

街なか居住再生ファンド出資事例1（北海道稚内市）

## 稚内市での資金調達スキームおよび オープン後の運営状況

株式会社コンパクトシティ  
代表取締役 田宮 功三

### はじめに

地方都市での再開発事業において、保留床の処分はどの街でも共通の大問題であろう。行政や再開発コンサルタント、一部の地権者が中心となって計画が進む例は多いが、最後のピース（保留床の処分）がはまらず、計画が滞る場合が多い。

特に、人口が10万人前後、さらにそれ以下の数万人の地方都市だったりすると保留床の処分は極めて困難である。坪単価100万円前後の保留床を

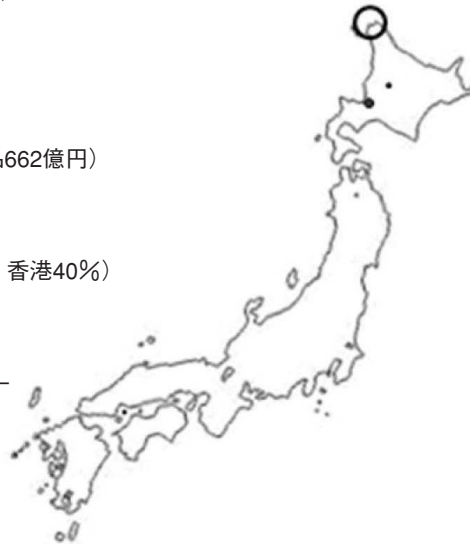
長期的に償却するだけの経済力が見込めないのである。

ここでは、日本の最北端稚内市の駅前再開発事業において、保留床の処分という難題をどのように乗り越えたか、その資金調達方法に注目し報告する。

また、竣工後1年を過ぎた現在の再開発ビルの運営状況についても触れたい。

### 稚内の概要

人口	H25：37,519人（H18：41,258人）
世帯数	18,939世帯
面積	760.89平方キロ
位置	北緯45度31分（日本最北）
産業	水揚げ高 115億円 生乳販売額 47億円 卸売販売額 940億円（内食料品662億円） 小売販売額 638億円 観光入込数 50万人
	輸入 46億円（露99%） 輸出 19億円（露40%、香港40%）
財政	約250億円（一般会計）
近隣	札幌315km
交通	JR、空港、国際港湾
国施設	自衛隊、幌延深地層研究センター NEDOメガソーラー稚内サイト



### 1. 難航

本事業はJR稚内駅の建替えに伴う、周辺整備計画と一体となった駅ビルの再開発である。JR稚内駅以外には、映画館（3スクリーン）、行政

のまちなか情報コーナーや市民活動室、お土産物ショップ、飲食ゾーン、バスターミナル、コンビニエンスストア、グループホームやサービス付き高齢者向け住宅が入る複合ビルである。

工期：平成21年7月23日～平成24年3月10日  
敷地面積：3440.35㎡  
延床面積：6777.83㎡  
構造規模：RC造5階建  
事業予算：約27億円  
主用途：地域交流センター、店舗、映画館、バス待合、グループホーム、サービス付高齢者住宅  
同時整備：JR稚内駅、駅前ロータリー、道の駅、駅前広場、フェリーターミナル、散策路



関係者による様々な議論を経て、これらの機能を盛り込むことが固まっていたが、お土産物ショップ、飲食ゾーン、グループホーム、サービス付き高齢者向け住宅などの保留床については、賃貸での事業運営に興味を示す事業者は現れたが、買い取ってまで事業を行う者は現れず、計画は難航した。

## 2. SPC導入

そこで、床を借りる希望者が居るのであれば、保留床をSPCに所有させ、各事業者はSPCと賃貸借契約を結び、それぞれの事業を行う方法が検討された。

当初はSPCという聞きなれない手法に地元にも警戒感が漂っていたが、全国市街地再開発協会の「街なか居住再生ファンド」による説明会なども経て、徐々に理解が進み、具体的な手法の検討に進んでいった。

コアになるメンバーとして、第3セクターでありまちづくり会社の立場でもある(株)まちづくり稚内がSPCの設立母体となり、事業計画や事業収支を組み立てて、SPCをアレンジしていくことになった。

## 3. STEP 1（事業根拠の確定）

まずは事業成立の根拠である賃料の確定を進めた。賃貸希望事業者に賃料がいくらであれば継続

的な事業ができるかヒアリングを行った。未確定の事項もたくさんある中での粘り強い協議だったが、一つひとつ決めていくことができたのは、地元の間関係が成立していたことが大きな要因であった。これは顔の見える関係が成立している地方都市の強みとあってよいであろう。また同時に公租公課、各種管理費、融資経費、修繕、保険等の支出予算も固めていった。

この過程で保留床の規模も再開発組合との間で協議が進み、身の丈にあった適正サイズに修正されていった。

## 4. STEP 2（事業計画立案）

再開発組合のコスト削減の努力の結果、提示された保留床の価格は約10億円。そしてSPCの収入や支出も固まってきた。SPCの損益がわかれば資産・負債・資本金のバランスシートを組み立てることができる。徐々に可能性が開けてきた。

収支の詳細検討の結果、保有し償却できる資産は8億円まで。返済可能な負債は3億円強、となった。つまり補助金等で2億円分の資産を圧縮し、さらに5億円の資本金が必要、という結果だった。SPCの自己資本比率60%強である。首都圏や県庁所在地なら20～30%であろうか。地方都市の不動産収益力の低下がわかったが、事業が不可能なわけではない、ということも同時にわかった。

目標が定まった。2億円の補助金、5億円の資

本金、3億円強の融資（ノンリコースローン）である。

### 5. STEP 3（資金調達）

まずは2億円の補助金の確定だった。経済産業省の「戦略的中心市街地商業等活性化支援事業」に応募した。関係者の努力の結果、商店街と映画館の連携や、JRや道の駅と連携したお土産や飲食ブースなどが評価され採択となった。2.4億円の補助金は目途が立った。

次は、5億円の資本金である。「街なか居住再生ファンド」より50%未満の範囲で支援を受けることは前提にしていたが、それでも2.5億円を地元で集めなくてはならない。

全く無関係の方から広く出資を募るのは法に触れる恐れもあり、また現実的にも不可能に近いため、当該事業の関係者に出資を依頼していくこととなった。

保留床（映画館）の買い取りを検討していた映画事業者には買い取り資金を出資金に振り替えてもらい、高齢者住宅やお土産物店や飲食の賃借を予定していた他の事業者には、敷金を大幅に減額する代わりに、SPCに出資し長期にわたって関与してもらうことをお願いした。賃料を控えめに

設定していたこともあり、各社とも出資に応じてもらえた。また、配当が目的の資金ではなく長期の事業継続が目的なので0.1~1.0%の低配当率にも同意してもらえた。ここでもまた、地方都市の顔の見える関係が力を発揮したといえる。

どうしても足りない分は市に支援を仰ぎ、なんとか資本金は調達することができた。それに伴い、街なか居住再生ファンドからの出資も受けることができた。

最後が3億円強の融資である。SPCの性格上ノンリコースローンを受けることが前提だが、地方都市ではまだ一般的な手法ではないため、その交渉は難航した。

一般的にSPCへのノンリコースローンは短期的な融資であり数年後の出口が想定されているが、地方都市の不動産に出口は少ない。そのため出口戦略を前提に交渉することは早期に諦め、20年間の長期融資として、借入金を着実に返済していく事業計画にした。

最終的には自己資本を60%超まで積んだことや、賃借する事業者の高い信用、行政や地元商工会議所の長期の関与などが決め手となり、北海道の地元銀行2行でシンジケートが生まれノンリコースローンを受けることができた。

### SPCの資金調達

購入資産		資金調達	
10億149万円		内訳 10億6950万円	
サ高住 ・グループ ホーム	補助金	経産省戦略的補助金 2億4000万円	
	借入金	地元二行 ノンリコースローン 3億3000万円	
	資本金	A優先株： 4000万円（福祉住宅テナント） B優先株： 2億4950万円（街なか居住再生ファンド） C優先株： 7500万円（映画館テナント） D優先株： 7500万円（物販飲食テナント） E優先株： 4000万円（稚内市） 普通株： 2,000万円（まちづくり稚内） 合計 4億9950万円	
映画館			
土産店			

## 6. STEP 4 (SPCの設立)

SPCにはTMKや匿名組合、専ら会社などの種類があるが(詳細は「街なか居住再生ファンドの手引き」を参照いただきたい)、稚内では会社法に基づく専ら会社を利用することとした。配当の二重課税は回避できないが、稚内のSPCは法人税が200~300万円程度であり、二重課税回避のために必要な信託手数料等のスキーム維持経費とほぼ同額になる。市の出資や地元の支援もあって成立したスキームなので、納税も重要な地域貢献であることを考えると、専ら会社の利用は妥当な選択であった。地方都市における10億円程度の資産規模のSPCを検討するときには重要な観点と思われる。

かくして、3.8万人の街でSPCが成立し、再開発事業が動き出すことになった。



△ 竣工写真全景



△ 竣工写真夜景

## まとめ

地方都市には、いわゆる旦那衆と呼ばれる経済人や地主などが力を持っていたところが多い。その名士たちがお金や土地を出して事業を起し、街の発展に寄与してきたが、いつしか経済基盤の変化に伴いその旦那衆たちが往年の力を失ってきた。そして社会環境の変化とともに行政頼みの時代も過ぎた。

しかし、今でもまちのために力を出したいという人たちは多い。市民がその思いを形にするための受け皿としてSPCは有力な手段であることが稚内で実証されたように思う。

配当が目的ではなく、公益的な目的(再開発ビルの継続的な運営やそのことが街にもたらす好影響)の出資を基礎とした事業スキームが生まれ、それを公的機関や金融機関が支援している。また公益的な出資は安全で公正な運用が監視されねばならず、SPCのもつチェックシステムがしっかり機能している。

もともとSPCは二重課税を回避し投資を集めることと、投資家を保護するためのチェック体制を整えることが目的であったが、公益目的の投資を束ねる事と、公益性を担保するチェック体制にも転用できる可能性があったということだ。

しかし、こうした事例はまだ少ないため、全国の地方都市に波及できるほど汎用性があるかどうかはまだ分からない。今後の展開を注視したい。

KITAcOLOR (キタカラ) オープン1周年の状況

平成19年度	平成24年度目標	平成24年度実績
240,900人	427,100人 増 186,200人	645,197人 増 404,297人
内 訳		
J R 駅・バスターミナルの利用者数	222,200人	227,079人
道の駅の利用者数	118,100人	242,870人
地域交流センター利用者数	28,800人	114,793人
映画館の利用者数	58,000人	60,455人

上記は、平成19年度に比較した、全館オープン初年度の入込客数である。ご覧のように目標に対して大幅なプラスとなっている。市民アンケートの結果も同様に、にぎわいが増した、まちに行く機会が増えた、などの結果が出ている。

このデータにカウントしていないがグループホーム、サービス付き高齢者向け住宅も、竣工1年で90%前後の入居となっている。また、ビル内のコンビニエンスストアも、レジ通過客数は計画を上回っている。あらゆる用途を複合させ相乗効果を狙ったことが功を奏しているようだ。下の3枚の写真は日常的な風景。

子供たちがやってくる



多世代ロビー



土産物屋



また、イベント活用も進んでいる。

ダンス大会



マーケット



芸人パフォーマンス



オープン初年度の勢いもあろうが、大幅に予想を超える利用状況となっていることは特筆すべきである。しかし、人口が減少する地方都市で今後もこの賑わいを継続していけるかどうか、商店街連携、市民活動連携、観光PRなどの継続的な活動が求められる。