

令和3年度
「ランドバンクの活用等による土地
の適切な利用・管理の推進に向けた
先進事例構築モデル調査」

『西之表市低未利用地利活用推進協
議会』設立検討事業実施結果報告書

令和4年3月4日
株式会社川商ハウス
作成者：今田 正仁

1. 調査の目的・背景

地域の特徴・課題	<ul style="list-style-type: none">・所有者不明土地、相続未登記が散見される。低未利用地もあり所有者が島外在住のものも多く流通の妨げとなっている。・相続登記の促進に繋がる市民の意識改善、低未利用地の解消のためモデル事例を作り不動産所有者の意識改善が必要。 <p>(西之表市の見解) 島内外からのニーズがあった場合に、権利関係の問題で売りに出せない空き家、空き地が多いのではないかと</p> <p>(川商ハウスの見解) 空き家・空き地の問題が各校区から集まってきており西之表市全体での対応が必要となってきた。</p>
ランドバンクの役割	<ul style="list-style-type: none">・役所の空き家バンクでは対応していない業務(不動産の賃貸・売買を促進するために市自らが相続登記等を促す動き)を宅建業、司法書士、土地家屋調査士などと連携して不動産を動かす仕組み

	<ul style="list-style-type: none"> ・相続登記、境界画定など不動産取引を円滑にするための情報提供及び支援活動(無料相談会など) ・各校区長や公民館長との連携で空き家・空き地等の掘り起こしを行い移住者を呼び込むための物件づくりを地元住民と連携して行う枠組みを形成する。
<p>本取組の目標</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・低未利用地の利活用モデル構築 ・ランドバンク設立に向けた関係各所との合意形成

調査地について

西之表港から徒歩約 10 分の中心市街地
 国道沿いはテナントビル等が建っており
 今回のような低未利用地は稀である。



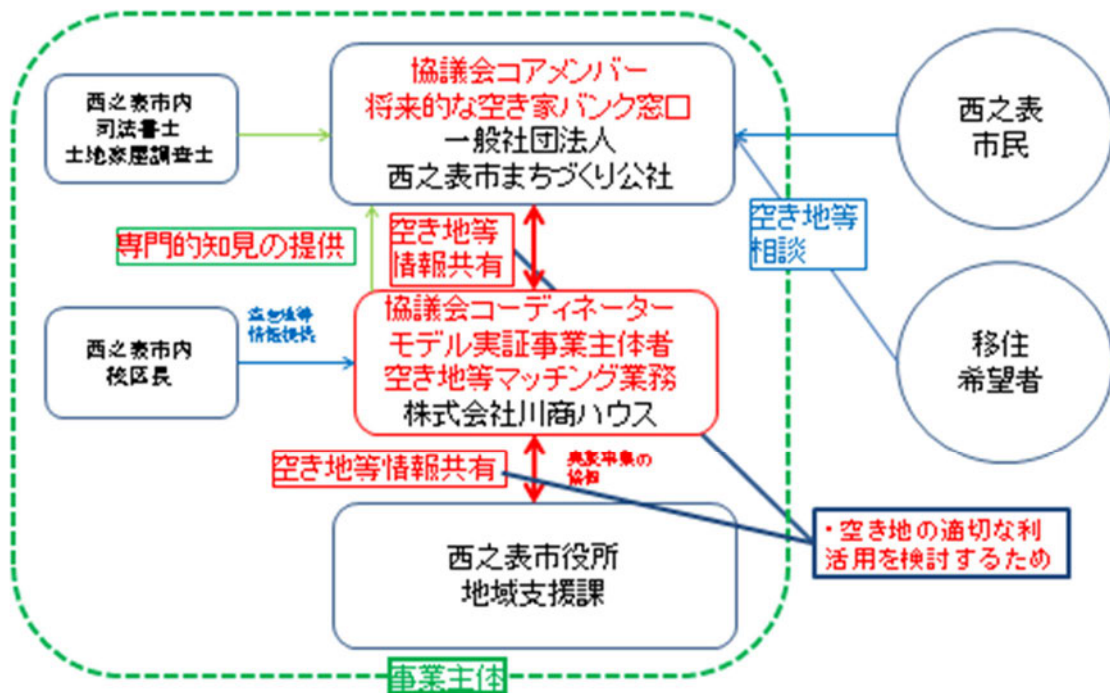
2. 業務フロー

(1) 体制メンバーと役割分担

構成主体	役割（想定含む）
株式会社川商ハウス	低未利用地利活用モデル実証主体 ランドバンク関係者との折衝
西之表市内司法書士・土地家屋 調査士	協議会での不動産所有者相談対応 のため参画
西之表市役所地域支援課	ランドバンク登録のための空き家 等情報共有、市民からの情報収集
西之表市各校区長	校区内の空き家等情報提供
一般社団法人西之表市 まちづくり公社	ランドバンク実施コアメンバー（ラ ンドバンク設立については核とな る法人格が必要であり、市の職員だ けでなく民間もはいつている公社 が適任と思い打診している） 将来的にランドバンクが設立すれ ば空き地等の情報提供も必要にな

	<p>る為西之表市空き家バンクの窓口を担当している地域支援課との連携(空き家担当で所属している地域おこし協力隊をまちづくり公社と同時所属とし情報を共有する等)を検討している。</p>
--	---

3. 業務工程



4. 業務内容

- ・ 低未利用地を使ったポケットパーク事業

【解体前現地】



【解体中写真】



【解体後写真】



【ポケットパーク整備後写真】



種子島は新海誠監督の『秒速5センチメートル』等で海外でも有名なアニメの聖地となっており、今回商工会で保有しているアニメ『ロボティクスノーツ』のコンテナを旅客誘引として設置している。作中で種子島の高校生が造ったロボットを再現したレプリカが入っており、商店街振興組合によるSNS等での拡散により島外から見学に来た事例もある。

近隣に駐車場が少なく国道でありながら路上駐車が多い事もあり、パーク利用者だけでなく商店街の利用でも無償で使えるようにしている。

またパーク内をWi-Fiスポットとするために上記コンテナにモバイルルーターを設置し、観光客や地元学生などに無償で通信環境を提供した。

西之表市でのイベントや年末年始は商店街振興組合に協力頂きイルミネーションを実施した(次ページ写真参照)





・ 11月28日に西之表市にて不動産なんでも相談会を実施

当日は相談件数が16件あり、その中でも半数以上が相続・登記に関するものであった。弁護士・司法書士・土地家屋調査士が同席していたこともあり、来場者からは『非常に参考になった』と喜んでいただけた様子。

セミナー参加者20名の内各校区長や金融機関関係者など西之表市での空き家等対策に各々取り組む姿勢が伺えた。

参加無料!
 新型コロナウイルス対策をしっかりと行います!
※新型コロナウイルス感染症対策に関する政府方針なども踏まえ、西之表市からの要請に応じ、営業時間の半日(または短縮)となる場合もございますので事前ご了承くださいませ。

不動産なんでも相談会

不動産に関するお悩み
 ございませんか?

●貸したい ●空家・空地の活用 ●不動産の相続
 ●アパートや貸家の経営・管理 ●土地・建物の売買
 ●空室管理を頼みたい ●古い建物の解体 等々

さまざまな不動産のお悩みに丁寧にお答えします!
 複数の相談ブースを設けておりますのでお好きな時間にお越しください!

2021
11/28
 日

時間 10:00~16:00
 会場 西之表市民会館 3階
〒891-3101 鹿児島県西之表市西之表7600

ご予約は不要!!
 ご来場の際はご相談物件の詳細が分かる書類や資料などをお持ちいただけるよう
 よろしくお願いたします。

13:00~ 宮脇謙舟土地家屋調査士事務所 宮脇謙舟土地家屋調査士による
 『建物の登記・境界確定の重要性について』

13:45~ 宮脇伸舟司法書士事務所 宮脇伸舟司法書士による
 『売買・相続のための登記の重要性について』

14:30~ 上野法律事務所 上野英城弁護士による
 『争続にならないための準備』

上記セミナーを開催致します。

お問合せ 株式会社川商ハウス (西之表支店)
主催: 株式会社川商ハウス 共催: 西之表市 協力: 鹿児島銀行 鹿児島相互信用金庫 南日本銀行 九州労働金庫



株式会社川商ハウスが「令和3年度 ランドバンク活用等による土地の適切な利用・管理の推進に向けた先進事例構築モデル調査」に採択され、その事業の一環として本相談会を開催します。

・株式会社ウルトラエックス・中割校区との連携協定

鹿児島県立ち合いの元、西之表市によって企業誘致を行った株式会社ウルトラエックスとの企業立地協定と同時に西之表市校区内で最小人口(令和3年12月現在で70名)の中割校区にある廃校となった鴻峰小学校にてラボを開設した株式会社ウルトラエックスと中割校区、株式会社川商ハウスとの地域活性化包括連携協定を締結した。

地域活性化包括連携協定書

中割校区(以下「甲」という。)と株式会社ウルトラエックス(以下「乙」という。)と株式会社川商ハウス(以下「丙」という。)は、相互の連携を強化し、地域活性化及び地域課題の解決を図るため、以下のとおり地域活性化包括連携協定(以下「本協定」という。)を締結する。

(目的)

第1条 本協定は、甲、乙及び丙が、緊密な相互連携と協働による活動を推進することにより、中割校区のより一層の地域の活性化及び市民サービスの向上を図ることを目的とする。

(連携事項)

第2条 甲、乙及び丙は、前条の目的を達成するため、次に掲げる事項について連携し、協力する。

- (1) 安心・安全のまちづくりに関すること
- (2) 移住・定住施策の推進に関すること
- (3) 市民サービスの向上に関すること
- (4) 交流人口の拡大に関すること
- (5) その他、目的を達成する為に必要な事項

(定期協議)

第3条 甲、乙及び丙は、前条各号に定める事項を効果的に推進するため、定期的に協議を行うものとする。

(守秘義務)

第4条 甲、乙及び丙は、本協定に基づく連携に当たり、知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。ただし、事前に本協定上の他の全ての当事者の承諾を得た場合は、この限りではない。

(本協定の見直し)

第5条 甲、乙及び丙のいずれかが、本協定の内容の変更を申し出たときは、その都度協議の上、必要な変更を行うものとする。

(有効期間及び更新)

第6条 本協定の有効期間は、令和5年3月31日とする。ただし、本協定の有効期間が満了する日の30日前までに甲、乙及び丙のいずれから書面による特段の申し出がない限りは、1年毎に自動的に更新されるものとする。

2 甲、乙及び丙は前項の規定にかかわらず、本協定上の他の全ての当事者に対し、30日前までに書面をもって通知することにより、いつでも本協定を終了させることができる。

(その他)

第7条 本協定に定めのない事項及び本協定に定める事項に関し疑義等が生じた場合は、甲、乙及び丙は協議してこれを定めるものとする。

本協定の締結を証するため、本書3通を作成し、甲、乙及び丙はそれぞれ署名又は記名・捺印の上、各自その1通を保有するものとする。

令和4年1月22日

甲 鹿児島県西之表市安城3517番地432
中割校区
区長

乙 東京都千代田区若木町3-9-17
株式会社ウルトラエックス
代表取締役

丙 鹿児島県鹿児島市新屋敷町1-7
株式会社川商ハウス
代表取締役社長

↑ 連携協定書データ



5. 業務の成果と課題

・ポケットパーク事業に関して

- 本来予定していたイベント利用での実施は年末からのオミクロン株発生によりほぼ予定が無くなり、駐車場スペースのみが使われていた。特に市や商工会のイベントも小規模にて開催され、その際は利用者が多かった。
- 商工会関係者へのヒアリングよりイルミネーション事業はある程度の効果はあったものと認識しているが、そこからの波及効果(まちなかへの誘因から飲食店等への誘導が行えているのか)は薄かったのではないかと、との意見があった。
- 各校区長からのヒアリングでは中心部に造るのではなく、市や校区で持っている空き地等に点在させる方が利用頻度も高くなるのではとの意見も頂いた

→市や各校区でポケットパーク事業を行う際に、運営・管理主体をどこが責任をもってやるのかが課題である。

・不動産なんでも相談会に関して

- 相談内容としては不動産登記に関する相談が半数あり、その中でも相続からの登記について相談が多かった。

内容としては2世代、3世代まえから登記が滞っており売却を検討しているが相続対象者が40名以上(代襲相続を含む)おり遺産分割協議が進まず前に進まない、相続した土地に倒壊した建物があり20年以上空き家として放置しているが自身で解体費用を出してまで売却は考えておらず相談に来た、相続に関して相談者以外は島外に居住しており本人としては自分の代で売却をしたいが売価について他の相続人と話が付かずそのままになっているため不動産業者からの客観的な意見として査定をお願いしたい、等があった。今回はセミナー講師として弁護士、司法書士、土地家屋調査士を招聘していたためその都度的確なアドバイスが出来る先生に同席頂き対応する事が出来た。

→相談会から収集した情報より売却に向けて動き出した案件もある。やはりこのような相談会を行う際は宅建業者だけでなく、弁護士や司法書士等専門家に同席頂きの確なアドバイスを相談者へ伝え、問題解決に繋がる事を体感して頂く事によって知人や親戚縁者へ未登記物件や空き家・空き地の問題解決に早めに動く事が大切だという意識共有をしてもらうことが必要なのではと感じた。

また、固定資産税支払名義者の中には相続登記は未登記であるが税金の支払いをしている方もおり、ほとんどが島外に居住しているようである。実際物件の場所や現状を把握していない事も多いので固定資産税の納付書を送付する際に相続登記の喚起、空き家バンクへの登録勧奨などを市役所と協働して行い未登記による不動産流通の障害を少しでも取り除いていくように進めていく。

・株式会社ウルトラエックス・中割校区との連携協定

- 地域活性化包括連携協定後中割校区長と打ち合わせを行い、校区内の空き家情報提供を頂いた。室内状況等確認は必要であるが状態のいい物件があれば弊社で借りてリノベーションした後移住・定住希望の方へサブリースを行う事も検討中である。
また旧鴻峰小学校に隣接している市所有の教員住宅を一般財産化して弊社が賃貸、リノベーション後株式会社ウルトラエックスの社宅としてサブリースするモデルも検討している。
- 今回の協定に関しては新しい業態が西之表市に参入したことで、島外への高校進学や高校卒業後の人材流出を少しでも減少させる材料になるかと考えており、株式会社ウルトラエックスや西之表市の SNS 等での情報拡散による中割校区への交流人口の拡大にも繋がるのではと考える。
そこから校区または西之表市への新規参入事業者が増えることにより空き家や低未利用地の利活用に発展出来るよう弊社としても利活用事例の蓄積、情報手協を行っていく。

5. 課題解決のための次年度以降の動き

- ランドバンク設立に向けた枠組み作り

- ・西之表市、各校区とは土地利用・管理に関して官民連携した動きが必要である事を共通認識として共有しており、宅建事業者だけではなく不動産登記に伴うステークホルダー(土地家屋調査士・司法書士等)との連携が必要な事、また運営・管理に関しては一事業者だけでは難しいためランドバンクの設立に向けた動きが必要な事をしっかり提案していきたい。

- 西之表立地適正化計画を踏まえた空き家・空き地等利活用の協働

- ・現在西之表市では立地適正化計画についてパブリックコメントを実施しており、その中の資料で空き家、低未利用地の情報を提供している。

空き家に関しては2018年の調査で住宅総数8,510棟に対して1,240棟(14.6%)となっており、その中でも75.8%がその他の空き家として数えられている。

5-4 空家の状況

空家数、空家率は増加傾向で推移しており、2018年(平成30年)時点では約15%が空家となっています。種類別に見ると、賃貸用住宅の割合は減少していますが、その他の住宅が増加しています。

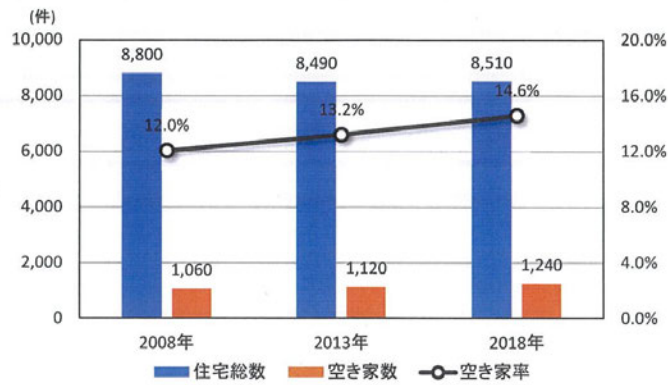


図 住宅総数、空家数、空家率の推移

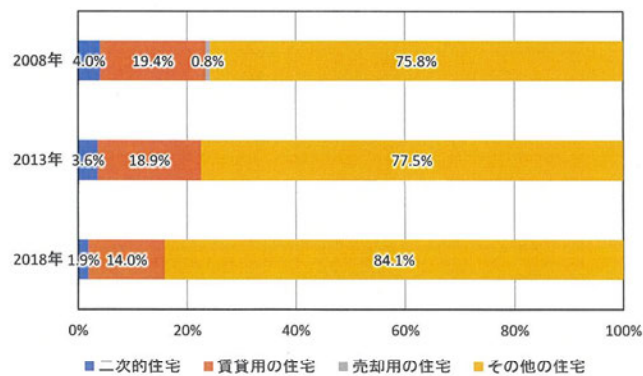


図 種類別空家数の構成比

出典 住宅・土地統計調査

また、用途地域内の低未利用地は令和元年度西之表市都市計画基礎調査によると、市役所周辺に小さく点在しているとの事。
道路拡張など行政にて収用する以外はランドバンクでの運用等を提案していけるような動きが必要かと思われる。

5-5 低未利用地

用途地域内全体に低未利用地が分布しており、市役所周辺では小さく点在しており、都市のスポンジ化が伺えます。用途白地地域では比較的面積が大きい敷地が分布しています。

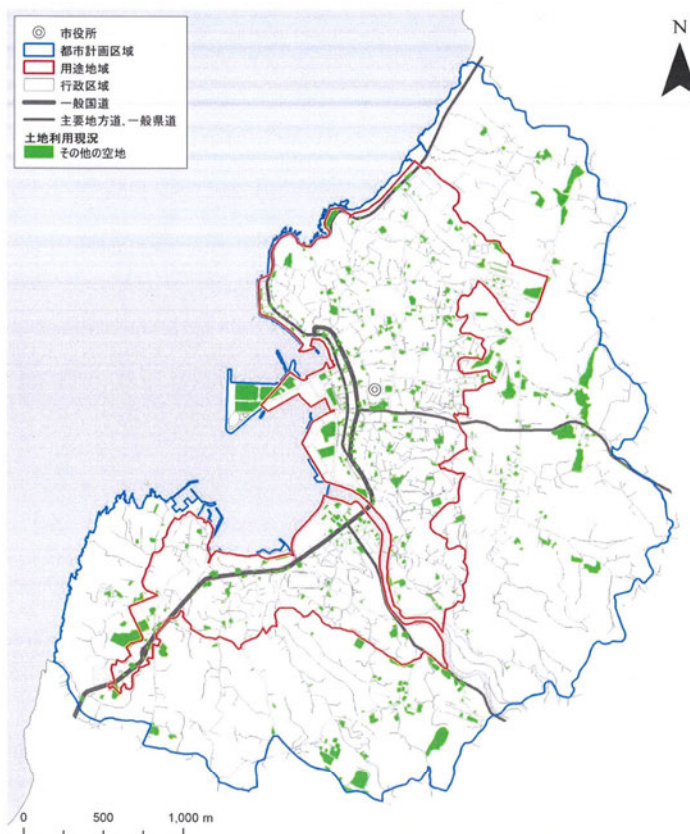


図 低未利用地の分布状況

出典 R1 年度西之表市都市計画基礎調査

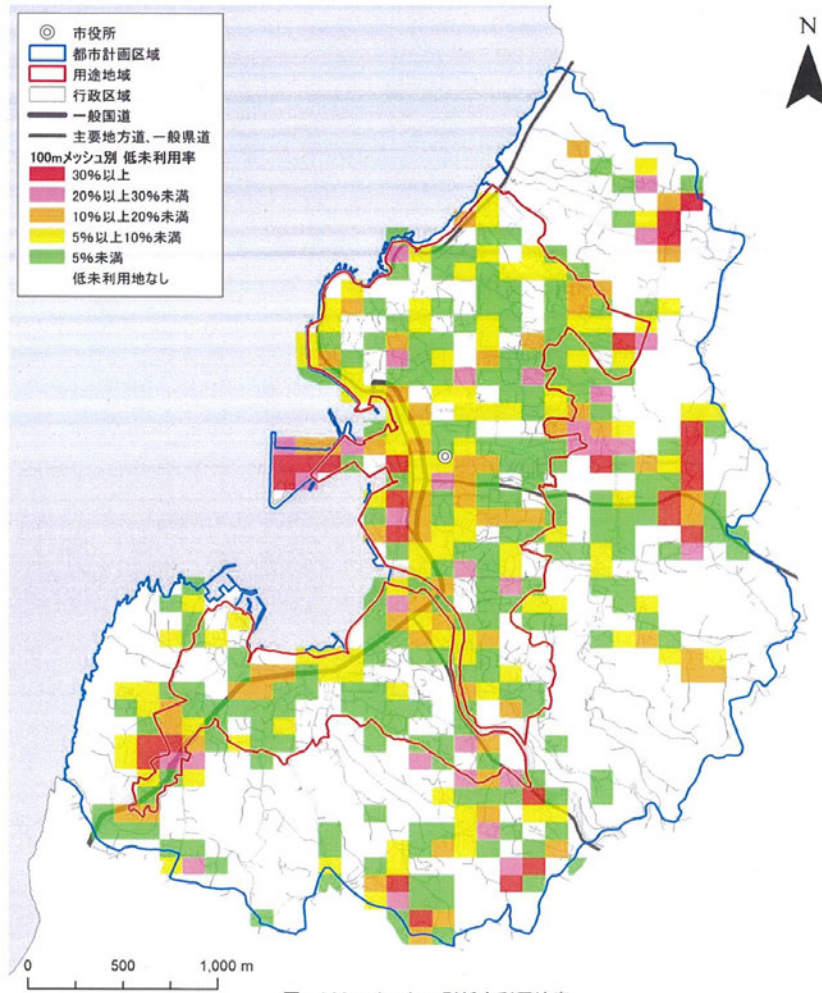


図 100mメッシュ別低未利用率

出典 R1年度西之表市都市計画基礎調査