

【トピックス】

- ◎常時空き家コンサルタント養成講座（オンライン開催）
 - ◎定例・月1回（一社）全国定借協会 役員オンライン会議

 - 8月5日 （一社）全国定借協会 研修会 （東京）
 - 9月9日 （一社）全国定借協会 オンライン会議
 - 9月18日 岡山定借事業研究会 会議 （岡山市）
 - 9月25日 九州定借機構 理事会・研修会 （福岡市）
 - 9月頃 （一社）徳島定借機構 研修会 （徳島市）
 - 10月21日 大阪不動産鑑定士協会 研修会 （大阪市）
 - 11月21日 沖縄定借機構 定借アドバイザー講座（那覇市）
 - 11月頃 （一社）全国定借協会 会議 （東京）
 - 12月18日 九州定借機構 理事会・研修会 （福岡市）
 - 7年2月頃 沖縄定借機構 オンライン研修会 （沖縄）
 - 7年2月26日 九州定借機構 理事会
- 第8回定借コンサルタント試験（福岡市）

● I R用地の賃料は適正？ 年 25 億円で 35 年間...

住民側「不当に安価」大阪市「手続き正当」訴訟は？

<https://www.yomiuri.co.jp/local/kansai/news/20230530-0Y01T50022/>

※大阪市市有地約 49 万 m^2 →月 1 m^2 428 円（年約 25 億円）

2023 年 9 月 28 日、MGMリゾート・インターナショナル（米国）

とオリックスを中核とした「大阪 I R株式会社」と大阪市は、土地の賃貸契約締結を。

（参考）大阪市は市有地約 20 万 m^2 を、USJ（面積 54 万 m^2 ）には、月 1 m^2 507 円で！※開園成 13 年 3 月 31 日。

◎築地市場跡地定借利用→三井不動産・鹿島・トヨタ等連合 |

※日経クロステック記事より

[\(https://xtech.nikkei.com/atcl/nxt/column/18/00110/00421/](https://xtech.nikkei.com/atcl/nxt/column/18/00110/00421/)

定期借地権設定契約の貸付期間は、施設運用期間の 70 年間に建設および除却期間を加算した期間とする。

事業者は土地所有者である都に貸付料を支払う。提案貸付料は月額 4497 円/ m^2 で、年間約 100 億円となる。借地期間 70 年だと借地料は約 7000 億円が東京都に。

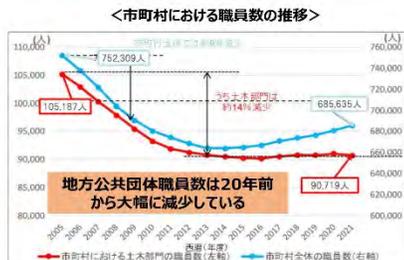
●スモールコンセクションについて

1. 背景

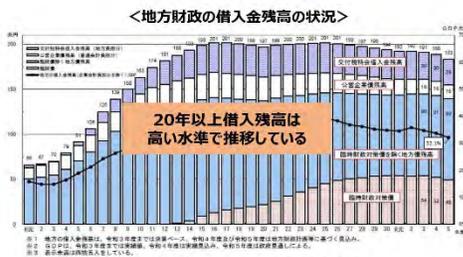
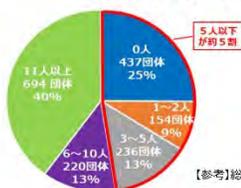
1-1 地方公共団体を取りまく現状

- 地方公共団体の職員は、20年間で大幅に減少している。
- 地方公共団体の借入金残高は高い水準で推移し、地方財政は厳しい状況。
- このように人材・財政に限りがある一方で、地方公共団体における公共不動産の維持補修費は年々増加傾向。

地方公共団体を取りまく現状



＜市町村における技術系職員数＞



＜地方公共団体における公共不動産の維持補修費の推移＞



1-2 政府のPPP/PFIの取組み

- 政府では、行政の人材・財政制約の下、PPP/PFIの推進による民間資金・ノウハウの活用等による効果的・効率的な社会資本整備を推進。
- 『PPP/PFI推進アクションプラン』(令和5年改定版)に基づき、令和4年度から令和13年度までの10年間で30兆円の事業規模の達成を目指している。
- 目標達成に向けた取組みの一つとして、新分野の1つにスモールコンセクション位置づけられ、開拓・案件形成を図ることとされた。

PPP/PFI推進アクションプラン(令和5年改定版)(一部抜粋)

◆令和4年度からの10年間で30兆円の事業規模目標の達成に向け、**PFIの質と量の両面からの充実を図るため**、以下の柱で、**アクションプランを改定**する。

1. 事業件数10年ターゲットの設定
2. 新分野の開拓
3. PPP/PFI手法の進化・多様化

＜2.新分野の開拓(抜粋)＞

スモールコンセクション

自治体が取得・所有する空き家等の既存ストックを活用した小規模なコンセクション事業等

【参考】PPP/PFI推進アクションプラン(令和5年改定版)(令和5年6月2日民間資金等活用事業推進会議決定)における記載

空き家・遊休公的不動産等の比較的小規模な既存ストックを自治体が取得・保有しながら、事業運営(リノベーション、リーシング、管理等)は公共施設等運営事業等により民間事業者任せ、官民連携で地域活性化につなげるPPP/PFI事業(スモールコンセクション)を推進するため、関係者が連携する場の構築やプラットフォーム等における周知・活用促進を図る。また、スモールコンセクションに関して、手続きの簡素化・円滑化、官民のマッチング機能の強化、モデル事業への支援等を通じて、案件形成を促進する。



岡山県津山市の町山山公共民間連携の町山町家群を宿泊施設として活用するコンセクション事業(岡山県津山市)

1-2 政府のPPP/PFIの取組み

- 政府では、行政の人材・財政制約の下、PPP/PFIの推進による民間資金・ノウハウの活用等による効果的・効率的な社会資本整備を推進。
- 『PPP/PFI推進アクションプラン』（令和5年改定版）に基づき、令和4年度から令和13年度までの10年間で30兆円の事業規模の達成を目指している。
- 目標達成に向けた取組みの一つとして、新分野の1つにスモールコンセッション位置づけられ、開拓・案件形成を図ることとされた。

PPP/PFI推進アクションプラン（令和5年改定版）（一部抜粋）

◆ 令和4年度からの10年間で30兆円の事業規模目標の達成に向け、**PFIの質と量の両面からの充実を図るため**、以下の柱で、**アクションプランを改定**する。

1. 事業件数10年ターゲットの設定
2. 新分野の開拓
3. PPP/PFI手法の進化・多様化

<2.新分野の開拓（抜粋）>

スモールコンセッション

自治体が取得・所有する空き家等の既存ストックを活用した小規模なコンセッション事業等

【参考】PPP/PFI推進アクションプラン（令和5年改定版）

（令和5年6月2日民間資金等活用事業推進会議決定）における記載

空き家・遊休公的不動産等の比較的小規模な既存ストックを自治体が取得・保有しながら、事業運営（リノベーション、リース、管理等）は公共施設等運営事業等により民間事業者に委ね、官民連携で地域活性化につなげるPPP/PFI事業（スモールコンセッション）を推進するため、関係者が連携する場の構築やブロックプラットフォーム等における周知・活用促進を図る。また、スモールコンセッションに関して、手続きの簡素化・円滑化、官民のマッチング機能の強化、モデル事業への支援等を通じて、案件形成を促進する。



岡山市公営資料より引用

【町家群を宿泊施設として活用するコンセッション事業（岡山市津山市）】

3

2-1 スモールコンセッションとは

- スモールコンセッションとは、地方公共団体が所有・取得する身近で小規模な遊休不動産※（空き公共施設等）について、民間の創意工夫を最大限に生かした事業運営（コンセッションをはじめとしたPPP/PFI事業）により、官民連携で地域課題の解決やエリア価値向上につなげる取組みの総称。 ※事業規模10億円未満程度。

主なポイント

身近な
遊休不動産の
活用

官民対話を
通じたビジネス環
境の創出

エリアの
価値向上

効果の例

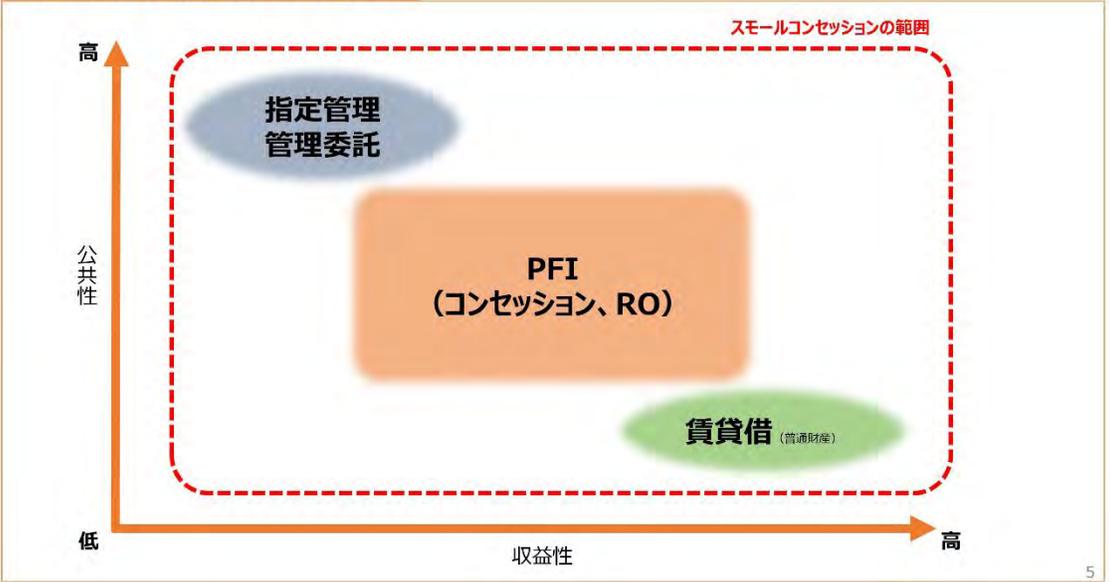
| | 地方公共団体 | 事業者 | 地域・住民 |
|----|---|---|---|
| 効果 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ エリア価値の向上 ✓ 住民サービスの向上 ✓ 維持管理コストの削減 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 事業機会の増加 <ul style="list-style-type: none"> - 長期的な事業運営 ✓ 地域への主体的な貢献 <ul style="list-style-type: none"> - 地域還元、地域企業の参画 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 地域活性化 <ul style="list-style-type: none"> - 交流人口の増加、利便施設の増加等 ✓ 思い入れのある施設の継承 |

4

2-2 スモールコンセッションの事業手法

○ スモールコンセッションの事業手法は、個別の案件に応じて、様々な手法が想定される。

PFIをはじめとする官民連携手法の関係イメージ



2-3 想定される施設類型 (単一の施設に限らず、一定のエリアで行うものも含む)

類型イメージ事例

健 スポーツ施設

参考事例： 岡山県津山市 (人口：9.9万人)



出典：津山市HP

【RO+コンセッション方式】老朽化した市のシンボリックな施設を有効活用するため、民間資金とノウハウを活用する手法にて総合的なスポーツ及び健康増進施設としてリノベーションと事業運営が行われている。

滞 ホテル・旅館・観光施設

参考事例： 岡山県津山市 (人口：9.9万人)



出典：官民連携(PFP/PFI)のススメ～国土交通省PPP/PFI事例集～(国土交通省)

【コンセッション方式】個人から寄付された伝統的建造物に指定されている町家を活用した宿泊施設。コンセッション手法によってマーケットを見た料金設定や、周辺飲食店の連携等自由な事業運営が可能となっている。

働 サテライトオフィス・研究施設、養殖施設

参考事例： 福岡県宮若市 (人口：2.7万人)



出典：2023年度中国、四国、九州・沖縄エリア PPP/PFI 推進勉強会資料 (国土交通省)

【コンセッション方式】地域企業がPFI法6条提案を実施し、AI開発センターとして廃校を活用。現在サントリーホールディングス(株)やエステー(株)などの大手企業が複数入居。

住 移住体験住宅、定住促進住宅 サービスレジデンス

参考事例： 鳥根県津和野町 (0.7万人)



出典：PPP/PFI推進首長会議資料 (国土交通省)

【RO方式】町が所有する空家等を改修し、UIターン者や町内に定着した若者、移住・定住者の住みを確保している。

滞 ホテル・旅館・観光施設

参考事例： 千葉県原市 (人口：26.9万人)



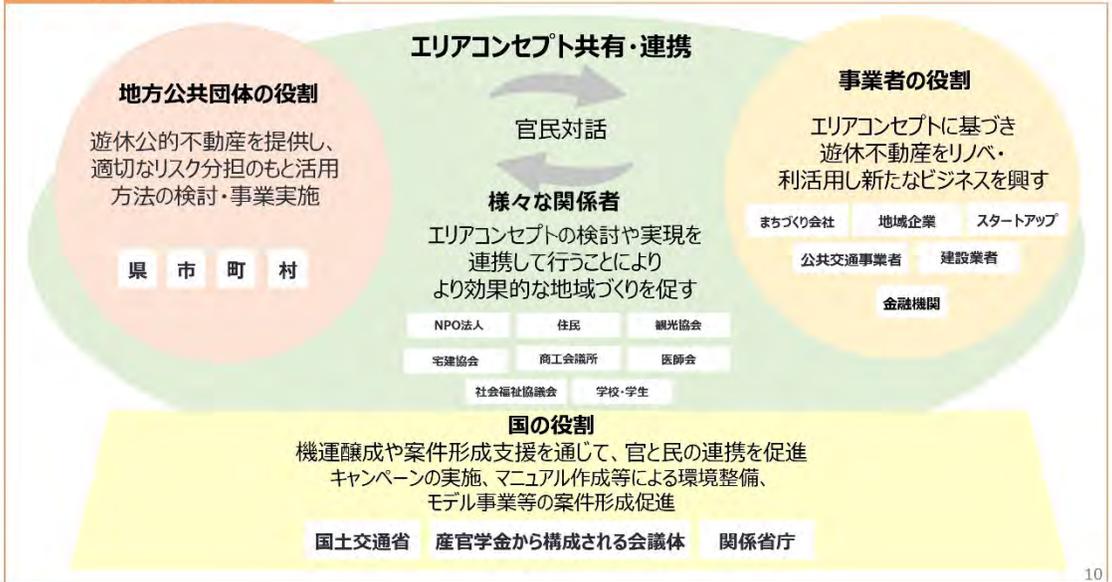
出典：令和4年1月24日発表資料 (総務省)

【賃貸借方式】廃校を活用してグランピング施設を運営。地域の農産物を使用したBBQや、地方公共団体・地域交通(小湊鉄道)・周辺観光施設と連携した事業運営等を実施している。

2-7 関係者の連携イメージ

- 地域における官民対話等を促進することで、積極的な事例創発を目指す。
- 国は、地域における官民連携を促進するため、機運醸成や案件形成支援を実施。

地域連携のスキーム



10

2-8 スモールコンセッションの取組みが実装された将来イメージ

- スモールコンセッションの取組みが実装されることで、地域の身近で小規模な遊休公的不動産の活用を通じた、地域課題の解決やエリアの価値向上が達成される。

将来イメージ



11

PPP/PFI推進アクションプラン（一部抜粋）

3. PPP/PFI手法の進化・多様化

PFIを通じた地域経済社会の活性化に向けては、地域における多様な主体の参画と連携が効果的。

- ◆幅広い地方公共団体での普及に向けて、**地域経済社会に多くのメリットをもたらす「ローカルPFI」**の推進を図る。
 - ＜ローカルPFIの主な特長＞
 - ①地域企業の参画・取引拡大・雇用機会創出、②地域産材の活用（資材、食材等）、③地域人材の育成
- ◆施設・分野を横断した地域全体の経営視点を持った新たな官民連携手法の推進を図る。

かんなみちよう 静岡県函南町 道の駅

地域企業のネットワークを活用して、**地域産品の出荷機会や雇用機会を創出**する道の駅整備事業。

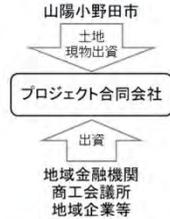
| | |
|---------|---|
| 地域企業の参画 | 地域企業が代表企業 |
| 来場者増 | 約2.4倍 （年間想定69万人→実績164万人） |
| 売上増 | 5割程度増加 （対前年度比） （隣接地に食品メーカーのテーマパークが進出し相乗効果を発揮） |
| 地域雇用創出 | ほぼ近隣在住者（4割が函南町） |
| 歳出削減 | 約9%削減 （契約金額 約24億円） |



【外観（飲食施設・防災倉庫等）】 【本道の駅を拠点とする地元アイドル】
内閣府資料より引用

山口県山陽小野田市 官民複合施設

複数の公共施設と民間収益施設を組み合わせた地域一帯の開発を、**地域企業が参画**し実施。



- 3～5階 山口東京理科大学 学生寮
- 2階 職業相談所、商工会議所等
- 1階 市民活動センター、山口銀行等

【リーディング施設①】山陽小野田市ゆかりの国

先行事例

- 岡山県津山市や福岡県宮若市では、**スモールコンセッションの先駆的な事例として、遊休公的不動産を利活用した取組みが行われている。**

健 スポーツ施設

グラスハウス利活用事業（岡山県津山市）



出典：津山市HP

老朽化した市のシンボリックな施設を有効活用するため、民間資金とノウハウを活用する手法にて総合的なスポーツ及び健康増進施設としてリノベーションと事業運営が行われている。

- 【事業手法】 RO+コンセッション方式
- 【事業期間】 2021年11月～2032年3月(約10年間)
- 【事業費】 約2.6億円
- 【運営権対価】 約260万円（運営権設定後4年目～）

滞 ホテル・旅館・観光施設

旧河田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業（岡山県津山市）



出典：官民連携(PPP/PFI)のススメ～国土交通省PPP/PFI事例集～(国土交通省)

個人から寄付された伝統的建造物に指定されている町家を活用した宿泊施設。コンセッション手法によってマーケットを見た料金設定や、周辺飲食店との連携等自由な事業運営が可能となっている。

- 【事業手法】 コンセッション方式
- 【事業期間】 運営権設定日～2040年3月(約20年間)
- 【事業費】 約1.9億円
- 【運営権対価】 約740万円（2023年3月まで無償）
- 【補助金】 地方創生交付金、重要伝統的建造物群保存地区保存等事業費国庫補助、街なみ環境整備事業

各制度の比較表

| | 指定管理 | 賃貸借 (普通財産) | コンセッション |
|------------|---|--|---|
| 概要 | 地方公共団体に代わり管理・運営を民間が行う | 民間が地方公共団体から施設を借り、管理・運営を行う | 施設の所有権を地方公共団体が有したまま、施設の運営権を民間に設定する |
| 財産区分 | 行政財産 | 普通財産 | 行政財産/普通財産 |
| 準拠法 | 地方自治法 | 借地借家法 | PFI法 |
| 民間に付与される権利 | 使用許可権限 地方自治法228条1項 | 建物の賃借権 (別途、管理運営の特約が必要) | 運営権 (行政財産の場合、指定管理者制度との併用により施設の使用許可権限が付与) |
| 事業期間 | 3~5年程度が多い | 5~30年程度が多い | 15年~30年程度が多い |
| 議決の有無 | 有 | 一定規模以上の価格、面積の貸付は、議会報告が慣習的に必要となっている場合あり ※一定の場合(低廉な賃料等)は議決有 | 有 |
| スキーム図 | <p>※ 1 地方公共団体の承認後、条例で定める (地方自治法244条の2第8,9項)</p> | <p>※ 2 原則、事務処理要領の規定に則る</p> | <p>※ 3 予め地方公共団体に届出のうえ、民間が設定 (PFI法23条2項)</p> |

●空き家対策のモデル的な取り組みの支援対象決定！

国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Press Release

令和6年7月22日

住宅局 住宅総合整備課

空き家対策のモデル的な取組の支援対象を決定！

～令和6年度「空き家対策モデル事業」の採択対象の取組を決定しました～

空き家対策を一層加速化させるため、NPO や民間事業者等の創意工夫によるモデル的な取組の支援対象を50件採択しました。

■ 採択の概要

- 採択件数 162件の応募に対し50件(テーマ1:14件 テーマ2:12件 テーマ3:24件)

(詳細は別添1、2参照)

- 採択事業の例

テーマ1: 空き家に関する相談対応の充実や空き家の発生抑制に資する官民連携体制の構築等

- ・ 空家等管理活用支援法人制度の効果的な活用方法等を提示するため、自治体側の選択基準、評価基準、モニタリング体制、民間側の体制整備やインセンティブを調査検討する。併せて、空き家対策を担う既存団体からの同法人への移行における諸課題やメリット・デメリットを調査する。[株式会社エンジョイワークス]

テーマ2: 空き家等に関連するスタートアップなど新たなビジネスモデルの構築等

- ・ 建材として良質だが居住用としての活用が困難な古民家の空き家を対象に、建築大工技能者と連携した除却工事の実践を踏まえ、建材再活用により解体コストを削減する除却工事のビジネスモデルを構築する。[株式会社エブリプラン]

テーマ3: 新たなライフスタイルや居住ニーズに対応した空き家の活用等

- ・ 廃校舎や空き家を利活用し、新たな学校の校舎等の施設を整備する取組への支援と併せて、各種専門家、行政、商工会議所、社会福祉協議会、金融機関、住民自治組織と連携し、民間版空き家バンクの運営を通じて「教育移住」の促進を図る。[庄原市空き家解決専門家ネットワーク]

(参考) 事業の概要

NPO、民間事業者等の創意工夫によるモデル性の高い空き家対策に関する取組に対し国が直接支援を行い、その成果の全国展開を図る事業です(詳細は別添3参照)。採択事業は、学識経験者等で構成される評価委員会の評価結果を踏まえて、応募提案の中から選定しています。

- 募集期間 令和6年4月22日～5月24日
- 応募件数 計162件(ソフト提案部門 テーマ1:61件 テーマ2:49件 テーマ3:51件
ハード提案部門 1件)

【問い合わせ先】

住宅局 住宅総合整備課 住環境整備室 窪田、矢部、丹羽

電話:03-5253-8111(内線:39-353)、03-5253-8508(直通)

空き家対策モデル事業

別添 3

NPOや民間事業者等の創意工夫によるモデル性の高い空き家の活用等に係る調査・検討等や改修工事・除却工事等に対して国が直接支援し、その成果の全国展開を図る。

① ソフト提案部門

次に掲げる3つのテーマのいずれかに該当する取組として、調査検討、普及啓発、事業スキーム構築など空き家対策に関するソフト的な取組を評価（応募に際しては、提案する取組の内容に応じて3つの区分のいずれかを選択）

| <p>テーマ1 空き家に関する相談対応の充実や空き家の発生抑制に資する官民連携体制の構築等</p> | <p>テーマ2 空き家等に関連するスタートアップなど新たなビジネスモデルの構築等</p> | <p>テーマ3 新たなライフスタイルや居住ニーズに対応した空き家の活用等</p> |
|--|---|---|
| <p>地方公共団体とNPO、法務、不動産、建築、金融、福祉の専門家等が連携して、空き家に関する相談対応・派遣や普及啓発、空き家活用の提案・実践を行う体制の構築等に係る取組</p>  | <p>異業種間の連携やデジタル技術の活用(DX)による空き家の調査・活用・除却の推進に資する新たなビジネス等のスタートアップに係る民間事業者等による取組</p> <p><提案が期待される取組の例></p> <ul style="list-style-type: none"> * 地方公共団体の空き家対策を効率化・合理化するツールやサービスの開発等 * 空き家所有者による活用・除却等の判断を迅速化し行動を促すツールやサービスの開発等 * 空き家の処分や活用に係る所有者の負担（手間、コスト）を軽減・適正化するツールやサービスの開発等 .etc | <p>空き家を活用した子育て世帯への住まいの提供や移住、定住、二地域居住等の新たなライフスタイル・居住ニーズへの対応など、空き家の多様な活用や流通を促進する取組</p> <p><提案が期待される取組の例></p> <ul style="list-style-type: none"> * 空き家を改修・サブリースして子育て世帯向けの住宅や子育て支援施設等として活用する取組 * 移住、定住、二地域居住、多地域居住等を実現するために空き家を活用する取組 * 一定のエリアに存在する複数の空き家を連携させて活用する取組 .etc |

提案の区分を選択

ソフト型

- 空き家の活用等に係る現地調査、ワークショップ、事業企画、官民連携体制やビジネスモデルの構築などを実施する場合

ソフト・ハード一体型

- ビジネスモデル、事業スキームやシステムの構築と併せて行う空き家の改修工事等、空き家活用の実践型ワークショップ等を実施する場合
- 個別の空き家の活用方法等について、まちづくりの観点から地域で検討し、その結果を踏まえ改修工事等を実施する場合

(注) 市区町村の空き家対策計画に沿って行われる取組、又は空き家の活用・除却工事等につながる取組に限る。

② ハード提案部門

建物や敷地状況に応じた空き家の改修工事や除却工事などハード整備の技術や工法、施工プロセス等について評価

<想定される取組の例>

- * 耐震性能及び省エネ向上と意匠性を両立する改修工事
- * 建物や敷地条件等に応じて経年、振動の抑制、工期の短縮、コストの抑制に大きく寄与する技術や工法、施工プロセスによる改修・除却工事
- * デジタル技術を活用した効率的な改修・除却工事

■補助事業者 NPO、民間事業者、地方住宅供給公社等
地方公共団体(ソフト提案部門 ソフト型テーマ1(官民連携体制の構築等)のみ対象)

■補助対象 ① 調査検討、計画策定、普及・広報等に要する費用
② 改修工事、除却工事、除却後の土地の整備に要する費用

■補助率 ① 定額
② 改修工事:1/3、除却工事:2/5、除却後の土地整備:1/3

●総戸数 522 戸の大規模な定期借地権付きマンションが登場

日鉄興和不動産が、東京建物、中央日土地建物、住友商事と共同で開発中の分譲マンション「リビオシティ文京小石川」



総戸数 522 戸の大規模な定期借地権付きマンション。専有面積は 35.89～95.57 平方メートル、間取りは 1LDK～4LDK (3LDK が主体) で、販売価格は未定だが、85 平方メートルの 4 階相当で約 1.7 億円、71 平方メートルの 4 階相当で約 1.1 億円！

↓ 参考迄

<https://suumo.jp/journal/2024/07/19/204092/>

●アキカツ会議（リアル・オンラインセミナー）開催！



アキカツ会議 2024 特措法改正から半年、これからすべきこと、得られること

空き家の現状 - 空き家数の推移

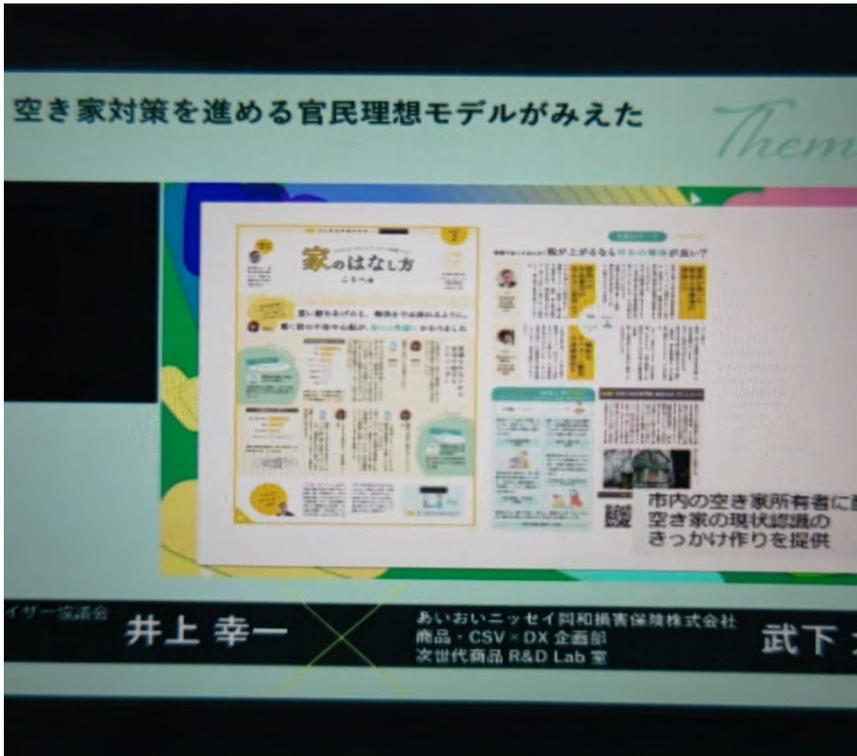
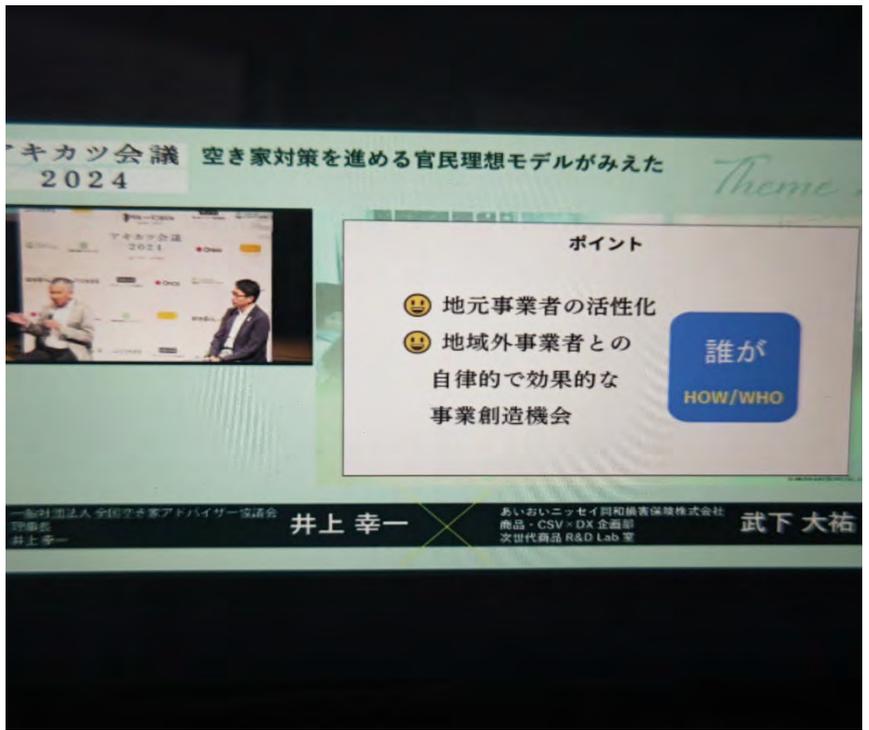
- 住宅・土地統計調査によれば、空き家の総数は、この20年での1.4倍(85万戸→120万戸)
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸・実用型及び二次的住宅を除く空き家(使用目的のない家)」(38.5万戸)がこの20年での1.3倍に増加。
- 「使用目的のない空き家」は、「一戸建(末通)」(208万戸)が最も多い。

【空き家の種類別の空き家数の推移】

| 年 | 賃貸・実用型及び二次的住宅 | 使用目的のない空き家 | 合計 |
|------|---------------|------------|-----|
| 2003 | 284 | 56 | 340 |
| 2005 | 300 | 60 | 360 |
| 2007 | 326 | 64 | 390 |
| 2009 | 352 | 68 | 420 |
| 2011 | 378 | 72 | 450 |
| 2013 | 404 | 76 | 480 |
| 2015 | 430 | 80 | 510 |
| 2017 | 456 | 84 | 540 |
| 2019 | 482 | 88 | 570 |
| 2021 | 508 | 92 | 600 |
| 2023 | 534 | 96 | 630 |

【空き家の種類別】

石井 秀明 (代表取締役) × 根岸 芳 (理事)



※官民民連携にて推進が大事→民民連携推進へ！