民都機構のまちづくり支援制度と事例について

～マネジメント型まちづくりファンドとクラウドファンディング活用型まちづくりファンド～

一般財団法人 民間都市開発推進機構

（２０２１年２月）

民間都市開発推進機構（MINTO機構）とは

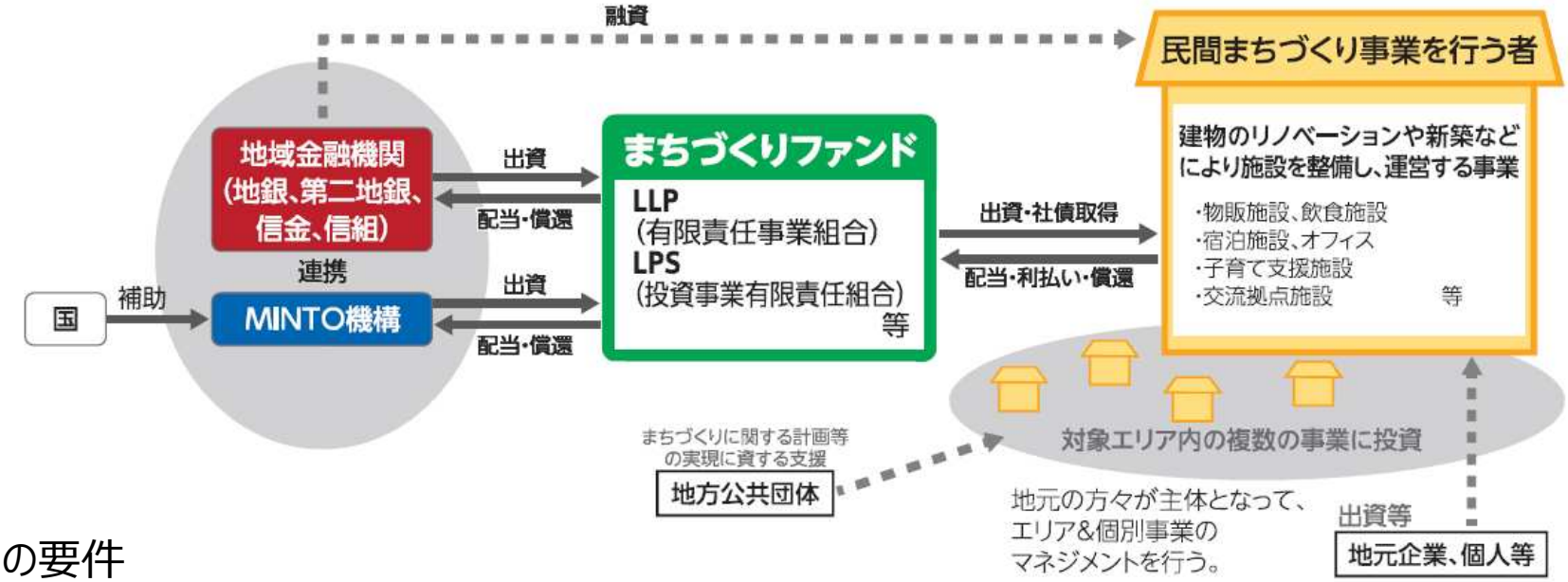
- **民間都市開発の推進に関する特別措置法(S62法第62号)に基づき指定された一般財団法人**
- **都市再生特別措置法（H14法第22号）などに基づき、優良な民間都市開発事業に対して、国からの無利子貸付金や政府保証債等を活用して、長期安定融資などの金融支援を行う**

MINTO機構のあゆみ

昭和６２年　６月	民間都市開発の推進に関する特別措置法　制定
１０月	財団法人　民間都市開発推進機構　設立 参加業務（～H22年度）、融通業務（～H20年度）、NTT-A型無利子貸付業務（～H16年度）
平成　６年　３月	土地取得･譲渡業務（～Ｈ１６年度）
平成１４年　４月	都市再生特別措置法　制定 都市再生支援業務（～Ｈ２２年度）
平成１５年　６月	都市再生ファンド投資法人　設立
平成１７年　４月	まち再生出資業務（現行）　住民参加型まちづくりファンド支援業務（～Ｈ２８年度）
平成２３年　７月	メザニン支援業務（現行）
平成２５年　３月	共同型都市再構築業務（現行）
平成２９年　４月	マネジメント型まちづくりファンド支援業務（現行）
	クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務（現行）
令和　２年　４月	まちなか公共空間等活用支援業務（現行）

① マネジメント型まちづくりファンド支援業務 制度概要

■ **地域金融機関とMINTO機構が連携して「まちづくりファンド」を組成し、当該ファンドからの投資（出資・社債取得等）を通じて、民間事業者によるリノベーションその他のまちづくり事業を一定のエリアにおいて連鎖的に進めることで、当該エリアの価値向上を図りつつ、地域の課題解決に貢献します。**

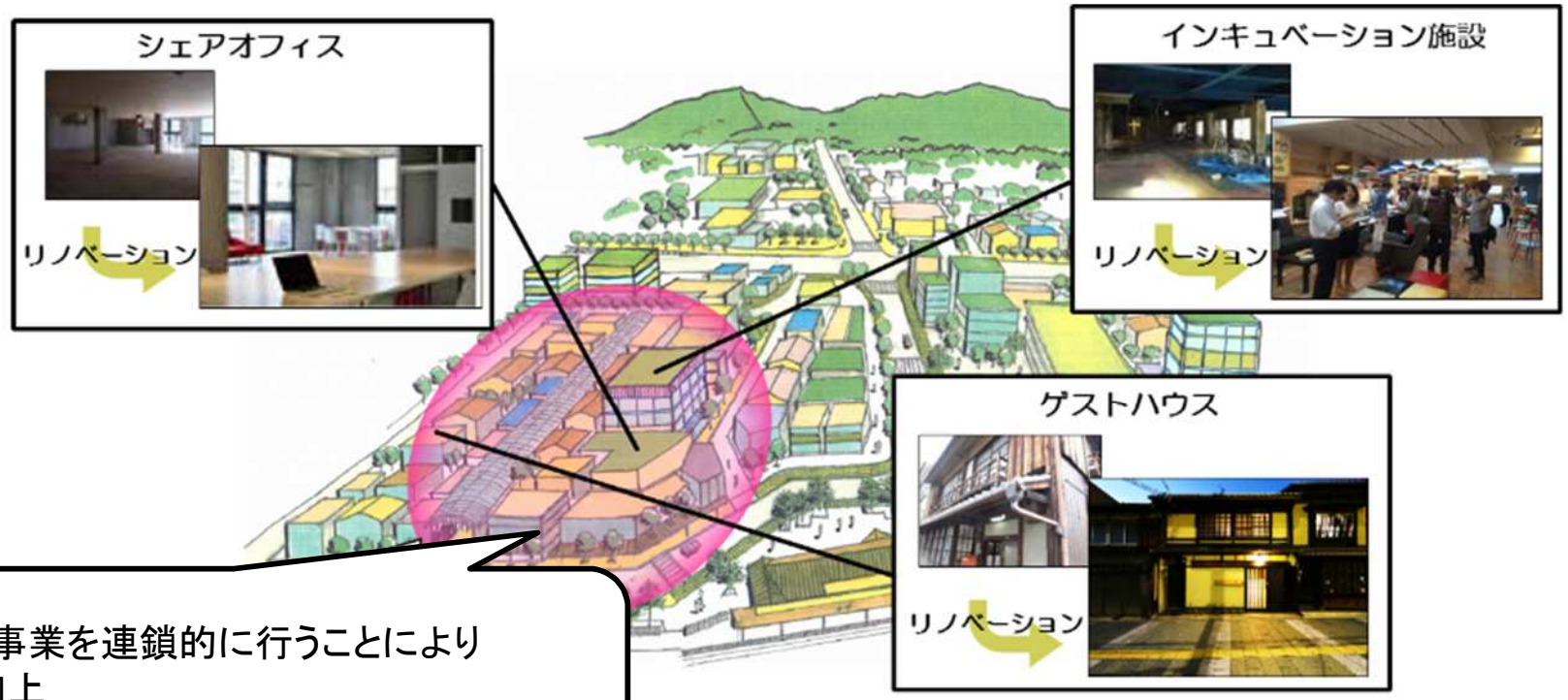


■ 出資の要件

機構からファンドへの出資について	• 機構と共同で地域金融機関が出資を行うファンドであること • ファンドの形態は、ＬＬＰ（有限責任事業組合）、ＬＰＳ（投資事業有限責任組合）　等 • 出資に対する配当の支払いを可能とするための収益性が十分に見込まれること • ファンドの存続期間は最長２０年
ファンドから民間まちづくり事業への出資について	• 建物のリノベーションなど施設の整備に係る事業を原則とし、当該事業と関連して一体不可分なソフト事業を含めることが可能。ただし、人件費、賃借料その他の経常的な経費に係る部分は除く • 専ら民間まちづくり事業を行うことを目的とする会社への出資又は匿名組合出資であること • 事業者の資本の額の３分の２又は総事業費の３分の２のいずれか少ない額まで • 出資後おおむね５年以内に当該事業から配当を行うことが確実であると見込まれること • 出資の回収期間は最長１０年を目途とすること　等

まちづくりファンドのイメージ

■ 不動産ストック等の連鎖的なリノベーション等により、地域資金による空き物件等の資産化を通じた地域の課題解決・地域価値の向上を目指す。



複数のまちづくり事業を連鎖的に行うことにより
○エリア価値の向上
○空き家・空き店舗対策等地域の課題解決に貢献

マネジメント型まちづくりファンドの組成実績（R3.1.15現在）

組成年度	ファンド名	形態	組成額（百万円）	共同組成者	対象エリアの所在地
2017	ぬまづまちづくりファンド有限責任事業組合	LLP	40	沼津信用金庫	静岡県沼津市
	シティ信金ＰＬＵＳ事業大阪まちづくりファンド有限責任事業組合	LLP	50	大阪シティ信用金庫	大阪府大阪市
	城崎まちづくりファンド有限責任事業組合	LLP	60	但馬信用金庫	兵庫県豊岡市
	谷根千まちづくりファンド有限責任事業組合	LLP	100	朝日信用金庫	東京都文京区他
2018	NAGANOまちづくり応援ファンド有限責任事業組合	LLP	80	長野信用金庫	長野県長野市
	長門湯本温泉まちづくりファンド投資事業有限責任組合	LPS	100	㈱山口銀行、山口キャピタル㈱	山口県長門市
	ふじのふもとまちづくりファンド有限責任事業組合	LLP	40	富士信用金庫	静岡県富士市
	新庄まちづくりファンド有限責任事業組合	LLP	50	新庄信用金庫	山形県新庄市
	たかしんまちづくりファンド飛騨のＭＩＲＡＩ有限責任事業組合	LLP	100	高山信用金庫	岐阜県高山市 他
	じゅうろく・岐阜市まちづくりファンド有限責任事業組合	LLP	100	㈱十六銀行	岐阜県岐阜市
2019	桐生まちづくりファンド有限責任事業組合	LLP	60	桐生信用金庫	群馬県桐生市
	多治見まちづくりファンド有限責任事業組合	LLP	40	東濃信用金庫	岐阜県多治見市
	ひみちづくりファンド有限責任事業組合	LLP	50	氷見伏木信用金庫	富山氷見市
	さいしんまちづくりファンド有限責任事業組合	LLP	120	埼玉縣信用金庫	埼玉県草加市 他
	大洲まちづくりファンド有限責任事業組合	LLP	200	伊予銀行	愛媛県大洲市
	ちくごの未来まちづくりファンド有限責任事業組合	LLP	50	筑後信用金庫	福岡県久留米市 他
	きのくにづくりファンド有限責任事業組合	LLP	40	きのくに信用金庫	和歌山県和歌山市
2020	さんしんIZUまちづくりファンド有限責任事業組合	LLP	150	三島信用金庫	静岡県三島市 他
	京銀まちづくりファンド有限責任事業組合	LLP	200	京都銀行	京都府宇治市 他

19ファンド中15ファンドが信用金庫との組成

マネジメント型まちづくりファンドのポイント

① どのようなエリアで何を目指すか（地域課題の明確化）

⇒・地方都市等の中心市街地の活性化
・歴史的な街並みでの古民家の活用
・温泉街での施設整備による活性化　など

② どのようなプロジェクトに投資するか（課題解決への寄与）

⇒・空き店舗や古民家等のリノベーション、未利用土地での施設新築等
・飲食、物販、宿泊、シェアオフィス　など

③ 投資対象者と投資方法

⇒・SPCまたは既存企業が対象
・出資（優先株式取得等）または融資（社債取得）
・想定する投資利回りは、金融機関の通常融資＋α

④ 投資の限度額

⇒・出資は、総資本の２／３以下かつ総事業費の２／３以下
・融資は、総事業費の２／３以下

⑤ 投資回収期間等

⇒・概ね１０年以内の償還（出資は概ね５年以内の配当開始も）

事例.NAGANOまちづくり応援ファンド（長野信用金庫の取組み）

MINTO機構

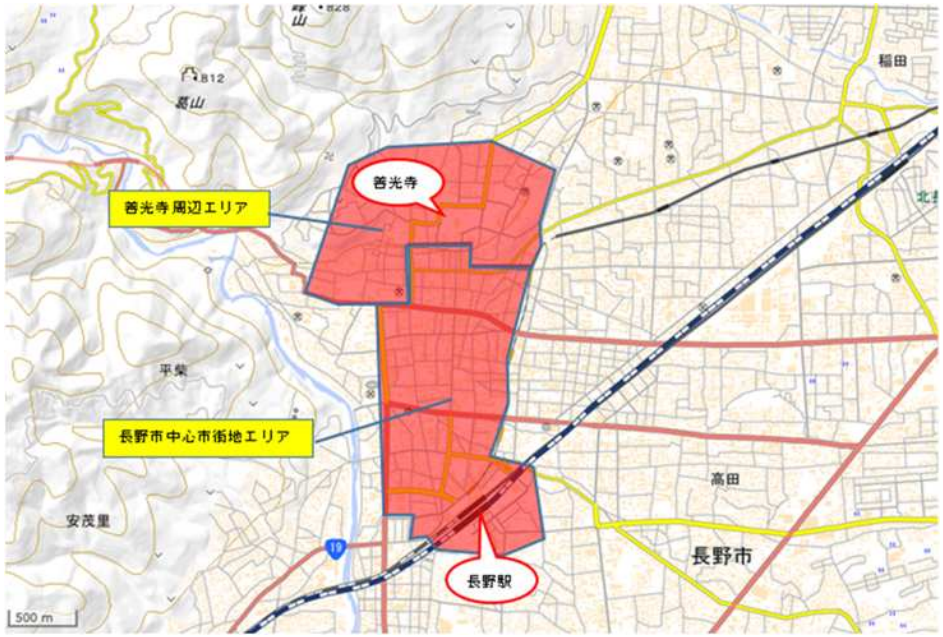
【地域の課題】

ＪＲ長野駅から善光寺に至る長野市中心市街地及び善光寺周辺エリアは、かつて多くの商店や問屋が軒を連ね、人の往来も盛んなエリアでした。

しかしながら、近年は、人口減少、小売業の売り場面積の減少、事務所や倉庫の空室化等により、長野市最大の観光資源である善光寺門前町の空洞化が進んでいます。

このため、リノベーションまちづくり等により、中心市街地の機能集積の維持強化を図ることが求められています。

投資対象エリア図（イメージ）



ファンドの概要	
ファンド設立日	2018年11月15日
組合員構成	長野信用金庫、民間都市開発推進機構
ファンドの所在地	長野県長野市
ファンドの資金規模	８０百万円
ファンドの形態	LLP
ファンドの存続期間	2038年10月末日まで
投資対象エリア	長野市の中心市街地及び善光寺周辺エリア
投資対象事業の考え方	上記の対象エリアにおいて、空き家・空き店舗等をリノベーション等により活用し、飲食施設・物販施設・宿泊施設などの施設を整備・運営することで地域の課題解決に資する事業を投資の対象とします。

事例.NAGANOまちづくり応援ファンド（長野信用金庫の取組み）

投資事例

長野信用金庫のパンフレット

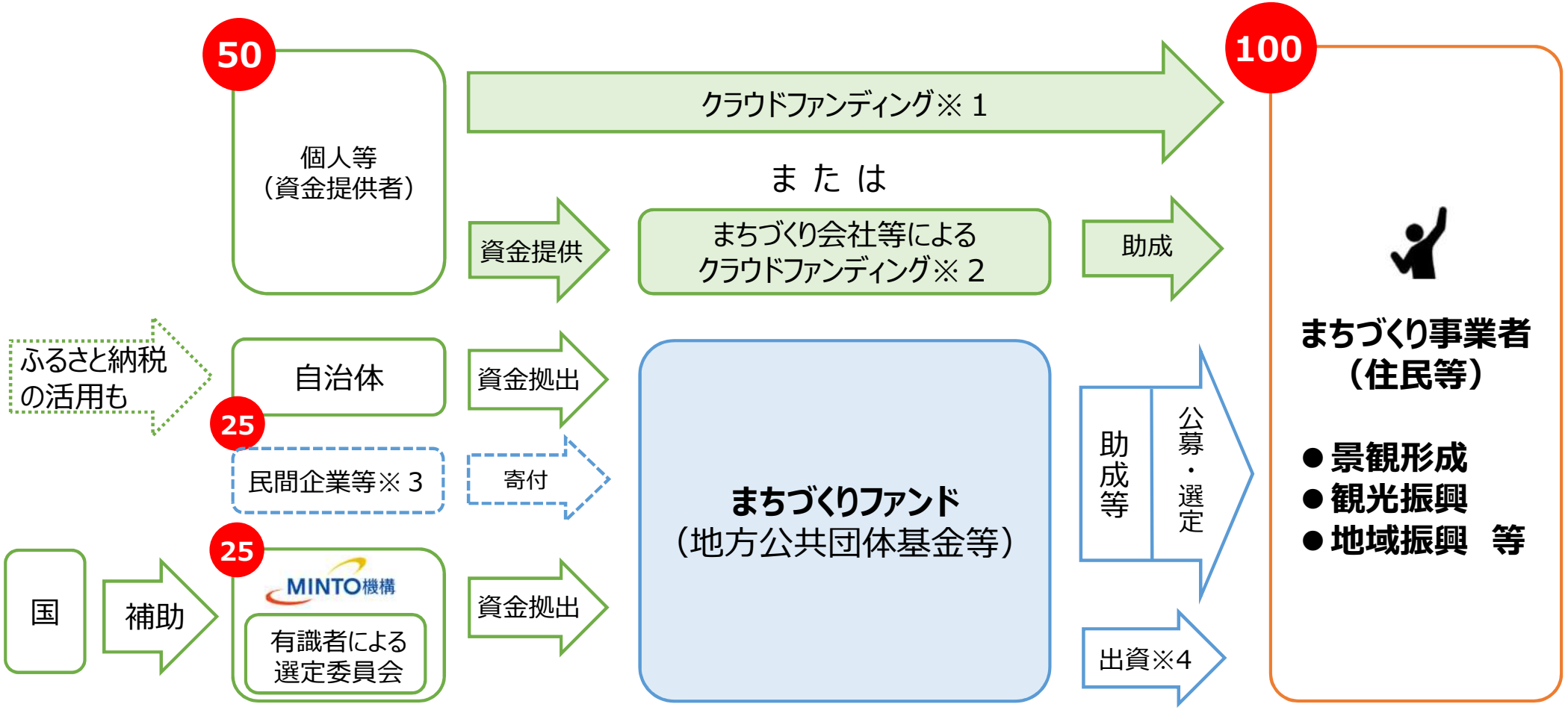
投資事例１

施設名：Inswirl《インスワール》
所在地：長野県長野市大字鶴賀田町
投資先：nw-creare 株式会社
投資日：2019年11月25日
形　態：優先株式の引受

＊中心市街地エリアにある空き家をリノベーションして、鹿革の雑貨及び一般服飾の製造・販売業を運営。

②クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務　制度概要

支援の仕組み



※１　寄付型・購入型・貸付型・ファンド型に限る（株式型等は対象外）。
※２　まちづくり会社等（地方公共団体を除く）が、まちづくり事業者（住民等）に代わりクラウドファンディングを実施し、資金を集めることを想定。
※３　民間企業等からの寄付は任意。寄付がある場合のMINTO機構の拠出額の限度額＝地方公共団体からの拠出額と民間企業等からの寄付額の合計。
※４　貸付型・ファンド型のクラウドファンディングによる場合は、ファンドからは出資により支援。

②クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援業務　制度概要

【制度の特徴】

- まちづくりファンド（基金）の新設・既設は問いません。
- まちづくりに資するハード事業であれば、幅広く助成の対象となります。
  （ハード事業と一体となるソフト事業も助成・出資の対象となります）
- MINTO機構の拠出金は、拠出した年度に限らず数年間（概ね６年度間）にわたって活用できます。
- MINTO機構の拠出金は、原則として返済の必要はありません。

（尚、貸付型・ファンド型のファンドからの出資については、民都機構からの拠出金は出資の償還に応じて返済が必要です。）

「クラウドファンディング活用型まちづくりファンド」活用事例①

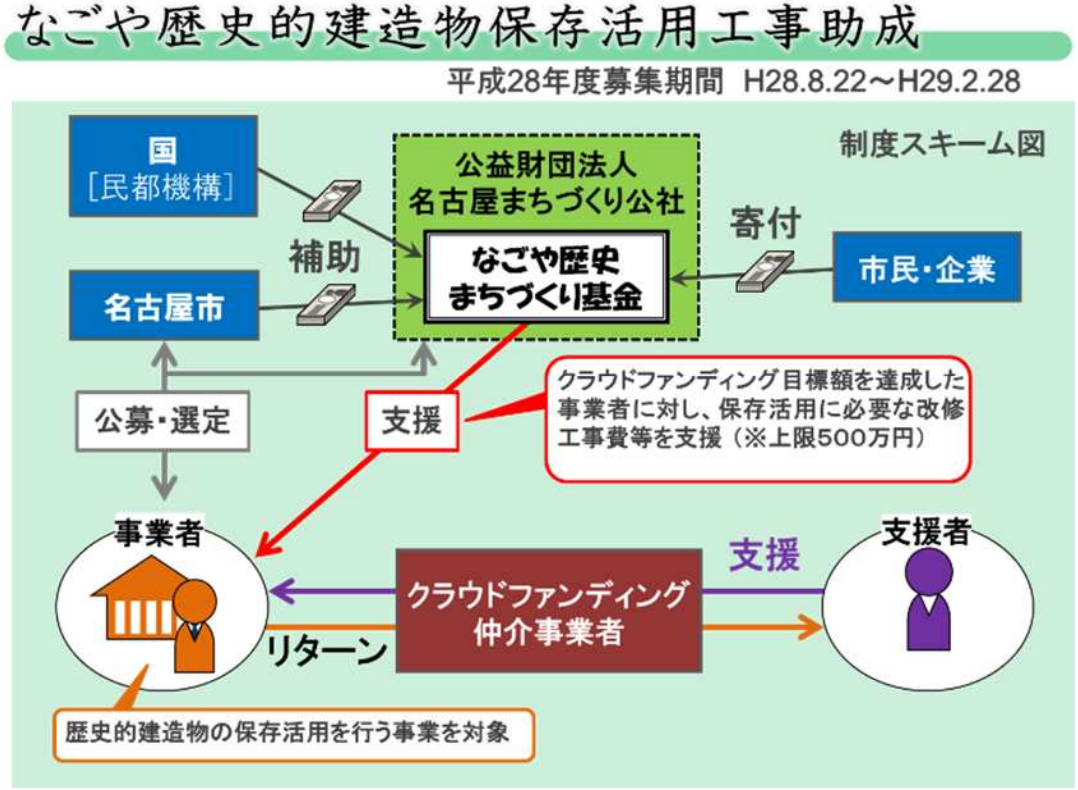
なごや歴史まちづくり基金

事 業 者 ： 旧竹田家はなれ改修工事

事 業 地 ： 名古屋市緑区有松

助 成 年 度 ： 平成２８年度

事 業 概 要 ： 江戸時代から継承される町並みが残る重要伝統的建造物群保存地区の有松で、築100 年以上の歴史的建造物を有松絞りのライブラリーカフェとして再生し、地域の活性化と伝統技術の承継が期待されます。



お気軽にご相談ください。

■ホームページでも支援事例をご紹介しています

http://www.minto.or.jp

■ご連絡先　（総合窓口）

〒１３５-６００８　東京都江東区豊洲３－３－３ 豊洲センタービル８階

一般財団法人　民間都市開発推進機構

まちづくり支援部第三課　　０３－５５４６－０７９７