

三井不動産寄付講座
「不動産証券化の明日を拓く」
教育研究活動のご紹介

東京大学公共政策大学院特任教授
内藤伸浩

スタッフ

金本良嗣	東京大学公共政策大学院教授 (東京大学大学院経済学研究科教授)
毛利信二	東京大学公共政策大学院客員教授 (国土交通省大臣官房政策評価審議官兼秘書室長)
内藤伸浩	東京大学公共政策大学院特任教授 (社団法人不動産証券化協会上席主任研究員)
中川雅之	東京大学公共政策大学院特任教授 (日本大学経済学部教授)
吉田あつし	東京大学公共政策大学院特任教授 (筑波大学大学院システム情報工学研究科教授)
来間玲二	東京大学公共政策大学院特任助教

寄付講座運営委員会メンバー

金本良嗣 (委員長)	東京大学公共政策大学院教授	都市経済、公共経済学、交通経済学
森田 朗	東京大学 大学院法学政治学研究科教授、政策ビジョン研究センターシニア・フェロー	行政学
井堀利宏	東京大学公共政策大学院教授	財政学、公共経済学
中里 実	東京大学大学院法学政治学研究科教授	租税法、財政法
柳川範之	東京大学大学院経済学研究科准教授	契約理論、金融契約

寄付講座による昨年度の授業科目と成果

不動産証券化概論

事例研究(不動産証券化と都市地域政策・問題分析)

事例研究(不動産証券化と都市地域政策・政策分析入門)

事例研究(不動産証券化と都市地域政策・解決策分析)

下記論文は、ポリシーリサーチペーパーシリーズとして、公共政策大学院のWebサイトにて公開

『都市交通を中心としたまちづくりの効果－日暮里・舎人ライナーにみる政策合意－』

『Roadmap for PFI Road－道路維持修繕事業を対象としたPFI導入可能性分析－』

『青森市市街地活性化のための現状分析と提言』

寄付講座による今年度の授業科目

夏学期配当

事例研究：政策分析入門

「都市地域政策と社会資本ファイナンス」

事例研究：問題分析

「都市地域政策と社会資本ファイナンス」

冬学期配当

展開科目：経済分野

「不動産証券化と社会資本ファイナンス」

事例研究：解決策分析

「都市地域政策と社会資本ファイナンス」

「社会資本ファイナンス」概念のポイント

※英米における類似の言葉: Infrastructure Finance

①政策判断＋投資家・事業者の目利き



民間投融資が公的資金投入の条件

②プロジェクトベースの資金調達

主たる引き当ては、

not 国の信用

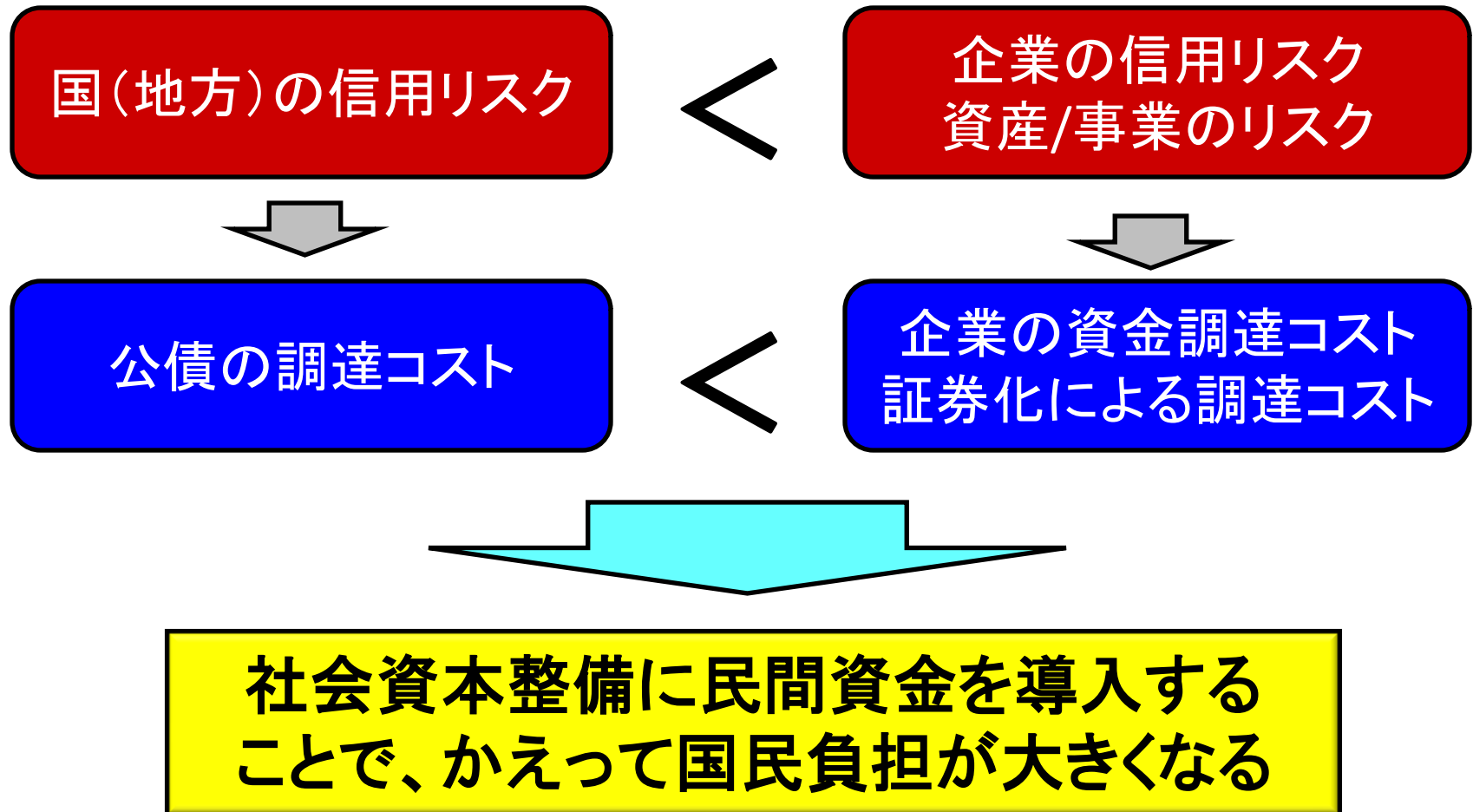
but 事業の経済的価値 and/or 社会的価値

③リスクに見合ったリターン

公: 社会的収益率 (social rate of return)

民: 私的収益率 (private rate of return)

「公共分野への民間資金導入」の隘路(従来の議論)



公債発行の優位性を支える国の信用に**黄色信号**

ドンブリの容積(国の信用)目一杯にせまる水(債務)



- * 「**暗黙の政府保証**」を支える仕組み
 - 地方債協議制度
 - 元利償還金の交付税措置
 - 地方財政再建制度
(未整備な破綻時の債務調整ルール)

国の信用に頼らない新たな資金調達の必要性

新しい資金調達手法等

- ・アセットファイナンス、BOT型PFI
- ・コンセッション(事業権譲渡)
- ・証券化、TAXクレジット
- ・インフラファンド、ギャップファンディング
- ・TIF、レベニューボンド
- ・市場化テスト、指定管理者
- ・市民ファイナンス、寄付税制

etc.

非ドンブリ型資金調達の効用

- ・国の信用からの切り離し
- ・ストックの有効利用
- ・市場機能の活用
- ・民間ノウハウの活用
- ・財政の透明性や規律性の向上
- ・公有資産管理への競争導入
- ・地域内資金循環の促進

etc.

「社会資本ファイナンス」は、新しい資金調達手法に共通する理念や原則を表すことを意図したもの