

# 商店街活性化等に係る地域福利増進事業の 取組事例報告

 **AJ** 株式会社アセットジャパン

【  **AJ** 株式会社アプレイザルジャパン グループ 】

令和5年1月26日

# 目次

---

1. はじめに（会社紹介）
2. 主なテーマ
3. 地域福利増進事業の検討
4. 「所有者不明土地」解消に向けた検討
5. まとめ

# 1. はじめに

---

**名 称** 株式会社アプレイザルジャパン

**設 立** 1998年4月1日

**代表者** 代表取締役 竹下 憲治



**本社・支社・所在地**

■ **本 社**

福岡市中央区舞鶴1丁目1-10 天神シルバービル2階  
TEL 092-722-2362 FAX 092-722-2363

■ **首都圏鑑定研究所**

東京都新宿区高田馬場4丁目9-11  
TEL 03-6272-6732 FAX 03-6272-6733

■ **北九州事務所**

北九州市小倉北区紺屋町1-1-402  
TEL 093-551-3733 FAX 093-383-0933

# 1. はじめに

---



<<http://estate.appraisal-japan.com/>>

- ◇アセットジャパン  
〔宅地建物取引業【国土交通大臣免許】、不動産有効活用コンサルタント〕
- ◇不動産鑑定事務所  
〔再開発コンサルタント、不動産鑑定、補償調査、公的不動産活用コンサルタント〕
- ◇一級建築士事務所  
〔建築設計、監理、建物点検調査〕
- ◇竹下憲治税理士事務所  
〔マンション建替えに係る個別税務相談、相続、事業承継コンサルタント〕
- ◇竹下憲治行政書士事務所  
〔遺産分割協議書作成、任意後見契約支援、生前贈与コンサルティング〕
- ◇マンション建替えアドバイザー・マンション管理士事務所  
〔マンション建替事業コンサルタント、大規模修繕の計画立案〕

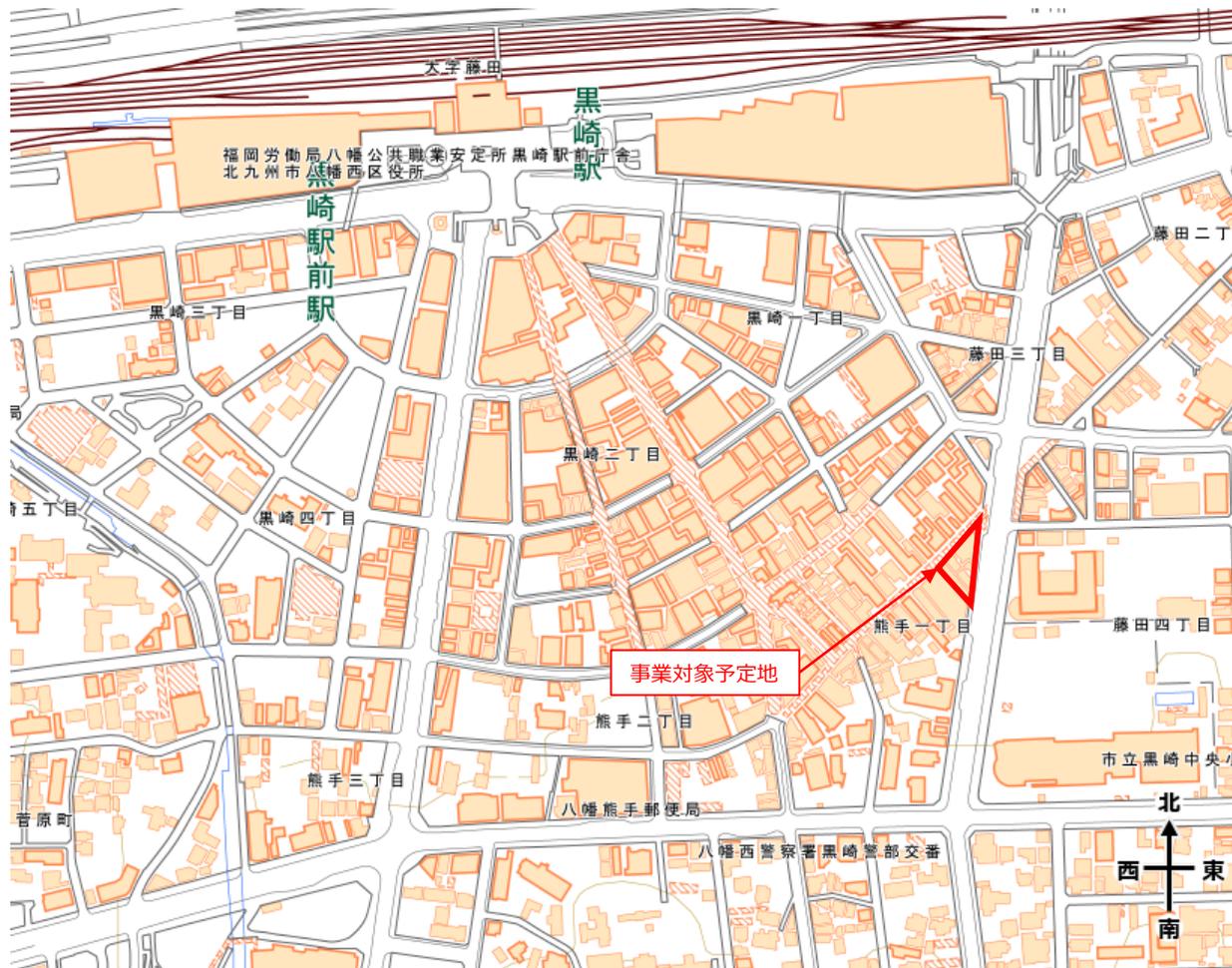
## 2. 主なテーマ

---

- ◆ 閉鎖法人（清算未終了の法人）が所有する土地の処分方法
- ◆ 地域福利増進事業の検討上の課題
- ◆ 所有者不明土地の処分方法としての時効（取得時効）の援用の可能性

# 3. 地域福利増進事業の検討

## (1) 背景～周辺環境～



- 北九州市の副都心である黒崎駅地区
- 人口は八幡西区全体で約25万人（12.5万世帯）、黒崎地区は約1万人（6千世帯）
- 放射状に広がる街区の中に複数の商店街が形成されている
- 空き店舗が増えシャッター街と化している商店街も増加

# 3. 地域福利増進事業の検討

## (1) 背景～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㎡、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」。中小企業等協同組合法施行法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。

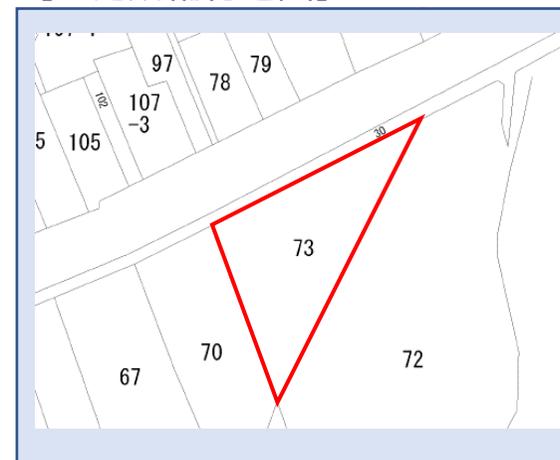
【土地の位置図（周辺概況）】



【土地の現況写真】



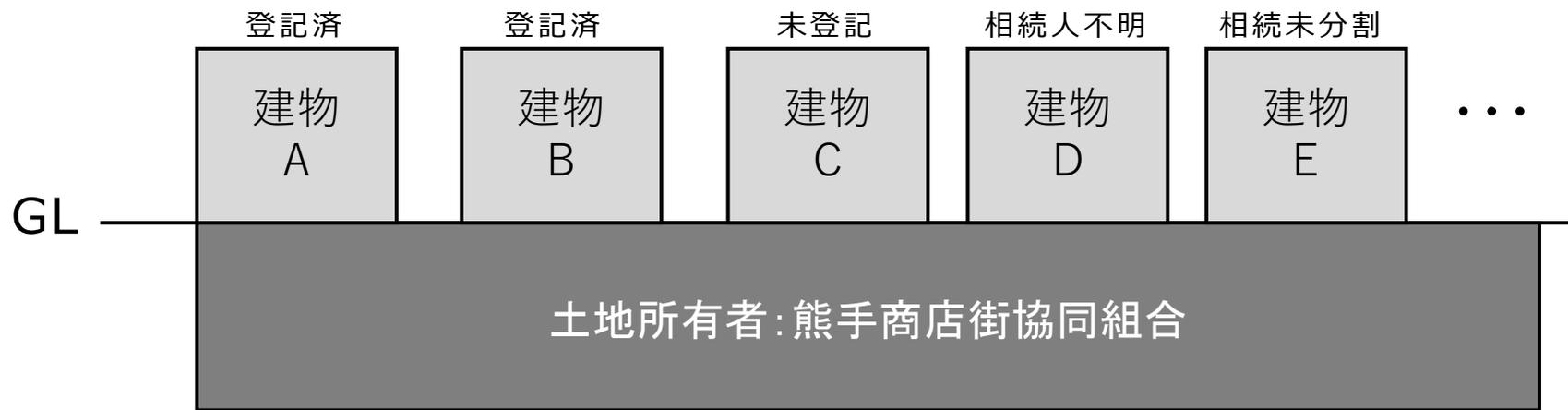
【登記所備付地図】



### 3. 地域福利増進事業の検討

#### (2) 状況整理～概要のイメージ図～

- ・閉鎖された協同組合の土地上に個人（全12名）が所有する13棟の建物が現存
- ・建物の中には未登記の建物もあり
- ・建物の所有者について、相続人の行方が不明な建物、相続人は特定できても未分割のままの建物などがあり
- ・土地の固定資産税、都市計画税を各建物所有者が負担



### 3. 地域福利増進事業の検討

#### (2) 状況整理～閉鎖された協同組合～

年月日	内容
昭和26年9月27日	熊手商店街協同組合設立（出資総口数500口 払込出資総額125,000円 出資1口金額 250円）
昭和26年10月16日	対象土地を熊手商店街協同組合が取得
昭和39年5月19日	法務省令により代表権を有しない理事及び監事の登記を抹消
昭和56年10月1日	※中小企業等共同組合法施行法第36条の規定により解散
平成26年12月1日	商業登記規則による登記簿の閉鎖

※中小企業等協同組合法施行法第36条

昭和五十六年十月一日において、最後の登記をした後十年を経過している中小企業等協同組合は、その日に解散したものとみなす。

### 3. 地域福利増進事業の検討

---

#### (2) 状況整理～課題～

建物所有者が抱える課題は、、、

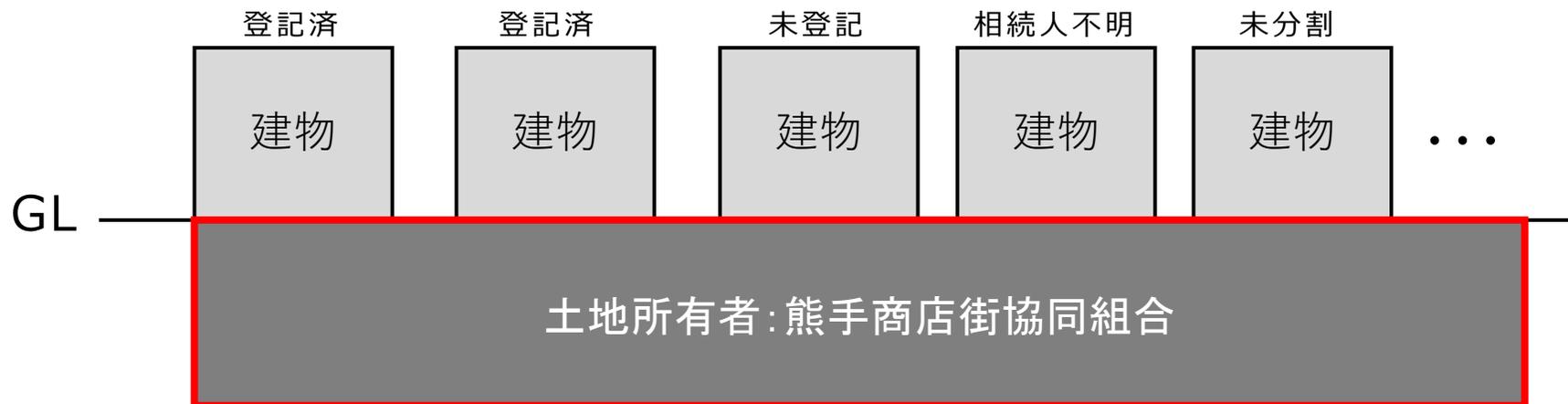
- ① 空き店舗の増加
- ② 空き家の増加
- ③ 固定資産税及び都市計画税の負担（土地・建物）
- ④ 老朽化した建物の維持管理が困難



① 土地建物の売却 ② 協同組合の清算

### 3. 地域福利増進事業の検討

#### (2) 状況整理～当初考えた課題解決法～



- ① 解散状態の協同組合を復活させて土地を売却する方法
- ② 裁判所に清算人選任の申立てを行い、清算行為として土地を処分する方法

### 3. 地域福利増進事業の検討

---

#### (2) 状況整理～当初考えた課題解決法～

- ① 解散状態の協同組合を復活させて土地を売却する方法

【課題】

➡ 組合を構成する組合員を正確に把握することができないので売却に係る決議ができないのではないか。

- ② 裁判所に清算人選任の申立てを行い、清算行為として土地を処分する方法

【課題】

➡ 処分により得た金銭の帰属は？ 組合員を正確に把握できていない状況は変わらない。



①及び②のいずれの方法を選択するにしても、協同組合の構成員が正確に把握できていないことから、出口に係る課題解決のハードルが高い。

### 3. 地域福利増進事業の検討

---

#### (2) 状況整理～現状打開策を模索～

現状で土地を換価処分するのは難易度が高いが、**換価処分によらない解決策**は何かないか？

そもそも建物所有者が抱える課題は、、、

①空き店舗の増加、②空き家の増加、③固定資産税及び都市計画税の負担、④老朽化した建物の維持管理が困難



協同組合名義のまま、既存建物を除却する方法はないか？

### 3. 地域福利増進事業の検討

#### (2) 状況整理～地域福利増進事業の検討～

##### 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（事業検討当時）

（定義）

第二条 この法律において「所有者不明土地」とは、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地をいう。

2 この法律において「特定所有者不明土地」とは、所有者不明土地のうち、現に建築物（物置その他の政令で定める簡易な構造の建築物で政令で定める規模未満のもの（以下「簡易建築物」という。）を除く。）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をいう。



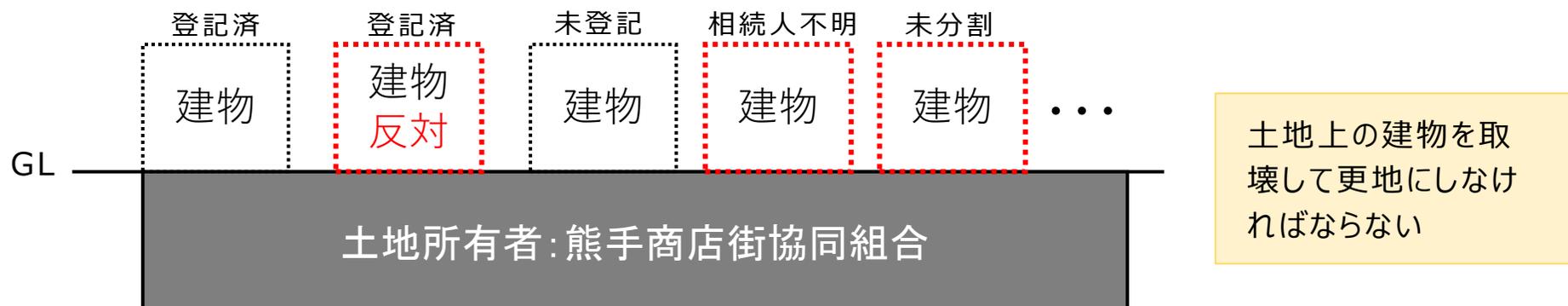
協同組合は閉鎖されており、組合の構成員を正確に把握することができないことから、「所有者不明土地」には該当

「所有者不明土地」には該当するが、「特定所有者不明土地」には該当しない  
∵ 20㎡以上の建物が所有者不明土地上に存しているため

### 3. 地域福利増進事業の検討

#### (3) 地域福利増進事業の検討上の課題～特定所有者不明土地～

地域福利増進事業の検討には「**特定所有者不明土地**」の要件を満たす必要がある。



**更地化をするには以下の問題をクリアしなければならない**

- ① 相続が発生しているものの、**相続人が不明**の建物が存している
- ② **地域福利増進事業への協力を拒んでいる建物所有者**が存在
- ③ 相続が発生し相続人は確定しているが遺産が未分割のままの建物が存している  
(建物の所有権が誰に帰属するかが確定していない)

### 3. 地域福利増進事業の検討

---

#### (3) 地域福利増進事業の検討上の課題～特定所有者不明土地～

① 相続が発生しているものの、**相続人が不明**の建物が存している

➡ 弁護士に依頼し相続人を特定

➡ 相続人に面会し建物処分について一任する旨の書面を取得

② **地域福利増進事業への協力を拒んでいる建物所有者**が存在

➡ 地域福利増進事業に賛同する第三者へ建物の売却が決定

③ 相続が発生し相続人は確定しているが遺産が未分割のままの建物が存している

(建物の所有権が誰に帰属するかが確定していない)

➡ 遺産分割の協議が整う前に、更に相続が発生 (未分割の継続)



現状で更地化し、**「特定所有者不明土地」**の要件を満たすことは難しい

## 3. 地域福利増進事業の検討

---

### (3) 地域福利増進事業の検討上の課題～事業実現のハードル～

#### 地域福利増進事業の実現に向けて具体的な検討を実施

- ①地域福利増進事業による使用を前提とした土地価格に基づく地代の算定
- ②想定している事業（弁当販売（子ども・高齢者向け）の具体的な事業収支シミュレーションの実施
  - ・想定される購買施設（弁当販売）の平面図作成
  - ・既存建物の除却費に係る見積入手
  - ・使用期間の上限（10年）内に投下資本を回収できるかを検証
  - ・使用期間終了後の施設の除却に係る概算を試算

# 3. 地域福利増進事業の検討

## (3) 地域福利増進事業の検討上の課題～事業実現のハードル～

### 検討した「地域福利増進事業」の事業スキーム

シミュレーション①

土地利用権の設定期間である10年間で  
下資本の回収可能な賃料収入を試算

地域福利増進事業者



・建物整備費  
・地代

購買  
施設

協同組合

建物管理部門

収入：購買施設部門（弁当屋）の家賃+駐車場  
費用：固定資産税、管理費、借入金返済等

シミュレーション②

上記①で試算した家賃を支払うために必要な  
購買施設（弁当屋）部門の売上高を試算

弁当事業者



（子ども・高齢者向け）

賃貸

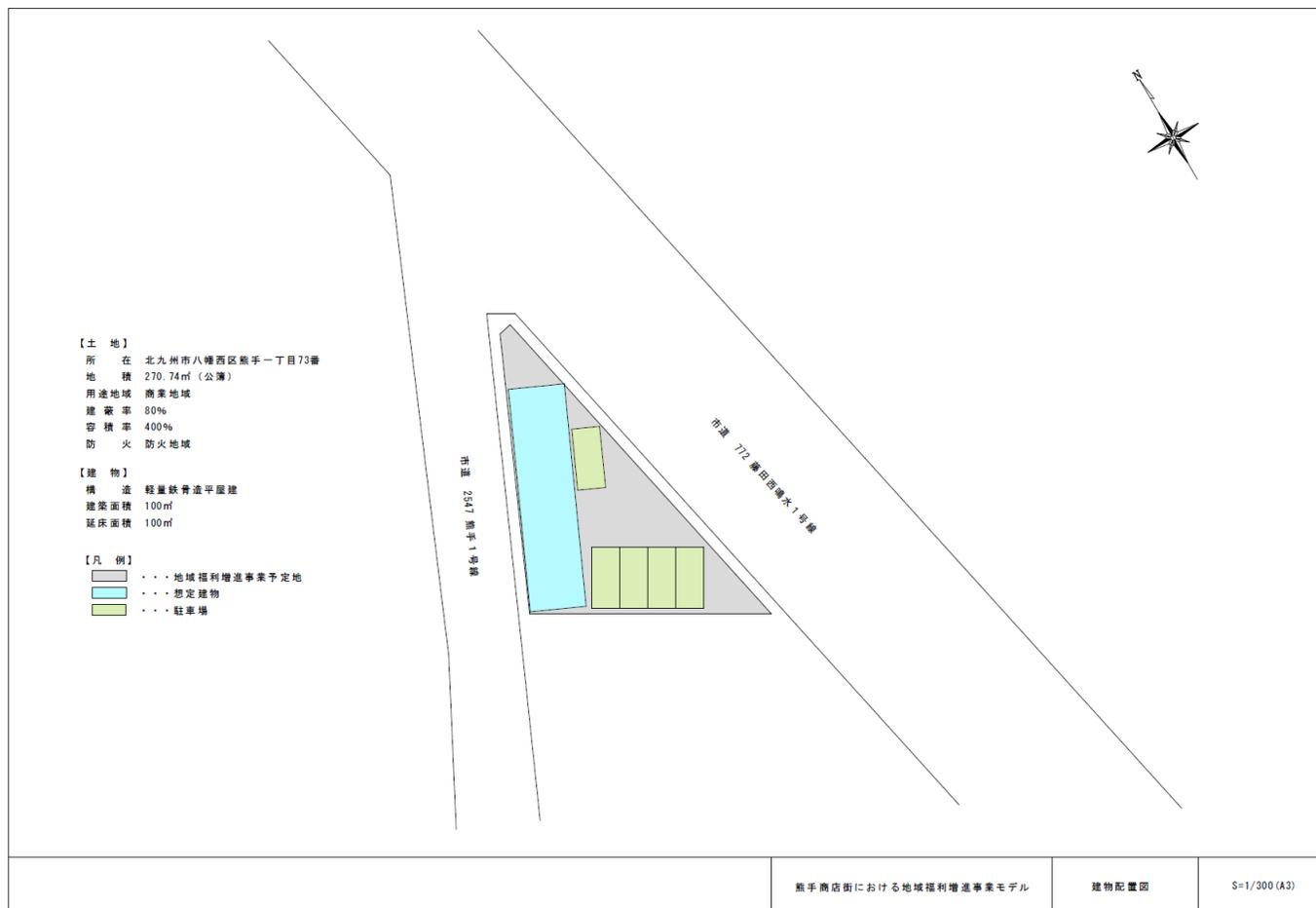
家賃

購買施設（弁当屋）部門

収入：弁当の販売等  
費用：材料費、人件費、家賃等販管費

# 3. 地域福利増進事業の検討

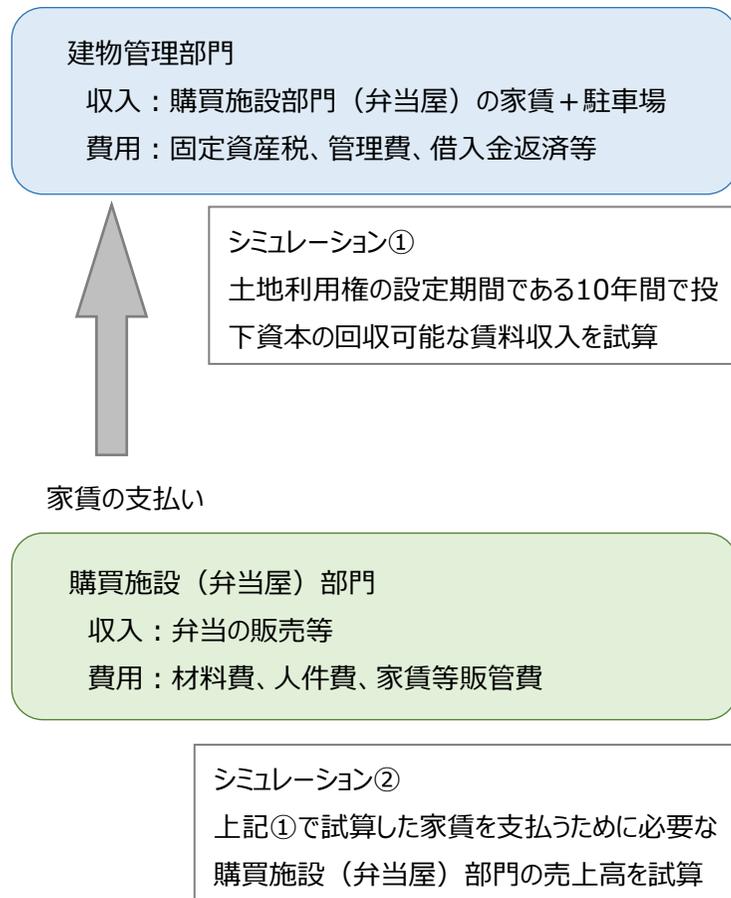
## (3) 地域福利増進事業の検討上の課題～事業実現のハードル～



土地上に地域福利増進事業で想定した購買施設を計画。地形が不整形なため設計の自由度が低い（有効率の低下）。

# 3. 地域福利増進事業の検討

## (3) 地域福利増進事業の検討上の課題～事業実現のハードル～



- ① 事業費（既存建物除却、建物整備、地代10年分）  
約16,320,000円
- ② 投下資本回収に必要な年額家賃  
1,632,000円（月額136,000円）
- ③ 家賃の支払いに必要な購買施設の想定売上  
24,286,000円（年間売上）  
・月26日営業での必要販売数  
222食/日（@350円の場合）  
156食/日（@500円の場合）

### 3. 地域福利増進事業の検討

---

(3) 地域福利増進事業の検討上の課題～事業実現のハードル～

地域福利増進事業の実現に向けて具体的な検討を実施



- 「特定所有者不明土地」の要件を満たすための更地化が困難
- 弁当販売事業の事業採算性が低い
- そもそも「土地の所有権」に関する問題が解消されない



地域福利増進事業の検討過程で得られた知見を活用して、建物所有者が抱える課題を解決する手段はないか？

## 4. 「所有者不明土地」解消に向けた検討

### (1) 時効取得の検討～要件整理【民法】～

(所有権の取得時効)

第162条 20年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する。

- ①所有の意思 ➡ 昭和56年の組合解散以後、建物所有者が自分の敷地になったという認識（他主占有から自主専有）客觀的事実として土地の固定資産税の支払
- ②平穩・公然 ➡ 推定される
- ③他人の物 ➡ 協同組合名義の土地である
- ④占有 ➡ 建物の所有
- ⑤20年間 ➡ 昭和56年が起算点とすれば満たしている



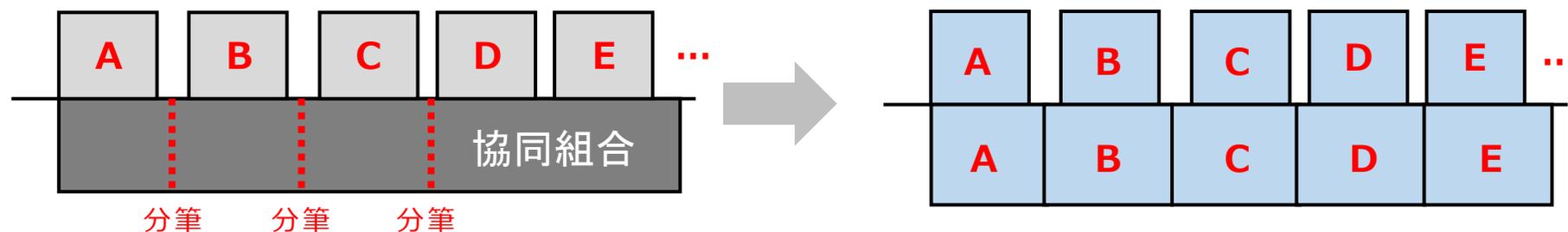
**本件土地を時効取得するための手法（弁護士確認済）**

- ア. 各建物所有者が建物の敷地をそれぞれ分筆し、各自時効取得する手法**
- イ. 建物の所有名義を全て同じ所有者にし、その者が時効取得する手法**

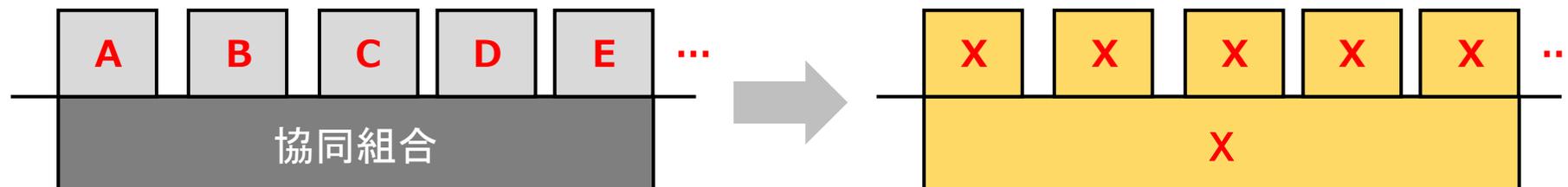
## 4. 「所有者不明土地」解消に向けた検討

### (1) 時効取得の検討～手法のイメージ図～

ア. 各建物所有者が建物の敷地をそれぞれ分筆し、各自時効取得する手法



イ. 建物の所有名義を全て同じ所有者にし、その者が時効取得する手法



## 4. 「所有者不明土地」解消に向けた検討

### (1) 時効取得の検討～手法の選択～

ア. 土地を建物の棟数分分筆する

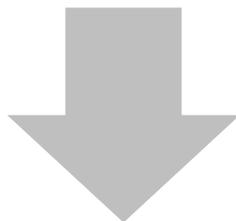
⇒手間・費用が高む、権利が複雑化する、時効取得後の売却手続きが煩雑・・・etc

➡個々の建物所有者への負担が大きくあまり現実的な手法ではない

イ. 土地上の建物名義を全て同じ所有者にする

⇒土地上の建物を全て購入してくれる第三者が必要

➡土地上の建物を全て購入してくれる第三者が出現



(占有の承継)

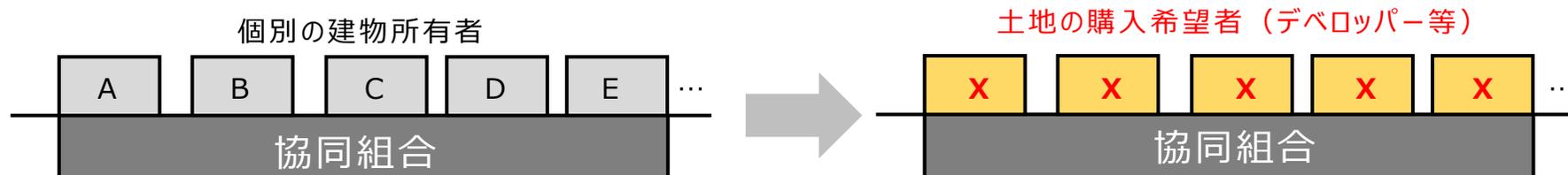
第187条 占有者の承継人は、その選択に従い、自己の占有のみを主張し、又は自己の占有に前の占有者の占有を併せて主張することができる。

**「イ」の手法で具体的な時効取得の手続きを検討**

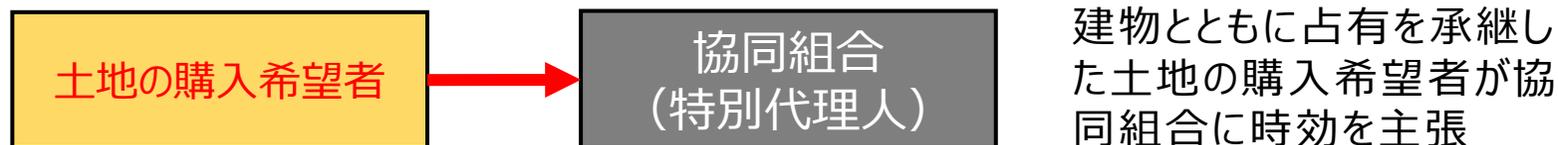
## 4. 「所有者不明土地」解消に向けた検討

### (2) 時効取得スキーム～イメージ図～

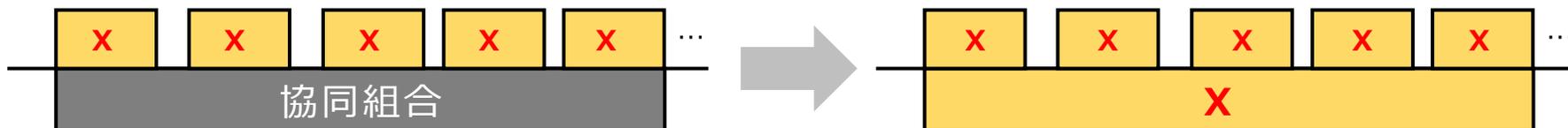
#### ① 建物所有権の移転



#### ② 時効の援用



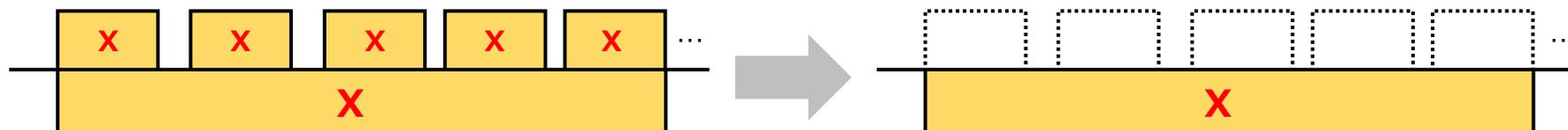
#### ③ 土地所有権の移転



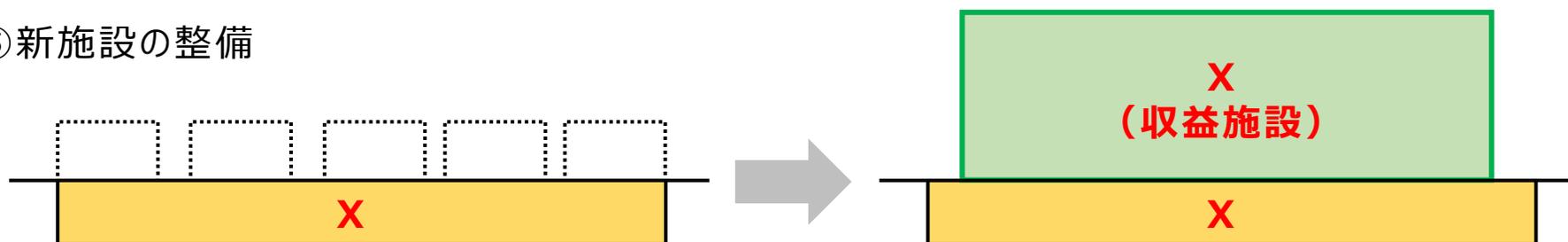
## 4. 「所有者不明土地」解消に向けた検討

### (2) 時効取得スキーム～イメージ図～

#### ④ 建物の取壊し



#### ⑤ 新施設の整備



**「所有者不明土地」を解消し、商店街に新たな賑わいの拠点を整備**

## 5. まとめ

---

- ◆ 高度利用が可能な中心市街地において、用途に制約のある「地域福利増進事業」は、土地のポテンシャルを十分に発揮することができないため事業が成立しにくい。
- ◆ 建物所有者が存する場合の「所有者不明土地」の解消の手法として、一定の要件を満たした場合、時効取得による所有権移転が考えられる。