

「空き家活用施策検討」業務結果について

令和7年3月

茨城県土木部都市局住宅課

1 実施目的

「令和5年住宅・土地統計調査 住宅数及び世帯に関する基本集計」における本県の空き家数は約19万6千戸となっており、総住宅数に占める空き家の割合（以下「空き家率」という。）は14.1%と、全国の空き家率13.8%を上回る結果となっている。

しかしながら、その内訳を見ると、総住宅数に占める「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の割合は2018年に実施された前回調査の0.8%増となる6.7%（93,200戸）となっはいるものの、うち5.1%（71,100戸）が「腐朽・破損のない空き家」となっており、これらの活用を促進することにより、空き家の発生はある程度抑制できるものと期待できる。

人口減少等の影響により、今後、地域社会の安全で安心な生活に大きな影響を及ぼす空き家は増加することが予想されており、一刻も早く空き家の活用を促進する必要があることから、当事業において、空き家の活用促進と発生抑制に期する方法の検討を実施した。

2 業務内容

ヒアリングによる県内状況の把握と、所有者・事業者双方にアプローチする事業を実施し、意見交換会の実施により事業効果の検証を行った。

（1）ヒアリング

県内の既存住宅流通の実態、事業者等の事業・取組み内容等を把握するためヒアリングを実施した。

ア 実施期間

令和6年4月16日～9月4日

イ ヒアリング対象者 県内外の33の事業者及び団体等

【内訳】金融5社、団体5団体、事業者22社、大学1校（県内20、県外13）

ウ ヒアリング結果

区分	主な意見
金融 (5)	・リフォームローン等を用意しニーズに備えている。相続関連のサービスとしても空き家に関する事業は必要。 ・地域課題解決事業の一つとして、事業者との連携による空き家関連サービスを提供している。 ・リフォームローンなど空き家の活用等に利用できる商品の提供のほか、古民家再生を通じた地域振興、古民家所有者と利用（購入）希望者のマッチングサービスにも協力している。
団体等 (6)	・買い上げた空き家をリフォームし賃貸住宅にしている。 20年後は借り受け人に譲渡する賃貸モデルで特許取得済み。資金調達が課題。 ・古民家再生による活用に取り組んでいる。地域の活性化に繋がれば。
事業者 (22)	・住宅地が無計画に広がっていることが問題なのではないか ・既存住宅の売買は手間がかかる上にリスクが高く、利益が薄い。 ・空き家の課題は多様であるため、所有者は何をしたらいいかわからない状況。相

	談窓口が必要ではないか。 ・解体や残置物処分等の費用が高額。県の補助があれば処分が進むのでは ・解体や相談窓口事業などで市町村と連携する場合、県と協定締結等ができれば信用度が増し事業が進めやすくなる ・趣味を持つ人に刺さる仕組み作りができれば活用の幅が広がるのでは。 ・新築市場は冷え込んでおり中古市場に向かっている。中古の供給が追いついていない状況。
--	--

（２）空き家オーナー向けセミナー「空き家セミナー＆個別相談会」

（事業委託先：株式会社 Coelacanth）

空家所有者の状況把握、空き家所有者に対する空家活用や処分方法等の情報提供及び県民に対する空き家問題の普及啓発等を目的として、空き家所有者を対象としたセミナー及び個別相談会を実施した。

ア 事業内容

（ア）空き家活用セミナー

- ・空き家活用促進の最新情報（茨城県住宅課）
- ・空き家活用のバリエーションや具体例（株式会社 Coelacanth）
- ・空き家に関する権利関係や相続・登記について（司法書士 橋本啓司氏）

（イ）個別相談会

イ 開催日時及び場所

日時：令和7年1月25日（土） 13:30～16:45

場所：ザ・ヒロサワ・シティ会館

ウ 参加者数

12 組（うち、個別相談会参加者 7 組）

エ 主な課題等

- ・特定空き家になる前に中古住宅として流通させる必要があるが、その手前に様々な課題がある。
 - ・今回の相談者の多くが、最終的には手放したいが現時点で何をすべきか相談する相手がわからない、という趣旨の発言をしており、県が主催の相談会ということもあり、相談しやすいという話もあった。
 - ・相続した土地の売却を希望しているが、調整区域である場合など法律や条例等の制限により、民間事業者に取り扱いをしてもらえないケースも多い。
 - ・空き家の流通へ向けては官民が連携し、適切に役割分担を行なっていくことが必要であると思われる。
- 相談先などについては、専門を横断するような窓口（宅建、行政書士、建築士など）の設置等も効果があると考えられる。

（３）空き家活用啓発イベント「空き家を面白がる会」（事業委託先：株式会社 Coelacanth）

既存住宅のビジネス機会について考える場の提供、同業者・異業者のネットワーク構築及び既存住宅活用の気運創出を目的として、事業者等を対象とした啓発イベントを開催した。

ア 事業内容

（ア）第 1 部：空き家活用事例のプレゼンピッチ

- ・茨城の最新空き家活用事情！商店街で新規事業続出？
／佐藤穂奈美（株式会社 Coelacanth 代表取締役社長）
- ・結城市における古民家を活用した宿とまちづくり
まちなかフェスとリノベーションとまちづくり
／飯野 勝智（NIDO 一級建築士事務所 代表）
- ・これから必要になるのはまちなかデベロッパー？
地域密着型不動産会社の提案力の高め方
／あらい きよてる（NPO 法人 CHAr 理事）
- ・第 1 回地域価値を共創する不動産アワード大賞受賞！
不動産クラウドファンディングを活用したまちづくり
／松島 孝夫（株式会社エンジョイワークス 取締役）

（イ）第 2 部：茨城の空き家を面白がる会（主催：唐品知浩）

- ・実在する空き家を題材にしたグループワークで、これまでの常識にとらわれない活用方法を考える会

【当日の様子】<https://youtu.be/eTaBPIU67eM>

イ 開催日時及び場所

日時：令和 7 年 2 月 12 日（水） 16:00～20:30

場所：茨城県水戸生涯学習センター 他

ウ 参加者数

44 名

エ 主な結果等

（ア）アンケート結果（回答数 33）

【満足度】 満足：87.9% やや満足：12.1%

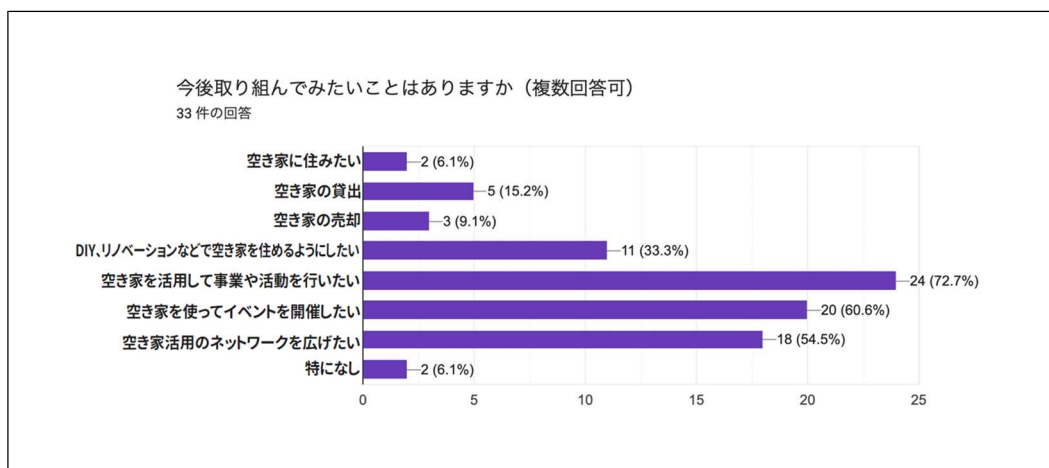
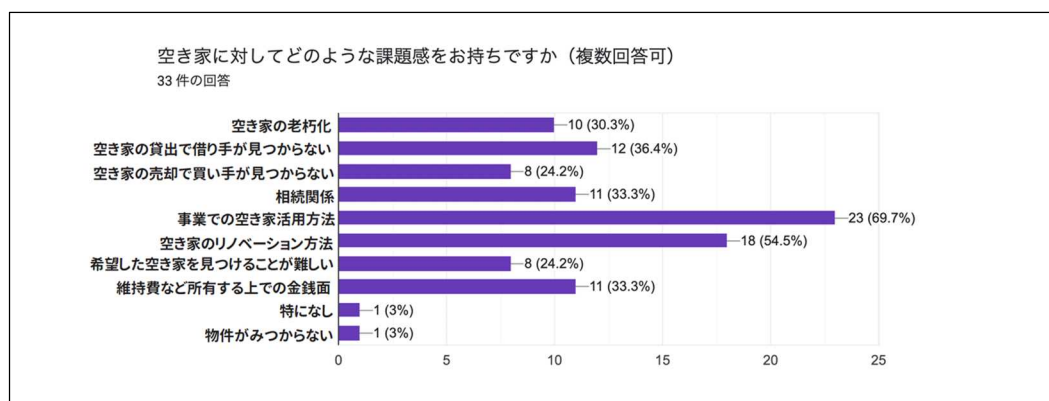
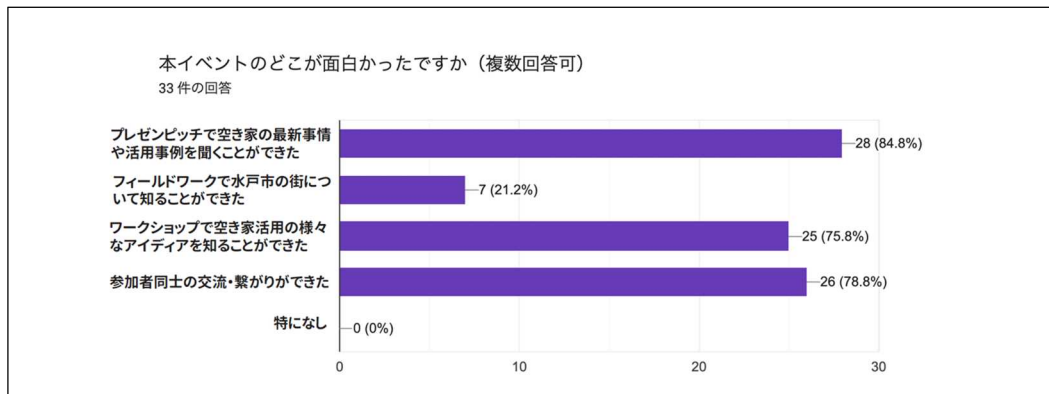
【このようなイベントを今後も実施してほしいか】 はい：100%

（イ）主な結果・課題等

- ・キャンセル待ちが出るほど参加希望者が多く、空き家を活用したい事業者や空き家活用に関心のある方が多数存在していることがわかった。
- ・本県内では特色のある空き家の活用事例を知る機会が少なく、今回、空き家を活用しつつも一定の事業性、収益性を備えた事例を紹介されたことで参加者がよいインプットを得られ、第 2 部のワークショップでの積極的なアウトプットにつながったと思われる。
- ・第 2 部の面白がる会では、様々なアイデアが出されると共に、参加者同士の交流も多く見られたことから、空き家を通したムーブメントが生まれる可能性が感じられた。
- ・アンケートからも、参加者同士の交流の点に対する満足度が高かった。
各業界において、個別に空き家の所有者や活用したい人に出会うことはあるが、それらの情報は横展開されないため、「空き家活用に前向きな人もいる」という気づきが、業界の慣習を超えた新鮮な印象を与えたと思われる。
- ・空き家問題は民間事業者からすると「手間がかかる割に、事業性が低い」といったイメージが強く、まずは今回の事例ピッチのような情報提供を行い、空き家をストックとして活用できる可能性を含め啓発していく必要があると思われる。
- ・各事業者が連携する仕組みをつくることにより解決できる課題がある。
一方で、各事業者がそれぞれの立場で発言してしまうと、専門家間の『隙間』のような課題

が残ってしまうことも多く、今回のように条件や専門性を度外視して語り合うような場や、
 具体の事例に共同で取り組むような一点集中型のミクロの取り組みとをうまく織り交ぜな
 がら空き家活用に組み込んでいく必要があると思われる。

- 空き家問題の解決には、さまざまなステークホルダーを取りまとめていくような存在が不可
 欠であり、官民の役割分担が必須であると思われる。



（４）空き家の活用に関する意見交換会

実施した事業の課題等に関する意見交換会を行った。

ア 開催日時・場所

日時：令和7年3月3日（月） 13:30～16:00

場所：茨城県庁土木部会議室

イ 出席者

所属	職名
株式会社常陽銀行	主任調査役
株式会社常陽産業研究所 地域コンサルティング部	主任調査役
株式会社筑波銀行 リテールソリューション部	上席主任調査役
株式会社 KX	
国立大学法人茨城大学 研究・社会連携部	部長
地域未来共創学環	1年 1名
理工学研究科修士課程	1年 2名
経済産業省関東経済産業局産業部中小企業課	課長補佐、係長
株式会社 Coelacanth	代表取締役
計画推進課 移住推進 G	
地域振興課 企画調整 G	

ウ 内容

- ・各団体の取組み紹介
- ・令和6年度「空き家活用施策検討」業務の感想・意見、空き家活用に関する県への要望

エ 主な意見

- ・各自治体や地域が良い取組みを行っている。その取り組みをつなぐ役目を担ってほしい。
- ・地域との交流やライフスタイルの提案など、消費者の行動変容を促すような長期的な取組みは行政機関の方が向いていると考えられる。
行政の連携により事業者も活動しやすくなると思われる。
- ・県が、事業者が持っている資格や専門性をつなぐ座組を作ってくれるといいのでは、と感じた。
- ・学生と地域がつながる場がほしい。
- ・「空き家」「住まい」に対する「所有者」「住民」としての意識の醸成をしてほしい。

3 まとめ

今後の空き家の加速度的な増加は、地域の生活環境や治安の悪化につながるなど、県民の安心安全な暮らしに大きな影響を及ぼすと考えられる。

空き家の増加を抑制するため、今後も引き続き、市町村支援に努めると共に、人を繋ぐ「場」の形成と空き家の活用に向けた「気運」の醸成に努め、この循環により既存住宅の活用促進を図っていく。

(1) 市町村支援

市町村が行う所有者等への指導や国制度等の活用を支援する。

(2) 「場」の創出

県が、市町村・事業者・学術機関及びコミュニティ等を繋ぐハブとなり、新たな連携を創出する必要がある。

「所有者と事業者」「地域と事業者や学生」「事業者と事業者」「事業者と行政」等、様々な「つながる場」を創出することにより地域の活性化を図り、ビジネスチャンスを生かせる環境づくりに努める。

(3) 「気運」の醸成

県民及び事業者等それぞれに対する広域的な広報や普及啓発事業を実施することにより、既存住宅の前向きな活用に向けた気運の醸成を図る。

【参考資料：茨城県の状態】

1 人口の変化

茨城県の年齢別人口を見ると、全人口は2000年をピークとして以降減少となっている。
0～14歳は1985年から減少傾向、1990年からは65歳以上が増加傾向となっている。
人口増減率については、つくば市、つくばみらい市、阿見町の順で増加、大子町、河内町、桜川市の順で減少となっている。

【人口増減数と人口増減率】

※茨城県の人口・茨城県常住人口調査結果報告書より

人口増減数					人口増減率				
順位	上位10市町村		下位10市町村		順位	上位10市町村		下位10市町村	
	市町村名	人口増減数(人)	市町村名	人口増減数(人)		市町村名	人口増減率(%)	市町村名	人口増減率(%)
1	つくば市	3,036	日立市	△2,587	1	つくば市	1.20	大子町	△3.32
2	つくばみらい市	442	水戸市	△1,167	2	つくばみらい市	0.87	河内町	△2.42
3	阿見町	328	筑西市	△936	3	阿見町	0.66	桜川市	△2.11
4	守谷市	245	常陸太田市	△884	4	守谷市	0.35	高萩市	△2.07
5	土浦市	195	石岡市	△830	5	土浦市	0.14	常陸太田市	△1.90
6	利根町	18	桜川市	△790	6	利根町	0.12	常陸大宮市	△1.86
7	取手市	△3	常陸大宮市	△706	7	取手市	△0.00	稲敷市	△1.83
8	五霞町	△49	北茨城市	△690	8	牛久市	△0.24	北茨城市	△1.71
9	東海村	△127	稲敷市	△685	9	古河市	△0.33	美浦村	△1.70
10	八千代町	△134	ひたちなか市	△673	10	東海村	△0.33	城里町	△1.70

注) 順位の算出には、小数点第3位以下を考慮している。

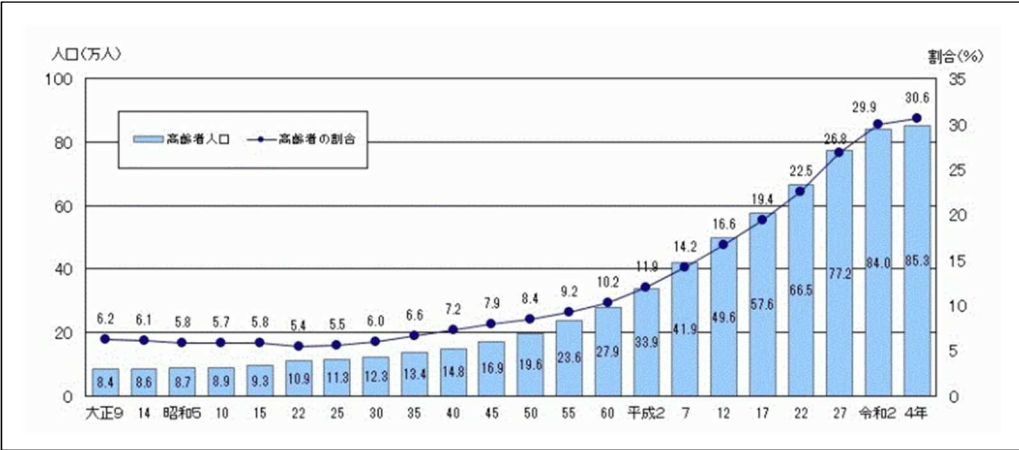
2 65歳以上世帯員のいる一般世帯数の推移

※茨城県HP「いばらき統計情報ネットワーク」より

年次	一般世帯		65歳以上世帯員のいる世帯	
	世帯数	1世帯あたり人員	世帯数	一般世帯に占める割合
2000年(H12年)	983,817世帯	2.99人	334,037世帯	34.4%
2005年(H17年)	1,029,481世帯	2.84人	382,163世帯	37.1%
2010年(H22年)	1,086,715世帯	2.69人	435,917世帯	40.1%
2015年(H27年)	1,122,443世帯	2.55人	493,718世帯	44.1%
2020年(R2年)	1,181,598世帯	2.37人	530,311世帯	45.0%

3 茨城県の高齢者人口及び割合の推移

※茨城県HP「いばらき統計情報ネットワーク」より



4 未婚率

(1) 女子

最も変化の大きい25～29歳を10年ごとに比較すると、1980年で20.3%、1990年に2000年では50.8%、2020年では59.8%となっている。

30～34歳の未婚率を比較すると1980年では未婚率は5.7%であったが、2000年では21.7%となり、2020年では34.2%となっている。

【女子未婚率の年齢階層別推移】

※茨城県 HP「出生及び結婚に関する現況」より

年次		20～24歳				25～29歳				30～34歳			
		実数		未婚率		実数		未婚率		実数		未婚率	
和暦	西暦	全国	茨城県	全国	茨城県	全国	茨城県	全国	茨城県	全国	茨城県	全国	茨城県
昭50	1975	3,121,468	62,124	69.3	67.7	1,122,569	17,601	20.9	16.9	354,194	4,254	7.7	4.8
昭55	1980	3,014,896	60,318	77.8	75.9	1,076,874	20,230	24.0	20.3	486,040	6,489	9.1	5.7
昭60	1985	3,284,041	63,103	81.6	78.5	1,185,628	22,575	30.6	26.6	468,647	7,306	10.4	6.9
平2	1990	3,682,263	74,739	86.0	82.8	1,604,279	29,271	40.4	35.1	535,038	8,827	13.9	9.9
平7	1995	4,192,092	90,985	86.8	84.3	2,082,439	40,824	48.2	43.6	789,679	13,113	19.7	14.7
平12	2000	3,618,109	79,752	88.0	85.7	2,603,571	54,398	54.0	50.8	1,152,328	20,604	26.6	21.7
平17	2005	3,189,283	70,462	88.7	86.3	2,408,810	50,189	59.1	55.6	1,514,338	30,261	32.0	28.6
平22	2010	2,776,114	60,727	89.6	87.3	2,121,465	45,025	60.3	56.6	1,396,332	28,467	34.5	31.6
平27	2015	2,572,112	53,934	91.4	89.4	1,852,959	38,823	61.3	59.2	1,211,351	25,283	34.6	32.8
令2	2020	2,537,761	52,109	92.3	90.9	1,720,868	33,749	62.4	59.8	1,070,318	22,337	35.2	34.2

年次		35～39歳				40～44歳				45～49歳			
		実数		未婚率		実数		未婚率		実数		未婚率	
和暦	西暦	全国	茨城県	全国	茨城県	全国	茨城県	全国	茨城県	全国	茨城県	全国	茨城県
昭50	1975	222,646	2,514	5.3	3.1	204,704	2,430	5.0	3.1	180,448	2,166	4.9	2.8
昭55	1980	253,773	3,104	5.5	3.3	185,781	2,160	4.4	2.6	180,415	2,043	4.5	2.5
昭60	1985	354,259	4,602	6.6	3.8	224,398	2,831	4.9	2.9	177,178	2,151	4.3	2.6
平2	1990	336,200	5,171	7.5	4.7	305,934	4,039	5.8	3.3	207,203	2,709	4.6	2.8
平7	1995	389,150	6,124	10.1	6.5	302,055	4,739	6.8	4.2	297,368	4,095	5.6	3.3
平12	2000	555,176	8,896	13.9	9.8	332,655	5,173	8.6	5.5	278,868	4,432	6.3	3.9
平17	2005	796,531	14,027	18.7	14.9	484,119	7,764	12.2	8.6	316,596	5,110	8.3	5.5
平22	2010	1,097,468	21,042	23.1	19.8	741,256	12,590	17.4	13.4	495,123	7,895	12.6	8.9
平27	2015	959,761	19,146	23.9	21.7	913,188	17,452	19.3	16.8	683,887	11,767	16.1	12.8
令2	2020	822,942	17,234	23.6	22.3	769,440	15,695	19.4	17.8	613,608	15,948	17.6	15.5

(2) 男子

最も変化の大きい25～29歳の未婚率を比較すると、1980年で54.8%、2000年では68.0%、2020年では74.7%となっている。

30～34歳の未婚率を比較すると1980年では未婚率は19.9%であったが、2000年では42.9%となり、2020年では51.0%となっている。

【男子未婚率の年齢階層別推移】

※茨城県 HP「出生及び結婚に関する現況」より

年次		20～24歳				25～29歳				30～34歳			
		実数		未婚率		実数		未婚率		実数		未婚率	
和暦	西暦	全国	茨城県	全国	茨城県	全国	茨城県	全国	茨城県	全国	茨城県	全国	茨城県
昭50	1975	4,015,924	79,271	88.1	86.9	2,619,455	49,790	48.3	46.4	661,900	12,834	14.3	13.5
昭55	1980	3,622,010	73,474	91.8	90.4	2,504,307	56,907	55.2	54.8	1,165,316	23,478	21.5	19.9
昭60	1985	3,837,905	75,788	92.5	90.6	2,384,373	53,844	60.6	60.0	1,282,072	30,341	28.2	27.7
平2	1990	4,118,695	84,811	93.6	91.0	2,624,582	57,118	65.1	63.7	1,280,043	30,996	32.8	33.1
平7	1995	4,669,603	102,943	93.3	91.2	2,976,695	67,775	67.4	66.1	1,532,671	35,907	37.5	37.7
平12	2000	4,000,637	88,580	92.9	91.2	3,443,015	79,251	69.4	68.0	1,903,068	44,060	42.9	42.9
平17	2005	3,508,621	78,824	93.5	92.0	2,998,565	69,058	71.4	70.0	2,322,140	54,092	47.1	47.0
平22	2010	2,986,237	70,352	94.0	92.6	2,553,724	61,645	71.8	70.4	1,941,000	47,519	47.3	48.1
平27	2015	2,755,989	62,829	95.0	94.1	2,222,616	54,045	72.7	73.4	1,648,679	40,667	47.1	49.3
令2	2020	2,669,610	61,299	95.2	94.7	2,009,359	48,545	72.9	74.7	1,440,358	36,897	47.4	51.0

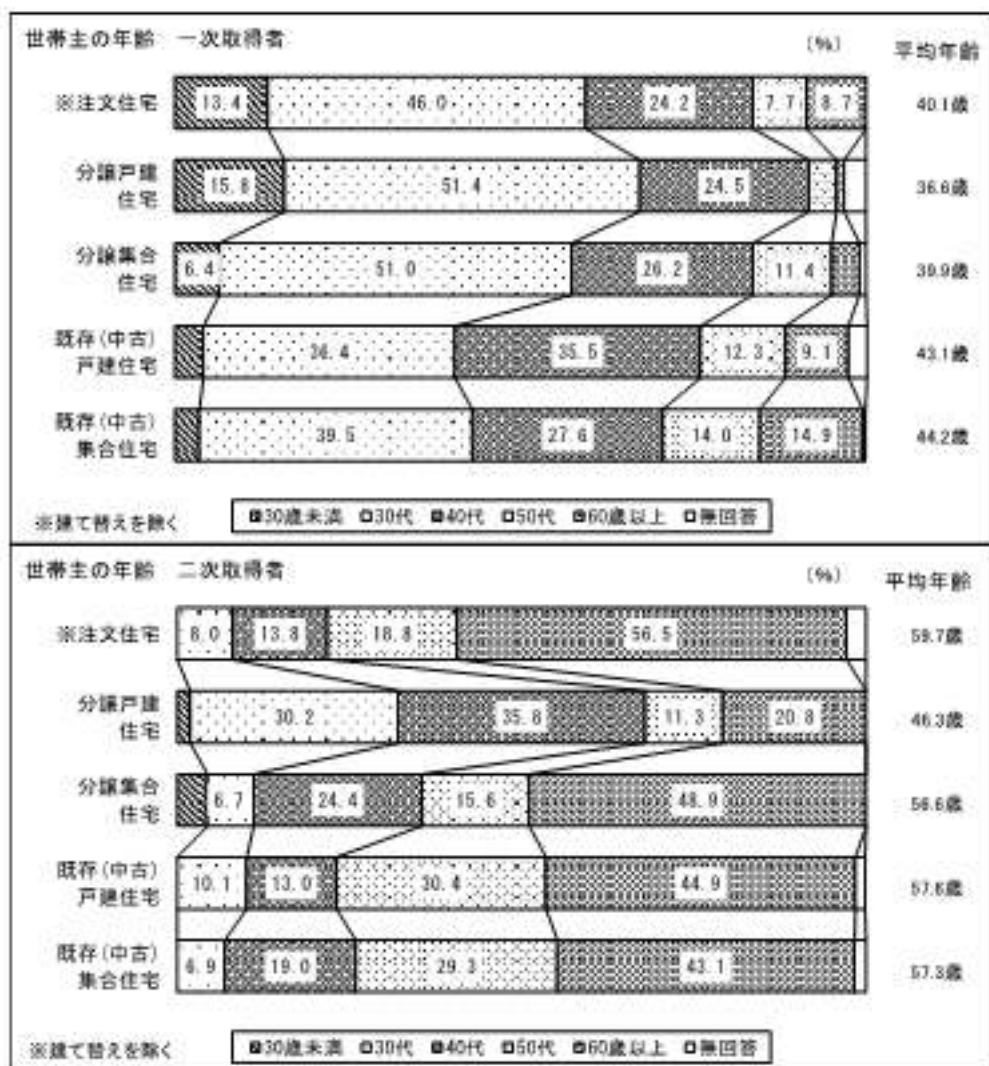
年次		35～39歳				40～44歳				45～49歳			
		実数		未婚率		実数		未婚率		実数		未婚率	
和暦	西暦	全国	茨城県	全国	茨城県	全国	茨城県	全国	茨城県	全国	茨城県	全国	茨城県
昭50	1975	255,452	5,148	6.1	5.8	151,077	3,009	3.7	3.6	90,717	1,800	2.5	2.3
昭55	1980	391,805	8,076	8.5	7.8	197,092	4,172	4.7	4.5	124,854	2,523	3.1	3.0
昭60	1985	765,397	15,752	14.2	12.7	338,265	7,072	7.4	6.6	190,792	4,020	4.7	4.3
平2	1990	859,188	21,382	19.1	18.7	626,864	13,735	11.8	10.7	301,995	6,616	6.8	6.2
平7	1995	892,062	22,632	22.7	23.0	743,129	19,275	16.5	16.3	596,158	13,576	11.3	10.5
平12	2000	1,052,260	24,941	26.2	26.1	721,530	18,541	18.7	18.9	653,002	16,772	14.8	14.4
平17	2005	1,320,943	32,078	31.2	31.8	895,788	21,608	22.7	23.1	662,971	17,279	17.6	17.9
平22	2010	1,721,222	42,027	35.6	36.5	1,230,946	29,586	28.6	29.3	887,283	21,143	22.5	22.8
平27	2015	1,416,172	35,213	35.0	37.1	1,423,716	35,224	30.0	31.5	1,099,022	26,402	25.9	27.1
令2	2020	1,197,991	31,295	34.5	38.0	1,154,540	30,021	29.1	31.8	1,254,286	32,106	27.2	29.1

5 出生数の推移

年次	出 生							
	実 数				人口千対		合計特殊出生率	
	茨城	男	女	全国	茨城	全国	茨城	全国
H 12	28,220	14,493	13,727	1,190,547	9.6	9.5	1.47	1.36
17	24,244	12,429	11,815	1,062,530	8.3	8.4	1.32	1.26
22	23,989	12,326	11,663	1,071,305	8.2	8.5	1.44	1.39
27	21,700	11,074	10,626	1,005,721	7.5	8.0	1.48	1.45
R 2	17,389	8,820	8,569	840,835	6.2	6.8	1.34	1.33
3	16,502	8,512	7,990	811,622	5.9	6.6	1.30	1.30
4	15,905	8,087	7,818	770,759	5.7	6.3	1.27	1.26
5	14,898	7,637	7,261	727,288	5.4	6.0	1.22	1.20

6 住宅取得者の年齢

※国土交通省「令和5年度住宅市場動向調査」より



7 茨城県年度別住宅着工戸数

※国土交通省「住宅着工統計」より

	H28年度	H29年度	H30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
持家数	9,606	9,257	9,709	9,149	8,636	9,338	8,145	7,232
貸家数	9,517	7,802	6,510	5,093	4,149	5,000	5,015	5,199
給与住宅数	214	121	77	54	110	91	86	36
分譲住宅数	3,468	3,714	3,562	3,469	3,485	4,958	4,252	3,304
総着工数	22,805	20,894	19,858	17,765	16,380	19,387	17,498	15,771

8 空き家及び空き家率の推移

※「令和5年住宅・土地統計調査住宅及び世帯に関する基本集計」より

