

9	大阪府不動産コンサルティング協会
活動名称	不動産信託手法によるニュータウン空き家再生事業に係る調査研究
活動地域	大阪府吹田市・豊中市 千里ニュータウン大阪府堺市 泉北ニュータウンなど

ニュータウンの戸建て住宅地では、所有者の高齢化に伴う空き家の発生が顕著になっており、定期借家を活用した住替え支援等の対処策が検討されている。しかし、空き家所有者の事情は多様で、対処策の選択肢を増やすことが重要になる。そこで、我々が町家・古民家再生事業で用いた「信託活用の資金調達スキーム」や新たな賃貸手法の組み合わせなどによる空き家の再生と未然防止のための「ニュータウン戸建住宅ストック活用型ビジネスモデル」の調査研究を実施した。

1. 活動の背景と目的

ニュータウンの戸建て住宅地では、所有者の高齢化に伴う空き家の発生が顕著になっており、定期借家を活用した住替え支援などの対処策が実施されている。しかし、空き家所有者の個別事情は多様であり、その対処策の選択肢を増やすことが重要になる。本会は、寝屋川古民家再生事業などで用いた「不動産信託を活用した資金調達スキーム」のノウハウがあり、このスキームによる選択肢をニュータウンの空き家再生に応用し、改修費用の調達が困難な高齢者が所有する空き家を再生するための手法について調査・研究することを目的に本事業活動「不動産信託手法によるニュータウン空き家再生事業に係る調査研究～ニュータウン空き家再生プロジェクト～」に着手した。

我々の活動の対象地域は、大阪府の大規模ニュータウンの象徴ともいえる千里ニュータウン・泉北ニュータウンで、この地域にはそれぞれ約6,000戸、約16,000戸の戸建住戸がある。

千里ニュータウンは、豊中市と吹田市にまたがる千里丘陵に位置し、2012年の今年がまち開き50年にあたる。大阪市内や空港、新幹線へのアクセスは良く、緑の多い魅力的なまちではあるが、少子高齢化の進展、建物の老朽化、近隣センターの衰退など様々な問題を抱えており、人口は1975年の約13万人をピークに減少を続けた。近年、千里中央や南千里などの駅周辺の団地の建替え・再生によって住みたい街として人気上昇し、人口は3年ぶりに9万人台に回復したが、ニュータウンの戸建て住宅地では、所有者の高齢化は著しく、有効な打開策は見出せていない。

一方の泉北ニュータウンにおいても1967年のまち開きから40年以上が経過し、社会環境の変化とともに、人口の減少や少子・高齢化の進行、住宅や道路、橋梁などの都市施設の老朽化など、様々な問題が顕著になっており、官民連携の下でニュータウンの再生に向けて動き出

図-1 調査対象地域の位置



しているものの、千里ニュータウンと同様に戸建住宅地の再生に向けた具体的なアイデアは少なく、ほぼ手つかずの状態にある。

表-1 調査対象地域の概要

	千里ニュータウン	泉北ニュータウン
まち開き	1962年	1967年
市町村	豊中市・吹田市	堺市南区
開発面積	1,160ha	1,511ha
計画人口	15万人	約18万人
一戸建戸数	6,000戸	16,400戸
路線 最寄り駅	北大阪急行、阪急電鉄 千里中央、北千里、南千里、桃山台	泉北高速鉄道 泉ヶ丘、梅美木多、光明池
人口	昨年9万人台に回復	13万9千人
再生指針	2007年10月	

このような状況から、戸建住戸の所有者の高齢化が進む中で顕在化する空き家問題に対し、民間団体や地方自治体によって実施されてきた既存の取組みと連携して、その対処策に関する調査・研究に取り組むこととした。

2. 活動内容

(1) 活動の概要と手順

我々は、活動地域（千里ニュータウン・泉北ニュータウン）の空き家や戸建住宅地域に関する基礎情報の収集から調査を開始した。

表-2 調査参考資料一覧表（主なもの）

「オールドニュータウンの再生方策」泉北ニュータウン・未来考（財）堺都市計画研究所機関誌	平成19年3月	関西学院大学総合政策学部 教授 角野 幸博
千里ニュータウン再生指針	平成19年10月	大阪府・豊中市・吹田市・(独)都市再生機構・大阪府住宅供給公社・(財)大阪府タウン管理財団
「住まいと暮らしのマッチングシステム提案公募型事業」業務委託報告書	平成20年3月	大阪府・特定非営利活動法人千里すまいを助けたい
郊外戸建住宅地における空家とその管理状況の実態 ー千里ニュータウンを対象にしてー	平成20年9月	大阪大学・小西沙恵他
戸建て住宅団地の空き家と空き地の現状に関する研究 ー千里ニュータウンを対象にー	平成20年度	大阪大学・小西沙恵他
泉北ニュータウンにおける犯罪多発地域の空間特性についての研究	平成20年度卒研	近畿大学 住宅計画研究室 高田 寿
土地政策の中長期ビジョン (国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン)	平成21年7月	国土審議会都市政策分科会企画部 会
「平成21年度エリアマネジメントの普及・推進及び支援方策検討調査」報告書 第3編 ニュータウン再生の推進① 団地再生イノベーションプロジェクト	平成22年3月	国土交通省・土地水資源局

住み替え支援活動ガイドブック	平成18年度	財団法人ハウジングアンド コミュニティ財団
泉北ニュータウン再生指針	平成22年5月	堺市
千里ニュータウンの現況（資料集）	平成22年10月	吹田市・豊中市千里ニュータ ウン連絡会議
市況レポート ズームイン・団地再生と不動産流通	平成22年11月	近畿圏不動産流通機構
泉北ニュータウンにおける住宅団地の実態調査 報告書	平成23年3月	大阪市立大学 都市研究プ ラザ・佐藤由美他
空き家実態調査報告書	平成22年3月	国土交通省・住宅局 三菱 UFJ R & C (株)

収集した情報を整理し、対象地域の現地調査によって「空き家状況」「不動産賃貸市場」「事業のニーズ」などに関して情報との整合性の確認を行なうとともに、地域の空き家再生活動団体、地方自治体、金融機関等に対してヒアリングを行ない、現状や地域特性の把握に努めた。

表-3 ヒアリング先一覧表

大阪府・住宅まちづくり部居住企画課 ニュータウン・密集市街地再生グループ、住宅施策推進グループ	
豊中市・都市計画推進部 千里ニュータウン再生推進課	
吹田市・都市整備部 千里再生室、市民文化部市民協働推進室	
NPO法人千里すまいを助けたい！（千里）	千里ニュータウン空き家所有者、居住者
千里ニュータウン居住者	公益法人吹田青年会議所会員
堺市・建設都市局 ニュータウン地域再生室	NPO法人すまいるセンター（泉北）
槇塚台校区自治連合会（泉北）	大阪市立大学 生活科学研究科
一般社団法人移住・住みかえ支援機構	財団法人不動産流通近代化センター
摂津水都信用金庫	厚生信用金庫
奈良県・土木部まちづくり推進局 住宅課（電話）	

情報収集やヒアリングなどと並行して、想定される事業スキームの基本的構造を整理し、想定事業スキームの機能や特長、事業適合性を事業実施担当者の共通認識とした。

このような段階を踏まえ、対象地域の地域特性や物件特性に基づき、標準モデルとなる事業計画を立案し、事業性の検証を行うと同時に、事業実施に向けた説明資料を作成した。これらの作業を元に既存の地域空き家再生活動と連携して、信託スキームを活用した事業提案を行った。

(2) 活動内容

1) 空き家率の把握

対象とした戸建住宅地域において、既存の調査データ(「住まいと暮らしのマッチングシステム提案公募型事業」業務委託報告書[大阪府から借用]、小西沙恵氏論文など)や地元自治会への聞き取り調査から、当初我々が想定していたほど空き家の数は多くないことが判明した。千里ニュータウンにおいては、平成19年度調査の戸建住宅の空き家率(確定空き家と推定空き家の合計)が2.8%、空地は1%であった。泉北ニュータウンでは、戸建住宅地の空き家調査は行なわれておらず、住宅地図(平成20年版)から算出した推定空き家率が2.5%であったことから、関係者は多くても5%前後と想定していた。

しかし、いずれの地域においても直近の空き家戸数は捕捉されておらず、我々が実施した実態調査ポイント(新千里北町1丁目、2丁目)においては、空き家の固定化と新たな空き家・空き地の増加を確認した。また、槇塚台校区自治連合会・会長は、空き家率5~7%の感触を持っていた。そこで、我々は空き家・空地のサンプル調査を実施し、表-4、表-5の結果を得た。

表-4 千里ニュータウン空き家率サンプリング調査結果(北千里地区)

調査地域		H24簡易調査(外観調査)				前回調査(平成19年)				増減
		区画数	空地	空き家	空き家率	区画数	空地	空き家	空き家率	
藤白台	2丁目	322	1	12	3.73%	311	4	6	1.93%	1.80%
	4丁目	339	0	13	3.83%	331	2	12	3.63%	0.20%
古江台	1丁目	329	9	15	4.56%	335	5	8	2.39%	2.17%
	2丁目	169	2	4	2.37%	162	2	5	3.09%	-0.72%
	3丁目	105	0	5	4.76%	84	2	4	4.76%	0.00%
	6丁目	30	1	1	3.33%	30	0	0	0.00%	3.33%
青山台	2丁目	119	1	5	4.20%	110	1	2	1.82%	2.38%
	3丁目	400	3	17	4.25%	402	3	6	1.49%	2.76%
	4丁目	281	1	8	2.85%	264	1	10	3.79%	-0.94%
合計		2,094	18	80	3.82%	2,029	20	53	2.61%	1.21%
		空地率	0.86%			空地率	0.99%			

(空き家の数には、外観調査によって空き家と推定した戸数を含む)

表-5 タイトル泉北ニュータウン空き家率サンプリング調査結果(槇塚台2丁西地区)

■ 泉北ニュータウンサンプリング調査(槇塚台2丁西地区)		H24.1.27実施
総区画数(当初) :	184区画	
現在の総区画数(店舗等を除く) :	189区画	(分割による増加7区画、店舗等2区画)
空き家(2ndハウスを含む) :	15戸	7.94%
空地(駐車場を含む) :	3区画	1.59%
空き家+空地 :	18区画	9.52%
協力：槇塚台校区自治連合会		

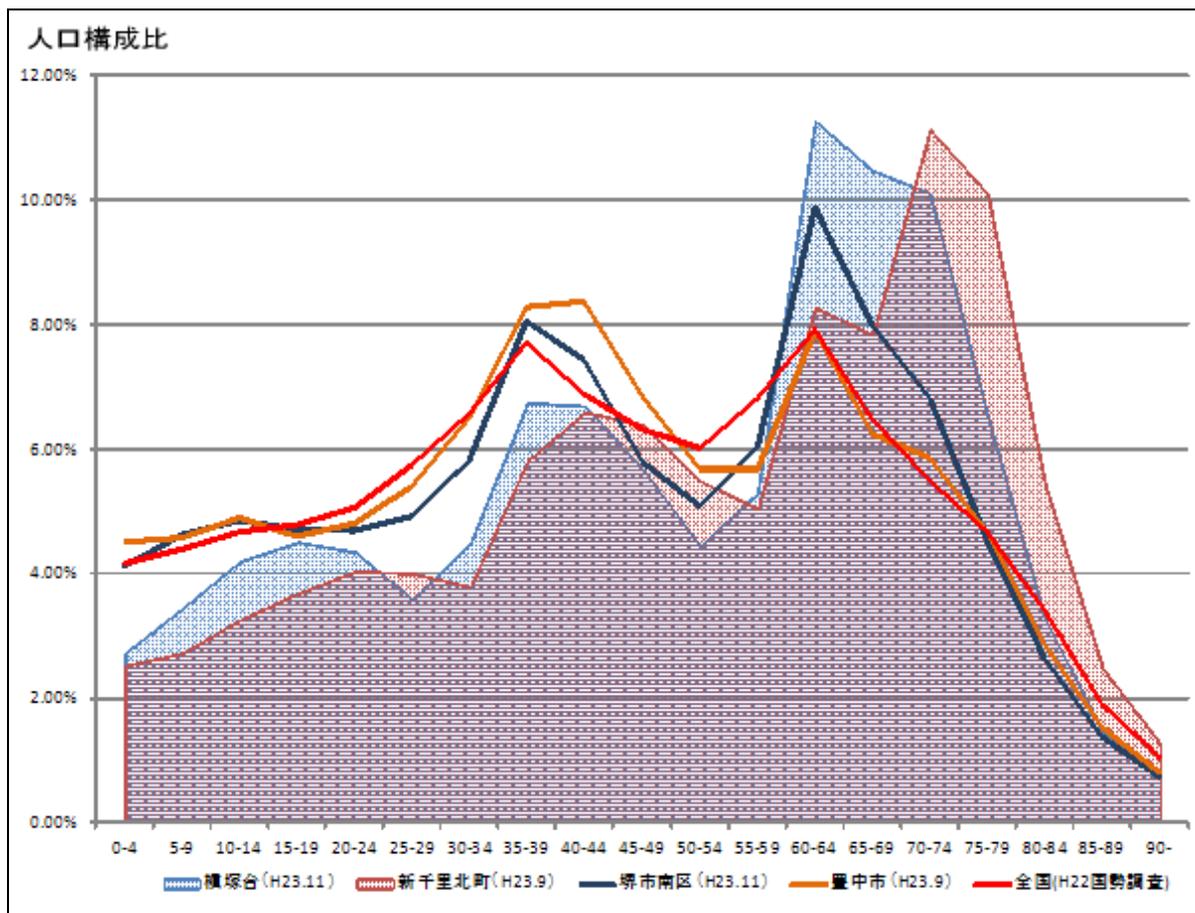
(空き家判定は、自治会・近隣居住者からの聞き取り調査による)

以上のサンプリング調査により、千里ニュータウンの空き家率が増加傾向にあること、及び、泉北ニュータウンの空き家（空地）率が想定の値を大幅に上回ることが判明した。

2) 高齢化率の調査

対象地域における直近の年齢階層別人口構成比を調査した結果、戸建住戸が多い新千里北町（千里ニュータウン）や槇塚台（泉北ニュータウン）では、図-2 に示されるように高齢化が顕著であった。

図-2 年齢階層別人口構成比の比較（槇塚台[泉北 NT]、新千里北町[千里 NT]他）



また、高齢化率（総人口に占める 65 歳以上の人口の割合）についても、豊中市 21.98%、吹田市 20.0%、堺市 22.50%に対して新千里北町（豊中市）38.27%、古江台 1-2 丁目（吹田市）35.82% 槇塚台（堺市南区）32.56%などと、30%を大幅に上回っていた。

このように高齢化の著しい地域においては、現状の空き家率だけではなく、将来空き家が発生する可能性が高いことを考慮し、空き家の未然防止策についても検討する必要があった。

3) 不動産の流通状況の調査

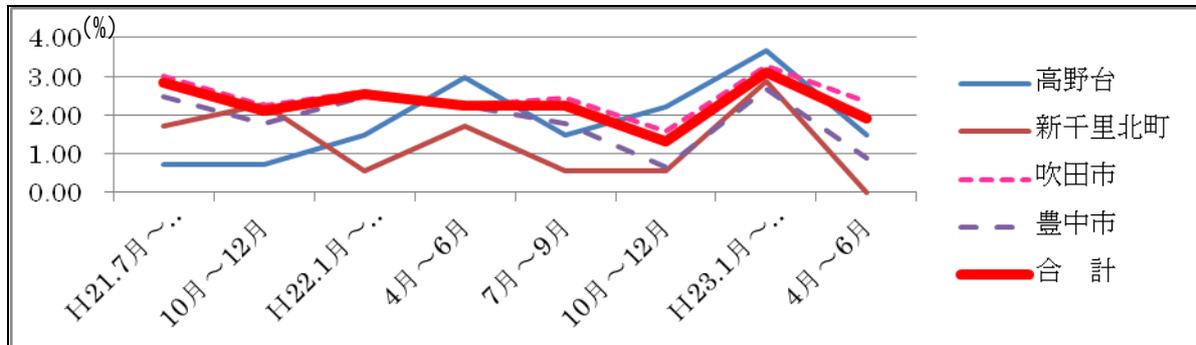
千里ニュータウンにおける不動産の流通状況を調査した。国土交通省土地総合情報システム・不動産取引価格情報「町別の土地取引件数の推移」と地元不動産業者等に対する聞き取り調査を参考にし、図-3 の結果を得た。

平成 21 年 7 月から 2 年間、千里ニュータウン戸建住宅地における「区画数に占める売買取

引戸数の割合」は、1.5%から3%の範囲内であり、空き家や空地の数も多くないことから、この地域では供給過剰など、不動産流通上の問題はないと判断できた。

しかし、居住者（所有者）の高齢化を考えた時、このような需給バランスが良好な状態が10年、15年後も継続するとは限らないことに注意する必要がある。

図-3 区画数に占める売買取引件数の割合の推移（千里ニュータウン）



※「吹田市」「豊中市」のデータは、市内全域ではなく千里ニュータウン地域内を示す。

4) 空き家対策の必要性

一般に空き家対策が必要な理由として、①外部不経済対策、②防犯対策、③少子高齢化対策、④街の活性化策、⑤ニュータウンブランドの維持などが挙げられている。

しかし、千里ニュータウンや泉北ニュータウンにおいて一般の空き家対策の必要性和最も異なるのは、①の外部不経済対策で、これらの地域において周辺に外部不経済をもたらす土地利用は極めて少なく、手入れが行き届いている空き家が多いのが実態である。これは、「愛着」「モラルの高さ」「経済的なゆとり」の他、これらのニュータウンにおいては「周りの目による相互監視機能が有効に働いていることによる（地域住民談）」ことが大きい。

また、⑤のブランドについては、千里ニュータウンでその意識は顕著であるなど、空き家対策の必要性については、ニュータウン各々の地域特性に留意する必要がある。

5) 空き家になっている理由

空き家所有者は当該空き家にはいないため、過去に空き家所有者調査を実施したNPO団体（特定非営利法人千里すまいを助けて！）と連携して、千里ニュータウンにおける空き家所有者からのヒアリングを実施し、所有者の住所がわかる空き家14戸の内、7戸の所有者と面談できた。この内、5人が将来空き家を自ら（もしくは家族が）利用する意思があった。また、内1人は隣地に居住し、来客用の駐車場と荷物置き場に利用していた。

なお、ヒアリングでは所有者の本心を聞き出すことは非常に困難であった。また、空き家になっている理由は「家に対する愛着」「賃貸は面倒」「権利が複雑」「自ら（家族）の戻る場所」「売却のため」「相続財産として保有」「荷物の置き場」などが複雑に絡み合っているように思われた。

図-4 イメージ《居住せずに保有するための方法》

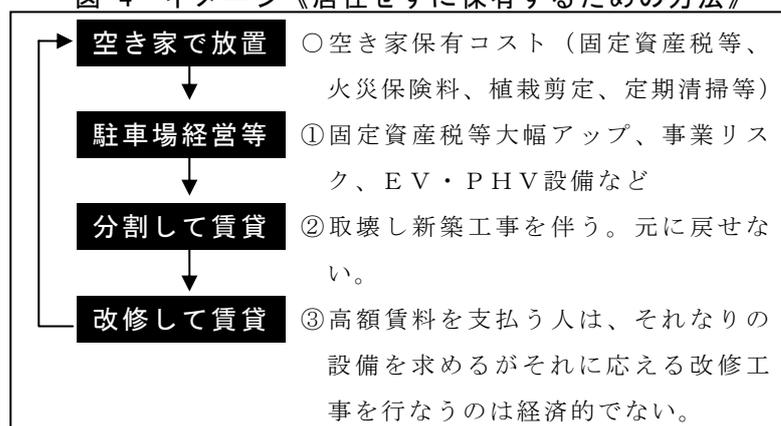


図-4は、「居住せずに保有するための方法」を仮定し、イメージ化したものである。

- ① 空き家で放置することなく賃貸駐車場としての利用を考えた場合、建物を解体除却すると固定資産税等の住宅用地の特例が提供されないため、固定資産税は約4倍、都市計画税も2倍以上になる（千里・泉北ニュータウンでは、それぞれ100万円以上、60～70万円）。
- ② テラスハウスのように建物を区分して賃貸する場合には、建物の大規模改修（または新築）が必要で元には戻らない。
- ③ 改修して賃貸する場合でも、戸建住戸の賃貸となる高額な賃料を支払える者はそれなりの設備を求めるが、この要望に応える改修工事をするのは経済的でなくリスクは大きい。また、市場賃料を下回る賃料設定という負担を所有者に求めるのも合理的でない。

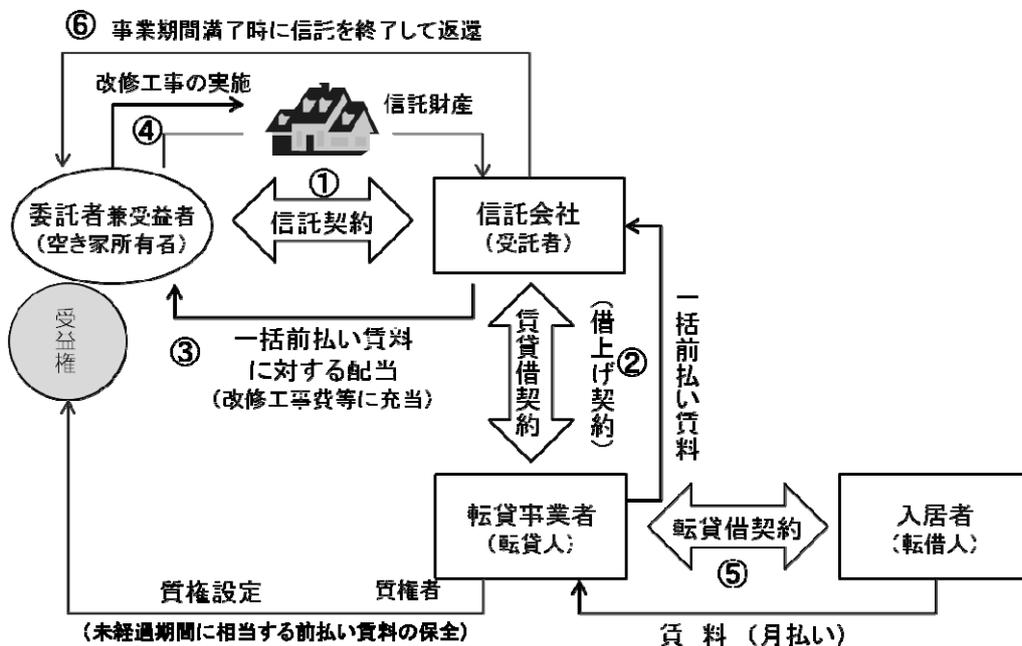
結局、保有コストを負担しても、空き家を維持し続ける方が無難と判断されていると考えられる。ただし、「隣地の空き家を保有する」もしくは「経済的に大きなゆとりがある」などの場合を除き、月額平均3万円から6万円と考えられるこの保有コストを高齢者や相続で保有した者などが支払い続けるのは簡単ではなく、「経済的に居住せずに保有するための方法」があれば、それが空き家の活用になるとの結論を得た。

6) 当初想定したスキーム

当初想定したスキームは、以下A～Cの3案であった。

[スキームA（不動産信託を活用した賃料前払いの一括借上転貸事業方式）]

図-5 スキーム図（スキームA）



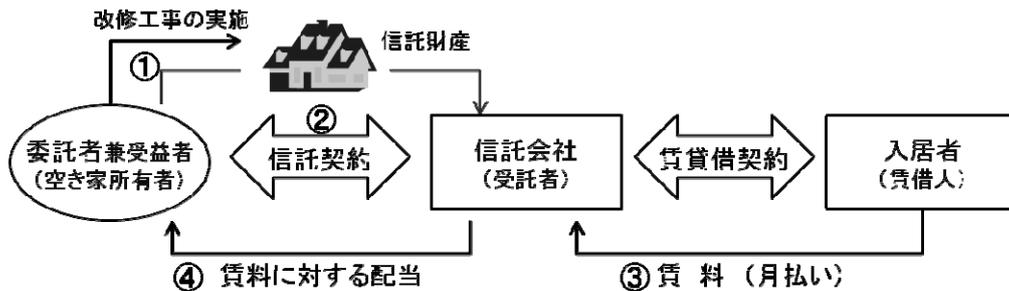
【スキームの解説】

- ① 空き家所有者は、対象となる空き家を信託する。
- ② 信託の受託者となる信託会社は、転貸事業者との間で建物定期賃貸借契約を締結し、原則として契約期間中の賃料を一括前払いで受け取る。この時、未経過期間の賃料相当額を保全するため、転貸事業者は質権者となって空き家所有者（委託者兼受益者）が所有する受益権に質権を設定する。

- ③ ②の一括前払い賃料は、信託の受益者である空き家所有者に配当される（実質的には改修工事費等の支払まで受託者が金銭信託で預ることになる）。
- ④ ③の配当から改修工事費が支払われる。
- ⑤ 転貸事業者は、改修工事が施された空き家を転貸して収入を得る。
- ⑥ 事業期間が満了した時、信託が終了して信託財産は所有者に返還される。

[スキームB（不動産信託を活用した賃貸管理事業方式）]

図-6 スキーム図（スキームB）

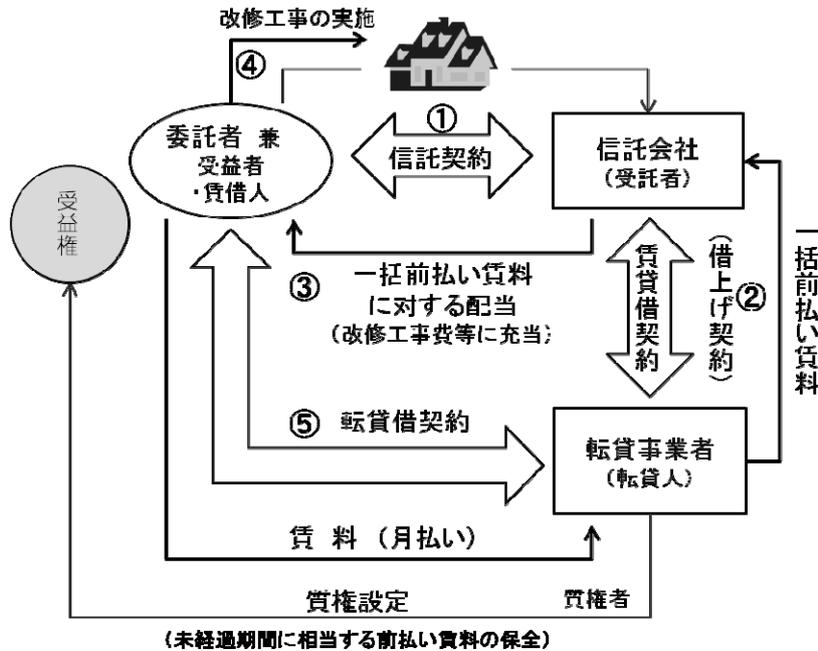


【スキームの解説】

- ① 空き家所有者は、自らの負担で対象となる空き家の改修工事を行う。
- ② 空き家所有者は、改修工事を施した空き家を信託する。
- ③ 信託の受託者となる信託会社は、貸主となって賃貸を行い、賃料を得る。
- ④ 信託会社は、賃料等の収入を原資として、受益者に配当する。

[スキームC（不動産信託を活用した賃料前払いの一括借上転貸事業のリースバック方式）]

図-7 スキーム図（スキームC）



【スキームの解説】

- ①～④ スキームAと同じ。
- ⑤ 転貸事業者は、改修工事が施された空き家を委託者兼受益者に転貸して収入を得る。

委託者兼受益者は、一度に改修工事費を支払わないで賃料を支払うことによって、改修工事後の自宅に住み続けることができる。

7) スキームの修正

対象地域の調査を行なっていく中で、当該地域では、「まちの活性化」の視点から新婚・子育て世代の転入を促進し、多世代が住まう住宅の供給が望まれていることを知った。団地・分譲マンション地区においては、この動きが先行実施されているものの、戸建住宅地では手つかず、かつそのための策も見当たらない状態にあった。

そこで我々は、この「まちの活性化」の観点と「保有し続けたい所有者の意向」を融合し、かつ賃貸市場で流通可能な住宅の供給を前提にした「パーシャル賃貸住宅システム」を開発した。

図-8 パーシャル賃貸住宅システムのコンセプト



① 「パーシャル賃貸住宅システム」の概要

「パーシャル賃貸住宅システム」は、マイホームを賃貸し、一定期間経過後に確実に返還される定期借家契約を基本とするが、建物全体を丸ごと賃貸するのではなく、その一部をトランクルーム等としてオーナーが使えるようにする手法である。

図-9 パーシャル賃貸住宅参考プラン図

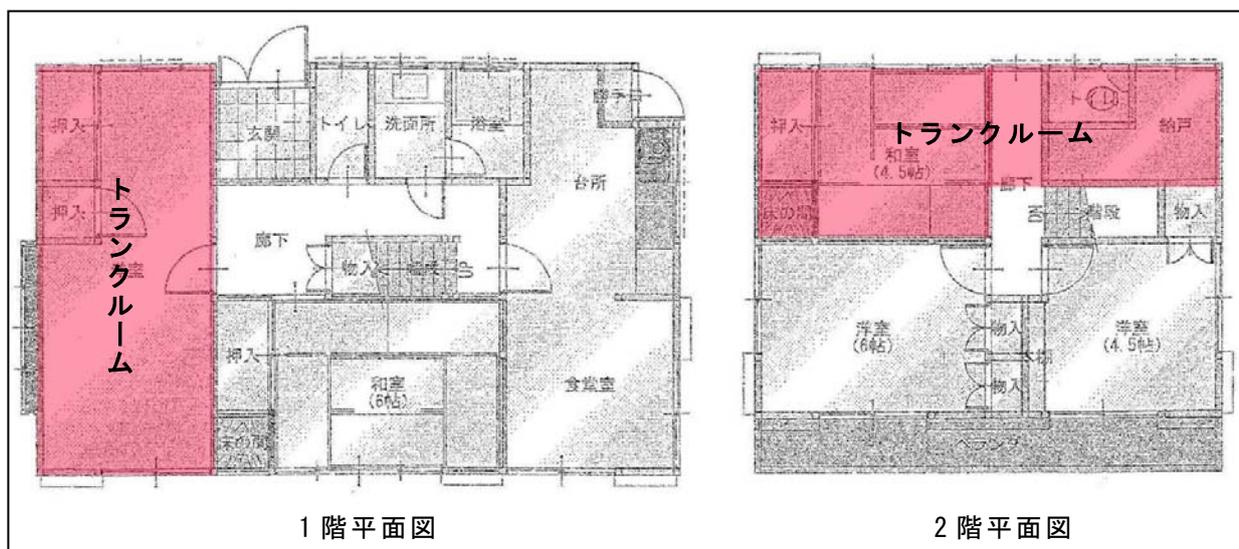
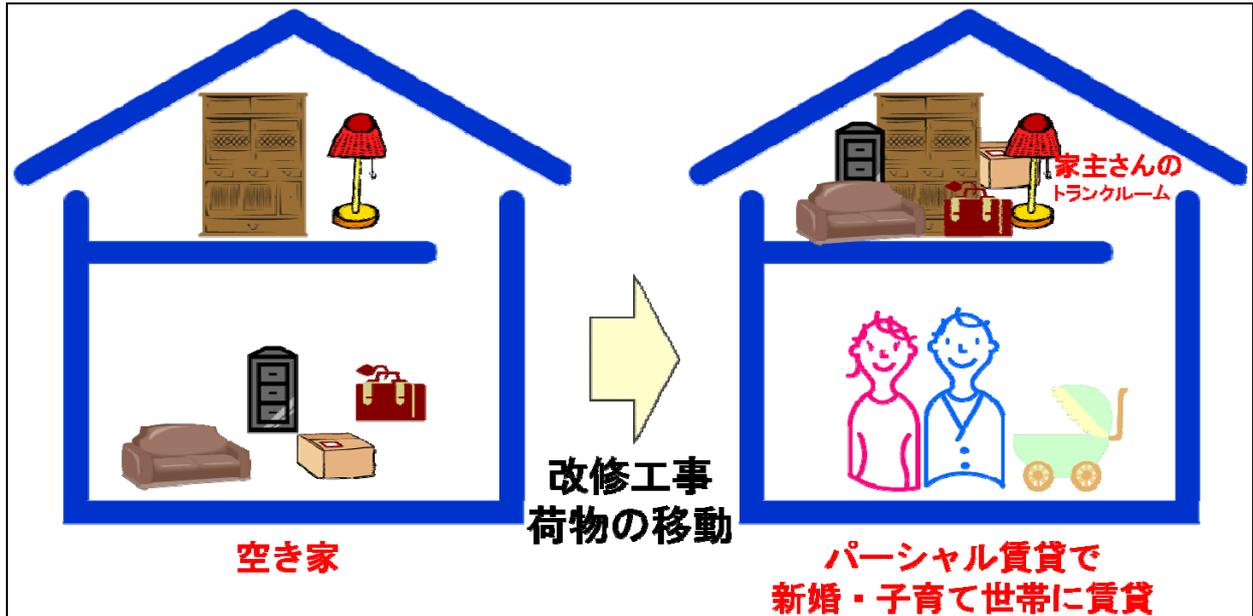


図-9 の参考プランでは、5SLDKのうち3LDKを賃貸し、残りのスペースをトランクルームにする。所有者にとっては、煩わしい荷物の移動を最小限にすることが可能で、全体の改修を行なうより改修工事費用を軽減する効果があり、部分的な賃貸による賃料水準の低減は、新婚・子育て世代の戸建地区への転入を促す。

図-10 パーシャル賃貸住宅（空き家活用のイメージ）

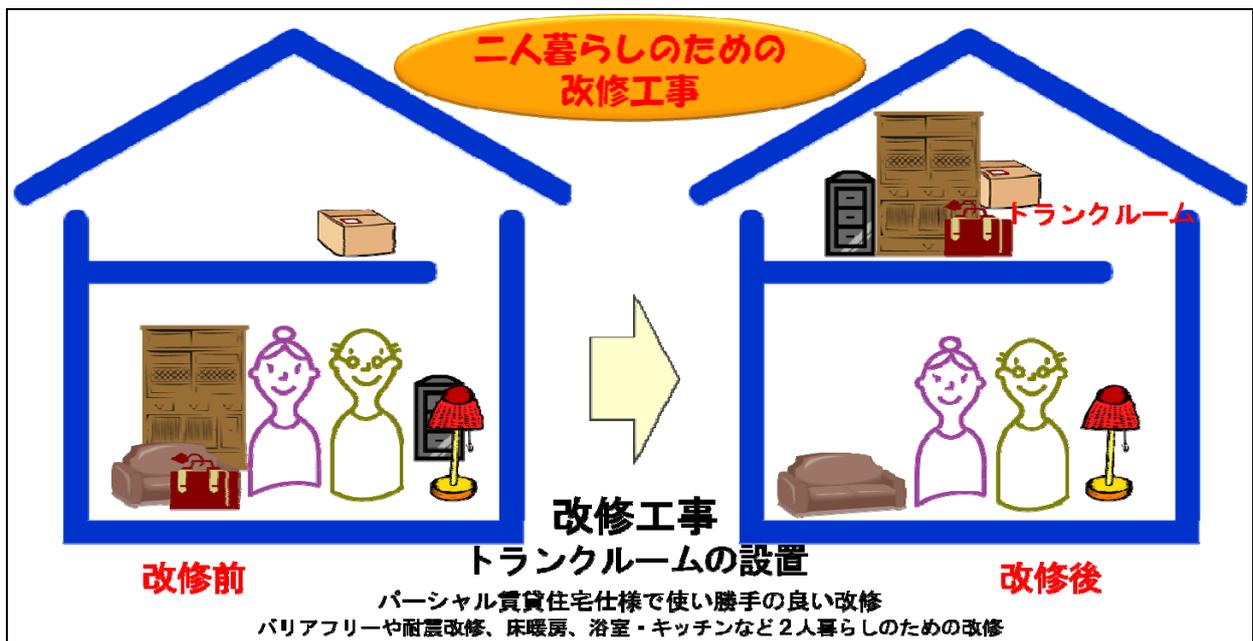


また、このパーシャル賃貸住宅システムに前述のスキームA「不動産信託を活用した賃料前払いの一括借上転貸事業方式」を組合せ、所有者が改修工事を負担せず、借上げ期間の賃料を一括して前払いで受け取る方法により工事代金を調達する方法や、スキームB「不動産信託を活用した賃貸管理事業方式」の信託による賃貸管理などを行なうことも可能である。

②パーシャル賃貸住宅仕様による居住中の改修

本格的なバリアフリーや耐震改修の工事をしたくても、「部屋数が多すぎるし、いまさら家にお金をかけるのはもったいない」として改修工事を断念されるようなケースが見受けられる。そこで、マイホームの一部をトランクルームにしてバリアフリーや耐震改修を行なうパーシャル賃貸住宅仕様の改修を提案する（図-11）。将来、建物を利用しなくなった時に改修工事を無駄にすることなく、パーシャル賃貸住宅システムを利用して居住せずに保有し続けることが可能になり、高齢者本人のための改修工事を促す効果が期待できる。

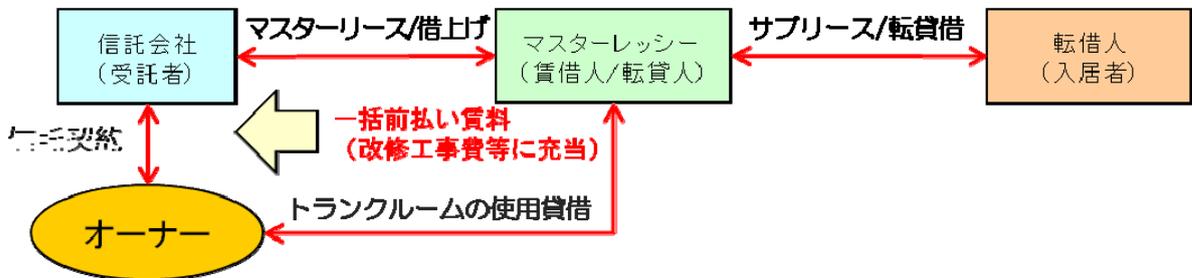
図-11 パーシャル賃貸住宅仕様による居住中の改修イメージ



③ パーシャル賃貸住宅システムの契約形態

不動産信託を活用した賃料前払い方式によるパーシャル賃貸住宅システムの契約形態を図-12に例示する。

図-12 不動産信託を活用したパーシャル賃貸住宅システムスキームの例



所有者は土地・建物を受託者である信託会社に信託するため信託契約を締結する。信託会社はマスターレシー（転貸人）との間で、建物全体の定期賃貸借契約（一括借上げ契約）を締結する。転貸人は、トランクルーム部分について元の所有者との間で使用貸借契約を行ない、その他の居住用部分について、転借人・入居者とサブリース契約（定期転貸借契約）を結ぶことになる。なお、使用貸借契約の規定について注意すべき事項を表-6にまとめる。

表-6 注意事項まとめ（パーシャル賃貸住宅システム使用貸借契約規定）

■	トランクルーム部分は、平面図によって明示する。 (転貸借契約においても「賃貸部分に含まないとして」明示が必要。)
■	定期であること。民法第 599 条の規定にかかわらずオーナー[借主]の死亡で消滅しない旨の特約を設けること。(借主が死亡の場合、相続人が借主の地位を承継する。)
■	トランクルーム内物品の盗難、破損、焼失等について、貸主、転借人、信託の受託者に責任は及ばない。家財の保険は、借主自らが加入すること。
■	トランクルームに出入りする時といえども、転借人の事前の許可なく転借人が使用する部分に無断で立ち入ることはできない。事前の了解を得ること。
■	緊急の場合に貸主、借主、および転借人、信託の受託者は、トランクルームに立ち入ることができること(事後報告必要)。
■	期間は、マスターリース契約(借上げ契約)期間満了までとすること。
■	使用目的は、借主(委託者)の家財・物品の保管場所に限定すること。
■	使用貸借は、原則無償であるが、固定資産税の面積按分額程度の使用料を求めることは可能であること。
■	借主(委託者)が家財等を搬出した時は、目的を達したとして契約は終了すること。
■	トランクルームの電気系統が、居住用賃貸部分と別系統[子メーター]にできない場合はその取り決めを行なうこと。
■	使用貸借契約が終了した後、転貸人が転借人にトランクルーム部分を賃貸(賃料増額)した場合、その収入増分は転貸人に帰属して差し支えないこと。

④不動産信託活用の賃料前払い方式の税務上の取扱い

このスキームにおける信託は、税法上の受益者等課税信託に分類される。受益者等課税信託では、信託財産自体を受益者が保有するものとみなし、収益や費用は全てその発生時に受益者に帰属するものとして取り扱われる（所法 13 条 1 項）。

このスキームにおいて、信託会社等の受託者は、最初に一括前払い賃料を受け取るが、この時点で受益者であるオーナーに収益が帰属することになれば、その所得に対するオーナーの納税負担が大きくなり、事業の障害になりかねない。また、信託から生ずる損失に関しては、個人の受益者、法人の受益者に応じて損失の規制があることから、事象期間中に損失が生ずるスキームも避けなければならない。一方、事業期間中に、オーナーに対して金銭配当を分配しないスキームにおいて、事業期間中に所得が生じる場合は、納税資金の手当てを考慮する必要がある。つまり、この事業では、事業期間を通じて所得も損失も生じないスキームが、納税コスト負担等の観点から理想的であると言える。

そこで、定期土地賃貸借契約（いわゆる定期借地契約）で注目されている一括前払い一時金方式による地代の支払いを定期建物賃貸借契約（借上げ契約）に応用する。事業期間に相当する一括前払い賃料が、事業期間に分割して計上できるよう、マスターリース契約書（借上げ契約書）に一時金が前払賃料であり、かつ、期間満了前に契約が解除された場合は未経過期間に相当する賃料を返還することを明記する。なお、改修工事費の減価償却については、改修工事費用が再取得価額（中古資産と同じ新品のものを取得する場合のその取得価額）の 50% を超えない場合、その資産の耐用年数は法定耐用年数ではなく「その事業の用に供した時以後の使用可能期間として見積もられる年数によることができる。」とされている。
参考文献）「実例にみる信託の法務・税務と契約書式（日本加除出版）」

⑤パーシャル賃貸住宅事業のシミュレーション

10 年間の不動産信託活用型賃料前払いパーシャル賃貸住宅制度（所有者は改修工事費を負担しない）を、改修工事費を 700 万円（内、耐震改修補助金が 70 万円）として、泉北ニュータウンにおいて実施する場合の事業シミュレーションを行なった。

事業期間を 10 年間に設定した理由は、堺市が「泉北 NT 子育て世帯住まいアシスト補助制度」を設け、新婚・子育て世代の家賃補助（月額 2 万円、期間 5 年間）を実施していたためである。

注）千里ニュータウンの事業では、この事業による賃料減額効果により市場流通性が確保されるため、特に家賃補助は必要としない（自治体による家賃補助制度もない）。

表-7 イニシャルの事業費（初年度）＜事業期間 10 年間＞

項目	金額	備考
改修工事費	6,300,000 円	耐震診断、耐震設計、耐震改修工事費から補助金を控除
信託登記費用	120,000 円	
火災保険料	30,000 円	当初 1 年間（地震保険を含む）
固定資産税等	200,000 円	当初 1 年間
信託報酬	550,000 円	受託時と 1 年目の合計
合計	7,200,000 円	マスターリースの一括前払い賃料（月額 6 万円）

表-8 ランニングの事業費（2年目～）

項目	金額	備考
火災保険料	30,000 円	年間（地震保険を含む）
固定資産税等	200,000 円	年間
信託報酬	52,000 円	2年目以降
合計	282,000 円	マスターリースの一括前払い賃料（月額 2.35 万円）

表-7、8よりマスターリース賃料の月額合計は8.35万円で、転貸賃料月額75%をマスターリース賃料月額として割戻すと、転貸賃料は11万円となる。この時、泉北NT子育て世帯住まいアシスト補助制度を利用すれば、入居者負担額は9.1万円となる。

マスターレシー経費を転貸賃料収入の10%として、マスターレシーにおけるこの事業の内部収益率（IRR）は、入居率が100%と90%のときにそれぞれ4.41%、1.66%で、限界空室率（損益分岐）は15.7%（18.8ヶ月）となった。

8) 一括借上げのための資金調達

空き家再生において、所有者が改修工事費用を負担できない、もしくはしたくないことが事業化の障害になっていることは多い。また、仮に高齢者が金融機関からの融資によって事業資金を調達しようとしても、高齢者個人融資に対する金融機関のスタンスは、一般に消極的であると言わざるを得ない。

このスキームは、所有者に代わって転貸事業者が改修工事費用等の事業費を調達する仕組みで、当該転貸事業者の資金調達が事業化の鍵となる。したがって、事業化を進めていくにあたっては、金融機関との連携や（財）不動産流通近代化センターの地域再生事業等支援制度（融資保証）の活用、まちづくりファンドや地域LLPによる資金提供などを組み込んで検討していく必要がある。

写真-1 事業説明会（平成24年2月18日北千里にて）



以上のような調査・研究を重ね、平成24年2月18日に北千里駅周辺のニュータウン戸建居住者向けに事業説明会を実施したところ、5名の参加者があり、この事業の話題を中心に2時間にわたり熱い議論で盛会となった。

「自分が神戸の高齢者施設に入居することになっても、この仕組みがあれば、家を手放さずにおくことを選択するかも知れない。」と、この事業スキームが新たな選択肢になる可能性を示唆する意見があった。

3. 事後評価

(1) 事業の効果

昭和 40 年代に着工された大都市近郊のニュータウンでは、他の地域に比較して居住者の高齢化の進展は著しい。このことは、潜在的な住み替え層が多く存在することを意味し、これまで主としてスクラップアンドビルドの手法が用いられ、機能してきたニュータウン戸建住宅の再生サイクルが、増加する空き家によって一挙に破綻する恐れを内在していることを示している。

その受け皿としてストック活用の仕組みの構築が必要とされているものの、これまで地域 NPO 団体などが企画した住み替え支援事業は、千里ニュータウン、泉北ニュータウンのいずれの地域においても、未だに事業化されていないと聞いている。

ニュータウンの空き家再生は、空き家所有者の状況や考え方を考慮したオーダーメイド的な感覚が不可欠であるとともに、地域住民が協力できる用途で空き家を再生していく必要があり、そのためにも、地域 NPO 団体や自治会との連携を重視した活動を心がけなければならない。

我々の提案事業は、現時点では企画段階にすぎないものの、行政（大阪府、堺市等）、NPO 団体、地域自治会、本会関連サポート団体などと連携することによって、ニュータウン戸建住宅所有者に新たなストック活用の選択肢を提供する。

さらに、当初想定した空き家所有者だけでなく、現在の居住者に対しても活用できる選択肢を提供できることは、新たな事業展開の可能性を持ったと言える。

写真-2 泉北ニュータウン・榎塚台（平成 24 年 1 月撮影）



(2) 目的の達成状況

目標の達成状況はほぼ予定通り、順調であった。ニュータウンの再生にかかる過去の調査データや研究資料が多くあり、整理・分析に多くの時間を要したものの、現状の把握には大いに役立った。

事業説明会を実施するための準備においては、豊中市、吹田市や千里ニュータウン北千里地区の自治会への足がかりができ、また居住者との関係が構築できたことも大きい。泉北ニュータウンについても、大阪府や堺市、地元自治会、地域 NPO 団体、大学などと一定の連携関係が構築できつつある。

一方、事業スキームにおいては、地域の実態やニーズの把握に努めた結果、当初想定した空き家所有者に対する事業提案だけでなく、現居住者を対象にした空き家の未然防止策を検討することができた。

4. 今後の課題

金融機関との連携や、ファンドを活用した資金調達など、資金面での整備は重要であり、トライアルの段階から事業化に展開するためには、あらかじめ規模別に整理・準備しておくことが大切である。また、今回の研究では賃貸市場での流通を目的としたため、新婚・子育て世代をターゲットにした戸建住戸の活用を考えたが、ルームシェア、シェアハウス（ゲストハウス）、コミュニティハウスなど多様な活用方法についても検討する余地はある。

なお、戸建住宅を再生して賃貸用に活用する事業の企画において、取得から売却まで、マイホームとして受ける数多くの税制上の恩恵が、賃貸活用によってその対象外になってしまうために、再生・活用の障害になるケースがある。例えば、改修後の賃貸活用にあっては、「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例」を適用することはほぼ不可能になることを折り込んで事業を企画しなければならず、マイホーム所有者に売却しようとする考えが少しでもあれば、再生・活用の意欲を大きく減退させてしまう。

したがって、戸建住宅のストック活用政策にあたっては、賃貸により活用を図る概念の一般化は勿論、促進のための税制上の手当が望まれ、そのことによって、戸建住宅の空き家再生の選択肢や再生・活用窓口の拡大が、より効果的に機能するだろう。

5. 今後の展開

空き家の利活用には、所有者・利用者間のマッチング、利活用に伴う資金調達の問題、所有者の相続との関連など様々な課題をクリアしていく必要があり、そのために本会のように不動産の知識や情報を有し、相続問題や有効活用、まちづくりなどを手がける不動産コンサルティング技能登録者の団体が、既存の行政、地域住民、NPO法人などの活動と連携し、空き家活用の「プラットフォーム」を構築していくのは必然性があり、本調査・研究事業に協力が得られている理由でもある。

本事業における調査・研究の結果は、今後連携関係を深め、確かな「プラットフォーム」を構築し、戸建住宅の空き家再生の選択肢や再生・活用窓口を拡大していく上で大きなポイントになると考えており、引き続きその役割を果たしていきたい。

写真-3 千里ニュータウンの空地（平成24年1月撮影）



■ 団体概要・担当者名			
団体設立時期	平成6年3月		
代表者名	林 青好		
連絡先担当者名	米田 淳		
連絡先	住所	〒541-0047	大阪府大阪市北区西天満3丁目11番6号
	電話	06-6363-2017	
ホームページ	http://www4.osk.3web.ne.jp/~oreca/		