

証券化を活用した地方都市開発事業について

なぜ地方都市の開発に不動産証券化が必要か

社会的ニーズ

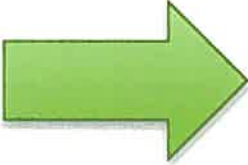
- 行政コストを引き下げなければ自治体の都市経営が成り立たない
- 郊外への流出により中心市街地に空き家や空きビルが増え、防災・衛生・景観上問題となっている
- 固定資産税の滞納、等

地方創生の視点

- スマートにまちをたたむこと
- 市町村や企業の延命措置は失敗
- 企業への福祉は不要
- 選択と集中
- 人手余剰から人手不足の局面へ展開
- 生産性の低い企業の緩やかな退出等

地域的ニーズ

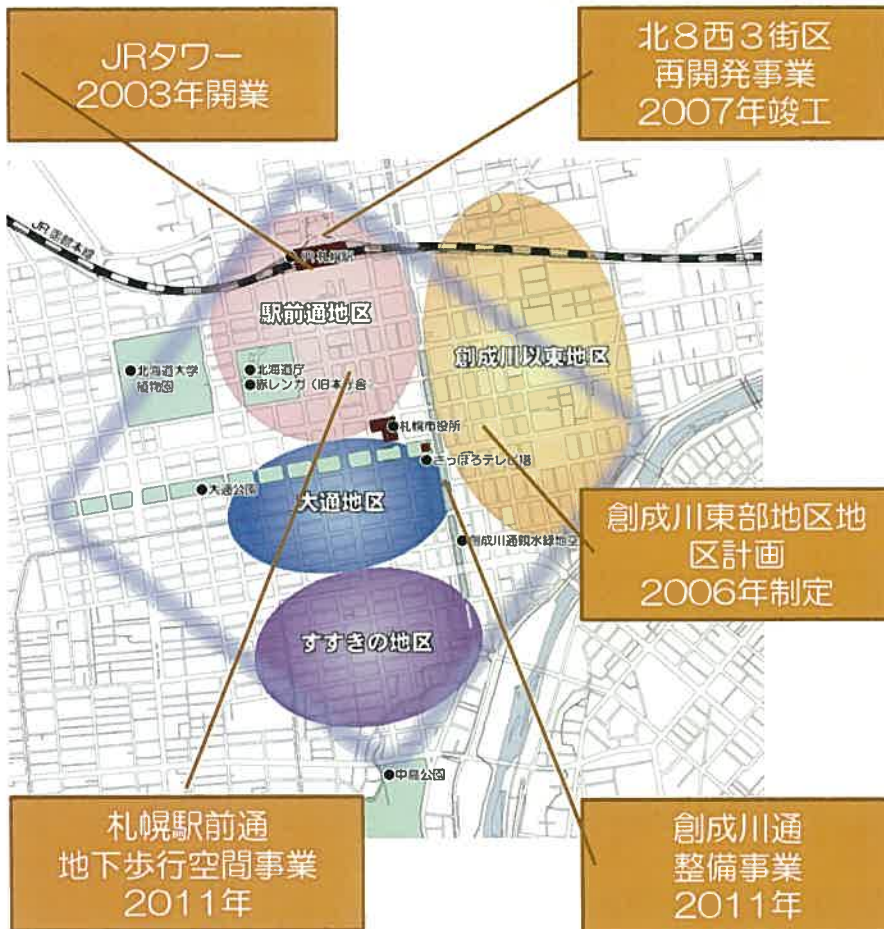
- 生まれ育ったまちに活気を取り戻したい
- 高齢になって冬場の戸建て暮らしはつらい
- 近く買い物できる店舗がない
- 良い物件があれば街中に住みたい
- インバウンドを取り込みたい等



日本の主要な一次産業・観光産業を担う北海道は、産業維持のために持続可能なまちづくりが必要。しかし更新が困難。

【札幌市中心市街地の動き】

■過去の主な事業



■予定されている主な事業



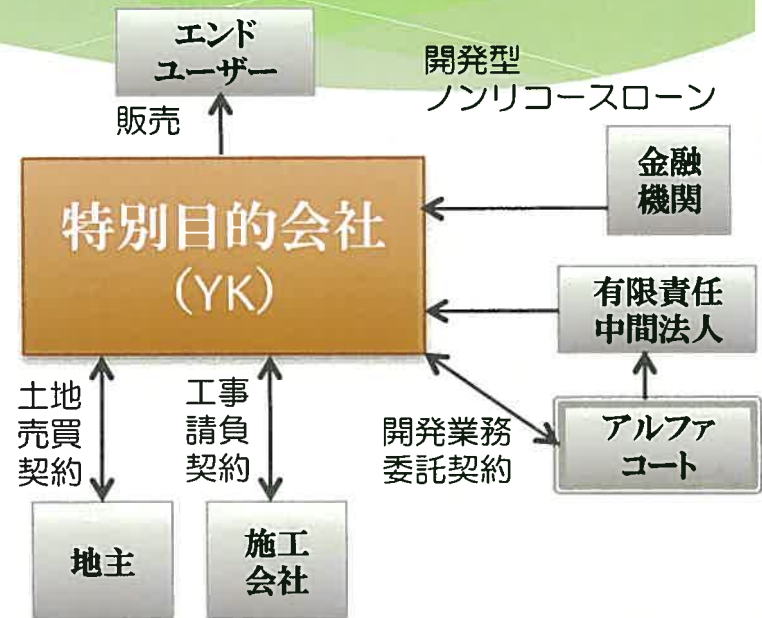
※地図:札幌市HPより抜粋

【2004～@札幌駅北口】

道内初の開発型SPCによる 実需&投資家向け分譲マンション



- 上層階：20戸
実需向け3LDK中心
→2人～3人家族
- 下層階：54戸
Studio～2LDK中心
→「1人、ときどき2人」



- ・都心に自分の部屋を持つ【City Room】をコンセプト
- ・上層階と下層階でターゲットに合わせ仕様変化
- ・札幌駅北口開発前の地価の安いうちに土地を取得
- ・Studioタイプ900万円台～利回り8%で投資家へPR
- ・築後約10年経過しても新築時より高く売買成約
- ・建物内で投資家の買い増し要望あり

【創成川イーストエリア】

需要の高まる良質な賃貸マンションを地区計画により
市が都心へ誘導→証券化にて9棟690戸供給（弊社実績のみ）

住民基本台帳

2005年7月 11,943人
↓
2010年7月 16,986人

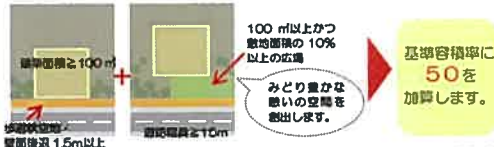
約5,000人
42%アップ

■緩和条件と加算容積率

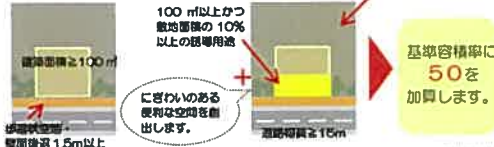
① 歩行空間を整備する場合



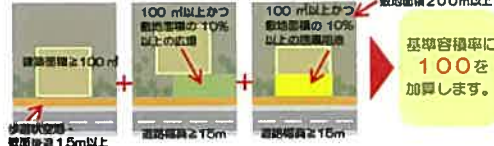
② ①に加え、地域に開かれた広場を整備する場合



③ ①に加え、1階に誘導用途※を設ける場合



④ ①に加え、広場と1階の誘導用途を設ける場合

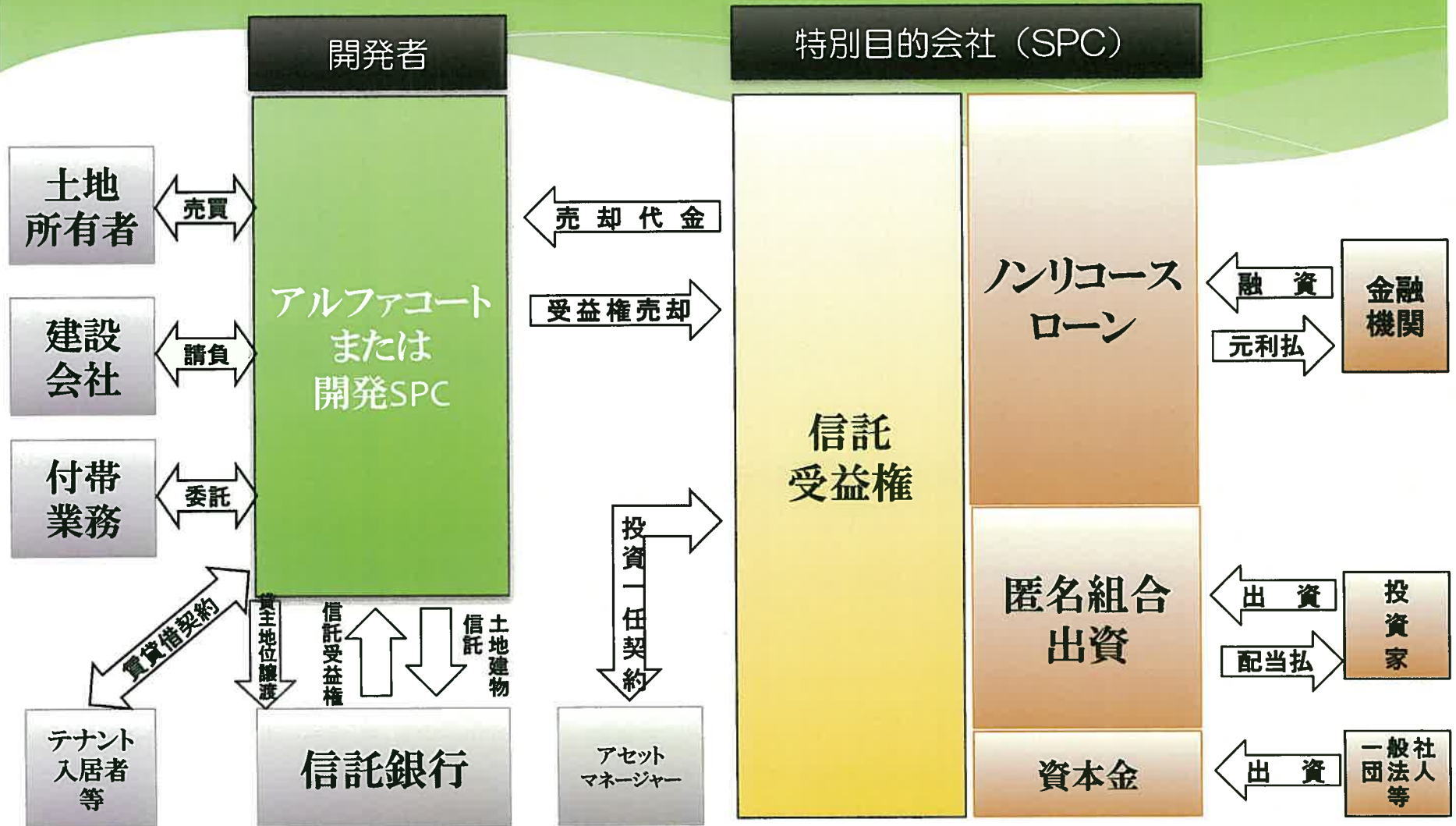


※誘導用途…下記に掲げるものまたは市長が必要と認めたもの

■地区計画図



【不動産証券化スキーム】



2008年9月15日
リーマン破綻

2009年
札幌にも本格的に
ファンドバブル崩壊の波が到来
地場ゼネコン・デベの大量破綻

出口リスクを極力軽減する
開発手法へ…

【街なか居住再生ファンドを活用した高齢者向け住宅開発】 ファンドバブル崩壊直後に竣工、地元資金でクロージング

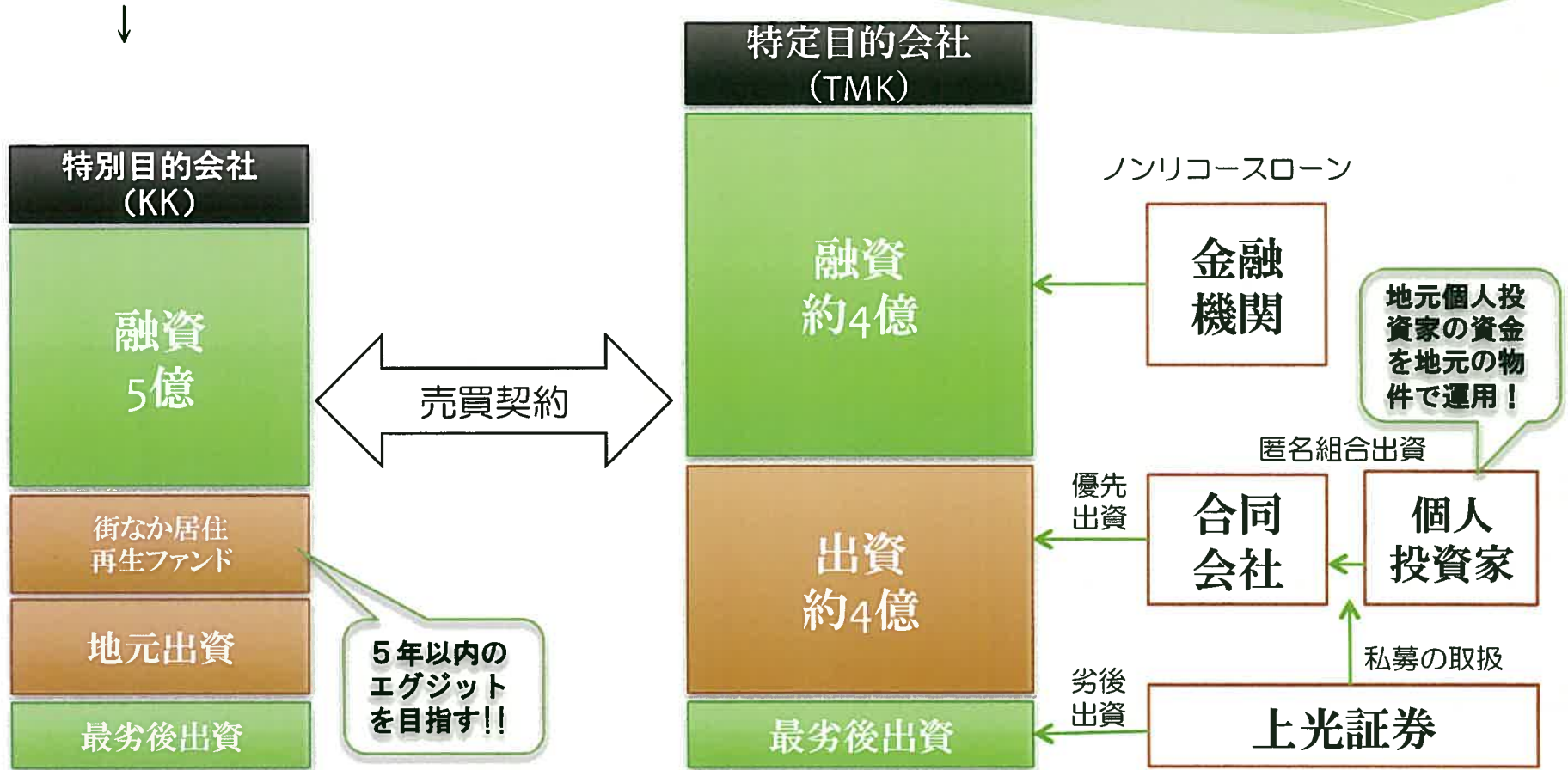
- 敷地概要：札幌市豊平区学園前の隣接地 約1,500m²
- 建物概要：鉄筋コンクリート造 地上10階建て 約3,155m²
- 居室：居室面積40~60m²/戸
1LDK~2LDK 全46戸
- 竣工時期：2009年3月
- 位置づけ：サービス付き高齢者向け住宅
の規定の前に竣工



【街なか居住再生ファンドからのEXIT】

「街なか居住再生ファンド」の北海道内案件のうち2件が、昨年（2014年）に出口を迎えた。

- 【小樽駅前第3ビル保留床】→海外ファンドへの売却
- 【アルファレジデンス学園前】



【ヘルスケアアセットの動き】

■ 介護ビジネス市場は、 2000年の介護保険法施行による新産業

- 有料老人ホーム、グループホーム、
高齢者向け住宅等の施設系の不動産はリスクが...
- 万が一、運営者が破綻して、
高齢者が取り残されたら建物所有者はどうすればいいのか...

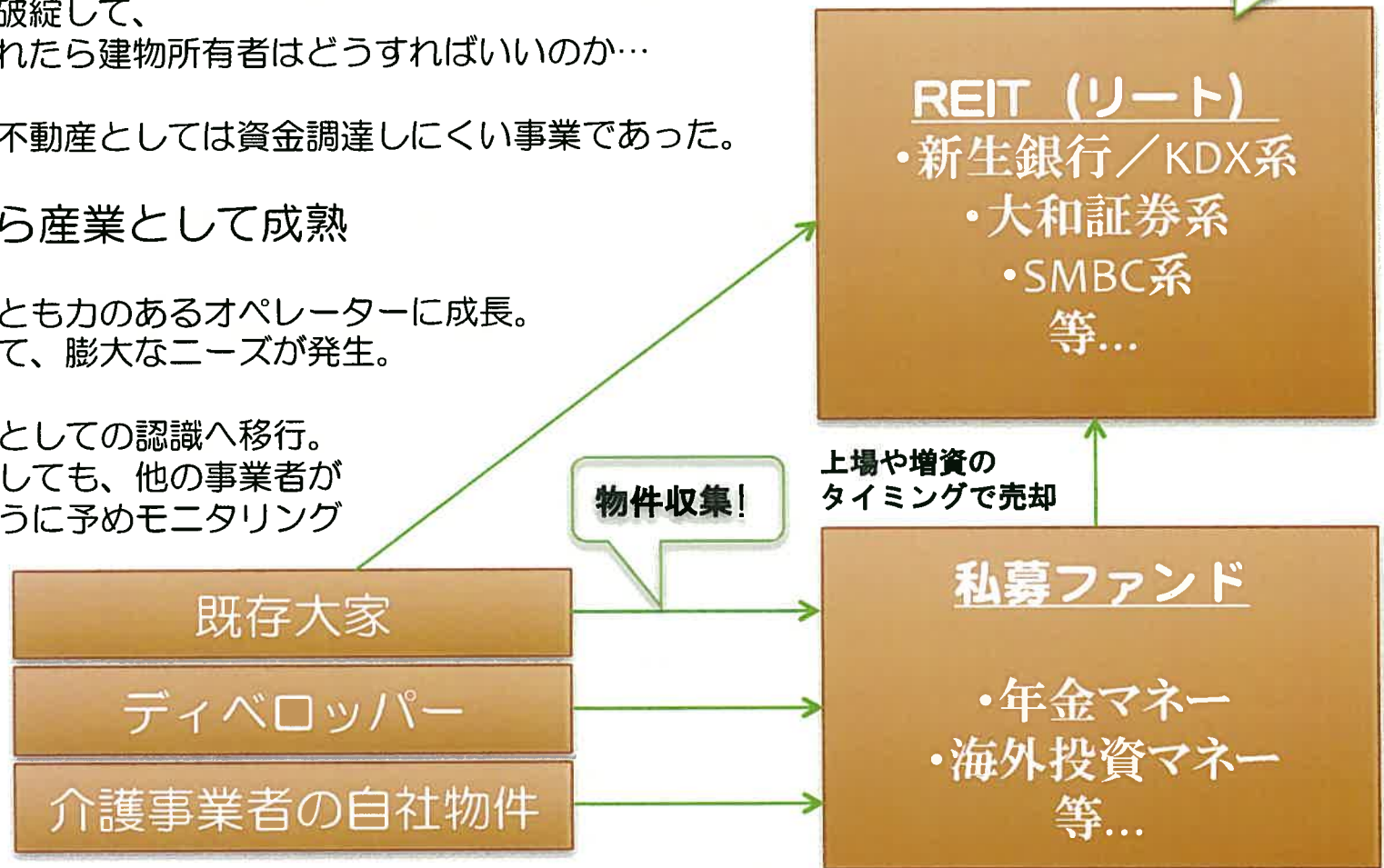
→なんとなく不安。不動産としては資金調達しにくい事業であった。

■ 2010年頃から産業として成熟

- 新規、異業種参入とも力のあるオペレーターに成長。
- 高齢化社会へ向けて、膨大なニーズが発生。

→有望なマーケットとしての認識へ移行。
• 運営事業者が破綻しても、他の事業者が
引き継ぎやすいように予めモニタリング
するなどの、
契約書整備の
視点が整う。

出口が見えてきたことで流通が活性化



【高齢者住宅の開発】

サービス付き高齢者向け住宅と有料老人ホーム

地元企業の
遊休地有活



個人投資家
がGKにて開発
→リートへ



市内一等地で
クラウドファウン
ディングによる
開発&運用

ビジネスホテル
からサ高住へ
建て替え



都市近郊の
温泉街に温泉付
き老人ホーム



北海道地方都市の再開発事業

恵庭市

人口：約7万人

産業：農業・自衛隊



釧路市

人口：約18万人

産業：水産業

(石炭・パルプ)

その他：国際バルク
戦略港湾

伊達市

人口：約3.5万人

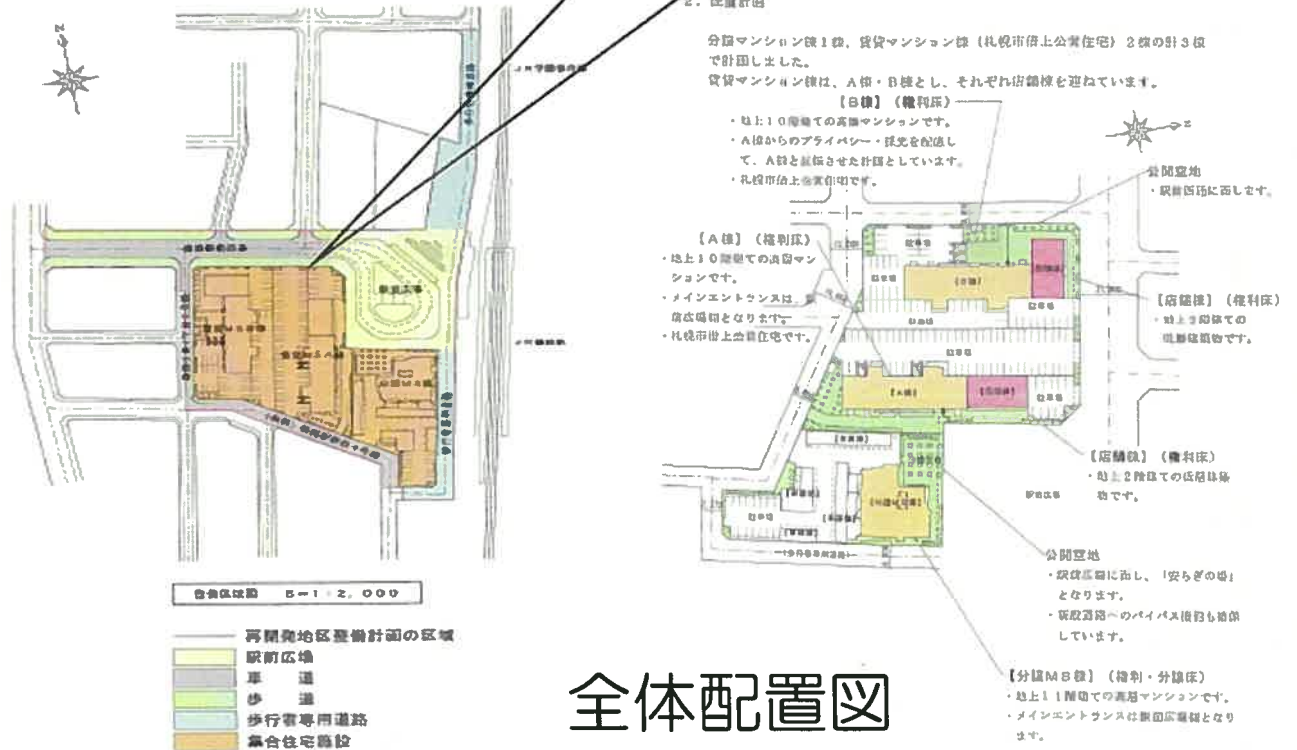
産業：農業・水産業

【篠路駅西口地区第一種市街地再開発事業】

法定再開発 + 借上公住 + 証券化

事業名称 JR篠路駅西第2地区第一種市街地再開発事業
 所在 札幌市北区篠路3条6丁目 他
 施行者 JR篠路駅西第2地区再開発株式会社
 施行区域 約2.1ha
 権利者数 9名
 事業決定 平成10年3月31日（都市計画決定）
 事業認可 平成19年3月31日
 事業期間 平成19年～21年度
 総事業費 約32億円

■分譲マンション
 1棟43戸
 ■借上市営住宅
 A棟:72戸+店舗
 B棟:72戸+店舗

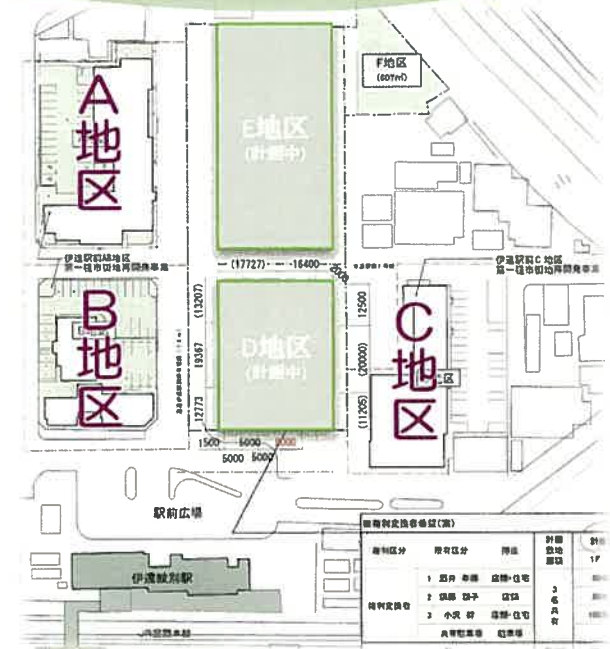


全体配置図

【伊達駅前市街地総合整備事業】

商店街・権利者住宅の集約＋公営住宅の移転整備

- 街なか居住の推進と商店街の振興を目的として、郊外の公営住宅を駅前地区に移転。
- 「伊達駅前AB地区市街地再開発事業」及び「伊達駅前C地区公営住宅買収事業」にて、2棟82戸を整備。
- 商店街8店舗、権利者住宅6世帯をB地区に集約建て替え。
- 周辺居住の高齢者との交流スペースをC地区に確保。
- C地区：平成22年12月事業着手、平成24年5月竣工
敷地面積2,005.44m²、総事業費8.3億円
- AB地区：平成26年4月竣工
敷地面積3,582.41m²
総事業費14.9億円



【伊達駅前市街地総合整備事業】 全体計画



整備前 (A地区)



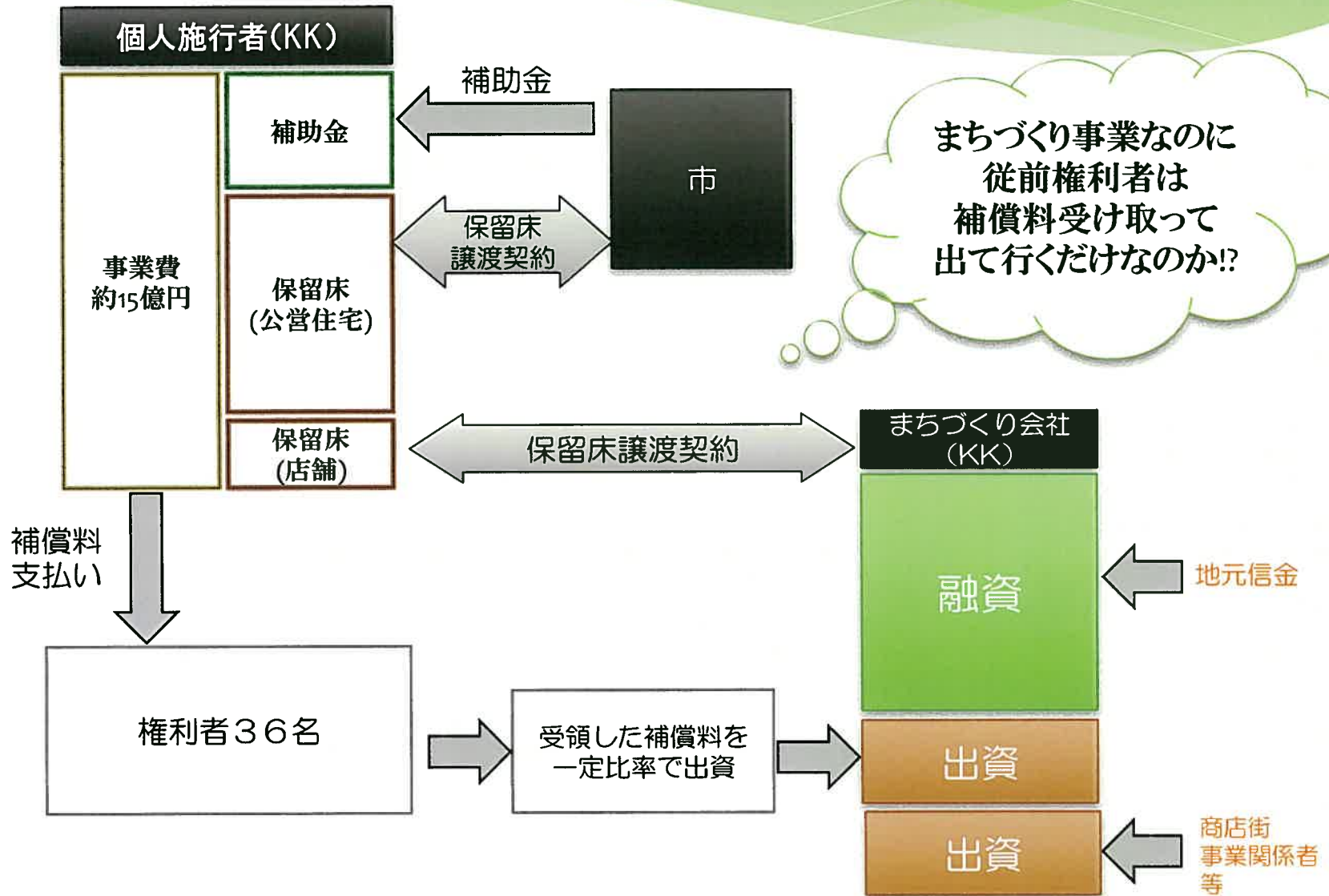
整備前 (B地区)



整備後 (全体)



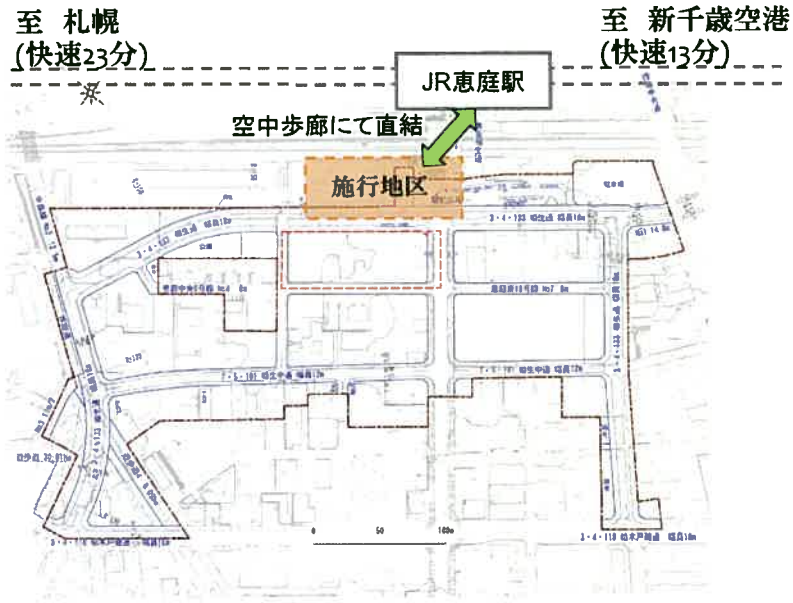
【伊達駅前AB地区第一種市街地再開発事業】



【恵庭駅西口第一種市街地再開発事業】

区画整理事業との一体施行により

低未利用な宅地が散在する旧市街地の利用増進と駅前の顔づくりを目指す

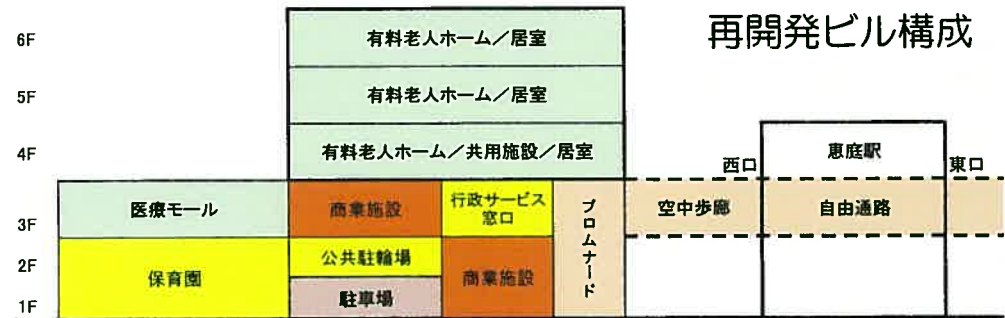


施行地区

【土地区画整理事業】

市施行 約7.6ha ~平成32年

- ①交通結節機能の強化
→駅前広場整備・公共駐輪場・空中歩廊
- ②スムーズな自動車交通・歩行者の安全確保
→幹線道路および補助幹線道路の整備
- ③にぎわい・たまり場の形成
→再開発ビル内プロムナード・駅前広場待合所整備



平成17年2月

平成18年2月

平成19年2月

8月

平成20年2月

【同年夏、

平成22年2月

平成23年2月

平成23年9月

平成24年

平成25年

平成27年春

~平成32年

恵庭駅周辺区画整理事業調査

市街地総合再生基本計画

再開発基本計画

土地区画整理事業 都決

再開発推進計画

【同年夏、

市街地再開発計画調査

再開発事業推進計画

市街地再開発事業 都決

事業計画認可(両事業)

権利変換計画認可、着工

再開発ビル竣工

区画整理事業完了予定

【恵庭駅西口第一種市街地再開発事業】

整備前



整備後



有料老人ホーム



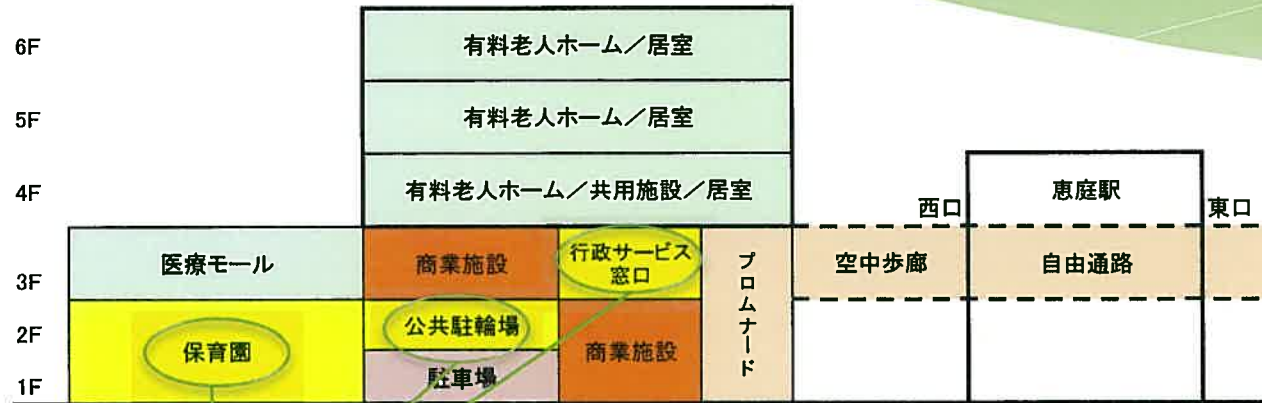
駅まちプラザ



保育園



【恵庭駅西口第一種市街地再開発事業】



■ 保育園
 ■ 公共駐輪場
 ■ 駅まちプラザ
 の3区画を市が権利変換
 + 保留床としてにて取得

■ 有料老人ホーム
 ■ 医療モール
 ■ 商業施設
 の保留床をリートへ
 売却

個人施行者(SPC/KK)

補助金	事業費 約20億円
保留床 (公共駐輪場・保育園)	
保留床 (有料老人ホーム・医療モール・店舗)	

【釧路市北大通3・4丁目地区優良建築物等整備事業】

中心市街地の空きビル群→居住系用途の再開発により
街なか居住促進を目指す

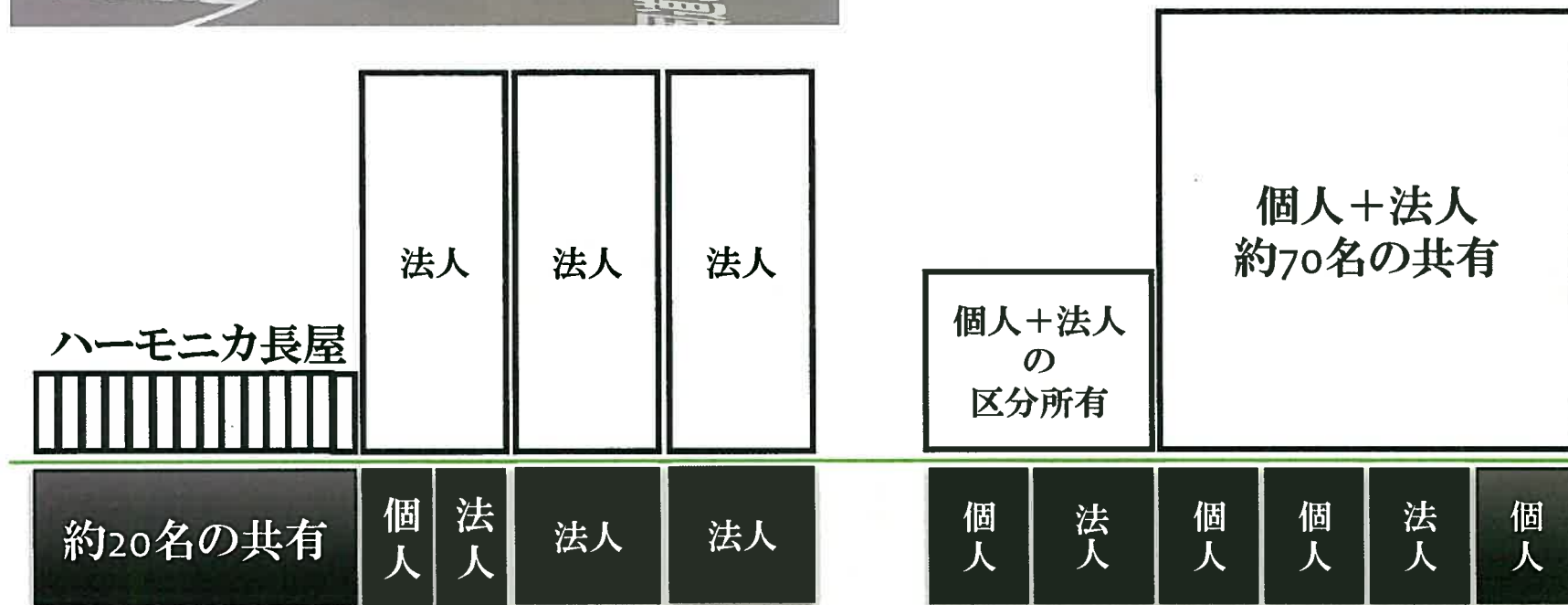


【釧路市北大通3・4丁目地区優良建築物等整備事業】

従前権利状況



- 事業地区面積 約8,600m²
- 事業敷地面積 約4,400m²
- 地区内既存建物延床面積 約18,000m²
- 総権利者数 128人
- 現時点営業店舗数 9店舗
- 現時点営業店舗延床面積 約950m²



【釧路市北大通3・4丁目地区優良建築物等整備事業】



■整備の基本方針

- 土地の高度利用と良好な都市環境の形成
商業や業務、医療福祉等の生活利便施設と、集合住宅等の住環境機能を複合的に整備します。
- 北大通を軸とした賑わいの連続創出
多くの空き店舗により閑散とした雰囲気となっている北大通に面する部分は店舗を配置し、商店街の連続性を再生させ、末広町の入口としての顔づくりを目指します。
- まちなか居住人口増加による活性化
駅周辺の公営住宅整備などのまちなか居住を促進する事業進行しており、本件計画地はリバーサイド散策などの生活を楽しめる環境であることから、住環境整備を推進

- 平成20年7月 (株)まちづくり釧路設立（タウンマネージャー雇用）
平成20年7月 釧路市中心市街地活性化協議会設立（タウンマネージャーへ委託）
平成20年9月 中心市街地コンセプト設定（協議会）
平成21年3月 市街地再開発計画、素案作成（協議会）
平成21年4月 再開発地域、地権者意向調査開始
平成22年11月 中心市街地内、大規模商業設出店により再開発ビル内容の一部見直し発表
平成23年3月 再開発地域、地権者意向調査、中間発表（賛同 97.1%）再開発研究会発足
平成24年10月 再開発素案計画案作成
平成25年3月 再開発アドバイザーに指導
平成25年6月 権利者意向調査最終報告
まちづくり会社を仕切り直し、商工会議所と市が連携して権利者対応を進める方針へ
平成25年11月 アルファコート（株）意向表明
平成26年3月 事業メニュー決定（優良建築物等整備事業）
平成27年7月 事業承認認可
平成28年3月 明け渡し、解体工事着手予定



【釧路市北大通3・4丁目地区優良建築物等整備事業】

分譲マンションおよび権利床を除く保留床を約17.5億円と想定した保有スキームを組み立てることを前提に事業の推進を決定。

