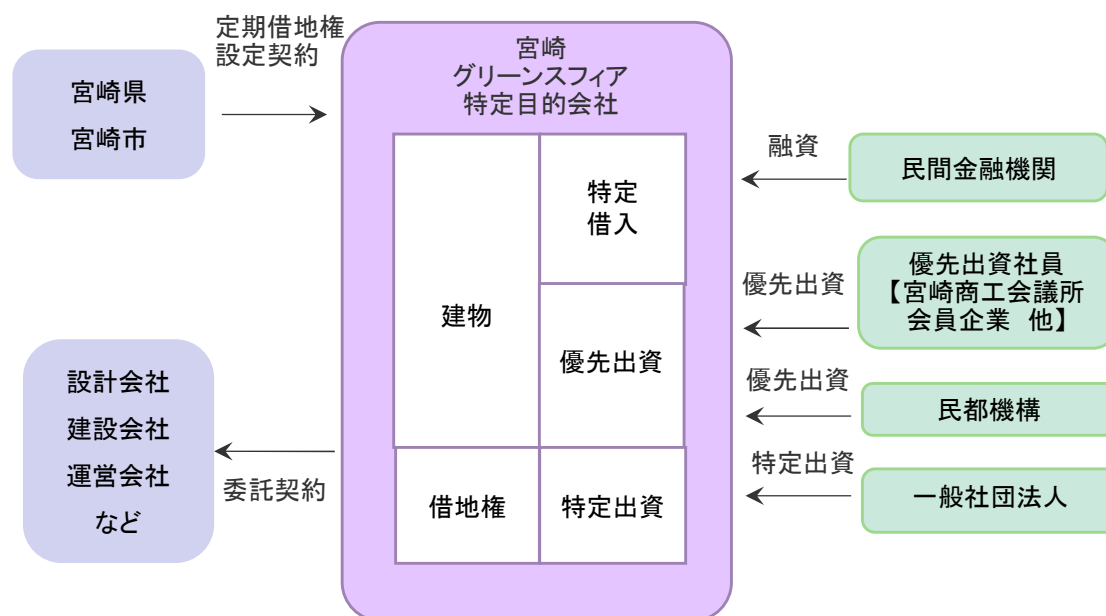
- ・宮崎県及び宮崎市は、民間事業者から地代を得ることができ、歳入が増加した。
- ・民間事業者が所有する複合施設のテナントとして、地元商工会議所や観光協会等の公共性の高い団体が入居しており、住民サービスも提供している。

### ■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



出典：民都機構公表資料、商工会議所等へのヒアリングに基づき  
みずほ総合研究所(株)が作成

## 本件事例の効果

### (1) 本件事例の地方公共団体・地元住民にとっての効果

#### ① 財政効果

民間事業者が宮崎県及び宮崎市に対して支払う地代に加え、民間事業者が所有する建物の固定資産税等の税収により、宮崎県及び宮崎市の歳入が増加した。JR宮崎駅西口の隣接地に、バスセンター、駐車場及び駐輪場を建設することで公共交通の結節点となり、鉄道やバスの利用者の利便性が大幅に向上した。

#### ② 賑わい効果の創出

地元商工会議所が主導して民間事業者のコンソーシアムを組んだことにより、地元経済の活性化に配慮された開発となった。また、建物のうち、オフィス部分の入居率は常時95%以上であり、オフィス需要に応じて新たなビジネスを創出することに貢献している上、ホテル部分も客稼働率も宮崎県内でトップクラスの実績を誇り、ホテルの従業員の雇用を創出する等、地元への経済効果も大きい。

### (2) 不動産証券化手法導入の効果

#### ① 円滑な資金調達

建物の建設等にかかる約47億円を、民間事業者が不動産証券化手法を活用することで円滑に調達でき、早期の開発計画の実現に結びついた。

#### ② 合理的な開発の実現

不動産証券化手法を導入するために、不動産の収益性を十分に考慮した計画がなされており、過剰な投資が行われることなく、必要かつ十分な規模の合理的な開発が実現できた。

### (3) 成功要因の分析

#### ① 公募条件の柔軟性

宮崎県及び宮崎市が賃貸借契約の相手として特定目的会社であることを許容したため、民間事業者は開発を実施する民間事業者自身ではなく不動産の収益性に着目した形の資金調達手法を採用でき、事業への参入が容易になった。

#### ② 民都機構からのまち再生出資

宮崎県及び宮崎市の協力により、TMKが民間都市再生整備事業計画の認定を受けることで、民都機構によるまち再生出資の出資対象となり、開発費用の約4分の1に相当する金額の出資を受けることができた。

#### ③ 民間アドバイザーの起用

宮崎市は、宮崎駅西口拠点施設建設事業のために民間のアドバイザーを起用し、民間事業者から提案を求める入札方式<sup>3</sup>を実施する等、民間事業者と適切に連携した。

## 事例：大森北一丁目開発事業（GK-TKスキーム）【東京都大田区】

### ■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建設した。

### ■事例の特徴と効果

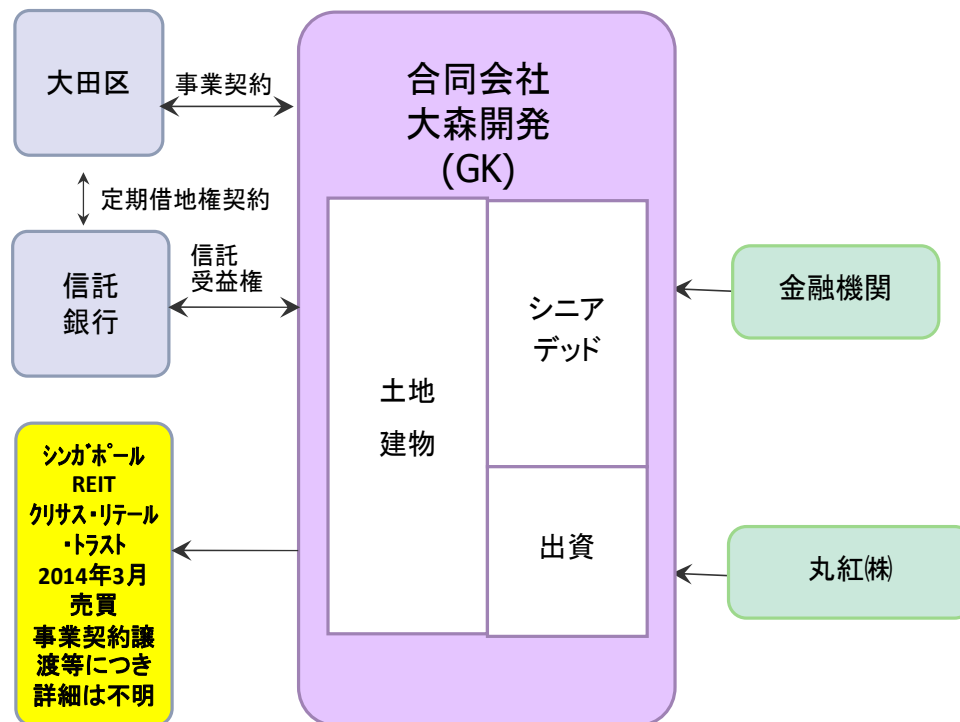
- ・大田区は区を中心地域と位置付けている大森駅東地域の区有地に期間20年間の定期借地権を設定した上で、複合施設を建設する民間事業者を公募した。選定事業者によって図書館や集会施設等の公共施設も入居する複合施設が建設された。当該複合施設の建設によって大田区大森駅前の賑わい効果が創出されている。

### ■施設外観



出典：丸紅(株)公表資料

### ■不動産証券化スキーム



出典：大田区公表資料、(株)ニッセイ基礎研究所「不動産投資レポート」に基づきみずほ総合研究所(株)が作成



## 本件事例の効果

### (1) 本件事例の地方公共団体・地元住民にとっての効果

#### ① 駅前の賑わい創出

JR京浜東北線大森駅東口から徒歩約3分、大森銀座商店街(ミルパ)に面した複合型商業施設であり、大田区の特別出張所や図書館・集会室・駐輪場により公共サービスを提供し、官民連携により、地域の生活者のあらゆる層の幅広いニーズに応え得る施設構成となっている。これらの施設が大田区大森駅前の文化・商業の発信拠点となっている。

### (2) 不動産証券化手法導入の効果

#### ① 不動産の収益性に注目した事業計画

合同会社大森開発(GK)を媒介した不動産証券化手法の導入によって、不動産の収益性に着眼した事業計画に基づく合理的な開発が行われている。

### (3) 成功要因の分析

#### ① 施設構成

駅前商業地域における集客効果を展望して、地域の生活者の様々なニーズに着眼した施設構成とした点が成功要因となったものと考えられる。

#### ② 契約の柔軟性

建物がシンガポールREITに譲渡されているが、これは大田区が本件における建物の譲渡につき一定の了解(丸紅グループがアセットマネージャー等で関与することを要件とする)を示しているものであり、不動産の流動性を高めることとなっている。

## 事例：南青山一丁目団地建替プロジェクト（REITスキーム）【東京都港区】

### ■事例概要

- 東京都が定期借地（70年間）により所有地を貸付け、民間事業者が複合施設を建設し、東京都は都営住宅、港区は保育園及び図書館を取得した。賃貸集合住宅は民間事業者が賃貸事業用として所有・運営している。

### ■事例の特徴と効果

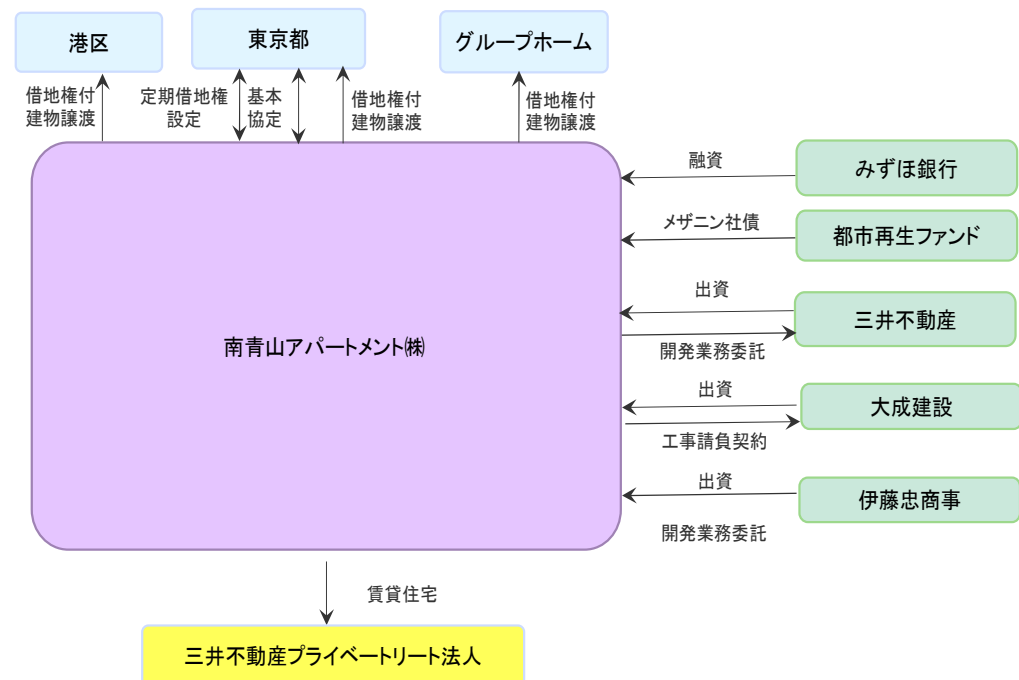
- 東京都が、50年以上前に建てられ老朽化していた都営住宅の敷地を活用し、良質な官民複合施設を整備した。
  - 東京都は所有地に定期借地権を設定し、地代収入を得ることで財政負担を軽減し、民間施設との一体開発により効率的な公共施設の調達を実現している。
- なお、賃貸住宅は平成26年7月に三井不動産プライベートリート法人に譲渡されている。

### ■施設外観



出典：三井不動産公表資料

### ■不動産証券化スキーム



## 本件事例の効果

### (1) 本件事例の地方公共団体・地元住民にとっての効果

#### ① 公共負担費用の縮減

東京都が当初想定していた地代収入を大きく上回る提案がなされ、東京都の財政負担の軽減に貢献した。

#### ② まちづくりと都市再生

公共施設として都営住宅・保育園・図書館と、民間施設として賃貸集合住宅・商業、業務施設・都市活動支援施設・グループホーム等を高度に複合化しつつ、都心の一等地として魅力ある市街地形成の観点から、敷地周辺には緑のオープンスペース配置やコミュニティ広場の配置等、良好なまちづくりと都市再生が行われた。

### (2) 不動産証券化手法導入の効果

#### ① 投資法人への資産譲渡による流動性の確保

本件事例では、賃貸住宅が平成26年7月に三井不動産プライベートリート法人に譲渡されており、民間事業者は保有する不動産を流動化することができた。東京都はこのような将来の資産譲渡を許容する公募条件としたことで、民間事業者の参画意欲を高めることができた。

### (3) 成功要因の分析

#### ① 民間事業者が保有する不動産の流動化を認めることでの事業者インセンティブの増加

本件事例では東京都は民間事業者が取得した不動産について、5年経過した以降は信託会社等への譲渡(信託)を認めることとした。不動産の流動化を認めることで、民間事業者の事業継続リスクにおける低減効果もあり、事業参画意欲は高まったものと考えられる。

## 事例：広島ロジスティックセンター整備事業（REITスキーム）【広島県広島市】

### ■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

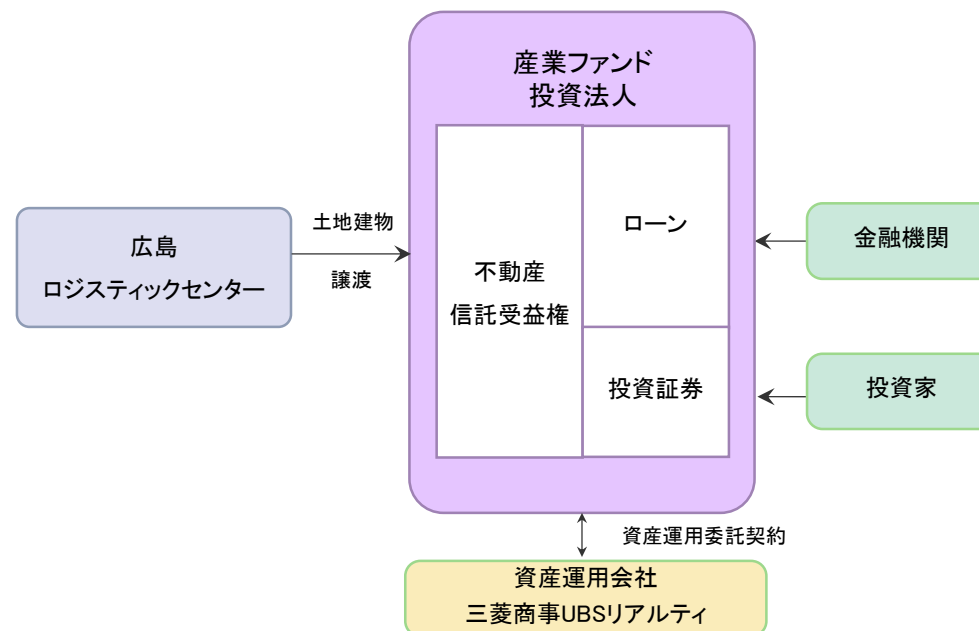
・広島県には県有地の売却による財政再建ニーズがあった。一方で広島県に本店を有する物流業者株式会社ムロオには、対象地に存在する既存施設をオフバランスの形で継続的に運用したいというニーズがあった。  
 ・広島県は産業ファンド投資法人を活用することにより、株式会社ムロオの営業継続を維持しつつ県有地の売却を円滑に実現することで、売却収入が広島県の財政収入に貢献した。

### ■施設外観



出典：三菱商事UBSリアルティ(株)公表資料

### ■不動産証券化スキーム



出典：産業ファンド投資法人公表資料よりみずほ総合研究所(株)が作成



## 本件事例の効果

### (1) 本件事例の地方公共団体・地元住民にとっての効果

#### ① 土地売却効果

広島市佐伯区五日市港に有する県有地(16,922㎡)を株式会社ムロオに売却することにより、県は売却収入を得ることができた。建物と合算で最終的には約35億円で投資法人に譲渡された。

#### ② 地元企業である株式会社ムロオの営業継続

県有地を信託受益権として産業ファンド投資法人に譲渡するに際しては、土地売買契約上、広島県からの承諾があれば譲渡可能であり、地元企業である株式会社ムロオの営業継続に支障をきたさない形となっている。

### (2) 証券化スキーム導入の効果

#### ① 円滑な土地売却の実現

広島県には土地売却のニーズがあり、株式会社ムロオには建設工事完了後に自己保有となる施設をオフバランスするというニーズが併存していた。この双方のニーズを実現するために産業ファンド投資法人の関与を、資産運用会社である三菱商事UBSリアルティ株式会社が調整した。その結果、土地建物の双方を産業ファンド投資法人が取得し、建物については産業ファンド投資法人から株式会社ムロオに賃貸するスキームが組成され、産業ファンド投資法人の存在により、双方のニーズを実現することとなった。

### (3) 成功要因の分析

#### ① 売却における安心材料の獲得

広島県の売却の対象地は株式会社ムロオが営業を行っている場所であった。この対象地を産業ファンド投資法人へ転売した後も、株式会社ムロオは引き続きの営業場所として利用する方針を明らかにしていたことが広島県に安心感を与えたことにより、円滑な県有地売却が実現した。

## 事例：オガールプラザ整備事業

【岩手県紫波町】

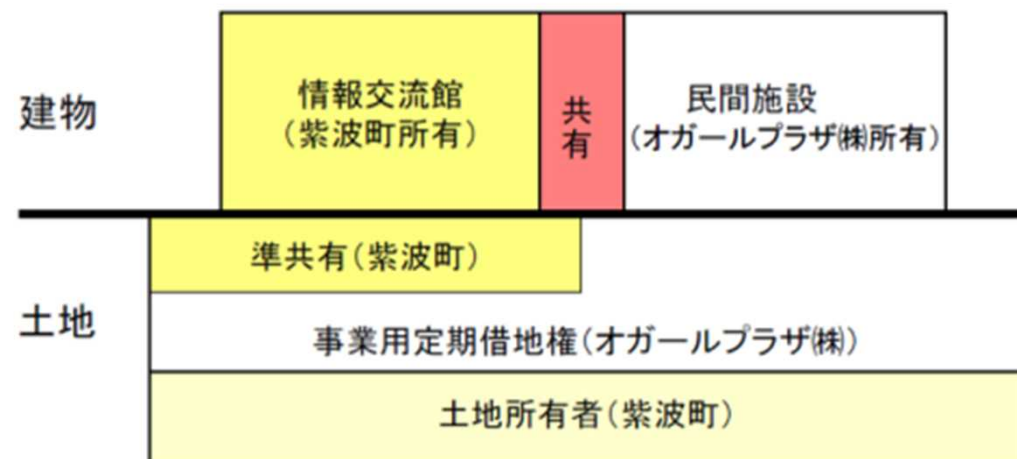
### ■事例概要

・岩手県紫波町は駅前の未利用の町有地に定期借地権を設定し民間事業者に貸付け、民間事業者がそこで官民複合施設を建設した。

### ■事例の特徴と効果

・岩手県紫波町が保有する長期間未利用となっていた土地を、公民連携手法を用いることにより公共施設と民間施設を一体的に整備したことが特徴である。  
・紫波中央駅前地域を公民連携により、街並みを整備し、賑わいの創出をしたことで、不動産価値の上昇等の経済効果につながったことが本件事業の効果である。

### ■施設配置等イメージ



## 本件事例の効果

### (1) 本件事例の地方公共団体・地元住民にとっての効果

#### ① 紫波中央駅前周辺地域の活性化

本件事業の実施により、本施設だけでも年間30万人以上の利用者があり、交流人口の増加等紫波町の賑わいの創出に寄与した。

#### ② 財政負担の軽減化

岩手県紫波町が所有する未利用の土地を、公民連携手法を用いて開発することで、岩手県紫波町と民間事業との適切なリスク分担が図られ、財政負担の軽減に寄与した。

### (2) 成功要因の分析

#### ① 地方公共団体、民間事業者、金融機関が一体となった事業支援

本件事業は、岩手県内初の地域完結型公民連携手法である。地方公共団体、民間事業者、金融機関が一体となって本件事業を推進することで、地域一体でまちづくりを行ったことが本件事業の成功要因であると考えられる。

#### ② 民都機構からの資金支援

本件事業では、民都機構がまち再生出資業務を利用し資金支援を行っており、地域金融機関からのプロジェクトファイナンス組成に寄与したものと考えられる。

## 事例：シティホールプラザ アオーレ長岡

【新潟県長岡市】

### ■事例概要

・長岡市は、JR長岡駅前に立地する既存の厚生会館の建替に際して、アリーナ(既存機能の拡張)、市民交流広場(新設)、市役所機能(既存施設の移転集約)を有する複合施設として新たに整備した。

### ■事例の特徴と効果

・市民協働・交流の拠点づくりをコンセプトに、計画段階(多様なワークショップの開催等)、資金調達段階(市民債の発行)、運営段階(市民団体による施設運営等)といった各段階において、市民の意向や意見を組み入れつつ事業が実施された。

・「市役所の移転」という直接の政策目的に加えて、「中心市街地の活性化」、「コンパクトシティ化」、「まちの顔づくり」、「市民の交流の場づくり」等を複合的に実現できた。

### ■施設配置等イメージ



出典：長岡市公表資料





## 本件事例の効果

### (1) 本件事例の地方公共団体・地元住民にとっての効果

#### ① 中心市街地における賑わいづくり

市役所の移転という直接の政策目的に加えて、市民の交流の場づくり等の複合的な整備により、まちの顔づくりとしての目的についても実現された。

#### ② 機能の複合化

1階にある総合窓口は、旧庁舎では1階から3階に分かれていた住民異動、福祉、税金等に係る手続きがワンストップでできる。平日夜間や土日祝日も利用可能となった。また、市民と接することの少ない部局は旧庁舎に残し、市民活動のスペースを優先するとの目的により、市民協働センターや市民交流ホールが置かれ、さまざまな市民活動の舞台となっており、公共機能の効率的な集約再配置が実現された。

### (2) 成功要因の分析

#### ① 計画段階からの官民協働による事業体制構築

長岡市は「アリーナ」、「ナカドマ」等の施設の予約・案内に関する業務や自主イベント等の実施等を、市民団体である市民交流ネットワークに委託し、円滑な運営がなされている。長岡市が官民協働・交流の拠点づくりをコンセプトに、計画段階から、旧厚生会館の利用団体を含めた市民との意見交換の機会を多く設ける等して、市民の意見を計画に反映させながら事業体制を構築してきた結果であると考えられる。

#### ② 市民債の活用等による財政支出の抑制

本件事業資金については、住民参加型市場公募地方債「アオーレ長岡市民債」を市民に発し（平成22年度10億円、平成23年度15億円）、事業資金に充当している。この市民債の発行は長岡市の財政支出を抑制するとともに、市民の行政への参加意識を高める効果があると考えられる。

## 事例：南池袋二丁目A地区第一種市街地再開発事業

【東京都豊島区】

### ■事例概要

・豊島区を含む市街地再開発組合は、区有地である小学校跡地、児童館跡地及び周辺の民有地上に、合築にて新区庁舎、マンション、商業施設等からなる複合施設を建設する。豊島区は、権利床及び保留床購入により公共施設部分を保有する計画である。

### ■事例の特徴と効果

・豊島区は、区内に分散する区庁舎機能の集約に際し、権利床だけでは延床が不足することから、別途、現庁舎及び隣接する公会堂を定期借地権により民間事業者へ貸し付けを行い、その貸付金の一部を一括受取とすることで保留床購入資金を捻出する計画としている。

・市街地再開発事業として、地元地権者との協力により公共施設と民間施設を一体的に整備することで、豊島区の新たなシンボリックな施設となる大型複合施設の建設が可能となり、エリア全体の魅力向上貢献が期待される。

### ■施設配置等イメージ



出典：豊島区の公表資料

## 本件事例の効果

### (1) 本件事例の地方公共団体・地元住民にとっての効果

#### ① エリア全体の魅力向上

防災の拠点、行政サービスの拠点である区庁舎の建設と、高層マンション、商業施設等を一体的に開発・建設することで、住環境が改善され、エリアの魅力向上に貢献するものと考えられる。

#### ② 民間資金活用による区庁舎建替

豊島区は権利変換分の床と保留床購入により区庁舎を確保するが、保留床購入費用については、旧庁舎と隣接する公会堂の民間事業者への貸付金により実質持ち出しなしで区庁舎建替が実現できる計画である。

### (2) 成功要因の分析

#### ① 市街化地再開発事業としての区庁舎建設による補助金の活用

豊島区は、本件事業を区庁舎建設事業ではなく、市街地再開発事業として事業を行うことで、国の補助金(社会資本整備総合交付金から市街地再開発事業及び関連事業・効果促進事業に対して、補助金が交付されている)の活用を可能とした。

#### ② 民間資金活用の検討

豊島区は保留床購入の資金源として、事業用地隣接の区有地における定期借地権活用により、民間事業者から地代の一括払いを受ける計画である。区有地の市場価値検証と、区有地を活用した民間事業者の事業ニーズの詳細な検証と条件設定によって、本件事業手法の実現に成功したものと考えられる。

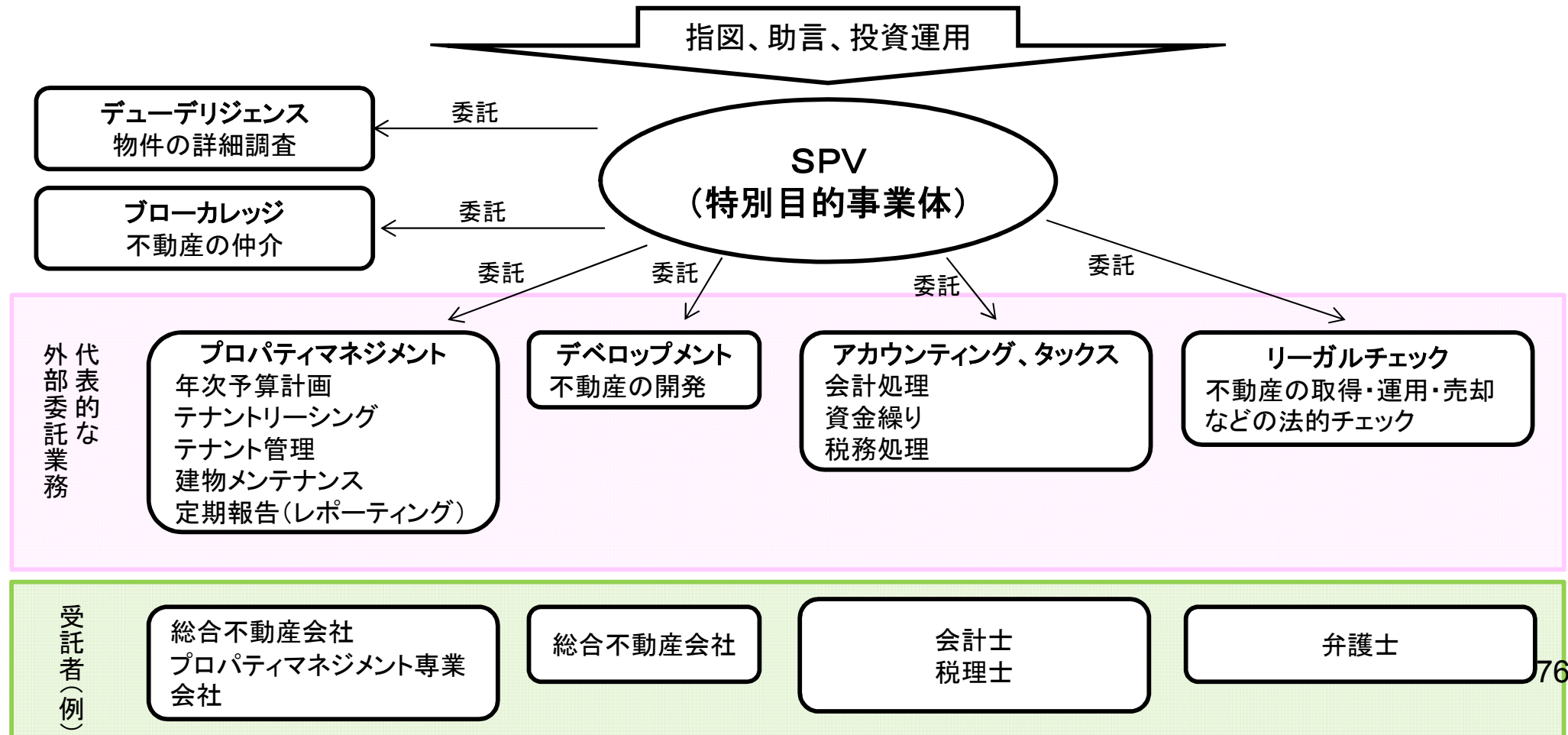
# 不動産証券化を進める際のポイント

- 不動産証券化においては、SPVを実質的にコントロールするアセットマネージャーが非常に重要な役割を果たす。
- 地方においては、不動産会社のうち、アセットマネージャーを担うことのできるものが不足していることから、不動産証券化が進んでいない。

## アセットマネージャー

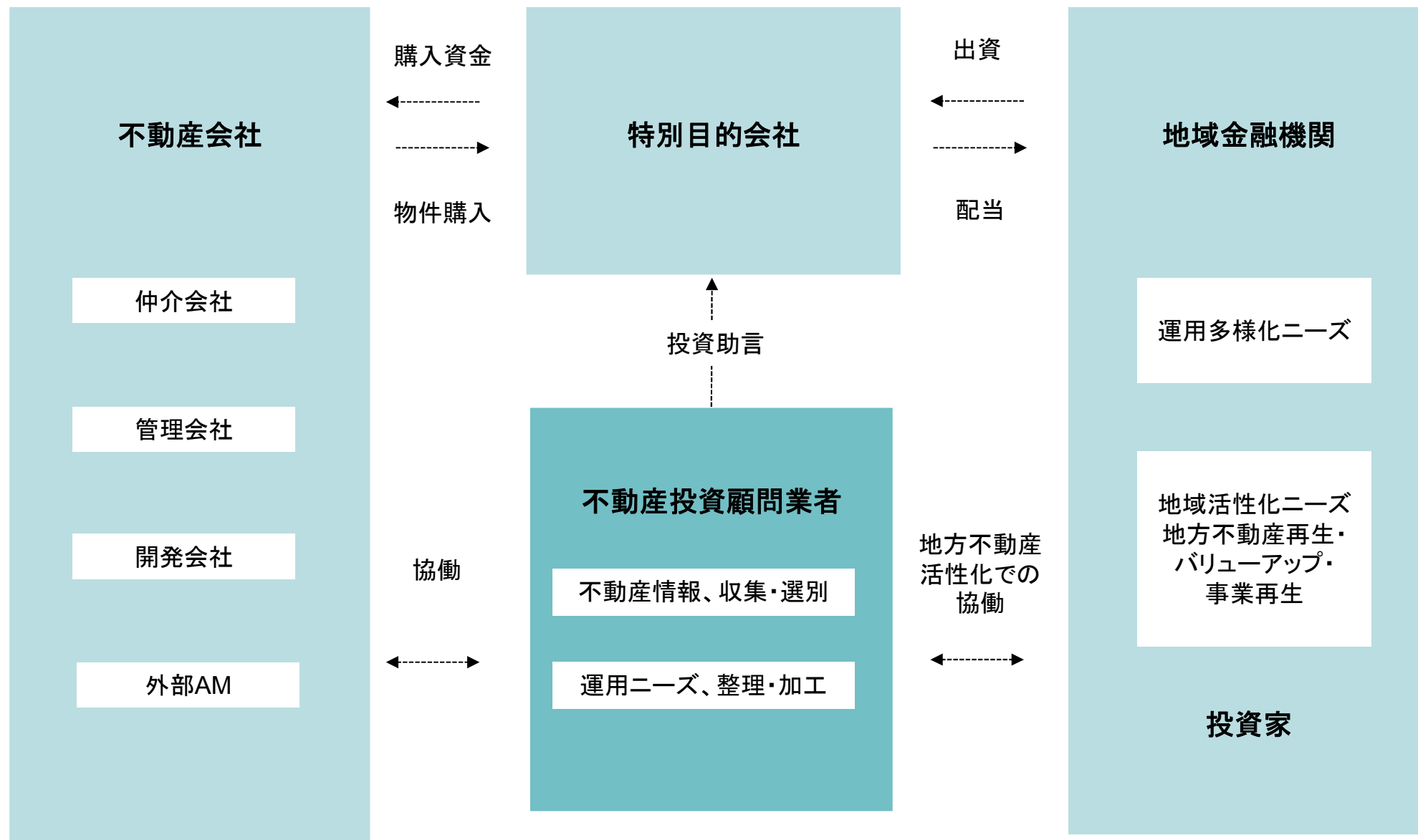
- アクイジション(物件購入)
- ファイナンス(資金調達)
- ディズポジション(物件売却)
- アセットマネジメント(狭義)

指図、助言、投資運用





地域の不動産再生・バリューアップに参加する金融機関、投資家との協働、リスク・リターンを共にする関連事業者、投資家、地域金融機関とのネットワーク構築、適切な助言、流動化手法を用いた課題解決、キャッシュフローの安定性のある商品設計ができる不動産投資顧問業者の役割・活躍が期待される。



建築物の耐震化や老朽不動産の再生への民間資金の導入促進を通じて、地域経済の活性化や資産デフレからの脱却を図るため、不動産特定共同事業(※)の規制を見直す。平成25年12月20日施行

(※)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事業。投資家保護等の観点から、国土交通大臣(一部は内閣総理大臣と共管)又は都道府県知事による許可が必要。

## 施策の効果

○我が国には耐震性の劣る建築物が多数存在(※)。建築物の耐震化、更には、介護施設の整備、地方の老朽施設の再生などに民間資金が導入され、優良な都市ストックが形成される。(※)法人が所有する建物棟数のうち、新耐震基準を満たしていない又は未確認のものは約3分の1

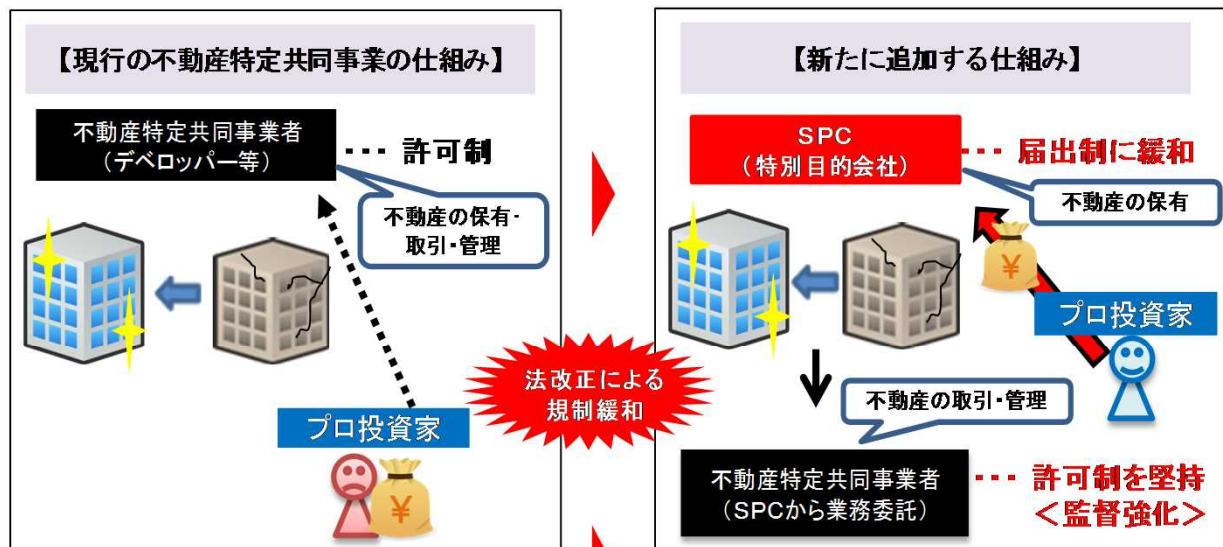
○優良不動産(投資適格不動産)の供給とそれに伴う不動産取引の活発化により、不動産市場が活性化し、景気回復に貢献。

○耐震改修・建替、介護施設の整備、地方の物件や小規模物件の再生などは、大規模改修が制限されていたり、手続きに手間・コストのかかる既存の証券化スキームでは対応が困難な場合が存在。

○不動産特定共同事業は多様なケースに活用できるスキームであるが、現行の不動産特定共同事業は、他事業から倒産隔離されておらず活用が進まない。

## 改正概要

倒産隔離型の不動産特定共同事業を可能とするべく、一定の要件を満たす特別目的会社(SPC)が不動産特定共同事業を実施できることとする等の所要の措置を講ずる。



プロ投資家は、デベロッパー等の他事業による倒産リスクも負うことから投資を忌避する傾向

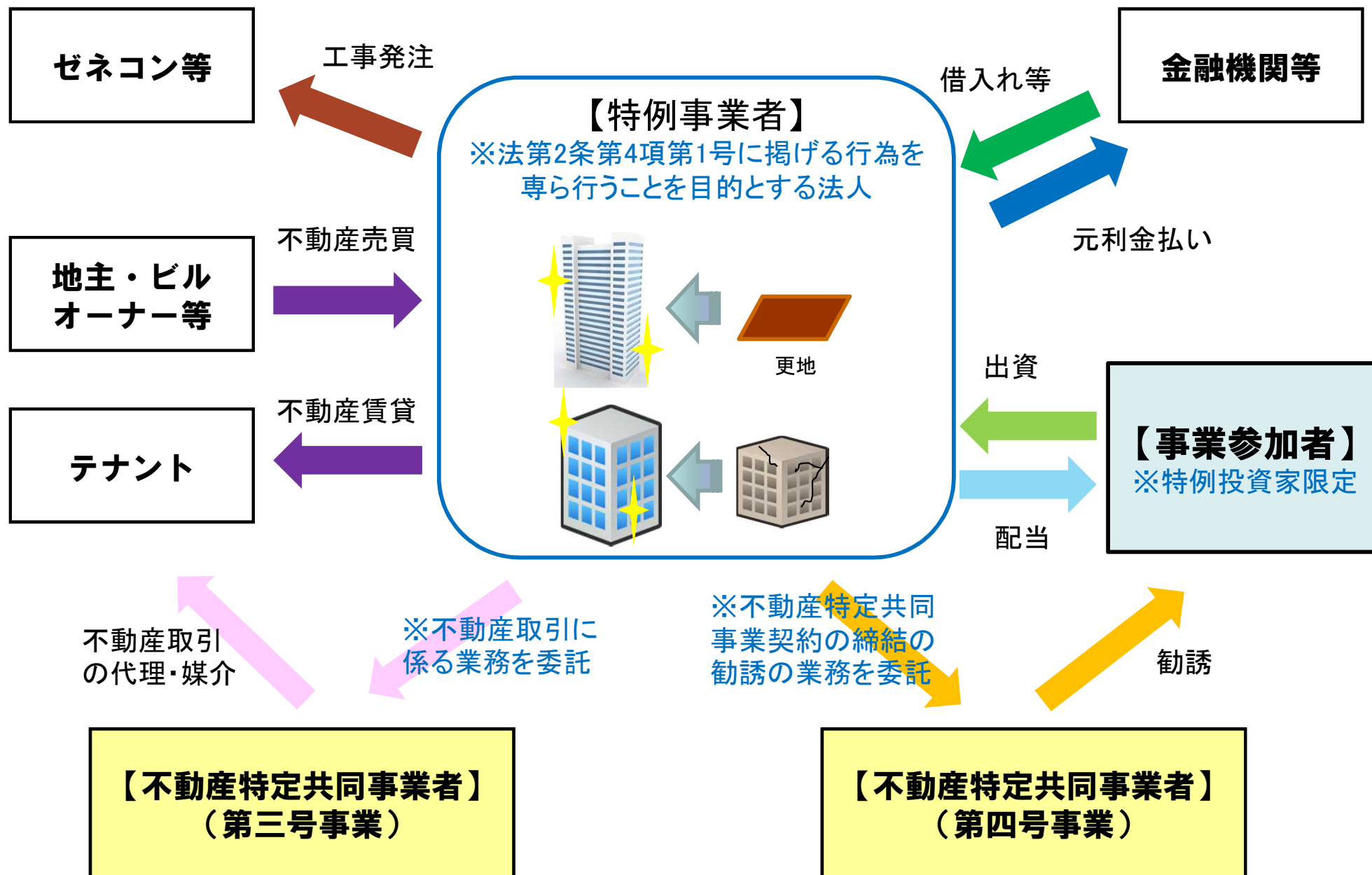
投資家のリスクは、投資対象となる不動産に係るもののみとなり、投資が促進される

法改正により、新たなスキームによる約5兆円を含め、約7兆円の新たな投資が行われ、約8兆円の生産波及効果、約44万人の雇用誘発効果が見込まれる(今後10年間)

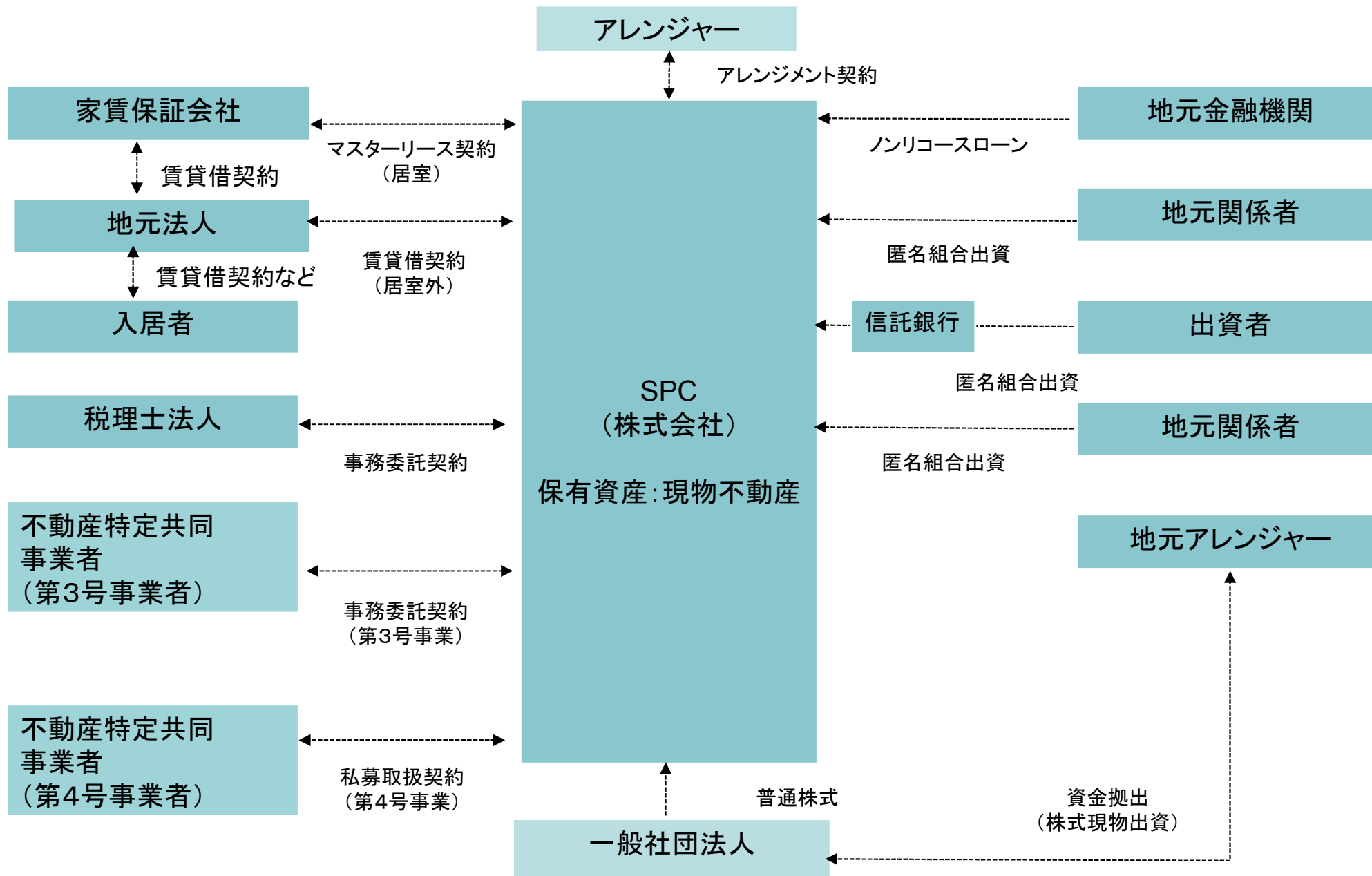
### (参考)本法律に関連する税制特例措置

特別目的会社(SPC)が営む不動産特定共同事業において取得する不動産に係る不動産流通税(登録免許税・不動産取得税)の軽減【平成25年度税制改正】

# 改正により導入された新スキーム(特例事業)の要件

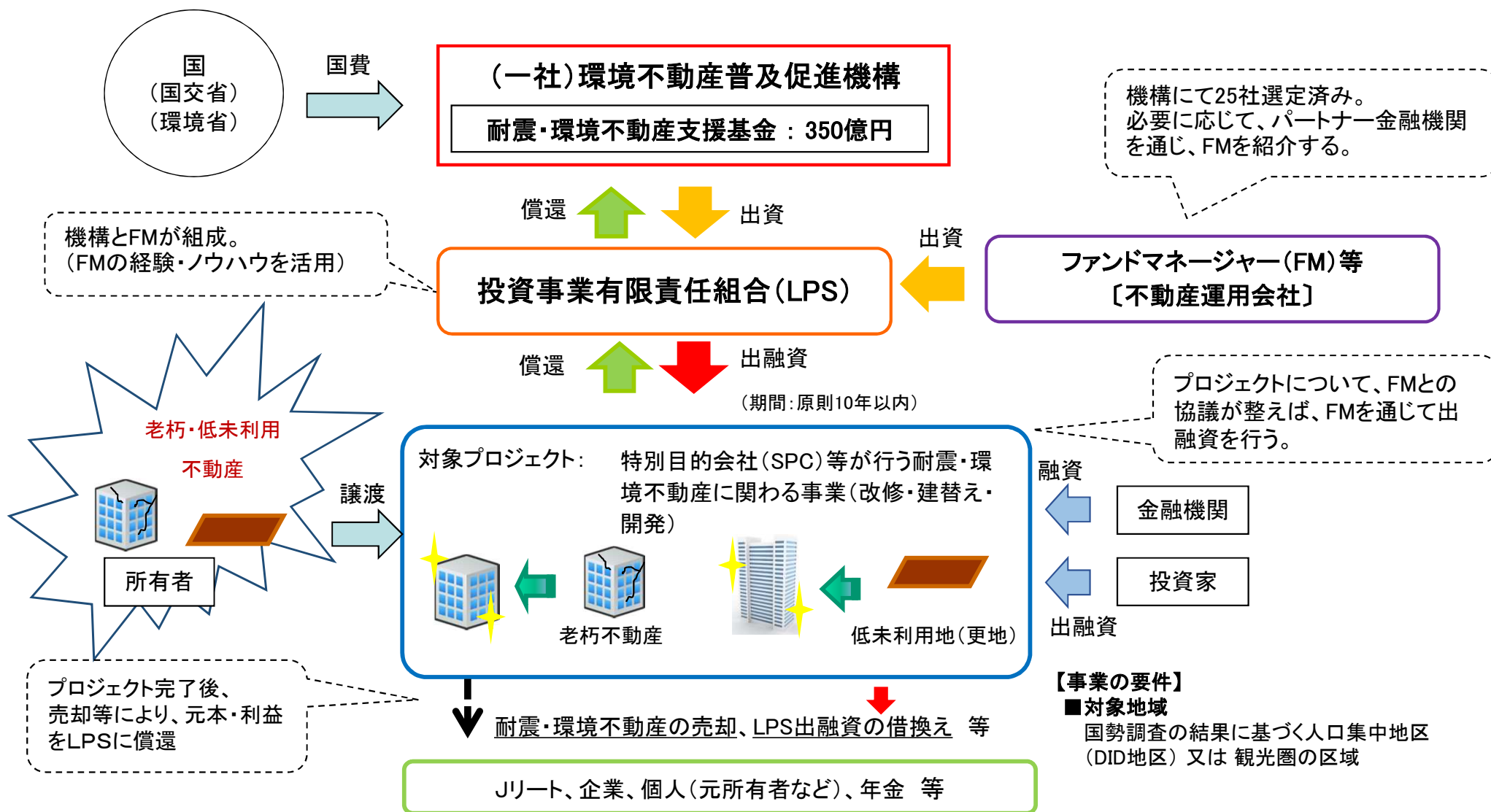


地方都市の再開発、既存施設の再生・運営改善において、不動産特定共同事業、証券化スキーム活用による地域密着型の地元事業者参加による地域活性化案件が出始めており、更なる普及が望まれる。





- 老朽・低未利用不動産の改修、建替え又は開発を行い、耐震・環境性能を有する良質な不動産を整備するプロジェクトに出融資を行う事業
- 資金調達目途が早く立つことで、早期のプロジェクト着手が可能



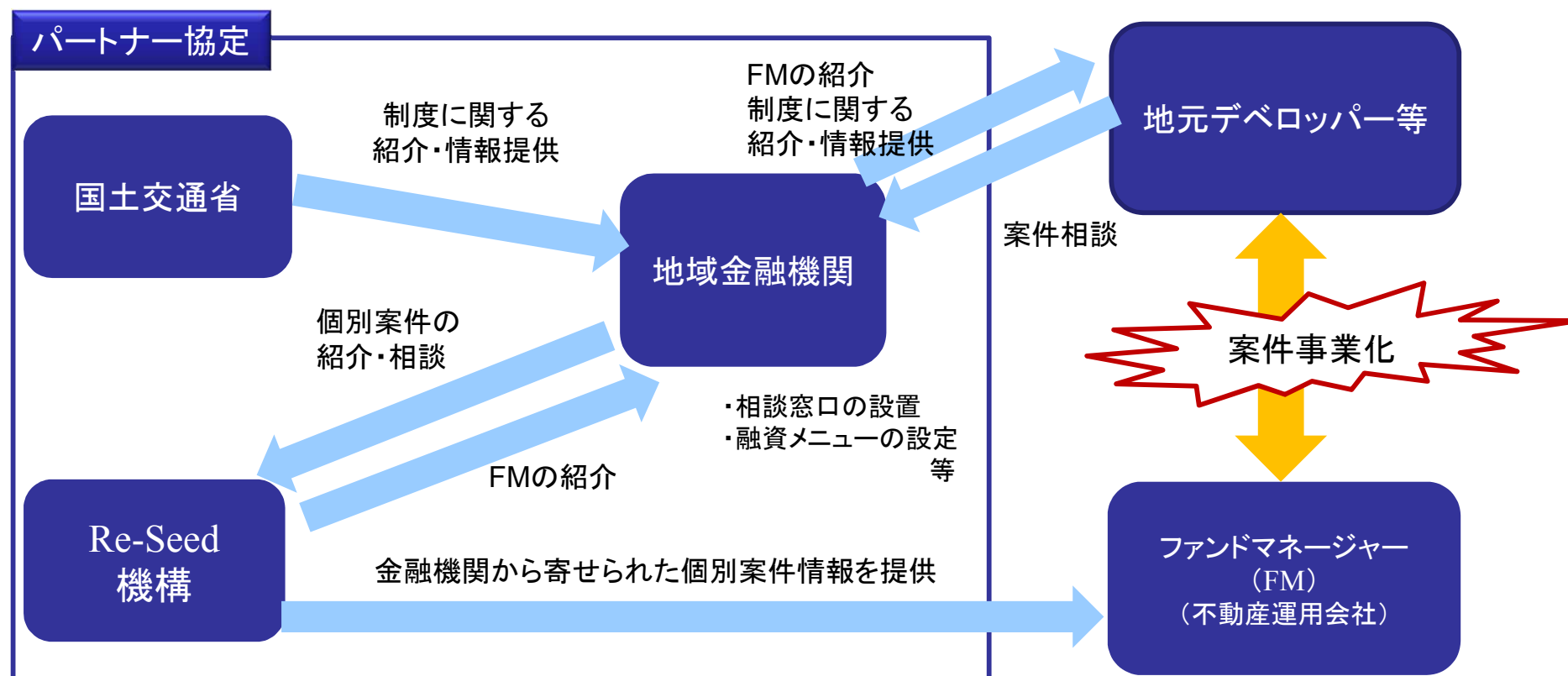
## 日本不動産研究所 窓口拠点一覧

エリア	担当拠点・部署	郵便番号	住所	電話
北海道	北海道支社	060-0002	札幌市中央区北二条西4丁目1番地 北海道ビル6階	011-281-2378
青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県	東北支社	980-0811	仙台市青葉区一番町4-6-1 仙台第一生命タワービル2F	022-262-6586
茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、新潟県、山梨県、長野県	関東支社	330-0063	さいたま市浦和区高砂2-6-5 浦和大栄ビル3F	048-822-1211
千葉県	千葉支所	260-0027	千葉市中央区新田町1番1号 IMI未来ビル6F	043-302-1081
東京都	本社研究部	105-8485	東京都港区虎ノ門1-3-2 勸銀不二屋ビル2F	03-3503-5335
神奈川県	横浜支所	220-8142	横浜市西区みなとみらい2-2-1 横浜ランドマークタワー42F	045-651-7311
富山県、石川県、福井県	北陸支社	920-0853	金沢市本町1-5-2 リファール8F	076-222-1305
岐阜県、静岡県、愛知県、三重県	東海支社	460-0003	名古屋市中区錦2-4-3 錦パークビル7F	052-222-6100
滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県	近畿支社	530-0003	大阪市北区堂島1-1-5 梅田新道ビル2F	06-6348-2010
鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、愛媛県、高知県	中四国支社	730-0021	広島市中区胡町4-21 朝日生命広島胡町ビル8F	082-541-3211
香川県	高松支所	760-0050	高松市亀井町2-1 朝日生命高松ビル7F	087-863-6066
福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県	九州支社	810-0001	福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
沖縄県	那覇支所	900-0015	那覇市久茂地3-1-1 日本生命那覇ビル9F	098-861-8171

地方都市において耐震・環境不動産形成促進事業の活用を促進するためには、各事業の資金の出し手となり、また事業のコーディネーター役ともなる各地域金融機関の協力が必要不可欠であることから、各地域の金融機関と密接な協力関係を構築することにより、事業の立ち上げ等を促進する。

耐震・環境不動産形成促進事業の活用の促進を目的として、①相互の情報提供、②事業の活用が見込まれる案件の紹介などのうち、合意できた内容で、地域金融機関、国土交通省及び環境不動産普及促進機構(Re-Seed機構)の3者で個別にパートナー協定を締結。

※ 183社の金融機関と協定を締結済み



全国	北海道	東北	関東	北陸
(株)三井住友銀行	(株)北海道銀行	(株)秋田銀行	(株)埼玉りそな銀行	小松川信用金庫
(株)三菱東京UFJ銀行	(株)北洋銀行	(株)青森銀行	(株)足利銀行	西京信用金庫
(株)みずほ銀行	江差信用金庫	(株)岩手銀行	(株)群馬銀行	埼玉縣信用金庫
(株)りそな銀行	渡島信用金庫	(株)七十七銀行	(株)常陽銀行	湘南信用金庫
(株)あおぞら銀行	帯広信用金庫	(株)庄内銀行	(株)千葉銀行	城北信用金庫
(株)新生銀行	釧路信用金庫	(株)東邦銀行	(株)千葉興業銀行	西武信用金庫
三井住友信託銀行(株)	札幌信用金庫	(株)東北銀行	(株)筑波銀行	しののめ信用金庫
三菱UFJ信託銀行(株)	空知信用金庫	(株)北都銀行	(株)武蔵野銀行	多摩信用金庫
	北門信用金庫	(株)山形銀行	(株)山梨中央銀行	中南信用金庫
	室蘭信用金庫	(株)きらやか銀行	(株)横浜銀行	銚子信用金庫
	稚内信用金庫	(株)仙台銀行	(株)京葉銀行	東栄信用金庫
		(株)みちのく銀行	(株)東京都民銀行	東京東信用金庫
		北上信用金庫	(株)栃木銀行	利根郡信用金庫
		白河信用金庫	(株)東日本銀行	平塚信用金庫
		須賀川信用金庫	青木信用金庫	飯能信用金庫
		福島信用金庫	朝日信用金庫	三浦藤沢信用金庫
		宮古信用金庫	足利小山信用金庫	山梨信用金庫
		盛岡信用金庫	青梅信用金庫	横浜信用金庫
		杜の都信用金庫	川口信用金庫	青和信用組合
			川崎信用金庫	小田原第一信用組合
			北群馬信用金庫	銚子商工信用組合
			桐生信用金庫	

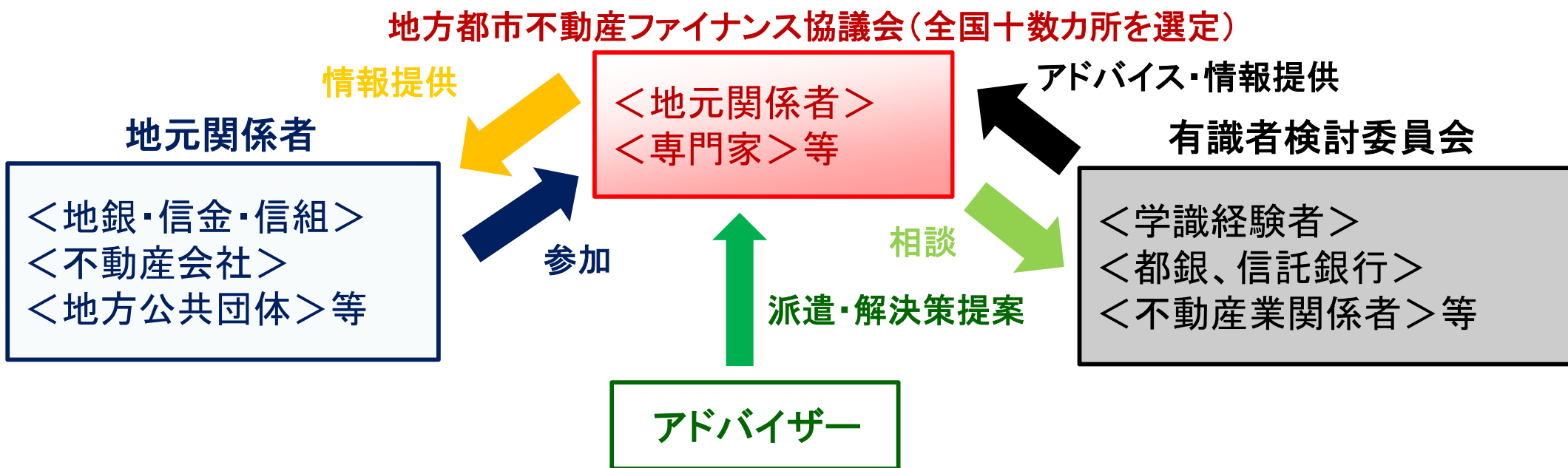


中部		近畿	中国	四国	九州・沖縄
(株)静岡銀行	西尾信用金庫	(株)京都銀行	(株)山陰合同銀行	(株)阿波銀行	(株)大分銀行
スルガ銀行(株)	沼津信用金庫	(株)紀陽銀行	(株)中国銀行	(株)伊予銀行	(株)沖縄銀行
(株)八十二銀行	浜松信用金庫	(株)近畿大阪銀行	(株)広島銀行	(株)四国銀行	(株)北九州銀行
(株)百五銀行	尾西信用金庫	(株)滋賀銀行	(株)山口銀行	(株)百十四銀行	(株)十八銀行
(株)三重銀行	富士信用金庫	(株)南都銀行	(株)島根銀行	(株)愛媛銀行	(株)西日本シティ銀行
(株)愛知銀行	富士宮信用金庫	(株)福井銀行	(株)トマト銀行	阿南信用金庫	(株)福岡銀行
(株)第三銀行	碧海信用金庫	(株)関西アーバン銀行	(株)もみじ銀行	愛媛信用金庫	(株)宮崎銀行
(株)名古屋銀行	三島信用金庫	(株)みなと銀行	おかやま信用金庫	高松信用金庫	(株)琉球銀行
いちい信用金庫	焼津信用金庫	尼崎信用金庫	呉信用金庫	香川県信用組合	(株)熊本銀行
遠州信用金庫	岐阜商工信用組合	淡路信用金庫	しまなみ信用金庫		(株)親和銀行
大垣信用金庫		京都信用金庫	しまね信用金庫		(株)長崎銀行
岡崎信用金庫		京都中央信用金庫	島根中央信用金庫		(株)豊和銀行
蒲郡信用金庫		神戸信用金庫	津山信用金庫		(株)南日本銀行
静岡信用金庫		但陽信用金庫	日本海信用金庫		大分信用金庫
静岡信用金庫		敦賀信用金庫	東山口信用金庫		大分みらい信用金庫
瀬戸信用金庫		奈良信用金庫	米子信用金庫		大牟田柳川信用金庫
東濃信用金庫		日新信用金庫			鹿児島信用金庫
豊川信用金庫		姫路信用金庫			熊本第一信用金庫
豊田信用金庫		兵庫信用金庫			福岡信用金庫
豊橋信用金庫		福井信用金庫			福岡ひびき信用金庫
長野信用金庫					佐賀東信用組合

## 4. 地方都市不動産ファイナンス の環境整備

# 地方都市不動産ファイナンス協議会の機能・役割について

- ①地域の地元企業・金融機関関係者により、具体のプロジェクトを念頭に事業形態等の検討を行うための不動産ファイナンス協議会を立ち上げ、検討会・セミナーなどを開催。
- ②協議会には、専門家(アセットマネージャー、金融(都銀、信託銀行等)、法律・会計の専門家等)を派遣し、資金調達手法や困難な制約条件等の相談を受け、解決策を提案する。
- ③各地の地方都市不動産ファイナンス協議会において共通の問題となっている事項等について、有識者検討委員会において解決策を検討する。
- ④有識者検討委員会より関係者に適宜アドバイス・情報提供を行う。

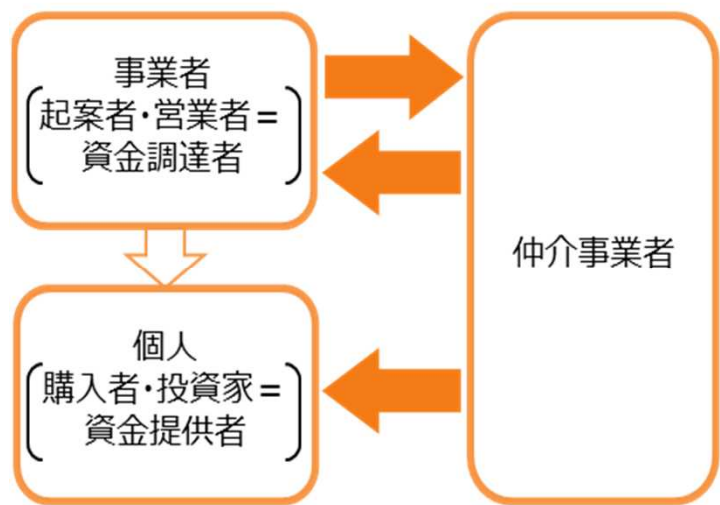


アドバイザー : アセットマネージャー、金融(都銀、信託銀行等)、法律・会計の専門家等

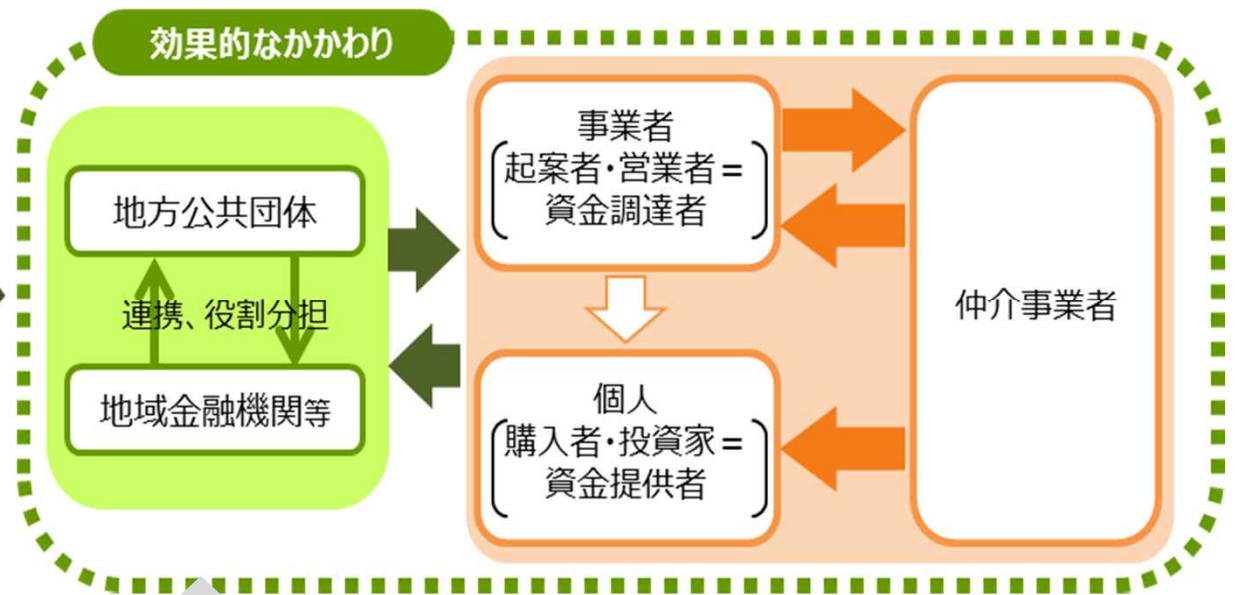
# 「ふるさと投資」の概念

- ・一つ一つの事業をとおり地方と都市がつながることによって、潜在的に地方に存在する地域資源を掘り起こし、事業が拡大し、雇用が増え、人が呼びこまれ、**特色ある地域経済の活性化という好循環を期待。**
- ・その際、地域に根差し、地域を良く知る、**地方公共団体や地域金融機関（及びその施策・戦略）との効果的な連携・調和が図られていることが有効。**

## ▼一般的なクラウドファンディング等



## ▼クラウドファンディング等の手法である「ふるさと投資」

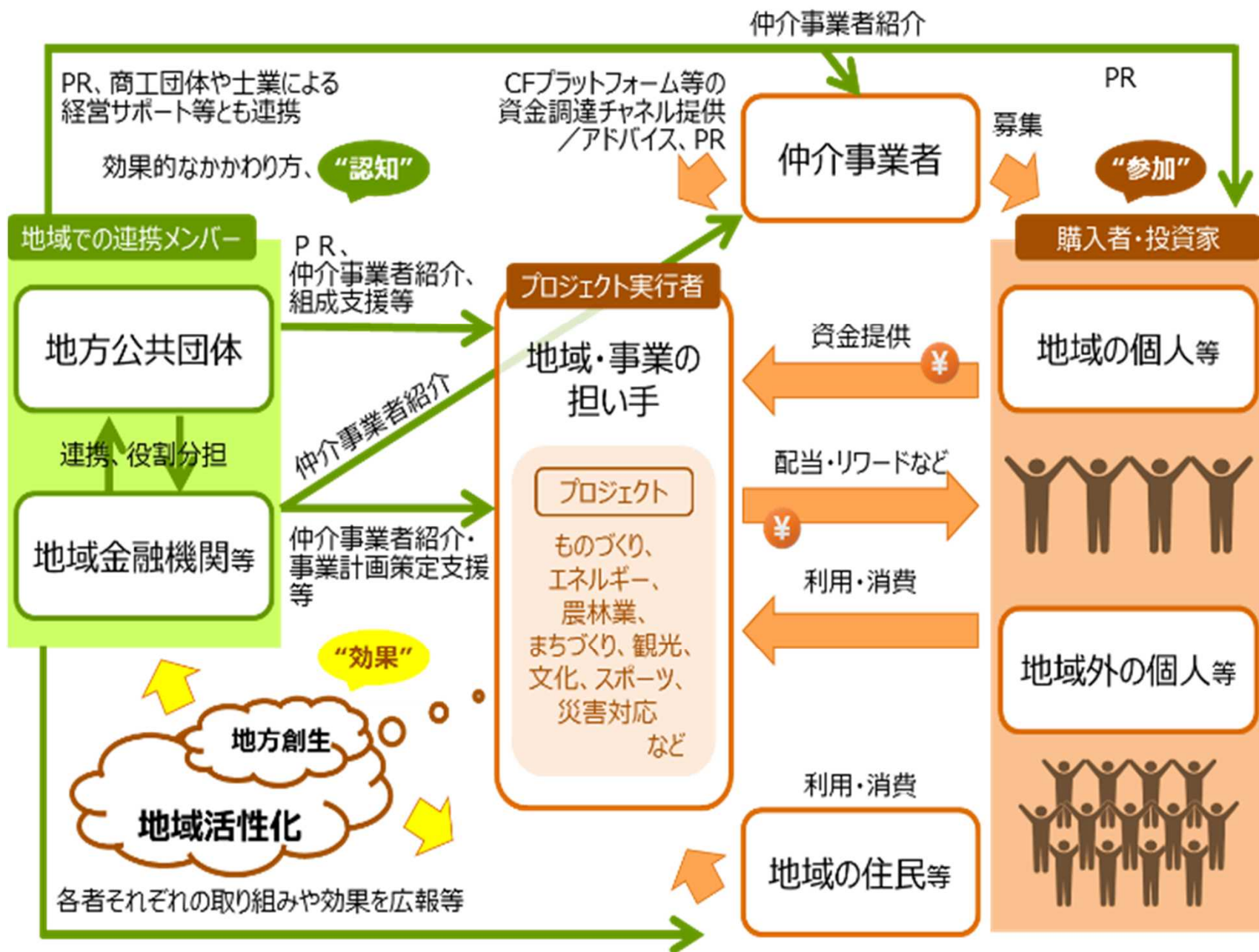


かかわりがある、あるいは、かかわりがより有効となるケースを、普及・促進していきたい



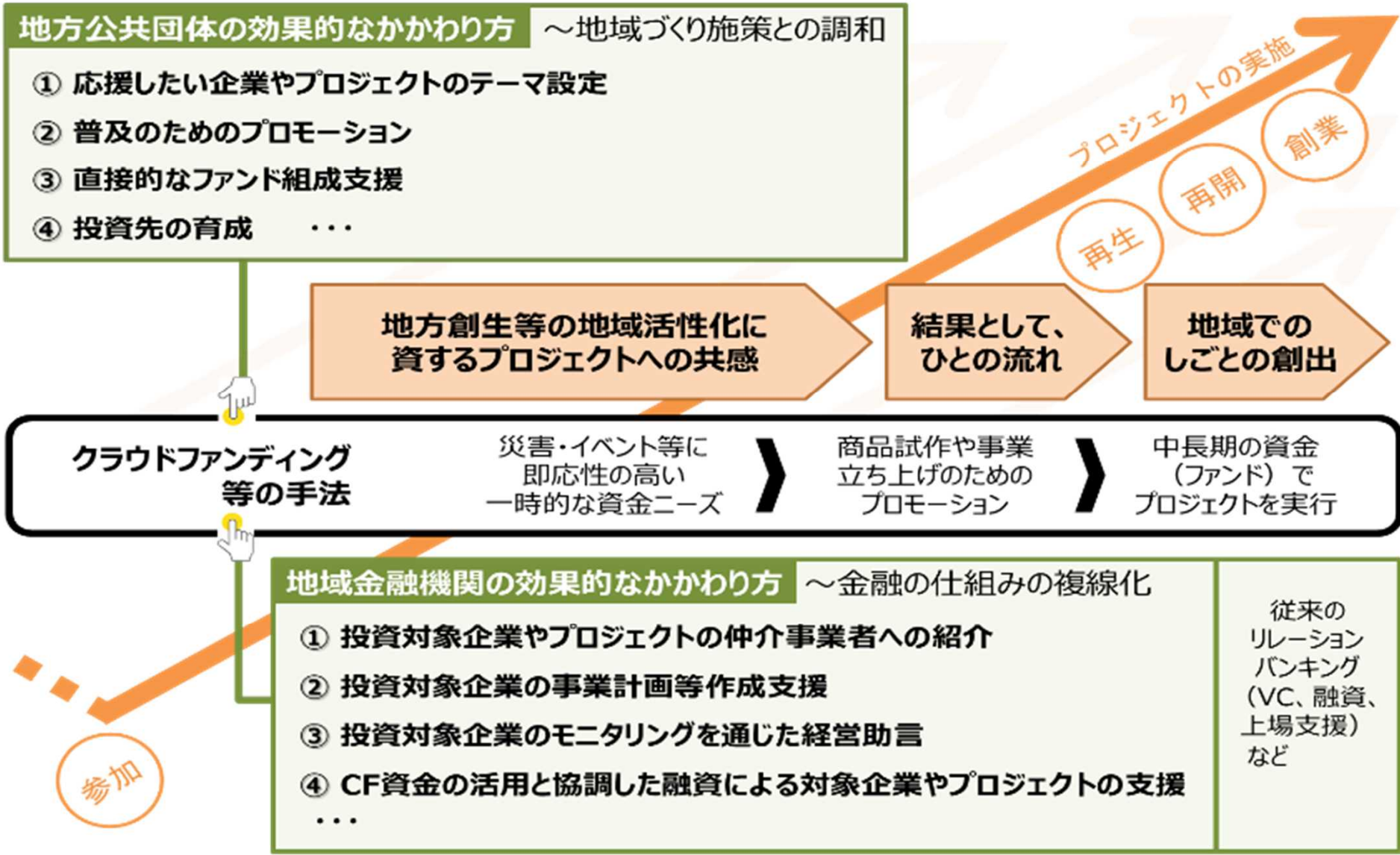
# 「ふるさと投資」の仕組みと関係者

- 地方公共団体や地域金融機関等が効果的にかかわっていくことが重要であり、**かかわり方はさまざま**。
- 例えば、普及のためのプロモーション、仲介事業者紹介・事業計画策定支援等の直接的なプロジェクト支援など



# 地方公共団体や地域金融機関に期待される役割

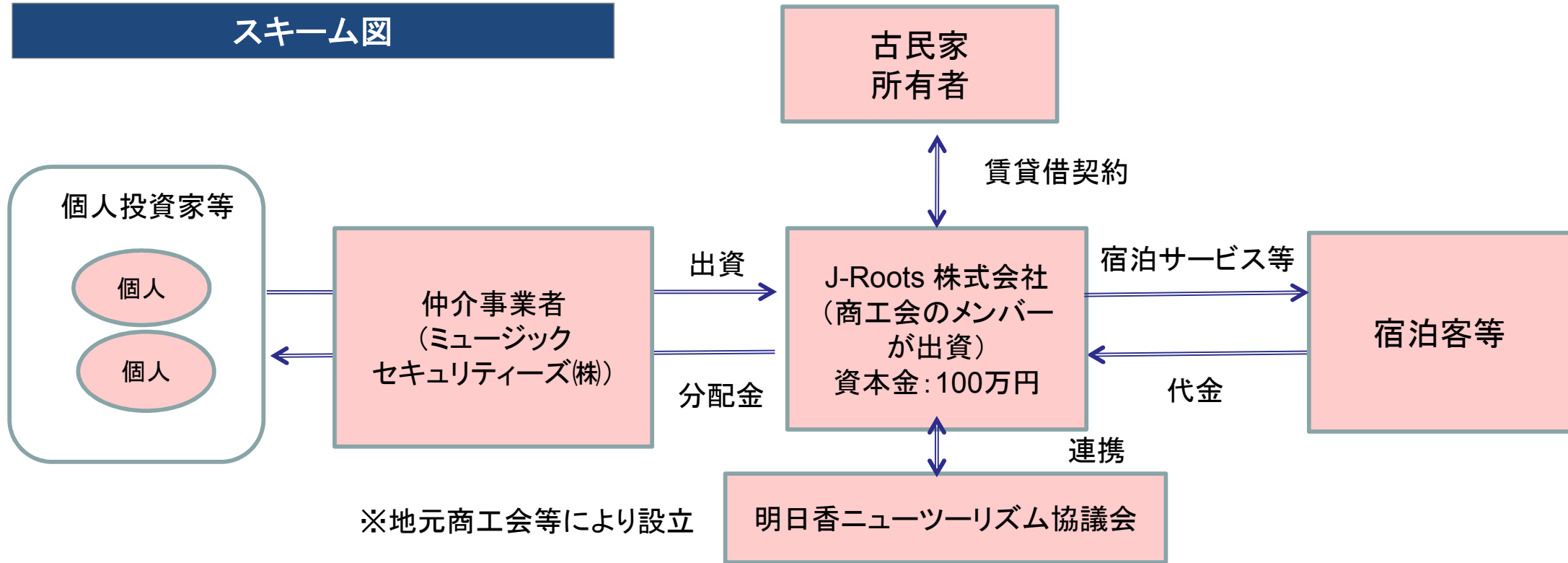
- 地方公共団体や地域金融機関が効果的にかかわり、またそれによって関係者間に安心感が醸成されることで、「ふるさと投資」が促進されることが期待されます。
- さらに、その結果として、ひとの流れや地域でのしごとの創出に繋がっていくことが期待されます。



## 古民家を改修しゲストハウスを整備

クラウドファンディングで調達した資金を活用して古民家をゲストハウスに改修し、外国人等の宿泊者に地域資源を活用した多彩な体験プログラムを提供するほか、地域の特産品の販売を実施。

### スキーム図



# 5. 公的不動産(PRE)有効活用による 地域経済の活性化に向けて (まとめ)



ガバメントリートを含む不動産証券化手法等による公的不動産(PRE)活用の促進により、地方公共団体における財政の改善、地域の拠点施設の整備・再生、賑わい創出を効果的に進めていく。

## 1. 地方自治体職員向け研修制度の充実

事例検証、意識改革、地方公共団体の横断的な推進体制の整備とPRE情報の一元化・公開等に関する地方自治体職員向け研修の充実

## 2. 地方公共団体のアセットファイナンス意識の定着に向けた手引書の普及

地方公共団体向けの公的不動産活用に関する手引書の作成・周知等による啓蒙活動の実施

公的不動産(PRE)活用の促進を官民連携により総合的・効果的に取り組む。

## 4. 公的不動産の適切な転売条件と手続きの検討

公的機関から払下げを受けた土地、建物に対する適切な転売条件と手続きの検討

## 3. 地方都市における不動産ファイナンス推進の場づくりと専門家の派遣

地方都市での不動産ファイナンスを進める地域連携協議会づくり、事業者間連携によるモデル事業の支援、地方自治体への専門家派遣

## 6. 地方公共団体保有の公的不動産活用を推進する関係省庁の連携強化

地方公共団体が保有するPRE活用推進に関する関係省庁連絡会議の設置

## 5. 民間事業者との円滑な連携を推進するためのポイントのとりまとめ

PRE情報の公表、民間事業者と連携するタイミング、連携手法や公募手続き等の注意事項・ポイントの整理

2015年度から①研修制度の充実、②PRE活用推進手引書策定、③協議会づくり・モデル事業支援を実施。

**ご静聴ありがとうございました。  
今日いただきました機会に感謝致します。**

---

**ご質問・ご意見等ございましたらいつでもご連絡下さい。  
今後ともどうぞよろしくお願い申し上げます。**

**国土交通省 小林 正典**

**Tel: 03-5253-8111 (25-151)**

**Email: [kobayashi-m25y@mlit.go.jp](mailto:kobayashi-m25y@mlit.go.jp)**