

●不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案について

資料2-1

建築物の耐震化や民間施設の整備など都市機能の更新に民間資金の導入を促進するため、不動産特定共同事業(※)の規制を見直す。

(※)投資家から出資を受けて、実物不動産の取引を行い、その収益を投資家に分配する事業。投資家保護等の観点から、国土交通大臣(一部は内閣総理大臣と共管)又は都道府県知事による許可が必要。

施策の背景

○我が国には耐震性の劣る建築物が多数存在(※)。建築物の耐震化、更には、介護施設の整備、地方の老朽施設の再生などに民間資金を呼び込み、都市機能の更新を図っていくことが必要。

(※)我が国の法人が所有する建物棟数のうち、新耐震基準を満たしていない又は未確認のものは33.6%

○しかし、耐震改修・耐震建替、介護施設の整備、地方の物件、小規模物件や、物件を順次取得していくケースなど、既存の証券化スキームでは対応が困難な場合が存在。

日本再生の基本戦略(H23.12.24閣議決定)(抄)

(1)更なる成長力強化のための取組(経済のフロンティアの開拓)

③新たな資金循環による金融資本市場の活性化

○不動産投資市場の活性化による資産デフレの脱却

不動産投資市場に資金を呼び込み、取引の流動性を高めて不動産価値、さらには都市機能の向上を図るため、(中略)不動産証券化手法の拡充のための制度の整備を推進する。

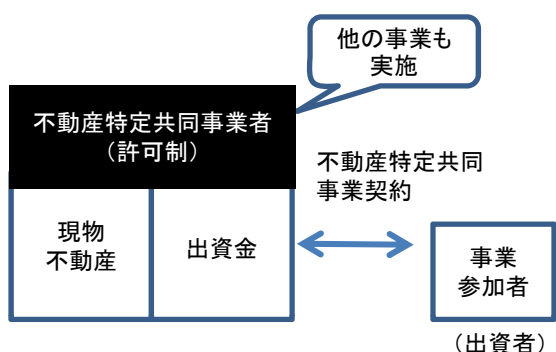
改正案の概要

倒産隔離型の不動産特定共同事業を可能とするべく、一定の要件を満たす特別目的会社(SPC)が不動産特定共同事業を実施できることとする等の所要の措置を講ずる。

法改正により、約5兆円の新たな投資が行われ、約8兆円の生産波及効果、約44万人の雇用誘発効果が見込まれる(今後10年間)

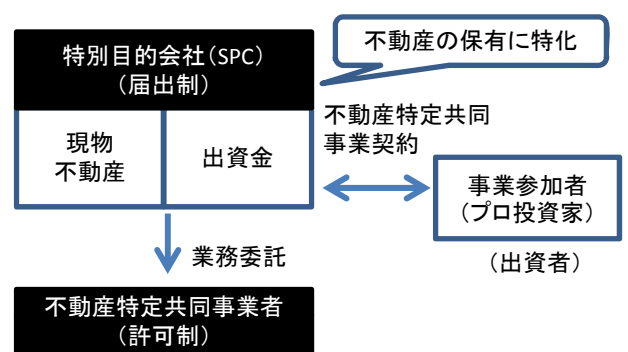
改正案のイメージ

【現行の不動産特定共同事業の仕組み】



事業者が行う他の事業の影響を受けるため、事業者の倒産を恐れるプロ投資家から資金調達できない

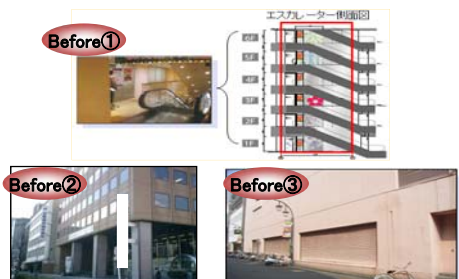
【新たに追加する仕組み(案)】



SPCは事業者の倒産から隔離されているため、プロ投資家から資金を調達しやすい

活用イメージ① 耐震性の劣る商業施設をSPCが取得して、耐震改修工事を実施

耐震性が劣るため耐震改修工事が必要



SPCが取得して
耐震改修工事を実施

- ・エスカレータまわり壁新設工事
- ・店舗まわり壁新設工事
- ・鉄骨ブレース設置工事
- ・外壁及び内壁打ち増し工事

耐震性の劣る物件
は信託受益権化が
困難



活用イメージ② ショッピングセンターと公益的施設をあわせて新規に整備



市民サービスセンター、防犯ステーション、コミュニティバス発着場を設置。
災害時の避難場所としても活用。

市民サービスセンター



防犯ステーション



活用イメージ③ 老朽商業施設をSPCが取得して、介護施設に再生

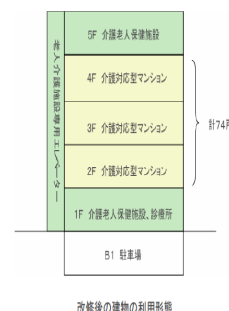
介護施設整備への高いニーズが存在



SPCが土地・建物
を取得して、
介護施設に再生

外壁を取り払って窓とベランダを整備

介護施設は信託
受益権化が困難



改修後の建物の利用形態

(参考) 不動産証券化実績の推移

