

いちかわTMOアドバンス

～ 市民と専門職の協力で、未来の市川へ ～

『いちかわ空家相談ネット』



宮田克仁

ミッション

「いちかわ空家相談ネット」は、
活気ある市川市を次世代に繋いでいくため、
市民と専門職が共に協力し、
歴史と文化、交通アクセスも便利な文教都市
「市川市」の強みを生かし、
空き家所有者の抱える課題解決に取り組み
住みたい・借りたいを結ぶ支えとなる。

自分の歩みと強み アピールポイント3つ



POINT 1 **生まれは、市川市国府台。生涯、市川市国府台。**

3回の倒産経験のサラリーマン生活と不動産会社経営



POINT 2

現場監督

労務安全

協力会
運営

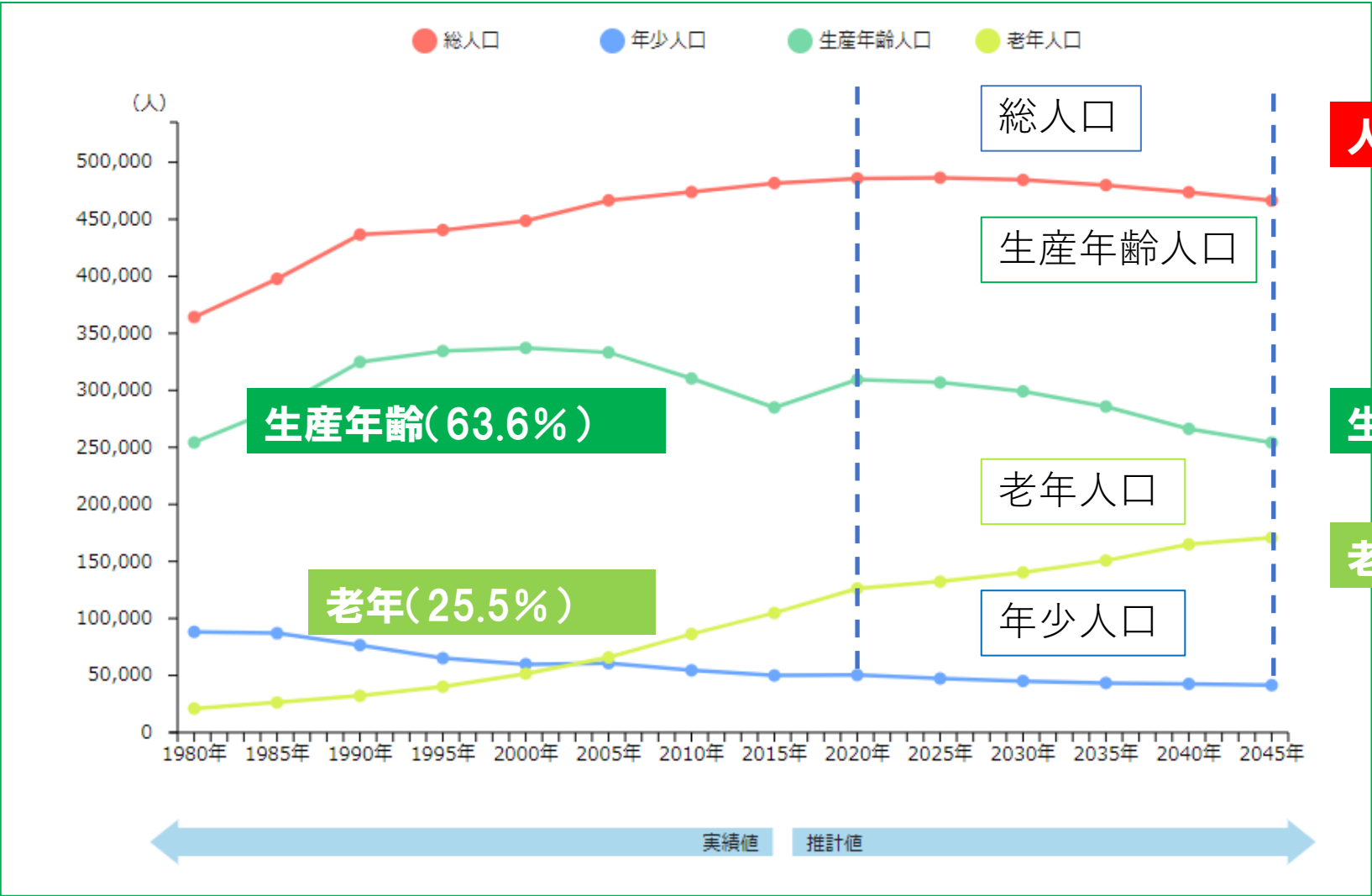
債務整理

不動産



POINT 3 **地域活動を通じた垣根のない人脈に恵まれている**

市川市の人口推移と生産年齢人口



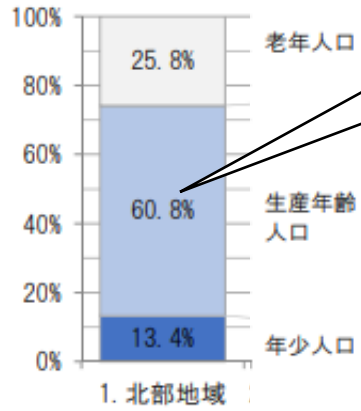
人口推移は横ばい

生産年齢(54.5%)

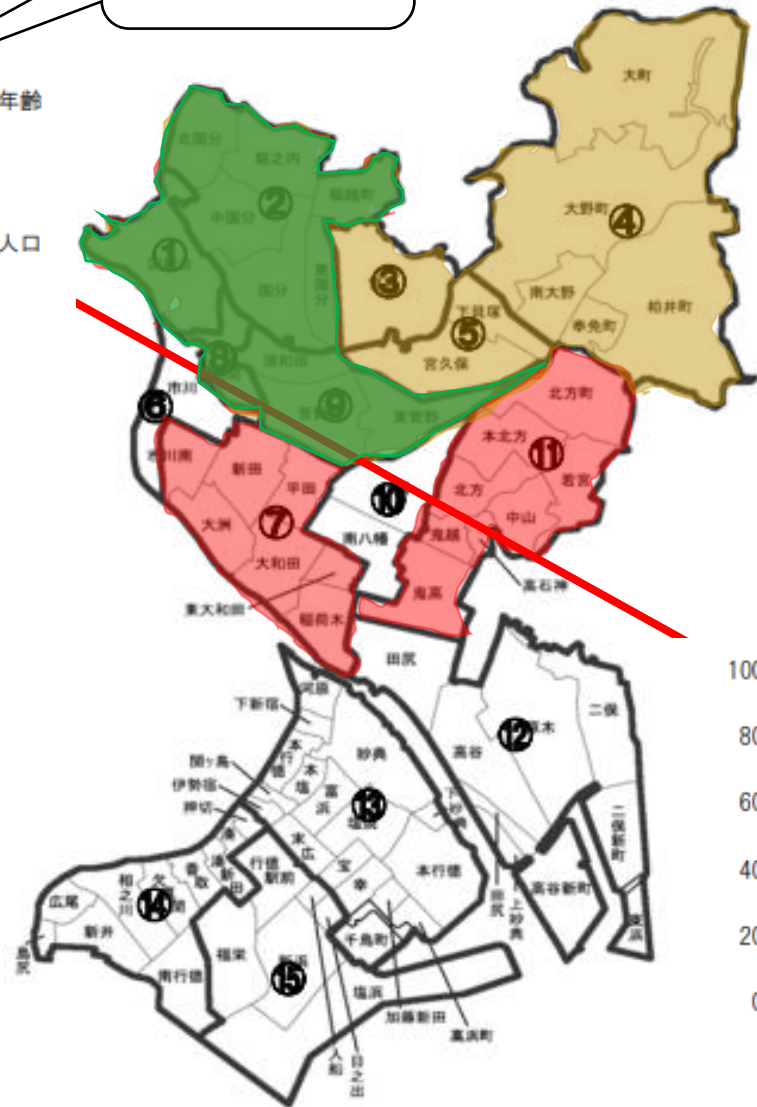
老年化(36.6%)

RESAS調べ (R4年1月現在)

動機2 空き家分布（10%以上）と高い高齢化率（25%以上）

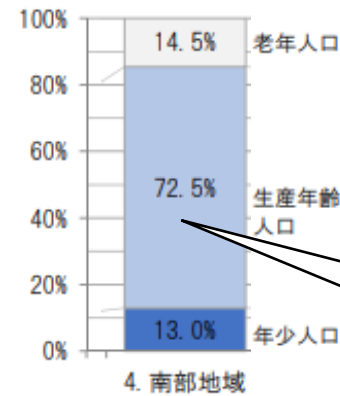


60.8%



《両方が重なる地域》

国府台、中国分、北国分、堀之内、国分、東国分、稲越、真間、須和田、管野、東管野 対象33,700件（令和3年1月現在）



72.5%

市内北西部・北東部の魅力（価値）

自然が豊富

計33校もの
学校

歴史と文化

安全と安心

意外とバスが
便利



市内北部の魅力(価値)こそが、

市川市策定の総合計画「I&Iプラン21」
第二次基本計画(平成23年～令和2年)の

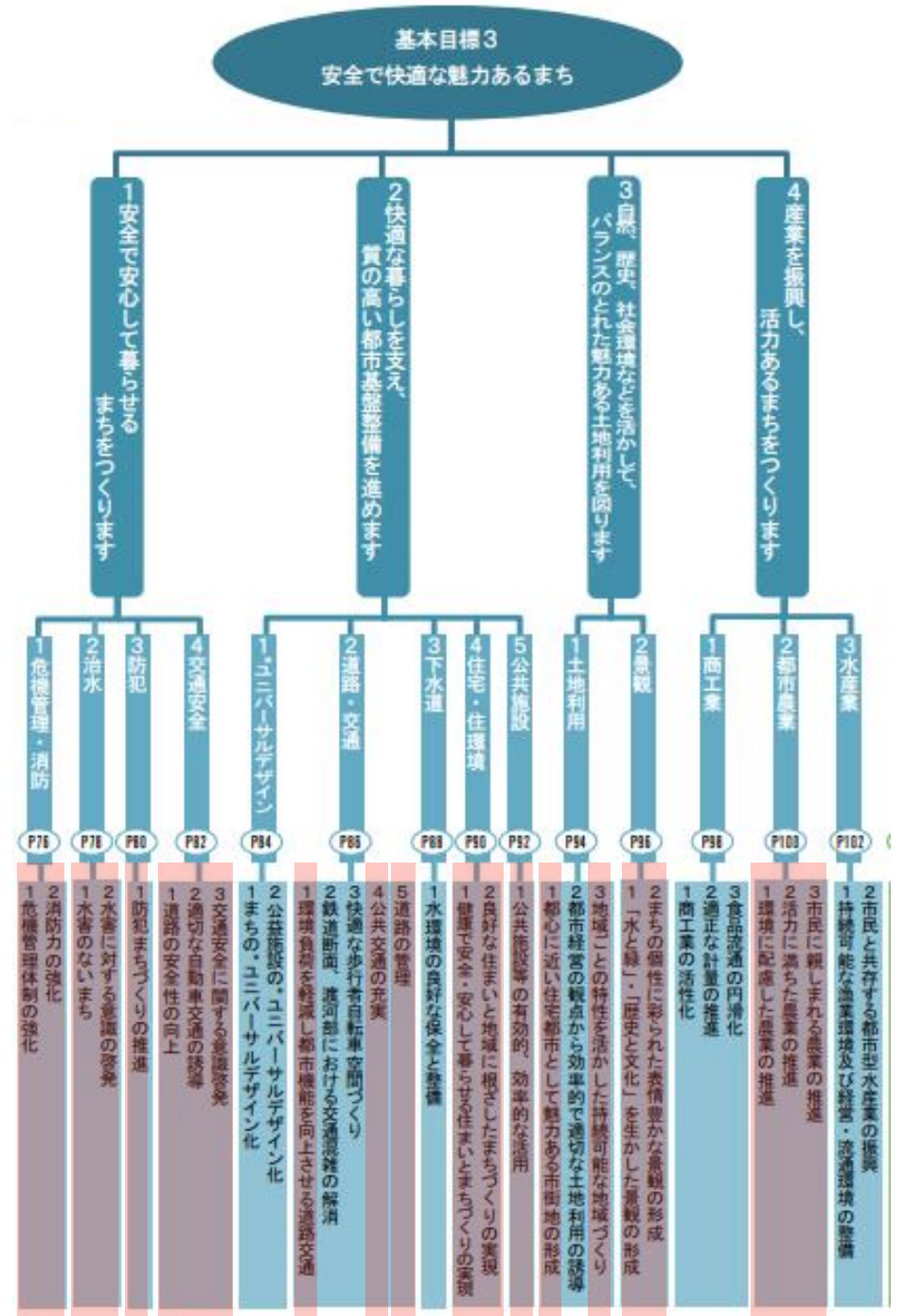
基本目標3 安全で快適な魅力あるまち

全32項目中 / 21項目

市川市が目指す方向性
『安全で快適な魅力あるまち』
に大きく合致する。

子育て
世代

住替え
需要



リノベーション Renovation

古き良き時代の
新築

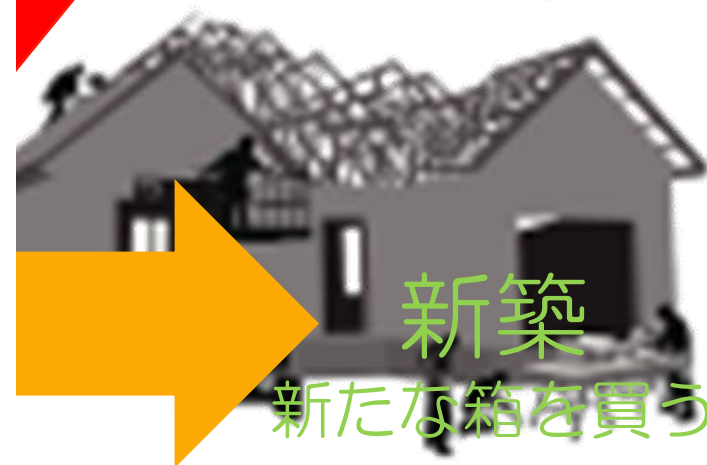


時間が経って、価値となる
時間がかかってしか、出ない価値がある



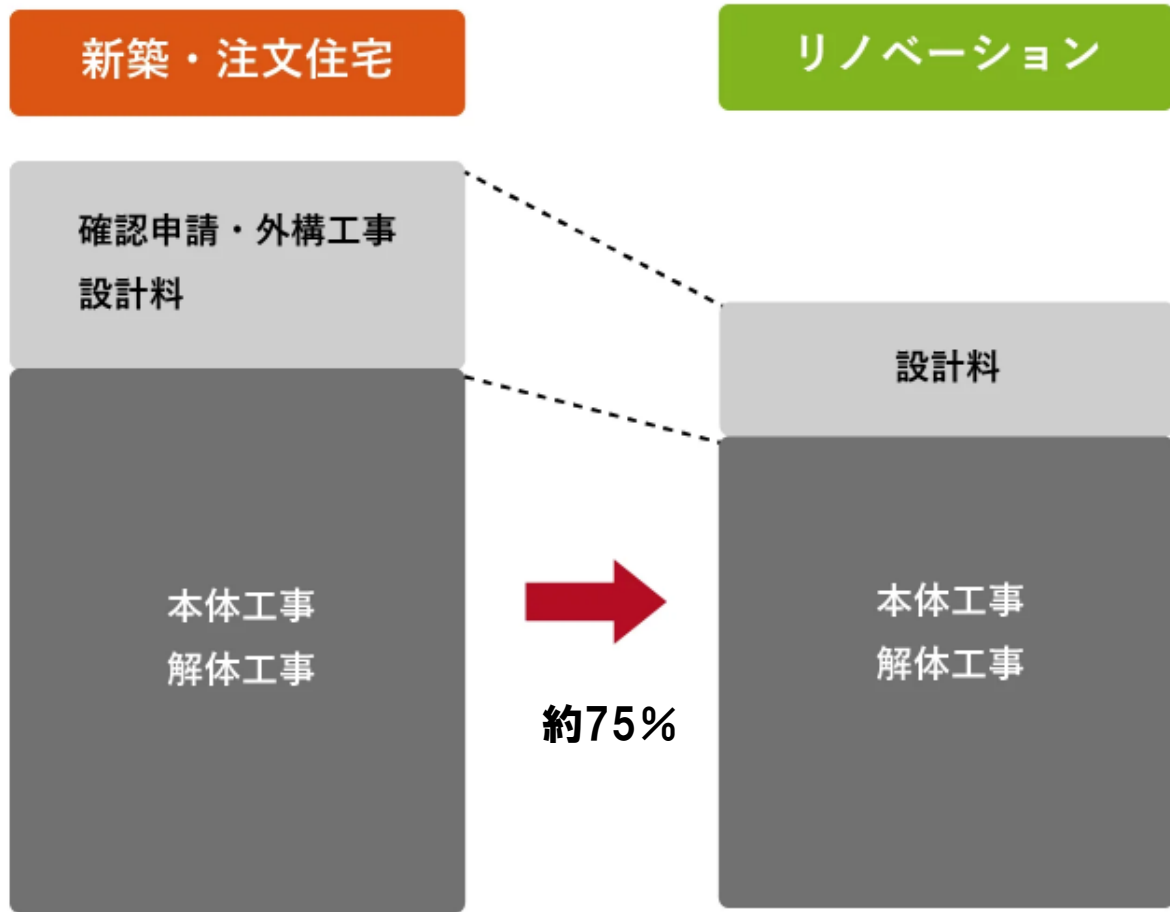
生活（ライフスタイル）
を買う

- ①歴史をつなぎ、
- ②ものを大切に、
- ③自分の好みで作れ、
- ④環境にやさしく
- ⑤お財布にもやさしい
- ⑥一軒家に住める幸せ



新築
新たな箱を買う

建替え（注文住宅）との比較



約4,400万円

市内北西部
新築最多価格帯

約3,300万円

★★★賢い選択★★★

年代	平均年収		
	全体	男性	女性
20代	341万円	363万円	317万円
30代	437万円	474万円	378万円
40代	502万円	563万円	402万円
50代以上	613万円	664万円	435万円



30代男性 住宅ローンの目安

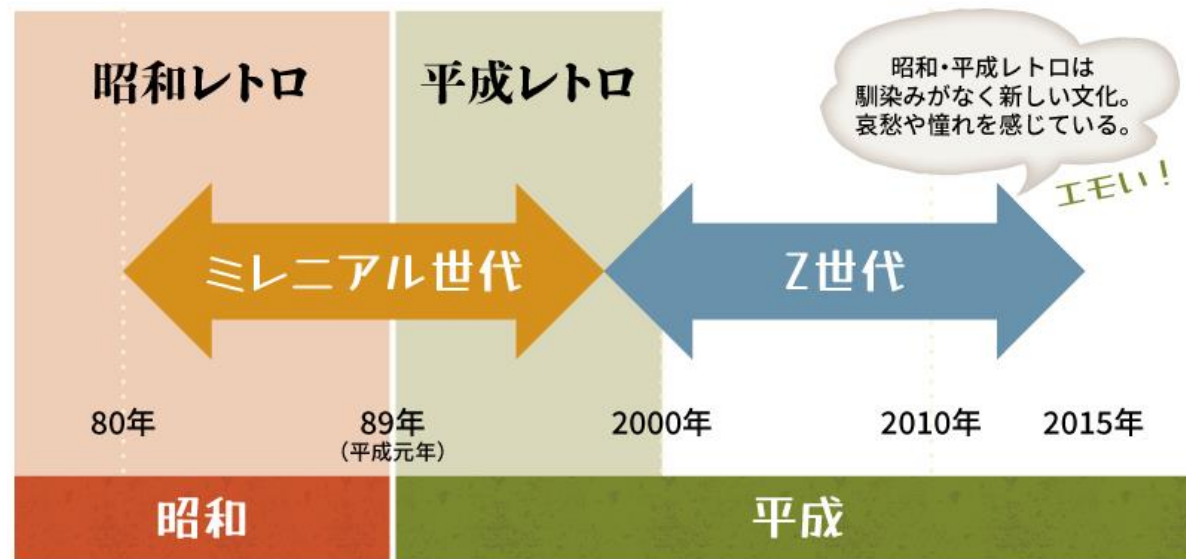
年収 474万円 × 7倍

3,318万円

クラシカル、なのに新しい

「ニューレトロ住宅」のすすめ

新しさ“NEW”とレトロ“RETRO”の融合



時代を駆け抜けてきた家

これから描く未来のエピソードを共に！！

空き家を生かして、ニューレトロ店舗

実例 1



before

after

空き家を生かして、ニューレトロ住宅

実例 2



before

after

空き家を生かして、ニューレトロアトリエ

実例 3



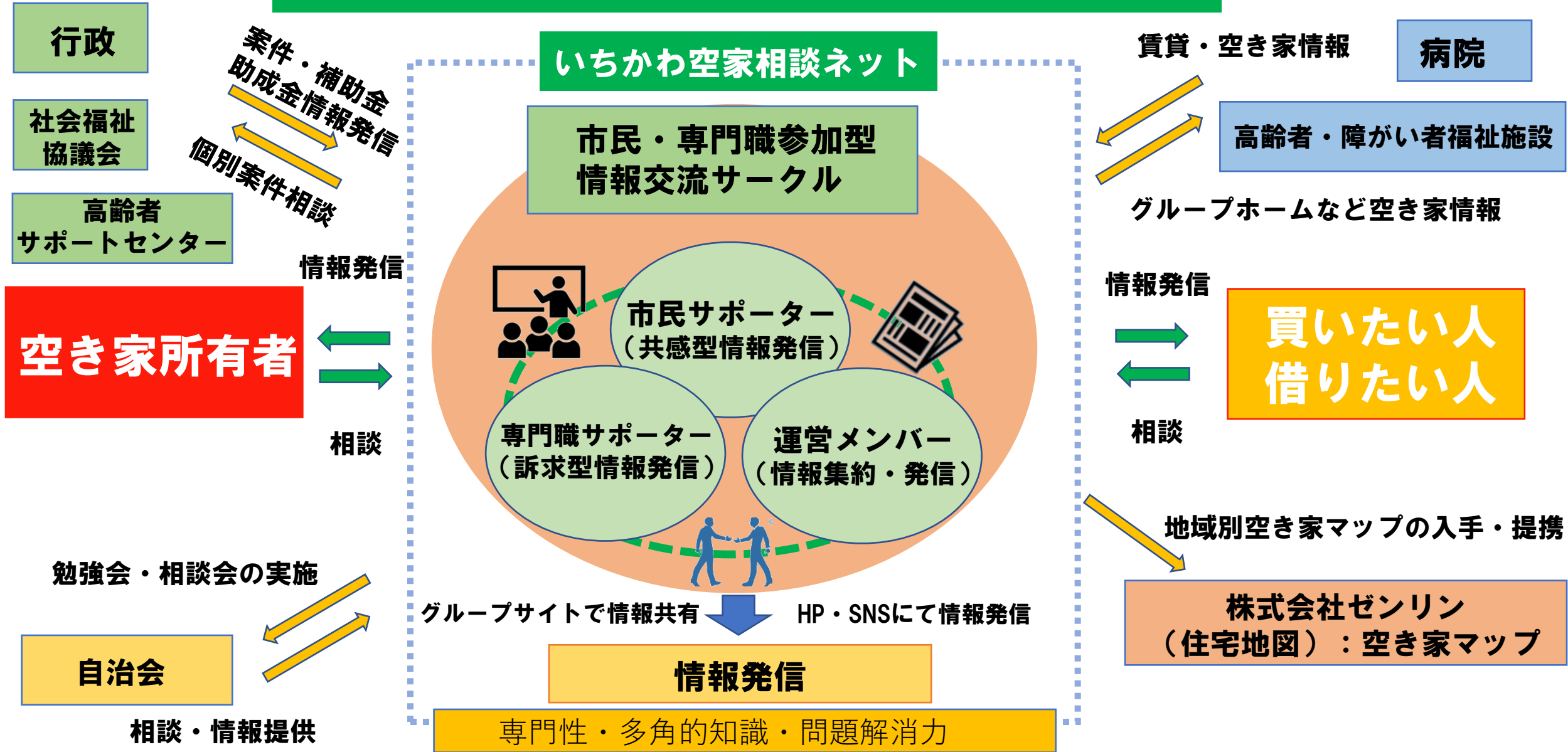
before

after

若者を呼び込め！！
つながれ、広がれ、地域の新陳代謝、

- 1. 地域の良さを知ってもらうためのPR交流活動**
- 2. 空き家への問題意識の共有、事前の備え**
- 3. 空き家の流通を促進し、若年層の居住を促し、
市川市に住める幸せ「生活」を買ってもらう。**

楽しい・共感・信頼・ネットワークの構築



まずは、対話、交流から始めよう！！

見て、知って、楽しく交流

街あるき



なんでも相談、気軽に

交流会



専門知識や新たな発見の

勉強会



A group of approximately 15-20 people, including men and women of various ages, are gathered in what appears to be a classroom or meeting room. Many of them have their right arms raised in a celebratory gesture, suggesting a successful event or achievement. They are dressed in a mix of business casual and casual attire. The room features wooden paneling on the left and white walls on the right. In the foreground, there are several white tables with red chairs, some of which have papers and small items on them.

**空き家を通じて、
垣根を超えた交流で広がる**

ネットワークの構築



**地域を次世代につなぐ、
大きな原動力へ**

目標及びプロジェクトライフサイクル

対象エリアに居住する住戸数
（北西部を中心とする）：33700戸
平成25年度指標を基準として算定 空き家率 12.6%
想定住宅総数：38755戸

●空き家数：5055戸
持ち家：2780戸
借家・不詳：2275戸

令和4年8月キックオフ

3か月間程度

6か月間程度

3か月程度

以降2年程度

企画
検討
フェーズ

要件定義
フェーズ

計画

コンテンツ開発フェーズ

製作

運用
テスト

移行

本番切替フェーズ

リリース

運用
保守
フェーズ