

【新規】地域価値共創モデル事業 採択結果（令和8年度予算事業）地域とくらしのパートナー

別紙1

【1】新発田ハレノヒ・マーケット （都市再生開発協同組合（新潟県新発田市））

不動産×農・商工

- ①不動産業者等の役割 不動産業者等が主導する協同組合の座組を基盤として、地域の産業資源を活かしつつ市民の日常に根差した滞在・体験型の**中心市街地における空き店舗再興を牽引** 【開発・売買・管理】
- ②連携（予定）主体 自治体・商店街組合・地元農家・出資企業 等

【2】匠宿工芸村計画 （株式会社 創造舎（静岡県静岡市））

不動産×伝統工芸

- ①不動産業者等の役割 不動産業者等を核に伝統工芸や旧宿場町の特性を活かし、「点」から「面」への展開を見据えた**エリア全体の空き家・空き地利活用の将来ビジョン策定及び合意形成を主導** 【売買・仲介（・建築設計）】
- ②連携（予定）主体 自治体・伝統工芸事業者・地元住民・地権者・外部専門家 等

【3】地域ファイナンスを活用した地域活性化の取り組み ～一次産業・観光事業者と連携した空き家活用～ （株式会社 和み（和歌山県和歌山市・田辺市・白浜町））

不動産×観光・二地域居住

- ①不動産業者の役割 不動産業者が所有する温浴施設を地域内外のハブ拠点とし、周辺の**空き家等を利活用した「分散型滞在・二地域居住」を主導。不動産クラファンも構想し、地域内外の住民の地域づくり参画を促す。** 【売買・仲介・投資】
- ②連携（予定）主体 自治体・空港運営会社・バス会社・ローカル鉄道・地元農家・漁師・地元大学 等

【4】CONNECT CITY構想 ～不動産・交通・人材育成の連携によるたつの・姫路 広域エリアマネジメント体制の構築～ （株式会社 ムカシミライ（兵庫県たつの市））

不動産×地域交通

- ①不動産業者の役割 不動産業者が**地域バス会社等と連携し、隣接自治体にまたがる民主導の広域エリア経営として空き家・空き地の利活用の経済循環モデルの構築を牽引。面的再生の投資スキームも構想 地元企業の投資参画を促す。** 【開発・管理（サブリース）・投資】
- ②連携（予定）主体 地域バス会社・まちづくり会社・商工会議所・自治会・都市デザイン専門家・金融機関・自治体等

【5】塩飽（しわく）諸島本島における伝統文化継承と空き家・空き地利活用を統合した世代間交流創出モデル事業 ～不動産業者を結節点とした関係人口創出と地域価値の継承～ （有限会社 コスモ不動産（香川県丸亀市 塩飽諸島・本島地区））

不動産×文化・教育

- ①不動産業者の役割 不動産業者がハブとなり、**空き家等の所有者と島外の教育機関等の交流ニーズのマッチングプラットフォーム構築を主導。島固有の伝統行事の継承、古民家等を交流拠点として整備・運営** 【売買・仲介・賃貸管理】
- ②連携（予定）主体 自治体・地域づくり協議会・地域内外の大学・高校・地元メディア・観光・地域交通事業者 等

【6】ベリーズパーク名子（企業版福利厚生型農園） （株式会社 FORWORKS（福岡県福岡市））

不動産×農業・福祉

- ①不動産業者等の役割 不動産業者等が**耕作放棄地を賃借し、ブルーベリー農園に再生。医療や福祉領域と連携した地域住民の健康・福祉のデザインや、次世代アグリ産業の創出による障がい者雇用の確立などの「農福連携」を牽引。** 【管理（BPO受託）】
- ②連携（予定）主体 農園・農地所有適格法人・診療所・老人ホーム・地域金融機関・NPO・自治体 等

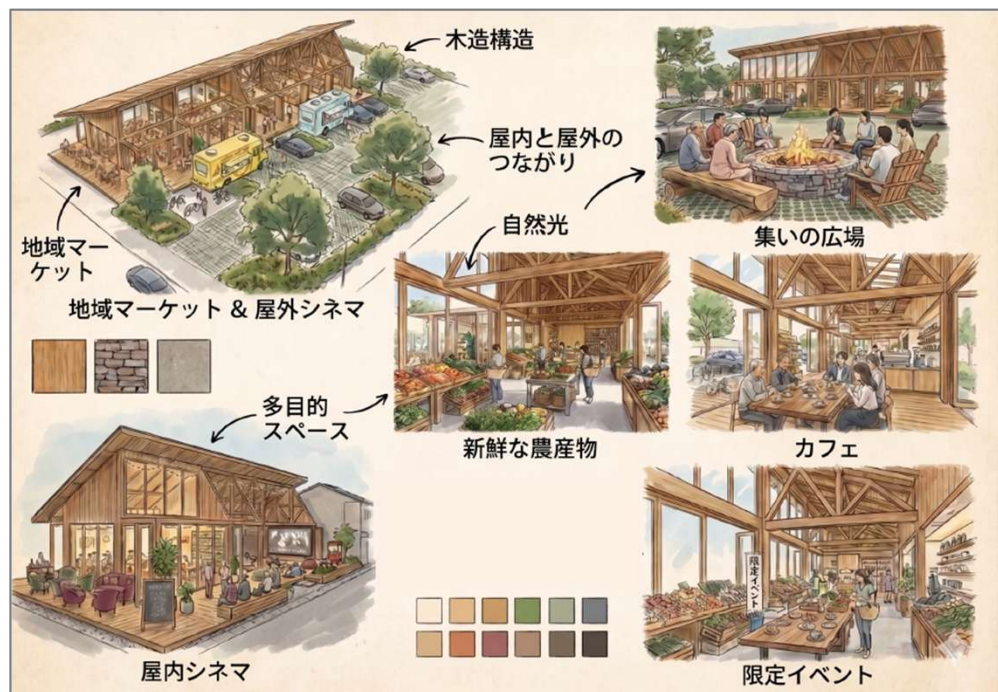
取組の概要

■活動拠点：新潟県新発田市

■不動産業者の役割：他出資先と共に開発だけでなく、テナントリーシング等「ハレノヒ・マーケット」のブランド化を推進

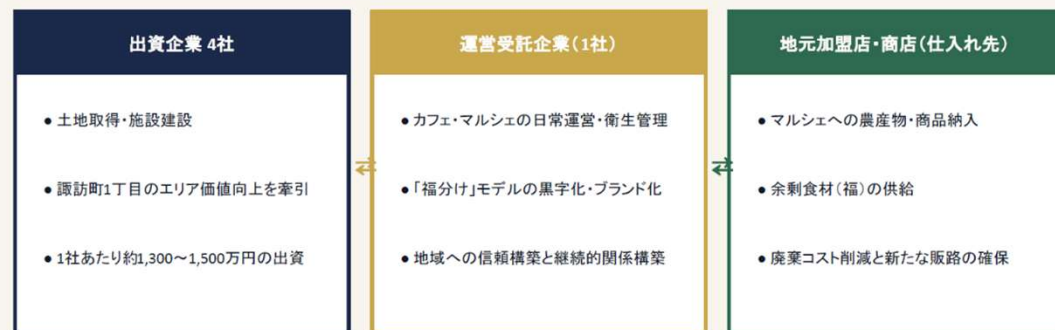
■主な連携(予定)先：新発田市(地域整備課・建築課・商工振興課・みらい創造課)・地元商店街・地域農家等

- ・新発田市市街地総合再生基本計画の一環として、不動産業者が主導する共同組合が低未利用地を取得のうえで建物建設～リーシング・管理まで一貫して対応し、地域交流型都市再生拠点を形成
- ・地元の農家や飲食店、マルシェや期間限定ショップ、趣味・教養教室等を誘致し、地域に根差した複合施設「ハレノヒ・マーケット」を開発する
- ・中心市街地再生モデルの形成により空き店舗再興を牽引し、周辺地域を含めた価値創出を目指す

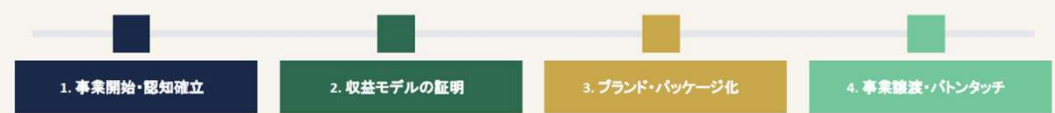


プロジェクト推進体制(座組み)

出資企業4社・運営受託1社・地元加盟店が循環する三角形のエコシステム



4つのフェーズ：3～5年で土地の価値をあげる



取組の概要

(不動産業者：株式会社創造舎)

■活動拠点：静岡県静岡市

■不動産業者の役割：計画の軸となる「匠宿」の指定管理人かつ行政・伝統工芸職人・地域住民等のハブ・調整役

■主な連携(予定)先：「駿府の工房 匠宿」常駐の工芸職人・静岡市・まちづくりコンサルティング会社等

- ・不動産業者が静岡市の伝統工芸施設「駿府の工房 匠宿」の指定管理業務を受託
- ・当該施設を核とした地域を「匠宿工芸村」とし、伝統工芸や旧宿場町の特性を活かした周辺の空き家・空き地の利活用を推進
- ・「点」から「面」へとエリア全体における将来ビジョン及び既存建築物の利活用方針の策定を主導し、連携体制構築による価値創出範囲の拡大を目指す



【3】地域ファイナンスを活用した地域活性化の取り組み

～一次産業・観光事業者と連携した空き家活用～

不動産×観光・二地域居住

取組の概要

(不動産業者：株式会社和み)

■活動拠点：和歌山県和歌山市・田辺市・白浜町

■不動産業者の役割：核となる「リヴァージュスパひきがわ」所有者かつ各連携主体のハブ・調整役

■主な連携(予定)先：白浜等の地元自治体・地元大学・ローカル鉄道・バス会社・地元一次産業従事者・空港運営会社・南紀州交流公社 等

- ・不動産業者が所有する温泉施設「リヴァージュスパひきがわ」を地域内外のハブ拠点とし、周辺の空き家を活用した「分散型滞在モデル」及び「二地域居住モデル」の構築を主導する
- ・金銭配当に加え地域特産品等を返礼品とした、小規模不動産特定共同事業(不動産クラウドファンディング)の活用による「地域ファイナンスモデル」を構築
- ・地域住民や県外在住者等が地域づくりに参画できる仕組みを構築し、和歌山電鉄貴志川線等の交通機関とタイアップした沿線の開発事業も行う



➢ 不動産投資を小口化し、大口投資家や地域ファイナンス、海外からの投資を受け入れる。和歌山の強みは、観光と一次産業。この地域資源に絡めた不動産投資を実施（宿泊施設、一次産業の加工施設等）

➢ 一般的に不動産投資の利回りは、5%前後。この金銭配当に加え、不動産特定共同事業の仕組みを活用することで、地域特産品や地元の観光、体験ツアーのクーポン返礼を付加（金銭換算で～20%まで許容。）

➢ 一次産業、六次産業のPR、販路開拓

➢ 特典配当を活用した観光PRを実施し、体験ツアークーポン等を活用した観光入込客数の増加

➢ 農産物の収穫や漁業の漁獲体験もツーリズム化して、援農、援漁と観光を掛け合わせる。

[4]CONNECT CITY構想

～不動産・交通・人材育成の連携によるたつの・姫路 広域エリアマネジメント体制の構築～

不動産×地域交通

取組の概要

(不動産業者：株式会社ムカシミライ)

- 活動拠点：兵庫県たつの市
- 不動産業者の役割：エリア構想・開発に関するプランナー及び各連携先のハブ・コーディネーター
- 主な連携(予定)先：神姫バス・リノベリング・龍野みらい舎・堀家・龍野川西商店会・龍野地区連合自治会・西兵庫信用金庫・三井住友銀行・龍野及び姫路商工会議所・(公社)姫路観光コンベンションビューロー・たつの市町おこし課・兵庫県都市政策課等

- ・不動産業者が神姫バス、リノベリング、金融機関等と連携し、隣接の姫路市にまたがる空き家・空き地の利活用の経済循環モデルの構築を牽引
- ・不動産業者がプランナーとなり、たつの市所在バスターミナル周辺及び龍野城下町エリアの開発構想パースを作成し、開発プランを可視化する
- ・不動産特定共同事業のうち不動産クラウドファンディングや地域資本による投資組合などを検討し、地域不動産の長期的な保有・運用を目指す



たつのターミナルで「つなぐ」

龍野バスターミナルを拠点に



現状

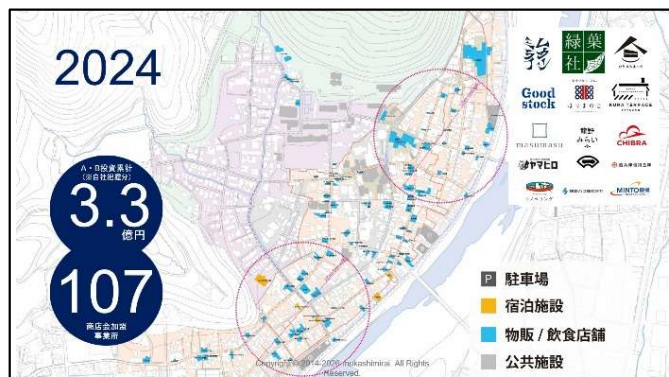
- ・古い
- ・狭い
- ・待ち時間が楽しくない

アイデア
の種



妄想リノベーション案

- ・重要伝統的建造物群エリアに、徒歩4分
- ・たつの側の玄関口として整備
- ・住民の憩いの場
- ・楽しく待てるターミナル



旧カネ斗醤油文化観光拠点整備



【5】塩飽（しわく）諸島本島における伝統文化継承と空き家・空き地利活用 を統合した世代間交流創出モデル事業 ～不動産業者を結節点とした関係人口創出と地域価値の継承～

不動産×文化・教育

取組の概要

（不動産業者：有限会社コスモ不動産）

- 活動拠点：香川県丸亀市(塩飽諸島・本島地区)
- 不動産業者の役割：低未利用不動産の所有者と各連携先のハブ及び実務遂行者かつノウハウ抽出の担い手
- 主な連携(予定)先：教育機関(香川大学・文化学園大学・蓬萊高校 等)・地元自治体・観光協会等地域の協会・地元交通機関・地元メディア（KSB瀬戸内海放送・四国新聞社）

- ・不動産業者が結節点となり、本島地区の低未利用不動産の所有者と島内外の利用希望者のマッチングを主導し、取得・賃借以外の利用ニーズの取り込みを狙う
- ・教育機関等の交流拠点としてのニーズとマッチングさせることで、離島振興や島の伝統行事の継承と交流拠点の整備・運用を担う
- ・運営収益及び研修受入による収入や媒介報酬・不動産管理報酬等で事業の自走化を進め、他地域でも通用する振興モデルのノウハウを抽出を目指す



出典 国土地理院「地理院地図データ」を加工して作成



連携体制図 コスモ不動産を結節点に

教育機関ほか 島外の利用希望者
香川大学・文化学園大学・蓬萊高校 等

↓ 交流ニーズ

有限会社コスモ不動産
結節点・事務局／マッチング・拠点運営

↓ 利活用の提案

空き家・空き地の所有者
(本島・丸亀市街地の低未利用不動産)

地域を支える連携主体

丸亀市・香川県

ふれあいの本島

KSB・四国新聞

本島汽船ほか

塩飽建設ほか

金融・専門人材

主な取組（令和8年度）

① 空き家・空き地の利活用
所有者と利用希望者のマッチング／DB整備

② 伝統文化の継承（お大師参り）
記録・若者参画で札所減少に歯止め

③ 世代間交流・関係人口の創出
令和8年8月 連携合宿
交流拠点（旧宮本邸・旧中山邸）の運営

【6】ベリーズパーク名子（企業版福利厚生型農園）

不動産×農業・福祉

取組の概要

（不動産業者等：株式会社FORWORKS(※)）

- 活動拠点：福岡県福岡市
- 不動産業者の役割：農園の開発、管理、運営
- 主な連携(予定)先：筑邦トゥルーバファーム株式会社・NPO法人博多ハチミツプロジェクト・一般社団法人アース・プロジェクト福岡・株式会社アグリウィッシュジャパン・福岡市・株式会社筑邦銀行 等
- ・不動産業者が耕作放棄地を賃借し、ブルーベリー農園「ベリーズパーク名子」として再生
- ・「ベリーズパーク名子」の運営主体として、隣接する「社会医療法人原土井病院」や「社会福祉法人ふくしをデザイン」等と連携し、移動負荷のない「リハビリとしての農体験」をきっかけとした担い手確保を推進
- ・次世代アグリ産業の創出による障がい者雇用や収益獲得の仕組みを確立し、「農福連携モデル」の普及を目指す

(※)株式会社FORWORKSは、賃貸管理事務を代行してBPO(ビジネス・プロセス・アウトソーシング)サービスを受託

農園へのアクセス



耕作放棄地問題

- ・オーナー所有の土地の悩み解決
- ・高齢化と後継者不足の解決

障害者雇用問題への対応

- ・農業分野での障害者雇用の促進
- ・障害者法定雇用率の引き上げ
- ・雇用率未達成状態に罰則リスク

フードマイレージの改善

- ・輸送距離の削減と環境負荷の軽減
「食料の輸送量×輸送距離」
- ・温室効果ガスを大幅に削減

CSR活動

耕作放棄地を活用した農園を
取り組みことで期待できる効果

ESG経営

地産地消の推進

- ・地元で採れた食材を地元で消費
- ・農業に加工や販売を加え、新たな価値として6次産業を創造

地元産品のブランド化

- ・地元の食材を使用する外食産業の支援
- ・農産物直売所の拡充
- ・地域イベントやマーケットの開催

将来の炭素税の考慮

- ・カーボンクレジット経営
- ・炭素税に対する農業経営の適応策