

- 2-① バンドリング（複数施設を一括して事業化）
- 2-② 新たな資金調達手法の活用

令和7年度 民間提案型官民連携モデリング事業【分野】スモールコンセプションの推進

【調査名】地域・個人投資家・大手企業が一緒に公的不動産再生事業に参画できる
地域活性ローカルマザーファンド導入

【実施主体】株式会社エンジョイワークス/神奈川県横須賀市

①調査概要

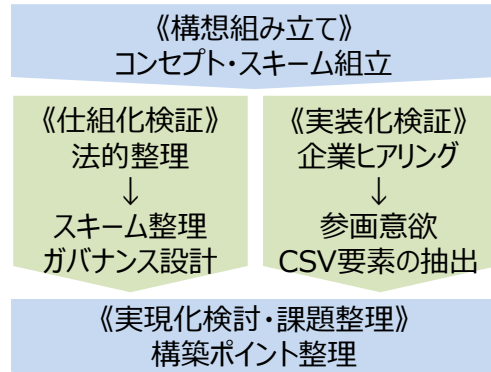
自治体が抱える複数多種の公的遊休不動産再生を持続的かつ面的に展開していくために、人口減少に伴い「スポンジ化」が進行する谷戸地域の空き家群や、アクセス条件の悪い廃校など、市場原理だけでは再生が困難な「難条件・公的不動産（PRE）」を対象とし、個別案件で再生するのではなく、地域共感型の「ベビーファンド（FTK）」で案件化し、それを束ねて大手企業の資金とリソースを呼び込む「マザーファンド（LPS）」を接続する「2階建て構造」の資金調達スキームを構築。地域・個人・企業が連携して「面」的な再生を持続させるエコシステムの導入可能性を検証した。

②実施方針・フロー

【実施方針】
ローカルマザーファンドという枠組みを用い、地域と大手企業を接続する新たな官民連携モデルの検討

- ｜視点①｜ 地域住民・地域企業の共感から生まれるプロジェクトを生み出す仕組み
- ｜視点②｜ 大手企業が地域プロジェクトに参画・関与できる枠組み
- ｜視点③｜ 公的不動産再生を、単発ではなく面的・持続的に活用する方法

【実施フロー】



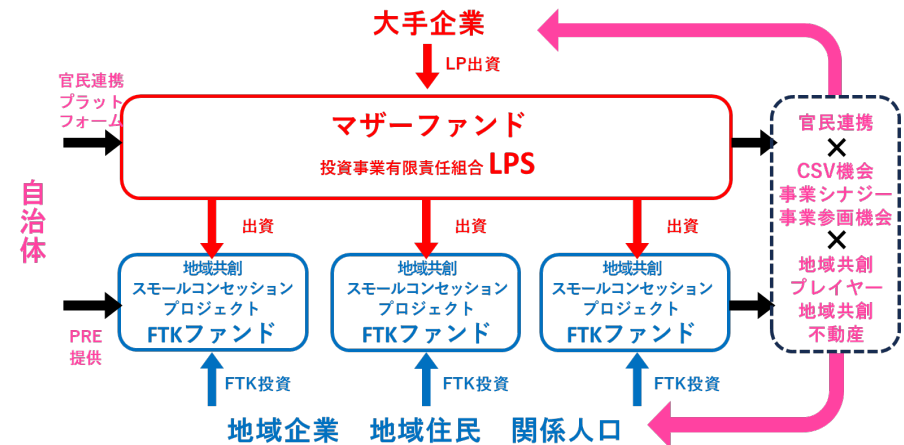
③自治体概要

- 神奈川県横須賀市
- ・面積 100.80km² / 人口 366,464人（令和7年12月現在）
- ・**地域特性**：平地が少なく、丘陵地や「谷戸（やと）」に住宅地が展開。人口減少により谷戸地域の空き家増加（スポンジ化）が深刻な課題。
- ・**PREの課題**：廃校、旧市営住宅など60件以上の遊休資産が存在。売却できていないPREの多くが「再建築不可」「車が入らない」等の難条件を抱える。
- ・**既存実績**：「旧市営田浦月見台住宅」では、地域共創でのPRE再生プロジェクト組成。FTKによる約1.3億円の小口資金調達（FTK）を達成。



④スキームの概要

- 【スキーム概要】
難条件PREを地域共創で案件化する「ベビーファンド」と、大手企業から資金を呼び込み・個別のベビーファンドへ横断分配する「マザーファンド」の「2階建て構造」を基本モデルとして設計。
- ①**1階部分：ベビーファンド（地域共創型PRE再生プロジェクトファンド）**
役割：個別の難条件PREを、地域の合意形成とストーリー性を武器に「案件化」する。
特徴：小規模・分散型。地域住民や地域企業からの共感出資を募ることで、地域の当事者意識（関係人口）を醸成する。
- ②**2階部分：マザーファンド（地域活性ローカルマザーファンド）**
役割：大手企業等の資金をプールし、複数のベビーファンドへ横断的・継続的に投資する。
特徴：企業に対し、単なる利回りではなく、地域活性化での事業共創機会（CSV）や事業シナジー、参画機会（インセンティブ）を提供する。



- 2-① バンドリング（複数施設を一括して事業化）
- 2-② 新たな資金調達手法の活用

令和7年度 民間提案型官民連携モデリング事業【分野】スモールコンセッションの推進

【調査名】地域・個人投資家・大手企業が一緒に公的不動産再生事業に参画できる
地域活性ローカルマザーファンド導入

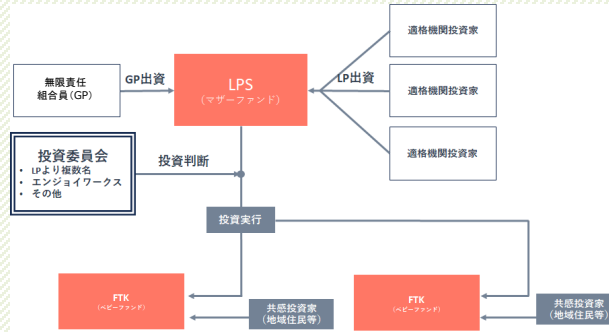
【実施主体】株式会社エンジョイワークス/横須賀市

⑤調査結果

《仕組化検討》

・二階建て構造を実務上・制度上実現させるための整理を実施。

【結果】マザー=LPS、ベビー=FTKを基本とした二階建て構成を提示。LPSに対して大手企業からのLP出資を受け、各地域のPJへFTKファンドを通じ投資実行する。



○マザーファンドの要件

- ①ベビーへの横断的・継続的投資
- ②ガバナンス体制
- ③案件デューデリ・投資判断の主体
- ④出資者の責任範囲が有限責任

○ベビーファンドの要件

- ① 小規模現物不動産対象に組成可
- ② 小口出資可能
- ③地域事業者の参入しやすさ
- ④ 共感投資との相性

《汎用性・実現性》ポイント

PRE × CSVの
設計ビジョン＝
地域経営ビジョン

利活用前提の
PREリスト整理

インセンティブ
協業メニューの
設計

官民連携×地域共創
プラットフォーム
として機能

《実装化検討》

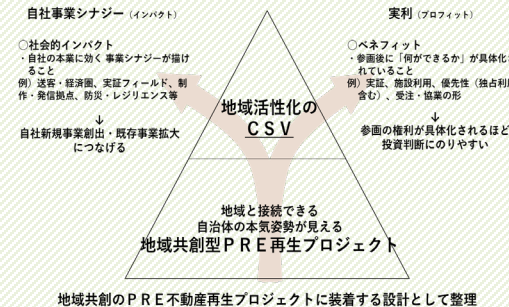
・大手企業13社ヒアリング実施。

【結果】地方の小規模PREに対し、不動産単体の利回り（IRR）だけで投資判断を行う企業は少数。

【発見】参画の鍵は、CSV設計での「事業シナジー」と「実利」。

また、それを実現する「官民連携」の重要性が明らかになった。

OPRE × CSVの設計



○官民連携・インセンティブの設計

PRE＝官民連携	地域接点	バンドリング
PREは官民連携の象徴 PRE再生プロジェクトは、自ずと官民連携が前提となり、かつ地域共創で実現するプロジェクトは、より地域との接続や地域・不動産DDが有効に働く。	“横須賀”での実証実験を呼び込む 資源（海・エンタメ）の一方で、参画しづらい課題（谷戸・老朽化）を抱える場所における不動産プロジェクトが課題解決・マーケットの創出・人気の創出のインパクトを起こし、実証実験の場として活用するきっかけを付与。	インセンティブの拡大 地域共創の不動産プロジェクトを核とした事業参画権利を設定。 →共創プロセスのコンテンツ化や不動産プロジェクトに直結するネーミングライツ等、権利がインセンティブに変わる設計。
プロジェクトを支える“官民連携”の組み立て		
事業シナジーと地域との接続を官民連携の枠組みでサポート		

⑥事業化に向けた展望

○事業化にあたっての検討事項・課題

1. 運営体制・ガバナンスの設計

・投資委員会設置方針や意思決定フロー。自治体役割の明確化。

2. インセンティブ設計の制度化

・大手企業への協業メニューを整理した上で、フローしてスキームに組み込む。

○検討スケジュール

- ・次年度：利活用前提でのPREリスト整理・方針検討
- ・次々年度以降：モデル事業の事業化

3. パイプライン（案件群）のリスト化と選定

・今までの廃止前提ではなく、利活用前提でのPREリストおよび方針の再整理。

4. 出口戦略と循環モデルの構築

・PRE利活用方針に基づき、ファンド全体の長期的なロードマップを整理。

⑦自治体からのコメント

○企業の事業開発（CSV）による地域課題解決の可能性
大手企業が求めている点は単なる利回りではなく、自社事業開発の視点が大きい点は、今後さらなる官民連携のPRE活用の推進を図るうえで、スモールコンセッション戦略の核となる。

○プロジェクト化に向けたPREの整理

現状、継続する公共施設の方向性は示しているが、廃止予定の公共施設に関する方向性は売却以外に考えられていない。よって、利活用に向けた各PREの諸条件、方針決定を含むリスト整理に取り組む必要を感じている。