

特定非営利活動法人 鳥取県定期借地権借家権推進機構

活動状況等報告書

令和元年5月20日

平成28年4月から平成31年4月の総会に至る主な活動状況の報告

1. 鳥取県協働提案・連携推進事業の採択（平成28年7月6日）

鳥取県から公募があった協働提案・連携推進事業について公開プレゼンテーションがあり、当機構も参加。当機構の事業提案が採択に至りました。

<本補助事業における協働の取組み>

鳥取県と協働して地域課題の解決に取り組み、民間と行政が一緒になり、それぞれの得意分野の知恵・ノウハウを出し合い、共に力を合わせて地域の課題を解決する「協働」の取組を促進することが当該事業の目的です。

<事業の名称>

低未利用・遊休土地転換利用促進地域サステナビリティ創出事業

<事業の概要>

低未利用・遊休土地転換利用促進を図り、地域のサステナビリティを生み出す仕組みをつくるため、低未利用・遊休土地の実態把握調査や都市計画区域における公的不動産把握などの外的分析及び実現可能な戦略策定をする内部分析を経て県内の不動産証券化を活用した不動産再生を促進し、県内における資金循環を創出する。

<事業の進捗>

- 平成28年7月、岩手県紫波町オガールプラザ視察（MINTO機構の支援事業視察）
- 同年10月、定期借地借家権アドバイザー認定講座開講（民間と行政の知識の共有化）

<平成29年度事業戦略策定への取組みならびに事業の方向性についての答申>

- 鳥取市・倉吉市・米子市

鳥取県3都市の街づくり等の活動状況の把握（調査）を実施

- | | | | | |
|-----------|-------|--------|------|-----------|
| ・鳥取市 | 平成28年 | 9月16日 | 14時～ | 済 |
| ・鳥取市中活協議会 | 平成28年 | 10月18日 | 10時～ | 済 |
| ・倉吉市 | 平成28年 | 10月24日 | 14時～ | （震災により延期） |

協働事業の計画策定にあたり、鳥取県の3都市（東部・中部・西部）それぞれの現状を把握し、どの地区から着手するかなどの判断材料を収集した。

●協働事業の目的（地価/路線価の上昇へ向けて）

① 公的不動産の利活用（PRE）→ 公的不動産の遊休未利用土地の減少

→ 利活用+周辺土地の治安不備に対する問題の解消

② 空き家対策 → 空き家を減少させる → 換地による一団の土地へ等々

この2つの課題について、現時点の情報から以下に取組むと方針を決定した。

- ・東部：中活エリア（商店街エリア・住居エリア）の空き家問題への取組
- ・中部：未定（震災の影響により延期のため復興支援事業等との協調）
- ・西部：「医療産業都市構想」の実現に資する公的不動産（PRE）の利活用に向けた取組

2. 徳島県定期借地借家権推進機構との連携（平成28年10月17日）

徳島県商工労働部から協力要請があり、公的不動産利活用に向けた取組みの一環として、開発型の不動産証券化等について徳島県定期借地借家推進機構と連携して、研修会の開催を支援しました。

●背景： 徳島市の中心市街地には動物園跡地があり、県がその半分、市がその半分を公有し利活用の計画もなく、長らく未利用の状態が続いていた。

県の特産品の“藍”、これを民間事業者、徳島大学、行政との産官学で、染め物以外に応用・転用した製品の研究・開発が進んでおり、今般、同所に研究・開発のための施設と、バイヤー向けの展示会場、また“藍”をコンセプトとしたミニタウンとしてその敷地内に宿泊施設やサ高住等も開設するというグランドデザインのもと、地元関係者・関係団体で調整のフェーズにあった。

当推進協議会では、そのPPPによる本事業の前に、古民家をリノベーションし、“藍”の工房を建設するというミニマムサイズでのモデル事業を立ち上げていく準備を進めていた。

○ プログラム

挨拶	AOLA プロジェクト推進チーム 小濱利郎 氏 徳島藍ジャパンプルー推進協議会 会長 大利木材株式会社 専務取締役
講演 1	民間活力を導入した公的不動産（PRE）の活用と不動産証券化の基礎について ・PPPの推進と資金調達上の課題 ・不動産証券化の活用とPPP事業 全国定期借地借家権推進機構連合会 理事 松田成哉 氏
講演 2	公的支援メニューの活用について ・まち再生出資等支援メニューについての内容紹介 一般財団法人 民間都市開発推進機構 業務第二部次長 野田信義 氏
講演 3	事例紹介 ～米子市における不動産証券化を活用した街中再開発事例～ ・米子市において米子信用金庫等が中心となり、実施した不動産証券化事業の事例報告 特定非営利活動法人 鳥取県定期借地借家推進機構 理事長 松田成哉 氏

共催：徳島藍ジャパンプルー推進協議会・特定非営利活動法人 徳島県定期借地借家推進機構
協賛：特定非営利活動法人 鳥取県定期借地借家推進機構

3. 定借セミナーの開催（平成28年10月26日）

初級定借アドバイザー資格認定講座を開講しました。

●参加者：21名

●開講意図： 定期借地借家については専門家が少なく、賃貸借をめぐるトラブルが多発している。

定期借地借家制度が導入されて以降は特に複雑多様化しており、関連のビジネスを行う際に不動産の賃貸借に関する正しい知識の習得がますます重要となる。

「定借アドバイザー資格」は他者との差別化を図る強みになるスキルと考え、ベーススキルの初級定借アドバイザー資格認定講座を開講。

4. 民間都市開発推進機構（MINTO機構）との連携

当機構では、「3.」の徳島県徳島市の公的不動産（PRE）利活用モデル「藍の街構想」の実現に向けた説明会を一般財団法人民間都市開発推進機構（MINTO機構）と協働して開催に協力するなど、都市再生における不動産証券化の活用をはじめ、当地の都市再生を目指すパートナーとして当機構と連携を図り、鳥取県で展開するプロジェクトへの支援についても確約を得ました。

5. 行政向け研修会の開催（平成29年1月20日）

米子市経済部から要請があり、米子市の職員、市議会議員に向け、「公民連携事業（PPP）の推進による中心市街地活性化を考える」と題した不動産証券化を活用した“まちづくり”研修会を開催しました。

○ プログラム

挨拶	米子市経済部 部長 大塚寿史 氏
講演 1	民間活力を導入した公的不動産（PRE）の活用と不動産証券化の基礎について ・ PPPの推進と資金調達上の課題 ・ 不動産証券化の活用とPPP事業
	特定非営利活動法人 日本不動産カウンセラー協会 理事 松田成哉 氏
講演 2	民都機構の制度を活用した民間によるまちづくりの推進について
	一般財団法人 民間都市開発推進機構 企画部企画課長 今泉浩一 氏
講演 3	事例紹介 ～米子市における不動産証券化を活用した街中再開発事例～ ・ 米子市において米子信用金庫等が中心となり、実施した不動産証券化事業の事例報告
	鳥取県定期借地借家推進機構 理事長 松田成哉 氏
講演 4	信金中金による地方創生にかかる支援メニューの内容紹介
	信金中央金庫しんきん地方創生支援センター 審議役 池上忠良 氏
パネルディスカッション	テーマ「PPP事業による中心市街地活性化を考える」 パネリスト：松田成哉 氏（特定非営利活動法人 鳥取県定期借地借家権推進機構理事長） 池上忠良 氏（信金中央金庫しんきん地方創生支援センター 審議役） 安達卓是 氏（米子市議会建設経済委員長） 福田憲保 氏（米子市中心市街地活性化協議会事務局長） 森 紳二郎 氏（株式会社 米子高島屋 代表取締役社長） 加藤典裕 氏（株式会社 中海テレビ放送 代表取締役社長） 大江淳史 氏（米子市参事）

主催：米子市

共催：米子商工会議所・米子市中心市街地活性化協議会・米子信用金庫

6. 西日本旅客鉄道との連携（平成29年3月13日）

同社米子駅の駅舎の建て替えと南北連絡通路の供用開始に向け工事が進む中、同社米子支社 山陰地域振興本部（和田副本部長他計3方）と当機構理事長とで、医療産業都市構想実現への取り組みについて意見交換を行いました。

医療産業都市構想、その実現に向けた当機構のこれまでの活動、今後の活動予定について説明、沿線の活性化は、同社にとって命題であり、医療産業都市構想実現に向けた取り組みは、その活性化に資する事業として理解が得られ、施設整備等について当機構と連携していくことを確認しました。

7. 定借セミナーの開催（平成29年10月18日）

上級定借アドバイザー資格認定講座を開講しました。

●参加者：18名

●講師：当機構監事、税理士の田中康裕氏、当機構会員企業の顧問、弁護士の大久保智氏

●開講意図： 不動産関連ビジネスを行う際、「定借アドバイザー資格」は他者との差別化を図る強みになるスキルと考え、ベーススキルの初級定借アドバイザー資格に引き続き、上級定借アドバイザー講座を開講した。

※田中康裕氏の講義は、受講生から大変に好評であった。

8. 「再生医療 市民公開講座」（日本再生医療学会）の誘致（平成31年4月14日）

鳥取大学医学部大学院医学系研究科の汐田剛史教授が日本再生医療学会の会長に就任するとの報があり、当機構では日本再生医療学会の集会の当地開催を平成30年度の重点事業に掲げて誘致活動を展開、医療産業都市に関するテーマを含む市民公開講座の開催に至りました。

●主 催：日本再生医療学会 ※会長 汐田剛史 氏（鳥取大学大学院医学系研究科教授）

●日 時：平成31年4月14日（日） 午後1時30分～午後3時

●場 所：米子コンベンションセンター

●テーマ：「再生医療発祥の地よりのメッセージ」とし、古事記より伝わる大国主命が傷ついた白兔の皮膚を治療し再生させた因幡の白兔の物語に因み、再生医療により患者を救うとのメッセージを、未来へ向けて発信する。

●企 画：当地域の方々に、再生医療の最前線の研究内容や、再生医療の発展に重要な産官学民連携の取組みや医療産業都市構想について、広く知ってもらう機会とするため、米子に所縁のある方々に出講してもらう。

●協賛金：30万円

9. 会員企業向け活動報告会ならびに会員懇親会の開催

平成31年4月14、「8.」の市民公開講座に引き続き、会員企業に向け、当機構設立から現在に至るまでの当機構の活動状況について、理事会より報告するとともに、会員企業間の情報交換、会員相互の親睦を図るための会を開催しました。

令和元年の主な活動・事業実施予定

＜家族信託（民事信託）セミナーの開催＞

高齢化社会にあって、万が一不動産オーナーが認知症になるなど、相続対策が継続できなくなるリスクがあり、不動産の相続にまつわる問題について、相談にのってほしいとのお問い合わせがよく寄せられるようになりました。

そういった中、子どもが代わりに管理や修繕、契約や売却、建築など、資産活用を継続して行うことができることから、家族信託（民事信託）が注目されています。

現在、相続対策で最も有効とも言われる家族信託ですが、①遺言では対応できないニーズに対応することができる、②成年後見では対応できないニーズに対応することができる、③不動産共有に伴うリスクを回避することかできる、といったメリットがあります。

この家族信託については、土地・建物といった不動産を扱う事業者にとって、今後、必須の知識となってくることから、当機構の監事である司法書士の田中健雄氏に講師を務めていただき、下記の要領でセミナーを開催する予定です。

記

- 開催時期：平成31年11月
- 開催規模：会員企業を対象に30名程度
- 開催場所：国際ファミリープラザ3階
- 参加料：無料（予算額7万円については、当機構の会費収入金により負担）

以上