

「地域課題」を「地域資産」に変える「まちづくり」



なかしろ

中城建設株式会社

1946年10月、創業。

仙台の建設会社として、
78年にわたり建築工事をメインに事業展開。

私たちは「あったらいいな」を顧客と共に思い描き
人が「ワクワクする」仕事やサービスを通して
「安心・安全・快適・価値あるもの」へとカタチにし
広く社会に貢献する

まちをワクワクさせる建設会社

なかしろ

中城建設株式会社 (つくる、そだてる、ささえる)

事業概要

建設事業 (公共・民間の建築で暮らしの基盤をつくる)

不動産賃貸事業 (まちをつくり、そだて、ささえる)

無印良品の家 (ライフスタイルをつくり、そだてる)

不動産ファンド事業「まちワク。ファンド」®
(まちをつくり、そだて、ささえる)

保育園事業 (ひとをつくり、そだて、ささえる)

高齢者施設開発事業「さんりよう」®
(ひとをささえる)

障がい者就労支援 (ひとをつくり、ささえる)

農業 (食から産業をつくり、そだて、ささえる)



中城の原点

空襲で焼け野原になった仙台
何も無くなってしまったまちに
建物をつくり復興させること



まちをつくる仕事

戦後復興を契機に

日本は経済成長

↓

↓

暮らしも豊かになり

何でもモノが手に入る

何不自由ない時代



まちは成熟し、暮らしは豊かになったが・・・

自殺の増加

人口の減少

少子高齢化

経済の停滞

幸せが感じられない

新型コロナ

未来が見えない

担い手不足

地域医療崩壊

働き方改革

シャッター商店街

過疎化

学校の廃校

まちのコミュニティが衰退・崩壊



東北地方はまったなし

建てて終わりじゃない

建物から生まれる人々の営みがある

そこにはコミュニティがある

つくるだけでなく、そだてて、ささえることで

社会課題を解決する まちづくり企業

地域の「課題解決」

+

「持続可能なしくみ」

＝

新たな地域資源をつくる

社会関係資本を増やす

地方における不動産ファンドのポイント

都心での不動産ファンドと
地方での不動産ファンドの活用方法は違う

地域の課題はその地域の住人が一番良く知っている
(地域の人達の輪の中に入らないと課題解決はうまく進まない)

地域を良くする「仕組み」をつくり、そだて、ささえる

地方における不動産ファンドのポイント

FTK、不動産ファンドは
「共感」「共創」「共助」の手段である

大切なのは
地域に新たな「資産」「産業」をつくること

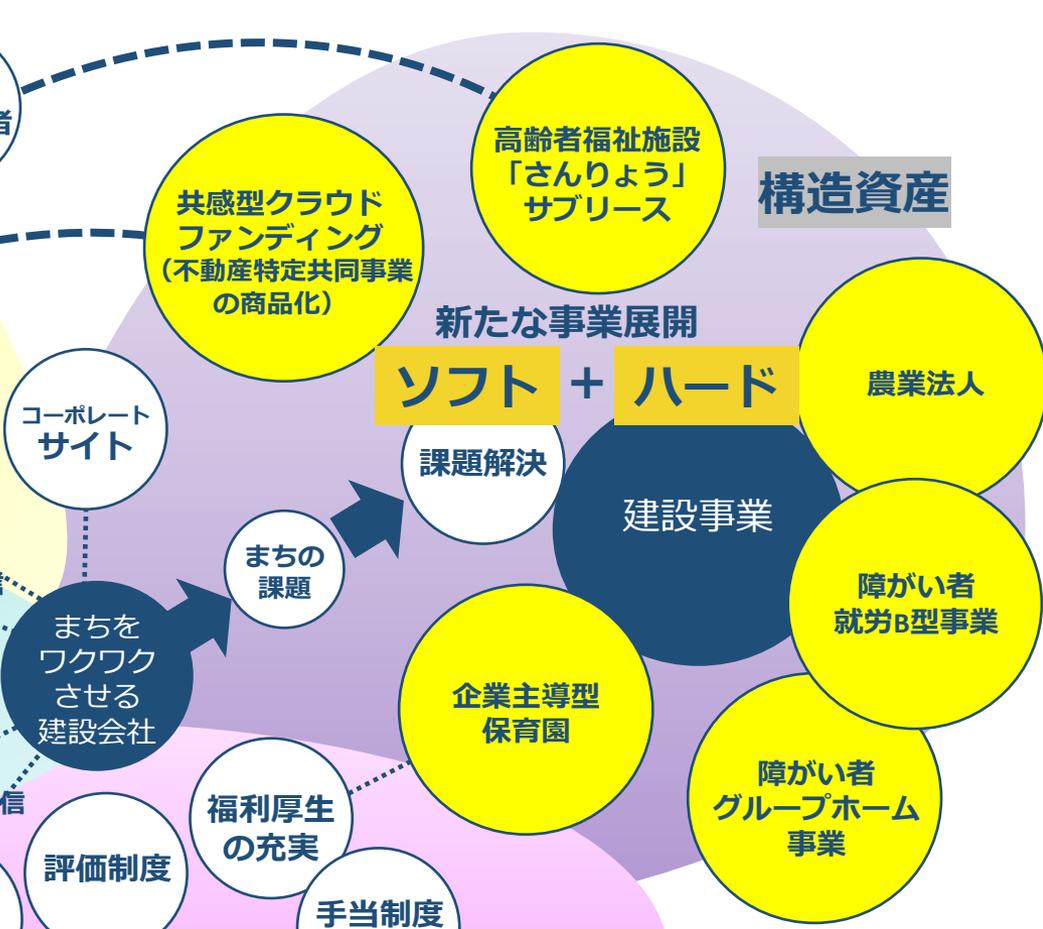
持続可能に永続的に地域の中で回っていくこと

どんな取り組みをしたのか

関係資産



構造資産



人的資産



中城建設事業内容と社会課題解決の結びつき

食料自給率の低下



買い手のいない農地

農業担い手の高齢化

まちワクファーム
農業生産法人

障がい者の増加



障がい者の社会進出

まちワクワーキン
障がい者就労B型事業所

障がい者の親元よりの自立



入居待機者 90%

まちワクホーム
障がい者グループホーム

農福連携事業

R.5 START

まちの課題解決型ファンド



まちワク。ファンド

不動産特定共同事業法の運営

ヘルスケア事業



高齢者の住まい不足

追いつかない高齢者医療

さんりょう

住宅型有料老人ホーム
+ 訪問診療 + 訪問介護

ナーシングホームの推進

待機児童

育児・出産後の女性の社会進出



めいえ保育園

企業主導型保育園の運営

保育士の労働環境

社会課題

待機
児童

女性の
社会進出

保育士
労働環境

企業主導型保育園の運営



めいえ保育園



Noie仙台宮町



- 3F
共同住宅
- 2F
医療モール
- 1F
保育園

中城建設事業内容と社会課題解決の結びつき

食料自給率の低下



買い手のいない農地

農業担い手の高齢化

まちワクファーム
農業生産法人

障がい者の増加



障がい者の社会進出

まちワクワーキン
障がい者就労B型事業所

障がい者の親元よりの自立



入居待機者 90%

まちワクホーム
障がい者グループホーム

農福連携事業

R.5 START

まちの課題解決型ファンド



まちワク。ファンド

不動産特定共同事業法の運営

ヘルスケア事業



高齢者の住まい不足

追いつかない高齢者医療

さんりょう

住宅型有料老人ホーム
+ 訪問診療 + 訪問介護

ナーシングホームの推進

待機児童



育児・出産後の女性の社会進出

めいえ保育園

企業主導型保育園の運営

保育士の労働環境

社会課題

高齢者の
住まい不足

追いつかない
地域医療

ナーシングホームの 建設と運営



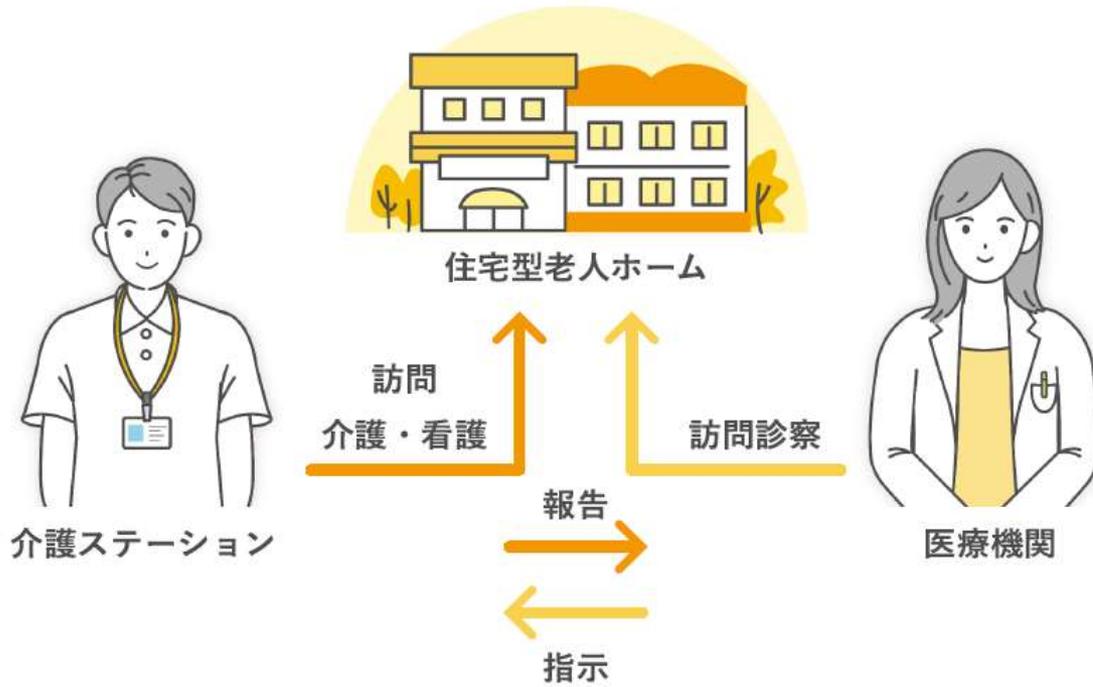
これからの日本の高齢化社会に必要な高齢者住宅

社会課題

高齢者の
住まい不足

追いつかない
地域医療

ナーシングホームとは？



24時間365日看護師が常駐 医療面のケアも安心の 新しい形の老人ホーム

在宅での治療や療養が必要となった際
家族だけで対応が難しい

- ・ 末期がん
- ・ 神経性難病
- ・ 終末期医療
- ・ 人工呼吸器をご利用の方

医療機関と連携し
介護と医療が一体化したケアを
提供することができる

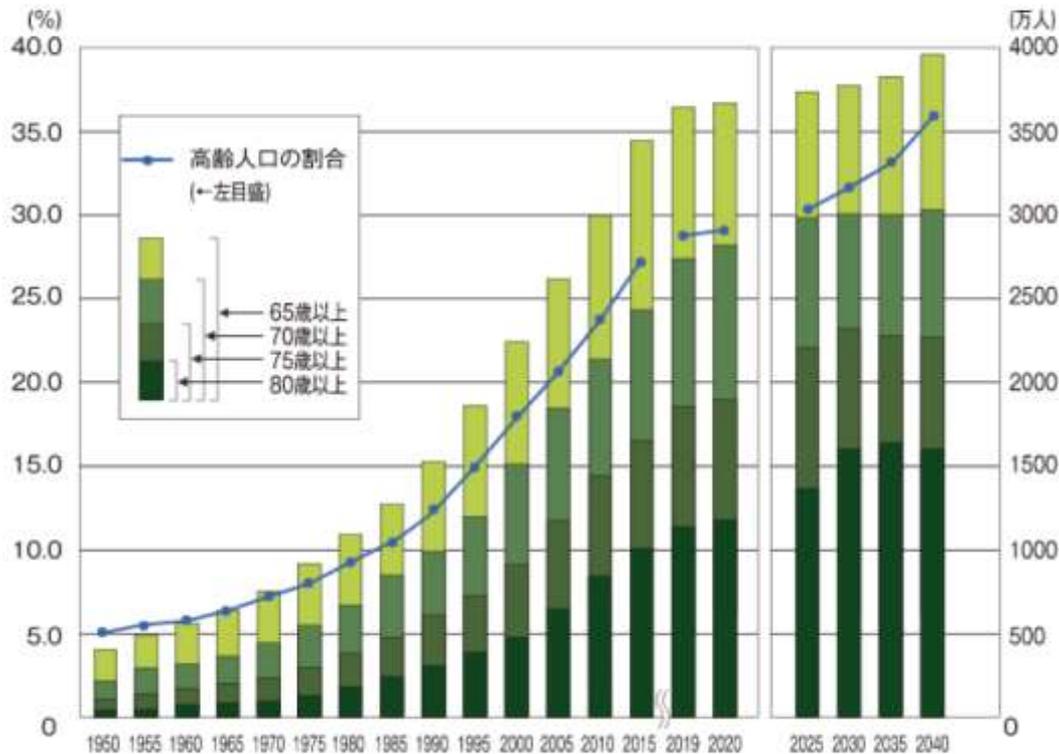
社会課題

高齢者の
住まい不足

追いつかない
地域医療

2040年に国民の約35%が高齢者
世界に類を見ない「超高齢者社会」

高齢者人口および割合の推移(1950~2040年)



参考：総務省統計局 統計からみた我が国の高齢者



日本の高齢者の人口推移

2040年には

全人口が約1万1000人

65歳以上は全人口の約35%

75歳以上は全人口の約20%

社会課題

高齢者の
住まい不足

追いつかない
地域医療



まだまだ必要な老人施設



- ・オーナー様の土地・建物を一括借り上げし、長期家賃保証、サブリースすることで高齢者住宅の資産運用を提供
- ・運営事業者様は初期投資を少なく事業をスタートできるメリット
- ・オーナー様、運営事業者様、入居者様、“三方良し”の事業

社会課題

高齢者の
住まい不足

追いつかない
地域医療

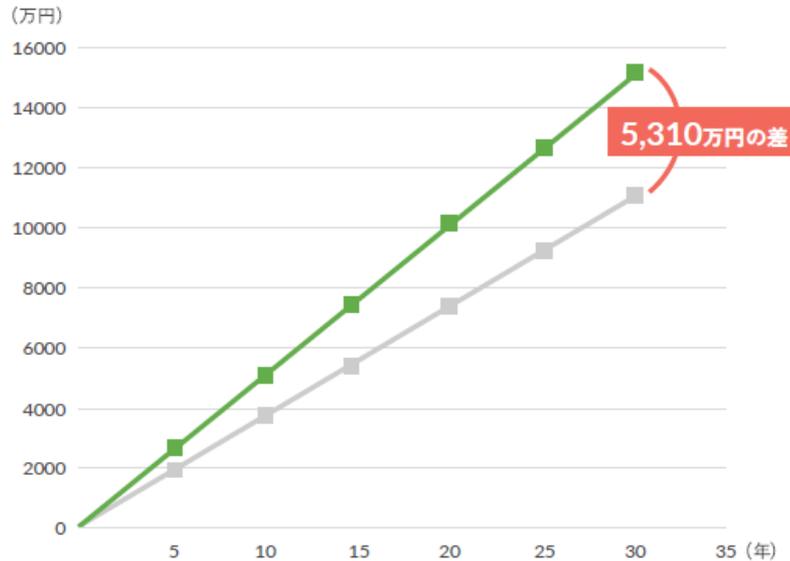
さんりょう最大のメリット

「長期修繕費用を弊社が負担」



収支累計図

■ 修繕費用なし ■ 修繕費用あり



差額 177万円(1年) × 30年 = **5,320万円**

収支の累計が30年後に約5,310万円の差が出ます。

	さんりょう-住宅型有料老人施設 ●木造2階建 延床面積:290坪	アパートの賃貸住宅経営 ●木造3階15室(LDK) 延床面積:230坪
投資 総事業費 ※土地代含む	22,500万円(税込)	22,500万円(税込)
収入 総事業費	1,380万円	1,380万円
支出 固定資産税	116万円	116万円
管理費	0万円	69万円
返済	934万円	934万円
修繕積立	0万円	108万円
収支	330万円	153万円
表面利回り	6.13%	6.13%
返済後利回り	1.47%	0.68%
キャッシュフロー	330万円	153万円

さんりょうとアパートの賃貸住宅経営を比較すると、賃貸住宅(木造アパート15室)の場合、修繕費および修繕積立金が一室あたり約72,000円/年間必要です
 ※修繕積立金(国土交通省民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック)より算出
 個別の物件により具体的な修繕の時期や内容、金額は異なります
 ※中城建設が負担する修繕費は、地震・台風などの自然災害や、火災による建物の損害は例外となります

中城建設事業内容と社会課題解決の結びつき

食料自給率の低下



買い手のいない農地

農業担い手の高齢化

まちワクファーム
農業生産法人

障がい者の増加



障がい者の社会進出

まちワクワーキン
障がい者就労B型事業所

障がい者の親元よりの自立



入居待機者 90%

まちワクホーム
障がい者グループホーム

農福連携事業

R.5 START

まちの課題解決型ファンド



まちワク。ファンド

不動産特定共同事業法の運営

ヘルスケア事業



高齢者の住まい不足

追いつかない地域医療

さんりょう

住宅型有料老人ホーム
+ 訪問診療 + 訪問介護

ナーシングホームの推進

待機児童



育児・出産後の女性の社会進出

めいえ保育園

企業主導型保育園の運営

保育士の労働環境

社会課題

障がい者の
雇用

障がい者の
住まい不足

休耕地

過疎化

食料自給率
の低下

高齢化
担い手不足

農福連携事業



MACHIWAKU
まちワク



3つの連携

持続可能な循環型社会の実現

- ◆ 3つの事業が連動することで社会問題を解決し持続可能な循環型社会をつくる
- ◆ 障がい者の自立支援のための環境づくりとして、障がい者グループホームの運営と働き口の提供も行う

土地 17,905m²

約5000坪

敷地内

ビニールハウス8棟

(20m×50m)

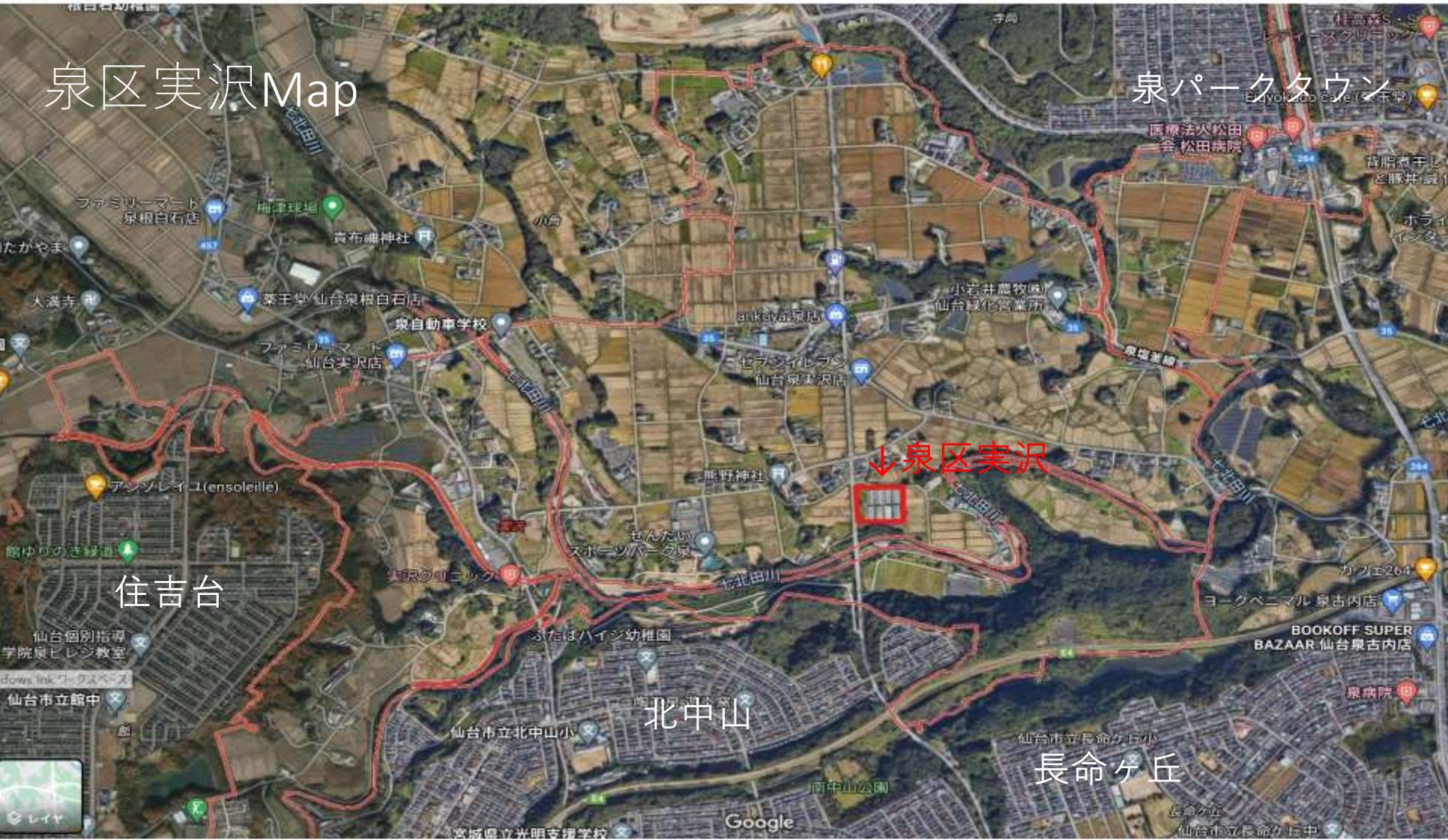
作業小屋1棟

ポンプ小屋1棟



泉区実沢Map

泉パークタウン



住吉台

↓泉区実沢

北中山

長命ヶ丘









きゅうり

仙台三越にて販売中





春菊





アスパラ



ニラ



ニンニク





さくらんぼ



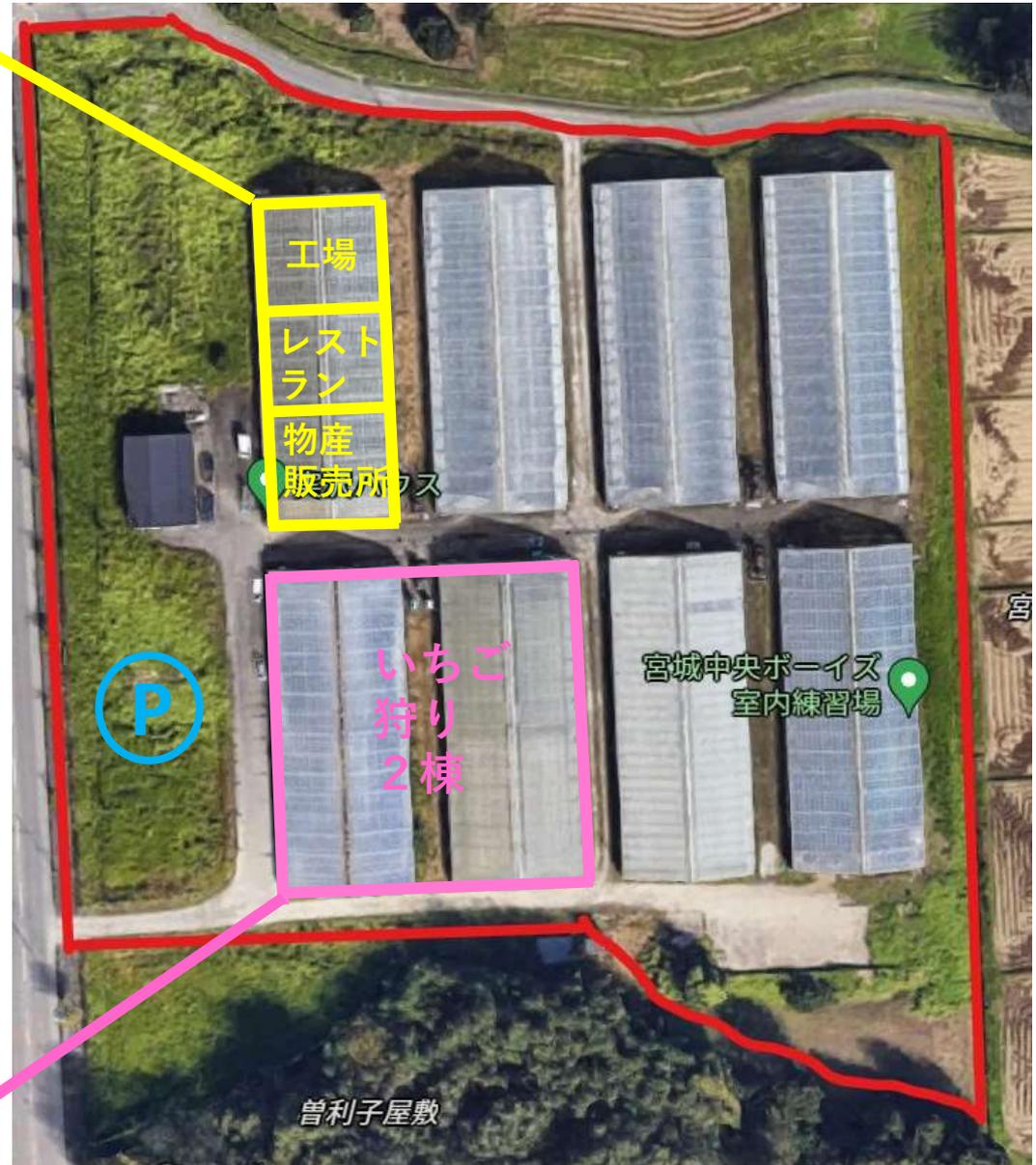
2022年
植樹



シャインマスカット



みらいのカタチ



中城建設事業内容と社会課題解決の結びつき

食料自給率の低下



買い手のいない農地

農業担い手の高齢化

まちワクファーム
農業生産法人

障がい者の増加



障がい者の社会進出

まちワクワーキン
障がい者就労B型事業所

障がい者の親元よりの自立



入居待機者 90%

まちワクホーム
障がい者グループホーム

農福連携事業

R.5 START

まちの課題解決型ファンド



まちワク。ファンド

不動産特定共同事業法の運営

高齢者の住まい不足



追いつかない地域医療

さんりょう

住宅型有料老人ホーム
+ 訪問診療 + 訪問介護

ナーシングホームの推進

待機児童



育児・出産後の女性の社会進出

めいえ保育園

企業主導型保育園の運営

保育士の労働環境

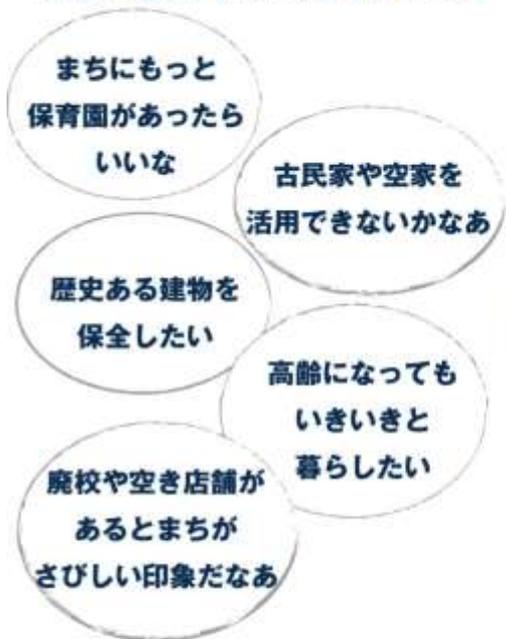
ヘルスケア事業

まちの「あったらいいな」に投資で応援！

まちワク。ファンド

事例：空き家再生
障がい者の自立支援

まちの課題「あったらいいな」



不動産事業ファンドでまちの課題解決

応援型 **まちワク。ファンド**



保育園などまちに欲しい施設へ



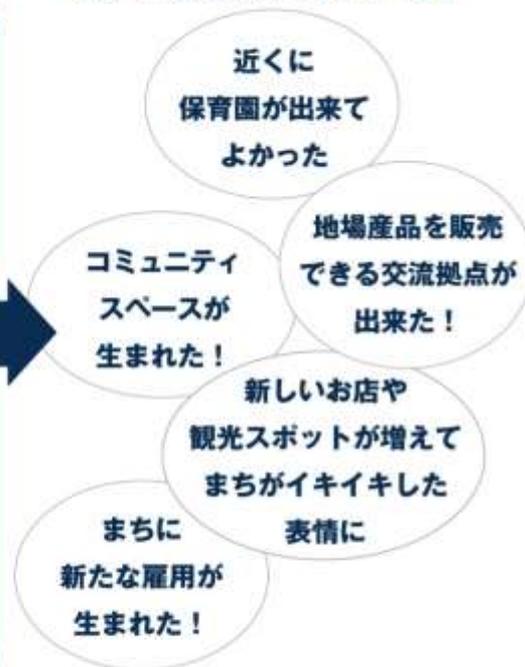
住宅型有料老人ホーム、障がい者グループホームなどヘルスケア施設へ



観光施設や民泊、まちを活性化する施設へ

不動産を小口化

まちの課題解決「いいね」



どこに投資しよう？



まちの「あったらいいな」に投資



まちを応援して
配当も得られた！



障がい者の自立支援型住宅 グリーンルーム小田原

優先出資金4,800万円(48口)・劣勢出資金1,200万円(12口)：
出資総数 6,000万円(60口)／
想定利回り(年利) 5.0%／想定運用期間 36ヶ月

仕組み



国土交通省 事例掲載モデル

中古物件をリノベーションし、
障がいのある方が地域の中で共同生活を行
う場「グループホーム」を整備・運用。

運営会社
Green-Room株式会社

家賃等
収入

定期賃貸借
契約

匿名組合営業者
中城建設株式会社

出資

分配

不特事業契約
(匿名組合型)

出資者





宮城大学

地域資源マネジメント研究室



なか しろ
中城建設株式会社

2021年4月、

宮城大学・中城建設 共同研究を開始

宮城大学地域資源マネジメント研究室（准教授：佐々木秀之）と中城建設株式会社（代表取締役：結城創）は、不動産特定共同事業法に基づく不動産ファンドのまちづくりへの活用と多様なセクターとの協働による地域・社会の課題解決モデルを探るため、共同で「不動産事業ファンドを活用した産官学連携によるまちづくりモデルの構築に関する研究」事業を立ち上げました。

F T K を活用した 市民参加型まちづくり事業モデルの構築

【 ケース：ヘルスケア / 観光 / アグリ 】



プロセスに参加

宣伝・PR

アイデア

協力

近隣
地域

都市

空き家をリノベーション
グループホームへ

ワー
クシ
ョ
ッ
プ
リ
ノ
ベ
ー
シ
ョ
ン

運
営

事業を通じた持続的な関係性

地域コミュニティ

出資で参加

まち未来投資
(不動産への小口投資)

ファンド (FTK)

コミュニ
ティ
デザ
イン

人材育成
起業家・事業者

プロジェクト
実装スキーム

【フィールド】
【ステークホルダー】

プロセスに参加

近隣
地域

都市

出資で参加

まち未来投資
(不動産への小口投資)

宣伝・PR

アイデア

協力



事業を通じた持続的な関係性

地域コミュニティ

ファンド (FTK)

コミュニティ
デザイン

人材育成
起業家・事業者

プロジェクト
実装スキーム

【フィールド】
【ステークホルダー】

プロセスに参加

近隣
地域

都市

出資で参加



遊休農地活用・福祉施設
へコンバージョン

宣伝・PR、商品の開発、
イベント等のアイデア提出

コミュニティ・プレイス

施設・敷地の一部をまちに開放した
コミュニティスペース

運営

商品（パン・コーヒー・
ジェラート）の製造販売

まちづくり

地域の周遊促進の仕掛け
（マップ作成・地域紹介）

地域の生産物を使用

地域空間の整備

地域コミュニティ

まち未来投資
（不動産への小口投資）

ファンド（FTK）

コミュニティ
デザイン

人材育成

起業家・事業者

プロジェクト
実装スキーム

【フィールド】
【ステークホルダー】

宮城大学 × 塩釜水産物仲卸市場 共創プロジェクト

フェーズ1 (2021年～)

連携のはじまりの日
2021. 3. 6



セブンストリート
リノベーション作業



塩釜藻塩ジェラート
開発・販売



フェーズ2 (2022年～)

仲卸市場「宣伝隊」



The Seven Street
New



塩釜水産物
仲卸市場

ブリッジプロジェクト

宮城大学

地域資源マネジメント研究室

中城建設

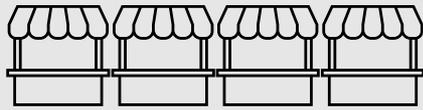
コミュニティデザイン事業部

KAIS

リノベーション事務所

【フェーズ3】 不動産ファンドによる塩竈・まちづくり支援

フェーズ1

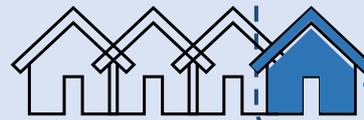


The Seven Street



課題抽出
プラットフォーム形成

フェーズ2



New The Seven Street



課題解決
モデル構築

フェーズ3



創業支援

不動産ファンドによる
まちづくり支援



まち・未来創造
エリアリノベーション

塩釜水産物
仲卸市場

ブリッジプロジェクト

宮城大学

地域資源マネジメント研究室

中城建設

コミュニティデザイン事業部

KAIS

リノベーション事務所

地方における不動産ファンドのポイント

都心での不動産ファンドと
地方での不動産ファンドの活用方法は違う

地域の課題はその地域の住人が一番良く知っている
(地域の人達の輪の中に入らないと課題解決はうまく進まない)

地域を良くする「仕組み」をつくり、そだて、ささえる

地方における不動産ファンドのポイント

FTK、不動産ファンドは
「共感」「共創」「共助」の手段である

大切なのは
地域に新たな「資産」「産業」をつくること

持続可能に永続的に地域の中で回っていくこと



「ご清聴ありがとうございました」

「宮城大学」×「自治体」×「地域の方達」
によるワークショップ