

④-3 ちくらつなぐホテル事業 【クラウドファンディングによる不動産再生②】

不動産特定共同事業(FTK)活用の意義・効果

資金調達難への対応

- 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、宿泊施設運営事業者が**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。

まちづくりの自分事化・関係人口の増加

- FTKの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が、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仕組みを構築した。**



本館（改修前）



本館（改修後）



テントの様子

⑤-1 敦賀官民複合施設整備事業【公的不動産（PRE）の活用】

開発事業

行政費用抑制

まちづくりの自分事化・関係人口増加

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

福井県敦賀市
(人口 約6.6万人)

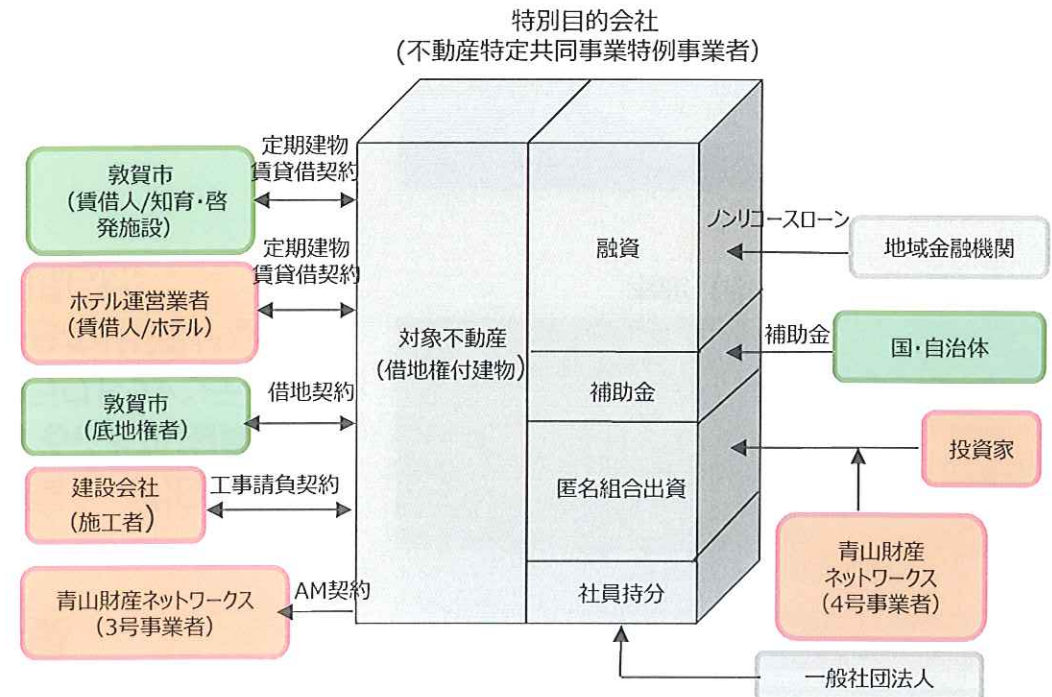
- 敦賀駅前の市有地を活用し、**ホテル、知育・啓発施設、飲食・物販施設**等を、不動産特定共同事業（F T K：SPC型特例事業スキーム）により整備予定（2022年度予定）。
- 地方創生に資する事業への貢献のための投資家からの出資や、地域金融機関による融資など、地元資金も活用した資金調達を予定。
- 民間事業者が市有地を定期借地（知育・啓発施設及び飲食・物販施設の敷地：25年、ホテル棟等の敷地：50年）し、建設・所有する。施設の一部を市が借り受けるなどの官民連携手法が取られる。

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6,000㎡
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】



⑤-2 敦賀官民複合施設整備事業【公的不動産（PRE）の活用】

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。



施設鳥瞰イメージ図

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。



ホテル棟新築工事起工式（令和3年4月14日）

不動産特定共同事業(FTK)活用の意義・効果

まちづくりの自分事化・関係人口の増加

- 地元の投資家や地元企業等、**施設の利用者にもなり得るような者からの投資を募る**ことにより、まちのシンボルかつ住民の賑わい・交流拠点となり得る施設の整備に当たり、**地域の継続的な関与を得る仕組みが構築され、まちづくりの自分事化に繋がる**ことが期待されている。
- また、北陸に地縁のある投資家や敦賀市に対し思い入れのある投資家等、当該地域に居住はしていないものの、地域の活性化を支援したいという思いを持つ者からの投資を募ることにより、**地域外から地域に対し関与する者を生み出し、関係人口の増加に寄与**することが期待されている。

行政費用の抑制

- FTKの活用により、地元からの出資も含め、円滑な資金供給がなされ、民間資本の活用がなされることにより、駅前市有地の有効活用事業という公的な色合いを帯びた事業について、**敦賀市の支出を抑える形で事業が実施**される。



施設外観イメージ

⑥-1 旧村上邸再生利活用ファンド事業【クラウドファンディングによる不動産再生③】

改修事業

行政費用抑制

まちづくりの自分事化・関係人口増加

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

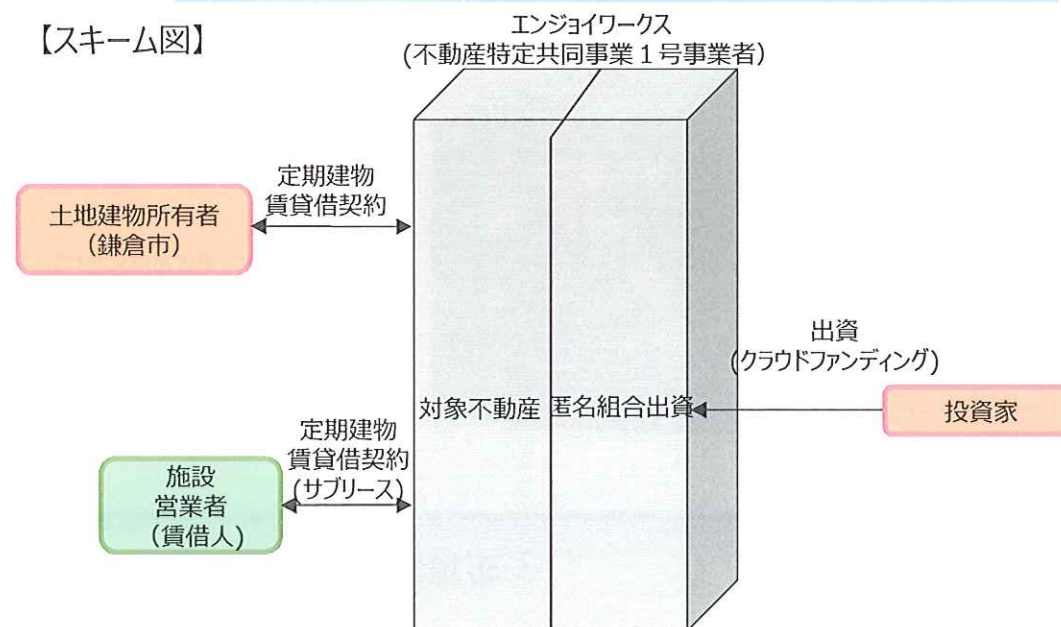
神奈川県鎌倉市
(人口 約17.3万人)

- 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。

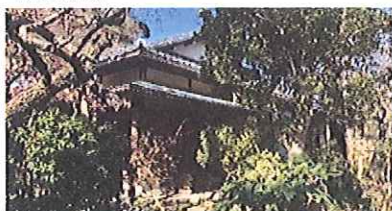
施設概要	
所在地	神奈川県鎌倉市
用途	研修施設、地域コミュニティ施設
敷地/延床積	約1650㎡ / 約350㎡
事業手法	小規模不動産特定共同事業 (小規模1号事業)
事業費	約900万円(全てFTKにて調達)
資金調達	出資

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)
金銭以外のリターン有無	有 (施設利用特典等)
募集期間	H31.3.2~R元.5.31
運用期間	R元.6.1~R5.10.31

【スキーム図】



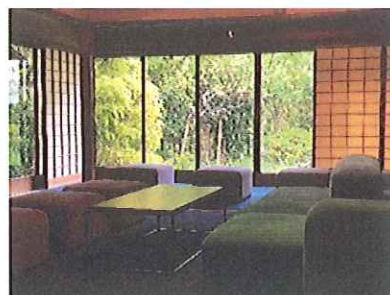
【現況】



【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】



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。



イベント風景

不動産特定共同事業(FTK)活用の意義・効果

まちづくりの自分事化・関係人口の増加

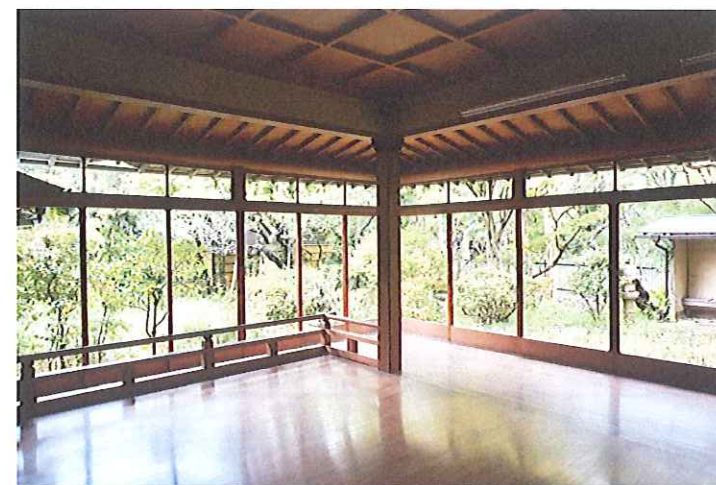
- ・ 歴史的建築物を守りたい、鎌倉のまちに愛着があり、まちに寄与する施設に関わりたい等、多様な思いを持つ投資家に対し、クラウドファンディングを活用することにより、**共感する事業への投資を通じて地域に関わる機会を提供した。**
- ・ また、投資家向けのイベントにおいて、投資家自らが運営アイデアを出す等、**投資家が積極的に施設運営に関与する機会の提供もなされた。**
- ・ 投資家に対する出資特典として施設利用特典等の付与がなされることにより、**投資家が出資後も継続的に施設に関与する仕組みが構築された。**

行政費用の抑制

- ・ 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り、鎌倉市は保存活用を行う必要があったが、運営のアイデアや人材が十分ではなく、また継続して運営費用を拠出することも避けたかった。
- ・ この点、FTKを活用した資金調達により活用事業が開始されることで、**鎌倉市は耐震工事費用を負担するだけで、以降賃料収入を得られる形を実現することができた。**



改修後のラウンジの様子



改修後の能舞台の様子

⑦-1 SOLA沖縄学園事業 【クラウドファンディングによるオフバランス】

資金調達難への対応

不動産証券化（クラウドファンディング）により、専門学校の事業拡大に対し資金を供給

沖縄県宜野湾市
(人口 約9.9万人)

- 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、沖縄県宜野湾市に所在する**専門学校**の**土地建物**を取得して運用。
- 専門学校運営者においては新規学科（介護・看護等）の新設を計画中のところ、土地建物の売却によりバランスシートを縮小することにより有利子負債を削減し、借入余力を増加させることに繋がった。

施設概要	
所在地	沖縄県宜野湾市
用途	校舎
敷地/延床面積	約2,314㎡ / 約3,487㎡
事業手法	不動産特定共同事業（1号事業）
事業費	約9億3,100万円 (うちFTK 8億3,800万円 (約90.0%))
資金調達	出資

外観

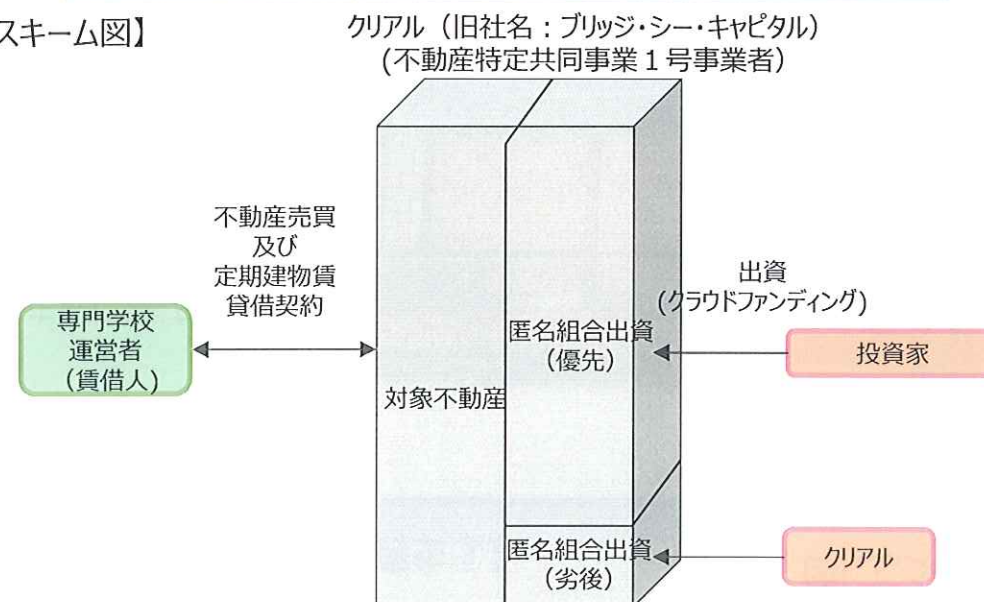


内観



不動産特定共同事業 商品概要	
募集額 / 口数	8億3,800万円 / 83,800口
利回り	5%
金銭以外のリターン有無	無
募集期間	R元.11.25~R元.12.24
運用期間	R元.1.1~R3.6.30

【スキーム図】



⑦-2 SOLA沖縄学園事業 【クラウドファンディングによるオフバランス】

事業の経緯

専門学校の新学科新設計画における拡大を後押し

- SOLA沖縄学園は、創業約30年の実績がある学校法人であり、SOLA沖縄保健医療工学院及びスターウッドBeB美容専門学校の2つの専門学校を運営。両学校を合わせ、全9学科、定員700名超の大型の専門学校を展開。
- 今後のさらなる発展を見据え、**新規学科（介護・看護等）の新設を計画**したところ、これまでSOLA学園で自ら保有していた1号館校舎を売却し、引き続き校舎を賃借する**セールアンドリースバック取引を計画**。
- 校舎の売却先を検討する中で、クリアル(株)に相談が持ちかけられ、不動産特定共同事業の実施に至った。

専門学校



事業成功のポイント・商品組成上の工夫

投資家の理解と共感を募る仕組みの構築

- 学校は投資対象として機関投資家や事業法人からの認知が低く、**1号館校舎の売却が困難**であったところ、一般投資家からの資金を募ることが可能なクラウドファンディングを活用することにより、**校舎の売却を実現**。
- 沖縄県に所在する専門学校の学生推移のデータや24歳以下の人口の将来推計、専修学校生に対する給付奨学金制度等を投資家に対し詳細に説明したり、SOLA学園理事長の運営理念についてインタビューした動画を準備する等、投資家の理解と共感を募る仕組みを講じた。

施設内



⑦-3 SOLA沖縄学園事業 【クラウドファンディングによるオフバランス】

不動産特定共同事業(FTK)活用の意義・効果

資金調達難への対応

- 専門学校運営者であるSOLA学園は、所有する土地建物を売却することにより、約6億円の有利子負債を削減し、さらなる借入余力を増やすことで、**新規学科（介護・看護）の新設の計画を進める**ことができた。
- 一般的に、事業法人や機関投資家は規模の小さい（10億円以下）投資には消極的であり、また投資対象としてトレックレコードの少ない物件は価格が安くなる傾向があるところ、FTKクラウドファンディングを活用し、一口一万円からの資金を数千人分束ねることにより、**10億規模のアセットの購入を実現**した。

整体実習室



トレーニングルーム



プレゼンテーションルーム



美容実習室



- 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。

