

# まちづくり分野における F T Kの課題への対応について

---

令和 3 年 4 月 20 日

不動産・建設経済局 不動産市場整備課

## <検討テーマ>

- 第1回 総括会（FTKを取り巻く現状、最近の動き、課題の共有）  
出席委員：総括会メンバー 傍聴：ヘルスケア・まちづくりグループ
- 第2回 ヘルスケアFTKの課題・方向性  
出席委員：総括会・ヘルスケアグループ
- 第3回 まちづくりFTKの課題・方向性  
出席委員：総括会・まちづくりグループ
- 第4回 ヘルスケアFTKの課題への対応  
出席委員：総括会・ヘルスケアグループ
- 第5回 まちづくりFTKの課題への対応【本日】**  
**出席委員：総括会・まちづくりグループ**
- 第6回 総括会（議論のとりまとめ）  
出席委員：総括会メンバー 傍聴：ヘルスケア・まちづくりグループ

※オブザーバーは原則毎回参加を想定。

ヘルスケア・まちづくりグループは、上記に記載のない回における傍聴も可とする。

## I F T Kの好事例の普及について

## II F T K事業者と地方公共団体のマッチングの促進について

## III 取りまとめの方向性について（案）

⇒ 資料2 参照

## IV 今後の進め方

## ＜新しい生活様式に対応したまちづくりの方向性について＞

- 地方の駅前にある百貨店が相次いで閉鎖する現状に鑑みると、**まちの財産となる不動産について、銀行以外の多様な資金（市民ファンド、補助金等）を活用できるFTKの必要性は増すのではないかな。**
- 市民ファンド等を活用し、投資家が利用者となるような、**地元完結の枠組みを作りやすいのがFTK。**

## ＜FTKの好事例の普及について＞

- 地域における事業の自走化を実現するためには、**好事例の横展開が非常に重要。**
- クラウドファンディングのハンドブックを参考にしつつ、まちづくりの課題に対し、FTKがどのように役立ったのかを示す必要があるのではないかな。
- **小口投資を募ることができるという点は、地元投資家を巻き込み、自分事化してもらうということに繋がることから、地方公共団体にも響くのではないかな。**

## ＜FTK事業者と地方公共団体のマッチングの促進について＞

- 関係者（地方公共団体・地域金融機関・FTK事業者）が出会う場を、形骸化しない形で定期的に設ける必要があるのではないかな。
- 事業化の検討に要する時間を確保するため、地方公共団体の公募前に、**地方公共団体の困り事についていかに早く把握できるかが重要。**

## ＜FTK制度の改善について＞

- 小規模物件の場合、特例投資家からの投資を募ることが困難であることから、**一般投資家が小規模物件のリノベーション事業等に投資することができるようにすることは非常に有意義。**
- 一般投資家の投資制限について、工事費を対象不動産価格の1割とすることが妥当であるのか、専門家と議論し、目線合わせをする必要があるのではないかな。
- LPSスキームが、倒産隔離が図られ、金融機関からの借入が可能で、低コストで組成可能なものであれば、特例事業に代わるスキームとして検討し得るものとなるのではないかな。

## I F T Kの好事例の普及について

## II F T K事業者と地方公共団体のマッチングの促進について

## III 取りまとめの方向性について（案）

⇒ 資料2 参照

## IV 今後の進め方

- 地域における事業の自走化を実現するため、地域資金を活用した不動産開発事例等、FTKを活用した好事例について、
  - ・FTKの活用によって、従来の金融機関による融資中心の枠組みでは解決できなかった、どのような主体のどのような課題が解決されたのか
  - ・従来の金融機関による融資中心の枠組みでは解決できなかった、地域社会のどのような課題がどのように解決されたのか
  - ・出資者に対する金銭以外のリターンの有無（施設利用権の付与、事業に関するワークショップへの参加等）
  - ・商品組成上どのような工夫がなされているのか
- 等、様々な角度から事例を分析した上で、事業概要を紹介する資料を作成することが効果的ではないか。
- 特に地方公共団体に対する普及に当たっては、既に一定程度なじみのあるPPP/PFI制度とFTK制度の関係性やそれぞれの特性の違い等について説明することが効果的ではないか。

## 事業種別

|    |                                                                                                                                              |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 開発 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 山の手複合施設開発事業（P7・8）</li> <li>■ 敦賀官民複合施設整備事業（P11・12）</li> </ul>                                        |
| 改修 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 五條楽園エリア再生ファンド事業（P9・10）</li> <li>■ ちくらつなぐホテル事業（P13・14）</li> <li>■ 旧村上邸再生利活用ファンド事業（P15・16）</li> </ul> |

## 事業の特徴別

|                                                 |                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>共感投資</b><br>施設利用権の付与等、投資家からの共感を得る仕組みが構築されている | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 五條楽園エリア再生ファンド事業（P9・10）</li> <li>■ ちくらつなぐホテル事業（P13・14）</li> <li>■ 旧村上邸再生利活用ファンド事業（P15・16）</li> </ul> |
| <b>エリア価値向上</b><br>エリア全体の価値向上を図る視点がある            | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 敦賀官民複合施設整備事業（P11・12）</li> <li>■ 五條楽園エリア再生ファンド事業（P9・10）</li> </ul>                                   |
| <b>地元資金活用</b><br>市民ファンドの活用等がなされている              | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 山の手複合施設開発事業（P7・8）</li> <li>■ 敦賀官民複合施設整備事業（P11・12）</li> </ul>                                        |
| <b>官民連携</b><br>官民の連携により事業が実現している                | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 敦賀官民複合施設整備事業（P11・12）</li> <li>■ 旧村上邸再生利活用ファンド事業（P15・16）</li> </ul>                                  |

## 地元介護事業者、地銀、市民ファンド（地元証券）と連携し、サ高住及び店舗を開発

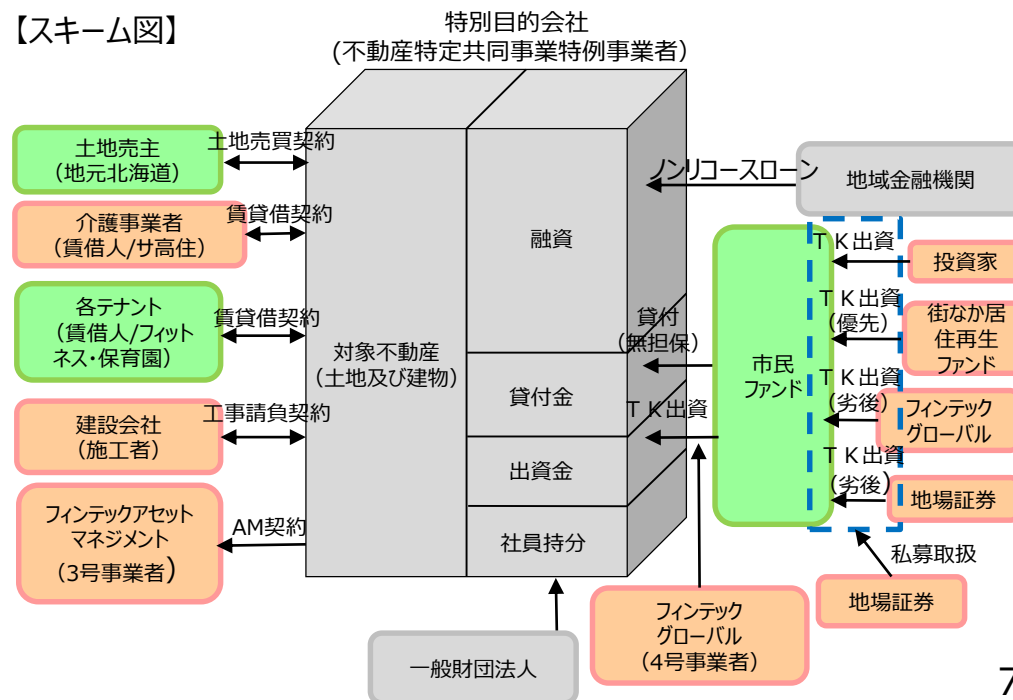
北海道札幌市  
(人口 約197万人)

- 不動産特定共同事業（FTK）スキームにより、地銀・市民ファンド（地元証券）と連携し、地域資金を主体とした資金調達によりサービス付き高齢者住宅・商業施設（スポーツクラブ・保育園施設）を開発・運営。
- 地元介護事業者からの施設開設希望を受け、不動産特定共同事業の特例事業者が施設開発を実施。
- サービス付き高齢者住宅部分は25年、スポーツクラブ部分は5年、保育園は20年の固定賃料で賃貸。

| 施設概要    |                           |
|---------|---------------------------|
| 所在地     | 北海道札幌市西区山の手               |
| 用途      | サ高住、商業（フィットネスクラブ、保育園施設）   |
| 敷地/延床面積 | 約1,890.72㎡ / 約3,498.61㎡   |
| 事業手法    | 不動産特定共同事業（SPC型特例事業）       |
| 事業費     | 約14億円                     |
| 資金調達    | 融資（金融機関）、出資（投資家、地場証券会社等）等 |

| 不動産特定共同事業 商品概要 |                    |
|----------------|--------------------|
| 募集額 / 口数       | 2.6億円 / 260口       |
| 利回り            | 運用段階：2.5%（開発段階：8%） |
| 金銭以外のリターン有無    | 無                  |

【スキーム図】



(サ高住棟)



(商業棟)



## 事業の経緯

### オペレーターの新規施設開設ニーズを実現

- ・札幌市内を中心に事業展開をするサービス付き高齢者向け住宅のオペレーター(株)輝は、新規施設の開設ニーズを持っていたが、不動産業の専門ではなく、施設の開発リスク等、不動産に関するリスクを負担することが難しかったことから、自ら施設の開発資金を調達し、施設開発を実施することが困難であった。
- ・そこで、同社が以前より付き合いのあった不動産特定共同事業者であるフィンテックアセットマネジメント(株)に相談したところ、同社主導で施設開発事業計画の策定や経済条件の調整、その他関係者（金融機関、地元証券会社、建設会社等）間の調整が行われ、施設の開発資金14億円の調達が実現した。

## 事業成功のポイント・商品組成上の工夫

### 地域資金の活用による地域のインフラ施設開発

- ・サービス付き高齢者向け住宅等からなる本物件を地域社会に欠かせないインフラ施設として位置づけた上で、単なる利回り追求だけでなく、地域に必要な施設を地域資金によって整備するというコンセプトを掲げることで、地元証券会社を通じて一般市民から2.6億円の地域資金を募った。
- ・低利な街なか居住再生ファンドの招聘により一般市民ファンドの利回りを確保したほか、証券会社およびフィンテックグローバル（株）が特例事業者に対しセიმボート出資することにより、投資家に安心感を持たせることで、資金調達を実現した。

## 不動産特定共同事業(FTK)活用の意義・効果

### 【施設運営者・土地売主】

#### 円滑な資金調達による新規施設開設・土地売却の実現

- ・施設運営者（オペレーター）にとって、自社での施設開発リスク等の負担が困難な中、不動産特定共同事業（FTK）の活用により、地域金融機関からの融資、街なか居住再生ファンドや地元有志からの出資等、多様な関係者からの資金調達を行い、新規施設の開設を実現することができた。特に、不動産特定共同事業（FTK）は、他の不動産証券化スキームと比較し、関係者が少ないスキームであることから、機動性が高く、組成の準備期間を短縮することができた。
- ・土地の売主にとっても、土地の買い手候補が少なく、土地売却が難航していた中、不動産特定共同事業（FTK）の活用により、施設開発事業に対し円滑な資金供給がなされ、土地の売却を実現することができた。

### 【地域社会】

#### 地域に必要なインフラ施設整備の実現

- ・不動産特定共同事業（FTK）の活用により、施設開発事業に対し円滑な資金供給がなされ、地域に必要な介護、健康維持、保育のサービスを提供することが可能となった。

### 【投資家】

#### 地域のインフラ施設への投資機会の享受

- ・自らも利用者となり得るような地域に必要な施設について、自ら投資家として資金拠出することにより、その整備に貢献することが可能となった。

## 不動産証券化（クラウドファンディング）により、京都市のお茶屋建築をコリビング施設へと再生

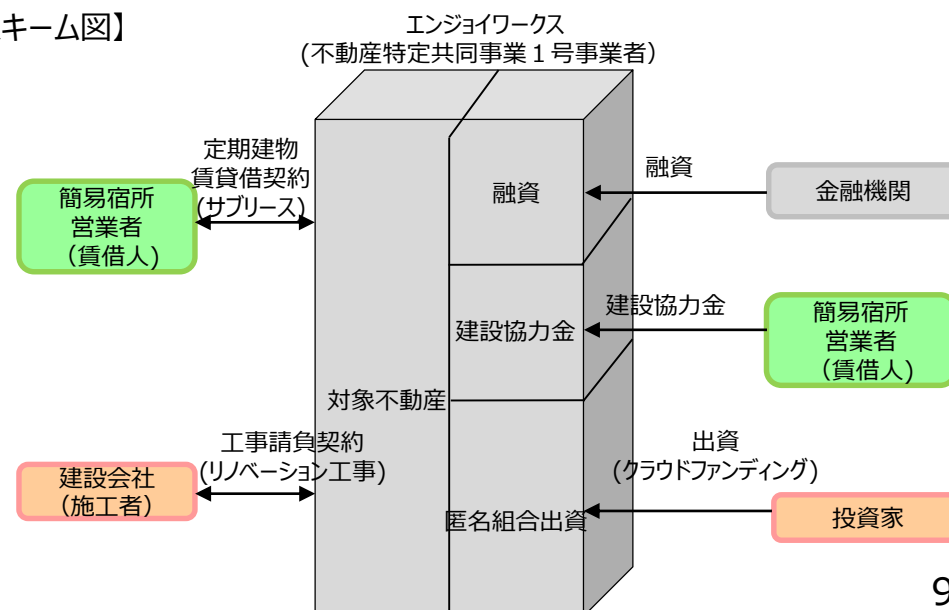
京都府京都市  
(人口 約147.5万人)

- 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディング（FTKクラウドファンディング）で調達した資金を活用し、京都・五條楽園の一角にある、江戸時代から続く2棟続きの建物を旧お茶屋建築からコリビング施設（コワーキング施設とゲストハウスの複合施設）にリノベーションして運営。
- 投資家には金銭リターンのほか、投資額に応じて宿泊チケット等の施設利用の特典が付与されるなど、本改修事業に共感する必ずしも経済的リターンによらない投資家からの投資がなされる仕組みが講じられている。

| 施設概要      |                             |
|-----------|-----------------------------|
| 所在地       | 京都府京都市下京区                   |
| 用途        | ゲストハウス、シェアオフィス、飲食店等         |
| 敷地 / 延床積面 | 約210㎡ / 約400㎡ ※2棟分          |
| 事業手法      | 不動産特定共同事業（1号事業）             |
| 事業費       | 約7,100万円                    |
| 資金調達      | 融資（金融機関）、出資（投資家）、建設協力金（賃借人） |

| 不動産特定共同事業 商品概要 |                |
|----------------|----------------|
| 募集額 / 口数       | 4,000万円 / 800口 |
| 利回り            | 3%（想定・税引前）     |
| 金銭以外のリターン有無    | 有（施設利用特典等）     |

【スキーム図】



コワーキング施設 (改修後)



ゲストハウス (改修後)



## 事業の経緯

### 地元不動産業者との協働

- ・不動産特定共同事業者である(株)エンジョイワークスが、京町家の再生等を手掛ける地元京都の不動産業者とともに「五條楽園エリア」の立地に着目し、町家において、新しい暮らし方、働き方を提案すべく「コリビング施設」への改修事業の検討を開始した。
- ・対象物件から離れた場所に住み、物件やその周辺地域への積極的な関与が難しかった施設所有者にとって、本事業は対象物件の外観保全・活用に繋がるものであった上、クラウドファンディングの活用により、地元京都居住者以外の幅広い個人の関与が可能となる仕組みであったことから、施設所有者も本事業に賛同し、施設改修事業の事業化がなされることとなった。

## 事業成功のポイント・商品組成上の工夫

### 投資家向けイベント・出資特典の付与・エリアリノベーション

- ・「エリアの魅力を知る」「新しい京都での滞在を考える」「DIYイベント」等、投資家が参加可能なイベントを複数のテーマで全20回程度開催し、投資家が事業に共感を生む仕組みを構築した。
- ・投資口数に応じ、施設の飲食店でのジョッキ利用権や宿泊費割引、オープン前レセプションパーティー招待等、金銭リターン以外の様々な投資家特典を付加することにより、投資家の出資意欲を高めた。
- ・地域の関係者と協働し、夏祭りの企画・開催等、周辺エリア全体の活性化にも取り組んだ。

## 不動産特定共同事業(FTK)活用の意義・効果

### 【施設所有者・地元不動産業者】

#### 保有する遊休資産の有効活用・新たな施設スタイルの提示

- ・施設所有者にとって、自ら活用することが困難となっていた連棟町家について、クラウドファンディングを活用し、改修資金を円滑に募ることにより、コリビング施設としての活用が可能となった。
- ・また、地元不動産業者にとって、クラウドファンディングによって多様な投資家の募集がなされた上、投資家の募集に当たり開催されたイベント等を通じて、地域の関係者を含む多くの人と関わる機会を得た。加えて、投資家を含む多様な者が事業に関与し、コリビング施設という新しい場のあり方、暮らし方のスタイルを共創的に作りあげることが可能となった。

### 【地域住民・地域社会】

#### 周辺エリアの価値向上

- ・対象となった連棟町家は、元花街である「五條楽園エリア」の特徴的なお茶屋建築であり、その活用が図られることにより、町並みの保全に繋がった。
- ・投資家の募集に当たり各種イベントが開催され、地域住民も当該イベントに参画することにより、エリアの魅力を認識することができた。

### 【投資家】

#### 共感する事業への投資機会・施設の利用機会の獲得

- ・クラウドファンディングを活用することにより、投資家に対し、共感する施設改修事業への投資機会を提供することに加え、施設利用特典等の付与がなされることにより、投資家にとっても魅力的である施設の利用機会を多く得ることにつながった。

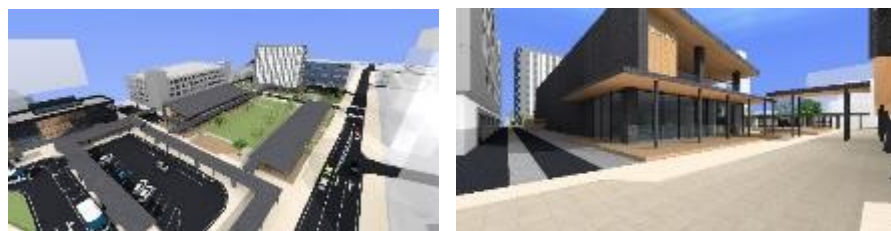
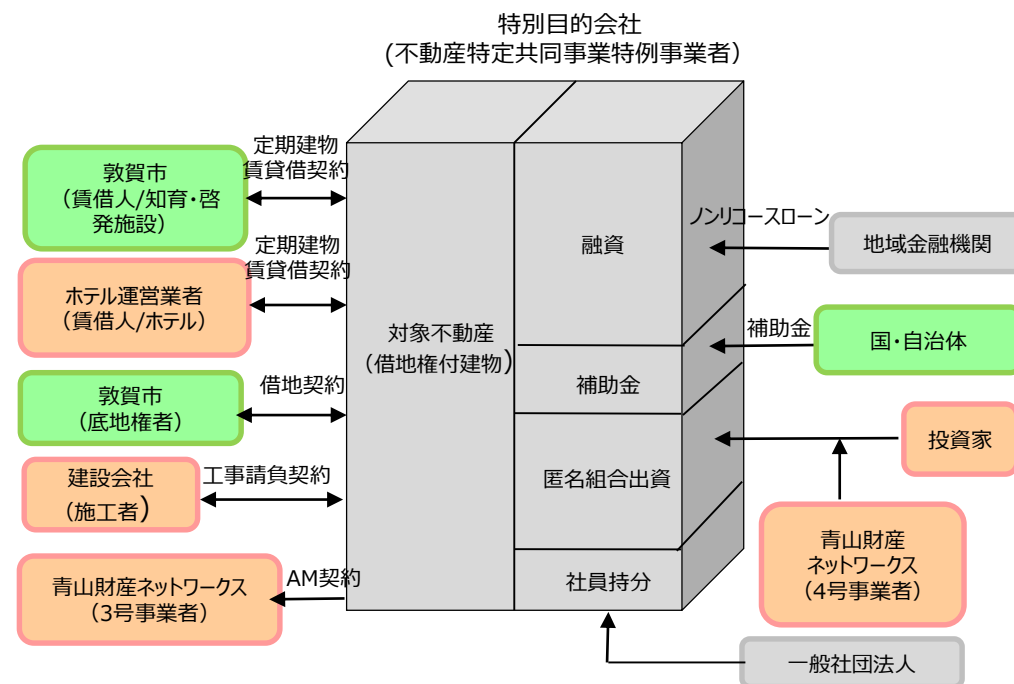
## 敦賀駅前公有地を活用した不動産証券化によるホテル、知育・啓発施設等の官民複合施設整備

- 敦賀駅前の市有地を活用し、ホテル、知育・啓発施設、飲食・物販施設等を、不動産特定共同事業（F T K：SPC型特例事業スキーム）により整備予定（2022年度予定）。
- 地方創生に資する事業への貢献のための投資家からの出資や、地域金融機関による融資など、地元資金も活用した資金調達を予定。
- 民間事業者が市有地を定期借地（知育・啓発施設及び飲食・物販施設の敷地：25年、ホテル棟等の敷地：50年）し、建設・所有する。施設の一部を市が借り受けるなどの官民連携手法が取られる。

### 施設概要

|          |                                  |
|----------|----------------------------------|
| 所在地      | 福井県敦賀市（敦賀駅前）                     |
| 用途       | ホテル、知育・啓発施設、子育て支援施設、飲食・物販・サービス施設 |
| 敷地 / 延床積 | 約7,900㎡ / 約6,600㎡                |
| 事業手法     | 不動産特定共同事業（SPC型特例事業）              |
| 事業費      | 約27億円                            |
| 資金調達     | 融資（地域金融機関）、出資（投資家等）、補助金（国・市）等    |

【スキーム図】



## 事業の経緯

### 北陸新幹線開業を見据えた賑わい・交流拠点開発

- ・敦賀市では、敦賀駅西地区を敦賀の玄関口にふさわしい賑わい・交流拠点とするため、2005年度から土地活用について検討を開始。2016年3月には「駅西地区土地活用に係る整備の方向性について」を策定し、敦賀市としての整備の方向性等を示した。
- ・その後、2016年11月に「駅西地区土地活用に係るサウンディング型市場調査」を実施。その結果、民間資本の活用が可能であるとの結論が出された。
- ・2018年8月から2019年1月にかけて、敦賀市は事業の公募型プロポーザルを実施し、(株)青山財産ネットワークス等の企業グループが選定された。

## 事業成功のポイント・事業組成上の工夫

### 丁寧な事業検討・地域金融機関との協力体制の確立

- ・敦賀市において、長年にわたり、市民やさまざまな関係者、有識者、市議会等において土地の活用方法等の検討がなされた。さらに、サウンディング型市場調査を行い、民間資本の活用可能性についても検討を行った。また、本土地活用事業の公募に当たっては、官民連携サイト等も活用し、周知を図った。
- ・(株)青山財産ネットワークスは、本土地活用事業の公募型プロポーザルへの応募の段階で地域金融機関との協力体制を確立し、本土地活用事業組成の検討を深めた。

## 不動産特定共同事業(FTK)活用の意義・効果

### 【土地所有者（敦賀市）】

#### 駅前の賑わい・交流創出・民間資本の活用

- ・北陸新幹線の開業を見据えた、交流人口の拡大に資するような駅前市有地の有効活用事業に対し、不動産特定共同事業（FTK）を活用することにより、地元からの出資も含め、円滑に資金供給がなされる。
- ・民間資本の活用がなされることにより、敦賀市の支出を抑える形で事業が実施される。

### 【地域住民・地域社会】

#### 日常の賑わい・交流拠点整備・周辺地域の活性化

- ・官民が連携し、民の施設とともに官の公園・広場が整備されることとなり、地域住民の賑わい・交流拠点となることが期待される。
- ・整備予定の施設において、地元事業者による物販飲食店舗の誘致が検討される等、市内飲食店等との積極的な連携が検討されており、周辺地域の活性化を牽引する役割を果たすものとして期待されている。

### 【投資家】

#### 地域貢献施設への投資機会の提供・駅前のシンボル創設

- ・地元の投資家や北陸に地縁のある投資家等、地域の活性化を支援したいという思いを持つ投資家にとって、敦賀の賑わい創出に資するような事業に対し、出資という形で関与することが可能となる。

## 不動産証券化（クラウドファンディング）により、小学校保養所の再生事業に対し資金を供給

千葉県南房総市  
(人口 約3.7万人)

- 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディング（FTKクラウドファンディング）による資金供給を見据え、老朽化し耐震面でも課題のあった東京学芸大学附属世田谷小学校の保養所を宿泊施設にリノベーションする事業が実施された。
- 当該リノベーションにおいては、子どもたちの学び舎であった当初の建物を活かしつつも、新たに「町を遊び尽くす、家族の学び舎」というコンセプトが掲げられ、耐震補強工事も実施された。
- 投資家には、金銭リターンのほか宿泊施設の優待券も付与され、本改修事業に共感する必ずしも経済的リターンによらない投資家からの投資がなされる仕組みが講じられている。

| 施設概要     |                   |
|----------|-------------------|
| 所在地      | 千葉県南房総市           |
| 用途       | 宿泊施設              |
| 敷地 / 延床積 | 約4,485㎡ / 約1,047㎡ |
| 事業手法     | 不動産特定共同事業（1号事業）   |
| 事業費      | 約2億9,000万円        |
| 資金調達     | 出資                |

| 不動産特定共同事業 商品概要 |                     |
|----------------|---------------------|
| 募集額 / 口数       | 2億3,760万円 / 23,760口 |
| 利回り            | 5%                  |
| 金銭以外のリターン有無    | 有（宿泊施設利用優待券）        |

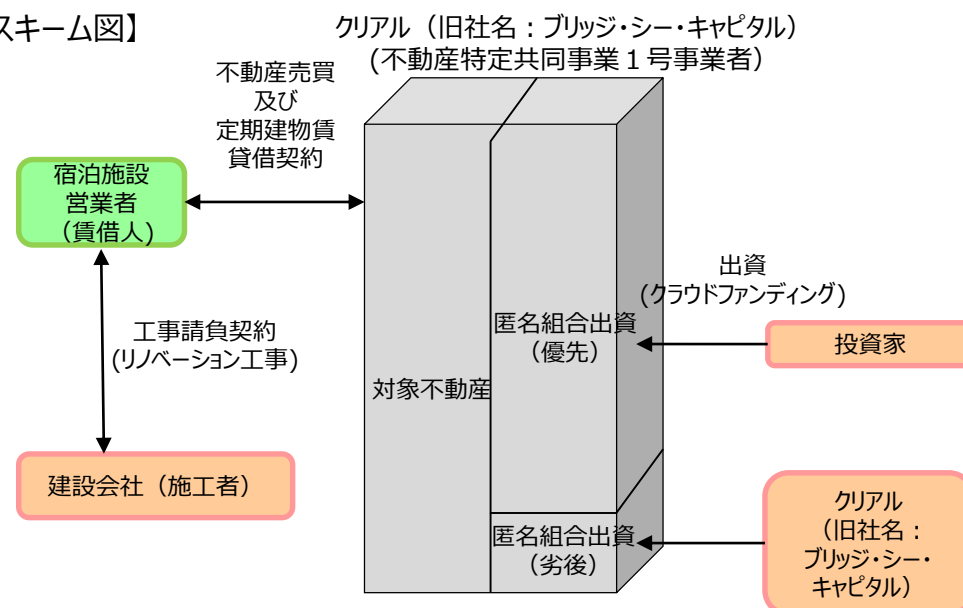
外観（改修前）



外観（改修後）



【スキーム図】



## 事業の経緯

### 関係者の施設存続二一ズの実現

- ・対象となった保養所は、毎年、東京学芸大学附属世田谷小学校の臨海学校で利用されており、関係者にとって思い出深い場所であったが、施設の老朽化が進み、耐震面でも課題があったことから、東日本大震災をきっかけに2011年以降使用されなくなった。
- ・施設を存続させるため、同小学校の卒業生が代表を務める(株)ブルー・スカイ・アソシエイツが、当該保養所を改修し、ホテルとして再生するプロジェクトの実施を企図したが、地元の金融機関からは、地方でのホテル運営事業であり集客の面でリスクが高いこと等から、施設取得費用や改修費用に対する融資を受けることができなかった。
- ・このため、共感・応援という観点で資金の呼び込みが可能なクラウドファンディングによる資金調達の検討がなされ、不動産特定共同事業者であるクリアル(株)(旧社名：(株)ブリッジ・シー・キャピタル)とともに施設改修事業の事業化がなされることとなった。

## 事業成功のポイント・商品組成上の工夫

### 出資特典の付与・コンセプトの周知・事業性の検証

- ・投資家に対し、金銭リターンのほか、ホテルの優待券を付与することにより、投資家の出資意欲を高めた。
- ・宿泊施設の運営者がプロジェクトの意義や宿泊施設のコンセプトについて自ら発信する動画を作成し、投資家の共感を生む仕組みを確立した。
- ・クリアル(株)により、ホテル運営事業の事業性や運営事業者の財務体力等の検証が十分なされた上、不動産特定共同事業の出口時の宿泊施設の売買予約契約についてもあらかじめ調整がなされ、商品リスクの抑制が図られた。

## 不動産特定共同事業(FTK)活用の意義・効果

### 【宿泊施設運営者】

#### 旧保養所を活かしたホテル運営の実現

- ・地方でのホテル運営事業であり集客の面でリスクが高く、地域金融機関から資金を調達することが困難であったものの、不動産特定共同事業法に基づくクラウドファンディングを実施し、施設改修事業に共感した投資家からの出資がなされたことにより、事業資金約2.4億円の調達が実現した。

### 【地域住民・地域社会】

#### 地域交流型施設の実現・地域の魅力発信

- ・不動産特定共同事業(FTK)の活用により、旧保養所の改修費用を調達することが可能となり、地元農家での収穫体験等、地域交流型のアクティビティを備えた宿泊施設が整備されたことで、多くの旅行者の呼び込み繋がった上、宿泊施設での雇用の創出ももたらし、地域が活性化された。
- ・クラウドファンディングを活用することにより、多くの個人投資家に対し、豊かな自然を有する南房総市(千倉町)の魅力を発信することができた。

### 【投資家】

#### 共感する事業への投資機会の獲得

- ・投資家には、世田谷小学校の卒業生が多く含まれており、施設の存続・活用や地方創生といった思いを持つ投資家にとって、南房総市(千倉町)の賑わい創出に資する事業に対し、出資という形で関与することが可能となった。

不動産証券化（クラウドファンディング）により、鎌倉市の古民家を研修施設へと再生

神奈川県鎌倉市  
(人口 約17.3万人)

- 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディング（FTKクラウドファンディング）で調達した資金を活用し、鎌倉市所有の明治末期に建てられた古民家を企業向け研修施設及び地域コミュニティ施設にリノベーションして運営。
- 投資家には金銭リターンのほか、投資額に応じて施設利用の特典や企画会議参加権等が付与されるなど、施設改修事業に共感する必ずしも経済的リターンによらない投資家からの投資がなされる仕組みが講じられている。

| 施設概要     |                           |
|----------|---------------------------|
| 所在地      | 神奈川県鎌倉市                   |
| 用途       | 研修施設、地域コミュニティ施設           |
| 敷地 / 延床積 | 約1650㎡ / 約350㎡            |
| 事業手法     | 小規模不動産特定共同事業<br>(小規模1号事業) |
| 事業費      | 約900万円                    |
| 資金調達     | 出資                        |

| 不動産特定共同事業 商品概要  |               |
|-----------------|---------------|
| 募集額 / 口数        | 900万円 / 180口  |
| 利回り             | 2～8% (想定・税引前) |
| 金銭以外の<br>リターン有無 | 有 (施設利用特典等)   |

【現況】



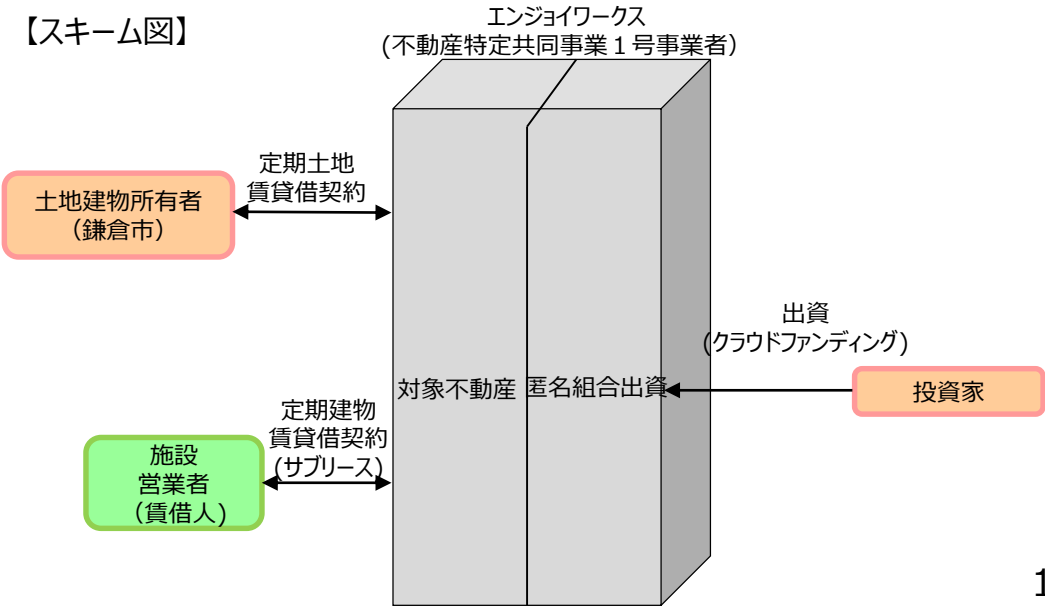
【改修内容】

一部の部屋を畳敷きからカーペット敷きに変更しラウンジを設けた。

【完成】



【スキーム図】



## 事業の経緯

### 市のサウンディング段階から市民共創型を提案

- ・鎌倉市は、市に寄贈された旧村上邸の保存活用事業について、サウンディング調査を実施。(株)エンジョイワークスは、当該調査段階から参加した。
- ・旧村上邸の保存活用事業の公募において、(株)エンジョイワークス等は、行政と民間事業者だけでなく、市民も含めた3者が共創できる仕組みとして、場づくり段階からの積極的なSNS発信、イベント開催、投資型クラウドファンディングを活用した市民も出資し事業参加できる仕組みを提案。事業実施主体として採択された。

## 事業成功のポイント・商品組成上の工夫

### 鎌倉市との連携・投資家向けイベント・出資特典の付与

- ・鎌倉市によって施設の耐震改修がなされ、施設の保存活用事業化の前提が整えられた。
- ・利用アイデア出しイベントから、市長登壇イベント、DIYイベントまで、投資家が参加可能なイベントを複数のテーマで全12回程度開催し、投資家が事業に共感を生む仕組みを構築した。
- ・投資口数に応じ、施設利用特典、企画会議参加権、企業研修・課題持込権等、金銭リターン以外の様々な投資家特典を付加することにより、投資家の出資意欲を高めた。

## 不動産特定共同事業(FTK)活用の意義・効果

### 【施設所有者（鎌倉市）】

#### 市の景観重要建築物の保存・活用

- ・旧村上邸は、鎌倉市に寄贈された、歴史的、文化的に貴重な建築物であるが、同様の歴史的建築物を多く有する市にとっては、指定管理も含めた市税支出をできるだけ抑えていく必要があり、民間事業者への賃貸方式を採った。クラウドファンディングの活用により、施設利用者でもある市民等からも出資がなされ、施設の活用が促進されることとなった。

### 【地域社会】

#### 地域に必要な施設の整備

- ・施設の活用アイデアを構想する段階で、地域住民等との議論の場が設けられたことにより、自治会や能のお稽古等といった地域のコミュニティ施設としての活用や、企業の打合せの場としての活用等、地域にとって有用な施設の運営がなされることとなった。

### 【投資家】

#### 共感する事業への投資機会・施設の利用機会の獲得

- ・歴史的建築物を守りたい、鎌倉のまちに愛着があり、まちに寄与する施設に関わりたい等、多様な思いを持つ投資家に対し、クラウドファンディングを活用することにより、共感する事業への投資機会を提供することに加え、施設利用特典等の付与がなされることにより、投資家にとっても魅力的である施設の利用機会を多く得ることにつながった。

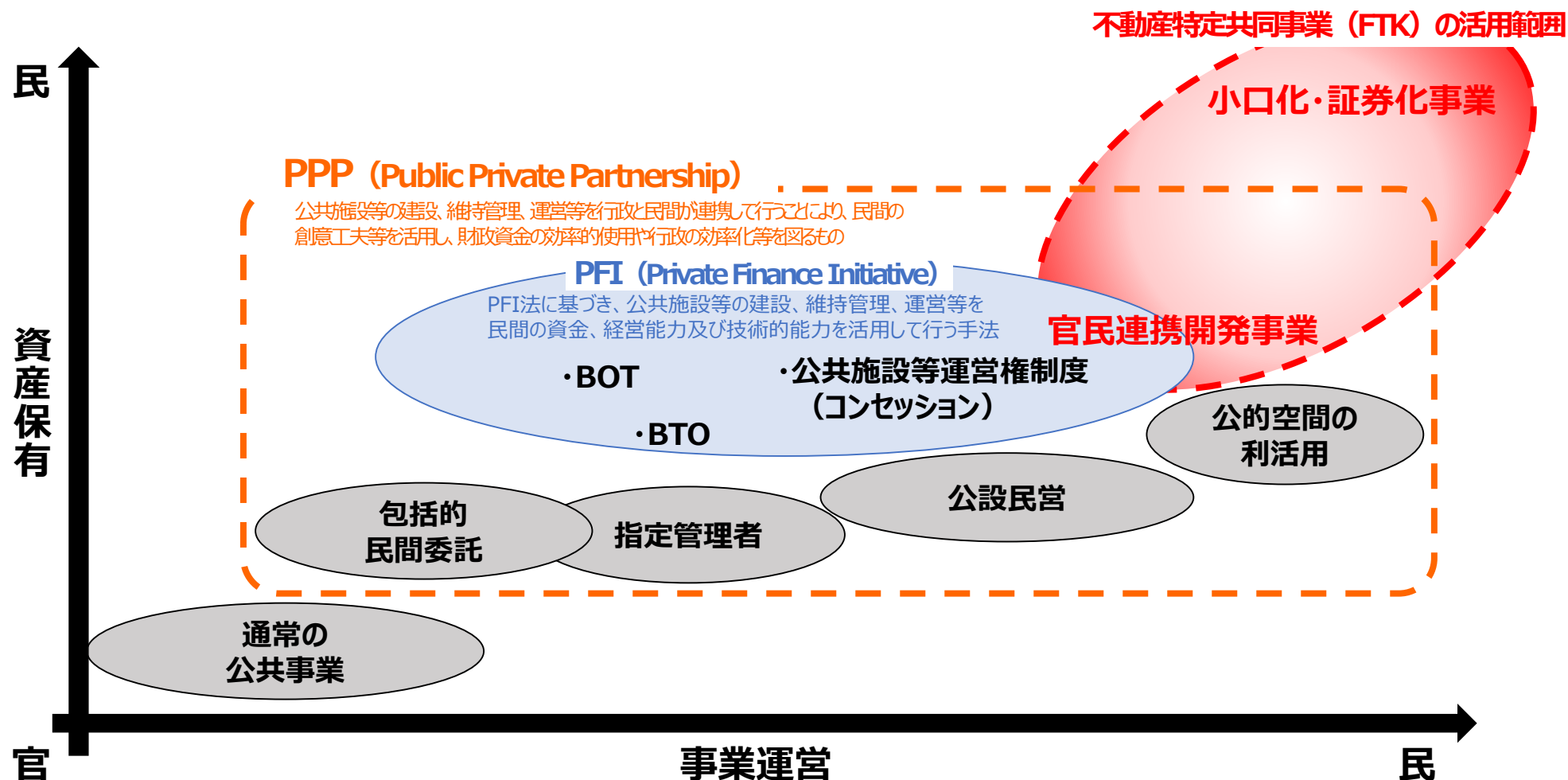
## 事業成功のポイント・商品組成上の工夫

- 施設利用特典の付与等、金銭以外のリターンも付与することや、プロジェクトの意義・コンセプトを積極的に発信すること、地域のシンボル整備やエリア全体の価値向上といった側面を打ち出すこと等により、**投資家からの共感を生み、共感する投資家から投資を引き出す仕組みの構築**が重要。
- 地域に必要な施設を地域資金によって整備するというコンセプトを掲げる等、**自らも利用者となり得るような施設について資金拠出**するといった側面を打ち出すことにより、単なる利回り追求だけではない投資を呼び込むことが可能。また、**地域における資金循環の構築**にもつながり、持続可能なまちづくりの実現も可能。
- 官が大規模な修繕を実施した建物について民間に事業運営を任せたり、補助金の交付や地代の減額等を実施することにより、民間事業者単独では事業化できない場合であっても、事業化することが可能な場合があることから、**官民が連携して事業に取り組む**ことが重要。

## 不動産特定共同事業(FTK)活用の意義・効果

- 事業に共感した投資家からの出資等、単なる利回り追求だけではない**多様な資金の受け皿**となり、融資だけでは賄えない資金拠出も可能。
- 地域の投資家からの小口投資を受けることが可能な仕組みであり、投資家が施設利用者にもなり得る側面を持つことから、単なる資金調達手法にとどまらず、**施設の稼働向上、中長期的に安定的な運営にも貢献**。
- 実物不動産というわかりやすい対象への投資機会を実現することにより、投資家が対象施設やその地域に対し継続的に関与し、**まちづくりを自分事化**することが可能となり、また、自治体にとっても**関係人口を増加**させることが可能に。

- 不動産特定共同事業（FTK）は、PPPのうち、官民連携開発事業における資金調達手法の一手法。
- 現物不動産を直接取扱うスキームであり、事業コストが比較的小さく、小規模な物件でも事業対象となり得る上、地元投資家を含む多様な投資家からの資金を活用することが可能であり、地域のための不動産再生・活用を実現する上で有用な仕組み。



BOT：民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営を行い、事業終了時に公共施設等管理者に施設所有権を移転する事業方式。

BTO：民間事業者が施設等を建設し、施設完成時に公共施設等管理者に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。

公共施設等運営権制度（コンセッション）：利用料金の徴収を行う公共施設等について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式。

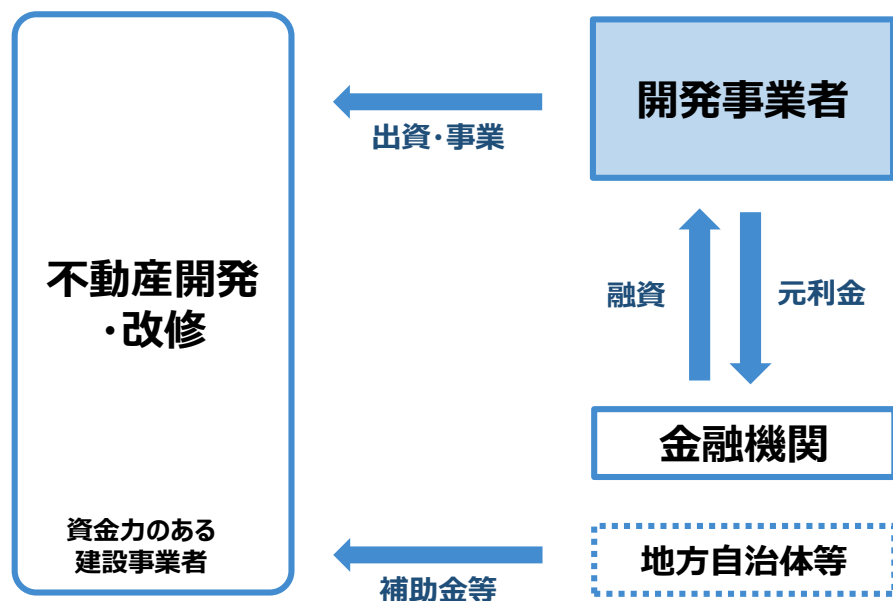
包括的民間委託：受託した民間事業者が創意工夫やノウハウの活用により効率的・効果的に運営できるよう、複数の業務や施設を包括的に委託する方式。

指定管理者：自治体が所有する施設について、民間事業者に対し、幅広く管理運営を委任する方式。

## 地元のニーズ

- 地元の遊休（公的）不動産を、人の流入・雇用創出・地価上昇につながる施設に再生・整備したい。

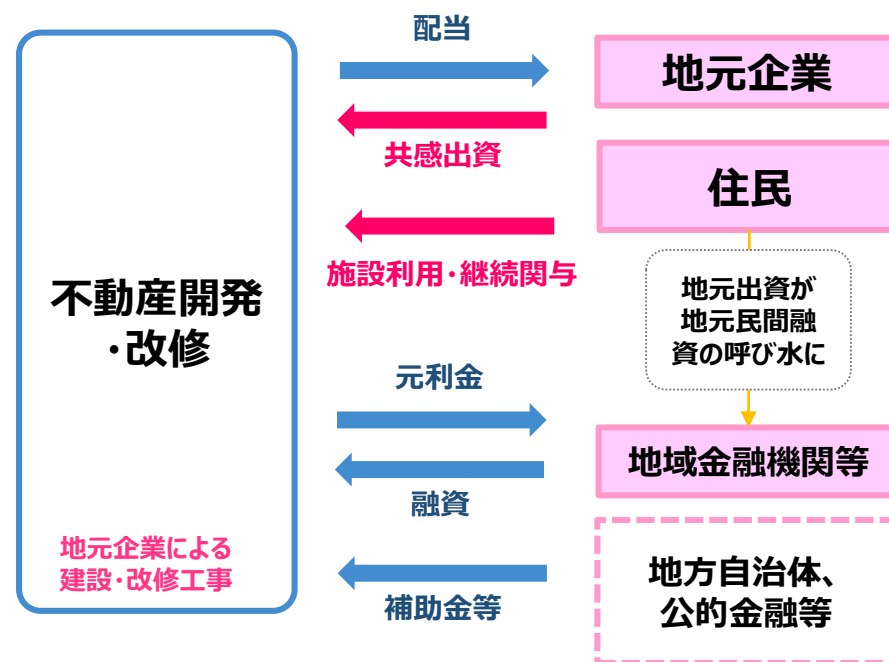
### 伝統的な資金の出し方



### 開発・融資側のリスク大・資金力要

- 開発事業者があらわれても、地元主導ではない画一的な不動産開発に…

### 証券化による「地域ファイナンス」



### 「地域ファイナンス」・共感投資による多様な資金確保

投資家による施設利用・事業への継続関与により  
単なる資金調達にとどまらず  
事業の好循環確保が可能に

- 事例紹介資料について、事業の経緯、事業成功のポイント・商品組成上の工夫、FTK活用の意義・効果を端的に記載することにより、FTKの好事例の概要について整理したところであるが、他に追加すべき情報や、わかりやすさ等の観点で修正すべき点等はあるか。
- 今般紹介した事例の他、地域資金等を活用し、地域の活性化につながるようなFTKの事例はあるか。
- PPP/PFI制度とFTKの関係性について、他に追加すべき情報や、わかりやすさ等の観点で修正すべき点等はあるか。

I F T Kの好事例の普及について

**II F T K事業者と地方公共団体のマッチングの促進について**

III 取りまとめの方向性について（案）

⇒ 資料2 参照

IV 今後の進め方

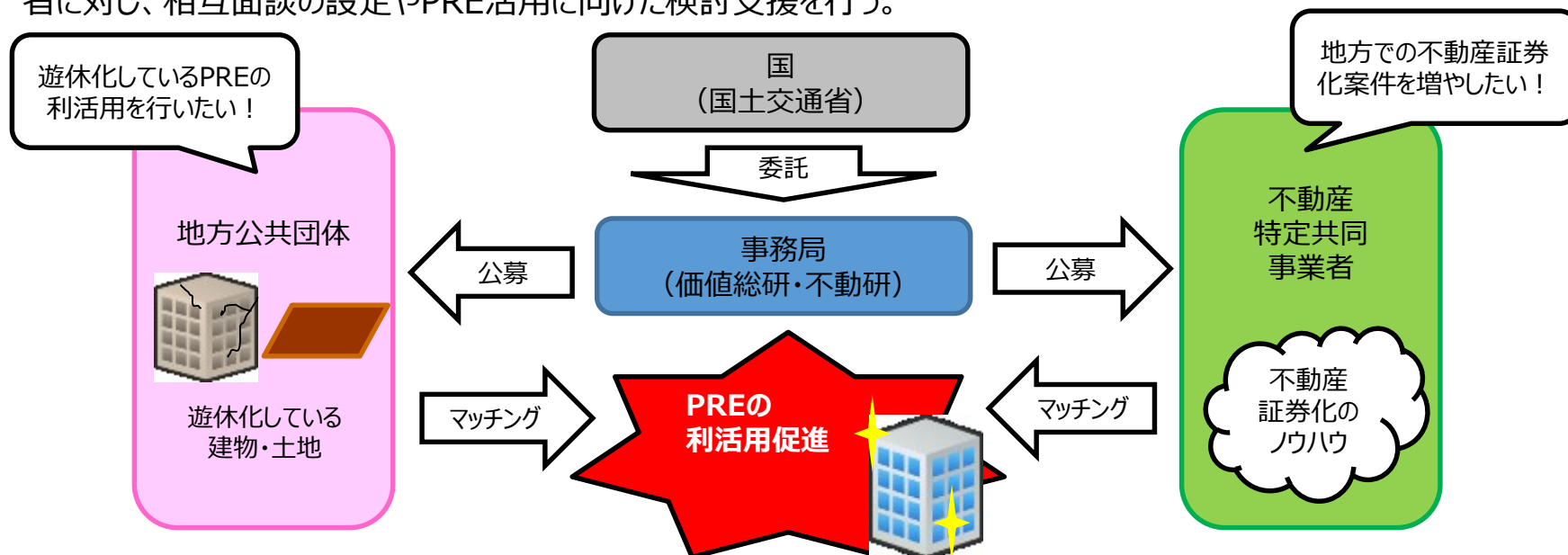
- PPP/PFI普及の観点から、地方ブロック単位や地域（都道府県等）単位でのプラットフォーム形成等、官民連携のための一定の施策が行われている一方で、現状、FTK事業者と地方公共団体のマッチングが多く行われている訳ではない。
- FTKの活用促進に当たり、既存の施策に加えて何が必要か、把握する必要があるのではないか。

## 目的

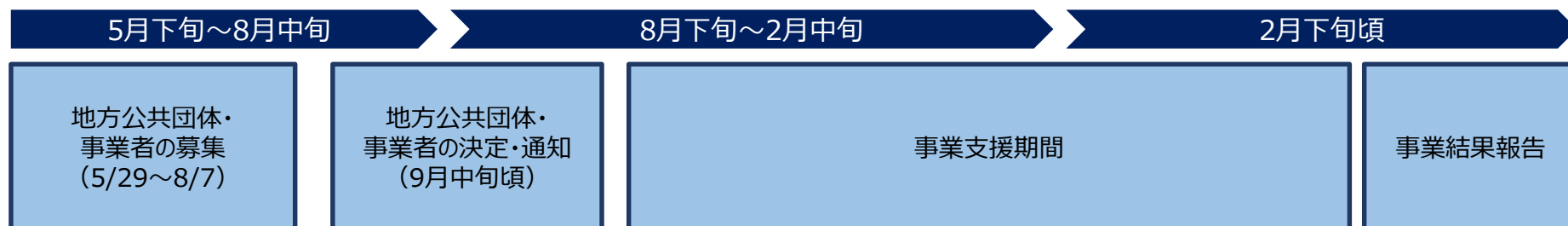
- 公的不動産（PRE）の利活用を検討する地方公共団体と、地方における不動産証券化案件の事業化を目指す事業者をマッチングすることで、PREの利活用を促進することを目的とする。

## 事業内容

- 地方公共団体と不動産証券化のノウハウを持つ事業者のそれぞれに公募を行い、選定された地方公共団体及び事業者に対し、相互面談の設定やPRE活用に向けた検討支援を行う。



## 想定スケジュール



マッチング先：(株)青山財産ネットワークス

## 【応募時想定事業】

- ・市内の老朽化した商工センターの建替え事業を検討。LABV手法（※）を採用。
- ・市が土地の現物出資を行い、商工会及び銀行等が金銭出資でSPCを組成、不動産特定共同事業（特例事業）を活用することを検討。
- ・地元投資家からの出資を募ることを想定。事業規模9億円程度。補助金等による資金調達も検討。
- ・官民連携複合施設（市、商工会、地域銀行、その他商業・医療テナント）に建替え予定。

※Local Asset Backed Vehicle：自治体が公有地を現物出資、民間事業者が事業資金を出資して作った事業体が公共施設と民間施設を複合的に整備する手法

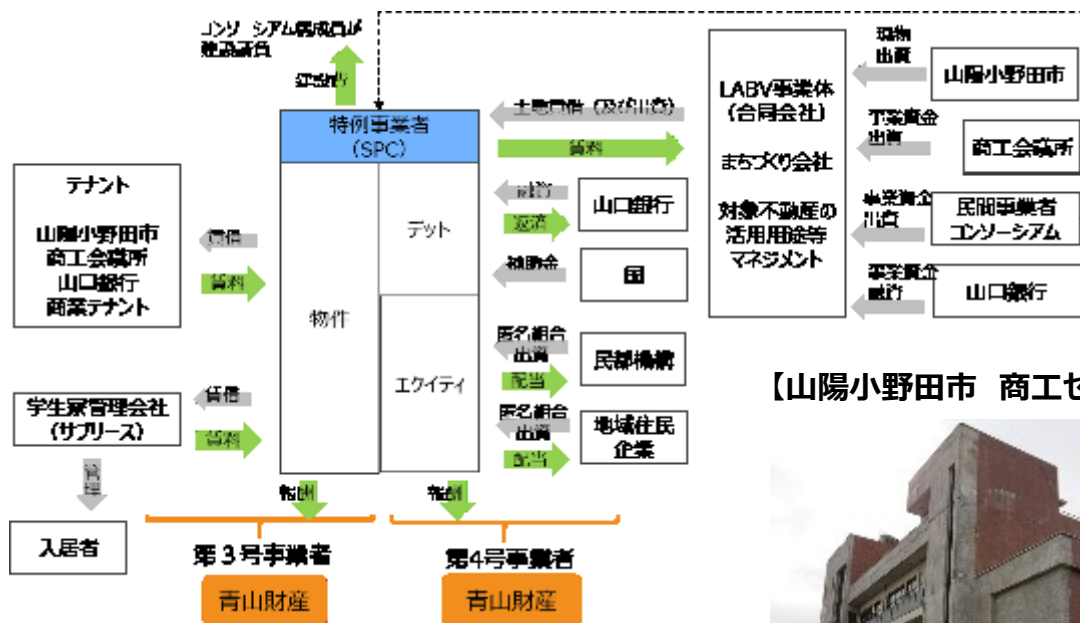
## 【支援結果】

- ・スキーム検討の参考資料（想定事業スキーム・前提条件及び条件クリアのための対応策・事業シミュレーション）及び事業成立可否判断のために検討すべき事項について、事務局及び(株)青山財産ネットワークスから山陽小野田市及び(株)YMFGZONEプランニング（山陽小野田市の業務委託先）に提供。

## 【今後の展開】

- ・山陽小野田市及び(株)YMFGZONEプランニングにおいて、(株)青山財産ネットワークスの協力のもと、不動産特定共同事業の活用の有無、事業計画の内容等を検討。
- ・山陽小野田市及び(株)YMFGZONEプランニングにおいて、計画建物の規模や賃貸借契約の条件等の事業計画の検討が進み次第、不動産特定共同事業を用いた場合における事業収支計画等を再検討予定。

## 【検討スキーム案】



【山陽小野田市 商工センター外観】



マッチング先：フィンテックアセットマネジメント(株)

### 【応募時想定事業】

- ・ 耐震基準を満たさない現市民会館の整備計画及び市内中心駅（和歌山駅）前の再開発計画を検討。
- ・ いずれの計画も検討に先駆けて、関係者へのヒアリング・意見交換を実施しているところ。
- ・ 資金調達方法が課題。

### 【支援結果】

- ・ 市民会館・和歌山駅東口広場ともに、和歌山市において今後活用用途・資金調達策の検討するために参考となる知見等を説明。

#### ＜市民会館関係＞

- ✓ 地域の特徴等を導出し、それを基にした活用用途の分析及びその結果・参考活用事例
- ✓ 対象不動産の既存用途を基にしたPRE活用事例
- ✓ 不動産特定共同事業に係る基礎的知識及び事業の流れ、活用事例等
- ✓ 不動産証券化に係る国土交通省の支援メニュー 等

#### ＜和歌山駅東口広場＞

- ✓ ヒアリング結果及びそれを基にした、今後事業化に向けての対応方針案

### 【今後の展開】

- ・ 今後、和歌山市において活用用途・資金調達策等を検討予定。

#### ＜市民会館＞

令和3年2月～3月に民間から活用提案を公募。令和3年秋に事業者公募を目指し検討に取り組む。  
必要に応じ、フィンテックアセットマネジメント(株)とも協力。

#### ＜和歌山駅東口広場＞

市民会館同様、民間からの活用提案を公募中。今後の事業者公募に向けて、R西日本とも協議予定。

【和歌山市民会館 外観】



【和歌山駅東口広場 外観】



## 事業内容

## 地域における有休・低未利用不動産の活用促進に向けた連携体制の構築

## ①PRE等の証券化に関する地方公共団体・事業者等マッチング促進

- 地域における公的不動産(PRE)等の遊休・低未利用不動産の活用を進めるためには、不動産特定共同事業（FTK）等の不動産証券化手法により、地元投資家、地域金融機関等、地元からの資金供給を実現することが有用。
- しかしながら、現状、事業に関係する者の間のネットワークが不足している上、不動産証券化事業のノウハウを有する事業者が限定されていることから、事業者、地方公共団体、地域金融機関、民間企業等の関係者間の情報について、相互に情報を把握しやすくするマッチングサービスを、民間ウェブサイトと連携するなど、手法を検討し構築する。

## 「新しい生活様式」に対応するための不動産改修事業の実施促進

## ②新型コロナウイルス感染症の感染拡大を踏まえた不動産証券化事業の実施支援

- 新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受け、今後、テレワークの導入進展やサテライトオフィスの活用等、新しい生活様式が浸透する中で、既存の不動産ストックを新たな用途に改修するニーズが高まることが予想される。
- このような改修ニーズに対応し、事業を円滑に実施するためには、不動産特定共同事業（FTK）等の不動産証券化手法を活用することが有用であることから、不動産証券化手法を活用した新しい生活様式に適応するための改修事業の実施に当たり、専門家によるアドバイザー等々の支援を実施し、好事例の蓄積を図る。

## ③土地・建物を賃借する不動産特定共同事業に係るモデル約款の作成

- 古民家等の場合、現所有者の所有継続意欲が高く、不動産特定共同事業者が土地・建物を取得できない場合がある。また、土地・建物を取得せずに賃借した方が必要な費用が低下し、事業者が容易に参入可能となることから、新たな生活様式に対応するための不動産改修事業の実施を促進するためには、土地・建物を賃借するスキームの普及を図る必要がある。
- しかしながら、現状、不動産特定共同事業者にはそのような事業における投資家との契約についてのノウハウが不足しており、事業化が進んでいないことから、投資家との契約のモデルとなる約款を作成し、周知する。



地元資金を活用した公的不動産（PRE）、既存不動産ストック等の遊休・低未利用不動産の円滑かつ持続的な展開や、新たな生活様式に即した不動産改修事業の普及促進を図ることにより、地域の魅力向上や多核連携型の都市形成を実現する。

- 全国 9 ブロックに産官学金で構成されるブロックプラットフォームを内閣府と共同して設置。
- ブロックプラットフォームを通じた案件形成の推進に向けて、
  - ① 首長の P P P / P F I に対する理解促進を目的とした「P P P / P F I 推進首長会議」
  - ② 地方公共団体等の案件に対する民間事業者の意見を聴く「サウンディング」
  - ③ 民間事業者等を対象にコンセッションの事例等を紹介する「コンセッション事業推進セミナー」等を実施。

## 【令和 2 年度におけるブロックプラットフォームの主な取組】

### ○ P P P / P F I 推進首長会議

- ・全国 5 ブロック（東北、関東、近畿、四国、九州・沖縄）において開催し、計 76 市町村の首長等が参加。

【2019 年度開催実績】

全国 7 ブロック（北海道、関東、北陸、中部、近畿、中国、九州・沖縄）において開催し、計 83 市町村の首長等が参加

### ○ 研修・コアメンバー会議

- ・全国 9 ブロック（北海道、東北、関東、北陸、中部、近畿、中国、四国、九州・沖縄）において 2 日間で開催

【2019 年度開催実績】

全国 4 会場（仙台、富山、神戸、福岡）において開催し、民間事業者、金融機関、地方公共団体等あわせて 371 名が参加。

### ○ サウンディング（官民対話）

- ・全国 8 ブロック（北海道、東北、関東、中部、近畿、中国、四国、九州・沖縄）において開催。85 団体から 109 件の応募、延べ 700 社以上が参加。

【2019 年度開催実績】

- ・地方公共団体等有する具体の案件に対して、民間事業者の意見を聴く「サウンディング」を、  
全国 6 会場（仙台、東京、名古屋、大阪、岡山、福岡）で実施。71 団体から 84 件が応募。
- ・各会場にて民間事業からのアピールタイムを設け、36 社の民間事業者に登壇いただき、322 名の地方公共団体職員が参加。

### ○ コンセッション事業推進セミナー

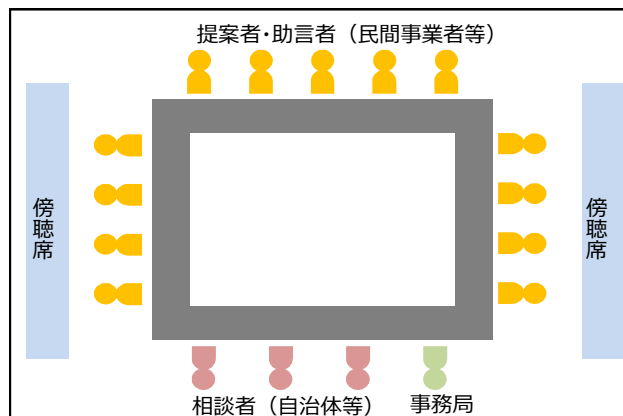
- ・仙台市において 12/22(火)に開催。民間事業者、金融機関、地方公共団体等あわせて約 700 名が参加。

【2019 年度開催実績】

- ・2020 年 1 月 28 日に熊本市にて開催。民間事業者、金融機関、地方公共団体等あわせて約 300 名が参加。

## ○ブロックプラットフォーム サウンディングの流れ

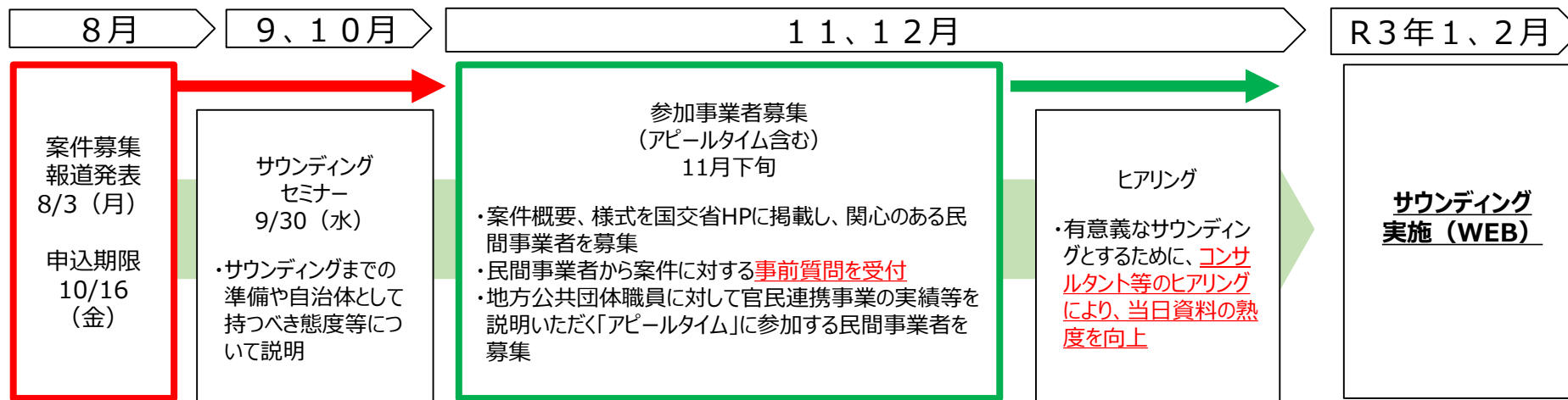
【サウンディングブースのイメージ】



※R2年度はWEB会議システムにより実施

（参考）令和元年度東北ブロック サウンディングの様子

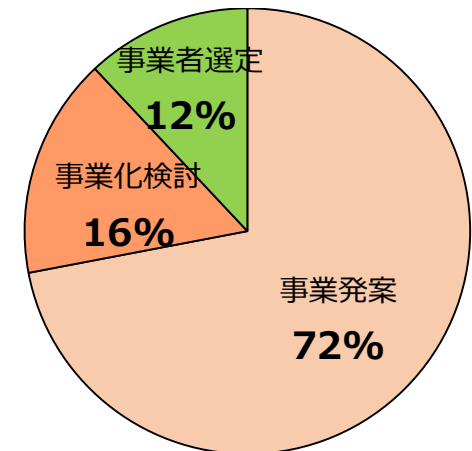
## ○開催までの流れ



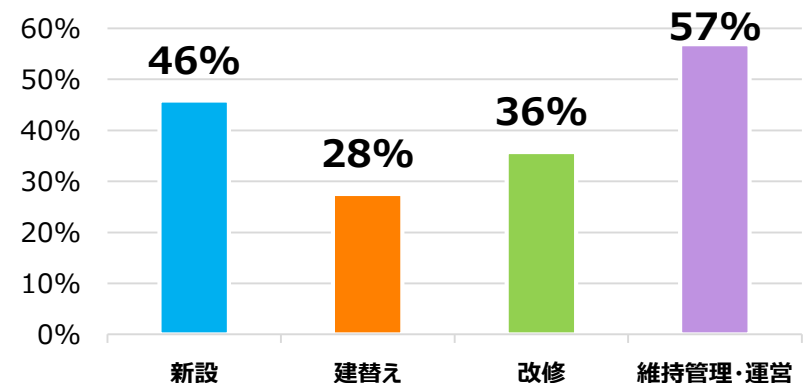
- 全国 8 会場で開催し、8 5 自治体から **1 0 9** 件の応募。(同一団体・複数ブロックへの応募は 1 団体で計上)
- 地域事業者等への声かけを強化し、民間事業者は **7 0 0 社以上** が参加。
- 民間事業者のアピールタイムを設け、官民双方向の対話とする意識を醸成。(R 2 年度は延べ **6 1 社** 登壇)

| 開催地       | 開催日                      | 会場    | 案件数                |
|-----------|--------------------------|-------|--------------------|
| 北海道       | 1 月 1 9 日 (火)            | WEB会議 | 8 件<br>( 8 団体)     |
| 東北        | 1 月 2 1 日 (木)            |       | 7 件<br>( 7 団体)     |
| 関東        | 1 月 2 2 日 (金)            |       | 2 5 件<br>( 2 0 団体) |
| 中部        | 1 月 2 9 日 (金)            |       | 1 4 件<br>( 1 0 団体) |
| 近畿        | 2 月 1 日 (月) 、<br>2 日 (火) |       | 3 2 件<br>( 2 4 団体) |
| 中国        | 1 月 2 0 日 (水)            |       | 1 0 件<br>( 1 0 団体) |
| 四国        | 2 月 1 2 日 (金)            |       | 8 件<br>( 4 団体)     |
| 九州・<br>沖縄 | 2 月 1 0 日 (水)            |       | 5 件<br>( 5 団体)     |

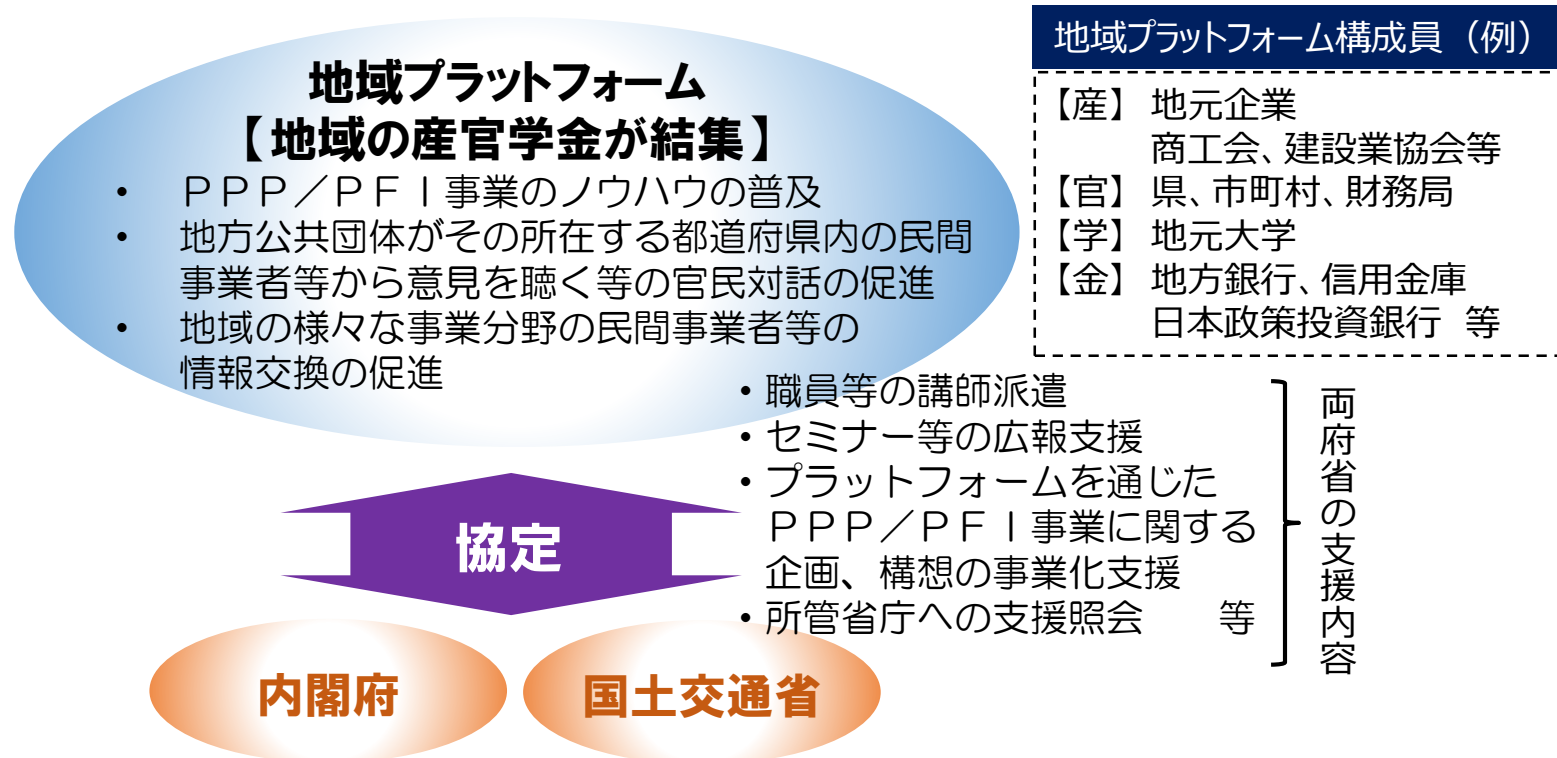
【検討ステージ】



【事業種類】



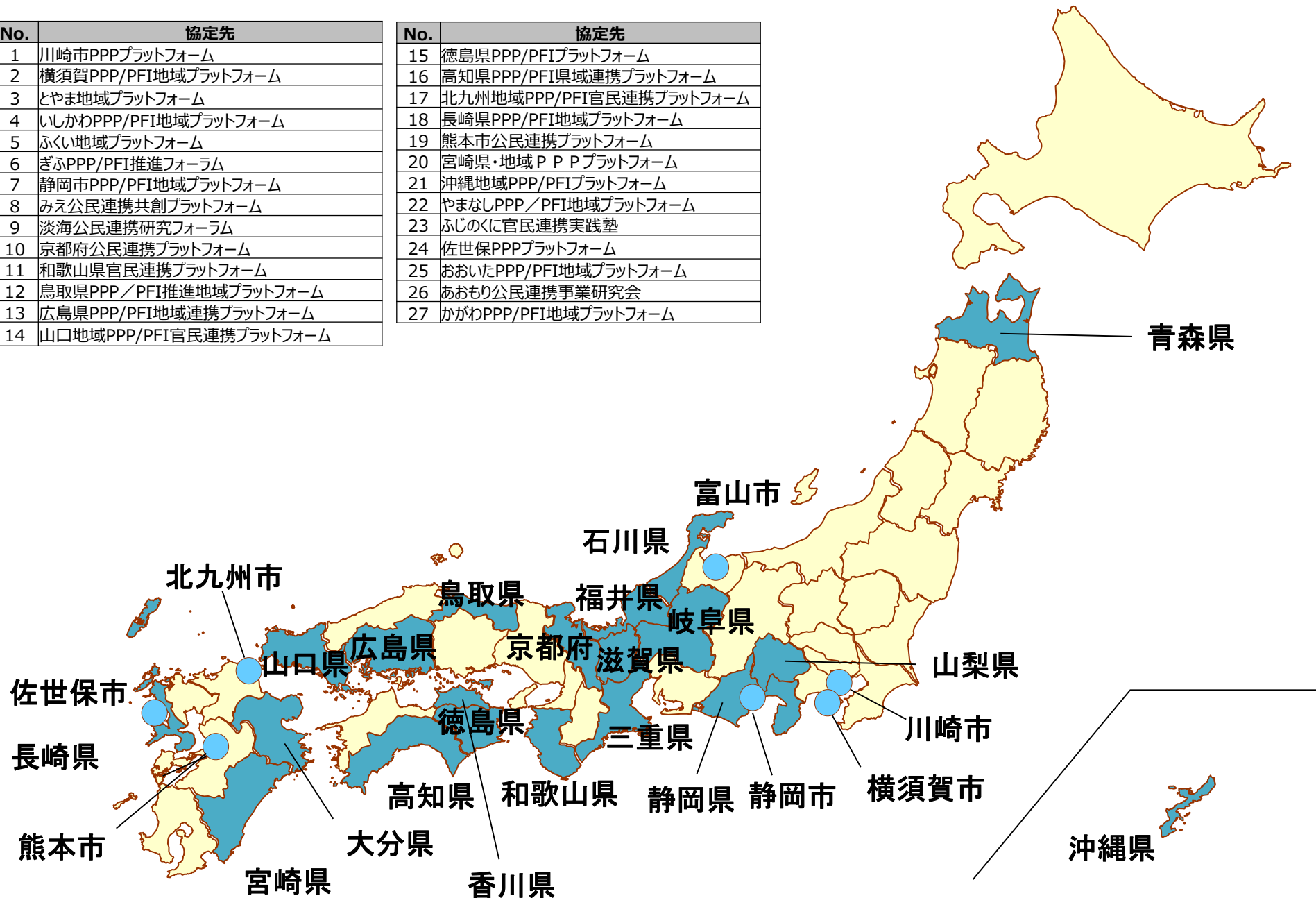
- 地域が主体となったPPP/PFIの推進を一層進めるため、国土交通省と内閣府が、概ね県単位の産官学金からなる地域プラットフォームと協定を結び、その活動を支援。



※令和3年4月20日現在

| No. | 協定先                     |
|-----|-------------------------|
| 1   | 川崎市PPPプラットフォーム          |
| 2   | 横須賀PPP/PFI地域プラットフォーム    |
| 3   | とやま地域プラットフォーム           |
| 4   | いしかわPPP/PFI地域プラットフォーム   |
| 5   | ふくい地域プラットフォーム           |
| 6   | ぎふPPP/PFI推進フォーラム        |
| 7   | 静岡市PPP/PFI地域プラットフォーム    |
| 8   | みえ公民連携共創プラットフォーム        |
| 9   | 淡海公民連携研究フォーラム           |
| 10  | 京都府公民連携プラットフォーム         |
| 11  | 和歌山県公民連携プラットフォーム        |
| 12  | 鳥取県PPP/PFI推進地域プラットフォーム  |
| 13  | 広島県PPP/PFI地域連携プラットフォーム  |
| 14  | 山口地域PPP/PFI官民連携プラットフォーム |

| No. | 協定先                      |
|-----|--------------------------|
| 15  | 徳島県PPP/PFIプラットフォーム       |
| 16  | 高知県PPP/PFI県域連携プラットフォーム   |
| 17  | 北九州地域PPP/PFI官民連携プラットフォーム |
| 18  | 長崎県PPP/PFI地域プラットフォーム     |
| 19  | 熊本市公民連携プラットフォーム          |
| 20  | 宮崎県・地域PPPプラットフォーム        |
| 21  | 沖縄地域PPP/PFIプラットフォーム      |
| 22  | やまなしPPP/PFI地域プラットフォーム    |
| 23  | ふじのくに官民連携実践塾             |
| 24  | 佐世保PPPプラットフォーム           |
| 25  | おおいたPPP/PFI地域プラットフォーム    |
| 26  | あおり公民連携事業研究会             |
| 27  | かがわPPP/PFI地域プラットフォーム     |



- PPP/PFI普及の観点から、地方ブロック単位や地域（都道府県等）単位でのプラットフォーム形成等、一定の施策が行われている一方で、現状、FTK事業者と地方公共団体のマッチングが多く行われている訳ではない。この点、既存の施策に加えてどのような施策を講じれば、FTK事業者と地方公共団体のマッチングがより進むと考えられるか。
- 地方公共団体においてPREの活用を進める上では、地域金融機関や外部コンサルタントとの連携がなされているところ、地方公共団体とFTK事業者とのマッチングを促進するためには、地方公共団体のみならず、関係する地域金融機関や外部コンサルタントに対しFTKについて普及することも重要か。また、他にどのような方策が考えられるか。
- FTK事業者と地方公共団体のマッチングを進めるためには、好事例の周知も重要であると考えられるところ、どのような周知方法が効果的であると考えられるか。

I F T Kの好事例の普及について

II F T K事業者と地方公共団体のマッチングの促進について

**III 取りまとめの方向性について（案）**

**⇒ 資料2 参照**

IV 今後の進め方

I 高齢者向け施設の需給に係る現状等について

II F T Kのクラウドファンディングの活用について

III 取りまとめの方向性について（案）

⇒ 資料2 参照

**IV 今後の進め方**

## <検討テーマ>

- 第1回 総括会（FTKを取り巻く現状、最近の動き、課題の共有）  
出席委員：総括会メンバー 傍聴：ヘルスケア・まちづくりグループ
- 第2回 ヘルスケアFTKの課題・方向性  
出席委員：総括会・ヘルスケアグループ
- 第3回 まちづくりFTKの課題・方向性  
出席委員：総括会・まちづくりグループ
- 第4回 ヘルスケアFTKの課題への対応  
出席委員：総括会・ヘルスケアグループ
- 第5回 まちづくりFTKの課題への対応【本日】**  
**出席委員：総括会・まちづくりグループ**
- 第6回 総括会（議論のとりまとめ）  
出席委員：総括会メンバー 傍聴：ヘルスケア・まちづくりグループ

※オブザーバーは原則毎回参加を想定。

ヘルスケア・まちづくりグループは、上記に記載のない回における傍聴も可とする。