千葉県内不動産市場の現状と今後の活用の方向性

千葉経済センター【公益財団法人ひまわりベンチャー育成基金】

1. はじめに

千葉県内の不動産市場の動きをみると、地価上昇地点が東京都隣接部から JR 総武線、常磐・TX 沿いに南、東の両方向へと徐々に広がりつつあるほか、新設住宅着工戸数が消費増税後の反動減を脱して貸家を中心に堅調に推移しているうえ、仲介取引件数も増加しつつあるなど、総じて緩やかな拡大基調にある。

もっとも、地方部では住宅や公共施設などの不動産ストックが人口対比で重荷となってきているほか、不動産市場が活性化している都市部でも、年齢構成変化（少子高齢化）に伴い不動産のアンバランス（学校余剰・高齢者施設不足等、1970 年代ニュータウンの過疎化など）が生じていることも事実である。

本稿では、まず県内不動産市場の現状を整理し、その中でも今後大きな問題となることが想定される低未利用不動産（空き家、空き店舗、空き公共施設等）に焦点を当てて分析し、こうした不動産の利活用活発化に向けた先進事例紹介や提言を行う。

（注 1）本調査において、「借家」、「空き家」等の表現を用いる場合、共同住宅等の 1 室も、1 つの「借家」、「空き家」としてカウントしている（総務省「住宅・土地統計調査」に準拠）。したがって、共同住宅の空き家率は、いわゆる空室率を指す。

（注 2）本調査における地域ブロックの区分は次の通り。ただし、空き家率の分析においては、総務省「住宅・土地統計」で個別の数値が公表されていない自治体の数字は算入していない。

・千葉ブロック　：千葉市、市原市
・葛南ブロック　：市川市、船橋市、習志野市、八千代市、浦安市
・東葛飾ブロック：松戸市、野田市、柏市、流山市、我孫子市、鎌ケ谷市
・印旛ブロック　：成田市、佐倉市、四街道市、八街市、印西市、白井市、富里市、酒々井町、栄町
・香取ブロック　：香取市、神崎町、多古町、東庄町
・海匝ブロック　：銚子市、旭市、匝瑳市
・山武ブロック　：東金市、山武市、大網白里市、九十九里町、芝山町、横芝光町
・長生ブロック　：茂原市、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町
・夷隅ブロック　：勝浦市、いすみ市、大多喜町、御宿町
・安房ブロック　：館山市、鴨川市、南房総市、鋸南町
・君津ブロック：木更津市、君津市、富津市、袖ケ浦市

2. 県内不動産市場の現状

(1) 近年の千葉県及び近隣都県の地価動向

―回復途上にあるが、回復のテンポは都市部と地方部で格差が大きい

1 都 4 県における近年の地価動向をみると、2008 年のリーマン・ショック後下落し 2011 年の東日本大震災の影響を受けて一部地域で低迷が続いた後、この 2 年間はアベノミクスの好影響下で上昇に転じている（図表 1,2）。

（図表1）1都4県の住宅地価推移

（単位：円/㎡・%）

	11年	12年	13年	14年	15年	
						直近ボトム比
東京都	309,200	308,100	309,700	317,000	323,800	5.1
神奈川県	179,000	178,200	169,900	171,800	173,700	2.2
埼玉県	109,000	107,800	103,400	104,800	105,400	1.9
千葉県	72,300	73,600	70,300	71,100	71,500	1.7
茨城県	34,900	33,500	31,400	32,800	32,800	4.5

（注）1.出所：都道府県地価調査
2.直近ボトム比は、東京都は12年比、その他は13年比

（図表2）1都4県の商業地価推移

（単位：円/㎡・%）

	11年	12年	13年	14年	15年	
						直近ボトム比
東京都	1,391,700	1,377,600	1,378,000	1,445,700	1,551,400	12.6
神奈川県	401,600	401,400	402,000	423,200	436,600	8.8
埼玉県	241,200	247,200	240,200	243,500	246,100	2.5
千葉県	200,200	196,400	201,600	205,700	211,900	7.9
茨城県	61,200	58,100	65,400	65,900	65,100	12.0

（注）1.出所：都道府県地価調査
2.直近ボトム比は、埼玉県は13年比、その他は12年比

千葉県内の地価動向を地域別にみると、君津市・木更津市などアクアライン接岸地や鎌ケ谷市・船橋市など交通アクセスが良い地区の上昇率が高い。一方、県の東部・南部では、下落幅は縮小しつつも依然マイナス基調を脱しておらず、地域間格差はむしろ広がっている（図表 3）。この間、都市部で震災後の風評被害を受けた 4 市の動向をみると、震災 2 年後の 13 年春頃より人口が戻るとともに、地価も下げ止まりから上昇に転じ、震災の影響を脱して柏の葉や新浦安などでマンションの新築など新たな開発も始まっている（図表 4）。

（図表3）基準地価の対前年変動率（全用途平均）

（単位：％）

順位（15年）	市町村	対前年変動率 11年	⇒	13年	⇒	15年
1	君津市	−1.0		0.8		3.2
2	木更津市	−0.6		1.1		3.2
3	鎌ケ谷市	−2.4		0.3		1.6
4	船橋市	−2.2		1.3		1.5
5	市川市	−3.7		1.0		1.2
6	習志野市	−2.3		0.6		1.0
7	浦安市	−6.7		−2.5		1.0
8	富里市	−1.7		−0.3		1.0
9	袖ケ浦市	−1.1		−0.1		0.7
10	松戸市	−2.9		−0.6		0.6
11	長南町	−2.6		−1.2		0.4
12	流山市	−2.6		−0.9		0.3
13	東金市	−1.8		−0.5		0.3
14	市原市	−1.9		−0.5		0.3
15	茂原市	−1.6		−0.5		0.3
16	千葉市	−2.1		−0.3		0.2
17	館山市	−2.2		−0.4		0.2
県平均		−2.5		−0.6		0.2
18	成田市	−2.4		−0.9		0.1
19	長柄町	−2.7		−1.0		0.0
20	酒々井町	−3.0		−0.6		0.0
21	八千代市	−2.3		−0.5		−0.1
22	大網白里市	−2.5		−1.0		−0.1
23	一宮町	−1.7		−0.7		−0.2
24	鴨川市	−1.6		−0.6		−0.2
25	長生村	−3.0		−0.9		−0.2
26	白子町	−3.0		−0.9		−0.3
27	旭市	−2.8		−1.1		−0.3
28	八街市	−2.2		−1.0		−0.3
29	睦沢町	−2.3		−1.2		−0.4
30	銚子市	−2.2		−1.0		−0.4
31	御宿町	−1.5		−1.2		−0.4
32	匝瑳市	−2.9		−1.4		−0.5
33	柏市	−4.0		−1.5		−0.5
34	九十九里町	−3.3		−1.6		−0.5
35	東庄町	−1.8		−0.9		−0.5
36	横芝光町	−2.6		−1.2		−0.5
37	香取市	−3.8		−1.5		−0.6
38	芝山町	−2.5		−1.3		−0.6
39	多古町	−2.6		−1.1		−0.6
40	南房総市	−2.2		−0.8		−0.6
41	鋸南町	−1.9		−0.9		−0.6
42	山武市	−2.4		−1.3		−0.7
43	佐倉市	−2.5		−1.1		−0.7
44	我孫子市	−2.9		−1.8		−0.8
45	栄町	−2.5		−1.7		−0.9
46	勝浦市	−1.4		−1.0		−0.9
47	印西市	−2.1		−1.8		−0.9
48	富津市	−1.8		−0.6		−1.0
49	野田市	−6.0		−1.4		−1.1
50	神崎町	−4.3		−1.0		−1.1
51	四街道市	−3.1		−2.2		−1.2
52	大多喜町	−1.4		−1.3		−1.2
53	いすみ市	−1.5		−1.1		−1.5
54	白井市	−2.2		−1.2		−2.3

（注）1.出所：各年の千葉県「地価調査」より㈱ちばぎん総合研究所が作成。

2.変動率は小数点第2位を四捨五入しており、同じ変動率で順位が異なるのは、四捨五入前の数値を比較しているため。

（図表4）都市部の主な被災自治体の転出入数推移および地価動向

（単位：人・％）

	震災前	震災後減少期（A）			震災後回復期（B）			住宅地価変動率	
	08.10月～11.3月（2年6か月）	11.4月～13.3月（2年）			13.4月～15.11月（2年8か月）			A（11.1月→13.1月）	B（13.7月→15.7月）
	転出入合計	転出入合計	転出	転入	転出入合計	転出	転入		
県合計	42,630	−22,943	599,634	576,691	47,040	749,137	796,177	−6.9%	1.7%
都市部の主な被災自治体	21,321	−5,883	186,074	180,191	19,818	231,666	251,484	−6.0%	2.7%
浦安市（液状化）	954	−4,291	23,885	19,594	447	27,635	28,082	−10.3%	1.0%
柏市（ホットスポット）	7,052	−1,277	39,101	37,824	6,351	46,895	53,246	−5.9%	3.7%
千葉市（液状化）	11,164	−167	104,713	104,546	8,469	133,269	141,738	−5.1%	0.6%
習志野市（液状化）	2,151	−148	18,375	18,227	4,551	23,867	28,418	−2.9%	6.5%

（注）1.出所：千葉県毎月常住人口調査、国土交通省地価公示、都道府県地価調査より㈱ちばぎん総合研究所が作成。

2.社会増減における「その他」（職権による記載・消除等）分は除く。

(2) 土地売買取引件数の動向

―14 年は消費増税の影響でやや鈍るも回復傾向が続く

県内の土地売買取引（図表 5）も地価同様の動きを示しており、11 年をボトムに 15 年 1-10 月には 11 年比 17%（月平均）増加した。もっとも、件数は東京都の半分程度にとどまっている。

（図表5）売買による土地取引件数の推移（月平均）

（単位：件・%）

	10年	11年	12年	13年	14年	15年 1-10月	直近ボトム比
東京都	9,565	9,582	10,665	11,355	11,025	11,840	23.8
神奈川県	6,505	6,636	7,335	7,469	7,086	7,362	13.2
埼玉県	6,152	6,080	6,605	6,802	6,446	6,784	11.6
千葉県	5,281	4,877	5,046	5,322	5,320	5,709	17.1
茨城県	2,511	2,185	2,468	2,626	2,663	3,048	39.5

（注）1.出所：法務省「登記統計」

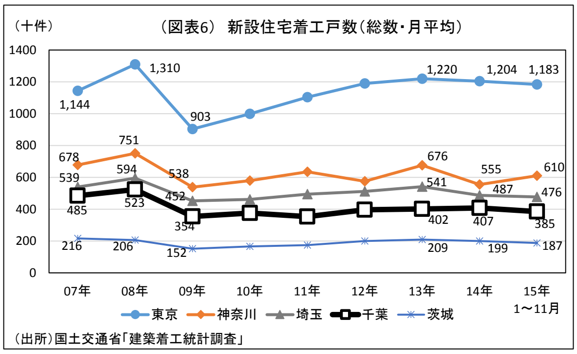
2.直近ボトム比は、東京都、神奈川県は10年比、その他は11年比

(3) 新設住宅着工戸数の動向

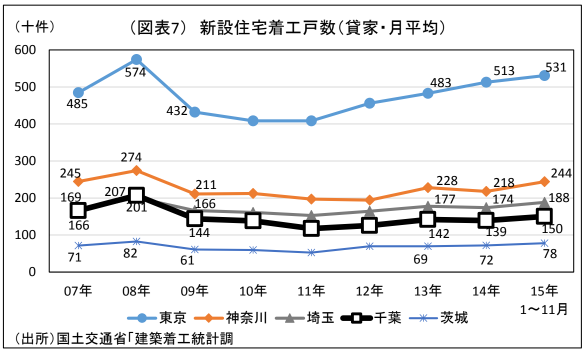
―相続税制の改正を追い風に貸家が増加基調。もっとも地域間の格差は大きい

県内新設住宅着工戸数をみると、1 都 4 県の中では東京都の回復が湾岸タワーマンション建設などから際だっているが、千葉県も消費増税の影響による振れはあるものの、基調的にはリーマン・ショック後の 09 年（3,544 戸・月平均）を底に月 4 千戸レベルまで緩やかに回復している（図表 6）。

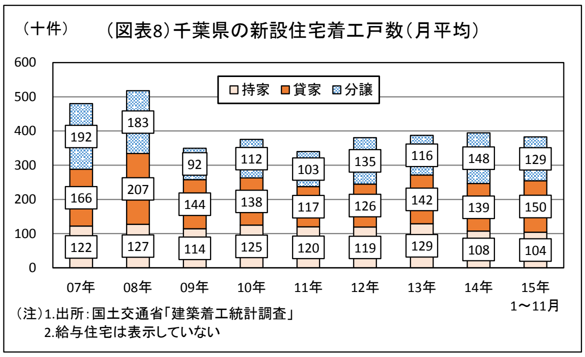
種類別にみると、持家は直近では増税後の低迷を脱して底入れ気配にあるが、着工水準としては低レベルに止まっている。一方、貸家は相続税制改正を受けて堅調に推移しているほか、分譲もマンションを中心に基調としては回復している。(図表 7、8)。



（図表6） 新設住宅着工戸数（総数・月平均）



（図表7） 新設住宅着工戸数（貸家・月平均）



（図表8）千葉県の新設住宅着工戸数（月平均）

もっとも県内新設住宅市場の回復度合いは一様ではない。着工戸数の変化をブロック別にみると、千葉・君津ブロック、葛南・東葛飾ブロックなど都市部では人口増加につれて着工戸数が回復している一方、海匝・山武ブロックや夷隅・長生・安房ブロックなど人口減少地区では着工減少傾向に歯止めが掛かっていない。この間県内被災地では回復ピッチを速めつつある（図表 9)。

（図表9）新設住宅着工戸数（月平均）

ブロック別　（単位：戸・%）

	2011～2012年	2014～2015年（※）	変化率
千葉・君津ブロック	906	1,017	12.3%
葛南・東葛飾ブロック	2,019	2,173	7.7%
印旛・香取ブロック	447	451	0.7%
海匝・山武ブロック	132	123	-6.4%
夷隅・長生・安房ブロック	141	139	-1.2%

（注）1.出所：国土交通省「建築着工統計調査」
2.2015年は1～11月

被災地　（単位：戸・%）

	2011～2012年	2014～2015年（※）	変化率
浦安市	80	85	6.1%
柏市	296	371	25.3%
千葉市	568	643	13.1%
習志野市	101	121	19.6%

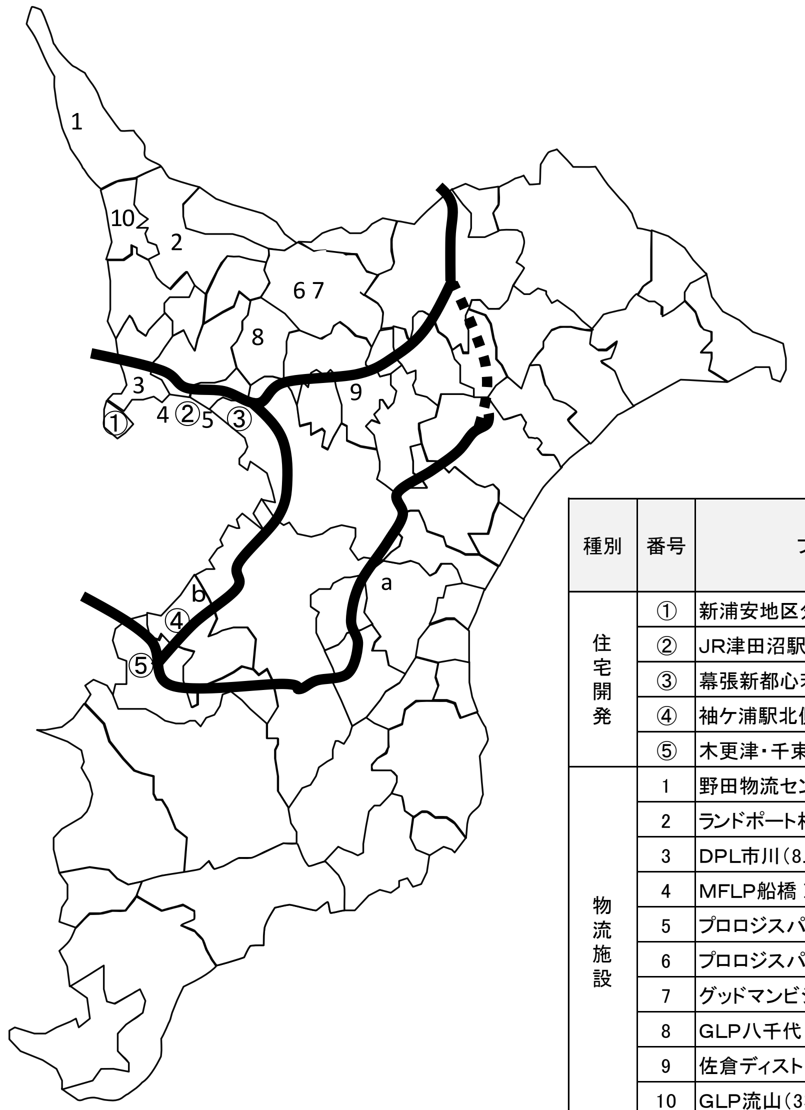
（注）1.出所：国土交通省「建築着工統計調査」
2.2015年は1～11月

(4) 県内開発動向

―都心とアクセスが良い地域において、住宅開発や物流施設建設が活発化

県内では、総武・京葉線沿線（図表 10①～③）、アクアライン接岸部（同④、⑤）を中心に大規模住宅開発が進むほか、即日配送ニーズが高まる中で湾岸部（同 3～5）や常磐道柏 IC 周辺（同 1、2）を主体に大型物流施設の建設が進んでいる。近年、湾岸部周辺の適地が枯渇していることから、最近は印西市（同 6、7）や佐倉市（同 9）など、内陸部への進出が始まっている。また成田空港第 3 滑走路については関係 4 者の協議会が開催されている（成田市は千葉市＜幕張のドローン等活用特区＞とともに国家戦略特区に指定されており、空港以外にも医学部・付属病院新設などプロジェクトが豊富である）。

（図表10）県内でみられる主な大型住宅・物流施設開発



種別	番号	プロジェクト（規模・延床面積）	竣工時期（物流施設）／分譲時期（工業団地）
住宅開発	①	新浦安地区分譲住宅開発（500戸）	
	②	JR津田沼駅南口マンション建設（850戸+750戸）	
	③	幕張新都心若葉地区住宅開発（4,400戸）	
	④	袖ケ浦駅北側住宅開発（計画人口3,700人）	
	⑤	木更津・千束台住宅開発（600区画）	
物流施設	1	野田物流センター（7.4万㎡）	2016.2
	2	ランドポート柏沼南Ⅰ、Ⅱ（2棟計10.4万㎡）	2016.2-4
	3	DPL市川（8.7万㎡）	2016春
	4	MFLP船橋Ⅰ（19.8万㎡）	2016.9
	5	プロロジスパーク習志野5（6.5万㎡）	2016.3
	6	プロロジスパーク千葉ニュータウン（12.8万㎡）	2016.4
	7	グッドマンビジネスパーク千葉イースト（13.3万㎡）	2016.3
	8	GLP八千代（7.2万㎡）	2015.12
	9	佐倉ディストリビューションセンター（8.5万㎡）	2015.11
	10	GLP流山（3棟計32.0万㎡）	2018年中
工業団地	a	茂原にいはる工業団地	2017年度
	b	袖ケ浦椎の森工業団地	2017年度

（注）1.出所：各種公表資料より㈱ちばぎん総合研究所が作成。
2.15年11月時点で500戸（区画）以上、延床面積5万㎡以上の案件のうち主なものを抽出（一部区画数が未定の案件を含む）。
3.規模・延床面積は概数。

3. 空き家・空き店舗を巡る市場動向の整理

人口減少に伴って今後増加することが見込まれる空き家、空き店舗の動向について、以下ではまず、統計に基づき整理する。

(1) 空き家率の動向

本稿では、全体の空き家率のほか、近年増加傾向にあり、地区によっては過剰供給が懸念される賃貸用住宅について、1都4県及び県内ブロック毎に分析する(図表11)。

(図表11)本項に掲載した空き家率の種類(網掛けは本稿で分析)

<table>
<tr><td colspan="2">全体(別荘等の二次的住宅を除く)
→【図表12、13】</td></tr>
<tr><td>持ち家系住宅
(賃貸用以外の住宅)</td><td>賃貸用住宅
→【図表14、15】</td></tr>
</table>

(注)1.本調査において、「借家」、「空き家」等の表現を用いる場合、
共同住宅等の1室も、1つの「借家」、「空き家」としてカウントしている(総務省「住宅・土地統計調査」に準拠)。
したがって、共同住宅の空き家率は、いわゆる空室率を指す。
2.賃貸用住宅空き家率は、以下の式で計算している。
賃貸用住宅の空き家率 = 賃貸用住宅の空き家数 ÷ 借家総数
(借家総数=賃貸用住宅の空き家数 + 居住世帯のある借家数)

① 全体の空き家率

―県東部・南部で空き家数が急増

千葉県内の住宅空き家率(13 年、二次的住宅<別荘等>を除く、以下同じ)は 11.9%(08 年比-0.1%ポイント)と、全国平均(12.8%)よりは低いものの、東京都(10.9%)、神奈川県(10.6%)、埼玉県(10.6%)よりやや高い水準となっている(図表 12)。県内ブロック毎にみると、千葉・君津ブロック(12.1%)、海匝・山武ブロック(14.3%)、夷隅・長生・安房ブロック(17.0%)において、県平均を上回っている。とりわけ海匝・山武ブロックでは、空き家数が 5 年前比 15.7%増、夷隅・長生・安房ブロックでは同 24.7%増と急増している(図表 13)。

(図表12)1都4県の空き家数、空き家率(13年、二次的住宅を除く)

(単位:戸・%・ポイント)

	空き家数【A】	08年比	住宅総数【B】	08年比	空き家率【A/B】	08年比
東京都	805,000	9.7%	7,359,400	8.5%	10.9%	0.1p
神奈川県	462,100	14.1%	4,350,800	7.0%	10.6%	0.6p
埼玉県	345,800	10.4%	3,266,300	7.8%	10.6%	0.3p
千葉県	343,800	5.3%	2,896,200	6.6%	11.9%	−0.1p
茨城県	176,200	3.6%	1,268,200	3.6%	13.9%	0.0p
全国	7,783,600	8.8%	60,628,600	5.3%	12.8%	0.4p

(出所)総務省「住宅・土地統計調査」より㈱ちばぎん総合研究所が作成。

(図表13)県内ブロック毎の空き家数、空き家率(13年、二次的住宅を除く)

(単位:戸・%・ポイント)

地域	空き家数【A】	08年比	住宅総数【B】	08年比	空き家率【A/B】	08年比
千葉・君津ブロック	88,240	2.5%	729,680	7.0%	12.1%	−0.5p
葛南・東葛飾ブロック	167,550	6.1%	1,474,340	7.5%	11.4%	−0.1p
印旛・香取ブロック	34,810	−7.4%	341,270	7.3%	10.2%	−1.6p
海匝・山武ブロック	23,390	15.7%	163,260	4.0%	14.3%	1.4p
夷隅・長生・安房ブロック	24,540	24.7%	143,930	4.2%	17.0%	2.8p

(注)1.出所:総務省「住宅・土地統計調査」より㈱ちばぎん総合研究所が作成。

2.ブロック毎の数字は、公表されている個別の自治体の数値を加算して算出したものであるため、本表の合計の数字と、前掲の県全体の数字は、必ずしも一致しない。

② 賃貸用住宅空き家率

―夷隅・長生・安房と海匝・山武の2ブロックが高水準

県内賃貸用住宅の空き家数は13年現在、19.4万戸（5年前比+1.8%）、空き家率は19.9%と（同-0.6%ポイント）と1都3県で唯一低下したが、水準としては、東京都（16.2%）、神奈川県（17.3%）、埼玉県（18.8%＝全国平均）よりなお高い水準にある（図表14）。千葉県では新規供給が1都2県比抑制されてきた（借家総数の伸び＜5年前比+4.7%＞は1都3県中最も低い）ことで、元来高かった空室率が漸く低下し、全国平均に近づきつつあることを意味するものである（元来より他県比需要が弱いか、供給が過多であった可能性あり）。

県内を都市部と地方部に分けてブロック別にみると（図表15）、まず都市部では、千葉・君津ブロックと葛南・東葛飾ブロックの両者が5年前比-1.1%ポイント低下した。もっとも、借家数は前者がこの5年間で+4.7%増加した一方で後者は+7.3%増加しており、空き家率が下がった要因として、前者は供給の伸びの低さ、後者は需要の伸びの高さが指摘できる点で対照的である。地方部では、夷隅・長生・安房ブロック（同+0.1%ポイント）、海匝・山武ブロック（同+2.1%ポイント）が上昇した反面、印旛・香取ブロック（同-3.4%ポイント）は低下した。住宅供給が抑えられたにも拘わらず需要の弱さから空き家が増えたブロック（前2ブロック）と需要の伸びから空き家が減少したブロック（後1ブロック）で明暗が分かれたが、これは人口や世帯数の動きと合致している。成田市周辺ではＬＣＣ就航に伴うジェットスター・ジャパン本社移転やアウトレットモール開業等による賃貸用住宅の需要増加などがみられた。

（図表14）1都4県の賃貸用住宅の空き家数、空き家率（13年）

（単位：戸・%・ポイント）

	賃貸用住宅空き家数【A】	08年比	借家総数【B】	08年比	空き家率【A/B】	08年比
東京都	598,400	21.7%	3,688,700	8.5%	16.2%	1.7p
神奈川県	304,300	16.7%	1,760,600	8.8%	17.3%	1.2p
埼玉県	210,700	9.9%	1,120,400	7.1%	18.8%	0.5p
千葉県	194,200	1.8%	975,100	4.7%	19.9%	-0.6p
茨城県	104,100	-2.9%	391,900	-0.2%	26.6%	-0.7p
全国	4,291,800	4.0%	22,810,700	4.2%	18.8%	0.0p

（出所）総務省「住宅・土地統計調査」より㈱ちばぎん総合研究所が作成。

（図表15）県内ブロック毎の賃貸用住宅の空き家数、空き家率（13年）

（単位：戸・%・ポイント）

	賃貸用住宅空き家数【A】	08年比	借家総数【B】	08年比	空き家率【A/B】	08年比
千葉・君津ブロック	53,270	-0.6%	261,350	4.7%	20.4%	-1.1p
葛南・東葛飾ブロック	106,630	7.9%	570,290	7.3%	18.7%	-1.1p
印旛・香取ブロック	16,390	-18.1%	79,360	-4.5%	20.7%	-3.4p
海匝・山武ブロック	8,300	1.8%	29,310	-3.8%	28.3%	2.1p
夷隅・長生・安房ブロック	8,660	0.1%	30,370	-0.5%	28.5%	0.1p

（注）1.出所：総務省「住宅・土地統計調査」より㈱ちばぎん総合研究所が作成。

2.ブロック毎の数字は、公表されている個別の自治体の数値を加算して算出したものであるため、本表の合計の数字と、前掲の県全体の数字は、必ずしも一致しない。

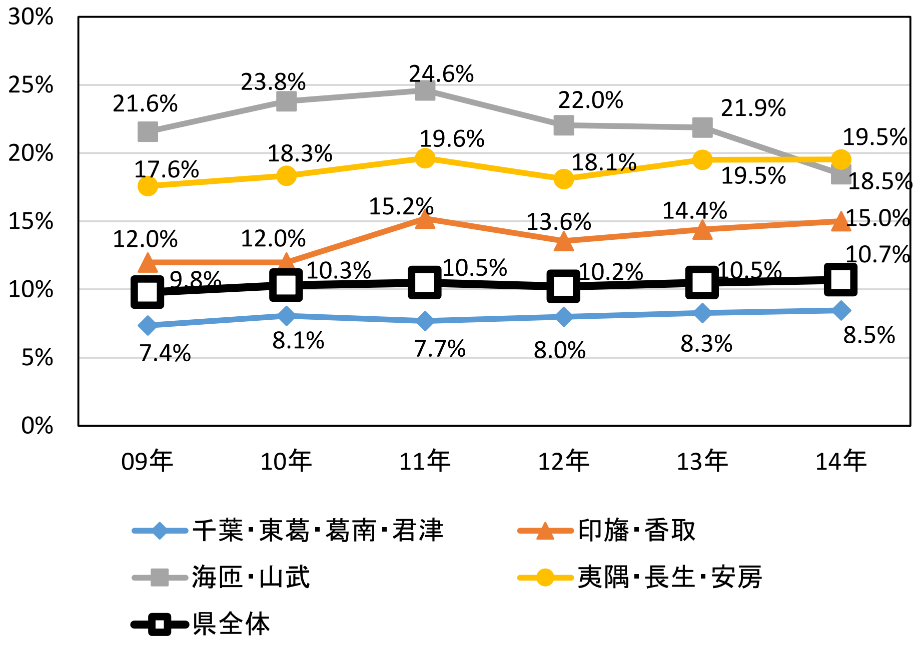
(2) 地域毎の空き店舗率の推移

―県の東部・南部の空き店舗率は、東京近郊の約 2 倍

千葉県「商店街空き店舗数調査」(14 年、回答商店会数 231、調査対象店舗数 18,433 店舗) を基に、県内商店街の空き店舗率の推移をみると、県全体では緩やかな上昇基調にある (09 年:9.8% → 11 年:10.5% → 14 年:10.7%)。

地域毎にみると、都心に近い千葉・東葛・葛南・君津地域では 10%弱の水準で推移する一方、県東部・南部では 20%前後の水準で推移している (図表 16)。

(図表16)県内地域毎の空き店舗率の推移



(出所)千葉県「商店街空き店舗数調査」より㈱ちばぎん総合研究所が作成。

（コラム１）千葉県の将来人口推計からみた長期不動産需要見通し

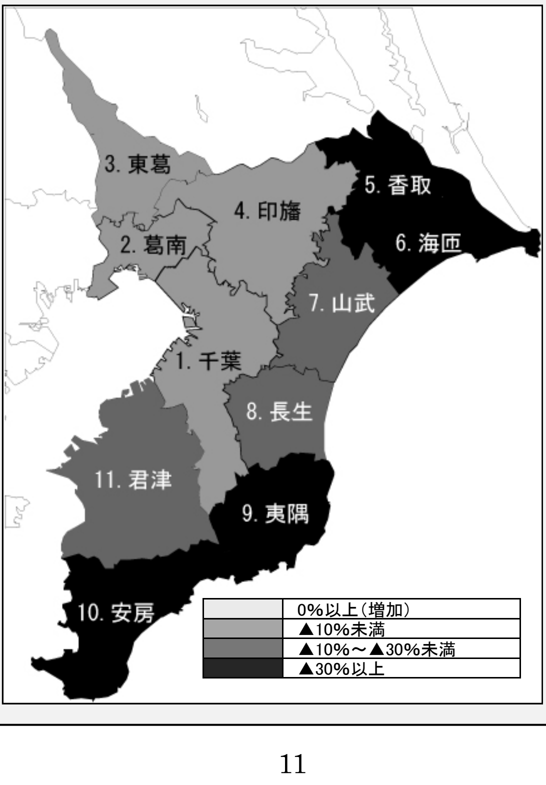
千葉県（㈱ちばぎん総合研究所推計（3 パターンのうちの中位推計））および 1 都 3 県（国立社会保障・人口問題研究所の中位推計）の将来人口は図表 17 の通りである。足許の住宅・店舗・公共施設等のストック数が大きく変わらないと仮定した場合、いずれの都県においても地方部のみならず都市部でも、2040 年時点の空き家、空き店舗、空き公共施設などが大幅に増加することが想定される。

（図表17）1都4県の将来人口推計（千葉県：推計2）

（単位：人・%・ポイント）

地域（都道府県・県内ブロック）	2005年人口	2010年人口	増減率（05→10年）	2040年人口	30年間の増減数（10→40年）	30年間の増減率（10→40年）	空き家率（13年）	空き家率の変化幅（08→13年）
東京都	12,576,601	13,159,388	4.6%	12,307,641	-851,747	-6.5%	10.9%	0.1p
神奈川県	8,791,597	9,048,331	2.9%	8,343,495	-704,836	-7.8%	10.6%	0.6p
埼玉県	7,054,382	7,194,556	2.0%	6,304,607	-889,949	-12.4%	10.6%	0.3p
茨城県	2,975,167	2,969,770	-0.2%	2,422,744	-547,026	-18.4%	13.9%	0.0p
千葉県	6,056,462	6,216,289	2.6%	5,627,098	-589,191	-9.5%	11.9%	-0.1p
千葉	1,204,574	1,242,165	3.1%	1,164,623	-77,542	-6.2%	11.7%	-0.6p
葛南	1,531,247	1,602,147	4.6%	1,560,929	-41,218	-2.6%	12.0%	0.5p
東葛飾	1,391,440	1,449,814	4.2%	1,370,119	-79,695	-5.5%	10.7%	-0.9p
印旛	684,129	704,476	3.0%	646,848	-57,628	-8.2%	9.9%	-1.8p
香取	127,153	120,476	-5.3%	71,141	-49,335	-40.9%	12.3%	-0.1p
海匝	187,749	179,082	-4.6%	114,250	-64,832	-36.2%	13.7%	2.0p
山武	223,652	218,552	-2.3%	160,969	-57,583	-26.3%	14.8%	1.1p
長生	158,535	156,400	-1.3%	115,792	-40,608	-26.0%	17.5%	2.9p
夷隅	83,959	80,159	-4.5%	48,935	-31,224	-39.0%	19.0%	3.3p
安房	141,543	136,110	-3.8%	87,269	-48,841	-35.9%	15.7%	2.4p
君津	322,481	326,908	1.4%	286,224	-40,684	-12.4%	13.5%	-0.3p

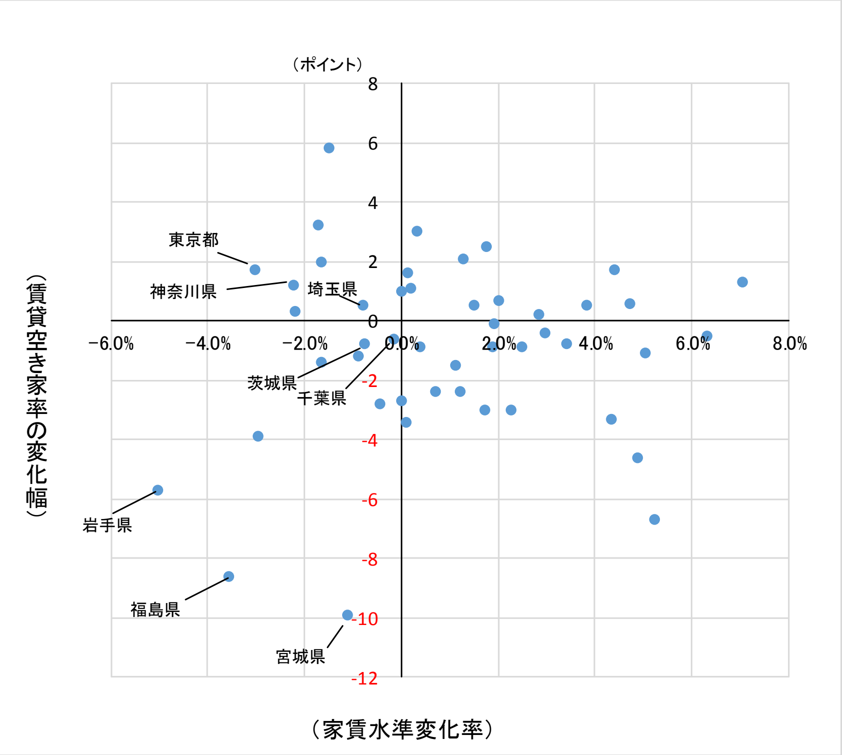
（出所）・2005年及び2010年人口：総務省「国勢調査」
・東京都、神奈川県、埼玉県、茨城県の将来人口：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」
・千葉県の将来人口：㈱千葉銀行「千葉県の将来人口の動向と変化を踏まえた今後の対応策」
・空き家率（二次的住宅を除く）：総務省「住宅・土地統計」より㈱ちばぎん総合研究所が作成



（コラム２）賃貸空き家率と賃料との相関

賃貸空き家率と平均家賃との関係を都道府県別にみると、賃貸空き家率の上昇[低下]幅が大きい地域で、賃料水準が低下[上昇]しがちであるという緩やかな逆相関がみられる（図表 18）。ここでプロットしたのは、都道府県単位の統計であるが、同様の現象が県内でも発生している可能性が高い。千葉県の 13 年賃貸空き家率は全体としては 5 年前比やや低下したが、水準としては、2 割（5 戸に 1 戸）近い水準となっている（なお茨城県は 26.6%と 1 都 4 県で突出して高い）。相続税制改正もあって貸家の新規供給が引続き高水準な中で、明らかに供給過剰に陥っている可能性が高い地区も出始めている。アパート等供給過多の地区でも、募集賃料は賃貸住宅のオーナーが建設の際に負担した借入等負債の返済条件と見合った賃料が設定されているため表面的に下げ渋っているケースもあるが、足許の供給増が今後賃料相場にどう影響するか、注視する必要がある。

（図表18）賃貸空き家率の変化幅と家賃水準変化率との相関図（08→13年）



（出所）総務省「住宅・土地統計」（08年、13年）
（※）被災3県（岩手県、宮城県、福島県）では、家賃水準が低下する一方、賃貸空き家率も大幅に低下している。これは、東日本大震災に伴う仮設住宅として、アパート等を借上げ対応していることなどによるものと考えられる。

4. 低未利用不動産の問題点と各種施策や取り組み

以下では、空き家・空き店舗・空き公共施設が有する課題・問題点を整理した上で（図表 19）、これに対する国や自治体の施策の整理、及び空き家・空き店舗・空き公共施設の活用に関する県内の具体的な取り組み事例を紹介する。

（図表19）千葉県の低未利用不動産を巡る現状と課題

【現状】
①県内地方部（東部・南部）では、空き家数が急増 ②賃貸用空き家率は、既に県内地方部（東部・南部）で高水準 ③県内地方部（東部・南部）の空き店舗率は、都市部の約2倍に上る ④人口減少に伴い、県内地方部（東部・南部）を中心に、今後も低未利用不動産は増加を続ける ⑤都市部でも、地方部より低未利用不動産の増加ペースは緩やかであるものの、少子高齢化が急速に進展するため、空き家の増加と公共施設のアンバランス（一例として、学校余剰、高齢者施設不足）が問題となる

↓

【課題】
●<u>県内の低未利用不動産の利活用に向けた体制・意識づくり</u> ・空き家・空き店舗・空き公共施設の問題点 ①放火や路上生活者の侵入など治安の悪化 ②雑草の繁茂、虫（蚊や蝿など）の発生、野良犬や野良猫の糞尿による悪臭、敷地内へのごみの不法投棄の誘発など公衆衛生の悪化 ③老朽化による外壁の崩落や建物倒壊の恐れ ―国土交通省の「平成26年空家実態調査」によれば、対象となった戸建て空き家のうち41.9%で腐朽・破損がみられる。 ―マンションなどの集合住宅では、住民が減少して管理組合が機能不全に陥った場合、建替え、更地化、必要な補修等がされず、一戸建てよりも大きな危険が生じかねない。 ④空き公共施設における、遊休施設の保全・管理のための税金投入 ⑤景観の悪化、地域のイメージ・魅力の毀損

(1) 空き家・空き店舗・空き公共施設に対する行政等の施策

① 空き家に対する施策の整理

空き家対策としてみられる主な施策をまとめると、次の通り（図表 20)。

（図表20） 主な空き家対策の整理

種類	空き家対策	内容
利活用	既存（中古）住宅の流通活性化	・従来の新築・建替えによる住宅供給ではなく、既存住宅ストックを活用 ・政府は、「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」、「既存住宅市場活性化ラウンドテーブル」での議論を通じ、既存（中古）住宅の流通活性化を目指している ・見直しの議論が行われている住生活基本計画に、既存住宅市場の流通活性化を含めた空き家対策が盛り込まれる見通し ・16年度税制改正大綱で、一定要件を満たす空き家や空き家を除却した敷地について、譲渡に係る所得税が優遇（居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除が適用）されることが盛り込まれた
	既存（中古）住宅の賃貸化	・使わなくなった既存（中古）住宅が賃貸されることを促す。 ―（例）「移住・住み替え支援機構」によるサブリース制度 シニア層にとって広すぎるマイホームを、機構が借り上げて子育て世帯に転貸することで、「空き家予備軍」の賃貸化を促進する ―最近では、耐震性など一定の基準を満たす空き家を公営住宅に準じる住宅として活用することも検討されている
	空き家バンクの整備	・空き家の売り手（貸し手）と居住希望者をマッチングさせ、空き家状態を解消する
管理適正化	空き家対策特別措置法・空き家対策条例の制定	・空き家の修繕や撤去等について、一定の強制力を持つ法律や条例を制定することで、空き家管理の適正化を図る
利活用・管理適正化	財政・金融支援（家賃補助、撤去・リフォーム費用補助など）	・空き家について、家賃補助による居住者の呼び込みを行い、空き家状態を解消する ・空き家の撤去やリフォームを促進するため、費用負担のうち一定割合につき補助金を交付する。地域金融機関による融資制度もみられる

a. 国の施策

(ｱ) 既存（中古）住宅流通市場の活性化

―不動産市場関係者との議論を経て中古住宅の流通活性化を目指す

国土交通省では、既存住宅ストックの活用を進めるため、不動産市場関係者とともに、13・14 年度の「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」、15 年度の「既存住宅市場活性化ラウンドテーブル」を通じ、中古住宅市場の活性化に係る議論を行っている。具体的には、建物評価方法の改善（適切な耐用年数の採用、リフォームの価格への反

映等)、インスペクション（建物検査）の普及、金融面の取り組み（リフォームローンやリバースモーゲージ等）などが挙げられる。現在議論中の住生活基本計画にも、既存住宅市場の流通活性化を含めた空き家対策が盛り込まれる見通し。

(ｲ) 空き家対策特別措置法の施行
―適正に管理されていない空き家の強制撤去や、固定資産税優遇措置の廃止

15 年 5 月、空き家対策特別措置法が全面施行された。これにより、①倒壊等の危険性がある、②ごみや悪臭など衛生上問題がある、③景観を損なっている、などの状態にある空き家（「特定空家」と定義）に対して、自治体が撤去命令や行政代執行による強制撤去を行うことが可能となったほか、勧告を受けた空き家が固定資産税の住宅用地特例の対象から除外された（住宅用地では、住宅が建っていれば固定資産税が最大 6 分の 1 に軽減)。

b. 県内市町村（ＮＰＯ・地域金融機関等を含む）の施策
(ｱ) 空き家対策条例の制定
―空き家対策特別措置法の制定以前から、全国の自治体で制定

空き家対策特措法が施行される前から、全国の自治体では、適正に管理されていない空き家に対して対策条例を制定する動きがみられた。千葉県内では、行政による代執行を盛り込んだ空き家対策条例（空き家の適正管理を盛り込んだまちづくり条例を含む）を制定している自治体が 10、氏名公表を盛り込んだ同条例を制定している自治体が 14 ある（図表 21。15 年 4 月 1 日時点、国土交通省資料より。なお法整備等に伴い条例改正した自治体の数を含む)。今後も地域の実情に合わせながら空き家対策特別措置法とともに適切に運用されることが望まれる。

(図表21)県内で空き家等の適正管理に関する条例を定めている主な自治体

条例あり(20)			
氏名公表・行政代執行なし(4)	氏名公表あり【行政代執行なし】(6)	行政代執行あり【氏名公表なし】(2)	氏名公表・行政代執行ともあり(8)
銚子市、東金市、勝浦市、山武市	松戸市、野田市、佐倉市、柏市、流山市、八千代市	大網白里市、九十九里町	千葉市、市川市、船橋市、木更津市、我孫子市、鎌ケ谷市、袖ケ浦市、鋸南町

(注)1.14年度国土交通省調べ。
2.カッコ内の数字は自治体数。
3.法整備等に伴い条例改正した自治体を含む。

(ｲ) 空き家バンクの整備
―整備している自治体もみられるが、認知度の向上や空き家の質確保が課題

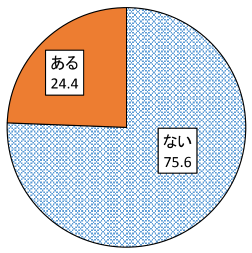
空き家バンクは、市町村や NPO 法人等が主体となり、都市部からの定住促進を目的として、空き家の情報登録や居住希望者への情報提供を行う仕組み。15 年 12 月に

㈱ちばぎん総合研究所が実施した「県内不動産の利活用に係る自治体向けアンケート」では、県内の回答があった 42 自治体のうち、18 の自治体で空き家バンクを運用している（または運用予定）との回答があった。

ただし、空き家バンクの制度を整備していても、認知度が低いこと、維持・補修状態が悪い空き家が多いこと、所有者に賃貸への抵抗感があること、などの理由で、マッチング実績が低迷する自治体もみられる。

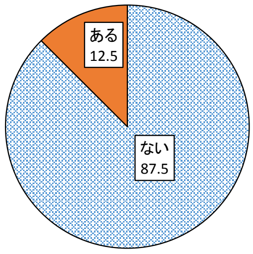
（注）県内自治体の不動産の利活用に係る動向を調査するため、㈱ちばぎん総合研究所（千葉経済センターから調査を受託）では、県内自治体に対し、15 年 12 月にアンケート調査を実施した（対象：県内 54 市町村、回答自治体数：42、有効回答率 77.8%）。この中で、「地域内の空き家、空き店舗、空き公共施設について、もし住居や事業所として利用したいとの問い合わせがあった場合に、紹介できる案件があるか」を尋ねたところ、「ある」と回答した先は、空き家が 24.4%、空き店舗が 12.5%、空き公共施設が 17.5%となり、全体として低位にとどまった（図表 22～24）。

（図表22）紹介できる空き家の有無



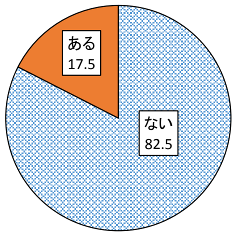
単位:%（n=41）

（図表23）紹介できる空き店舗の有無



単位:%（n=40）

（図表24）紹介できる空き公共施設の有無



単位:%（n=42）

(ｳ) 空き家改装費補助（貸付）制度

―自治体や地域金融機関が、空き家改修やリフォーム費用の補助・貸付等を実施

県内では、空き家の改修や住宅のリフォーム費用に対して助成または資金貸付を行っている自治体が複数みられる。例として、大多喜町では、空き家のリフォームに特化した補助金である「大多喜町空き家利用促進奨励金」を設けている（図表 25）。

（図表25） 大多喜町空き家利用促進奨励金の概要

交付対象者	・空き家バンクに登録した空き家の所有者で、5年以上貸し出しができる者 ・空き家バンクに登録した空き家の購入希望者で、3年以上居住できる者
対象となる工事	・家屋の改修にかかる100万円以上の工事 ・町内の施工業者が改修工事を行うこと
補助金額	・工事金額の3分の1以内（上限100万円）

（出所）大多喜町ホームページ

自治体だけでなく、地域金融機関でも、県内移住や空き家の解体、リフォームを対象としたローン商品を開発し、空き家対策について金融面での支援を行っている（図表 26)。

（図表26）千葉銀行における移住・定住促進、空き家解体・リフォームを目的とした貸付制度

制度名（種類）	移住・定住促進プラン（住宅ローン）	空き家対策支援ローン（目的別ローン）
概要	・千葉県内に居住するための住宅の取得、住み替え、増改築、改修に際し、実施者が自治体の移住・定住に係る助成制度を利用する場合に、住宅ローンに特別金利を適用	・空き家の解体、リフォーム、防災・防犯上の設備等の設置を行う際、ローンに特別金利を適用 ・自治体の空き家対策に係る補助金制度を利用する場合には、金利をさらに優遇する
融資金額	10万円以上8,000万円以内	10万円以上500万円以内
融資期間	1年以上35年以内	6か月以上10年以内
利率	標準利率比▲1.7%～2.4%	店頭表示金利比▲2.5% ※自治体の空き家対策補助金制度の適用を受ける場合、さらに▲0.2%優遇

（注）1.出所：千葉銀行ホームページ
2.上記は15年10月1日時点

② 空き店舗・空き公共施設に対する行政の施策

今後増加が見込まれる空き店舗・公共施設に対する行政側の施策は、民間の創業・改装に対する助成や、企業や個人事業主とのマッチング等が主体であるが、廃校を改修のうえ道の駅としての開業（鋸南町）や音楽ホールを改修し、民間事業者に貸与（南房総市）など、新たな動きも見られる[1]。

（図表27）県内自治体の公共施設等総合管理計画の策定状況

	策定済	未策定	平成27年度	平成28年度	平成29年度以降
県内自治体数（県・54市町村）	4	51	9	42	0
割合	7.3%	92.7%	16.4%	76.4%	0.0%

	策定済	未策定	平成27年度	平成28年度	平成29年度以降
回答自治体数（全国）	113	1,675	443	1,218	14
割合	6.3%	93.7%	24.8%	68.1%	0.8%

（注）1.出所：総務省ホームページ
2.上記は15年10月1日時点

[1]空き公共施設を含めた公共施設の管理方針について、各自治体では、現在、公共施設等の現況、将来の見通、管理方針（統合・更新・長寿命化等に関する基本的な考え方、 数値目標など）を盛り込んだ「公共施設等総合管理計画」を策定中である。県内自治体の策定状況は図表 27 の通り全国に比べ作業進捗はやや早く、28 年度には県内全ての自治体が策定を完了する見通し。

⑵ 県内の空き家・空き店舗・空き公共施設等の適正管理や利活用に向けた動き

以下では、県内でみられる空き家、空き店舗、空き公共施設の適正管理や利活用を図っている具体的な事例を紹介する。

① ㈱R.project（鋸南町／合宿・研修施設運営）

―空き公共施設を活用した合宿・研修施設運営事業を展開

当社は、千葉県内の 4 市町（鋸南町、千葉市、館山市、長柄町）で、廃校やその他空き公共施設等を活用した合宿・研修所の運営事業を行っている。県内地方部は都心から約 2 時間以内の時間距離にある一方で、人口減少から空き公共施設が増えており、整った設備（グラウンド付き廃校やホール付き公民館等）にも着目して、合宿・研修事業を展開。いずれの施設も黒字化を果たしている。

16 年 3 月には、南房総市から白浜フローラルホール（市民音楽ホール及び隣接する福祉センター）を賃借し、大学の音楽・ダンスサークル向けを中心に合宿事業を開業予定（本格運用は夏頃）。また、都内で訪日外国人（バックパッカー）向けの安価な宿泊施設を運営し、そこで海外に知られていない県内地方部の魅力を PR することで、訪日外国人の県内周遊にも力を入れたいとしている。

② 都市交流施設・道の駅 保田小学校（鋸南町／道の駅）

―廃校を活用した交流拠点の創出

鋸南町では、15 年 12 月、廃校となった旧町立小学校を改装した交流施設「都市交流施設・道の駅 保田小学校」をグランドオープンした（運営は民間委託）。当時の雰囲気を残す体育館を使った直売所、教室を使った飲食、物販店舗や周辺の里山環境と調和した景観は、観光客のみならず地元民からも評価が高い。

③ 木更津本町商店街振興組合（木更津市／商店街振興組合）

―空き店舗を活用した生鮮食品直売所を運営し、買い物弱者を支援

当商店街では、振興組合が 02 年 10 月に空き店舗を活用した生鮮食品直売所「ふれあいプラザ本町」を開業。開業当時、周辺から大型スーパーが相次いで撤退し、高齢者が徒歩圏内で生鮮食品を購入することが難しくなっていた。そこで、県からの補助金を活用し、振興組合自身が地域の生鮮食品販売を開始した。

商品納入先の農家が値付けする委託販売方式であるため、消費者は新鮮かつ安価で購入できる（農家の販売代金のうち 20%を手数料として徴収）。また農家にとっても流通マージンが低く販売チャネルも広がるメリットがある。

④ ㈱L&F（千葉市美浜区／不動産コンサルティング業）

―Web 動画を活用した全国規模の空き家管理サービス事業を運営

当社では、15 年 7 月より、空き家管理サービス「日本空き家サポート」の事業を開

始した。これは、クラウド上で空き家所有者と空き家管理業者のコミュニケーションを円滑にする仕組みで、空き家所有者は、同社の WEB サイト上で動画を中心とした空き家の管理状況を確認・共有できる。

動画を活用することにより、誰が訪問してどういう作業をしたかが Web 上で把握できることが特徴。遠隔地でも同じ動画をみて親族間で相談できるため、「この管理作業（例えば庭木の剪定）は必要なかったのではないか」といったトラブルが生じにくい。15 年末時点で約 30 社の空き家管理業者と契約しており、今後 3 年間で、空き家管理業者を 300 社、管理受注空き家数を 1 万 5,000 戸まで拡大したいとしている。

（図表28）県内における空き公共施設を活用した施設の事業形態等の例

施設名（旧施設名）	地域	運営	運営形態	契約期間	初期改修費用の支出	維持管理費の支出
サンセットブリーズ保田	鋸南町	㈱R.project	同社による購入	－	民間	民間
道の駅 保田小学校	鋸南町	㈱共立メンテナンス	指定管理	2015～2021年	行政（※）	民間
白浜フローラルホール	南房総市	㈱R.project	賃貸借	2015～2020年（期間満了前に契約延長の有無を協議）	民間・行政	民間

（※）一部のテナント部分は民間

（図表29）その他の県内低未利用不動産の活用事例

施設	地域	活用主体	概要
いすみライフマーケット IN ちまち	いすみ市	NPO法人いすみライフスタイル研究所など	・過去に保育所として使われていた施設の跡地を、いすみライフスタイル研究所が中心となり、地元のにぎわい拠点として活用。月1回、「いすみライフマーケットINちまち」というフリーマーケットを開催している
古民家シェアハウス「星空の小さな家」、古民家図書館「星空の小さな図書館」	いすみ市	個人	・築140年の古民家を改装し、シェアハウスとして活用。フローリングにリフォームされた5つの個室と、共用のフリースペース（約19帖）、台所、風呂、トイレを備え、16年1月末現在満室となっている。 ・敷地内には、納屋を改装した小さな図書館も併設されている
古民家改修	館山市	NPO法人おせっ会など	・NPO法人おせっ会では、館山市内を中心に、古民家の改修・管理を行い、移住・定住促進につなげている。最近では、自治体等と共に市内の古民家において古民家改装を含む移住・定住ツアーを実施した

5. 県内不動産の利活用に向けた提言

本項では、これまで整理した空き家・空き店舗・空き公共施設に関する現状や取り組み内容等を踏まえ、県内不動産の一層の利活用に向けた提言を行う。各提言の対象と分野は図表 30 の通り。

(図表30)提言番号に対応する提言の対象と分野一覧

	主な提言内容	分野		
		空き家	空き店舗	空き公共施設
(1)行政向け	①全県統一の空き家･空き店舗･空き公共施設データベースの整備 ②コンパクトシティ化の推進 ③資金面の一層の支援強化 ④柔軟な運用	①②③	①②③	①②③④
(2)所有者向け	①賃貸の積極的活用 ②空き家の適正管理に対する意識向上	①②	①	(注)
(3)利用者向け	①事業への積極的な活用の検討 ②柔軟運用の提案等	①	①	①②

(注)空き公共施設の所有者向け提言は、行政向けの空き公共施設の提言と同一。

(1) 行政向け

① 全県統一の空き家・空き店舗・空き公共施設データベースの整備【対象：空き家・空き店舗・空き公共施設】

県内の空き家流通市場の課題として、空き家バンクの情報が拡散していることが挙げられる。空き家バンク間の情報が共有化されておらず、組織毎に開示している項目が異なり、バンクによっては空き家に付随するライフラインの情報も不明瞭であるため、ユーザー側が多大な負担を強いられている。

鳥取県では、2010 年 7 月から、インターネット上で全県の空き家情報を集約した統合的なバンク（「とっとり暮らし住宅バンクシステム」）が運営されている。これに対し、千葉県内では、一部市町村や NPO 法人が空き家バンクを運営しているが、全県統一の空き家バンクは運用されていない。「千葉県　空き家」と検索すれば、県内の空き家を一度に探せる仕組みを構築することが望ましい。

前掲の県内自治体向けアンケートによれば、地域内で紹介できる空き家、空き店舗、空き公共施設を把握している自治体の割合は小さい。また空き家バンク制度自体を有していても、認知度が低かったり、維持・補修状態が悪いなどの要因で、マッチング実績が低迷する自治体もみられる。今後は宅建業者との連携や問い合わせに対するきめ細かなフォローを行うなど、運営面に力を入れる必要がある。

住宅のみならず店舗・公共施設についても同様に全県のデータベース構築が求められる。特に、事業用不動産については、住宅に比べ情報網が未発達であるため、事業者がアクセスしやすいデータベースを構築し、積極的な情報収集・発信を行うことが

期待される。また、前掲の自治体向けアンケート結果では、公共施設等総合管理計画の策定で周辺自治体との「連携」を検討している先は、全体の１割に止まっているが、事業者の視点でみると、「点」ではなく「面」でみた場合の収容力や複数施設間の機能連携の可能性など、地域全体の魅力を把握するうえで、広域情報があった方が検討しやすい。今後「広域連携」の視点を意識的に取り入れていくことが求められる。

② コンパクトシティ化の推進【対象：空き家・空き店舗・空き公共施設】

広域連携的な観点からは、東京外かく環状道路（外環道）、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）、北千葉道路等の整備を計画通り進捗させ、県内への住宅需要や企業進出ニーズを喚起することが求められる。一方、人口減少が避けられない中、個々のまちづくりにおいては、コンパクトシティ化を推進し、行政運営を効率化するとともに、地域の利便性、ひいては移住者や事業者にとっての魅力を高めていく必要がある。

③ 空き家対策への資金面からの支援強化【対象：空き家・空き店舗・空き公共施設】

国土交通省の「平成 26 年空家実態調査」によれば、所有者が「空き家にしておく理由」として、「解体費用をかけたくないから」（39.9%）との理由が 2 番目に高くなっている（1 位は「物置として必要だから」44.9%）。周囲に迷惑な空き家の解体を進めるためには、解体等に対する行政の補助・融資制度を強化することが望まれる。

空き店舗や空き公共施設対策としても同様で、事業者向けに改装・創業資金などを支援する施策（地域金融機関との連携[2]を含む）も有効である。

④ 柔軟な運用 【対象：空き公共施設】

行政側では一般的に、維持管理の移譲を含む空き公共施設の一括賃貸・売却を念頭に置いているのに対して、民間事業者側は施設の一部だけを利活用したい意向にあるケース（同一施設の需給ミスマッチ）も見られる。実際には完全な空き施設よりも低稼働の施設の方が多いため、行政側が柔軟な対応を取ることで、施設の民活・稼働率向上が進展する可能性がある。

(2) 所有者向け

① 賃貸の積極的活用【対象：空き家・空き店舗】

空き家バンクを運用する自治体からは、管理欠如による賃貸不適化のほか所有者の賃貸への抵抗感により、空き家の登録がなかなか進まないとの声が聞かれる。

地元の空き家バンクや「一般財団法人移住・住み替え機構」などを利用して空き家を賃貸活用することは、所有者にとって管理コスト削減・賃貸収入の確保、借主にと

---

[2]県内自治体向けアンケート結果によれば、空き公共施設の活用にあたり、地域金融機関に望むことがある自治体は、42 自治体中 27 先（64%）で、内容も「空き公共施設の利活用の方策に関する相談に乗って欲しい」（56%）、「ＰＦＩ/ＰＰＰ検討時の相談に乗ってほしい」（37.0%）、「公有施設活用における公民連携のプラットホーム作りに協力して欲しい」（33.0%）など、資金面を含めた幅広い支援を望む声が多くみられた。

っては安価な家賃での住まい確保、地域住民にとっては迷惑空き家発生の防止と、三方にメリットがある。賃貸先としては個人のほか、今後は小規模介護・福祉施設、地域住民のサークル活動や集会所、あるいは移住希望者の体験用住宅など、活用の可能性が広がってきていることも指摘しておきたい。前述した所得税優遇制度の創設（居住用財産の譲渡所得の 3,000 万円特別控除が適用）も追い風と言える。

空き店舗においても、商店街では自宅兼店舗が多く店舗部分のみの賃貸が困難であることが多いが、シャッター通りを脱して地域のにぎわいを取り戻すうえでも、借主による増改築の許容も含め、所有者の柔軟な対応が期待されよう。

② 空き家の適正管理に対する意識向上【対象：空き家】

空き家対策特別措置法で代執行まで踏み込んだ措置を盛り込まざるをえない程、迷惑空き家問題は深刻化しているという事実を、所有者側が認識することが必要である。空き家を放置して近隣との関係が悪化すれば、売却あるいは賃貸する場合に支障を来たすことが有りうる。地域での近所づきあいは、空き家になっても続く。

(3) 利用者向け

① 事業への積極的な活用の検討【対象：空き家・空き店舗・空き公共施設】

空き施設は一般に、新築に比べて土地購入や建設にかかる時間・コストが節約できるというメリットがある。また、場合によっては社会貢献のＰＲ効果も見込まれる。

県南部の自治体では、都心から１時間半以内の時間距離であることを活かして、空き公共施設へＩＴやベンチャー企業を誘致する動きがみられている。また不足が予測される高齢者向け医療・介護施設として転用することも今後は検討に値しよう。さらに、東京五輪が開催される 2020 年に向けて東京圏の宿泊施設の大幅不足が見込まれる中、増加する来日客の受け皿として、「民泊」に関する規制を緩和する動きもみられるため、県内の空き家が注目される可能性もある。

② 柔軟運用の提案等 【対象：空き公共施設】

前記のとおり、空き公共施設の一括賃借・購入のみならず、稼動低下施設等の一部賃借（時間借りも含む）/購入についても事業者側が行政に対して積極的に提案することで、事業化が進展する可能性がある。

なお、公共施設は、通常の物件と異なり、地域に密着した施設であることを十分認識する必要がある。中でも学校は、地元愛着のシンボルであることも多く、地域住民や卒業生とは切っても切れない関係にあることは一言触れておきたい。道の駅「保田小学校」は、観光のための振興拠点としてのみならず、周囲の景観とマッチし往時の雰囲気を残したまま生まれ変わった施設であるからこそ地元での評価が高くなっている。

6. 終わりに

県内の低未利用不動産は増加を続けており、今後は人口減少に伴って増加ピッチが速まっていく可能性が高い。こうした中、低未利用不動産増加による問題点（治安悪化、公衆衛生悪化、税金投入、地域イメージの毀損など）を抑制するためには、更地化支援とともに当該不動産活用を活発化させることが急務と言える。そのためには、現在取り組んでいる個別的な「点」対策の強化に加え、現在進められている「地方創生」の流れの中で、県統一の空き施設データベースの構築や広域連携など、「面」を意識した取り組みがより重要性を増してくると考えられる。

低未利用不動産への対応はややもすれば負け試合への登板であり、対応が後手に回りがちである。しかしながら、地方部では既存不動産が重荷で建物によっては対応が待ったなしの状況を迎えているほか、都市部でも人口構成変化による不動産需給ミスマッチや将来的な都内タワーマンションの過疎化懸念などを抱え、いつまでも登板を回避し続けることはできない。負け試合を勝ち試合に導き新たな道を切り拓き、地方創生・地域経済活性化を進めていくためには、関係者が早め早めに登板し、当該建物を必要とする個人や事業者との需給マッチングを図り、需要見込みがない建物は更地化して再利用を促すなど、他の地域に先駆けて前向きに取り組むことがなによりも重要である。

以　上