

平成28年度 中小企業庁委託調査事業

空き店舗に対する認識等に関する調査 報告書

平成29年3月

はじめに

商店街において、空き店舗の増加・常態化が全国的な課題として顕在化しています。商店街は地域の暮らしを支える生活基盤として、商品やサービスの提供だけでなく多様なコミュニティ機能も担っていますが、商店街に空き店舗が目立つようになると商店街全体の魅力を損ない、ひいては商店街の衰退に繋がるため、地域経済に大きな損失を与えることになりかねません。

本調査は、こうした状況を踏まえ、空き店舗に対する市区町村の認識、空き店舗所有者の意識をアンケート調査により明らかにし、今後の有効な空き店舗対策の検討に役立てるための基礎資料とすることを目的として実施しています。

調査結果が行政、商店街関係者など各方面で幅広く活用され、商店街活性化の参考になれば幸いです。

本調査の実施にあたり、ご協力を賜りました全国の市区町村、商店街関係者、空き店舗所有者のみなさまに対しまして、改めて厚く御礼申し上げます。

平成29年3月

株式会社 矢野経済研究所

目 次

第1章 調査の概要	5
1. 調査の目的	7
2. 調査方法	7
(1) 市区町村に対するアンケート調査	
(2) 空き店舗所有者に対するアンケート調査	
3. 調査項目	9
(1) 市区町村に対するアンケート調査	
① 商業担当部署	
② 固定資産税担当部署	
(2) 空き店舗所有者に対するアンケート調査	
4. 本報告書を読む際の注意事項	10
第2章 調査の結果	11
I. 市区町村に対するアンケート調査結果	13
1. 商業担当部署	14
(1) 空き店舗に関する問題意識について	14
①-1. 商店街内の空き店舗に関する調査実施状況	
①-2. 調査実施頻度	
②-1. 空き店舗に対する問題意識	
②-2. 問題意識の内容	
(2) 空き店舗数について	18
① 5年前と比較した空き店舗数	
② 今後の空き店舗数の変化予測	
③ 空き店舗が解消されない(されにくい)理由	
(3) 空き店舗解消に向けた施策について	21
① 空き店舗解消に向けて実施している施策	
② 実施している施策の効果	
③ 今後実施(検討)していきたい施策	
④ 施策を実施する上での問題点、上手くいかない点	
⑤-1. 住宅用地特例の適用を外すディスインセンティブ策の効果	
⑤-2. 効果的だと思う理由	
⑤-3. 効果的だと思わない理由	
⑥-1. 商店街の活性化につながる間接的な施策実施状況	
⑥-2. 間接的な施策の具体的な実施(検討)内容	
⑥-3. 今後、必要・重要だと考えている間接的な商店街の活性化策	
⑦ 空き店舗の問題・対策に関して課題に感じること、国への要望、意見	
2. 固定資産税担当部署	30
(1) 固定資産税の住宅用地に対する特例の適用についての現地調査について	30
①-1. 住宅用地特例の適用可否判定の現地調査実施状況	
①-2. 調査の頻度	

①-3. 調査に基づく住宅用地特例の適用対象からの除外経験	
①-4. 調査を実施しない理由	
(2) 住宅用地特例の適用要件を変更した際の居住者有無判定について	34
①-1. 居住者有無判定が可能か	
①-2. 実施可能な条件	
①-3. 実施不可能な理由	
② 空き家や空き店舗に関する固定資産税実務上の課題や問題	
II. 空き店舗所有者に対するアンケート調査結果	36
1. 空き店舗所有者	37
(1) 空き店舗の立地環境について	37
① 所有する空き店舗がある商店街の立地	
② 商店街内における空き店舗の場所	
(2) 空き店舗の店舗部分について	38
① 空き店舗になっている期間	
② 空き店舗の店舗部分の状態	
③-1. 空き店舗となる直前の業種	
③-2. 空き店舗となる直前の営業形態	
④ 空き店舗になった理由	
⑤-1. 今後1年以内の空き店舗の使い道決定有無	
⑤-2. 空き店舗の今後の使用方法	
⑤-3. 空き店舗の状態が続いている理由	
⑤-4. 売却先や賃貸を探しているか	
⑥ 空き店舗解消のため、商店街や行政に求める支援策	
(3) 空き店舗の住居部分について	48
①-1. 住居部分の利用者の有無	
①-2. 日常的な居住者の内訳	
①-3. 現在の住居部分の状態	
①-4. 今後の住居部分の利用意向	
② 住居部分が占める面積の割合	
(4) 空き店舗活用への協力意向について	51
①-1. 空き店舗活用への協力意向の有無	
①-2. 協力する内容	
② 空き店舗対策への意見	
(5) 空き店舗所有者自身について	52
① 空き店舗所有者の年齢	
② 空き店舗所有者の居住場所	
第3章 資料（アンケート調査票）	53
■市区町村（商業担当者部署）向け	
■市区町村（固定資産税担当部署）向け	
■空き店舗所有者向け	

第 1 章

調査の概要

1. 調査の目的

商店街等は、商業者の集積として地域経済において重要な役割を担うとともに、商品やサービスの提供の場を超えて、地域に住む人々とともにコミュニティを形成し、地域の暮らしを支える生活基盤として、多様なコミュニティ機能も担っている。

商店街等においては、空き店舗の増加・常態化が全国的な課題として顕在しており、商店街に空き店舗が目立つようになると、商店街全体の魅力を損ない、商店街自体の集客力の低下、ひいては商店街の衰退に繋がる。空き店舗を放置することは、店舗の有効活用が図られないことによる損失だけでなく、地域経済に大きな損失を与えることになりかねない。

本調査では、空き店舗（店舗として利用可能でありながら、利用の予定がないままに空き状態になっている店舗）について、市区町村に対する認識調査及び空き店舗所有者に対する意識調査を行うことで、空き店舗に係る実態を把握し、有効な空き店舗対策の検討に役立てることで、全国の商店街の活性化につなげることを目的とする。

2. 調査方法

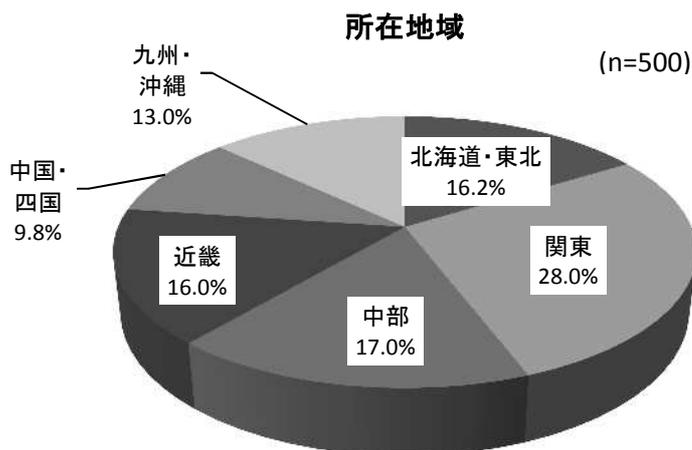
(1) 市区町村に対するアンケート調査

平成27年度の商店街実態調査実績、商業統計による商店街数・年間商品販売額等から選定した500の市区町村を対象として行った。

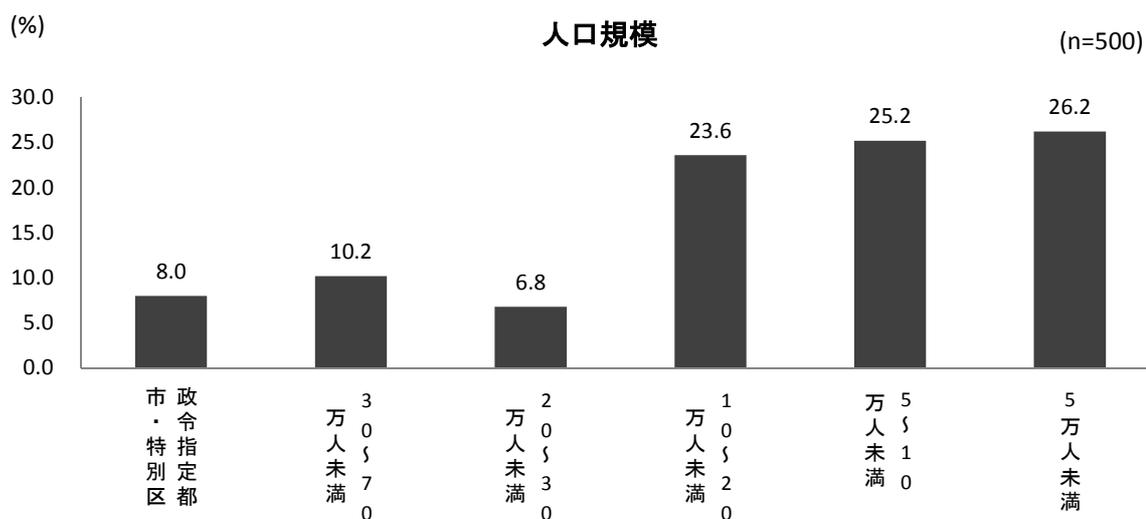
調査地域	全国
調査対象	市区町村の①商業担当部署、②.固定資産税担当部署
調査方法	郵送による発送・回収およびインターネットによる回収
調査時点	平成28年10月1日（土）現在
調査実施期間	アンケートの発送 平成28年12月8日（木）～9日（金） アンケートの締め切り 平成28年12月22日（木） 督促電話の実施 平成28年12月27日（火）～28日（水） （平成29年3月3日（金）までの到着分を有効とした）
調査票発送数	500 ※商業担当部署宛てに発送（固定資産税担当者向けアンケート票を同封）
調査票の回答	①商業担当部署 調査票回答件数 459件（回答率91.8%） ②固定資産税担当部署 調査票回答件数 368件（回答率73.6%）

【市区町村サンプル抽出】

所在地域	北海道	東北	関東	中部	近畿	中国	四国	九州・ 沖縄	合計
市区町村数	28	53	140	85	80	29	20	65	500



人口規模	政令指定 都市・ 特別区	30～70万人 未満	20～30万人 未満	10～20万人 未満	5～10万人 未満	5万人 未満	合計
市区町村数	40	51	34	118	126	131	500



(2) 空き店舗所有者に対するアンケート調査

商店街への調査等による空き店舗情報を基に、995の空き店舗所有者を対象として行った。

調査地域	全国
調査対象	空き店舗所有者
調査方法	郵送による発送・回収およびインターネットによる回収
調査時点	調査票到着時現在
調査実施期間	<p>【第一回目】 アンケートの発送 平成 28 年 12 月 8 日（木）～9 日（金） アンケートの締め切り 平成 28 年 12 月 27 日（火） 督促ハガキの発送 平成 29 年 1 月 18 日（水）</p> <p>【第二回目】 アンケートの発送 平成 29 年 1 月 23 日（月）～2 月 6 日（月） アンケートの締め切り 平成 29 年 2 月 17 日（金） 督促ハガキの発送 平成 29 年 2 月 22 日（水） （平成 29 年 3 月 3 日（金）までの到着分を有効とした）</p>
調査票発送数	995
調査票の回答	調査票回答件数 322 件（回答率 32.4%） うち有効回答件数※ 208 件（回答率 20.9%）

※ 無回答で返送された調査票、明らかに入力内容に誤りがあると思われる調査票については無効回答として取り扱うこととした。また、有効回答件数のなかでも、他の設問との整合性がとれない回答については、その設問のみ無効回答とした

3. 調査項目

(1) 市区町村に対するアンケート調査

① 商業担当部署

問 1	空き店舗に関する調査実施状況
問 2	空き店舗に対する問題意識
問 3	空き店舗数の変化（5 年前との比較）
問 4	空き店舗数の今後の予測
問 5	空き店舗が解消されない（されにくい）理由
問 6	空き店舗解消に向けて実施している施策とその効果
問 7	空き店舗解消に向けて今後実施（検討）していきたい施策
問 8	空き店舗解消に向けた施策を実施する上での問題点、上手くいかない点
問 9	空き店舗活用を促すディスインセンティブ策の実施状況
問 10	ディスインセンティブ策を実施した場合の効果
問 11	効果的だと思うディスインセンティブ策

問 12	空き店舗対策で注目している全国・海外の取り組み事例
問 13	商店街の活性化につながる間接的な施策
問 14	空き店舗の問題・対策に関して課題に感じている事、国への要望

②固定資産税担当部署

問 1	住宅用地特例の適用可否判定現地調査の実施状況
問 2	住宅用地特例の適用要件に変更があった場合の適用可否判定調査の実施可能性
問 3	空き店舗に関する固定資産税の実務上での課題・問題点

(2)空き店舗所有者に対するアンケート調査

問 1	空き店舗がある商店街の立地
問 2	商店街内での空き店舗の場所
問 3	空き店舗の店舗部分の状態
問 4	空き店舗になっている期間
問 5	空き店舗となる直前の業種、営業形態
問 6	空き店舗になった理由
問 7	今後 1 年以内の空き店舗の使い道
問 8	空き店舗状態解消に向けた商店街や行政に求める支援策
問 9	空き店舗（住居兼店舗）の住居部分の利用状況
問 10	空き店舗（住居兼店舗）全体のうち、住居部分が占める面積割合
問 11	併用住宅に関する固定資産税の特例措置の適用状況
問 12	空き店舗の土地に係る固定資産税・都市計画税
問 13	空き店舗の家屋に係る固定資産税・都市計画税
問 14	商店街や行政等から空き店舗の有効利用策について提案があった場合の協力意向
問 15	年齢
問 16	居住地
問 17	空き店舗対策に対する意見

4. 本報告書を読む際の注意事項

- ・ 表中の比率 (%) は、小数点第 2 位を四捨五入して算出している。したがって、率の合計値が 100%にならない場合もある。
- ・ 複数回答については、回答者数を母数とし、比率を算出している。したがって、率の合計値が 100%にならない場合もある。
- ・ 本文中の「n」は、設問に対する有効回答件数を意味する。

第 2 章

調査の結果

I . 市区町村に対するアンケート調査結果

1. 商業担当部署

(1) 空き店舗に関する問題意識について

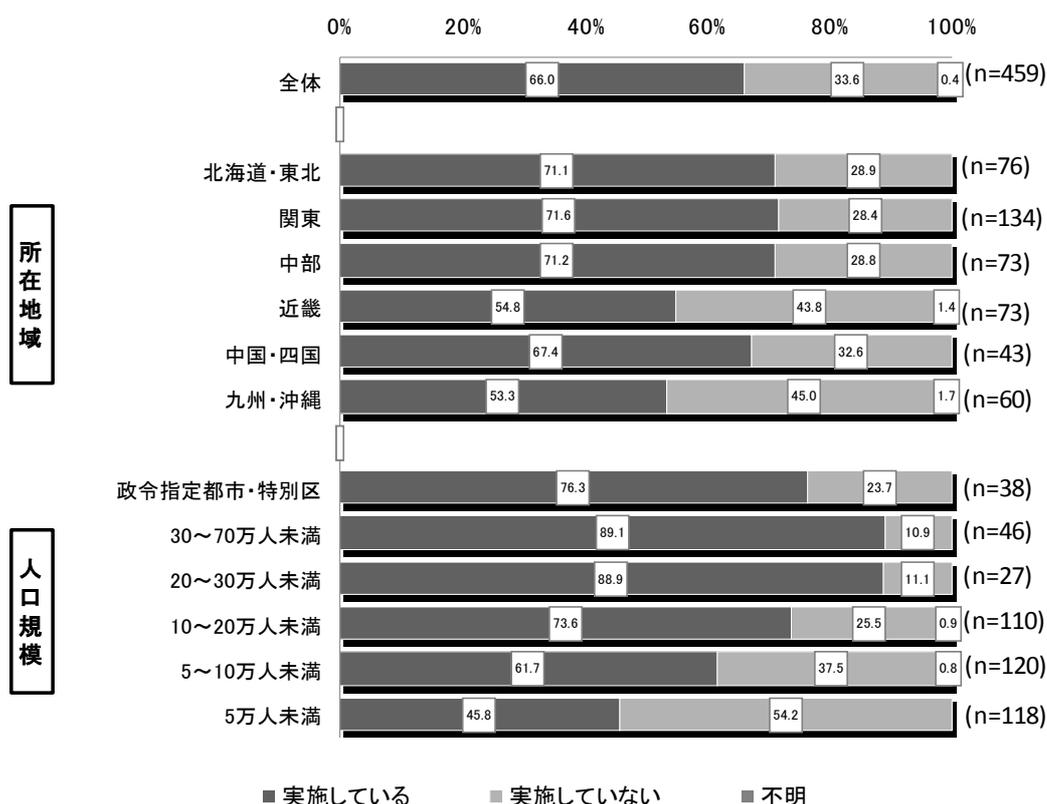
①-1. 商店街内の空き店舗に関する調査実施状況（問1）

商店街内の空き店舗に関する調査の実施状況について、「実施している」と回答した市区町村が 66.0%、「実施していない」と回答した市区町村が 33.6%、「不明」が 0.4%であった。

所在地域別にみると、「実施している」という回答が最も多かったのが「関東」で 71.6%、次いで「中部」71.2%、「北海道・東北」71.1%とほぼ同比率で続いている。

人口規模別では、「30～70 万人未満」が 89.1%と最も高く、「20～30 万人未満」が 88.9%とほぼ同比率で続き、次いで「指令指定都市・特別区」が 76.3%となっている。比較的人口規模の大きな市区町村において、空き店舗に関する調査が行われていることがわかる。

図表1 調査実施状況



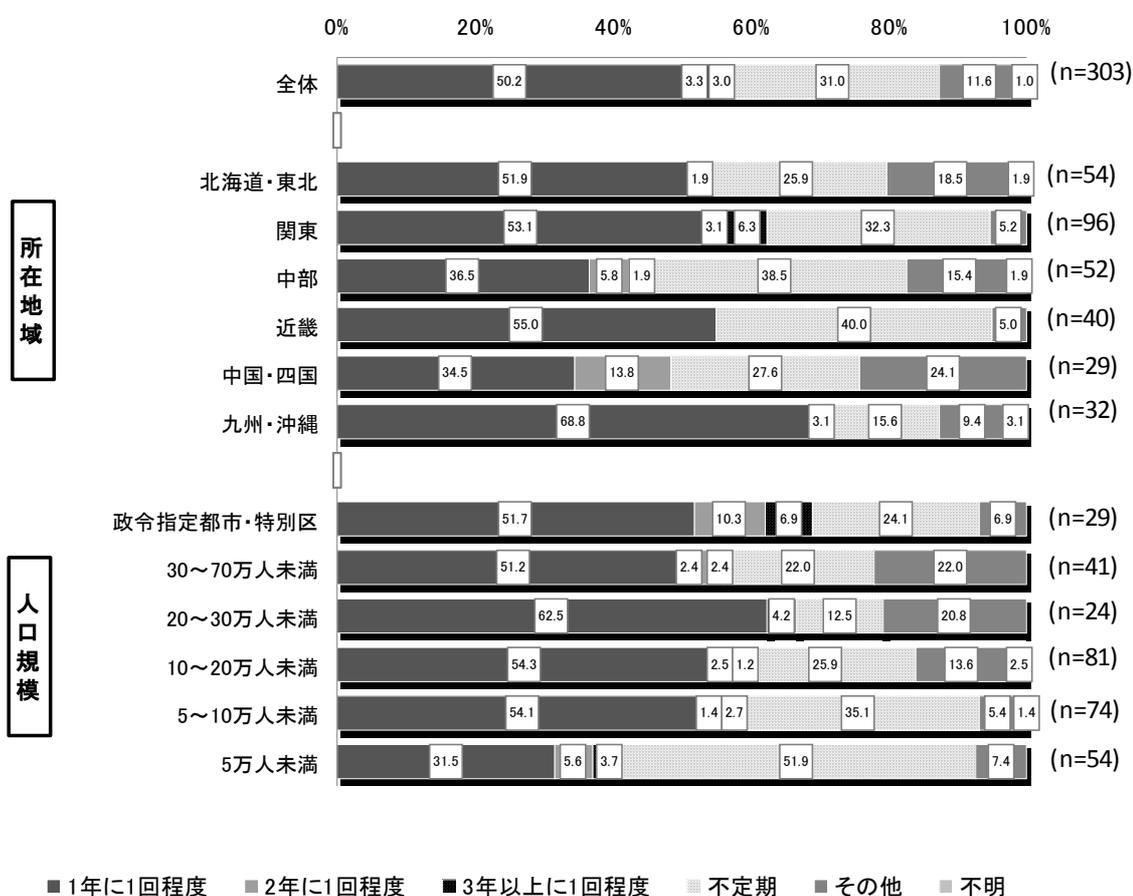
①-2. 調査実施頻度（問 1-1）

商店街内の空き店舗に関する調査を実施している市区町村において、調査頻度は、「1年に1回程度」が最も多く50.2%、次いで「不定期」が31.0%であった。

所在地域別にみると、「1年に1回程度」と回答した市区町村比率が最も高いのが「九州・沖縄」で68.8%、「近畿」が55.0%、「関東」が53.1%、「北海道・東北」が51.9%と続く。

人口規模別にみると、「1年に1回程度」と回答した市区町村比率が最も高いのが「20～30万人未満」で62.5%、「10～20万人未満」が54.3%、「5～10万人未満」が54.1%と続く。

図表2 調査実施頻度



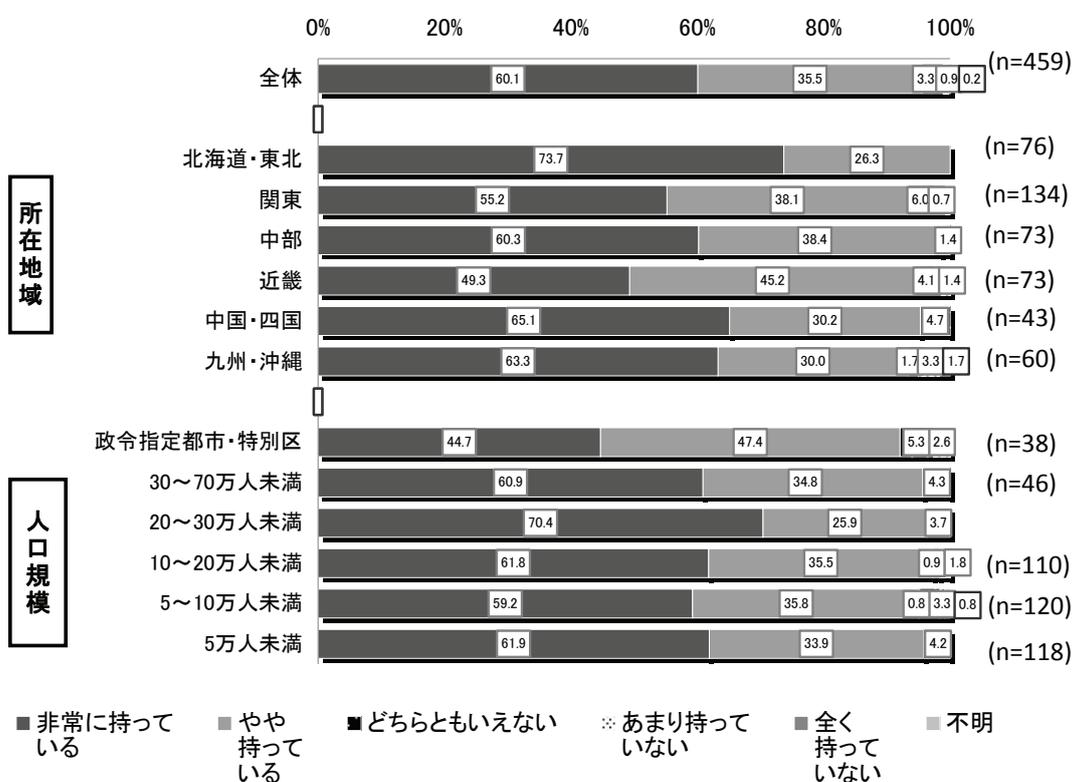
②-1. 空き店舗に対する問題意識（問2）

空き店舗に対する問題意識は、「非常に持っている」が60.1%、「やや持っている」が35.5%であった。二つを合計すると95.6%となり、ほとんどの市区町村が空き店舗に対する問題意識を持っていることがわかる。

所在地域別にみると、「非常に持っている」という回答した比率が最も高いのが「北海道・東北」で73.7%であり、「中国・四国」が65.1%、「九州・沖縄」が63.3%と続く。

人口規模別にみると、「非常に持っている」という回答した比率が最も高いのが「20～30万人未満」で70.4%であり、「5万人未満」が61.9%、「10～20万人未満」が61.8%とほぼ同数で続いている。

図表3 空き店舗に対する問題意識

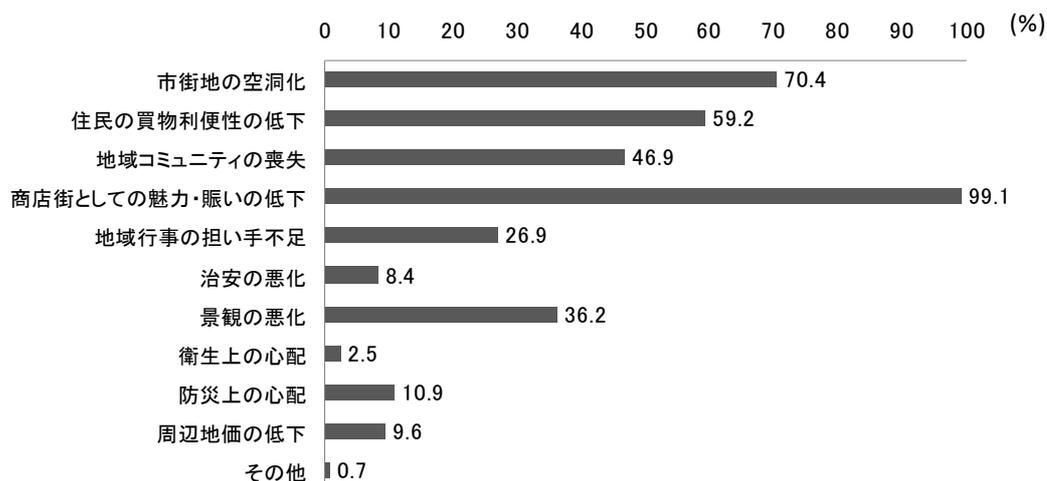


②-2. 問題意識の内容（問 2-1）

空き店舗に対する問題意識を「非常に持っている」「やや持っている」と回答した市区町村にその内容を尋ねると、「商店街としての魅力・賑わいの低下」が最も多く 99.1%、次いで「市街地の空洞化」が 70.4%、「住民の買い物利便性の低下」が 59.2%と続いている。

(n=439)

図表4 問題意識の内容(複数回答)



	n	市街地の空洞化	住民の買い物利便性の低下	地域コミュニティの喪失	商店街としての魅力・賑わいの低下	地域行事の担い手不足	治安の悪化	景観の悪化	衛生上の心配	防災上の心配	周辺地価の低下	その他	
													上段：実数
全体	439	309	260	206	435	118	37	159	11	48	42	3	
	100.0	70.4	59.2	46.9	99.1	26.9	8.4	36.2	2.5	10.9	9.6	0.7	
所在地域	北海道・東北	76	65	45	30	76	23	2	24	-	3	5	-
		100.0	85.5	59.2	39.5	100.0	30.3	2.6	31.6	-	3.9	6.6	-
	関東	125	77	80	60	123	31	15	48	4	20	8	-
		100.0	61.6	64.0	48.0	98.4	24.8	12.0	38.4	3.2	16.0	6.4	-
	中部	72	58	53	31	71	19	6	27	3	5	12	-
		100.0	80.6	73.6	43.1	98.6	26.4	8.3	37.5	4.2	6.9	16.7	-
	近畿	69	37	32	33	69	16	4	23	1	5	5	1
	100.0	53.6	46.4	47.8	100.0	23.2	5.8	33.3	1.4	7.2	7.2	1.4	
中国・四国	41	31	18	24	41	12	7	15	2	9	3	1	
	100.0	75.6	43.9	58.5	100.0	29.3	17.1	36.6	4.9	22.0	7.3	2.4	
九州・沖縄	56	41	32	28	55	17	3	22	1	6	9	1	
	100.0	73.2	57.1	50.0	98.2	30.4	5.4	39.3	1.8	10.7	16.1	1.8	
人口規模	政令指定都市・特別区	35	8	20	20	35	5	5	5	-	6	1	1
		100.0	22.9	57.1	57.1	100.0	14.3	14.3	-	17.1	2.9	2.9	2.9
	30~70万人未満	44	33	31	20	44	12	9	19	5	12	11	-
		100.0	75.0	70.5	45.5	100.0	27.3	20.5	43.2	11.4	27.3	25.0	-
	20~30万人未満	26	21	18	12	26	7	2	11	-	1	2	-
		100.0	80.8	69.2	46.2	100.0	26.9	7.7	42.3	-	3.8	7.7	-
	10~20万人未満	107	76	61	49	107	28	7	42	1	7	11	-
	100.0	71.0	57.0	45.8	100.0	26.2	6.5	39.3	0.9	6.5	10.3	-	
5~10万人未満	114	86	65	53	112	32	9	40	4	14	10	-	
	100.0	75.4	57.0	46.5	98.2	28.1	7.9	35.1	3.5	12.3	8.8	-	
5万人未満	113	85	65	52	111	34	5	42	1	8	7	2	
	100.0	75.2	57.5	46.0	98.2	30.1	4.4	37.2	0.9	7.1	6.2	1.8	

(2) 空き店舗数について

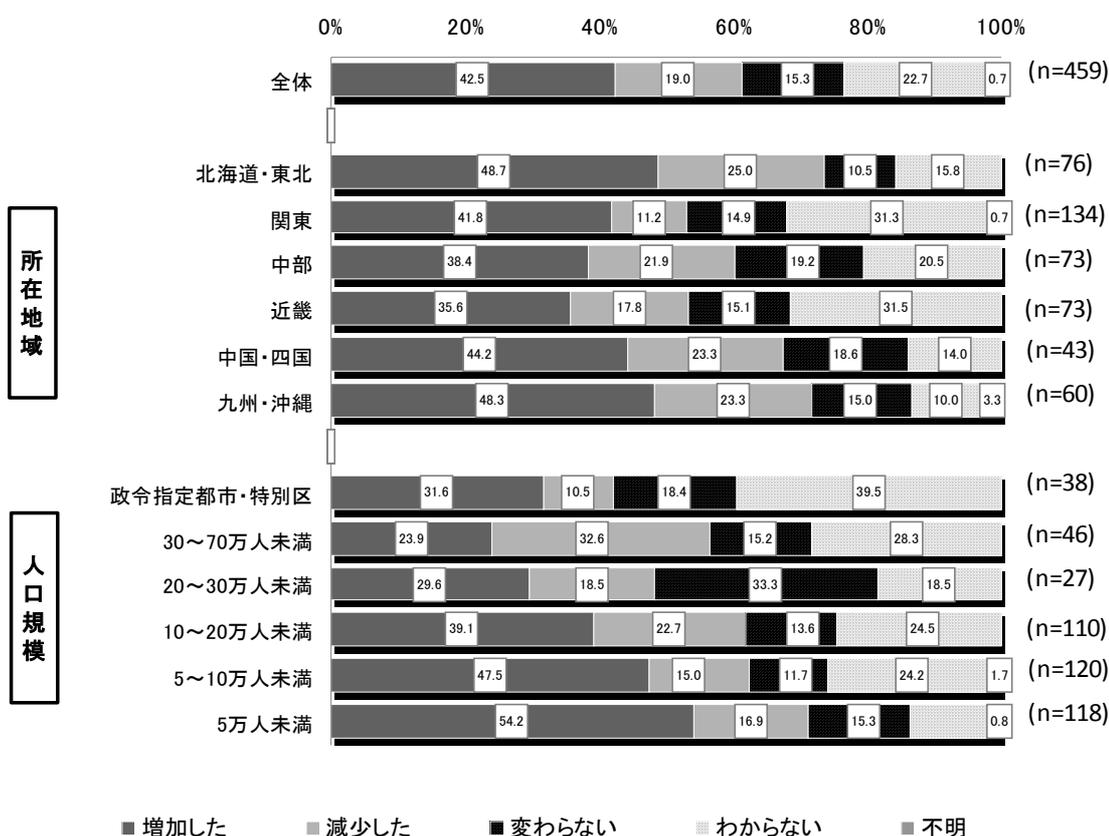
①5年前と比較した空き店舗数（問3）

5年前と空き店舗数を比較すると、「増加した」と回答した市区町村が42.5%、「減少した」と回答した市区町村が19.0%、「変わらない」が15.3%であった。

所在地域別にみると、「増加した」と回答した比率が最も高いのが「北海道・東北」で48.7%、ほぼ同比率で「九州・沖縄」が48.3%であった。

人口規模別にみると、「増加した」と回答した比率が最も高いのが「5万人未満」で54.2%、次いで「5～10万人未満」が47.5%、「10～20万人未満」が39.1%と続いている。人口規模が少なくなるにつれて、空き店舗数が増えている傾向にあることがわかる。

図表5 5年前と比較した空き店舗数



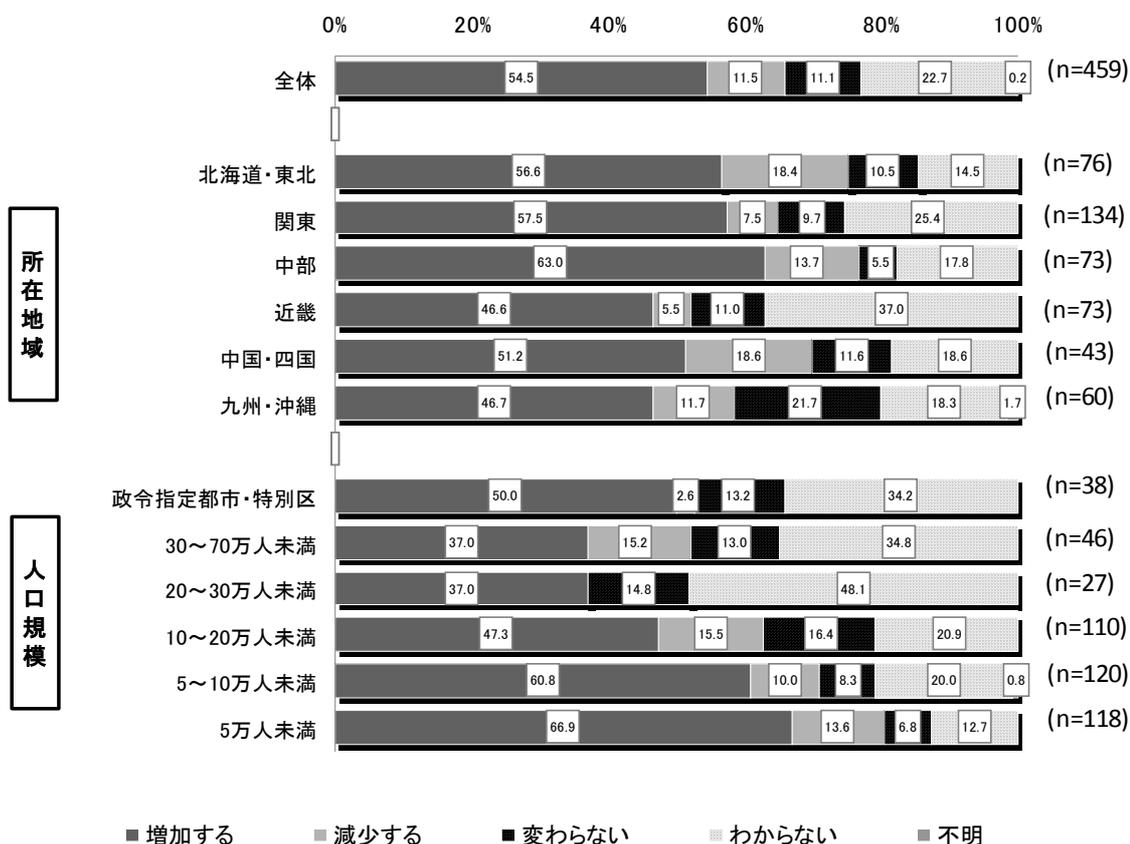
②今後の空き店舗数の変化予測（問4）

今後、空き店舗数がどのように変化するかについて、「増加する」と回答した市区町村が54.5%、「減少する」と回答した市区町村が11.5%、「変わらない」が11.1%であった。

所在地域別にみると、「増加する」と回答した比率が最も高いのが「中部」で63.0%、次いで「関東」が57.5%、「北海道・東北」が56.6%と続いている。

人口規模別にみると、「増加する」と回答した比率が最も高いのが「5万人未満」で66.9%、次いで「5～10万人未満」が60.8%、「政令指定都市・特別区」が50.0%と続く。人口規模が少ない地域において、今後空き店舗数が増加すると予測する傾向となっていることがわかる。

図表6 今後の空き店舗数の変化予測

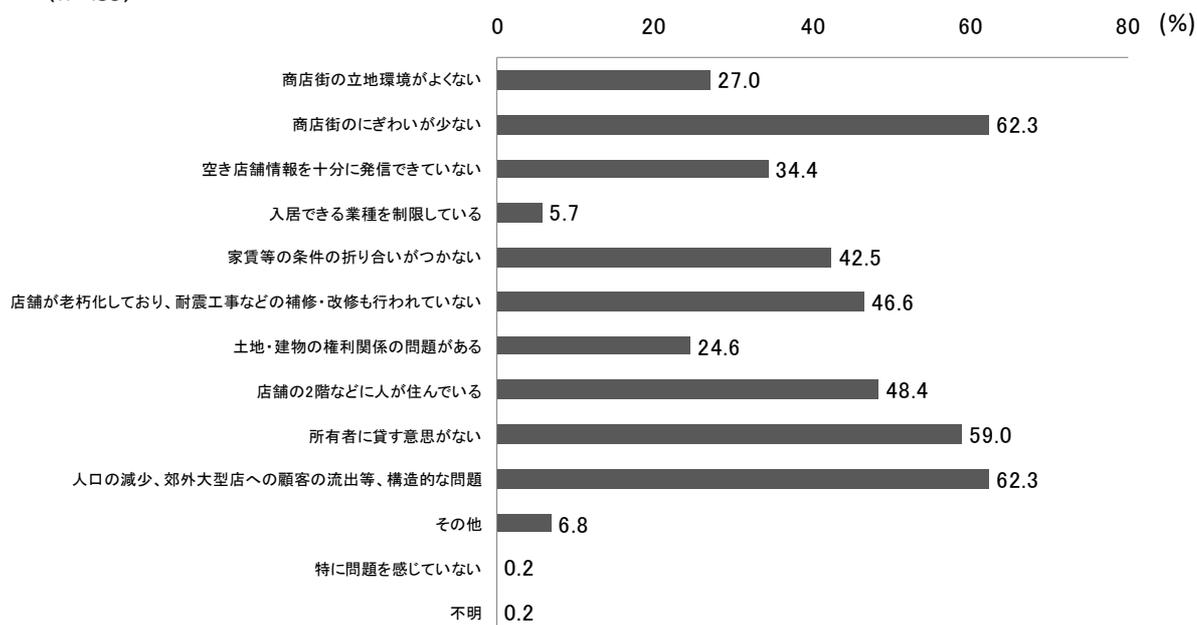


③空き店舗が解消されない（されにくい）理由（問5）

空き店舗が解消されない（されにくい）理由として考えられるものは、「人口の減少、郊外大型店への顧客の流出等、構造的な問題」と「商店街のにぎわいが少ない」が同比率で最も高く 62.3%、次いで「所有者に貸す意思がない」が 59.0%、「店舗の2階などに人が住んでいる」が 48.4%と続く。

(n=459)

図表7 空き店舗が解消されない理由(複数回答)



上段：実数 下段：割合	n %	商店街の立地環境	商店街のにぎわい	空き店舗情報を十分に発信できていない	入居できる業種を制限している	家賃等の条件の折り合いがつかない	行われる補修・改修など	店舗が老朽化しており、耐震工事などの補修・改修も行われていない	土地・建物の権利関係の問題がある	人が住んでいる	所有者に貸す意思がない	人口の減少、郊外大型店への顧客の流出等、構造的な問題	その他	特に問題を感じていない	不明
		全体	459 100.0	124 27.0	286 62.3	158 34.4	26 5.7	195 42.5	214 46.6	113 24.6	222 48.4	271 59.0	286 62.3	31 6.8	1 0.2
所在地域	北海道・東北	76 100.0	22 28.9	49 64.5	27 35.5	1 1.3	32 42.1	43 56.6	16 21.1	27 35.5	42 55.3	57 75.0	3 3.9	-	-
	関東	134 100.0	53 39.6	81 60.4	43 32.1	8 6.0	42 31.3	58 43.3	28 20.9	74 55.2	81 60.4	84 62.7	14 10.4	-	-
	中部	73 100.0	17 23.3	41 56.2	28 38.4	9 12.3	38 52.1	37 50.7	14 19.2	43 58.9	47 64.4	41 56.2	4 5.5	-	-
	近畿	73 100.0	14 19.2	48 65.8	30 41.1	5 6.8	36 49.3	27 37.0	25 34.2	34 46.6	45 61.6	34 46.6	5 6.8	-	-
	中国・四国	43 100.0	5 11.6	28 65.1	11 25.6	1 2.3	24 55.8	22 51.2	13 30.2	17 39.5	26 60.5	27 62.8	3 7.0	-	-
	九州・沖縄	60 100.0	13 21.7	39 65.0	19 31.7	2 3.3	23 38.3	27 45.0	17 28.3	27 45.0	30 50.0	43 71.7	2 3.3	1 1.7	1 1.7
人口規模	政令指定都市・特別区	38 100.0	14 36.8	18 47.4	11 28.9	2 5.3	21 55.3	13 34.2	10 26.3	24 63.2	30 78.9	12 31.6	3 7.9	-	-
	30~70万人未満	46 100.0	16 34.8	24 52.2	18 39.1	7 15.2	33 71.7	20 43.5	14 30.4	21 45.7	38 82.6	29 63.0	3 6.5	-	-
	20~30万人未満	27 100.0	8 29.6	17 63.0	5 18.5	1 3.7	17 63.0	17 63.0	5 18.5	8 29.6	19 70.4	18 66.7	2 7.4	-	-
	10~20万人未満	110 100.0	24 21.8	72 65.5	40 36.4	5 4.5	40 36.4	54 49.1	30 27.3	56 50.9	63 57.3	65 59.1	9 8.2	-	-
	5~10万人未満	120 100.0	35 29.2	80 66.7	41 34.2	6 5.0	44 36.7	51 42.5	26 21.7	53 44.2	63 52.5	76 63.3	8 6.7	1 0.8	1 0.8
	5万人未満	118 100.0	27 22.9	75 63.6	43 36.4	5 4.2	40 33.9	59 50.0	28 23.7	60 50.8	58 49.2	86 72.9	6 5.1	-	-

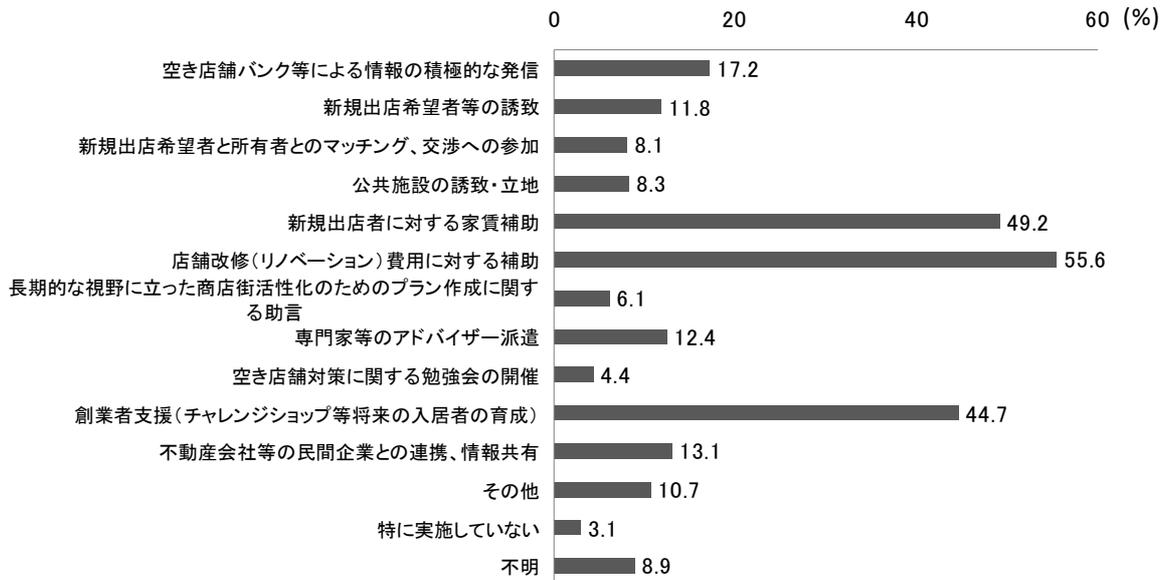
(3) 空き店舗解消に向けた施策について

① 空き店舗解消に向けて実施している施策（問6）

空き店舗解消に向けて実際に実施している施策は、「店舗改修（リノベーション）費用に対する補助」が最も多く 55.6%、次いで「新規出店者に対する家賃補助」が 49.2%、「創業者支援（チャレンジショップ等将来の入居者の育成）」が 44.7%と続く。

図表8 空き店舗解消に向けて実施している施策（複数回答）

(n=459)

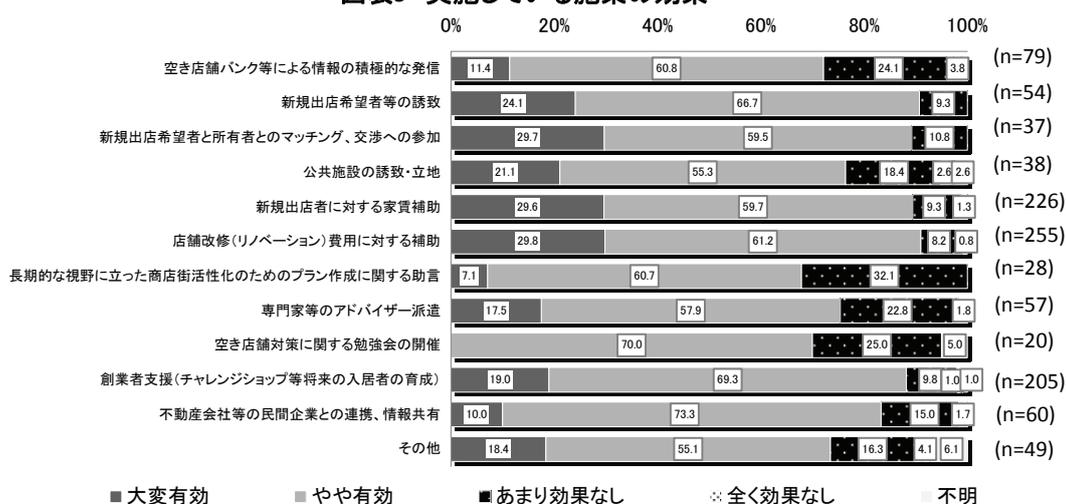


	上段：実数 下段：割合	n %	の積極的な発信	新規出店希望者等の誘致	マッチング・交渉への参加	公共施設の誘致・立地	新規出店者に対する家賃補助	店舗改修（リノベーション）費用に対する補助	長期的な視野に立った商店街活性化のためのプラン作成に関する助言	専門家等のアドバイザー派遣	空き店舗対策に関する勉強会の開催	創業者支援（チャレンジショップ等将来の入居者の育成）	不動産会社等の民間企業との連携、情報共有	その他	特に実施していない	不明	
			の積極的な発信	新規出店希望者等の誘致	マッチング・交渉への参加	公共施設の誘致・立地	新規出店者に対する家賃補助	店舗改修（リノベーション）費用に対する補助	長期的な視野に立った商店街活性化のためのプラン作成に関する助言	専門家等のアドバイザー派遣	空き店舗対策に関する勉強会の開催	創業者支援（チャレンジショップ等将来の入居者の育成）	不動産会社等の民間企業との連携、情報共有	その他	特に実施していない	不明	
全体	459	100.0	17.2	11.8	8.1	8.3	49.2	55.6	6.1	12.4	4.4	44.7	13.1	10.7	3.1	8.9	
所在地域	北海道・東北	76	100.0	11.5	11.8	6.6	9.2	60.5	69.7	7.9	14.5	6.6	42.1	10.5	6.6	1.3	6.6
	関東	134	100.0	15.7	11.6	6.6	4.5	45.5	48.5	4.5	12.7	2.2	44.8	14.2	11.9	3.7	11.2
	中部	73	100.0	19.9	12.3	12.3	12.3	57.5	67.1	8.2	9.6	6.8	50.7	15.1	8.2	2.7	4.1
	近畿	73	100.0	16.6	11.6	6.6	5.6	31.6	38.6	4.6	10.6	4.6	34.6	11.6	7.6	2.6	10.6
	中国・四国	43	100.0	6.6	7.6	6.6	6.6	18.6	24.6	2.6	3.6	1.6	16.6	3.6	4.6	1.6	3.6
	九州・沖縄	60	100.0	14.0	16.3	14.0	14.0	41.9	55.8	4.7	7.0	2.3	37.2	7.0	9.3	2.3	7.0
	政令指定都市・特別区	38	100.0	5.0	5.0	4.0	1.0	14.0	18.0	4.0	8.0	2.0	13.0	5.0	9.0	2.0	2.0
	30～70万人未満	46	100.0	10.9	8.7	6.5	10.9	52.2	56.5	6.5	23.9	4.3	37.0	21.7	21.7	4.3	4.3
20～30万人未満	27	100.0	11.1	3.7	-	14.8	48.1	51.9	11.1	14.8	3.7	40.7	14.8	3.7	-	18.5	
10～20万人未満	110	100.0	19.1	13.6	12.7	5.5	55.5	63.6	5.5	10.9	4.5	55.5	19.1	10.9	1.8	10.0	
5～10万人未満	120	100.0	20.8	12.5	5.8	12.5	54.2	51.7	5.8	12.5	5.8	45.8	10.0	11.7	2.5	6.7	
5万人未満	118	100.0	16.9	11.9	7.6	5.9	41.5	55.1	4.2	5.9	2.5	40.7	6.8	2.5	4.2	11.0	

②実施している施策の効果（問6）

空き店舗解消に向けて実際に実施している施策の効果では、「大変有効」「やや有効」を合計すると、すべての施策において50%を超え、「大変有効」のみでは、「店舗改修（リノベーション）費用に対する補助」、「新規出店希望者と所有者のマッチング、交渉への参加」、「新規出店者に対する家賃補助」が多く、いずれも29%台であった。

図表9 実施している施策の効果



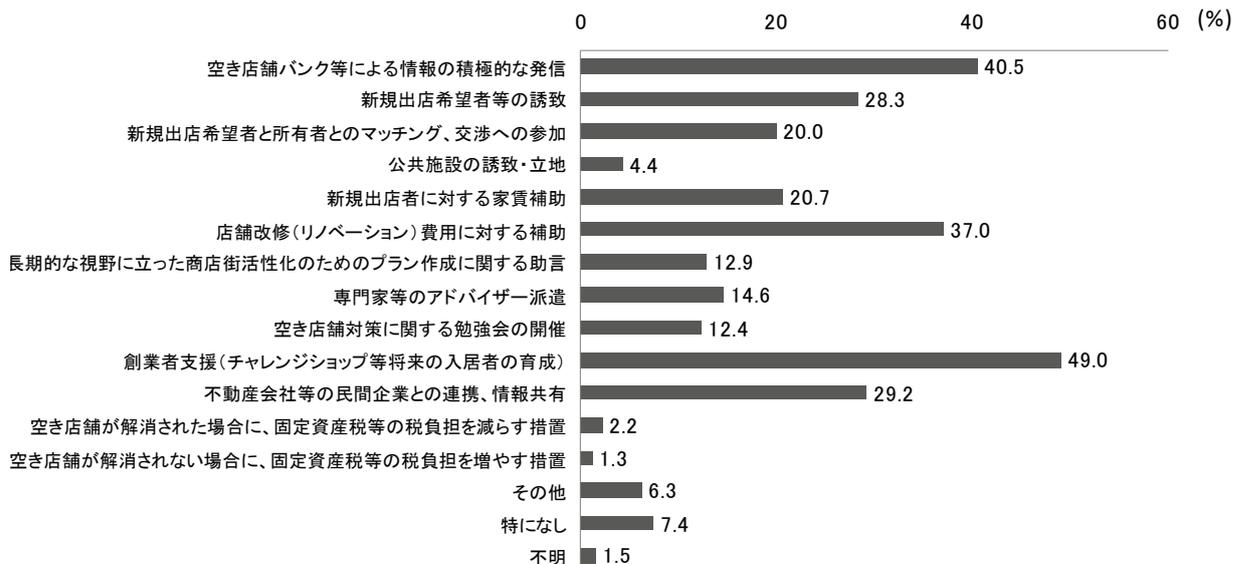
施策	n	大	や	あ	全	不	効	効	平均
		変	や	ま	く	明	大	あ	
上段：実数	下段：割合	有	有	り	効	効	変	ま	
効果なし	効果なし	効	効	効	効	効	効	効	
空き店舗バンク等による情報の積極的な発信	79	9	48	19	3	-	57	22	2.8
新規出店希望者等の誘致	54	13	36	5	-	-	49	5	3.1
新規出店希望者と所有者とのマッチング、交渉への参加	37	11	22	4	-	-	33	4	3.2
公共施設の誘致・立地	38	8	21	7	1	1	29	8	3.0
新規出店者に対する家賃補助	226	67	135	21	3	-	202	24	3.2
店舗改修（リノベーション）費用に対する補助	255	76	156	21	2	-	232	23	3.2
長期的な視野に立った商店街活性化のためのプラン作成に関する助言	28	2	17	9	-	-	19	9	2.8
専門家等のアドバイザー派遣	57	10	33	13	-	1	43	13	2.9
空き店舗対策に関する勉強会の開催	20	-	14	5	-	1	14	5	2.7
創業者支援（チャレンジショップ等将来の入居者の育成）	205	39	142	20	2	2	181	22	3.1
不動産会社等の民間企業との連携、情報共有	60	6	44	9	1	-	50	10	2.9
その他	49	9	27	8	2	3	36	10	2.9

※ 平均は「大変」=4、「やや」=3、「あまり」=2、「全く」=1で算出

③今後実施（検討）していききたい施策（問7）

空き店舗解消に向けて、今後実施（検討）していききたい施策は、「創業者支援（チャレンジショップ等将来の入居者の育成）」が最も多く49.0%、次いで「空き店舗バンク等による情報の積極的な発信」が40.5%、「店舗改修（リノベーション）費用に対する補助」が37.0%と続いている。

図表10 空き店舗解消に向けて今後実施していききたい施策（複数回答）

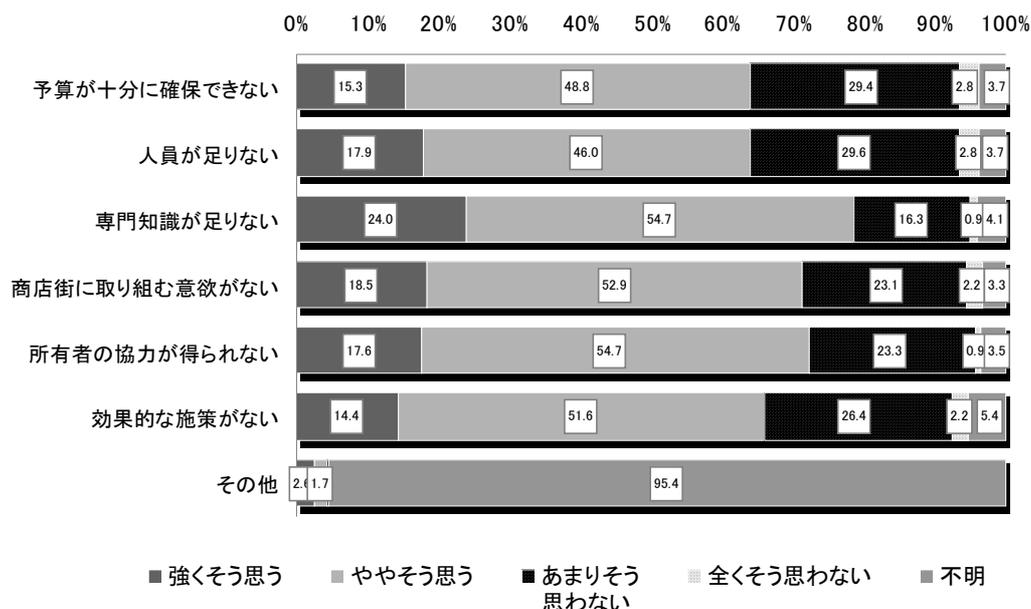


上段：実数 下段：割合	n %	情報 の積極 的な 発信	新規 出店 希望 者等 の誘 致	の 参加 の マッチ ング、 交渉 への 参加	公共 施設 の誘 致・ 立地	補助 新規 出店 者に 対す る家 賃	店 舗改 修（ リノ ベー シヨ ン） 費用 に対 する 補助	店 舗改 修に 対す る助 言	長 期 的 な 視 野 に 立 っ た 商 店 街 活 性 化 の た め の プ ラ ン 作 成 に 関 す る 助 言	派 遣 専 門 家 等 の ア ド バ イ ザ ー	強 い 店 舗 対 策 に 関 す る 勉 強 会 の 開 催	創 業 者 支 援 （ チャ レン ジ シヨ ップ 等 未 来 の 入 居 者 の 育 成）	不 動 産 会 社 等 の 民 間 企 業 と の 連 携 、 情 報 共 有	負 担 を 減 ら す 措 置	空 き 店 舗 が 解 消 さ れ た 場 合 に 、 固 定 資 産 税 等 の 税 負 担 を 減 ら す 措 置	空 き 店 舗 が 解 消 さ れ な い 場 合 に 、 固 定 資 産 税 等 の 税 負 担 を 増 や す 措 置	そ の 他	特 に な し	不 明
全体	459	186	130	92	20	95	170	59	67	57	225	134	10	6	29	34	7	34	7
	100.0	40.5	28.3	20.0	4.4	20.7	37.0	12.9	14.6	12.4	49.0	29.2	2.2	1.3	6.3	7.4	1.5		
北海道・東北	76	41	26	13	3	23	39	7	11	12	47	24	1	2	2	3	1		
	100.0	53.9	34.2	17.1	3.9	30.3	51.3	9.2	14.5	15.8	61.8	31.6	1.3	2.6	2.6	3.9	1.3		
関東	134	52	29	26	3	23	41	13	20	11	57	47	3	1	9	15	3		
	100.0	38.8	21.6	19.4	2.2	17.2	30.6	9.7	14.9	8.2	42.5	35.1	2.2	0.7	6.7	11.2	2.2		
中部	73	35	24	19	7	15	26	11	11	14	35	18	1	1	3	3	-		
	100.0	47.9	32.9	26.0	9.6	20.5	35.6	15.1	15.1	19.2	47.9	24.7	1.4	1.4	4.1	4.1	-		
近畿	73	22	27	18	3	12	25	9	13	6	39	13	2	-	5	6	1		
	100.0	30.1	37.0	24.7	4.1	16.4	34.2	12.3	17.8	8.2	53.4	17.8	2.7	-	6.8	8.2	1.4		
中国・四国	43	15	9	6	3	8	16	9	3	4	13	13	2	-	4	4	-		
	100.0	34.9	20.9	14.0	7.0	18.6	37.2	20.9	7.0	9.3	30.2	30.2	4.7	-	9.3	9.3	-		
九州・沖縄	60	21	15	10	1	14	23	10	9	10	34	19	1	2	6	3	2		
	100.0	35.0	25.0	16.7	1.7	23.3	38.3	16.7	15.0	16.7	56.7	31.7	1.7	3.3	10.0	5.0	3.3		
政令指定都市・特別区	38	9	7	9	1	5	9	5	6	6	12	15	-	-	3	5	1		
	100.0	23.7	18.4	23.7	2.6	13.2	23.7	13.2	15.8	15.8	31.6	39.5	-	-	7.9	13.2	2.6		
30～70万人未満	46	14	10	6	1	7	12	10	13	8	17	17	-	-	7	3	-		
	100.0	30.4	21.7	13.0	2.2	15.2	26.1	21.7	28.3	17.4	37.0	37.0	-	-	15.2	6.5	-		
20～30万人未満	27	10	8	8	1	4	11	6	6	3	12	10	-	-	3	1	-		
	100.0	37.0	29.6	29.6	3.7	14.8	40.7	22.2	22.2	11.1	44.4	37.0	-	-	3.7	11.1	3.7		
10～20万人未満	110	46	27	21	1	22	38	15	19	15	55	33	4	4	3	12	2		
	100.0	41.8	24.5	19.1	0.9	20.0	34.5	13.6	17.3	13.6	50.0	30.0	3.6	3.6	2.7	10.9	1.8		
5～10万人未満	120	55	33	30	7	21	41	9	11	12	65	31	1	1	10	9	3		
	100.0	45.8	27.5	25.0	5.8	17.5	34.2	7.5	9.2	10.0	54.2	25.8	0.8	0.8	8.3	7.5	2.5		
5万人未満	118	52	45	18	9	36	59	14	12	13	64	28	5	-	3	4	1		
	100.0	44.1	38.1	15.3	7.6	30.5	50.0	11.9	10.2	11.0	54.2	23.7	4.2	-	2.5	3.4	0.8		

④施策を実施する上での問題点、上手くいかない点（問8）

空き店舗解消に向けた施策を実施する上での問題点、上手くいかない点は、「強く思う」「やや思う」を合計すると、「専門知識が足りない」が最も多く78.6%、次いで「所有者からの協力が得られない」が72.3%、「商店街に取り組む意欲がない」が71.5%と続いている。

(n=459) 図表11 施策を実施する上での問題点・上手くいかない点



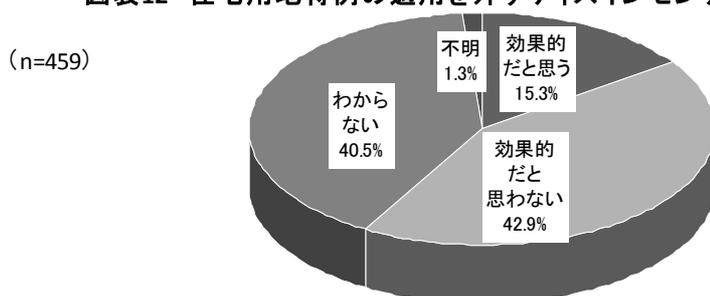
上段：実数 下段：割合	n %	強く 思う	やや 思う	あまり 思う	全く そう 思わ ない	不 明	や 強く 思う ・ やや	ない ・ あまり 強く 思う 思わ ない	平均
予算が十分に確保できない	459 100.0	70 15.3	224 48.8	135 29.4	13 2.8	17 3.7	294 64.1	148 32.2	2.8
人員が足りない	459 100.0	82 17.9	211 46.0	136 29.6	13 2.8	17 3.7	293 63.8	149 32.5	2.8
専門知識が足りない	459 100.0	110 24.0	251 54.7	75 16.3	4 0.9	19 4.1	361 78.6	79 17.2	3.1
商店街に取り組む意欲がない	459 100.0	85 18.5	243 52.9	106 23.1	10 2.2	15 3.3	328 71.5	116 25.3	2.9
所有者の協力が得られない	459 100.0	81 17.6	251 54.7	107 23.3	4 0.9	16 3.5	332 72.3	111 24.2	2.9
効果的な施策がない	459 100.0	66 14.4	237 51.6	121 26.4	10 2.2	25 5.4	303 66.0	131 28.5	2.8
その他	459 100.0	12 2.6	8 1.7	1 0.2	-	438 95.4	20 4.4	1 0.2	3.5

※ 平均は「強く」=4、「やや」=3、「あまり」=2、「全く」=1で算出

⑤-1. 住宅用地特例の適用を外すディスインセンティブ策の効果（問 10）

固定資産税・都市計画税の住宅用地に対する課税標準の特例措置を受けている住居兼店舗について、もし仮に、居住者のいない空き店舗であれば住宅用地特例の適用を外すというディスインセンティブ策を実施した場合、空き店舗の解消、商店街の活性化に効果的であるかについては、「効果的だと思う」が 15.3%、「効果的だと思わない」が 42.9%、「わからない」が 40.5%、「不明」が 1.3%であった。

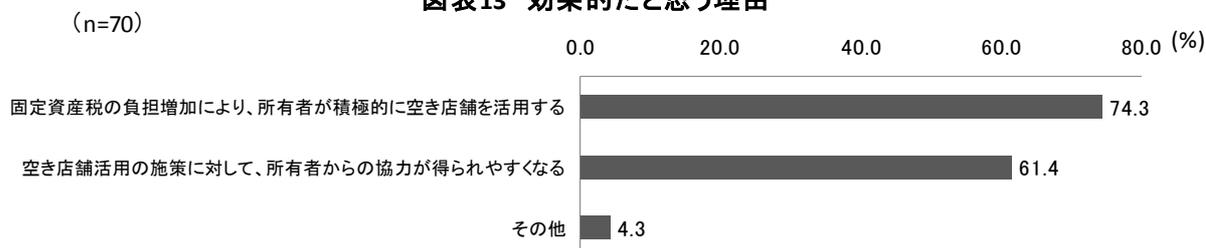
図表12 住宅用地特例の適用を外すディスインセンティブ策の効果



⑤-2. 効果的だと思う理由（問 10-1）

住宅用地特例の適用を外すディスインセンティブ策が効果的だと思う理由は、「固定資産税の負担増加により、所有者が積極的に空き店舗を活用する」が最も多く 74.3%であった。

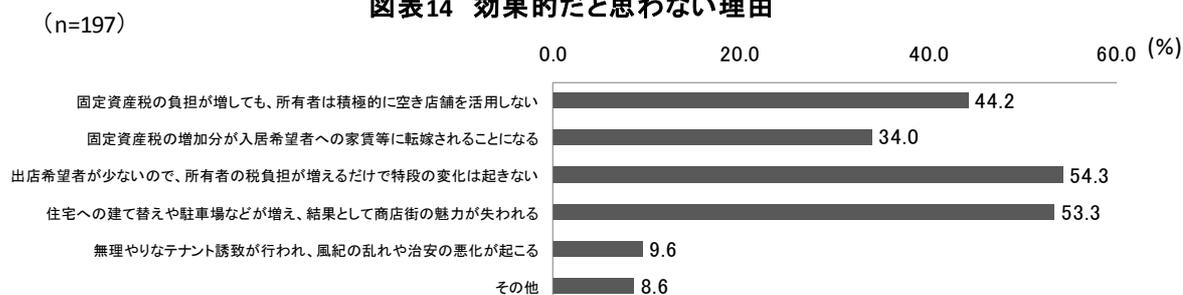
図表13 効果的だと思う理由



⑤-3. 効果的だと思わない理由（問 10-2）

住宅用地特例の適用を外すディスインセンティブ策が効果的だと思わない理由は、「出店希望者が少ないので、所有者の税負担が増えるだけで特段の変化は起きないと思うため」が最も多く 54.3%であった。

図表14 効果的だと思わない理由



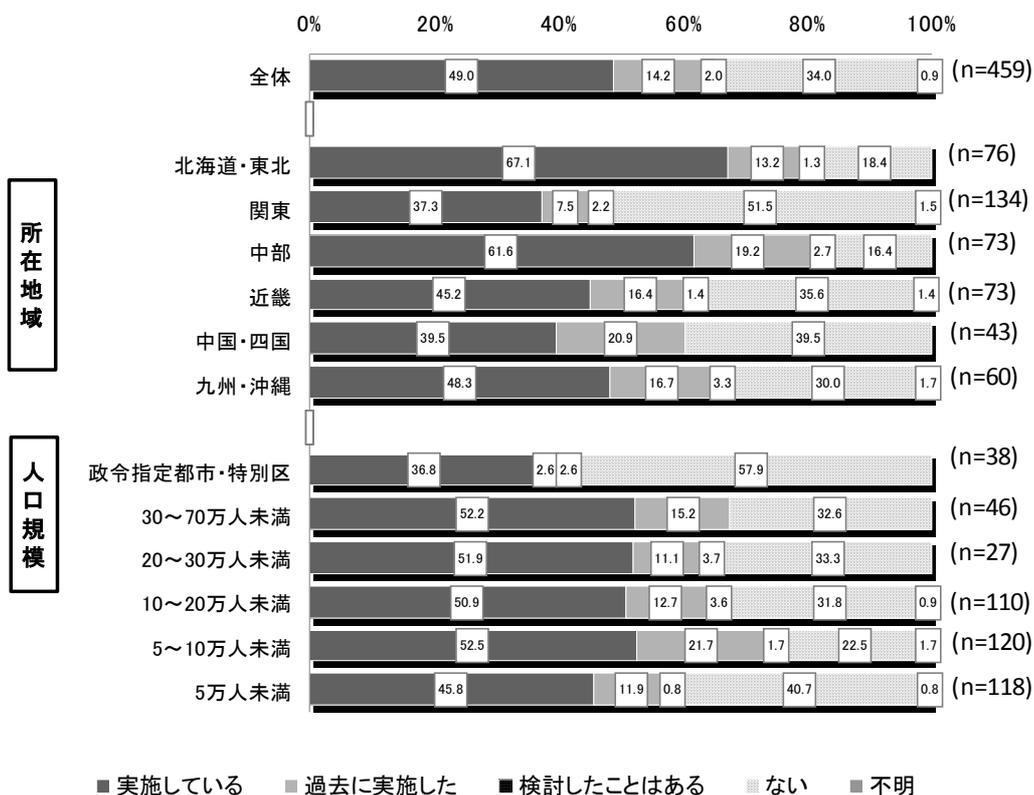
⑥-1 商店街の活性化につながる間接的な施策実施状況（問13）

店舗改修費補助や家賃補助等の商店街に対する直接的な施策以外に、間接的に商店街の活性化につながる施策の実施状況について、「実施している」と回答した市区町村が49.0%、「過去に実施した」と回答した市区町村が14.2%、「検討したことがある」が2.0%、「ない」が34.0%、「不明」が0.9%であった。

所在地域別にみると、「実施している」と回答した比率が最も高いのが「北海道・東北」で67.1%、次いで「中部」が61.6%、「九州・沖縄」が48.3%と続いている。

人口規模別にみると、「政令指定都市・特別区」「5万人未満」以外の「30～70万人未満」「20～30万人未満」「10～20万人未満」「5～10万人未満」の市町村において、「実施している」と回答した比率が50%～53%とほぼ同数であった。

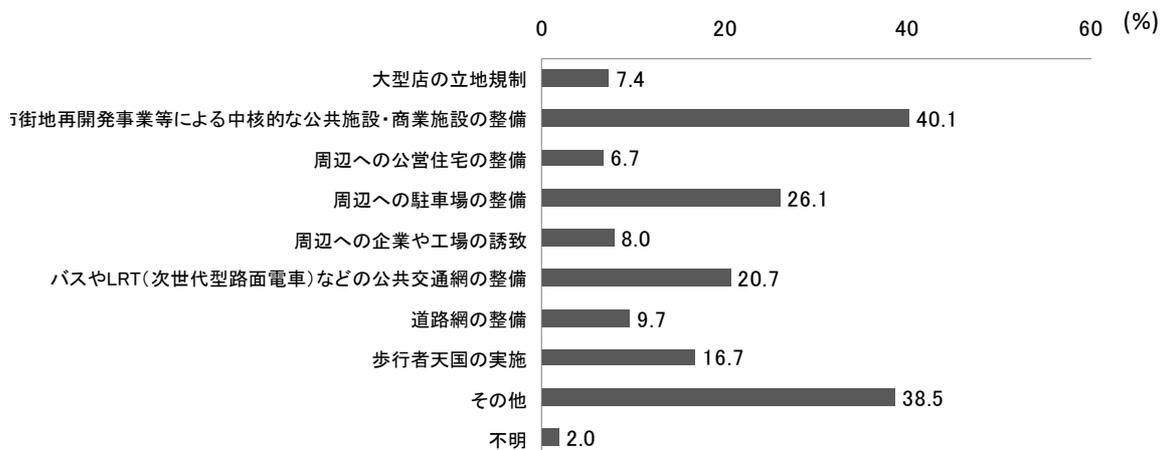
図表15 商店街の活性化につながる間接的な施策実施状況



⑥-2 間接的な施策の具体的な実施（検討）内容（問 13-1）

店舗改修費補助や家賃補助等の商店街に対する直接的な施策以外に行っている間接的な実施（検討）施策の具体的な内容は、「市街地再開発事業等による中核的な公共施設・商業施設の整備」が最も多く 40.1%、次いで「その他」が 38.5%、「周辺への駐車場の整備」が 26.1%と続いている。「その他」では、商店街で実施するイベントへの助成という意見が多かった。

図表16 間接的な施策の具体的な実施（検討）内容（複数回答）

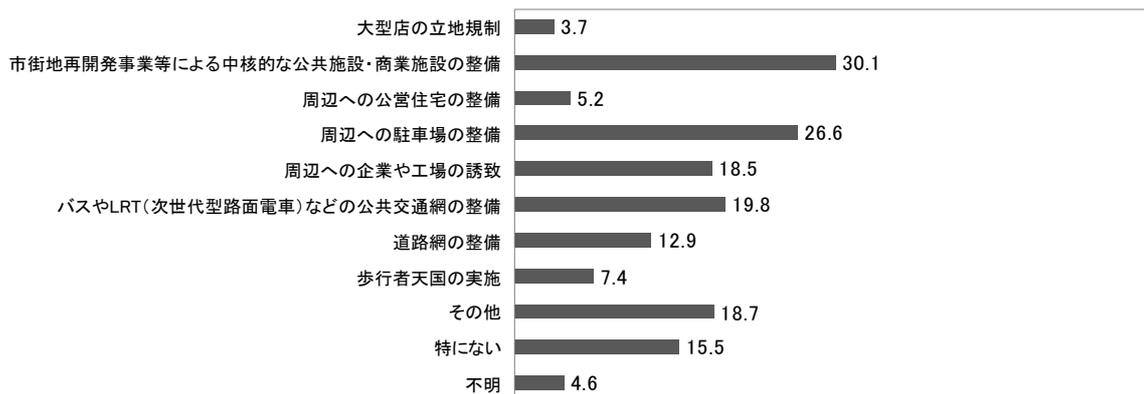


	n %	大型店の立地規制	市街地再開発事業等による中核的な公共施設の整備	周辺への公営住宅の整備	周辺への駐車場の整備	周辺への企業や工場の誘致	公共交通網の整備	バスやLRT(次世代型路面電車)などの公共交通網の整備	道路網の整備	歩行者天国の実施	その他	不明
全体	299 100.0	22 7.4	120 40.1	20 6.7	78 26.1	24 8.0	62 20.7	29 9.7	50 16.7	115 38.5	6 2.0	
所在地域	北海道・東北	62 100.0	8 12.9	33 53.2	9 14.5	13 21.0	6 9.7	19 30.6	7 11.3	12 19.4	18 29.0	-
	関東	63 100.0	1 1.6	19 30.2	3 4.8	21 33.3	4 6.3	11 17.5	5 7.9	9 14.3	26 41.3	4 6.3
	中部	61 100.0	7 11.5	28 45.9	3 4.9	16 26.2	5 8.2	16 26.2	7 11.5	16 26.2	19 31.1	1 1.6
	近畿	46 100.0	4 8.7	13 28.3	-	8 17.4	2 4.3	5 10.9	5 10.9	6 13.0	21 45.7	-
	中国・四国	26 100.0	1 3.8	12 46.2	3 11.5	7 26.9	2 7.7	4 15.4	2 7.7	1 3.8	12 46.2	1 3.8
	九州・沖縄	41 100.0	1 2.4	15 36.6	2 4.9	13 31.7	5 12.2	7 17.1	3 7.3	6 14.6	19 46.3	-
	政令指定都市・特別区	16 100.0	3 18.8	3 18.8	-	2 12.5	1 6.3	3 18.8	1 6.3	-	10 62.5	2 12.5
人口規模	30~70万人未満	31 100.0	4 12.9	18 58.1	1 3.2	9 29.0	3 9.7	5 16.1	3 9.7	7 22.6	10 32.3	-
	20~30万人未満	18 100.0	2 11.1	15 83.3	4 22.2	3 16.7	2 11.1	3 16.7	5 27.8	6 33.3	3 16.7	-
	10~20万人未満	74 100.0	6 8.1	34 45.9	5 6.8	18 24.3	3 4.1	14 18.9	10 13.5	17 23.0	26 35.1	2 2.7
	5~10万人未満	91 100.0	5 5.5	31 34.1	7 7.7	23 25.3	6 6.6	21 23.1	5 5.5	11 12.1	39 42.9	1 1.1
	5万人未満	69 100.0	2 2.9	19 27.5	3 4.3	23 33.3	9 13.0	16 23.2	5 7.2	9 13.0	27 39.1	1 1.4

⑥-3. 今後、必要・重要だと考えている間接的な商店街の活性化策（問 13-2）

今後、必要・重要だと考えている間接的な商店街の活性化策は、「市街地再開発事業等による中核的な公共施設・商業施設の整備」が最も多く 30.1%、次いで「周辺への駐車場の整備」が 26.6%、「バスやLRT（次世代路面電車）などの公共交通網の整備」が 19.8%と続いている。

図表17 今後、必要・重要だと考えている間接的な商店街の活性化策（複数回答）
（n=459）



	n %	大型店の立地規制	市街地再開発事業等による中核的な公共施設・商業施設の整備	周辺への公営住宅の整備	周辺への駐車場の整備	周辺への企業や工場の誘致	バスやLRT(次世代型路面電車)などの公共交通網の整備	道路網の整備	歩行者天国の実施	その他	特にない	不明
全体	459	17	138	24	122	85	91	59	34	86	71	21
	100.0	3.7	30.1	5.2	26.6	18.5	19.8	12.9	7.4	18.7	15.5	4.6
所在地域	北海道・東北	76	3	22	9	29	13	21	10	2	18	3
		100.0	3.9	28.9	11.8	38.2	17.1	27.6	13.2	2.6	23.7	3.9
	関東	134	5	44	4	28	23	23	21	16	23	26
		100.0	3.7	32.8	3.0	20.9	17.2	17.2	15.7	11.9	17.2	19.4
	中部	73	4	22	5	21	15	23	3	5	12	10
		100.0	5.5	30.1	6.8	28.8	20.5	31.5	4.1	6.8	16.4	13.7
	近畿	73	1	18	2	20	8	8	11	3	9	17
	100.0	1.4	24.7	2.7	27.4	11.0	11.0	15.1	4.1	12.3	23.3	
中国・四国	43	1	11	2	7	7	6	6	1	11	10	
	100.0	2.3	25.6	4.7	16.3	16.3	14.0	14.0	2.3	25.6	23.3	
九州・沖縄	60	3	21	2	17	19	10	8	7	13	5	
	100.0	5.0	35.0	3.3	28.3	31.7	16.7	13.3	11.7	21.7	8.3	
人口規模	政令指定都市・特別区	38	2	7	-	3	1	4	1	2	11	13
		100.0	5.3	18.4	-	7.9	2.6	10.5	2.6	5.3	28.9	34.2
	30~70万人未満	46	2	16	1	7	8	16	4	7	11	7
		100.0	4.3	34.8	2.2	15.2	17.4	34.8	8.7	15.2	23.9	15.2
	20~30万人未満	27	2	10	2	8	7	7	4	2	5	4
		100.0	7.4	37.0	7.4	29.6	25.9	25.9	14.8	7.4	18.5	14.8
	10~20万人未満	110	5	41	3	30	20	20	12	10	19	16
	100.0	4.5	37.3	2.7	27.3	18.2	18.2	10.9	9.1	17.3	14.5	
5~10万人未満	120	2	29	8	38	22	22	22	9	18	16	
	100.0	1.7	24.2	6.7	31.7	18.3	18.3	18.3	7.5	15.0	13.3	
5万人未満	118	4	35	10	36	27	22	16	4	22	15	
	100.0	3.4	29.7	8.5	30.5	22.9	18.6	13.6	3.4	18.6	12.7	

⑦空き店舗の問題・対策に関して課題に感じる事、国への要望、意見（問14）

空き店舗の問題・対策に関して、課題に感じていることや国への要望では、大きく3点の意見がみられた。

1点目は、多くの市区町村において「店舗改修（リノベーション）費用に対する補助」や「新規出店者に対する家賃補助」といった金銭面での補助をおこなっているものの、事業者が店舗運営を長期的に継続できず、閉店もしくは移転してしまうケースが多いことが課題だという意見である。

2点目は、積極的に活用する意志のある所有者が多くなく、協力を得ることが難しい状況であることが課題だという意見である。また、所有者の所在等が不明なケースも少なくないという回答も多かった。

3点目は、空き店舗の解消には、単純に空き店舗を活用するための取り組みではなく、商店街全体の魅力の向上が必要であるという意見である。行政と商店街が連携し、商店街をどのように活性化させるかを考えることが空き店舗問題の解消に繋がるという回答が多かった。

2. 固定資産税担当部署

(1) 固定資産税の住宅用地に対する特例の適用についての現地調査について

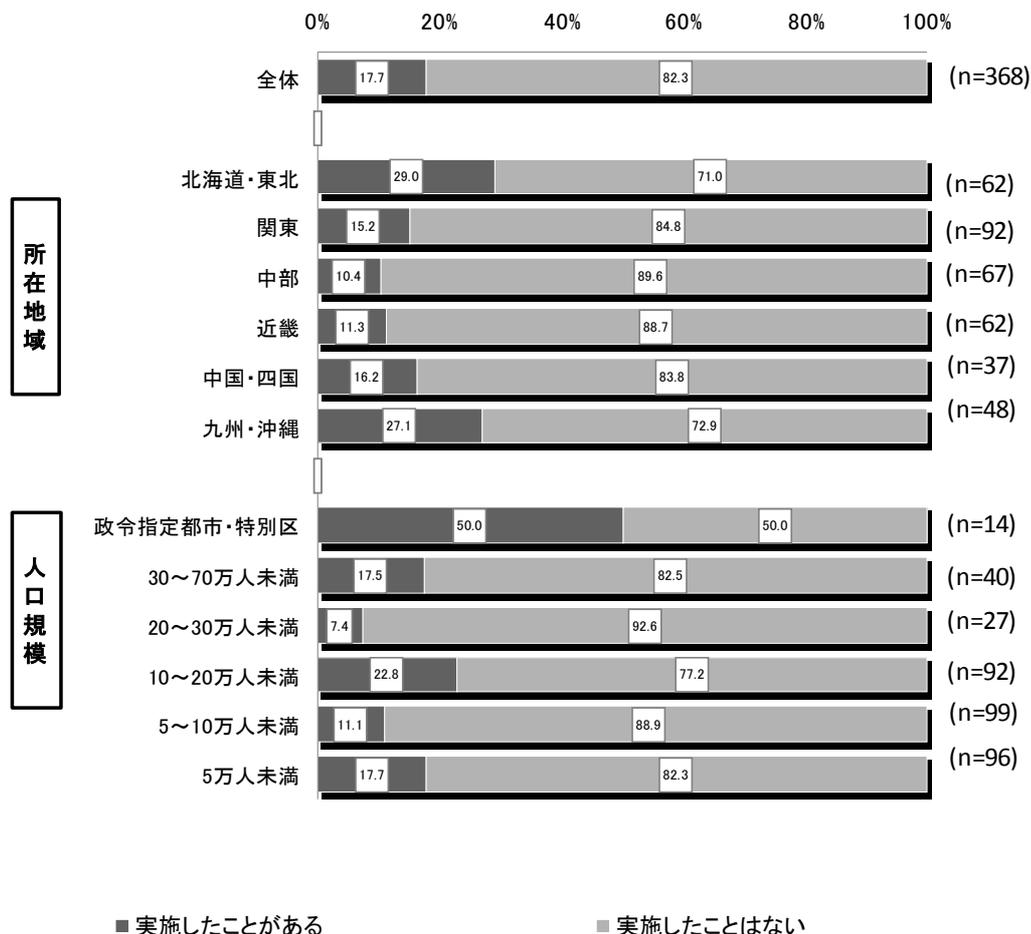
①-1. 住宅用地特例の適用可否判定の現地調査実施状況（問1）

固定資産税・都市計画税の住宅用地に対する課税標準の特例措置（以下「住宅用地特例」という。）に関し、住宅と判定された家屋について、一定の期間経過後、住宅用地特例の適用可否を判定するための現地調査（全戸的または部分的）を「実施したことがある」が17.7%、「実施したことはない」が82.3%であった。

所在地域別にみると、「実施したことがある」という回答が最も多かったのは「北海道・東北」で29.0%、次いで「九州・沖縄」が27.1%、「中国・四国」が16.2%と続いている。

人口規模別にみると、「実施したことがある」という回答が最も多かったのは「政令指定都市・特別区」で50.0%、次いで「10～20万人未満」が22.8%となっている。

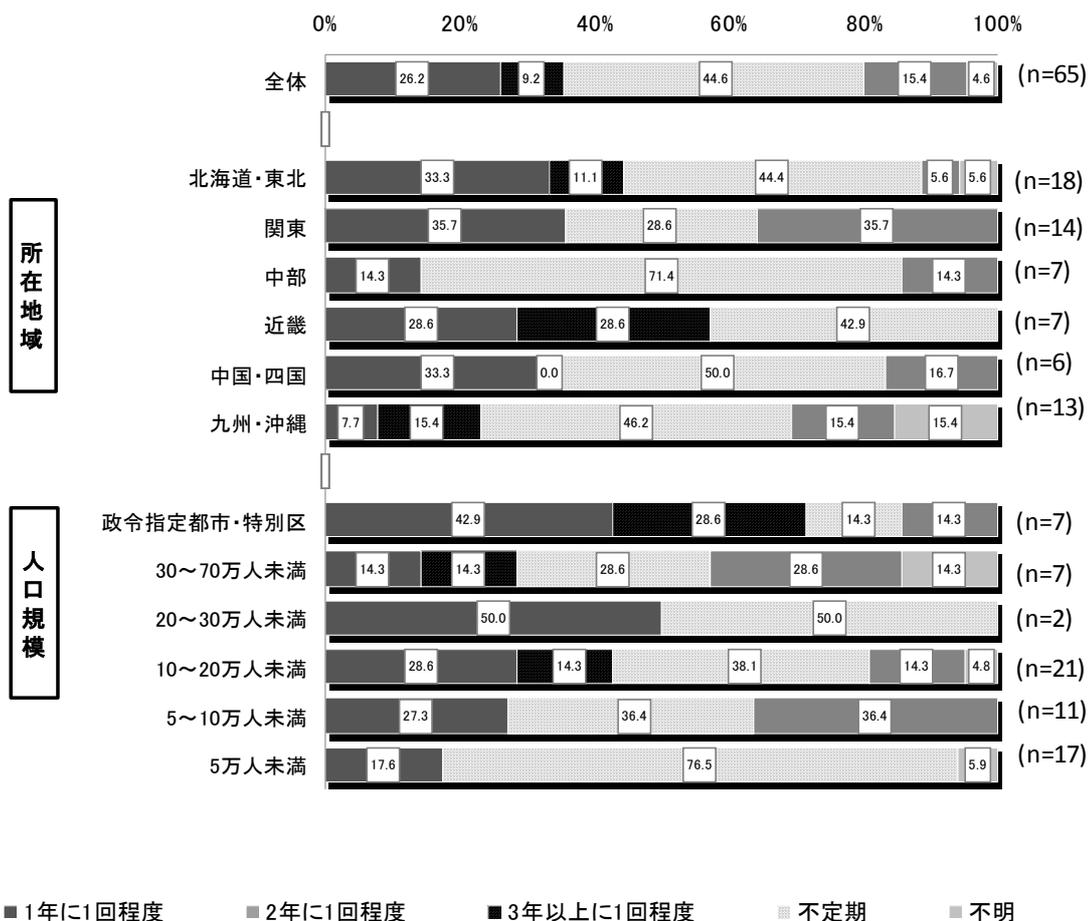
図表18 住宅用地特例の適用可否判定の現地調査実施状況



①-2. 調査の頻度（問 1-1）

住宅用地特例の適用可否を判定するための調査を実施したことがある市区町村における調査の頻度は、「1年に1回程度」と回答した市区町村が26.2%、「3年以上に1回程度」が9.2%、「不定期」が44.6%、「その他」が15.4%、「不明」が4.6%であった。

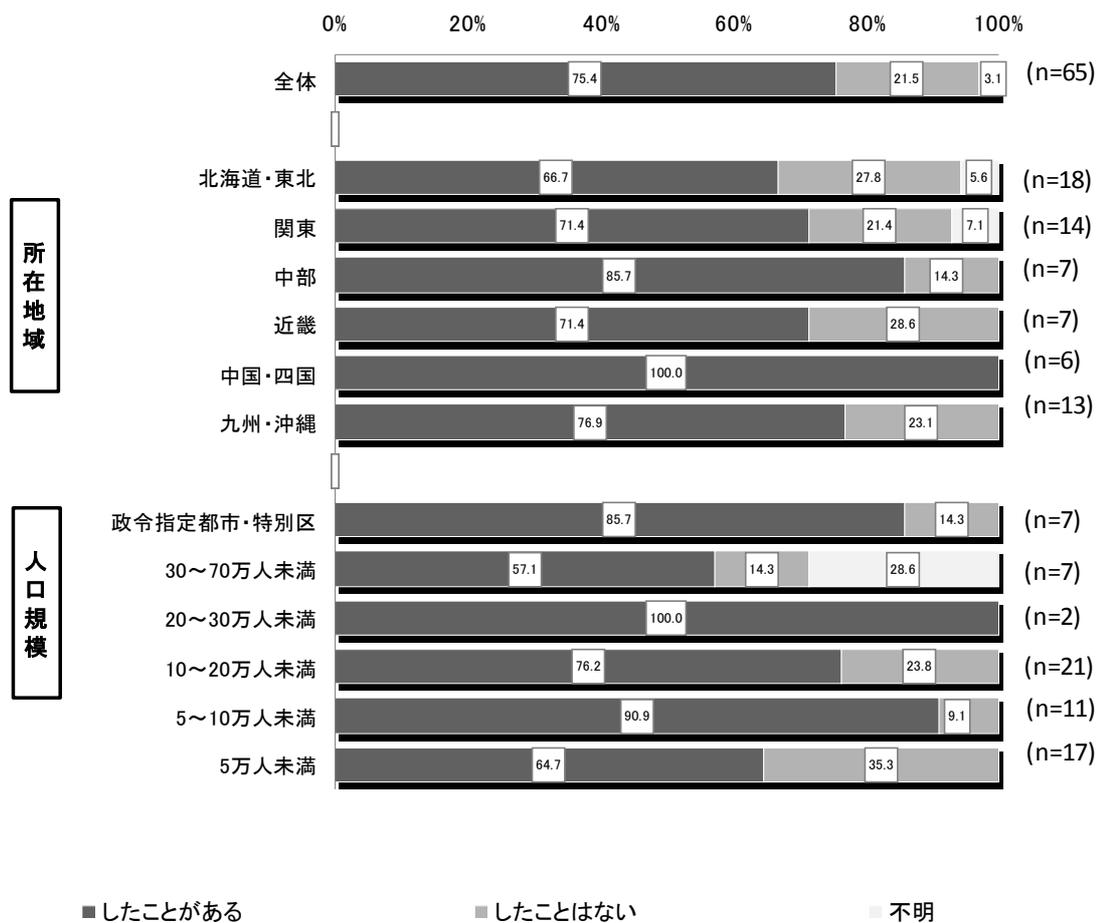
図表19 調査の頻度



①-3. 調査に基づく住宅用地特例の適用対象からの除外経験（問 1-2）

住宅用地特例の適用可否を判定するための調査によって住宅に該当しないと判定し、住宅用地特例の適用対象から除外することについて、「したことがある」と回答した市区町村が 75.4%、「したことはない」と回答した市区町村が 21.5%、「不明」が 3.1%であった。

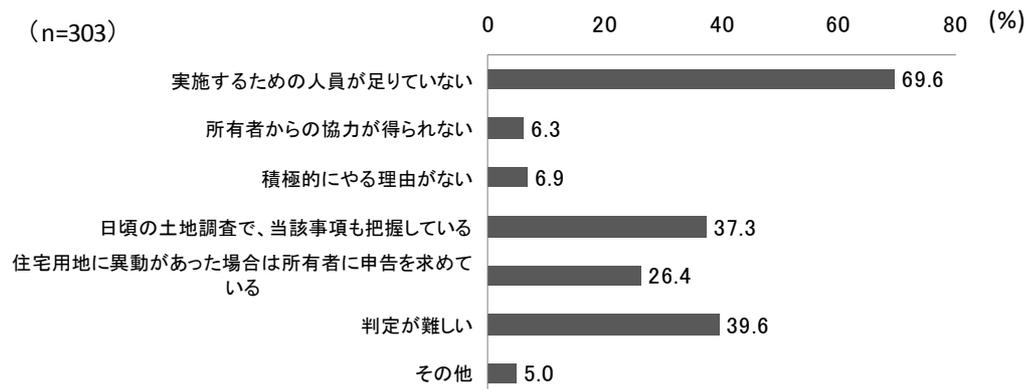
図表20 住宅用地特例の適用対象からの除外経験



①-4. 調査を実施しない理由（問 1-3）

住宅用地特例の適用可否を判定するための調査を実施したことがない市区町村における調査を実施しない理由は、「実施するための人員が足りていない」が最も多く 69.6%、次いで「判定が難しい」が 39.6%、「日頃の土地調査で、当該事項も把握している」が 37.3%と続いている。

図表21 調査を実施しない理由（複数回答）



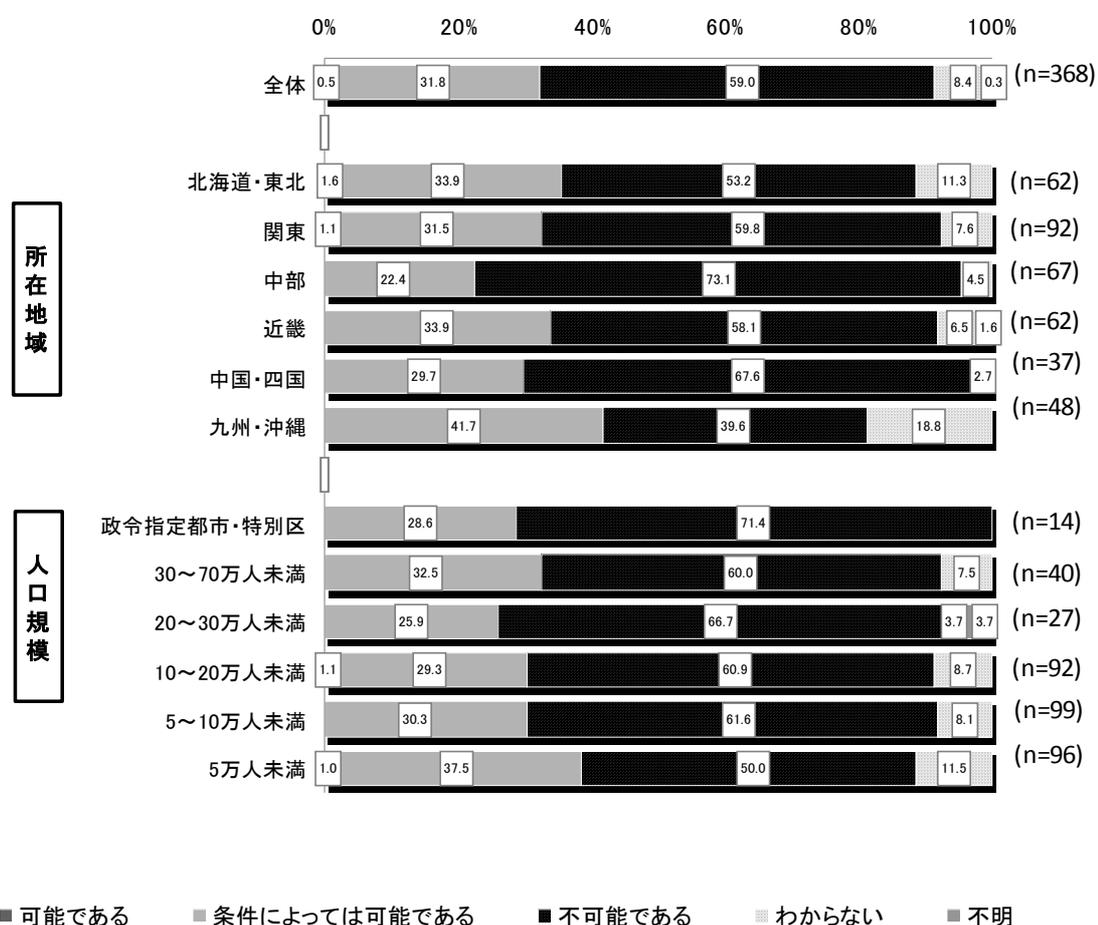
	n %	が実施 する ための 人員	得 られ ない の 協 力が	積 極 的 に や る 理 由 が	日 頃 の 土 地 調 査 で、 当 該 事 項 も 把 握 し て	住 宅 用 地 に 異 動 が あ っ た 場 合 は 所 有 者 に 申 告 を 求 め て い る	判 定 が 難 し い	そ の 他	
									上段：実数 下段：割合
全体	303 100.0	211 69.6	19 6.3	21 6.9	113 37.3	80 26.4	120 39.6	15 5.0	
所在地域	北海道・東北	44 100.0	32 72.7	2 4.5	3 6.8	22 50.0	9 20.5	13 29.5	1 2.3
	関東	78 100.0	53 67.9	4 5.1	6 7.7	35 44.9	20 25.6	28 35.9	4 5.1
	中部	60 100.0	44 73.3	6 10.0	4 6.7	13 21.7	18 30.0	32 53.3	2 3.3
	近畿	55 100.0	38 69.1	2 3.6	2 3.6	23 41.8	16 29.1	24 43.6	2 3.6
	中国・四国	31 100.0	23 74.2	3 9.7	5 16.1	5 16.1	7 22.6	15 48.4	2 6.5
	九州・沖縄	35 100.0	21 60.0	2 5.7	1 2.9	15 42.9	10 28.6	8 22.9	4 11.4
	人口規模	7 100.0	1 14.3	-	-	5 71.4	3 42.9	1 14.3	-
30～70万人未満	33 100.0	22 66.7	3 9.1	1 3.0	13 39.4	11 33.3	14 42.4	1 3.0	
20～30万人未満	25 100.0	18 72.0	4 16.0	2 8.0	9 36.0	10 40.0	10 40.0	2 8.0	
10～20万人未満	71 100.0	51 71.8	5 7.0	6 8.5	30 42.3	17 23.9	25 35.2	4 5.6	
5～10万人未満	88 100.0	59 67.0	4 4.5	7 8.0	29 33.0	21 23.9	38 43.2	6 6.8	
5万人未満	79 100.0	60 75.9	3 3.8	5 6.3	27 34.2	18 22.8	32 40.5	2 2.5	

(2)住宅用地特例の適用要件を変更した際の居住者有無判定について

①-1. 居住者有無判定が可能か (問 2)

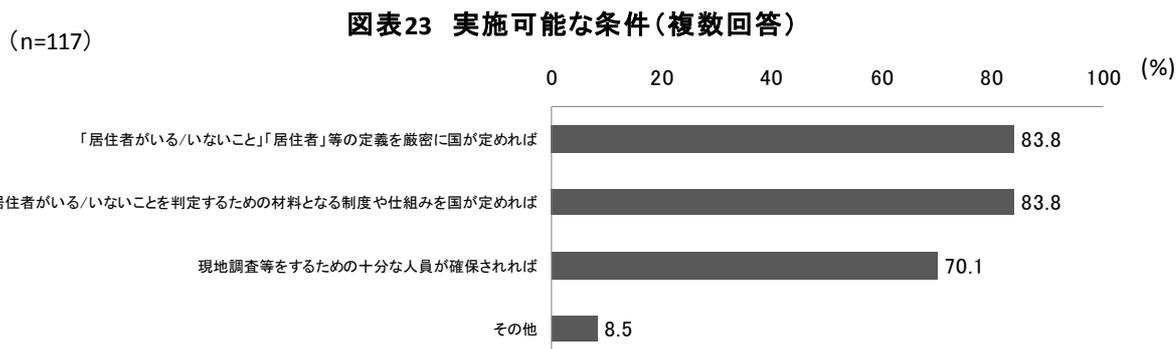
住宅用地特例の適用要件について、もし仮に、当該家屋が「構造上住宅と認められ、かつ居住以外の用に供されるものではない」と認められる場合であっても、「現に居住する者がいない」場合には、住宅に該当しないとされたら、適用の可否に当たり居住者の有無を判定することが実務上可能であるかについて、「可能である」と回答した市区町村が0.5%、「条件によっては可能である」と回答した市区町村が31.8%、「不可能である」が59.0%、「わからない」が8.4%、「不明」が0.3%であった。

図表22 居住者有無判定が可能か



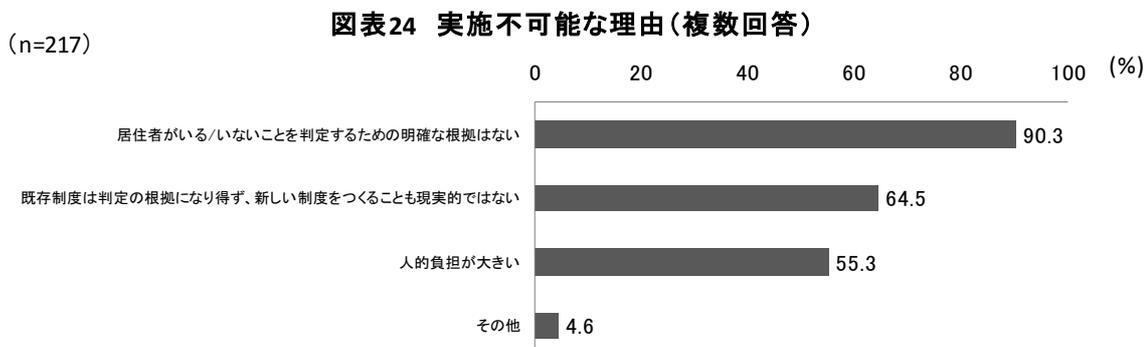
①-2. 実施可能な条件（問 2-1）

住宅用地特例の適用要件が変更された場合、適用の可否に当たり居住者の有無を判定することが「条件によっては可能である」と回答した市区町村に対し、どのような条件かを尋ねたところ、「居住者がいる/いないこと」、「居住者」等の定義を厳密に国が定めれば」と「居住者がいる/いないことを判定するための材料となる制度や仕組みを国が定めれば」が同数で最も多く、83.8%であった。



①-3. 実施不可能な理由（問 2-2）

住宅用地特例の適用要件が変更された場合、適用の可否に当たり居住者の有無を判定することが「不可能である」と回答した市区町村に対し、その理由を尋ねたところ、「居住者がいる/いないことを判定するための明確な根拠はない」が最も多く 90.3%、「既存制度は判定の根拠になり得ず、新しい制度をつくることも現実的ではない」が 64.5%と続いている。



②空き家や空き店舗に関する固定資産税実務上の課題や問題（問 3）

空き家や空き店舗に関する固定資産税の実務上の課題や問題について、「所有者の特定が困難である」という意見が非常に多かった。居住者の死亡後、相続登記が行われなまま空き家や空き店舗となるケースが多いため、現所有者の特定が難しく、相続人（納税義務者の特定）調査の事務負担がかかっている状況であることがわかる。

その他の意見では、現状では、「空き家」「空き店舗」の定義、「居住者」の定義が曖昧であるという意見が多くみられた。

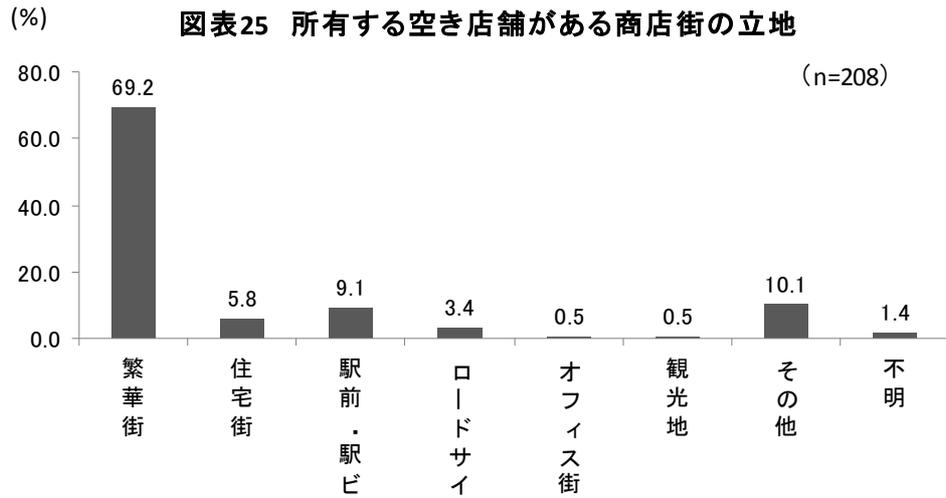
Ⅱ. 空き店舗所有者に対するアンケート調査結果

1. 空き店舗所有者

(1) 空き店舗の立地環境について

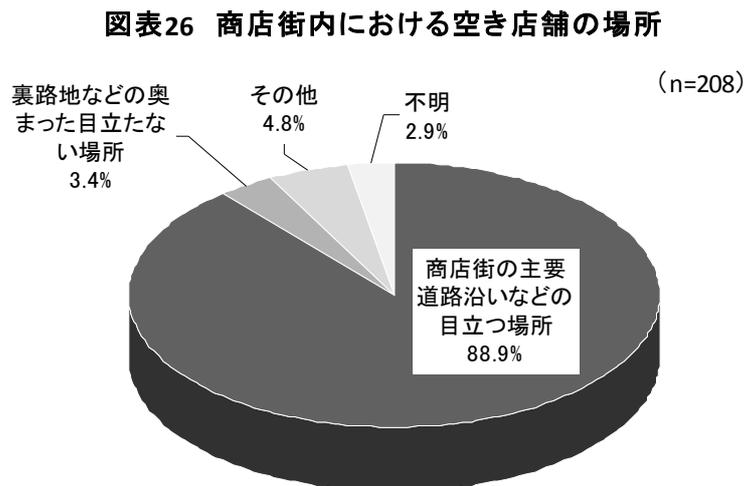
① 所有する空き店舗がある商店街の立地（問1）

所有する空き店舗がある商店街の立地は、「繁華街」が最も多く 69.2%、次いで「その他」が 10.1%、「駅前・駅ビル」が 9.1%であった。「その他」では、「旧繁華街」という回答が多かった。



② 商店街内における空き店舗の場所（問2）

空き店舗があるのは商店街内のどのような場所であるかについては、「商店街の主要道路沿いなど目立つ場所」が 88.9%と突出していた。

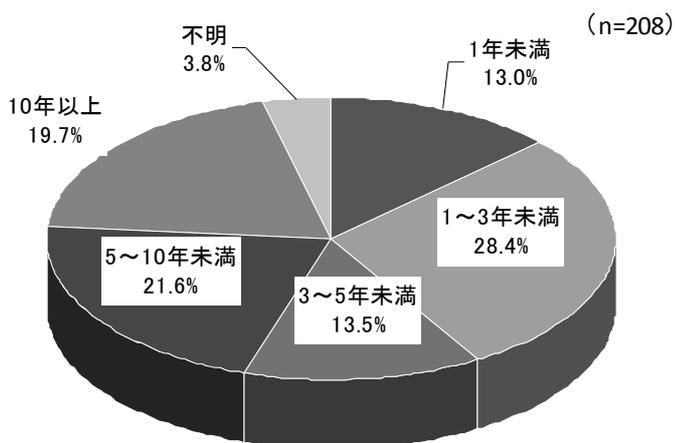


(2) 空き店舗の店舗部分について

① 空き店舗になっている期間（問4）

空き店舗となっている建物の店舗部分において、空き店舗になっている期間は、「1年未満」が13.0%、「1～3年未満」が28.4%、「3～5年未満」が13.5%、「5～10年未満」が21.6%、「10年以上」が19.7%、「不明」が3.8%であった。平均すると約5年間、空き店舗になっていることがわかる。

図表27 空き店舗になっている期間



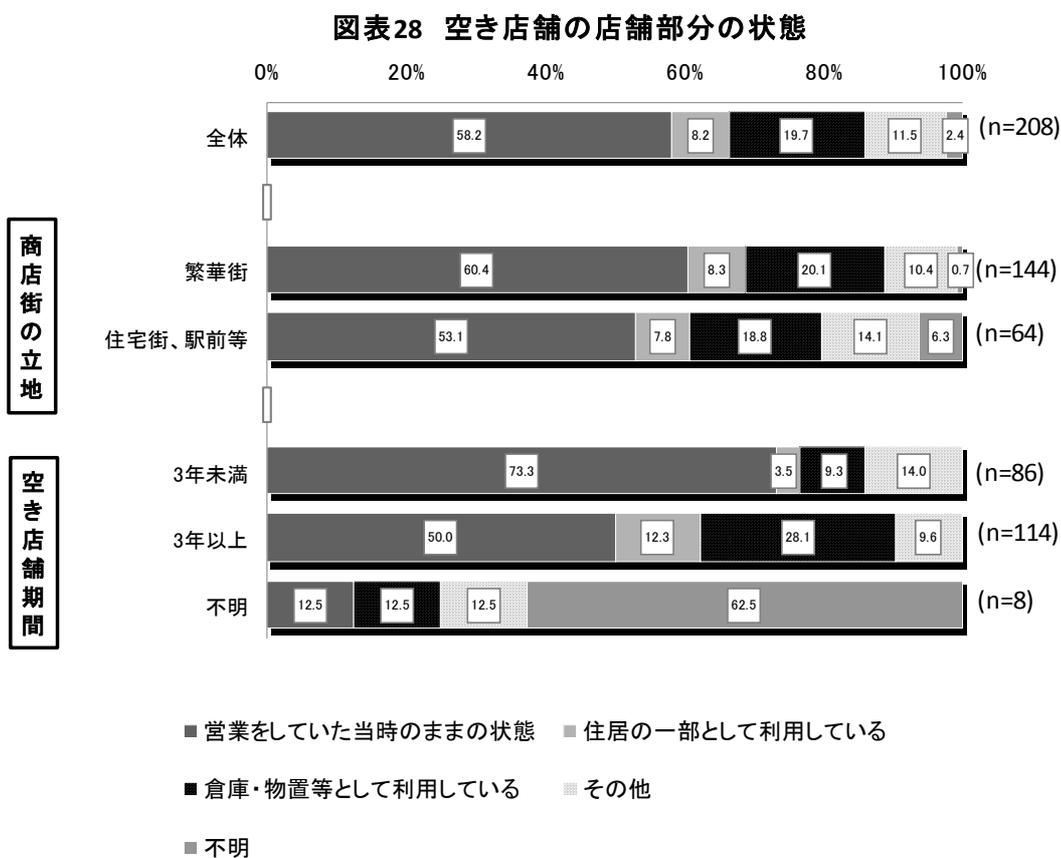
		n	1年未満	1～3年未満	3～5年未満	5～10年未満	10年以上	不明	平均(年)
上段：実数 下段：割合		n							
全体		208	27	59	28	45	41	8	4.96
		100.0	13.0	28.4	13.5	21.6	19.7	3.8	
の商店地街	繁華街	144	19	41	21	33	26	4	4.88
		100.0	13.2	28.5	14.6	22.9	18.1	2.8	
の商店地街	住宅街、駅前等	64	8	18	7	12	15	4	5.13
		100.0	12.5	28.1	10.9	18.8	23.4	6.3	

※ 平均値は各カテゴリーの中間値で算出

②空き店舗の店舗部分の状態（問3）

空き店舗となっている建物の店舗部分の状態は、「営業をしていた当時のままの状態」が58.2%、「住居の一部として利用している」が8.2%、「倉庫・物置等として利用している」が19.7%、「その他」が11.5%、「不明」が2.4%であった。

空き店舗となっている期間別にみると、「3年未満」の空き店舗においては、「営業をしていた当時のままの状態」が73.3%であり、「3年以上」経過した空き店舗においては「住宅の一部」「倉庫・物置等」への利用が進んでいることがわかる。

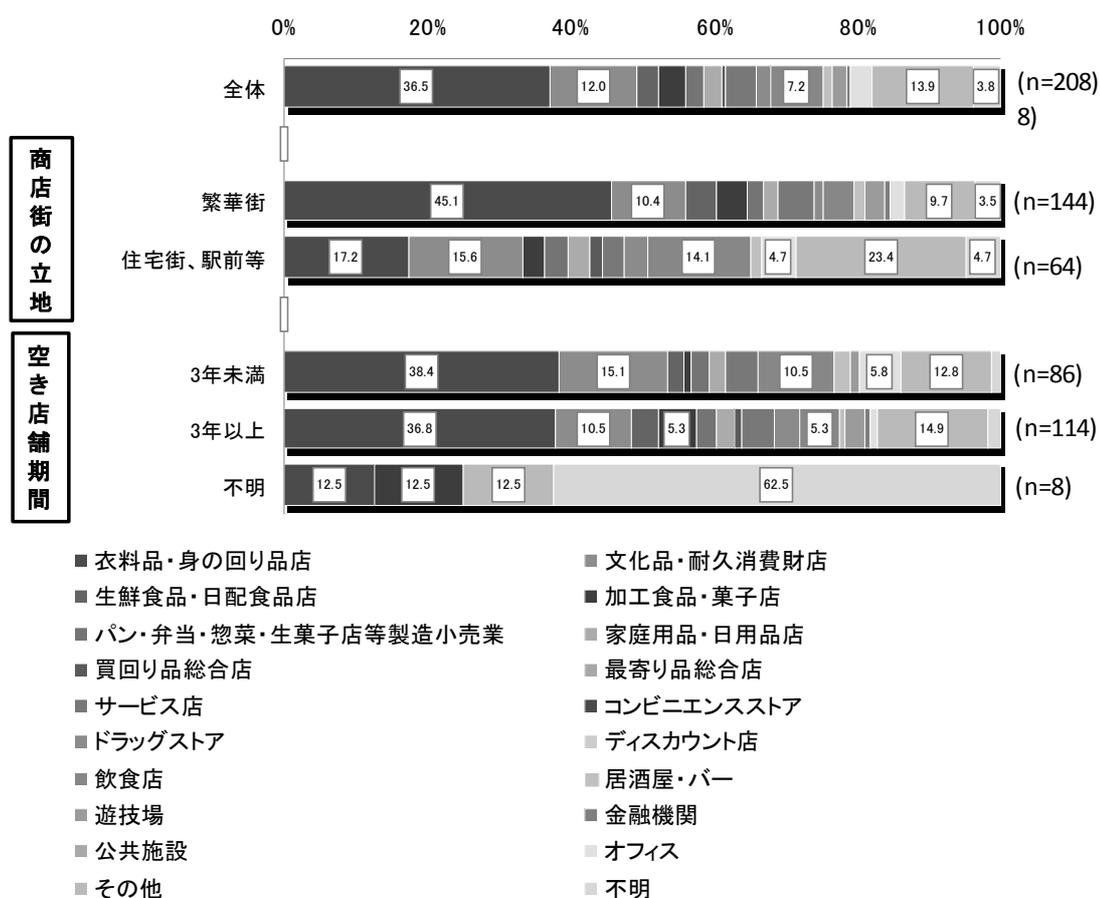


③-1. 空き店舗となる直前の業種（問5）

空き店舗となる直前の業種は、「衣料品・身の回り品店」が最も多く36.5%、次いで「その他」が13.9%、「文化品・耐久消費財店」が12.0%と続いている。

空き店舗が所在する商店街の立地別にみると、「繁華街」において「衣料品・身の回り品店」が45.1%とより多くなっており、「住宅街、駅前等」の立地では、「飲食店」の割合も14.1%と多くなっている。

図表29 空き店舗となる直前の業種



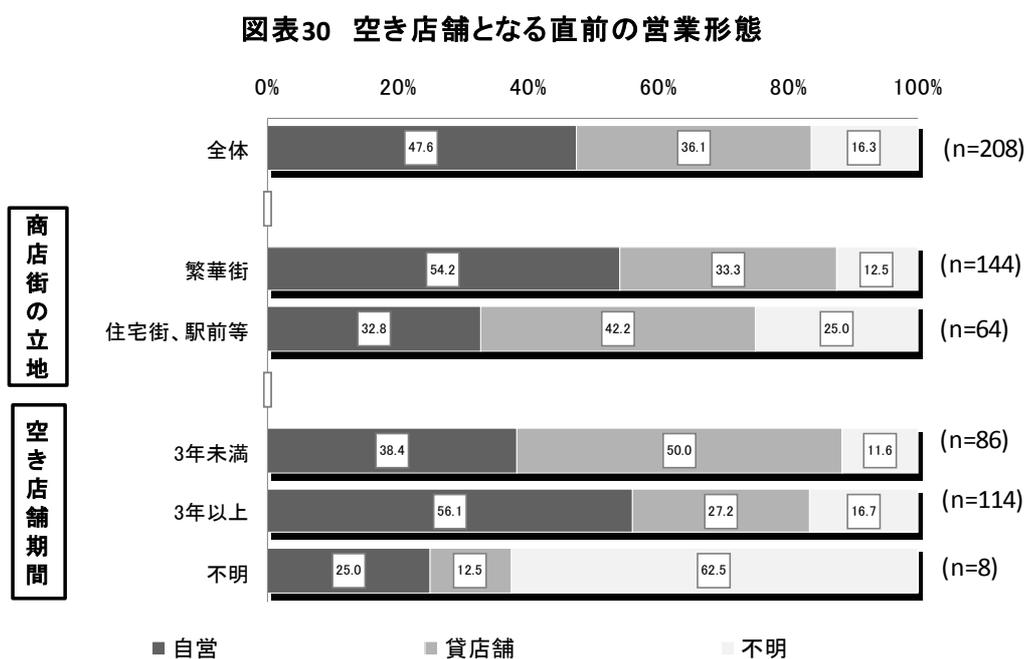
	n	業種																																
		衣料品・身の回り品店	文化品・耐久消費財店	生鮮食品・日配食品店	加工食品・菓子店	パン・弁当・惣菜・生菓子店等製造小売業	家庭用品・日用品店	買回り品総合店	最寄り品総合店	サービス店	コンビニエンスストア	ドラッグストア	ディスカウント店	飲食店	居酒屋・バー	遊技場	金融機関	公共施設	オフィス	その他	不明													
全体	208	76	25	6	8	5	8	1	9	4	15	3	4	1	6	29	8	100.0	36.5	12.0	2.9	3.8	2.4	3.8	0.5	4.3	1.9	7.2	1.4	1.9	0.5	2.9	13.9	3.8
の商店街立地	繁華街	144	65	15	6	6	3	5	7	2	6	2	4	1	3	14	5	100.0	45.1	10.4	4.2	4.2	2.1	3.5	4.9	1.4	4.2	1.4	2.8	0.7	2.1	9.7	3.5	
	住宅街、駅前等	64	11	10	2	2	3	1	2	2	9	1	1	1	3	15	3	100.0	17.2	15.6	3.1	3.1	4.7	1.6	3.1	3.1	14.1	1.6	4.7	23.4	4.7			
空き店舗期間	3年未満	86	33	13	2	1	2	2	4	4	9	2	1	1	5	11	1	100.0	38.4	15.1	2.3	1.2	2.3	2.3	4.7	10.5	2.3	1.2	5.8	12.8	1.2	5.8	12.8	1.2
	3年以上	114	42	12	4	6	3	6	5	5	6	1	3	1	1	17	2	100.0	36.8	10.5	3.5	5.3	2.6	5.3	4.4	5.3	0.9	2.6	0.9	0.9	14.9	1.8		
	不明	8	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	100.0	12.5	12.5	12.5	62.5												

③-2. 空き店舗となる直前の営業形態（問5）

空き店舗となる直前の営業形態は、「自営」が 47.6%、「貸店舗」が 36.1%、「不明」が 16.3%であった。

空き店舗が所在する商店街の立地別にみると、「繁華街」においては「自営」が 54.2%と過半数を占め、「住宅街・駅前等」においては「貸店舗」の割合のほうが多い。

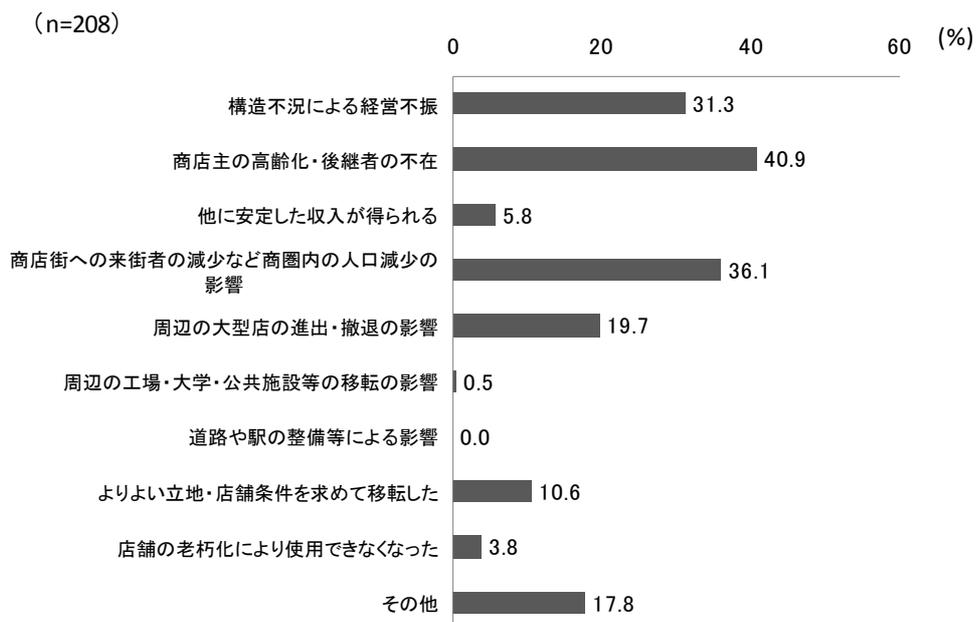
空き店舗となっている期間別にみると、「3年未満」においては「貸店舗」が 50.0%と半数を占め、「3年以上」では「自営」が 56.1%と過半数を占めていることがわかる。



④空き店舗になった理由（問6）

空き店舗になった理由では、「店主の高齢化・後継者の不在」が最も多く40.9%、次いで「商店街への来街者の減少など商圏内の人口減少の影響」が36.1%、「構造不況による経営不振」が31.3%と続いている。

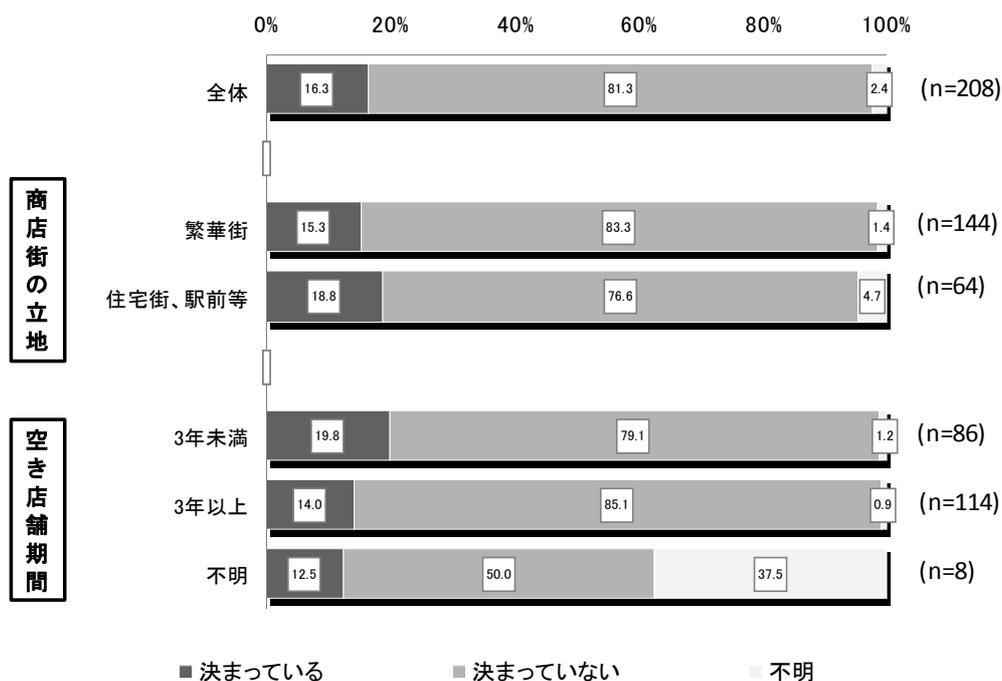
図表31 空き店舗になった理由（複数回答）



⑤-1. 今後1年以内の空き店舗の使い道決定有無（問7）

今後1年以内の空き店舗の店舗部分の使い道が決まっているかについては、「決まっている」が16.3%、「決まっていない」が81.3%、「不明」が2.4%であった。

図表32 今後1年以内の空き店舗の使い道決定有無

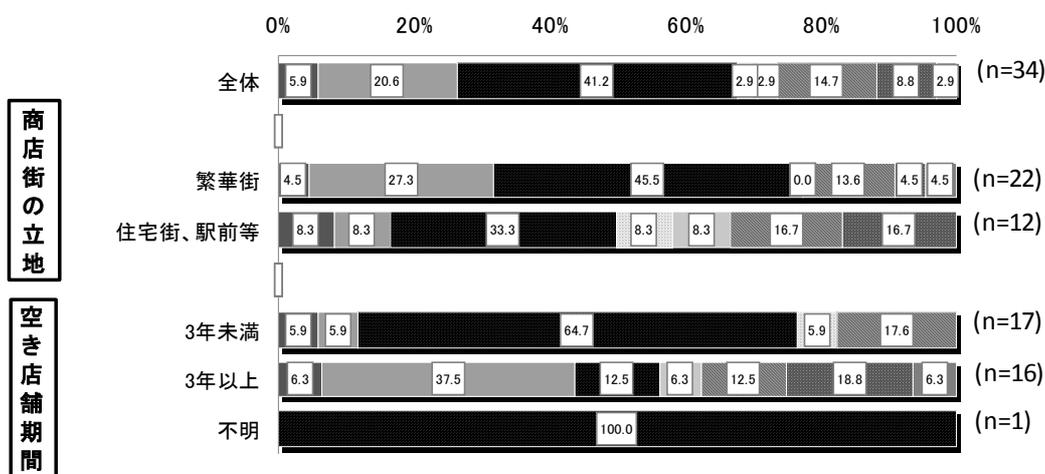


⑤-2. 空き店舗の今後の使用方法（問 7-1）

今後1年以内の使い道が決まっている所有者へ使用方法を尋ねると、「店舗として賃貸」が最も多く41.2%、次いで「自分もしくは家族が店舗以外の用途で使用」が20.6%、「土地・建物ごと売却」が14.7%と続いている。

空き店舗となっている期間別にみると、「3年未満」で店舗として賃貸する傾向が顕著となっており、64.7%であった。「3年以上」になると、店舗以外の用途での使用意向が増えていることがわかる。

図表33 空き店舗の今後の使用方法



- 自分もしくは家族が店舗として使用
- 自分もしくは家族が店舗以外の用途で使用
- 店舗として賃貸
- 建物を取り壊し、駐車場にする
- 建物を取り壊し、更地にする
- 土地・建物ごと売却
- 市街地再開発事業や道路の用地として収容
- その他

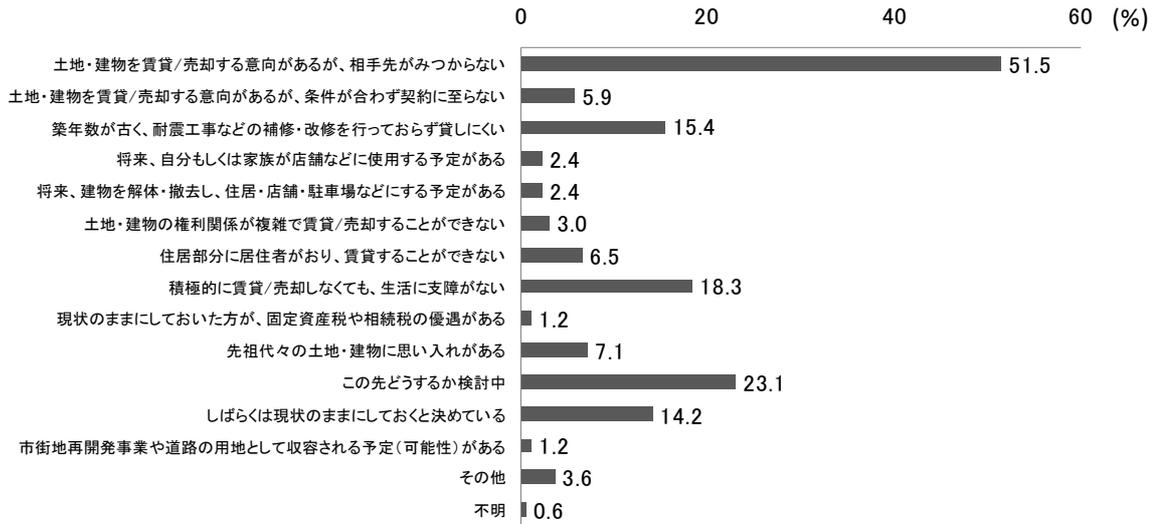
上段：実数 下段：割合	n %	が自分 店舗も しくは 家族 として 使用	でが自分 店舗も しくは 家族 として 使用	店 舗 と し て 賃 貸	し 店 舗 以 外 の 用 途 と	店 舗 を 新 築 し 、 建 物 を 取 り 壊 し	住 宅 建 物 を 取 り 壊 し	駐 車 場 に す る	更 地 に す る	却 土 地 ・ 建 物 ご と 売	て や 市 街 地 の 再 開 発 事 業	そ の 他
全体	34 100.0	2 5.9	7 20.6	14 41.2	- -	- -	- -	1 2.9	1 2.9	5 14.7	3 8.8	1 2.9
の商店街 立地												
繁華街	22 100.0	1 4.5	6 27.3	10 45.5	- -	- -	- -	- -	- -	3 13.6	1 4.5	1 4.5
住宅街、駅前等	12 100.0	1 8.3	1 8.3	4 33.3	- -	- -	- -	1 8.3	1 8.3	2 16.7	2 16.7	-
空き店舗 期間												
3年未満	17 100.0	1 5.9	1 5.9	11 64.7	- -	- -	- -	1 5.9	- -	3 17.6	- -	- -
3年以上	16 100.0	1 6.3	6 37.5	2 12.5	- -	- -	- -	- -	1 6.3	2 12.5	3 18.8	1 6.3
不明	1 100.0	-	-	1 100.0	-	-	-	-	-	-	-	-

⑤-3. 空き店舗の状態が続いている理由（問 7-2）

今後1年以内の使い道が決定していない所有者に、使い道が決まらず空き店舗の状態が続いている理由を尋ねたところ、「土地・建物を賃貸/売却する意向があるが、相手先が見つからない」が最も多く51.5%、次いで「この先どうするか検討中」が23.1%、「積極的に賃貸/売却しなくても、生活に支障がない」が18.3%と続いている。

図表34 空き店舗の状態が続いている理由（複数回答）

(n=169)



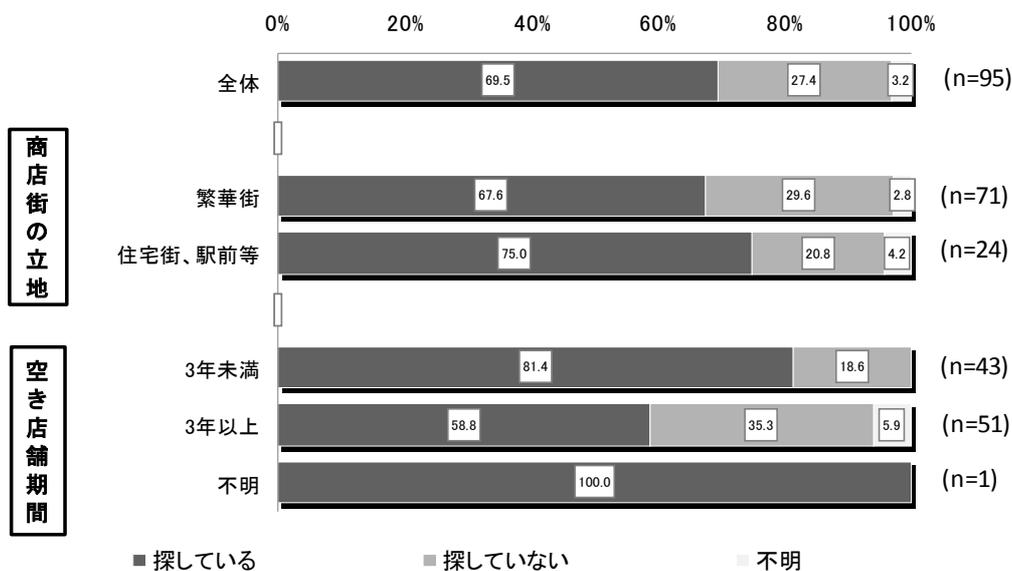
	上段：実数	下段：割合	か	意	土	契	土	貸	築	補	將	將	住	將	な	土	賃	住	も	積	遇	が	現	入	こ	お	能	市	そ	不
	n	%	意	向	地	約	地	し	年	修	来	来	居	来	で	地	居	積	極	積	極	現	現	先	こ	お	能	市	そ	不
全体	169	100.0	87	51.5	10	5.9	15.4	26	15.4	4	2.4	4	2.4	4	3.0	6.5	11	6.5	18.3	2	1.2	7.1	23.1	14.2	1.2	3.6	0.6	6	1	
の商	120	100.0	66	55.0	6	5.0	17.5	21	17.5	1	0.8	1	0.8	1	3.3	4	6	23	19.2	2	1.7	9.2	24.2	13.3	0.8	3.3	4	-	-	
立店	49	100.0	21	42.9	4	8.2	10.2	5	10.2	3	6.1	3	6.1	1	2.0	5	10.2	16.3	8	-	-	1	10	8	1	2	1	-	-	
地街	49	100.0	21	42.9	4	8.2	10.2	5	10.2	3	6.1	3	6.1	1	2.0	5	10.2	16.3	8	-	-	1	10	8	1	2	1	-	-	
空	68	100.0	37	54.4	6	8.8	11.8	8	11.8	3	4.4	1	1.5	1	1.5	2	2.9	5.9	4	-	-	1	11	11	9	1	1	1	1	
き	68	100.0	37	54.4	6	8.8	11.8	8	11.8	3	4.4	1	1.5	1	1.5	2	2.9	5.9	4	-	-	1	11	11	9	1	1	1	1	
店	97	100.0	49	50.5	4	4.1	17.5	-	-	-	-	3	3.1	3	3.1	9	9.3	26.8	26	1	1.0	11.3	28.9	15.5	1.0	5.2	-	-	-	
舗	97	100.0	49	50.5	4	4.1	17.5	-	-	-	-	3	3.1	3	3.1	9	9.3	26.8	26	1	1.0	11.3	28.9	15.5	1.0	5.2	-	-	-	
期	4	100.0	1	25.0	-	-	25.0	1	25.0	1	25.0	-	-	-	1	25.0	-	25.0	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	
間	4	100.0	1	25.0	-	-	25.0	1	25.0	1	25.0	-	-	-	1	25.0	-	25.0	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	

⑤-4. 売却先や賃貸先を探しているか（問 7-3）

今後1年以内の使い道が決定しておらず、「土地・建物を賃貸/売却する意向がある」所有者に、不動産業者等に依頼するなど、実際に売却先や賃貸先を探しているかを尋ねたところ、「探している」が69.5%、「探していない」が27.4%、「不明」が3.2%であった。

空き店舗となっている期間別にみると、「3年未満」で「探している」が81.4%となっている。

図表35 売却先や賃貸先を探しているか



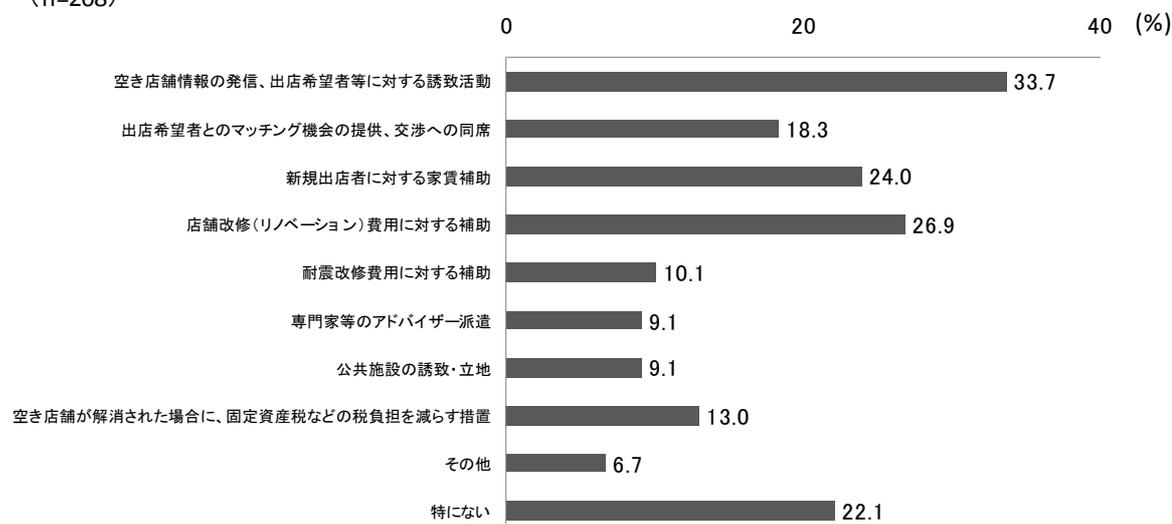
⑥空き店舗解消のため、商店街や行政に求める支援策（問8）

空き店舗解消のため、商店街や行政に求める支援策では、「空き店舗情報の発信、出店希望者等に対する誘致活動」が最も多く 33.7%、次いで「店舗改修（リノベーション）費用に対する補助」が 26.9%、「新規出店者に対する家賃補助」が 24.0%と続いている。

情報の発信や誘致活動によって売却先や賃貸先を探すことへの支援のニーズは高く、特に空き店舗となっている期間が 3 年未満の場合、「出店希望者とのマッチング機会の提供、交渉への同席」も多く、売却先や賃貸先を探すことへの支援を求める傾向がより多いことがわかる。

図表36 商店街や行政に求める支援策（複数回答）

(n=208)

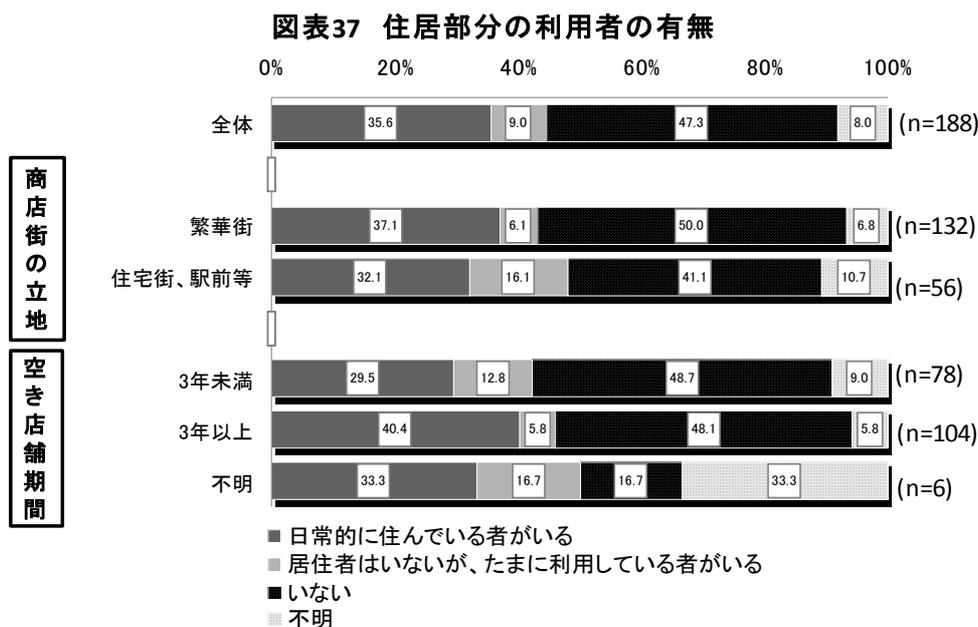


	n %	活動 希望者 等に対する 誘致活動	同席 機会の 提供、 交渉への 同席	出店 希望者 との マッチ ング	新出 店者 に対する 家賃 補助	店舗 改修 費用に 対する 補助	耐震 改修 費用に 対する 補助	専門 家等 のアド バイザ ー派遣	公共 施設 の誘致 ・立地	空き 店舗 が解消 された 場合 に、固 定資産 税など の税負 担を減 らす措 置	その他	特 に な い	不 明
全体	208	70	38	50	56	21	19	19	27	14	46	38	
	100.0	33.7	18.3	24.0	26.9	10.1	9.1	9.1	13.0	6.7	22.1	18.3	
の商店 立地街	繁華街	144	51	30	33	38	14	17	14	16	10	29	29
	住宅街、駅前等	64	19	8	17	18	7	2	5	11	4	17	9
	100.0	29.7	12.5	26.6	28.1	10.9	3.1	7.8	17.2	6.3	26.6	14.1	
空き 店舗 期間	3年未満	86	35	21	20	21	7	10	10	16	7	19	7
		100.0	40.7	24.4	23.3	24.4	8.1	11.6	11.6	18.6	8.1	22.1	8.1
	3年以上	114	33	16	27	33	13	8	8	10	7	27	27
	100.0	28.9	14.0	23.7	28.9	11.4	7.0	7.0	8.8	6.1	23.7	23.7	
不明	8	2	1	3	2	1	1	1	1	-	-	4	
	100.0	25.0	12.5	37.5	25.0	12.5	12.5	12.5	12.5	-	-	50.0	

(3) 空き店舗の住居部分について ※住居兼店舗の所有者のみ回答

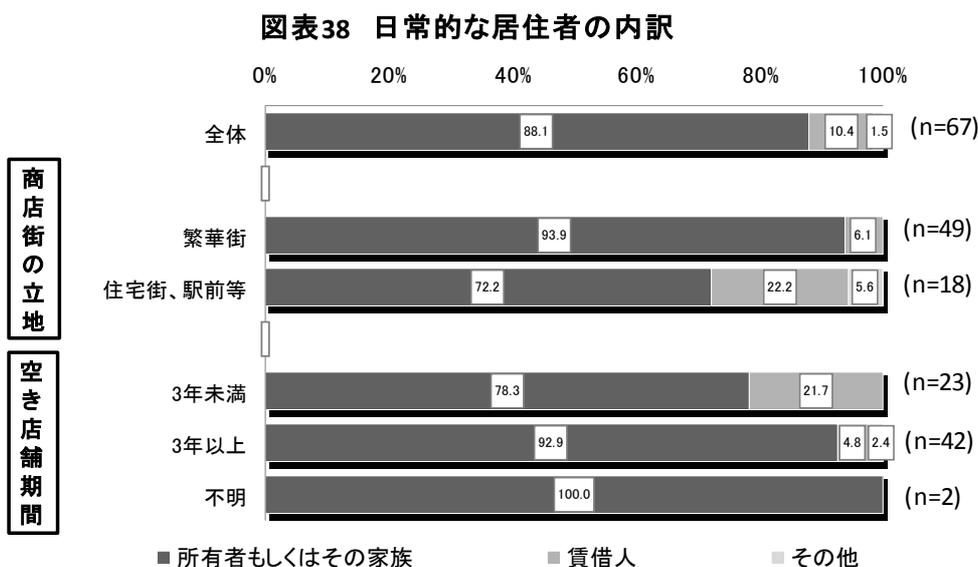
①-1. 住居部分の利用者の有無 (問 9)

空き店舗(住居兼店舗)の住居部分の利用者は、「日常的に住んでいる者がいる」が35.6%、「居住者はいないが、たまに利用している者がいる」が9.0%、「いない」が47.3%、「不明」が8.0%であった。



①-2. 日常的な居住者の内訳 (問 9-1)

日常的な居住者の内訳では、「所有者もしくはその家族」が88.1%、「賃借人」が10.4%、「その他」が1.5%であった。

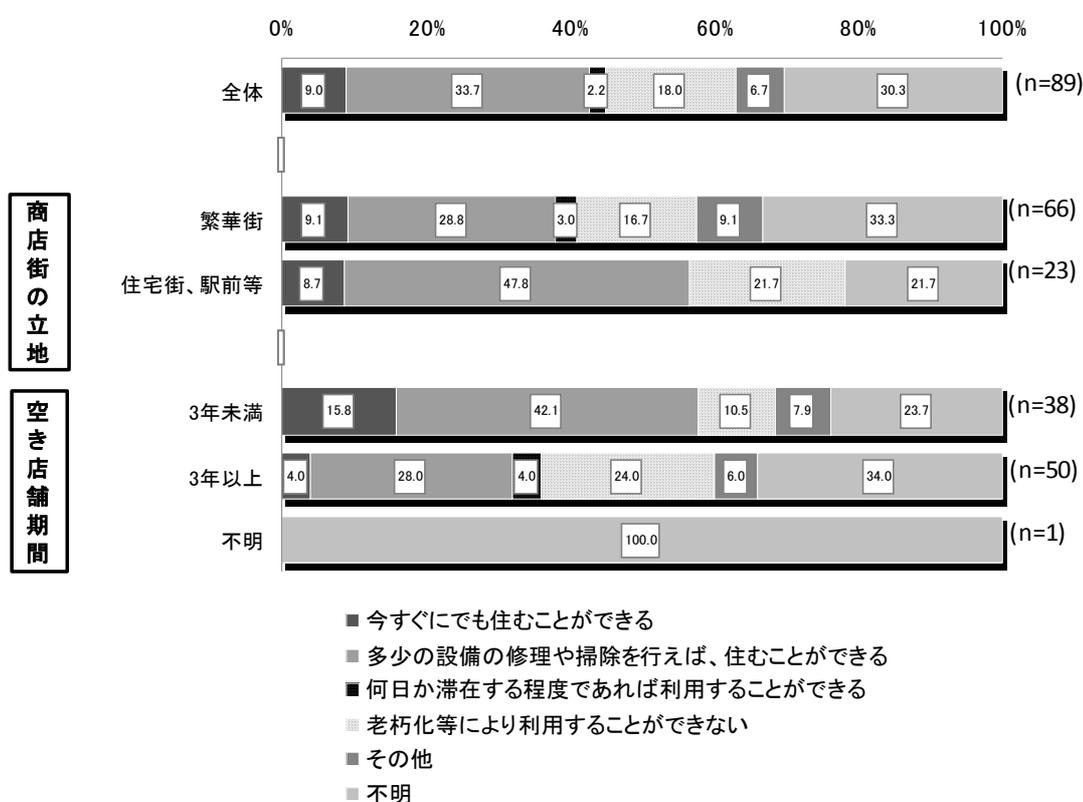


①-3. 現在の住居部分の状態（問 9-2）

空き店舗の住居部分の利用者がいない建物における現在の住居部分の状態は、「今すぐにも住むことができる」が 9.0%、「多少の設備の修理や掃除を行えば、住むことができる」が 33.7%、「何日か滞在する程度であれば利用することができる」が 2.2%、「老朽化等により利用することができない」が 18.0%、「その他」が 6.7%、「不明」が 30.3%であった。

空き店舗となっている期間別にみると、「3 年未満」では「今すぐにも住むことができる」「多少の設備の修理や掃除を行えば、住むことができる」を合計すると 57.9%となっている。

図表39 現在の住居部分の状態



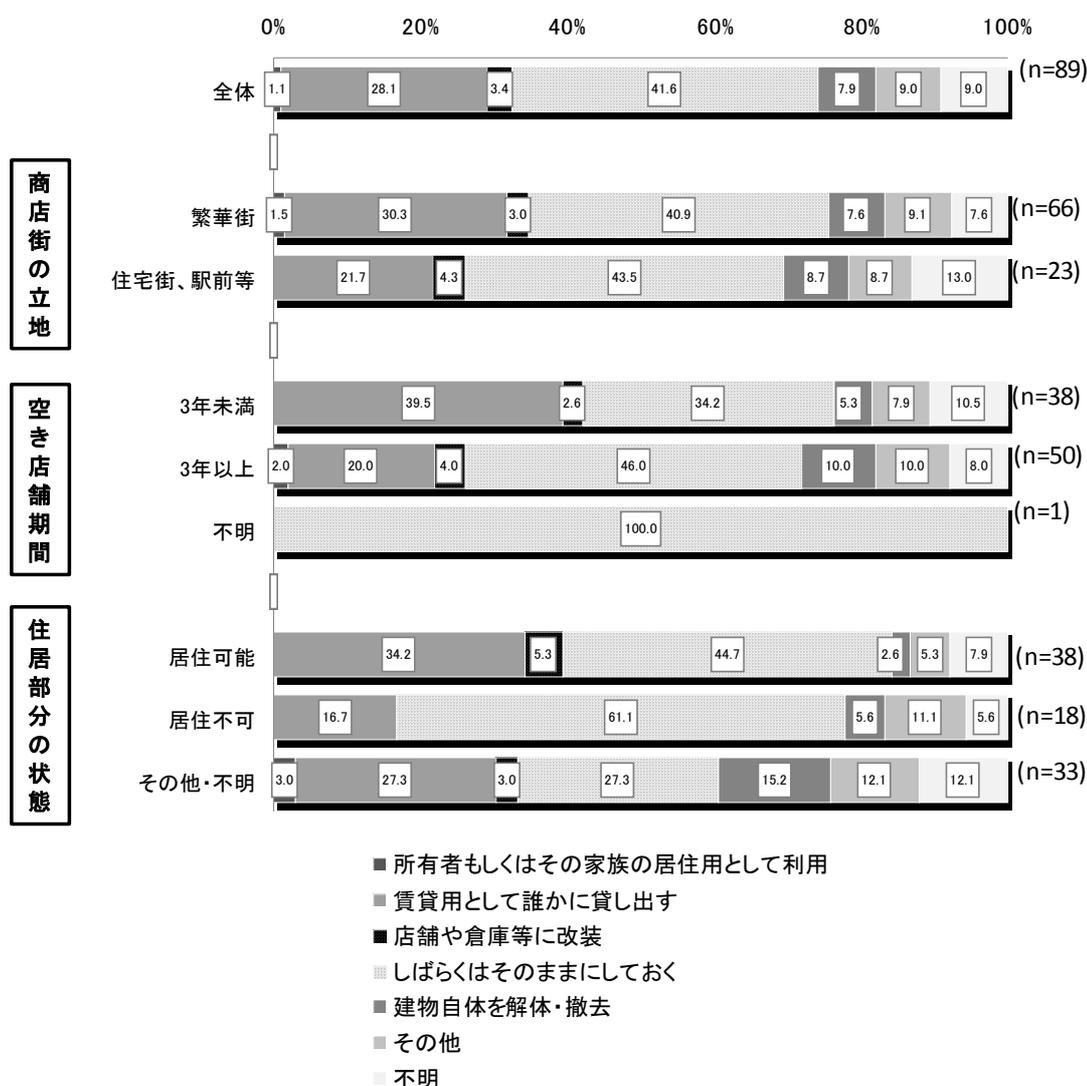
①-4. 今後の住居部分の利用意向（問 9-3）

空き店舗の住居部分の利用者がいない建物における今後の住居部分の利用意向は、「しばらくはそのままにしておく」が最も多く 41.6%、次いで「賃貸用として誰かに貸し出す」が 28.1%となっている。

空き店舗となっている期間別にみると、「3年未満」では「賃貸用として誰かに貸し出す」意向が 39.5%と高く、住居部分の状態別にみると、「居住可能」では「賃貸用として誰かに貸し出す」意向が 34.2%であり、空き店舗となっている期間が短く、居住可能な状態にある建物において、賃貸意向があることがわかる。

反対に、空き店舗となっている期間が長く、居住不可能な状態にある建物は、「しばらくそのままにしておく」意向が強まっていることがわかる。

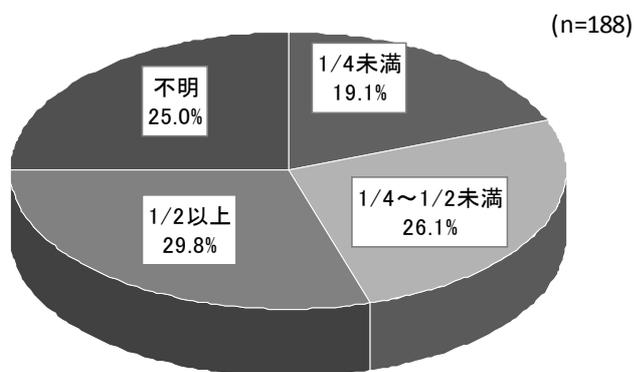
図表40 今後の住居部分の利用予定



②住居部分が占める面積の割合（問 10）

空き店舗（住居兼店舗）の建物全体のうち、住居部分が占める面積割合は、「1/4 未満」が 19.1%、「1/4～1/2 未満」が 26.1%、「1/2 以上」が 29.8%、「不明」が 25.0%であった。

図表41 住居部分が占める面積割合

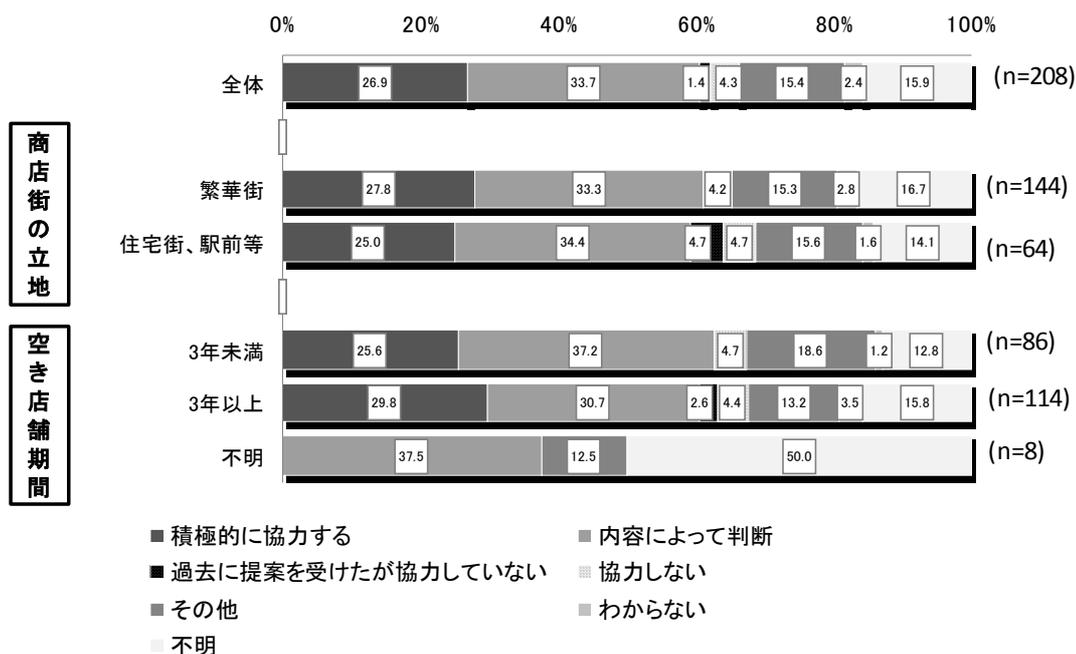


(4) 空き店舗活用への協力意向について

①-1. 空き店舗活用への協力意向の有無（問 14）

商店街や行政等から、改修（リノベーション）を行って公共的サービスの場として利用することや、市街地再開発事業などの空き店舗の有効利用策について提案があった場合の協力意向は、「内容によって判断」が最も多く 33.7%、「積極的に協力する」が 26.9%、「不明」が 15.9%、「その他」が 15.4%、「協力しない」が 4.3%、「わからない」が 2.4%、「過去に提案を受けたが協力していない」が 1.4%であった。

図表42 空き店舗活用への協力意向の有無



①-2. 協力する内容（問 14-1）

積極的に協力する、内容によって判断すると回答した人に、どのような内容であれば協力するかを尋ねたところ、商店街の活性化に資するものであれば、積極的に協力するという意見が多くみられた。

②空き店舗対策への意見（問 17）

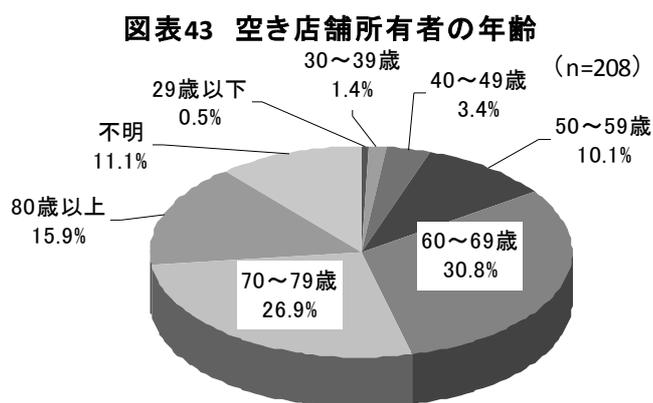
空き店舗対策についての意見では、空き店舗所有者個人や商店街での取組では限界があるため、行政の取組や支援に期待をする、または行政との連携が必要であるという回答が目立った。

特に、空き店舗情報の発信や出店希望者とのマッチングに期待する意見が多かった。

（5）空き店舗所有者自身について

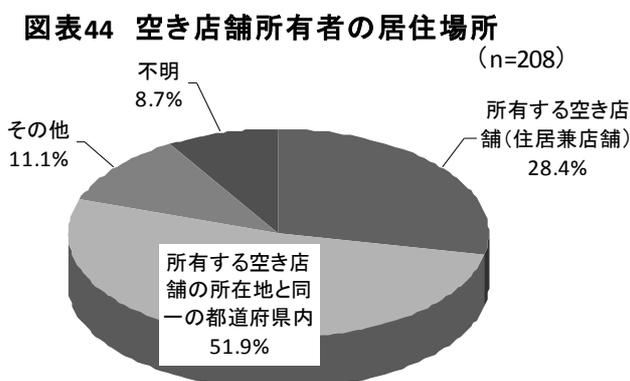
①空き店舗所有者の年齢（問 15）

空き店舗所有者の年齢は、「60～69歳」が最も多く 30.8%、次いで「70～79歳」が 26.9%、「80歳以上」が 15.9%であった。



②空き店舗所有者の居住場所（問 16）

空き店舗所有者の居住場所は、「所有する空き店舗の所在地と同一の都道府県内」が最も多く 51.9%、次いで「所有する空き店舗（住居兼店舗）」が 28.4%であった。



第 3 章

資料(アンケート調査票)

《 貴市区町村における空き店舗に関するアンケート調査票 》

■ 空き店舗に関する問題意識について

問1. 貴市区町村において、商店街(※1)内の空き店舗(※2)に関する調査を実施していますか。(○はひとつ)

1. 実施している ⇒問 1-1 へお進みください
2. 実施していない

※1 「商店街」とは、振興組合に限らず、事業協同組合や任意団体も含まれます。

※2 「空き店舗」とは、従前は店舗であったものが、店舗として利用可能な状態でありながら利用の予定がない(所有者の利用の意思がない場合も同様の扱いとする)建物とします。

→問 1-1. 調査の頻度はどれくらいですか。(○はひとつ)

1. 1年に1度程度 2. 2年に1度程度 3. 3年以上に1度程度
4. 不定期 5. その他 ()

問 2. 貴市区町村として、商店街内の空き店舗について問題意識を持っていますか。(○はひとつ)

1. 非常に持っている 2. やや持っている ⇒問 2-1 へお進みください
3. どちらともいえない 4. あまり持っていない 5. 全く持っていない

→問 2-1. どのような問題意識ですか。(○はいくつでも)

1. 市街地の空洞化 2. 住民の買物利便性の低下
3. 地域コミュニティの喪失 4. 商店街としての魅力・にぎわいの低下
5. 地域行事の担い手不足 6. 治安の悪化
7. 景観の悪化 8. 衛生上の心配
9. 防災上の心配 10. 周辺地価の低下
11. その他 ()

■ 空き店舗数について

問 3. 貴市区町村内にある商店街内の空き店舗数は、5年前と比較して変化はありますか。(○はひとつ)

1. 増加した 2. 減少した 3. 変わらない 4. わからない

問 4. 貴市区町村内にある商店街内の空き店舗数は、今後どのように変化すると予測しますか。(○はひとつ)

1. 増加する 2. 減少する 3. 変わらない 4. わからない

問 5. 空き店舗が解消されない(されにくい)理由・背景として考えられるものはどのようなことですか。
(○はいくつでも)

1. 商店街の立地環境がよくないため（駅や繁華街から離れている、周囲に駐車場がない等）
2. 商店街のにぎわいが少ないため
3. 空き店舗情報を十分に発信できていないため
4. 入居できる業種を制限しているため
5. 家賃等の条件の折り合いがつかないため
6. 店舗が老朽化しており、耐震工事などの補修・改修も行われていないため
7. 土地・建物の権利関係の問題があるため
8. 店舗の2階などに人が住んでいるため
9. 所有者に貸す意思がないため
10. 人口の減少、郊外大型店への顧客の流出等、構造的な問題のため
11. その他（)
12. 特に問題を感じていない

■ 空き店舗解消に向けた施策について

問 6. 空き店舗解消に向けて、貴市区町村として実際に実施している施策はどのようなことですか。(○はいくつでも) 他に実施している施策がある場合は「その他」の欄にご記入ください。また、実施している施策の効果についてもそれぞれ右側の欄の当てはまるところに○をご記入ください。

空き店舗対策 施策	効 果			
	大変有効	やや有効	あまり効果なし	全く効果なし
1. 空き店舗バンク等による情報の積極的な発信	1	2	3	4
2. 新規出店希望者等の誘致	1	2	3	4
3. 新規出店希望者と所有者とのマッチング、交渉への参加	1	2	3	4
4. 公共施設の誘致・立地	1	2	3	4
5. 新規出店者に対する家賃補助	1	2	3	4
6. 店舗改修（リノベーション）費用に対する補助	1	2	3	4
7. 長期的な視野に立った商店街活性化のためのプラン作成に関する助言	1	2	3	4
8. 専門家等のアドバイザー派遣	1	2	3	4
9. 空き店舗対策に関する勉強会の開催	1	2	3	4
10. 創業者支援（チャレンジショップ等将来の入居者の育成）	1	2	3	4
11. 不動産会社等の民間企業との連携、情報共有	1	2	3	4
12. 空き店舗が解消された場合に、固定資産税等の税負担を減らす措置	1	2	3	4
13. 空き店舗が解消されない場合に、固定資産税等の税負担を増やす措置	1	2	3	4
14. その他（)	1	2	3	4
15. 特に実施していない				

問 9. 空き店舗の積極的な活用がなされるよう、**税負担を増やすなどのディスインセンティブ策(所有者に不利益を生じさせること)**を実施したことがありますか。(○はひとつ)

- | | | |
|-------------------------|------------|-------------------|
| 1. 実施している | 2. 過去に実施した | } ⇒問 9-1 へお進みください |
| 3. 検討したことはあるが実施には至っていない | | |
| 4. ない | | |

→ 問 9-1. **具体的な実施(検討)内容**はどのようなものですか。(○はいくつでも)

税負担を増やす以外に具体的な実施(検討)内容がある場合には「その他」にご記入ください。

- | | |
|------------------|---|
| 1. 税負担を増やす (税目 : |) |
| 2. その他 (|) |

問 10. 固定資産税・都市計画税の住宅用地に対する課税標準の特例措置(※3)(以下、「住宅用地特例といいます)を受けている**住居兼店舗**(※4)について、もし仮に、居住者のいない空き店舗であれば住宅用地特例の適用を外すというディスインセンティブ策を実施した場合、空き店舗の解消、商店街の活性化に効果的だと思いますか。(○はひとつ)

※3 「特例措置」とは、併用住宅に関して、居住部分が1/2以上であれば敷地面積全体について、1/4以上1/2未満であれば敷地面積の半分について、200㎡までの土地の**固定資産税が1/6、都市計画税が1/3に軽減**されるなどの措置を指します。

※4 「住居兼店舗」とは、居住部分と店舗部分から構成される一棟の建物とします。(例:1階が店舗、2階が住居)

- | | |
|--------------|------------------|
| 1. 効果的だと思う | ⇒問 10-1 へお進みください |
| 2. 効果的だと思わない | ⇒問 10-2 へお進みください |
| 3. 分からない | |

→ 問 10-1. 「効果的だと思う」と回答した**理由**はどのようなことですか。(○はいくつでも)

- | | |
|---|---|
| 1. 固定資産税の負担増加により、所有者が積極的に空き店舗を活用すると思うため | |
| 2. 空き店舗活用の施策に対して、所有者からの協力が得られやすくなると思うため | |
| 3. その他 (|) |

→ 問 10-2. 「効果的だと思わない」と回答した**理由**はどのようなことですか。(○はいくつでも)

- | | |
|---|---|
| 1. 固定資産税の負担が増しても、所有者は積極的に空き店舗を活用しないと思うため | |
| 2. 固定資産税の増加分が入居希望者への家賃等に転嫁されることになると思うため | |
| 3. 商店街への出店希望者が少ないので、所有者の税負担が増えるだけで特段の変化は起きないと思うため | |
| 4. 住宅への建て替えや駐車場などが増え、結果として商店街の魅力が失われると思うため | |
| 5. 無理やりなテナント誘致が行われ、風紀の乱れや治安の悪化が起こると思うため | |
| 6. その他 (|) |

問 11. 問 10 のような住宅用地特例の適用を外す以外に、効果的だと思ふディスインセンティブ策があれば、ご記入ください。(自由記入)

問 12. 空き店舗対策で注目している全国・海外の取組事例(公的支援・民間プロジェクト問わず)があれば、ご記入ください。(自由記入)

問 13. 店舗改修費補助や家賃補助等の商店街に対する直接的な施策以外に、間接的に商店街の活性化につながる施策を行ったことはありますか。(○はひとつ)

1. 実施している	2. 過去に実施した	} ⇒問 13-1 へお進みください
3. 検討したことはあるが実施には至っていない		
4. ない		

→ 問 13-1. 具体的な実施(検討)内容はどのようなものですか。(○はいくつでも)

1. 大型店の立地規制
2. 市街地再開発事業等による中核的な公共施設・商業施設の整備
3. 周辺への公営住宅の整備
4. 周辺への駐車場の整備
5. 周辺への企業や工場の誘致
6. バスやLRT(次世代型路面電車)などの公共交通網の整備
7. 道路網の整備
8. 歩行者天国の実施
9. その他 ()

問 13-2. 今後、必要・重要だと考えている間接的な商店街の活性化策はどのようなものですか。(〇はいくつでも)

1. 大型店の立地規制
2. 市街地再開発事業等による中核的な公共施設・商業施設の整備
3. 周辺への公営住宅の整備
4. 周辺への駐車場の整備
5. 周辺への企業や工場の誘致
6. バスやLRT（次世代型路面電車）などの公共交通網の整備
7. 道路網の整備
8. 歩行者天国の実施
9. その他（）
10. 特にない

問 14. 空き店舗の問題・対策に関して、課題に感じていることや国への要望など、ご意見があればご記入ください。(自由記入)

質問は以上で終了です。ご協力ありがとうございました。

《ご連絡及びフィードバック資料ご送付先》

市区町村名：

ご住所：

ご部署・役職名：

ご担当者名：

TEL：

e-mail：

《 貴市区町村における空き店舗に関するアンケート調査票 》

問1. 固定資産税・都市計画税の住宅用地に対する課税標準の特例措置(以下、「住宅用地特例」といいます)に関して、住宅であると判定された家屋について、一定の期間経過後、特例の適用可否を判定するために現地調査を全戸的または部分的に実施したことがありますか。(○はひとつ)

- | | |
|-------|-----------------------|
| 1. ある | ⇒問 1-1、問 1-2 へお進みください |
| 2. ない | ⇒問 1-3 へお進みください |

→ 問1-1. 問 1 で「1. ある」と回答した方にお聞きます。
調査の頻度はどれくらいですか。(○はひとつ)

- | | | | |
|------------|------------|--------------|--------|
| 1. 1年に1度程度 | 2. 2年に1度程度 | 3. 3年以上に1度程度 | 4. 不定期 |
| 5. その他 () | | | |

→ 問1-2. 問 1 で「1. ある」と回答した方にお聞きます。
調査によって住宅に該当しないと判定し、当該家屋の敷地の用に供されている土地について、住宅用地特例の適用対象から除外したことがありますか。(○はひとつ)

- | | | |
|-------|-------------------|---|
| 1. ある | ⇒ (把握していれば) 件数: 約 | 件 |
| 2. ない | | |

→ 問1-3. 問 1 で「2. ない」と回答した方にお聞きます。
調査を実施しない理由は何ですか。(○はいくつでも)

- | |
|--|
| 1. 実施するための人員が足りていない |
| 2. 所有者からの協力が得られない |
| 3. 積極的にやる理由がない |
| 4. 日頃の土地調査において、家屋の用途変更等の住宅用地特例の適用に関する事項も把握しているため |
| 5. 条例等において、住宅用地に異動があった場合は所有者に申告を求めているため |
| 6. 判定が難しいため |
| 7. その他 () |

問 2. 住宅用地特例の適用要件について、もし仮に、当該家屋が「構造上住宅と認められ、かつ居住以外の用に供されるものではない」と認められる場合であっても、「現に居住する者がいない」場合には、住宅に該当しないとされたら、適用の可否にあたり居住者の有無を判定することが必要になりますが、実務上可能だと思いますか。(○はひとつ)

- | | |
|-----------------|-----------------|
| 1. 可能である | |
| 2. 条件によっては可能である | ⇒問 2-1 へお進みください |
| 3. 不可能である | ⇒問 2-2 へお進みください |
| 4. わからない | |

→ 問 2-1. 問 2 で「2. 条件によっては可能である」と回答した方にお聞きます。
それは、どのような条件ですか。(○はいくつでも)

1. 「居住者がいる/いないこと」、「居住者」等の定義を厳密に国が定めれば
2. 居住者がいる/いないことを判定するための材料となる制度や仕組みを国が定めれば
3. 現地調査等をするための十分な人員が確保されれば
4. その他 ()

→ 問 2-2. 問 2 で「3. 不可能である」と回答した方にお聞きます。
それは、どうしてですか。(○はいくつでも)

1. 居住者がいる/いないことを判定するための明確な根拠はないと考えるため
2. 住民票等の既存制度は判定の根拠になり得ず、新しい制度をつくることも現実的ではないと考えるため
3. 人的負担が大きい
4. その他 ()

問 3. 空き家や空き店舗に関して、固定資産税の実務上で何か課題や問題があれば、自由にご記入ください。

《参考》

平成 27 年 5 月 26 日総務省通知「地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について」等の一部改正について（抜粋：一 住宅の認定（4））

賦課期日において現に人が居住していない家屋については、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋（併用住宅にあっては、当該家屋のうち居住部分とする。）が居住以外の用に供されるものではないと認められる場合には、住宅とする。ただし、賦課期日における当該家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取り壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものであるため、賦課期日における当該家屋の客観的状況等に留意する必要がある。

質問は以上で終了です。ご協力ありがとうございました。

《ご連絡及びフィードバック資料ご送付先》

市区町村名:

ご住所:

ご部署・役職名:

ご担当者名:

TEL:

e-mail:

《空き店舗に関するアンケート調査票》

あなたが所有する以下の物件について、ご回答ください。

《該当する空き店舗の所在地:

》

■ 空き店舗の立地環境について

問1. あなたが所有する空き店舗がある商店街は、どのような立地にありますか。(○はひとつ)

- | | | | | |
|--------|-----------|-----------|------------|----------|
| 1. 繁華街 | 2. 住宅街 | 3. 駅前・駅ビル | 4. ロードサイド※ | 5. オフィス街 |
| 6. 観光地 | 7. その他() | | | |

※「ロードサイド」・・・交通量の多い幹線道路・バイパス沿いのことを指します。

「1. 繁華街」と「3. 駅前・駅ビル」の双方に該当する場合は、「1. 繁華街」に○印を付けてください。

「3. 駅前・駅ビル」と「5. オフィス街」の双方に該当する場合は、「5. オフィス街」に○印を付けてください。

問2. あなたが所有する空き店舗は、商店街内のどのような場所にありますか。(○はひとつ)

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| 1. 商店街の主要道路沿いなどの目立つ場所 | 2. 裏路地などの奥まった目立たない場所 |
| 3. その他() | |

■ 空き店舗について

問3. 現在空き店舗となっている建物の店舗部分はどのような状態ですか。(○はひとつ)

- | |
|--------------------|
| 1. 営業をしていた当時のままの状態 |
| 2. 住居として利用している |
| 3. 倉庫・物置等として利用している |
| 4. その他() |

問4. 空き店舗になっている期間はどれくらいですか。(○はひとつ)

- | | | |
|---------------|--------------|--------------|
| 1. 1年未満 | 2. 1年以上～3年未満 | 3. 3年以上～5年未満 |
| 4. 5年以上～10年未満 | 5. 10年以上 | |

問5. 空き店舗となる直前の業種を選択肢から選んで番号をご記入ください。該当するものが無い場合にはその他に ご記入ください。また、その際の営業形態についても当てはまる方に○をつけてください。

- | | | |
|---|-------------|--------------|
| 1. 衣料品・身の回り品 (衣料・靴・時計・眼鏡・装飾品店など) | | |
| 2. 文化品・耐久消費財店 (本・文具・運動具・玩具・楽器・家具・電化製品・自転車店など) | | |
| 3. 生鮮食品・日配食品店 (肉・魚・野菜・豆腐・牛乳販売店など) | | |
| 4. 加工食品・菓子店 (加工食品・酒・調味料・米・茶・乾物・菓子店など) | | |
| 5. パン・弁当・惣菜・生菓子店等製造小売業 | | |
| 6. 家庭用品・日用品店 (台所用品・雑貨・食器・燃料店など) | | |
| 7. 買回り品総合店 (百貨店・総合スーパーなど) | | |
| 8. 最寄り品総合店 (食品スーパーなど) | | |
| 9. サービス店 (美容容・クリーニング・旅行代理店・レンタル店など) | | |
| 10. コンビニエンスストア | 11. ドラッグストア | 12. ディスカウント店 |
| 13. 飲食店 (レストラン・喫茶店など) | 14. 居酒屋・バー | |
| 15. 遊技場 (パチンコ・ゲームセンターなど) | 16. 金融機関 | |
| 17. 公共施設 (コミュニティスペースなど) | 18. オフィス | |
| 19. その他() | | |

業種
営業形態
1. 自営
2. 貸し店舗

問 6. 空き店舗になった理由は何ですか。(〇はいくつでも)

1. 扱っている商品・サービスそのものが売れなくなったことによる経営不振のため
2. 店主の高齢化・後継者の不在のため
3. 他に安定した収入が得られるため
4. 商店街への来街者の減少など商圏内の人口減少の影響を受けたため
5. 周辺の大型店の進出・撤退の影響を受けたため
6. 周辺の工場・大学・公共施設等の移転の影響を受けたため
7. 道路や駅の整備等による影響を受けたため
8. よりよい立地・店舗条件を求めて移転したため
9. 店舗の老朽化により使用できなくなったため
10. その他 ()

問 7. 今後 1 年以内に、空き店舗の使い道が決まっていますか。(〇はひとつ)

- | | |
|------------|-----------------|
| 1. 決まっている | ⇒問 7-1 へお進みください |
| 2. 決まっていない | ⇒問 7-2 へお進みください |

→問 7-1. 問 7 で「1. 決まっている」と回答した方にお聞きます。

どのように使用しますか。(〇はひとつ) 当てはまるものが無い場合にはその他にご記入ください。

1. 自分もしくは家族が店舗として使用する
2. 自分もしくは家族が店舗以外の用途で使用する
3. 店舗として賃貸する
4. 店舗以外の用途として賃貸する
5. 建物を取り壊し、店舗を新築する
6. 建物を取り壊し、住宅（自宅・アパート）を新築する
7. 建物を取り壊し、駐車場にする
8. 建物を取り壊し、更地にする
9. 土地・建物ごと売却する
10. 市街地再開発事業や道路の用地として収容される
11. その他 ()

→問 7-2. 問 7 で「2. 決まっていない」と回答した方にお聞きます。

使い道が決まらず、空き店舗の状態が続いている理由は何ですか。(〇はいくつでも)

1. 土地・建物を賃貸/売却する意向があるが、相手先が見つからないため
2. 土地・建物を賃貸/売却する意向があるが、金銭面等の条件が合わず契約に至らないため
3. 築年数が古く、耐震工事などの補修・改修を行っておらず貸しにくい
4. 将来、自分もしくは家族が店舗などに使用する予定があるため
5. 将来、建物を解体・撤去し、住居・店舗・駐車場などにする予定があるため
6. 土地・建物の権利関係が複雑で賃貸/売却することができないため
7. 住居部分に居住者がおり、賃貸することができないため
8. 積極的に賃貸/売却しなくても、生活に支障がないため
9. 現状のままにしておいた方が、固定資産税や相続税の優遇があるため
10. 先祖代々の土地・建物に思い入れがあるため
11. この先どうするか検討中であるため
12. しばらくは現状のままにしておく決めてしているため
13. 市街地再開発事業や道路の用地として収容される予定（可能性）があるため
14. その他 ()

→問 7-3 へお進みください

問 7-3. 問 7-2 で「1. 土地・建物を賃貸/売却する意向があるが、相手先が見つからない」「2. 土地・建物を賃貸/売却する意向があるが、金銭面等の条件が合わず契約に至らない」と回答した方にお聞きます。
不動産業者等に依頼するなど、**実際に売却先や賃貸先を探す**ことをしていますか。(○はひとつ)

- | | |
|----------|-----------|
| 1. 探している | 2. 探していない |
|----------|-----------|

問 8. 空き店舗状態の解消のため、**商店街や行政に求める支援策**はありますか。(○はいくつでも)

- | |
|------------------------------------|
| 1. 空き店舗情報の発信、出店希望者等に対する誘致活動 |
| 2. 出店希望者とのマッチング機会の提供、交渉への同席 |
| 3. 新規出店者に対する家賃補助 |
| 4. 店舗改修(リノベーション)費用に対する補助 |
| 5. 耐震改修費用に対する補助 |
| 6. 専門家等のアドバイザー派遣 |
| 7. 公共施設の誘致・立地 |
| 8. 空き店舗が解消された場合に、固定資産税などの税負担を減らす措置 |
| 9. その他 () |
| 10. 特にない |

■ 空き店舗の住居部分について

※問 9～11 は、**所有の店舗が「住居兼店舗」の場合にお答えください。所有の店舗が「住居兼店舗」でない場合は、問 9～11 は白紙のまま、問 12 以降の質問にお答え下さい。**
(「住居兼店舗」とは、店舗の2階などが住居スペースになっている建物を指します。)

問 9. 現在、空き店舗(住居兼店舗)の**住居部分の利用者**はいますか。(○はひとつ)

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| 1. 日常的に住んでいる者がいる | ⇒問 9-1 へお進みください |
| 2. 居住者はいないが、たまに利用している者がいる | |
| 3. いない | ⇒問 9-2、問 9-3 へお進みください |

問 9-1. 問 9 で「1.日常的に住んでいる者がいる」と回答した方にお聞きます。
どなたが居住していますか。(○はひとつ)

- | | | |
|----------------|--------|------------|
| 1. 所有者もしくはその家族 | 2. 借借人 | 3. その他 () |
|----------------|--------|------------|

問 9-2. 問 9 で「3.いない」と回答した方にお聞きます。
現在、住居部分は利用できる状態にありますか。(○はひとつ)

- | |
|-----------------------------|
| 1. 今すぐにでも住むことができる |
| 2. 多少の設備の修理や掃除を行えば、住むことができる |
| 3. 何日か滞在する程度であれば利用することができる |
| 4. 老朽化等により利用することができない |
| 5. その他 () |

問 9-3. 問 9 で「3.いない」と回答した方にお聞きます。
今後、住居部分をどのように利用する意向ですか。(○はひとつ)

- | |
|-----------------------------|
| 1. 所有者もしくはその家族の居住用として利用する予定 |
| 2. 賃貸用として誰かに貸し出す予定 |
| 3. 店舗や倉庫等に改装する予定 |
| 4. しばらくはそのままにしておく |
| 5. 建物自体を解体・撤去する予定 |
| 6. その他 () |

問 10. 空き店舗(住居兼店舗)の建物全体のうち、**住居部分が占める面積の割合**はどれくらいですか。
(○はひとつ)

1. 1/4 未満	2. 1/4 以上 1/2 未満	3. 1/2 以上
-----------	------------------	-----------

問 11. 併用住宅に関する**固定資産税の特例措置**※の適用を受けていますか。(○はひとつ)

※「固定資産税の特例措置」とは併用住宅に関して、居住部分が 1/2 以上であれば敷地面積全体について、1/4 以上 1/2 未満であれば敷地面積の半分について、200 ㎡までの**土地の固定資産税が 1/6 に軽減される**などの措置を指します。

※問 10 で「2. 1/4以上1/2未満」、「3. 1/2以上」と回答した場合は、**基本的に適用を受けている**と考えられます。

また、毎年自治体から送付される「固定資産税 課税明細書」の該当土地欄に「小規模住宅用地」や「一般住宅用地」、「住宅用地軽減有」等の記載がある場合は、適用を受けています。

1. 受けている	⇒問 11-1、問 11-2 へお進みください
2. 受けていない	
3. わからない	

→ 問 11-1. 問 11 で「1. 受けている」と回答した方にお聞きします。

もし仮に、人の住んでいない空き店舗が固定資産税の特例措置の対象でなくなったとすると、固定資産税が増加することになりますが、その場合、空き店舗の建物をどうしますか。(○はいくつでも)

1. 土地・建物を売却する
2. 建物を解体・撤去して、更地にする
3. 建物を解体・撤去して、駐車場にする
4. 建て替えや改装を行い、新たに店舗にする
5. 建て替えや改装を行い、新たに住宅(自宅・アパート)にする
6. 店舗部分を使い、自ら商売をする
7. 店舗として、テナント入居者を募集する
8. そのまま何もしない
9. わからない
10. その他 ()

→ 問 11-2. 問 11 で「1. 受けている」と回答した方にお聞きします。

もし仮に、人の住んでいない空き店舗が固定資産税の特例措置の対象でなくなったとすると、固定資産税が増加することになりますが、その場合、生活に影響がありますか。(○はひとつ)

1. 大きな影響がある	2. 影響がある	3. あまり影響はない	4. 全く影響はない
-------------	----------	-------------	------------

問 12. 差支えない範囲で、該当の空き店舗の**土地**に掛かる固定資産税・都市計画税をご記入ください。
(※市役所などから送られる課税明細書の該当資産の**税相当額と書かれている部分**が該当箇所です)

約	万円
---	----

問 13. 差支えない範囲で、該当の空き店舗の**家屋**に掛かる固定資産税・都市計画税をご記入ください。
(※市役所などから送られる課税明細書の該当資産の**税相当額と書かれている部分**が該当箇所です)

約	万円
---	----

■ 空き店舗活用への協力意向について

問 14. 商店街や行政等から、改修(リノベーション)を行って公共的サービスの場として利用することや、市街地再開発事業などの空き店舗の有効利用策について提案があった場合、協力する意向がありますか。
(○はひとつ)

1. 積極的に協力する

⇒問 14-1 へお進みください

2. 内容によって判断

3. 過去に提案を受けたが協力していない

⇒問 14-2 へお進みください

4. 協力しない

5. わからない

6. その他 ()

→問 14-1. 問 14 で「1. 積極的に協力する」「2. 内容によって判断」と回答した方にお聞きます。
どのような内容であれば協力しますか。(自由記入)

→問 14-2. 問 14 で「3. 過去に提案を受けたが協力していない」「4. 協力しない」と回答した方にお聞きます。
協力しなかった、協力しない理由は何ですか。(自由記入)

■あなたご自身について

問 15. あなた(該当の空き店舗の所有者)の年齢を教えてください。(○はひとつ)

- | | | | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1. 29歳以下 | 2. 30～39歳 | 3. 40～49歳 | 4. 50～59歳 | 5. 60～69歳 |
| 6. 70～79歳 | 7. 80歳以上 | | | |

問 16. あなた(該当の空き店舗の所有者)のお住まいを教えてください。(○はひとつ)

- | |
|-------------------------|
| 1. 該当の空き店舗 |
| 2. 該当の空き店舗の所在地と同一の都道府県内 |
| 3. その他(都道府県名：) |

■ご意見

問 17. 空き店舗対策について、ご意見などがありましたらご記入ください。(自由記入)

--

質問は以上で終了です。ご協力ありがとうございました。

《調査結果資料ご送付先》

※以下は記入必須ではありません。本アンケートの調査結果資料を送付させていただきますので、ご希望の方はご記入ください。

ご住所：

ご氏名：

TEL：

e-mail：

平成28年度 空き店舗に対する認識等に関する調査報告書

平成29年3月

■ 発行 中小企業庁経営支援部商業課
東京都千代田区霞が関1丁目3番1号
TEL 03(3501)1929

■ 実施 株式会社 矢野経済研究所
東京都中野区本町2丁目46番2号
TEL 03(5371)6920
