

商店街の活性化等に係る地域福利増進事業：株式会社アセットジャパン

実施区分	活動内容（時期）	活動の概要、結果	活動によって得られた成果・知見	実施における課題	今後の取組の方向性・スケジュール
合意形成	不明土地上の建物所有者の探索（9月末～10月）	【活動の概要】 ・不明土地上の建物のうち、相続により現所有者が不明となっていた者の所在が判明したため、所有者を訪問した。 【結果】 ・現所有者（2名）から建物の処分等について一任してもらうことができた。	・相続人は相続が発生した事実を確認していなかった。 ・相続人のうち兄は面談で、弟は郵送で確認書に署名・捺印をもらうことができた。	・所在が不明な不明土地上の建物所有者はいなくなったが、反対の意思表示をしている権利者（K氏）に対してどのように賛同してもらえるようにアプローチしていくのか、また最終的に賛同を得られない場合の対応についても具体的な手順を詰めておく必要がある。	・不明土地上の建物所有者について、名義上の所有者が故人になっている建物について権利者にヒアリングを実施する。
	不明土地上の建物所有者に係る相続についてのヒアリング調査（12月初旬）	【活動内容】 ・不明土地上の建物について、姉弟間で遺産分割協議が整っておらず、当該相続人と直接連絡をとることが難しいことから、当該相続人の子（A氏）にヒアリングを実施した。 【結果】 ・不明土地上の建物は、ヒアリングをしたA氏の祖父の名義のままになっていることが判明した。	・相続人はA氏の父（B氏）と叔母（C氏）であることが判明した。 ・事情に詳しいA氏の顧問税理士と面談することとなった。	・建物の名義人であるA氏の相続人B氏及びC氏へのアクセスが難しい状況にあることから、A氏の顧問税理士との面談により、今後の対策を検討する必要がある。	・弊社の提携税理同席の上、A氏の顧問税理士と面談する日程を調整する。
	不明土地上の建物所有者への書面による説明の実施（12月末）	【活動内容】 ・当調査事業の進捗について書面にて報告し、権利者の認識を更新することを目的とした。 【結果】 ・報告日時点においては、報告内容等についての質疑はない。	・報告日時点においては、報告内容等についての質疑はない。	・新型コロナウイルス感染症対策の状況に留意しつつ、会合の開催を検討し、会合が困難な場合は個別面談等により事業への理解を深める必要がある。	・緊急事態宣言をふくめ、新型コロナウイルス感染症対策の状況を注視しながら、権利者の意向を確認する。
	不明土地上の建物所有者に係る相続についてのヒアリング調査（1月中旬）	【活動内容】 ・A氏の顧問税理士に面談し、相続の経緯等についてヒアリングした。 【結果】 ・相続人が5名おり、各々の氏名及び所在が判明した。	・各相続人への面会は時間を要するとのことであるので、誰に、どの順番で、どのようなタイミングでアプローチすべきかを検討する必要があることがわかった。	・不明土地上の建物を含む相続財産全体の遺産分割協議が整わなければ承継人が確定できず、当該建物について処分等の意思表示を確認することができない。	・A氏及びのA氏の顧問税理士と遺産分割協議の見直しについて確認し、今後の対応を検討する。
	不明土地上の建物に係る事業予定者からの報告（2月上旬）	【活動内容】 ・事業予定者から不明土地上の建物について報告を受けた。 【結果】 ・反対の意向を示していた建物所有者（K氏）が売却の意向を示していることが判明した。	・これまで反対の意向を示していた不明土地上の建物所有者（K氏）が、事業予定者に当該建物を購入して欲しい旨の意思表示をしており、事業予定者も購入の方向で調整しているとのことであった。	・建物の売却を希望しているK氏と事業予定者との間で売買の話がまとまらなかった場合、事業への賛同の可否についてK氏と協議する必要がある。	・K氏と事業予定者の協議内容について情報を共有する。
所有者探索					
補償金算定	不動産鑑定士と現地確認（1月下旬）	【活動内容】 ・補償金見積額の算定依頼（使用権設定による最有効使用での鑑定評価の依頼） 【結果】 ・補償金の見積額が約2,500,000円であるとの結果が得られた。	・福利増進事業による使用権設定を前提とした特定価格に基づく補償金額を把握できたことで、より事業計画のシミュレーションの精度が高まった。	・近隣の地価の動向に留意しつつ、事業実施時点における資金計画等について検討する必要がある。	・事業の進捗に合わせて補償金算定の基礎となった土地価格の時点修正を実施し、定期的に補償金の見直しを実施する。
事業計画作成/裁定申請	福岡県企画・地域振興部総合政策課との協議（12月中旬）	【活動内容】 ・反対の意向を示す建物所有者がいる現状での事業検討の可否について問い合わせた。 【結果】 ・建物所有者の意向よりも、現存する建物の規模が要件上問題になるとの回答を得た。	・現存する建物が施行令第2条第2項の要件（階数2及び面積20㎡未満）を満たさなければ、事業の要件を充足しないと判断せざるを得ないとのことであった。 ・反対の意向者の建物は2階建て20㎡以上の建物であることから、現状では事業の要件を充足しないことがわかった。	・反対の意向を示している建物所有者に対しては、不明土地上の当該建物の譲渡も視野に入れた上で、事業への賛同について交渉する必要がある。	・建物所有者、事業予定者と協議の上、どのようなアプローチで交渉を進めるかを検討する。
	事業計画（事業成立性）の概算検討	【活動内容】 ・提携コンサルタント会社に事業計画の概算検討を依頼。 【結果】 ・事業成立性の判断についてパターン別の損益分岐点を把握することができた。	・事業性の判断については、販売単価や営業日数、売上高等のパターン別に損益分岐点を把握し、予測売上に基づく事業採算性について検証することができた。	・予測売上についてはあくまでシミュレーションであり、実際の地域におけるニーズについては把握できていないので、本事業が対象とするマーケットの規模感を把握する必要がある。	・事業予定者及び地域関係者と協議し、具体的なマーケット調査の実施について計画を進める。

実施区分	時期	裁定申請までに必要な事項
裁定申請	2022年4月頃予定	・不明土地上の建物所有者の確定 ・不明土地上の建物の除却 ・境界の確定、面積の確定 ・事業計画の策定（事業者、整備施設、資金計画その他）

## (1) 取組の背景と目的

### ① 取組の背景・経緯

#### ア 取組対象地域の現状

取組みを検討している対象地は、JR 黒崎駅から放射線状に広がる商店街の一角に位置する三角形の更地である。

この商店街は、官営八幡製鐵所の操業と共に発展し、高度経済成長期に最盛期を迎えたものの、バブル崩壊、少子高齢化の影響により、シャッター街が目立つようになった。また、最近では駅前の百貨店を核テナントとした黒崎メイトが破産、閉店するなど地域の衰退に拍車がかかっている状況である。

#### イ 取組対象土地の状況

取り組み対象となる土地の登記名義は、中小企業等協同組合法上の組合である熊手商店街協同組合（昭和 26 年設立）である。当組合は、長年組合活動がなされていなかったため、昭和 56 年に中小企業等共同組合法施行法抄第 36 条第 1 項の規定により解散している。

設立当時の理事は存命しておらず、組合員の構成も不明であり、事実上「所有者不明土地」となっている。

土地上には、当時の組合員が個別に建物を建てて商店街を形成していたが、相続等により空き家・空き店舗化が進んでおり、建物を相続した者の行方が不明な店舗も存在するなど防災、防犯上の懸念も生じている状況である。

#### ウ 取組の概要

今回の取り組みは、事業検討対象地一体を整地して、持ち帰り弁当を主とする購買施設や寺子屋のような学習施設の整備を検討している。

持ち帰り弁当事業については、現在新型コロナウイルスの影響を受けて落ち込んでいる商店街の飲食店舗の経営者が共同で販売できる簡易店舗や屋外移動販売のキッチンカーの拠点として活用することを想定している。

学習施設事業については、地域の大学生等と連携して、小学生の宿題を見るなど学習・憩いの場として提供することを想定している。

また、併設する購買施設は子ども（小学生以下）は格安でイトインもできるよう整備し、いわゆる「子ども食堂」としての機能も備えることで、地域の児童福祉に寄与することも目的としている。

登記名義人である協同組合（熊手商店街協同組合）は登記上解散・閉鎖しており、組合員が確知できず組合員総会が開催でないため、土地について有効活用できない状態となっている。

## ② 取組の目的

### ア 商店街の現状

国内の商店街の土地や建物、アーケード等の構築物等は商店街組合（本件の協同組合も同様）が所有・管理している場合が多く、解体・撤去、売却等の処分行為には、組合決議を要する一方で、店舗閉鎖による空き店舗の増加や、相続による権利の輻輳化など、組合活動が実質的に停止しており、空き地・空き店舗による都市のスラム化が進んでいる。

黒崎商店街も後継者問題や黒崎メイトの閉店等の影響を受けてシャッター街となりつつある。

### イ 本取組の先進性

本件の取組みが実施されれば、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（以下「円滑化法」という）」を活用して商店街組合が所有する土地を流動化させるとともに、街に人を呼び込み、疲弊した商店街を活性化させる取組として先進性を有すると思料される。

### ウ 調査趣旨・上位計画との合致

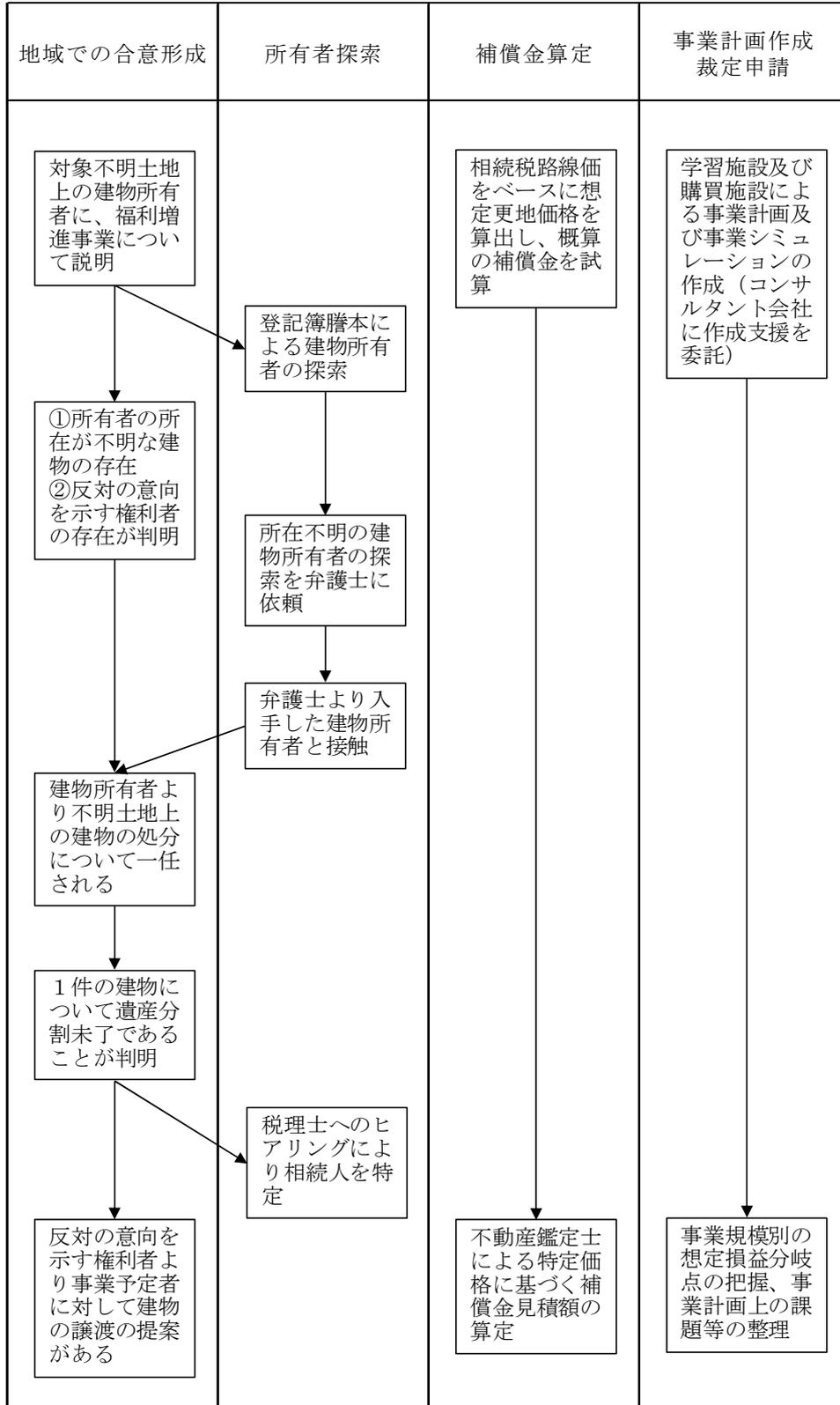
地域の生活利便施設である商店街の新たな活用策という取り組みは、「地域に役立つ土地への積極活用」という本調査の趣旨に合致していると思料される。

また、対象地が属する北九州市八幡西区の「八幡西区のまちづくり計画」の柱の1つである、「産業振興を図り、にぎわいと活力のある、多くの人が集まり交流するまちをつくる」や「街なかに多くの人が住み続け、子どもから高齢者までだれもが安全に安心して暮らせるまちをつくる」という趣旨にも合致している。

### エ モデル地区化

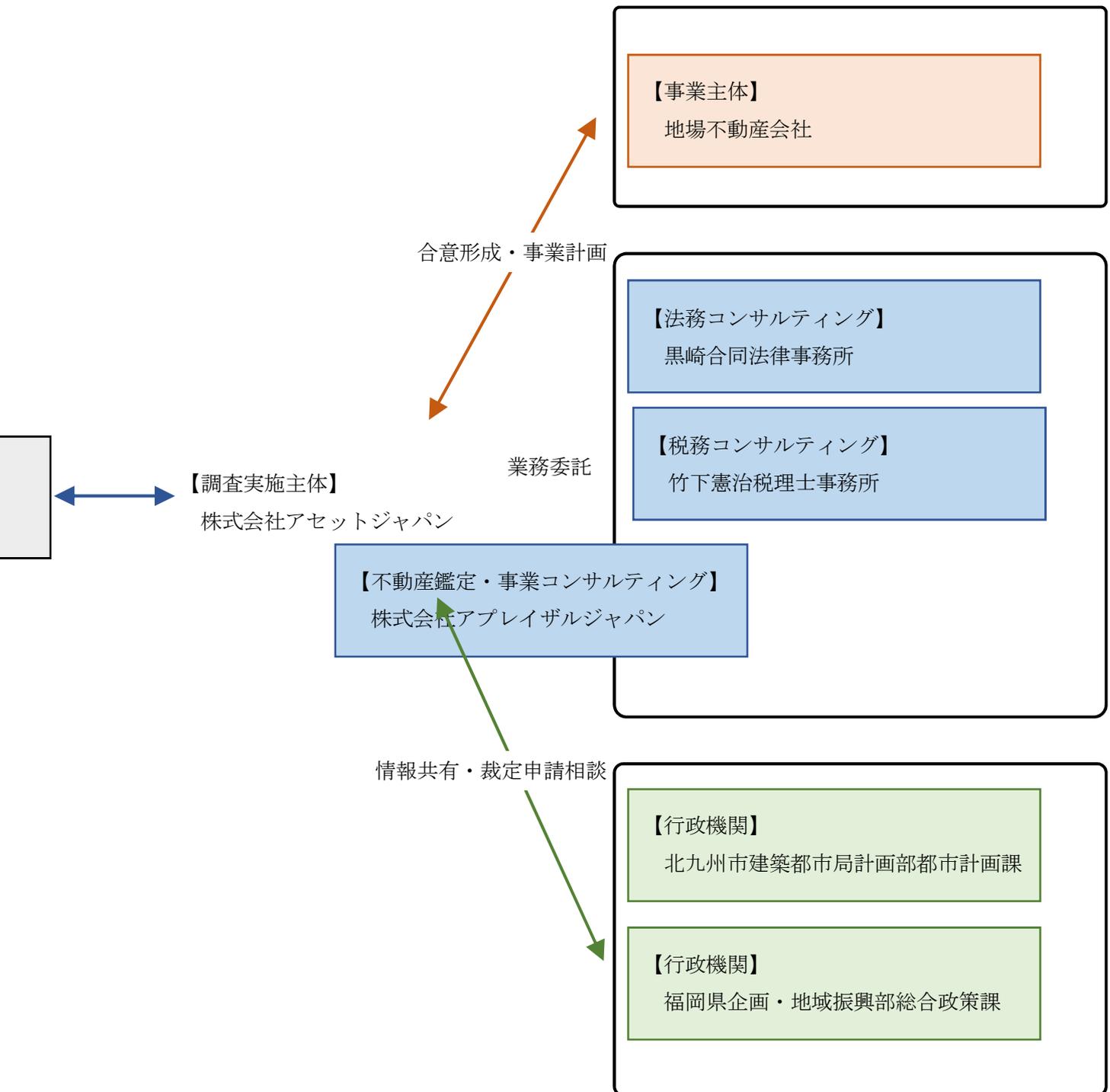
円滑化法を活用して商店街を活性化させる取組として、同様の問題を抱えた全国の商店街に対するモデル地区になり得るものであり、取組としての的確性を備えていると思料される。

取組の流れ（フローとスケジュール）



図表1 取組の流れ（イメージ）

## (2) 取組の体制



図表2 取組の体制

### (3) 取組の対象とする所有者不明土地の概要

所在：福岡県北九州市八幡西区熊手一丁目 73 番（対象筆数：1 筆）

<所有者不明土地の状況>

- ・現況は土地に個人が所有する 13 棟の建物が存している（登記建物 4 棟、未登記建物 9 棟）。地積は 270.74 m<sup>2</sup>、東側で幅員約 14.5m の市道に、北西側で幅員約 7m の市道（商店街側）に接面する角地である。
- ・登記上の名義は「熊手商店街協同組合」。中小企業協同組合法施行法抄第 36 条 1 項により解散となるも、清算手続未了となっている。
- ・土地の所有者である組合員の構成が不明であることから、実質的に所有者不明の状態。



北側より撮影

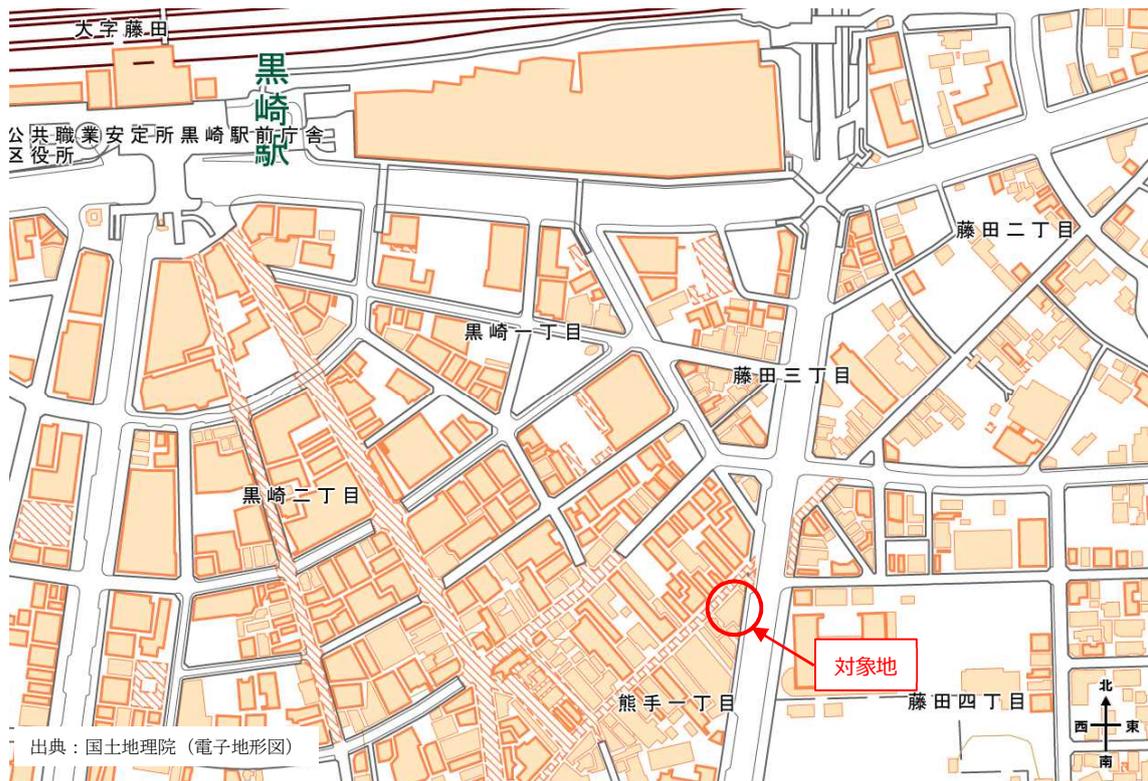


北西側より撮影



南東側より撮影

図表3 土地の現況写真



図表4 土地の位置図



請求部分	所在 北九州市八幡西区熊手一丁目				地番	73番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

図表5 登記所備付地図

## **(4) 取組（活動）の内容**

### **① 地域での合意形成**

#### **1) 活動の概要と結果**

ア - 1

**【概要】** 建物所有者及び事業予定者に対し、本モデル調査の概要及び地域福利増進事業のスキームを説明の上、今後の進め方について協議を行った。

**【結果】** 本モデル調査の概要及び地域福利増進事業への理解を得られ、進め方についても了解が得られた。

ア - 2

**【概要】** 対象地が商店街の一部であることから、アーケードの取り扱い等について組合長と意見交換をした。

**【結果】** 本モデル調査及び地域福利増進事業への理解は得られた。

ア - 3

**【概要】** 不明土地上の建物所有者に対して、地域福利増進事業の概要の説明及び本件モデル調査について説明の上、当地区で地域福利増進事業の検討を進めることについての意見を伺った。

**【結果】** 参加者からは地域福利増進事業の検討を進めることについて賛同を得られた。

ア - 4

**【概要】** 不明土地上に事業に反対の意向を示している建物所有者がいる場合の事業検討の可否について、裁定権を有する福岡県に問い合わせを実施し、事業の進め方を確認することを目的とした。

**【結果】** 地域福利増進事業の窓口は総合政策課だが、実際の裁定についての判断は用地課で行うので、後日用地課より連絡をもらうこととなった。

ア - 5

**【概要】** 新型コロナウイルス感染症の影響により会合ができなかったため、広島に居住する所在不明の建物所有者への訪問結果の報告及び当事業の進捗について書面にて報告し、権利者の認識を更新することを目的とした。

**【結果】** 権利者に本調査事業の進捗について報告することができた。

ア - 6

**【概要】** 反対の意向を示していた不明土地上の建物所有者（K氏）が、事業予定者に

対して建物の譲渡の申込みをし、事業予定者も譲り受ける意思を表明しているとの報告を事業予定者から受けた。

【結果】 当該建物の所有権が、事業予定者に移転される可能性が判明した。

## 2) 活動によって得られた成果・知見

イ - 1

### 【成果・知見】

建物所有者及び事業予定者ともに、地域福利増進事業への理解が得られ、本モデル調査事業への積極的な協力を申し出てもらえた。

イ - 2

### 【成果・知見】

商店街の組合長としては老朽化したアーケードの撤去を希望しており、将来的に地域福利増進事業の一環でアーケードに接する建物の除却をする際には、アーケードの撤去についてもあわせて検討をしたいとのことであった。

イ - 3

### 【成果・知見】

当日参加できなかった不明土地上の建物所有者に対しては個別説明を実施することとなった。建物所有者への連絡方法については、参加者のうち親しい方から取り次いでもらえることとなった。

イ - 4

### 【成果・知見】

翌日、用地課より連絡があり、下記の報告を受けた。

不明土地上に事業に反対の意向を示している建物所有者がいる場合については、事業への賛否よりも、建物が残置している点が問題になる。建物が 20 m<sup>2</sup> 以上であれば、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令第 2 条第 2 項より、要件を満たさないと判断せざるを得ない。

イ - 5

### 【成果・知見】

報告日時点においては、報告内容等についての質疑はなかった。

イ - 6

【成果・知見】

当該建物の所有権が事業予定者に移転されれば、不明土地上の建物について合意形成が整うこととなる。

**3) 実施における課題**

ウ - 1

【実施における課題】

不明所有者の探索として遠隔地（広島）に行くことになったが、直接連絡をとる手段がないため、訪問しても会えない可能性がある。

ウ - 2

【実施における課題】

アーケードの解体には、商店街組合の合意形成が必要になると考えられることから、地域福利増進事業とのスケジュールの擦り合わせが必要である。

ウ - 3

【実施における課題】

地域福利増進事業終了後の土地の所有権の解消法について検討が必要。

ウ - 4

【実施における課題】

事業推進のためには、(1)反対者にアプローチして賛同してもらい、又は、(2)反対者の建物敷地を分筆する、という2つのいずれかを選択する必要がある。

双方の課題解決にかかる難易度（時間、コスト等）を明らかにして、権利者内で検討する必要がある。

ウ - 5

【実施における課題】

新型コロナウイルス感染症対策の状況に留意しつつ、会合の開催を検討し、会合が困難な場合は個別面談等により事業への理解を深める必要がある。

ウ - 6

【実施における課題】

建物の売却を希望しているK氏と事業予定者との間で売買の話しがまとまらなかった場合、事業への賛同の可否についてK氏と協議する必要がある。

## ② 所有者探索

### 1) 活動の概要と結果

#### ア - 1

【概要】 不明土地上の建物のうち、相続により現所有者が不明となっている建物が存しており、弁護士に所在の探索を依頼した。

弁護士の調査の結果、登記名義人の子が相続により建物所有者となっており、兄弟2名の共有状態であることが判明した。

相続人2人の居所が広島市内であることがわかったため、当該相続人を訪問し、本件調査の趣旨及び訪問の目的を説明した上で、当事業に対する賛否の意向を調査した。

【結果】 兄弟のうちまず、兄を訪問し事情を説明したところ、当事業に賛同の意を示して頂けた。また翌日弟を訪ねたが不在で、直接説明できなかったものの、後日電話と資料の郵送により、最終的には賛同の意を示して頂くことが出来た。

#### ア - 2

【概要】 不明土地上の建物について、姉弟間で遺産分割協議が整っておらず、当該相続人と直接連絡をとることが難しいことから、当該相続人の子（A氏）にヒアリングを実施し、現状を把握することを目的とした。

【結果】 不明土地上の建物は、ヒアリングをしたA氏の祖父（B氏）の名義のままになっていることが判明した。

A氏が経営する店舗の顧問税理士が事情を理解しているとのことで、弊社の提携税理士同席の上面談し、より詳細な内容を確認することとなった。

#### ア - 3

【概要】 A氏が経営する店舗の顧問税理士と弊社の提携税理士と同席の上面談した。

【結果】 A氏が相続人として把握していたB氏、叔母（C氏）以外の相続人についても氏名と所在が判明した。

### 2) 活動によって得られた成果・知見

#### イ - 1

##### 【成果・知見】

兄弟はともに相続により建物を所有するに至ったことすら知らず、建物の前所有者である父親の逝去についても知らなかったとのことだった。

もとより建物の存在も所有していることも知らなかったもので、当事業に資するのであれば処分等については一任するとのことで、兄弟ともに確認書に署名・

捺印を頂くことが出来た。

イ - 2

**【成果・知見】**

不明土地上の建物の名義はA氏の祖父（B氏）であり、B氏の相続人はA氏の父（C氏）と叔母（D氏）であることが判明した。

C氏は高齢で入院しており、コロナ対策の関係から容易に面会は難しいとのことであった。また、D氏については、A氏から連絡がとれない状況にあるとのことであった。

イ - 3

**【成果・知見】**

A氏が相続人として把握していたC氏、叔母（D氏）以外にも3名の相続人がおり、相続人総数は5名であることが判明した。また、5名各々の所在も判明した。

各相続人への面会は時間を要するとのことであるので、誰に、どの順番で、どのようなタイミングでアプローチすべきかを検討する必要がある。

### **3) 実施における課題**

ウ - 1

**【実施における課題】**

所在が不明な不明土地上の建物所有者はいなくなったが、反対の意思表示をしている権利者に対してどのように賛同してもえるようにアプローチしていくのか、また最終的に賛同を得られない場合の対応についても具体的な手順を詰めておく必要がある。

ウ - 2

**【実施における課題】**

建物の名義人であるB氏の相続人C氏及びD氏へのアクセスが難しい状況にあることから、A氏の顧問税理士との面談により、今後の対策を検討する必要がある。

ウ - 3

**【実施における課題】**

不明土地上の建物を含む相続財産全体の遺産分割協議が整わなければ承継人が確定できず、当該建物について処分等の意思表示を確認することができない。

### ③ 補償金算定

#### 1) 活動の概要と結果

【概要】 不動産鑑定士に調査対象地について、「地域福利増進事業による使用を前提とした価格（特定価格）」に基づく補償金算定の依頼をした。

【結果】 価格時点（令和3年2月1日）における更地価格（特定価格）は11,500,000円で、それに基づく補償金見積額は2,563,223円との結果が得られた。

#### 2) 活動によって得られた成果・知見

##### 【成果・知見】

補償金の算定については、日本不動産鑑定士協会連合会が発表している「所有者不明土地の利活用のための地域福利増進事業に係る鑑定評価等に関する実務指針（令和元年9月）に基づき算定された。算定の過程は次のとおり。

##### ①年額地代

土地の価格※1	11,500,000円
期待利回り※2	4%
年額地代	460,000円

##### ②借賃等相当額から控除すべき維持管理費用相当額

###### a. 事業開始時点において一括で必要となる費用

支出した費用（年額地代）	460,000円
年賦償還率※3	11.72%
年額費用	53,912円

###### b. 利用権存続期間中に必要となる年額維持管理費用相当額

維持管理費用等総額	105,600円
-----------	----------

###### c. 借賃等相当額から控除すべき維持管理費用相当額

年額費用	53,912円
維持管理費用相当額	105,600円
合計	159,512円

### ③ 1年あたりの借地等相当額

年額地代	460,000円
控除すべき維持管理費用相当額	159,512円
1年当たりの借賃等相当額	300,488円

### ④ 土地所有権の対価の額に相当する補償金

1年当たりの借賃等相当額	300,488円
複利年金現価率	8.5302
土地所有権の対価の額に相当する補償金	2,563,223円

- ※1 地域福利増進事業による使用を前提とした特定価格
- ※2 地域福利増進事業ガイドラインより 宅地4%
- ※3 利用期間10年 民事法定利率3%による年賦償還率

## 3) 実施における課題

### 【実施における課題】

補償金の見積額は特定所有者不明土地の最有効使用の判定や、地域福利増進事業で想定している事業内容（特に施設規模）によって変動するものであり、唯一の金額が確定しているわけではない。

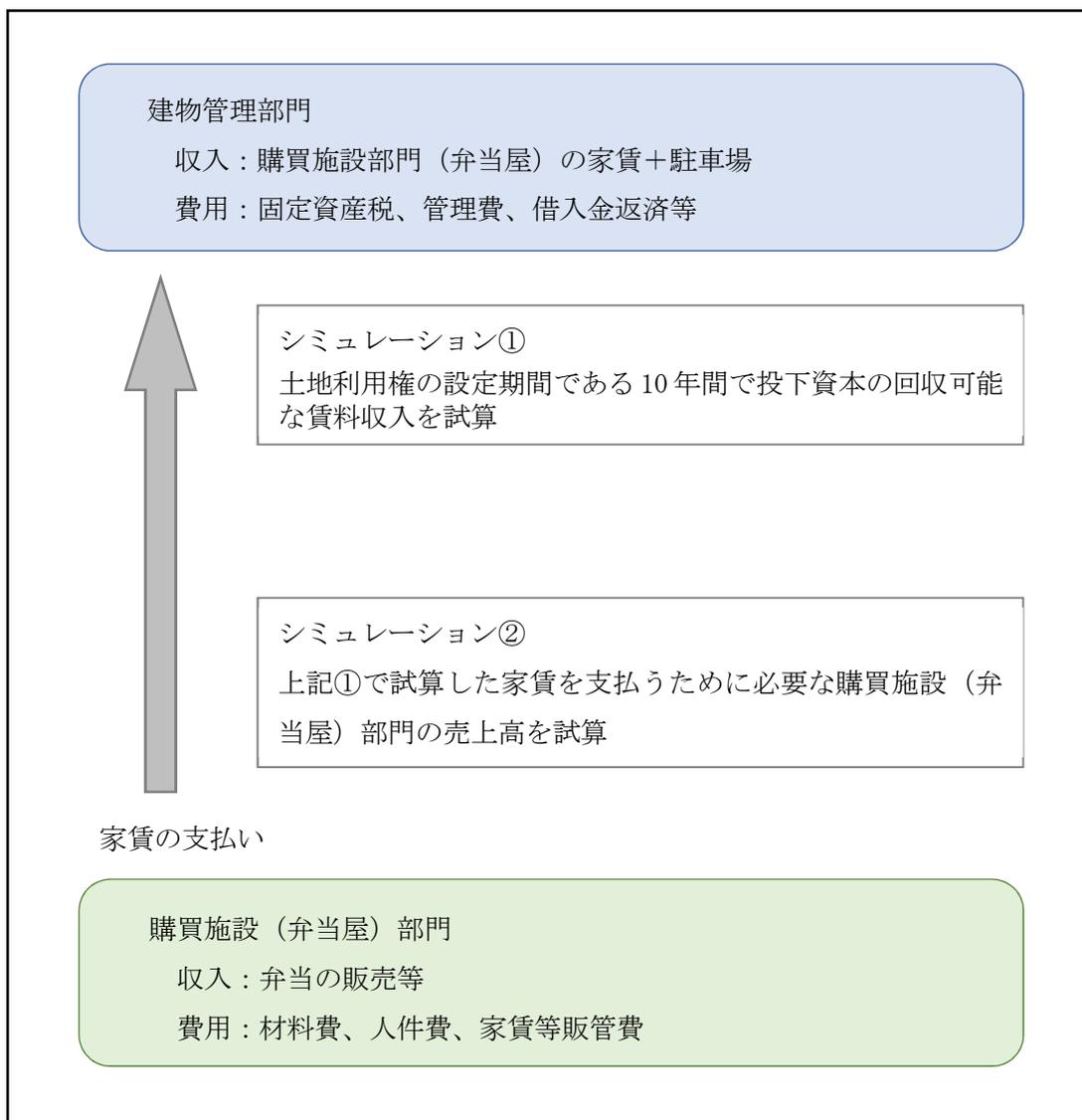
したがって、特定所有者不明土地の最有効使用の判定や、地域福利増進事業の事業計画は、対象地周辺の土地活用の状況や、人口の変動、商業施設等の立地状況等の地域要因の変動の影響を受けることから、具体的な事業実施時期にあわせて補償金見積額の算定を見直していく必要がある。

## ④ 事業計画作成

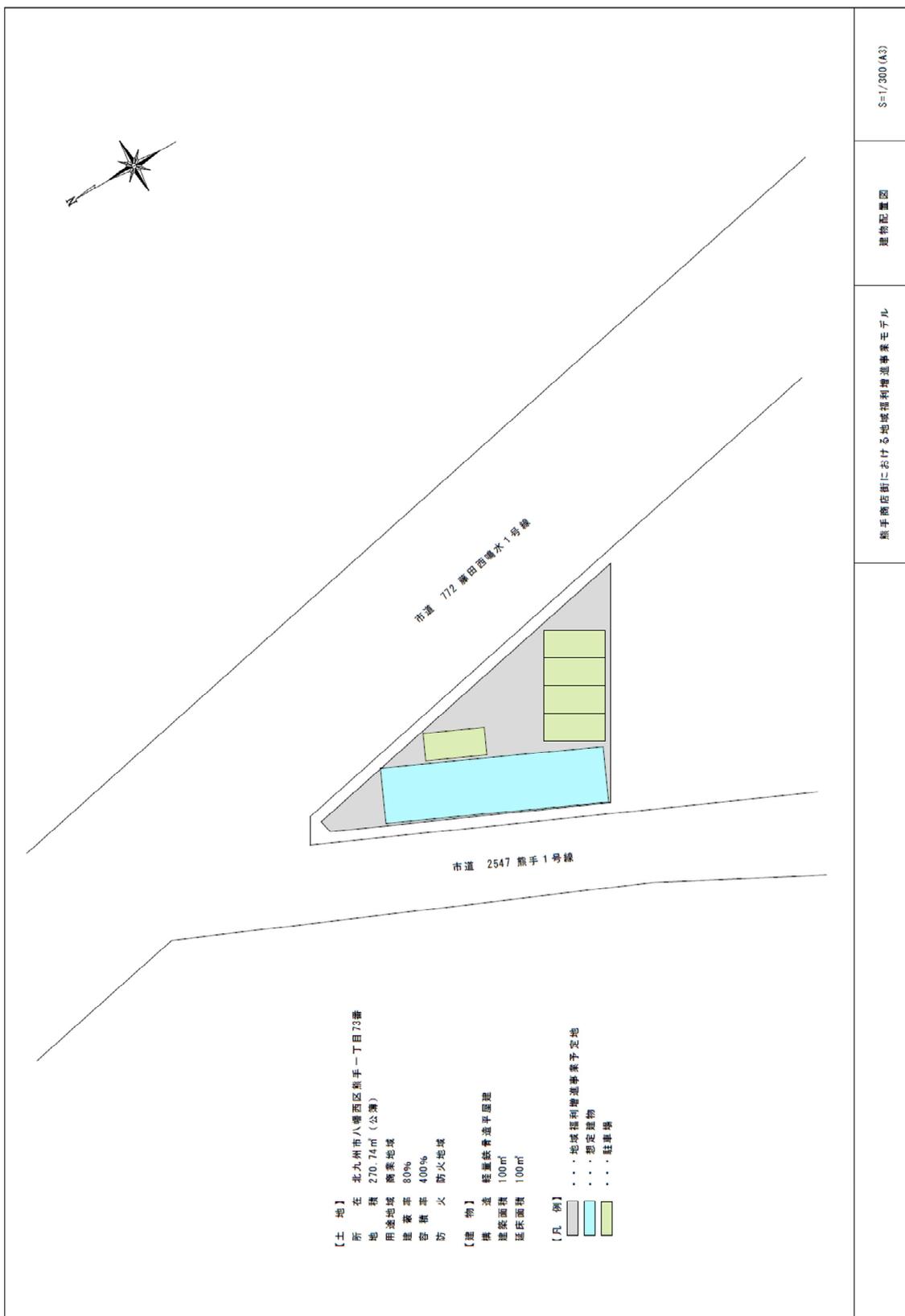
### 1) 活動の概要と結果

【概要】 本件モデル調査事業で想定している地域福利増進事業（学習施設及び購買施設）の事業計画作成の基礎となる事業シミュレーションを行った。

【結果】 事業成立性の判断について、事業規模別に想定される損益分岐点を把握することができた。



図表 6 シミュレーションのフレーム図



図表 7 地域福利増進事業に係る想定建物配置図

## 2) 活動によって得られた成果・知見

### 【成果・知見】

本事業シミュレーションは、既存の建物を除却し、地域福利増進事業に供する建物を建築・保有・管理する部門と、購買施設の事業（弁当屋）部門とを区分し、まず地域福利増進事業に投じた資本を回収するために求められる建物管理部門の賃料収入の試算シミュレーションを行った。

次に、当該賃料を支払うために必要な購買施設事業（弁当屋）の売上規模について、販売単価別にシミュレーションを行った。

### (1) 条件整理

本シミュレーションの前提条件となる、既存建物の除却費用、新築建物の概要、補償金見積額等は次の通りである。

#### ア. 事業費

① 既存建物除却費等	約 5, 110 千円
② 新築建物建設費用	約 5, 500 千円
③ 補償金見積額	約 2, 563 千円
④ 合 計	約 13, 173 千円

#### イ. 資金計画

① 自己資金	約 13, 173 千円
--------	--------------

#### ウ. 補償金見積額

① 土地価格	11, 500 千円
② 期待利回り	4. 0%
③ 年額地代	460 千円
④ 維持管理費相当額	159 千円
⑤ 借賃等相当額	300 千円
⑥ 複利年金現価率	8. 5302
⑦ 補償金見積額	2, 563 千円

(2) シミュレーション①

本件地域福利増進事業では、賃貸を想定する建物以外に、賃貸駐車場5台を計画している。この賃貸駐車場は周辺の相場より1台当たり月額8,000円の賃料を想定している。

この駐車場収益を踏まえ、建物管理部門が売上高営業利益率約9.0%を実現するために必要な賃料収入を試算したところ、月額136,000円の賃料収入が必要であるとの結果を得た。

よって、当該シミュレーションに基づく収益費用は次の通りとなる。

オ. 収益 (年額)

① 家賃収入	1,632千円
② 駐車場収入	480千円
③ 合計	2,112千円

カ. 賃貸管理費 (年額)

① 維持管理費	106千円
② 公租公課 (建物)	42千円
③ 損害保険料	5千円
④ 減価償却費	263千円
⑤ 補償金償却費	256千円
⑥ 合計	672千円

キ. 収支差額 (オーカ)

1,439千円 (年額)

ク. 法人税等 (実効税率30%)

431千円

ケ. 税引後収支差額 (キーク)

1,007千円

コ. 投下資本回収 (ケ+カ④+カ⑤)

1,526千円

### (3) シミュレーション①の検証

上記のシミュレーションの内容は、単年度の投下資本回収額にすぎず、事業予定期間である10年間での投下資本の回収が可能かについては判断できない。

そこで、初期投資額と各年の投資回収額とを合計し、現在価値に割り戻したNPV(Net Present Value)により投資回収の可能性を検証した。

検証の結果、NPV(割引率3.0%)は169,219円とプラスの数値を示していることから、投下資本が可能であることが確認できた。

### (4) シミュレーション②

次に上記シミュレーション①で試算された家賃、月額136,000円を負担するために必要な購買施設の売上高をシミュレーションする。

売上高のシミュレーションに際しては、中小企業庁が発表した令和元年中企業実態基本調査(平成30年度決算実績)確報(令和2年7月30日)のうち、「飲食サービス業、法人企業5人以下」の売上高に対する経費率を採用した。採用した売上高に対する経費の各科目の構成比率は下表のとおりである。

科目	構成比率
売上高	100.00%
売上原価(百万円)	34.25%
商品仕入原価・材料費	28.00%
労務費	0.19%
外注費	0.86%
減価償却費	0.19%
売上総利益	65.75%
販売費及び一般管理費	63.79%
人件費	26.94%
地代家賃	6.72%
運賃荷造費	0.33%
広告宣伝費	0.42%
交際費	0.59%
減価償却費	4.22%
租税公課	2.02%
営業利益	1.96%
営業外損益	1.25%
営業外収益	2.91%
営業外費用	1.66%
うち、支払利息・割引料	0.63%
経常利益(経常損失)	3.21%
税引前当期純利益(税引前当期純損失)	2.69%
税引後当期純利益(税引後当期純損失)	2.04%

図表 8 対売上高科目別経費構成率

#### ア. 想定売上高（年額）の試算

購買施設に求められる負担家賃が月額136,000円であり、売上高地代家賃比率が6.72%であることから、想定売上高を以下のとおり求めた。

$$136,000円 \times 12ヶ月 = 1,632,000円$$

$$1,632,000円 \div 6.72\% \doteq 24,286,000円$$

∴ 24,286,000円（想定売上高）

#### イ. 販売単価別日食数の試算

次に、上記アで求めた年間売上高を確保するために必要な販売単価別の日食数について試算した。なお、当該購買施設は年間312日営業（月26日営業）で、昼食及び夕食用の弁当の販売を想定している。試算結果は次のとおりである。

- |            |        |
|------------|--------|
| ① @350円の場合 | 222食/日 |
| ② @400円の場合 | 195食/日 |
| ③ @450円の場合 | 173食/日 |
| ④ @500円の場合 | 156食/日 |

### 3) 実施における課題

#### 【実施における課題】

本シミュレーションでは、調査対象地において地域福利増進事業を実施した場合に求められる事業の採算性の程度、売上規模等について検証結果を得ることができた。

しかし、本シミュレーションはあくまで想定条件を前提としていることから、今後は以下のような点に留意をしつつ、検討を進める必要があると思料される。

- ① 地域福利増進事業の裁定申請に際しては、補償金見積額の算定が要件となっているが、最も有効使用の考え方や、地域福利増進事業で想定する建物規模等によって金額が変動することに留意する必要がある。
- ② 地域福利増進事業に供する建物整備に係る費用（既存建物の除却費、新築工事費等）及び維持管理に係る費用等は概算額であるので、建築業者や不動産管理会社から見積書入手するなど、数値の精度を高める必要がある。
- ③ 購買施設事業のみでの経営を想定しているが、学習施設での収益獲得の可能性や、地域福利増進事業の理念に沿うかたちでの事業採算性の向上についても検討する必要がある。

上記の他、地元の関係権利者とも協議の上、事業スケジュールや事業実施体制について具体的な検討を進める必要がある。

## (5) 取組内容のまとめ

### ① 本取組で得られた成果・知見

本取組全体を通じて得られた成果・知見としては次の内容が挙げられる。

- ア 不明土地上の建物所有者を特定する過程で、行方不明であった建物所有者の相続人の所在が判明し、また、相続発生後に遺産分割未了のままの建物の存在等が明らかになるなど、不明土地上の建物の権利関係の整理が進んだ。
- イ 本件調査の検討の過程において、地域福利増進事業の裁定申請で必要となる補償金見積額の試算結果を得るとともに、構想している事業（学習施設及び購買施設）について、今後取り組むべき内容を把握することができた。

### ② 本取組の課題

ここでは、本件調査を進める過程で認識された、本取組を含む地域福利増進事業の制度上の課題について整理する。

#### ア 利用権存続期間の上限の伸長について

現行の制度では知事の裁定を受けた場合、上限 10 年の利用権を設定し、地域福利増進事業を実施することが可能となっており、利用権の存続期間満了後も引き続き事業を実施しようとするときは、期間延長の裁定を申請することが可能となっている。

しかし、特定所有者不明土地の中には、将来確実に所有者の存在が確知できないケースもあり、一律に上限を 10 年とすることは適当ではないと考える。

(本調査対象地が正にこのケースで、商店街組合という団体が名義上の所有者になっているが、団体はすでに存在しておらず、その構成員も不明であることから、将来、当該地の所有者が確知されることはないと思料される。)

期間延長の選択肢がある場合でも、事業者としては 10 年という短期的利用と、10 年後の原状回復費用を事業開始時点で見積もっておく必要があり、取り組める事業の種類や規模も限られてしまう。

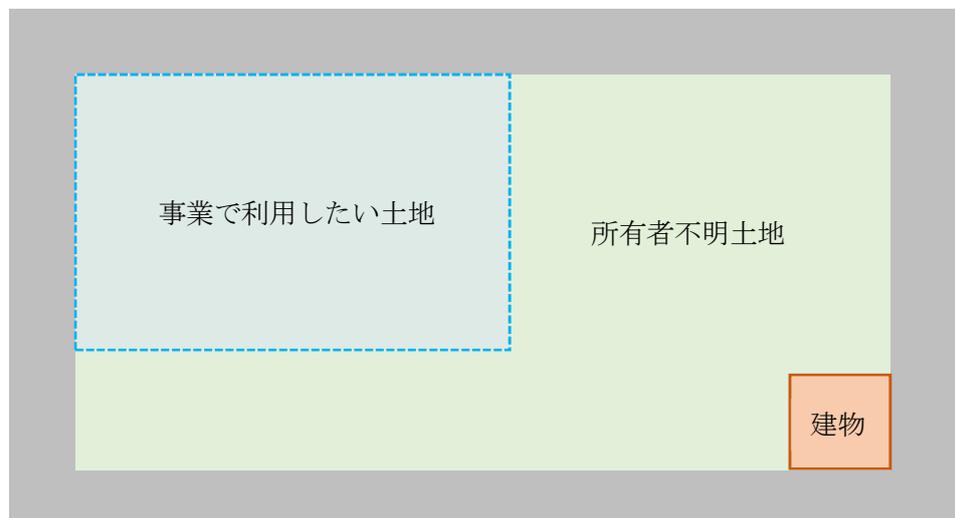
そこで、裁定申請の内容を審査する中で、①対象地の状況、②申請された事業の内容、③申請された事業が周辺地域に与える影響等を総合的に勘案して、必要性が認められれば、10 年以上の利用権の存続期間を設定することも可能な制度への見直しが望まれる。

イ 「特定所有者不明土地」の要件緩和について

地域福利増進事業の裁定申請が可能な土地は、「所有者不明土地のうち、現に建築物（簡易な構造の建築物（物置、作業小屋、車庫又は納屋等で平屋建て、床面積 20 ㎡未満の建築物））が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地」に限定されている。

この点、所有者不明土地上に建物が存しており、特定所有者不明土地に該当しない場合であって、次のようなケースを考えてみる。

四方を道路に囲まれた所有者不明土地の一角に、2階建てで延床面積 20 ㎡以上の建物が存する下図のようなケースである。



このケースでは所有不明土地の大部分は更地であり、また、事業で利用を企図する土地は不明土地全体ではなく、その一部である。

このように実態としては特定所有者不明土地と同視できるようなケースでも、現行の制度では「2階建てで延床面積 20 ㎡以上の建物」が存する以上、特定所有者不明土地には該当せず、地域福利増進事業の対象土地にはならない。

そこで、所有者の存在が確知できず、管理不行き届きで放置されているような所有者不明土地にあつて、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令第 2 条に抵触する建築物が存する場合であっても、その他の事情（地積規模に対する当該建築物の規模や用途等）を勘案して、特定所有者不明土地とみなすことが可能な制度の見直しが望まれる。

### ③ 今後の取組の見通し・スケジュール

本件対象地は、現況13棟の建物が存していることから、まずは不明土地上の建物を除却することが必要になる。

建物の除却から裁定申請までの流れは次のとおりである。

