

出國報告(出國類別：考察)

日本創新都更與金融參訪報告

服務機關：臺灣銀行授信審查部

姓名職稱：曾碧惠高級襄理

派赴國家：日本

出國期間：105.10.23~105.10.27

報告日期：105.12.28

摘要

臺灣房屋普遍老舊，不僅影響民眾居住品質、造成市容觀瞻不佳，更嚴重影響防災功能。據內政部統計，臺灣平均屋齡28.31年，且在六大都會區中，以臺北市屋齡最高，平均屋齡31.56年，其中20年以上舊屋占比超過七成，位居全國之冠。屋齡過高不僅有礙觀瞻，更可能危及公共安全，特別是臺灣地理與地質因素，颱風、地震等天災發生頻繁，再加上全球氣候變遷，極端氣候帶來之影響更甚以往，推動都市更新勢在必行。

近年來推動都市更新已成為政府極度重要的施政目標，在都市更新過程中，無論營建業者或是參與都市更新之住戶，均需仰賴鉅額資金挹注始得竟其功，因此金融業在此政策推行中，扮演極重要角色。如何加速臺灣都市更新進展，銀行可提供如何之金融服務，藉由各方量能的投入，共同改變城市風貌，保障民眾居住安全品質，進而提升國家整體競爭力，均值得關注。

鄰近的日本，在擘劃一個具有永續發展概念的未來都市方面，有相當成功之案例與經驗可供借鏡。本次有幸奉派參加由金融研訓院舉辦為期5天之「日本創新都更與金融考察團」，與國內各有關領域之專業人員，實地走訪日本都市更新推動部門、參與都市更新之日本金融機構等機構，藉由實例介紹與意見交流，冀期提升思維，配合政府都更政策，積極從業。

目次

壹、參訪目的	3
貳、參訪過程	3
一、參訪行程	3
二、參加人員	4
參、參訪重點	5
一、三菱總合研究所	5
二、日本住宅金融支援機構	7
三、三菱UFJ信託銀行	12
四、三菱地所	16
五、日本信義房屋	18
六、新生銀行	21
肆、心得與建議	25
一、政府成立專責單位推動都更政策，展現政策決心	26
二、適度鬆綁銀行法第72條之2，鼓勵銀行挹注貸款參與都市更新	26
三、提升都市更新透明度	27
四、強化都更期間居住安置	27
五、積極推行「防災型都更」免於危難	27
六、創新金融機制發展，成功促進都市更新	28

日本創新都更與金融參訪報告

壹、參訪目的

臺灣房屋普遍老舊，不僅影響民眾居住品質、造成市容觀瞻不佳，更嚴重影響防災功能。據內政部統計，臺灣平均屋齡28.31年，且在六大都會區中，以臺北市屋齡最高，平均屋齡31.56年，其中20年以上舊屋占比超過七成，位居全國之冠。屋齡過高不僅有礙觀瞻，更可能危及公共安全，特別是臺灣地理與地質因素，颱風、地震等天災發生頻繁，再加上全球氣候變遷，極端氣候帶來之影響更甚以往，推動都市更新勢在必行。

近年來推動都市更新已成為政府極度重要的施政目標，在都市更新過程中，無論營建業者或是參與都市更新之住戶，均需仰賴鉅額資金挹注始得竟其功，因此金融業在此政策推行中，扮演極重要角色。如何加速臺灣都市更新進展，銀行可提供如何之金融服務，藉由各方量能的投入，共同改變城市風貌，保障民眾居住安全品質，進而提升國家整體競爭力，均值得關注。

鄰近的日本，在改變及擘劃具有永續發展概念的未來都市方面，有相當成功之案例與經驗可供借鏡。本次有幸奉派參加由金融研訓院舉辦為期5天之「日本創新都更與金融考察團」，與國內各有關領域之專業人員，實地走訪日本都市更新推動部門、參與都市更新之日本金融機構等機構，藉由實例介紹與意見交流，冀期提升思維，配合政府都更政策，積極從業。

貳、參訪過程

一、參訪行程

105年10月23日(日)至10月27日(四)，參加由金融研訓院舉辦之「日本創新都更與金融考察團」，除首尾二日係出、回國交通外，其餘三日之參訪機構與訪談主題，表列如下：

日期	參訪機構	訪談主題
10/24 (星期一)	三菱總合研究所	日本都更計畫運作實務
	日本住宅金融支援機構	都市更新與財務相關之協助機制與配套作法

10/25 (星期二)	三菱UFJ信託銀行	不動產信託、不動產證券化等都更金融商品實務
	三菱地所	丸之內、大手町連鎖型再開發區計畫
10/26 (星期三)	日本信義房屋	「2020東京大改造」東奧都市再生，未來都市藍圖
	新生銀行	不動產繼承與不動產交易相關金融業務實務

二、參加人員

姓 名	機 構	職 稱
黃○怡	台灣金融研訓院	院長
甘○偉	合作金庫銀行	協理
曾碧惠	臺灣銀行	高級襄理
陳○吉	大聯發行銷整合有限公司	總經理
謝○鶯	中國建築經理(股)公司	副總經理
黃○哲	台灣金融研訓院	顧問
傅○源	台灣金融研訓院	所長
林○成	臺灣中小企業銀行	經理
趙○萱	土地銀行	副理
戴○發	臺灣建築安全履歷協會	理事長
林○希	第一金證券投資顧問(股)公司	研究員
鄭○紳	小熊森林國際(股)公司	董事長
賴○宇	台灣金融研訓院	助理研究員
陳○妙	中央銀行	專員

張○泰	高雄銀行	經理
許○隆	關貿網路(股)公司	董事長
潘○秀	馨雅建設(有)公司	董事長
王○緯	台灣金融研訓院	所長
陳○宏	台灣金融研訓院	所長
李○堯(中日翻譯)	國立台中科技大學應用日語系	副教授
張○菱	臺灣金融研訓院	專案經理

叁、參訪重點

一、三菱總合研究所

時間：105年10月24日(一)上午

主題：日本都更計畫運作實務

講者：鎌形太郎 執行役員、魚路學 地域創生事業本部研究員

(一)東京都市圈綜合發展評比

1. 三菱總合研究所(MRI)成立於1970年5月，其轄下設有公共政策部、企業經營部及研究開發部等三個部門，2015年總資本金63.36億日圓、總員工人數3,659位，主要從事智庫諮詢及資訊科技服務。MRI為本次「日本創新都更與金融考察團」第一站，就日本不動產市場變遷及都市開發事業發展進行演講。
2. 東京都市圈人口3,490萬人，為全球都市人口規模最高，其中2015年東京都人口1,300萬人，全國約有10%人口居住於此。據森紀念財團都市戰略研究所近期公布「全球都市綜合實力排名(Global Power City Index)」，東京排名第四位，該排行榜自2008年起以全球40個都市為調查對象，倫敦在奧運會後持續穩健累積積分，蟬聯首位，紐約排名第二，第三名巴黎。然在經濟面評價上東京則是全球第一位，惟東京綜合實力如要進一步提升，須填補「文化與交流」及「交通連結」上之差距。
3. 整體而言，東京都心部之都市構造為多心型，如商業聚集地之池袋；外國企業及外國人士較多之六本木；東京都廳、高層大樓群、歡樂街之新宿；傳統歷史街區、金融機構聚集之日本橋等。

(二)日本不動產市場變遷

1. 回顧1987年寬鬆貨幣政策催生過剩流動資金，而該氾濫資金進入不動產市場後，導致土地價格暴漲超過應有價格，此時土地受所謂「土地不會貶值」之神話影響，以轉賣為目的之土地交易量增加，當時東京23個區地價總和可購買美國全部國土。
2. 1989年為日本泡沫經濟最高峰，日本政府備感壓力，決定改變貨幣政策方向，1989年至1990年間日本中央銀行五次上調重貼現率（由2.5%升至6%），並要求所有商業銀行大幅削減貸款，1991年日本銀行業實際上已經停止對不動產業之貸款，但過於急劇之貨幣緊縮政策，加速資產市場崩潰，土地價格劇烈下跌，跌幅甚至超過46%，不動產市場泡沫隨之破滅，此後日本即進入長達十年之經濟衰退期。
3. 探究東京都市之形成，回顧1970年代戰後經濟高度成長期，勞動人口紛往產業活動集中之東京圈流入，但由於東京都心之住宅供給困難及土地價格上漲，故為因應住宅需求開發而逐漸外緣化。直至日本經濟泡沫後，因土地價格下跌、容積率擴大政策，都心部之投資增加，對此日本政府重視立地條件開發事業，嚴選開發用途，即都心複合開發、郊外單用途開發。

(三)日本不動產證券化發展背景

1. 主要原因在於土地價格下跌，導致對不動產風險認知之變化，加上全球不動產證券化潮流趨勢，以及投資人對間接金融需求轉向直接金融需求之改變。日本不動產證券化以 1987 年不動產信託受益權之小額單位化商品開始，此後不動產市場與金融、資本市場融合，即不動產金融化。
2. 在1990年代初期不動產泡沫崩盤後，為保護投資大眾權益，日本政府於1995年4月制訂「不動產特定共同事業法」，1998年發布「特定目的公司資產流動化法」、「證券投資信託及證券投資法人法」等金融相關法律，而該二法於2000年修訂改名為「資產流動化法」及「投資信託及投資法人法」，前者為「資產流動化型(SPC)」之不動產證券化，後者則為「資產運用型(J-REIT)」之不動產證券化。
3. 此後以SPC、J-REIT等方式之都市開發事業資金調度管道多樣化，其中J-REIT交易量於2007年5月6.8兆日圓，當時為近六年以來之高峰，雖2008年金融海嘯後跌至2.78日圓，但J-REIT投資魅力相對日本政府公債為高，故2015年交易總量成長至12兆日圓。

(四)日本都市開發事業變遷

1. 自1969年都市再生法公布開始，政策目標可歸納土地利用增進、都市機能更

新、居住環境整備、良好住宅供應、防災體系建立及公共設施整備。其後都市再生特別措置法於2002年立法通過，日本內閣依該法設置「都市再生本部」訂定相關法令及方針，以解決都市問題、改善產業環境。

2. 為使區域產業、經濟與機能活化，日本內閣會議更於2007年10月決議將「都市再生本部」、「構造改革特別區域推進本部」、「地域再生本部」及「中心市街地活性化本部」等四個單位整合為「地域活性化統合事務局」，並隸屬於內閣府正式編制，以發揮地區再生之整體核心戰略。
3. 就日本都市更新法制而言，係以「都市再開發法」及「都市再生特別措置法」為主軸，輔以「住宅地區改良法」、「都市計畫法」、「建築基準法」及「土地區劃整理法」等相關法令。應注意者，都市再生特別措置法指定「都市再生緊急整備地區」作為都市再生之基礎，全日本共63個地區，其中東京都內包括千代田區、中央區、港區、江東區、台東區、新宿區、品川區、涉谷區及豐島區。

(五)民間都市再生事業資金安定之支援機制

1. 都市再生緊急整備地區內之民間都市再生事業計畫經認定後，由政府提供金融政策支援，包括長期低利貸款、債務保證、稅制特例措施等，其中稅制特例措施，在認定事業之土地取得上，不動產取得稅課稅標準最高扣除二分之一，而在建築物建設上之不動產得稅最高扣除二分之一，再者固定資產稅及都市計畫稅五年內最高可扣除二分之一，其次法人稅、所得稅方面亦可減免。
2. 整體而言，東京都之城市發展策略為創設育成用途制度，其具體設施包括文化交流（會議場、美術館、圖書館、劇場）、商業（百貨店、飲食店）、生活支援（醫院、郵局、銀行）、業務（辦公室、官公廳設施）、產業支援及住宅。目前日本大規模複合都市開發事例，如六本木Hills地區再開發、品川站東口再開發、秋葉原UDX再開發、大手町連鎖型再開發等，而未來東京都主要開發計畫，包括四谷再開發、西新宿再開發、六本木三丁目再開發、涉谷站周邊再開發、日比谷再開發、日本橋及三越前再開發、八重洲及京橋再開發、有樂町再開發、北品川再開發等。

二、日本住宅金融支援機構

時間：105年10月24日(一)下午

主題：都市更新與財務相關之協助機制與配套作法

講者：小林正宏 調查部長、元木周二 まちづくり推進部長

(一)日本住宅金融支援機構概況

1. 日本都市更新發展經驗，日本政府透過日本住宅金融支援機構（JHF），協助當地都市更新業務之拓展。JHF前身為日本住宅金融公庫，成立宗旨主要為解決當時日本國民居住問題，係依據1950年5月公布「住宅金融公庫法」所設立之政策性金融機構，以提供日本當地金融機構無法承作之長期低利住宅貸款，達到促進日本住宅建設之政策目標，惟該機構於2007年（平成19年）3月完成階段性任務後終止，並於同年4月改由JHF接續任務。
2. 性質上，JHF係為獨立行政法人機構，由日本政府全額出資，2015年總資本金7,117億日圓，總員工人數913人，其主要業務包括證券化支援（Flat 35，詳見圖1）、住宅融資保險、直接融資、債權管理、團體信用生命保險等，其中證券化支援業務分為買取型及保證型二類，前者為JHF向民間金融機構購買固定利率之住宅貸款債權，進行證券化後發行資產擔保證券（MBS）予投資人；後者則是民間金融機構對其固定利率住宅貸款證券化，並由JHF對該住宅貸款債權提供保證服務，如此可協助民間金融機構提供個人貸款戶之固定利率住宅貸款，同時減輕其部分住宅貸款壓力。

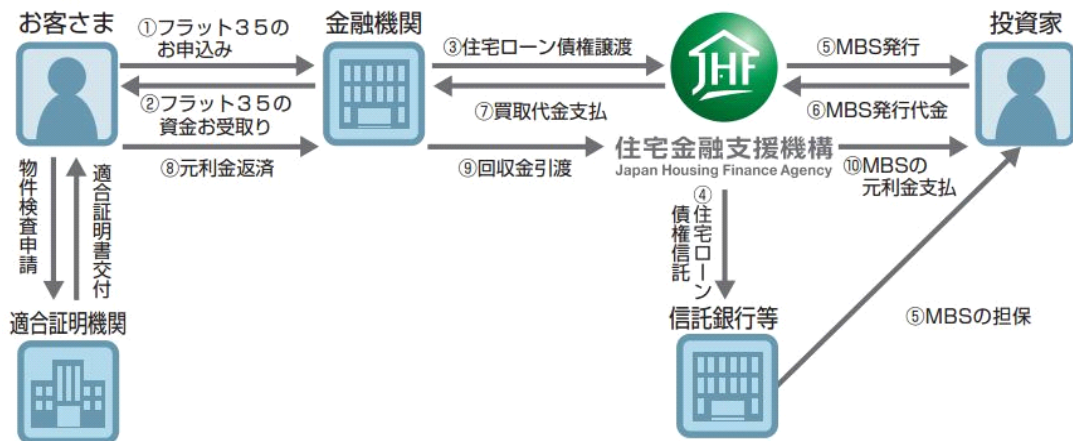


圖1：日本住宅金融支援機構證券化支援業務運作模式

(二)日本住宅金融支援機構角色定位

1. 日本住宅金融公庫係在日本經濟泡沫期間逐漸轉型為JHF，兩者差異在於前者資金來源全數為政府財政投融资，且主要業務係對一般日本國民提供住宅貸款，與民間金融機構產生競合關係，而JHF資金來源則是發行MBS之投資收入，角色定位轉為支援民間金融機構，雙方存在合作關係。
2. 協助政府提供政策貸款亦是JHF業務範疇，包括災害復興住宅貸款、都市開發貸款、耐震裝修貸款、高齡者向け返済特例制度等直接融資業務。再者，為了提高民間金融機構承作住宅債款之意願，JHF提供住宅融資保險業務，

由金融機構事先預交保險費購買住宅貸款保險，以減輕住宅貸款違約之損失。

- 3.另外減少民間金融機構之住宅貸款損失，為配合Flat 35業務推廣所提供之團體信用生命保險業務，運作方式是借款人與民間金融機構簽訂住宅貸款契約後，選擇是否加入機構團體信用特約制度，如選擇加入者，則由JHF與借款人簽訂「機構團體信用債務清償委託契約」，同時以要保人兼受益人之身分向人壽保險公司投保團體信用生命保險，借款人發生死亡或嚴重傷殘等保險事故，致使其無法償付當初住宅貸款，JHF向人壽保險公司請求保險金給付，並協助清償借款人之貸款債務。

(三)日本住宅金融支援機構業務概況

- 1.觀察JHF業務概況統計，2015年證券化支援業務（買取型及保證型）2.34兆日圓、住宅融資保險業務3,400億日圓、直接融資業務1,857億日圓、團體信用生命保險業務16.72兆日圓及債權管理業務12.83兆日圓。JHF證券化支援業務發行之MBS商品類別不少，包括MBS#105、#106、#107等，而該三項證券化商品信用水準均可達S&P AAA水準，惟票面利率仍有差異。
- 2.整體而言，JHF對日本政府而言肩負二項重要任務，一是協助日本政府更深入了解日本國內及境外相關住宅債款市場動態追蹤，協助日本政府規劃相關長期住宅政策，二是從金融角度提供長期固定利率低息融資、團體信用生命保險、住宅融資保險等，協助減輕民間金融機構及借款人之融資壓力，進而促進整體住宅貸款市場媒合成功機率。

(四)日本都市再生政策

- 1.日本「都市再開發法」於1969年正式施行，其立法目的在於土地合理健全高度利用及都市機能更新，其後陸續頒布「市街地改造法」，實施「特定街區制度」、「容積地區制度」及「首都圈整備計畫」，同時配合相關法令與政策，以導人民間投資方式推動都心地區大型更新計畫之發展。
- 2.「都市再開發法」下之都市再開發事業可分為「第一種市街地再開發事業」及「第二種市街地再開發事業」，前者是以權利變換方式實施地區內建物拆除後採用重建，從更新前權利關係人之權利價值依權利變換方式轉換更新建設後之權利價值，開發主體包括民間（公司、私人）、地方政府及組合等；後者對有防災、都市安全危險之虞地區，以及有必要充實震災避難廣場等重要公共設施之地區，事業開發者對地區內建築物採用全面收買方式，整建後對希望留置原地者供給其住宅，其開發主體以地方政府或組合實施。詳言之，都市再開發實施者包括個人、市街地再開發組合（法人）、再開發會社

(公司)、地方自治團體及獨立行政法人都市再生機構等五類(參照都市更新法)。

(五)市街地再開發事業办理流程

1.日本市街地再開發事業主要實施都市計畫事業、公共設施及建築整體興建，依權利變換方式將更新前權利轉換成更新建物之樓地板，藉由處分保留床(剩餘樓地板，詳圖2)之金額支應從事該再開發事業案所投入之費用。

2.其办理流程如下，

第一階段：當地居民經說明會、討論會進行意見交流與共識凝聚發起再開發事業，再由當地居民個人或組成團體，與地方公共團體共提計畫案，並召開協議會，取得其他居民同意。

第二階段：市街地再開發案均可對特定開發基地提出都市計畫書，申請再開發事業之審議核定，並須經召開公聽會及都市計畫案公示，基地內所有權人及周邊地區居民得以了解再開發計畫之定位與內容並取得其意見。

第三階段：市街地再開發組合經取得三分之二以上同意書，提出包括基地範圍、設計概要、資金計畫及執行期程之再開發事業計畫書，並公示、整理書面意見及處理回應，經審核同意後得予核定。

第四階段：再開發事業計畫經定後，實施者須對權利人更新前後財產價值變動與租金，給予補貼或補償，而權利變換計畫書亦須經公示、處理民眾書面意見或經全員同意，並送交審查委員會審議核定。

第五階段：權利變換計畫經核定後即可著手進行房屋騰空、拆除建築物，其後再進行建築工程。

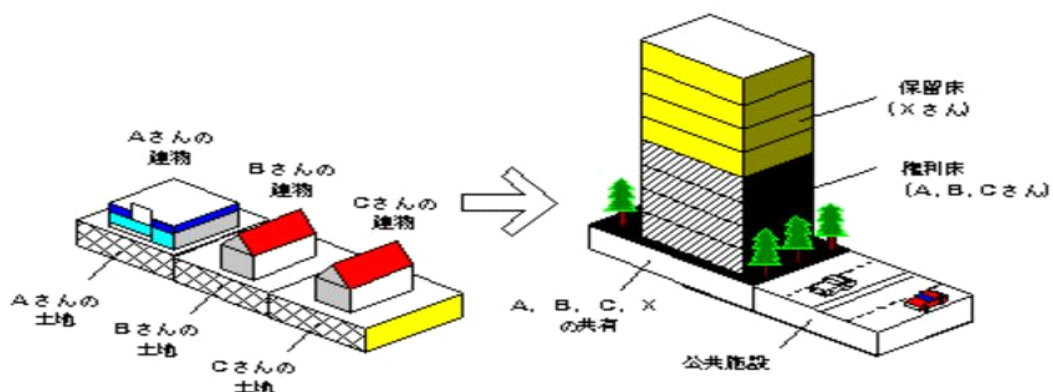


圖2：日本市街地再開發事業權利變換架構圖

(六)市街地再開發事業資金需求時點

1. 日本市街地再開發事業融資需求主要是發生在事業構想（準備組合）及權利變換計畫初期階段之調查設計計畫費、補償費、土地取得費等；在建設工事階段除了前項成本外，亦有除卻及建築工事費、參加組合員負擔金，而在清算、分讓階段則有權利者增床清算金、保留床購入資金。
2. 對此，JHF都市開發貸款業務提供短期事業資金及建設、購入資金，貸款對象以參加組合員（個人、法人）、再開發組合二類為限，其貸款利率0.67%（月調整），而貸款項目及額度則是調查設計計畫費、補償費、建築工事費之全額。
3. JHF為鼓勵60歲以上高齡者參與都市再生計畫，亦設置「高齡者向け返済特例制度」，提供貸款額度1,000萬日圓以下、固定貸款利率0.87%之重建住宅購入資金，且每月僅償還貸款利息，待高齡者死亡後再與其繼承人討論如何償還貸款本金，並將房屋所有權轉移予該繼承人，但如繼承人放棄繼承時，該住宅產權則由JHF進行處分，處分後所得利益用於沖銷高齡者借款。



虎之門・六本木地區第一種市街地再開發事業

圖3：日本住宅金融支援機構融資事例-1



町田山崎住宅建替事業

圖4：日本住宅金融支援機構融資事例-2

三、三菱UFJ信託銀行

時間：105年10月25日(二)上午

主題：不動產信託、不動產證券化等都更金融商品實務

講者：山崎暢之 不動產諮詢部專門部長、猿田昌洋 海外投資家營業部長

(一)日本土地信託制度發展

1. 日本政府於1922年制定日本信託法及信託業法，確立日本信託度，最初日本信託發展以金錢信託為中心，其後經過二次大戰，經濟復甦成長，日本國內土地價格高漲，而造成土地持有成本提高。爰在土地所有權人期望有效利用土地、土地開發業者面臨高地價壓力下，日本政府策劃以土地信託方式，引人民間資金進行土地開發，日本土地信託於1984年由日鋼公司與住友信託銀行簽訂第一件土地信託契約開始，即帶動土地信託業務蓬勃發展。
2. 日本土地信託類型可分為租賃型、處分型、等值交換型、更新型等四類，均由土地信託基本架構加以衍生變化，不同類型土地信託主要差異在於，依信託目的於土地開發完成後土地建物之處理與利用方式，以及委託人數之多寡，其中租賃型土地信託為土地信託最基本之模式，被廣泛運用於土地開發上。

(二)租賃型土地信託運作模式

1. 在租賃型土地信託架構下，土地所有權人（委託人）與受託人間簽訂信託契約，土地所有權轉移給受託人（依據信託契約進行所有權轉移登記及信託登記），當土地所有權人（委託人）取得信託受益權後成為受益人，而該受益權可轉讓或分割，如信託期間受益人產生繼承時，受益權亦將被繼承。其後

受託人與營建公司簽訂營建承包契約，進行建築物營建工程發包，此時當建築物交接後，該建築物與當初信託財產之土地成一體，形成同一信託財產。

2. 信託銀行身為受託人為支付建築價款，向包括本身銀行在內之金融機構調度資金，支付營建公司，而此一借入債務與建築物相同，歸屬於信託財產。
3. 受託人依據信託目的進行建築物租賃事業，但受託人簽訂之租賃契約不因信託關係結束而當然消滅，仍在受益人與租借人間繼續有效，如有建築物維修及管理需求，係由受託人與管理公司簽訂管理契約進行管理業務。而建築物租賃取得之資金及共益費中，扣除借款利息、稅賦規費、管理費等費用、給付受託人信託報酬、借款本金償還、各項準備金後之餘額，即成為信託配息交付給受益人。
4. 當信託期間終了後，土地、建築物等信託財產以現狀歸還受益人，而租賃契約產生之債權、債務及資金調度借款之剩餘債務，亦由受益人繼承之。

(三)日本國民對不動產之看法改變

1. 前項租賃型土地信託中，受託人進行建築物營建與資金調度，展開不動產租賃事業之營運，但日本舊信託法（2006年修訂為現行信託法）中，未認可事業本身之信託，但由於管理運用信託財產之結果，一般通常解釋為事實上認可事業之營運，故土地信託開始普及。基於此一考量，在信託土地興建旅館或餐廳時，即可將其視為不動產進行租賃，但受託人直接經營旅館事業或餐廳事業則不認可。
2. 日本土地信託受託件數自1998年1,400餘件之高峰後持續減少，主要原因在於1990年代日本泡沫經濟崩潰，持續過長期間之資產緊縮，造成受託人無法創造運用收益，而受益人無法忍受損失（負的配息）。因此，日本人對不動產看法產生改變，過去1990年以前日本經濟長期持續成長，且深信不會失敗之土地神話，但在1990年以後則認為不動產投資及不動產事業之收益及風險並存。此外，在同一期間，日本「國有財產法」與「地方自治法」於1986年修訂後，國公有土地亦可導入土地信託，期待有效活用民間企業之信託銀行運用企劃，抑制財政支出，但在1990年代末期，受泡沫經濟崩潰影響，幾乎沒有新受託案件，近期僅2008年宮城縣東京職員宿舍之完工型土地信託，係以不承擔借入及租賃事業風險之型態運用。

(四)日本不動產證券化發展歷程

1. 日本於1998年推動金融大改革中，與金融系統改革相關之法律陸續發布，包括「特定目的公司資產流動化法」、「證券投資信託及證券投資法人法」等，而前二法於2000年進行修訂，前者改名為「資產流動化法」，代表「資

產流動化型」之不動產證券化正式實施，後者則更名為「投資信託及投資法人法」，規定不動產可被直接被運用，「資產運用型」（稱J-REIT）之不動產證券化亦正式問世。

2. 與此同時，不動產管理處分信託為不動產證券化應運而生，所謂「不動產管理處分信託」係受託銀行將不動產所有權人信託之不動產加以經營管理，並按照信託契約約定，將所獲得之租金或其他收益交付受益人。
3. 在日本，實際上經常使用之不動產證券化架構為「GK-TK」（詳圖5），其中GK（合同公司）係依據日本公司法成立之有限責任公司，TK（匿名組合）則依據商法（第535-542條）成立之組織，在該架構下，GK不直接購買不動產，而是從信託銀行取得信託受益權。運用信託之原因有三：
 - (1) 相較於發起人（不動產賣方）直接轉讓不動產予SPC（特殊目的公司），不動產取得稅與登錄執照稅較少，信託受益權在SPC間轉讓時亦同。
 - (2) SPC經常運用GK將不動產交易之收益分配給投資人，適用「不動產特定共同事業法」須事先取得許可且條件嚴格，但如以信託受益權為原資產之收益分配，排除在適用對象外。
 - (3) 信託期間，信託銀行除了進行資金管理外，亦成為建築物管理等契約之主體，可安全運用不動產。

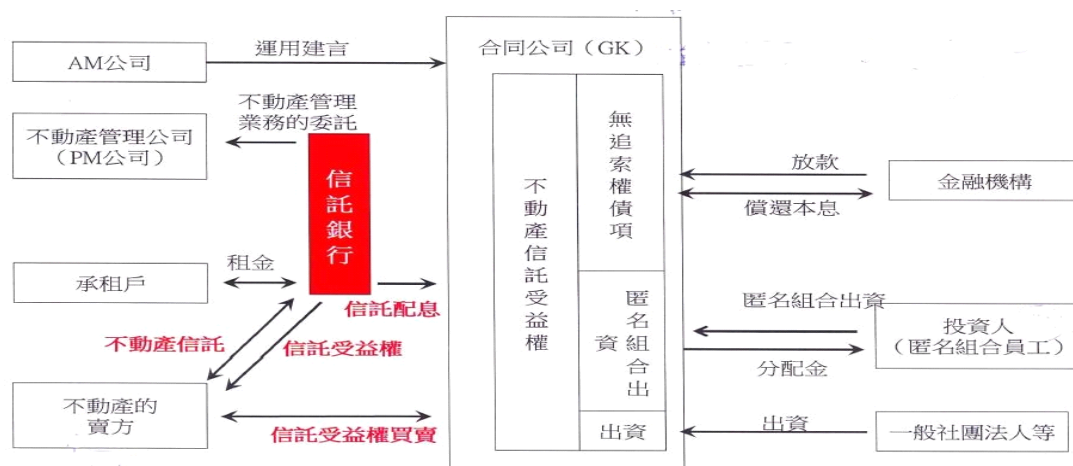


圖5：GK-TK架構

(五)日本不動產證券化類型

1. 2008年金融海嘯後，日本開發型不動產證券化受託案件大幅減少，2007年8,000餘件為最高峰，最低至2015年僅30餘件，雖2016年再度增加，但預計已無法重回過去之數量，主要原因之一是2013年修訂日本會計基準，修訂前

開發業者使用SPC可在資產負債表外(Off Balance)開發事業，但修訂後SPC改為合併連結化，許多開發型SPC無法取得資產負債表外之好處，然即使如此，多數不動產公司在無法單獨取得過半之業務執行權而展開共同事業時，開發型SPC仍具有活用之意義。

2.我國「不動產證券化條例」於2009年1月修正後，將開發型之不動產或不動產相關權利納為不動產證券化可投資標的，但我國「資產運用型」之不動產證券化，雖參考美國REITs模式而創設「不動產投資信託」，但僅採「契約型」之信託型態，並未如日本引入「公司型」投資信託制度。

3.開發型不動產證券化與信託組合下，在日本分為受益人下單型及受託人下單型二類：

(1)受益人下單型：由信託受益權受讓人與建商(工程施作者)簽訂工程承包契約，於開發竣工後移交建築物給SPC並向受託人追加信託(詳圖6)。

(2)受託人下單型：由受託人與建商簽訂工程承包契約並支付工程價款，竣工後建商移交建築物給受託人，該受託人在信託關係存續中追加信託財產(詳圖7)。此一受託人下單架構，SPC需以金錢信託方式追加信託資金，作為不動產開發期間之相關費用支付。

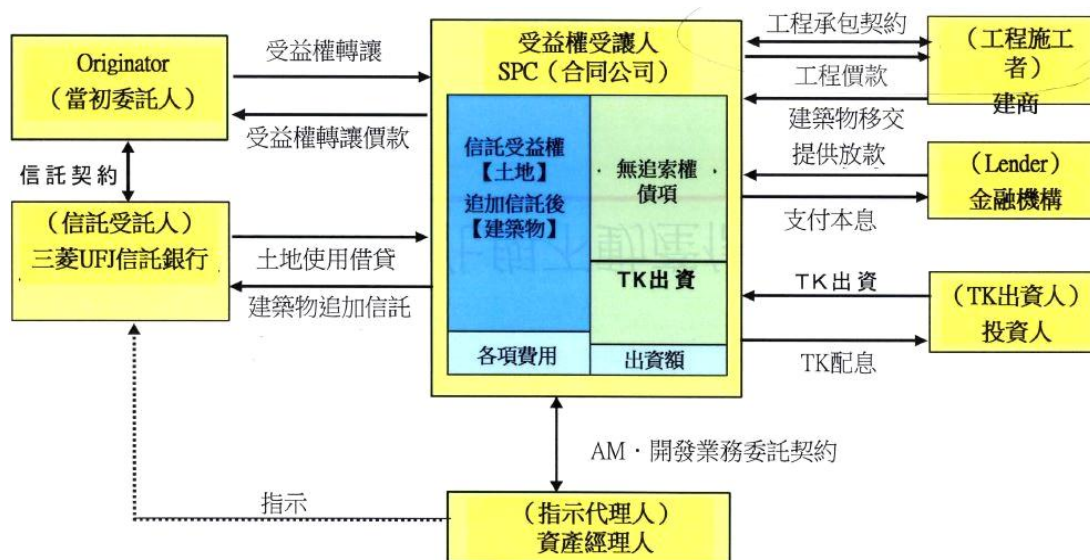


圖6：開發型不動產證券化受益人下單型架構圖

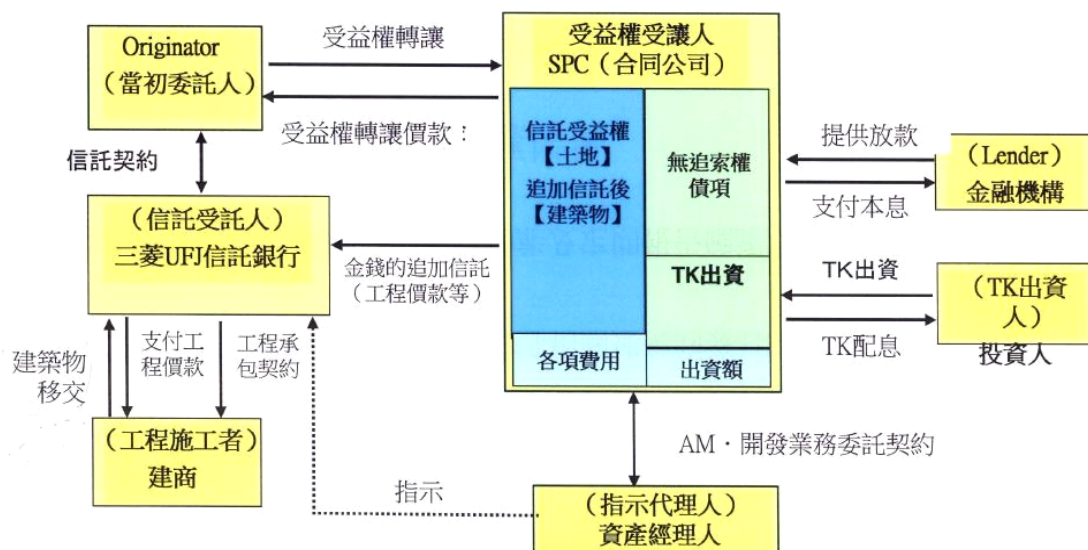


圖7：開發型不動產證券化受託人下單型架構圖

(六) 國有土地再開發活用信託案例

1. 前項開發型不動產證券化運用信託之意義，在於法律面之安定性及債權保全、受託人在開發期間中之檢查功能，以及建築物完工時之因應措施，如檢查完成證明書之確認檢查、完工後之物件出售或租賃相關合作。
2. 日本亦有國有地再開發活用信託之案例，如大手町二丁目地區第一種市街地再開發事業。東京市中心之一等地存在著廣大國有土地，作為大樓用地對外出租，該土地利用民間企業力量重新開發建設大型大樓，大樓興建完成後，國家將其國有部分作為出租大樓，在進行營運時以出售目的設定信託。此再開發大樓活用信託之架構中，國家以委託人身分以不動產信託將大樓轉移交付信託銀行（受託人），由受託人對外實施租賃，並鑑定租賃狀況、不動產市場動向及利率等情況，將信託財產分割出售給投資人，其後再將出售價金及至出售為止之租金，扣除信託事務處理所需費用後作為信託分配。

四、三菱地所

時間：105年10月25日(二)下午

主題：丸之內、大手町連鎖型再開發區計畫

講者：重松真理子 開發推進部參事、田代英久 開發推進部副主事、大草徹也 執行役員

(一) 三菱地所發展概況

1. 三菱地所於1937年5月設立，為一綜合型不動產公司，2016年8月資本金1416.59億日圓、總員工人數737名，其主要營業項目包括辦公大樓及商業設

施之開發、租賃與管理；收益用不動產開發與管理；住宅用地及工業用地之開發與銷售、不動產買賣與仲介。

2. 三菱地所於東京都大丸有地區（大手町、丸之內、有樂町）進行辦公大樓改建之都市再生事業，自1998年至2017年投資總額9,500億日圓，計畫將現有大樓改建為附加辦公業務、商業機能之現代化大樓，藉此提升既有大樓及新建大樓之出租率及租金。「第一階段」完成興建丸之內大廈、日本工業俱樂部會館、三菱UFJ信託銀行本店大廈、丸之內OAZO、東京大廈、新丸之內大廈、東京半島酒店等六棟建物。「第二階段」預計2017年完工，其中2009年完成古河大廈、丸之內八重州大廈、三菱商事大廈三棟整合改建計畫後誕生之「丸之內花園大廈」、三菱一號館建設，而丸之內永樂大廈（包括丸之內1-4計畫、東銀大廈改建計畫）於2012年1月竣工，大手町金融城則在同年10月完成。

(二)三菱地所都市再生開發計畫

1. 三菱地所丸之內都市再生開發計畫，包括大手町1-1計畫（主要用途如辦公室、停車場、店鋪、地域冷暖房設施等）、連鎖型再開發事業（詳圖8）、大手町1-3第一種市街地再開發事業（主要用途如辦公室、店鋪、停車場、旅館等）、常盤橋街區都市更新計畫等，其中連鎖型再開發事業係以國有地為出發點，第一次開發區完工後即置入第二次開發區之商業機構，而進行第三次開發時，再將原商業機構轉換至開發完成之第二次開發區。
2. 常盤橋計畫係位於東京車站日本橋口前之建築工程，預計2027年全部竣工，該都市更新計畫中，建築物將由辦公大樓與商家店鋪所構成，在東京車站周邊最大3.1公頃地基上，建築高達390公尺、日本最高之超高層摩天大樓（地上61層、地下5層），屆時將超越大阪「阿倍野HARUKAS」（300公尺）。除了成為東京國際金融中心之商業核心據點外，該計畫區亦導入都市觀光機能，並以成為連結眾多金融機構之手町與兜町間之金融核心區域為目標，但尚須克服都市排名中浮現之缺點，以達成「國內外人士及外資企業首選的國際性都市」。

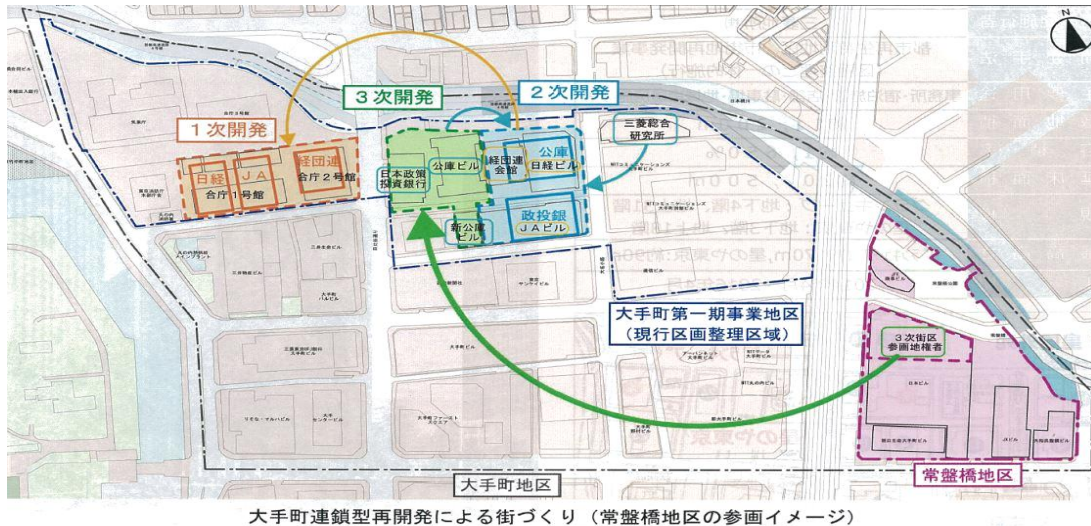


圖8：大手町連鎖型再開發事業

(三)三菱地所大丸地區開發導覽

1. 前項三菱地所丸之內都市再生開發案，係在都市再生特別措置法制定後，所創設都市再生特別地區之架構上推展，其公共空間之活用適用道路法特例，意即放寬道路佔用許可標準、充分利用道路空間等，推動有利於增進繁榮之宣傳活動，如丸之內、新宿副都心、大崎站周邊、蒲田站周邊街道等均已獲得特例認可。
2. 東京車站周邊地區再開發案於1988年由大丸有地區土地所有權人自發性設立大丸有地區再開發計畫推廣協議會，共同推動社區總體營造，並提出大丸有地區開發構想。復於1996年成立社區總體營造懇談會，作為地主端與官方間溝通橋樑；2002年該地區之企業主、上班族、學生成立大丸有地區經營協會，從使用者角度出發提出再開發策略；隨著環境保護及永續發展意識抬頭，嗣於2007年成立大丸有環境共生型社區總體營造推廣協會，從永續發展觀點檢視再開發策略。透過多元團體意見表達，以共識為基礎發展全面向之社區總體營造，兼容辦公室商圈之更新、歷史傳承、基礎設施之整備、地區與社區之營造、都市機能之復甦等願景，達成區域品牌及價值提升之目標。

五、日本信義房屋

時間：105年10月26日(三)上午

主題：《2020東京大改造》東奧都市再生・未來都市藍圖

講者：樋口和人 營業部部長、土居冠偉 營業部課長

(一)東京商用及住宅土地價格變動

1. 日本國土交通省於2016年9月公布2016年7月1日為止之基準地價，全國商業地段較2015年微幅上漲0.005%，為近9年來第一次上漲，其原因在於訪日觀光客增加帶動商業店面與旅館地價上漲。
2. 在負利率環境等因素之背景下，除了東京以外之中核都市亦流入投資熱錢，包括札幌、仙台、廣島、福岡等四城市商業地段漲幅6.7%，遠超越三大都市圈（東京、大阪、名古屋）2.9%。
3. 仔細觀察東京圈內漲幅可發現，前五位均位於銀座地區，其中漲幅第一名（27.1%）為銀座六丁目，每平方公尺2,250萬日圓，漲幅率第二名（25%）為銀座二丁目，每平方公尺3,300萬日圓，亦是全國最高之基準價格。銀座地區由於外國觀光客增加而帶動消費，除了品牌專賣店等免稅店接連開幕外，再開發案給予其另一消費助力。
4. 此外，東京圈住宅地段亦有0.5%小幅成長，漲幅前五名中之前三名為千代田區（六番町、三番町、二番町），第四名為目黑區自由之丘二丁目，第五名則是千葉縣木更津市，其中千代田區六番町漲幅11.3%，每平方公尺為363萬日圓。為迎接2020年東京奧運與解決訪日外國人增加所造成之旅館客房不足之問題，商業地段不斷地進行開發，辦公大樓空屋率亦呈現下降趨勢，可明顯看出熱錢明顯湧入市中心。

(二)大阪商用及住宅土地價格變動

1. 事實上，住宅市場較商用不動產更早一步進入高峰，東京圈內23區中古住宅大樓價格已進入了價格調整局面，根據東京KANTEI公布8月份數據顯示，價格5,279萬日圓與上個月持平，而東京都心六區（千代田、中央、港、新宿、文京、涉谷）為7,203萬日圓，相較7月微幅上漲0.3%。
2. 此外，北自北海道，南至九州、沖繩等擁有主要觀光景點地區均湧入外國觀光客，其中以擁有多數世界級觀光景點之關西圈備受矚目，因而海外投資客不動產投資需求，亦由東京擴展至以大阪為中心之關西區域。
3. 國土交通省於2016年1月發表公告地價，大阪府商業用地部分已連續三年呈現上漲，該地價上漲率之冠為大阪市中央區心齋橋筋二丁目，較2015年上漲45.1%，此反映外國客行銷帶來外國觀光人潮，進而帶動當地店面、旅館需求之效果。大阪圈之商業地段中，大阪市2016年漲幅8.0%，加上辦公室空屋率下降，故投資需求穩健，而高樓層住宅大樓建築用地等需求，亦反映在住宅大樓用地上，包括分讓住宅、投資用住宅大樓（租賃）。
4. 與東京不同之處，大阪中古住宅大樓價格尚未有進入調整局面之跡象，其中大阪市每平方公尺2,888萬日圓，連續上漲二十個月，顯見中古住宅大樓價

格呈現西高東低之走勢。

(三)國家戰略特區推動都市再生

1. 日本內閣於2013年6月召開會議商定安倍經濟學第三支箭之經濟成長戰略（日本復興戰略），而該戰略細化為日本產業復興計畫、戰略市場創造計畫、國際發展計畫等三項行動計畫，並提出具體措施及成果目標，其中在完善商業環境領域，提出設立「國家戰略特區」吸引全球投資。
2. 對此，日本政府於2014年3月在國家戰略特區諮詢會議中決定，第一步在「東京圈」、「關西圈」、沖繩縣、新潟市、兵庫縣養父市及福岡市等六處建設「國家戰略特區」。
3. 「東京圈」由東京都、神奈川縣及千葉縣成田市組成，著眼於2020年東京奧運，目標為成為吸引全球企業之國際商業基地，而關西圈則由大阪、兵庫及京都三府縣組成，利用京都大學iPS細胞研究所等優勢，爭取成為醫療等成長產業之創新基地。
4. 事實上，自東京被指定為特區以來，區域會議提出再生城市、城市建設及醫療等相關項目，就再生城市領域而言，關於22項再生城市專案及都市規劃等目標適用都市計畫法特例，強化東京站前大規模地下交通總站，修繕虎之門、品川站周邊之新車站等交通樞紐功能，以及大手町及六本木地區等外國企業招請與商務交流之MICE功能強化，而大手町-兜町地區及竹芝地區等商務交流據點亦在計畫中。

(四)日本信義房屋發展概況

1. 日本信義房屋於2009年在東京成立，其提供臺灣客戶赴日購屋之專業諮詢服務，以及安全購屋流程，為臺灣房屋仲介公司第一家進軍日本，自成立以來，已有逾千位臺灣客戶透過日本信義房屋於日本東京置產。
2. 2015年1月信義房屋物業管理株式會社正式成立，主要為客戶進行租賃仲介與管理服務，即與現有新成屋代理販售、中古屋買賣仲介整合為三大營運範疇，並直接提供客戶從看屋、購屋、交屋乃至租賃仲介、管理一體化之服務流程。針對購屋後自住之客戶，亦提供安心居家服務，協助其在入住前完成各項生活必須之前置準備，如添購家具家電、網路設置等。
3. 前述租賃管理服務係由日本信義房屋協助客戶管理家業，其自租金收入扣除建物管理費、租賃管理服務費（每月租金的5%）及其他費用後取得實際收入。所謂其他費用如仲介服務費（一次性）、更新手續費、退租驗屋業務、修繕相關及代理服務。其次，居家安心服務方面，由於房屋在自用非出租之情況

下，每個月仍有建物管理費、水電費等基本必要支出，日本信義房屋對跨國繳費不便之客戶提供代繳服務。

4. 此外，亦有協助辦理房屋貸款，由本國銀行在東京分行承作，最高貸款成數七成，但視個人信用狀況及標的物條件而有所差異。

(五)日本購屋租賃相關稅制

1. 日本政府於2015年1月開始增收遺產稅，由於遺產繼承項目以房地產占比最高，故與房地產繼承規劃相關業務隨之發展，而房仲業亦以增稅為新著手點開拓業務。
2. 有關日本購置不動產之相關稅金：
 - (1) 購入不動產時之日本稅金，如印紙代、登錄免許證、不動產取得證：印紙代類似我國印花稅，根據不動產買賣合約所記載金額確定稅額，而登錄免許證類似我國登記規費，該稅額為固定資產稅評價額2%；不動產取得證則是類似我國契稅，其稅額為固定資產稅評價額4%。
 - (2) 出售不動產所發生讓之渡所得稅：類似我國土地增值稅、財產交易所得稅、奢侈稅，分為取得不動產五年內或以上出售，其計算方法為收入金額（售屋）扣除取得費（當時購屋）、讓渡費用及特別扣除額。
 - (3) 持有不動產之固定資產稅及都市計畫稅：類似我國每年應繳之房屋稅、地價稅，其中固定資產稅為固定資產稅評價額1.4%，都市計畫稅則是固定資產稅評價額0.3%。
 - (4) 租金收入所應繳交之所得稅：係以淨所得（租金總收入減去必要經費）乘上稅率（5%~45%）。

六、新生銀行

時間：105年10月26日(三)下午

主題：不動產繼承與不動產交易相關金融業務實務

講者：工藤英之 代表取締役社長、柳瀨重人 常務執行役員、

谷屋政尚 新生PI集團代表取締役社長、舛井正俊 專務取締役

(一)新生PI集團發展概況

1. 新生銀行前身是日本長期信用銀行（LCTB），80年代末期，受惠於泡沫經濟快速成長，總市值一度達到全球第9名，但隨著90年代經濟泡沫的瓦解，以企業放款和房貸為主的LCTB，呆帳問題也逐漸惡化。1998年，LCTB宣告破產，收歸國營。1999年日本政府將股權出售給美國力寶塢投資基金（Ripplewood holding），隨後獲得奇異、瑞士銀行、花旗銀行等跨國集團的資金挹注，

並改名為「新生銀行」。

2. 新生銀行於2013年7月剝離法人部門投資業務，成立全資子公司新生PI (Principal Investment) 集團，該集團以新生資本投資公司 (PI Ltd.) 為管理者，其符合「金融商品交易法」登記為第二類金融商品交易業，組織架構包括新生企業投資公司、新生投資與財務公司、新生債權回收與顧問公司，以滿足東京市內中型及中小企業之一站式服務需求。
3. 新生投資與財務公司 (Shinsei Investment & Finance Limited) 主要從事國內及境外債權投融资，而其業務範圍包括事業繼承支援、轉廢業支援、不動產金融及資產負債表改善 (Balance sheet solutions) 等四類。
4. 新生投資與財務公司(SFI)不動產業務主要為不良貸款投資，即自金融機構購買住宅貸款債權，進而對約6,000家中堅及中小企業提供不動產諮詢服務，包括不動產擔保融資、事業繼承或轉廢業支援，以創造或提高不動產價值。

(二)SFI公司不動產金融業務

1. 觀察日本不動產市場環境，在貨幣寬鬆、東京奧運及地震災害影響之背景下，對住宅重建之需求增加，尤其是耐震性不足之老舊建築物，帶動房地產交易變得較為活躍。且隨著外來遊客增加、東京市中心低層住宅未有效利用土地，對在東京市中心開發大型旅館及零售店之需求提高。
2. SFI不動產金融業務之融資目標聚焦在不動產價值，包括對擁有流動性不動產之不動產公司提供資金，及對非金融機構提供過渡性融資用於償還貸款，前者適用對象包括新創公司 (start-up)、低信用公司 (low-credit)，而後者為有財政問題之超額負債公司。
3. SFI經營戰略係針對東京市中心具有強烈需求之商業區，並透過客製化貸款，以2年內之融資期限為原則(避免不動產價格波動風險)。
4. SFI優勢在於其為新生銀行全資子公司之可靠性，且該公司員工有不動產投資、不動產估價師等經驗驗證市場價格，以及住宅抵押貸款經驗承接發生違約可能性最低之案件。

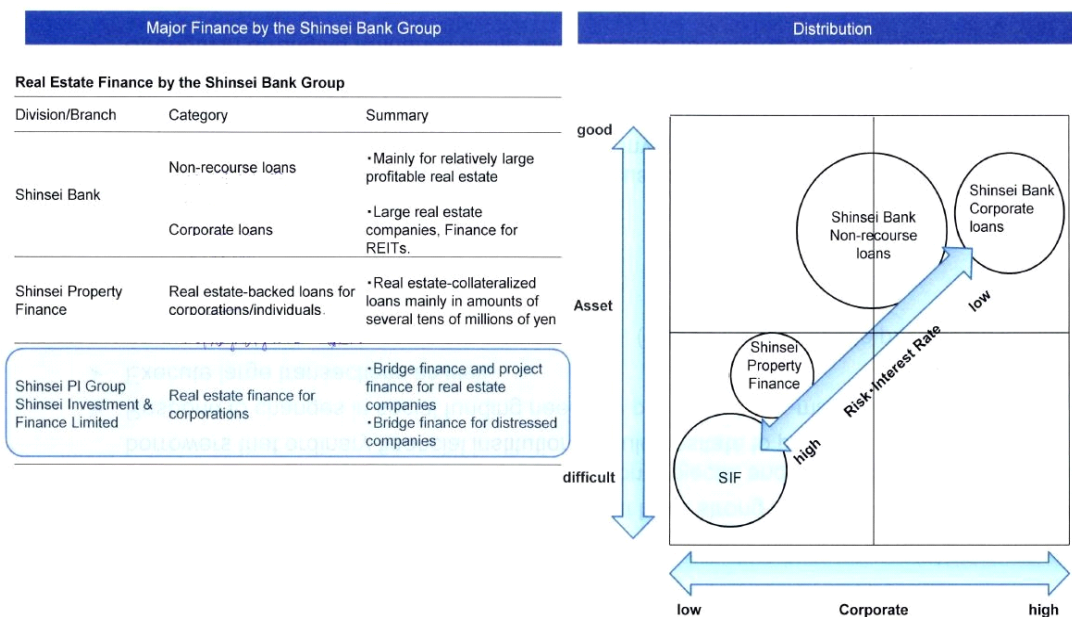


圖9：新生銀行集團主要融資業務

(三)SFI公司不動產融資案例

- 1.以鄰地買取型為例：本案涉及租賃戶搬遷談判，該物件所在地位於東京市中央區銀座之商業地段，借款人為中小型不動產公司，先購買一棟八層樓RC建築物（SFI初始支付），在其相鄰土地上購買另一棟RC建築物（SFI二次支付），處置完成銷售給開發商並取得收益，而開發商透過土地形狀改變增加價值（即適用新零售店租金增加），且聯合開發改建後價格較單獨開發為高（詳圖10）。有關原零售店鋪租賃契約之解除（多數情況下是透過法院或自願談判解決），搬遷費包括各種補償(如移動費用、經紀費、處置設施損失、業務暫停補償等)、租金差額補償、一次性付款差額補償等。
- 2.以租賃項目為例：該物件所在地位於橫濱市，承租人僅單一餐廳且已搬離物業，A不動產公司自B銀行取得貸款後購買並翻新空置房產，但未能在到期日前處置房產，故需要再融資，本案借款人為A公司設立之SPC，並計畫於不動產出租後將收益財產出售給投資人，本案SFI與該SPC簽約，利於SFI控制在預定期間內處理租賃及銷售活動。

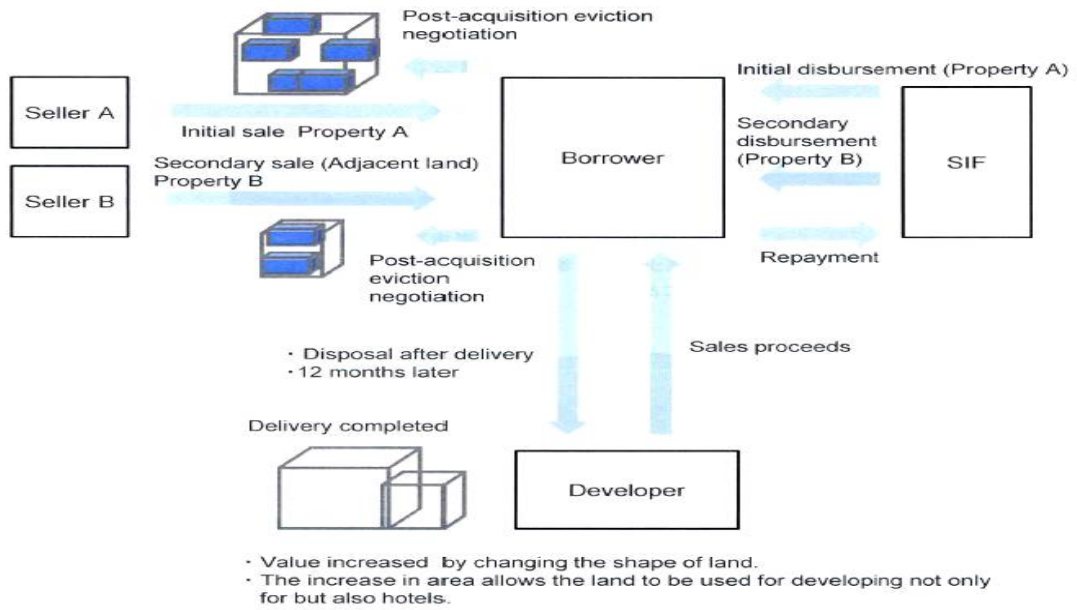


圖10：SFI鄰地買取型融資案件

(四)SFI公司廢業支援業務

1. 據東京商工「2015年全國社長年齡調查」指出，日本社長平均年齡為60.8歲，呈現高齡化走向，其中70歲以上占23.3%，SFI廢業支援業務係為因應超高齡社會來臨，對中堅及中小企業提供融資援助，以解決事業繼承之問題。
2. 廢業支援型投資對象以財政赤字但有正資產、無繼任者接任之非金融公司，區域以東京市23區為限，主要考量交易採購效率、盡職調查及投資期間、資產可處置性等，典型案例架構如圖11。
3. 前述所稱資產如是不動產，在處置時以清算價值內投資，而不考慮主體公司之業務價值，目標金額為每筆5億日圓至20億日圓。SFI提供廢業支援業務之意義，在於企業主可獲得退休後生活資金，或大膽嘗試創業，公司員工及客戶亦可考慮較公司破產為好之選擇方案，而該業務收益性在於，一是競爭者較少，可避免價格競爭，且期望相對較高之投資報酬率；二是投資標的為主體公司所持有之資產，短期跌價風險較小；三是滿足中小企業之實際需求等。

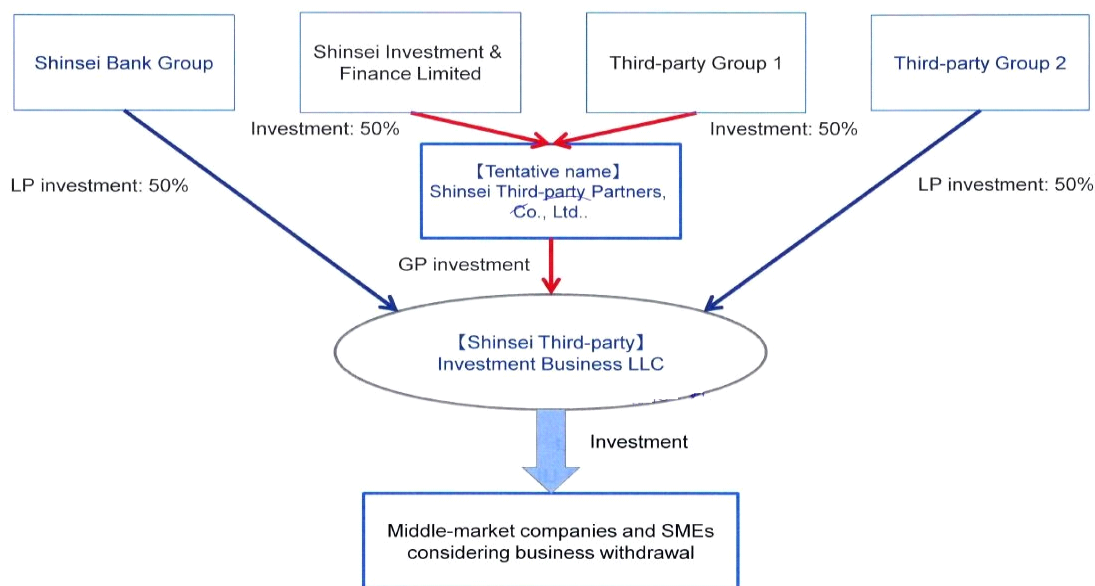


圖11：SFI廢業支援業務典型案例架構圖

肆、心得與建議

日本為全球三大經濟體之一，回顧過去縱使經歷天災地震、人禍戰爭及經濟泡沫化衝擊，仍快速穩健地重建復甦，都市更新政策蔚為重要關鍵。此外，日本發展不動產證券化商品具有相當績效，促進都市更新及不動產證券化之諸多制度及成功案例，均值得我國學習。另，在籌備2020東京奧運方面，日本仍持續推動城市區域改造，擘劃一個具有永續發展概念的未來都市，可為借鏡。

本次造訪東京，視野所見，林立整齊美觀大樓，道路平坦寬廣，路樹蔥鬱林蔭，街道時有諾大草坪綠意，令人神清氣爽。商業活動人潮絡繹，眾多大樓之地下樓層相通，且結合商店並連結地下鐵與車站，原本在路面活動的人潮，已部分轉至地下街道，疏散擁擠人潮與交通，提升城市寬敞舒適度，給人與臺灣不同的美麗印象。

臺灣建物老化日趨嚴重，人民生命安全堪慮，加速都市更新勢在必行。所幸，政府已將都更列為施政重點，尤其臺北市，近期已著手規劃蘭州斯文里整宅都更、延平北路警察宿舍及華榮市場等都更案，將以公辦都更方式帶動城市改造，值得期待。然而，推動都更除應以政策帶領外，如何挹注資金支應，如何解除民眾對都更既存之疑慮，是否能增加誘因加速都更，皆是都市更新重要課題，謹提供部分建議事項如下，期盼臺灣早日提供民眾優質的環境與居住品質，成功再造城市新面貌：

一、政府成立專責單位推動都更政策，展現政策決心

(一) 借鏡日本政府推動都市更新決心

日本自 2001 年 4 月於小泉首相內閣時期，提出都市更新政策構想，希望從環境、防災、國際化等觀點，朝向 21 世紀都市再生發展目標，藉由都市更新相關措施，推動土地之有效利用。該年 5 月立即設置「都市再生本部」，推動都市更新相關政策，本部長由內閣總理大臣（相當於我國的行政院院長）擔任，並再於 2002 年實施「都市再生特別措施法」，充分展示翻轉都市之決心。尤以東京歷經幾大都市更新計畫後（例如：東京六本木 Hills 地區、秋葉原 UDX 大樓更新案），已成為舒適和充滿經濟活動力的美麗城市，大大提高城市國際地位。

(二) 成立專責單位落實政策推動

反觀我國，1988 年 11 月已公布施行「都市更新條例」，惟因民意整合及用地取得耗時，再加上都更個案爭議不斷，以致都市更新進展緩慢。為都市之永續發展，行政院於 2015 年核定「都市更新發展計畫」（104~107 年），並將「政府主導都市更新，帶動區域再發展」，擬定為總體目標之一，惟該計畫 4 年期程已將屆半，迄今成效仍尚未彰顯。為加速進展，建議中央與地方均能成立專責單位，廣納專業意見，全力推動都市更新，讓臺灣整體都市風貌改變，並帶動多元化經濟效益。

二、適度鬆綁銀行法第 72 條之 2，鼓勵銀行挹注貸款參與都市更新

(一) 受制於銀行法第 72 條之 2 限額規定，本國多數銀行恐無法提供都更貸款

1. 依據銀行法第 72 條之 2 第 1 項前段規定：「商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款之總額，不得超過放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和之百分之三十。」基此，國內除土地銀行、中國輸出入銀行、臺灣工業銀行等專業銀行得不受此規範外，其餘銀行均受此限制。
2. 近十餘年，在房市多頭帶動下，銀行投注在不動產抵押貸款之金額龐大，絕多數銀行均將臨屆該 30%限制比率。為解決此限制比率問題，理應由銀行自尋改善之道，例如銀行可藉由積極吸收存款，來放大放款承作空間，否則銀行只願意放款賺錢，卻不願意負擔存款利息，此對存款規模巨大之銀行（如臺灣銀行）亦有不公。
3. 本行向來配合落實不拒收存款政策，致存款規模遠大於同業，目前距離前開 30%限制尚有鉅額承作空間，然而在政府極力推動社會住宅與都市更新政策下，未來資金需求殷切，確實需要銀行共同參與貸放，資金提供不宜過度集中於少數銀行，以分散風險，強化銀行健全經營。因此，建議適度放寬限制規定，以利都更政策順利推行。

(二)以銀行聯貸方式提供都更貸款

社會住宅與都市更新政策施行，需求之資金龐大，宜以銀行籌組聯貸方式承做貸放，除可確保資金來源無虞外，亦可降低銀行授信風險，穩定金融秩序。

三、提升都市更新透明度

我國歷年來雖樹立幾個都更成功案例，但其中多因地震或其他災害肇致建物倒塌或危樓故而不得不重建者，基於民眾自發性之都更案例則寥寥無幾。推究其原因，多因都更問題繁雜，利害糾葛橫生，興訟事件頻傳，負面消息時有聽聞，更不乏引發重大社會事件者，民眾對都更普遍存在不信任感。尤其4年前臺北文林苑事件後，社會整體對都更議題興致缺缺，臺灣都市更新幾近停擺。為解決廣大民眾對都更之疑慮，建議政府施行下列事項，以提升大眾參與都市更新之意願：

- (一)簡化並加速都更審議程序，降低不確定性發生機率，俾順利推動都更。
- (二)普及都更觀念之宣導教育：將都更整體流程、獎勵容積率規定與計算方式、估價、合建、權利變換、參與都更者之權利義務等，以淺顯易懂之方式，透過多重管道，普及宣導教育。
- (三)結合建經公司、開發業、建設公司、營造公司、銀行、信託業者等，提供案例分享與諮詢服務，降低民眾疑惑。

四、強化都更期間居住安置

都更過程之中繼與安置問題，亦是部分民眾無意加入都更之主因，尤其老人家視都更遷移為畏途者不乏其人（許多房東不願意租屋給銀髮族）。

政府預計興建20萬戶社會住宅，建議可與都更相互搭配，將社會住宅保留部分戶數出租作為都更期間之住戶安置；政府機關參與都更者，將所獲配之新屋保留部分戶數，出租予其他參與都更者，將有助解決都更過程之居住安置，促進民眾參與都更意願。

五、積極推行「防災型都更」免於危難

(一) 危險建物優先更新

臺灣老舊建築比例高，土壤液化嚴重區域、海砂屋、順向坡、結構毀損及平面配置不佳等五大類危險建築，及其他安全有疑慮的老舊建物，建議均優先列入「防災型都更」範圍，優先進行更新。

(二)把關工程品質致力防災

建物品質良莠多無法以肉眼及時辨識，結構安全往往歷經數年後，才逐漸浮現問題，一但出現問題則對人民生命、財產安全造成極大危害。因此，如何確保工程品質，讓民眾住得安心，甚為重要。目前已有民間機構針對建築安全推動「建築安全履歷認證標章」標準，在每個施工階段，皆詳盡拍照記錄施工品質，確實達到施工品質透明化，方能使「防災型都更」在下次地震來襲時，達到防災效果。

(三)政府以容積率獎勵及銀行以放款優惠，實質鼓勵建商提升施工品質

對於施工品質優良、規劃實施安全工法具有「建築安全履歷」之都更建案，由政府以增加容積率方式予以獎勵；銀行對之貸放時，得考量給予較佳之貸放成數及較優惠之放款利率，以此引導與支持建築團隊興建安全建物，進而增進建築品質，保障居住安全。

六、創新金融機制發展，成功促進都市更新

(一)目前之信託型態尚難發揮資產金流效益

我國都更過程中，銀行多扮演資金貸放與信託之受託人角色，該信託型態較偏向消極信託，亦即銀行(信託部門)雖登記為不動產所有人，惟土地開發權交給建商，監督建商完成建物興建銷售後，以最短期限內完成還款，或轉成分戶房貸，債務人由建商移轉至購屋消費者身上，以降低授信風險。

(二)參考「開發型不動產證券化」與「不動產管理處分信託」帶動金流效益

1. 日本「開發型不動產證券化」與「不動產管理處分信託」，係將開發案變成公司法人或基金型態，經由金融工具之設計，讓開發案變成專案融資與永續經營之標的，所有權人擁有的是股票或受益憑證，以追求永續經營下之穩定報酬為目標，而非興建建物後之出售價差。
2. 此類信託機制，將房地產市場、資本市場及金融機構進一步整合，係轉型創新之關鍵。不動產證券化及不動產管理處分信託之適當發揮，使資本市場交易亦能隨城市更新之推展獲致新動能。相較於我國之信託模式，多著眼在土地所有人與建商間提供信賴功能，當建物無法續建時由建經公司接手；而「不動產管理處分信託」，除在興建期間之信託信賴外，更由受託銀行負責委託資產營運管理商，以追求不動產之永續發展為首要。再藉由「不動產證券化」，將整體資產價值增加流動性，亦在股份制下增加後續再度更新之可能性，協助都市永續發展。

3. 承辦此類信託業務之銀行，須處理之事項涵蓋不動產管理業務委託、不動產信託、信託受益權發行管理、信託受益權買賣、信託配息等多元事項。對我國目前之金融業而言，應是全新挑戰，可作為都更整合與金融創新議題研議之參考。