

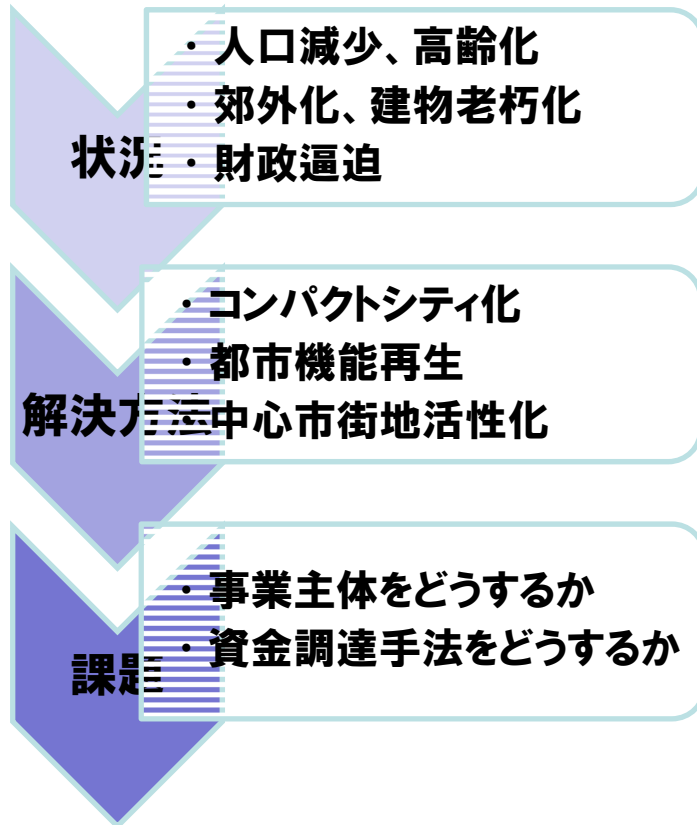
地方における不動産証券化の取組みについて

2016年3月1日

フィンテック グローバル株式会社



地方での不動産証券化に対する期待



「不動産証券化」手法の活用検討

不動産証券化の一般的な効果

事業主体 のリスクを 限定	ノンコー スローンの 調達	二重課税 回避	複数の出 資金の受 け入れ	倒産隔離 による安 定性向上	投資効率 の向上
---------------------	---------------------	------------	---------------------	----------------------	-------------

メリット

<事業主体> リスクが限定され、 更なる事業展開の可能性	<資金調達> 優先劣後構造による、 関係者のリスク分散
------------------------------------	-----------------------------------

地方での不動産証券化

地方の実情を理解し、実情に即したスキーム構築が必要

組成事例(FGI)

地方における当社の不動産証券化の組成事例

	エリア	アセットタイプ	案件種別	スキーム
1	鳥取県米子市	ヘルスケア	開発型	TMK
2	北海道札幌市 (豊平区)	ヘルスケア	稼働型	TMK
3	鳥取県米子市	ヘルスケア	稼働型 (スキーム変更)	不特法特例事業 (GK-TK)
4	北海道札幌市 (西区)	ヘルスケア+テナント	開発型	不特法特例事業 (GK-TK)
5	北海道札幌市 (中央区)	ヘルスケア	開発型	不特法特例事業 (GK-TK)
6	北海道札幌市 (西区)	ヘルスケア	稼働型	不特法特例事業 (GK-TK)
7	北海道稚内市	ヘルスケア+テナント	稼働型 (スキーム変更)	不特法特例事業 (GK-TK)


※不動産以外では、ソーラーファンド、地域金融機関の自己資本増強ファンド組成等

本資料は、金融商品の売買に係る勧誘もしくは推奨、取引行為に影響を与える、若しくは金融商品取引法で規定する取引行為の締結の勧誘・推奨を意図したものではありません。本資料等に記載されて説明文・データは、妥当性があると考えられる情報ソースから入手したものです。その説明文・データの完全性、無謬性を保証するものではありません。また過去のデータについても、同様に妥当性があると考えられる情報ソースから入手したものです。そのデータの完全性、無謬性を保証するものではありません。本資料は、広告、公での使用や配布を意図したものではありません。

特例事業スキーム 事例①

本プロジェクトは、地元関係者が組成したSPC(専ら会社方式)を、不動産特定共同事業法3号スキームに変更した事例です。

エリア	鳥取県米子市
人口	約15万人
敷地面積	約1,870㎡
延床面積	約3,230㎡
施設概要	サービス付き高齢者向け住宅(74室)+小規模多機能
特徴等	資金を動かさずにスキーム変更(SHは現物出資により設立)



スキーム概要(変更前)

```

    graph TD
      SH[家賃保証会社] <-->|賃貸借契約| SPC[株式会社 SPC]
      SPC <-->|ローン契約| FM[(地元)金融機関 2行]
      SPC <-->|優先株式| UR[地元関係者 URAJA 11社]
      SPC <-->|普通株式| AR[(地元)アレンジャー]
      MF[(地元)医療法人] <-->|転賃借契約| SH
      AR <-->|期中管理契約| SPC
    
```

スキーム概要(変更後)

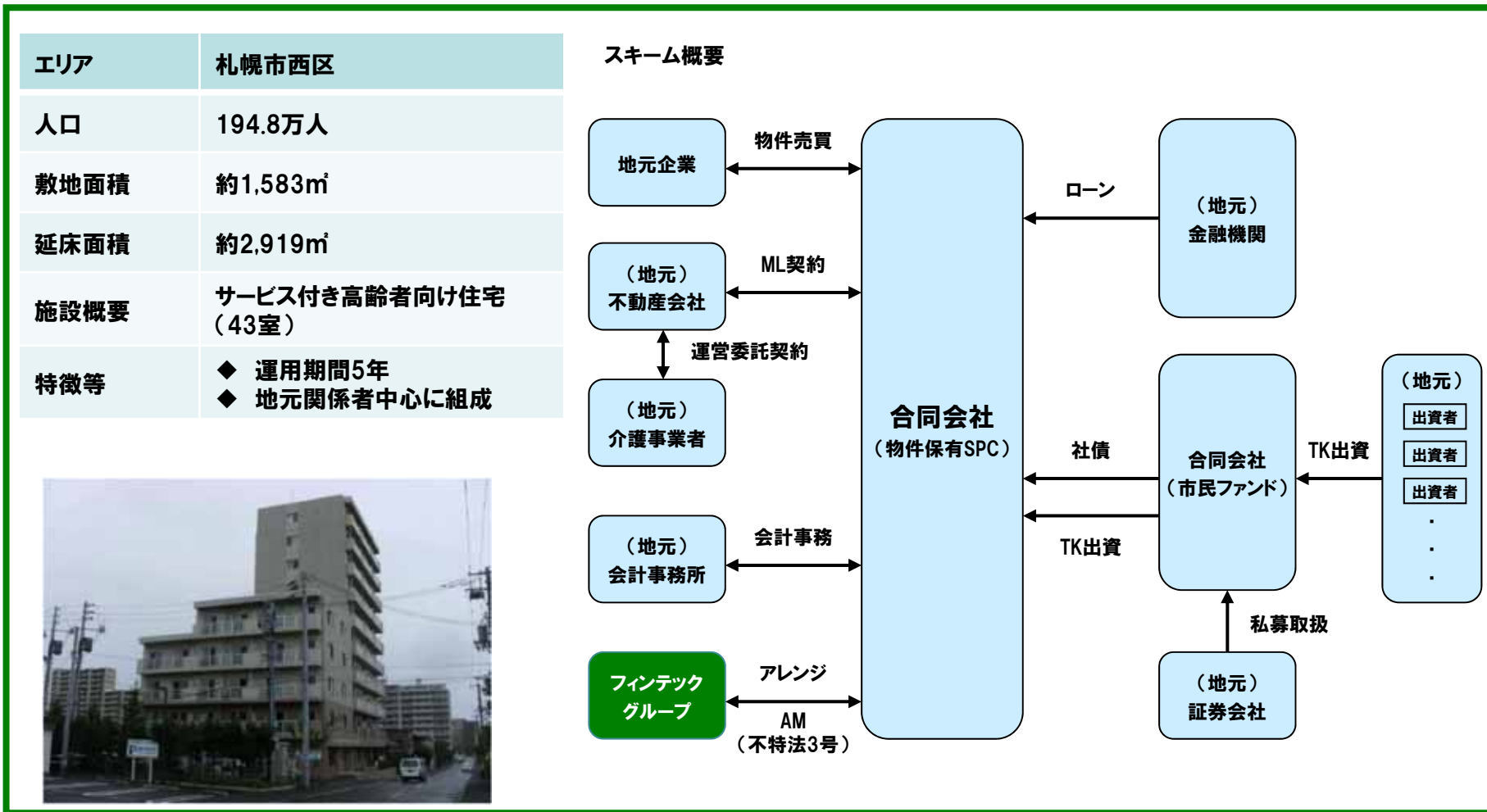
```

    graph TD
      SH[家賃保証会社] <-->|賃貸借契約| SPC[株式会社 SPC]
      SPC <-->|ローン契約| FM[(地元)金融機関 2行]
      SPC <-->|TK出資| UR[地元関係者 URAJA、(東京)投資家 8社]
      SPC <-->|普通株式| G[一般社団法人]
      MF[(地元)医療法人] <-->|転賃借契約| SH
      FG[フィンテックグループ] <-->|アレンジ AM (不特法3号)| SPC
    
```

本資料は、金融商品の売買に係る勧誘もしくは推奨、取引行為に影響を与える、若しくは金融商品取引法で規定する取引行為の締結の勧誘・推奨を意図したものではありません。本資料等に記載されて説明文・データは、妥当性があると考えられる情報ソースから入手したものです、その説明文・データの完全性、無謬性を保証するものではありません。また過去のデータについても、同様に妥当性があると考えられる情報ソースから入手したものです、そのデータの完全性、無謬性を保証するものではありません。本資料は、広告、公での使用や配布を意図したものではありません。

特例事業スキーム 事例②

本プロジェクトは、社会インフラといえるヘルスケア施設を市民が支えることを目的に市民ファンドを組成し、地元金融機関及び地元介護事業者と連携し、ヘルスケア施設の取得を行った事例です。




本資料は、金融商品の売買に係る勧誘もしくは推奨、取引行為に影響を与える、若しくは金融商品取引法で規定する取引行為の締結の勧誘・推奨を意図したものではありません。本資料等に記載されて説明文・データは、妥当性があると考えられる情報ソースから入手したものです。その説明文・データの完全性、無謬性を保証するものではありません。また過去のデータについても、同様に妥当性があると考えられる情報ソースから入手したものです。そのデータの完全性、無謬性を保証するものではありません。本資料は、広告、公での使用や配布を意図したものではありません。

特例事業スキーム 事例③

本プロジェクトは、地元関係者が組成したSPC(専ら会社方式)を、不動産特定共同事業法3号スキームに変更した事例です。

エリア	北海道稚内市
人口	3.6万人
敷地面積	約3,440㎡
延床面積	約6,777㎡
施設概要	サービス付き高齢者向け住宅 映画館 商業施設
特徴等	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 関係者は全て地元 ◆ 自治体も関与(出資) ◆ 不特法3号ライセンスの活用 ⇒現物不動産で二重課税回避



スキーム概要(変更前)

```

    graph LR
      T[テナント 3社] <-->|賃貸借契約| SPC[株式会社 (物件保有SPC)]
      AM["(地元) AM会社"] <-->|期中管理契約| SPC
      TS["(地元) 税理士事務所"] <-->|会計事務| SPC
      SPC <-->|ローン契約| FM["(地元) 金融機関 2行"]
      SPC <-->|優先株式| UR["地元関係者 URAJA 5社"]
      SPC <-->|普通株式| MC["(地元) まちづくり会社"]
    
```

スキーム概要(変更後)

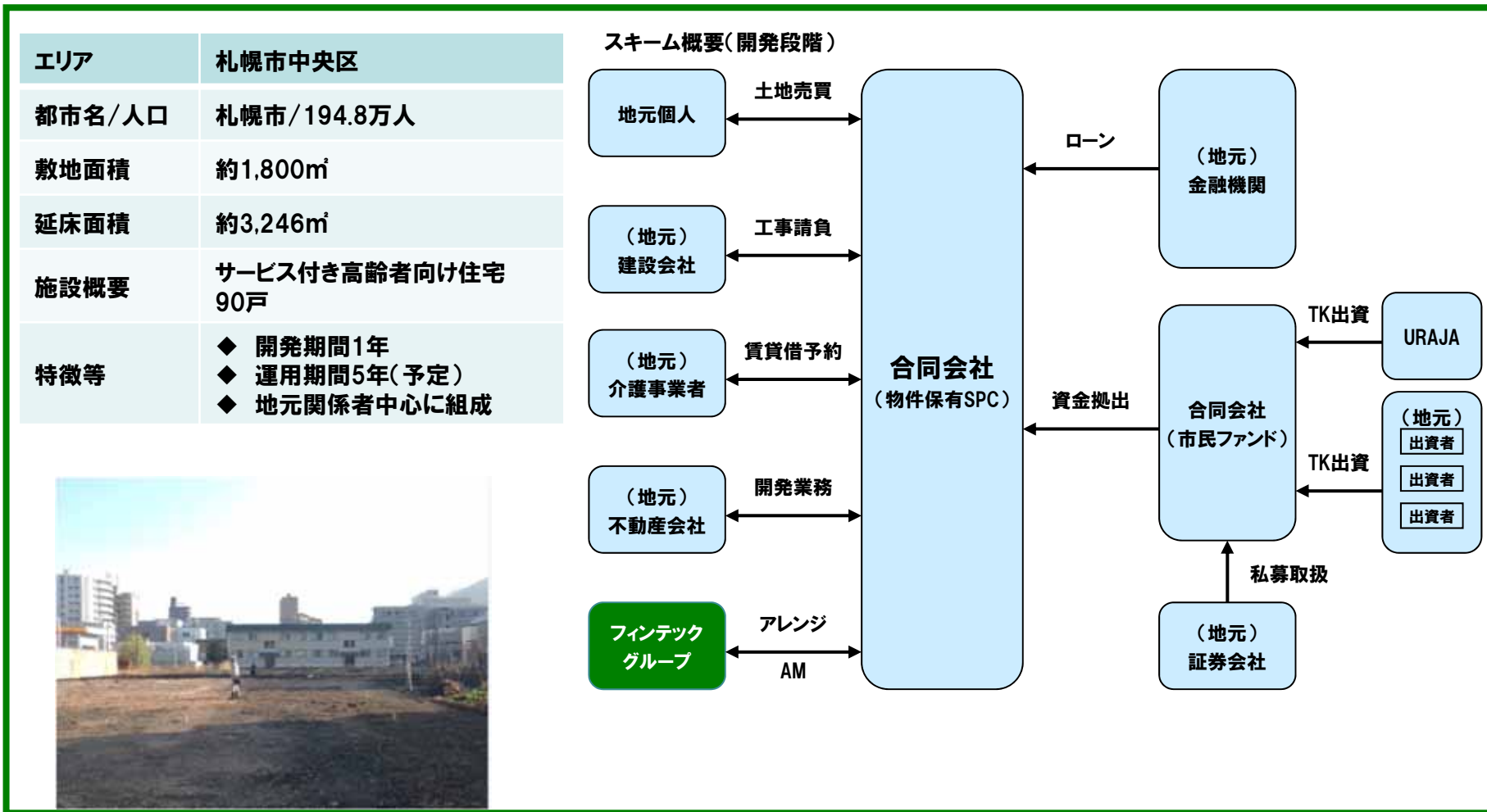
```

    graph LR
      T[テナント 3社] <-->|賃貸借契約| SPC[株式会社 (物件保有SPC)]
      AM["(地元) AM会社"] <-->|期中管理契約| SPC
      TS["(地元) 税理士事務所"] <-->|会計事務| SPC
      SPC <-->|ローン契約| FM["(地元) 金融機関 2行"]
      SPC <-->|TK出資| UR["地元関係者 URAJA 5社"]
      SPC <-->|普通株式| MC["(地元) まちづくり会社"]
      FG["フィンテックグループ AM(不特法3号)"] <-->|アレンジ| SPC
    
```

本資料は、金融商品の売買に係る勧誘もしくは推奨、取引行為に影響を与える、若しくは金融商品取引法で規定する取引行為の締結の勧誘・推奨を意図したものではありません。本資料等に記載されて説明文・データは、妥当性があると考えられる情報ソースから入手したものです、その説明文・データの完全性、無謬性を保証するものではありません。また過去のデータについても、同様に妥当性があると考えられる情報ソースから入手したものです、そのデータの完全性、無謬性を保証するものではありません。本資料は、広告、公での使用や配布を意図したものではありません。

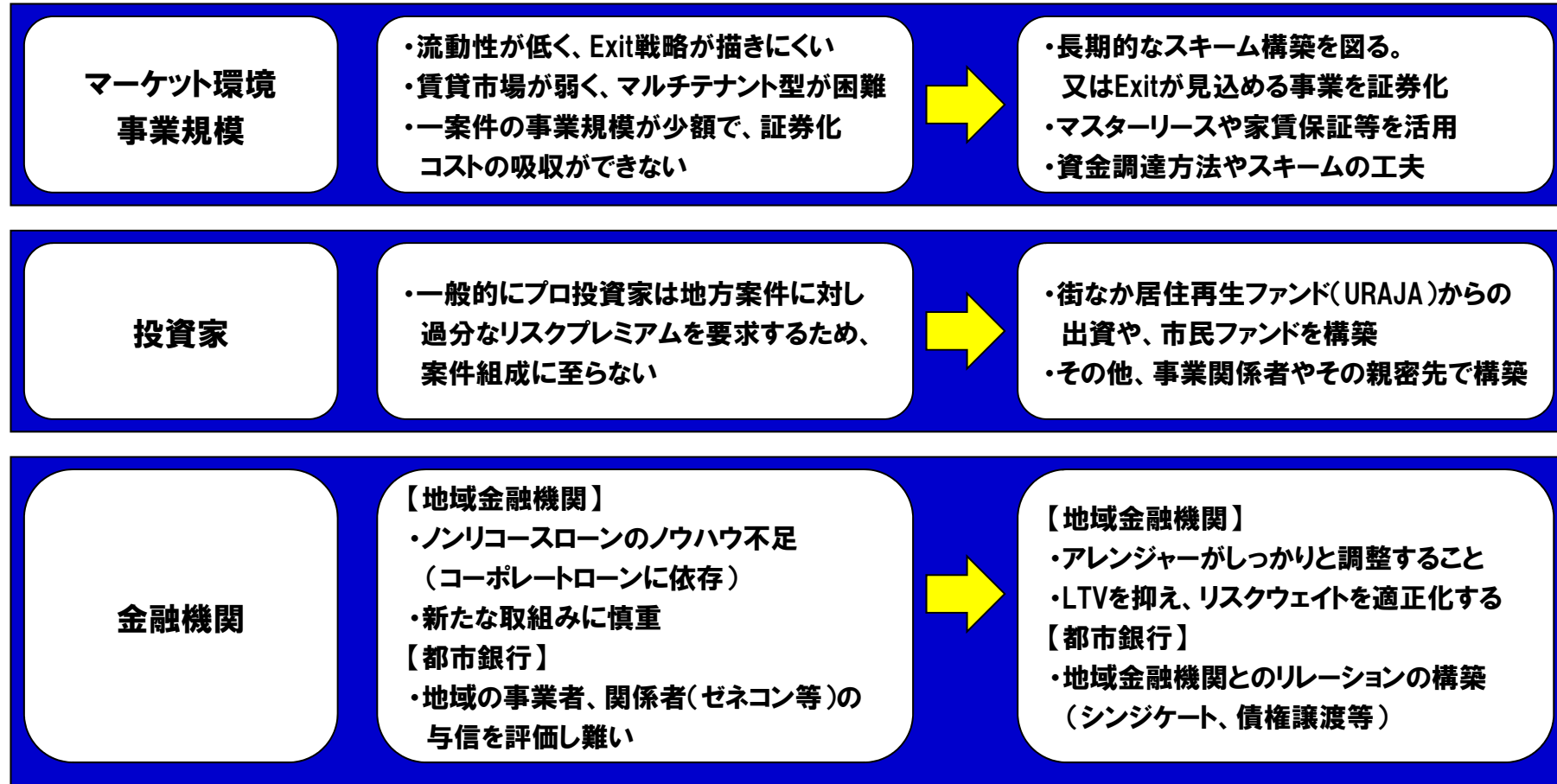
その他事例

本プロジェクトは、社会インフラといえるヘルスケア施設を市民が支えることを目的に市民ファンドを組成し、地元金融機関及び地元介護事業者と連携し、ヘルスケア施設の開発に着手した事例です。



本資料は、金融商品の売買に係る勧誘もしくは推奨、取引行為に影響を与える、若しくは金融商品取引法で規定する取引行為の締結の勧誘・推奨を意図したものではありません。本資料等に記載されて説明文・データは、妥当性があると考えられる情報ソースから入手したものです、その説明文・データの完全性、無謬性を保証するものではありません。また過去のデータについても、同様に妥当性があると考えられる情報ソースから入手したものです、そのデータの完全性、無謬性を保証するものではありません。本資料は、広告、公での使用や配布を意図したものではありません。

地方での不動産証券化組成のポイント



フィンテック グローバル グループについて

投資銀行業務を行うフィンテックグローバル株式会社をはじめとし、AM会社、公会計コンサルティング会社等によりグループを構成。

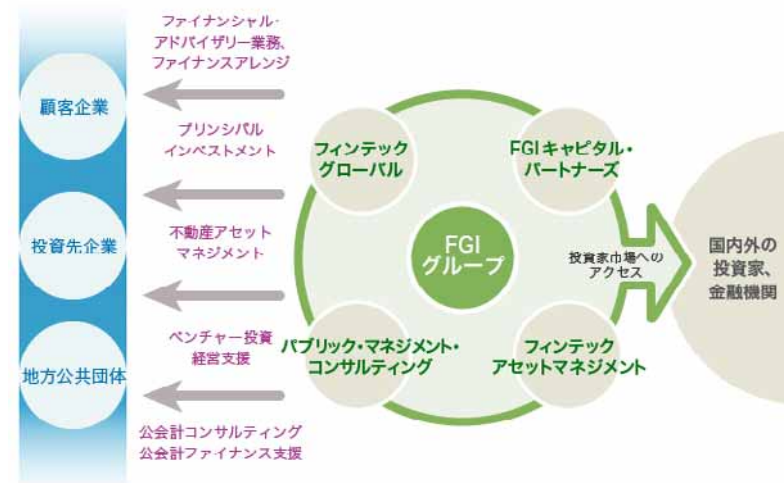
会社概要

【商号】	フィンテックグローバル株式会社（証券コード:8789）
【本社】	東京都港区虎ノ門4-1-28 虎ノ門タワーズオフィス19階
【設立】	1994年12月7日
【上場年月日】	2005年6月8日東京証券取引所マザーズ
【払込資本金】	45億4,813万8,528円（2015年8月31日現在）
【許認可等】	金融商品取引業（第二種、投資助言・代理業） 貸金業 宅地建物取引業

<不特法3号ライセンス保有子会社>

会社概要

【商号】	フィンテックアセットマネジメント株式会社
【許認可等】	金融商品取引業（投資運用業、投資助言・代理業） 総合不動産投資顧問業 不動産特定共同事業（3号） 宅地建物取引業



本資料は、金融商品の売買に係る勧誘もしくは推奨、取引行為に影響を与える、若しくは金融商品取引法で規定する取引行為の締結の勧誘・推奨を意図したものではありません。本資料等に記載されて説明文・データは、妥当性があると考えられる情報ソースから入手したものです、その説明文・データの完全性、無謬性を保証するものではありません。また過去のデータについても、同様に妥当性があると考えられる情報ソースから入手したものです、そのデータの完全性、無謬性を保証するものではありません。本資料は、広告、公での使用や配布を意図したものではありません。

ディスクレイマー

- ・ 本資料は弊社グループの提供するサービス概要説明のためのもので、サービスに関する条件、ご投資に対するリターンを確約するものでも、そのように解釈されるべきものでもありません。
- ・ 本資料掲載のサービスの内容等は、今後変更される場合があり、弊社は情報を最新のものに随時更新するという義務も方針も有しておりません。
- ・ 本資料掲載のサービス利用による経済的利益及びリスク、本サービス利用上の法律、与信、租税および会計面の問題についてはお客様の固有の環境に鑑み、お客様が各分野の専門家に相談する等独自に検討したうえで、お客様ご自身で最終判断をしていただく必要があります。
- ・ 本資料は金融商品取引法で規定する取引行為等の締結の勧誘・推奨等を行うものではなく、本資料に記載された条件その他の内容は、いかなる意味においても法的拘束力をもつものではありません。
- ・ 本資料は、金融商品取引法第37条の「広告等の規制」、金融商品取引業等に関する内閣府令第73条の「金融商品取引業の内容についての広告等の表示方法」に該当するものではありません。
- ・ 本資料の説明文・データについては、一切の責任を負いません。
- ・ 本資料には、金融商品取引業、貸金業、不動産特定共同事業、宅地建物取引業等に該当する可能性のある記載がありますが、当該行為について検討等したものではありません。