平成２１年４月７日

「日本の活力創造」特命委員会　　座長　　根本　匠

官民一体となったファンドの創設

● 世界的な金融収縮により、都市開発・不動産分野の資金調達が急速に困難となっており、黒字で経営しているＪリート等も、資金繰りが逼迫。

● これまでの有力な買手のＪリート等に資金がつかないことから、不動産市場において、投げ売りにより、成約価格が著しく下落。

● Ｊリートへの資金供給が滞ると、関連する不動産、建設、設備など、幅広い関連事業に影響が出るだけでなく、

● このまま放置すれば、不動産市場は適正な価格形成されない『負のスパイラル』に陥ることになり、不動産業のみならず、個人や法人が所有する 2,300 兆円に及ぶ日本の不動産の資産価値が大きく下落し、不動産担保に基づく金融全体にも大きな影響を及ぼす恐れ。

● このため、新たに官民一体となったファンドを設立し、不動産市場のマーケットメカニズムの回復を図る。

※ H19 年度上場企業等の不動産売却総額　約3.3 兆円中　約1.54 兆円をＪリートが取得。

※ H20.4-12 の取得実績は、対前年 7 割減。特に、地方圏では 8 割減になっている。

※ 昨年のリーマンブラザーズの破綻以降、借り換えに応じない金融機関への返済のために、簿価よりもかなり割安で売却する例が増加。〔50%程度の例も〕

※ Ｊリートの借入は、全体で 3.5 兆円。このうち、金融機関からの新規融資が必要な投資法人債の残高は、6,300 億円。

※ また、今後、1 年間に必要なリファイナンスは、1.2 兆円。

《ファンドの概要》

● ファンドの目的：買手不在の不動産市場において、稼動している優良な不動産の不正常な価格による取引を是正し、不動産市場のマーケットメカニズムの回復を図る。

● 貸付対象等：
① Ｊリート等が不動産を取得する場合の新規貸付、
② Ｊリート等が合併・再編する場合の必要な資金供給、
③ 投資法人債の借り換えのための資金供給　など

金融機関からの借入については、継続融資を求めることとし、借換え等には対応しない。（金融機関の破綻等に限定）

● ファンドの構成：
① 事業者や既に貸付を行っている金融機関によるリスクテイクを前提に、
② 日本政策投資銀行の融資により、公的な信用補完策を講ずることにより、
③ 民営化されたゆうちょ銀行等が安心して出資や融資をできる環境を形成。

《設立に当たっての留意事項》

● 今回拡充される日本政策投資銀行の危機対応業務等を最大限に活用する。行政改革の趣旨をかんがみ、新たな指定法人等の制度は設けない。

《想定される論点》

【政策の意義】

- 今回の措置は、買手不在でマーケットメカニズムが働かない不動産市場に資金を供給し、不動産全体価値の低下を予防するもの。

- 効果は、不動産を資産として保有し、担保等として資金調達に利用している個人や企業などあらゆる主体に及ぶものであり、弱者救済を目的とするものではない。

【ファンドの設立・運営】

- 関係業界（不動産業、リート、金融機関）、日本政策投資銀行、行政（国土交通省、金融庁）、有識者などからなる官民一体となった委員会により、詳細を検討。

- 当該委員会を発展・改組した外部の第３者機関により、ファンドの設立・運営要領等の作成、リートへの貸付等についても、審査を行わせる。

【ファンド創設に対する国の役割】

- 日本政策投資銀行への出資等を通じて、国としての信用補完を行う。

【モラルハザードの回避】

- 今回対象とする資金供給は、耐震性などの基準を満たし、稼働率が高い、安定的なキャッシュフローを生み出すものに限定することとしている。従って、ファンドの資金が不良資産の買取に充てられることはない。