

県有財産の証券化事業

新潟県

人口：2,406,443 人

面積：12,583.46 km²

取組の概要

県が東京都北区に所有する東京地区職員宿舎用地について、民間事業者が不動産証券化の手法を用いて開発事業を実施することにより、不動産の売却益等の確保や老朽化した職員宿舎に代わる新たな宿舎の確保等を図ることを目的として、事業者を公募した。

取組の紹介

1 取組の背景

《《 証券化の目的 》》

- 地方独自の資金調達手段の開拓
- 県有資産の圧縮と管理事務の軽減
- 民間活力を活用した新たなプロジェクトの展開による県経済の活性化
→ 税収増、雇用機会の創出

2 取組の具体的内容

《《 公募による証券化事業者の選定 》》

【公募趣旨】

- (1) 立地条件にふさわしい資産の有効活用
- (2) 老朽化した職員宿舎に代わる宿舎の確保
- (3) 不動産の売却益等の確保

【対象資産】

- (1) 所在地 東京都北区滝野川 2 丁目 5 番地
- (2) 管理区分 普通財産（宿舎）
- (3) 土地 2,864 m²（うち宅地 2,646 m²、道路 218 m²）
- (4) 建物 王子会館職員住宅 1 棟（RC造、地下1階、地上6階）
東京地区職員住宅 1 棟（RC造、地上4階）

【公募条件】

(1) 土地の有効利用

- ① 不動産証券化 不動産証券化の手法を用いて資金を調達し、建物を建設するなど、立地にふさわしい利用を図ること。
- ② 所有権等の移転 原則として土地を購入すること。ただし、土地の賃貸や受益権の売買の提案を妨げるものではない。

(2) 職員宿舎の提供

- ① 提供方法 県の所有（区分所有を含む。）又は借受けのどちらでも可。
- ② 位置 原則として現在地で提供すること。
- ③ 提供期間 原則として平成19年4月1日から平成29年3月31日まで
- ④ 必要戸数等 単身用（1K）の宿舎20戸

【選定方法】

- ・ 開発計画の内容や職員宿舎の提供方法など公募条件の充足状況及び、当該用地の所有権等の対価を総合的に審査し、事業者を選定する。

【選定スケジュール】

- ・ 公募公告、要項等の配布 平成18年4月21日
- ・ 公募要項等説明会の開催 平成18年4月27日
- ・ 質問の受付 平成18年4月27日から5月10日まで
- ・ 質問事項及び回答の公表 平成18年5月26日
- ・ 現地内見会 平成18年6月2日
- ・ 提案書の提出 平成18年6月26日から30日まで
- ・ プレゼンテーションの実施 平成18年7月19日から21日まで
- ・ 事業者の決定 平成18年8月4日

【応募状況等】

(1) 応募事業者数 14

(2) 提案内容の分類

- ・ 開発用途 マンション 12 高齢者介護施設 2
- ・ 宿舎確保
 - (場所) 現在地 8 その他 6
 - (方式) 賃貸 12 県所有 2
- ・ 県からの優先出資 有り 1 無し 13

【選定理由】

- ・ 応募のあった全ての提案が公募条件を充足していたことから、提案金額の最も大きな応募者を事業者として選定した。

【事業概要】

(1) 提案金額

約 25 億円（内訳 土地対価 約 27 億円、宿舍賃借料 約 2 億円の相殺後）

(2) 提案内容（建物計画）

分譲住宅等 1 棟（地上 5 階、地下 1 階、69 戸）

賃宅住宅棟〔職員宿舍〕 1 棟（地上 7 階、20 戸）

(3) 証券化スキーム

- ① 県は、宿舍用地及び宿舍建物を信託銀行に信託することで県の得る信託受益権を、別途設立される S P V（特定目的事業体）に売却する。
- ② S P V は、その購入代金を証券発行により調達し、代金を県に対し支払う。
- ③ S P V は、信託建物の除却後、同一敷地に新たに分譲マンション及び県に職員宿舍として貸し付ける集合住宅を建設する。
- ④ 建設後に県が借り上げる新たな職員宿舍（20 戸、10 年間）の賃料は、県が S P V から受け取る信託受益権売却収入との間で相殺する。

【事業者選定後の流れ】

- ・ 事業予定者と基本協定締結 平成 18 年 9 月 8 日
- ・ 信託銀行及び S P V と契約締結 平成 18 年 12 月 1 日（12 月議会で議決承認）
（※信託契約・事業契約）
- ・ 決済、物件引渡 平成 18 年 3 月 30 日

- ・ 既存建物解体開始 平成 19 年 4 月
- ・ 新築建物着工 平成 19 年 12 月
- ・ 新築建物竣工 平成 20 年 12 月
- ・ 新職員宿舍入居 平成 21 年 1 月
（※新職員宿舍入居までの間は仮宿舍）

3 取組の効果

- ・ 「立地条件にふさわしい資産の有効活用」、「老朽化した職員宿舍に代わる宿舍の確保」、「不動産の売却益等の確保」という 3 つの目的を同時に実現することができた。
- ・ 特に、地価上昇等の後押しもあって、簿価約 3 億 5 千万円の土地から約 27 億円という予想を上回る売却益を得ることができ、新たな自主財源の確保策としては成果を収めることができたと思われる。
- ・ 今後、資金調達手法としての優位性の検証を、構想から計画完了に至るまでの全体の経過を踏まえた上で行う予定である。

4 取組中の課題・問題点

《《 証券化事業の対象となる資産は限られている 》》

- (1) 地方自治法等の法令上の制約
 - ・ 普通財産であること
 - ・ 起債、補助金が投入されていないこと
- (2) 高度利用の可能性
 - ・ より高度な利用が可能となる余地があること
- (3) 他の資金調達手段との比較
 - ・ 他の資金調達手段が無い、又は比べても遜色が無い

5 住民（職員）の反応・評価

- ・ 本事業に関する住民アンケート等は行っていない。

6 今後の課題

- ・ 証券化の手法は、資産が生み出す収益を配当の原資とすることから、収益を上げられる資産であるかどうか重要となるため、開発等により高度利用が見込めるような資産を対象に検討を進めていく。

7 今後取り組む自治体に向けた助言

- ・ 資産の流動化としては、単純売却、リースバック、信託、証券化など様々な手法があり、どの手法を選択するかは、流動化を行う目的と資産の性格、財産価値等を十分に検討して決める必要がある。
- ・ 既存施設の証券化にあたっては、民間の運営ノウハウの導入によって、いかに「施設の効率性の向上」や「投資家への利払いの原資となる使用料収入の増大」を図るかという点がポイントになる。

担当部署：管財課