

## 資料編

### (1) アンケート

#### 遊休不動産の再生事業に関するアンケート

問1 貴団体についてお聞きます。

(1) 貴団体についてお聞きます。(該当の □ にレの記入をして下さい。(以下同様))

団体名				
プロジェクト名				
所在地				
経緯	<input type="checkbox"/> 既存団体	<input type="checkbox"/> 新規設立	(プロジェクト開始時で判断)	
組織形態	<input type="checkbox"/> 株式会社	<input type="checkbox"/> NPO	<input type="checkbox"/> 一般社団法人	<input type="checkbox"/> その他
構成	<input type="checkbox"/> 地元組織(商工会・商店会等)等による	<input type="checkbox"/> 有志による	<input type="checkbox"/> 公的機関	
構成員による出資	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無		
出資者構成	<input type="checkbox"/> 不動産所有者	<input type="checkbox"/> 地元組織(商工会・商店会等)等による	<input type="checkbox"/> 有志による	<input type="checkbox"/> 公的機関
職員数	常勤 名	非常勤 名	計 名	
団体内の職能 (複数回答可)	<input type="checkbox"/> 建築・デザイン	<input type="checkbox"/> 事業計画	<input type="checkbox"/> テナント誘致	<input type="checkbox"/> 地元調整
	<input type="checkbox"/> その他( )			
外部パートナー	<input type="checkbox"/> 建築家	<input type="checkbox"/> デザイナー	<input type="checkbox"/> 会計士	<input type="checkbox"/> 弁護士
	<input type="checkbox"/> コンサルタント <input type="checkbox"/> その他( )			

(2) アンケート記入者(名前、役職、電話番号、メールアドレス)についてお聞きます。

名前			
役職			
電話番号		Eメール	

問2 再生事業を行っている物件についてお聞きます。

(1) 代表する再生事業の対象物件(名称、住所、規模等)についてお聞きます。

もし、再生事業物件がない場合には、問5にお進みください。

・対象物件が存する建築物(複数物件ある場合には代表的物件について回答願います。)

建物名			
所在地			
建築年	(西暦)	年	
構造			
規模	階建 m <sup>2</sup>		
	<input type="checkbox"/> 建物全体	<input type="checkbox"/> 建物の一部(	階部分、 m <sup>2</sup> )
用途	【現在の用途】		
	【以前の用途】		

(2) 上記以外にも貴団体での再生物件はありますか。

また、他にも再生物件がある場合は物件の名称・所在地(市町村)の記入をお願いします。

- ①上記物件のみである  
 ②上記以外にも再生物件がある

物件名称	所在地

(3) 賃貸借契約は定期借地借家契約ですか、普通借地借家契約ですか。

賃貸借契約期間はどれくらいですか。

- ①賃貸物件で、定期借地借家契約である。 ( 年 ヶ月間 )  
 ②賃貸物件で、普通借地借家契約である。 ( 年 ヶ月間 )  
 ③使用貸借である。 ( 年 ヶ月間 )  
 ④元々の自己所有物件である。  
 ⑤再生事業目的に購入した物件である。  
 ⑥賃貸管理のみである。 ⇒(4)のみ回答して下さい。

(4) 対象物件の所有者はどのような方ですか。

- ①公共団体  
 ②民間企業等  
 ③個人

(5) 賃借料金、取得金額は周辺相場と比べてどうですか。

- ①周辺相場並み  
 ②周辺相場よりも高い  
 ③周辺相場よりも低い  
 ④その他( )

### 問3 再生事業の事業内容についてお聞きします。

(1) 再生事業を推進するための地方公共団体等による基本構想や活性化計画等の上位計画はありましたか。

- ①作成した  
 ②既にあった  
 ③ない

(2)プロジェクトの事業計画等は誰が作成しましたか。(複数回答可)

- ①貴団体
- ②地方公共団体
- ③商店街
- ④まちづくり会社
- ⑤地元有志
- ⑥その他( )

(3)再生事業に対象物件を選択した理由は何ですか。(複数回答可)

- ①物件エリアのポテンシャル(エリアマーケティング上の魅力など)
- ②物件エリアの事業環境(所有者の協力、行政の協力など)
- ③物件の立地(周辺相場が相対的に安価、交通アクセスが便利など)
- ④投資額、賃借料等の物件調達コストが低かったこと(物件が償却済みなど)
- ⑤物件の建築物としての魅力(履歴、歴史的価値など建物の潜在的可能性)
- ⑥物件を再生する上での使い勝手(改修し易さ)
- ⑦所有者からの相談、協力依頼による
- ⑧その他( )

(4)再生事業の目的、および現在でている効果はどのようなものですか。(複数回答可)

- |   | <目的>                     | <効果>                     |
|---|--------------------------|--------------------------|
| ①物件の保有コストの確保(維持管理費・租税公課等)   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ②物件の収益の向上   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ③物件の資産価値向上  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ④地域の活性化、賑わい創出   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ⑤地域人口の増加  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ⇒ ( <input type="checkbox"/> 定住人口 <input type="checkbox"/> 交流人口 ) |                          |                          |
| ⑥地域産業の育成、新規産業の創出、雇用創出   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ⑦意欲のある若者の支援・育成  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ⑧クリエイティブな人を集める  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ⑨多様なライフスタイルの実現  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ⑩その他( )   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

(5)再生事業のコンセプトはどのようなものですか(ある場合のみご記入下さい)。

( )

(6) 対象物件の改修はいつ頃行いましたか。また、どの程度行いましたか。(複数回答可)

<改修の時期> (西暦) \_\_\_\_\_ 年

- <改修の程度>
- ①内装
  - ②外装
  - ③設備
  - ④躯体、構造
  - ⑤該当なし

(7) 初期投資費用(改修費等)の資金は誰が負担しましたか。(複数回答可)

- ①所有者
- ②貴団体
- ③入居者
- ④その他 ( )

(8) 貴団体が初期投資費用を負担した場合、資金調達はどのような方法で行いましたか。

(複数回答可)

- ①自己資金
- ②金融機関等からの融資
- ③補助金、助成金を利用
- ④その他 ( )

(9) 貴団体にとって再生事業の採算はとれていますか。

- ①とれている
- ②とれていない
- ③分からない

(10) 初期投資費用の回収期間はどの程度見込んでいますか。

- ①3年未満
- ②3～5年
- ③6～10年
- ④11年以上
- ⑤見込んでいない

(11) 採算確保のための工夫は何ですか。(複数回答可)

- ①事業着手前の入居者の確保
- ②空間の分割による手頃な家賃設定
- ③入居者の絶対賃料から逆算した事業計画
- ④魅力的な空間づくり
- ⑤入居者間のコミュニティ形成
- ⑥入居者への経営支援 ⇒ (  有料  無料 )  
具体的な内容 ( )
- ⑦維持管理費の抑制
- ⑧地方公共団体の支援 ⇒ (  家賃助成  改修費助成  
 制度融資  その他 ( ) )
- ⑨その他 ( )
- ⑩特に何もしていない

(12) 入居者への賃貸料金は周辺相場と比べてどうですか。

- ①周辺相場並み
- ②周辺相場よりも高い
- ③周辺相場よりも低い

(13) 賃貸料金はどのようにして決定しましたか。

- ①周辺賃料相場による
- ②入居予定者の希望による
- ③改修費から算出による
- ④その他 ( )

#### 問4 入居者選定についてお聞きます。

(1) 入居者はどのような基準で選定していますか。(複数回答可)

- ①特に基準はない
- ②特定の業種(地場産業)のみ(具体的な業種: )
- ③特定の業種(地場産業以外)のみ(具体的な業種: )
- ④市内の事業者、居住者
- ⑤市外の事業者、居住者
- ⑥入居者個人の属性(性別・年齢・職業・家族構成等)
- ⑦売上高、所得
- ⑧人間性(熱意、影響力がある等)
- ⑨その他 ( )

(2)入居者はどの段階で概ね決定しましたか。

- ①着工前(改修前)
- ②工事中(改修中)
- ③完成後(改修後)
- ④その他 ( )

**問5 再生事業を円滑に実施する上での課題と支援策等についてお聞きます。**

(1)事業を円滑に実施する上で課題となった事項は何ですか。(複数回答可)

- ①活用物件の発掘 ⇒(2)①を回答して下さい。
- ②対象物件の現況把握 ⇒(2)②を回答して下さい。
- ③改修費用等の資金調達 ⇒(2)③を回答して下さい。
- ④建築基準法上の規制・手続き ⇒(2)④を回答して下さい。
- ⑤借り手の募集 ⇒(2)⑤を回答して下さい。
- ⑥担い手の育成 ⇒(2)⑥を回答して下さい。
- ⑦周辺地域・関係者の理解・協力 ⇒(2)⑦を回答して下さい。
- ⑧事業性の確保 ⇒(2)⑧を回答して下さい。
- ⑨その他 ( ) ⇒(2)⑨を回答して下さい。

(2)上記で回答の各課題に対して考えられる支援策・解決策は何ですか。(複数回答可)

①活用物件の発掘

- ア)地方公共団体の政策的位置付け(都市政策・産業政策等)
- イ)再生事業実践の場の形成・ネットワークの形成
- ウ)空き家・空きビル実態調査の実施
- エ)空き家バンクの開設
- オ)不動産所有者への啓発・意識改革
- カ)税制の見直し(空き家に対する固定資産税の課税標準特例等)
- キ)既存建物の担保評価の適正化
- ク)PR・プロモーション
- ケ)その他 ( )

②対象物件の現況把握

- ア)インスペクション(建物現況調査)の普及促進
- イ)その他 ( )

③改修費用等の資金調達

- ア) 多様な資金調達の仕組み(低利融資・借家権者に対する融資制度・ファンド等)
- イ) 既存建物の担保評価の適正化
- ウ) 改修費への助成
- エ) その他 ( )

④建築基準法上の規制・手続き

- ア) 行政判断基準の運用改善(用途定義、既存不適格証明等)
- イ) 用途変更の緩和(検査済証なし物件のための手続き確立等)
- ウ) 現行法への遡及リスクの緩和(防火区画、構造規定等)
- エ) 既存不適格証明の緩和(検査済証の紛失・未取得等への対応等)
- オ) 各種基準緩和の周知徹底(既存不適格建築物の増築等に係る基準緩和等)
- カ) その他 ( )

⑤借り手の募集

- ア) 空き家バンクの開設
- イ) 再生事業実践の場の形成・ネットワークの形成
- ウ) イベント(マーケット等)の開催支援
- ⇒ (  道路・公園等の占用許可の手続き緩和  開催費への助成 )
- エ) PR・プロモーション
- オ) その他 ( )

⑥担い手の育成

- ア) 地方公共団体の政策的位置付け(都市政策・産業政策等)
- イ) 再生事業実践の場の形成・ネットワークの形成
- ウ) 人材育成システムとその出口戦略(事業性・流動性の確保)
- エ) 不動産所有者への啓発・意識改革
- オ) その他 ( )

⑦周辺地域・関係者の理解・協力

- ア) 地方公共団体の政策的位置付け(都市政策・産業政策等)
- イ) 再生事業実践の場の形成・ネットワークの形成
- ウ) 人材育成システムとその出口戦略(事業性・流動性の確保)
- エ) 不動産所有者への啓発・意識改革
- オ) PR・プロモーション
- カ) その他 ( )

⑧事業性の確保

ア)多様な資金調達仕組み(低利融資・借家権者に対する融資制度・ファンド等)

イ)不動産所有者への助成

⇒ (  改修費  専門家派遣 )

ウ)入居者への助成

⇒ (  改修費  家賃  専門家派遣 )

エ)税制の見直し(築古物件の減価償却等)

オ)不動産所有者への啓発・意識改革

カ)その他 ( )

⑨その他 ( )

具体的な解決策・支援策がありましたら、ご記入願います。

(3)ご意見等がございましたら、ご自由に回答願います。

アンケートは以上で終了です。ご協力、誠に有難うございました。