

再開発分野へのファイナンス手法導入研究部会・報告（16年度、17年度）

■ 研究テーマ主旨

再開発事業における資金調達手法に関する研究については、調査研究委員会の資金調達研究部会において研究が進められてきたが、同研究部会では広範なテーマの設定による研究活動を行っており、証券化市場の急速な進展にともなう緊急の課題である再開発事業に「ファイナンス手法」を取り入れて資金調達が円滑に行う手法については早急に対処することが困難であった。したがって、このテーマについては同研究部会とは切り離し、より専門的・実践的な観点から検討を行うこととなった。

具体的な検討課題としては、

1. 再開発事業スキームとファイナンス手法融合の可能性→再開発事業へファイナンススキームを導入するための課題
2. 証券化プロジェクトの実態と検討課題について
3. 証券化ビジネスにおけるプレーヤーの役割と責務
4. 再開発コーディネーターに対するファイナンス手法の技術移転

について研究することとなった。メンバー構成としては下記の通り外部からファイナンスの専門家を導入する必要があり、当協会会員メンバーの外に第一線でご活躍中の方々に参加をお願いした。

ファイナンス技術の基礎をコーディネーターに修得してもらう方策として、あらたにテキストとして「新しいファイナンス手法の再開発への活用」を、上記メンバーに執筆して戴き、平成17年9月に全国4地区において講習会を開催した。

今後の取り組みとして都市開発におけるファイナンス情報の収集を行い、情報発信を行うこと、日進月歩のファイナンススキームについての研修等を引き続き行うとともに、再開発事業へのファイナンス手法導入の支援体制を構築する予定を立てている。

再開発分野へのファイナンス手法導入研究部会 部会長 飯田 英明

■ メンバー

(アドバイザー)	伊丹 勝	提言フォローアップWG 座長
(座長)	飯田 英明	財団法人日本不動産研究所
(委員)	田端 靖憲	清水建設株式会社
	赤坂祐一郎	三井不動産株式会社 (H16)
	向山 成生	三井不動産株式会社 (H17)
	黒澤 俊彦	株式会社日建設計
(外部専門家)	神田 重信	財団法人民間都市開発推進機構
	三杯 力	三菱証券株式会社
	山下 明男	日本政策投資銀行
	児玉 俊一	株式会社格付投資情報センター(H17)

(※所属は当時)

■ 部会開催状況

<平成 16 年度>

第 1 回 H16.4.26 (部会開始)

以降、第 2 回 H16.6.14 第 3 回 7.7 第 4 回 8.4 第 5 回 9.2 第 6 回 10.4 第 7 回 11.4 第 8 回 11.25 第 9 回 12.16 第 10 回 H17.1.27 第 11 回 2.28

計 11 回開催

内容

1. 不動産ファイナンスの新しい手法
2. 再開発事業への導入に当たっての課題
3. 再開活事業への適用事例
4. 会員向け研修会のカリキュラムとテキストの内容等
5. 協会における導入支援体制 等

<平成 17 年度>

第 1 回 H17.4.6 研修カリキュラム及びテキスト内容検討

第 2 回 H17.4.25 同上

第 3 回 H17.5.24 導入事例ヒヤリング (浦和駅東口)

第 4 回 H17.6.20 カリキュラム及びテキスト内容確認

なお、部会のほかテキスト編集会議を 3 回開催 (H17.5.18 6.20 7.15)

■ 活動内容等

上記の活動の成果を踏まえ、協会では、H17 年 9 月 13・14 日の名古屋会場から 10 月 18・19 日の東京会場 (第 2 回) まで、全国で 4 地区計 5 回の「新しいファイナンス手法への再開発事業への活用」研修会を実施し、計 150 名の参加者を得た。

また、テーマの重要性に鑑み、協会内の今後の支援体制構築の検討のため、「新たな再開発のあり方に関する提言」WG (座長伊丹副会長) の理事メンバー及び飯田座長により、「ファイナンス支援体制検討会議」が 2 回 (H17.7.11・7.28) 開催された。

その結果を受けて、本部会は会員向けの新しい事例情報の発信等に関して恒常的な活動を行う「ファイナンス導入推進部会」に改変され、調査研究委員会部会としての活動を終了した。