第33回
LABV方式の普及に向けた資金調達の多様化に関する考察
～「クラウドファンディング」および「企業版ふるさと納税」の活用可能性～

井口 邦洋
株式会社三井住友トラスト基礎研究所
PPP・インフラ投資調査部
主任研究員

玉川 傑洋
株式会社三井住友トラスト基礎研究所
PPP・インフラ投資調査部
副主任研究員

Ⅰ．はじめに

2023年6月に寄稿した本連載第19回「公的不動産を核とした新たなまちづくり手法、LABV」（井口）において、LABV（Local Asset Backed Vehicle：官民共同事業体）方式を、「地方公共団体と民間事業者が、従来の発注者・受注者という枠を超えて共同で事業に取り組む、新しい形の官民連携手法」として紹介した[注1]。その上で、制度の未整備や先行事例の不足といった導入上の課題がある点を指摘しつつ、普及拡大に向けた期待を示した。

それから2年余が経過した現在、LABV方式の導入検討を進める地方公共団体は着実に増加しているものの、この期間に新たに導入に至った事例は確認されない[注2]。導入事例は、依然として、前回の寄稿でも取り上げた佐賀県上峰町の「上峰町中心市街地活性化事業」と、山口県山陽小野田市の「山陽小野田市LABVプロジェクト」の2事業に限られる。

一方、運用面では一定の進展が見られる。2025年6月に内閣府より「事例から学ぶ LABV の活用に向けた解説書」（以下、「解説書」という。）が公表され、これまで不足していた共通の参照枠組みが整備されたことは、各地方公共団体の検討を支える基盤として大きな意義がある。

こうした状況の中で筆者は、地方公共団体へのLABV方式導入支援の実務[注3]を通じ、資金調

注1
LABV方式は、英国で発展した公的不動産の有効活用に適した事業手法であり、我が国では、2016年頃から、導入に向けた政策的な取組が進められている。

注2
例えば、国土交通省の「先導的官民連携支援事業」では、2023～2024年度の2年間に約10件の案件で導入が検討されているが、本稿執筆時点において、実際の導入事例は確認されていない。

注3
熊本県あさぎり町における「あさぎり駅周辺整備PFI導入可能性調査」（2023年度）、山梨県丹波山村における「村民主導の『むらづくり』のための地域経営型官民連携事業化調査」（2024年度）など。

達の不確実性が、LABV方式の普及を阻む要因の一つになっていると実感している。本稿では、こうした問題意識を踏まえ、LABVの資金調達に関する課題を整理し、今後の改善に向けた方策について考察を試みる。

Ⅱ. LABVの資金調達に関する課題

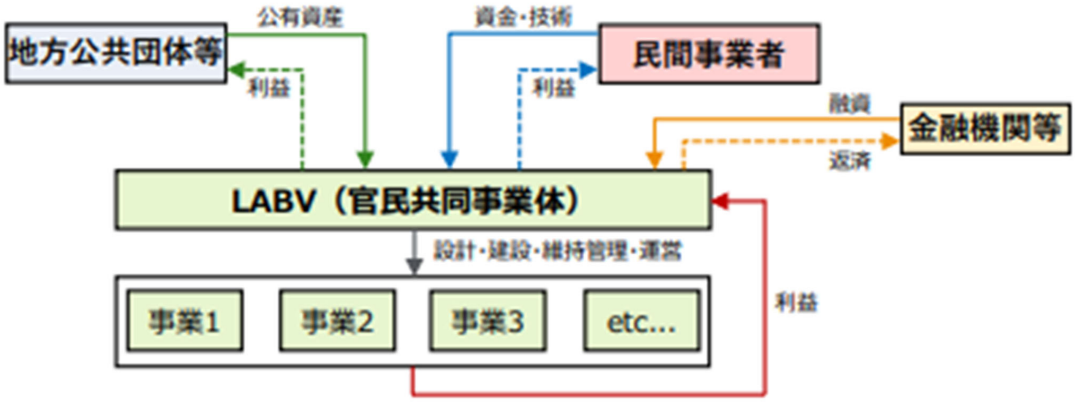
LABV方式の基本的な仕組みは、地方公共団体が土地などの公的不動産を現物出資し、民間事業者が資金出資を行ってLABVを設立し、そのLABVが主体となり複数の事業（プロジェクト）を実施するものである（**図表1**）。事業資金は、主に民間出資と金融機関の融資によって賄われることが想定されている。

LABVの資金調達について、解説書では次のように記されている。

> 一般的な公共事業は公的資金で実現されるが、LABVが実施する事業は基本的には民間資金が必要となる。つまり事業の実施、継続に向けては金融面でのバックアップ体制が不可欠といえる。金融機関が事業に関与することは金融支援だけでなく、事業全般に対するモニタリング機能も期待できることから、その役割は非常に重要である。
>
> また、LABVの資金調達方法として金融機関からの出融資のほか、交付金やクラウドファンディング、企業版ふるさと納税や不動産証券化などの多様な手法が考えられるため、運用面やコスト面などを考慮し、適した資金調達方法の検討が求められる。

ここでは、金融機関の出融資を含む「民間資金」の重要性が指摘されているが、現実には、民間事業者の出資や金融機関の融資のみで事業費を賄うのは容易ではない。初期段階から多額の資金

図表1　LABV 方式の基本的なスキーム図



出所）内閣府、「事例から学ぶ LABV の活用に向けた解説書」（令和７年６月）

を拠出できる民間事業者が少ないことに加え、制度として新しいLABVに対しては、金融機関も与信判断に慎重にならざるを得ないためである。

また、LABV導入の利点として、「公的不動産を担保にすることで融資を得やすくなる」といった指摘もあるが[注4]、これは収益性や資産価値の高い都市部の物件を前提とした議論であると考えられる。実際に検討対象となっているのは、地方の遊休地や老朽施設など、担保評価の難しい資産が多く、「担保を活かした資金調達」という効果は十分に発揮されていないのが実情である。

こうした状況を踏まえると、解説書の後段で触れられていた「多様な資金調達方法の検討」が、課題克服に向けた方策としてより重要な意味を持つと考えられる。

Ⅲ. 想定される資金調達手法

PPP/PFIの資金調達の多様化については、近年、国も重要な政策として位置づけている。「PPP/PFI推進アクションプラン（令和7年改定版）」（以下、「アクションプラン」という。）では、「PPP/PFI手法の進化・多様化」という項目において、「企業版ふるさと納税やクラウドファンディングなど、新たな資金調達手法について積極的な活用を図ること」の重要性が示されている。

そこで以下では、解説書とアクションプランの双方で言及されている「クラウドファンディング」と「企業版ふるさと納税」を取り上げ、両手法の「（1）制度概要」および「（2）まちづくり等への活用事例」を概観したうえで、「（3）LABV方式への適用」について考察する。

Ⅲ.1. クラウドファンディング

（1）制度概要

クラウドファンディングは、プロジェクト等の実施主体（以下、「資金調達者」という。）がインターネット上で個人や企業、団体等（以下、「資金提供者」という。）から資金を募る仕組みである。資金提供者が期待するリターンの内容に応じて「寄付型」、「購入型」、「投資型」などに分類される（**図表2**）。

寄付型は、資金提供者が金銭的な見返りを求めずに支援するものであり、購入型は、対価として商品やサービスなどを受け取るものである。一方、投資型は、プロジェクト等の収益に応じて分配や配当等を行うもので、金融商品取引法の規制を受ける。金銭的リターンを提供できるため、多様な投資家から資金を集めやすく、比較的規模の大きな資金調達に適している。

なお、**図表3**に示すとおり、事業者が投資家から資金を募り、自ら不動産を取得・運用し、その賃貸収益や売買益を出資者に分配する投資型のクラウドファンディング（不動産クラウドファンディング）は、一般に不動産特定共同事業に該当し、不動産特定共同事業法（以下、「不特法」という。）の規制を受ける[注5]。先に示した解説書の記載内容との関係でいえば、「クラウドファンディング」と「不動産証券化」を組み合わせたハイブリッド型の資金調達手法となる。

注4
解説書においても、LABVの優位性の一つとして、「資金調達に際しては現物出資された公有資産を担保とすることも可能であり、金融機関による投融資審査のプラス材料となる。」との記述がある。

注5
2017（平成29）年の不特法改正により、インターネット上での手続きに関する許可制度（電子取引業務）が整備され、クラウドファンディングの活用が可能となった。

図表２　クラウドファンディングの種類と仕組み

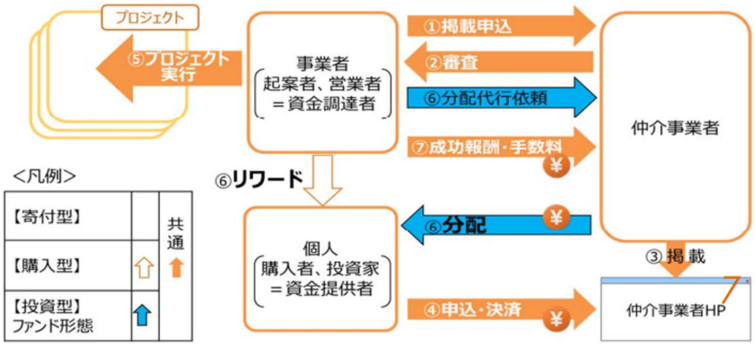
▼クラウドファンディングの種類

タイプ			内　容
【寄付型】		〔Donations〕	資金提供者が調達者に寄付
【購入型】		〔Rewards〕	民法上の売買契約に基づき、資金提供者が資金調達者に資金提供し、物やサービスを受け取る
【貸付（融資）型】		〔Lending〕	貸金業法上の契約に基づき、資金提供者が資金調達者に対して融資し、元本と利子（利子のない場合もある）の返済を受ける
【投資型】	ファンド形態	〔Royalty〕	資金提供者が資金調達者と匿名組合出資契約などを締結して資金を提供し、分配等を受ける
	株式形態	〔Equity〕	資金提供者が資金調達者に株式等による出資により資金を提供し、配当等を受ける

金融商品取引法の規制対象

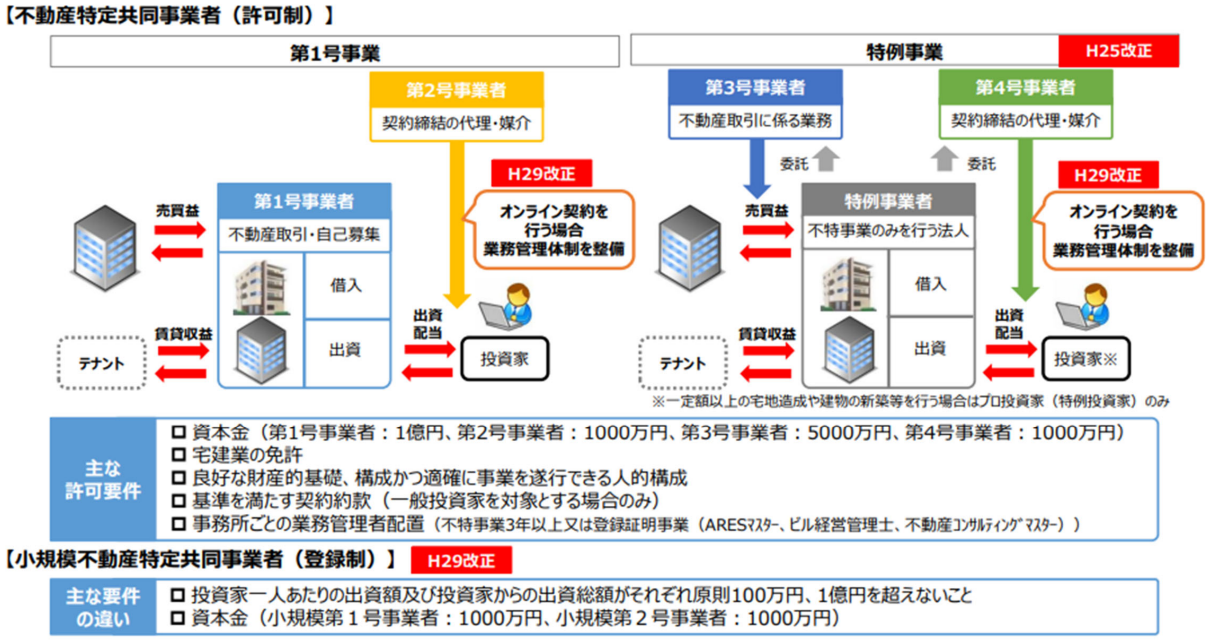
masssolution社 発行"The Crowdfunding Industry Report"、及び金融審議会金融分科会報告「新規・成長企業へのリスクマネーの供給のあり方等について」を参考に事務局作成。

▼クラウドファンディングの仕組み



出所）内閣官房・内閣府「ふるさと投資」連絡会議、「『ふるさと投資』の手引き　概要」（2015（平成 27）年５月）

図表３　不動産特定共同事業の概要



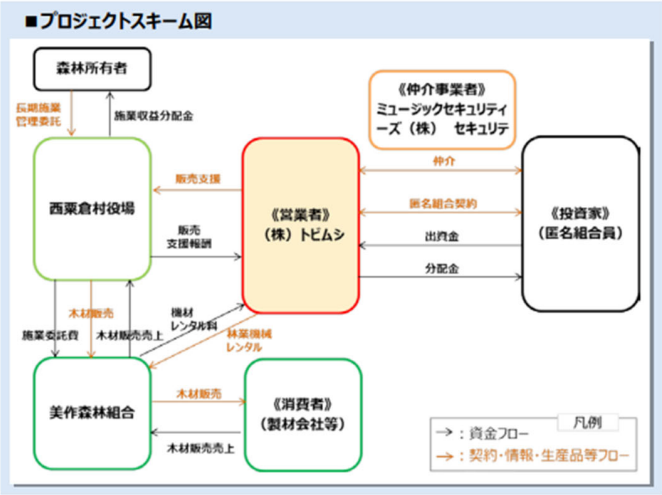
出所）国土交通省、「不動産特定共同事業の利活用促進ハンドブック」（令和７年７月）

(2) まちづくり等への活用事例

投資型クラウドファンディング(ファンド形態)の活用事例としては、岡山県西粟倉村の「西粟倉村共有の森ファンド」が挙げられる。森林面積が村域の約8割を占める同村では、主要産業である林業の低迷を受け、2008年に「百年の森林構想」[注6]を策定した。同構想の下で森林の長期一括管理を進めるにあたり、株式会社トビムシが高性能林業機械の購入資金をクラウドファンディングにより調達し、購入した機械を森林組合にリースして効率的な森林管理を促進した。2009年と2010年の2期にわたり総額4,940万円を調達し、この取組は、西粟倉村の林業振興と地域活性化の推進に向けた重要な契機となった(**図表4**)。

次に、公的不動産を対象とした不動産クラウドファンディングの活用事例としては、神奈川県鎌

図表4　西粟倉村共有の森ファンドの概要



資金調達の概要	
匿名組合契約名称	西粟倉村共有の森ファンド
分類	【投資型(ファンド形態)】
営業者	(株)トビムシ
仲介事業者	ミュージックセキュリティーズ(株)　(セキュリテ)
ファンド対象資金使途	・森林管理に係る生産性の向上と施業費用を低減する高性能林業機械の購入費用 ・持続可能な森林経営の証明であり、木材の品質と付加価値を高めるFSC認証取得費用など
出資金募集最大総額(口数)/調達金額 / 1口あたり申込単位	49,400,000円(988口) / 49,400,000円 / 50,000円
投資期間	2011年1月1日から2019年6月30日まで
投資家へのリターン	林業機械レンタル収入/販売支援収入に一定比率を乗じた額(リクープ前80%/50%、リクープ後80%/23%) 他に、投資家特典として出資者名を記載したプレートの設置、西粟倉村の木の家(モデルハウス)無料宿泊および温泉入浴権の付与、振興公社の施設利用割引、ネットショップの特別割引

出所)内閣官房・内閣府「ふるさと投資」連絡会議、「『ふるさと投資』の手引き 資料編」(2015(平成27)年5月)

注6
村の森林資源を、百年先を見据えて適切に管理・活用し、林業を核とした地域経済の再生と、環境・暮らし・文化が循環する持続可能な村づくりを目指す長期構想。

倉市の「旧村上邸再生利活用ファンド事業」が挙げられる[注7]。同事業では、公募型プロポーザルにより選定された株式会社エンジョイワークスが、自社のクラウドファンディングサービス[注8]を通じて約900万円を調達し、鎌倉市所有の古民家を「企業研修施設及び地域コミュニティ施設」として改修・運営した（**図表5**）。これにより鎌倉市は、初期の耐震工事費のみを負担し、以降は賃料収入を得ながら施設運営を継続するモデルを実現した。

(3) LABV方式への適用

LABV方式は公的不動産の利活用を主たる目的とするため、前述したクラウドファンディングの各種形態のうち、最も親和性が高いのは不動産クラウドファンディングであろう。地方公共団体から現物出資を受けた土地や建物をLABVが整備・運営する際、その一部費用を不動産クラウドファンディングで調達することができれば効果的である。

実施にあたっては、LABVが不特法上の許可を得た運営事業者（以下、「不動産特定共同事業者」という。）に対し、プロジェクトごとに資金調達業務を委託する形が想定される。

その他の形態にも活用の余地はある。例えば、

図表５　旧村上邸再生利活用ファンド事業の概要

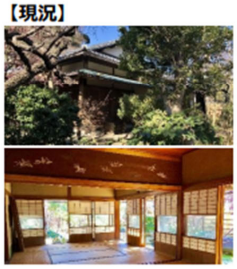
■ 不動産特定共同事業法に基づいたクラウドファンディング（電子取引業務）で調達した資金を活用し、鎌倉市所有の明治末期に建てられた**古民家を企業向け研修施設及び地域コミュニティ施設にリノベーションして運営**。

■ 投資家には金銭リターンのほか、投資額に応じて施設利用の特典や企画会議参加権等が付与されるなど、施設改修事業に共感する必ずしも経済的リターンによらない投資家からの投資がなされる仕組みが講じられている。

施設概要	
所在地	神奈川県鎌倉市
用途	研修施設、地域コミュニティ施設
敷地／延床面積	約1650㎡ ／ 約350㎡
事業手法	小規模不動産特定共同事業（小規模１号事業）
事業費	約900万円（全て不特事業にて調達）
資金調達	出資

不動産特定共同事業　商品概要	
募集額／口数	900万円／180口
利回り	2～8％（想定・税引前）
金銭以外のリターン有無	有（施設利用特典等）
募集期間	H31.3.2～R元.5.31
運用期間	R元.6.1～R5.10.31

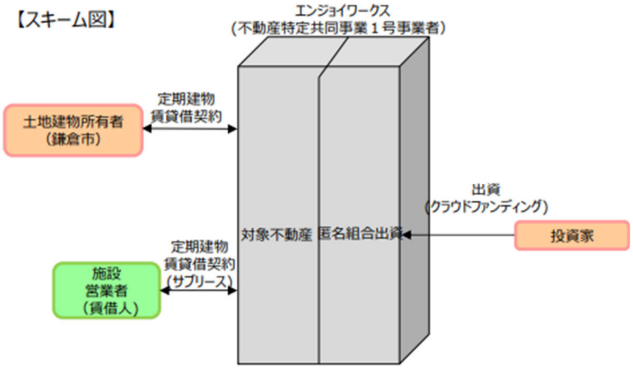
【現況】



【改修内容】
一部の部屋を畳敷きからカーペット敷きに変更しラウンジを設けた。

【完成】

【スキーム図】



出所）国土交通省、「不動産特定共同事業の利活用促進ハンドブック」（令和７年７月）

注７
「旧村上邸保存活用事業」として、第17回土地活用モデル大賞（主催：一般社団法人都市みらい推進機構、後援：国土交通省）において都市みらい推進機構理事長賞を受賞している。

注８
ハロー！RENOVATION（https://hello-renovation.jp/）

LABV設立前後の運営費用や社会実験等の試行的な取組に要する費用など、初期の活動資金を確保するために、寄付型や購入型のクラウドファンディングを活用することが考えられる。また、より長期的な観点からは、例えば新たな特産品の開発・販売など、施設整備後にLABVが実施する地域ビジネス（収益事業）において、投資型クラウドファンディング（ファンド形態）を活用して資金調達を行うことも有効であろう。

このように、事業フェーズや事業目的に応じて最適なクラウドファンディングの形態を選択・組み合わせることで、LABVの資金調達手法を多様化することができる。また、地域住民や地域に関心を持つ個人など、多様な関係者に事業への参画機会を提供することで、共感や支援者（ファン）を生み出しつつ、資金調達の裾野を広げていくことも期待できる。

Ⅲ.2.企業版ふるさと納税

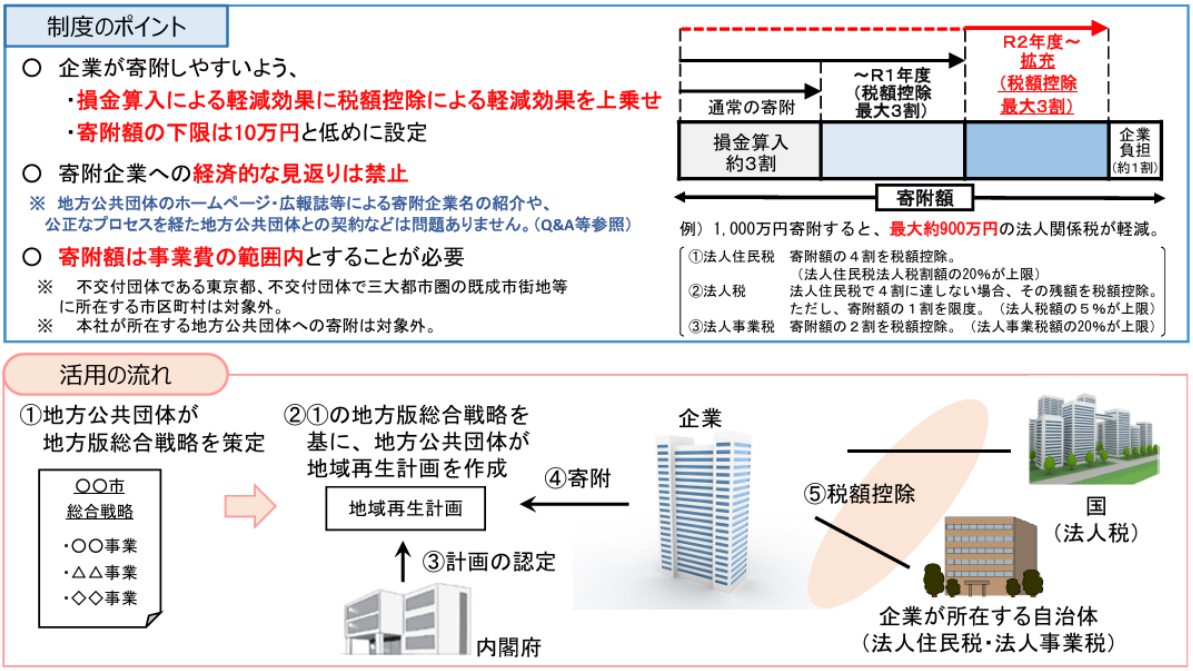
(1) 制度概要

企業版ふるさと納税は、2016年度に創設された制度で、正式名称は「地方創生応援税制」である。国が認定した地方公共団体の地方創生事業（地域再生計画）に対して企業が寄附を行った場合に、法人関係税から税額控除を受けられる仕組みである（**図表6**）。損金算入による軽減効果（寄附額の約3割）に加え、2020年度の税制改正で拡充された税額控除（寄附額の最大6割）が適用されることで、最大で寄附額の約9割が軽減される。これにより、企業の実質負担は約1割にまで圧縮される。

(2) まちづくり等への活用事例

北海道夕張市では、点在するまちの機能をコンパクトに集約し、多機能複合施設による賑わ

図表６　企業版ふるさと納税の概要



出所）内閣府、「企業版ふるさと納税活用事例集～全国の特徴的な取組～」（令和３年３月発行（令和６年12月追加））

いの創出を図るため、地域再生計画「コンパクトシティの推進加速化と地域資源エネルギー調査」を作成した。総事業費約14億円の同計画に対し、株式会社ニトリホールディングス等が4年間で総額5億円以上を寄附し、2020年3月に、市の中心部に図書コーナーや多目的ホール、交通結節点機能などを備えた複合拠点施設「りすた」が開業した（**図表7**）。地域活性化に資する成果として、新規住戸数の増加や新規雇用の創出などが報告されている。

（3）LABV方式への適用

LABV方式において企業版ふるさと納税を活用する場合、前提として、地方公共団体が当該事業を位置付けた地域再生計画を作成し、内閣府の認定を受けておく必要がある。

計画認定後は、地方公共団体が企業に対して寄附の協力を呼びかけることになる。企業版ふるさと納税では、企業が地方公共団体から直接的な経済的便益を得ることはできないため、寄附の成果を定量的に可視化し、企業の広報やIR活動等に活用できる仕組みを提案するなど、企業の参加動機を高める工夫が求められる。

寄附が実施された後の資金活用方法としては、主に二つのパターンが想定される。

一つ目は、地方公共団体が直接寄附金を活用し、既存施設の解体や耐震補強など、LABV方式による事業（以下、「LABV事業」という。）の前提となる基盤整備等を実施する方法である。

二つ目は、寄附金を補助金または委託料としてLABVに交付する方法である。この場合、LABVは返済義務を負わない安定的な資金を確保でき、運営費用等への充当が可能となる。

寄付金への過度な依存によってLABVの自立的な運営が損なわれないよう留意が必要であるものの、適切に活用することで、特に設立初期における自己資金の負担を抑え、安定的な事業運営に寄与することが期待される。また、本取組を契

図表７　夕張市における企業版ふるさと納税活用の概要

出所）内閣府、「企業版ふるさと納税活用事例集～全国の特徴的な取組～」（令和３年３月発行（令和６年12月追加））（三井住友トラスト基礎研究所にて一部抜粋・加工）

機として、LABVと地域課題の解決に関心を持つ企業との連携が進めば、将来的な活動拡大や新たな事業展開につながる可能性がある。

Ⅳ. おわりに

本稿では、LABV方式における資金調達の課題に着目し、民間事業者の出資や金融機関の融資に次ぐ新たな資金調達手法として、クラウドファンディングおよび企業版ふるさと納税の活用可能性を検討した。その結果、いずれの手法も、LABV方式の導入を後押しする有効な手段となり得ることを確認した。

クラウドファンディングは、柔軟な活用が可能であることに加え、多様な主体の参画や共感を生み出す点において、地域主体のLABV事業に適した仕組みといえる。一方、企業版ふるさと納税は、LABVの運営の安定化に寄与し得るとともに、企業との協働関係を育む仕組みとしても有効である。両者を補完的に活用することで、LABV方式の資金調達に関する不確実性を低減し、導入促進につなげていくことが期待される。

今後は、地域の特性や事業フェーズ、事業内容に応じて、これらを含む多様な資金調達手法を丁寧に組み合わせ、地域ごとに最適な仕組みを構築していくことが重要である。こうした取組の積み重ねにより実践的なモデルを形成し、LABV方式の普及を着実に進めていくことが求められる。

参考文献

ARES不動産証券化ジャーナルVol.73, 2023 May-June、井口邦洋、「公的不動産を核とした新たなまちづくり手法、LABV」
国土交通省HP、「先導的官民連携支援事業」
（https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/1-3-1.html）
内閣府、「事例から学ぶ LABV の活用に向けた解説書」（令和7年6月）
東洋大学PPP研究センター紀要 20号, 2025-03、渡部玲大、「第三セクターの経営分析をとおしたLABVのガバナンス構築に係る考察」
東洋大学PPP研究センター紀要 20号, 2025-03、和西禎行、「LABV 方式の普及に向けた制度理解と再現性向上のための考察～山陽小野田市 LABV プロジェクトの事例研究を通じて～」
東洋大学PPP研究センター紀要 17号, 2023-09、中村郁博、「地域経営型官民連携プロジェクトにおける ファイナンスを通じた地域住民の参画と経営ガバナンスの一考察 ～ 山陽小野田市LABVプロジェクトの事例分析に基づく 地域エンゲージメントファイナンスの応用可能性 ～」

内閣官房・内閣府「ふるさと投資」連絡会議、「『ふるさと投資』の手引き」（2015（平成27）年5月）
西粟倉村HP、「百年の森林構想」
（https://www.vill.nishiawakura.okayama.jp/wp/%E7%99%BE%E5%B9%B4%E3%81%AE%E6%A3%AE%E6%9E%97%E6%A7%8B%E6%83%B3/）
国土交通省、「不動産特定共同事業の利活用促進ハンドブック」（令和7年7月）
鎌倉市HP、「旧村上邸保存活用事業が都市みらい推進機構理事長賞を受賞」
（https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/kisya/data/2020/20201016-2.html）
株式会社エンジョイワークスHP、「ハロー！RENOVATION」（https://hello-renovation.jp/）

内閣府、「企業版ふるさと納税活用事例集～全国の特徴的な取組～」（令和3年3月発行（令和6年12月追加））

いのくち　くにひろ

独立行政法人国際協力機構（JICA）、国内コンサルティング会社を経て、2020年3月より現職。JICAでは、開発途上国に対するインフラ整備支援事業等の企画から実施･監理までを横断的に担当。また、コンサルティング会社では、主に公共サイド（中央省庁や地方公共団体）の地方創生関連事業に従事。
現在は、LABVをはじめとするPPP/PFIの先進事例調査や、地方公共団体向けのPPPアドバイザリー業務を主に担当。
政策研究大学院大学公共政策プログラム地域政策コース修了。

たまがわ　かつひろ

一般社団法人、戦略コンサル会社、建設コンサル会社を経て、2025年10月より現職。
戦略コンサル会社にて、上下水道・ガス・都市バスなどの公共インフラアドバイザリー業務に従事しスキーム・財務など広範に担当。
建設コンサル会社にて工業水道コンセッション事業のモニタリング担当、及び民間インフラ会社のM&A戦略立案・実施を担当。
早稲田大学大学院政治学研究科公共経営専攻修了。