明海大学
不動産学部

不動産の話題 [136]

学生と教員の見方

企業不動産戦略と地域再生④

遊休不動産再活用

木更津駅周辺調査
交流・消費促進策
「所有」から「価値創出」へ



【アピールポイント】
明海大学のダンスサークル代表として約50人の組織運営やイベント企画に取り組んでいます。

【学生の見方&考え方】
（3年　森遥斗）

企業不動産戦略では、不動産を単なる保有資産ではなく、企業価値と地域価値を高める経営資源として活用することが重視されている。人口減少や地域経済の変化に伴い、空き店舗や遊休不動産の増加が全国的な課題となるなか、既存ストックを再活用するコンバージョンやリノベーションへの期待が高まっている。

木更津駅周辺を調査した際、営業していない店舗が見られる一方で、観光客や学生など一定の人の流れがあることに気づいた。このような状況は、不動産の活用方法を見直すことで、新たな地域価値を創出できる可能性を示していると感じた。空き店舗を長期間放置すれば、景観や地域イメージへの影響が懸念されるが、地域のニーズに応じて新たな用途を導入することで、まちの魅力向上につながる可能性がある。

例えば、空き店舗をカフェやコワーキングスペース、地域交流施設などへ転換すれば、多様な利用者を呼び込み、新たな交流や消費を生み出すことが期待できる。また、既存建物を活用することは、新築に比べて事業コストを抑えられるだけでなく、建設時の環境負荷の低減にもつながる。

こうした取り組みは、環境に配慮した不動産活用という観点からも意義が大きく、既存ストックの価値を引き出す企業不動産戦略が、今後ますます重要になると考える。

【教員の展開】
（山本卓教授）

本稿は、木更津駅周辺を身近なフィールドとして観察し、遊休不動産の活用を企業不動産戦略の視点から考察した点が評価できる。学生は、空き店舗を地域課題として捉えるだけでなく、その再活用によって企業価値と地域価値の双方を高める可能性に着目している。

現在、多くの地方都市では人口減少や消費行動の変化などを背景に、空き店舗や遊休不動産の増加が課題となっている。

しかし、それらは必ずしも「負の資産」ではない。地域の需要や立地特性を踏まえながら用途を見直し、新たな機能を付加することで、不動産は再び収益を生み出す経営資源へと転換できる。コンバージョンやリノベーションは、そのための代表的な手法であり、企業不動産戦略でも重要な位置を占めている。

また、既存ストックの活用は、新築に比べて建設コストや環境負荷を抑えられるだけでなく、地域の歴史や景観を継承できる。近年は、環境（E）、社会（S）、ガバナンス（G）を重視するESGの観点からも、不動産の有効活用が企業価値の向上につながり、遊休不動産の再生は地域社会への貢献と企業の持続的成長を両立させる取り組みとして期待できる。

これからの企業不動産戦略では、不動産を「所有する資産」ではなく、「地域とともに価値を創造する資産」と捉える発想が一層重要になるだろう。遊休不動産の再活用は、地域のにぎわいの創出や交流人口の拡大に寄与するとともに、企業の新たな事業機会を生み出す可能性を秘めている。