

取組概要

<課題認識と事業目的>

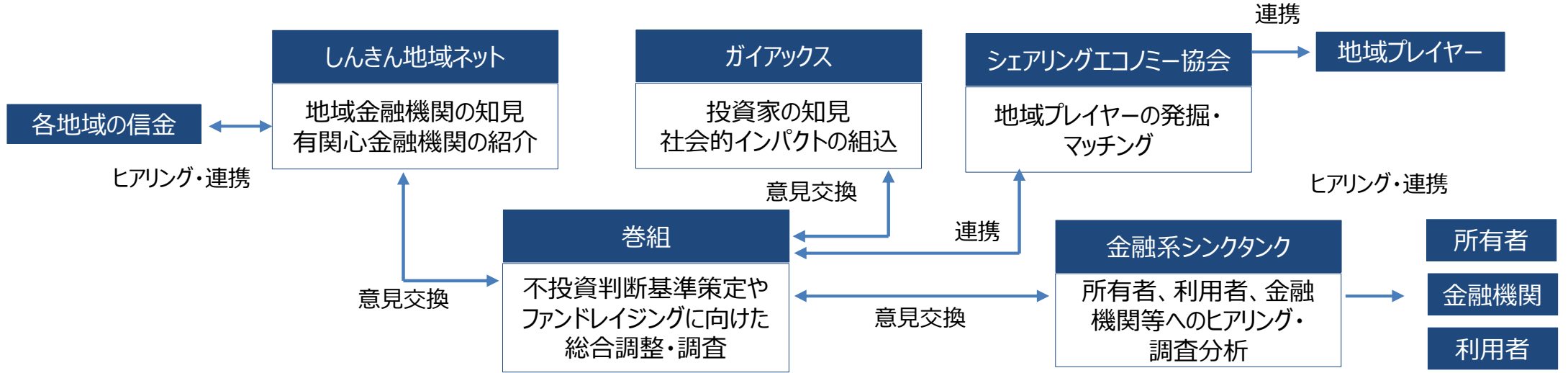
地方部に立地したり、未接道等であつたりといった条件不利性を有する不動産は一般的に不動産市場で流通がしづらく、当該不動産を担保とした融資をはじめ、資金調達が難しい。このため、所有者側は改修費用や維持費を負担できず、手放したいと考える傾向にある一方で、利用者側でも、初期コストを負担できず、賃貸での利用を希望する、という需給アンバランスが潜在する。また、そういった不動産に対して資金投下する基準やマーケットの不存在を令和5年度のモデル事業で課題として提起した。令和6年度においては、昨年度の内容を踏まえ、昨年度と異なる金融機関やシンクタンクと協働し、マーケットの詳細な実態調査、市場流動性が低い不動産に特化した民間ファンドの立ち上げ、一般消費者も利用可能な汎用性の高いモデルの構築、不動産の市場流動性の向上及び金融機関のレンダーとしての参入を目指す。また、本事業を通じて、地銀や信金等で扱いやすい市場流動性の低い不動産に特化した金融商品の創出にも取り組む。

<事業の概要>

①投資判断基準の策定②マーケットの実態調査③市場性が低い不動産に特化したファンドスキームの構築（不動産属性によってどのようなスキームをとるのが有効かの分類）・ファンドレイジング（次年度以降はそれを全国展開する前提で幅広い地域の地域金融機関やプレイヤーと連携）

全体像

投資判断基準やファンドスキーム案の構築にあたっては、しんきん地域ネットや金融系シンクタンクを介して幅広い金融機関の意見を募ることとし、ファンドレイジングにおいても、多くの金融機関がレンダーとして関われる可能性を模索する。



取組の詳細①

新しいファンド等資金調達手法の確立にむけた金融機関等の意向調査

＜現状の課題認識＞

- ・金融機関へのヒアリングにより、不動産の担保価値策定にあたっては、通常原価法又は収益還元法を使用していることがわかっている。
- ・収益還元法を使用し、担保価値を策定する場合も、リセールバリューを踏まえ、原価法的な手法を使用し、市場流動性が低い不動産を担保に融資を行うことは一般的に行われていない。
- ・金融機関の融資用途は、「取得費」や「改修費」に限定され、例え収益が上がっていたとしても既に所有権を得ている不動産や改修工事を行っている不動産を担保に融資を受けることはできない。
- ・令和5年度のモデル事業を通して、金融機関が融資判断をする際の担保価値策定方法や基準を変更することは困難であることを再認識した。一方、投資的な判断においては、通常市場流動性が低いとされている不動産であっても、金融機関からの資金投下の余地があることがわかった。
- ・現状の不動産投資ファンドは、ファンドレイジングや維持管理コストの観点から大規模物件を中心としたものにならざるを得ず、条件不利性を有する空き家等に対するスキームは未整備。

＜課題を踏まえた事業の目的＞

- ・不動産取得費及び改修工事費全額の資金投下だけでなく、改修工事費の一部に対する資金投下等、資金投下の幅についても対象不動産のスペック等を踏まえた基準を策定。取得後・改修工事後の不動産についても組込を可能とする。
- ・現物配当などファンドならではの還元方法も取り入れ、令和6年度のモデル事業においては、市場流動性の低い不動産に特化した投資判断基準の策定と当該基準に基づくファンドレイジングを目指し、次年度以降他地域への波及可能性等を検証。金融機関のレンダー等としての関わり方についての実現可能性について、ヒアリング等を通して検証する。

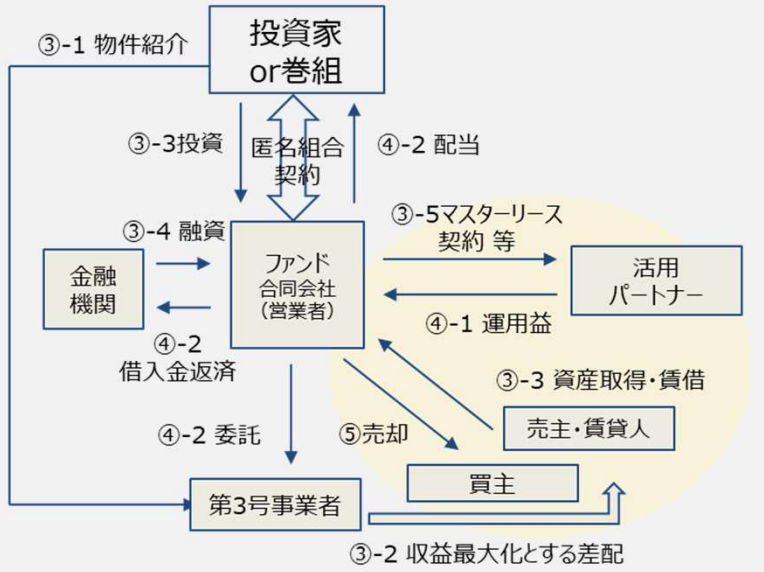
取組の詳細②

市場流動性の低い不動産を対象とした民間ファンドの設立

構築する投資判断基準やファンドスキームの概要

【対象】
 一般に市場流通性が低いとされる要因を持つ不動産

【想定される投資判断基準やファンドスキーム】
 ・維持管理コストを抑えるため、信託受益権化は行わない
 ・現物不動産を対象とし、入れ替えを可能にする
 といった要素を含めることを想定している。
 右記は、令和5年度のモデル事業において、検討したファンドスキーム図だが、令和6年度では、この形に限らず、現物配当や改修工事の一部補填等の要素を含めることの妥当性等幅広く検討し、市場流動性が低いとされる要員を持つ不動産の特性を踏まえたファンドスキームを構築する。



対象市場

中古不動産流通市場・空き家活用市場 (特に人口減少の進む地方都市を想定)

市場ニーズ

【市場流動性が低い地域の物件所有者】
 ・相続等でこのような物件を所有することになっても、不動産市場で流通することが困難なため、放置し、さらに条件が悪化するという悪循環に陥る傾向にある。

【空き家活用事業者・入居希望者】
 ・一般に市場流動性が低い地域の物件を活用しようと考えたとしても、当該物件を担保に資金調達をすることが困難なため、取得・事業着手を行うことができない。自己資金で取得・改修工事等を行った後に資金繰りが難しくなった場合、当該不動産を担保に融資を受けられないため、取得や改修に二の足を踏む。

→市場流動性が低い不動産に対する資金調達手法の幅を広げることが求められている。
 (資金調達が可能になることで、このような物件の市場流通性を高めることが可能)

取組の詳細③

＜先進性（※体制整備及び周知に係る事業は対象外）＞

・これまで不動産投資ファンドが対象にしてこなかった市場流動性が低い不動産に特化したファンドとそのファンドで用いる投資判断基準を構築することで、当該ファンドを経由する資金調達が可能となり、空き家活用が全国的に促進される。

・「しんきん地域創生ネットワーク株式会社」との連携を通して、各地の信用金庫を巻き込みながら地域特性を活かした資金調達手法を検討する

・市場流動性が低い不動産を対象とした空き家活用の促進を通して、当該不動産に対する市場の評価が再定義され、一般利用者にとっても当該不動産の取得や改修に関する資金調達が促進されることが期待できる。これにより、市場流動性が低い不動産が、広く一般利用者の住宅取得の選択肢となることで、既存住宅ストックの市場流通性を向上させることが可能。

・空き家が生じる要因は様々だが、日本全国で増え続けている空き家の発生の抑制、空き家問題の解消にも資する。

・人口減少の進む地方都市において空き家活用に向けた資金調達手法が多様化することで、住まいの選択肢が増え移住促進等の地方創生に資することが期待される。

＜実現可能性＞

・ファンドの投資判断基準の策定及び当該基準に基づくファンドレイジングの実効性を高めるためには、複数金融機関の意見を踏まえる必要がある。令和5年度では、フィージビリティスタディを当社が所在する宮城県石巻市で営業している地域金融機関との間で実施したが、意見を聴取する金融機関数の少なさは否めなかった。

・令和6年度においては、令和5年度の反省を生かし、構成員に「しんきん地域創生ネットワーク株式会社」や金融系シンクタンクを加え、意見を聴取する金融機関の分母を増やし、より実効性のあるファンド構築が行える体制を構築した。

・具体的には、「しんきん地域創生ネットワーク株式会社」を経由し、日本全国の信用金庫の中でも空き家活用等本モデルへの共感性が高い信用金庫とのフィージビリティスタディの実施と金融系シンクタンクを経由した日本全国の地方銀行を中心としたヒアリングや都銀との意見交換の実施を予定している。

取組の詳細④

＜訴求性＞

- ・従前より関係性を構築していた「しんきん地域創生ネットワーク株式会社」を構成員に加え、日本全国の信用金庫の中でも本モデルと親和性が高い信用金庫へのリーチが可能となる。当該構成員を経由し、金融機関と複数回の意見交換及び策定した投資判断基準やファンドについての提案を行うことを想定しており、これらの金融機関における導入が期待できる。
- ・加えて、同様に関係性を構築していた金融系シンクタンクとともに信用金庫以外の地域金融機関へのリサーチやヒアリングを実施し、関係性を構築している金融機関や親和性が高いと思われる金融機関以外のフィージビリティスタディを実施。
- ・市場調査を踏まえ、令和の現代社会に即した不動産需要を検証することで、市場性の低い不動産をその受け皿として活用できることが期待される。
- ・意見交換等やヒアリングで接点を設けた金融機関と勉強会を開催し、当該モデルの浸透を想定。
- ・地方自治体や地方銀行等は、一般的に担保価値の低い不動産プロジェクトへの投融資に対して保守的であり、その状況は移住を希望する若い世代にとって課題となっているが、空き家活用にもけた資金調達手法が多様化することでこうした問題が解決され、地方創生につながる。本事業では複数の金融機関と相談しながらモデルを作ること、全国的に展開できるようなモデルを示すことができる。

＜普及可能性＞

- ・金融機関以外の不動産会社や空き家活用事業者への浸透を図るため、当社Webページや印刷物を作成。不動産会社や空き家活用事業者のネットワークを生かし、広く周知を行う。なお、普及・周知にあたっては令和5年度中に作成したWebページを最大限活用する。
- ・構築したファンドやファンドにおける投資判断基準については、令和6年度の本モデルの構成員である「しんきん地域創生ネットワーク株式会社」を通じて、日本全国の信用金庫への普及・浸透を行うことを念頭に置いている。本モデルの勉強会や検討会も同様に、当該構成員を通じて広く参加を呼びかけることが可能。