

資料2

不動産証券化による リスク分散と資金調達

2018年6月1日

FGI

フィンテック グローバル株式会社

目次

1. シェア金沢の事例

- ・日本版CCRCの実現イメージ
- ・CCRCの成功事例「シェア金沢」
- ・CCRC事業者を取巻く様々なリスク

2. 不動産証券化について

- ・不動産証券化・流動化とは
- ・不動産証券化の基本構造
- ・不動産証券化（開発型）の概要
- ・従来の資金調達とリスク
- ・不動産証券化による資金調達とリスク
- ・主なリスクの比較
- ・不動産証券化事例1 「富士屋旅館」-不特法
- ・不動産証券化事例2 「米子式号館」-TMK
- ・不動産証券化事例3 「旭ヶ丘」-不特法
- ・不動産証券化以外のCCRC推進のポイント

3. 会社概要と

不動産証券化実績

- ・会社概要
- ・不動産証券化実績（抜粋）

1. シェア金沢の事例

日本版CCRCの実現イメージ

移住希望者

希望に応じた住み替え支援



移住相談窓口など

移住・
住み替え



空き家の改修、
サ高住の整備など

- 大都市から地方への移住や、地域内で「まちなか」への住み替え等。
- 移住希望者のニーズを踏まえたきめ細やかなコーディネート。

健康でアクティブな生活の実現



就労・起業支援など



生涯学習、
リカレント教育など

- 健康づくりや就労・生涯学習など社会的活動への参加等により、健康でアクティブな生活を目指す。
- 中高年齢期の早目の住み替えで地域での活躍を期待。

地域の多世代の住民との協働



多世代交流センター、
地域サロンなど

大学等との連携など

- 入居者間の交流のみならず、地域の若者等多世代と交流ができる環境を実現。大学等との連携も。

官民連携の取組



- 自治体に加え、移住支援やまちづくりを行う事業者、医療・福祉サービス事業者、地域住民などの参画により、多様な意見が適切に反映されたまちづくりを推進するとともに、持続可能なサービスを提供。

地域包括ケアシステムとの連携



生活支援・介護予防
健康管理・健康づくり

- 入居者と地元住民へのサービスが一体的に提供される環境を整備。

「継続的なケア」の確保



医療・介護サービス

- 医療介護が必要となった時に、人生の最終段階まで尊厳ある生活が送れる体制を確保。

※まち・ひと・しごと創生本部 「生涯活躍のまちHP」より引用

CCRCの成功事例 『シェア金沢』

関連する取組事例② シェア金沢（石川県金沢市）

社会福祉法人が運営するシェア金沢（石川県金沢市）では、都市部からの移住者も含め、健康な高齢者がサービス付き高齢者向け住宅に居住し、ボランティア・農作業・多世代交流・住民自治等を行いながら生活している。また、ケアが必要になった場合には、併設事業所等から介護等のサービスを受けることができる。

◎シェア金沢の全体像（総面積：約11,000坪）

□：サービス付き高齢者向け住宅

□：障害児入所施設 □：学生向け住宅



◎運営主体・住民

- 運営主体：社会福祉法人 佛子園
- 高齢者住宅の戸数：全32戸
- 入居者：単身、夫婦等
- 元々の居住地：金沢市、石川県内（金沢市以外）、県外（東京圏、大阪圏など）
- 要介護度：自立（非該当）、要支援、要介護
- 取組開始：2013年9月
- 年齢：60代～90代

◎住まい・まちづくり

- 1戸の居住スペース：42～44㎡（LDK（10畳）、寝室（6.6畳）、クローゼット（2.9畳）・浴室・洗面・トイレ）※その他、複数世帯の共有スペースあり
- バリアフリー構造、ペットも入居可、賃貸借契約。
- 多世代（高齢者・障害児・学生）の住居をバラバラに配置し、交流推進。

◎活動

- 希望に応じて共同売店での就労ボランティアに従事（売上は従事者で配分）
- 農園での農作業の実施も可能。
- 居住する高齢者・学生による住民組織が組織されている。
- 居住する障害児・学生や、周辺地域から店舗等に来訪する地域住民などとの交流が盛ん（多世代交流）。

◎ケア

- 要支援・要介護者は併設している訪問介護事業所の介護サービスを利用（地域の他事業所を継続して利用している者もいる）。
- 医療が必要な場合に備え、医療機関と提携している。

※まち・ひと・しごと創生本部 「生涯活躍のまち 参考資料」より引用

CCRC事業者を取巻く様々なリスク

- ・ 土地購入のリスク（売主倒産、土地瑕疵、地中埋設物等）が顕在化しないか？
- ・ 施設建設が予定通りに進むのか（建設期間延長、建設コスト上昇、建設会社倒産）？
- ・ 近隣住民の反対が発生しないか？ 住民対策の経験がないが大丈夫か？
- ・ 自らの事業計画に問題はないか？ 第三者のチェックがなくてもよいか？
- ・ 銀行から必要資金額を借入出来るだろうか？
- ・ 入居者募集は大丈夫か？ 予定する賃料水準を確保出来るか？
- ・ 近隣に競合事業者が現れ、売上高減少してしまわないか？
- ・ 金利上昇による利息増加、人件費の高騰等のコストが増大して利益確保出来るだろうか？



このようなリスクをすべて負担出来る企業は限られています。

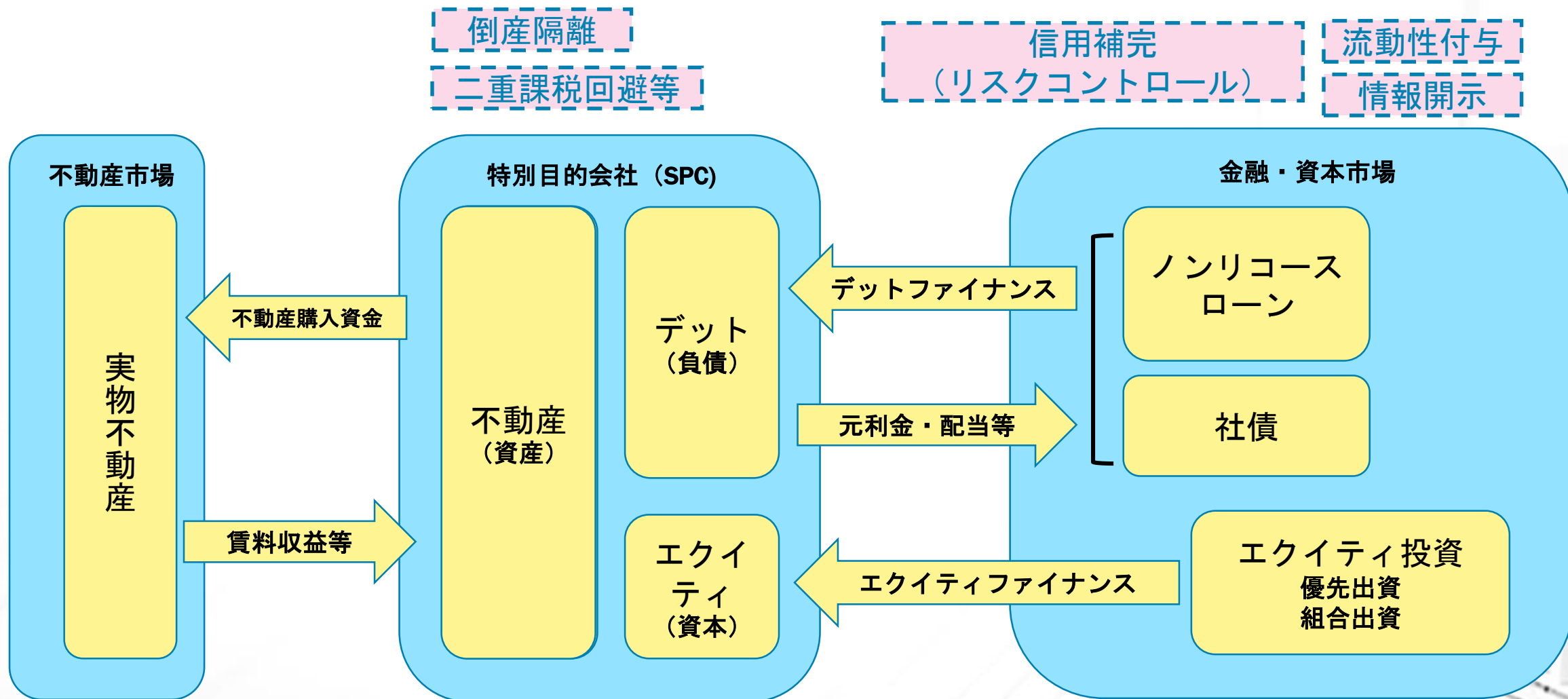
2.不動産証券化について

不動産証券化・流動化とは

- ・ 不動産を保有する者が、特定の資産保有を目的とする別の主体（特定目的会社 = Special Purpose Company）を設立して、そこに当該不動産を移転して、その不動産が生み出す将来のキャッシュ・フローを原資に資金調達を行うこと

※不動産証券化ハンドブック（一般社団法人 不動産証券化協会）より引用

不動産証券化の基本構造



※不動産証券化ハンドブック（一般社団法人 不動産証券化協会）の図表を参照し作成

不動産証券化（開発型）の概略

開発方法

- ・ 特別目的会社(SPC)を用いた開発を行います。
- ・ 事業者様仕様の建物プランで建築を行い、SPCが土地・建物を取得します。
- ・ 建物竣工後、事業者へ一括して賃貸し、施設の運営を行っていただきます。

メリット

- ・ 不動産の開発時に事業者が負担するリスクやコストがゼロになります。
- ・ 不動産に関する資金調達リスクを事業者が負いません。
- ・ 各関係者(地主等)からの倒産隔離が図られ、事業の安定性が増します。
- ・ ノンリコースローンに加え、政府系ファンドからの出資金の受け入れが可能となる為、より規模の大きな事業を展開する事も可能となります。
- ・ 不動産に関する税金(取得税、免許税)が軽減され、コストが圧縮されます。

デメリット

- ・ プロジェクト規模が小さい場合は、不動産証券化に関わる諸経費を十分に吸収出来ず、賃貸料が高くなってしまふことがあります。
- ・ プロジェクト協定書に運用詳細が決められており、不動産の各種変更等の自由度が制限されます。

事業者

高齢者住宅整備

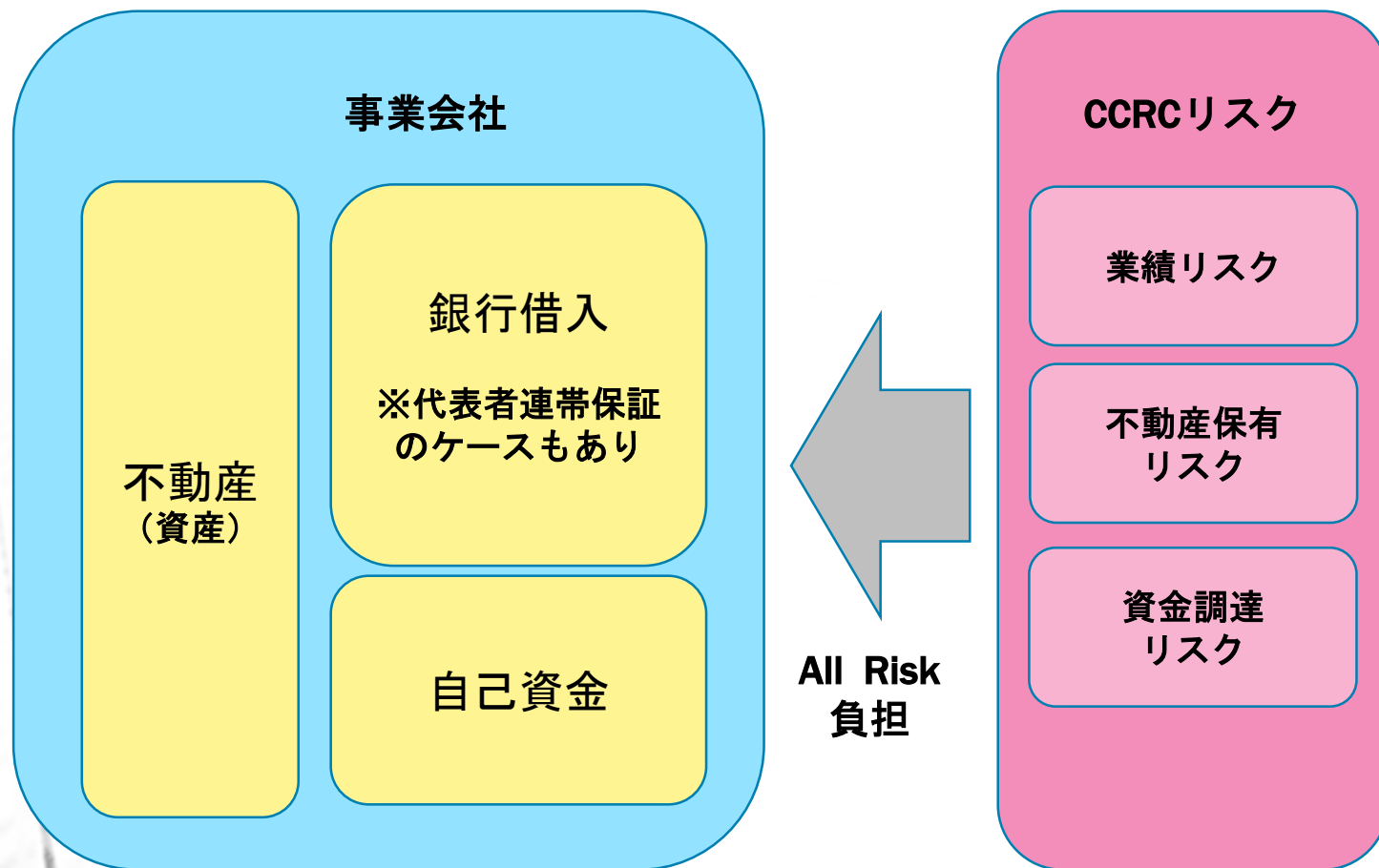
課題

- ・ バランスシート肥大
 - ・ 資金調達リスク
 - ・ 不動産保有リスク
- ⇒効率的な整備方法が必要

SPCによる
開発



従来の資金調達とリスク



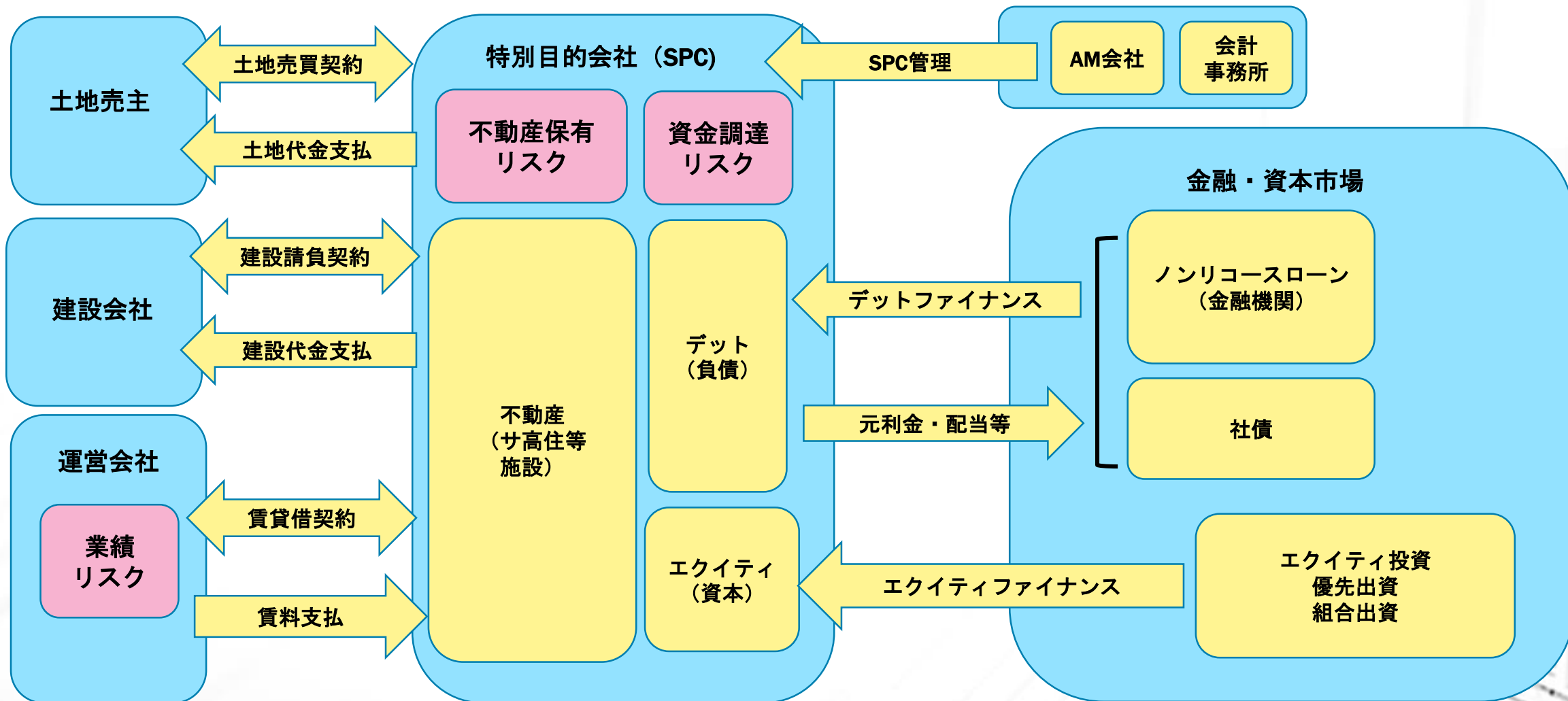
★自己資金投入及び銀行借入の資金調達に関し、すべての責任（リスク）を負担します。

★事業リスクだけでなく、不動産保有のリスクも負担します。

★当該事業が失敗した場合には、他の事業が順調であっても、その収益を充当する必要が発生します。

★銀行借入は、当該事業の妥当性だけでなく、企業や代表者の信用力や保有資産を総合的に判断される為、業歴の浅い企業や業績、資産背景が十分でない会社は資金調達が困難となります。

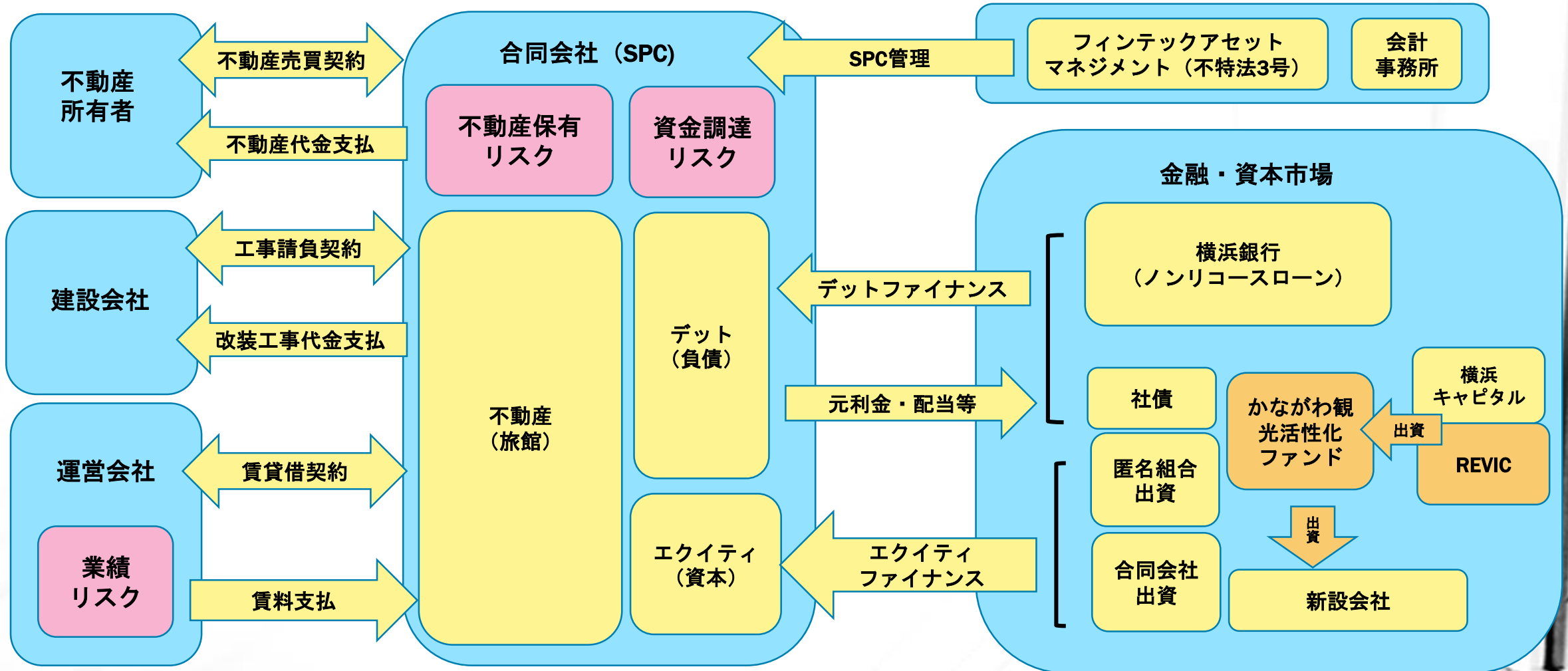
不動産証券化による資金調達とリスク



主なリスクの比較

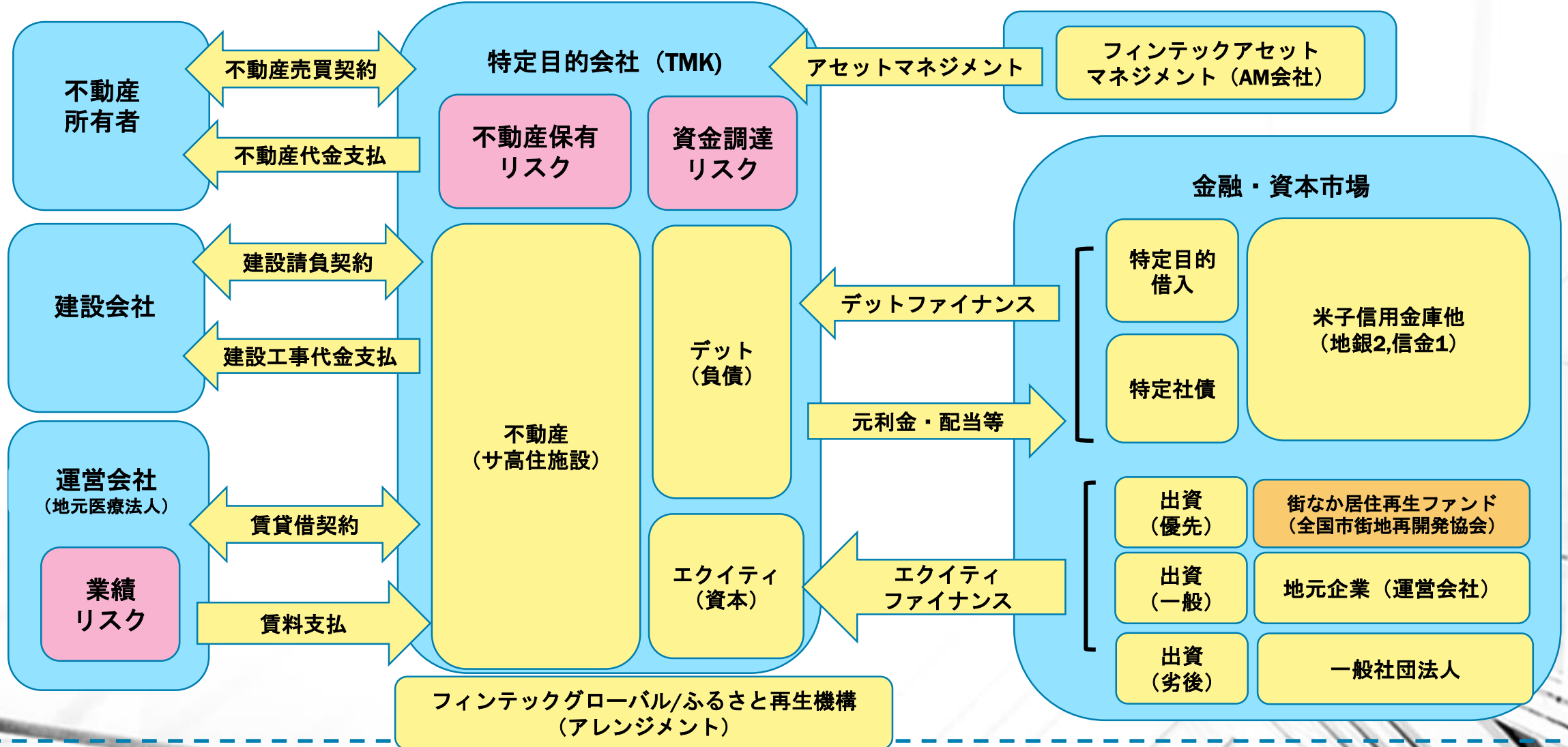
リスク	リスク種類	従来型 資金調達	不動産 証券化
土地購入のリスク（売主倒産、土地瑕疵、地中埋設物等）が顕在化しないか？	不動産保有リスク	有	無
施設建設が予定通りに進むのか（建設期間延長、建設コスト上昇、建設会社倒産）？	不動産保有リスク	有	無
近隣住民の反対が発生しないか？ 住民対策の経験がないが大丈夫か？	不動産保有リスク	有	有
不動産の価格が暴落しないだろうか？	不動産保有リスク	有	無
災害（火災、水災、地震、台風等）で建物に損失発生したり、休業発生はないか	不動産保有リスク	有 (損害保険ヘッジ)	有（什器備品） (損害保険ヘッジ)
銀行から必要資金額を借入出来るだろうか？	資金調達リスク	有	有
サ高住事業が不調な場合、本業の収益から弁済する必要があるのだろうか？	資金調達リスク	有	無
銀行借入に個人連帯保証が必要な場合があるのだろうか？	資金調達リスク	有	無
金利上昇による利息増加、人件費の高騰等のコストが増大して利益確保出来るだろうか？	資金調達リスク 業績リスク	有 有	無 有
入居者募集は大丈夫か？ 予定する賃料水準を確保出来るか？	業績リスク	有	有
近隣に競合事業者が現れ、売上高減少してしまわないか？	業績リスク	有	有

不動産証券化 事例1 「富士屋旅館」 - 不特法



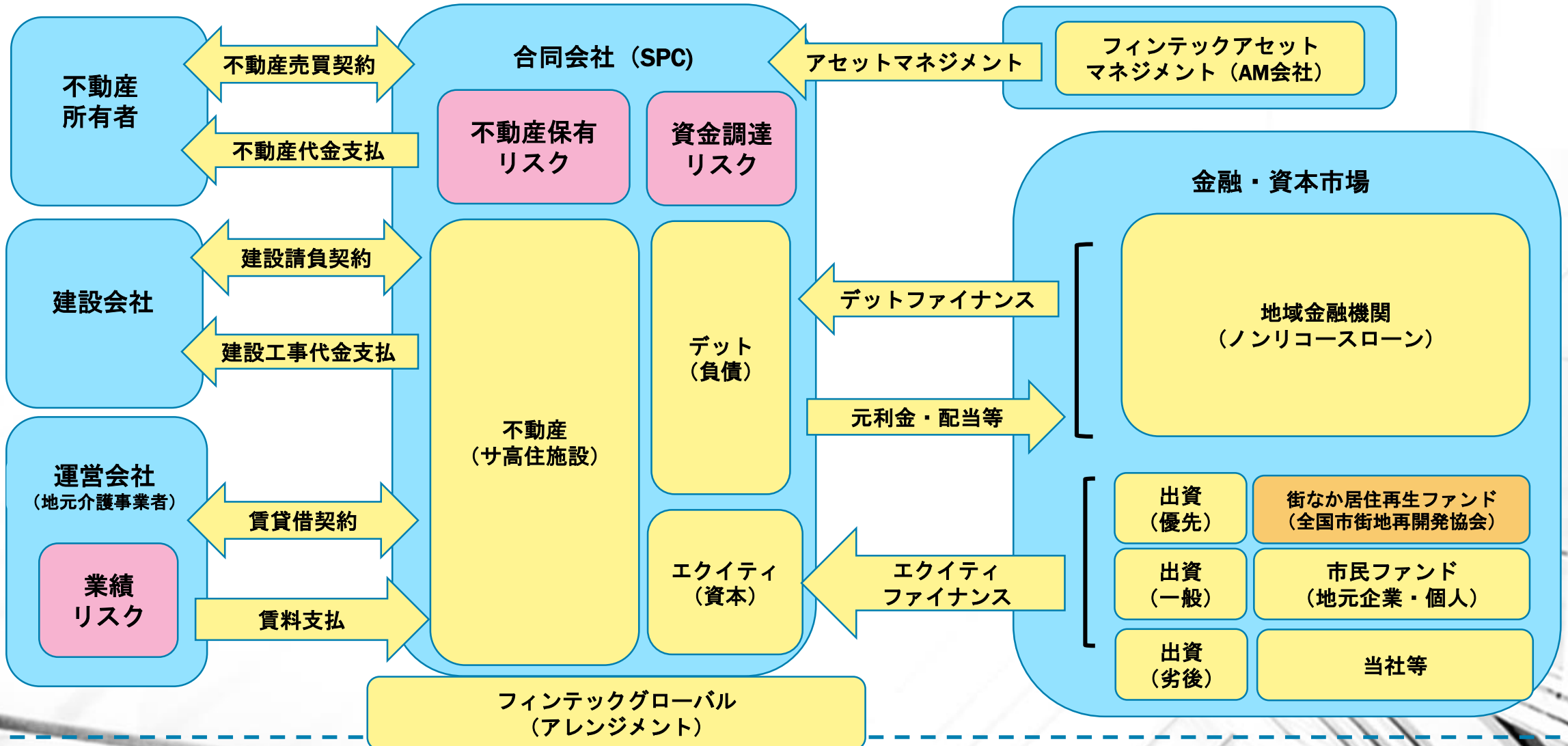
■免責事項 ■本資料は、フィンテックグローバル株式会社(以下、「当社」という。)により作成されたものです。 ■本資料は、有価証券にかかる売買、金融商品取引に係る契約等いかなる商品の勧誘等を意図したものではありません。 ■本資料は、資料作成時における市況と当社の見解を反映しておりますが、今後予告なく修正されることがあります。 ■本資料に記載されている説明文・データは、妥当性があると考えられる情報ソースから入手したものです。その説明文・データの完全性、無謬性を保証するものではありません。また当該資料の情報を最新のものに随時更新するという義務も方針も有していません。 ■本資料に記載の事例及び提案内容が、どのようなケースにも普遍的に有効であることを当社が保証するものではありません。 ■本資料は、広告、公での使用や配布を意図したものではありません。 ■本資料につきましては、電子的・機械的な方法を問わず、どのような目的でも無断複製および転載・流用はお断りいたします。

不動産証券化 事例2 「米子式号館」 -TMK



■免責事項 ■本資料は、フィンテック グローバル株式会社(以下、「当社」という。)により作成されたものです。■本資料は、有価証券にかかる売買、金融商品取引に係る契約等いかなる商品の勧誘等を意図したものではありません。■本資料は、資料作成時における市況と当社の見解を反映しておりますが、今後予告なく修正されることがあります。■本資料に記載されている説明文・データは、妥当性があると考えられる情報ソースから入手したものです。その説明文・データの完全性、無謬性を保証するものではありません。また当該資料の情報を最新のものに随時更新するという義務も方針も有しておりません。■本資料に記載の事例及び提案内容が、どのようなケースにも普遍的に有効であることを当社から保証するものではありません。■本資料は、広告、公での使用や配布を意図したものではありません。■本資料につきましては、電子的・機械的な方法を問わず、どのような目的でも無断複製および転載・流用はお断りいたします。

不動産証券化 事例3 「旭ヶ丘」 -不特法



■免責事項 ■本資料は、フィンテック グローバル株式会社(以下、「当社」という。)により作成されたものです。 ■本資料は、有価証券にかかる売買、金融商品取引に係る契約等いかなる商品の勧誘等を意図したものではありません。 ■本資料は、資料作成時における市況と当社の見解を反映しておりますが、今後予告なく修正されることがあります。 ■本資料に記載されている説明文・データは、妥当性があると考えられる情報ソースから入手したものです。その説明文・データの完全性、無謬性を保証するものではありません。また当該資料の情報を最新のものに随時更新するという義務も方針も有していません。 ■本資料に記載の事例及び提案内容が、どのようなケースにも普遍的に有効であることを当社は保証するものではありません。 ■本資料は、広告、公での使用や配布を意図したものではありません。 ■本資料につきましては、電子的・機械的な方法を問わず、どのような目的でも無断複製および転載・流用はお断りいたします。

不動産証券化以外のCCRC推進のポイント

① 初期投資額の抑制

補助金による初期投資圧縮（国交省等からの補助金）

公的資産活用による初期投資圧縮（遊休地、廃校等の活用）



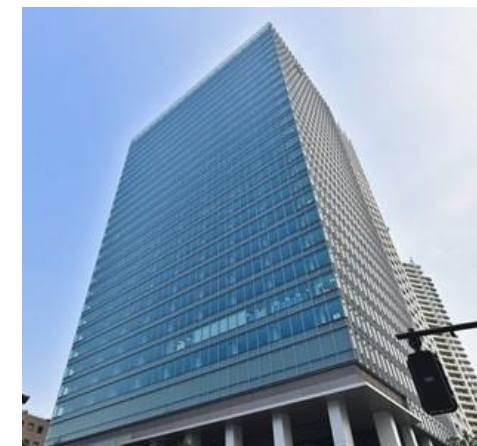
② 「健康でアクティブな生活プログラム」の企画・実施

都市部に居住するアクティブシニアを招聘するには魅力的なプログラムが必要。しかし、1民間事業者だけで企画・実施することは困難であり、自治体の積極的な支援が必要。

3.会社概要と不動産証券化実績

会社概要

本体であるフィンテックグローバル株式会社をはじめとした、各グループ会社により「FGIグループ」を構成。投資銀行業務、インベストメント業務及びアセットマネジメント業務で提供される各種金融サービスにより資金調達、財務アドバイザー、M&A、事業承継、資産運用等の顧客ニーズに総合的に対応しております。



FGI

【商号】 フィンテックグローバル株式会社（証券コード:8789）

【上場年月日】 2005年6月8日

【本社】 〒141-0021 東京都品川区上大崎3-1-1 目黒セントラルスクエア15階

【設立】 1994年12月7日

【連絡先】 TEL.03-6456-4600（代表） FAX.03-6456-4601

【払込資本金】 48億3,500万円(2018年3月31日現在)

金融商品取引業(第二種金融商品取引業、投資助言・代理業) 登録番号：関東財務局長（金商）第1469号

貸金業 登録番号：東京都知事（3）第31237号

宅地建物取引業 登録番号：東京都知事（2）第88189号

不動産特定共同事業 許可番号 金融庁長官・国土交通大臣第66号

不動産証券化実績 (抜粋)

No.	案件名	所在地	組成時期	案件タイプ	事業者 (オペレーター)	案件規模	スキーム	備考
1	苫小牧PJ	北海道	2013年6月	太陽光	一般事業者	2億円	資金調達	市民ファンド
2	米子弐号館PJ	鳥取県	2013年12月	ヘルスケア	医療法人	7億円	開発型	政府系+地元出資
3	阿波PJ	徳島県	2014年3月	太陽光	一般事業者	1.5億円	資金調達	市民ファンド
4	学園前PJ	北海道	2014年9月	ヘルスケア	介護事業者	8億円	稼働型	市民ファンド
5	米子弐号館PJ	鳥取県	2015年3月	ヘルスケア	医療法人	7億円	スキーム変更	政府系+地元出資
6	山の手PJ	北海道	2015年7月	ヘルスケア	介護事業者	14億円	開発型	政府系+市民ファンド
7	旭ヶ丘PJ	北海道	2015年7月	ヘルスケア	介護事業者	10億円	開発型	政府系+市民ファンド
8	宮の沢PJ	北海道	2015年9月	ヘルスケア	介護事業者	8億円	稼働型	市民ファンド
9	稚内PJ	北海道	2015年12月	ヘルスケア	介護事業者	8億円	スキーム変更	政府系+地元出資
10	白石PJ	北海道	2016年7月	ヘルスケア	介護事業者	9億円	開発型	政府系+市民ファンド
11	西宮の沢PJ	北海道	2016年8月	ヘルスケア	介護事業者	7.5億円	開発型	政府系+市民ファンド
12	新川PJ	北海道	2016年12月	ヘルスケア	介護事業者	12億円	開発型	政府系+市民ファンド
13	西岡4条PJ	北海道	2017年3月	ヘルスケア	介護事業者	9.9億円	開発型	政府系+一般投資家
14	湯河原PJ	神奈川県	2017年3月	旅館	一般事業者	10億円	リニューアル	政府系
15	西葛西PJ	東京都	2017年4月	ヘルスケア	介護事業者	12億円	開発型	一般投資家
16	鶴岡PJ	山形県	2017年9月	ホテル・商業・ジム	一般事業者	45億円	オフバランス	政府系+地元出資

※ 弊社は、ヘルスケア施設に限らず不動産流動化を行っており、創業以来、約8,600億円以上の不動産証券化(流動化)アレンジメントの実績を有しております。

- ・ 本資料は弊社グループの提供するサービス概要説明のためのもので、サービスに関する条件、ご投資に対するリターンを確約するものでも、そのように解釈されるべきものでもありません。
- ・ 本資料掲載のサービスの内容等は、今後変更される場合があり、弊社は情報を最新のものに随時更新するという義務も方針も有しておりません。
- ・ 本資料掲載のサービス利用による経済的利益及びリスク、本サービス利用上の法律、与信、租税および会計面の問題についてはお客様の固有の環境に鑑み、お客様が各分野の専門家に相談する等独自に検討したうえで、お客様ご自身で最終判断をしていただく必要があります。
- ・ 本資料は金融商品取引法で規定する取引行為等の締結の勧誘・推奨等を行うものではなく、本資料に記載された条件その他の内容は、いかなる意味においても法的拘束力をもつものではありません。
- ・ 本資料は、金融商品取引法第37条の「広告等の規制」、金融商品取引業等に関する内閣府令第73条の「金融商品取引業の内容についての広告等の表示方法」に該当するものではありません。
- ・ 本資料の説明文・データについては、一切の責任を負いません。
- ・ 本資料には、金融商品取引業、貸金業、宅地建物取引業等に該当する可能性のある記載がありますが、当該行為について検討等したものではありません。