

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の実施概要

1. 趣旨

地方創生の推進に向け、観光振興や健康長寿など、地方で拡大する需要に対応した事業への不動産の円滑な供給を推進する観点から、地方都市における不動産流動化・証券化の推進方策について、山本地方創生担当大臣、久恒内閣府参与等と民間事業者等との意見交換を行う。

これらの意見交換の成果については、地方創生に資する不動産流動化・証券化に関する事例集の取りまとめに活かしていくこととする。

2. 参加者

山本地方創生担当大臣、久恒内閣府参与、内閣府及び内閣官房地方創生関連部局、関係府省等（内閣府、金融庁、総務省、厚労省、経産省、国交省、日銀）

3. 実施概要 [（http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/ikenkoukankai/index.html）](http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/ikenkoukankai/index.html)

① 第1回（平成29年5月19日）

テーマ：地方都市における不動産流動化・証券化

説明者：不動産証券化協会、みずほ銀行、フィンテックグローバル、
民間都市開発推進機構

意見交換の概要：

- ・地方での不動産流動化・証券化を担う不動産事業者や地域金融機関等の人材の確保・育成
- ・地方自治体の公的不動産（PRE）の民間活用の促進
- ・古民家等の遊休資産を活用した観光関連事業の拡大
- ・ヘルスケア分野での証券化市場の拡大に向けた理解増進 など

② 第2回（平成29年6月6日）

テーマ：ヘルスケア・CCRC分野における地方の不動産流動化・証券化

説明者：ジャパン・シニアリビング・パートナーズ、アルファコート、
コミュニティネット

意見交換の概要：

- ・地方でのヘルスケア・CCRCの事業拡大に向けたヘルスケアリートの役割拡大
- ・地方自治体の公的不動産（PRE）を活用した官民連携によるCCRC事業等の推進
- ・空き家等の遊休資産を活用した地域包括ケア形成に向けたビジネスモデルの普及
- ・地方での事業拡大に向けたご当地ヘルスケアファンドの形成や地域プロデューサー等の人材育成の推進 など

③ 第3回（平成29年6月29日）

テーマ：観光分野における地方の不動産流動化・証券化

説明者：日本政策投資銀行、星野リゾート・アセットマネジメント、NOTE、
地域経済活性化支援機構

意見交換の概要：

- ・ホテル・旅館の流動化を促進するための運営事業者の能力向上
- ・顧客満足度を高めるおもてなしサービスの充実による集客力の向上
- ・歴史文化等の地域資源を活かした古民家再生による観光まちづくりの推進
- ・地域金融機関と連携した地方での収益力ある事業化の支援 など

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 において紹介された主な実践事例

観光分野における実践事例

◆NIPPONIA プロジェクト（兵庫県篠山市）

篠山市の伝統的建造物群保存地区の空き家となっていた古民家を活用し、篠山城の城下町全体を「ひとつのホテル」として見立て、民間事業者（NOTE）が中心となってリノベーション。地域金融機関や地域経済活性化支援機構（REVIC）の観光活性化マザーファンドによる資金調達を実現し、古民家オーナーから借り受け、宿泊施設やレストラン等として再生した上で、サブリース方式により資金回収。

◆ONOMICHI U2（広島県尾道市）

広島県所有の旧海運倉庫を活用し、官民連携手法により、宿泊・飲食・サイクルショップ等の複合型観光拠点に再生。民間都市開発推進機構のまち再生出資を活用したエクイティ支援により事業の安定性の向上を図り、地域金融機関からの円滑な融資を実現。

ヘルスケア・CCRC 分野における実践事例

◆ゆいま～る聖ヶ丘（東京都多摩市）

多摩ニュータウン聖ヶ丘団地の中心部において、ヘルスケア運営事業者（コミュニティネット）により有料老人ホーム「ゆいま～る聖ヶ丘」を整備し、セール・アンド・リースバックにより不動産証券化手法（Jリートによる取得）を活用して資金回収。高齢化が進展する多摩ニュータウンにおいて、自立高齢者の高いニーズに応える日本版 CCRC として整備。

◆アルファ恵庭西口再開発ビル（北海道恵庭市）

コンパクトシティづくりを進める恵庭市の駅前再開発において、北海道で事業展開する民間デベロッパー（アルファコート）が中心となり、不動産証券化（Jリート）の活用を想定した地域のヘルスケア拠点整備を推進。

その他の実践事例

◆オガールプラザ（岩手県紫波町）

紫波中央駅前の町有未利用地を活用し、官民連携手法（PPP）により官民複合施設を整備。紫波町が保有する長期間未利用の土地に定期借地権を設定し、官民連携手法を用いることにより、事業構想段階から市民の意向や市場性の調査を実施した上で、公共施設と民間施設を一体的に整備。

◆小松駅南ブロック複合施設（石川県小松市）

小松駅前の市有未利用地（大和百貨店跡地）を活用し、宿泊・商業・教育・子育て支援機能を配した官民複合施設を、不動産特定共同事業（SPC 型特例事業スキーム）により整備。