

空き家を活かした官民連携による 地域づくりについて

調査研究部 主席研究員 宇隨幸雄

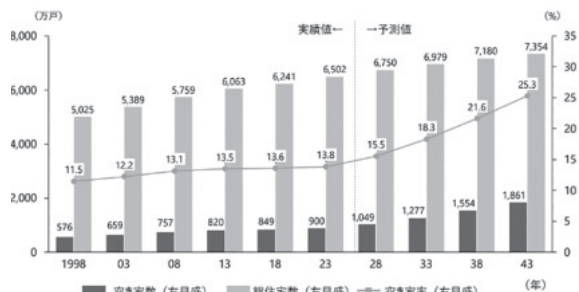
目次

1. はじめに
2. 空き家対策法令の制定等の流れ
 - ①空家対策特措法
 - ②所有者不明土地特措法
 - ③土地基本法等の一部改正
 - ④民法等の一部改正等
 - ⑤所有者不明土地特措法の一部改正
 - ⑥空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進
 - ⑦空家対策特措法の一部改正
 - ⑧不動産業空き家対策推進プログラム
 - ⑨小括
3. 利活用の取組に係るアンケート
4. 利活用の推進のために
 - (1)ビジョンを持った地域づくり
 - ①リノベーションまちづくり
 - ②空家等活用促進区域の活用
 - (2)キーパーソン・担い手となる人材の育成
 - ①人材を表彰する
 - ②人材を育てる
 - ③地域外の外部人材を活用する
 - (3)金銭面の支援
 - ①行政による補助金・助成金の提供
 - ②小規模不動産特定共同事業の活用
 - ③金融機関等による金融支援
5. おわりに
6. 参考資料

1. はじめに

我が国の空き家は令和5年時点で900万戸あり、総住宅数の13.8%を占めるが、除却水準が直近のまま継続する場合、2043年（令和25年）の空き家率は約25%に上昇すると見込まれている。

図表1 総住宅数、空き家数、空き家率の予測（2024年6月）



出典 野村総研資料

政府は、空き家とともに所有者不明土地、管理不全の土地等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、平成26年の空家対策特措法の制定をはじめ、所有者不明土地特措法の制定（平成30年）、土地基本法の改正（令和2年）、財産管理制度の見直しを含む民法等の改正（令和3年）、さらに所有者不明土地特措法の改正（令和4年）、空家対策特措法の改正（令和5年）等々さまざまな施策を講じてきた。

直近では、これらに関連するものとして、空き家対策と所有者不明土地等対策の政策パッケージ（令和6年）、不動産業による空き家対策推進プログラム（令和6年）を策定し、公表したところである。

本稿では利活用可能な空き家等（以下総じて「空き家」という）を取り上げるが、筆者は、空き家の利活用は、当該エリアのまちづくり、地域づくりを見据えて検討し、地方公共団体のみならず、土地建物の取引をビジネスとする不動産業者、建設業者のほかあらゆる主体が連携して取り組む課題であると考えている。

本稿では、課題解決の糸口となるよう、これまで政府において行われた空き家対策等を整理するとともに、空き家の利活用のアンケート調査も踏まえ、地方公共団体、不動産業者等民間業者による地域づくり、まちづくりに資する空き家の利活用に焦点を当てて、人材育成、金銭面の支援といったテーマについて考察するとともに、各地域の参考となるよう取組事例も紹介することとする。

法律等の名称は基本的に略称で表記する。なお、本稿中の筆者のコメントは筆者の個人的な見解であり、所属組織の見解ではないことを申し添える。

2. 空き家対策法令等の制定等の流れ

ここでは、空き家対策の流れとして、空き家等特措法を中心に、所有者不明土地特措法、土地基本法、民法等々の改正の流れとともに、関連する政策パッケージ、不動産業による空き家対策推進プログラムについても時系列で触れることとする。

① 空家特措法（空家等対策の推進に関する

特別措置法）の概要（公布：平成26年11月）

少子高齢化、都市部への人口集中等が進んでいる中で、空き家は全国約820万戸（平成25年時点）と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空き家対策が全国的に課題であった。適切な管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要とされ、地方公共団体に空き家対策の権限を与えられるよう、①国による空き家等に関する施策の基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の策定、協議会の設置、②空き家等についての情報収集、③空き家等及びその跡地の活用、④財政上の措置及び税制上の措置等、⑤特定空家等に対する措置、行政代執行による除却等を内容とする本法が議員立法により制定された。

② 所有者不明土地特措法（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法）の概要（公布：平成30年6月）

人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景に、所有者不明土地が全国的に増加し、今後も増加の一途をたどると予測されていた。所有者不明土地は、公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっていることから、公共事業や民間の土地利用を円滑に行えるようにするための法的枠組みを提供できるよう、①反対する権利者がおらず建築物がなく現に利用されていない所有者不明土地について、地域福利増進事業（地域住民の福祉又は利便の増進を図る事業）の実施、②所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍などに加え、

固定資産税台帳など客観性の高い公的書類を調査することとするなどの合理化、③所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設すること、等を内容とする本法が成立した。

③ 土地基本法等の一部改正（土地基本法等の一部を改正する法律）の概要（公布；令和2年3月）

人口減少等の進展に伴う土地利用ニーズの低下等を背景に、所有者不明土地や管理不全の土地が増加した。所有者不明土地等の増加は生活環境の悪化の原因であり、インフラ整備や防災上の重大な支障となるなど対応は喫緊の課題で、人口減少社会に対応して土地政策を再構築するとともに、土地の所有と境界の情報インフラである地籍調査の円滑・迅速化を一体的に措置することが必要不可欠のことから、空き地や未利用の土地の有効活用等を促進するよう、①土地の適正な利用・管理のための「土地基本方針」¹の策定、②所有者不明土地・管理不全土地の発生抑制・解消（適正な「管理」に関する所有者等、国・地方公共団体等の「責務」を規定）、等を内容とする本法が成立した。

④ 民法等の一部改正等（民法等の一部を改正する法律及び相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律）の概要（公布；令和3年4月）

所有者不明土地等の発生予防と利用の円滑

化の両面から総合的に民事基本法制を見直し、①発生予防（登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し）として、相続登記の申請義務化（不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける）、住所等の変更登記の申請義務化、②利用の円滑化（土地・建物等の利用に関する民法の見直し）として、財産管理制度の見直し、共有制度の見直し、相隣関係規定の見直し、相続制度の見直し、③発生予防（土地を手放すための制度の創設）として、相続土地国庫帰属制度（相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度）の創設、等を内容とする両法が成立した。

⑤ 所有者不明土地特措法の一部改正（所有者不明土地特別措置法の一部を改正する法律）の概要（公布；令和4年5月）

人口減少・少子高齢化がますます進む中、相続件数の増加、土地の利用ニーズの低下と所有意識の希薄化が進行しており、今後、所有者不明土地の更なる増加が見込まれ、その利用の円滑化の促進と管理の適正化は喫緊の課題であることから、①地域福利増進事業の対象事業の拡充（備蓄倉庫等の災害関連施設や再生可能エネルギー発電設備）、②災害等の発生防止に向けた管理の適正化（市町村長による勧告・命令・代執行制度の創設）、③所有者不明土地対策の推進体制の強化（計画制度及び協議会制度、推進法人の指定制度）、等を内容とする本法が成立した。

1 令和6年6月11日、改正空き家対策特措法による総合的な取組、空き地対策との一体的推進、空き家・空き地バンクの活用等による需給マッチングの推進等を内容とする「土地基本方針」の変更が閣議決定されている。

「土地基本方針」の変更 国土交通省HP

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/content/001747297.pdf

⑥ 空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）の概要（通知；令和6年1月）

空き家と所有者不明土地等は人口減少等により増加しており、適切な管理が行われずそのまま放置されることにより、防災・防犯、衛生、景観等の面で周囲に様々な影響を及ぼし、市町村等が両対策に一体的に取り組むことはこれらの適切な管理や活用を図る上で効果的であるとして、①空家等対策計画及び所有者不明土地対策計画を一体的に作成し、両対策を兼ねる計画とすることが可能となること、②計画の実施に向けた協議に当たり、市町村において所有者不明土地対策協議会と空家等対策計画の作成等に関する協議会を一体的に運営すること、等を内容とする本政策パッケージを作成した。

⑦ 空家対策特措法の一部改正（空家対策特別措置法の一部を改正する法律）の概要（公布；令和5年6月）

居住目的のない空家は、この20年で1.9倍となり、今後も増加すること、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があることから、所有者の国、自治体の施策に協力する努力義務に加え、①活用拡大のため、中心市街地、地域の再生拠点等を「空家等活用促進区域」と定め用途変更や建替え等の促進、財産管理人による所有者不在の空家の処分、空家等管理活用支援法人の指定等、②管理の確保のため、勧告を受けた管理不全空家の固定資産税の住宅用地特例の解除、③特定空家の除却等のため、命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度の創

設、等を内容とする本法が成立した。

⑧ 不動産業による空き家対策推進プログラム（策定；令和6年6月）

近年、喫緊の課題となっている空き家等の流通促進のため、不動産業者は、物件調査や価格査定、売買・賃貸の仲介など、空き家等の発生から流通・利活用まで一括してサポートできるノウハウを有していること等から、不動産業による空き家等の流通の取組を、官民を挙げて強力に推進するよう、Ⅰ流通に適した空き家の掘り起こしとして、所有者への相談体制の強化、不動産業における空き家対策の担い手育成（空き家を活用した地域価値創出に向け、空き家対策に先進的に取り組む事業者等をネットワーク化）、地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大（市区町村が「空家等管理活用支援法人」に不動産業団体を指定しやすい環境づくり）、Ⅱ空き家流通のビジネス化支援として、空き家等に係る媒介報酬規制の見直し²、「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及、媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進、等を内容とする本プログラムを策定した。

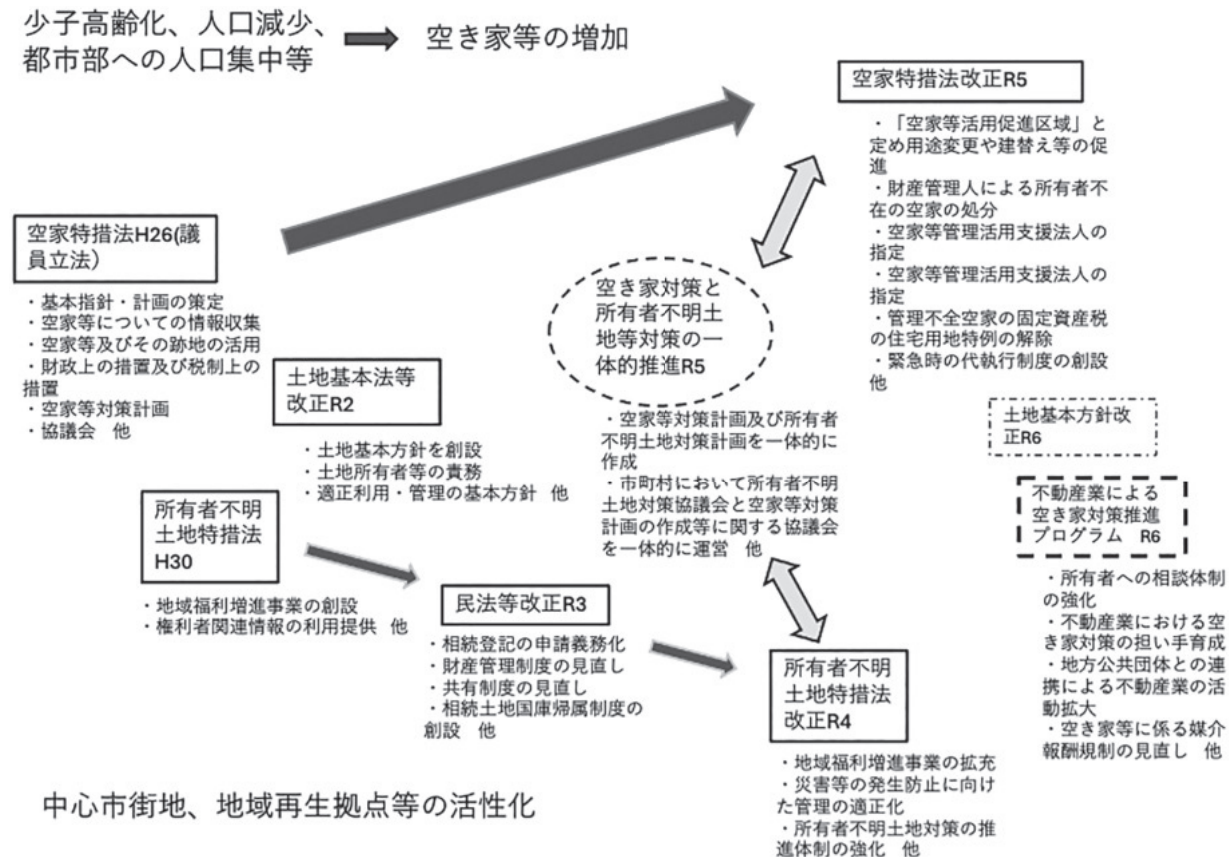
⑨ 小括

上記①～⑧は、ここ10年の空き家対策、所有者不明土地対策、特に空き家の利活用に関連する主要な法令等を概観したものである。

主なものだけ触れると、まず、老朽化した空き家による社会問題が深刻化する中で、より迅速な対応が可能となるよう、議員立法で平成26年に空家特措法が成立し、さらに、令和5年には同法が改正され、空家等活用促進区域制度、空家等管理活用支援法人制度が創

2 例えば、低廉な空家等（物件価格が800万円以下の宅地建物）の媒介については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて報酬を受領できるようにした（30万円の1.1倍が上限）。

図表2 空き家対策法令等の制定の流れ



出典：筆者作成

設されて、市町村の独自のまちづくりを踏まえた対策や、空き家の利活用に意欲のある民間法人、団体が活躍できるよう工夫がなされた。この制度を現場となる市区町村に十分に周知し、活用してもらうことが重要である。

上記に触れなかったが、税制面については、空き家の資産としての保有の抑制と有効利用の促進という観点から、管理不全空家の固定資産税の住宅用地特例（小規模住宅用地（200㎡以下の部分）の評価を六分の一とする。一般住宅用地（200㎡を超える部分）の評価を三分の一とする）の適用の対象外とし、不動産の保有コストを増加させた。また空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除³の延長は、譲

渡所得税を低くすることで、売却時の税負担を減らし売却を促進することを目的としている。

政策面では、これまで所有者不明土地対策と空き家対策は別々の制度として扱われていたが、平成6年の空き家対策と所有者不明土地等対策の総合的パッケージにより、空き家対策と所有者不明土地対策が運用面で連携して進められることになったことは大きいと言える。

不動産業による空き家対策推進プログラムでは、空き家対策に特化した専門知識や人材の不足が課題とされている中で、媒介報酬規制の緩和とともに、後に述べる媒介業務に含

3 令和5年度税制改正要望の結果、2023年（令和5年）12月31日までとされていた本特例措置の適用期間が2027年（令和9年）12月31日までに延長される。

まれないコンサルティング業務が謳われ⁴、不動産業者が空き家の売買や賃貸仲介、コンサルティング業務をより積極的に行うことで空き家の流通が促進されることが期待されている。地域の不動産市場の課題に不動産業の力を活かしていくことが重要である。

これらの施策、制度が大いに活用され、空き家の利活用がさらに進展することを期待したい。

3. 利活用の取組に係るアンケート

全国空き家対策推進協議会（全空協）⁵は、市区町村会員に対し、「今後の空家等対策に関する取組の検討調査」を実施した。（調査期間は令和3年12月22日～令和4年2月4日で、回収率は送付数1,025、回収数969で回収率94.5%。）このうち、空き家の利活用についてもアンケート調査を実施しているので、いくつかについて述べる。

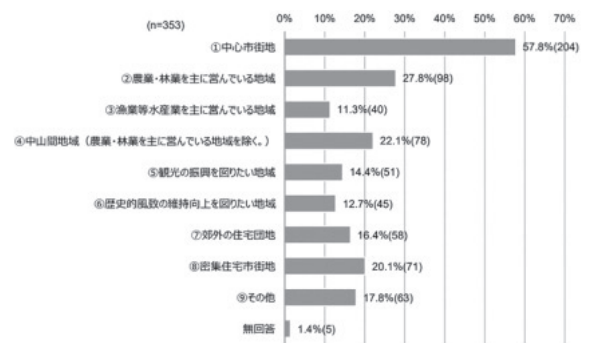
① 取組を実施しているのは8割以上

空き家の利活用の取組を実施している市区町村は全体の82%、969団体中795団体にのぼった。先般の空家特措法改正で、地方公共団体の責務（市町村の責務）として、「市町村は、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない」とされているが、改正法制定以前から市町村は空き家の利活用に積極的であったということが出来る。

② 促進したい地域は中心市街地

空き家の利活用を促進したい地域を聞いたところ、「①中心市街地」が57.8%となった。その次には「②農業・林業を主に営んでいる地域」「④中山間地域（農業・林業を主に営んでいる地域を除く）」「⑧密集住宅市街地」が続いた。中心市街地は、市区町村にとって経済、文化、行政など、様々な面で重要な役割を果たす地域であり、空き家対策は、まずは一番イメージ効果の強い中心市街地で推進したいという市区町村が多いということがわかる。しかしながら、空き家を活用した中心市街地のまちづくりは、一朝一夕に解決できるものではなく、地域の実情に合わせて、中長期的な視点で様々な取組を行うことで、持続可能なまちづくりを実現していくことが求められる。

図表3 利活用を促進したい地域



出典：全国空き家対策推進協議会「今後の空家等対策に関する取組の検討調査」（令和3年度）

③ 障壁・課題は情報提供、キーパーソンの不在

空き家の利活用を促進する取組を進めている場合の空家等の利活用についての障壁・課

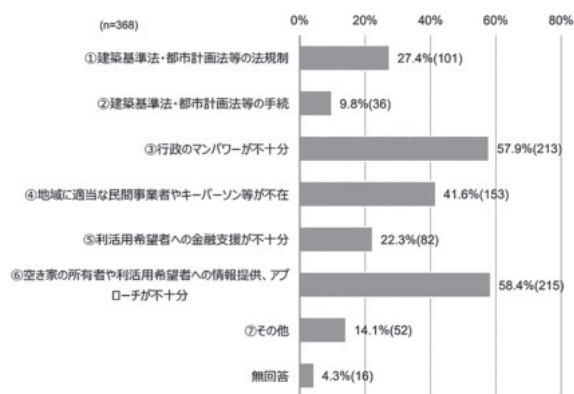
4 コンサルティング業務の運営に当たっては、弁護士法72条等士法に抵触しないよう留意する必要がある。

5 空き家が年々増加しており、空き家問題が深刻化している中で、具体的課題の解決に向けた検討等を実施し、空き家対策の一層の推進を図るため、地方公共団体（1,000を超える都道府県、市区町村）を正会員とし、弁護士会など27の専門団体を協力会員として、平成29年に発足した組織。

題については、⑥空き家の所有者や利活用希望者への情報提供、アプローチが不十分」の割合が最も高く58.4%、次いで、「③行政のマンパワーが不十分（57.9%）」、「④地域に適切な民間事業者やキーパーソン等が不在（41.6%）」となっている。

特に、行政のマンパワーやキーパーソン等の不在については、活用事業の初期投資や運営資金の確保が難しいという資金面の課題があるとともに、利活用を推進する人材、空き家に関する専門知識や経験を持つ人材の不足、行政職員、不動産業者、NPOなど関係機関間の連携が不足している等の課題があると思われる。

図表4 利活用についての障壁・課題



出典：全国空き家対策推進協議会「今後の空家等対策に関する取組の検討調査」（令和3年度）

これらを踏まえ、人口減少・高齢化が進み空き家が増大している中で、特に地方都市においては、地域の活力を維持するため商業等の生活機能を確保しつつ、使える空き家を利活用することが重要である。このため、情報・人材を活用・育成する必要がある。

4. 空き家の利活用の推進のために

ここでは、使える空き家の利活用の推進のため、考察すべきものとして、まち、地域における当該エリアの中長期視点を持ちつつ、空き家を利活用できるキーパーソン・担い手を育て、関係機関が必要な資金支援をすることを目指し、「ビジョンを持った地域づくり」「キーパーソンとなる人材の育成」「金銭面の支援」を挙げる。取組事例等を示しつつ、ポイントを押さえていきたい。

(1) ビジョンを持った地域づくり

空き家を利活用して地域づくりを進めるには、行政と市民、民間団体が同じ方向を見るためのビジョンがあることは望ましい。ここでは、このビジョンに基づく、リノベーションまちづくりと空家等活用促進区域の活用を紹介する。

① リノベーションまちづくり

空き家を活かしたまちづくり・地域づくりは、中長期のビジョンをしっかりと見据えながら、空き家などの遊休不動産をリノベーションの手法を用いて再生させつつ、地域の雇用創出、新たな産業振興、地域コミュニティの再生などにつなげるべきものと考えらる。

例えば、株式会社リノベリングが主催するリノベーションスクールは、地方公共団体と共同で空き家や空き店舗等を利活用し、まちづくり構想を議論することから始まり、2010年の北九州市小倉魚町の開催から2023年3月まで、和歌山市、熱海市、福井市、長野市等国内外で101の都市・地域で開催されている。この取組が発端で、様々な民間企業、NPO法人、地方公共団体などが、地域に根ざしたリノベーションまちづくり⁶を推進する活動

が行なわれている。

リノベーションまちづくりによる空き家等の利活用は、建物や土地の持つ歴史と文化の相乗効果によって、新しい人を惹きつけ、衰退傾向にあったコミュニティの人と人のつながりを再形成するとともに、地域の魅力の向上とともに、持続的なまちづくりを可能にするものと言え、今後も継続的な取組が行われることを期待したい。

② 空き家等活用促進区域の活用

2. ⑦でも述べたとおり、今般の空き家特措法の改正により、「空き家等活用促進指針」を定めた「空き家等活用促進区域」（促進区域）の設定が可能となり、指針に合った用途変更や建替え等を法律による強制力も駆使しながら促進することができるようになったことは今後の空き家対策やまちづくりを進めるうえで効果が大きい⁷。

国交省が作成したガイドラインでは、促進区域は、単に空き家等を活用することが目的ではなく、それにより地域の経済的社会的活動を促進するものであるため、促進区域設定の検討をきっかけとして、市内の一体的な検討体制を構築し、それぞれの地域が抱えるまちづくり等の課題を解決していくことが望ましいとしている。

例えば、中心市街地の活性化では、中心市街地は地域の核となる商店街の区域であるが、空き店舗の増加・来街者数の減少への対応が必要であり、その活性化により起業・創業の場として機能するとともに地域への経済波及効果をもたらし、周辺住民の多様な消費ニーズを満たすなど、地域再生に係る高い効果の発揮を図るものである。

商業中心地において空き家・空き店舗が増加し中心地としての活力・にぎわいが低下している場合は、対応方針例として、空き家等を活用し、業務や教育、文化、居住、飲食など多様な都市機能の集積を図り、活性化させることが期待される。

図表5 まちづくり等の課題と空き家等の活用を通じた対応方針（例）

まちづくり等の課題	空き家等の活用を通じた対応方針例
中心市街地の活性化	商業中心地において、空家・空店舗が増加し、中心地としての活力・にぎわいが低下 空き家等を活用し、業務や教育、文化、居住、飲食など多様な都市機能の集積を図り、活性化
移住・定住促進	中山間地域などの地域において、移住・定住人口の増加を図りたいが、移住者の交流場所や就業機能、受け皿となる住宅が不足 空き家等を活用し、移住者と旧住民の交流拠点の整備や就業機能の確保、移住者向けのお試し住宅、定住者向け住宅を整備
観光・交流振興	歴史的な市街地や滞在促進を図る地域等において、観光振興・交流人口の増加を図りたいが、拠点となる滞在・交流場所が不足 空き家等を活用し、観光客向けの飲食・土産物店、交流拠点や宿泊・滞在施設を整備
生活利便・サービス機能の拡充	用途純化された計画住宅地において、歩行圏内に飲食・店舗、交流・福祉サービス施設等が不足 計画住宅地内の空家等を活用し、コンビニエンスストアやドラッグストア、住民が気軽に交流できるカフェ、ファミリー世帯向けの子育て支援施設やコワーキングスペースを整備
高齢者支援	郊外住宅地等において、高齢者の見守り・生活支援施設や福祉関連施設が不足 住宅地内の空家等を活用し、身近な場所にカフェ等の高齢者が気軽に立ち寄れる居場所や福祉関連施設（グループホームや訪問介護・看護ステーション、デイサービスなど）を整備
子育て支援	地域に児童保育や学習教室機能、孤立する子どもの食事支援等の子育て支援機能が不足 空家等を活用し、放課後児童クラブや学習教室、子ども食堂など、子育て支援施設を整備

出典：空き家等活用促進区域の設定に係るガイドライン
令和5年12月 国土交通省

促進区域は、市町村の中に、複数設定することも可能である。促進区域の候補地区は、単に空き家率の高い地域を対象とするものではない。空き家率のみならず、活用できる空き家等が存在するか、また、空き家等を活用することで、経済的社会的活動の促進につながるかという視点が重要としている。

本制度により、①接道規制の合理化のため、前面に接する道が幅員4m未満でも安全確保策を前提に、建替え、改築等を特例認定する、②用途規制の合理化のため、各用途地域で制限された用途でも、指針に定めた用途への変更を特例許可する、③市街化調整区域内の空き家の用途変更のため、用途変更許可の際、指針に沿った空き家活用が進むよう知事が配慮す

6 遊休化した不動産という空間資源と潜在的な地域資源を活用して、都市・地域経営課題を複合的に解決していくことを目指そうとするもの。

7 国土交通省は、空き家等活用促進区域の指定を施行後5年間で100区域とする目標を立てている。

る、等のことが可能になるので大いに活用されることが期待される。

現段階では、市区町村が策定する空家等対策計画で空家等活用促進区域に係る上記特例を活用したものは見当たらなかったが、今後制度の理解が進むことにより、空家等活用促進区域を活用した空家等対策計画の策定が進むことが期待される。

(2)キーパーソン・担い手となる人材の育成

全国各地域の中で発生している空き家問題に対応することが要請される中では、不動産に専門知識をもつ不動産専門人材や当該地域の活性化に熱意を持った方々が空き家利活用のキーパーソン・担い手になることが期待されていると思われる。

筆者は、空き家利活用のキーパーソンを育成するためには、まずは実際に空き家を利活用して地域づくりに貢献している方々を表彰することが重要であると考え。これは実際に貢献した方々のモチベーションの向上や組織全体の活性化に大きな効果をもつと思われる。次に、多様なカリキュラムを駆使して人材を育てることである。これは目標を明確にすることで組織全体のレベルアップに大きく貢献すると思われる。さらに、他の領域から活躍している人材を獲得することである。これは組織に多様な視点や経験をもたらし、イノベーションを促進する上で非常に大きな意義があると思われる。これらの実施事例は、いろいろな団体、機関によって数多く実施されているが、以下では筆者が見聞きしたものを中心に紹介する。

① 人材を表彰する

国交省は、地域に密着した不動産業者や不動産管理業者が地方公共団体や住民等と共に地域づくりやコミュニティづくりに取り組むことで新たな地域価値を共創することを推奨する表彰制度、地域価値を共創する不動産業アワード⁸、を創設している。第2回（令和6年3月）では、山口県土木建築部住宅課、下関市エリアビジョン推進室が推薦者となり、「まちづくりと居住支援がともに成り立つ社会を目指す（連名／株式会社上原不動産、ARCH⁹）」が空き家部門優秀賞を受賞されているので、これを紹介する。

古い建物が増えてシャッター街となり、高齢者・低所得者・障害者・ひとり親世帯も多く、創業や移住者の少ない地域となっている商圈において、上原不動産は居住支援法人¹⁰として、安心して借りることのできる賃貸住宅の提供と見守り支援を行い、まちづくり会社ARCHは不動産賃貸業の目線を生かしたりノベーションまちづくりを進め、「空き家空き店舗を利活用したサードプレイスとなる拠点づくり」を通じた賑わい創出やプレイヤー集め、コミュニティづくりに取り組んでいる。再生店舗のサブリースに当たっては、老朽化した建物については、大家が基礎的工事費を負担しなければならないケースが多い中、大家に資金力がない場合に、ARCHが通常より低い家賃で借り上げて基礎的工事費を負担して貸し出し、借主が自由に内装工事を実施する仕組みにより、空き家を再生店舗として有効活用しやすくしている。また、ARCHが手がけたシェアキッチン利用者が数カ月の実績を

8 過去2回で全国から133件の応募があり、17件が表彰されている。

9 ARCH代表取締役は、株式会社上原不動産の取締役で、22年勤務して別会社ARCHを起業している。

10 改正住宅セーフティネット法（平成29年10月25日施行）に基づき、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し、居住支援を行う法人として、都道府県が指定するもの。

積んだ後に街中のテナントで開業出来る環境ができるなど、連携した取組が好循環を生み出している。

特に評価されたのは、株式会社上原不動産は、不動産事業のみの発信ではなく、リノベーションまちづくりと不動産賃貸業の目線を兼ね備えた「まちづくり事業 ARCH」として空き家の利活用による賑わい創出やプレイヤーを集め、コミュニティづくりの輪に入ること、不動産業者の枠とは異なるインパクトを与えて、根拠を明示しながら共感を得られるよう自ら率先して取り組んだ点、「まちの不動産屋」が福祉の視点と、まちづくりの視点で既存ストック不動産を利活用しながら、不動産業の視点を活かして取り組んでいる点、「新しい不動産業」としての地域のニーズを顕在化しながら発信することである層の意識へアプローチをした点である。

図表6 【ARCH 茶山Ⅰ】古民家を改装し、フードバンク企業やベビーシッター、家事代行業、サブスクールと業務提携



出典：株式会社上原不動産、ARCH資料

② 人材を育てる

人材を育てるには、空き家に対する基礎的な知識(不動産に係る法律、相続法等を含む)、相談業務の進め方、空き家調査、管理手法、利活用の手法や事例等を学ぶとともに、これらを習得するための育成プログラムが必要である

育成プログラムには、不動産会社主催のセ

ミナー、行政機関主催のセミナー、NPO法人や民間団体主催のセミナー等様々なところで行われている。ここでは不動産流通業界や地域未来創造大学校・次世代まちづくりスクールで行われている取組を紹介する。

a) 不動産流通業界の取組

愛知県宅建協会では、「空き家マイスター」認定制度を創設し、宅地建物取引業に従事する者等が空き家に関する講習を受け、受講後の効果測定に合格した者を空き家マイスターとして認定している。空き家の流通を活性化に貢献するとともに、消費者に対して安全・安心な取引を提供し、トラブル等を未然に防ぐこと等を目的としており、登録者数は、2020年3月現在503名となっている。

図表7 空き家マイスター登録者在籍店の証票



出典：愛知県宅建協会HP

和歌山県宅建協会は、民法改正等による業務の複雑化、リスクの増大、県下の人口推移に伴う相続案件の増加、空き家の増加等、市場の目まぐるしい変化に対応し、宅地建物取引業界を担う方々に対し、更なる自己研鑽、スキルアップを目指し、売主、買主、貸主に寄り添って契約の目的を確実に達成する為の知識や技能を一人でも多くの方々に習得できるよう、『エキスパート資格者制度』を創設している。エキスパート資格者とは、公益財団法人不動産流通推進センターの実施する宅建マイスター・公認不動産コンサルティング

マスター、一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会の実施する賃貸不動産経営管理士の3つの資格すべてを取得している者としている。資格取得者は、和歌山宅建定時総会において表彰されるほか、和歌山宅建ホームページ、会員名簿への掲載、和歌山宅建主催の有料研修参加費の半額割引の特典がある。

図表8 エキスパート資格者制度



出典：和歌山県宅建協会HP

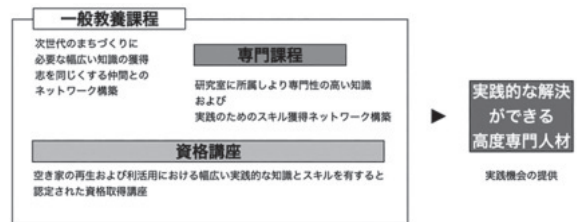
b) 地域未来創造学校・次世代まちづくり スクール¹¹

地域未来創造学校・次世代まちづくりスクール（スクール）は、地域課題解決のための分野横断的な幅広い知識を持ち、地域の様々なステークホルダーと連携しながら、事業に必要な「ヒト・モノ・コト・カネ」をつなげる「まちづくりプロデューサー」を育成することを目標にしている。地域のまちづくりにおける社会課題の解決を目指し、各地域の不動産業、建設業、建築設計事務所、まちづくり団体、自治体職員、地域おこし協力隊など、実務的にまちづくりに関わりをもっている方々を対象にしている。

まちづくりにおける地域課題を様々な視点と実践で解決できるプロデュース人材が不足していることから、スクールでは、①空き家利活用を含めた社会課題を、事業実践を通じて解決できる人材を育てる、②分野や地域を

超えるバリアフリー化・幅広い分野がつながるコミュニティ醸成、③新しい不動産業による空き家問題の解決を目的に、オンラインキャンパスの開設と運営・講座の整備と運用・地域との連携講座等を設置している。

図表9 地域未来創造学校・次世代まちづくりスクールカリキュラム構成



出典：国交省資料

資格講座は、スクールが目指す「地域課題解決と事業実践のできる人材」に必要な、より実務的な手法・スキルを学ぶものである。資格講座で取得する空き家再生プロデューサーは、実務的な手法・スキルを学ぶ資格講座で、受講期間8ヶ月の中で、座学講義（eラーニング）・ワークシート作成・メンタリングを通じて、実務的な手法・スキルをオンラインで学び、受講修了者は、「空き家再生プロデューサー」として、各地域で活躍することができる。

スクールは、（公社）全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）と共催でWebセミナーを開催し、「地域の価値を高める次世代不動産業」をテーマに、後半部分では「空き家にスモールビジネスを呼び込み、地域の価値を上げる」ことを目的に、各分野のプロフェッショナルからの情報発信とともに学びの場を提供している。

11 事業主体は株式会社エンジョイワークスである。

③ 地域外の外部人材を活用する

当該地域外の外部人材を活用する手法もある。

総務省の地域活性化起業人は、三大都市圏に所在する企業と地方圏の地方自治体が、協定書に基づき、社員を地方自治体に一定期間（6か月から3年）派遣し、地方自治体が取組む地域課題に対し、社員の専門的なノウハウや知見を活かしながら即戦力人材として業務に従事することで、地域活性化を図る取組である。令和5年度の地域活性化起業人は779名、活用自治体は449団体、派遣企業は330社となっており、空き家の活用を含め、観光振興、自治体DX、地域産品の開発など、様々な分野で活躍している。

図表10 地域活性化起業人制度



出典：総務省HP

以下は、三条市の取組事例である。

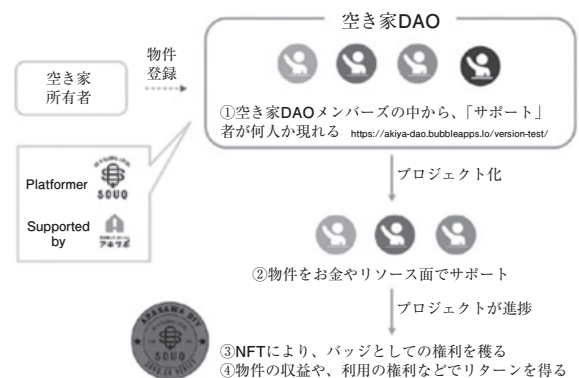
2022年度、三条市は、総務省の地域活性化起業人制度を活用し、首都圏を中心に展開する空き家活用サービス「アキサポ」等を手掛ける株式会社ジェクトワンより「特命空き家仕事人」として熊谷浩太氏を招聘し、空き家対策を抜本的に進めるべく施策に乗り出した。

熊谷氏を中心に、「空き家セミナー」を開催し、第2回は宅建協会の相談会と同時開催し70人が参加した。「空き家でつながろう」をコンセプトに空き家を開放し、ワークショップや出店など、空き家を遊び場にする新たな発想で毎月イベントを開催し、4回で延べ約150人が参加した。また、（一社）燕三条空き家活用プロジェクトを立ち上げ、燕三条エ

リアにおける空き家対策・利活用を大きく前進させ、移住定住を促進するとともに、商店街やエリアごとの活性化を地域の方々、学生、住民の方と連携して進めているとしている。

熊谷氏の取組は、国交省令和5年度「空き家対策モデル事業」に採択され、空き家の流通と利活用促進を目的に、「DAO」（自律分散型組織）を活用し地方行政の課題である、物件状態・コスト・エリア上流通が難しい空き家の活用を生み出すweb3.0時代の方策を提言している。熊谷氏は、「一人で買ったり、事業化するには難しく、尻込みしてしまうような空き家を複数人つまりDAOにより動かしていく。各地方行政が抱える悩みである空き家のマッチングや重たい（流通が難しい）物件を動かすということをサポートできると考えている」としている。

図表11 「空き家DAO」という新たなプラットフォーム、流通の仕組みの構築



出典 熊谷浩太氏資料

(3)金銭面の支援

空き家を活かしたまちづくり・地域づくりを推進するためには、人材の育成とともに、金銭面の支援が重要である。金銭面の支援は、行政による補助金・助成金の提供、いわゆる小規模不動産特定共同事業の活用、金融機関による金融支援等が考えられる。順次紹介す

る。

① 行政による補助金・助成金の提供

地方自治体や国は、民間事業者の事業の成功が不確実な初期段階において金銭面の支援は大きなリスクヘッジとなること、初期投資そのものの負担軽減という観点から、空き家を利活用した再生プロジェクトやリノベーションに対して補助金や助成金を提供している。これにより、所有者や開発事業者が改修費用や事業開始時の資金調達、事業計画の策定などの初期コストを軽減できる。

空き家の利活用に係るプロジェクトにおいても、自力で事業を立ち上げ、成長させていくことが理想であるが、補助金や助成金を利用することで、事業の初期段階を乗り越えやすくなるケースはある。しかしながら、補助金の申請には、事業計画書や収支予算書など、多くの書類作成が求められ、事業内容の縛りも多く、一長一短がある。

補助金による支援期間は短期間のものが大半であるが、東京都では、「地域課題解決型空き家活用支援事業」として、民間事業者等が、区市町村が抱える地域課題を踏まえて事業を構想し、空き家の掘り起こしと改修を行うことにより、地域課題の解決を目指す取組に対して、都が複数年度（最大5年）にわたって金銭面の支援を行っている例がある。他の地方公共団体でも検討する余地があると思う。

国土交通省において現在行われている補助事業としては、空家等対策計画の対象とする地区において、居住環境の整備改善を図るため、空き家の活用等に取り組む地方公共団体に対して支援する「空き家再生等推進事業」、NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等に対して支援する「空き家対策総合支援事業」がある。

令和5年度においては、NPOや民間事業者等の創意工夫によるモデル性の高い空き家の活用等に係る調査・検討等や改修工事・除却工事等に対して国が直接支援し、その成果の全国展開を図る「空き家対策モデル事業」があった。

その一例として、NPO法人かみのやまランドバンク及び株式会社ローカル・インキュベートが事業主体の「旧・風月堂を利活用した「移住・起業人材創出プラットフォーム」創出プロジェクト」を紹介する。

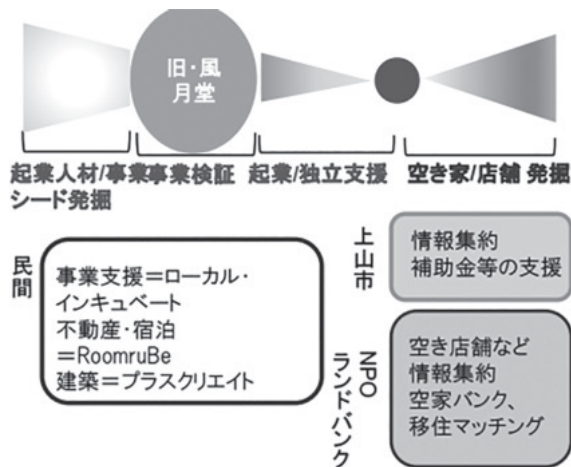
本事業は、移住・起業人材から事業シードの発掘等を行うチャレンジ拠点創出事業で、チャレンジキッチン・宿泊拠点を基軸に、不動産・建築士・かみのやまランドバンクによる、事業・人材発掘から事業検証、空き家バンク物件などを利活用しての起業から独立支援まで行う公民連携スキームである。令和5年度は起業や空き家バンク物件の掘り起こし、ハードに関する用途リサーチなどの調査事業を実施した。令和6年度は、ローカル・インキュベートが主催し、かみのやまランドバンクが協力した「上山・風月堂ポアアップイベント社会実験」を上半期に終了し、来年度以降はシェアキッチンのオープンに向けて調整している。

図表12 旧・風月堂



出典：かみのやまランドバンクHP

図表13 空き家・ローカル起業家予備軍を取り巻くモデル図



出典：国交省資料HP 空き家対策モデル事業R 5 採択団体の成果報告（外部リンク）

② 小規模不動産特定共同事業¹²の活用

住民や地域コミュニティが出資して空き家を再生し、まちづくりを進めるために小規模不動産特定共同事業者によるファンド組成・投資型クラウドファンディングも有効である。これにより、地域のニーズに応じた空き家活用が可能となり得ることがある。

エンジョイワークス¹³は、同社と地域の不動産事業者による小規模不動産特定共同事業者によるファンド組成と、投資型クラウドファンディングとして共感投資プラットフォーム（ハロー！RENOVATION）を立ち上げ、空き家と遊休不動産の利活用事業に対して資金と共感を集め、地域を盛り上げる取組を実施している。一般的なクラウドファンディングでは、プロジェクトを支援するとお礼の品

や体験などがもらえることが多いが、投資型クラウドファンディングでは、出資した分に対して、将来的に収益を得ようとするものである。単に資金を提供するだけでなく、プロジェクトの進捗状況を共有したり、意見交換を行ったりすることで、地域づくりに直接的に関わることができる。

「ハロー！RENOVATION」は、資金調達と不動産課題に解決策を示し、みんなでまちづくりを加速させる仕組みづくりに取り組む、より良い事業運営や場づくり、さらにはまちの活性化やまちづくりにつなげていくとして、40以上の地域で地域活性化につながる仕組みを実践中としている。

一例を挙げる。神奈川県三浦郡葉山町に位置する「TheBath and Bed HAYAMA」は、全国初の小規模不動産特定共同事業として、古い蔵を改装した一棟貸しの宿である。このプロジェクトでは、「施設作りのためのイベント開催」と「投資型クラウドファンディング」の2段階を経て蔵の再生を進めた。改修費用は約1,600万円で、その内1,000万円は金融機関からの融資、残りの600万円はクラウドファンディングで集めた。クラウドファンディングは総額600万円、1口5万円で募集を行い、37名から出資を得た。投資運用期間は4年2カ月で、年間想定利回り4%程度のリターンでファンド設計・募集を行ったが、結果的に償還時には想定通りの利回りの配当を行うことができたという。

12 平成29年の不動産特定共同事業法の改正によりできた制度。投資家から出資を募り、不動産取引から得られる収益を分配する不動産特定共同事業のうち、小規模な事業（投資家1人当たりの出資額が100万円以下）で、かつ、全ての投資家からの出資額が1億円以内）のもの。具体的には、投資家から出資を募り、調達した資金をもとに運用の対象となる不動産（古民家等）の取得や改修工事等を行い、その後、賃貸事業等により不動産運用から得られる収益を投資家に配当する事業となる。

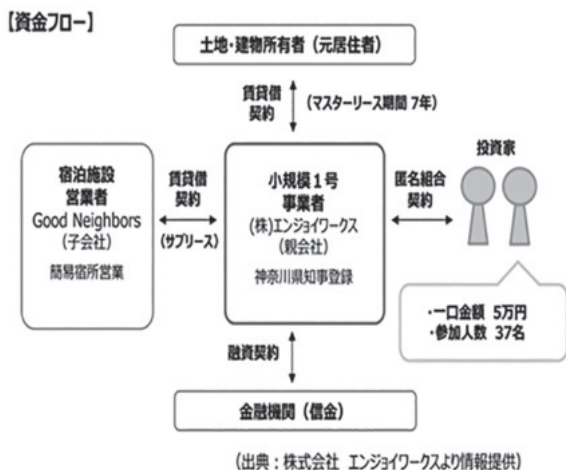
13 株式会社エンジョイワークスは、宅地建物取引業、一級建築士事務所のほか、不動産特定共同事業、第二種金融商品取引業の許認可等を取得している。

図表14 TheBath and Bed HAYAMA



出典：株式会社エンジョイワークス資料

図表15 クラウドファンディングを活用した蔵再生への取り組み



出典：国交省資料（不動産証券化等による公的不動産の活用推進について）より

③ 金融機関等による金融支援

空き家活用のためのリノベーションや再生プロジェクトに対して、政府系の金融機関と組んで、地域の金融機関を通じて金融支援をする制度がある。地方公共団体や、政府系と地域の金融機関等々が協力し、長期間にわた

る金融支援を実施することで、空き家再生に必要な資金調達を支援する。

一例として、マネジメント型まちづくりファンドを紹介する。マネジメント型まちづくりファンドは、地域の金融機関と政府系の金融機関（一般財団法人民間都市開発推進機構（民都機構））が中心となり、民間企業と共同で組成するファンドである。このファンドは、都市の再生や活性化のために、特定の地域に投資を行い、その地域のまちづくりを総合的に推進することを目的としている。空き家、空き地を有効活用し、住宅やオフィス、商業施設などを開発することで、地域の賑わいを創出する。

以下は、和歌山市と地域金融機関のマネジメント型まちづくりファンドの事例である。

和歌山市は、平成26年より「リノベーションまちづくり」（4.(1)①参照）を展開し、29年に「わかやまりノベーション推進指針」¹⁴を作成した。指針では、空き店舗・空き家や駐車場、利用度の低い道路・河川、公共施設などの空間資源の活用と民間主導によるリノベーション事業の実施を通し、質の高い教育機会や子育て環境の創出、質の高い雇用の創出、都市型産業の振興を図るとしている。

きのくに信用金庫は、わかやまりノベーション推進指針も踏まえ、令和2年3月から和歌山市の中心街及び加太地区の市街地の活性化を目的に、民都機構との共同出資によりマネジメント型まちづくりファンド（きのくにまちづくりファンド有限責任事業組合）を設立している。きのくに信用金庫では、地域密着型金融の取組を推進することとしており、人材の育成支援等に資する講演会・セミナー

14 和歌山市長期総合計画や和歌山市産業振興ビジョン、和歌山市立地適正化計画に基づき、リノベーションまちづくりの目的や方向性、進め方を示すもの。本指針は、平成28年7月から平成29年1月までに全6回開催した「わかやまりノベーションまちづくり構想検討委員会」において、委員や一般参加者からの発言に基づいて作成された。

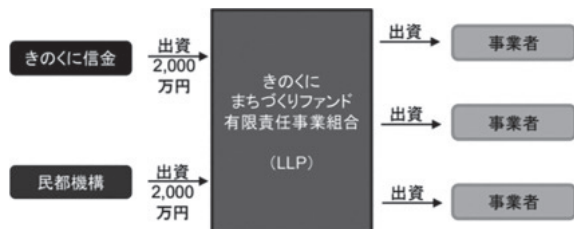
の開催や、地域のイベント等への参画を通じて地域活性化を支援している。当ファンドはこれらの活動と連携しつつ、民間まちづくり事業を資金面で支援する。対象事業は、空き店舗、古民家等をリノベーション等により活用し、宿泊施設、飲食施設、物販施設等を整備・運営することで地域の課題解決に資する事業としている。第一号案件は、和歌山市友田町4丁目のけやき大通りに面した場所で空きテナントを活用した焼肉店（投資先 アルミール株式会社）、第二号案件は、和歌山市雑賀町の空き物件を活用した発酵食をコンセプトにした飲食・宿泊施設（投資先 株式会社和み）に金融支援を行った。

図表16 きのくにまちづくりファンド第二号案件



出典：国交省資料

図表17 きのくにまちづくりファンドのスキーム



出典：国交省資料

5. おわりに

既に述べたが、国土交通省は、昨年6月「不動産業における空き家対策推進プログラム」において、空き家等に係る媒介報酬規制の見直しを行った。今後の動向を見守る必要があるが、これにより「成約価格が800万円以下の宅地建物」の成約件数は5ヶ月連続で前年同月を上回っており、既存戸建の流通市況が活況を呈してきているのではないかとのことである。

また、国土交通省は、不動産業における担い手確保と地方公共団体との連携として、不動産事業者の有するノウハウを活用した官民連携事例を収集・横展開（令和6年度補正予算）するとともに、官民一体となった空き家対策の推進を目的として、「空き家対策の推進に関する官民連携イベント」を各地域で順次開催し、地方公共団体と不動産事業者等とのマッチングや情報交換の機会の提供のほか、官民連携事例を紹介することとしている。関東エリアでは、イベントに21公共団体、59不動産事業者等が参加したが、それぞれの参加者がいろいろな団体と知り合う機会ができた、有意義だったと述べている。

政府全体では、昨年11月、『地方の未来を創り、地方を守る』、『地方こそ成長の主役』との考え方に立って、地方創生2.0¹⁵を起動させることとしている。「人を大事にする地域」、「楽しく働き、楽しく暮らせる地域」を創る。地域で議論し、他の地域の好事例も学びつつ、それぞれの地域のやり方を創っていくとし、地方創生2.0は、地域のこのような取組を力強く後押しするとしている。これを受け、国

15 地域そのものが消滅する、いわば静かな有事が起きている中、地方創生を巡るこれまでの成果と反省を生かし、次の10年間で地方創生2.0として再起動するとしている。

土交通省は、令和7年度予算決定概要において「地方創生 2.0 に資する個性をいかした地域づくりと分散型国づくり」として、地方への人の流れを創出する官民連携による二地域居住、ゆとりとにぎわいのあるコンパクト・プラス・ネットワーク等々を促進・推進することとしている。国土交通省の施策が注目される。

これまで縷々述べたことを踏まえ、空き家を活かしてそれぞれの地域・エリアを活性化させるためには、まずは地域の不動産市場の課題に専門的知識を持つ不動産業者の力を活かすとともに、キーパーソン・担い手となる人材の育成が重要である。そして、プランニングや財源などの他の地域の好事例も学びつつ、国、地方公共団体、不動産業者を含む民間事業者、民間事業者団体、大学・学会、自治会等々の官民の適切な役割分担の下で議論し、意見交換を行い、力を結集していくことがさらに重要である。このことによって、それぞれの地域づくり、まちづくりがさらに進展していくことを期待したい。

6. 参考資料

2040年の住宅市場と課題

2024年6月 野村総研

<https://www.nri.com/-/media/Corporate/jp/Files/PDF/knowledge/report/cc/mediaforum/2024/forum376.pdf?la=ja-JP&hash=6DFB776FEF2E7FB1E1326B50F9F9494B0770BE47>

空家等対策の推進に関する特別措置法
衆議院HP

https://www.shugiin.go.jp/internet/itdb_

<housei.nsf/html/housei/18720141127127.htm>

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案 国土交通省HP

<https://www.mlit.go.jp/common/001224751.pdf>

土地基本法等の一部を改正する法律案 国土交通省HP

<https://www.mlit.go.jp/policy/content/001332879.pdf>

民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要 法務省民事局HP

<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001610382.pdf>

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律案 国土交通省HP

<https://www.mlit.go.jp/policy/content/001470447.pdf>

空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ） 国土交通省HP

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_fr2_000001_00013.html

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案 国土交通省HP

<https://www.mlit.go.jp/policy/content/001590709.pdf>

不動産業による空き家対策推進プログラムについて 令和6年6月 国土交通省HP

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_

kensetsugyo/const/tochi_fudousan_
kensetsugyo_const_tk3_000001_00066.html

今後の空家等対策に関する取組の検討調査結果報告 2022年2月 三菱UFJリサーチ&コンサルティング

リノベーションまちづくりの現状と課題に関する研究 拙著 2020年1月

URBAN STUDY Vol.69

https://www.minto.or.jp/assets/pdf/urban/u69_03.pdf

まちづくりと居住支援がともに成り立つ社会を目指す（連名／株式会社上原不動産、ARCH）

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/kyousou_awards/img/pdf/2nd/uehara-f.pdf

地域未来創造大学校（通称：次世代まちづくりスクール）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001402981.pdf>

「ランドバンク事業でエリア再生へ」

2025年2月12日（講演資料） 認定NPO法人かみのやまランドバンク副理事長 鏡昌博

RETIO. NO.130 2023 年夏号

共感投資プラットフォーム「ハロー！RENOVATION」で実現する持続可能で豊かなまちづくり

「ライフスタイルを自ら考える」ことによる住民参加まちづくりへの挑戦

株式会社エンジョイワークス 代表取締役 福田 和則

[https://www.retio.or.jp/wp-content/](https://www.retio.or.jp/wp-content/uploads/2024/11/130-025.pdf)

[uploads/2024/11/130-025.pdf](https://www.retio.or.jp/wp-content/uploads/2024/11/130-025.pdf)

RETIO. NO.131 2023 年秋号

地方を救う空き家対策のハジメ方

株式会社ジェクトワン／三条市 特命空き家仕事人 熊谷 浩太

<https://www.retio.or.jp/wp-content/uploads/2024/11/131-031.pdf>

一般財団法人 民間都市開発推進機構HPきのくにまちづくりファンド有限責任事業組合 2020年（令和2年）3月

<https://www.minto.or.jp/archives/management/detail17.html>

地方創生2.0の「基本的な考え方」（案）概要 新しい地方経済・生活環境創生本部（第2回） 令和6年12月

<https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/atarashii-chihousousei/honbukaigi/dai2/siryoul.pdf>

「民間を活用した空き家の利活用について」 2025年2月12日（講演資料） 横浜市立大学教授 齊藤広子

「不動産業による空き家対策推進プログラム」の進捗状況について 令和7年2月 国土交通省HP

<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001864121.pdf>