

不動産証券化手法による地域不動産の活用

国土交通省
不動産・建設経済局
不動産市場整備課
不動産投資推進室

令和8年2月3日



1. 不動産特定共同事業を活用した地域不動産の活用
2. 公的不動産（PRE）の民間活用の手引き
3. 公的不動産（PRE）ポータルサイトによるマッチングの促進
4. 耐震・環境不動産形成促進事業による地域再生

敦賀駅西地区土地活用事業 (TSURUGA POLT SQUARE「otta」)

敦賀駅前市有地を活用した不動産証券化による公共施設・ホテル等の官民複合施設整備

福井県敦賀市
(人口 約6.6万人)

- 敦賀駅前の市有地を活用し、ホテル、知育・啓発施設、飲食・物販施設等の賑わいの創出や市民生活の利便性向上につながる施設を、不動産特定共同事業（SPC型特例事業スキーム）により整備。
- 地方創生に資する事業への貢献のための投資家からの出資や、地域金融機関による融資など、地元資金も活用した資金調達を実現。
- 民間事業者が市有地を定期借地（知育施設及び飲食・物販施設の敷地：25年、ホテル棟敷地：50年）し、建設・所有する。施設の一部を市が借り受けるなどの官民連携手法により、事業の安定性・信用力向上に寄与。

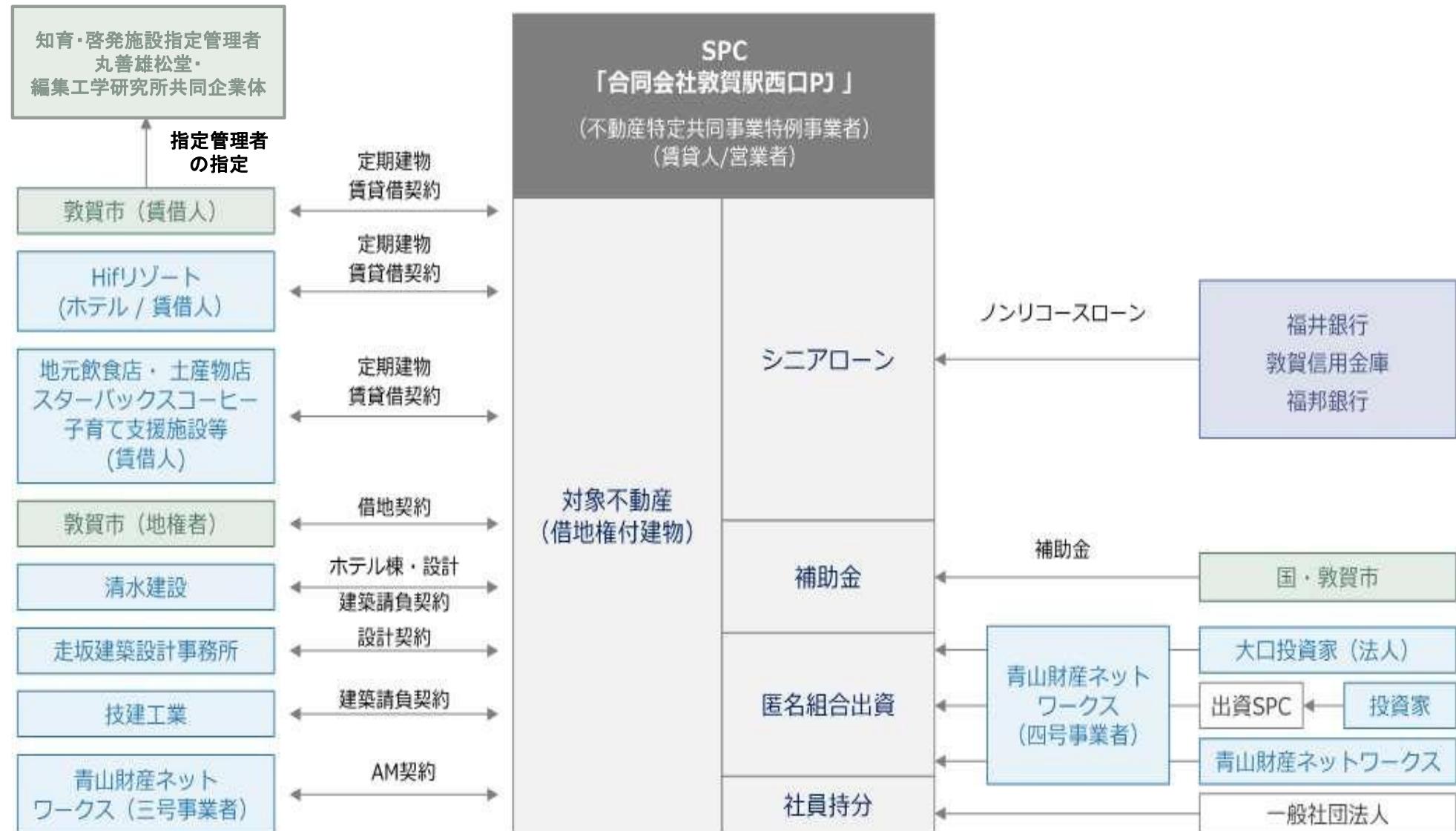
敦賀駅西地区土地活用事業 (TSURUGA POLT SQUARE「otta」)

所 在 地	福井県敦賀市、敦賀駅前（人口6.4万人）
用 途	公共施設：敦賀市知育・啓発施設 民間施設：ビジネスホテル、物販、飲食店舗、子育て支援施設
敷 地 / 延 床 面 積	Aゾーン約4,337m ² 、Bゾーン約3,638m ²
事 業 手 法	官民連携、公的不動産活用、不動産証券化（不動産特定共同事業SPC型特例事業）
事 業 費	約29.8億円
資 金 調 達	融資（金融機関）、出資（投資家、公的金融機関等）、補助金（国・市）等

■ TSURUGA POLT SQUARE「otta」



合同会社敦賀駅西口PJ事業スキーム

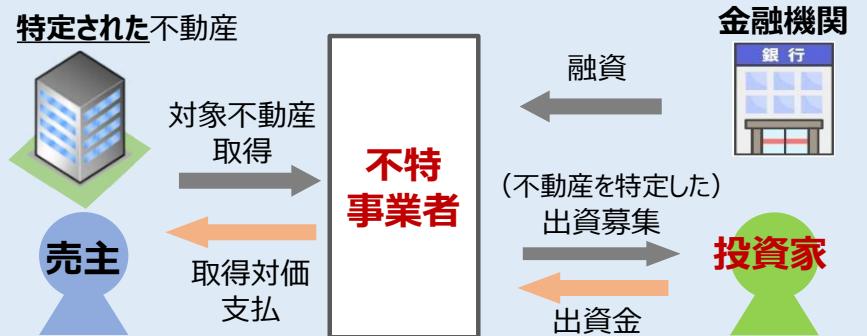


- 一般的な不動産特定共同事業では、①出資の募集を行い、出資金等により不動産を取得し、②賃貸した上で、賃貸利益等を事業参加者に分配する。一定期間後、③不動産の売却を行い、売却益等を分配することで、事業が結了する。

【不動産特定共同事業の典型的な流れ】

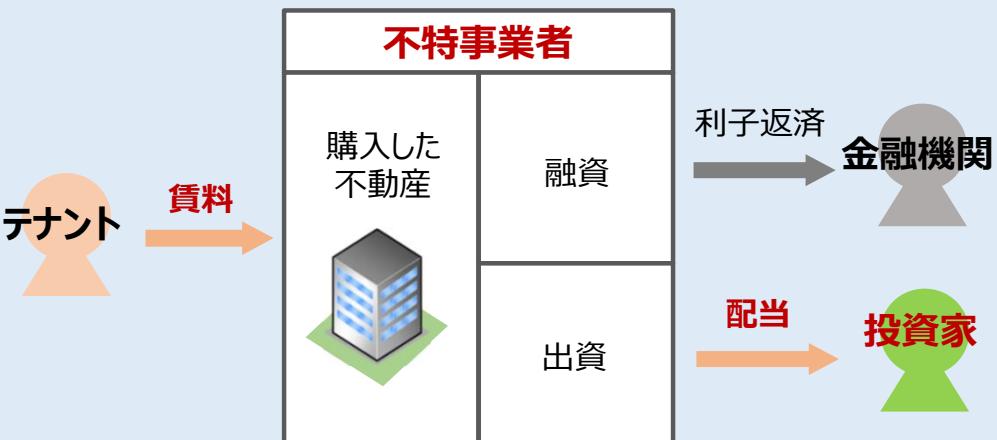
①出資募集、不動産購入

- 不特事業者は、**不動産を特定して**投資家と**出資契約を締結**
- 投資家の出資金等を財源に、**不動産を購入**



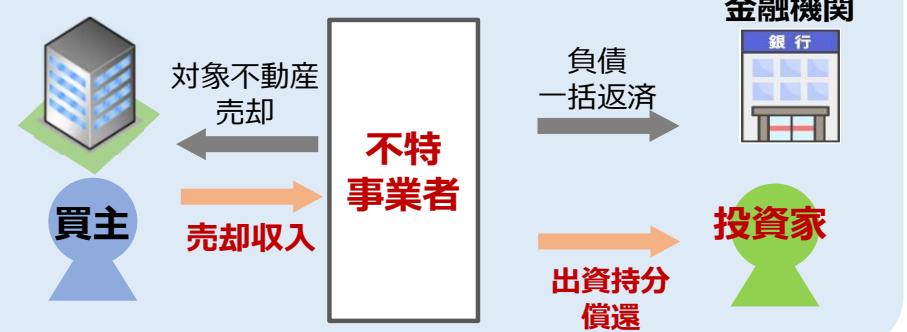
②運用時

- 不特事業者は、購入した不動産を賃貸し**賃貸利益等を投資家に分配**



③運用終了時

- 不特事業者は、対象**不動産を売却**し、売却収入を基に、投資家に**出資持分を償還**



各当事者・地域のメリット



不動産売却による資金調達と流動性確保



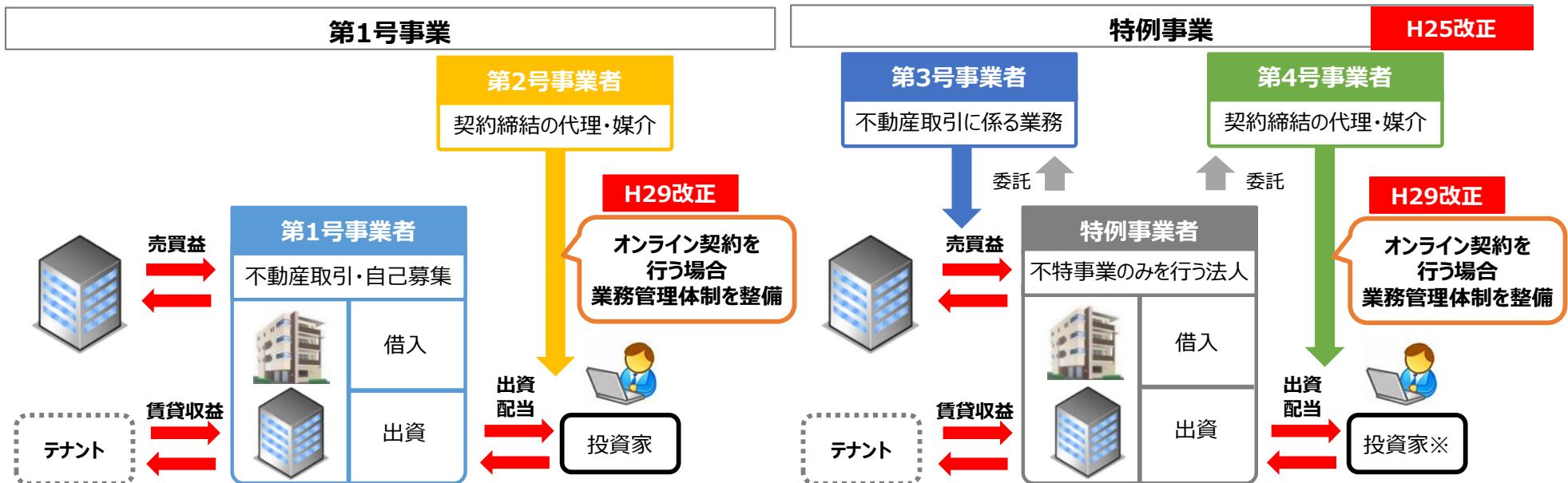
開発や更新による都市機能充実の可能性



預金や株式投資以外の投資機会を享受

- 出資を募って不動産を売買・賃貸等し、その収益を分配する事業を行う事業者について、許可等の制度を実施し、業務の適正な運営の確保と投資家の利益の保護を図ることを目的として、平成6年に制定。
- 平成25年法改正により、倒産隔離型スキーム（特例事業）を導入。平成29年法改正により、登録制の小規模不動産特定共同事業と届出制の適格特例投資家限定事業を創設するとともに、クラウドファンディングに対応した環境（電子取引業務）を整備。

【不動産特定共同事業者（許可制）】



※一定額以上の宅地造成や建物の新築等を行う場合はプロ投資家（特例投資家）のみ

主な 許可要件	<ul style="list-style-type: none"> □ 資本金（第1号事業者：1億円、第2号事業者：1000万円、第3号事業者：5000万円、第4号事業者：1000万円） □ 宅建業の免許 □ 良好な財産的基礎、構成かつ適確に事業を遂行できる人的構成 □ 基準を満たす契約約款（一般投資家を対象とする場合のみ） □ 事務所ごとの業務管理者配置（不特事業3年以上又は登録証明事業（ARESマスター、ビル経営管理士、不動産コンサルティングマスター））
------------	---

【小規模不動産特定共同事業者（登録制）】 H29改正

主な 要件 の違い	<ul style="list-style-type: none"> □ 投資家一人あたりの出資額及び投資家からの出資総額がそれぞれ原則100万円、1億円を超えないこと □ 資本金（小規模第1号事業者：1000万円、小規模第2号事業者：1000万円）
-----------------	---

1. 不動産開発・改修に係る資金調達難への対応

(ニーズの例)

- ・地方での事業や、空き家等の活用事業であり、**金融機関の通常の融資の対象**になりづらい。
- ・不動産の利活用事業を行いたいが、**自己資金が足りず、対象不動産の担保価値も低い**（あるいはサブリース方式での事業を実施予定である）ため、**不動産の改修費用を賄うほどの多額の融資は見込めない**。
- ・既に多額の融資を受けており、融資余力がない。



(FTK活用のメリット)

FTKを活用し、小口で資金を募ることにより、一般の投資家を含む多様なリスク選好を持つ投資家から、**事業への応援・共感**という観点からの**資金調達を行うことが可能**更に、SPCを活用したFTKにおいては、**対象不動産の収益性に着目した資金調達を行うことも可能**

2. まちづくりの自分事化・関係人口の増加

(ニーズの例)

- ・まちのシンボルとなるような不動産の開発を行うため、**市民の積極的な関与**を求めたい。
- ・地域に関わる**関係人口を増加させたい**。
- ・対象となる不動産の稼働率を高く維持するような仕組みを構築したい。



(FTK活用のメリット)

住民や地域に关心のある個人が投資家となることで、**投資家として継続的に対象不動産の運営状況を確認**することとなり、**まちづくりの自分事化や関係人口増加が達成可能**投資家が利用者としての側面も持ち、対象不動産の継続的な利用がなされることにより、**稼働率の維持・向上や中長期的に安定した施設運営が期待**される

3. 行政費用の抑制

(ニーズの例)

- ・自治体が所有する歴史的価値ある建築物の保存活用を行いたいが、継続して**運営費用を拠出することは避けたい**。
- ・自治体が保有する土地を活用し、**地域に必要な施設の開発**を行いたいが、財政状況が厳しく、**可能な限り行政費用の抑制**を図りたい。

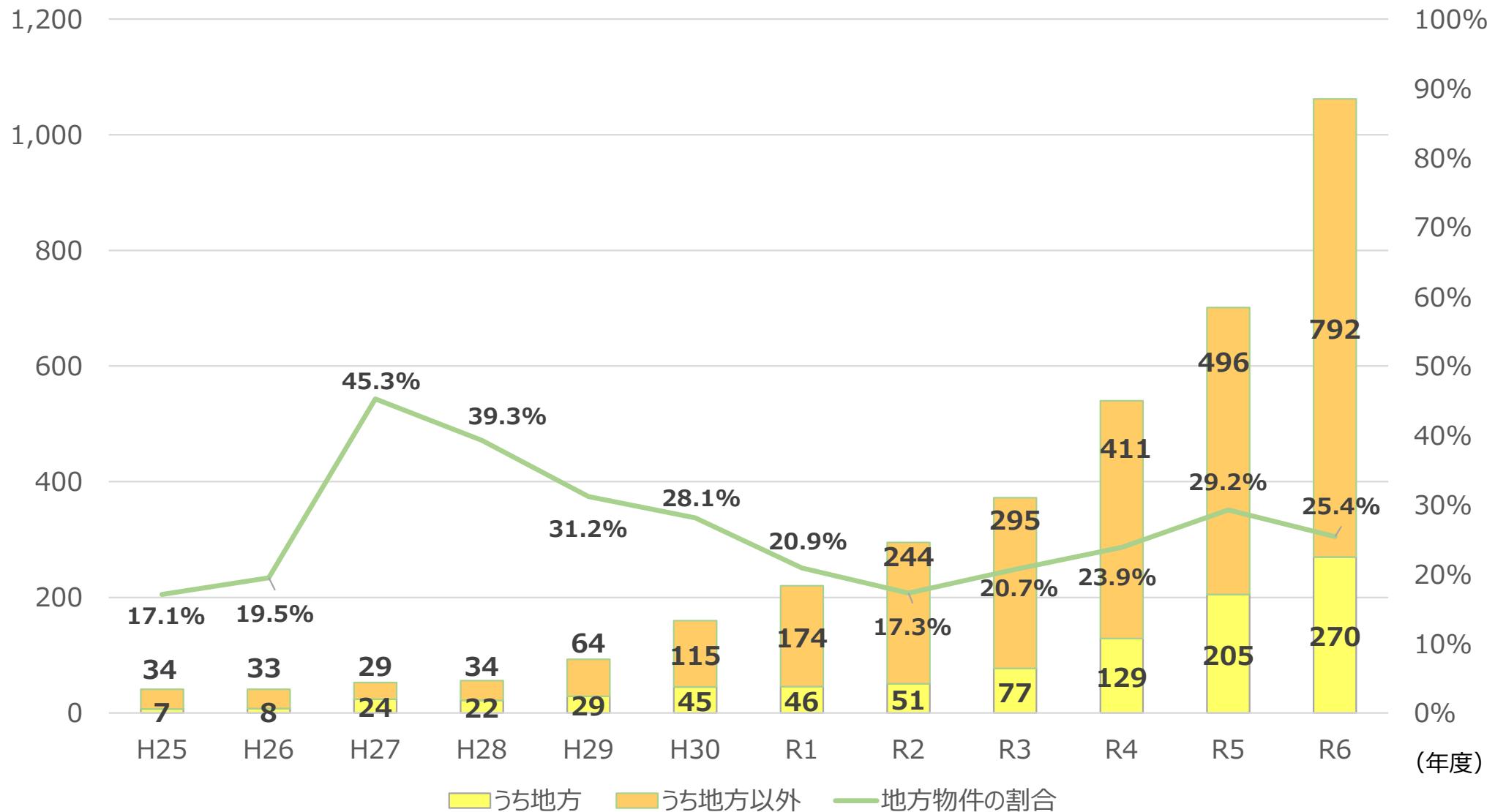


(FTK活用のメリット)

FTKは現物不動産を直接取扱うスキームであり、事業コストが比較的小さく、小規模な物件でも事業対象となり得るものであり、地域の公的不動産に対しても円滑な資金供給が可能となる仕組みであることから、FTKを活用することで民間資金の円滑な供給がなされ、**行政費用を抑制することが可能**

(件)

不動産特定共同事業の新規案件数の推移



※地方：東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県、愛知県、大阪府以外の道府県

出典：国土交通省「不動産証券化の実態調査」より作成

背景

- 不動産特定共同事業（FTK）は、民間資金の活用により不動産を再生し、地域課題を解決する大きなポテンシャルがある。
- しかしながら、関係者において十分に認知されていない。

FTKハンドブックを作成・関係者への周知を図る

ハンドブックについて

- FTKの意義・活用のメリットや好事例、成功のポイントをまとめたハンドブックを作成

一事例その1（保育所の例）－



開発前(更地)



開発後(認可保育所)

ココファン・ナーサリー旗の台事業

一事例その2（公的不動産の例）－



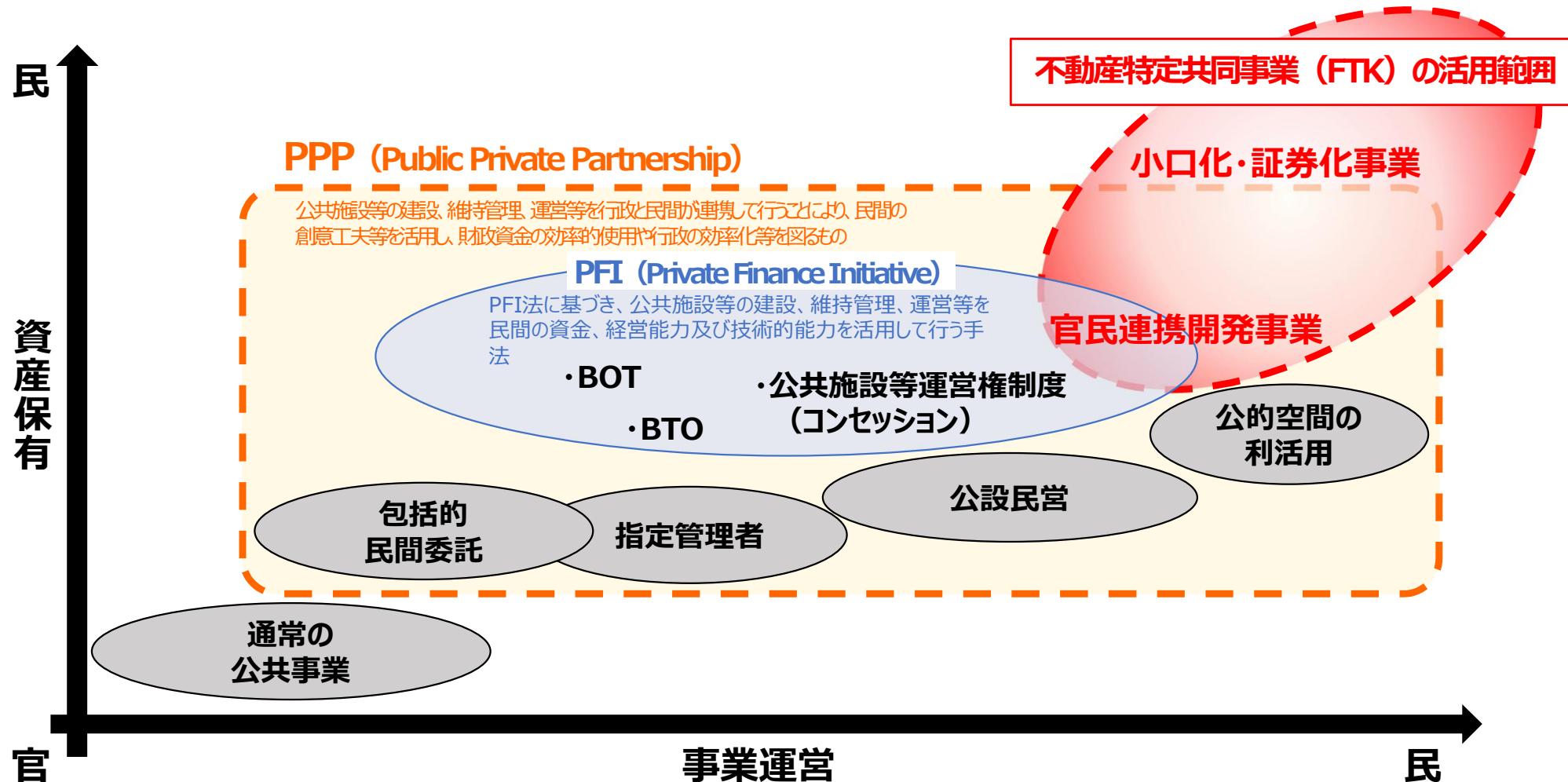
イメージ図

敦賀官民複合施設整備事業

URL https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000263.html

「不動産特定共同事業（FTK）の利活用促進ハンドブック」をクリック。

- 不動産特定共同事業（FTK）は、PPPのうち、官民連携開発事業における資金調達手法の一手法。
- 事業の対象資産が普通財産のうち収益性のある不動産に限られ、契約形態も売買契約や事業用定期借地契約等に限定されるものの、[公的不動産の改修や開発のために幅広い投資家から出資を募ることができる。](#)



BOT : 民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営を行い、事業終了時に公共施設等管理者に施設所有権を移転する事業方式。

BTO : 民間事業者が施設等を建設し、施設完成時に公共施設等管理者に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。

公共施設等運営権制度（コンセッション） : 利用料金の徴収を行う公共施設等について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式。

包括的民間委託 : 受託した民間事業者が創意工夫やノウハウの活用により効率的・効果的に運営できるよう、複数の業務や施設を包括的に委託する方式。

指定管理者 : 自治体が所有する施設について、民間事業者に対し、幅広く管理運営を委任する方式。

- 地方公共団体職員が実務に利用できるわかりやすい手引きとして「[公的不動産（PRE）の民間活用の手引き～不動産証券化手法を用いたPRE民間活用のガイドライン～](#)」を平成30年3月に改訂し、公表している。

狙い

個別具体的PREについて、民間の資金・ノウハウを活用した具体的な事業化手法を解説し、実践実務をサポート

対象

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

特徴

PREの民間活用に際し、民間側の資金調達手法の一つとして不動産証券化手法等を導入する場合に、事業構想から入札・契約・運用までの各段階における検討のポイントや留意点等を、事例を交えながら紹介

本手引書の活用フェーズ

平成28年度までにはほぼ全ての地方公共団体で策定される「公共施設等総合管理計画」を踏まえ、集約・再編や民間と連携した活用の対象となるPREが特定された以降のフェーズ（個別案件の事業化）における活用を想定

PREの現況調査、情報の集約・分析

公共施設等総合管理計画等のPRE活用方針の策定

個別具体的PREの民間活用事業

PREの民間活用事業の効果検証

Research

Planning

Practice

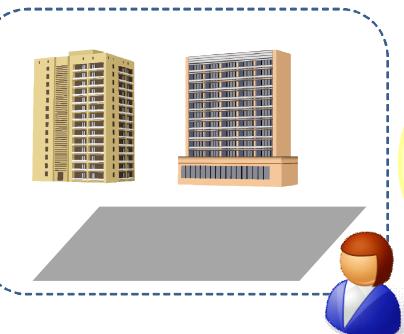
Review

(例)

駅前の遊休公有地を活用し、子育て支援施設等の公的サービスと商業施設等の民間収益事業の複合施設整備を計画する地方公共団体

土地はある、用途もほぼ決まっている。では、

- 入札までに何を決定し、どのような手続を取る必要があるか？
- どのような事業スキーム、契約条件が適しているのか？
- どうしたら、民間事業者に関心を持ってもらえるだろうか？



事業実施段階に沿って手順・考え方の解説と参考すべき事例等の情報を提供

PREの民間活用事業化の流れ

PREの民間活用方法の検討

売却／貸付けの検討イメージ

まちづくりの拠点として活用方針が概ね決まっていること、高額での売却は困難と考えられること等から、用途を指定した上で普通財産貸付け（定期借地）により活用することとした。

事業手法の検討

民間事業者の意向確認イメージ

民間事業者からの聞き取り調査により、収益事業の実現性を確認。公共サービスと民間収益事業の合算とし、公共サービス部分の整備費に一部地代を充当する等の提案も可とした。

事業者選定に向けた検討

不動産証券化手法等への対応イメージ

入札参加事業者が増え、提案の質が向上することを期待し、民間事業者が不動産証券化手法等を使えるよう、SPCを組成して提案することを認めるとともに、将来の権利譲渡に備え、譲渡承諾の基準を契約条件案に明記した。

事業者選定(入札)の実施

事業者選定のイメージ

民間事業者との対話において、将来の権利譲渡の考え方を確認し、不動産証券化手法等を用いることへの懸念を払拭できたため、不動産証券化手法等を使う民間事業者を選定した。

契約・運用

期中の権利譲渡のイメージ

選定した民間事業者の提案内容に、将来権利譲渡を行うことが含まれていたため、契約条件に沿って、必要な承認や契約変更の手続きを行い、譲渡を認めた。

⇒第2章
2.PREの民間活用手法の検討におけるポイント

⇒第4章
2.(1)②マーケットサウンディング

⇒第4章
2.(2)③事業実施条件(契約条件)の設定

⇒第4章
2.(3)②対話

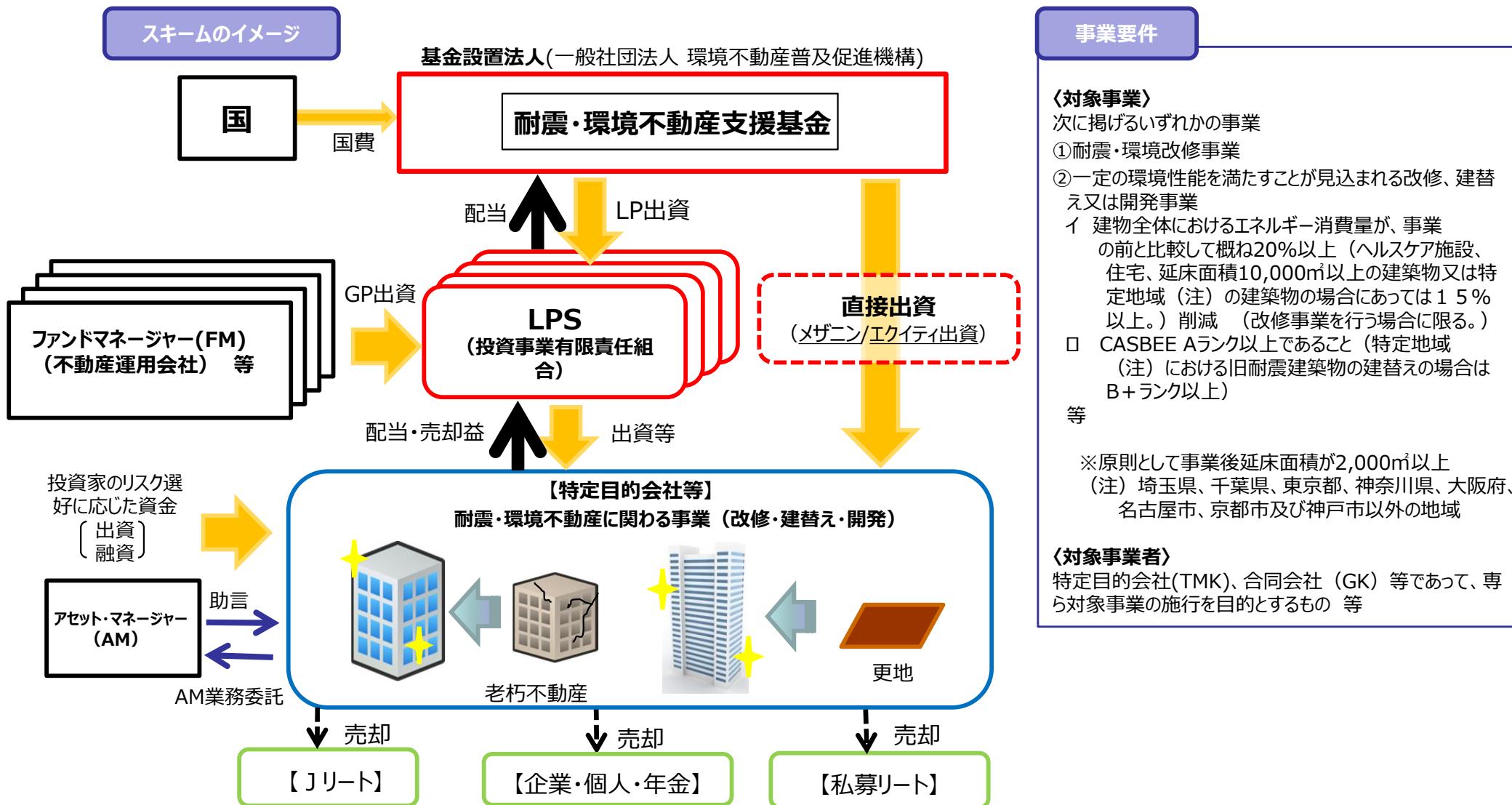
⇒第4章
2.(4)④事業期間中の第三者への所有権等の譲渡等

- 公的不動産 (PRE) ポータルサイトでは、民間活用を求める全国の地方公共団体の情報を一元的に提供し、地方公共団体と民間事業者のマッチングを促進しています。
- これまで、公有地の売却・賃貸、公舎や学校跡地の利活用のためのサウンディング調査等に活用されています。



ポータルサイト (https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000102.html)
への情報掲載を希望される場合は、ポータルサイト下段の「※地方公共団体の皆様へ」の記載に沿ってご依頼ください。

老朽・低未利用不動産について、国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより、民間の資金やノウハウを活用して、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成（改修・建替え・開発事業）を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進する。



■ 地域連携やポストコロナに対応した木材利用のESG対応オフィスビル開発案件（宮城県）

- 中心市街地でビルの老朽化が進み、地域において、耐震性や環境性の高いビルへの建替えを課題として抱えていた中で、ESG対応オフィスビルの開発計画を持つ事業者から相談。
- 新型コロナウイルス感染症の影響により事業環境が不透明化する中で、政府系金融機関とも連携しつつ、リスクマネー(劣後ローン)の供給を決定。地元金融機関(地銀)からのリスクマネーを誘発するとともに、容積率緩和など自治体の建替促進策も活用することで事業化を実現。
- なお、各種スイッチ類を非接触化するなどポストコロナに対応したオフィスとするほか、外観や構造材の一部に環境負荷が小さい木材を使用するとともに、東北圏内の地域産材活用による地産地消型サプライチェーン構築を図ることで、ESGの観点から大きく貢献することが見込まれる。

本事業による期待される効果

- 建築環境総合評価システムCASBEEの最高ランク「S」のほか、BELS5つ星、ZEB readyを取得。
- 民間投資家等として本案件に参画する各社は、「経済性と社会性の両側面からESG投資の一つのモデルを提案」する事業として位置付け。
- 地元のまちづくり施策、地域金融機関との連携により地域経済の活性化にも寄与。

完成イメージ・スキーム図

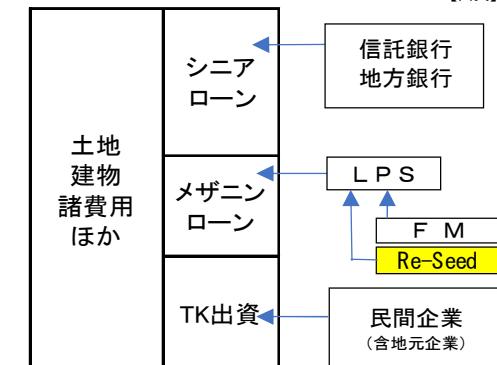


【出典】(株)竹中工務店

KPIへの貢献（予定）

出資案件の1年当たりCO2削減量

206 (t-CO2/年)



ご清聴ありがとうございました。

国土交通省 不動産・建設経済局
不動産市場整備課 不動産投資推進室
担当 船木
Tel:03-5253-8111
03-5253-8289(直通)

