

第14回 千葉市空家等対策協議会 次第

日時 令和8年1月9日（金）10：00～11：30

会場 千葉市生涯学習センター 3階 特別会議室

1 開会

2 都市部長あいさつ

3 議題

(1) 千葉市空家等情報提供制度（すまいのリユースネット）の施策移行について [報告]

(2) 今後の空家等対策について [報告] 【非公開】

4 事務連絡

5 閉会

【配布資料】

- ・ 次第
- ・ 座席表
- ・ 千葉市空家等対策協議会委員名簿

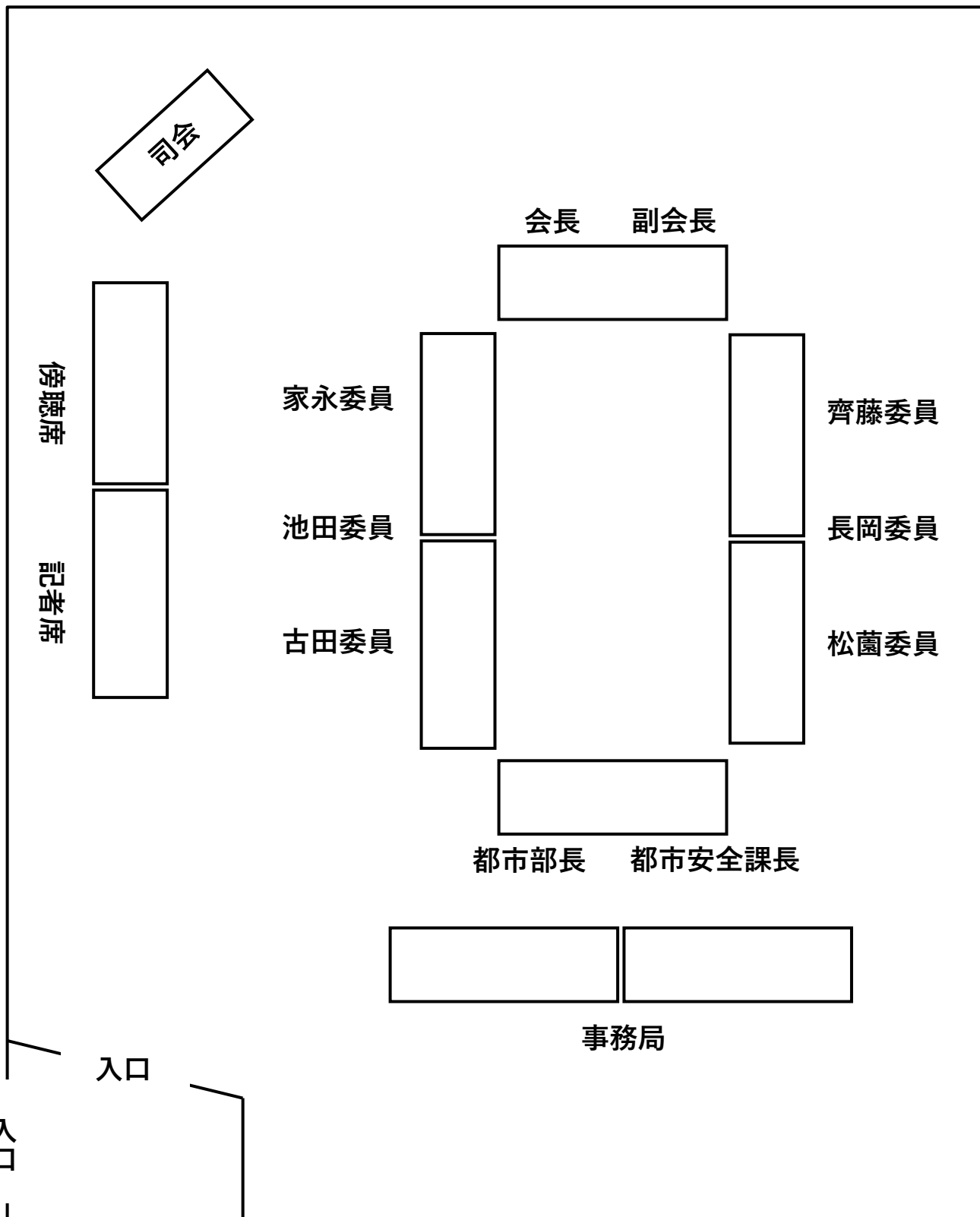
資料1 千葉市空家等情報提供制度（すまいのリユースネット）の施策移行について

資料2 今後の空家等対策について 【非公開】

参考資料1 すまいのリユースネット（チラシ）

第14回千葉市空家等対策協議会 座席表

令和8年1月9日(金) 10:00~11:30
千葉市生涯学習センター 3階 特別会議室



千葉市空家等対策協議会委員名簿(50音順、敬称略)

◎会長 ○副会長

	氏名	ふりがな	所属・役職等
1	家永 けい子	いえなが けいこ	(公社)千葉県建築士事務所協会
2	池田 銀藏	いけだ ぎんぞう	(公社)全日本不動産協会千葉県本部
3	金子 建一郎	かねこ けんいちろう	千葉市町内自治会連絡協議会
4	齊藤 美隆	さいとう よしたか	(一社)千葉県宅地建物取引業協会千葉支部
5	栗田 節子	くりた せつこ	千葉市民生委員児童委員協議会
6	◎ 鈴木 雅之	すずき まさゆき	千葉大学大学院国際学術研究院 教授
7	長岡 みち子	ながおか みちこ	千葉県弁護士会
8	古田 善宏	ふるた よしひろ	千葉司法書士会
9	松園 祐子	まつその ゆうこ	淑徳大学アジア国際社会福祉研究所 客員研究員
10	○ 森永 良丙	もりなが りょうへい	千葉大学大学院工学研究院 准教授

任期 令和7年1月1日～令和8年12月31日

千葉市空家等情報提供制度 (すまいのリユースネット) の施策移行について

～「受け身型のマッチング」から「プッシュ型の支援」への転換～

千葉市 都市局 都市部 都市安全課

令和8年1月9日

1 施策移行の概要

令和7年度中に、空家法に基づく空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」）を指定し、支援法人による空き家所有者への相談対応や伴走型支援を開始することで、支援体制の一層の充実を図ることといたしました。

このため、令和元年度から実施してきました「すまいのリユースネット」につきましては、今年度末をもちまして終了いたします。

2 制度創設の経緯

- H25.4月** 千葉県空き家等の適正管理に関する条例 施行
- H26.3月** 住宅政策審議会（市）『**空き家（既存の住宅資源）を活用した、多世代共生型の地域社会構築に向けた取り組みの方向性について**』 答申「第6章 講ずべき施策」
⇒空き家活用の促進「活用可能な空き家の登録と空き家を活用したい方の登録を進め、両者をコーディネートをする団体を支援」
- H27.5月** 空家法 全面施行
- H28.3月** 住宅政策審議会（市）『**人口流入と定住の促進に向けたこれからの住宅政策の在り方について**』 答申「第6章 講ずべき施策」
⇒空き家活用の促進「活用可能な空き家と空き家を活用したい人をマッチングするしくみの構築」
- H30.11月** 千葉県空家等情報提供制度（すまいのリユースネット）運用開始に先立ち、登録物件・利用者の事前募集開始
- R1.5月** 千葉県空家等情報提供制度（すまいのリユースネット）運用開始

3 制度概要

千葉県空家等情報提供制度 R5.7改正

千葉市が
空き家の橋渡しを
行います！

すまいの リユースネット

千葉市内に使っていない空き家・マンションの空室をお持ちの方

「買い手・借り手」を
探してみませんか？



「空き家」を
利用しませんか？

千葉市内に住む場所・活動する場所をお探しの方

すまいのリユースネットとは

「すまいのリユースネット」とは、市内の空き家・マンションの空室を貸したい・売りたいと考えている所有者の声と、それを活用したいと考えている利用者の声を聴き、両者の声を一致させ結びつける橋渡しを市と不動産団体が協力して行う制度です。（千葉県版空き家バンク）

書類の提出先・お問い合わせ先：
千葉市住宅供給公社（すまいのコンシェルジュ）
〒260-0013 千葉市中央区中央3-3-1 フジモト第一生命ビルディング2階・3階
TEL 043-301-6278
FAX 043-301-6279 MAIL gyomu@cjkk.or.jp
*申請書は千葉市住宅供給公社、都市安全課などで配布しています。

■ 制度担当課：千葉市都市安全課
TEL：043-245-5896 FAX：043-245-5627 MAIL：anzen.URU@city.chiba.lg.jp

千葉市 すまいのリユースネット 検索



◆ 制度概要

市内の空き家・空室を貸したい・売りたいと考えている所有者の声と、それを活用したいと考えている利用者の声を聴き、両者の声を一致させ結びつける橋渡しを市と不動産団体が協力して行う制度

（運営：千葉市住宅供給公社、協力：宅建協会）

◆ 制度の目的

- ・低廉な価格で地域利用したい人と空き家をつなげること
- ・空き家の有効活用を促進すること

◆ 登録要件

① 物件

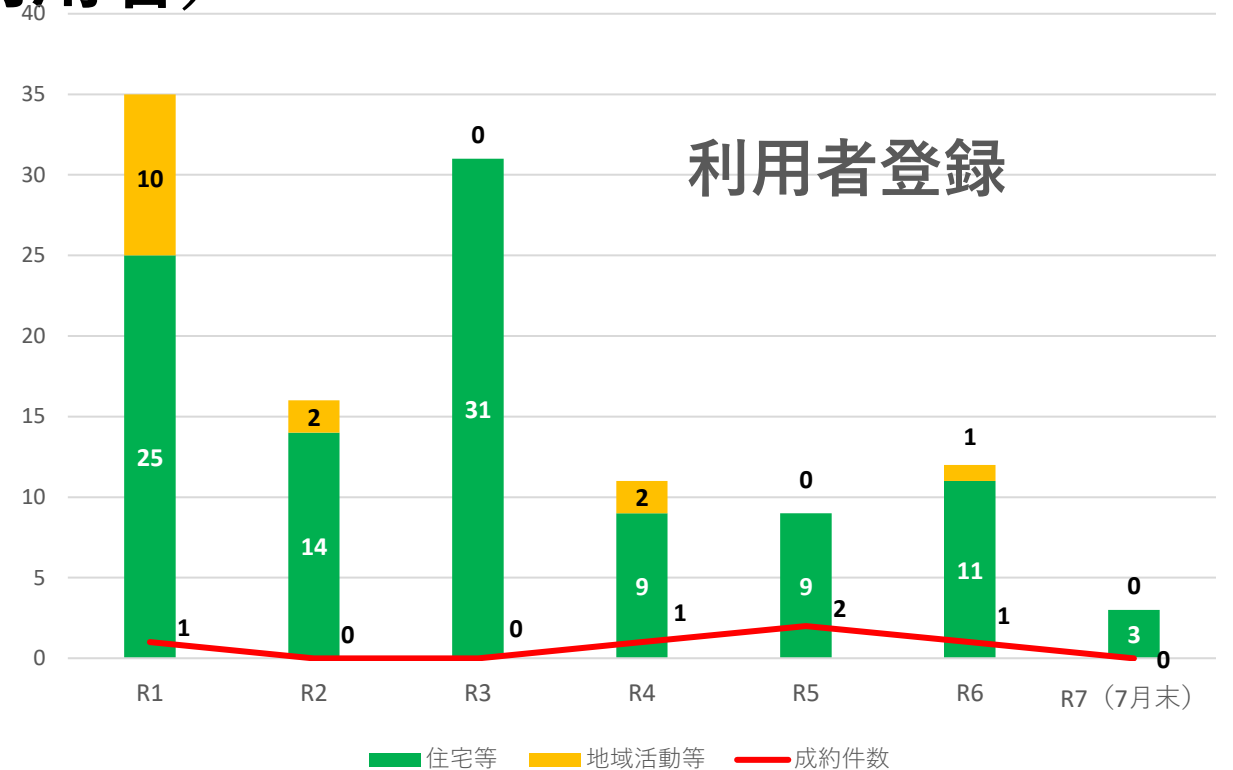
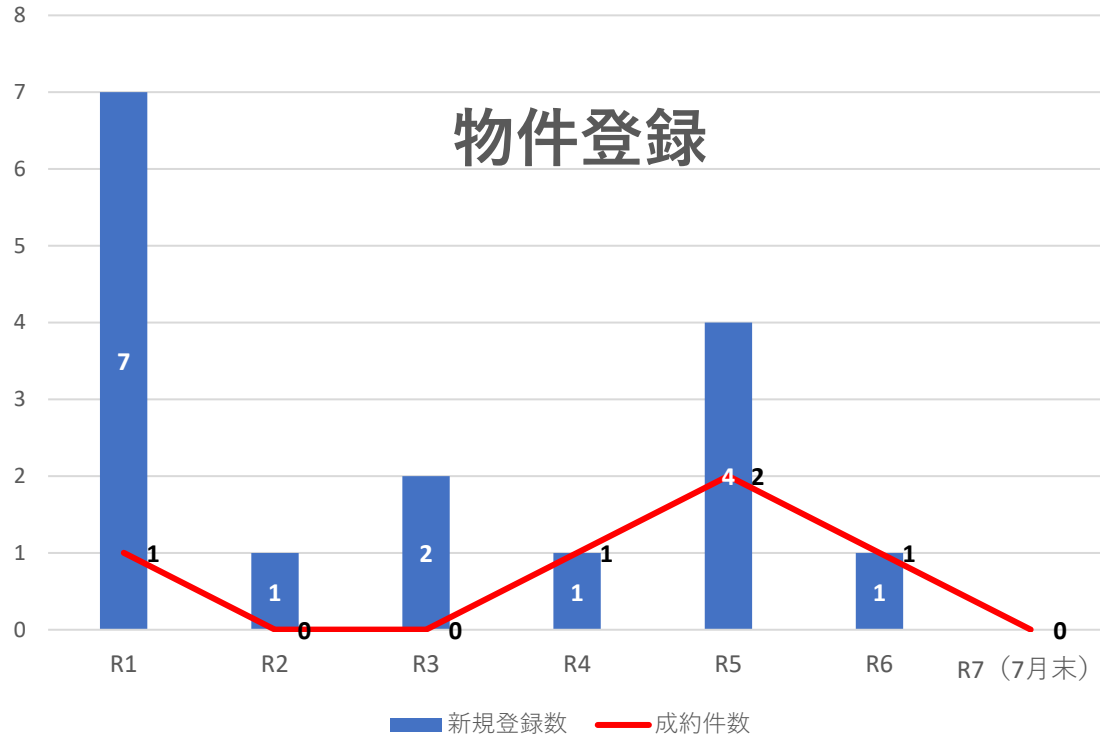
- 市内に所在すること
- 個人が所有する建物及びその敷地であること
- 現に居住又は使用をしていないもの（予定を含む）
- 売却の場合、800万円（市街化調整区域では500万円）を超える希望価格により媒介していないもの
- 賃貸の場合は媒介していないもの
- 建築基準法その他各種法令に違反していないこと
- 管理不全空家等又は、特定空家等に該当しないこと

② 利用者

- 空家等又は空室の利用を希望する者（転売不可）
- 暴力団密接関係者等ではない者

4 実績

◆ 登録数と成約数の推移（物件・利用者）



	新規登録数（累計）	成約数（累計）
物件	16	5 (※2)
利用者	117 (15 (※1))	

R7.7末時点

(※1) うち利用目的が地域活動等（個人・団体含む）

(※2) 5件のほか、本制度の登録者同士のマッチングでなく、民間不動産社の媒介による成約物件が2件ある。4

4 実績

◆ 成約物件 (No.2、No.3については、民間不動産業者による通常媒介ルートでの成約のため省略)

低廉な空き家なし（物件価格800万円以下の空き家）

	No.1	No.4	No.5	No.6	No.7
場所	稲毛区	稲毛区	稲毛区	稲毛区	花見川区
成約日	2020/3/26	2022/12/28	2023/4/9	2023/4/13	2025/2/2
登録～成約	2か月	3年6か月	4か月	2年2か月	1年5か月
建物	一戸建ての住宅	一戸建ての住宅	一戸建ての住宅	一戸建ての住宅	一戸建ての住宅
形態	賃貸	売却	売却	賃貸	売却
金額	月額：5万2千円	1280万円	2000万円	月額：11万円	900万円
構造	木造2階建て	木造2階建て	木造2階建て	RC造2階建て一部木造	木造2階建て
築年数	昭和58年築	昭和42年築	昭和48年築	不明	昭和61年築
間取り	3DK	3DK	6LDK+納戸	9DK+納戸	4DK
利用方法	個人利用	個人利用	個人利用	個人利用	個人利用
都市計画	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化調整区域	市街化区域

地域活動や福祉事業等の利用方法なし

低廉な空き家、地域活動等によるマッチングの実績はない

5 業務委託費用

◆ 委託費

	委託費
R1	867,936円
R2	867,936円
R3	771,950円
R4	928,501円
R5	984,789円
R6	1,052,926円
合計	5,474,038円

委託費（累計） **5,474,038円**

成約件数（累計） 5件

= 1件成約あたり **1,094,807円**

【参考】 不動産仲介手数料の上限額（宅建業法）

不動産売買価格	仲介手数料の上限額
800万円以下	30万円 + 消費税
800万円超	(売買価格 × 3% + 6万円) + 消費税

2000万円の物件の売買契約の場合
(2000万円 × 3% + 6万円) + 消費税
= **726,000円**

6 これまでの改善（件数増加）に向けた取り組み

◆ 制度見直し（物件登録要件）

…当初は不動産取引の媒介契約をしていないことを登録要件としていたが、
低廉な空き家の流通促進を図るため、登録要件を拡大

制度当初の要件（R1.5）

媒介していないもの

要件見直し①（R3.4）

売却する場合…希望価格 **500万円以下** で媒介しているもの

賃貸する場合…媒介していないもの

要件見直し②（R5.7）

売却する場合…**市街化調整区域**：希望価格 **500万円以下** で媒介しているもの

市街化区域：希望価格 **800万円以下** で媒介しているもの

賃貸する場合…媒介していないもの

◆ 制度見直しによる成果

要件見直し①…拡大による新規登録物件2件

千葉市より市内不動産業者（63社）へ電話をかけ、媒介価格500万円以下の物件について本制度への登録依頼を行った

要件見直し②…拡大による新規登録物件0件

➡ **低廉な空き家に対する制度見直しの効果は極めて薄い**

7 これまでの周知方法の拡充

【拡充した周知方法】

- ◆ **HPへの掲載** ⇒ 全国版空き家バンクのトップページに千葉市の魅力的な画像を掲載（オオガハスや稲毛海岸）し、登録意欲の向上を図った。
- ◆ **チラシの配架** ⇒ 制度開始当初（区役所＋協定7団体）から拡充
(当課窓口・区役所・コミュニティセンター・公民館・生涯学習センター・あんしんケアセンター・千葉市住宅供給公社・協定7団体・ビックカメラ千葉駅前店)
- ◆ **空き家の所有者への通知文に同封** ⇒ R6各区役所に通知、所有者訪問時も持参
- ◆ **自治会での講演** ⇒ R6：参加人数約60人 R7：参加人数約60人

【（参考）当初から引き続き行っている周知方法】

- ・年3回開催の空き家セミナーにて周知
- ・納税通知書の封筒に広告を記載
- ・あんしんケアセンター管理者会議にて周知

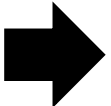
8 事業見直しの理由

① 成約件数の低迷（費用対効果）

- ・令和7年8月末時点での登録物件数は1件であり、非常に少ない。
- ・成約件数に対して費用（委託費）が高い（1件成約あたり1,094,807円を要する）

② 制度のねらいとの不一致（本市中古住宅市場との差別化が不明瞭等）

- ・500万円以下で媒介されている物件の登録は限定的であり、民業との差別化は不明瞭である。
- ・これまで本制度のマッチングにより成約された5物件は、いずれも個人による住宅利用であり地域活動などの目的では実績はなく、本制度のねらいに結びついていない。

 **現状、リユースネットは民間の不動産会社の業務との違いがない。**

③ マッチング支援の行き詰まり

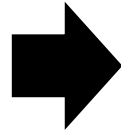
- ・「格安で地域利用に使いたい！」人はいても
「格安で地域利用に使用してもらいたい！」という所有者はいなかった。
- ・「法改正による支援法人制度の創設」や「所有者情報の同意書取得事務の明確化」など利活用につながる施策の整備がすすむ状況

 **マッチングから、プッシュ型の支援への見直し検討が必要**

9 今後の対応方針

【既存事業の評価】

- ① 成約件数の低迷（費用対効果）
- ② 制度のねらいとの不一致
（本市中古住宅市場との
差別化が不明瞭等）
- ③ マッチング支援の行き詰まり



【今後の対応方針】

住宅利用目的のマッチングは民間取引へ

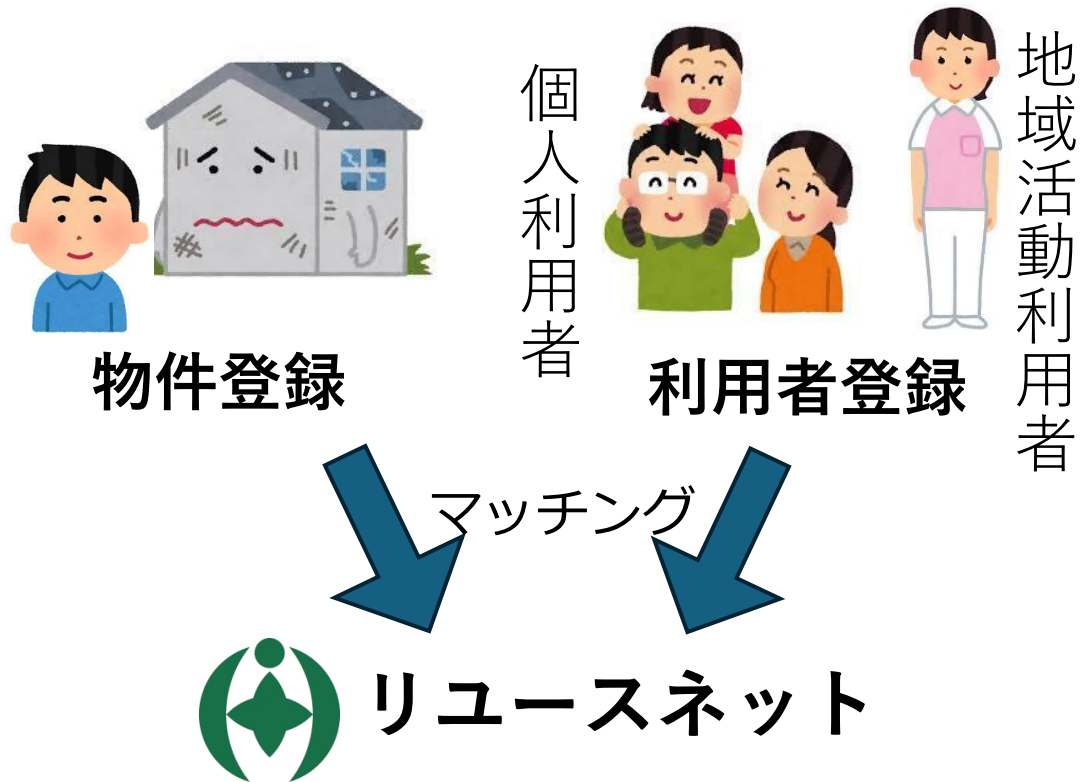
『個人情報提供等同意書』の取得により、不動産業者（協定団体）や空家等管理活用支援法人を介し空き家を売りたい所有者と空き家を買いたい希望者のマッチングを図る。

R7.10	推定空き家リスト作成
R8.1末～	同意書の取得・意向確認等のアンケート調査
R8.3	協定団体・支援法人の指定。 これらの団体を介して流通へ

9 今後の対応方針

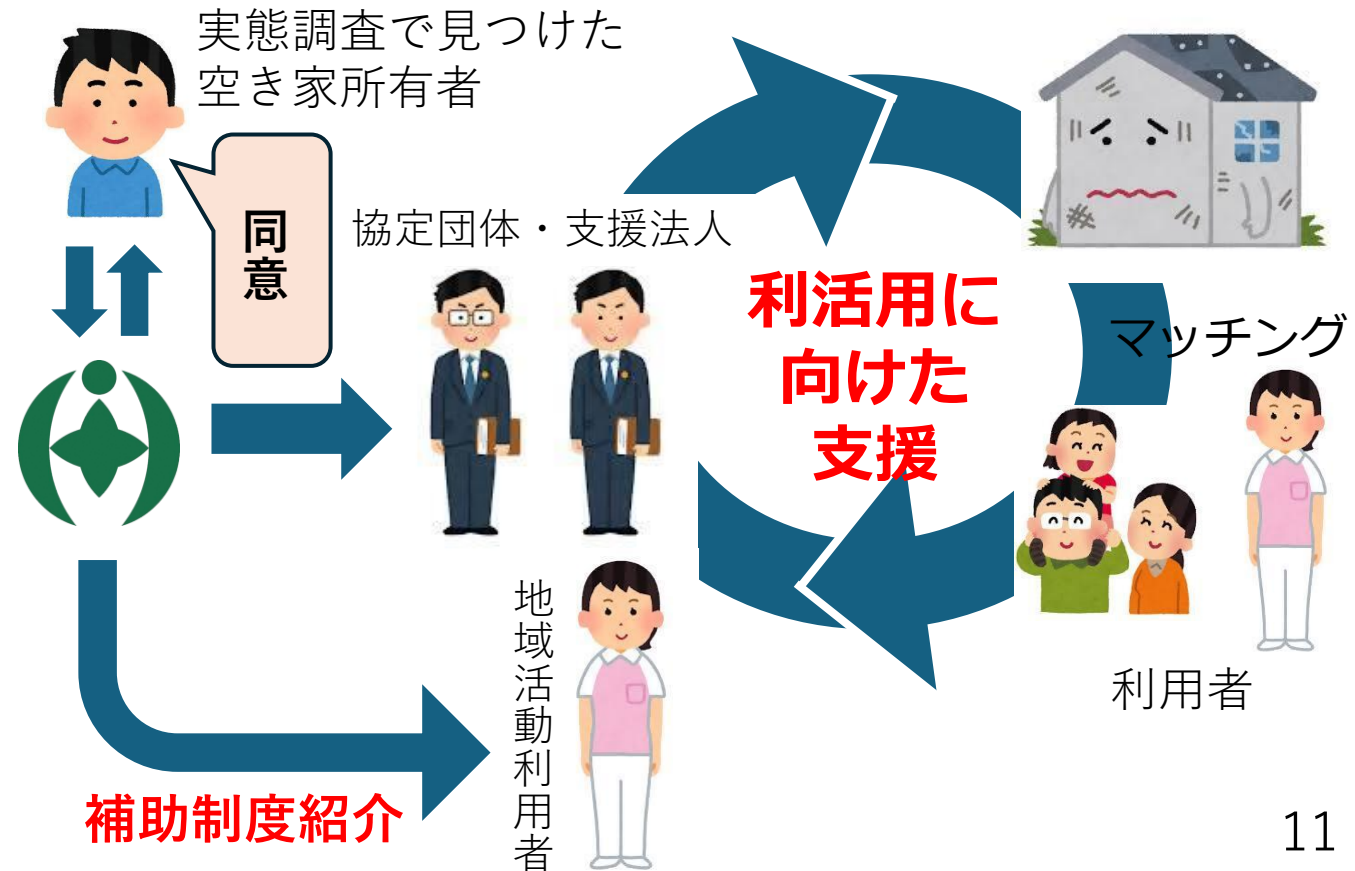
【これまで】

所有者と利用者の自発的な登録を前提とした受け身型のマッチング



【これから】

市と空家等管理活用支援法人等の協働によるプッシュ型の支援



10 今後の空き家利活用希望者への対応

市・支援法人・協定団体・すまいのコンシェルジュが連携して対応する。

【空き家所有者に対して】

市	すまいのコンシェルジュを紹介、同意書の取得により支援法人へ誘導
すまいのコンシェルジュ	相談者のニーズに応じて他相談窓口・協定不動産団体・支援法人を紹介
支援法人・ 協定団体(宅建・全日)	所有者にとって最適な方法を提案し、課題が解決するようサポート 物件の状態や相談者のニーズに応じて適切な他法人へ誘導

【利用希望者に対して】

市	すまいのコンシェルジュを紹介
すまいのコンシェルジュ	相談者のニーズに応じて他相談窓口・協定不動産団体・支援法人を紹介
支援法人・協定団体	条件に合う物件があれば紹介、できる限りサポートする

なお、**地域活動者へはニーズに応じて市の補助制度を紹介**できるように市が制度一覧表を作成し、関係者で共有するなど柔軟に対応する。

11 スケジュール

時期	内容
令和7年	<ul style="list-style-type: none">・事業終了の周知（HP掲載・千葉県住宅供給公社においてポスターの掲示など）・物件・利用者の新規登録受付の停止・物件・利用者の登録継続届受付の停止・既存登録物件・利用者への事業終了の説明
令和8年3月	<ul style="list-style-type: none">・支援法人の指定の公表、支援法人の活動開始
	<ul style="list-style-type: none">・すまいのリユースネット事業終了

千葉市が
空き家の橋渡しを
行います！

すまいの リユースネット

千葉市内に使っていない空き家・マンションの空室をお持ちの方

「買い手・借り手」を
探してみませんか？



「空き家」を
利用しませんか？

千葉市内で住む場所・活動する場所をお探しの方

すまいのリユースネットとは

「すまいのリユースネット」とは、市内の空き家・マンションの空室を貸したい・売りたいと考えている所有者の声と、それを活用したいと考えている利用者の声を聴き、両者の声を一致させ結びつける橋渡しを市と不動産団体で協力して行う制度です。（千葉県版空き家バンク）

- 書類の提出先・お問い合わせ先：

千葉市住宅供給公社（すまいのコンシェルジュ）

〒260-0013 千葉市中央区中央3-3-1 フジモト第一生命ビルディング2階・3階

TEL 043-301-6278

FAX 043-301-6279 **MAIL gyomu@cjkk.or.jp**

* 申請書は千葉市住宅供給公社、都市安全課などで配布しています。

- 制度担当課：千葉市都市安全課

TEL：043-245-5896 FAX：043-245-5627 MAIL：anzen.URU@city.chiba.lg.jp

千葉市 すまいのリユースネット

検索



登録できる空き家について

☑ 登録をするには以下の全ての要件に該当している必要があります。

空き家 は地域貢献として活用したいと考えているものも登録できます！また、不動産業者が800万円（市街化調整区域では500万円）以下で媒介しているものも登録可能となりました！

対象となる空き家は、一戸建ての住宅、兼用住宅、共同住宅の住戸、長屋の住戸です。

住宅の要件

- 市内に所在すること
- 個人が所有する建物及びその敷地であること
- 現に居住又は使用をしていないもの（予定を含む）
- 売却の場合、800万円（市街化調整区域では500万円）を超える希望価格により媒介していないもの
- 賃貸の場合は媒介していないもの
- 建築基準法その他各種法令に違反していないこと
- 特定空家等に該当しないこと/管理不全空家等に該当しないこと

所有者の要件

- 空家等及び空室に係る所有権その他権利を有し、当該空家等及び空室の売却又は賃貸を行うことができる者
- 市税の滞納がない者
- 暴力団密接関係者等でない者

*上記要件を満たしている場合でも、現地調査等の結果、登録をお断りする場合があります。

登録できる利用者について

利用者 は空き家に居住したい個人の方や空き家を活用して地域に貢献する事業を行いたい団体も対象です！

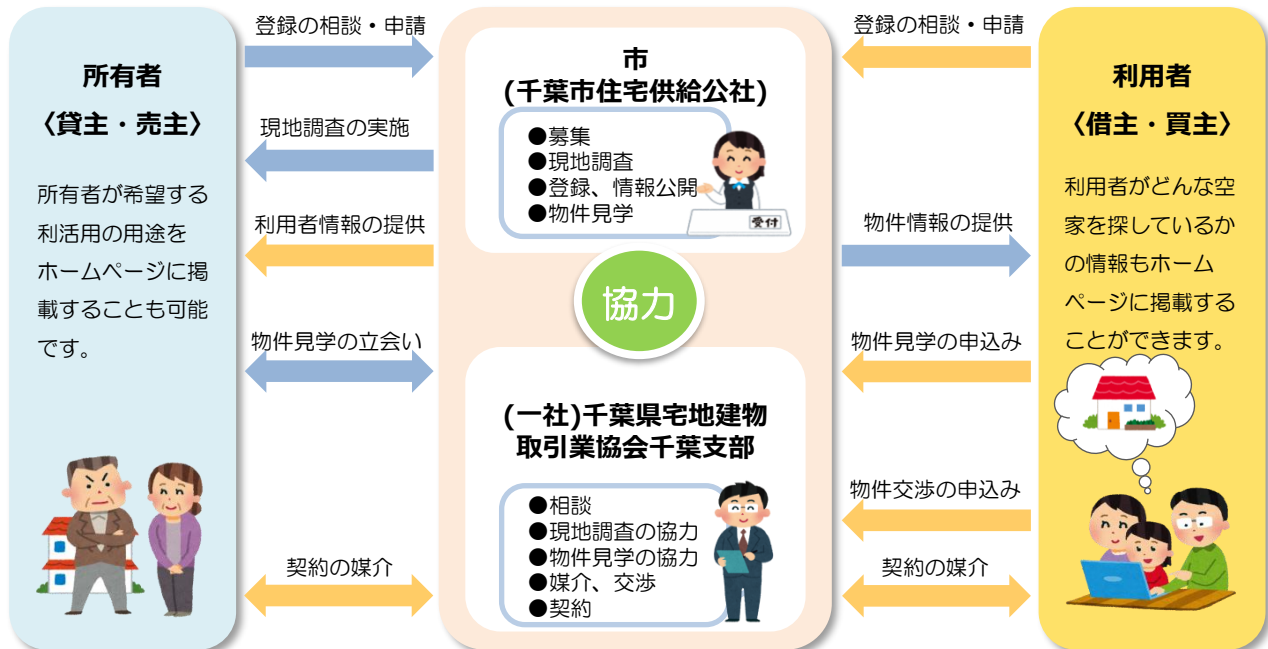
☑ 登録をするには以下の全ての要件に該当している必要があります。

要件

- 空家等又は空室の利用を希望する者
 - 暴力団密接関係者等でない者
- ※転売を目的とする不動産事業者は登録できません。

すまいのリユースネットの仕組み

*不動産業者が媒介していない場合



*不動産業者が800万円（市街化調整区域では500万円）以下で媒介している場合

