

## 2-5 空き店舗調査

### (1) 空き店舗現地調査

#### (1-1) 現地調査の方法

市内全商店街の個別建物ごとに、調査員が、土曜・日曜・祝日を除く平日の異なる曜日に、3回以上現地訪問を行って確認調査を実施した。その際に、次に述べる3段階評価を行った。

#### (1-2) 調査結果

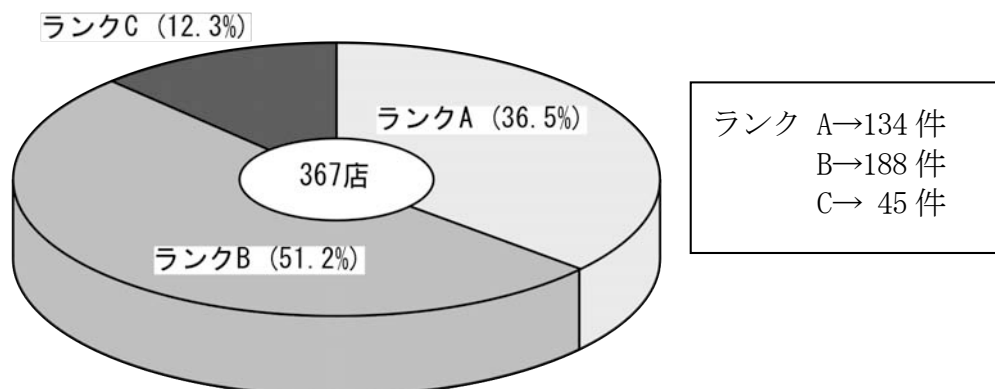
市内全商店街の抱える空き店舗数は367店で、1商店街平均の空き店舗数は8.2店となっている。

これら空き店舗を、下記の基準により3段階に評価して分類すると、その36.5%が不動産市場物件(ランクA)となっており、不動産業者の管理物件(当該空き店舗に表示されている)がかなり多い傾向がうかがえる。

空き店舗対策の主たる対象物件と見られるランクBは、外観調査からは51.2%と半数余りを占めている。

ランク A→不動産業者の管理物件となっている  
B→閉まっているが店舗として再利用可能  
C→店舗として再利用困難  
(他用途で使用している模様)

市内空き店舗の状況別件内訳



## (2) 空き店舗所有者意向等調査

ここでは、空き店舗建物所有者に対するヒアリング調査およびアンケート調査を実施した結果を以下に掲げる。

### (2-1) 調査概要

#### (ア) ヒアリング調査の概要

○調査期間：平成23年12月15日～22日。

○調査対象：以下の条件で抽出された空き店舗52物件の47所有者。

○調査対象抽出条件：

- ① 現地外観調査で市内商店街の空き店舗を抽出（前記の調査）
- ② ①のうち、大幅な改修や改築をすることなく再生可能かつ不動産業者案内の掲示がされていないものを抽出（前記の現地調査による「ランクB」の物件）。
- ③ ②のうち、別途実施した商店街評価ランクで2以下の商店街に属するものを除外。
- ④ ③の所有者のうち、市外在住所有者を除外。

○調査の方法：

調査員が所有者を訪問し、調査項目に沿って聞き取り調査を実施。調査対象は所有者本人もしくは所有者の親族等で対象物件に対して責任を持った回答が可能である者とした。調査期間中複数回訪問しても調査対象に会えなかった場合は、郵送回収によるアンケート調査に切り替えることとし、所有者自宅の郵便受けにアンケート調査票と返信用封筒を投函することにした。

○調査実施状況結果：

ヒアリング調査実施15件、調査対象外15件（宛先不明等）、郵送アンケートへ切り替え19件、持ち帰り（郵便受けがないなどアンケート調査票の配布が不可能）2件、回答拒否1件。訪問して話を聞き、対象物件が空き店舗ではない（別用途で使用されている）というケースが比較的多かった。なお、持ち帰り分については、後日実施した郵送アンケートの対象とした。

#### (イ) 郵送アンケート調査の概要

○調査期間：平成24年1月10日～25日。

○調査対象：市外在住者やヒアリング調査の過程で郵送アンケートに切り替えたもの、さらに課税台帳では所有者が判明しなかったが建物登記簿で判明したもの、計54物件の所有者53名を対象とした。内訳は以下のとおり。

- ・家屋課税台帳参照で判明した市外在住所有者分<16物件、15所有者>
- ・ヒアリング調査からの切り替え（ヒアリング不能により郵便受けに投函等）分<19物件、19所有者>
- ・郵便受けへの投函不能による持ち帰り分<2物件、2所有者>

・建物登記簿参照による所有者判明分<17物件、17所有者>

○調査の方法：郵送配布（もしくは戸別配布等）・郵送回収によるアンケート調査。

○調査票回収結果：以下のとおり。

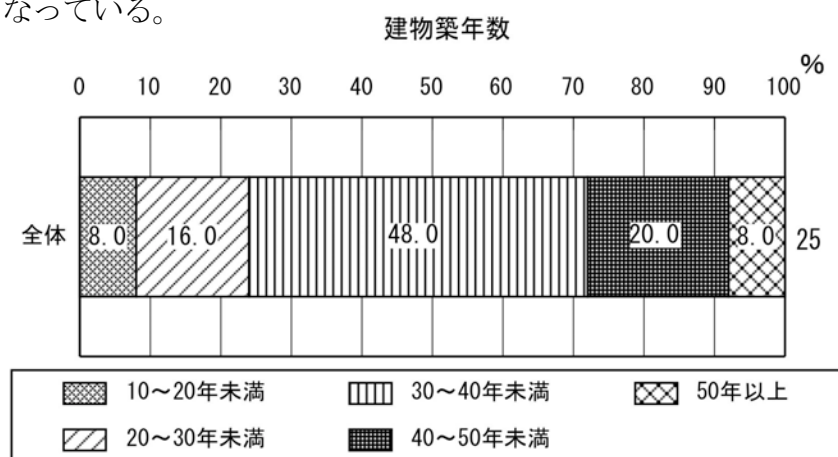
調査対象数 (A)	調査対象外 (宛先不明等) (B)	有効対象数 (C=A-B)	有効回収数 (D)	有効回収率 (D/C*100)
53	5	48	13	27.1%

## (2-2) 調査結果

ヒアリング調査・アンケート調査ともに同一の調査票を使用し、同一の質問を行った。両調査結果を合わせた内容について以下に整理する(有効回答計28件)。

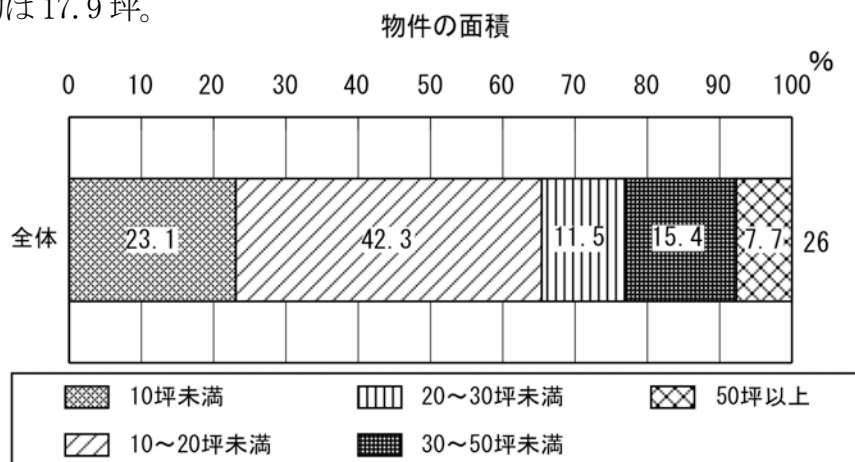
### ①築年数

「築30～40年未満」が全体の48%（12件）と最も多く、「築40～50年未満」「築50年以上」が合わせて28%（7件）を占めるなど老朽化した建物の多さが目立つ。全体平均は31.8年となっている。



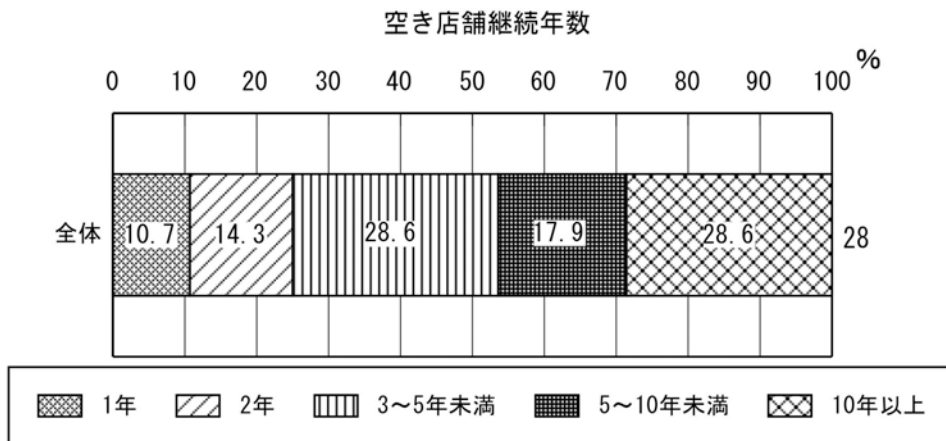
### ②面積

「10～20坪未満」が42.3%（11件）、次いで「10坪未満」が23.1%（6件）となっている。全体平均は17.9坪。



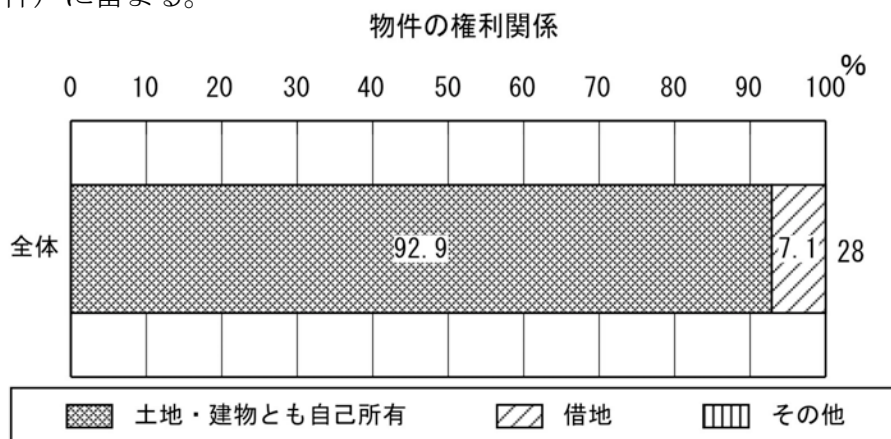
### ③空き店舗継続年数

「3～5年未満」と「10年以上」が28.6%（8件）と最も多く、次いで「5～10年未満」（17.9%、5件）、「2年」（14.3%、4件）となっている。5年を超えるものが全体の4割以上を占め、空き店舗が埋まりづらい状況にあることがうかがえる。全体平均は7.3年。



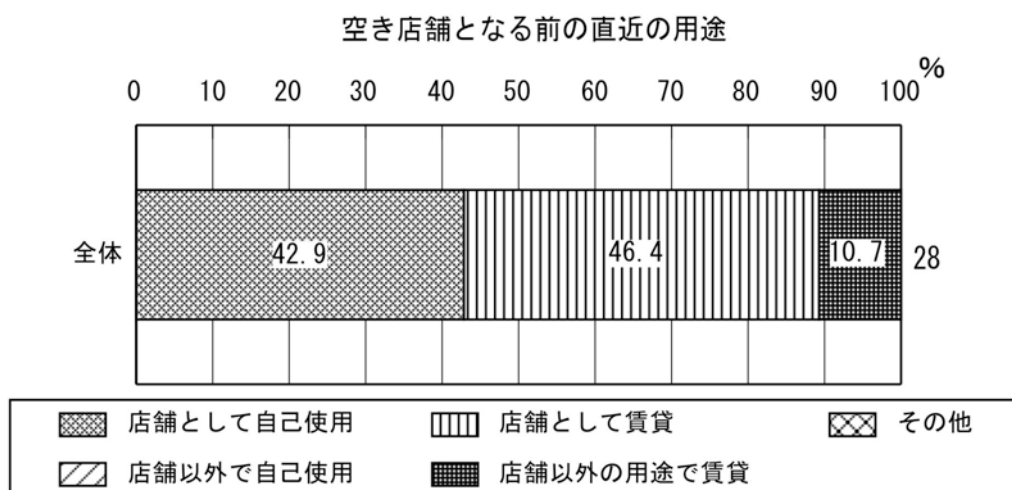
### ④権利関係

「土地・建物とも自己所有」が全体の92.9%（26件）を占め、「借地・建物は所有」は7.1%（2件）に留まる。



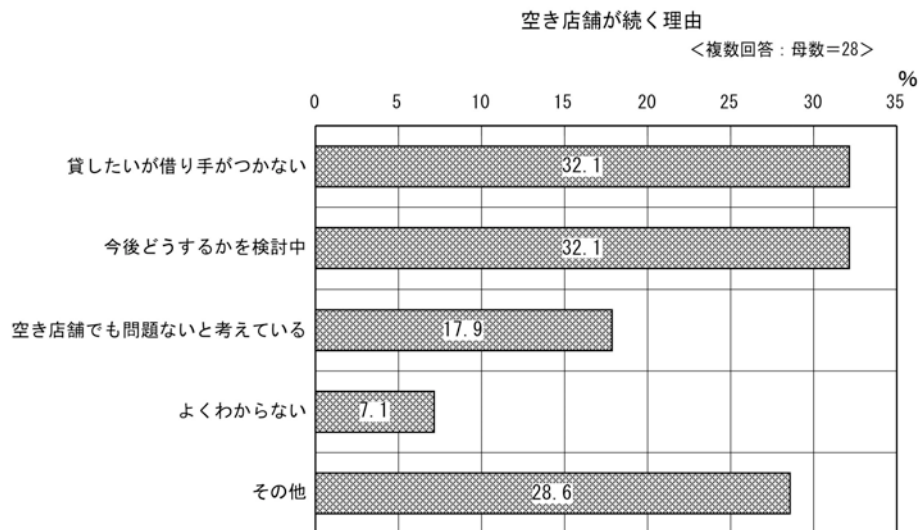
### ⑤直近の用途

「店舗として賃貸」が46.4%（13件）、「店舗として自己使用」が42.9%（12件）となっており、店舗が約9割を占めている。



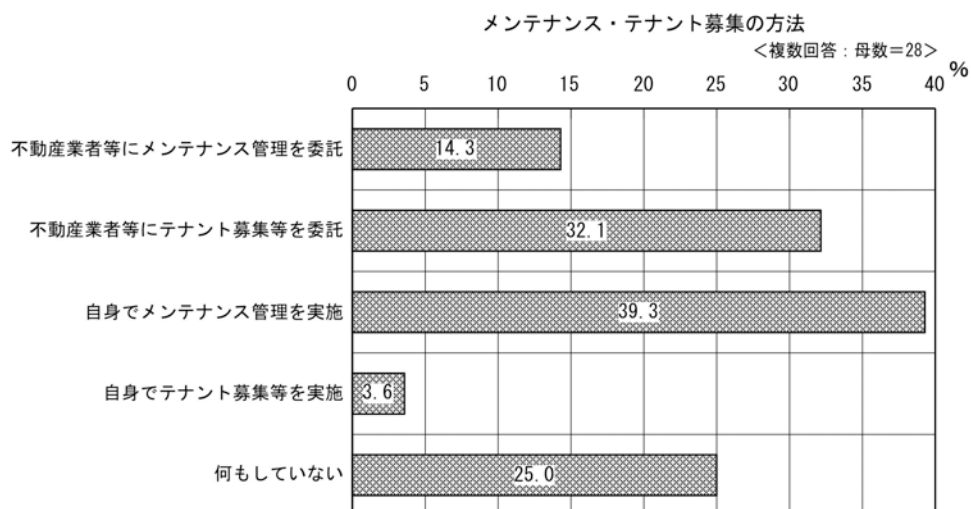
## ⑥空き店舗が続く理由

「貸したいが借り手が見つからない」、「今後どうするかを検討中」がいずれも 32.1% (9 件) を占めている。「空き状態でも問題ないと考えている」は 17.9% (5 件)。「その他」は 28.6% (8 件) であり、「子どもが事業を継がないので」「後継者がいない」という自身の店舗経営に関する問題や「住居として利用している」「倉庫として利用中」、「水商売など気に入らない業種には貸さない」「県の土木事務所が道路用に買収すると言って来ており、不動産会社が賃貸物件として扱ってくれない」などが理由として挙げられている。



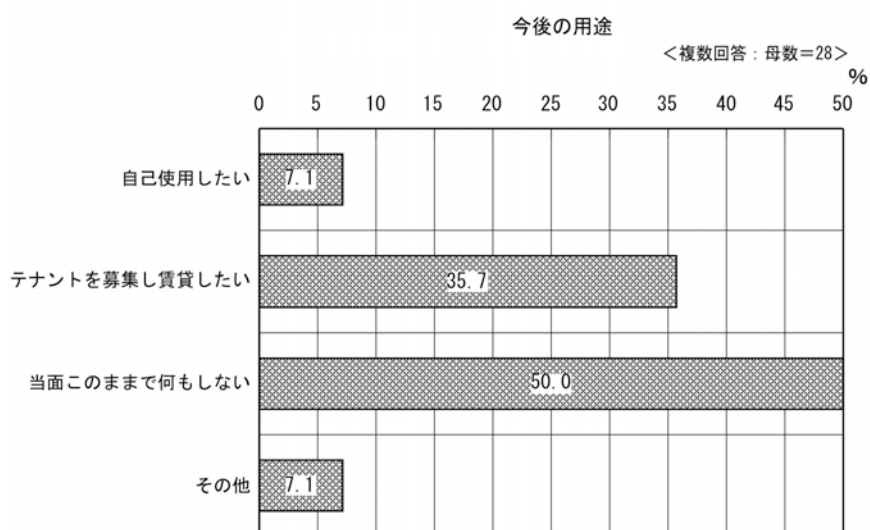
## ⑦メンテナンス・テナント募集等の方法

「自身でメンテナンス管理を実施」(39.3%、11 件)、「不動産業者等にテナント募集等を委託」(32.1%、9 件) などとなっており、「何もしていない」も 25.0% (7 件) と比較的多い。



### ⑧今後の用途

「当面このままで何もしない」が50%（14件）と最も多いが、「テナントを募集して賃貸したい」も35.7%（10件）とそれに次いで多い。

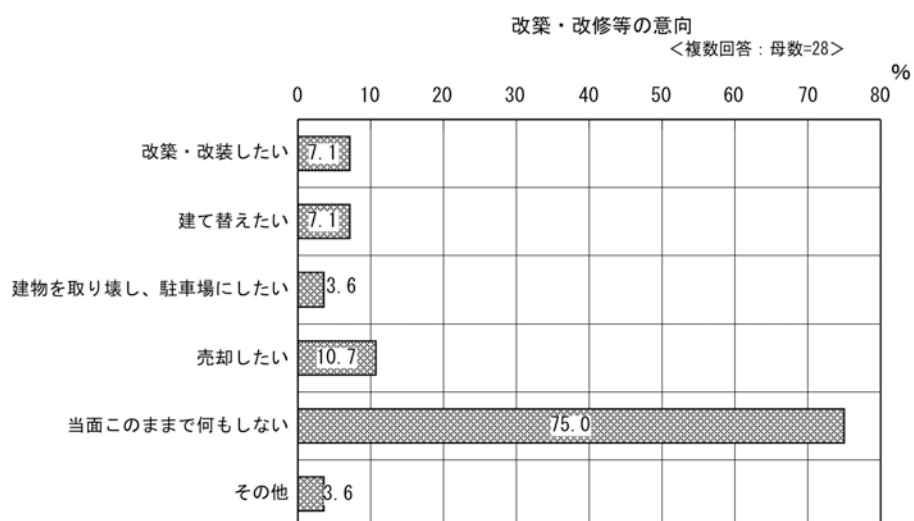


### ⑨今後賃貸希望の場合の用途（フリーアンサー）

「生鮮食品店」「肉店や中華料理店を除く店舗、事務所・塾等」「飲食店（油を沢山使用しないもの）」「事務所・店舗など何でも可」「店舗・事務所」「店舗または住宅として賃貸」などが挙げられている。

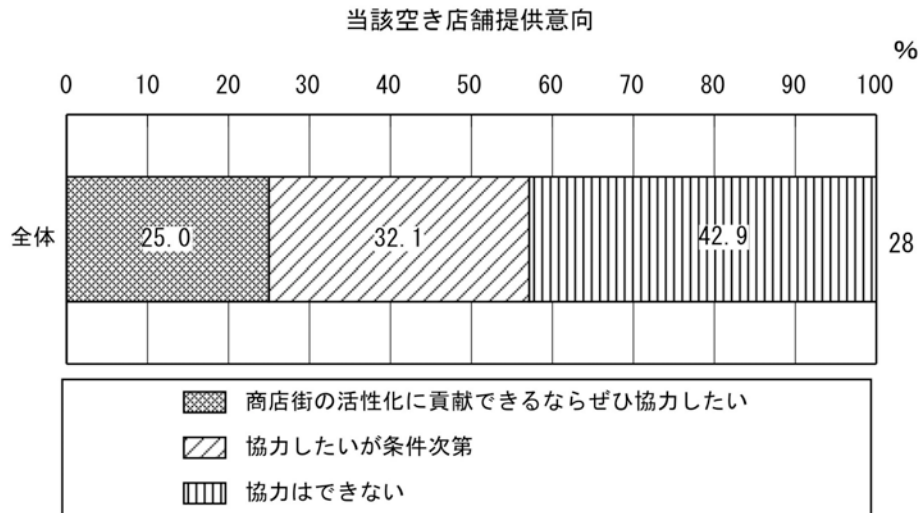
### ⑩改築・改装等の意向

「当面このままで何もしない」が75%（21件）と圧倒的に多い。「改築・改装したい」「建て替えたい」はそれぞれ7.1%（2件）にとどまっている。



### ⑪当該空き店舗提供意向

「商店街の活性化に協力できるならぜひ協力したい」は 25% (7 件)、「協力したいが、条件次第である」が 32.1% (9 件)、「協力はできない」が 42.9% (12 件)。全体の 6 割近くが協力意向を示している。



#### ⑪-1「条件次第」の内容（フリーアンサー）

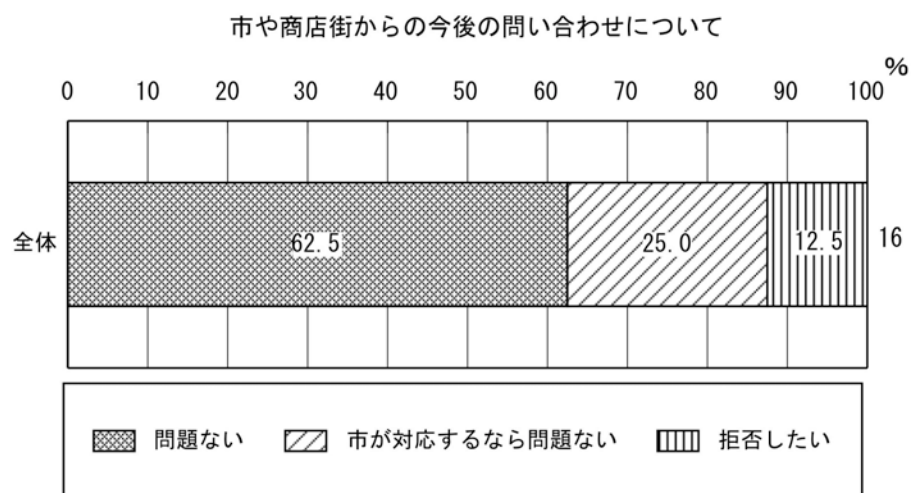
「市の援助を求める」「費用と業種」「家賃収入が入るならば協力してもいい」「費用や目的にもよる」「特になし」「高齢者のため考慮中」「資産課税が高すぎる」。

#### ⑪-2「協力できない」理由（フリーアンサー）

「住居として利用しているため」が 3 件、「自分や孫が住居として利用する可能性を残しておきたいので」「両親が居住しているのが」各 1 件であり、店舗併用住宅の住宅部分の利用に関わる理由が 5 件となっている。「建物が古く、他人に貸したくない」「建物が古く不安定のため」と建物の老朽化を挙げるものは 2 件。その他、「活性化しないと思うので」「何の商売を始めてもすぐにダメになる」「倉庫として利用中であるため」「テナント賃貸にしたい」「今のままでいいです」が各 1 件。「道路拡張の立ち退きで商店街はなくなりました。つぶしてしまったのです。買い物難民が沢山出ています。どうかしてください」というものもある。

⑫市・商店街からの問い合わせについて（協力意向のあるもの）：

「問題ない」が62.5%（7件）、「市が対応するなら問題ない」25.0%（4件）となっている。



⑬空き店舗を活用した商店街振興施策について（フリーアンサー）

「行政が中心となって活動すべきである」「二人とも高齢なので手伝いは難しいかもしれないが、出来る範囲で協力したい」「本社系列の大店舗は街の活性化に貢献していない。市が中心になって改善措置を講じて欲しい」「活用されるなら問題ない」「車の通りが激しく人が寄れない商店街です」「アンケート結果に基づいて活性化施策を具体的に実施行動に向けて指導・PRすること」。市の施策対応に期待する意見が多い。

⑭市への要望・意見（フリーアンサー）

「今後商店街の活性化に市が積極的に活動することを求めたい」「昔は意見もあったが、今はもういいやという感じ」「大規模店舗を規制すべき。現状のままでは小売店舗は全滅すると思います」「税金が高い。上がって上がって困る」「駅方面へのアクセスをやすくして欲しい。タクシーやバスの利便性を良くして欲しい」「街路灯を明るくして欲しい」「市職員が自ら動いて調べることが必要」「買い物難民のためせめてところバスをもっと近くに止めてください」「極小店舗は今後成立しないと思う（色々考えたが）」「特例措置や補助金交付をする」。

⑮調査結果のまとめ

- ・ 空き店舗を活用した商店街振興施策へ当該空き店舗を提供してもいいとするものは 28 件のうち 16 件あった。
- ・ これらのうち条件付き協力意向は 9 件であり、費用や入居業種、目的、市による支援が条件として挙げられている。
- ・ 28 件中 16 件の協力意向を得たことから、空き店舗を活用した商店街振興施策を実現するためのシーズは十分にあると言えよう。