

地方都市の不動産ファイナンス

『実例紹介』

平成28年3月4日

株式会社コンパクトシティ

岩見沢市の事例

従前



積雪による崩落や、台風による鉄板屋根の散乱、火災の危険



従後

賃貸マンション

1K 16戸

1LDK 18戸

2LDK 3戸

3LDK 10戸

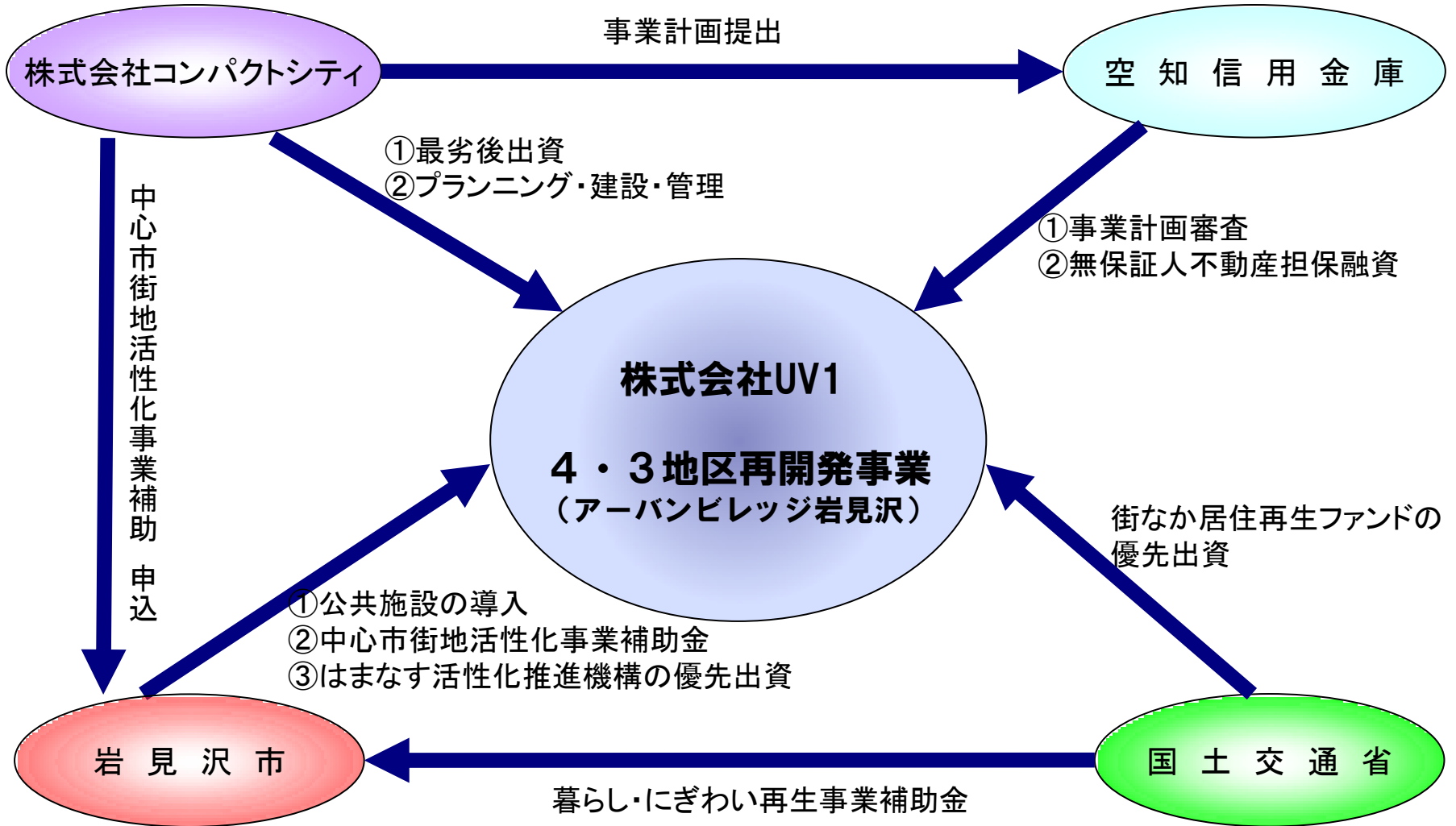
音楽スタジオ24室



岩見沢市ワークプラザ



事業スキーム図



事業収支と資金調達

総費用 7.6億

その他経費 0.1億円
建物関係原価 5.3億円
土地関係原価 2.2億円

竣工時 資産7.6億

国と市より補助金 1.4億円
分譲床 (シルバー人材センター) 1億円
(SPCの資産) 賃貸住宅床 5.2億円

(株)UV1の
バランスシート

負債&資本 5.2億円

(SPCの負債) 無保証人不動産ローン 3.6億円	負債
街なか居住再生ファンド A種優先株 0.8億円(3%)	
はまなす活性化推進機構 B種優先株 0.4億円(1%)	資本金
C種優先株 0.2億円(1%)	
オリジネーター 0.2億円(0%)	

資産

事業成立のポイント

事業阻害要因

解決策

実務上の課題

岩見沢には
事業主が不在

開発型SPCの設立

- 街なか居住再生ファンドの導入
- ノンリコースローンの導入

- ・アレンジャーが必要
- ・AMやPMなどの専門業者が必要
- ・地元金融機関はノンリコの経験がない
- ・地元で出資金を集める必要
- ・リーガルチェック、アカウントチェック

事例が無い
ため事業性の
評価が
難しい

補助金による資産圧縮

- 暮らしにぎわい再生事業補助金
- 競争力のある物件開発
- ・利便性のある立地(中心市街地)
- ・グレード感・付加価値

- ・岩見沢市の補助金負担能力
- ・提案力のある設計事務所の選定
- ・マーケティングデータの活用

地元の
合意形成

緊急の問題解決型事業

- 火災・風害の危険回避
- 事業推進チームの形成
- ・地元信金や市とチームを組成
- ・建設業者の関与排除と公明性

- ・行政が支援するための透明性の確保
- ・事業企画中の建設業者の排除
- ・週一のスケジュール進捗会議

稚内市の事例

稚内の概要

人口 H25 : 37,519人 (H18 : 41,258人)

世帯数 18,939世帯

産業 水揚げ高 115億円
小売販売額 638億円
観光入込数 50万人
財政 約250億円 (一般会計)

近隣 札幌315km
旭川244km

交通 JR、空港、国際港湾

国施設 自衛隊、幌延深地層研究センター
NEDOメガソーラー稚内サイト



再開発事業について

稚内駅前地区第1種市街地再開発事業 概要

工期 : 平成21年7月23日～平成24年3月10日

敷地面積 : 3440.35㎡

延床面積 : 6777.83㎡

構造規模 : RC造5階建

事業予算 : 約27億円

主用途 : 地域交流センター、店舗、映画館、バス待合、グループホーム、サービス付高齢者住宅

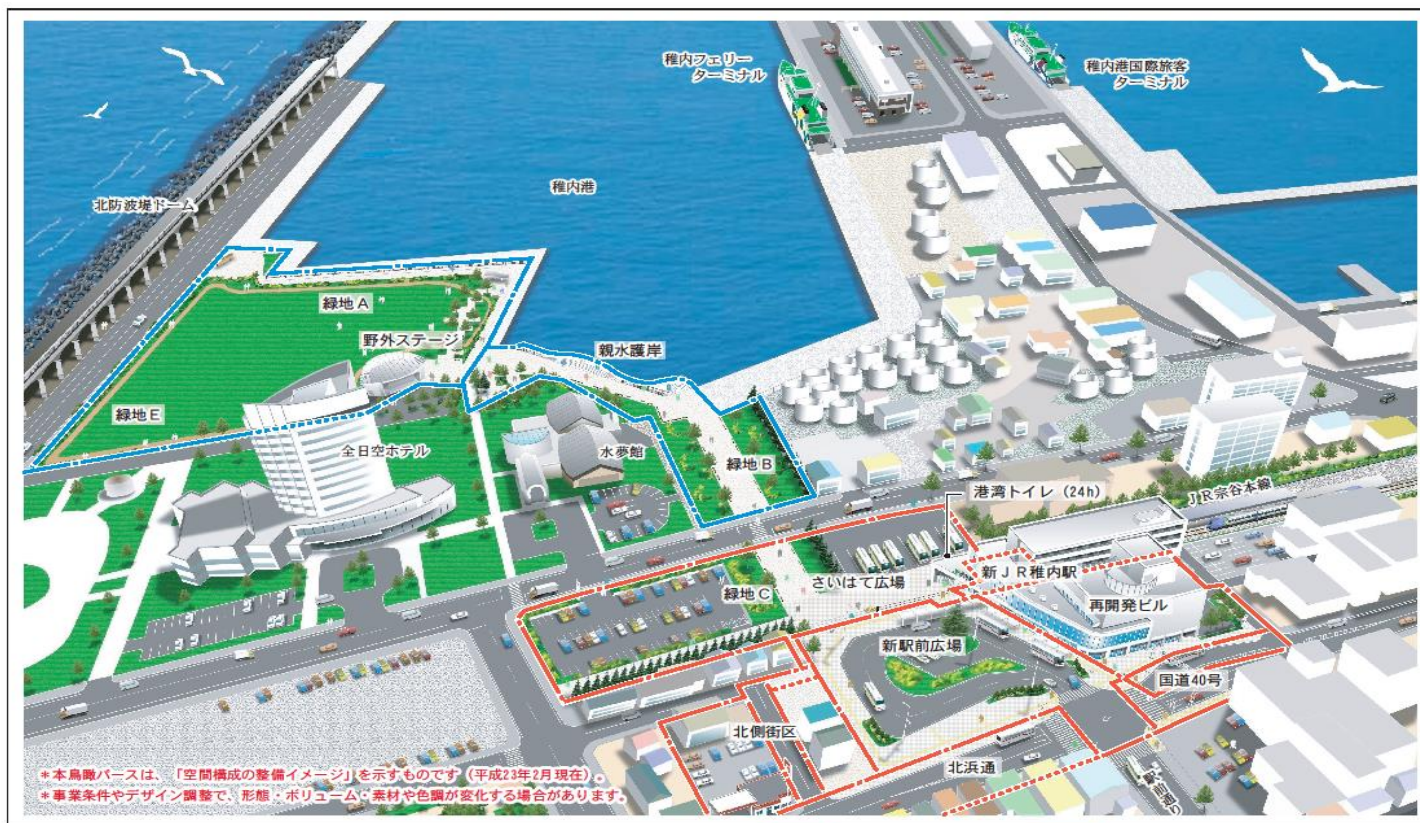
同時整備 : JR稚内駅、駅前ロータリー、道の駅、駅前広場、フェリーターミナル、散策路



再開発事業について

周辺俯瞰図

主用途：地域交流センター、店舗、映画館、バス待合、グループホーム、サービス付高齢者住宅
同時整備：JR稚内駅、駅前ロータリー、道の駅、駅前広場、フェリーターミナル、散策路

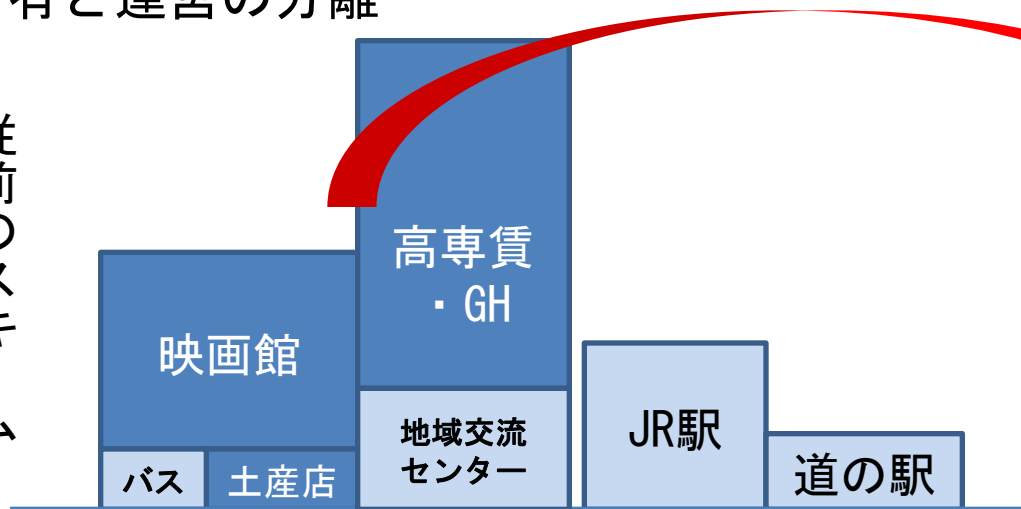


は稚内駅周辺拠点整備区域 是稚内駅周辺拠点整備と一体となった緑地整備区域

スキーム再構築

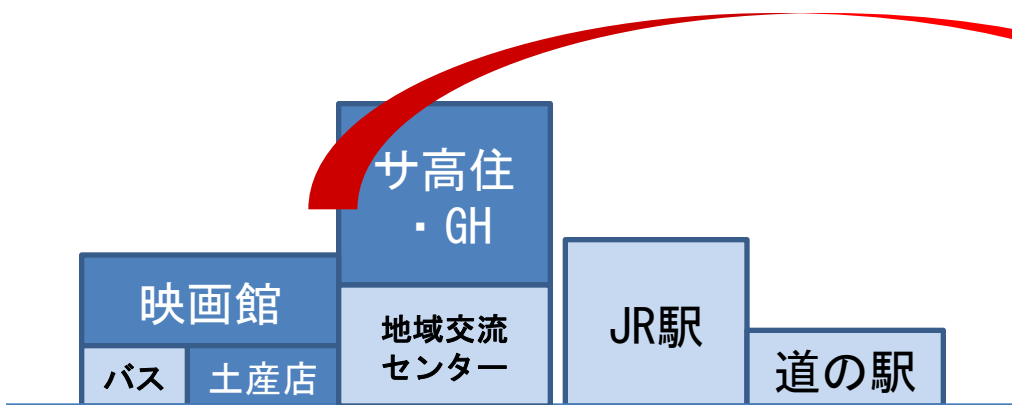
所有と運営の分離

従前のスキーム



運営企業へ売却
できず頓挫

スキーム再構築



開発物件をスケールダウンし保有型SPCを設立し売却。
その後、運営企業へ賃貸

S P C（専ら会社）の資金調達

購入資産
10億149万円

サ高住 ・ GH
映画館
土産店

資金調達
内訳 10億6950万円

補助金	経産省戦略的補助金 2億4000万円
借入金	北洋銀行・北海道銀行 ノンリコースローン 3億3000万円
資本金	<p>A優先株： 4000万円 (0.5%) (介護福祉テナント)</p> <p>B優先株： 2億4950万円 (1.0%) (街なか居住再生ファンド)</p> <p>C優先株： 7500万円 (0.5%) (映画館テナント)</p> <p>D優先株： 7500万円 (0.1%) (まちづくり会社)</p> <p>E優先株： 4000万円 (0.1%) (稚内市)</p> <p>普通株： 2000万円 (0%) (まちづくり会社)</p> <p>合計 4億9950万円</p>

実現のポイント

①誰の事業かを明確にした。

再開発事業は売却で終了だが、SPCの運営は20年以上続く。
長期間にわたり信頼できるのは、まちづくり会社（第3セクター）。

②金融機関の協力

ノンリコースローンの理解とチェック機能。

③事業安定のための長期賃貸借契約

融資期間20年の事業安定のために、銀行からの信用のある企業との間で、賃貸期間20年以上のテナント契約を締結。
SPCへの関与と理解を深めるため、敷金を出資に振り替えた。

④地元の理解と協力

議会への説明、商店街との協働、出資者やテナントの募集。

滝川市の事例

従前

街の中心地にある大型店舗の廃墟

- ・名店ビル(7,124㎡)
- ・高林デパート(13,216㎡)
- ・工藤ビル(533㎡)

敷地6563㎡(路線価評価105百万)

3棟解体費約450百万



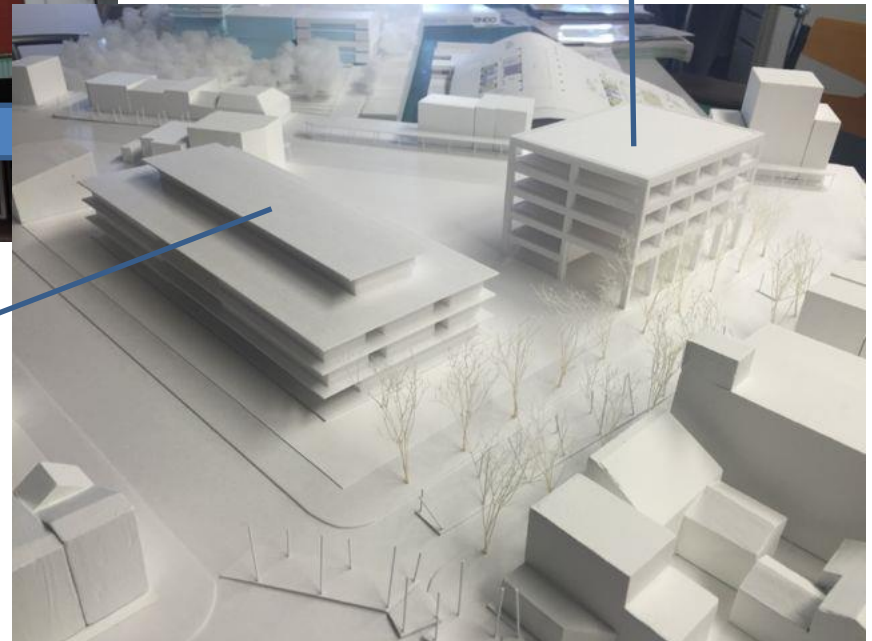
従後

隣接街区の信用金庫の移転

地元信用金庫の本店(4500㎡)

隣接街区の病院の移転(5400㎡)

クリニック
デイサービスセンター
老人保健施設
介護付有料老人ホーム



事業のポイント

①地元金融機関、行政の協力

地元の大問題であり金融機関としては最大限の協力を約束
地主は会社清算終了または精算手続き中で、所有者不在
放置すると廃墟化が進み、行政代執行による解体へと進むおそれ

②再開発の事業主がない

成立する事業がなく市外から開発事業者は来ない
地元でも事業を行う人は出てこなかった
10年以上再開発の議論だけで終わっていた

③隣接地に建替えが必要な優良事業者が居た

三セクのまちづくり会社が土地をまとめ、解体したうえでフルオーダー
でビルを建て事業者に売却する、代行型再開発を行った

④ファイナンス

土地代等の資金は地元金融機関から手形貸し付けを受けるが、着工前に
売買契約を締結し代金を段階的に受領するため、開発資金が不要の事業
スキームとした

浜頓別町の実例

浜頓別町の概要

人口 H27 : 3,912人

世帯数 1,868世帯

産業 水揚げ高 36億円
農業生産高 27億円

財政 約50億円（一般会計）

近隣 稚内 92km
旭川 187km
札幌 313km

浜頓別アパートメント

1K (25m²)49千円/月 2戸

1LDK (40m²)59千円/月 9戸

2LDK (59m²)88千円/月 1戸

総投資額88,600千円

家賃総額 8,604千円/年(9.7%)



浜頓別町の実例

事業のポイント

①供給

- ・ 民間賃貸住宅が20年以上供給が無い
- ・ 町営住宅は老朽、建替える財政力が無い

②需要

- ・ 地方中心都市（稚内）から遠く、通う事が出来ない
- ・ 医療、金融、大型店舗、大手企業の管理者等の転勤族がいるが入居する住宅が無い
- ・ 新卒公務員も少数ながらいるが入居する住宅が無い

⇒本当に事業性が無いのか？
無いのは流動性ではないか？

事業スキーム

- ①当社がSPCをつくり事業を行う
- ②当社が連帯保証を行いローンをつける

浜頓別町の実例

目的

- ① 本当に寒村には不道産賃貸業の事業性が無いのか確かめる
- ② 流動性が無いなら長期保有で事業成立できないか確かめる
- ③ バルクにすることでファンド化できないか確かめる