

# 地方創生に資する不動産流動化・証券化事例集

- 平成29年12月に閣議決定された「まち・ひと・しごと創生総合戦略(2017改訂版)」において、「地方創生に資する不動産流動化・証券化に関する事例集を取りまとめ、地方公共団体や地域の不動産業者、金融機関等への周知を図る」とされたことを受け、内閣府地方創生推進事務局と国土交通省が連携し、本事例集を取りまとめました。
- 地方都市において、空き店舗や古民家等の遊休不動産が増加する一方で、地域資源を活用し、新たなしごとの創出、観光振興や健康長寿など、地方で拡大が見込まれるニーズに応じた地方創生の取組が進められているところであり、これら結びつけ、「不動産の所有と利用・運営の分離」を図るなど、地域に眠る不動産を「稼げる不動産」、「地域価値を高める不動産」に転換していくことが求められます。
- 本事例集では、こうした地方創生に資する不動産流動化・証券化を推進する観点から、各地で実践された14の事例の概要を紹介しています。地方公共団体はもとより、地域のまちづくりに関わる各種の団体や民間事業者、不動産・リノベーション事業者、地域金融機関、地域住民等が連携・協働してまちづくりに取り組む際の参考にしていただければ幸いです。

## 地方の不動産流動化・証券化の事例を3つの分野で14事例紹介

商業等複合施設(6事例)

観光交流施設(5事例)

ヘルスケア施設(3事例)

分野	事例番号	地域	事業名
商業等複合施設	事例①	岩手県 紫波町	紫波町 オガールプロジェクト
	事例②	山形県 鶴岡市	鶴岡市 東京第一ホテル鶴岡他改修事業
	事例③	石川県 小松市	小松駅南ブロック複合施設(Komatsu A × Z Square)
	事例④	静岡県 藤枝市	藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設(BiVi藤枝)
	事例⑤	福岡県 北九州市	北九州家守舎 リノベーションまちづくり(タンガテーブル)
	事例⑥	宮崎県 宮崎市	宮崎駅西口拠点施設整備事業
観光交流施設	事例⑦	千葉県 南房総市	南房総市 白浜フローラルホール
	事例⑧	神奈川県 湯河原町	湯河原町 富士屋旅館再生事業
	事例⑨	長野県 山ノ内町	山ノ内町 WAKUWAKUやまのうち
	事例⑩	兵庫県 篠山市	篠山城下町ホテルNIPPONIAプロジェクト
	事例⑪	広島県 尾道市	ONOMICHI U2
ヘルスケア施設	事例⑫	北海道 恵庭市	恵庭駅西口再開発施設(いざりえ)
	事例⑬	東京都 日野市・多摩市	ゆいま～る多摩平の森・中沢・聖ヶ丘
	事例⑭	鳥取県 米子市	米子市 まちなか米子弐号館

詳細はこちらから

稼げるまちづくり

検索

内閣府 地方創生推進事務局  
☎ 03-5510-2338  
国土交通省 土地・建設産業局  
不動産市場整備課  
☎ 03-5253-8289

[https://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/seisaku\\_package/index.html](https://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/seisaku_package/index.html)

# 地方創生に資する不動産流動化・証券化のポイント

## 地域に眠る遊休不動産

中心市街地・観光地等の空き店舗・古民家、老朽施設、遊休公的不動産(PRE)など

不動産  
流動化  
証券化

## 稼げる不動産 地域価値を高める不動産

地方創生の新たな需要に対応した施設(商業等複合施設、観光交流施設、ヘルスケア施設など)

### 不動産の活用

- 空き店舗・古民家等の活用  
⇒事例⑤、⑨、⑩
- 老朽民間施設・老朽団地の再生  
⇒事例②、⑧、⑬
- まちなか再開発  
⇒事例⑫、⑭
- 遊休公的不動産(PRE)の民間活用  
⇒事例①、③、④、⑥、⑦、⑪

### 連携・協働体制

- 官民連携(PPP・公共施設複合化等)  
⇒事例①、③、④、⑥、⑦、⑪、⑫
- まちづくり会社・エリアマネジメント団体の主導的役割  
⇒事例①、⑤、⑨、⑩、⑪、⑭
- 不動産・リノベーション関連事業者の主導的役割  
⇒事例③、④、⑦、⑫
- 地域金融機関の主導的役割  
⇒事例⑧、⑨、⑭

### 資金調達

- 事業性評価に基づく地域金融の活用  
⇒事例①、②、③、⑤、⑥、⑦、⑧、⑨、⑩、⑪、⑫、⑭
- 法人等の不動産投資資金の活用  
⇒事例②、③、⑥
- 公的リスクマネーの活用  
⇒事例①、②、③、⑤、⑥、⑪  
(以上、民間都市開発推進機構のまち再生出資)  
⇒事例⑦、⑧、⑨、⑩(以上、地域経済活性化支援機構による不動産再生投資)

### 事業手法

- 不動産特定共同事業制度の活用  
⇒事例②、③、⑧
- 資産流動化法に基づく特定目的会社の活用  
⇒事例⑥、⑭
- Jリートへの売却  
⇒事例⑫、⑬
- 専ら株式会社SPCの活用  
⇒事例①、⑤、⑨、⑩、⑪、⑫
- セール&リースバック手法の活用  
⇒事例②、④、⑬

## 地方創生に資する不動産流動化・証券化事例(概要)

### 小松駅南ブロック複合施設(Komatsu A × Z Square)(石川県小松市) 小松駅前公有地を活用した不動産証券化によるホテル・大学等の官民複合施設整備

小松駅前の遊休市有地(百貨店跡地)を活用し、ホテル・大学・子育て支援施設等の官民複合施設を、不動産特定共同事業(SPC型特例事業スキーム)により整備。

市有地を建物譲渡特約付定期借地(50年間)により民間事業者に賃貸し、民間事業者が建設・所有する施設について、テナント賃貸借に市が積極的に関与するなどの官民連携手法により、事業の安定性・信用力向上に寄与。



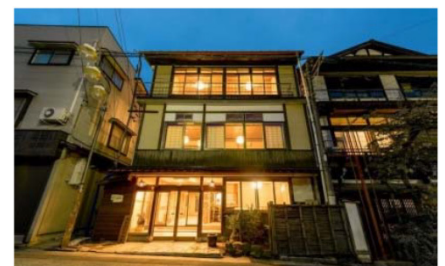
(出典)㈱青山財産ネットワークス公表資料

### 山ノ内町 WAKUWAKUやまのうち(長野県山ノ内町)

#### 湯田中温泉街の再生に向けたインバウンドをターゲットとした遊休不動産活用による起業促進

スノーモンキー人気で外国人観光客が増加する山ノ内町において、湯田中温泉街の再生を目指し、地域金融機関が中心となり、地元若手有志とともに、閉鎖旅館や空き店舗を活用し、インバウンドをターゲットとした滞在環境を整備。

専ら株式会社SPCを通じて遊休不動産を取得・賃借した上でリノベーションを行い、その運営をまちづくり会社や新規事業者任せすることでホステルや飲食店の新規開業を支援し、インバウンドの取り込みに成功。



(出典)㈱WAKUWAKUやまのうち公表資料