

官民パートナーシップと不動産特定共同事業

日本大学経済学部教授
上野賢一

1. はじめに

北陸新幹線が開通し金沢への観光客が増加しているが、石川県の空の玄関口である小松空港に直結した小松駅前において、現在、地域振興のための一つのプロジェクトが進行している。そのプロジェクトは、小松駅前の市有地において小松駅南ブロック複合施設として建設中であり、事業者は合同会社青山ライブプロモーション、施工者は清水建設株式会社、工期は平成 28 年 6 月 30 日から平成 29 年 10 月 31 日までとなっ

ている。複合施設は 8 階建てであり、4 階から 8 階までの 5 フロアはホテルグランビナリオ KOMATSU がテナントとして入る予定であり、国内外のVIPへ対応するワンランク上のビジネスユースプライベートホテルとして展開する。2、3 階には、公立 4 年制大学が平成 30 年 4 月に開校する予定であり、図書館や自習室等を市民に開放することとしている。1 階には、ホテルフロント、ブックカフェが入り、子供と市民の学びゾーンとしても利用される部分がある（図 1 参照）。

図 1 小松駅南ブロック複合施設イメージ



(出典：小松市記者発表資料)

2 プロジェクト成立の背景

小松市は、人口10万人規模であり、一般的には大きなプロジェクトの採算が取りにくいと思うが、このプロジェクトは順調に進行している。小松市の担当者にヒアリングしたところ、このプロジェクトには、小松市が発祥の地であるコマツ（株式会社小松製作所）と関係がある。

小松駅の東側にある『こまつのだ』には、地元の里山を再現した一般開放エリアを設け、大型ダンプトラックが展示されており、さらに、研修施設がある。これらは工場跡地を活用して作られたものであるが、この研修施設は本社機能の一部を移転したものであり、東京本社や工場などで実施していた研修を集約している。この研修施設には、全国あるいは、海外の社員が研修のために集まってくるが、国際会議場はあっても飲食施設や宿泊施設はない。

【こまつのだ】



最も後方に見える建物が研修施設（筆者撮影）。

それは、社長の意向で市への貢献として小松市を活性化するため、これらの施設を研修所内に設けずに、市内の飲食店やホテ

ルを利用することにしたからである。しかし、市内には十分なホテルがないため、市に対してホテルの誘致が期待されることとなった。

市は、駅周辺を活性化させるため、駅前の百貨店が撤退したときに跡地を保有しており、その土地にホテルを誘致することとした。国内外のコマツの幹部クラスが宿泊できるようなホテルを誘致することができる事業者を募集するために、3階までは市の機関がテナントとして入ることを条件に優先交渉方式で募集を行い、最終的に、事業者は合同会社青山ライフプロモーション、施行者は清水建設株式会社に決まった。土地については、事業者が50年間の建物譲渡特約付き定期借地をし、鉄骨造8階建の複合施設として、すでに述べた内容のプロジェクトを始めることとなった。

3 プロジェクトの資金調達仕組み

このプロジェクトの資金調達は、不動産特定共同事業法の特例事業により行われている。特例事業は、特別目的会社（SPC）を利用した倒産隔離型の不動産特定共同事業であり、簡略化すると図2のようなスキームとなる¹⁾。

この特例事業とは、次に掲げる要件に該当する法人（特別目的会社）が主務大臣に届出をして営む不動産特定共同事業のことである。

[1]不動産特定共同事業を専ら行うことを目的とする法人であること

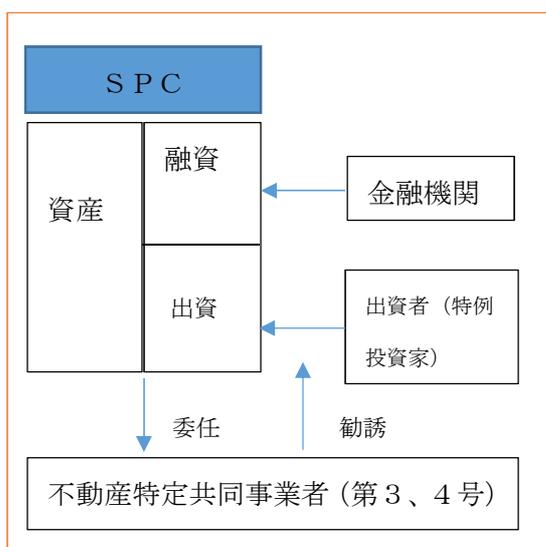
[2]取引に係る業務を不動産特定共同事業者（第3号事業者）に委託するとともに、不動産特定共同事業契約の勧誘の業務を不動産

特定共同事業者（第4号事業者）に委託するものであること

[3]特例投資家（例：信託会社等不動産投資に係る専門的知識及び経験を有する者等）を事業参加者とする

[4]その他事業参加者の利益の保護を図るために必要な要件を満たすもの

図2 特例事業のスキーム図



小松駅南ブロック複合施設における資金調達の仕組みについて、不動産特定共同事業者（第3、4号）である株式会社青山財産ネットワークスの『不動産特定共同事業法特例事業スキームを活用した再開発』²⁾を引用すると、

「建設費を含む事業費（約45億円）は、以下の内容で調達を予定しています。

- ① 「資産保有SPC」が金融機関2行（みずほ銀行、北國銀行）から調達。
 - ② 国と小松市から事業費の約25%に相当する補助金の交付を受ける。
 - ③ ①②で不足する部分について投資家から出資を受ける。
- ところが、改正不特法では特例事業に参

加できる投資家は特例投資家（プロ投資家）に限られており、弊社の得意とする個人投資家は本事業へ直接参加することができません。そこで金商法上の特定投資家とみなされる法人「出資SPC」を活用し、その「出資SPC」が個人資産家等から資金を集め、「資産保有SPC」へ匿名組合出資を行う、二段構えのスキームとなりました。」と説明されている。

なお、国の補助金の交付に当たっては、市が短大や看護学校を集約して公立4年制大学を新設する立地適正化計画を策定し、都市機能立地支援事業を活用している。また、（一財）民間都市開発推進機構がまち再生出資業務により出資している。

4 不動産特定共同事業法の改正

今国会において、不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案が提出され平成29年5月26日に成立した。改正内容には、特例事業の参加者の範囲についてリスクが限定的な場合等に限った事業参加者の範囲を一般投資家まで拡大することが盛り込まれている。このほか、

- ① 空き家、空き店舗等の再生・活用事業に地域の不動産事業者等が幅広く参入できるよう、出資総額が一定規模以下の「小規模不動産特定共同事業」を創設、
- ② クラウドファンディングに対応した環境整備のために、投資家に交付する契約締結前の書面等について、インターネット上での手続きに関する規定を整備する

などの規制緩和が盛り込まれている。

5 終わりに

国土交通省「土地基本調査」に基づく時価ベースの金額では、公的不動産は約 590 兆円、地方公共団体所有不動産は約 450 兆円あるとされている。このプロジェクトでは、官民パートナーシップにより、公的不動産を核として都市機能を集約しまちの賑わいを創出することを可能とした。さらに、不動産特定共同事業法が改正されれば、個人投資家が直接特例事業に参加することが容易になり、地域振興のためのプロジェクトのための資金調達がより多様化する。官民パートナーシップと不動産特定共同事業の組み合わせにより、今後、公的不動産の一層の活用が進むことを期待する。

【参考文献】

1) 国土交通省HP、平成 27 年度「不動産証券化の実態調査」の結果

2)株式会社青山財産ネットワークス『不動産特定共同事業法特例事業スキームを活用した再開発』

(ARES2016 年 7.8 月号)