

平成 22 年 7 月 21 日

## 高山第 2 工区の事業推進について

### ○ 近畿圏における将来の姿について

- ・ 圏域別人口、世帯推計

|         | H17人口     | H17世帯数    | H17住宅数    | H47人口     | H47世帯数    | H47住宅数    |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| ～10km   | 3,427,574 | 1,592,170 | 1,544,405 | 2,886,017 | 1,408,000 | 1,365,760 |
|         |           | 27.2      |           |           | 26.1      |           |
| 10～20km | 5,064,417 | 2,022,599 | 1,961,921 | 4,264,239 | 1,983,000 | 1,923,510 |
|         |           | 34.6      |           |           | 36.7      |           |
| 20～30km | 3,075,341 | 1,170,484 | 1,135,369 | 2,589,437 | 1,071,000 | 1,038,870 |
|         |           | 20        |           |           | 19.8      |           |
| 30～40km | 2,774,379 | 1,059,871 | 1,028,075 | 2,336,027 | 934,000   | 905,980   |
|         |           | 18.1      |           |           | 17.3      |           |
|         |           | 5,845,124 | 5,669,770 |           | 5,396,000 | 5,504,120 |

- ・ 住宅地需要層

住宅地需要層を年齢で 30～60 歳とすると

2010 年に対して、2020 年では 94.7%、2035 年では 76.4%に減少する

### ○ 大阪都市圏内の計画区域の位置づけ

- ・ 関西文化学術研究都市の位置づけ
- ・ 高山第 2 工区の位置づけ

### ○ 高山第 2 工区土地利用計画と不動産市況について

- ・ 戸建住宅地
- ・ 集合住宅地
- ・ 産業用地

### ○ 民間資本の活用策について

- ・ P F I 事業について
- ・ 不動産証券化について

### ○ 大規模宅地開発のリスクについて

- ・ 土地区画整理事業は不動産事業
- ・ 従って事業の成否は市場によって決まる
- ・ 事業に対するリスクをどれだけ見れるか

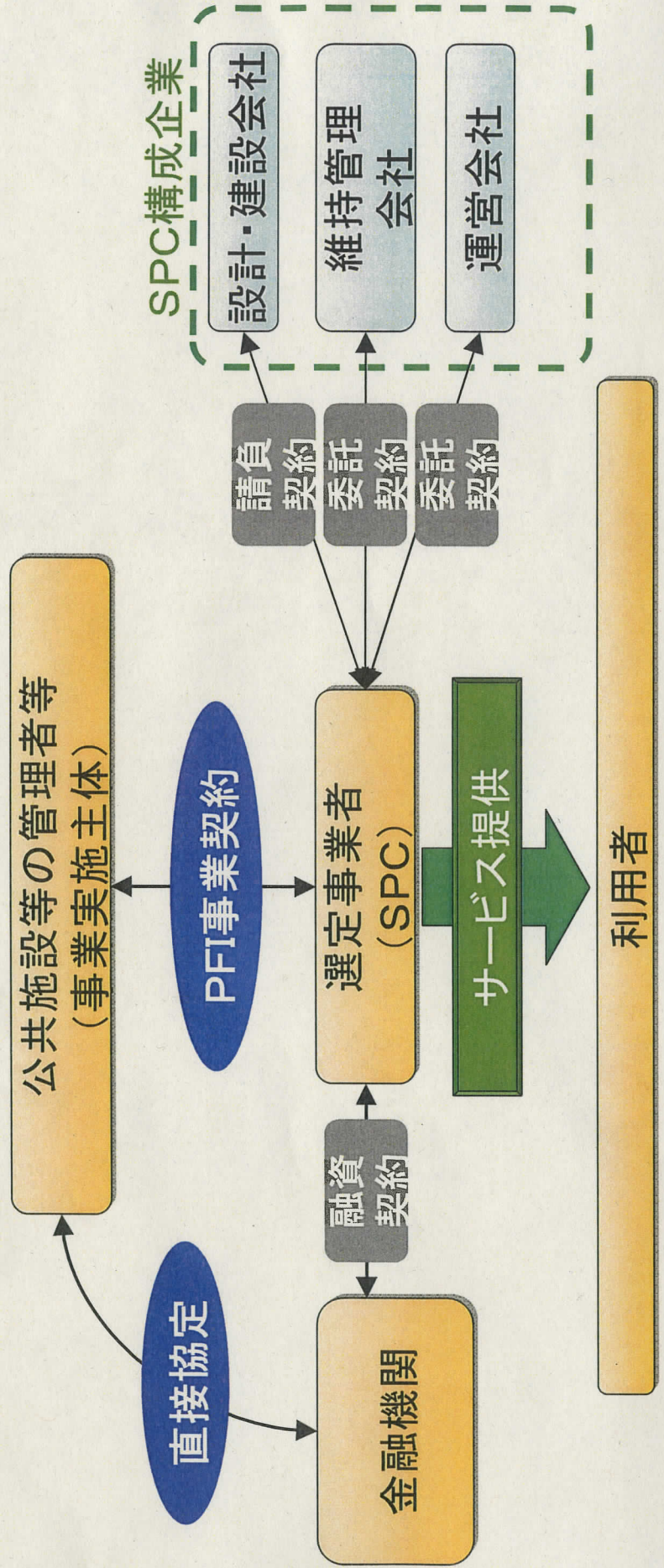
### ○ 区画整理事業計画作成にあたって

- ・ 積み卸しで作成
- ・ リスクは 2 割以上

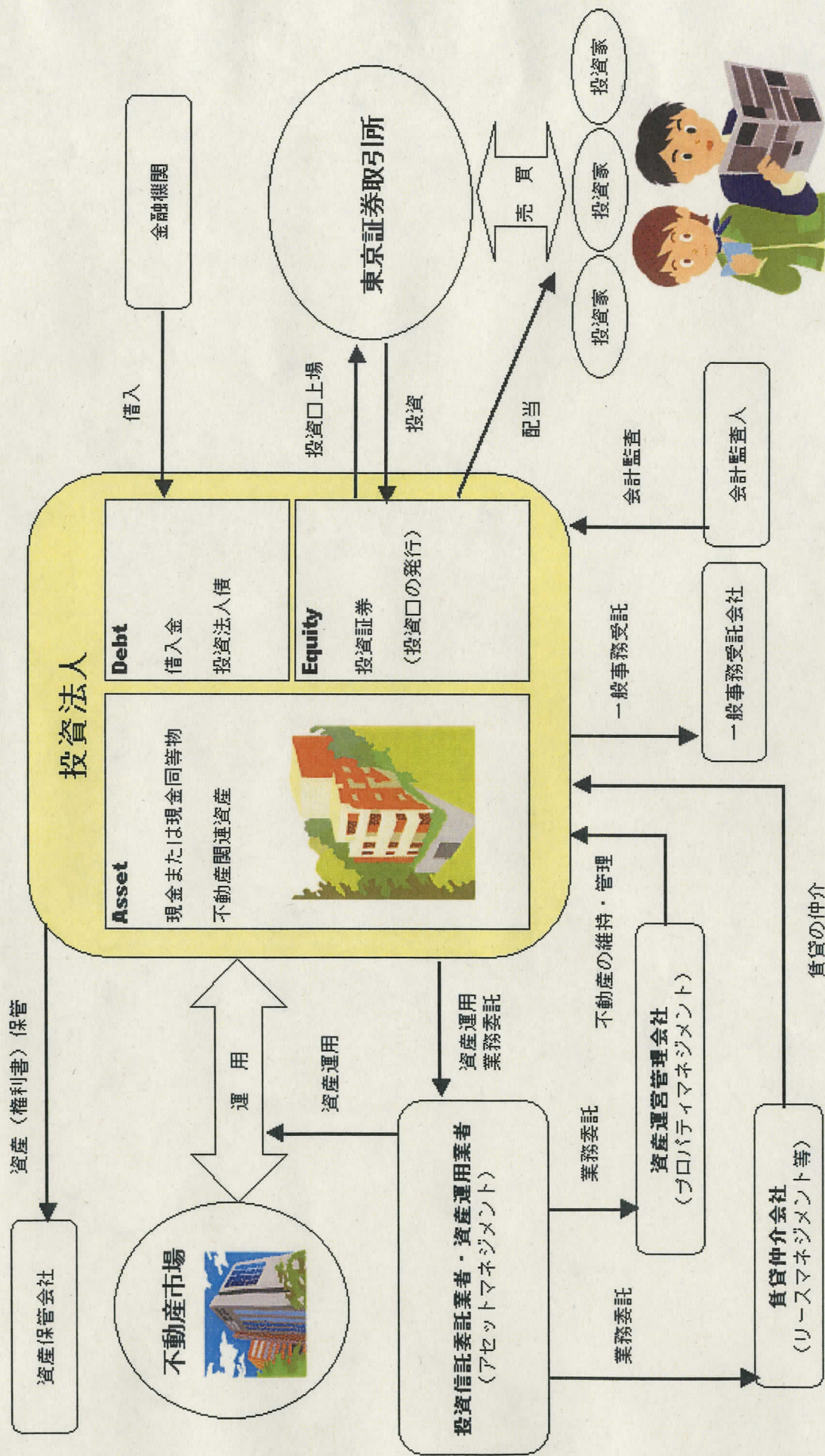
# PFIの一般的な事業スキーム

○従来型公共事業とPFI事業のスキームの相違点

|          | 従来型公共事業 | PFI事業 |
|----------|---------|-------|
| 資金調達     | 公共      | 民間    |
| 公共の契約相手方 | 個別企業    | SPC   |



日本版REIT(会社型)のスキーム図



## SPC型

特定資産の流動化業務だけを行うSPCを設立し、その発行する資産対応証券を活用して資産の流動を図るものです。

1. 指名金銭債権(金融機関の貸出債権等)
2. 不動産
3. 1.および2.を信託した信託受益権

SPCが発行できる「資産対応証券」は次のとおりです。

1. 優先出資証券
2. 特定社債券
3. 特定約束手形(CP)

