

七十七ニュービジネス助成金受賞

第24回(2021年度)

企業
インタビュー

Interview

中城建設株式会社

代表取締役 結城 創氏



会社概要

住 所：仙台市宮城野区幸町2丁目23-1

設 立：1961年

資 本 金：100百万円

事業内容：総合建設業

従業員数：36名

電 話：022 (297) 1611

U R L：<https://nakashiro.co.jp>

不動産特定共同事業ファンドを用いた事業モデルを通して地域の課題解決を図り「地域共創まちづくりエコシステム」の形成を目指す

今回は「七十七ニュービジネス助成金」受賞企業の中から、中城建設株式会社を訪ねました。当社は東北で初めて不動産特定共同事業法に基づくファンド事業を立ち上げ、地域社会の課題解決を目的とした応援型ファンド「まちワク。ファンド」を商品化しました。また、宮城大学とまちづくりに関する研究事業を開始し、多様なセクターとの協働により地域の資源と資金が循環する事業モデルを構築することにより、地域社会の課題解決を目指しています。当社の結城社長に、今日に至るまでの経緯や事業内容等についてお伺いしました。

——七十七ニュービジネス助成金を受賞された感想をお願いします。

今回助成先に選定頂きまして、ありがとうございます。大変光栄なことだと感じています。

この表彰制度については、弊社が2019年に不動産特定共同事業法（FTK）の許可を取得し、宮城大学と不動産特定共同事業ファンドを活用した産官学連携によるまちづくりモデルの構築に関する研究をスタートした際、取引のある七十七銀行から紹介していただきました。表彰制度を活用することで、弊社が行っている地域への取組みを多くの方々に伝えられると考え、申込むことにしました。実際に受賞した反響はとて大きく、宮城県内の自治体や地域を良くしたいと考えている企業・まちづくり団体等様々な方面から、ファンドの仕組みを使い一緒に地域の課題を解決したいといった声をいただきました。

頂いた助成金は、地域の方々との意見交換や共同研究している宮城大学の学生との街歩き・調査等のフィールドワークに必要な活動資金として活用したいと思います。

まちをワクワクさせる建設会社

——御社の事業内容について教えてください。

事業内容としては、宮城県、仙台市を中心とした「公共建築工事」を主に行っています。

さらに利用者の視点から見た事業提案として、「まちをつくる、ささえる」ための不動産ファンド事業や不動産賃貸業、ライフスタイルを育てる「無印良品の家」のフランチャイズ事業のほか、新型コロナウイルスの影響による物流網の変化に対応して「産業を育てる、ささえる」ための倉庫に特化した「SOUKO KENCHIKU」などを行っています。



社屋

——御社のビジョンについて教えてください。

弊社のビジョンは、「まちをワクワクさせる建設会社」です。このビジョンは2018年に私が社長に就任した時に掲げました。

創業者である祖父が、終戦後の焼け野原となった仙台で型枠大工として働き始めたのが弊社の始まりです。「戦争で焼け野原になった仙台、何もなくなってしまったまち」に建物をつくり、まちをつくるという弊社の仕事の原点がここに 있습니다。今現在まちは成熟して暮らしは豊かになったものの何か実感がない、そんな世の中だと感じています。さらに人口減少や地方格差・年金問題等私たちのまちは様々な課題で溢れています。建設会社というと「建物をつくる」ハード面のプロですが、いくら立派な建物を建ててもそれを活用する「仕組み」であるソフト面がまちに必要なものやまちを盛り上げるものでなければあまり役に立ちません。

このビジョンにはハード面だけにとどまらずソフト面の提案も行うことによりまちの課題解決方法を考え、必要なものを必要な場所につくる建設会社になろうという思いが込められています。

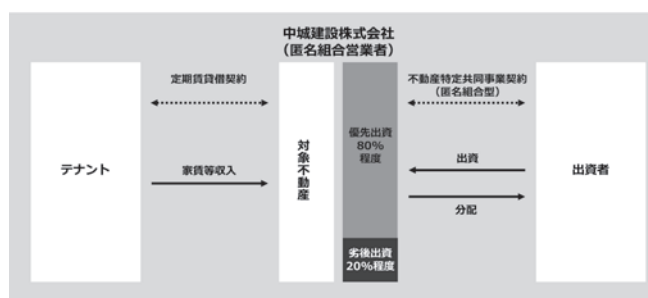
まちづくりを目的としたファンド

——不動産特定共同事業法に基づくファンド事業を立ち上げ、「まちワク。ファンド」の商品開発に至った経緯を教えてください。

人口の都市部への集中と地方の衰退といった社会背景が、事業化と商品開発を行うきっかけとなっています。

以前は仙台市内においても都市開発が進むことで、建築需要の増加に繋がっていました。しかし近年は地方から首都圏大都市部への人口流出・一極集中が拡大し、地方の過疎化が加速することで「空き家問題」や「遊休不動産」が増加し、建設需要も減少しています。「空き家問題」や「遊休不動産」については不動産の問題にとどまらず、地域の生活基盤やコミュニティの崩壊等に繋がることも懸念され、課題解決策は各方面で模索されています。

弊社は解決策として、地域の生活基盤を再生し「つくる、育てる」、そしてつくったものをそのままにせず「支える」仕組みが必要だと考えました。そこで地域社会の課題解決ニーズへの対応が可能な手段として、民間資金で不動産を再生活用できる不動産特定共同事業に着目し、事業を行うために必要な不動産特定共同事業法の許可を2019年に取得しました。これにより複数の投資家から出資を募って集めた資金で弊社が「まちに必要なもの」を建築し、運営事業者と賃貸契約を締結してそこで得た収入の一部を投資家に分配することが可能になりました。弊社はこの仕組みを活用して、まちの課題解決を目指すための応援型ファンド「まちワク。ファンド」を東北で初めて商品化しました。ファンドの組成により建設業としてハード面にとどまらない新たな方向性を示せたと感じています。



不動産特定共同事業の仕組み

——「まちワク。ファンド」について教えてください。

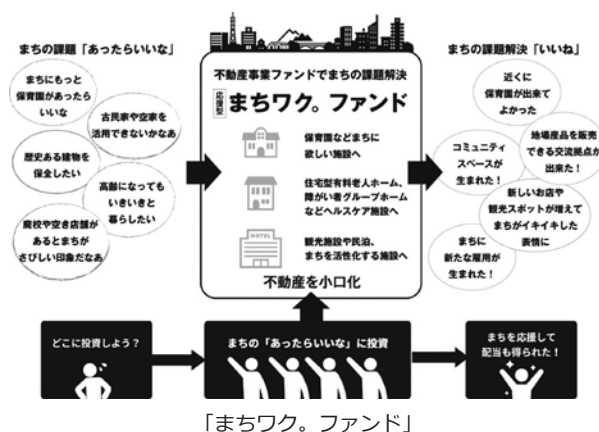
一番の特徴は不動産特定共同事業ファンドにより、地域資源を用いて地域の課題解決策を実現する投資商品であるという点です。「まちワク。ファンド」はまちの課題に対して解決策を模索し、それに共感してくださった方々から出資して頂いた資金でまちの課題解決を目指します。通常の投資商品ではなく、「地域社会の課題解決応援型ファンド」として出資と社会貢献を結び付け地域内での資金循環を促進するものです。この商品の仕組みを活用することで、事業への「共感」をもとに出資して頂き、それが課題解決に繋がる「共助」となり、まちづくりに繋がる「共創」となります。またこのファンドには、资金的な課題の解決や出資に対するリターンがあるだけではなく、地域に必要な施設ができるといったハード面やその施設の運営による雇用の創出をはじめとしたまちの活性化といったソフト面のメリットもあります。これらの特徴が一体となり、ファンドを活用する価値が生まれると考えています。

「まちワク。ファンド」は、多くの方々を巻き込んでまちの課題解決に取り組む中で、魅力の再発見もできる参加型まちづくりの仕組みです。

昨年、「まちワク。ファンド」の第1号ファンドとなるヘルスケアファンドを組成し「障がい者グループホーム」をオープンしました。この第1号ファンドは弊社と同じく「地域の未来を変えたい、変えなくてははいけない」と考えている経営者と対話し、強みや抱えている経営の悩みを共有するところから始めました。まちの年代別人口や障がい者施設の利用者数の推移などを徹底的に調べ、そこから事業リスクを十分考慮した上でファンドを立ち上げ「地域社会の課題解決応援型ファンド」として独自展開を図りました。これにより運営事業者が初期投資を抑制して事業に着手することができたほか、障がいを持つ方々が地域で継続・安定して暮らすことができる住居という「まちに必要なもの」を提供することで地域課題の解決に貢献することができました。第1号ファンドの募集金額は6,000万円、年5%の配当で運用期間は3年に設定し、弊社HPや新聞で募集を呼びかけました。募集当初は集まるか心配していましたが、仙台市を中心に宮城県内のたくさんの方々に共感していただき、約1か月で募集

金額に達することができました。

不動産投資商品には、賃貸マンションなどに投資して資産を増やすといったイメージがありますが、このような方法でリターンが見込めるのは都市部です。私は都市部でしかできないことを地方でやるのではなく、地方ならではの部分に着目していきたいと思っています。そのため、「まちワク。ファンド」は通常の投資商品ではなく、まちを良くする仕組みとして出資と社会貢献を結びつけることで地域創生の一つの切り口になるように活用していきたいと考えています。



——不動産特定共同事業を始めるにあたり苦労されたことについて教えてください。

ファンド事業を立ち上げるには、先ほどもお話ししたように不動産特定共同事業法の許可を取得しなければなりません。ファンド事業は不特定多数の方を対象に商品を販売するので、弊社の与信や財務内容等様々な審査があるうえ約款の作成も必要でした。そのため、許可の取得に1年半ほどの期間を費やしました。宮城県から許可を頂いた時は、とても嬉しく社員と共に喜び合いました。しかし許可を取得して終わりではなく、まちづくりの仕組みに活用するための商品開発が必要であり、ここでも大変苦労しました。東北で不動産特定共同事業法の許可を取得した企業は既に1社あったのですが、商品化までに至らなかったのが前例がなく手探り状態でした。販売の仕方や資金の集め方のノウハウもなく会計の仕方も分からないところからのスタートでしたが、宮城県の担当の方が一緒に試行錯誤しながら対応してくださったことも力となり、何とか不動産特定共同事業法に基づくファンド事業を活用したまちの課題

解決応援型ファンドである「まちワク。ファンド」の商品化に至りました。

産官学連携に向けた取り組み

——宮城大学との共同研究に至った経緯について教えてください。

まちづくりや課題解決の際に「コミュニティ形成」「住民参加」「協働まちづくり」といった視点が加わることでより一層の効果が期待できることから、今後は産官学連携で進めていく必要があると考えていました。そこで、宮城大学地域資源マネジメント研究室の佐々木准教授と第1号ファンドをリリースした頃にお会いし、今後のファンドの仕組みについてお話したのがきっかけです。同研究室はこれまで宮城県内を中心とした自治体や企業・多様なセクターと連携し、住民参加型の新たな地域づくりの実践に取り組み、コミュニティ・プレイスの形成、地域ブランドの創出、協働まちづくりに関する多くの実績を有しています。そのため弊社のハード面と宮城大学のソフト面の双方の強みを活かした「まちワク。ファンド」のまちづくりへの活用に向け、2021年4月に共同研究を開始しました。

——共同研究ではどのようなことに取り組み、御社はどのような役割を担っていますか。

「まちワク。ファンド」のまちづくりへの活用に向け、観光・アグリ・ヘルスケアの3つの事業モデルを構築し産官学連携による実施スキームを検討しています。

弊社では、持続可能な協働まちづくり実現を目指した新規事業に取り組むため、新たに「コミュニティデザイン事業部」を設立しました。多様なステークホルダーとの連携や建築・リノベーション等のハード面と、コストの管理や事業収支・ファンドの組成等のソフト面を担当することで産官学連携による事業創造に取り組んでいます。

その成果として、住民がまちづくりに参加する機会をプロデュースしたり、その地域のフィールドリサーチを進めています。住民に話を聞き地域の歴史や伝統、特色や課題などを教わることで地域の方々との交流が生まれ、関わった弊社スタッフや学生にはこの経験を活かして、将来はまちづくりの中核を担う人材になって欲しいと思っています。さらに大学として、学術的な観点からプロジェクトで

の取組みを論文化していただき、より多くの方々に知っていただく機会をつくることもできます。この取組みを通して、これまでハード面の整備や開発ありきだったまちづくりから脱却し他と連携協力して強みを活かすことで、課題解決への多様なアプローチを可能にできると共に、地域ゼネコンとしての新しいビジネスモデルの構築につながると期待しています。



コミュニティデザイン事業部プレゼンの様子

持続可能に循環するまちづくり

——「地域共創まちづくりエコシステム」とはどのような仕組みですか。

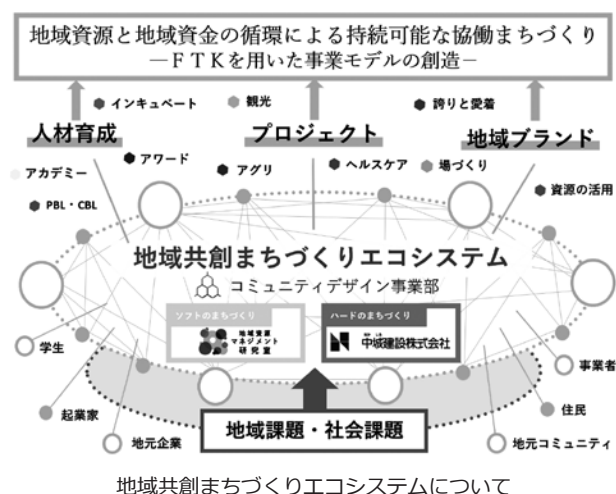
不動産特定共同事業の仕組みを用いた地域資源と資金の循環によりその地域にとって最適な施設や地域ブランドの創出・その地域の核となる人材の育成を行うことで持続可能な協働まちづくりを目指す仕組みです。まちづくりは地域について一緒に考え「共感」する、必要資金を出資して「共助」する、まちづくりに参加して「共創」といったように地元大学や企業、地域住民、運営事業者等たくさんの方に関わりがあります。まちづくりの全てのことを特定の誰かが担うのではなく、地域の多くの方々が参加し地域の良さを織り交ぜて持続可能に循環するまちづくりの仕組みを目指しており、これを「地域共創まちづくりエコシステム」と呼んでいます。

——「地域共創まちづくりエコシステム」を活用してどのような課題解決が見込まれますか。

コロナ禍で打撃を受けた地方の観光地の再生や、農業の担い手不足の解消、休耕地の活用等といった課題解決に活用できると考えています。

さらに、「まちワク。ファンド」と連携してまちに足りない施設を建設することにも活用できると考えています。例えば弊社では現在3つの事業が連動した農福連携プロジェクトを予定しています。まず農業の担い手不足や買い手のつかない農地の活用等の地域課題に対し、グループ会社で農地所有適格法人を取得し「まちワクファーム」事業として、野菜の栽培から始めていこうと考えています。また障がい者の就労機会の確保に向け、障がいを持った方と一緒に農業を行う障害者就労継続支援A型事業所の「まちワクワーキン」を開設し、加えて障がい者が地域で安定して継続的に暮らすことができる居住の場が不足している地域課題に対して「まちワクホーム」というグループホームの建設・運営を進めています。この3つの事業を連動させ、買い手のつかない農地を有効活用し、障がいを持った方がスキルアップや自立に向け一緒に働く場所と住む場所をつくることで、持続可能な循環するまちづくりの仕組みとなるよう考えています。このような仕組みの中でファンドを活用し共感・共助・共創をもとに、最適な施設・地域ブランド・人材育成を図っていきます。

今後も医療施設や老人施設、障がい者施設といったものを、足りない地域に建設するために「地域共創まちづくりエコシステム」を活用し続けていこうと考えています。



——当地における地域社会の大きな課題は何とお考えですか。

まちづくりは、地域の方一人ひとりが自分事だと捉えて活動することが必要だと考えます。第1号ファンドを通して、この地域社会の大きな課題が見

えてきました。人口減少などへの対応は行政の取り組むべき大きな課題ではありますが、まちづくりについては自分たちでも解決に向けて取り組むことが可能だと思います。行政任せにするのではなく、一人ひとりが考え解決しなければ格差社会が生まれ、地方からインフラが崩れていくことも考えられます。そのため私は、自分たちの住んでいる地域のまちづくりをまちに住む皆さんが自分事として捉え行動していく必要があると考えています。

地域課題解決に向けたプロジェクト ——このほか、御社の強みを活かして取り組んでいることはありますか。

弊社の強みを活かし、オリジナリティがある商品を作るだけでなく、付加価値を与えるため、まちに足りていない施設などを地主の方に提案するほか、自社運営するプロジェクトを手掛けています。

そのひとつとして弊社では企業主導型保育園「のいえ保育園」を運営しています。待機児童の課題解決や女性の社会進出の一助になって欲しいと願いを込めて、昨年宮町商店街通りに仙台市の建設業界で初めての企業主導型保育園をオープンしました。こちらは地域の方々との繋がりも重視し、ライフスタイルや生活循環に必要なものを詰め込んだ3階建ての建物で、1階は企業主導型保育園、2階はレディースクリニック・乳腺クリニック・訪問歯科、3階は賃貸住宅となっています。弊社は女性社員が業界の平均を超える会社全体の約4割を占めており、このような福利厚生の実施により継続して働きやすい環境を整え今後も優秀な女性社員に活躍してもらいたいと考えています。

また、住宅型有料老人ホーム・訪問診療・訪問介護の3つの事業が詰まった「さんりょう」という施設も手掛けています。どの地域でも課題となっている高齢化社会に備えて地主の方や不動産投資家の方に対し、これまでのアパート建築の提案ではなく、通称ナーシングホームの建築・運営を提案しています。「さんりょう」は、介護施設が不足し長期間入居待ちしなければならないという課題を解決するための弊社独自のパッケージ商品として考えたもので、要介護度が低く比較的自立した生活を送ることができる高齢者向けの居住施設に訪問診療・訪問介護が連携することで、住宅型有料老人ホームであり

ながら特別養護老人ホームと遜色のない施設につくりあげました。運営事業者には一括借り上げやサブリース等様々な形で柔軟に対応し、施設の足りていない地域を中心にオープンしています。今後は地域の医療機関や運営事業者と意見交換をしながら共同で事業を進めていこうと考えています。

こういったプロジェクトを企画・発案し実際に実現させるため、様々なことに挑戦していることが弊社の強みだと思っています。



のいえ保育園の様子

会社経営で大切なことは「信頼関係」 ——事業を行う上で大切にしていることを教えてください。

事業を通して関わる全ての方々との信頼関係です。創業者の祖父や、弊社の会長である父が今まで約70年間会社を支えてきた中で大切にしてきたことは社会との絆や信頼関係です。私も小さい頃から信頼関係を大切にしよう徹底して教わってきました。当たり前のことではありますが、そのことを貫き通して今の弊社があるのだと思いますし、この会社のベースになっている部分でもあります。

——弊社の今後の事業展開について教えてください。

産官学連携をしっかりと行いたいと考えています。そうすることによって、皆さんに「地域共創まちづくりエコシステム」の仕組みについて知っていただくと共に、利用していただける環境作りをしていきたいと思います。

また全国的に産官学に金融機関が加わってまちづくりをしているケースも出てきています。産官学金が連動する中で、それぞれがどのような役割を担い

分担しているのか、私たちの地域に適しているものは何なのかを模索しながら今後のカタチをつくっていきたいと考えています。

——起業家やこれから会社経営を担う方に伝えたいことがございましたらお聞かせください。

私たちの住む東北における地域課題はたくさんあると思います。しかしこの地域に志高く地域の未来を変えたい、変えなければならないと考えている起業家や経営者も多いのではないかと思います。これまではそれぞれが会社などひとつの組織という枠の中で課題解決の役割を担ってきましたが、抱えている課題を共有しみんなで連携することができれば課題解決の仕組みは早く出来上がるのではないかと考えます。そのため、私たちはそういった方々と共にまちが良くなるための持続可能な仕組みを考えていきたいと思います。



結城社長

長時間にわたりありがとうございました。御社の今後ますますの御発展をお祈り申し上げます。

(2022.4.19取材)