

地方創生に資する不動産流動化・証券化に関する意見交換会（第2回）  
議事概要

日時：平成29年6月6日（火）16:15～17:45

場所：中央合同庁舎第8号館5階共用会議室C

出席者：山本地方創生担当大臣、久恒内閣府参与、内閣府地方創生推進事務局：川上事務局次長、青柳審議官、松家参事官、内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局：高橋次長、頼次長、大島次長、尾田参事官、渡辺参事官  
（民間事業者）ジャパン・シニアリビング・パートナーズ(株) 藤村代表取締役社長、アルファコート(株) 樋口常務取締役、(株)コミュニティネット 高橋代表取締役社長  
（関係府省庁等オブザーバー）内閣府民間資金等活用事業推進室、金融庁総務企画局市場課市場企画室、総務省地域力創造グループ地域振興室、厚生労働省老健局高齢者支援課、同医政局総務課、経済産業省地域経済産業グループ地域産業基盤整備課、国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課、同都市局まちづくり推進課、同住宅局安心居住推進課、日本銀行金融機構局金融高度化センター

議事：

（1）ヘルスケア・CCRC分野における地方の不動産流動化・証券化について  
（民間事業者からの説明）

- ① ジャパン・シニアリビング・パートナーズ(株)（ヘルスケアリートの立場から）  
藤村代表取締役社長より資料2に沿って説明
- ② アルファコート(株)（地方のデベロッパーの立場から）  
樋口常務取締役より資料3に沿って説明
- ③ (株)コミュニティネット（ヘルスケア事業運営者の立場から）  
高橋代表取締役社長より資料4に沿って説明

（2）意見交換

（主な意見の概要）

- ヘルスケアリートは、社会保障制度をベースに社会的インフラに投資しており、景気変動の影響を受けにくい安定的な投資という点に特徴があり、自治体と共同開発したコンパクトシティの核となる複合施設、団地再生のCCRC型施設、地方移住者も対象となるアーバンリゾート型CCRCや、地方都市でも投資価値のある介護施設も組み込まれている。
- ヘルスケアリートは、地方創生を含め、国の政策や社会ニーズに対してソリューションを提供することを使命としており、富裕層向けではなく、中間層向けの年金で入居できる施設の実現・拡大が大事なテーマ。そのためには、家賃を下げる必要があり、昨今の建築費の高騰は非常に大きな足かせ。公有地の払下げや借地権の設定、補助金の活用や、事業者を呼び込むための公的な側面支援を期待したい。

- 入居者が負担できる家賃と投資家が求める家賃のギャップの解消も課題。3大都市の今後の介護難民問題を解決するためには、元気なうちから地方都市への移住を促進することも1つの方策。また、投資家の期待利回りを下げるため、「ご当地の、ご当地による、ご当地のための」ヘルスケアファンドの仕組みを立ち上げたいと考えている。上場リートでは難しい規模が小さい地方案件でも、地方のリスクをとれ、地方のマネーを呼び込んで、良質で真に有益なヘルスケア施設の供給を促進する私募ファンドとして仕組めるのではないかと考えている。金融と不動産の両方のノウハウを持っている資産運用会社がコーディネーターとなってストラクチャーをつくり、オペレーターや開発事業者等と役割分担していくことが考えられる。
- 地方都市で、不動産と金融のノウハウを持つ主体がいないと事業化が難しいのではという点に関しては、東京の事業者でも地域ごとに関わっていくことは十分できる。一番難しいのはオペレーターを見つけること。これまでもいろんな自治体と連携してもそこが壁となって断念するケースがある。
- 地方都市の不動産開発に携わる立場からすると、高齢者のヘルスケア施設の証券化が進んでいなかった頃は、不動産事業としては不安が多く、好まれるアセットではなかったが、2010年頃から産業として成長し、高齢化社会のニーズも高まり、ヘルスケアリートも登場してきて、その頃に取り組んでいた恵庭駅西口第一種市街地再開発事業では、一番の課題となっていた保留床処分について、ヘルスケアリートへ売却するという出口が可能となり、事業を成立させることができた。
- PREを活用した官民連携事業として、緑と語らいの広場整備事業（恵庭市）に関わっている。図書館分館、保健センター、学童クラブ、市民活動支援センター、夜間急病センター及び民間施設を複合的に民間が整備し、公共施設部分は市が借り上げるスキームだが、こうした縦割りの施設を一体的に整備してマネジメントを行う上では、民間が行政の中に入って横断的な調整をすることにより、効率的な公共施設の更新を図れる。例えば、学童クラブは日中空いているので、他の複合用途の会議室として使うなど、空間の時間で切った使い方も考えながら計画している。また、ヘルスケアの根源に関わるが、自宅や職場でない第三の場所＝サードプレイスを提供できるようなソフトのコンテンツやエリアマネジメントを入れることをコンセプトに取り組んでいる。
- 地方都市の開発を進めている中では、官民連携が非常に重要。老朽化した公営住宅団地の跡地や遊休市有地を、自治体が目指すまちづくりの方向で、民間事業を誘導する種地として活用したり、コミュニティ形成・維持のための施設運営など、ハードの建物整備だけではない官民連携、都市をコンパクトにするだけでなく特色ある地方都市としての魅力をつくっていくことを官民連携で目指すことが重要。
- 函館で福祉コミュニティエリアのCCRC事業に取り組んでいるが、その経験からも、地方では個々のアセットボリュームが小さいため、ヘルスケア施設のみならず、商業施設等を複合化して、街区丸ごとの証券化ができれば、地方でもっと証券化を進められるのではないかと感じる。また、小規模多種目の組み込みが可能な地方に特化したリートやファンドが現れたり、より複合化したヘルスケアアセットの証券化が可能となるような規制解除、定期借地権による評価減の対策として土地を売却したくない土地所有者への啓蒙活動などができたらいいと感じている。

- 不動産の流動化は目的ではなく、あくまで手段であり、目的は地域の経済を活性化していくこと。地方で埋もれている空き家等の資産が山のようにあり、これを活用していくことが重要。特養が足りない、保育所が足りないといわれるが、新規に建てないで、地域包括ケアをどうやってつくっていくかを考えていくべき。官が民を助けるという考え方が問題であり、民間や地域住民が自治体や国をどうやって助けるかという逆の発想でないと難しい。民間の事業に自治体のチェック機能が働きすぎたり、議会对策でだめというのではなく、国民・住民のための民間事業に視点を当てるのが本当の意味の官民連携。
- 民間の足を引っ張る自治体もあるが、積極的に民間とやろうという自治体も増えてきており、それは限界集落など存続の危機意識が強い自治体。そうなる前にどう官民連携を強化するかが重要。この2年間、国の地方創生本部と一緒にやって官民連携がかなり進んでいる。ビジネスモデルをつくったり、人材をどう育てるかということについて、民間もノウハウをオープンにして、国もまとめてくれたので、自治体の一つの参考となっていくと思う。
- 例えば、シェアハウス型サ高住として、雇用促進住宅やURの団地で60㎡程度の空き室をシェアハウス型でやれば、2～3の個室ができ、家賃全体が6万円とすると、1室あたり2～3万円となり、特養待機者が2万円の家賃を支払うのであれば、特養に準ずるものができる。地域全体で緊急通報1か所に対応し、食事も給食センターをつくり全体に対応する、車も施設で持つのではなく全体で動かす、ということをやれば地域包括ケアは十分できる。
- 日本は世界で一番少子高齢化が進んでおり、これからはこの分野に徹底してお金を投入して研究開発し、ケアの仕組みや人材育成などのソフトを輸出していくことが重要。人材を活かしていく上では、一番大きいのは、40数万人のニートの人達であり、地方のコミュニティの中で、働く場所や社会復帰する場所をつくることにより、人材育成ができる。外国人も、日本で育てて、また自分の国に戻し、日本に残りたい人は残るという柔軟でWinWinとなる仕掛けが必要。
- 地域包括ケアシステムを構築していく上で、コミュニティビジネスの創出が地方のサステナビリティの要となるのではないか。地域プロデューサーを教育して派遣することが重要ではないか。
- 地方でのコミュニティビジネスはさまざまあるが、人件費の高い大企業には難しく、地元住民の有償ボランティア、NPO、中小企業の人材等をうまく活用しながら、自治体と連携し、売上はそんなに上がらなくても、売上看見合った経費にするために人件費等を落とすことが重要な要素。地域プロデューサーの養成も非常に重要。

(以上)