

空き家・空き地活用サービス拠点化マニュアル（案）

1. 事業の概要と目的

戸建てエリアにある空き家・空き地を民間事業者又は中間事業者（サブレントを行う一次賃借人）が賃借し、エリアのサービス拠点として食事提供サービス、シェアオフィス、民間学童、介護福祉施設、共用広場、カーシェア、ハートフルパーキング等の生活利便施設等を誘致することで、居住環境及びエリアの価値を高め、不動産の流通促進に寄与することを目的とする。

2. 事業の進め方

1) 事業コーディネーターの設置

事業全体をコーディネートする役割を担う窓口（組織）の設置

空き家・空き地所有者、地域住民、民間事業者の3者を繋ぎ、調整する窓口役となる事業コーディネーターが求められる。その担い手となる者として、地域事情等に精通する自治体、都市再生推進法人、まちづくり株式会社、民間事業者、関係団体による協議会等が考えられる。

2) 民間事業者の意向の把握

(1) 進出可能な民間事業者の掘り起こしネットワークの構築

- ・事業コーディネーター及び自治体、商工会議所、まちづくり関連団体、医療福祉関連団体等が協力して民間事業者へ情報を発信するネットワークの構築が必要である。
- ・事業コーディネーターが情報を蓄積し、関係機関と共有する。

(2) 進出可能な民間事業者のリストの作成

- ・事業コーディネーターが作成し、適宜更新する。

(3) 民間事業者の進出条件の把握

事業コーディネーターは、民間事業者の掘り起こしネットワークを活用して、次の進出条件を把握する。

- ・民間事業者の業態、事業規模等
- ・地域条件

交通環境、既存利便施設、世帯数、人口、高齢化率、年少人口比率 等

- ・建物条件

構造、延べ床面積、各居室面積、電気利用、設備、駐車場、接道状況、前面道路との高低差、庭、所有者動産の有無 等

- ・建物の利用条件

建物の増改築、設備の変更・追加 等

所有者に新たな負担をなるべく発生させないよう留意する必要がある

その為、民間事業者又は中間事業者が所有者の同意の基に工事施工、費用負担することも必要

- ・賃料条件

賃貸期間、賃料額、保証金額、保証人の有無、火災保険の負担者 等

3) 空き家・空き地所有者の把握

(1) 協力可能な所有者のリスト作成

空き家・空き地所有者に対して、行政と連携し、所有者に意向確認アンケートを実施して、協力可能な所有者を抽出する。

事業コーディネーターは、所有者との連絡をとり、所有者の意向、物件の詳細を把握する。

(2) 物件の詳細の把握

場所、用途地域、接道状況、駐車場、構造、建物・土地面積、間取り、設備状況、管理状態、動産の有無とその取扱い方法、固定資産税及び火災保険料等の固定費等を確認する。

確認した結果を基に、情報公開用のチラシを作成する。

(3) 賃貸条件の把握

賃貸期間、賃料、保証金、保証人、経常的修繕・大規模修繕の取り扱い、庭等の屋外管理方法、賃貸に係る増改築工事の取り扱い及びその役割分担、賃貸契約解除に伴う物件の返却の取り扱い及びその役割分担、火災・地震等の被災時における修復の取り扱い及び役割分担などを確認する

(4) 留意事項

- ・事業コーディネーターによる直接管理は一定の管理水準を確保できるメリットがある
- ・庭木類の管理についての取り決めが特に重要であり、建物の管理は民間事業者、庭の管理は事業コーディネーターと両者を分離して管理することも選択肢の1つである。
- ・固定資産税及び火災保険料等の固定費を把握することで、家賃交渉の提案が容易になる
- ・木造建築等の耐震について、基本的には、利用者に対して、建物の現況を説明したうえで利用してもらうことで、耐震補強をしない、又は、一部に耐震性を確保ことにより、コスト軽減を行い事業の推進を図る。なお、耐震補強をする際の費用軽減については行政補助の活用等を視野に入れる必要がある。

4) 地域住民の意向の把握

地域住民の意向の把握、地域との連絡調整は行政を通じて、または、行政自らが行う。予め、事業実施に対する受容性などについて感触を掴んでおくことが必要であり、次の事項の把握をする必要がある。

- ・事業化に伴う事前告知や事業者による説明を行う際の対象となる住民の範囲及び方法

5) 空き家・空き地所有者と民間事業者とのマッチング

(1) マッチングの前提条件

基本的には、所有者と民間事業者との間で、直接契約するのが望ましい。所有者にとっては、中間事業者への管理経費が発生しないため、所有者へのリターンの増加が見込めことで、投資回収の早期化が見込める。民間事業者にとっては、家賃等の固定費軽減が見込めることで、事業継続の可能性が高くなる。

(2) 中間事業者の選定

- ・直接賃貸に不安を感じる所有者及び民間事業者への対応として、自治体が関与している中

間事業者（所有者と民間事業者のつなぎ役）を選定することが有効な場合がある。中間事業者が、事業計画の作成等、所有者と民間事業者との調整役となることで、両者に“安心感”が得られ、事業が円滑に進められる。

・自治体の関与としては、出資や出向等の直接支援を行っている場合、契約により委託を行っている場合、一定の要件への適合を審査して登録等により管理・指導を行っている場合などがある。

- ・ 中間事業者を入れることにより中間事業者による管理経費が発生する
- ・ 中間事業者の関与には次のような場合が想定される。

① 賃貸物件を単一の民間事業者に転貸する場合

所有者→中間事業者→民間事業者

② 賃貸物件を複数の民間事業者に転貸する場合

所有者→中間事業者（居室利用の分割、共有物の利用条件）→部分賃貸民間事業者

(3) 進出可能な民間事業者への物件情報の提供、意向の把握

(4) 所有者への民間事業者情報の提供、意向の把握

(5) 両者のマッチング及びコーディネート

マッチングに先立ち、中間事業者は空き家・空き地活用計画案（ハードの計画）、事業計画案（ソフトの計画）を作成しておく必要がある。

(6) 留意事項

- ・ 宅建業を所有していないまちづくり株式会社のような中間事業者にとっては、仲介費用が取れないため、賃貸契約後の管理経費以外の収入が見込めない。事業として成立させるためには、契約の有無に関しない収入（コーディネート費等）の確保が求められる。
- ・ 中間事業者として契約する物件数が増加するほど、家賃滞納等のトラブルやリスクの増大につながることから、将来性を見込んだ判断が求められる。

6) 賃貸物件の準備

- ・ 物件（屋内外）の清掃、修繕、追加設備の設置を行う。
- ・ 物件内に動産が残されていた場合、その整理・処分が必要となる。

空き家には所有者の動産がかなりの量が残されていることがわかっている。その取扱いには所有者と十分協議し、賃貸契約書等の書面にて約定する必要がある

- ・ 上記に係る費用の処理方法の取り決めを行う。

所有者、民間事業者、中間事業者の何れかが負担がすることになるので、その費用に関する取り決めを予め行う。費用が膨らむ場合の対応についても、予め、取り決めに含めておく必要がある。

7) 賃貸契約

(1) 契約方法

事業用定期借地契約による。期間は両者協議による。必要に応じて、不動産登記を行う。

(2) 不動産事業者の活用

契約にあたっては不動産事業者を活用し、重要事項説明等により契約の安心を保証する。
この場合、仲介のための費用が発生する。不動産事業者を活用しない場合もある。