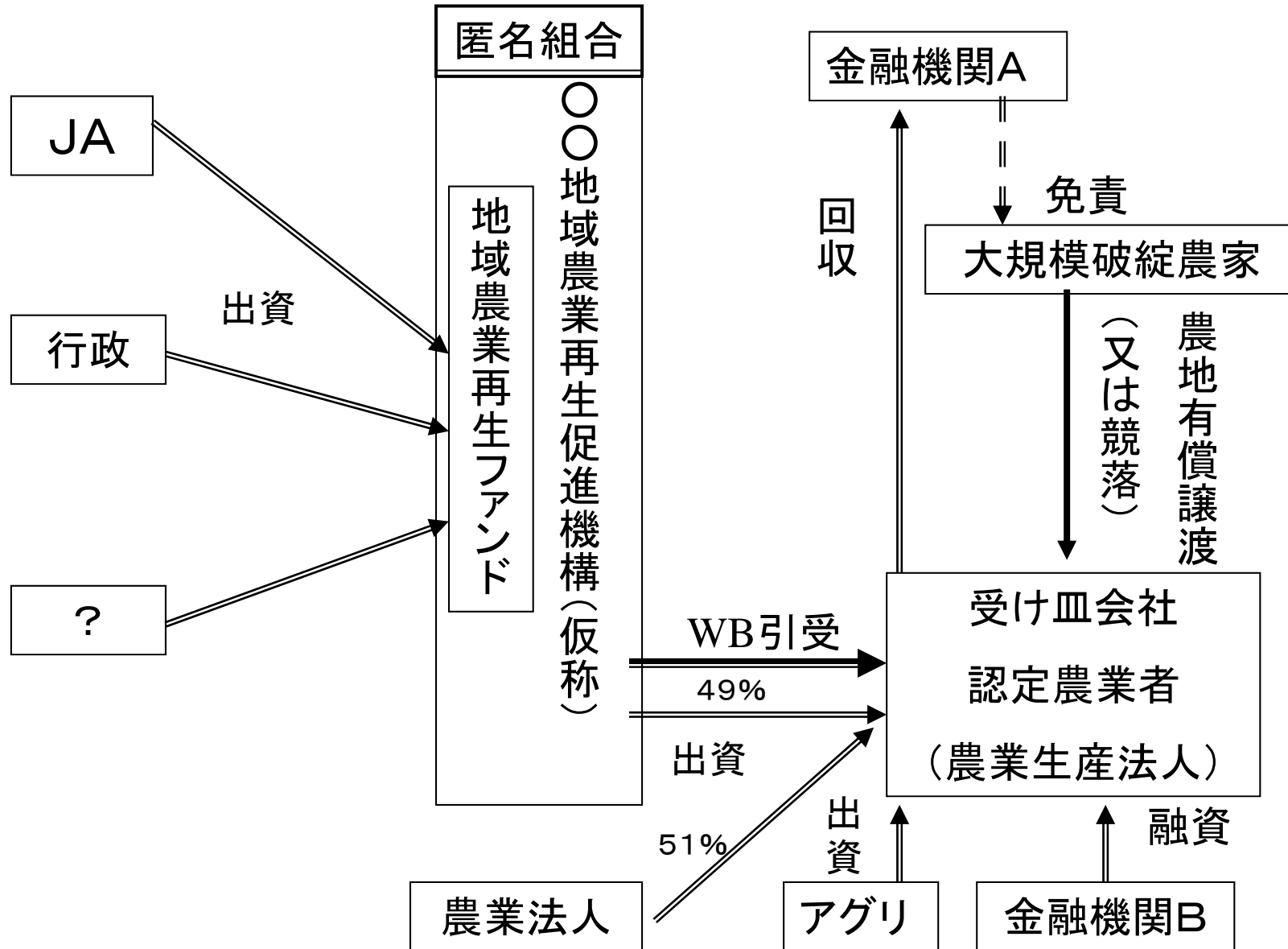


地域農業再生ファンド

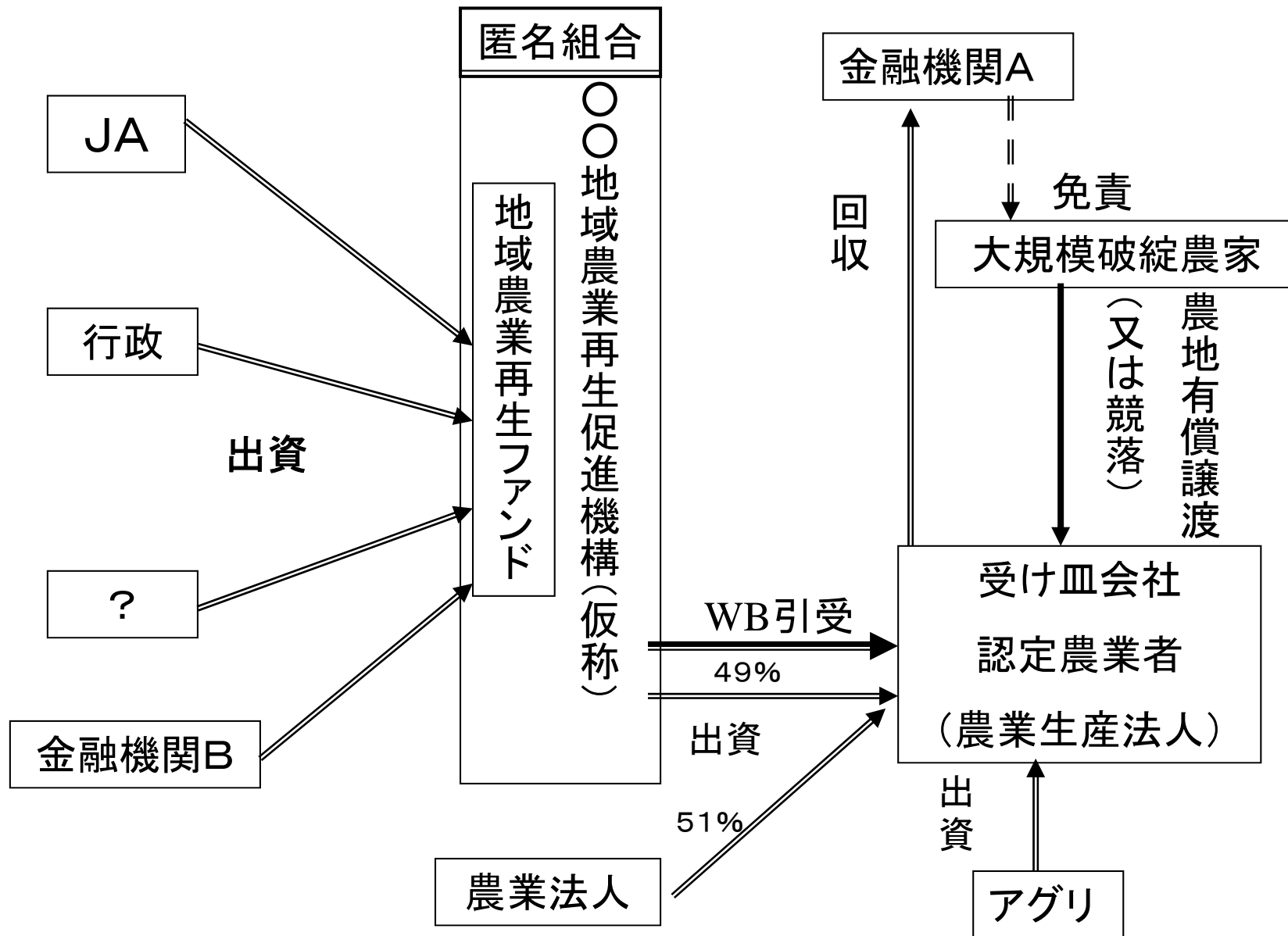
‘08. 6

(社)日本農業法人協会

地域農業再生ファンド(出資+WB+借入型)



地域農業再生ファンド(出資+WB型)



☆地域農業再生ファンド・WB型のポイント

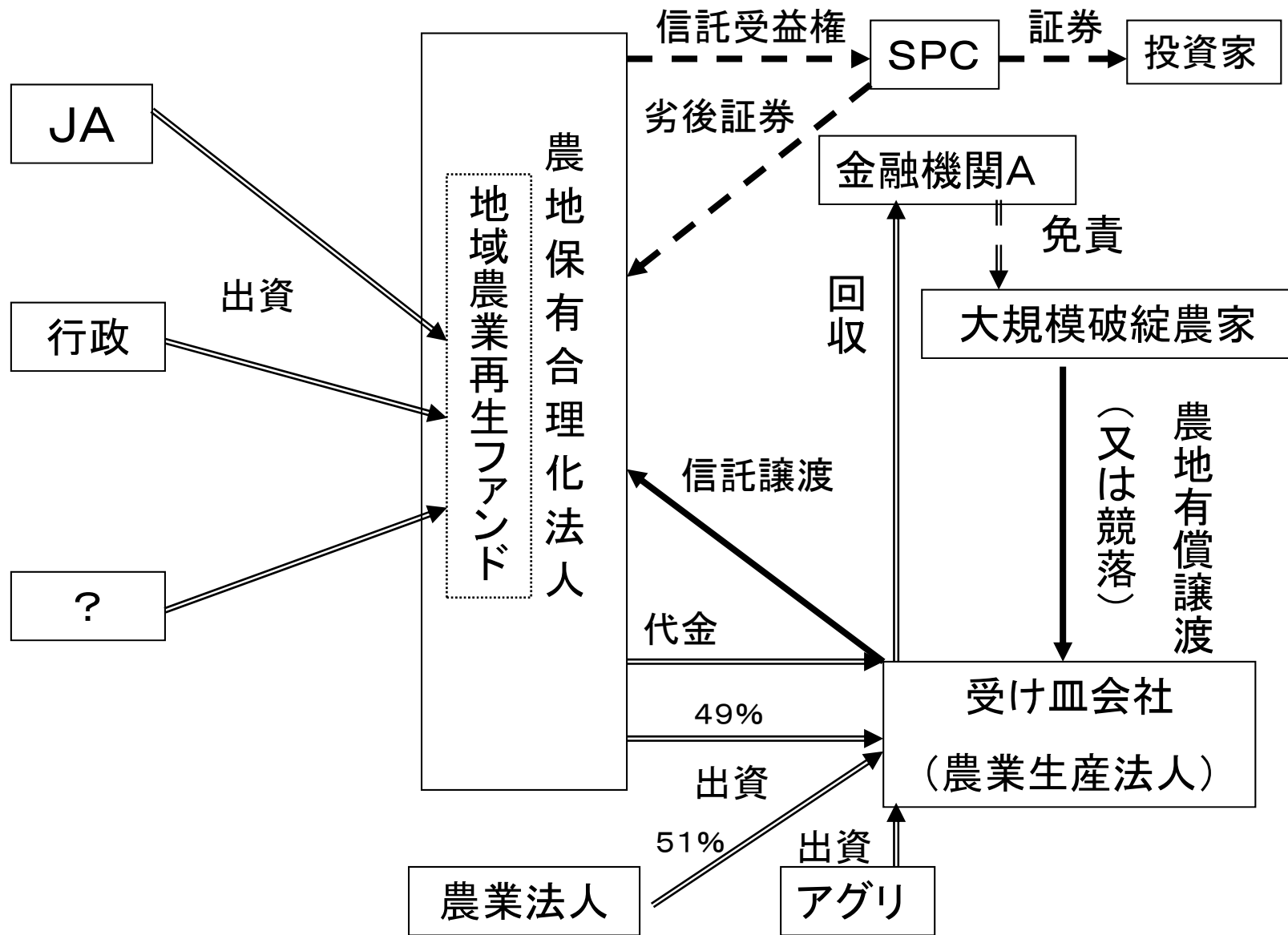
<スキーム>

- ① 地元のJA・行政等が出資し「地域農業再生ファンド」(以下「ファンド」という)を造成
- ② 体力のある農業法人を中心にファンド・アグリ社が出資し受け皿会社を設立
- ③ 大規模破綻農家の農地を取得する原資として②の資本金の他
ア)ファンドがWBを引き受け
イ)不足があれば金融機関から借入れ(WBの低利性で信用リスクも軽減)
- ④ ③の資金で大規模破綻農家の農地を取得し、
売却代金を大規模破綻農家の債権者(金融機関)に弁済し免責を受ける

<課題>

- ① WB・金融機関借入金の償還条件
- ② 債権者が有する不良債権を大幅に下回る上記④の弁済額で大規模破綻農家が免責を受けるスキーム
※ 法的整理を行えば問題ないが

地域農業再生ファンド(出資+証券化型)



証券化商品のリターン

○米価10千円／60kgでも経営面積20ha以上の経営では14千円／10aの地代負担可能

○これを財源として10千円／10aの
利息の支払いは可能
(4千円は証券化等の手数料と仮定)

○農地価格20万円／10aとすれば
10千円／200千円＝5%の利回り

	実数	単位当	単位
経営面積	2,901		a
うち借地	1,817		a
水稻作付	1,657		a
水稻生産	85,745	517.5	kg
粗収益	30,762	106.0	千円/10a
うち稲	14,291	10.0	千円/60kg
経営費計	23,282	80.3	千円/10a
うち稲作	14,058		千円
小作料	2,542	14.0	千円/10a
所得	7,480	25.8	千円/10a

農業経営統計調査 平成18年稲作経営
を基に米価のみを変動させて試算

☆地域農業再生ファンド・証券化型のポイント

<スキーム>

- ① 地元のJA・行政等が出資し「地域農業再生ファンド」を造成
(造成する場所は県レベルの農地保有合理化法人)
- ② 体力のある農業法人を中心にファンド・アグリ社も出資し受け皿会社を設立
- ③ 受け皿会社は大規模破綻農家の農地を取得
- ④ 受け皿会社は取得した農地を農地保有合理化法人に信託譲渡
(受け皿会社は経営資産取得のための資金不要)
- ⑤ 農地保有合理化法人は信託受益権をSPCに売却(他益信託)
(農地保有合理化法人も信託譲受のための資金は一時的にしか必要なし)
- ⑥ SPCは購入した信託受益権をまとめて証券化し投資家に売却
(証券の規模を確保するためSPCは全国1本か)
- ⑦ 売却代金を大規模破綻農家の債権者(金融機関)に弁済し免責を受ける

☆地域農業再生ファンド・証券化型のポイント2

<課題>

① 証券の元金償還財源をどうするか

☆受け皿会社のCFで元金償還をどの程度まかなえるか詳細なシュミレーションが必要

② 債権者が有する不良債権を大幅に下回る前記⑦の弁済額で

大規模破綻農家が免責を受けるスキーム

※ 法的整理を行えば問題ないが

③ 信託受益権を保有合理化法人が第三者に売却することの合法性

④ 証券化商品が資本市場に受入られるか(信用リスクを評価できるか)

④ 通常の不動産の証券化と異なり、証券への元利払いが受け皿会社の経営状況にかかっている



受け皿会社が破綻した場合、ただちに代替りの受け皿会社を設立できる体制を確立することが不可欠

劣後債型と証券化型の比較

類型	メリット	デメリット
劣後債型	スキームが単純	受け皿会社の農地取得資金として劣後債を引き受けなければならず、多額のファンドが必要
証券化型	証券化により資金を調達するのでファンドは比較的少額で可	スキームが複雑 証券化に多額の費用を要し受け皿会社の負担が重くなる