

## 産学連携による不動産特定共同事業を用いた地域課題解決型事業モデルの構築に関する一考察

A Study on the Construction of a Business Model for Resolving Local Issues Using Specified Joint Real Estate Ventures through an Industry-Academia Collaboration

佐藤加奈絵<sup>1)</sup>, 福来崇<sup>2)</sup>, 結城創<sup>2)</sup>, 中沢峻<sup>3)</sup>, 佐々木秀之<sup>3)</sup>Kanae SATO<sup>1)</sup>, Takashi FUKURAI<sup>2)</sup>, Hajime YUKI<sup>2)</sup>, Shun NAKAZAWA<sup>3)</sup>, Hideyuki SASAKI<sup>3)</sup>

1) 杏林大学地域総合研究所, 2) 中城建設株式会社, 3) 宮城大学事業構想学群

1) Center for Comprehensive Regional Collaboration, Kyorin University,

2) Nakashiro Construction Co., Ltd.,

3) School of Project Design, Miyagi University

## 【キーワード】

産学連携, 不動産特定共同事業, コミュニティファンド  
Industry-Academia Collaboration,  
Specified Joint Real Estate Ventures,  
Community Fund

## 【Correspondence】

佐藤加奈絵  
杏林大学地域総合研究所  
kanaeco1220@gmail.com

## 【Support】

本研究は、宮城大学と中城建設株式会社の共同研究の一環として実施した。

## 【COI】

本論文に関して、契約に基づく研究費（共同研究費）を受けている。

Received 2022.05.26

Accepted 2022.08.24

## Abstract

This report describes the construction of a problem-solving business model using specified joint real estate ventures as a case study in a rural area where the number of vacant houses has increased significantly, using an industry-academia collaboration scheme. The following activity outcomes were obtained as a result of the action research through an industry-academia collaboration. First, in response to the issue of building relationships and having sufficient mutual understanding in implementing an industry-academia collaboration, a business division was newly established within the company to strengthen the implementation system of the collaboration. Second, in the process of constructing the business model diagram, the know-how possessed by both the industry and academia was shared to create a business model that resolves local issues, and the process of citizen participation was introduced into this model. In doing so, investment by citizens and residents was named "investment in the future of the city," and the involvement of citizens and residents in the project process was clearly indicated.

## はじめに

まちづくりにおける課題として、全国的に指摘される事項の一つが空き家問題である。2018年10月1日時点における空き家数は、全国で848万9千戸とされ、これは総住宅数の13.6%を占める<sup>1)</sup>。1998年～2018年の20年間において、空き家数は約1.5倍に増加しており、総世帯数に対する住宅総数が約16%も上回る状況となっている。空き家問題は、居住環境の悪化や防災・防犯上の懸念につながることで指摘されており、政策的な対応が喫緊の課題とされている<sup>2)</sup>。

深刻化する空き家問題への対応の一つとして、政府は、土地の有効利用や都市及び市街地開発事業の推進の際に用いられている不動産証券化手法の活用を模索している。政府は、不動産特定共同事業法を2017年に改正し、空き家・遊休不動産の利活用を念頭に、その対象に小規模不動産を含めること、及び資金集めの際のクラウドファンディングの利用を認めている。

ただし、不動産証券化手法は、都市部を中心に用いられてきたのに対して<sup>3)</sup>、空き家が集中しているのは地方部であり<sup>4)</sup>、不動産特定共同事業を用いた小規模不動産の利活用事例は着手段階であるといった現状から<sup>5)</sup>、この方策の展開可能性は未知数な点が多い。

そこで、本研究では、空き家の増加が顕著な地方部を念頭におき、不動産特定共同事業を用いた事業モデルの検討を行う。なお、本研究の実施にあたり、宮城大学事業構想学群地域資源マネジメント研究室と中城建設株式会社は共同研究契約の締結を行い、2021年4月～2022年3月の期間において、以後のモデルの実装に向けた実践研究活動を実施した。第一段階の試みとして、企業内に部署を新設し、空き家の利活用による事業モデルの構築についての検討を行った。本報告は、その活動の成果の一端を示すものである。

## 不動産特定共同事業の小規模事業への活用経緯

## 1. 2017年の法改正について

不動産特定共同事業法は、バブル経済崩壊後の1995年4月1日に施行（1994年6月29日公布）された制度であり<sup>6)</sup>、その目的は「投資家から出資を受けて不動産取引を行い、その収益を投資家に分配する不動産特定共同事業を規制し投資家保護を図る」<sup>7)</sup>こととされた。

この不動産特定共同事業法が成立した背景には、1987年に登場した不動産共同投資商品の存在があり<sup>8)</sup>、これが土地の有効利用や都市開発事業を促進する役割を果たした一方で、経営基盤の脆弱な事業者による商品提供や情報公開の不足によって投資家への被害が相次ぎ、とりわけ1991年以降のバブル崩壊においては、投資家への深刻な被害を助長していたという指摘があった<sup>9)</sup>。そのため、投資する市場の必要最小限のルール整備、及び投資家保護を目的に、あらたに制定されたのが、不動産特定共同事業法であった<sup>9)</sup>。

以降、社会背景に応じて法改正が行われてきたことが確認される。1997年に市街地都市開発等の有効活用を促進するための改正<sup>9)</sup>、2013年に特別目的会社を用いて倒産隔離を図る仕組み（特例事業）を導入するための改正<sup>7)</sup>、2017年に空き家や未利用の公共空間の活用を認めるための改正が行われた。本研究では、2017年の改正に着目している。ここでの改正の内容は、1) 事業者の資本金要件の緩和と5年間の登録更新制により出資総額等が一定規模以下の事業を営む「小規模不動産特定共同事業」の創設、2) インターネット上での書面等の手続きや資金調達を可能とするクラウドファンディングに対応した環境整備、3) 良質な不動産ストックの形成を推進するための特例事業等に関する規制の見直しである<sup>10)</sup>。さらに2019年には、クラウドファンディングの利用に関する更なる促進策が追加され<sup>11)</sup>、事業者の参入や幅広く投資を募るための工夫がなされている<sup>12)</sup>。

国土交通省が公表する事業者一覧<sup>13)</sup>によると、2022年1月31日時点で、不動産特定共同事業者は205事業者（金融庁長官・国土交通大臣許可77事業者及び都道府県知事許可128事業者）となっており、小規模不動産特定共同事業者は39事業者（金融庁長官・国土交通大臣登録12事業者及び都道府県知事登録27事業者）の登録がみられる。なお、不動産特定共同事業者とは、不

不動産特定共同事業法に基づき、投資家からの出資をもとに不動産の取引を行い、それらの不動産取引から生じる収益または利益を投資家に分配する事業を行うことを許可された法人を指す。小規模不動産特定共同事業者とは、不動産特定共同事業のうち、出資額が一定規模以下の小規模な不動産特定共同事業を行うことができる登録を受けた法人である<sup>14)15)</sup>。

## 2. 2020年度における検討会について

上記の流れを踏まえて、国土交通省では、2020年6月に「不動産特定共同事業（FTK）の多様な活用検討会」を設置し、不動産特定共同事業の多様な活用策の検討に入った。表1は、検討会の開催日時と検討事項を示したものである。検討会では、ヘルスケア分野とまちづくり分野に議題を分けており、この2分野に焦点を定めていたことが確認される。全6回の検討が行われ、中間とりまとめ<sup>16)</sup>が提出されている。

表1 「不動産特定共同事業（FTK）の多様な活用検討会」の実施状況

第1回目	2020年6月29日	FTKをめぐる現状及び課題
第2回目	2020年8月4日	ヘルスケアFTKをめぐる課題と対応
第3回目	2020年10月20日	まちづくり分野におけるFTKの課題と対応の方向性について
第4回目	2021年2月17日	ヘルスケア分野におけるFTKの課題への対応について
第5回目	2021年4月20日	まちづくり分野におけるFTKの課題への対応について
第6回目	2021年6月29日	不動産特定共同事業（FTK）の多様な活用手法検討会 中間とりまとめ（案）概要
	2021年7月20日	「中間とりまとめ」提出

（出所 国土交通省（2020;2021）「不動産特定共同事業（FTK）の多様な活用検討会」会議資料を基に作成）

空き家の活用に関しては、まちづくり分野の議論で取り扱われており、地元有志から出資を募ることで、出資者が利用者ともなり、事業における地域性を高め、持続的な事業展開が期待できることについての言及がなされている。ただし、まちのシンボルとなる施設開発や古民家の再生に関する事例が掲載されているものの、事例は少数にとどまっていることが課題として指摘されている。一方で、高齢者施設や保育施設、医療モールの設置をはじめとするヘルスケア分野での活用において進展が見られるとされる。

## 実証研究①：産学連携による共同研究の実施体制の構築

### 1. 産学連携による事業実施の課題

近年、オープンイノベーションの概念が注目を集め、企業セクターにおいて、他業種と連携した研究開発や新規事業開発が促進されている。その目的はイノベーションであり、企業単体では成し得ない成果を産学連携などによって創出しようとする試みである<sup>17)</sup>。ただし、連携における価値創造は容易ではなく、一定のノウハウが必要とされる。産学連携を円滑かつ効果的に進めるための要点としては、実施プロセスの段階に応じた関係性の構築や<sup>18)</sup>、調整役を担う人材（コーディネーター）の確保が提示されており<sup>19)</sup>、加えて、連携を機能させるためのマネジメントの必要性が強調されている<sup>20)</sup>。

また、産学連携によるビジネスモデルを確認すると、その目的を地域活性化としているケースが多く、そこでは、地域をエコシステムとして認識し、地域における多様なセクターと協働する視点が不可欠とされ、協働の場となるプラットフォームの整備が必要であることが指摘されている<sup>21)</sup>。なお、連携や協働の調整にあたっては、中間支援の立場からのマネジメントが必要とされることから、大学がその役割を担うケースも増えてきていることが述べられている<sup>22)</sup>。

なお、本報告は、東北地方における産学連携の事例であるが、先行研究では、企業の規模や地域性も考慮に入れる必要の指摘がなされている<sup>23)</sup>。産学連携による共同研究の実施状況をみると、大企業が取り組む事例が多く、大企業の場合、産学連携を進める人材の確保が比較的容易であり、知見の集積も進んでいることが指摘されている。また、地理的にみると、首都圏の企業が多く、

# Miyagi University Research Journal

関東・近畿・東海地方の企業の取り組みが多いことが報告されている<sup>24)</sup>。

こうした状況の中、本報告での事例は、東北地方の公立大学と中小企業との連携であり、プロジェクトの成功には、密接なコミュニケーションに基づく連携関係の構築が求められる。この条件下での産学連携について、北村ら(2015)の指摘を以下に引用しておきたい。大企業のように、企業が研究・開発部門を有する場合には、大学との専門的な議論や意思疎通が図れることから、物理的な距離が阻害要因とならない一方で、研究・開発部門を持たない中小企業では、大学から見て、「研究の実質的な相手は、企業の経営者や製品開発担当者であることが多い。このため、共同研究を進めるうえで、研究や開発の進捗に合わせて大学教員と十分な意思疎通を行うために、直接の面談が必要となる場合が多い。すなわち、大学と企業との物理的な距離が、共同研究の実施において重要な因子になっていることが考えられる」ことを指摘している<sup>23)</sup>。

## 2. 実施体制の構築

共同研究のテーマは「不動産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」であり、産学連携により、不動産特定共同事業を用いた課題解決型事業モデルの構築を試みるものである。なお、空き家などの社会課題を対象とする上では、自治体との連携も重要事項であることから、まずは、産学連携によるモデル構築を進めるものの、産官学の要素をテーマに盛り込んでいる。

なお、中城建設株式会社は、仙台市に本社があり、2020年に不動産特定共同事業法に基づくファンドの事業許可を取得し、「まちワク。ファンド」と呼称するファンド商品を展開する事業者である。不動産特定共同事業によるファンドの仕組みを用いて、仙台市内に障がい者の自立支援型住宅（グループホーム）を整備した実績を有する<sup>25)</sup>。共同研究の開始時点において、宮城県内において許可または登録を得ている不動産特定共同事業者は2社であり、うち、ファンドの案件組成の実績を有する事業者は中城建設株式会社1社だけであった。また、宮城大学地域資源マネジメント研究室では、参加型のまちづくりの取り組みを数多く手掛けており、合意形成及びコミュニティデザインのノウハウを有している。

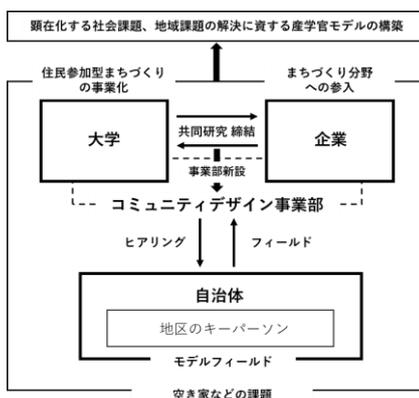


図1 共同研究事業実施における連携スキーム



図2 連携によるプラットフォームのイメージ

図1は、産学連携の開始にあたって、新たに構築した体制図である。中城建設にとっては、大学との共同研究は初めての試みであったことから、産学の関係性の構築と社内に対する新規事業の周知を目的に、コミュニティデザイン事業部を新設した。この事業部は、あくまで企業内の一部門であるが、図中にあるように、産学連携で運営するイメージでの開設であった。コミュニティデザイン事業部で、最初に着手したのは、モデルフィールドの選定であり、不動産特定共同事業を用いた空き家の活用に関心のある自治体やまちづくり組織のリサーチを実施した。ヒアリングやまちづくりワークショップを通して、地域におけるニーズの把握を共同研究の具体的な活動として実施していった。

図2は、コミュニティデザイン事業部の取り組みのイメージを示した概念図である。空き家問

題という特定の課題を取りあげるものの、地域や社会の課題を広範に捉えて、周囲の多様なセクターとの連携の要素を盛り込んでいる。産学連携によって設置されたコミュニティデザイン事業部を中心に、多様な主体との連携を「地域共創まちづくりエコシステム」と表現し、「地域資源と地域資金の循環による持続可能な協働まちづくり」というビジョンを掲げた。

### 3. 共同研究の実施プロセス

表2は、2021年4月から11月における共同研究の取り組みについて、主要な事項を表したものである。新型コロナウイルス感染症の蔓延期であったことから、2021年12月以降の活動は低調となった。

表2 共同研究事業のプロセス

年	月	日	概要
2021	4	1	共同研究 契約締結 コミュニティデザイン事業部 共同設立(社内に設置)
		5	20
	6	3	共同研究事業 記者発表会
		4	フィールド調査開始
	8	23	自治体へヒアリング(自治体の取り組み・課題)
		26	自治体のまちづくりワークショップへ協力①
	9	21	モデルフィールド調査(全体把握①)
		27	モデルフィールド調査(全体把握②)
	10	1	事例視察(施設運営事例)
		6	自治体のまちづくりワークショップへ協力②
14		自治体へヒアリング(地域の現状・課題)	
23		自治体のまちづくりワークショップへ協力③	
29		モデルフィールド調査(候補エリアの把握①)	
11	5	モデルフィールド調査(候補エリアの把握②)	
	12	事例視察(ソフト事業事例)	
	16	事例視察(不動産クラウドファンディング活用事例)	
	24	モデルフィールド調査(キーパーソンへのヒアリング)	

コミュニティデザイン事業部の新設後、共同研究事業の開始を踏まえて、プレスリリース及び記者発表会を実施した。記者発表会を開催した目的は、取り組みの周知である。8月より自治体へのヒアリングを開始し、ニーズの把握に努めた。また、不動産特定共同事業を用いた空き家の活用に関心のあった自治体のまちづくりワークショップに協力する中で、自治体内のフィールド調査を行った。その結果、地域の過疎化及び空き家問題の深刻化を課題とし、その解決を望む地域との出会いがあり、そこをモデルフィールドとして、以降、事業プラン及び事業モデル図の作成を実施した。また、他県における先進事例(神奈川県鎌倉市)の視察も実施している。

## 実証研究②：不動産特定共同事業を用いた地域課題解決型の事業モデルの形成

### 1. コミュニティ再生における資金調達の課題

近年、非営利セクターの活動が活発になり、その活動資金の確保の観点から、コミュニティファンドが相次いで設置されてきたことが把握できる<sup>26)</sup>。また、施設の設置を含めた、まちづくりを対象とする活動に対する資金援助の枠組みの構築も進められてきた。そのうち、本稿で取りあげる不動産証券化をも含めた資金支援スキームとしては、一般財団法人民間都市開発推進機構(通称、MINTO機構)のファンドがあり、志村(2008)では、上記の事例もコミュニティファンドに含めている<sup>27)</sup>。その具体的な事例としては、歴史的建造物の保全や町家のリノベーションなどがあげられる<sup>28)</sup>。

コミュニティファンドの対象地域は、都市部から地方部にまで広がっており、特に、地方部の空き家を活用した事業では、収益性の確保の面では困難さがみられるものの、コミュニティの再生など、まちづくりの面からの評価を得ている事例が確認される<sup>27)</sup>。

その一方で、丸谷ら(2007)は、京町家の保存・再生の事例をもとに、住民・市民による投資

は、配当率が低くとも事業への理解が深まることで促進される可能性があるとしている。ただし、配当率を低く設定する場合、アレンジャーや専門家の費用をほぼ無償ボランティアに近い形をとることで成立する点に留意する必要性を指摘している<sup>29)</sup>。

また、岡田ら(2020)は、事業主体となる企業側の重要性を指摘し、積極的にビジネスモデルを変革し、地域からの投資も踏まえて、ステークホルダーとの合意形成を重視したプログラムマネジメントの導入が不可欠であることを述べている<sup>30)</sup>。

加えて、合意形成に関して、馬場ら(2015)による小規模地熱発電の事例研究では、近隣住民間の信頼関係に基づく地域資源を活用した事業形成に係るステークホルダーの懸念として、外部の投機的事業者の進出による地域のコミュニティの崩壊を挙げており、ステークホルダーとの合意形成を図り丁寧に関係性を構築することの重要性を指摘している<sup>31)</sup>。

## 2. 事業モデル図の作成

本研究では、初年度における共同研究のゴールを、産学官連携事業のモデル図の作成に定め、関係者へのヒアリングを経て、概念図の作成を進めていった。この概念図の作成には、パワーポイントを用いており、フォーマットは、上段に、事業のカテゴリー、プロジェクト名、データの更新日を記入する欄を設け、中段には、事業モデルの仕組みを描写したスキーム図を記載し、当初、下段には、実施フィールド、事業に関わる具体的なステークホルダーを記入する欄を設けた。このようにビジネスモデルを図で示すことは、多様なステークホルダーの合意形成を図る際に効果的であると考えられる。

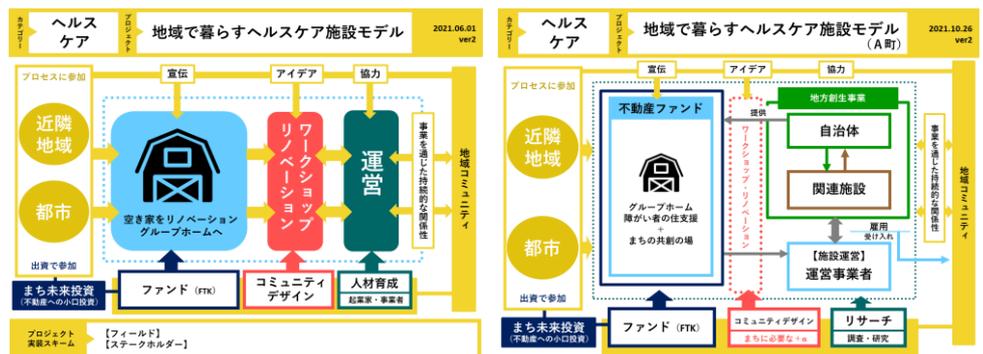


図3 事業モデル図(構想当初)

図4 事業モデル図(改訂版)

まず、2021年4月時点での事業モデルが図3である。ヘルスケア分野との組み合わせによって、空き家を市民参加型でリノベーションし、グループホームとして活用する案を示した。これに基づいて、モデルフィールドの開拓を進めていった。

中段の事業モデルでは、都市部や近隣地域の市民・住民の参加の方法を示した。参加者は、この不動産ファンドの活用の仕組みに対して、出資だけでなく、施設設置のプロセスへの関与も可能なスキームを提示した。この過程において、上部の矢印は、プロセスへの参加の流れを表している。参加者となる市民・住民は、ワークショップやリノベーションによって事業の具体化を検討だけでなく、宣伝やアイデア出しによる参加が可能であり、続く運営の段階では、運営協力者として継続的な関わりを持つことができる。

下部の矢印は、出資による参加の流れを示している。この出資の流れを、「まち未来投資」と命名し、少額でも地域に対する思いや地域を活性化しようとする志が、その出資の根底にあるという考えを表現した。

本事例に当てはめると、グループホームに転換しようとする不動産(土地・建物)に対し、不動産特定共同事業法に基づくファンドを用いて投資を募り、資金調達・運用を行う際、近隣地域または都市住民は対象物件への投資を通じた参加が可能であり、この投資による参加の仕組み全体を「まち未来投資」としてモデルを構想した。

図4は、ヒアリング調査及びフィールド調査を踏まえて検討した改訂版の事業モデル図である。図3を基盤に、モデルフィールドの自治体やキーパーソンへのヒアリング、フィールドワークを行い、地域特性の把握を行い、加えて、運営事業者を特定し、モデルの具体化を図った。図3から図4に更新した際の主な改善点としては、グループホーム内に、地域の方々も出入りできる「まちの共創の場」を設けたこと、自治体における地方創生の取り組みとの連動性を企図したこと、運営事業者を特定したことである。あくまでこれは概念の提示であるが、以降の共同研究では、このスキームの実装を行うことにしている。

---

#### 考察・おわりに

---

2017年における不動産特定共同事業法の改正は、これまで市街地の整備やビルなどの建設に用いられてきたいわゆる不動産ファンドを、空き家などの小規模の物件にも適用させ、地域コミュニティレベルでの課題解決に資するよう行われたものであった。その制度は徐々に浸透し、東北地方においても、具体事例が確認されてきている。本研究は、深刻化する空き家の利活用策をテーマに、不動産特定共同事業を用いた事業モデルの構築を試みたものである。その結果、以下の点についての検討を図ることが出来た。

第1に、産学連携の実施において、課題とされる関係性の構築と取り組み内容の理解を深めることを目的に、共同研究を担う部門として企業内にコミュニティデザイン事業部を新設したことである。事業部を主体として、関係者へのヒアリング、モデルの構築、他地域事例の視察を協働で行ったことで、産学における共通認識の形成、一体感の創出につながった。

また、本事例での新規部署の創設とその意思決定の迅速さには、産学間の関係性構築・相互理解のプロセスに企業側のマネジメント層（経営者及び部門長）が参画していたことの影響が大きいと考えられる。産学連携に関する先行研究では、大企業の実例が多いこと、知見の集積が進んでいることが確認されたが、他方、中小企業内の初の産学連携事業を立ち上げるためには、マネジメント層を含めた共通認識の形成が要諦となることが示唆される。

第2は、企業における不動産特定共同事業に関するノウハウと大学の有する参加型まちづくりに関するノウハウを融合させ、産学官による、地域課題解決型の事業モデルの構築を図ったことである。地方部における空き家問題の解決策として不動産特定共同事業の活用可能性を探るうえで、先行研究でも指摘されるステークホルダーとの合意形成を重視し、事業の具体化から運営に至るプロセスへ市民・住民の参加を図り、空き家の活用による地域コミュニティへの影響を考慮した検討を可能とする事業モデル図を作成した。その際、特に、市民・住民の出資に対して「まち未来投資」というネーミングを行い、市民・住民の関わりを明示することが出来た。

他方、先行研究の知見を踏まえると、今後想定しているビジネスモデルの構築の過程において収益性が確保されてくるとなれば、それと同時に外部の投機的事業者の参画も懸念される。事業のステークホルダーとの関係性に加えて、コミュニティの崩壊・散開を招き得る、外部の好ましくない主体との関係性のマネジメントも重要になってくるであろう。

今後は、実際に空き家の取得を行い、実証研究を実施する段階となる。産学連携体制の維持や市民・住民の出資を取り付けるというハードルの高い課題が想定されるが、空き家問題をはじめとする地方部の課題を解決し持続可能なまちづくりの実現のために、引き続き、共同研究を進めていく計画である。

#### 文献

- [1]総務省統計局(2019)「平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計(結果の概要)」, [https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon\\_gaiyou.pdf](https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon_gaiyou.pdf) (2022/6/13 最終閲覧)
- [2]国土交通省(2022)「空き家の現状と課題」, <https://www.mlit.go.jp/jutakuentiku/house/content/001426966.pdf> (2022/6/13 最終閲覧)
- [3]菊池慶之・谷和也(2012)「平成24年度国土政策関係研究支援事業 研究成果報告書『不動産証券化の展開が都市空間の再編に及ぼす影響に関する研究』」, <https://www.mlit.go.jp/common/000998393.pdf> (2022/6/13 最終閲覧)

# Miyagi University Research Journal

- [4]国土交通省住宅局 (2020)「令和元年空き家所有者実態調査 調査結果 (詳細)」, <https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001377049.pdf> (2022/6/13 最終閲覧)
- [5]福田和則 (2019)「ポトムアップ型まちづくりツールとしての“参加型”クラウドファンディング」, 日本不動産学会誌, 第 32 巻, 第 4 号, pp.101-109.
- [6]上原由起夫 (1996)「不動産特定共同事業法の検討—不動産証券化研究の一環として—」, 国土館法学, 第 28 号, pp.37-61.
- [7]松本岳人 (2014)「不動産特定共同事業法の改正の概要」, 日本不動産学会誌, 第 27 巻, 第 4 号, pp.95-97.
- [8]田村幸太郎編 (2014)「不動産証券化ビジネスにおける 新しい不動産特定共同事業法の実務対応」, 大成出版社.
- [9]松本岳人 (2015)『逐条解説 不動産特定共同事業法』, きんざい.
- [10]国土交通省報道発表資料 (2017)「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案」を閣議決定～空き家・空き店舗等の再生による地方創生を推進します!～, [https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000119.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000119.html) (2021/9/19 最終閲覧)
- [11]国土交通省報道発表資料 (2019)「不動産クラウドファンディング 規制の明確化等により使いやすく～不動産クラウドファンディングに係るガイドラインの策定等～」, [https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000169.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000169.html) (2021/9/20 最終閲覧)
- [12]武藤祥郎・船越健太 (2019)「不動産特定共同事業におけるクラウドファンディングの活用について」, 日本不動産学会誌, 第 32 巻 第 4 号, pp.39-45.
- [13]国土交通省 (2022)「不動産特定共同事業法に基づく事業者及び適格特例投資家一覧」, [https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bt\\_000263.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000263.html) (2022/2/21 最終閲覧)
- [14]株式会社価値総合研究所 (2017)「平成 29 年度国土交通省委託調査 小規模不動産特定共同事業を行うための実務手引書～基礎編～」, <https://www.mlit.go.jp/common/001233901.pdf> (2022/6/28 最終閲覧)
- [15]国土交通省「不動産特定共同事業法の概要」, <https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001470908.pdf> (2022/6/28 最終閲覧)
- [16]国土交通省 (2021)「不動産特定共同事業 (FTK) の多様な活用手法検討会 中間とりまとめ (本文)」, <https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001416201.pdf> (2021/9/20 最終閲覧)
- [17]文部科学省・経済産業省 (2020)「産学官連携による共同研究強化のためのガイドライン【追補版】産学連携を通じた価値創造に向けて」, [https://www.meti.go.jp/policy/innovation\\_corp/gudeline\\_tsuihoban.pdf](https://www.meti.go.jp/policy/innovation_corp/gudeline_tsuihoban.pdf) (2022/06/01 最終閲覧)
- [18]寺内伊久郎 (2021)「組織的共同研究における企業と大学の関係構築プロセス」, 産学連携学, 第 17 巻, 第 2 号, pp.29-41.
- [19]佐藤暢 (2021)「組織間関係論に基づくもとづく産学官連携メカニズムの解明とコーディネータの機能」, 高知工科大学紀要, 第 18 巻, 第 1 号, pp.65-75.
- [20]谷口邦彦 (2015)「産学共同研究のプロジェクトマネジメントモデルと成功要因」, 国際 P2M 学会誌, 第 9 巻, 第 2 号, pp.83-98.
- [21]高松朋史 (2020)「プラットフォーム理論を用いた地方活性化の考察」, 青山経営論集, 第 55 巻, 第 1 号, pp.17-27.
- [22]篠田隆行 (2021)「地域経営におけるソーシャルデザインの担い手: SDGs を共通理念とするエコシステムの構築に向けて」, 富山短期大学紀要, 第 57 巻, pp.56-70.
- [23]北村寿宏・藤原貴典・川崎一正・竹下哲史 (2015)「島根大学における共同研究の相手先の地理的分布」産学連携学, 第 12 巻, 第 1 号, pp.33-44.
- [24]北村寿宏・藤原貴典・川崎一正・竹下哲史・内島典子・秋丸國廣 (2021)「国立大学法人 19 大学における共同研究の実施状況の解明に関する実証的研究」産学連携学, 第 17 巻, 第 1 号, pp.54-68.
- [25]国土交通省 (2021)「不動産特定共同事業 (FTK) の多様な活用手法検討会 第 4 回検討会 (資料 1)」, <https://www.mlit.go.jp/common/001388390.pdf> (2022/2/15 最終閲覧)
- [26]岸真清 (2018)「地方創生の内発的発展アプローチ」, 商学論纂 (中央大学), 第 59 巻, 第 5・6 号, pp.193-222.
- [27]志村昂俊・円満隆平 (2008)「地方都市におけるまちづくりファンドの研究—金沢市中心業務地区駐車場整備事業を事例として—」, 日本建築学会大会学術講演梗概集 (中国), pp.191-192.
- [28]斎藤麻里奈・岡井有佳 (2016)「京町家の保全・再生に向けた取り組みの効果と課題—京町家まちづくりファンドを事例として—」, 日本建築学会学術講演梗概集 (九州), pp.843-844.
- [29]丸谷浩明・木下信・坪田建明 (2007)「京町屋証券化の出資意向調査からみた保存再生ファイナンスのあり方の考察」, 日本不動産学会誌, 第 21 巻, 第 2 号, pp.87-97.
- [30]岡田公治・木全将介 (2020)「ビジネスモデル変革プログラムにおけるビジネスモデリング&シミュレーション技法の活用」, 国際 P2M 学会誌, 第 15 巻, 第 1 号, pp.118-141.
- [31]馬場健司・高津宏明・鬼頭未沙子・河合裕子・則武透子・増原直樹・木村道徳・田中充 (2015)「地熱資源をめぐる発電と温泉利用の共生に向けたステークホルダー分析—大分県別府市の事例—」, 環境科学学会誌, 第 28 巻, 第 4 号, pp.316-329.