

ARES

THE ASSOCIATION FOR REAL ESTATE SECURITIZATION

地方創生に資する不動産証券化等に関する 意見交換会第1回のための資料

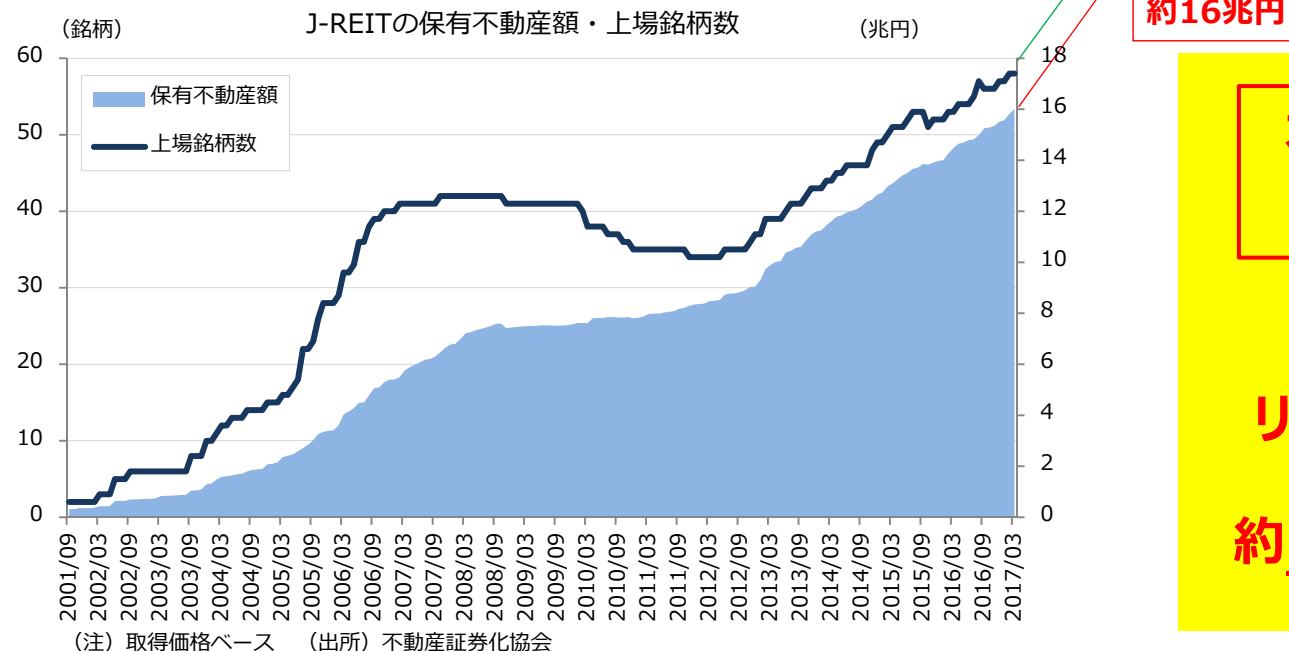
2017年5月19日

一般社団法人 不動産証券化協会

日本再興戦略2016 – 第4次産業革命に向けて – (2016年6月2日 閣議決定)

日本再興戦略2016では、**GDP600兆円の実現**に向け以下の成長目標が掲げられています。
「不動産について流動化を通じた有効活用を図るため、… [略] …
2020年頃までにリート等の資産総額を約30兆円に倍増することを目指す。」

J-REITの市場規模



不動産投資市場の
成長目標

2020年頃までに、
リート等の資産総額を
約30兆円に倍増

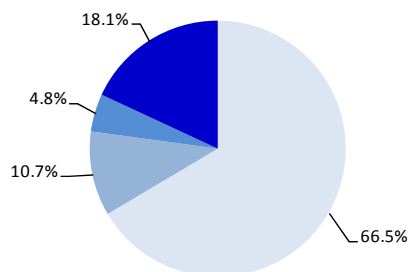
Jリートの投資対象資産は多様化し、地方創生にも寄与



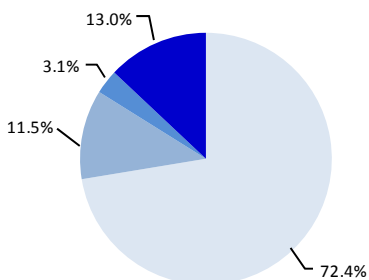
2016年11月末時点 Jリート保有物件データ

投資物件の所在地

(件数ベース)

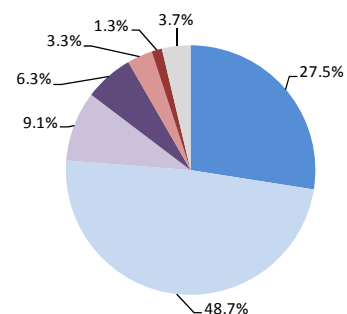


(金額ベース)

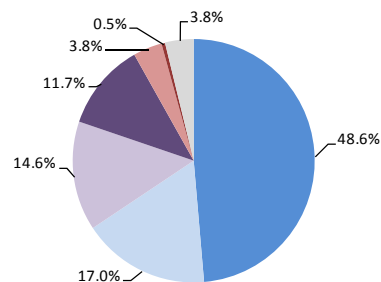


三大都市圏の用途内訳

東京圏
大阪圏
名古屋圏
その他都市

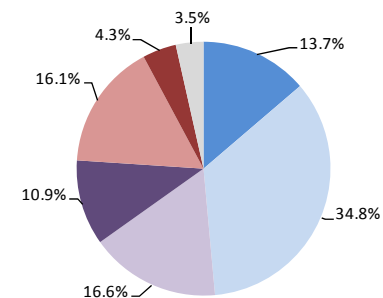


事務所
住居
商業施設
物流施設
ホテル
シニア施設
その他

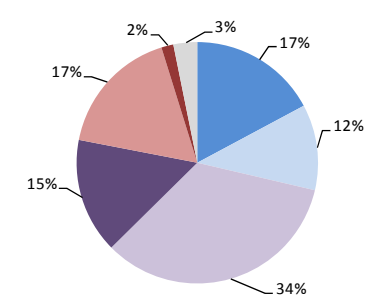


事務所
住居
商業施設
物流施設
ホテル
シニア施設
その他

その他都市の用途内訳

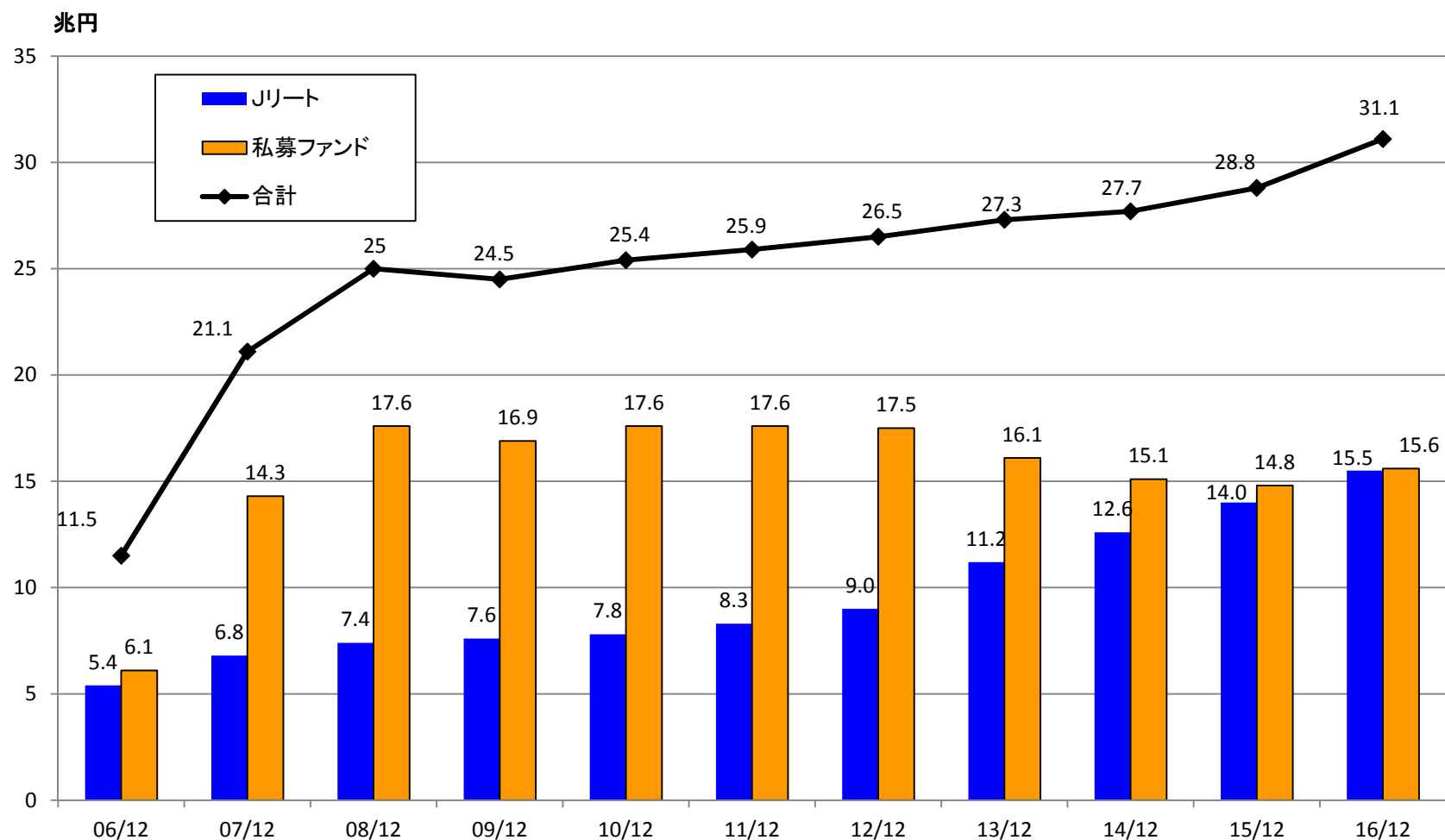


事務所
住居
商業施設
物流施設
ホテル
シニア施設
その他



事務所
住居
商業施設
物流施設
ホテル
シニア施設
その他

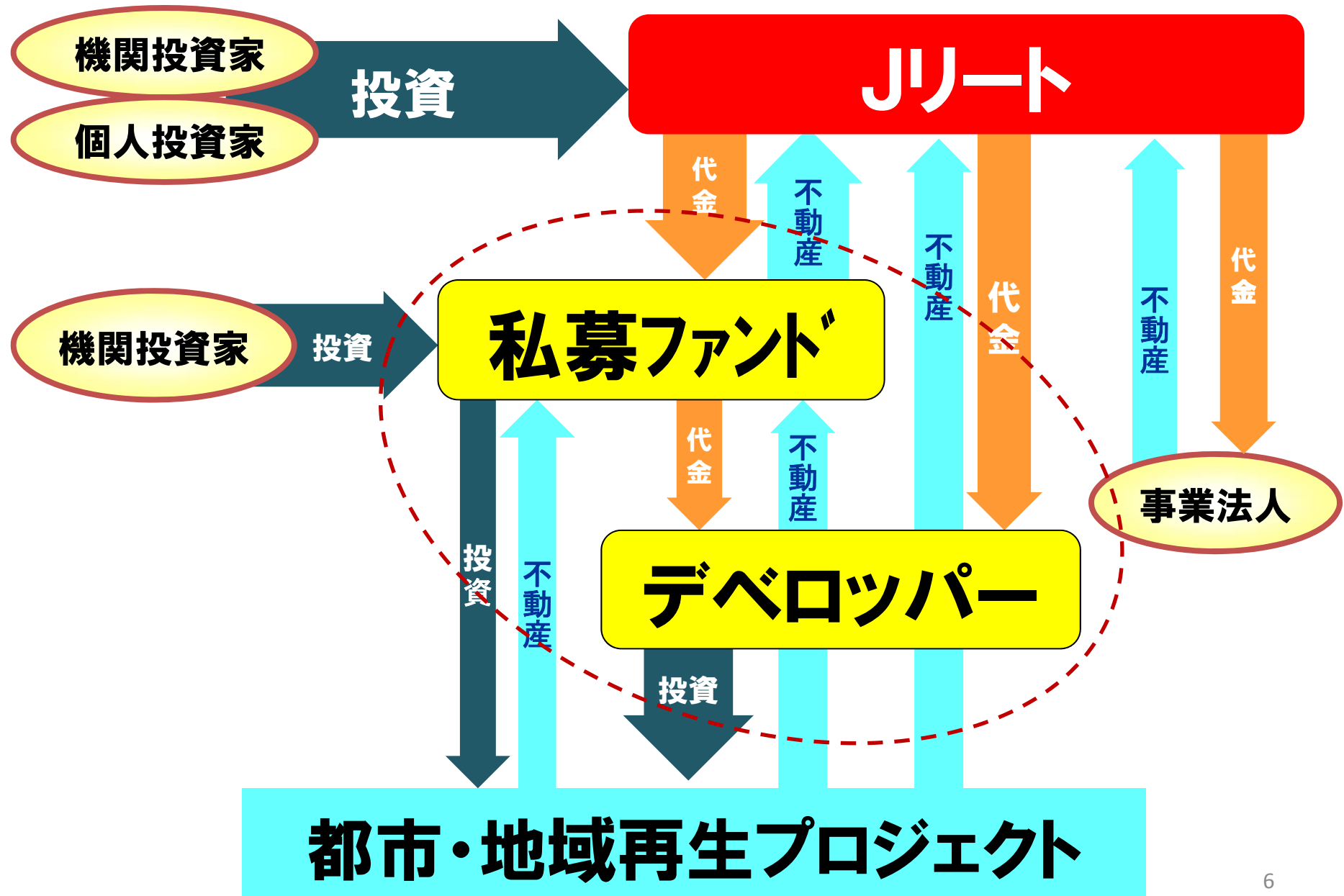
Jリートと私募ファンドの市場規模推移(運用資産額ベース)



出所: (株)三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査 2017年1月 調査結果」より作成

(注) 私募ファンドには、国内特化型ファンドおよびグローバルファンドに含まれる国内運用資産残高を含む

Jリートを頂点とする資金循環と私募ファンド・デベロッパーの役割



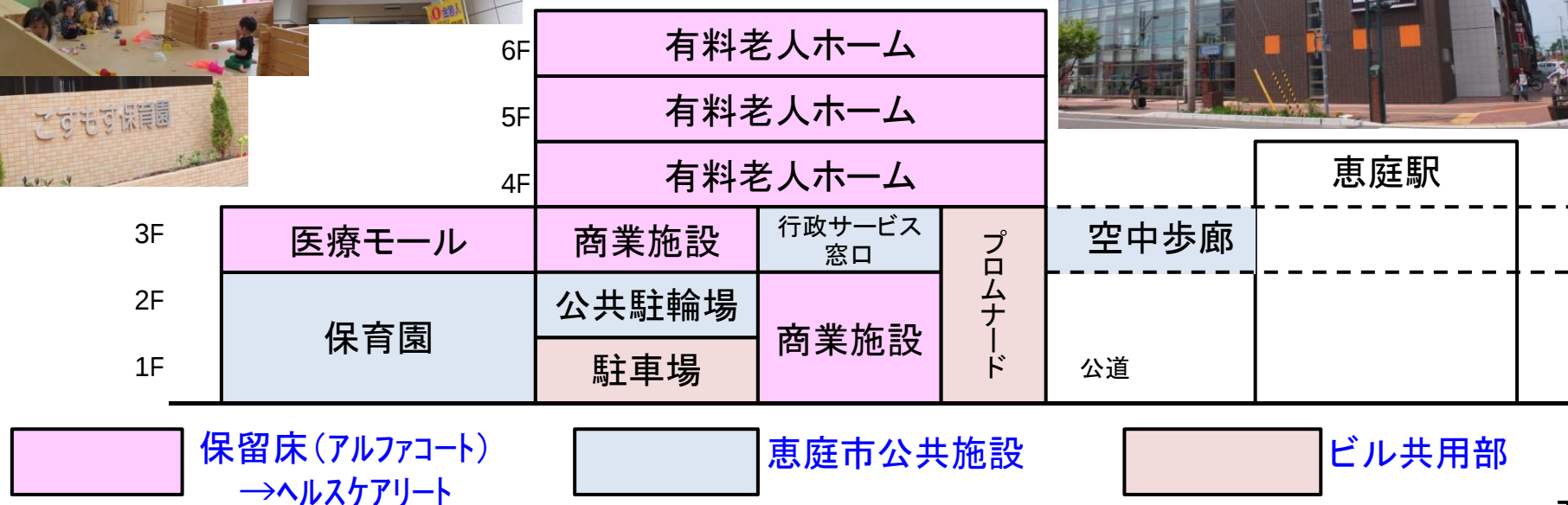
証券化を前提に地域デベロッパーが再開発のリスクテイク

【北海道JR恵庭駅西口地区第1種市街地再開発事業(2015年竣工)】

- 民間デベロッパー(アルファコート(株))が、証券化を前提に、地域拠点となる駅直結の再開発ビル事業を推進。
- 保留床部分に有料老人ホームや医療モール、飲食店等を誘致した上で、ヘルスケアリート(ジャパン・シニアリビング投資法人)に売却。恵庭市は保育園、行政サービス窓口、公共駐輪場等を整備。
- 売却後は恵庭市とJリートを区分所有者とする官民複合施設



『アルファ恵庭駅西口再開発ビル』
(ENIWA いざりす)



借上げ公営住宅の証券化事例

【札幌市JR篠路駅西第2地区第1種市街地再開発事業(2007年～2009年)】

- JR篠路駅西口駅前で共同住宅(分譲マンション1棟43戸、借上市営住宅2棟144戸+店舗)の整備を目的とする再開発事業について、民間デベロッパー(アルファコート(株))が、借上市営住宅の証券化を前提に保留床を取得する特定事業参加者として企画開発(施行者はJR篠路駅西第2地区再開発(株))。
- 同社は借上市営住宅(20年契約)のうち1棟(72戸+店舗)を、Jリート(ユナイテッド・アーバン投資法人)に売却。



“日本版CCRC”モデル事例【アクティバ琵琶】(ジャパン・シニアリビング投資法人所有)



●自立高齢者向けの「レジデンス棟」300室、要介護者向けの「ケアレジデンス棟」84室、クリニック、デイサービスセンター、一時介護室8室が入居する「ケアセンター棟」で構成

●自立者から看取りまで一貫したサービス提供が行われており、300人を超える入居者間では、数多くのサークル活動等が活発に運営され、熟成されたコミュニティが形成されている、日本版CCRCのモデル事例



ケアレジデンス棟外観



所在地	滋賀県大津市
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 (ケアレジデンス棟) 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 (ケアセンター棟) 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺屋根地下1階付12階建 (レジデンス棟)
賃貸可能面積	39,649.84㎡
竣工日	平成19年8月1日 (ケアレジデンス棟) 昭和62年8月31日 (ケアセンター棟) 昭和62年7月15日 [昭和62年12月2日増築、平成4年6月2日変更・増築] (レジデンス棟)
居室数 (定員)	384 (445)
居室面積帯	16.25㎡~104.73㎡
平均要介護度	1.1
オペレーター	株式会社ユニマツ リタイアメント・コミュニティ



レストラン



多目的ホール

- 取得価格6,904百万円(2015年7月取得)
- 鑑定NOI利回り6.3%

出所) ジャパン・シニアリビング投資法人
第二期決算説明会資料より抜粋

非最有効使用建物の用途転換を促す措置(提案)

- 観光立国の推進には、ホテルや旅館等の量的拡大と多様化が不可欠。また長寿社会の下で成長性の高いヘルスケアやeコマース産業が新たな施設を必要としている。それら産業の成長は地方創生やGDP拡大に貢献する。
- そこで中心市街地や交通結節点にありながら、最有効使用ではない用途に利用されている建物(オフィスビル・庁舎、商業施設、工場等)について、ホテルや高齢者向け住宅、先端的物流施設等への用途転換(コンバージョン)を促す必要がある。
- 用途転換には、多額の工事費が必要となる。また改修であっても使用を継続したまま行うのは不可能であるため、移転費用が発生し、また賃借人の立ち退き費用が発生する場合もある。
- しかし、それらに必要な費用を自ら調達することが困難な所有者が存在する。

【中心市街地等にある非最有効使用建物の用途転換を促すための支援措置】

- そこで、そうした現所有者に、新所有者(私募ファンド等)の下での改修・建替えを動機づけるために、移転・立ち退き費用の補てん等の支援を行ってはどうか。

非最有効使用建物の用途転換を促す措置(提案)

<具体的支援策(案)>

○以下の費用補てんとして、現建物の延床面積等に応じて補助金を交付。

- ・現所有者の移転費用
- ・既存テナントの退去に必要な費用
- ・現建物の解体費用

○対象が庁舎等公的不動産で、用途転換後、官民複合施設となる場合は、公的利用部分(自治体等が長期定期借家して公共・公用目的に利用する場合を含む)の建築費・改修費について、その一定割合を補助。「(仮称)公共施設等適正管理推進事業債」等の対象となる場合には交付税措置率の上乗せ等。

○対象が耐震改修促進法による補助対象である場合には、上乗せ補助。

地方創生に公的不動産を活用するための支援策(提案)

地方創生やGDP拡大のためには、全不動産の約4分の1を占める公的不動産が、その資産価値に見合った形で有効活用されることが重要。

➤ところが民間企業では当たり前に行われている、保有資産の機会費用の把握が、公的不動産については、まったく行われていない。

➤一方、地方公会計の統一的な基準により、原則平成29年度までに固定資産台帳を含む財務書類整備が地方公共団体に義務づけられた。特に1984年以前に取得した固定資産には再調達価格の把握(時価評価)が求められている。

【固定資産台帳を活用した公的不動産活用戦略立案モデル事業への支援措置】

➤そこで固定資産台帳データを活用して、公的不動産活用戦略を立案するモデル事業を募集し、その立案のために必要な調査費用等を補助してはどうか。

(例えば地元の不動産鑑定士等を活用して、市場性の高い公共建築物や公有地の機会費用を把握することを通じて、価値に見合った活用がされていない公的不動産を識別し、その活用を促す)