

平成 29 年 9 月 29 日

## 全国初！国土交通省認定「民間誘導施設等整備事業計画」実行にあたり (株)庄交コーポレーションの資産流動化をサポート

株式会社荘内銀行（本店：山形県鶴岡市、代表取締役頭取：上野 雅史、以下「当行」）は、地域中核企業である株式会社庄交コーポレーション（本社：山形県鶴岡市、社長：國井英夫、以下「当社」）が平成 29 年 9 月 27 日に実施した、資産流動化事業（以下「本事業」）をサポートしました。

本事業は、当社が所有・運営する 3 つの施設(\*1)について、耐震改修による防災性向上を図りながら、生活利便性の向上、都市中心部の賑わいの創出、公共交通ネットワークの強化を目的に計画された「民間誘導施設等整備事業計画」を実施するにあたり、特別目的会社（SPC；Special Purpose Company）を設立し、不動産特定共同事業(\*2)による匿名組合出資と銀行融資を組み合わせた資金調達を行ったものです（次ページ(1)ご参照）。当行は、SPC 向けのノンリコースローンを組成し、単独で融資を行いました。

これに先立ち、国土交通省は当該「民間誘導施設等整備事業計画(\*3)」（コンパクトシティ施策の一端を担う、市内中心部でのホテル等の大規模改修）について、都市再生特別措置法第 96 条第 1 項の規定により平成 29 年 4 月 1 日付で全国で初めて認定しました。これにより、一般財団法人民間都市開発推進機構（以下「民都機構」）による金融支援（まち再生出資によるエクイティ資金の供給）や租税特別措置法・地方税法に基づく税制上の支援措置を受けることが可能となっております。

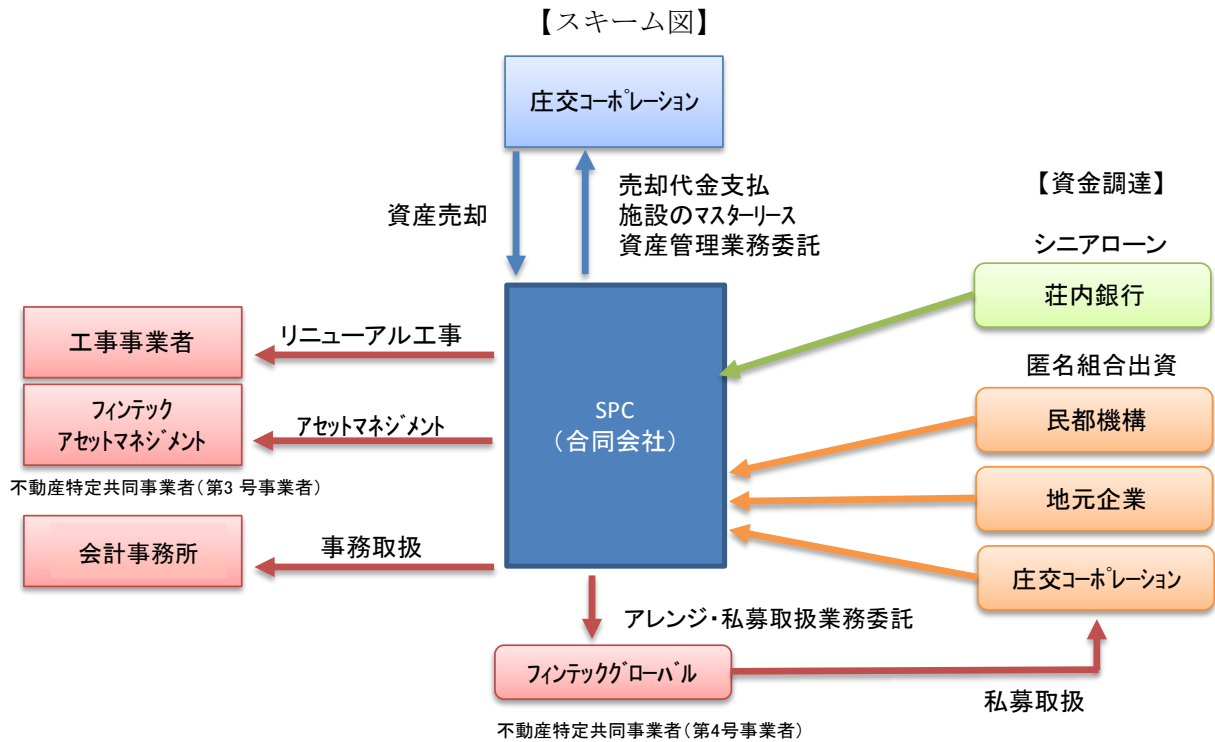
本事業により、既存施設を改修し、有効活用することで中心地のさらなる賑わいをもたらし、地域活性化を実現することは当社及び地域に根差す当行の存在意義でもあります。当行は、このような流動化案件へのサポートを通じ、企業の資金調達の多様化を図り、地域活性化、企業活動の円滑化に貢献してまいります。

- (\*1) 鶴岡市の立地適正化計画にて定められた都市機能誘導区域内にある、東京第一ホテル鶴岡（集会機能を備えたホテル）、S-MALL（バスターミナルを備えた商業施設）、プラスワンつるおか（スポーツ施設）の 3 施設。
- (\*2) 「不動産特定共同事業」とは、不動産特定共同事業法に基づき、複数の投資家から資金を集め、その資金を元手に不動産取引を行い、そこから得られた収益を投資金額に応じて配分する不動産事業のこと。
- (\*3) 市町村が作成する立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内において、誘導施設又は当該誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設を有する建築物の整備に関する都市開発事業を行う場合、民間事業者は当該誘導施設等整備事業に関する計画（民間誘導施設等整備事業計画）を作成の上、国土交通大臣の認定を申請し、一定の基準に適合している場合、国土交通大臣の認定を受けることができる。計画の認定を受けた民間事業については、都市再生特別措置法に基づく特例（金融支援等）、租税特別措置法・地方税法に基づく税制上の支援措置等が設けられている。

本件に関するお問い合わせ先 ふるさと振興部 地方創生推進グループ 佐藤・佐々木 TEL：023-626-9019

## (1) 流動化スキーム

SPC を設立し、GK-TK スキーム(\*4)を使い、匿名組合出資（当社：劣後出資、地元企業：一般出資、民都機構：優先出資）を募り、シニアローンを加えて、当該3施設を流動化。不動産特定共同事業法に則った現物資産を流動化するスキームで、地方都市の資産流動化としてモデルケースとなることが期待されます。



(\*4) 会社法上の合同会社を表す「GK」と商法上の匿名組合を表す「TK」の両者を組み合わせた器を利用する不動産ファンドの仕組み。合同会社（GK）を投資ビークルとして用い、合同会社が投資家から匿名組合（TK）出資を受けること等により資金調達を行い、不動産運用益を投資家に分配する。プロないし少数の投資家のみを対象とした不動産ファンドの中では、最も定着しているスキーム。

## (2) 株式会社庄交コーポレーションについて

当社を中核企業とする庄交グループは、昭和18（1943）年に庄内地方の私鉄会社であった庄内電鉄とバス会社であった鶴岡合同自動車、鶴岡出羽自動車、酒田乗合自動車、本間自動車商会の合併により設立された「庄内交通」を源流に、関連会社等が再編され、形成された企業グループであります。

庄内交通は設立以来、庄内一円の乗合バス事業や出羽三山参詣を目的とする有料道路の供用等、庄内地方の必要不可欠な交通インフラを担ってきました。昭和40年代のモータリゼーション進展以降は、ダイエーをメインテナントとするバスターミナル併設のショッピングセンター「庄交モール」（現：エスモール）、第一ホテルと提携して運営する「第一イン鶴岡」（現：東京第一ホテル鶴岡）、山形自動車道鶴岡インターチェンジ供用開始に合わせた「庄内観光物産館」、旅行代理店として今後のインバウンド事業を主導する庄交トラベル等（以上、現在はいずれも当社の事業）を開業し、フィットネス（プラスワン）事業も展開する等、鶴岡市中心市街地開発を通じた都市機能の充実、観光振興に中心的な

役割を担ってきました。

その一方、当社歴代社長が鶴岡商工会議所会頭をはじめ、地域経済界の重責を担い、庄内地方の経済発展に貢献しておりますし、当社グループは従業員 1,000 名余りを擁する地域最大の企業グループの一つでもあり、その雇用により地域経済を支えてまいりました。

資産流動化対象の3施設（エスマール、東京第一ホテル鶴岡、プラスワンつるおか）は、鶴岡駅近隣に位置し、平成 17（2005）年のジャスコ鶴岡駅前店撤退以降は、鶴岡駅前唯一「人が集う施設」となっております。

中心市街地で駐車場及びバスターミナルを有するエスマールは、鶴岡駅乗降客や近隣住民、高齢者、学生等、交通弱者にも利便性の高い、必要不可欠な施設であり、また、東京第一ホテル鶴岡は鶴岡市内で唯一のコンベンション施設が付帯する多機能ホテルで、各種団体の会議・宴会利用が数多く開催されております。最上階に天然温泉施設「みはらしの湯」があり、宿泊者に限定されず、深夜高速バス乗降者等に好評を得ております。プラスワンつるおかは鶴岡市内に唯一存在するフィットネスクラブ兼カルチャークラブであり、特に昨今の健康ブームにおいては、老若男女問わず利用可能な市民の社会福祉に資する施設となっております。

3施設は相互往来可能な隣接施設であり、鶴岡駅前中心市街地の賑わい創造に必要な一体の「複合施設」と見做すことができます。当社で、鶴岡駅周辺を当地の玄関口としてさらに発展させ、交流人口の拡大（国内外インバウンドの活性化）につなげていく予定です。

### (3) 民間誘導施設等整備事業計画の概要

- ① 認定年月日：平成 29 年 4 月 1 日
- ② 申請事業者の名称：株式会社庄交コーポレーション  
（→平成 29 年 9 月 13 日 当社と SPC の共同で変更認定を取得）
- ③ 誘導施設等整備事業の名称：東京第一ホテル鶴岡他改修事業
- ④ 誘導施設等整備事業の目的：本事業は、鶴岡市の立地適正化計画（平成 29 年 4 月 1 日公表）において定められた都市機能誘導区域内で「誘導施設」として設定されている
  - ・ 東京第一ホテル鶴岡（集会機能を備えたホテル）
  - ・ S-MALL（バスターミナルを備えた商業施設）
  - ・ プラスワンつるおか（スポーツ施設）の3施設について、老朽化が進んでいることから大規模改修を行うことにより、生活利便性の向上、中心部の賑わいの創出、公共交通のネットワーク強化等を図る。
- ⑤ 誘導事業区域
  - ・ 位置 山形県鶴岡市錦町 2 番 21 他
  - ・ 面積 30,406.67 m<sup>2</sup>

以 上