

地域活性化ワークショップ 第9回

「中心市街地活性化・空き家対策に向けた金融機関等の取り組み」

導入報告資料

中心市街地活性化・空き家対策の現状と課題

2025年8月29日

日本銀行 金融機構局

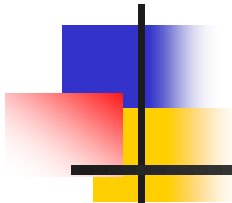
金融高度化センター 企画役

北 村 佳 之



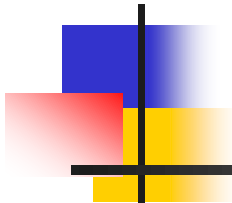
Bank of Japan





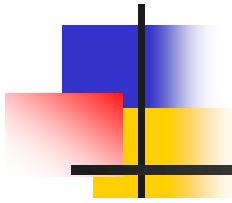
目 次

- I. 中心市街地活性化に向けたこれまでの取組み
- II. 空き家問題等への取組みと課題
- III. リノベーションまちづくりの取組みと課題
- IV. 中心市街地活性化・空き家対策における金融機関の役割



I. 中心市街地活性化に向けたこれまでの 取組み

1. 「まちづくり三法」の整備
2. 「立地適正化計画」の推進
3. 中心市街地活性化事業の現状と課題



1. 「まちづくり三法」の整備

- わが国における中心市街地活性化は、「まちづくり三法」(大規模小売店舗立地法、中心市街地活性化法、都市計画法)をベースとしつつ、都市再生特別措置法などを通じて、個別の取組みを支援するフレームワークとなっている。
 - ✓ 「大規模小売店舗法」に代わって、新たに制定された「大規模小売店舗立地法」は、大型店の進出に際し、周辺地域の生活環境の保持を求めているものの、地域の小売業者との商業調整は求めていない(1998年6月公布、2000年6月施行)。このため、中心市街地に立地する小売業者の振興を図るため、「中心市街地活性化法」(旧法)が制定された(1998年7月施行)。
 - ✓ また、都市計画法が改正され、地域の実情に応じて、大型店の立地できる地域に関する制限を強化できる仕組み設けられた(1998年11月施行)。

大規模小売店舗法 (S49～H12) の廃止

中小小売業者との商業調整の廃止。

日米構造協議 (平成2年2月)

いわゆる「まちづくり三法」の制定等

大規模小売店舗立地法 (H12～)

大型店の立地に際して、「周辺的生活環境の保持」の観点からの配慮を求める。

(配慮事項)

- ・交通渋滞・安全確保への対策
- ・騒音対策
- ・廃棄物の保管、処理対策 等

都市計画法の改正によるゾーニング (土地利用規制) (H10～)

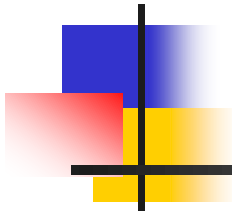
地域毎に大型店の適正な立地を実現。

大型店の郊外立地を規制する必要があると市町村が判断した場合の土地利用規制制度を措置。(特別用途地区、特定用途制限地域)

中心市街地活性化法 (H10～)

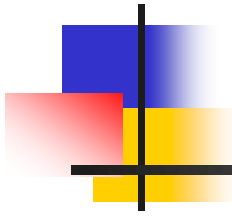
中心市街地の活性化のために8府省庁で「市街地の整備改善」、「商業等の活性化」を一体的に推進。

平成18年大幅改正



1. 「まちづくり三法」の整備

- その後、2006年前後に、「まちづくり三法」が見直され、現在に至る中心市街地活性化のフレームワークが構築された。
 - ✓ **中心市街地活性化法**の改正内容は、①政府における「**中心市街地活性化本部**」の創設、②市町村が作成した「**中心市街地活性化基本計画**」に対する内閣総理大臣の**認定制度**の創設、③**中心市街地活性化協議会**の制度化、④法律の名称変更、等である(2006年8月施行)。
 - 中心市街地活性化協議会は、中心市街地整備推進機構(社団/財団法人、NPO)、まちづくり会社、商工会・商工会議所、市町村、地権者などから構成される。
 - 法律の名称は、「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」から「中心市街地の活性化に関する法律」に変更。



1. 「まちづくり三法」の整備

- ✓ **都市計画法等も改正**され、大規模集客施設（床面積10,000㎡超）の立地制限の強化、都道府県による複数自治体間の広域調整、公共公益施設（庁舎、病院、福祉施設、学校など）の中心市街地への誘導、等が盛り込まれた（2007年11月施行）。
- ✓ **大規模小売店立地法**については、第4条に定めのある「**大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針**」が改正され、業界ガイドラインの作成による事業者の社会的責任が強化されたほか、大規模小売店舗併設サービス施設が対象に含められた（2005年10月施行）。
- 2025年4月時点で中心市街地活性化基本計画の認定市町村は**156団体**であり、同計画を複数回策定している先もみられる。

「まちづくり三法」の見直し

1. 「中心市街地活性化法」の主な改正内容（平成18年8月22日施行）

1) 基本法的な位置づけ

総合的に活性化策を進める必要性から、基本法的な性格を持つ名称に変更する。

2) 国の体制等の強化

内閣総理大臣を本部長とする中心市街地活性化本部を設置して関係省庁の連携・調整を図り、施策の総合的な推進体制を整える。

3) 総合的推進体制の整備

TMOを発展的に改組し、中心市街地活性化協議会を新たに設置（法定化）。

4) 意欲的な中心市街地への支援拡充

市街地の整備改善、都市福祉施設の整備、まちなか居住の推進、商業の活性化、公共交通機関の利便性増進など、補助事業の実施等の支援を重点的に行う。

2. 「都市計画法」等の主な改正内容（平成19年11月30日施行）

都市計画法・建築基準法の改正により、広域的に都市構造やインフラに影響を与える大規模集客施設（延べ床面積1万㎡超の店舗、飲食店、劇場、映画館、展示場等）の立地調整の仕組みを適正化することで、郊外への都市機能の拡散を抑制。

1) 大規模集客施設立地の適正化

2) 広域調整の仕組みの創設

3) 公共公益施設の中心市街地への誘導

3. 「大規模小売店舗立地法」の主な改正内容

1) 業界ガイドラインの作成等による事業者の社会的責任を強化

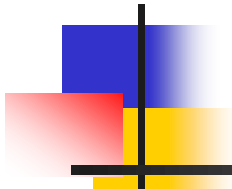
2) 大規模小売店舗併設サービス施設を対象施設に含める

「中心市街地活性化基本計画」総理大臣認定について(概要)

令和7年3月内閣府

- 「中心市街地の活性化に関する法律」に基づき、中心市街地における都市機能の増進、経済活力の向上を推進
- 市町村が、商工会議所等で構成される協議会と連携し、基本計画を作成。国の認定を受けた計画に対し、関係府省庁が連携して重点的に支援



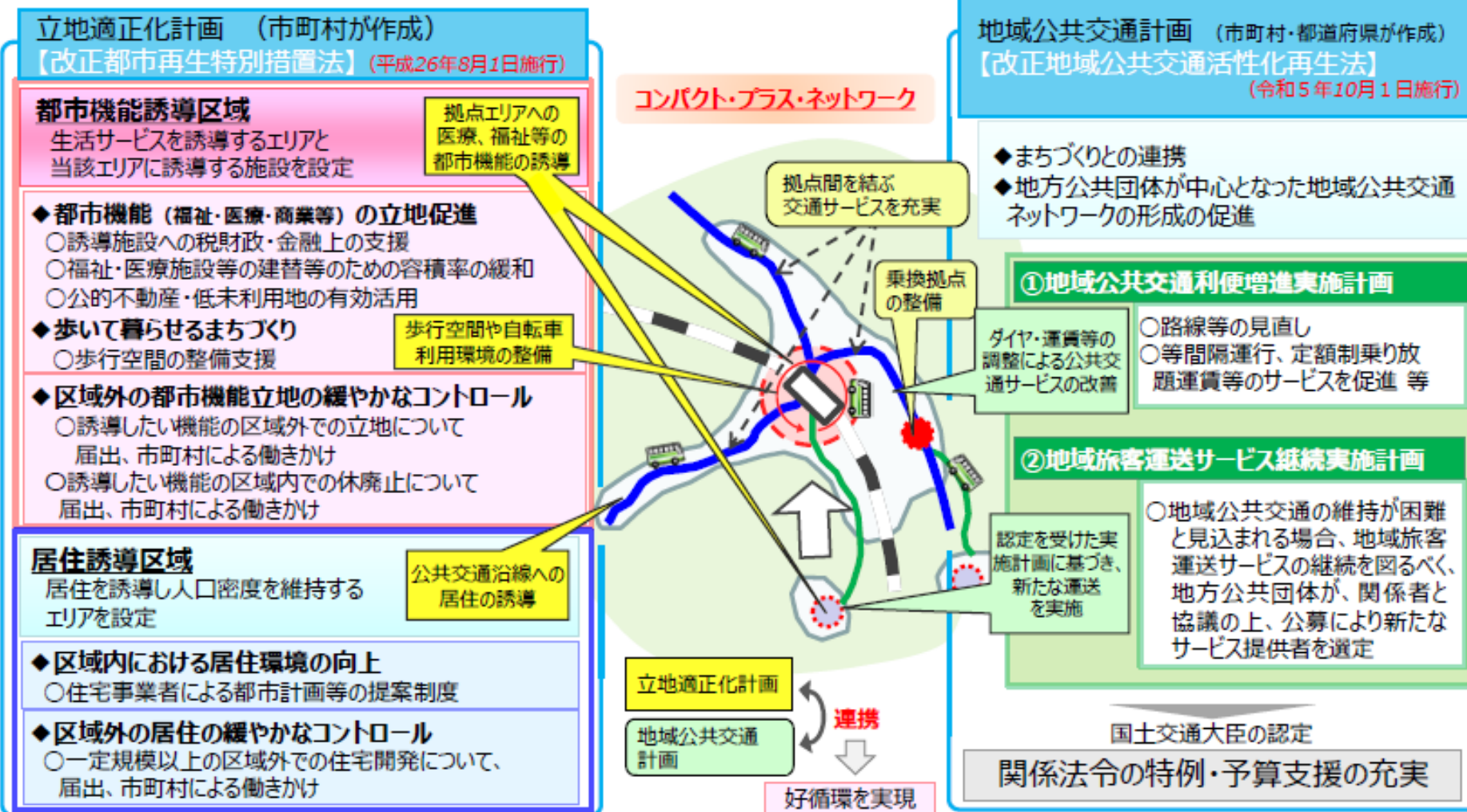


2. 「立地適正化計画」の推進

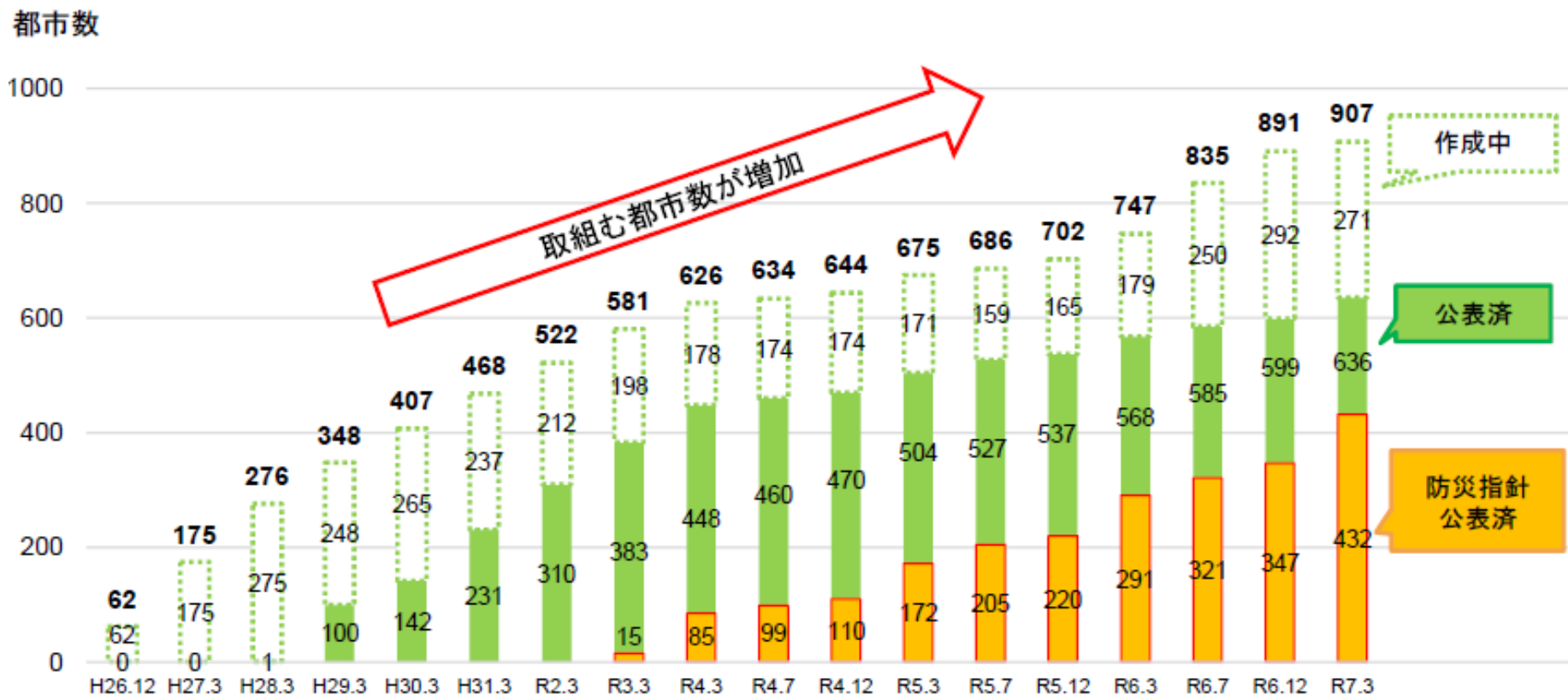
- その後、都市再生特別措置法が改正され、「コンパクト・プラス・ネットワーク」(多極ネットワーク型コンパクトシティ)に向け、市町村が「立地適正化計画」等を策定することとされた(2014年8月施行)。
 - ✓ 立地適正化計画区域は都市計画区域を対象とし、①「居住誘導区域」、および②居住誘導区域内に都市機能増進施設の立地を促進する「都市機能誘導区域」をそれぞれ設定し、③補助金・交付金、軽減税率、容積率・用途制限の緩和、民間都市開発推進機構の金融支援等を通じ、区域外における都市機能の立地や居住の緩やかなコントロールを目指している。
 - 都市機能増進施設としては、医療施設、介護施設、幼稚園・保育所、教育施設、図書館・博物館、スーパーマーケット、行政施設などが想定されている。
 - ✓ 2025年3月時点で636団体が計画を公表している。

コンパクト・プラス・ネットワークの制度

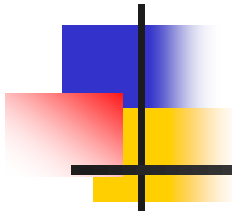
- 都市再生特別措置法及び地域公共交通活性化再生法に基づき、都市全体の構造を見渡しなが、**居住や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導と、それと連携して、利便性・持続可能性・生産性の高い地域公共交通ネットワークの構築を推進。**
- 必要な機能の誘導に向けた市町村の取組を推進するため、**計画の作成・実施を予算措置等で支援。**



立地適正化計画の作成に取り組む都市数の推移

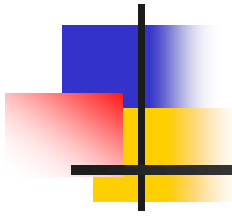


出所: 国土交通省ホームページ「立地適正化計画とコンパクト・プラス・ネットワーク」掲載資料「立地適正化計画を作成した市町村および具体的な取組を行っている市町村」(2025年3月31日)



2. 「立地適正化計画」の推進

- 同法改正を受けて、市町村による立地適正化計画区域内のまちづくりを「都市再生推進法人」が支援することとされた。
 - ✓ 施設整備・管理を担ってきた「都市再生整備推進法人」（2007年創設）が「都市再生推進法人」に名称変更され、立地適正化計画制度を踏まえた業務が追加された。
- また、2016年の都市再生特別措置法の改正により、市町村が「民間のまちづくり会社」を都市再生推進法人に指定できるようになった（2016年9月施行）。
 - ✓ まちづくり会社を都市再生推進法人に指定する際に求められた「政令で定める要件」（株式会社は総株主の議決権に占める市町村の有する議決権の割合が100分の3以上、持分会社は社員に市町村が入っていること）が廃止された。



2. 「立地適正化計画」の推進

- 2020年の法改正では、同法人の業務として、中心市街地の「魅力及び活力の向上に資する活動」(エリアマネジメント)が明記され、**公共空間の整備・管理、情報発信、イベントの実施**等が可能となった(2020年9月施行)。
- こうした法制整備に加え、まちづくり会社などによる取組みが拡大したことから、中心市街地活性化基本計画認定市町村は**156団体・累計296計画**(2025年4月末)、都市再生推進法人は**137団体**(同年10月末)に達している。

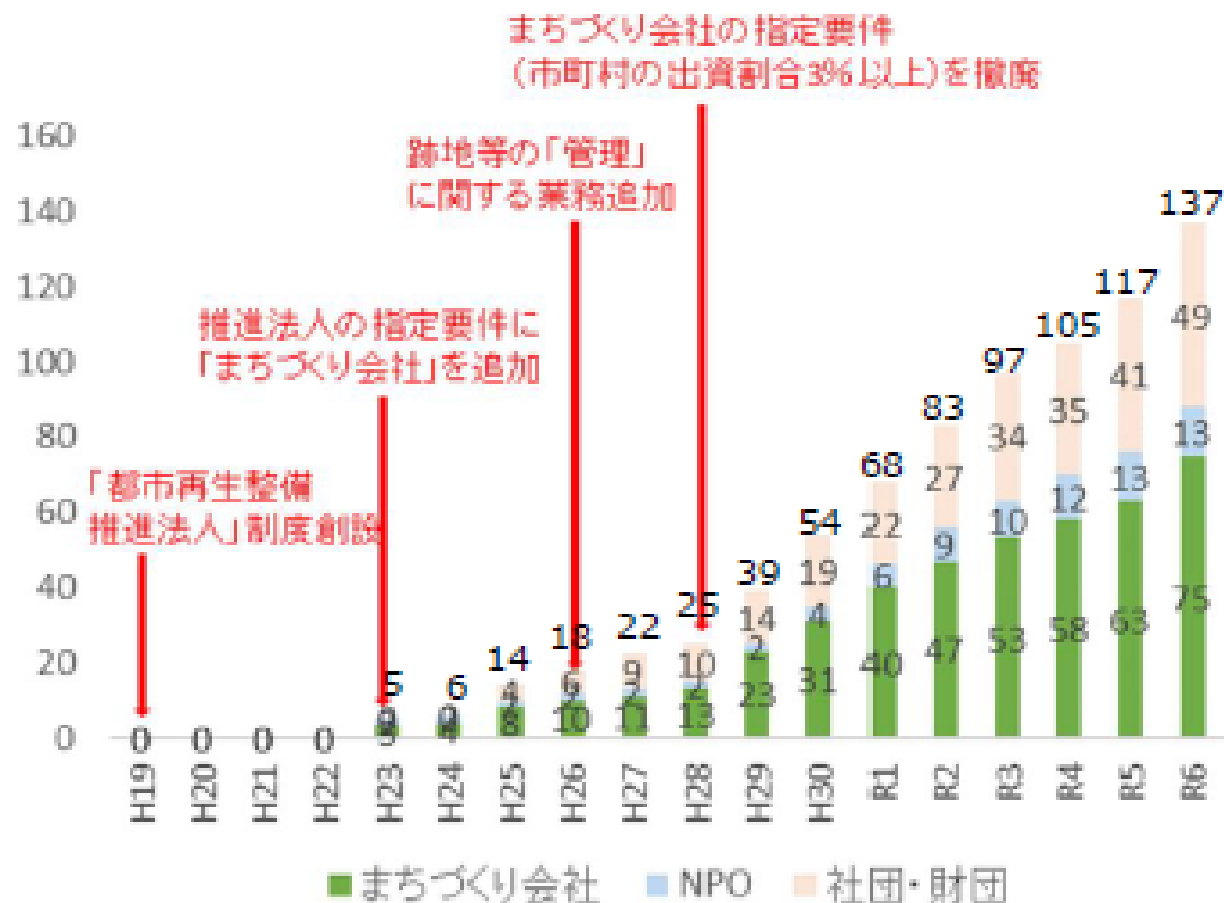
中心市街地活性化基本計画認定市町村一覧:156団体

令和7年4月時点で、156団体(累計296計画)が認定済(②、③、④は認定の回数)、計画期間中は50団体(51計画)。

黒字は計画期間終了の自治体。赤字は計画期間中(取組実施中)の自治体。

北海道	函館市、小樽市、旭川市、帯広市③、北見市、岩見沢市②、稚内市、滝川市、砂川市、富良野市②	滋賀県	大津市②、長浜市②、草津市②、守山市②、東近江市②
青森県	青森市②、弘前市②、八戸市④、黒石市、十和田市②、三沢市	京都府	福知山市②
岩手県	盛岡市②、久慈市②、遠野市②	大阪府	堺市、高槻市②、茨木市②
宮城県	石巻市④	兵庫県	神戸市(新長田)、姫路市④、尼崎市、明石市②、伊丹市③、宝塚市、川西市③、丹波市②
秋田県	秋田市②、大仙市	奈良県	奈良市
山形県	山形市③、鶴岡市③、酒田市②、上山市②、長井市②、小国町	和歌山県	和歌山市、田辺市
福島県	福島市③、会津若松市、いわき市、白河市③、須賀川市②	鳥取県	鳥取市④、米子市②、倉吉市③
茨城県	水戸市②、土浦市③、石岡市、鹿嶋市	島根県	松江市④、江津市、雲南市
栃木県	日光市、大田原市	岡山県	倉敷市③、津山市、玉野市
群馬県	高崎市④	広島県	三原市②、府中市②
埼玉県	川越市②、蕨市、寄居町、志木市	山口県	下関市、宇部市②、山口市③、岩国市、周南市②
千葉県	千葉市、木更津市②、柏市②	徳島県	徳島市
東京都	八王子市②、青梅市、府中市	香川県	高松市④
神奈川県	小田原市、秦野市	愛媛県	松山市③、西条市
新潟県	新潟市、長岡市④、十日町市、上越市(高田)	高知県	高知市③、四万十市
富山県	富山市④、高岡市④	福岡県	北九州市(小倉)、北九州市(黒崎)、大牟田市、久留米市②、直方市、飯塚市
石川県	金沢市④	佐賀県	唐津市②、小城市、基山町
福井県	福井市②、敦賀市、大野市②、越前市②	長崎県	長崎市②、諫早市②、大村市
山梨県	甲府市②	熊本県	熊本市(熊本)④、熊本市(植木)、八代市、山鹿市、益城町
長野県	長野市②、上田市②、飯田市③、塩尻市	大分県	大分市④、別府市、佐伯市②、竹田市、豊後高田市②
岐阜県	岐阜市④、大垣市③、高山市②、中津川市②	宮崎県	宮崎市、日南市、小林市、日向市
静岡県	静岡市(静岡)③、静岡市(清水)③、浜松市②、沼津市、島田市、掛川市②、藤枝市④	鹿児島県	鹿児島市③、奄美市
愛知県	名古屋市、豊橋市②、豊田市④、安城市、東海市、田原市	沖縄県	沖縄市③、宮古島市
三重県	伊勢市②、伊賀市②		

■都市再生推進法人 指定数の推移（累積）

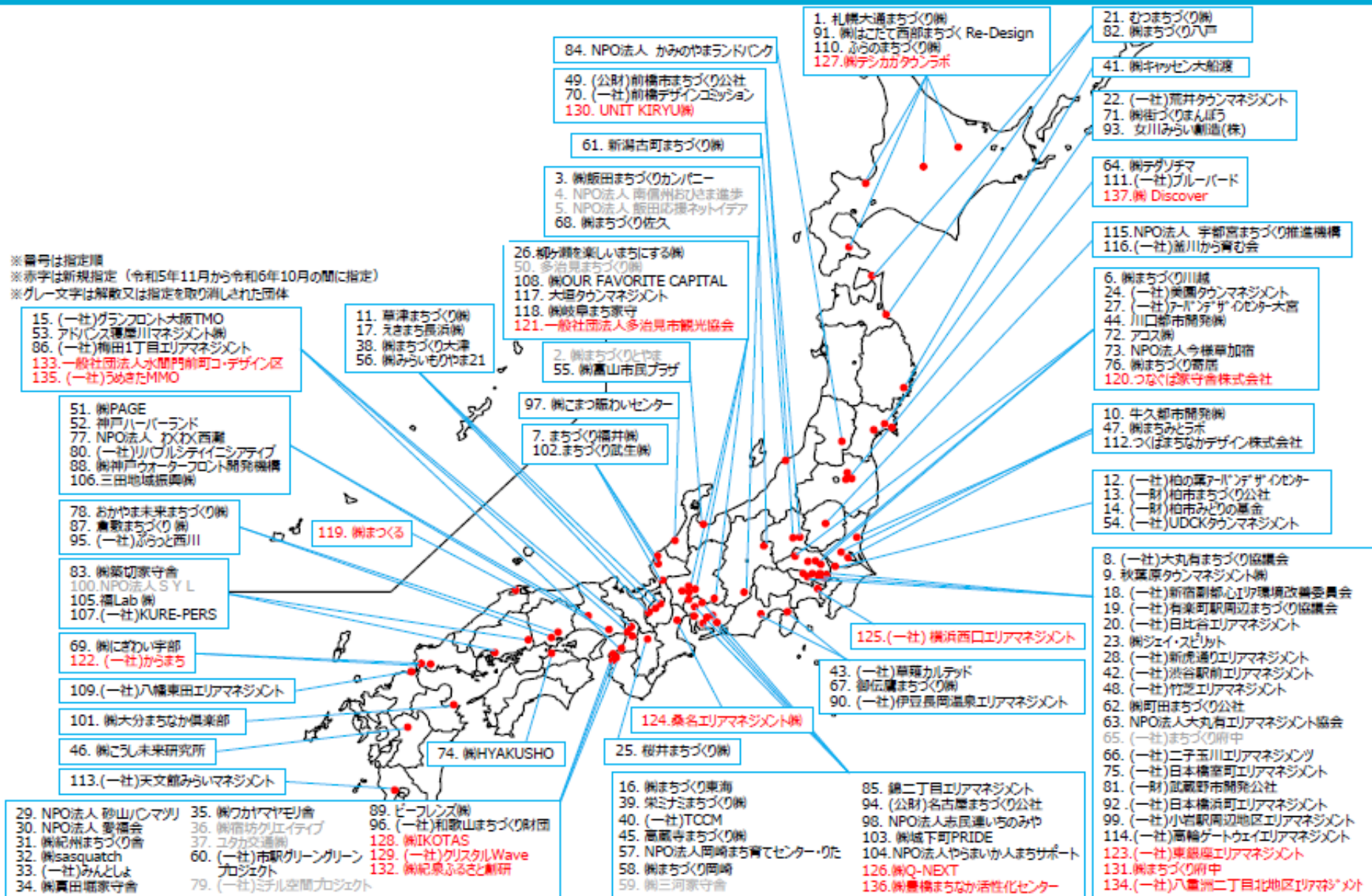


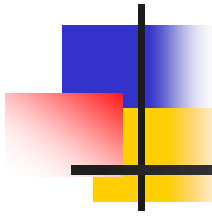
都市再生推進法人の指定状況 (全137団体・令和6年10月末時点) 国土交通省

※番号は指定順

※赤字は新規指定 (令和5年11月から令和6年10月の間に指定)

※グレー文字は解散又は指定を取り消された団体

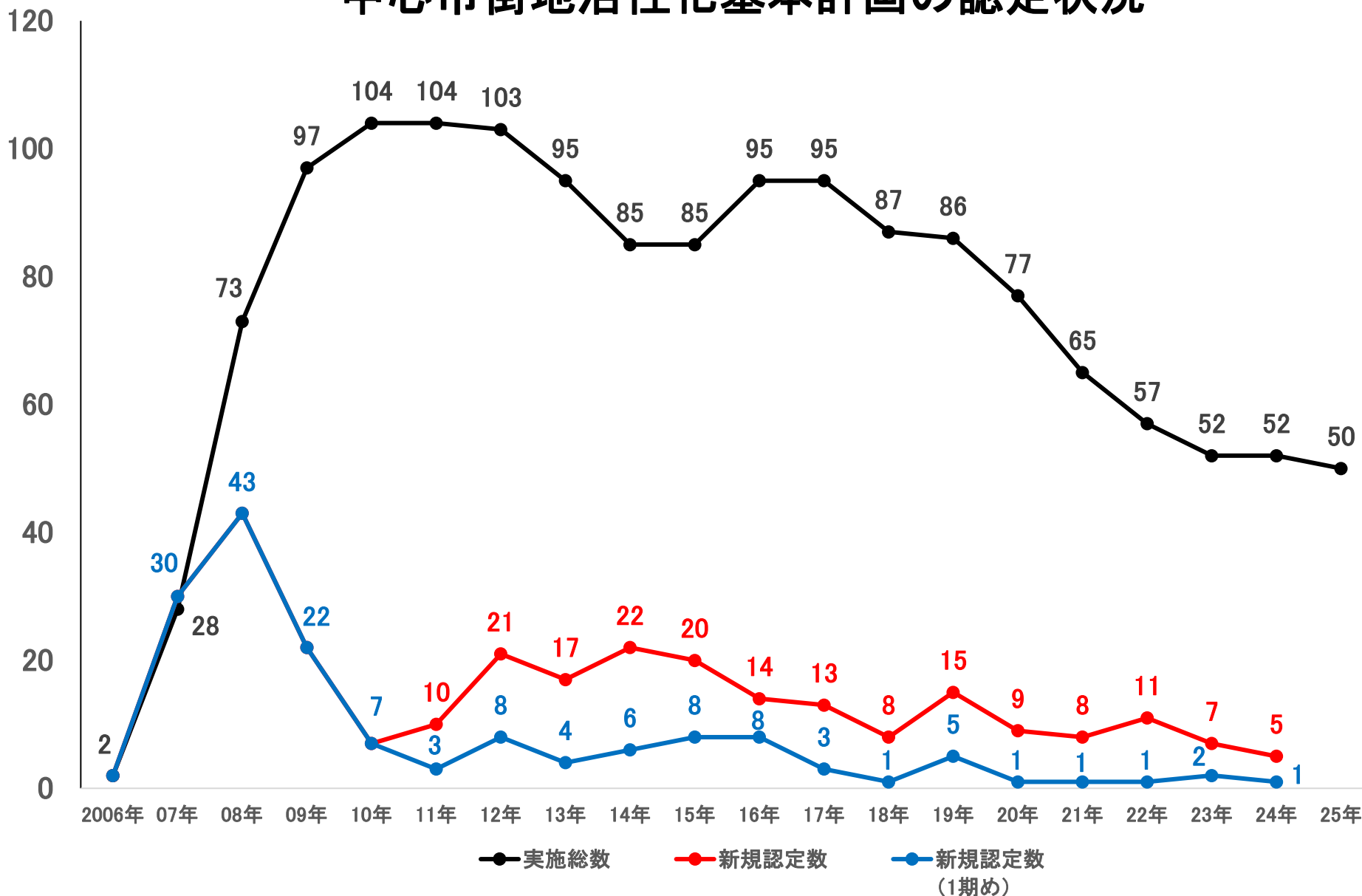




3. 中心市街地活性化事業の現状と課題

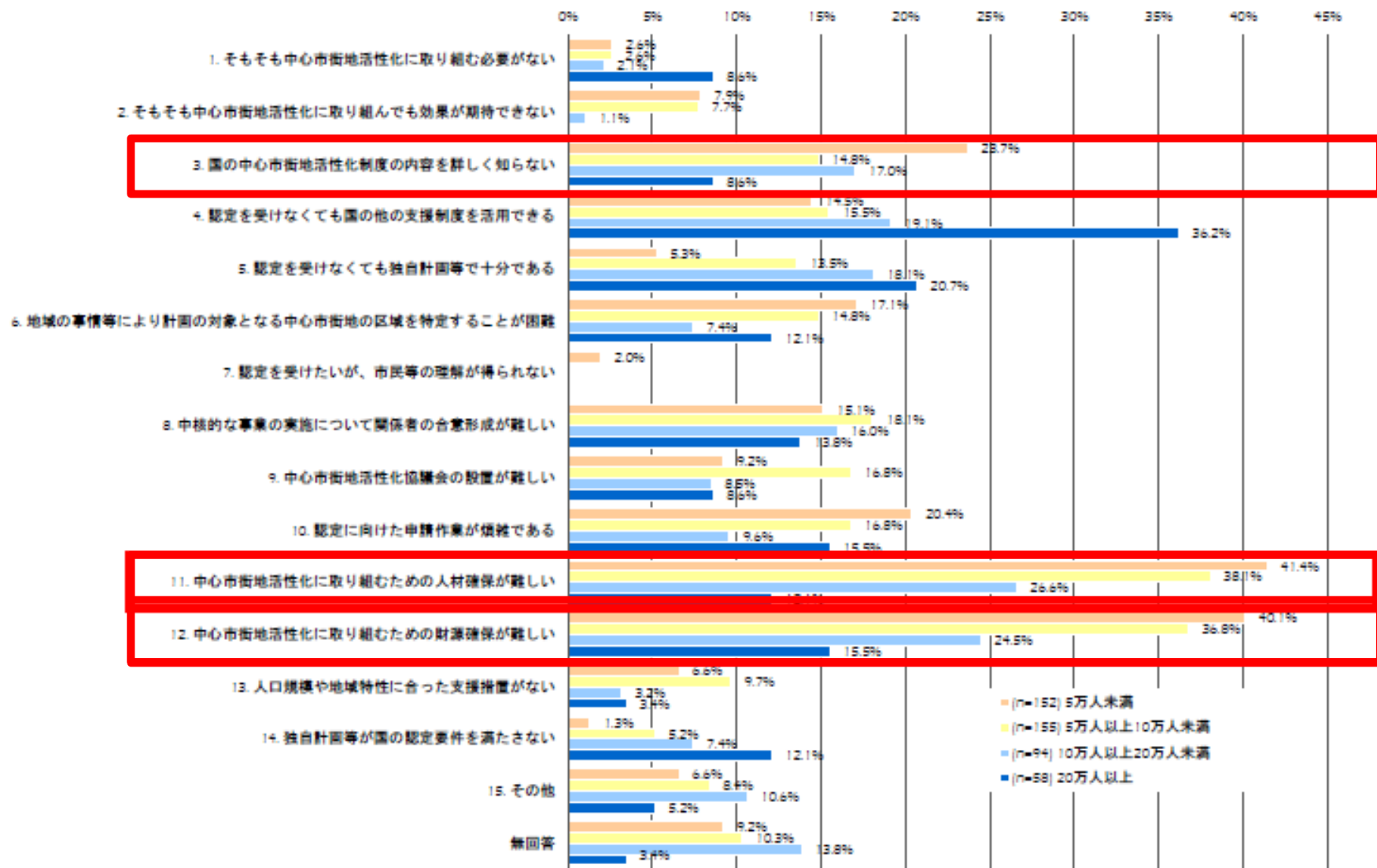
- もっとも、近年では、中心市街地活性化基本計画(認定計画)を新たに策定する市町村が減少している。
 - ✓ 中心市街地活性化制度を利用していない理由として、地方都市を中心に、**人材・財源確保の制約、中心市街地活性化制度に係る知見不足**などを挙げる先が多くみられる。
 - ✓ 中心市街地活性化に係る法定協議会・独自協議会に係る運営上の課題として、**リーダーシップをとれる人材の不足**を挙げる先が多くみられる。

中心市街地活性化基本計画の認定状況



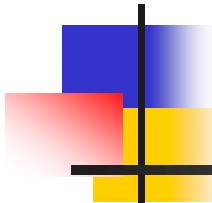
データ出所: 2022年までのデータは、内閣府地方創生推進事務局 中心市街地活性化評価・推進委員会 第1回 資料「中心市街地活性化法の施行状況等」(2023年10月20日)、2023年以降のデータは、各年度における内閣府地方創生推進事務局 中心市街地活性化に関する関係府省庁連絡会議の資料「中心市街地活性化基本計画の状況」を使用し、これらに基づき、筆者が作図。
 注: 年度内に自治体が複数の計画を策定したケースや切り替えがあったケースは、それぞれ1件とカウントしている。

中心市街地活性化制度を活用していない理由



※内閣府 中心市街地活性化に関するアンケート調査(令和5年3月)

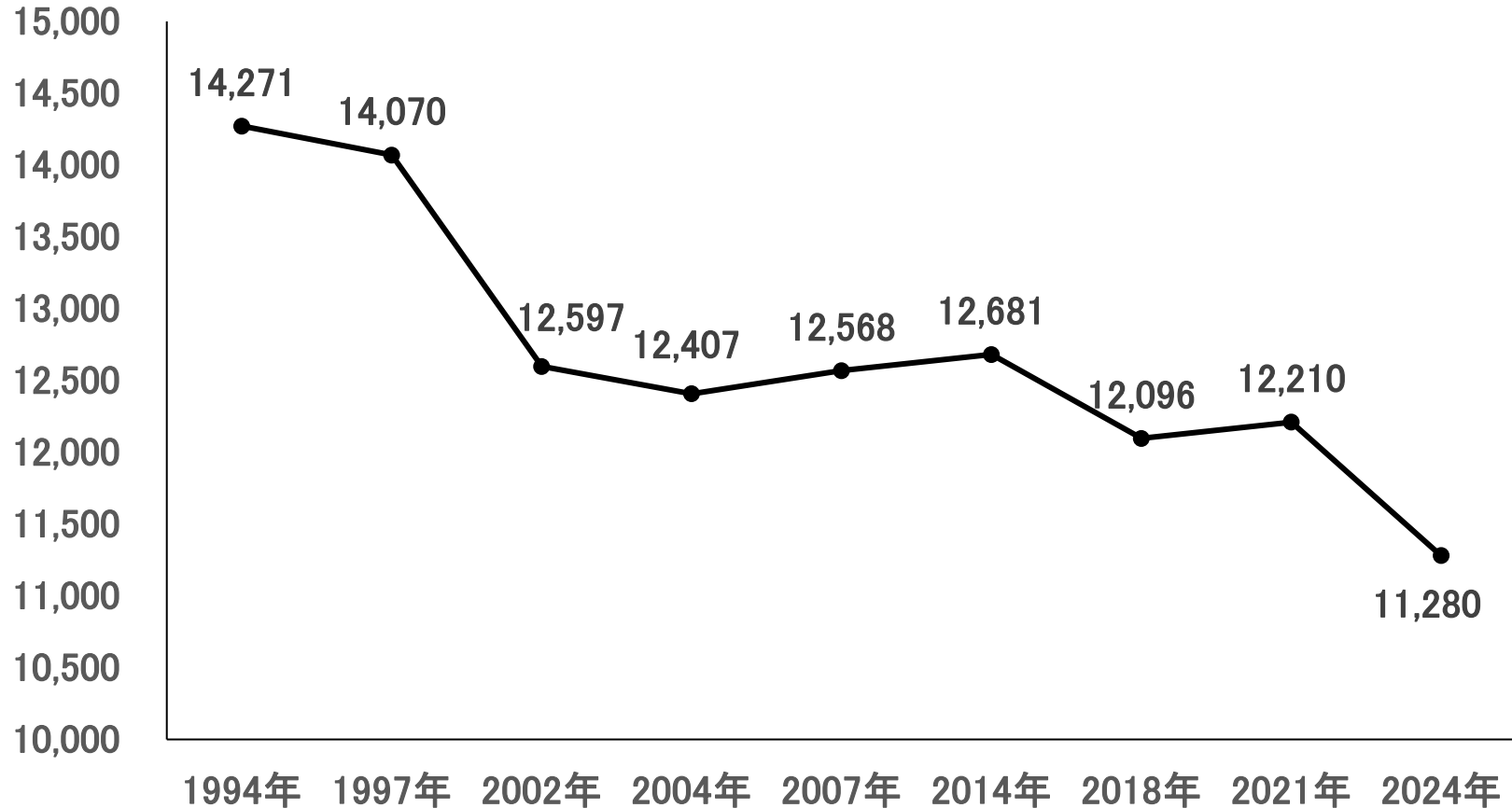
出所:内閣府地方創生推進事務局 中心市街地活性化評価・推進委員会 第6回 資料「(検討テーマ2)まちなか再生の担い手と体制の強化」
(2023年10月20日)



3. 中心市街地活性化事業の現状と課題

- 中心市街地における空き家・空き店舗、駐車場、所有者不明土地の増加など「シャッター街化」が進み、**中心市街地の空洞化に歯止めが掛かっていない地域も少なくない。**
 - ✓ 商店街数は減少傾向を辿っており、「最近の景況」についても、「衰退している」・「衰退の恐れがある」とする商店街が61.5%を占めているほか、空き店舗率が10%超となっている商店街が36.5%を占めている（「令和6年度商店街等実態調査」）。
 - ✓ 商店街の店舗減少は、店主高齢化に伴う事業承継（事業内容の変更を含む）が円滑に進まず、廃業に至ったケースが多いほか、専従職員の不足等から、商店街組合などが空き店舗対策を手掛けられないことが原因となっている。

商店街数の推移

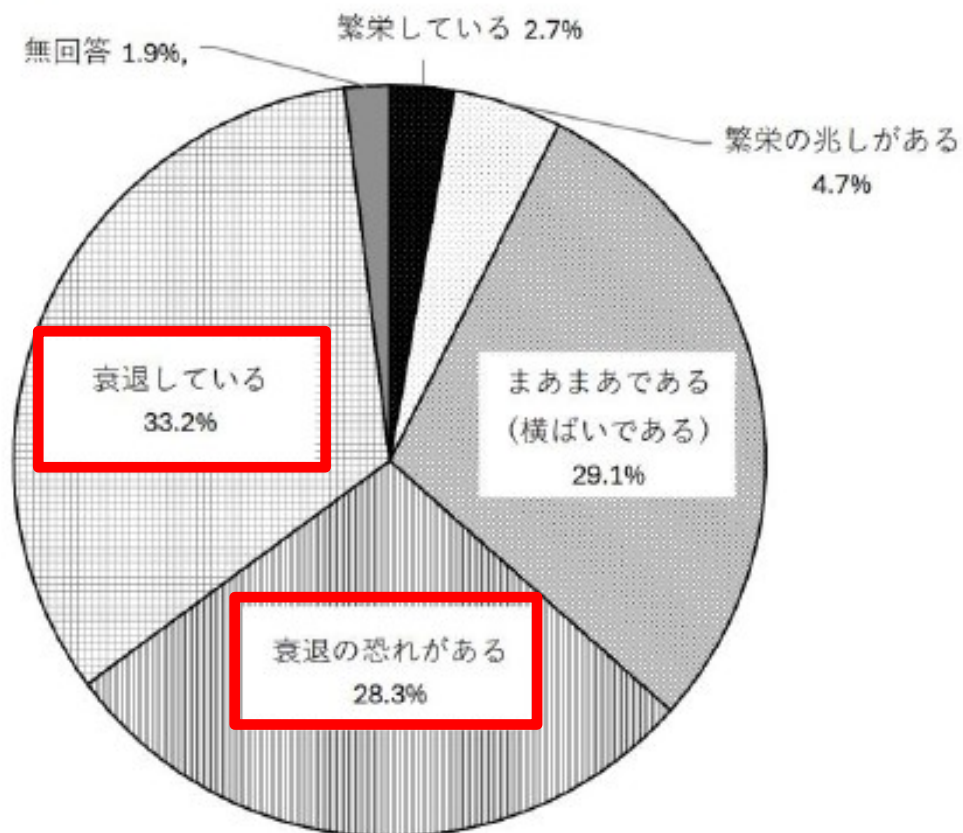


注：1994年～2014年は商業統計、2018年以降は商店街実態調査が発送された商店街数。

商業統計の定義では、小売店、飲食店およびサービス業が近接して30店舗以上あるものを概ね1つの商店街としている（商業統計は2018年に廃止され、経済構造実態調査に統合・再編された）。

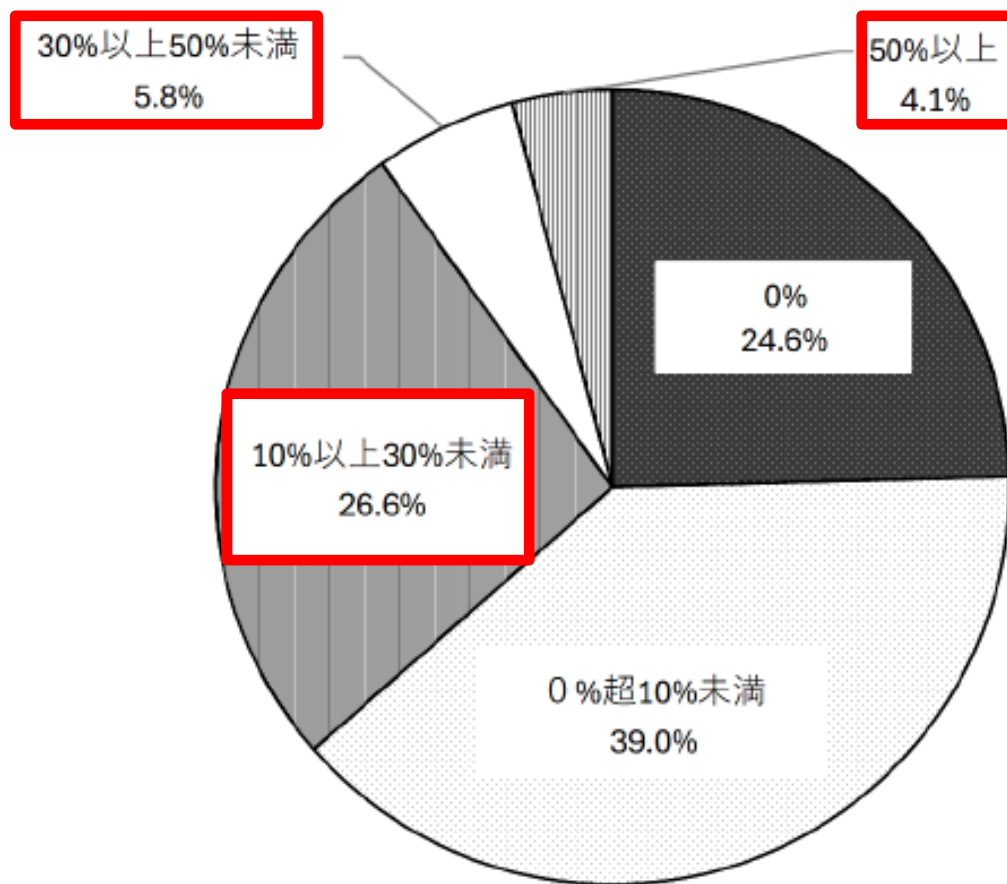
「商店街実態調査」は、1970年から中小企業庁が実施してきたが、2024年分から独立行政法人中小企業基盤整備機構および中小企業庁の協力のもと、全国商店街振興組合連合会が実施している。

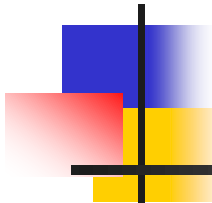
図表 56 商店街の最近の景況 (n=4,042)



図表 47 商店街全体（非会員含む）の空き店舗率ごとの商店街数の分布

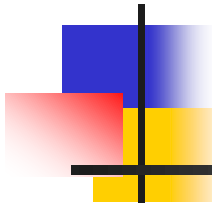
(n = 2, 071)





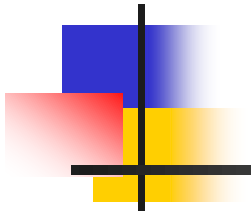
3. 中心市街地活性化事業の現状と課題

- ✓ 商店街の個別店舗の経営者は、自らの店舗運営に忙殺されており、商店街全体に係る施策（グランドデザインの策定、空き店舗対策＜リノベーション、テナントミックスなど＞）まで手が回らないケースが多い。
- ✓ まちづくり会社は、商店街組織や個別店舗に代わって商店街の課題解決に取り組める可能性があるが、まちづくり会社の存在しない商店街も多い。また、まちづくり会社が存在しても、商店街と連携・協力していなかったり、連携内容がイベント・広告に偏っているケースも多い。
- ✓ 高度成長期に補助金で整備されたアーケードの耐用年数が到来しつつあり、修繕・撤去費用が必要となっているが、財源不足から破損したアーケードが存置され、誘客阻害要因となっている商店街もみられる。



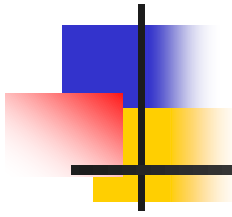
3. 中心市街地活性化事業の現状と課題

- これまでの再開発事業を中心とする中心市街地活性化の取り組みは、**分譲マンションの整備等による「まちなか居住」の増加**をもたらし、中心市街地の人口増に貢献してきた。
- 一方、再開発事業で建設された複合施設の低層階などに入居した店舗（地権者を含む）の中には、経営不振から退店に至り、**「まちなか居住」が「中心市街地の店舗の売上」に必ずしも結びついていない事例もみられる。**
 - ✓ 再開発前の店舗に係るテナント料・共益費は相対的に低く、飲食・物販単価の抑制が可能となっていたが、新築の再開発施設では、テナント料・共益費水準が上昇するため、店舗では、単価引上げ、他経費の節減、客数増加が必要となる。
 - 地権者が自ら店舗を経営する場合でも、共益費の負担は必要となる。



Ⅱ．空き家問題等への取組みと課題

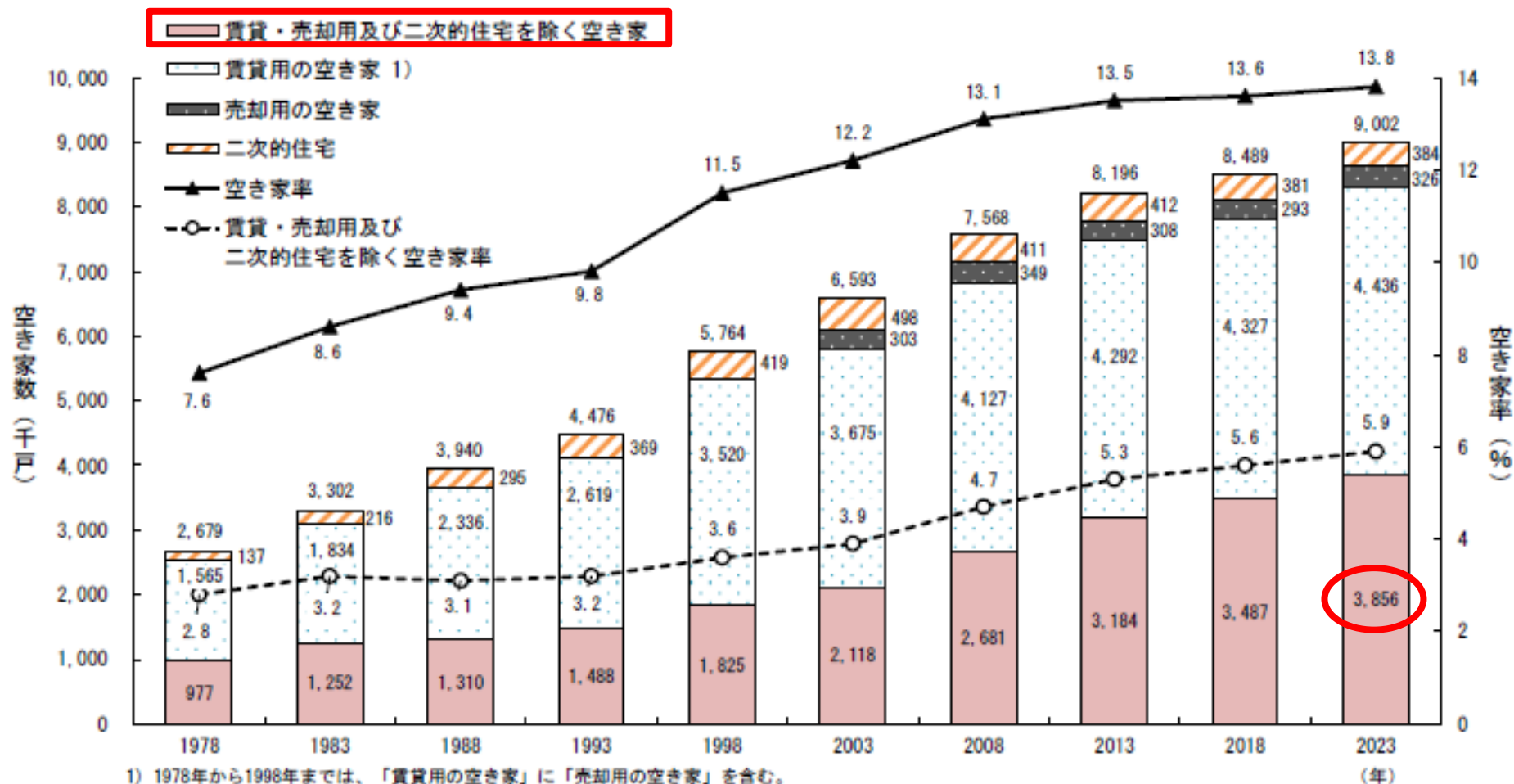
1. 空き家問題の現状
2. 空き家問題等に係る法制整備
3. 残された課題



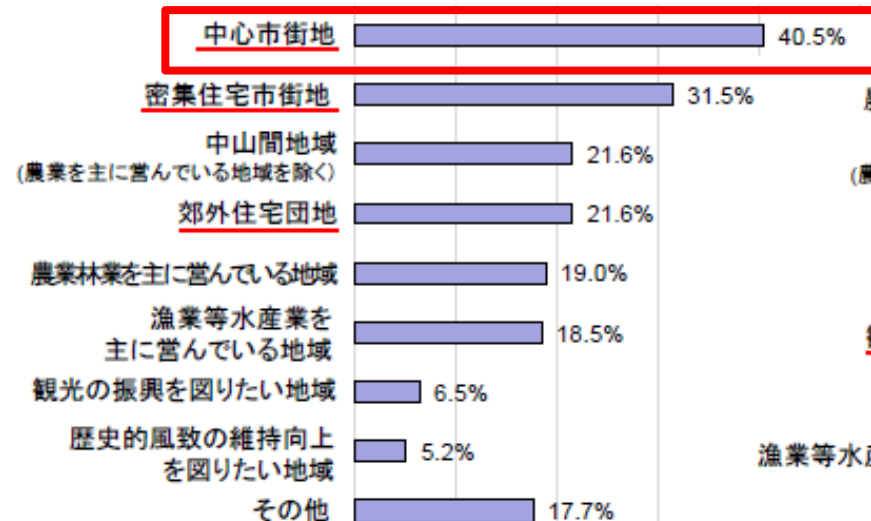
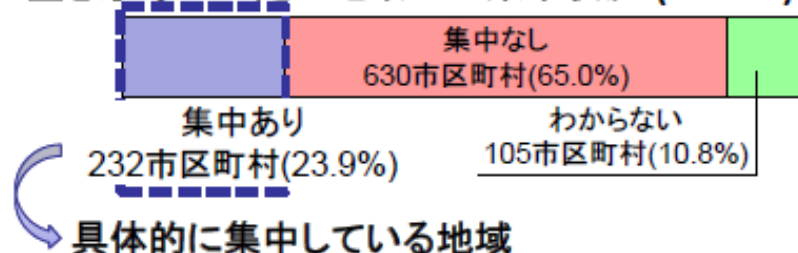
1. 空き家問題の現状

- 中心市街地においては、空き店舗のみならず、空き家も増加している。こうした**空き家を改修・修繕し、店舗として利用**する取り組みも増えていることから、空き店舗対策と並行して、空き家対策にも取り組んでいくことが重要と考えられる。
- 空き家は、居住者（所有者）の死亡（相続）、介護施設等への入所、長期入院によって発生しているため、**空き家を所有・管理する親族も高齢者**となっているケースが多い。
また、管理者の自宅から空き家までの距離が遠く、きめ細かな管理が行われにくいこともあって、家屋の老朽化が進みやすいケースが多い。
- 老朽化した空き家は、景観・防犯・防災面の懸念から、当該エリア内の不動産需要を減少させ、エリア内でさらなる空き家の増加を招く「**負のスパイラル**」をもたらしやすい。

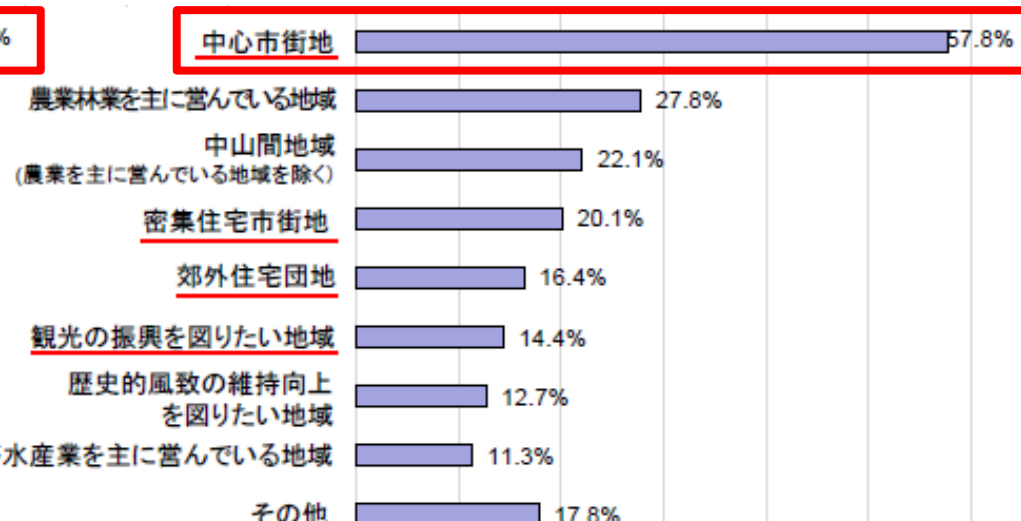
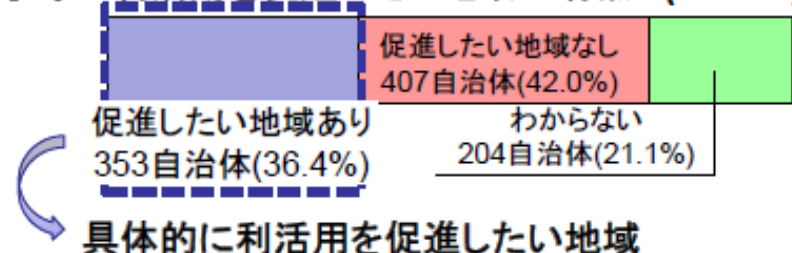
図2-1 空き家数及び空き家率の推移ー全国（1978年～2023年）



空き家等の一定の地域への集中状況 (N=969)



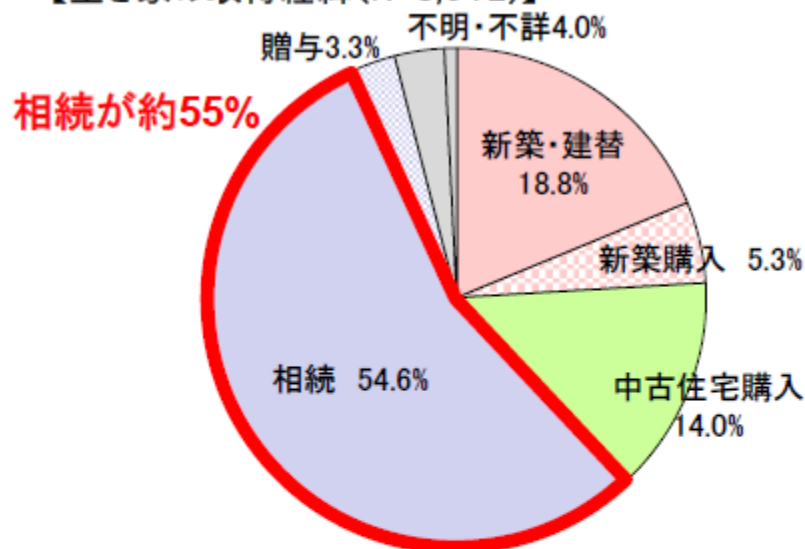
空き家等の利活用を促進したい地域の有無 (N=969)



出典: R3年度「今後の空き家等対策に関する取組の検討調査」結果 (調査対象: 全国空き家対策推進協議会会員 市区町村会員 (N=969))

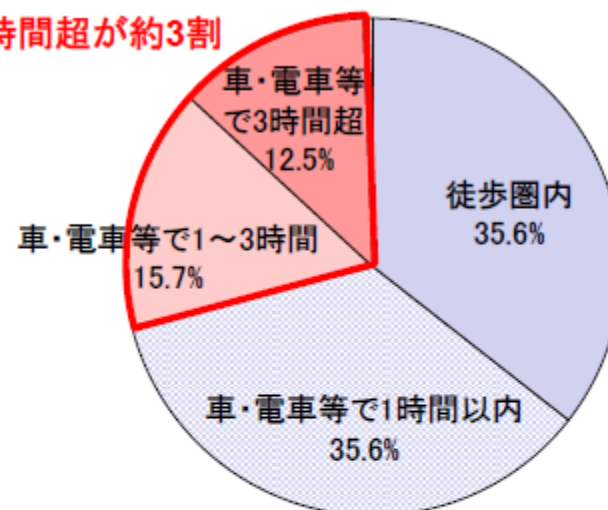
12

【空き家の取得経緯(N=3,912)】



【空き家の所在地と所有者の居住地の関係(N=3,912)】

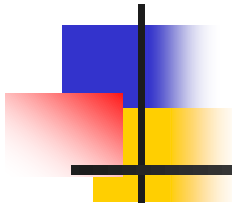
所要1時間超が約3割



【空き家所有世帯の家計を支える者の年齢(N=3,912)】

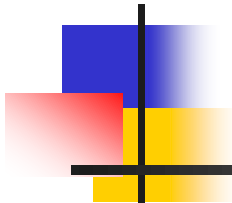


【出典】：令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)



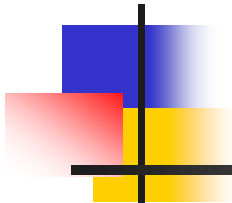
1. 空き家問題の現状

- また、所有者が賃貸・売却の意思を持っていても、仲介手数料の低さなどから、不動産仲介業者が取扱いを躊躇するケースもみられる。
 - ✓ 不動産仲介業者が扱わない物件の流通促進に向けて、国や自治体が「**空き家バンク**」を立ち上げているほか、国も空き家仲介手数料(媒介報酬)の割増措置を講じている(2024年7月施行)。
 - ✓ 一方、「空き家バンクに登録される物件は、不動産仲介業者が取り扱えるようなものが多く、空き家バンクを通じたマッチングを必要とする『取扱いの難しい物件』があまり登録されていないのではないか」との指摘も聞かれる。



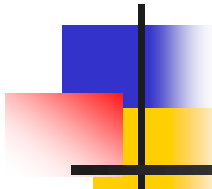
2. 空き家問題等に係る法制整備

- 空き家問題に対応するため、2014年11月に「**空家等対策の推進に関する特別措置法**」が制定された(2015年2月施行。特定空家等に対する措置の規定は同年5月施行)。
 - ✓ 市区町村は、倒壊の危険性が高いなど、損傷が著しく進んでいる空き家を「**特定空家**」と認定し、所有者等(管理者を含む)に除却、修繕、立木の伐採などを指導・勧告・命令できる。
 - 裁判所の確定判決を受けたうえで、市区町村は、**行政代執行**により上記措置を強制執行できる(所有者不明の場合には、略式代執行が執行される)。
 - ✓ 市区町村から勧告を受けた特定空家の敷地については、固定資産税の**住宅用地特例が解除**される(税負担が3~6倍に増加)。



2. 空き家問題等に係る法制整備

- もっとも、同法の規定では、特定空家の措置に至る前に予防策を講じることが難しく、勧告・命令・行政代執行が増加したため、2023年に同法は改正された(2023年12月施行)。
 - ① 市区町村は「**空家等活用促進区域**」を設定し、活用方針を明示のうえ、指針に合った空き家活用を所有者に要請。
 - ✓ 同区域内では、**接道規制**の特例認定、**用途変更**の特例許可などが可能(但し、市区町村と特定行政庁＜人口25万人以上の市または都道府県＞の調整が必要)。
 - 建築基準法では、建築物の敷地が幅員4m以上の道路に2m以上接していなければ、建替え・改築などが認められない(接道規制)ほか、各用途地域では建築物の種類が細かく制限されている(用途規制)。



2. 空き家問題等に係る法制整備

- ② 市区町村は、NPO、社団法人等を「**空家等管理活用支援法人**」に指定し、公的信用力を付与。
 - ✓ 同法人は、所有者・活用希望者への普及啓発・情報提供、所有者の相談への対応、空き家の管理（市区町村が所有者の同意を得て同法人に所有者情報を提供）、所有者の探索、市区町村に対する財産管理制度の利用提案などを担う。
- ③ 市区町村は、放置すれば特定空家となる恐れのある空き家を「**管理不全空家**」と認定し、指導・勧告を行う。
 - ✓ 市区町村から勧告を受けた管理不全空家の敷地については、固定資産税の**住宅用地特例が解除**される。
- ④ 特定空家所有者への**報告徴収権**を市区町村に付与し、勧告・命令等を円滑化。

5. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置状況 ()内は市区町村数

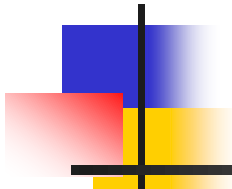
	管理不全空家等		特定空家等						合計
	指導	勧告	助言・指導	勧告	命令	行政代執行	略式代執行	緊急代執行	
平成27年度			2,194 (121)	60 (24)	6 (5)	2 (2)	8 (8)		2,270 (125)
平成28年度			3,062 (203)	215 (73)	19 (16)	10 (10)	28 (24)		3,334 (217)
平成29年度			4,058 (275)	304 (93)	37 (27)	12 (12)	40 (33)		4,451 (301)
平成30年度			4,524 (325)	379 (107)	43 (21)	18 (14)	51 (46)		5,015 (359)
令和元年度			5,320 (398)	442 (136)	38 (30)	28 (25)	67 (55)		5,895 (442)
令和2年度			5,755 (403)	484 (150)	64 (46)	24 (22)	67 (55)		6,394 (451)
令和3年度			5,453 (417)	549 (156)	85 (61)	47 (43)	84 (74)		6,218 (487)
令和4年度			4,568 (417)	622 (159)	90 (58)	39 (36)	71 (54)		5,390 (469)
令和5年度	1,091 (92)	0 (0)	4,246 (374)	534 (161)	74 (61)	33 (31)	94 (79)	5 (5)	6,077 (518)
小 計	1,091 (92)	0 (0)	39,180 (850)	3,589 (458)	456 (219)	213 (151)	510 (263)	5 (5)	
合 計	1,091 (92)		43,953 (894)						45,044 (917)

6. 適切に管理されていない空き家に対する 市区町村の取組による除却や修繕等※の推進

	件数
空家法の措置により除却や修繕等※がなされた 管理不全空家等	1,220
空家法の措置により除却や修繕等※がなされた 特定空家等	24,435
上記以外の市区町村による空き家対策の取組により、 除却や修繕等※がなされた空き家	166,885
合 計	192,540

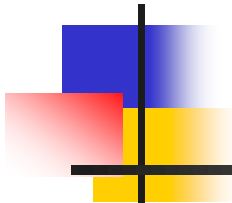
※ 除却や修繕等：除却、修繕、繁茂した樹木の伐採、改修による利活用、その他適切な管理

出所：国土交通省ホームページ「空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報」掲載資料「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について（令和6年3月31日時点）」



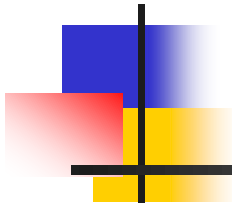
2. 空き家問題等に係る法制整備

- 空き家については、敷地所有者が不明のケース(**所有者不明土地**)があり、市区町村による各種対応を阻害している。
- 従来、不動産登記は任意とされており、登記手続きにコストがかかることから、相続時の所有権移転登記や所有者が転居した際の住所変更登記が行われず、**累次の相続・転居を経て、現在の所有者が不明**となるケースがみられた。
 - ✓ 相続登記の際には、登録免許税の納付や司法書士への報酬の支払いなどが必要となる。
- また、遠方の土地などを相続した場合、やがて管理が行き届かなくなり、将来、所有者不明土地になる可能性がある。
 - ✓ 従来、個別財産に係る相続放棄は認められておらず、全ての資産・負債について一括して相続放棄する必要があった。



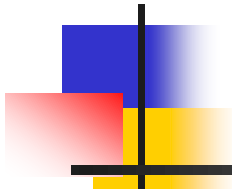
2. 空き家問題等に係る法制整備

- 所有者不明土地の増加により、公共事業等の執行に支障が生じるケースが増えたことから、2018年に「**所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法**」が制定され、土地収用手続きの円滑化・合理化等が図られた(2018年11月施行)。
- その後も所有者不明土地は増加しているほか、今後、多死・大量相続時代の到来により、所有者不明土地の増加が予想されることから、**2022年に同法が改正**された(2022年11月施行)。
 - ✓ 国土交通省調査(2023年)によると、所有者不明土地(共有状態のものを含む)の割合は26%となっており、このうち62%は相続登記の未了、32%は住所変更登記の未了が、それぞれ原因となっている。



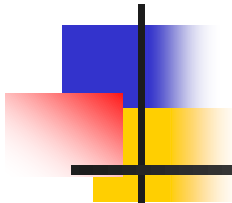
2. 空き家問題等に係る法制整備

- 同法改正の主なポイントは以下の通り。
 - ① 管理が実施されない所有者不明土地を「**管理不全所有者不明土地**」と認定し、災害発生・環境悪化等を防止するため、勧告・命令・代執行の権限を市町村に付与。
 - ② 地裁に対する**所有者不明土地管理命令**および**管理不全土地管理命令**の請求権を地方公共団体に付与。
 - ③ 市町村は、所有者不明土地や低未利用土地等の利活用に取り組むNPOや一般社団法人等を「**所有者不明土地利用円滑化等推進法人**」に指定できる。
 - ✓ 同法人は、利活用希望者への情報提供・相談、所有者に対する適正管理に向けた情報提供・相談、低未利用土地等の利用促進事業などに取り組む。



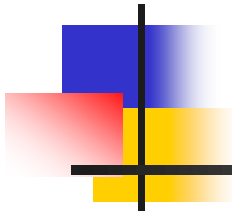
2. 空き家問題等に係る法制整備

- この間、所有者不明土地の発生を防ぐため、不動産登記法改正等を含む「民法等の一部を改正する法律」が2021年に成立した。
 - ① **相続登記の義務化** (2024年4月施行)
 - ✓ 不動産を取得した相続人に対し、取得を知った日から3年以内に相続登記の申請を義務付け。正当な理由なく申請を怠った場合には、10万円以下の過料を適用。
 - ② **住所等変更登記の義務化** (2026年4月施行)
 - ✓ 所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内に住所変更登記の申請を義務付け。正当な理由なく申請を怠った場合には、5万円以下の過料を適用。
 - ③ **相続土地国庫帰属制度の創設** (2023年4月施行)
 - ✓ 相続した土地の国庫帰属を可能とする。利用者には、負担金(10年分の管理費相当額)の納付等を義務付け。



3. 残された課題

- こうした法制整備について、市区町村等による周知が進んだことから、空き家所有者の中には、修繕・賃貸・売却などを検討する動きが強まりつつある。
 - ✓ 市区町村では、固定資産税額の通知の際、特定/管理不全空家に係る住宅用地特例解除制度を説明したチラシなどを同封するケースが多くみられる。
- もっとも、「検討」が「アクション」に結びつくためには、相当程度の時間を要するケースが多く、その間に老朽化の進行から家屋の除却が不可避となったものの、除却費用を捻出できず、そのまま放置されるケースもみられる。
 - ✓ 除却費用等の一部補助を行っている市区町村もみられるが、残額部分すら負担できない空き家所有者（とくに高齢者）も少なくないうえ、除却費用自体も増加しつつある。



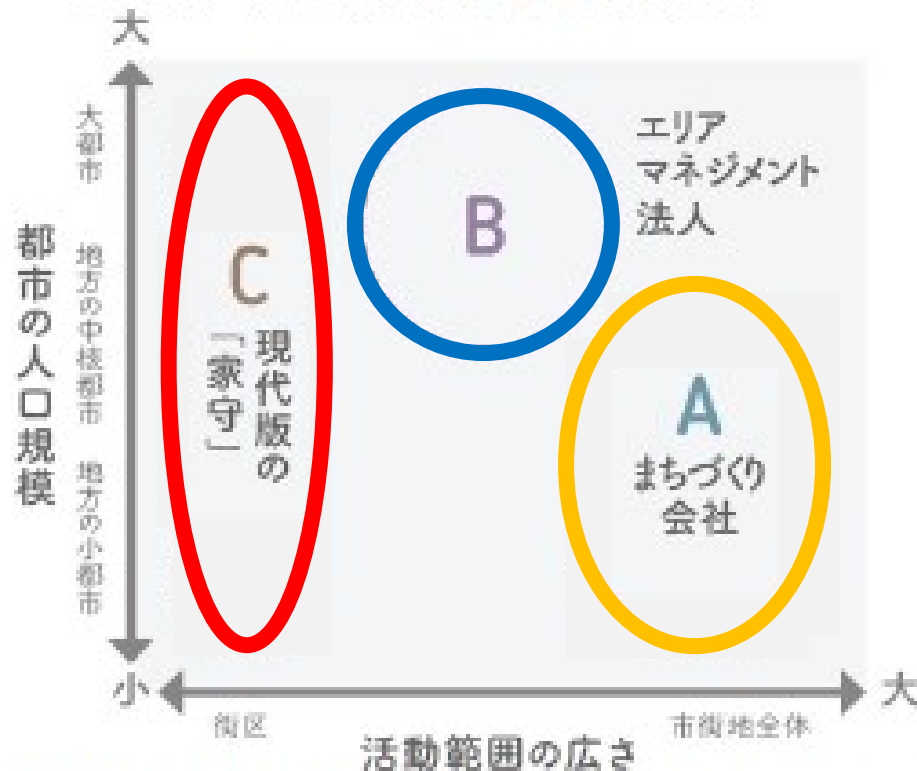
Ⅲ. リノベーションまちづくりの取組みと課題

1. 都市再生推進法人によるまちづくり
2. リノベーションまちづくりの取組み
3. リノベーションまちづくりの課題
4. まちづくり会社などの経営課題

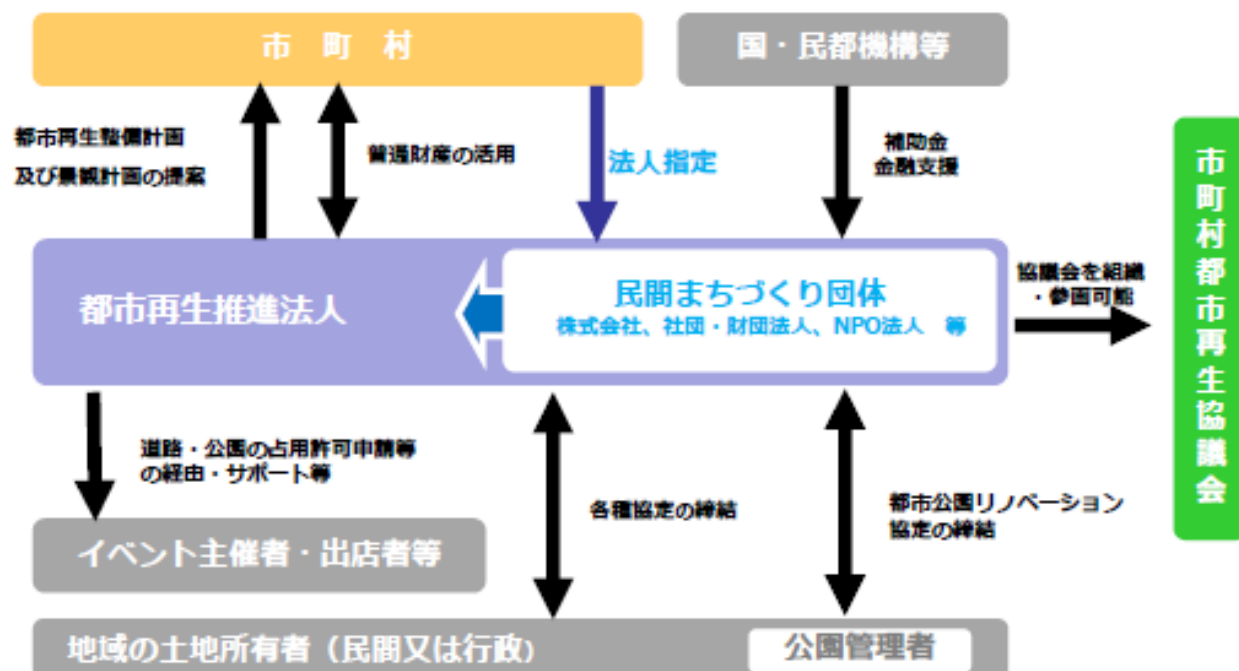
1. 都市再生推進法人によるまちづくり

- 都市再生推進法人は、①エリアマネジメント法人、②まちづくり会社、③家守会社などから構成されている。

■都市再生推進法人のタイプごとの特徴



出典：国土交通省都市局まちづくり推進課「エリア再生をリードする民間まちづくり組織」



- ★ 法に基づく指定を受けることにより、団体の信用度・認知度の向上及び公平性の担保
- ★ 指定された団体は、まちづくり活動のコーディネーターや推進主体としての役割を期待



NPO大丸有エリアマネジメント協会

大手町・丸の内・有楽町地区といった都心のビジネス街を中心に活動しており、ワーカーや来街者などの多様な人々を対象に地域の活性化や環境改善、コミュニティの形成に関する事業を実施。



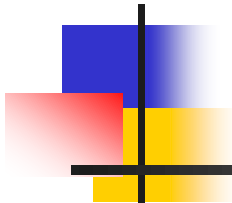
まちづくり福井株式会社

中心市街地活性化のため設立された第三セクター。コミュニティバス運行、リノベーションスクール開催、指定管理事業等により、駅前の再開発とリンクしつつ、まちなかの賑わいを創出。



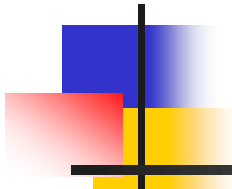
株式会社紀州まちづくり舎

市が進めるリノベーションまちづくりの取り組みの中で立ち上がった家守会社。飲食店を自ら運営するほか、定期的にマーケットイベントを開催。



1. 都市再生推進法人によるまちづくり

- エリアマネジメント法人には、以下のような特徴がみられる。
 - ① 活動エリアは、大都市や地方の中核都市が多い。
 - ② 組織形態としては、一般社団/財団法人として設立され、大企業が主体となっているケースもみられる。
 - ③ 活動内容は、イベント企画、防災・防犯・清掃、まちの情報発信、公共施設や公共空間の整備・管理(エリアマネジメント広告、オープンカフェ等)など、公益性の強い事業が多い。



1. 都市再生推進法人によるまちづくり

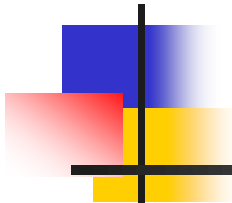
- まちづくり会社には、以下のような特徴がみられる。
 - ① 活動エリアは、地方の中核・小都市が多い。
 - ② 組織形態としては、商工会議所、地域事業者、商店街組合などから出資を受けた**株式会社**として設立されているケースが多く、金融機関や市町村が出資している事例もみられる。
 - ③ 活動内容は、公共施設や空き店舗などの管理運営（空き店舗のサブリースを含む）、店舗運営（カフェ等）、イベント企画、まちづくり計画の策定などであり、活動のコアとなる**タウンマネージャー**を配置して、地域の面的活性化に深く関与しているケースが多い。

まちづくり会社等の主要事業の類型

主な出資者の例 市町村 商工会議所 金融機関 民間事業者 商店街組合 鉄道会社 市民等	大分類		中分類	主な事業活動
	ハード	施設の 整備	施設整備事業	商業施設、住宅、福祉施設、事務所駐車場・駐輪場、街路及び広場の整備
		施設の管理運営	公共公益施設の管理運営事業	公共施設の活用・維持管理、公共公益施設 の管理運営（指定管理者制度等）
			民間施設の 管理運営事業	商業施設、住宅、SOHO・オフィスビ、福祉施設及び駐車場・駐輪場の管理運営
			空き店舗等の 管理運営事業	公的空き施設の利活用、空き店舗利用の斡旋紹介、空き店舗の再生・活用
	ソフト	サービス・役務の提供	地域交通・サービス関連 事業	コミュニティバスの運行、レンタサイクルの運用、共通駐車券、パークアンドライド、観光舟運
			店舗運営事業（直営）	店舗の直接運営、経営等（物販店、飲食店、サービス店、その他）
			イベント企画 運営事業	イベント、催事、祭りの開催、各種教室・講座等の開催
			情報発信 広告宣伝事業	広告宣伝の掲出、広告宣伝の代行（広告代 理）、情報発信・提供（含む広報） 観光エー ジェント
			調査・データ収集・情報提供事業	各種調査の実施、データ集計分析加工、マー ケット情報の提供
			事務業務等 受託事業	行政、民間からの事務業務受託、調査研究委託等
			人材育成 中間支援事業	人材育成支援（生涯学習、ボランティア育成、企業支援等） 中間支援（タウンマネージャー派遣、NPO市民活動支援等） 人材派遣
地域づくり まちづくり 関連事業			まちづくり計画調査、事業推進、事業コーディネート、合意形成支援、歴史・景観・街並の 保存	
販売促進等 事業			地域特産品の開発、クレジットカード発行、地域通貨・ポイントカード発行	
その他の事業			防災・防犯活動、清掃、地域の緑化（アドプト制度等）	

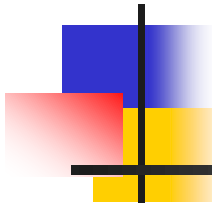
国土交通省:まちづくり会社等の活動事例集(平成24年3月)を基に作成

出所:内閣府地方創生推進事務局ホームページ「中心市街地活性化」掲載資料「中心市街地活性化基本計画の認定を目指している方はこちらをご覧ください」(2025年4月)



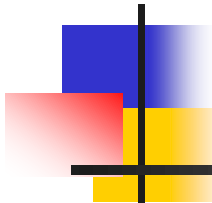
1. 都市再生推進法人によるまちづくり

- 家守会社には、以下のような特徴がみられる。
 - ① **地域事業者等が設立した株式会社**が殆どであり、自治体や金融機関から出資を受けているケースは少ない。
 - ② 空き店舗などを所有する不動産オーナーと企業・居住者の間に立って、事業企画、不動産マッチング、物件投資、転貸などを行う。
 - ③ 上記②から得た収益を原資として、エリア内で複数のリノベーション物件を連続的にコーディネートすることを通じて、エリアの面的再生（価値向上）を図る取組みを行う。
 - ④ **補助金の利用を前提としない民間ビジネス**として運営されており、事業規模も比較的小さいケースが多い。



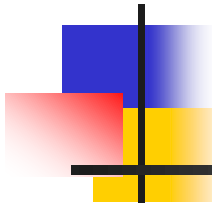
2. リノベーションまちづくりの取組み

- こうした家守会社など(一部のまちづくり会社を含む)は、中心市街地の空き店舗・空き家などを改修・修繕し、出店希望者に提供する「**リノベーションまちづくり**」に取り組んでいる。
 - ✓ 補助金利用を前提としない民間ビジネスであるものの、自治体と緊密に連携・協力して事業を進める「**公民連携まちづくり**」を志向するケースが多い。
 - ✓ 所有者が自費で物件を改修・修繕することが難しいケースが多いため、①出店希望者(借り手)が**自ら改装**を行う、もしくは、②家守会社などが所有者から物件を賃借し、改装・改修のうえ、出店希望者に転貸(**サブリース**)することが多い。
 - 上記②のパターンでは、本来、所有者が行うべきA工事(共用部、躯体)まで引き取る代わりに、所有者に支払う賃借料をディスカウントする取り組みもみられる。



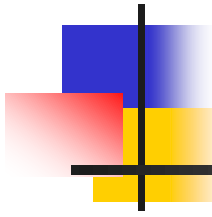
2. リノベーションまちづくりの取組み

- ✓ 空きテナントの発生を防ぐため、出店希望者を確保したうえで物件投資を行う「**テナント先付け**」方式を採ることが多い。
 - 空きテナントは、来街者に悪印象を与え、近隣他店舗への客足が遠のく「負の外部性」をもたらしやすい。
- ✓ 来街者に「衰退エリアの再生・活性化」を実感してもらうことが重要であるため、**対象区画を絞って集中的に開店**させる取組みも多くみられる。
 - エリア内で最初に開店した店舗が成功すると、「このエリアでもビジネスが成立する」との認識が地域内に浸透し、近隣の空き店舗所有者が賃貸意欲を高め、連鎖的な開店につながっていく場合がある。



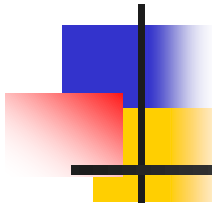
2. リノベーションまちづくりの取組み

- ✓ 出店者は資金力の弱い創業者も多いため、**賃貸料のディスカウント**や**創業支援**の取組みも必要となる。
 - ワンフロアを複数の区画に分割したり、複数の出店者に時間貸し(例:午前中は産直生鮮販売、午後はカフェ、夕方以降は居酒屋)したりすることによって、1先あたりの賃貸料水準を引き下げ、出店しやすくする取組みもみられる。
 - 金融機関、自治体、商工会議所などが、ビジネスプランコンテスト(ビジコン)開催等を通じ、創業を支援するケースも多い。
- ✓ 出店する店舗については、エリア内の業態・業種重複を回避するため、家守会社などが**テナントミックス**を確りに行っている。



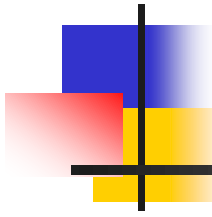
2. リノベーションまちづくりの取組み

- ✓ 休日などに**マルシェを定期開催**し、出店希望者に実際に販売を行ってもらい、売上実績等をみたうえで、テナントに入居させる取組みもみられる。
 - マルシェ等に定期出店することにより、固定客が確保できるようになり、こうした固定客を抱えたまま、テナントに入居できれば、創業初期の売上水準の底上げが期待できる。
 - ベビーカーを使用する子育て層は、一見客として路面店に来店することに抵抗感を感じるケースがあり、マルシェ出店には、子育て層をキャッチする効果も期待できる。
 - 都市再生推進法人に指定されると、マルシェなど公共空間の占用申請を要するイベントに取り組みやすくなる。



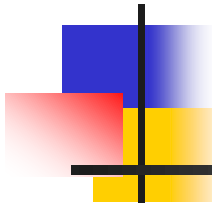
3. リノベーションまちづくりの課題

- リノベーションまちづくりは、以下のような課題に直面している。
 - ✓ 賃借人保護の性格が強い借地借家法の下、空き店舗等の所有者は、テナントとのトラブル(賃貸料滞納、退店拒否、設備汚損など)を懸念し、**出店希望者(とくに若年層)への賃貸に消極的**であるケースが多い。
 - 所有者は高齢者が多く、トラブルを警戒する傾向がとくに強い。また、他の収入源(年金、駐車場経営など)を持ち、生活に困っていないケースも多い(近隣住民から「生活が苦しいから、テナントを入居させたのではないか」と邪推されることを恐れる所有者もみられる)。
 - 家守会社によるサブリースは、所有者の懸念を和らげる一定の効果を持つが、高齢層は家守会社(民間事業者)への警戒感も強い場合がある。



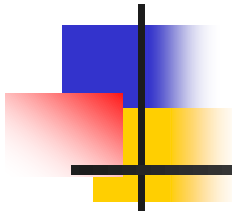
3. リノベーションまちづくりの課題

- ✓ 出店した店舗の中には、自治体による家賃補助（概ね5年間程度）の終了と同時に退店するケースもみられるなど、**店舗の持続可能性**が課題となっている。
 - 光熱費や仕入れロスの圧縮、欠品リスクの削減など、店舗運営ノウハウが必ずしも十分ではないケースがみられる。
 - ビジネス経験が乏しい出店者の中には、目先の店舗運営に忙殺され、中長期の経営計画（将来の賃料上昇への備え等）まで考える余裕がない先が少なくない。
- ✓ リノベーションまちづくりが成功すると、不動産需要が増加し、賃貸料が上昇する。これに耐えきれず、まちづくりに取り組んできた店舗が退店を余儀なくされ、チェーン店などに置き換わるケース（ジェントリフィケーション）などが発生する。



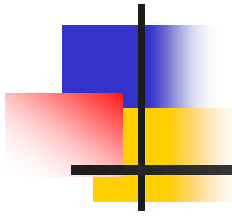
4. まちづくり会社などの経営課題

- まちづくりを担う組織の財源は以下のとおり。
 - ① 自治体へのサービス対価（業務委託費くふるさと納税返礼品取次業務など）、公共施設の指定管理料など）
 - ② 住民・企業等の拠出（会費、エリアマネジメント負担金など）
 - ✓ エリアマネジメント負担金は大阪市内の2例のみ。
 - ③ 公的支援（国の各種補助金）
 - ✓ 支出面では、優遇税制、インフラ占有料の減免などの支援が行われている。
 - ④ 自主事業（再開発ビルのテナント料、駐車場・駐輪場経営、イベント運営、空き店舗のリース/サブリース、カフェ・ゲストハウスなどの店舗運営、広告掲出など）



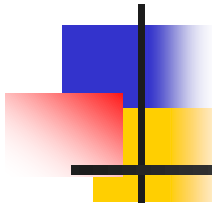
4. まちづくり会社などの経営課題

- まちづくり会社は、上記①(自治体へのサービス対価)および④(自主事業<再開発ビルのテナント料、駐車場運営、イベント運営、リース/サブリース、店舗運営など>)のウエイトが高いが、このうち上記①は、必ずしも安定性は高くないのが実情。
- 家守会社は、リース/サブリースの賃貸料収入など、上記④(自主事業)のウエイトが高い。
- エリアマネジメント法人は、上記②(住民・企業などによる負担)および④(自主事業<イベント運営、広告など>)のウエイトが高い。



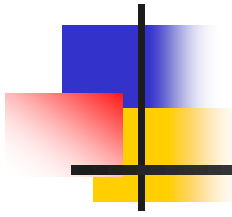
4. まちづくり会社などの経営課題

- まちづくりを担う組織は多様な財源を持っているが、それぞれのボリュームが小さく、トータルとしての収入は多くないため、支出面でウエイトの大きい職員人件費の圧縮が必要となり、**無償兼任職員への依存度が高くなっている**先が多い。
 - ✓ こうした財源の制約が原因となり、**専任のタウンマネージャーを確保できない**先が多い。
- また、兼任職員の多くは、組織の設立母体から派遣されているケースが多いため、行政・都市計画・建築・不動産などの知見・ノウハウは豊富である一方、**ファイナンス・経理面の知見が必ずしも十分ではない**ケースがみられる。



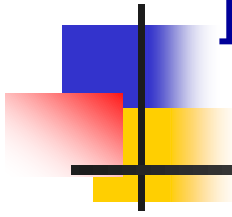
4. まちづくり会社などの経営課題

- まちづくりを担う組織のファイナンス手段は以下の通り。
 - ① 金融機関融資（自治体からの収入・補助金を見合いとした運転資金融資、リノベーション費用などの設備資金融資）
 - ② エリアマネジメント融資（国から地方公共団体経由で貸与される「都市環境維持・改善事業資金」）
 - ✓ 都市再生推進法人のうち一般社団法人、一般財団法人、まちづくり法人（地方公共団体から4分の1以上の出資を受けている第三セクター）に限定。
 - ③ 出資（地域事業者、自治体、金融機関など）
 - ④ 投資（ファンド、クラウドファンディング、SIBなど）
 - ✓ SIB <Social Impact Bond>は前橋市内の1例のみ。



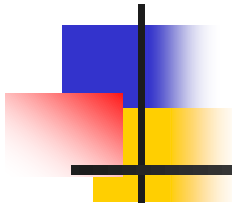
4. まちづくり会社などの経営課題

- 金融機関からの融資は、プロパー融資のほか、信用保証協会の保証付き融資もみられる。
 - ✓ 近年、事業性評価融資が増加しているものの、まちづくり会社などの役員に経営者保証が引き続き求められているケースも散見される。
 - まちづくり会社や家守会社の役員の殆どは無償兼任職員であり、本業として、自らの事業を別途経営していることから、経営者保証による本業への影響を懸念する声も聞かれる。
- 出資については、自治体の出資比率が高くなると第三セクターと同質化し、経営の自由度が低下する可能性も指摘されており、出資者の多様化を求める声も聞かれる。



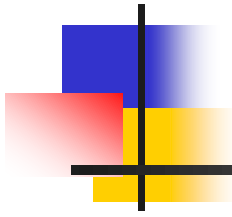
IV. 中心市街地活性化・空き家対策における 金融機関の役割

1. まちづくり会社などに対する支援
2. 出店希望者に対する支援
3. 顧客への空き家対策の周知
4. プラットフォーム等への参画



1. まちづくり会社などに対する支援

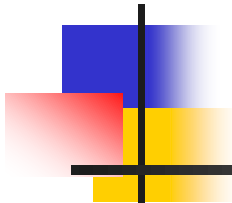
- まちづくり会社および家守会社（以下、「まちづくり会社など」）は、自治体と連携して中心市街地活性化に取り組んでいるが、現状、こうした組織が設立されていない地域も多い。
また、既設のまちづくり会社なども、収入が必ずしも潤沢ではないため、専門的な知見・ノウハウを持つ人材の確保や空き店舗の連続的なリノベーションなどに制約が生じている。
 - こうした中、地域金融機関がまちづくり会社などを支援することにより、上記の課題解決に協力できる可能性がある。
- ① まちづくり会社の設立・運営をサポートする。
- ✓ 地域金融機関がまちづくり会社の設立・運営（再生可能エネルギー事業への進出など、新たな財源の開拓を含む）を支援したり、自治体を含めた三者間で連携協定を締結し、運営をサポートしたりしているケースがみられる。



1. まちづくり会社などに対する支援

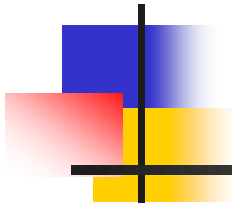
② まちづくり会社などに出資する。

- ✓ 地域金融機関がまちづくり会社に出資している事例は散見されるが、「自治体の出資を受けていない先」への出資事例は少ない。一方、地域金融機関と地域事業者の出資により、まちづくり会社が設立された事例もみられる。
- ✓ 地域金融機関の出資は、まちづくり会社などの資本増強につながるほか、まちづくり会社などに対する地域住民（空き店舗所有者を含む）の信頼感を高め、地域企業からの出資や空き店舗の賃貸の増加をもたらす可能性がある。
 - まちづくり会社の設立時、金融機関の出資決定後、地域企業からの出資希望が増加した事例もみられている。



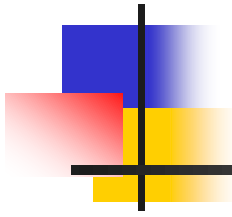
1. まちづくり会社などに対する支援

- ③ 空き店舗所有者、出店希望者、出資・投資希望者をまちづくり会社などに紹介する(**ビジネスマッチング**)。
- ✓ 取引先の事業者・個人が保有する物件が空き店舗・空き家になったことを把握した場合、所有者の同意を得たうえで、こうした情報をまちづくり会社などに伝え、まちづくり会社などの担当者の往訪に帯同することもあると考えられる。
 - 生活苦と誤解されることを恐れ、空き店舗の賃貸に消極的であった所有者も、「地域金融機関とまちづくり会社などから頼まれ、地域活性化に貢献するため、物件の賃貸に応じた」と周辺住民に説明できるようになる。
 - ✓ 出店希望者から相談を受けた場合、本人の同意を得たうえで、こうした情報をまちづくり会社などに伝えることにより、リノベーション物件への出店を推奨することが可能。



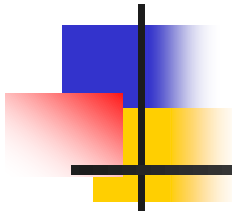
1. まちづくり会社などに対する支援

- ✓ まちづくり会社などが出資・投資希望者を探す際、地域金融機関が取引先の事業者等に当該情報を伝えることは可能。
 - 商店街での新規開店の増加など、「自らも一定の収益を得つつ、地域住民にも成果を実感してもらえる地域貢献」に関心を持つ地域企業は少なくない。
また、ガソリンスタンド、燃料販売店など、CO2削減の影響を受ける地域事業者が、将来の廃業を展望し、まちづくり会社などへの投資を検討している事例もみられる。
- ✓ リノベーション資金の調達に向けて、地域住民等からの小口資金を集めるため、必要に応じて、小規模不動産特定共同事業スキームの活用や、こうした小口投資家に提供する宿泊施設利用権などのNFT(非代替性トークン)化をまちづくり会社などにアドバイスすることも有用と考えられる。



1. まちづくり会社などに対する支援

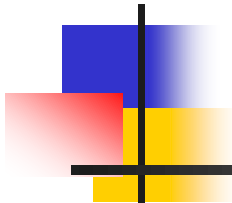
- ④ まちづくり会社などに、旧店舗の賃貸、駐車場などの利用許可を行う。
 - ✓ 中心市街地には、地域金融機関の旧店舗が残されているケースが多く、こうした物件も空き店舗に含まれている。
 - 商店街に残された旧店舗を改装し、クラフトビールの醸造・販売店が開店した事例もみられる。
 - ✓ 店舗の駐車場にトレーラーを活用した仮設型店舗の出店を認めている事例もみられる。



1. まちづくり会社などに対する支援

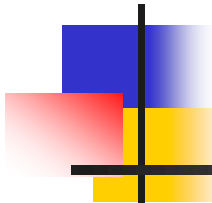
⑤ まちづくり会社などに職員を出向させる。

- ✓ まちづくり会社などでは、ファイナンスや経理に関する専門的な知見・ノウハウを持つ職員が不足しており、資金調達計画や事業計画の妥当性の検証などが円滑に進まないケースがみられる。
- ✓ 地域金融機関が地域活性化への関心の高い若手職員等をまちづくり会社などに交代で出向させることにより、若手職員等のモチベーション喚起を図るほか、まちづくり会社などの事業構造・リスクに関する知見・ノウハウの深化を図り、審査や経営支援に活用していくことも可能となる。



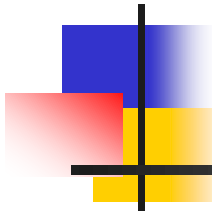
2. 出店希望者に対する支援

- 従来、地域金融機関は、自治体等と連携して、多様な創業支援に取り組んでおり、こうした支援を受けて中心市街地に開店した創業者も少なくない。一方、こうした店舗が数年間で退店するケースも珍しくなく、店舗の持続可能性向上が課題となっている。
- 今後は、創業時点のみならず、店舗開店後の経営支援も一段と強化することが必要と考えられる。
 - ✓ まちづくり会社などや商工会議所も、こうした支援に取り組んでいるが、職員数が少ないこともあって、支援強化は容易ではなく、地域金融機関職員による定期的な店舗訪問や経営者へのアドバイス（DXを通じた販路拡大やコスト削減を含む）などを望む声が聞かれている。



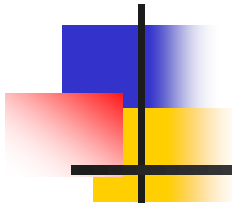
2. 出店希望者に対する支援

- ✓ また、出店者が店舗運営ノウハウなどを気軽に相談できるよう、取引先の中から、順調に経営を継続している**創業経験者(とくに飲食・サービス業)**を紹介する取組みも有用と考えられる。
- ✓ 飲食・サービス店は、開業直後、顧客獲得に苦労する先が少なくないため、地域金融機関が自らのSNSアカウントなどを通じて、地域住民向けに**店舗の広告**を流すことも有用と考えられる。
 - こうした取組みを実行している先からは、「広告内容を起案する支店担当者が、当該店舗の経営内容を深く調べるようになり、事業性評価の掘り下げに役立っている」との声も聞かれている。



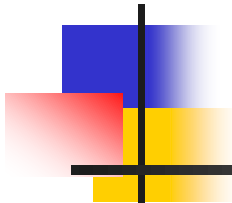
2. 出店希望者に対する支援

- ✓ まちづくり会社などからは、地域の専門学校（調理、理美容など）において、地域金融機関職員が「金融機関との付き合い方」をレクチャーすることを希望する声も聞かれている。
- 専門学校では、技術面の講義・指導に重点が置かれており、販路拡大・コスト削減、経理・税務、金融機関との付き合い方などは殆どレクチャーされていない。このため、「金融機関は融資を受ける時だけアプローチするもの」といった認識を持つ若手の店舗経営者は少なくない。



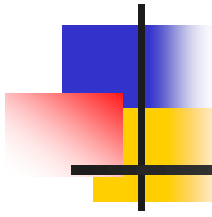
3. 顧客への空き家対策の周知

- 空き家が遠方にある場合、相続人や管理者による物件管理が行き届かず、老朽化が急速に進行し、売却が困難となったり、大規模な修繕を施さないと賃貸に供せなくなったりするケースが増加する。このため、空き家となった後、可能な限り早期にアクションを起こせるように、**処分方針を事前に検討・準備しておくことが重要**となる。
- 一方、高齢者に空き家対策の説明を行う際、これまで接点の少なかった第三者から「本人の死後」を前提とする話を持ち掛けられることに、強い拒否反応が示されるケースがある。
- また、地域の不動産仲介業者からは、「高齢者は不動産業者への不信感が強く、空き家対策を説明しようとしても、門前払いされ、面会すらできない」といった声も聞かれている。



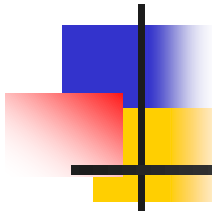
3. 顧客への空き家対策の周知

- 金融機関の中には、自治体との共催により、**顧客向けに空き家対策セミナーや終活セミナーなどを開催**し、空き家対策の周知を図っている先がみられるほか、グループ会社が「**空家等管理活用支援法人**」の指定を受け、空き家の発生防止や利活用に積極的に取り組んでいる事例がみられる。
- 地域の不動産仲介業者の中には、自治体、高齢者との接触が多いメンバー（公民館長、地域包括支援センター＜ケアマネージャー等＞、民生委員、地域金融機関）と連携し、空き家対策パンフレットを作成のうえ、地域包括支援センターや民生委員を通じて、高齢者に配布している事例もみられる。
 - ✓ 上記事例では、「空き家対策会議」（メンバー：地域包括支援センター、地域金融機関、自治体）や、地域金融機関の渉外担当者を対象とする空き家対策セミナーなども開催。



4. プラットフォーム等への参画

- まちづくり会社などの人材制約解消は容易ではないため、まずは、**中心市街地活性化協議会**を活用し、メンバーの持つ知見・ノウハウを積極的に活用していく取組みが有用と考えられる。
 - ✓ 同協議会の**必須構成員**は、まちづくり会社、商工会議所、商工会などであり、こうしたメンバーの要請を受けて、**任意構成員**（自治体、地域金融機関、宅建協会、観光協会、電力・ガス会社、交通事業者、医療関係者、教育関係者など）が参加する扱いとされている。
- 中心市街地活性化には、まちづくり会社などの資金調達や出店希望者に対する創業支援など、地域金融機関の関与が重要であることから、**任意構成員として同協議会に参加したり、協議会における議論の活性化を図ることも一案と考えられる。**



4. プラットフォーム等への参画

- 中心市街地活性化に係る実務的な情報共有、意見交換、ネットワークづくりを目的として、2024年12月から「**中心市街地活性化プラットフォーム**」(事務局:内閣府地方創生推進事務局)が運用されているが、地域金融機関がこうしたプラットフォームに参画していくことも有用と考えられる。
- 自治体の中には、空き家バンクに登録されない物件の流通を促進するため、不動産仲介業者、司法書士、工務店、地域金融機関等から構成される**エリアプラットフォーム**を設立し、空き家所有者に利用を促している事例がみられる。地域金融機関が、地元の自治体に対して、こうしたエリアプラットフォームの構築などを働きかけていく取組みも有用と考えられる。
 - ✓ PPP/PFIに関する地域プラットフォーム等において、今後の検討テーマとして取り上げることも一案と考えられる。

【本資料に関する照会先】

日本銀行 金融機構局 金融高度化センター 企画役

北村 佳之 電話 03-3277-2838

yoshiyuki.kitamura@boj.or.jp

- 本資料の内容や意見は、執筆者個人に属し、日本銀行の公式見解を示すものではありません。
- 本資料の内容について、商用目的での転載・複製を行う場合は予め日本銀行金融機構局金融高度化センターまでご相談ください。転載・複製を行う場合は、出所を明記してください。
- 本資料に掲載されている情報の正確性については万全を期しておりますが、日本銀行は、利用者が本資料の情報をを用いて行う一切の行為について、何ら責任を負うものではありません。