

令和2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

密集市街地におけるランドバンクの検証

【報告書】

2021年3月



兵庫県

令和2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

密集市街地におけるランドバンクの検証

報告書目次

1. はじめに	
(1) 調査の概要・背景・目的	1
(2) 調査対象地区の概要	1
(3) 調査フロー	3
2. 事前調査	
(1) 所有者不明に関する調査	4
(2) 土地所有者等のヒアリング	6
3. 区画再編案の提示	
(1) 検討地の現況の確認	7
(2) 区画再編案の検討方針	13
(3) 区画再編案	16
4. 経営シミュレーションの実施	
(1) 区画再編事業費の算定	20
(2) 区画再編シナリオの設定	30
(3) 仮称：あまがさきランドバンクの経営シミュレーション	32
(4) 経営シミュレーションの結果	35
(5) シミュレーション結果の考察	39
5. まとめ	41
6. 参考資料	
●権利関係の整理	43
●土地所有者ヒアリングの結果	46
●その他関連資料	54

1. はじめに

(1) 調査の概要・背景・目的

【概要】

権利関係が複雑化し、広義の所有者不明空き家・空き地も多い密集市街地を対象に、空き家・空き地の寄附又は低廉売却を受け、解体・敷地統合・区画再編等により土地の有効活用を行う日本版ランドバンクを実施する際の採算性や課題等を検証し、NPOや不動産事業者等が主体となって、ランドバンクを運営していくことの実現性・継続性を検証する。

【背景・目的】

都市部にありながら、密集市街地内の無接道地や狭小敷地等は、再建築が難しく市場性が低いため、所有者にとっては手間をかけて売却するインセンティブが働かず、不動産業者も媒介手数料が低額であるため積極的に取り扱わないといった現状がある。活用されず空き家・空き地のまま放置され荒廃が進めば、地域活力の低下をはじめとする様々な外部不経済を招くおそれがあるため、空き家・空き地を適正に管理し、市場に戻す仕組みを構築する必要がある。

本調査は、寄附等を希望する空き家・空き地を中心として、土地の活用と適正管理が継続的に行われる状態を実現するために小規模かつ緩やかな区画再編を伴うランドバンク事業を実施するに際し、対象地区の登記情報調査（住民票と照合する等、広義の所有者不明率も併せて算出）や区画再編シミュレーション等を行うことで、事業実施における費用負担の大部分を占める区画再編の実施に向けた採算性や継続性等を検証し、公的機関又は民間ベースでの事業実施の可能性を検討することを目的とする。

(2) 調査対象地区の概要

【尼崎市 今福・杭瀬寺島地区について】

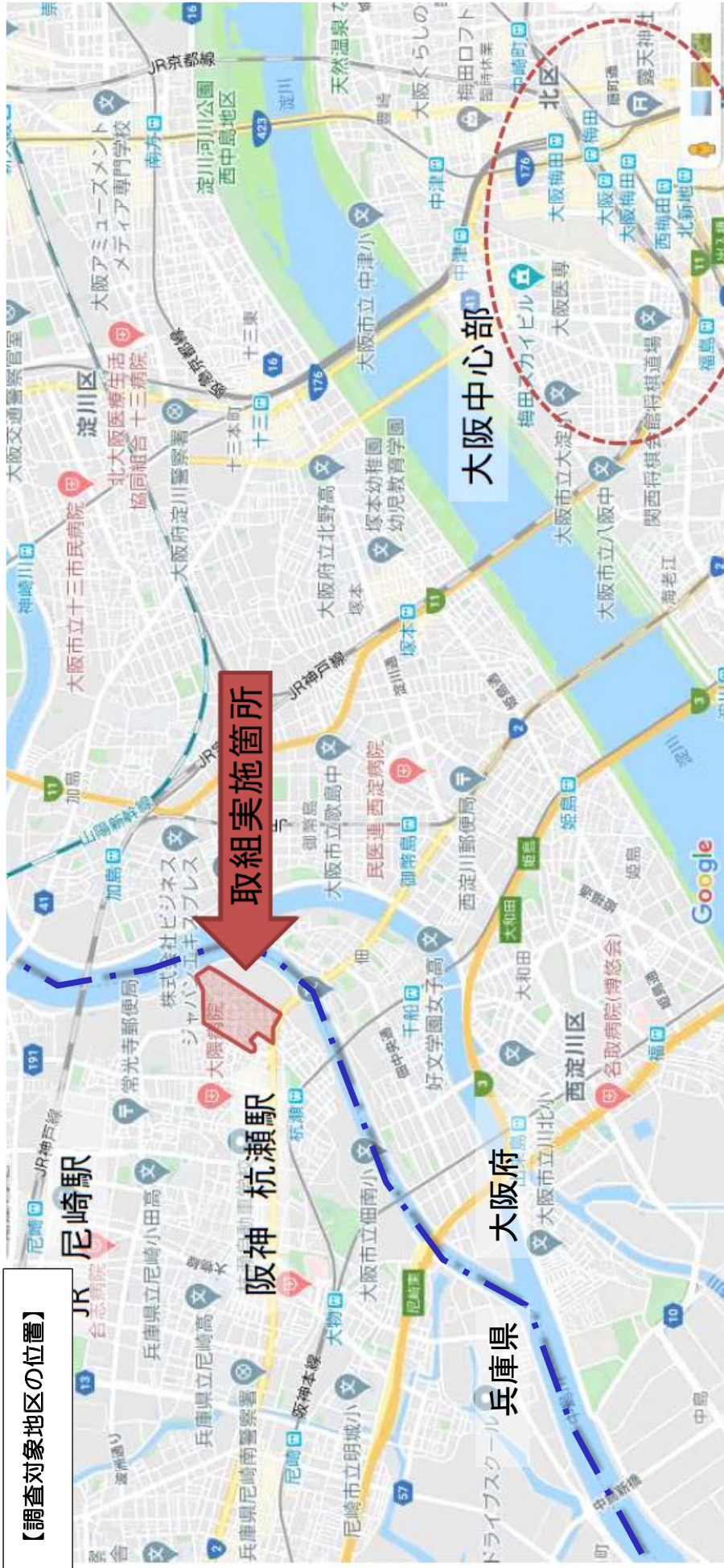
尼崎市の今福・杭瀬寺島地区は、無接道や狭小敷地が多い密集市街地で、昔からの長屋も多く建物の更新が進んでいない地区であり、阪神杭瀬駅まで徒歩で約10分、阪神杭瀬駅から大阪梅田駅まで電車で約10分の立地にありながら、空き家や空き店舗が増加するなど、まちの衰退が顕著となっている。このため、個々の所有者等による適正管理だけでなく、ランドバンク事業など土地を有効活用することで再度市場に流通させていく仕組みが必要である。



無接道地



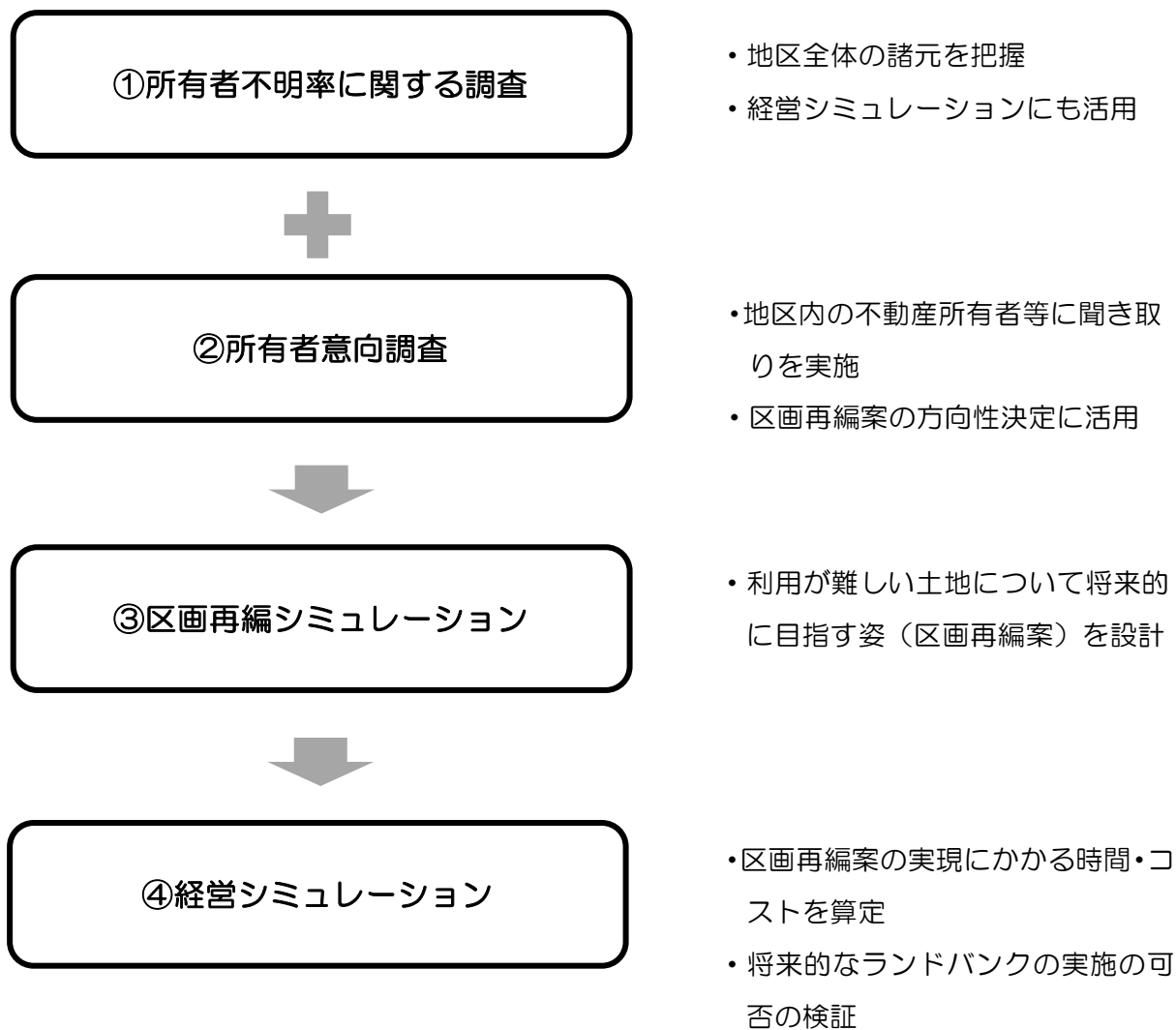
狭隘な道路



【調査対象地区の位置】

(3) 調査フロー

- 1) ①所有者不明率調査と②所有者意向調査により、地区内の諸元、土地所有に対する意向等を把握する。
- 2) 上記の結果を考慮しつつ、区域の問題を解決し、かつ現行法の枠組みで実施可能な区画再編案を想定する。
- 3) 区画再編案の実現にかかるコストを積算し、実現性を検討する。



2. 事前調査

(1) 所有者不明に関する調査

【目的】

登記簿上の所有者氏名、所有者住所が現状と一致しない割合（広義の所有者不明率）を算定する。これを全国値等と比較することで、密集市街地における基礎データを収集するとともに、ランドバンクを検討する上での参考とする。

【方法】

- ① 尼崎市杭瀬・今福地区の全不動産について、登記簿を取得し不動産の数を明らかにする。
- ② 登記上の所有者氏名・所有者住所（共有者を含む）を把握する。
- ③ 1個人（法人）につき、1通のみを郵送することとし、住所及び氏名が重複するデータを削除。また、行政機関が所有する不動産を調査から除外。
- ④ 住居表示の変更により、明らかに存在しない住所を排除。

これに対して、郵便物を送付し、不着となる割合を整理する。

	土地	建物	合計
① 不動産の数	923 筆	848 件	1,771 件
② 延べ所有者数 (共有者を含む。)	1,198 名	971 名	2,169 名
③ 重複排除後の 所有者数	—	—	949 名
④ うち、郵送可能			882 名

【送付物】

空き家の啓発チラシ（3通を同封）



【実施時期】

令和2年9月25日、28日に発送。10月13日の不着で返送されたものを最後に、以降1週間連続で新たな返送がなかったため、返送数を確定した。

【結果】

	不着数 (母数)	所有者不明率
②延べ所有者数 (共有者を含む。)	507名 (2,169名)	23.4%
③重複排除後の 所有者数	303名 (949名)	31.9%
④うち、郵送可能	236名 (882名)	26.7%

以上より、本調査としては所有者不明率は23.4%と整理する。

【考察】

○国土交通省がH28に実施した同様の調査結果（全国値）は下表のとおりである。

	全体	都市部 (DID)	宅地	農地	林地
登記簿のみでは 所在不明	20.1%	14.5%	17.4%	16.9%	25.6%

○本調査により、広義の所有者不明率を23.4%と算定した。尼崎市今福・杭瀬寺島地区はDIDであるので、全国平均値は14.5%であり、かなり高い調査結果が得られた。

○地区内の現状をみると、老朽化が進んだ空き家が放置されている等の現状があり、感覚的にも妥当し、調査結果は適切であったと推定する。

○所有者不明率が高いことは、今後、ランドバンクを本格実施する場合に、不動産所有者との調整に多大な手間を要することにつながるため、ランドバンク実現の支障となる恐れがある。また、その他の空き家対策等にも支障を及ぼす恐れがある。

○相続登記の義務化、登録免許税の減免等に加え、長期間権利変動がない不動産に対して、法務局が登記名義人に照会し、登記の情報を最新に保つなどの対策が必要と思われる。

(2) 土地所有者等のヒアリング

【ヒアリングの概要】

所有者等の空家・空地に対する意識、地域の不動産市場の状況について、直接の関係権利者や情報に精通する関係者から聞き取りを行い、ランドバンク事業の方向性を検討する基礎情報とした。個人・法人あわせ 13 名にヒアリングを行った。

【ヒアリング結果の要旨】

(寄付または低廉な価格での売却の可能性)

- ・土地所有者全般として、売却に積極的ではないが売却を考えている所有者もいる。
- ・低廉な価格での売却は意図していない。ただし無接道土地の低廉な売却事例もある。

<主な意見等>

- *かつて区域内の土地を 40 万円で売却した所有者がいた。
- *地主は土地を切り売りしない。
- *地域が良くなるためなら協力はするが、安く買いたたかれるつもりはない。
- *新たに土地は買わない。関わるならば売却側と考えている。

(借家人・借地人への対応)

- ・長年住んでいる住民が多く、地主・家主として、追い出すようなことは考えていない。
- ・居住安定性の担保は、売却の必須条件と考えられ、ランドバンク事業への信頼性が求められる。

<主な意見等>

- *地区内は老朽化した建物が多いが、愛着を持って住んでいる人も多数いる。
- *地主の立場としては、借家人・借地人がいる不動産を売却し新所有者に追い出されるようなことは道義的にできない。
- *居住継続中でも不動産を動かしていくならば、例えば公的機関が入るなど、信頼できるランドバンク主体であることは必須条件となる。

(区画再編に要する時間)

- ・変化を好まない環境の中、空家・空地が集積してきたといえる。所有者等の生活環境の変化と同調していくならば、区画再編には 10 年という準備期間が必要と考えられる。

<主な意見>

- ・居住安定性の担保は * 高齢者は変化すること、土地を売ることに抵抗がある。
- * 借地で建物を所有するケースが減っており、建物を解体しないまま借地を放棄するケースが増えてきた。その場合、空家が朽ちるまで放置する地主が多い。
- * 土地の売買は代替わり（相続）が起こったとき。10 年はかかると思われる。

3. 区画再編案の提示

(1) 検討地の現況の確認

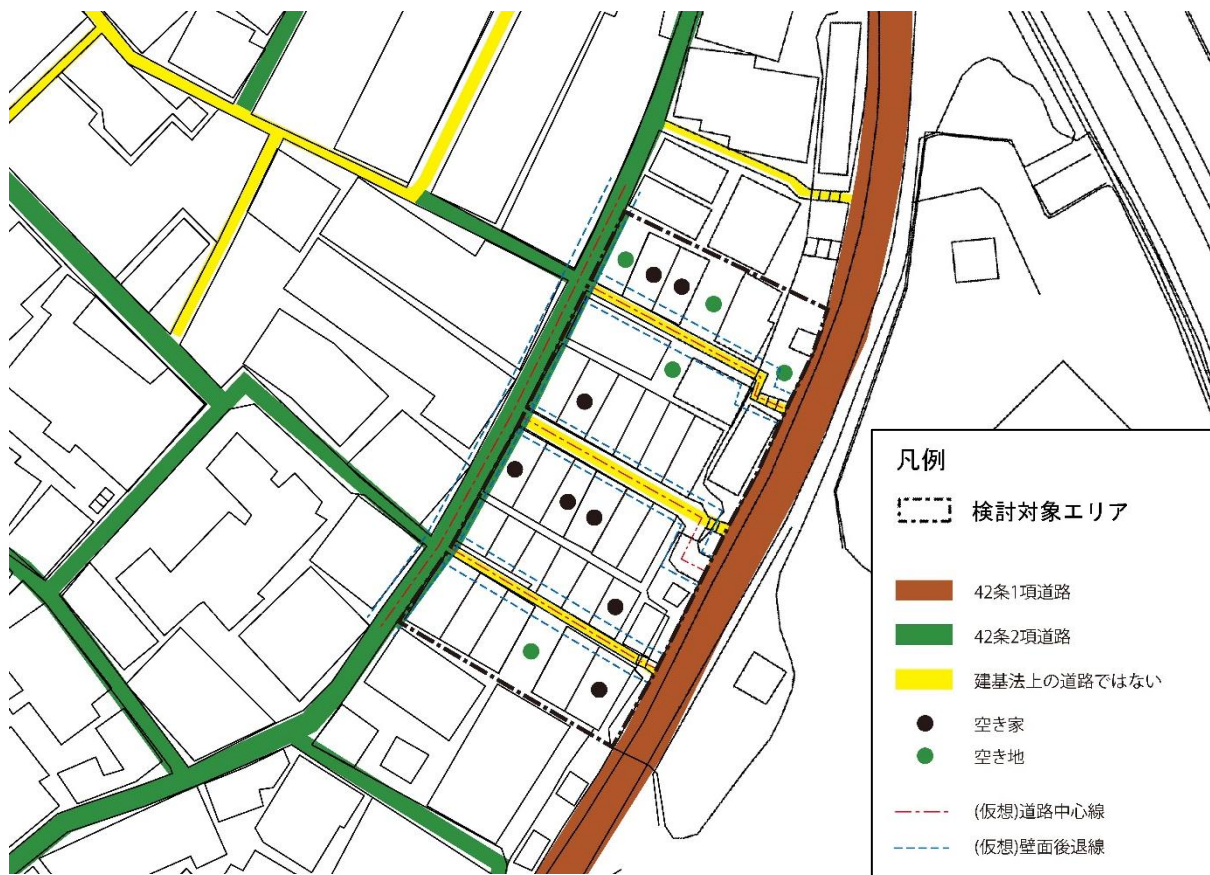
1) 検討地①

【概況】

- 地区面積：約 1,680 m²
- 土地所有者：13 名（うち大規模土地所有者 2 名）
- 建物棟数：30 棟（うち空家 8 棟）
- 地域地区：第 1 種住居地域（200/60）
- 地区内に建築基準法上の道路の位置づけがなく、すべて通路扱い。尼崎市の 43 条但し書きの包括基準には適合せず、個別の再建は不可と考えられる。
- 現時点で 6 割以上が居住中である。

【個別再建を仮想した場合】

- 仮に、地区内の通路を拡幅して 4m 確保する場合、中心線後退後に通路用地となる（建築敷地に含めない）面積は、通路延長約 93m×4m＝約 372 m²＋西側 2 項道路からの後退：約 58m＋約 0.6m＝約 35 m²となる。
- 地区内の建築敷地は狭小で、仮にセットバックすれば敷地がより狭くなる（狭いもので 30 m²未満）となるため、個別再建は困難である。





- 凡例
- 検討対象エリア
 - 42条1項道路
 - 42条2項道路
 - 建基法上の道路ではない
 - 空き家
 - 空き地
 - 筆界 (想定割り込み)
 - 99 地番

●地区現況図

1:500

0 5 10 20メートル

N

地区名	今福2丁目17
業務名	令和2年度密集市街地における ランドバンクの検証業務

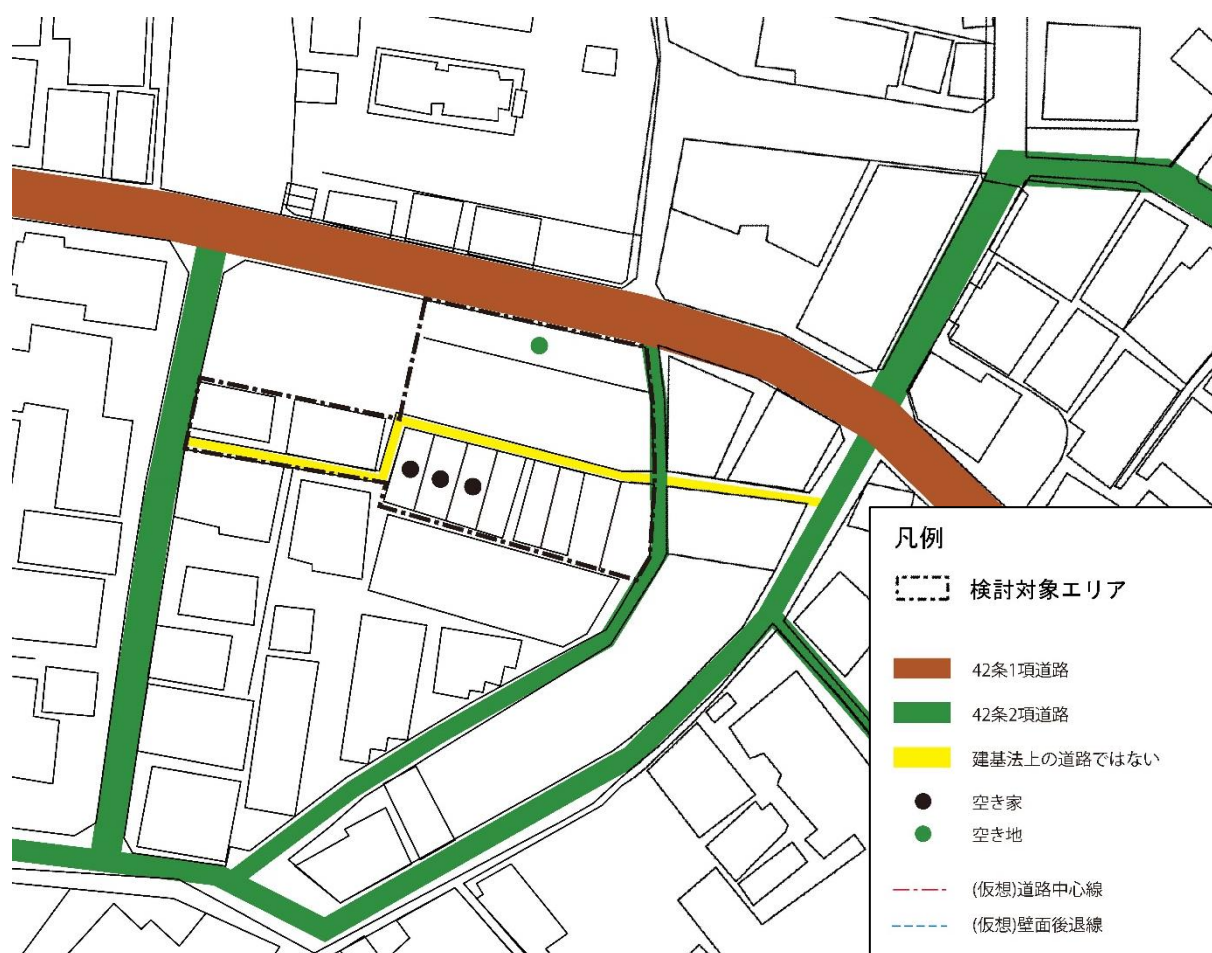
2) 検討地②

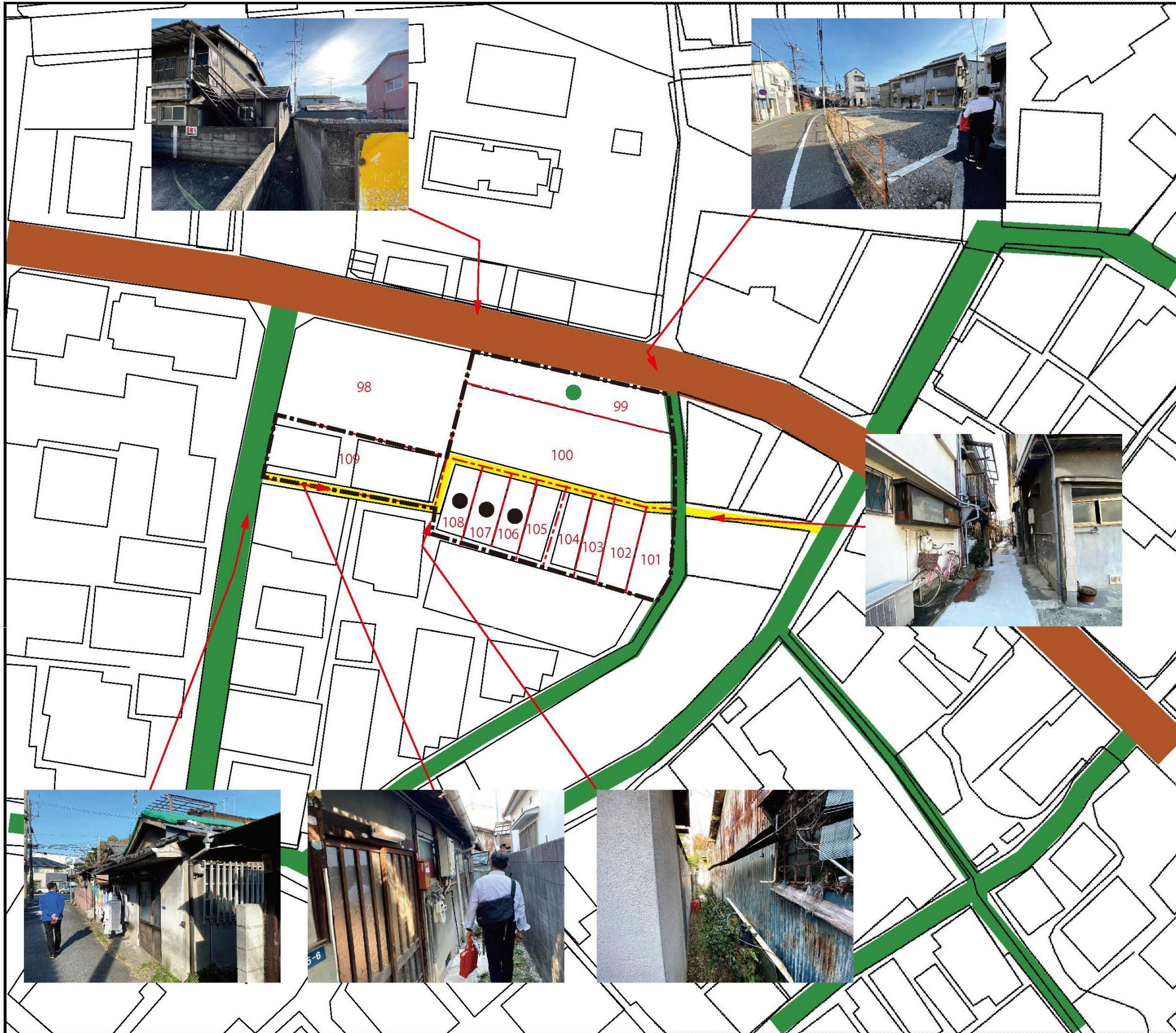
【概況】

- 地区面積：約 920 m²
- 土地所有者：11 名（うち大規模土地所有者 2 名）
- 建物棟数：9 棟（うち空家 3 棟、アパート 1 棟）
- 地域地区：第 1 種住居地域（200/60）
- 地区内に建築基準法上の道路の位置づけがなく、すべて通路扱い。尼崎市の 43 条但し書きの包括基準には適合せず、個別の再建は不可と考えられる。
- 現時点で 3 割以上が居住中である。








【個別再建を仮想した場合】

- 仮に、地区内の通路を拡幅して 4m 確保する場合、中心線後退後に通路用地となる（建築敷地に含めない）面積は、通路延長約 58m×4m＝約 232 m²＋東側 2 項道路からの後退：約 26m＋約 1.0m＝約 26 m²となる。西側 2 項道路は 4m 近い幅員があり、後退：約 7m×約 0.25m＝約 2 m²となる。
- 地区内の建築敷地は狭小で、奥行きが短く、仮にセットバックしても各敷地がより狭くなることから再建が困難である。





凡例

-  検討対象エリア
-  42条1項道路
-  42条2項道路
-  建基法上の道路ではない
-  空き家
-  空き地
-  筆界(想定割り込み)
- 99 地番

●地区現況図

1:500

0 5 10 20メートル



地区名	今福2丁目5
業務名	令和2年度密集市街地における ランドバンクの検証業務

3) 検討地③

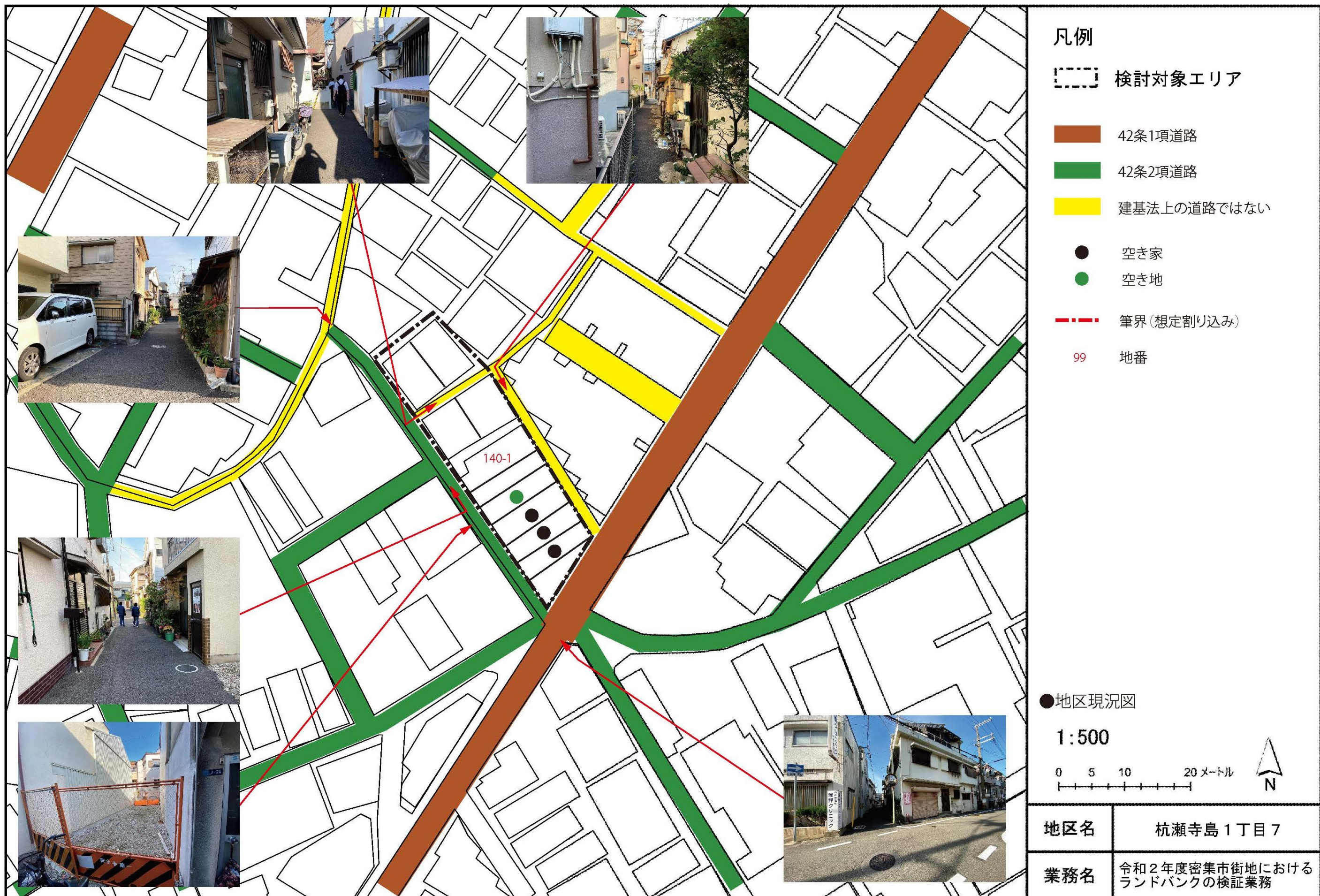
【概況】

- 地区面積：約 550 m²
- 土地所有者：1 名（大規模土地所有者）
- 建物棟数：8 棟（うち空家 3 棟）
- 地域地区：第 1 種住居地域（200/60）
- 地区南側に 2 項道路、地区東側に通路（建築基準法上の道路ではない）、地区南側に幅員約 5.5m の区画道路がある。地区内に東側への通り抜け通路があり、通路に面する建物が 2 棟ある（居住中）。
- 現況は 2 項道路に面して建物が建ち並んでいる。
- 現時点で 6 割以上が居住中である。

【個別再建を仮想した場合】

- 南西側の 42 条 2 項道路を前面道路として中心線後退した場合、中心線後退後に道路用地となる（建築敷地に含まない）面積は、道路延長約 47m×1m＝約 47 m²＋通り抜け通路の現道確保：約 13m＋約 1.5m＝約 20 m²となる。
- 建築敷地は奥行きが狭く、仮にセットバックしたとしても、各敷地がさらに狭小となることから、個別建て替えは困難と考えられる。





凡例

- 検討対象エリア
- 42条1項道路
- 42条2項道路
- 建基法上の道路ではない
- 空き家
- 空き地
- 筆界 (想定割り込み)
- 99 地番

●地区現況図

1:500



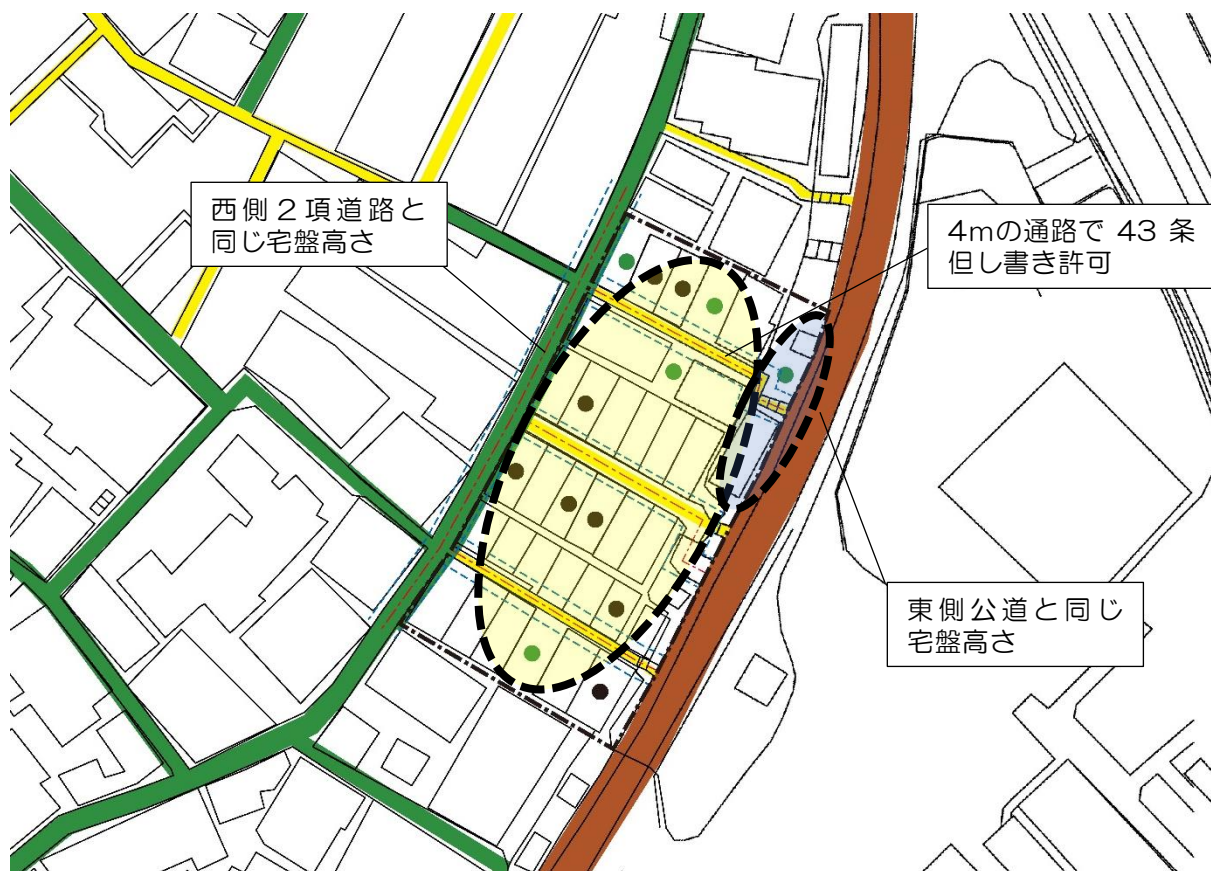
地区名	杭瀬寺島1丁目7
業務名	令和2年度密集市街地における ランドバンクの検証業務

(2) 区画再編案の検討方針

1) 検討地①

【区画再編方針】

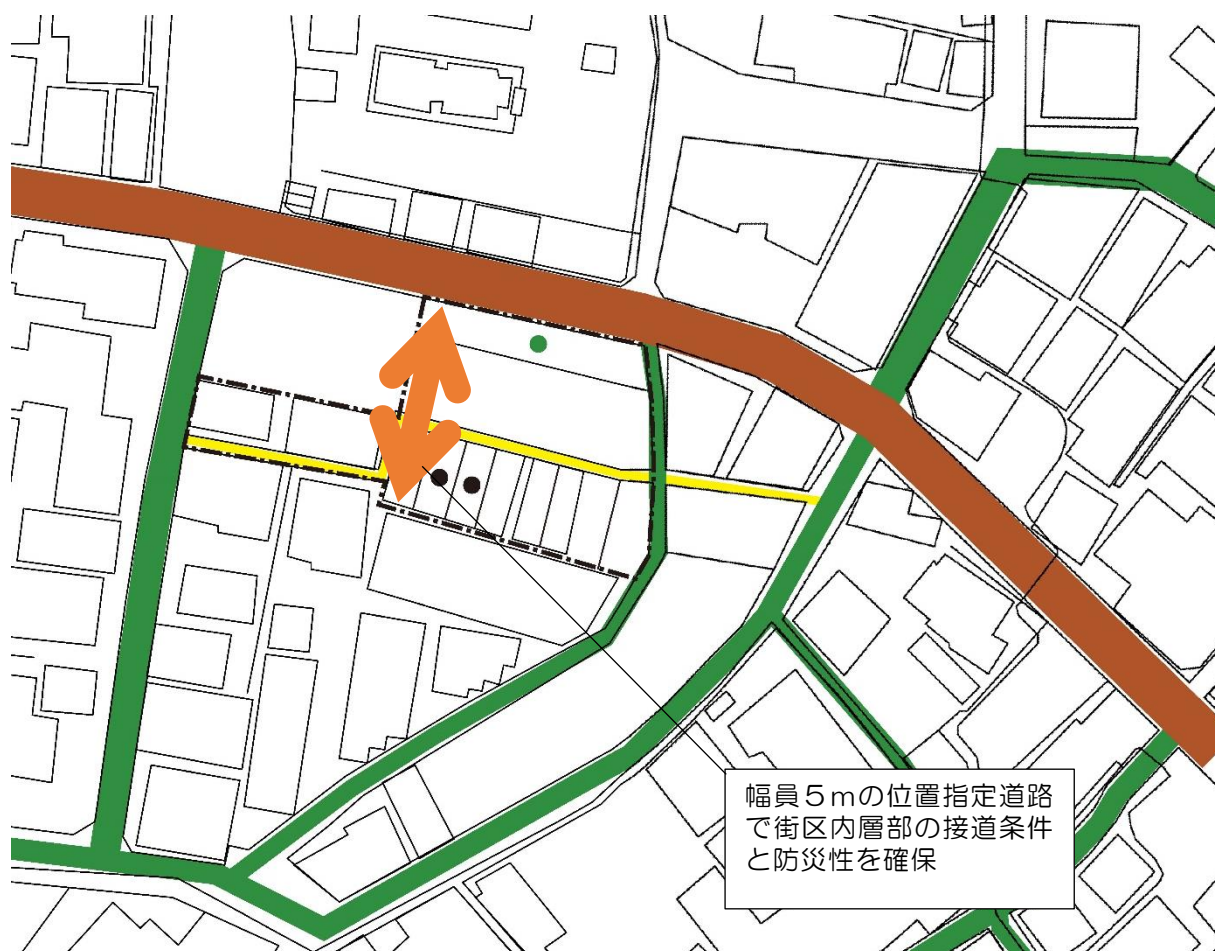
- 地区面積が 1,680 m²あり、地区全体で再編をはかると開発許可が必要になる。
- 地区西側の 2 項道路は未拡幅区間が長く、地区内の区画道路は車利用が可能であっても地区へ進入できない可能性があり、開発許可の際にはこの区画道路について拡幅整備を求められる可能性がある。
- ランドバンク事業としては、開発許可を必要としない再編案を検討することが必要である。
- 地区東側の道路は、地区内の通路及び大半の敷地と高低差（2.5m）を有しており、区画道路の取り付けは困難である。地区内の通路を 43 条但し書き許可の 4m 幅員通路として担保しつつ、隣地統合により、できる限り尼崎市住環境整備条例で定める敷地面積 80 m²以上の宅地としての再編を目指しつつ、今福・杭瀬寺島防災街区整備地区計画に則った敷地面積 70 m²以上の宅地として再編することが考えられる。



2) 検討地②

【区画再編方針】

- 北側に幅員約 6mの区画道路があり、共同化による高度利用にとって道路斜線制限、日影規制が優位となるが、東側 2 項道路からの道路斜線制限、南側隣地境界による採光条件確保、また西側へ通り抜ける通路部分の有効利用が難しく、事業実現性の面で現実的ではない。
- 個別再建を仮想した場合に道路面積となる約 232 m²は地区面積に対して割合が高く、宅地利用からみた効率がよくない。北側区画道路から地区内へ進入する区画道路を行き止まり形状で整備（位置指定道路）し、地区内層部の接道条件と防災性を確保する。



3) 検討地③

【区画再編方針】

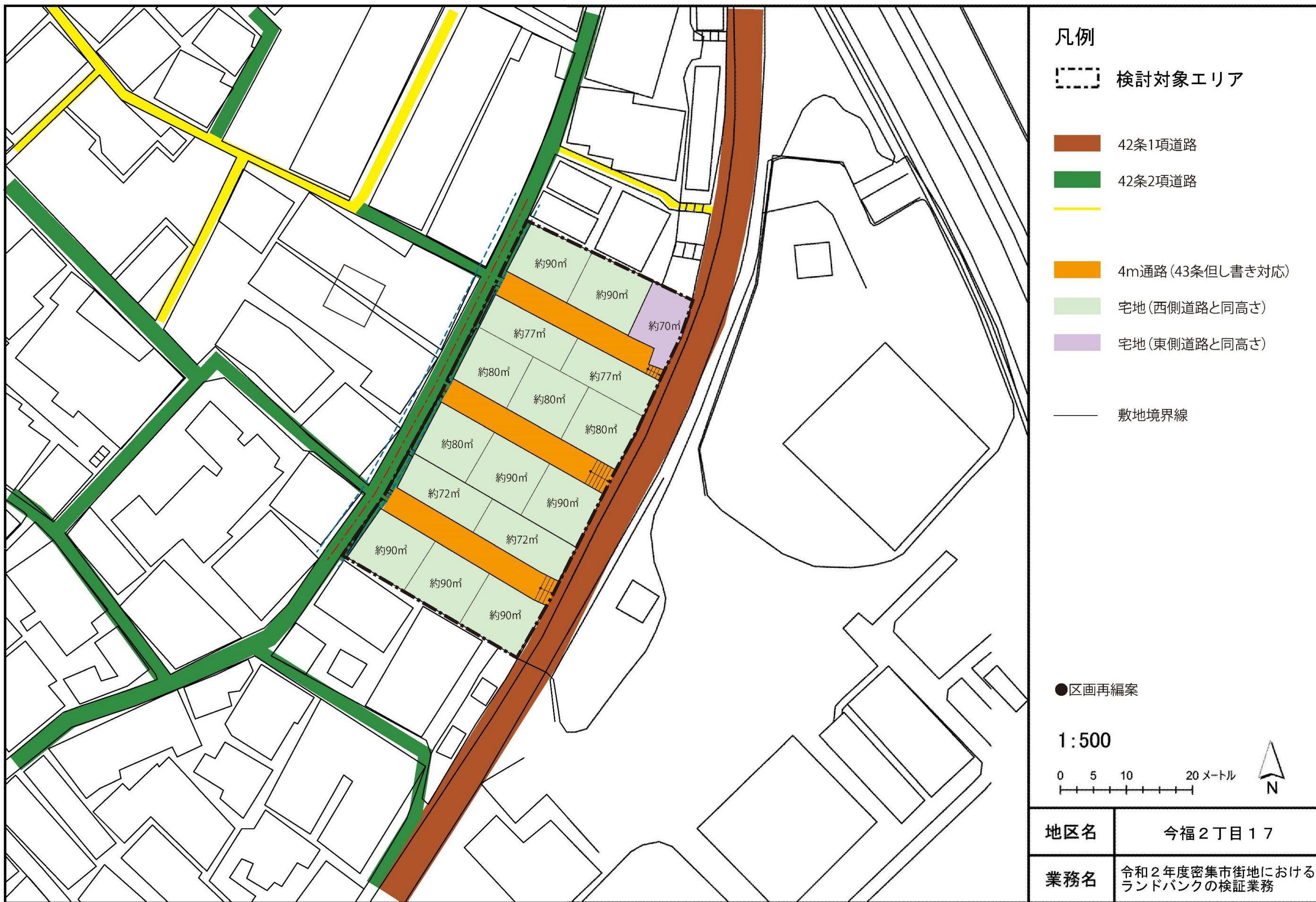
- 単独土地所有者であることから、借地権者（建物所有者）との共同化、もしくは共同住宅による高度利用を検討する。
- 南側2項道路は杭瀬・寺島地区防災街区整備地区計画の地区施設に位置づけられており、区画再編時にセットバックすることが求められる。
- 道路斜線に関しては、同地区計画の緩和を受ける。
- 北東側非接道敷地への通り抜け通路は、この場所の無接道敷地への通行を確保しつつ、将来の建替えの芽を摘むことにならないよう設置義務の駐車場・駐輪場アクセスとあわせて確保し、拡幅に対応できるよう構築物等は設けない。
- 単独土地所有者であるため、等価交換事業による事業採算性ではなく、不動産投資としての収支バランスがポイントと考える。大きな投資で大きな回収ではなく、極力少ない投資で継続的な収支が求められる。

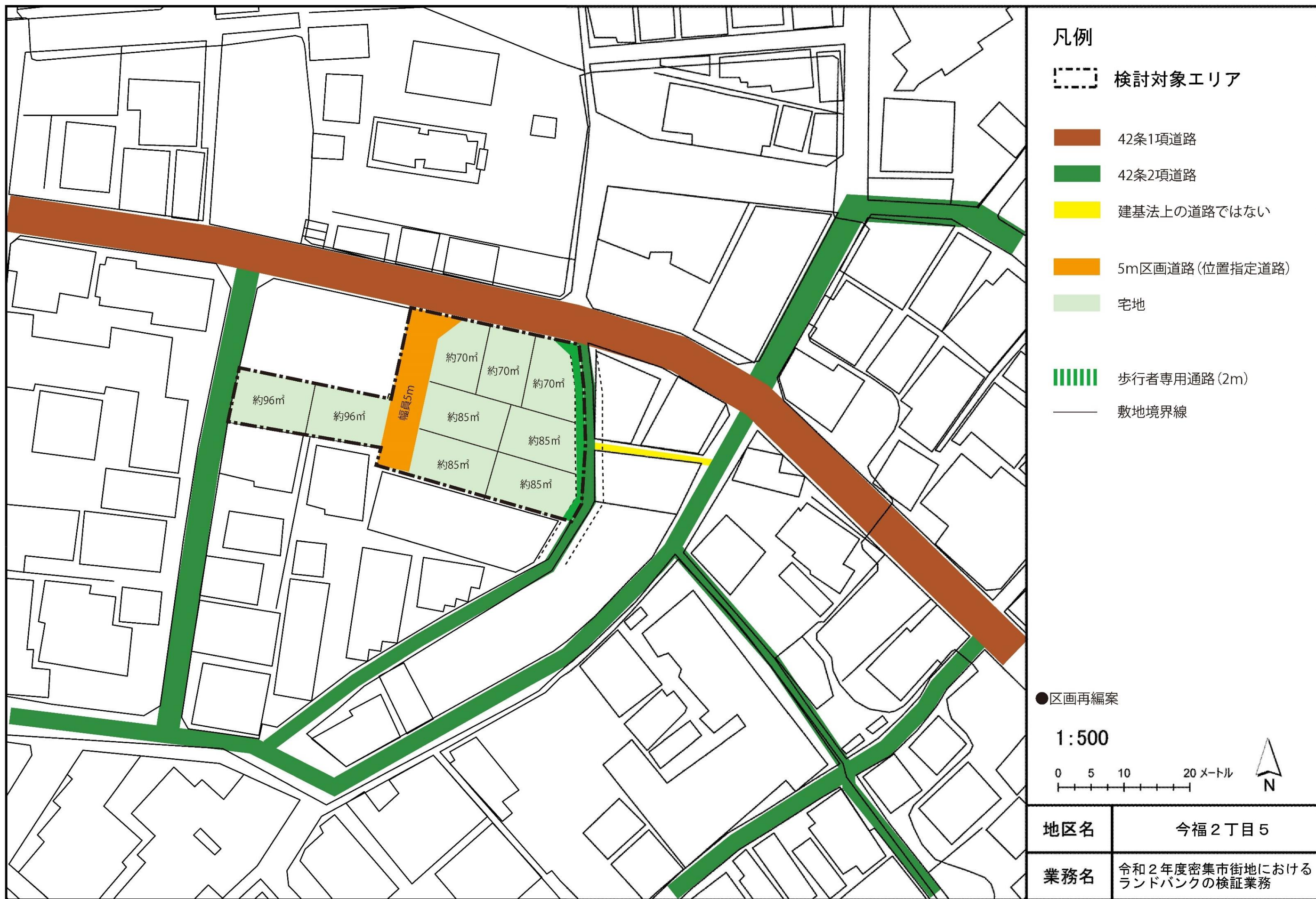


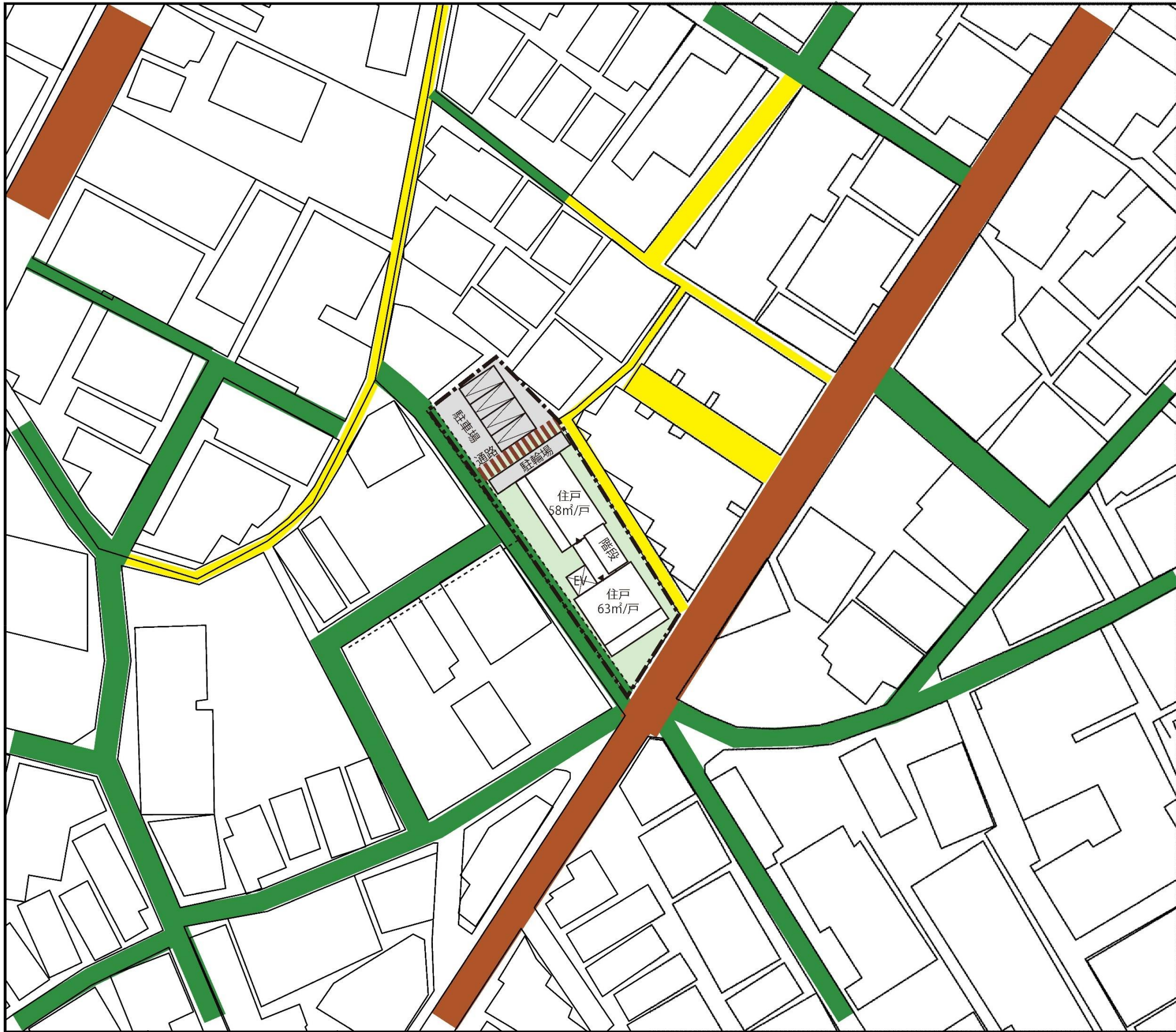
(3) 区画再編案

- 区画再編方針に基づき、各地区の区画再編案を示す。
- 下表は、諸元および課題整理したものである。
- 区画再編案図は次ページ以降に示す。

	区画再編諸元	課題
検討地①	地区面積：約 1,680 m ² 公共施設：43 条但し書き通路 (W=4m) 宅地数：16 区画 うち 1 区画は東側道路接道 70 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 現居住者の移転先 • 空家の維持管理 • 東側道路を支える道路擁壁の整備
検討地②	地区面積：約 920 m ² 公共施設：位置指定道路 (W=5m) 宅地数：9 区画	<ul style="list-style-type: none"> • 現居住者の移転先 • 空家の維持管理 • 道路整備の応分の負担の考え方
検討地③	地区面積：約 550 m ² 公共施設：2 項道路セットバック部分 宅地数：1 区画 (共同住宅敷地) 住棟規模：RC4F 建て 60 m ² 前後×8 戸想定 駐車場 4 台 (平面) 駐輪場 10 台 (平面)	<ul style="list-style-type: none"> • 現居住者の移転先 • 空家の維持管理 • 借地関係の解消⇒借家へ



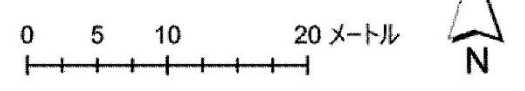




- 凡例
- 検討対象エリア
 - 42条1項道路
 - 42条2項道路
 - 建基法上の道路ではない
 - 5m区画道路(位置指定道路)
 - 建築敷地
 - 建築敷地(駐車場利用)
 - 歩行者通路(現道幅員1m)

●区画再編案

1:500



地区名	杭瀬寺島1丁目7
業務名	令和2年度密集市街地における ランドバンクの検証業務

4. 経営シミュレーションの実施

(1) 区画再編事業費の算定

1) 単価等の設定

<支出の部>

①調査設計計画費

- 区画再編事業を進めるにあたり、複数権利者の意向整理、事業参画へ向けた手続き等のコーディネートが必要である。
- 区画再編事業の初動期は、ランドバンク組織によるプロボノ業務（専門性を活かしたボランティア活動）と位置づけ、実費程度の費用を見込む。
⇒ 単価：0.3 千円/㎡（地区面積）
- 整備工事を行うに際して、全筆の現況測量が必要である。また、土地売買や隣地統合には境界確定を含めた測量（登記費用を含む）が必要で、ランドバンク組織ではなく専門事業者への委託が必要となる。 ⇒ 単価：3.0 千円/㎡（区域面積）
- 通路、道路の整備には、工事施工に必要な設計業務、施工管理業務が伴う。ランドバンク組織ではなく、専門事業者への委託が必要となる。通路なのか、位置指定道路なのか、車輛が通るのか通らないのかで設計コストが変わる。
⇒ 単価：10 千円/m～20 千円/m（道路延長）

②土地整備費

- 今回の検討地における区画再編事業は、居住者数も多く、現況建物も多い。現況の建物が解体され更地となり、土地を自由に区画再編できる状態になることが必要である。
- 居住実態を解消していく手立ては後述で整理するが、建物の除却費は必要となる。
⇒ 単価：17.3 千円/㎡（延床面積）※R2 実績より
- 解体撤去後、従後宅地の整地が必要である。通路、道路部分は、工事費の中で対応する。尼崎市の平坦な地形を踏まえ、擁壁等の工作物工事は見込まない。
⇒ 単価：3.0 千円/㎡（宅地面積）

③工事費

- 検討地3では、共同化による再編を検討しており、住宅本工事が発生する。建物建設費については、別途算出する。
- 区画再編において、現況の細街路をつけ直し、宅地の利用勝手をよくすることが基本である。そのため、通路または道路の整備が必要であるが、幅員、車両の通行有無、道路の位置づけによって、整備グレード＝整備コストが変わる。
⇒ 単価：83 千円/m（幅員 5m・両側 LU 側溝）
76 千円/m（幅員 4m・両側 LU 側溝）

④供給処理施設整備費

- ・検討地は、いずれも老朽住宅が密集する古い住宅市街地であり、地下埋設の供給処理施設は、いずれも土被りが浅かったり、管径が不足していたり、宅地内を通過しているなどが考えられる。また、道路の付け替えによりルート変更も必要となることから、全面的に再整備を基本とする。

⇒ 上水道単価：2.0 千円/㎡（地区面積）

⇒ 下水道単価：4.0 千円/㎡（地区面積）

⇒ ガス単価：1.0 千円/㎡（地区面積）

⑤従前土地評価（土地取得費）

- ・区画再編前（従前）の土地評価は、接道条件によって評価方法を変更する。
 - ⇒ 接道宅地は相続税路線価を 0.8 で割り戻した市場単価
 - ⇒ 非接道宅地のうち建築基準法 43 条但し書き許可による建替を想定する宅地は固定資産税路線価の 1/2 で評価
 - ⇒ 建替が不可または宅地利用できない面積や形状の宅地は、評価 0 円

⑥従前建物評価（建物取得費）

- ・老朽木造住宅密集地であるため、減価償却済みを前提とする。
- ・空き家については、市場価値を勘案し、0 円とする。
- ・居住者がいる建物については、下記のとおり評価する。
 - ⇒ 木造家屋の新築評価額を神戸法務局の新築住宅の課税標準認定基準額である 91,000 円/㎡を 0.6 で割り戻した約 150,000 円/㎡とする
 - ⇒ 減価償却済みとし、残存価値を 2 割とする

⑥建物除却費

- ・県の老朽危険空き家除却支援事業 R2 実績より算出
 - ⇒ 除却費用 2,218,057 円 ÷ 128 ㎡ = 約 173,000 円

⑦通損補償費

- ・住民基本台帳を閲覧し、居住者の年齢を把握した上で、男女別の平均寿命まで当該住居に住み続けるものと仮定する。区画再編の着手時点（10 年後）で平均寿命に達しない居住者は、近傍同種の賃貸住宅に住み替えてもらうとして通損補償費を見込む。
 - ⇒ 単身世帯：300,000 円（近傍家賃 30,000 円×9 ヶ月+引越代 30,000 円）
 - ⇒ その他世帯：500,000 円（近傍家賃 50,000 円×9 ヶ月+引越代 60,000 円）

<収入の部>

①密集市街地建物除却促進事業補助金

- 尼崎市は、老朽住宅除却に要する費用の一部を補助している。
 - 今福・杭瀬寺島防災街区整備地区計画区域内は補助対象となっている。
 - 補助金は、除却工事費の4/5または上限額 128 万円（集合住宅は 256 万円）となっている。
 - 建物除却費の補助対象には立竹木の撤去や搬出・処分費は含まれないことから、補助率を割り引いておく必要がある。
- ⇒ 補助率：3/4

②隣地統合促進事業補助金

- 尼崎市は、狭小地（または無接道地）を隣接地に統合する場合、測量費用や登記費用等を補助しており、今福・杭瀬寺島防災街区整備地区計画区域内は上限 50 万円の補助となっている。
 - 補助要件は、無接道宅地か、50 m²以下の私有地であることから、地区内全筆が対象とはならない。
 - 検討地ごとに隣地統合の際は対象となる筆数をカウントした上で、上限の補助金額を想定する。
- ⇒ 補助額：500 千円/1 敷地

2) 検討地①の算定結果

●事業区域諸元

区域面積	1,680.00㎡
------	-----------

●施行前後対照表

区 分	施 行 前		施 行 後		備 考	
	面積(㎡)	割合(%)	面積(㎡)	割合(%)		
公共用地	道 路	0.00	0.0%	0.00	0.0%	
	公園・緑地	0.00	0.0%	0.00	0.0%	
	公共用地計	0.00	0.0%	0.00	0.0%	
宅 地	建 築 敷 地	1,494.00	88.9%	1,308.00	77.9%	16区分
	通 路	186.00	11.1%	372.00	22.1%	43条但し書き 通路
	宅 地 計	1,680.00	100.0%	1,680.00	100.0%	
		1,680.00	100.0%	1,680.00	100.0%	

事業費の概算（支出）

項 目	数 量	単 価 (千円)	事業費 (百万円)	備 考
調査設計計画費			7.4	
事業計画作成費	1,680㎡	0.3	0.5	区域面積×単価
現況測量等	1,680㎡	3.0	5.0	登記費用等含む
基盤整備設計費	93m	20.0	1.9	
土地整備費			18.4	
建物除却費	30棟	一式	14.5	
整地費（従後宅地）	1,308㎡	3.0	3.9	
工事費			7.1	
本工事費（住宅）				
通路整備費	93m	76.0	7.1	W-4.0
供給処理施設			11.8	
上水道	1,680㎡	2.0	3.4	区域面積×単価
下水道	1,680㎡	4.0	6.7	区域面積×単価
ガ ス	1,680㎡	1.0	1.7	区域面積×単価
事務費等	7.4	10%	0.7	調査設計費の10%
事業費 合計			45.4	百万円

資 金 計 画

(1) 支 出

種 別	金 額	割 合
調査設計計画費	7百万円	16.3%
土地整備費	18百万円	40.6%
工事費	7百万円	15.6%
その他（供給処理施設・事務費）	13百万円	27.5%
総整備費	45百万円	100.0%

(2) 収 入

種 別	金 額	割 合
密集市街地建物除却促進事業補助金	11百万円	23.9%
隣地統合促進事業補助金	3百万円	6.6%
土地処分収入の一部	32百万円	69.5%
総収入	45百万円	—

番号	土地所有者	土地		従前土地評価		建物				居住者 占有者	建物評価 30.0千円/㎡	建物除却費 17.3千円/㎡	整備費負担 面積按分	
		地番	登記簿面積	面積比	単価/㎡	接道	権利師額	家屋番号	種類					構造
1		313	49.19㎡	3.7%	150千円	○	7,379千円	313	居宅	木1	18.41㎡	0千円	318千円	1,163千円
2		314	63.99㎡	4.8%	72千円	×	2,316千円	314	居宅	木1	36.85㎡	0千円	638千円	1,513千円
3		315	31.90㎡	2.4%	72千円	×	1,155千円	315	居宅	木1	18.41㎡	0千円	318千円	754千円
4		316	31.90㎡	2.4%	72千円	×	1,155千円	316	居宅	木1	18.41㎡	0千円	318千円	754千円
5		317	31.90㎡	2.4%	72千円	×	1,155千円	317	居宅	木1	18.41㎡	552千円	318千円	754千円
6		318	56.95㎡	4.3%	120千円	○	6,834千円	318	居宅	木1	29.65㎡	0千円	513千円	1,346千円
7		319	21.05㎡	1.6%	0千円	宅地利用 不可	0千円						0千円	498千円
8		320	139.66㎡	10.5%	72千円	×	5,056千円	320	居宅	木2	97.18㎡	2,915千円	1,681千円	3,302千円
9		321	496.00㎡	37.2%	150千円	○	74,400千円	321-1 321-2	居宅 居宅	木1 木1	142.80㎡ 142.80㎡	2,142千円 4,284千円	2,470千円 2,470千円	1,172千円
10		322	129.68㎡	9.7%	150千円	○	19,452千円	322-1 322-2	居宅 居宅	木2 木2	97.31㎡ 44.55㎡	2,919千円 1,337千円	1,683千円 771千円	3,066千円
11		326	48.06㎡	3.6%	72千円	×	1,740千円	326	居宅	木1	24.79㎡	0千円	429千円	1,136千円
12		323	59.66㎡	4.5%	120千円	○	7,159千円						0千円	1,411千円
13		324	49.02㎡	3.7%	72千円	×	1,775千円	324	居宅	木1	24.79㎡	0千円	429千円	1,159千円
14		325	48.56㎡	3.6%	72千円	×	1,758千円	325	居宅	木1	24.79㎡	0千円	429千円	1,148千円
15		327	75.53㎡	5.7%	150千円	○	11,330千円	327	居宅	木2	98.00㎡	2,940千円	1,695千円	1,786千円
16			1,333.05㎡	100.0%	107千円		142,662千円				763.48㎡	17,090千円	14,483千円	31,517千円

空家は建物評価 150千円/㎡
0 全て減価償却済み(残存0.2)

接道宅地は相隣路路線価÷0.8
非接道宅地は固定資産税路線価の1/2評価
路線価未設定は近傍同種を参照

3) 検討地②の算定結果

●事業区域諸元

区域面積	920.00㎡
------	---------

●施行前後対照表

区 分	施 行 前		施 行 後		備 考	
	面積(㎡)	割合(%)	面積(㎡)	割合(%)		
公共用地	道 路	0.00	0.0%	0.00	0.0%	
	公園・緑地	0.00	0.0%	0.00	0.0%	
	公共用地計	0.00	0.0%	0.00	0.0%	
宅 地	建 築 敷 地	800.00	87.0%	795.00	86.4%	9区分分
	通 路	120.00	13.0%	125.00	13.6%	
	宅 地 計	920.00	100.0%	920.00	100.0%	
		920.00	100.0%	920.00	100.0%	

事業費の概算（支出）

項 目	数 量	単 価 (千円)	事業費 (百万円)	備 考
調査設計計画費			3.5	
事業計画作成費	920㎡	0.3	0.3	区域面積×単価
現況測量等	920㎡	3.0	2.8	登記費用等含む
基盤整備設計費	25m	20.0	0.5	
土地整備費			16.0	
建物除却費	一式		13.6	
整地費（従後宅地）	795㎡	3.0	2.4	
工事費			2.1	
本工事費（住宅）				
通路整備費	25m	83.0	2.1	W-5.0
供給処理施設			6.4	
上水道	920㎡	2.0	1.8	区域面積×単価
下水道	920㎡	4.0	3.7	区域面積×単価
ガ ス	920㎡	1.0	0.9	区域面積×単価
事務費等	3.5	10%	0.4	調査設計費の10%
事業費 合計			28.4	百万円

資 金 計 画

(1) 支 出

種 別	金 額	割 合
調査設計計画費	4百万円	12.5%
土地整備費	16百万円	56.3%
工事費	2百万円	7.3%
その他（供給処理施設・事務費）	7百万円	23.9%
総整備費	28百万円	100.0%

(2) 収 入

種 別	金 額	割 合
密集市街地建物除却促進事業補助金	10百万円	35.9%
隣地統合促進事業補助金	4百万円	12.3%
土地処分収入の一部	15百万円	51.7%
総収入	28百万円	—

地番	土地		従前土地評価			建物				居住者 占有者	建物評価 300千円/㎡	建物除却費 17.3千円/㎡	整備費負担 面積按分
	地目	地積	単価/㎡	接道	権利価額	家屋番号	種類	構造	床面積				
99	宅地	69.65㎡	156千円	○	10,883千円								2,112千円
100	宅地	376.85㎡	138千円	○	51,817千円	100	共同住宅	木2	390.97㎡			6,764千円	11,430千円
101	宅地	19.93㎡	138千円	○	2,740千円	117	居宅	木2	54.60㎡			945千円	604千円
117	宅地	21.52㎡	138千円	○	2,959千円								653千円
102	宅地	19.17㎡	0千円	×	0千円	114-1	居宅	木2	60.58㎡			1,048千円	581千円
116	宅地	19.80㎡	0千円	×	0千円								601千円
103	宅地	19.30㎡	0千円	×	0千円	114-2	居宅	木1	24.46㎡			423千円	585千円
115	宅地	19.80㎡	0千円	×	0千円								601千円
104	宅地	20.29㎡	0千円	×	0千円	114-3	居宅	木1	24.46㎡			423千円	615千円
114	宅地	20.62㎡	0千円	×	0千円								625千円
105	宅地	26.80㎡	0千円	×	0千円	113	居宅	木2	77.92㎡			1,348千円	813千円
113	宅地	26.80㎡	0千円	×	0千円								813千円
106	宅地	15.53㎡	0千円	×	0千円	106	居宅	木1	17.42㎡			301千円	471千円
107	宅地	15.57㎡	0千円	×	0千円	107	居宅	木1	17.42㎡			301千円	472千円
108	宅地	21.65㎡	0千円	×	0千円	108	居宅	木1	19.53㎡			338千円	657千円
109	宅地	171.07	150千円	○	25,661千円	109-1	居宅	木1	49.25㎡			852千円	5,188千円
						109-2	居宅	木1	30.41㎡			526千円	
110	宅地	21.28㎡	0千円	×	0千円								645千円
111	宅地	15.33㎡	0千円	×	0千円	-	居宅	木1	19.53㎡			338千円	465千円
112	宅地	15.33㎡	0千円	×	0千円								465千円
	合計	936.29㎡	100千円		94,060千円		0千円		786.55㎡			13,607千円	28,397千円

接道宅地は相隣税路線価÷0.8

非接道宅地は固定資産税路線価の1/2評価
路線価未設定は近傍同種を参照

空家は建物評価0
150千円/㎡

全て減価償却済み(残存0.2)

4) 検討地③の算定結果

●事業区域諸元

区域面積	550.00㎡
------	---------

●施行前後対照表

区分	施行前		施行後		備考	
	面積(㎡)	割合(%)	面積(㎡)	割合(%)		
公共用地	道路	0.00	0.0%	0.00	0.0%	
	公園・緑地	0.00	0.0%	0.00	0.0%	
	公共用地計	0.00	0.0%	0.00	0.0%	
宅地	建築敷地	537.00	97.6%	515.00	93.6%	1区画分
	通路	13.00	2.4%	35.00	6.4%	施行後は2項道路の一部
	宅地計	550.00	100.0%	550.00	100.0%	
		550.00	100.0%	550.00	100.0%	

事業費の概算（支出）

項目	数量	単価 (千円)	事業費 (百万円)	備考
調査設計計画費			1.8	
事業計画作成費	550㎡	0.3	0.2	区域面積×単価
現況測量等	550㎡	3.0	1.7	登記費用等含む
基盤整備設計費	25m		0.0	本工事費に含む
土地整備費			5.0	
建物除却費	一式		3.4	
整地費（従後宅地）	515㎡	3.0	1.5	
工事費			151.0	
本工事費（住宅）	600㎡	250	150.0	延床面積×単価
通路整備費	25m	83.0	1.0	W-5.0の半分
供給処理施設			0.0	
上水道	550㎡		0.0	一棟一敷地のため
下水道	550㎡		0.0	本工事費に含む
ガス	550㎡		0.0	
事務費等	1.8	10%	0.2	調査設計費の10%
事業費 合計			158.0	百万円

資金計画

(1) 支出

種別	金額	割合
調査設計計画費	2百万円	1.1%
土地整備費	5百万円	3.2%
工事費	151百万円	95.6%
その他（供給処理施設・事務費）	0百万円	0.1%
総整備費	158百万円	100.0%

(2) 収入

種別	金額	割合
密集市街地建物除却促進事業補助金	3百万円	1.6%
隣地統合促進事業補助金	0百万円	0.0%
土地処分収入の一部	155百万円	98.4%
総収入	158百万円	—

5) 算定結果の評価

- 検討地①、②とも、土地所有者負担金が事業費の半分以上となる。
- 区画再編事業により、市場性がない遊休不動産が市場価値のある不動産に生まれ変わるとしても、個々の個人権利者は零細権利者であり、数百万円から一億を超える投資に踏み切るとは考えにくい。
- また現在居住中である家屋については、所有者側から退去もしくは移転を促すことも敬遠される行為であり、地区全体で再編に着手するためのハードルは高い。
- そもそも、いわゆる“市場性がない”土地を対象にランドバンク事業を想定しているが、関係する一部の土地所有者に対するヒアリング結果からはそうした危機感が感じられない。
- 区画再編が可能な状況となるのは、果てしなく時間がかかると思われ、その間により一層の市場性の喪失、さらには火災等の事故発生も危惧される。

- 住宅市街地の環境保全、安全安心な住宅市街地形成、都市経営の観点を持った公的主体が関与し、区画再編を主体的にすすめていく“ランドバンク組織”が必要と考えられる。

(2) 区画再編シナリオの設定

①区画再編のスタート地点に到達するまで

- 今回の検討地における区画再編事業は、居住者数も多く、現況建物も多い。現況の建物が解体され更地となり、土地を自由に区画再編できる状態になるには相応の時間と手立てが必要である。
- まずは区画再編を行うランドバンク事業について、土地所有者等と目標・目的の共有が必要である。自己所有地を高値で売り抜こうという意識、何もしなければ何も損失はないという意識では事業は成立しない。
- 本検討地の尼崎市今福・杭瀬寺島地区は、大阪市近接の位置にあり平坦な地形条件から阪神電鉄杭瀬駅の徒歩圏でもある。ある意味好立地であり、土地所有者の危機感がさほど大きいとは感じられない。
- 老朽木造住宅が密集するエリアにおいて、倒壊や火災発生の原因となりかねない家屋もしくは建っている土地を所有する者として責任を有する者という自覚・覚悟が必要である。何もしないからこそ大きな損失を抱えるリスクは日々大きくなっている。
- いわゆる“市場価値のない”一団の土地であり自助努力だけで解消のめどが立たない状況にあることも理解が必要であり、これも日々悪化するといえる。
- 解決には、同じ境遇にある関係権利者が連帯し、公共団体が推薦（推奨）するランドバンク組織の専門的な支援を受け問題の解消をめざし、所有者としての責務を果たす（肩の荷をおろす）ことが、最善策だという理解を得るところにたどり着いて、ようやく区画再編のシナリオがスタートするといえる。
- この間、どの程度の年数が必要となるか、土地所有者の属性や意識で大きく異なり期間設定は難しい。ランドバンク組織として、アドバイザー機能、コーディネート機能を果たしても、具体の事業につながる見込みは厳しく、プロボノ事業といえ、初動期こそ、活動費用の支援が必要といえる。
- この間に、ランドバンク組織として対象地区の全不動産を取得することを前提に、区画再編案を検討していく。
- スタート地点に着くまでの期間を2年と設定する。区画再編にかかる具体の動きはない期間である。

②区画再編案、事業費負担、再編までのプログラムの共有

- 問題解決に向けて意識の共有が得られたら、地区内だけでなく、地区周辺および都市全体への波及を期待する区画再編案を提示し、土地所有者等の理解と協力を得る。
- 現居住中の状態から区画再編の条件が整うまで現所有者に協力してもらう方法もあるが、ランドバンク組織が居住中の家屋および自己所有居住の家屋について、居住継続を担保して取得する方が権利関係がシンプルになり、不測の事態が起こりにくくなる。
- 取得の条件などについて合意形成をはかり、不動産譲渡契約、リースバックによる賃

貸居住契約などを整えていくことが必要である。

- ・区画再編プログラムの条件整理が整うまでの期間を1年と設定する。

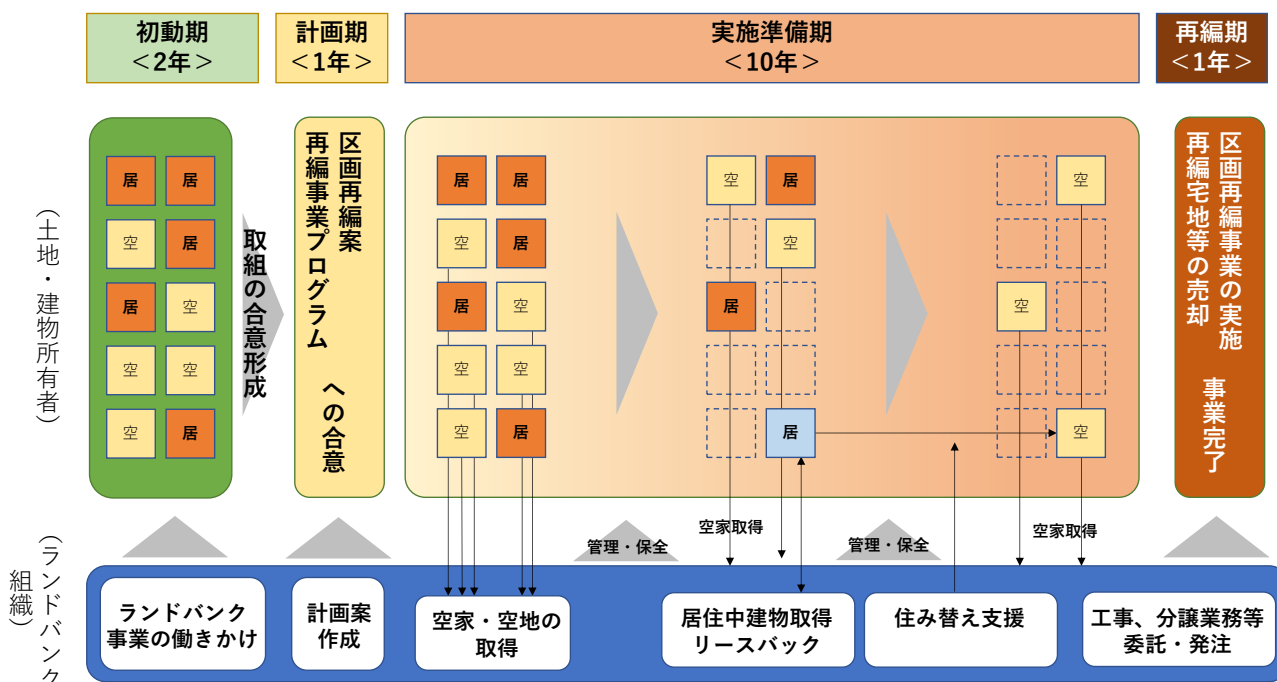
③再編プログラムの実施準備期間

- ・対象地区の不動産全てをランドバンク組織が所有した後、現居住者の居住継続を担保して区画再編が可能となる状況が整うタイミングを待つことになる。土地所有者等へのヒアリングでは、代替わり（相続）が売買発生のタイミングになるとあった。
- ・その間も、移転先を紹介するなど区画再編条件を整える取組が考えられる。不動産取得の資金（借入）にかかる金利、保有コストなどの負担を軽減するには、速やかな事業化が求められる。
- ・住み慣れた場所で安心して住み続けてもらうことが大切だが、事業見通しとして相続発生がきっかけになると考え、10年を一定の期限として区画再編を実施することを目標とする。
- ・実施準備期間を10年と設定する。

④区画再編事業期間

- ・検討地①は条件が整い次第（隣地統合が可能となり次第）、順次区画再編を進めていくことができるが、都合良く区画再編単位がまとまるとはいえない。
- ・②、③は条件が整ってから地区全体で再編事業を実施する流れとなる。
- ・工事施工だけでなく、分合筆や登記作業も発生することから、区画再編をおこなった土地をエンドユーザーに処分する区画再編事業期間を1年と設定する。

※初動期から合計すると、14年間の事業期間となる。



(3) 仮称：あまがさきランドバンクの経営シミュレーション

1) ランドバンク組織のイメージ

- ・現時点で、国内におけるランドバンク組織の事例は「NPO つるおかランドバンク」に限られる。
- ・つるおかランドバンクによる検討報告においても、円滑で速やかなランドバンク事業の実現には、遊休不動産をランドバンク組織が取得し区画再編を進めていくことが有効であることが報告されている。
- ・本検討では、つるおかランドバンクの組織をもう一段階進めアメリカにおける事例を参考に遊休不動産を積極的に取得し、短期間で区画再編を進め市場性をもった不動産として市場に戻していくことを想定する。

2) ランドバンク組織の経営シミュレーション

- ・区画再編に伴う区画再編事業費とそれにかかる補助金をあわせた収支バランスは、前項でシミュレーションしたとおりである。
- ・ランドバンク事業を円滑に、戦略的に進めることを目的に、ランドバンク組織が遊休不動産を取得し、権利関係等の整理を行いつつ、短期間で区画再編を実施し市場価値のある不動産として都市部の居住資源として戻していくことを想定した場合、区画再編事業にかかる収支バランスに加えて、ランドバンク事業全体の収支バランスをとることが必要になる。
- ・単発的なモデル事業ではなく、持続・継続できる事業計画として経営シミュレーションを行う。

3) ランドバンク組織の事業計画イメージ

- ・現行法制度では様々な課題はあるが、まずは上記のランドバンク組織を想定して、実施する事業を整理する。

- ①遊休不動産活用コーディネート業務
- ②遊休不動産（土地・建物）取得・管理業務
- ③不動産販売事業

- ・上記を主幹事業と考える。これに附帯する事業として区画再編を行う下記を想定する。

- ④建物の解体・除却
- ⑤道路や通路の整備
- ⑥供給処理施設の整備
- ⑦建物の建設

- こうした業務を円滑に、かつ安定的に営むには、事務機能は不可欠であり、固定的に開設された業務スペース、必要な業務インフラ、通信インフラ等が必要である。

⑧オフィス賃料

⑨水道光熱費

⑩通信費

⑪雑費

⑫公租公課

- 本検討においては、以上をランドバンク事業の経営収支とする。
- ランドバンク組織の運営形態によるが、実際は組織運営・マネジメントが必要であり、そのための経費（支出）も加味する必要がある。一般的には、下記の経費が必要と考えられる。

* 事務員人件費

* 組織設立準備費用（法人設立費用、什器等動産準備費など）

- どのような組織形態をとるのか、それに伴いどのようなコストマネジメントが必要なのかについては、今後の課題とする。

●事業収支バランスイメージ

<収入の部>	<支出の部>
<p>不動産分譲収入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業収入の大半を占める ・廉価の仕入れを区画再編（加工）により一般的な市場価値として分譲することで収入を得る ・（収入－仕入れ・加工）の差額により、経常費・管理費を賄うことになる <p>※収入（地価負担力）からの逆算で事業採算性をあらかじめチェックすることも必要</p>	<p>仕入れ</p> <p>遊休不動産取得費 …土地 …建物</p> <p>※測量費用、登記費用、司法書士報酬も必要</p>
<p>補助金</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽家屋の除却や隣地統合など密集市街地改善に資する区画再編事業に対する補助金 	<p>遊休不動産管理業務費 …土地 …建物</p> <p>※土地は管理用柵、建物は設備等の修繕維持費も必要</p>
<p>家賃収入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・遊休不動産取得のケースとして居住継続（リースバック）でランドバンクの保有資産として集約することを想定する 	<p>加工</p> <p>区画再編事業費 …道路整備 …宅地整地 …供給処理施設 …上記設計費 …分合筆等諸費</p> <p>※遊休不動産を市場価値のある物件にアップデートする ※基本的に外部委託と考える</p>
<p>公的助成金</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ランドバンク組織の運営に係る助成金は、ランドバンク事業の公益性を示す効果としても必要である 	<p>経常費</p> <p>公租公課</p> <p>※法人税の他、不動産取得や譲渡に課税される</p>
<p>寄付金</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ランドバンク事業の公益性をPRする必要がある。 	

(4) 経営シミュレーションの結果

経営シミュレーション

検討地①

(1) 支 出

種 別	単年度	年 数	金 額	備 考
不動産取得費			164百万円	
土 地	一式		143百万円	初年度に全取得
建 物	一式		17百万円	初年度に全取得
通損補償費	単身300千円 世帯500千円	単身5 世帯2	3百万円	10年後居住世帯の移転費用
取得諸費	50千円/件	一式	2百万円	土地×15筆、建物×15件
不動産管理費			1百万円	
土 地	0.1千円/㎡・年	10年	0.1百万円	登記簿80.7㎡
建 物	0.1千円/㎡・年	10年	0.8百万円	登記簿763㎡
区画再編事業費	一式		45百万円	単年度事業
公租公課			6百万円	
法人税・法人事業税	14千円	10年	0百万円	家賃収入の15%を想定
固定資産税	572千円	10年	6百万円	土地1/6×1.4%、建物1.4%
借入金利負担	2.6百万円	10年	26百万円	区画再編事業費以外を年利1.5%で10年
総支出			241百万円	

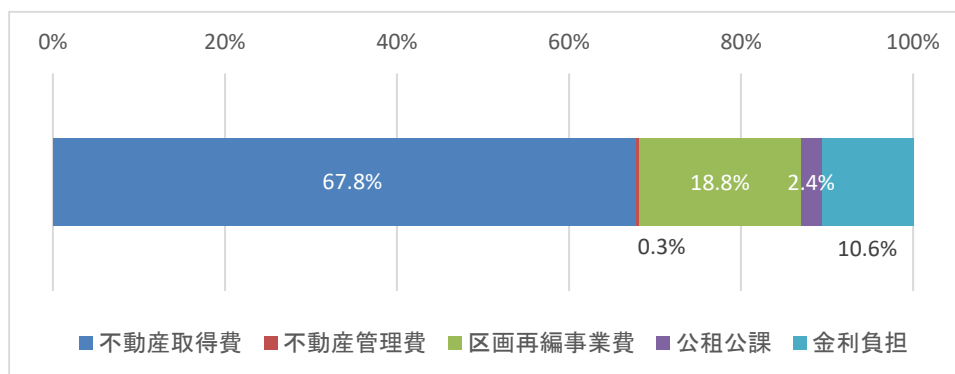
(2) 収 入

種 別	単年度	年 数	金 額	備 考
再編不動産分譲収入	一式		219百万円	最終年度一括
家賃収入	900千円	10年	9百万円	平均50千円×18件
密集市街地改善事業補助金	一式		14百万円	最終年度一括
公的助成金（運営にかかる）			0百万円	当初想定しない
寄付金			0百万円	当初想定しない
総収入			241百万円	総支出と同額設定

再編不動産分譲平均単価	167千円/㎡	増進率 156%
-------------	---------	-------------

※近傍公示価格：152,000円/㎡

西側2項道路相続税路線価：96,000円/㎡



(1) 支 出

種 別	単年度	年 数	金 額	備 考
不動産取得費			120百万円	
土地	一式		94百万円	初年度に全取得
建物	一式		21百万円	初年度に全取得
通損補償費	単身300千円 世帯500千円	単身7 世帯1	3百万円	10年後居住世帯の移転費用
取得諸費	50千円/件	一式	2百万円	土地×19筆、建物×13件
不動産管理費			1百万円	
土地	0.1千円/㎡・年	10年	0.1百万円	登記簿69.65㎡
建物	0.1千円/㎡・年	10年	0.8百万円	登記簿786㎡
区画再編事業費	一式		28百万円	単年度事業
公租公課			5百万円	
法人税・法人事業税	14千円	10年	0百万円	家賃収入の15%を想定
固定資産税	519千円	10年	5百万円	土地1/6×1.4%、建物1.4%
借入金利負担	1.9百万円	10年	19百万円	区画再編事業費以外を年利1.5%で10年
総支出			173百万円	

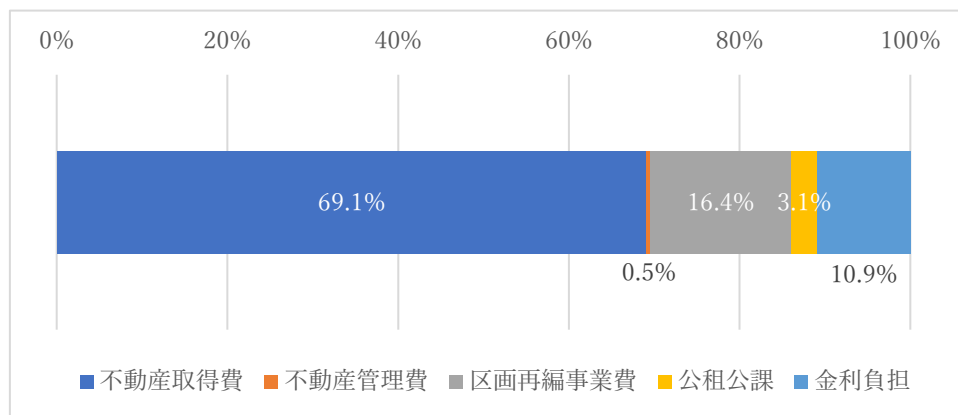
(2) 収 入

種 別	単年度	年 数	金 額	備 考
再編不動産分譲収入	一式		150百万円	最終年度一括
家賃収入	950千円	10年	10百万円	平均50千円×19件
密集市街地改善事業補助金	一式		14百万円	最終年度一括
公的助成金（運営にかかる）			0百万円	当初想定しない
寄付金			0百万円	当初想定しない
総収入			173百万円	総支出と同額設定

再編不動産分譲平均単価	189千円/㎡	増進率 188%
-------------	---------	-------------

※近傍公示価格：152,000円/㎡

北側6m道路相続税路線価：125,000円/㎡



【共同住宅を建てて土地建物一括売却する場合】

経営シミュレーション

検討地③

(1) 支 出

種 別	単年度	年 数	金 額	備 考
不動産取得費			74百万円	
土地	一式		65百万円	初年度に全取得
建物	一式		6百万円	初年度に全取得
通損補償費	単身300千円 世帯500千円	単身5 世帯0	2百万円	10年後居住世帯の移転費用
取得諸費	50千円/件	一式	1百万円	土地×1筆、建物×10件
不動産管理費			1百万円	
土地	0.1千円/㎡・年	10年	0.02百万円	空地部分20㎡想定
建物	0.1千円/㎡・年	10年	0.6百万円	登記簿611㎡
区画再編事業費	一式		158百万円	単年度・建物費込み
公租公課			2百万円	
法人税・法人事業税	8千円	10年	0百万円	家賃収入の15%を想定
固定資産税	235千円	10年	2百万円	土地1/6×1.4%、建物1.4%
借入金利負担	1.2百万円	10年	12百万円	区画再編事業費以外を年利1.5%で10年
総支出			246百万円	

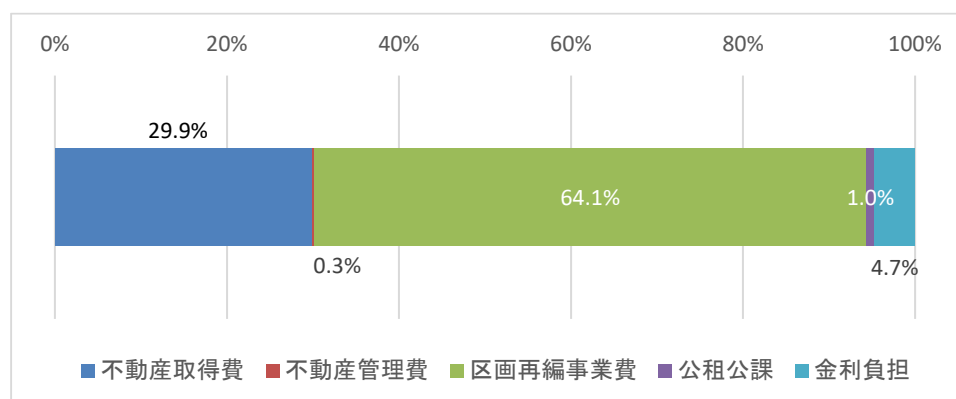
(2) 収 入

種 別	単年度	年 数	金 額	備 考
再編不動産分譲収入	一式		239百万円	最終年度一括
家賃収入	500千円	10年	5百万円	平均50千円×10件
密集市街地改善事業補助金	一式		3百万円	最終年度一括
公的助成金（運営にかかる）			0百万円	当初想定しない
寄付金			0百万円	当初想定しない
総収入			246百万円	総支出と同額設定

再編不動産分譲平均単価	1,545千円/坪	共同住宅坪単価
-------------	-----------	---------

※近傍新築分譲マンション単価：1,630～1,809千円/坪（JR加島駅徒歩1分）

※近傍新築分譲マンション単価：1,812～1,832千円/坪（阪急園田駅徒歩11分）



【共同住宅を建てずに宅地分譲する場合】

経営シミュレーション

検討地③

(1) 支出

種 別	単年度	年 数	金 額	備 考
不動産取得費			74百万円	
土地	一式		65百万円	初年度に全取得
建物	一式		6百万円	初年度に全取得
通損補償費	単身300千円 世帯500千円	単身5 世帯0	2百万円	10年後居住世帯の移転費用
取得諸費	50千円/件	一式	1百万円	土地×1筆、建物×10件
不動産管理費			1百万円	
土地	0.1千円/㎡・年	10年	0.02百万円	空地部分20㎡想定
建物	0.1千円/㎡・年	10年	0.6百万円	登記簿611㎡
区画再編事業費	一式		8百万円	単年度・建物なし
公租公課			2百万円	
法人税・法人事業税	8千円	10年	0百万円	家賃収入の15%を想定
固定資産税	235千円	10年	2百万円	土地1/6×1.4%、建物1.4%
借入金金利負担	1.2百万円	10年	12百万円	区画再編事業費以外を年利1.5%で10年
総支出			96百万円	

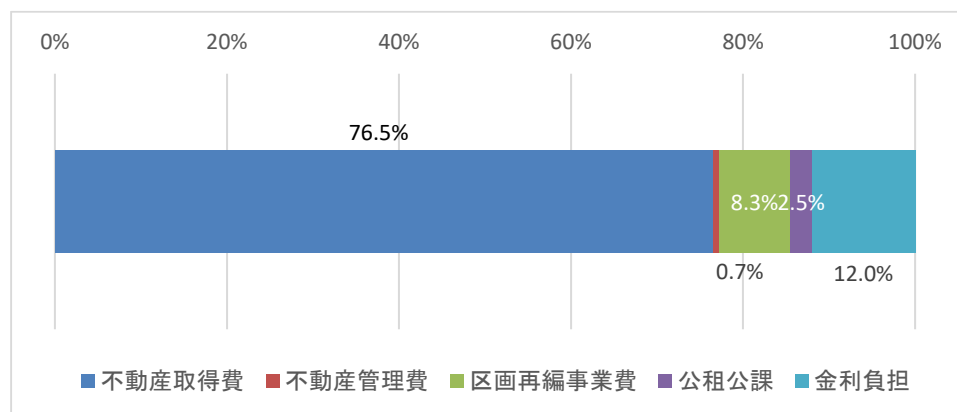
(2) 収入

種 別	単年度	年 数	金 額	備 考
再編不動産分譲収入	一式		89百万円	最終年度一括
家賃収入	500千円	10年	5百万円	平均50千円×10件
密集市街地改善事業補助金	一式		3百万円	最終年度一括
公的助成金（運営にかかる）			0百万円	当初想定しない
寄付金			0百万円	当初想定しない
総収入			96百万円	総支出と同額設定

再編不動産分譲平均単価	172千円/㎡	増進率 125%
-------------	---------	-------------

※近傍公示価格：152,000円/㎡

東側5m道路相続税路線価：125,000円/㎡



(5) シミュレーション結果の考察

- 再分譲不動産の平均単価は、総支出額とバランスする収入額を得る設定としているため、ランドバンク事業にコストがかかると再分譲不動産の平均単価は上昇する仕組みで算出している。
- 検討地①～③とも再分譲単価をみると、市場価格を上回る結果といえる。現在の設定条件によるシミュレーション結果では事業性が低いといえる。
- ただし、今回の設定条件にも改善の余地があり、今後のランドバンク事業を構築する中で検証が必要なポイントといえる。

1) 不動産取得の資金手当

- 今回のシミュレーションは、現居住者がいる中での再編プログラムを想定したため、初動期 3 年、区画再編準備期間 10 年、事業結了期間 1 年を設定した。区画再編対象の不動産は初年度にランドバンクが全取得し、区画再編準備期間で現居住者の転出等を促し条件整備を行う想定である。
- その結果、10 年間の不動産所有にかかる経費が大きく、借入金利の負担が 1 割を超えており事業収支バランスに大きく影響している。
- ランドバンク組織の不動産取得に関する資金手当に課題があるといえる。

2) ランドバンク事業期間の短縮

- 事業期間が長いほど金利負担も増えてくる。資金手当だけでなく、事業期間をできるだけ短く、資金回収を早めることも必要である。
- また、まちづくりの観点から 14 年間（合意形成後は 11 年間）の再編準備期間は周辺環境への影響は大きいといえる。部分的にでも再編が進み、ランドバンク事業の今後の展開に希望が見えるような取組や工夫も必要である。
- 居住移転プログラムなど別途の対応により事業期間を短縮していく方法を模索する他、暫定的な土地利用（オープンスペースの活用）により地域のまちづくり活動の資源としていくことも考えられる。
- 広場や農園など、まちなかでのプレイスメイキングの実践・実験的な取組みにより、準備期間中から区画再編による活性化へ期待感を醸成していくことが考えられる。

3) 遊休不動産取得の低廉化

- 区画再編対象の土地・建物について、寄付受けではなく接道条件を満たす土地は市場価格、接道条件を満たさない土地は評価 0 で取得している。建物は 2 割の残存価値で評価しているが、空家は評価 0 としている。

- 現在の設定では、比較的高額での不動産取得（仕入れ）となっており、区画再編にかかるコストを吸収しきれしていない。
- 土地所有者が市場価格との乖離を受け入れがたい気持ちも理解できるが、保有による損金発生（災害や事故の賠償責任、周辺環境への影響）についての理解を深め、低廉な価格や寄付受けによる遊休不動産の取得を目指すことが必要である。

4) 公的助成金の意味合い

- 事業収支バランスからすると、多少の公的助成金は“焼け石に水”であり、ランドバンク事業の助成・支援というより、ランドバンク事業を主宰するランドバンク組織への信用付与の意味合いで、公的助成金を交付することに意味があるといえる。

5) 一般管理費について

- 現シミュレーションでは、一般管理費を算入していない。ランドバンク組織のあり方については様々な形態が考えられるからである。
- 民間事業であれば、事業収益から一般管理費（社員の給与やオフィス賃料など経常費）が賄われるわけだが、企業会計としては人件費の占める割合は大きくランドバンク組織も同様と考えられる。
- アメリカのように、ランドバンク事業およびランドバンク組織を土地利用計画やまちづくりとも連携していく事業・組織に位置づけるには、専門技術者がしっかり従事できる事業・組織であることが必須であり、非営利組織やボランティア組織をイメージして安易に人件費を削るのは適切とはいえない。しっかり報酬が確保できるような事業の組み立てをすることが必要である。
- 現シミュレーション結果から、人件費など一般管理費を捻出するのは困難であるが、遊休不動産の仕入れ価格、保有コストの削減方策を検討し、持続・継続できるランドバンク組織およびランドバンク事業を模索することが必要である。

5. まとめ

- 本検討の結果、区画再編により地価が近傍地価の1.5～1.9倍程度に値上がりしなければ事業採算が合わないという結果になった。また、ランドバンクの一般管理費を考慮していないため、収益ベースに乗せるためには、それ以上の収入が必要となることから、現状では土地を取得し、再編し、売却するようなランドバンクの運営は難しいと言える。課題を解決し、実現を図る方策としては以下が考えられる。

①行政が関与するファンドの設立

ランドバンクによる区画再編の実現には10年以上の期間を要するため、金利負担が約10%に達し、収支を圧迫する一因となっている。このため、行政や金融機関等が基金（ファンド）を造成し金利負担を軽減させることで、実現の可能性が高まると考えられる。ランドバンクに対する信用付与の観点からも効果的であると考えられる。なお、基金（ファンド）を造成した場合の事業スキームとして、以下の2案を想定した。

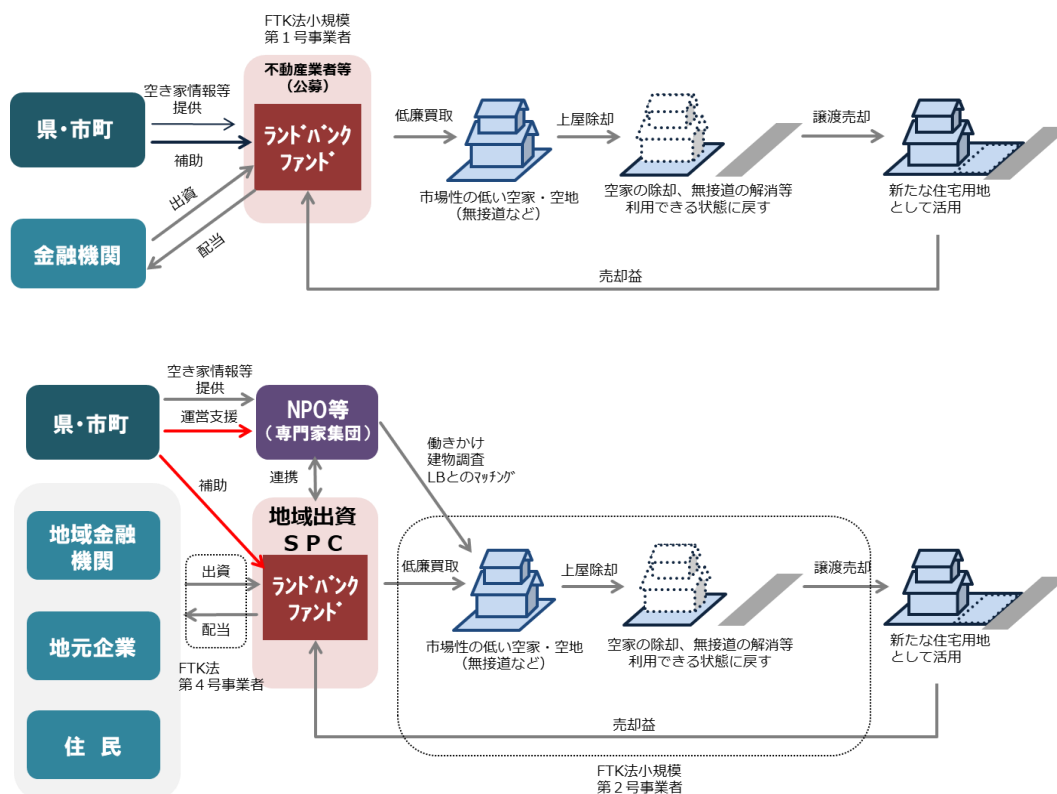


図 想定するファンドスキーム

②小規模な区画再編の実施

本検討では数百㎡～千㎡を超えるような大規模な区画再編について検討したが、地区内には2～3敷地をまとめるだけで課題を解決できるような箇所も点在する。このような小規模な区画再編であれば、事業に要する期間が短縮され、収益性も高いと考

えられる。例えば、本検討のような大規模な区画再編と合わせて、小規模な区画再編も実施することで、低額ながらも利ざやの高い収入を得たり、コーディネート手数料収入を得たりすることで全体としての収支バランスをとっていくことが想定される。

③ランドバンクへの特例付与

本検討では、ランドバンクも現行法の枠組みの中で活動する前提でシミュレーションを行った。検討地①の検討段階では、開発許可を取得して市場性の高い宅地を造成することも考えたが、区域の西側の道路が狭隘であり、開発道路が接続する道路幅員の基準に合致せず、開発許可が取得できないことから断念することとなった。

ランドバンク事業はここまでの検討のとおり収益性の高い事業とは言えず、事業期間も長期に渡り、リスクの高い事業であるとも言える。その一方で、地域の土地再編のために重要な役割を果たす公益性の高い組織であると言える。

そこで、法令によりランドバンク組織に対して、事業実施中の不動産に対する固定資産税等の減免や、開発許可基準の特例等を設け、収益性の改善を図ることが考えられる。一方で、民業圧迫や、民間事業者とランドバンク事業者の間で不公平な取り扱いであると捉えられるおそれもあることから、特にランドバンクによる再編が必要である地域に限定するなどの措置が必要であると考えられる。

6. 参考資料

●権利関係の整理

●検討地① 権利関係整理表

地番	土地				建物							居住者 占有者	権利関係
	地目	地積	登記名義人	備考	家屋番号	種類	構造	床面積	登記名義人	所有者 不明 調査	備考		
313	宅地	49.19		X	313	居宅	木造瓦葺平屋建	18.41		X		AAA	
314	宅地	63.99			314	居宅	木造瓦葺平屋建	36.85		X		AAC	
315	宅地	31.90			315	居宅	木造瓦葺平屋建	18.41				AA-	
316	宅地	31.90		X	316	居宅	木造瓦葺平屋建	18.41		X		AAC	
317	宅地	31.90			317	居宅	木造瓦葺平屋建	18.41				AAA	
318	宅地	56.95		X	318	居宅	木造瓦葺平屋建	29.65		X		AAC	
319	宅地	21.05										A--	
320	宅地	139.66			320	居宅	木造瓦葺2階建	97.18				AAC	
321	宅地	496.00			321-1	居宅	木造瓦葺平屋建	142.80				AAC	
					321-2	居宅	木造瓦葺平屋建	142.80				AAC	
322	宅地	129.68			322-1	居宅	木造瓦葺2階建	97.31				AAA	
					322-2	居宅	木造瓦葺2階建	44.55				AAA	
323	宅地	59.66										A--	
324	宅地	49.02		X	324	居宅	木造瓦葺平屋建	24.79		X		AA-	
325	宅地	48.56			325	居宅	木造瓦葺平屋建	24.79				AA-	
326	宅地	48.06			326	居宅	木造瓦葺平屋建	24.79				AA-	
327	宅地	75.53			327	居宅	木造瓦葺2階建	98.00				AAA	

※網掛けは、ヒアリングを実施した（又はする予定の）地主に係る不動産

※所有者不明欄の×印は、登記名義人への郵便物が不着となったことを示す。

※居住者・占有者が不明の場合、権利関係はC（借家人）と扱う

●検討地② 権利関係整理表

地番	土地				建物							居住者 占有者	権利関係
	地目	地積	登記名義人	備考	家屋番号	種類	構造	床面積	登記名義人	所有者 不明 調査	備考		
99	宅地	69.65				99-1	居宅	木造瓦葺平屋建	21.81		減失		A--
						99-2	居宅	木造瓦葺平屋建	27.93		減失		AAC
100	宅地	376.85				100	共同住宅	木造亜鉛メッキ鋼板 葺2階建	390.97				AAC
101	宅地	19.93				117	居宅	木造瓦葺2階建	54.60				AAC
117	宅地	21.52				114-1	居宅	木造瓦葺2階建	60.58				AAC
102	宅地	19.17				114-2	居宅	木造瓦葺平屋建	24.46				AAC
116	宅地	19.80				114-3	居宅	木造瓦葺平屋建	24.46				AAC
103	宅地	19.30											AAC
115	宅地	19.80											AAC
104	宅地	20.29											AAC
114	宅地	20.62											AAA
105	宅地	26.80				113	居宅	木造瓦葺2階建	77.92			×	ABC
113	宅地	26.80											AA-
106	宅地	15.53				106	居宅	木造瓦葺平屋建	17.42				AA-
107	宅地	15.57				107	居宅	木造瓦葺平屋建	17.42				AA-
108	宅地	21.65				108	居宅	木造瓦葺平屋建	19.53				AAC
109	宅地	171.07				109-1	居宅	木造瓦葺平屋建	49.25				AAC
						109-2	居宅	木造瓦葺平屋建	30.41				AAC
110	宅地	21.28											?
111	宅地	15.33				-	居宅	木造瓦葺				不能	?
112	宅地	15.33											未登記

※網掛けは、ヒアリングを実施した（又はする予定の）地主に係る不動産

●検討地③ 権利関係整理表

地番	土地				建物								権利関係					
	地目	地積	登記名義人	備考	家屋番号	種類	構造	床面積	登記名義人	所有者不明調査	備考	居住者占有者						
140-1	宅地	473.69	[Redacted]	[Redacted]	-							未登記	[Redacted]	ABB				
					140-1	居宅	鉄骨造陸屋根3階建	101.79								ABB		
					140-2	居宅	木造スレート葺平屋建	24.79									AB-	
					140-3	居宅	木造瓦葺2階建	52.88									ABB	
					140-4	居宅	木造瓦葺2階建	54.53									ABC	
																H27.9取壊		A--
					140-6	居宅	木造瓦葺2階建	54.53										ABB
					140-7	居宅	木造瓦葺平屋建	24.79										ABB
					140-8	居宅	木造セメント瓦葺2階建	99.00										ABB
					141-1	居宅	木造瓦葺2階建	80.45										ABB
					141-2	居宅	木造スレート葺平家建	44.00							×			ABB

※網掛けは、ヒアリングを実施した（又はする予定の）地主に係る不動産

※所有者不明欄の×印は、登記名義人への郵便物が不着となったことを示す。

※居住者・占有者が不明の場合、権利関係はC（借家人）と扱う

●土地所有者等へのヒアリング結果

[地元関係者（ ████████ ） ヒアリング内容]

- (1) 日 時：R2/9/29（火） 10:15～11:00
- (2) 場 所： ████████（尼崎市今福 ████████）
- (3) 相手方： ████████（地区内に居住 ████████のため、地区に精通）
- (4) 当 方： 尼崎市 住宅政策課 ████████
市街地整備課 ████████
建築指導課 ████████
兵庫県 住宅政策課 ████████

(5) 主な内容

（ランドバンクの概要を聞いた感想）

- ・空き家対策は、所有者特定→指導→命令等の流れが基本であるというスタンスは変わらない。

（地区内で寄附を希望する人を聞いたことがあるか）

- ・ ████████立场上、込み入った話をしたことがなくわからない。
- ・地区住民との関わりの中から推測するに、無償で寄附するというのはなかなか受け入れられないと思うが、古い家がついたままでも低額で購入してくれるような仕組みであれば、受け入れてくれる人は多々あると思う。管理責任から解放されるというのは大きい。

（その他）

- ・杭瀬駅北側の五色横町（無接道地、狭小地等で集積している飲み屋街）は、約 20 年前に再開発の話が立ち上がったが、不動産の又貸しが非常に多く、地権者に訪ね当たらずに頓挫した過去がある。ランドバンクを実施するなら、同じ問題が懸念される。
- ・地区内の地主としては、 ████████氏、 ████████氏、 ████████氏が思い当たる。

(6) 所感

- ・所有者特定は現状でも行われており、ノウハウや登記等のみでは把握しきれない所有者情報が蓄積されるから、ランドバンクの推進に寄与すると思われる。
- ・低額買い取りを前提とする検討を行う？

[地元関係者(氏) ヒアリング内容]

(1) 日 時: R2/9/29 (火) 13:20~14:15

(2) 場 所: 米穀店(尼崎市杭瀬本町)

(3) 相手方: 氏(配達等を通じて、地区内に精通)

(4) 当 方: 尼崎市 住宅政策課
市街地整備課
兵庫県 住宅政策課

(5) 主な内容

(ランドバンクの概要を聞いた感想)

- ・どうしても再編に時間がかかると思う。今福公園を利用して、ローテーションを繰り返しながら整備していくようなスキームはどうか。

(地区内で寄附を希望する人を聞いたことがあるか)

- ・杭瀬今福地区は、建物と土地で所有者が異なることが多い。結局、土地所有者は地主の場合が多いので、寄附等の協力は難しいのではないか。
- ・個人所有の土地では、相続を機に管理ができなくなり処分するパターンはある。

(その他)

- ・地区内で新築住宅を建てているのはほとんど地縁者だと思う。
- ・土地所有者、建物所有者、居住者が全て異なっているパターンもある。このようなケースでは、建物を直そうという意識が生じない。
- ・地区内の地主としては、 さんが思い当たる。

(6) 所感

- ・公園を利用するスキームはランドバンクに馴染まない。
- ・集約後の出口戦略を考える上で、土地取引の成約数を把握したい。
- ・相続期をうまく捉えてランドバンクが土地を取得することは必要と思われるため、要検討。

[地元関係者（ ） ヒアリング内容]

- (1) 日 時：R2/10/21（水）9:30～10:50
(2) 場 所： 不動産（尼崎市杭瀬本町 ）
(3) 相手方： 社長（主に地区内で営業している不動産業者であり、地域に精通）
(4) 当 方：尼崎市 住宅政策課
市街地整備課
兵庫県 住宅政策課

(5) 主な内容

（地区内で寄附を希望する人を聞いたことがあるか）

- 相当数の協力は得られるのではないかと思う。
- ちょうど今、無接道地の売却を取り扱っているところ。その土地に建つ家屋は一部が崩壊し、隣地に危険を及ぼしている状態であり、所有者から手放したいという相談を受けた。この土地、接道地及びこれらに挟まれる無接道かつ狭小地をセットにして不動産業者に350万円で売却すべく調整が整う見込み。無接道市場価格が35～40万円/坪のところ、10万円/坪での売買となるが、接道地の所有者からは450万円程度はほしいと言われているところ。このあたりの公的支援（除却費への支援、交渉への支援）があればありがたい。

（地区内の状況について）

- 借地が多い地区。借地人は、通常建物を解体してから土地を返すが、今福杭瀬地区では次の借地人が現れる可能性も低いので、建物を解体しないまま土地を地主に返しているケースも多い。このようなケースでは、大抵建物が朽ち果てるまで放置されている。
- 地主は基本的には土地を売らない。

（その他）

-
- 話を聞ける地主としては、 さん、 さん、 さん（資産が大きいので、 会社が所有者となっている。）、 氏、 氏、 さん、 さん、 さんがいる。

(6) 所感

- エリア9はランドバンクの検討地としては不適。

[地元関係者（ 建設） ヒアリング内容]

(1) 日 時：R2/10/21（水） 11:15～12:00

(2) 場 所： 建設株式会社（尼崎市杭瀬北新町 ）

(3) 相手方： 建設株式会社 社長、 常務、 営業部長

（地区内に社屋があり、杭瀬アクションクラブにも加入している）

(4) 当 方：尼崎市 住宅政策課
市街地整備課
兵庫県 住宅政策課

(5) 主な内容

（ランドバンクの概要を聞いた感想）

- ・利益的はほとんど出ないのではないかと思う。当社が関わるとすれば、社会貢献的な取組みになるだろう。
- ・年配の人は何かが変わることや、土地を売ることに対して抵抗がある。理解が得られるかどうか。
- ・H21 に今福まちづくり協議会が道路拡幅等を検討したが、立ち消えになった。
- ・SPC への出資の件については、例えば杭瀬アクションクラブに入っている企業をお願いすることが考えられる。

(6) 所感

- ・特になし

[地元関係者（ ████████ 氏） ヒアリング内容]

- (1) 日 時：R2/10/21（水）13:30～16:00
- (2) 場 所： ████████ 邸（尼崎市今福 ████████）
- (3) 相手方： ████████ 氏
- (4) 当 方：尼崎市 住宅政策課 ████████
市街地整備課 ████████
兵庫県 住宅政策課 ████████

(5) 主な内容

- 地主は区内の人から土地を売ったり買ったりしない。私 ████████ は「妬みは3代、恨みは5代、火事は7代語り継がれる」ということ意識している。土地の売買＝金銭の授受をすると、後の代になって「██████ は金で顔を叩いた」と言われる。
- ランドバンクとして協力できるとすれば、土地の売買ではなく、交換するパターン。それであっても、市や県が一旦所有者になったり、契約書に取引の経緯を記載したりするなどの工夫は必要。
- 尼崎市の教育レベルを上げると、ランドバンクなんかをしなくても、民間主導で勝手に区画再編は進むと考えている。私は京都や神戸でマンション投資をしているが、東灘区では、富裕層が私立中学の受験に失敗したときに、息子を教育レベルの高い公立校に入れるべく、その校区を確保し、平日だけ居住するためだけにマンションを買うような事例も少なくない。
- 基本的に土地が売りに出されるのは代替わりの時。ランドバンクが必要とする接道地等が動くのを待つならば、10年くらいはかかるのではないか。

(6) 所管

- 地主の ████████ 土地を売買するのはかなりハードルが高い。ただ、地主が関与するケースは全県的にありそうなので、今回の検討から外したとしても根本的解決にならず、何らかの検討が必要。土地交換パターンを検討？
- 教育の話は理解できるので、効果を高めるための事例として紹介？
- 10年の話は、交渉時間を設定する時の参考とする。

[地元関係者（地区内の地主） ヒアリング内容]

(1) 日 時：R2/11/5（木）9:30～12:00

(2) 場 所：[redacted]（尼崎市杭瀬本町[redacted]）

(3) 相手方：[redacted]氏、[redacted]氏、[redacted]氏、[redacted]氏、[redacted]氏
[redacted]不動産 [redacted]社長

(4) 当 方：尼崎市 住宅政策課 [redacted]
市街地整備課 [redacted]
兵庫県 住宅政策課 [redacted]

(5) 主な内容

（意見等）

- 地区内は老朽化した建物が多いが、愛着を持って住んでいる人も多数いる。地主の立場としては、借家人・借地人がいる不動産を第三者に売って、その人が新所有者に追い出されるようなことは道義的にできない。そういった状況でも不動産を動かしていくならば、県や市など信頼できるランドバンク主体であることは必須条件となる。（[redacted]）
- 土地を手放すことに抵抗がある地主は確かに多いが、まちが明るく、良くなっていくならば、手放すことはなくはないが、金額にもよる。（[redacted]）
- 土地の売買ではなく交換の方が良い。交換する土地は、遠くても小田地区までがよい。（遠いと管理が大変。管理コストも増える。）（[redacted]）
- 不動産関係で困ったことがあれば、全て[redacted]不動産に相談している。例えば県や市が不動産屋にランドバンクの窓口を委嘱し、県や市が費用を補助するような仕組みはどうか。（[redacted]）
- 近年は、借地上に建物を建てる人が減ってきた。借地のメリット（建築段階で土地の取得費用を用意しなくていい）をアピールしてもらえればありがたく、建て替えも進んでいくのではないかと思う。（[redacted]）
（借地人がいなくなった土地は、青空ガレージとして使う例が多い。賃貸住宅経営を検討したこともあるが、家賃設定が8万円程度となった。そうすると、住宅ローンと変わらないので、経営が苦しいと判断し、断念。）
- 地区のブランドづくり、イメージづくりが必要。例えば、尼崎市潮江地区は再開発によって関西の住みたい町ランキング1位になったし、明石市は子育て世代への支援が手厚い。他にも有名大学に入れる高校が地区内にある、といったことも重要。

（土地の売買に対するスタンス）

- [redacted]：新たに土地は買わない。関わるとすれば、土地を売る側。
- [redacted]：土地を増やすことには興味がない。
住んでいる人がいる不動産は、基本的に売らない。
- [redacted]：土地を売ることに抵抗はないが、価格次第。買う気はない。
- [redacted]：地主さんは、ややこしい土地を手放して、いい土地を残したいというのが、共通の思いであると思う。

(6) 所感

- 今回のヒアリング対象者が所有する不動産は、市場価格（+ α ）程度で取得できる前提で考えて良いものと思われる。
- リースバック等の仕組みをランドバンクのスキームに組み入れるならば、県・市が関与する仕組みとする。
- 10/21の[redacted]氏へのヒアリングに基づき「地主は絶対に土地を売らない」前提とすることを検討したが、この前提は不要。[redacted]。

[地元関係者（地区内の地主） ヒアリング内容]

(1) 日 時：R2/11/18（水）15:30～16:00

(2) 場 所： [redacted] 邸（尼崎市今福 [redacted]）

(3) 相手方： [redacted] 氏の妻

(4) 当 方：尼崎市 住宅政策課 [redacted]
市街地整備課 [redacted]
兵庫県 住宅政策課 [redacted]

(5) 主な内容

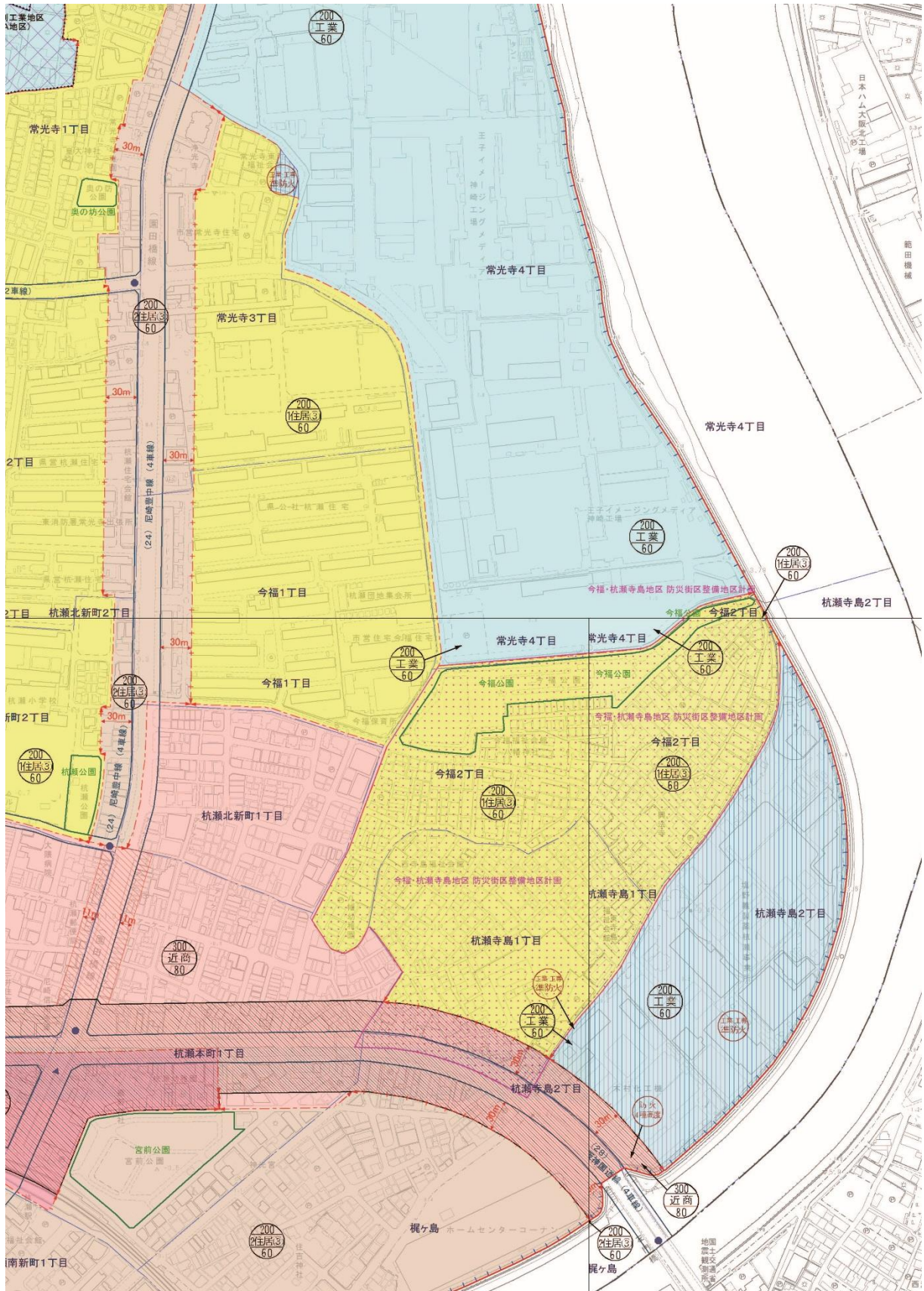
- 私は、まちが賑わって、活気づいてほしいと思っている。夫も同じ思いである。
- まちのためになるのであれば、土地を売るなどの協力はしていきたいが、だからといって土地を安く買ったたく等であれば話は変わってくる。多少土地が小さくなくてもいいので、等価な土地と交換してもらってもあり得る。
- [redacted]（検討エリア②の北側）は、8戸1棟の長屋で、うち5戸に居住者がいる。そのうちの1つは、親戚が衣装部屋に使っているだけなので、実質は4人。どの居住者も高齢（一番若い人で60代の単身者） [redacted]。
- 検討エリア②の住宅がボロボロで居住環境も悪く、新しい入居者が入ってくるような状況ではない。
- 仮にランドバンクが進んでいって、現在の居住者に転居してもらった場合、同じような条件の物件を探してきて、転居の交渉をまとめる自信はある。 [redacted]
[redacted]
- [redacted]
[redacted]

(6) 所感

- [redacted]はランドバンクの遂行のために市場価格程度で取得可能と考えて良い。
- [redacted]の居住者は、家主が短期に移転させる前提で考えてよいが、引っ越し代、初期費用等は、ランドバンク負担とする。
- [redacted]が土地を取得した理由は不明であるが、利益相反を生じる可能性あり。とりあえず、当該地はランドバンクが取得可能であると想定する。

●その他関連資料

【今福・杭瀬寺島地区 用途地域図】



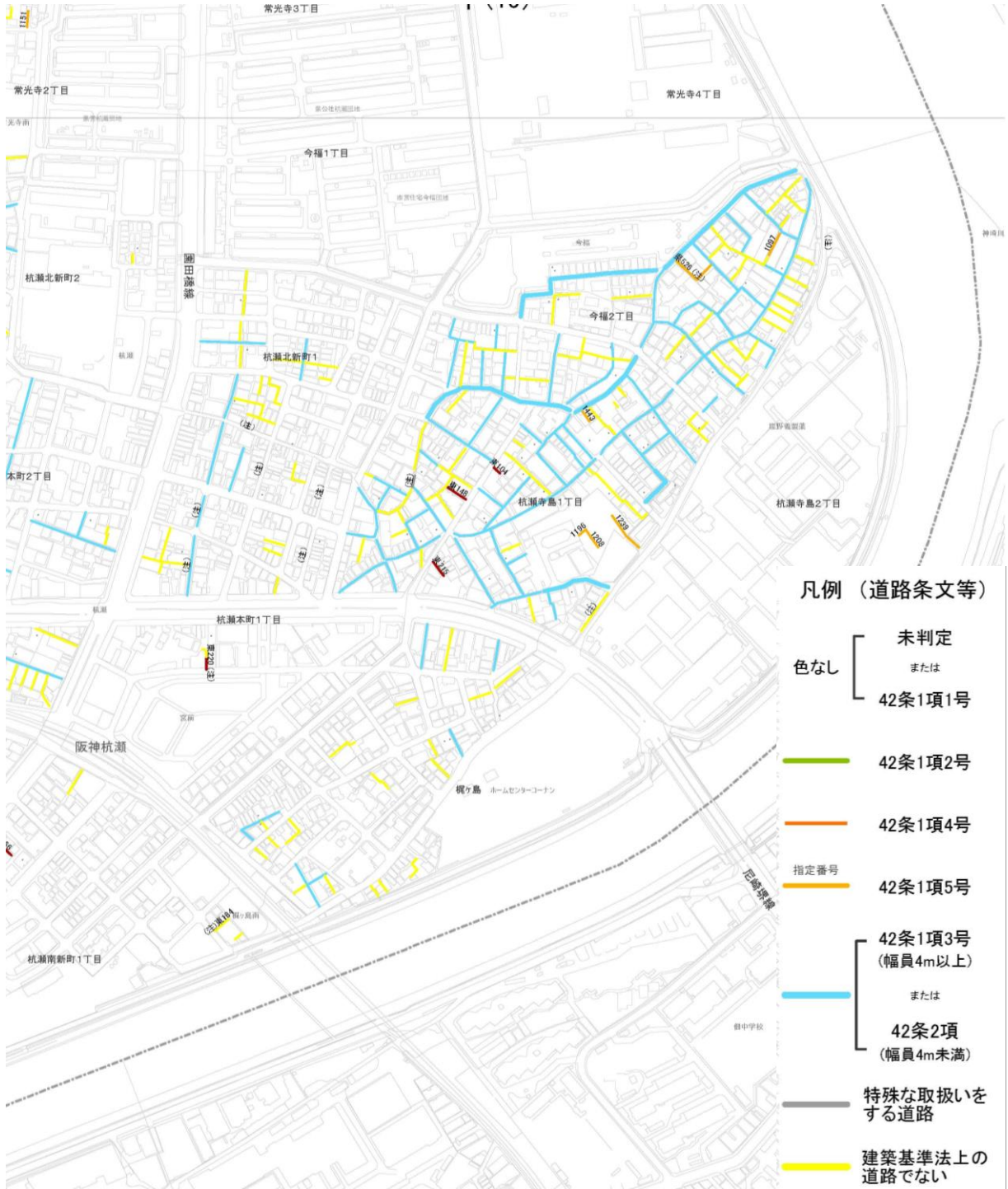
【今福・杭瀬寺島地区 認定道路図】



凡例

- 引出しL
- 法定外指定道路
- 認定路線(本線)
- 認定路線(枝線)
- 管理路線(本線)
- A路線番号
— 管理路線(枝線)
- 路線番号
— 留保路線
- 路線番号
— その他路線
- 県道国道等

【今福・杭瀬寺島地区 建築基準法上道路の位置づけ】



凡例（道路条文等）

- 色なし
 - 未判定
 - または
 - 42条1項1号
- （薄緑色） 42条1項2号
- （オレンジ色） 42条1項4号
- （黄色） 指定番号 42条1項5号
- （青色） 42条1項3号（幅員4m以上）
または
42条2項（幅員4m未満）
- （灰色） 特殊な取扱いをする道路
- （黄色） 建築基準法上の道路でない
- （赤線） 整理番号 特定通路（建築基準法上の道路でない）


注意事項

- ・この地図情報は、令和2年9月1日時点のものです。
- ・この地図情報は、道路に関して、公に証明する資料としてご利用することはできません。参考図としてご利用ください。
- ・必ず現地にて、現況幅員をご確認ください。

尼崎市密集市街地建物除却促進事業補助金に関するご案内

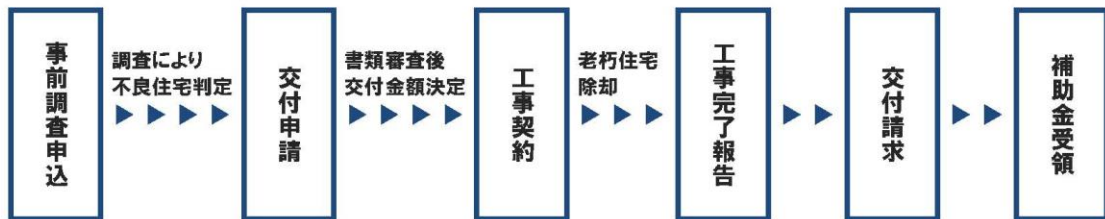
令和元年7月
制度開始!

※1
老朽住宅を除却する場合に、
除却に要する費用の一部を**補助**します



※1 老朽住宅…主として住宅の用に供されていたものであり、不良度判定基準によって評点の合計が100点以上のものであること

- 対象地域** 防災街区整備地区計画区域内(今福・杭瀬寺島・潮江・浜・戸ノ内町北・下坂部川出)
- 対象者** 次に掲げるいずれかに該当する個人又は法人
 - ・老朽住宅の所有者
 - ・老朽住宅の相続人
 - ・老朽住宅の敷地の所有者
- 補助対象** 老朽住宅の除却工事費
※植木撤去及び家財の解体、運搬及び処分は含まない
- 補助金額** 老朽住宅の除却工事費の5分の4
(上限額) 戸建住宅 128万円
集合住宅 256万円
※その他条件があります
- 主な条件** ・老朽住宅の所有権その他権利を有する者がいる場合、全ての権利者の同意を得ていること
・補助金の申請をした日の属する年度の2月末日までに完了すること
・解体事業について他の補助事業を申請していないこと 等
- 申請期限** 当該年度の1月末日まで(当該年度の予算の範囲内での交付となります)
- 手続き**



※提出書類はホームページをご覧ください。

紙面の都合上、省略している部分がありますので、**まずはご相談ください**

(お問合わせ先) 尼崎市 都市整備局 都市計画部 市街地整備課
TEL : 06-6489-6620 FAX : 06-6489-6146
E-MAIL : ama-kaihatsu@city.amagasaki.hyogo.jp



密集市街地建物除却促進事業 検索

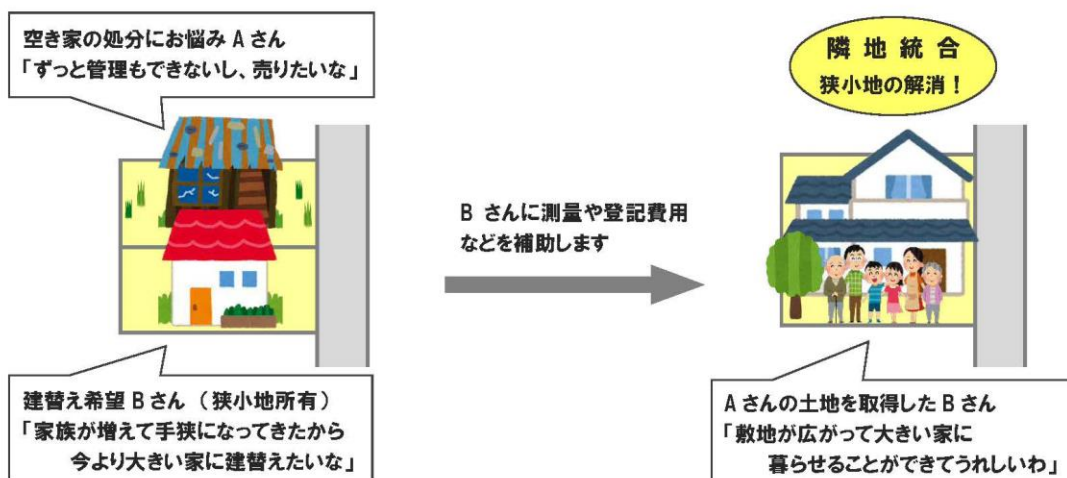
— 尼崎市「隣地統合促進事業補助金」に関するご案内 —

令和2年5月1日
対象地域を拡大!

「狭小地」^{※1} や 「無接道地」^{※2} と隣地を

統合する際に上限 **25万円** 補助します

防災街区整備地区計画区域は上限50万円補助します(対象区域は裏面をご確認ください)



※1 狭小地…敷地面積が50㎡以下の民有地 ※2 無接道地…建築基準法上の接道要件を満たしていない民有地

- 対象者** 狭小地又は無接道地とその隣地を統合する個人又は法人
- 補助対象** ①測量及び明示費用 ②登記費用 ③仲介手数料 ④隣地所有者調査等に係る委託料
- 補助金額** 上限 25万円
防災街区整備地区計画区域内に限り上限 50万円(区域図は裏面へ)
(当該年度の予算の範囲内での交付となります)
- 主な条件**
 - ・狭小地または無接道地と隣地は、異なる所有者であること
 - ・取得する土地に建物がある場合は除却すること
 - ・隣地統合後の敷地面積が尼崎市住環境整備条例の最低敷地面積の規模を満たしていること等
- 申請期限** 契約締結前に申請すること。まずは土地を取得する前に一度ご相談ください。

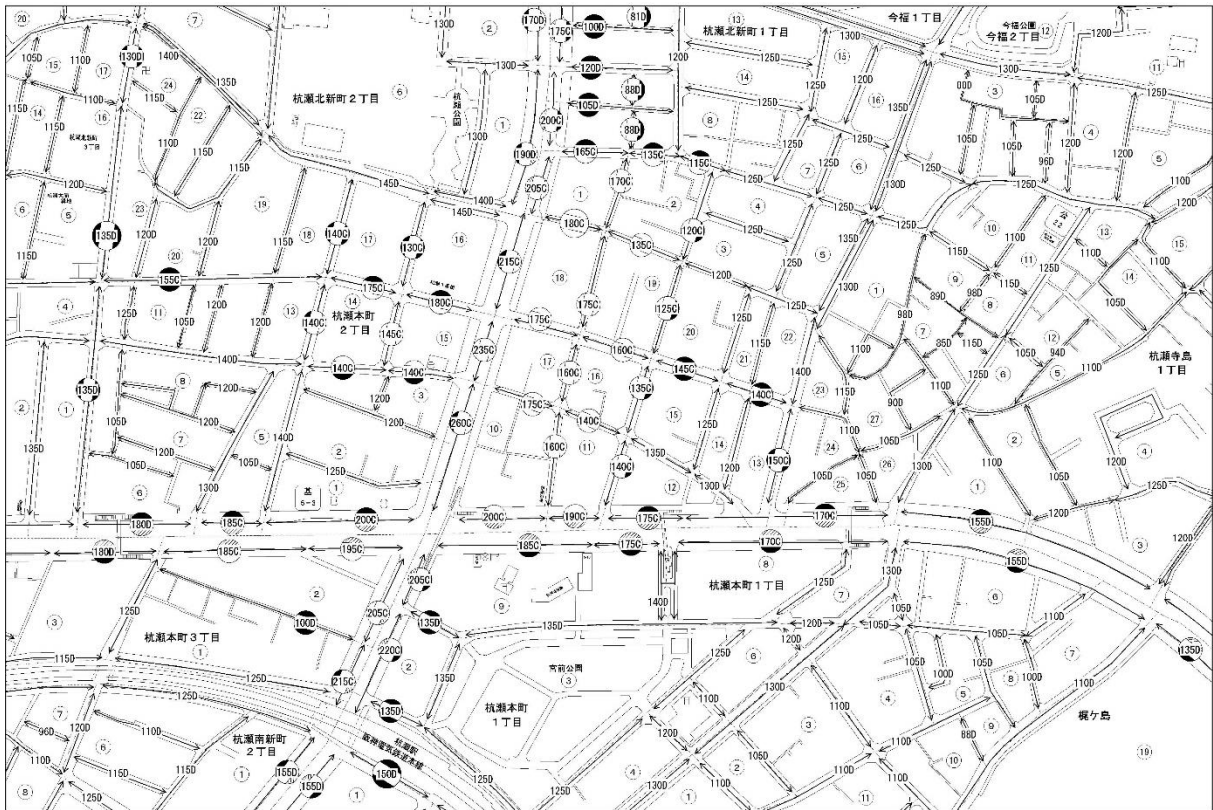
紙面の都合上、省略している部分がありますので、**まずはご相談ください**

(お問合わせ先) 尼崎市 都市整備局 都市計画部 市街地整備課
TEL : 06-6489-6620 FAX : 06-6489-6146
E-MAIL : ama-kaihatsu@city.amagasaki.hyogo.jp

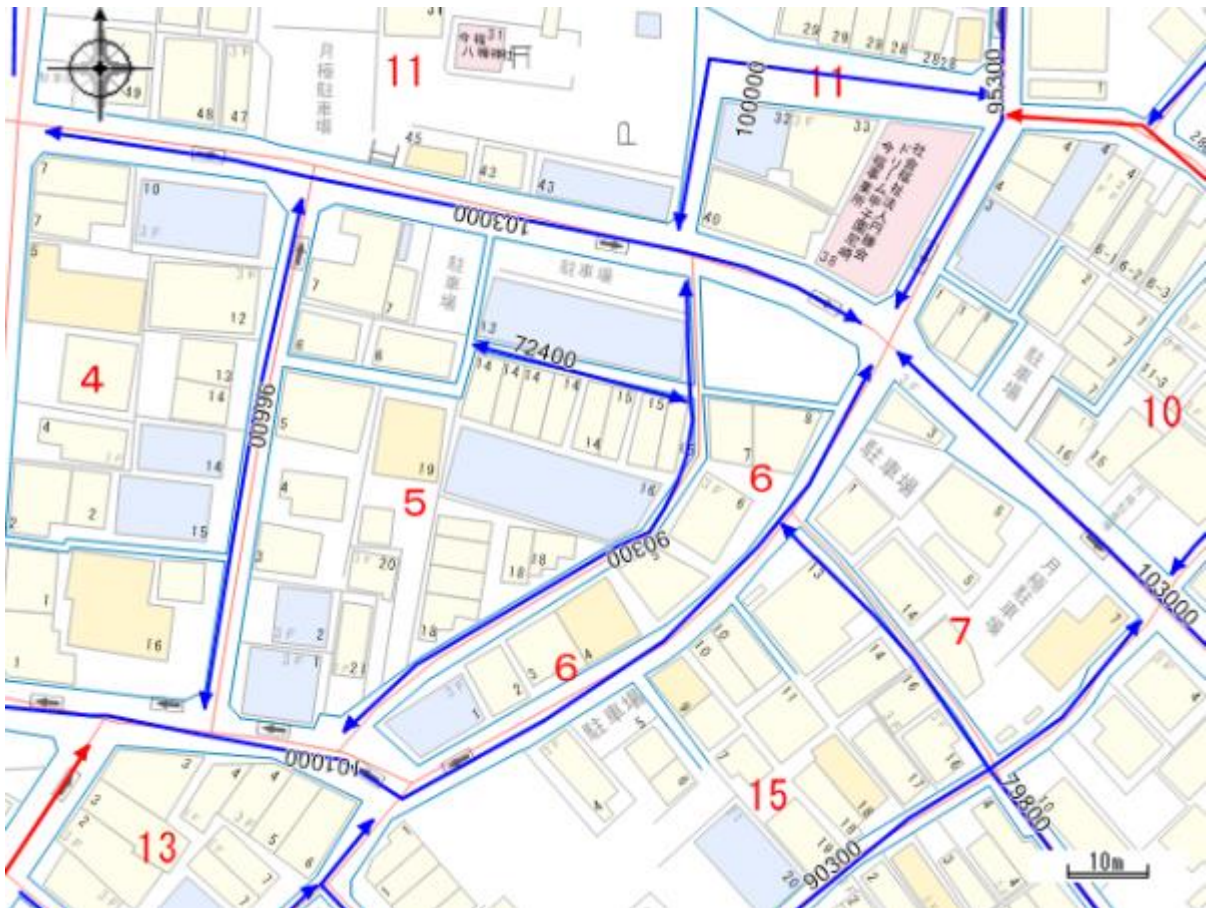
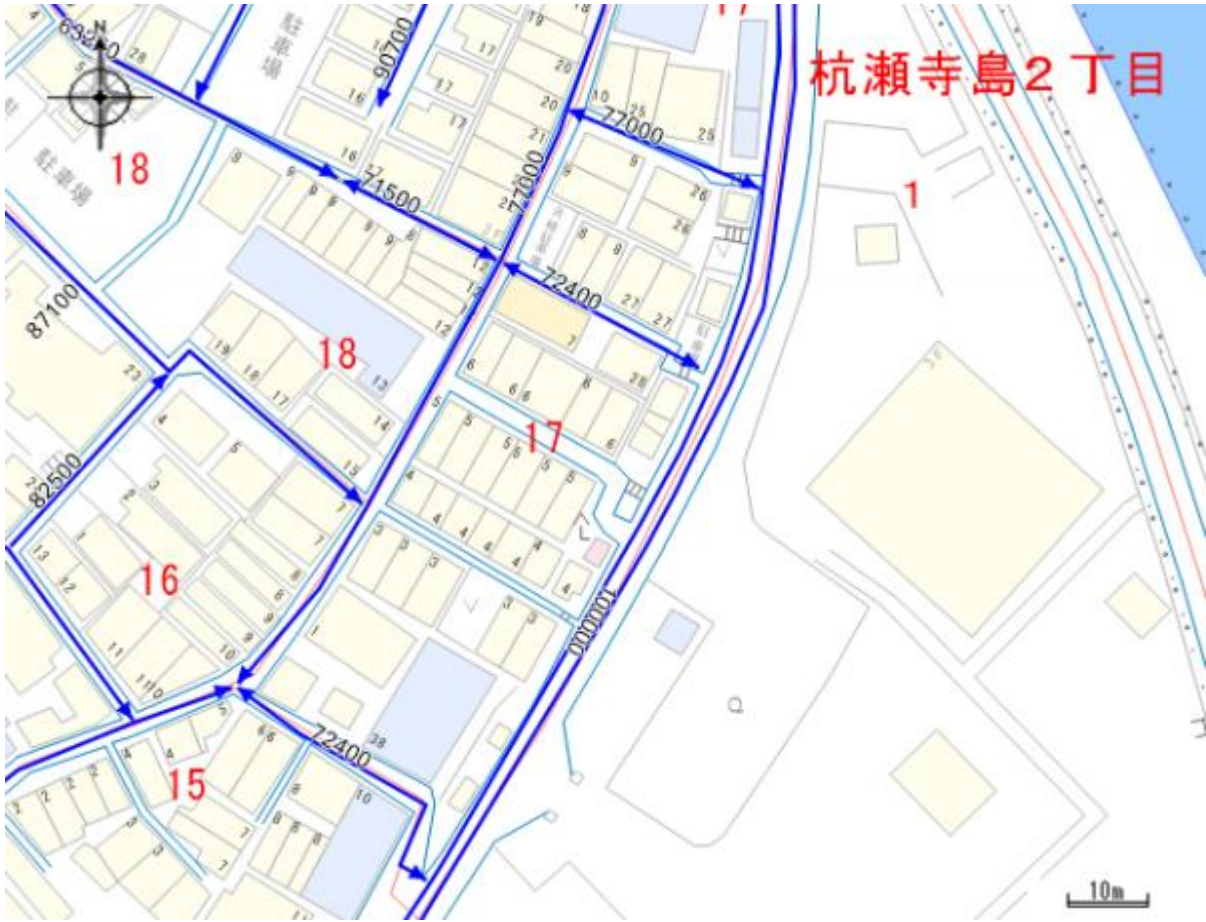


隣地統合促進事業

検索



【R2 固定資産税路線価図】





地価公示・地価調査（令和2年）

中心地 | 尼崎市梶ヶ島 付近



属性

標準地番号	尼崎-22	調査年	2020年
所在	兵庫県 尼崎市杭瀬寺島 1 - 1 1	価格	152,000
	- 1 0	地積 (㎡)	85
形状	1.0:2.0	利用区分	敷地 S 3F
前面道路	南東 5.5m市道	給排水	水・ガ・下
最寄駅名	杭瀬600m	法規制	1住居 準防
建蔽容積率	60 200	利用現況	住宅
周辺地利用	小規模一般住宅が密集する既成住宅地域		

この印刷物は（一財）資産評価システム研究センターの著作権の対象となっており、日本国の著作権法および国際条約により保護されています。

エステムコートエクスシティ (物件概要)

[更新メールを受け取る](#)
[お気に入り追加](#)

物件TOP	価格・間取り (3)	取材レポート (0)	画像 (40)	モデルルーム	物件概要	会社
-------	------------	------------	---------	--------	------	----

SUUMO(スーモ)新築マンションのエステムコートエクスシティの物件概要です。
 情報提供日：2021/02/17 ※火曜～土曜日の毎日更新予定

物件共通情報

所在地	兵庫県尼崎市小中島1丁目1番1 (地番)
交通	阪急神戸線「園田」駅徒歩11分 JR福知山線「塚口」駅徒歩19分
総戸数	185戸
用途地域	第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域
敷地の権利形態	所有権の共有
完成時期	2021年12月下旬予定
入居時期	2022年1月下旬予定
今回販売戸数	20戸
価格	3180万円～4880万円
最多価格帯	3400万円台 (3戸)
管理費	5780円～8970円/月
管理準備金	-
修繕積立金	4010円～6210円/月
修繕積立基金	40万1000円～62万1000円 (一括払い)
その他諸経費	-
間取り	2LDK～4LDK
専有面積	57.29m ² ～88.85m ²
その他面積	バルコニー面積：2.73m ² ～19.79m ² 、ルーフバルコニー：16.16m ² ～45.23m ² (使用料320円～900円/月)、専用庭：17.5m ² ～22.2m ² (使用料350円～440円/月)、ポーチ：7.93m ² ～10.86m ² 、アルコーブ面積：3.12m ² ～9.79m ²
制限事項	準防火地域、第2種高度地区

出典) SUUMO ホームページ

ルネ加島駅前パークフロント (物件概要)

更新メールを
受け取る

お気に入り
に
追加する

物件TOP	価格・間取り (3)	取材レポート (0)	画像 (74)	モデルルーム	物件概要	会社	ブランド
-------	------------	------------	---------	--------	------	----	------

SUUMO(スーモ)新築マンションのルネ加島駅前パークフロントの物件概要です。
 情報提供日：2021/02/17 ※火曜～土曜日の毎日更新予定

物件共通情報

所在地	大阪府大阪市西淀川区竹島3丁目12番(地番)、大阪府大阪市西淀川区竹島3丁目8-18(住居表示)
交通	JR東西線「加島」駅徒歩1分
総戸数	98戸
用途地域	第一種住居地域
敷地の権利形態	所有権の共有
完成時期	2019年2月
入居時期	即入居可(諸手続き完了後)
今回販売戸数	3戸(うちモデルルーム2戸)
価格	3890万円～4316万2500円(うちモデルルーム価格3890万円・4316万2500円、モデルルーム使用期間2020年10月より契約まで(601号室・607号室))
最多価格帯	-
管理費	9840円/月
管理準備金	1万5000円(一括払い)
修繕積立金	6300円/月
修繕積立基金	37万8000円(一括払い)
その他諸経費	インターネット使用料：1430円/月、あるフォーラム会費：500円/月、給湯器リース料：1350円/月
間取り	3LDK・4LDK
専有面積	78.73m ² 、 (防災備蓄倉庫面積1.32m ² 含む)
その他面積	バルコニー面積：12.92m ² 、サービスバルコニー面積：3.82m ² ～4.27m ² 、アルコーブ面積：2.27m ²

出典) SUUMO ホームページ