【アライアンス】空き家予備軍　地域の課題解決へ！

空き家「予備軍」再生・再販へ

浜松市内の異業種が連携

近年大きな社会課題となっている空き家対策で浜松市内の異業種が連携する。不動産会社や工務店、ガス会社、介護事業者などが組み、高齢者が手放した住宅をリフォームし再販する事業を同市内で始める。空き家は放置すれば倒壊の危険や衛生悪化などで周囲に悪影響を与えかねない。空き家になりそうな「予備軍」に対処し、地域の課題解決につなげる。

空き家は放置すると劣化も早くなる（浜松市内の空き家）

取り組みに参加する主な事業者の役割	
エネジン	空き家に関する相談窓口、新しい入居者にLPガス販売
いなかつ事務所	法律面の相談対応
パイ・スティックケアサービス	介護サービス付き高齢者住宅を提供
三立木材	物件の売買や仲介、リフォーム
仲田建築	リフォーム

事業に参加するのはLPガス販売のエネジン、司法書士法人いなかつ事務所、須山建設グループで高齢者向け住宅を運営するパイ・スティックケアサービス、工務店の仲田建築、不動産などの三立木材。いずれも浜松市内の事業者だ。LIXILのフランチャイズチェーン（FC）に加盟する複数のリフォーム業者も協力する。

主な対象はこれから空き家になりそうな予備軍だ。エネジンが窓口となり、介護施設などへの転居を検討する高齢者が自宅を売却するニーズをくみ取る。ガス販売などで持つ住民との接点を生かすほか、各地域の自治会とも連携する。パイ・スティックケアサービスは浜松市内を中心に9カ所で運営する介護サービス付きの高齢者住宅を案内する。

手放した物件は三立木材が買い手と仲介するか自社で買い取る。買い手の希望に沿って同社や仲田建築などがリフォームする。両社ともに木造住宅に強みを持つ。三立木材が買い取る場合はリフォームで再生した後に販売する。空き家を生かした中古物件は新築より販売価格が大幅に低く、若いファミリー層などから需要が見込める。エネジンは入居者にLPガスを販売する。

不動産・ガス・介護事業者…

高齢者 課題解決の一助に

総務省によると、浜松市内の一戸建ての空き家は2018年に1万2500戸。空き家率は3・5%となっている。10年前と比べそれぞれ450戸、1・0ポイント増えた。人口減少に伴い今後も増加が予想される。市民生活課の担当者は「空き家は景観を損なうだけでなく、老朽化すれば瓦などが落ちて通行人に当たるといった危険がある。倒壊の恐れもある」と話す。

空き家が減らない事情は複雑だ。市によると、空き家の原因で最も多いのが高齢者の転居や死亡だが、多くの場合は相続する親族がいる。先祖代々受け継いできた土地や家を手放すことに抵抗がある人は多く、対応を巡り親族間で意見がまとまらない場合もある。解体するにはコストがかかり、更地にすると固定資産税も増えるため空き家のまま放置するケースも少なくない。

今回の浜松企業による取り組みは、空き家になる前に高齢の所有者に対するもので、こういった課題解決の一助となると考えられる。

近年は自治体も空き家対策に乗り出しており、放置が続いて周囲にとって安全・衛生面で著しく有害と見なされると自治体が「特定空き家」に指定。状況が改善しないと持ち主に勧告をし、税負担が重くなることがあるなど、所有者にとってのデメリットも大きい。

こうした背景で「空き家を売りたいという相談は一定数ある」（市民生活課）。また、エネジン営業企画部の匂坂幸治次長は「そもそも空き家の再販など利活用の選択肢を知らない人も多く、潜在需要は高い」とみる。

つ事務所が対応する。空き家の再販ビジネスは徐々に広がっている。全国では業界大手のカチタスが地方都市を中心に中古物件を買い取り、再生した後に販売する。年間約4600件の販売のうち、空き家を生かした物件が8割を占める。静岡県内では不動産会社のSweets Investment（スイーツインベストメント、静岡市）などが事業を展開している。

下田市、持続可能なまちへ

静ガス・下田ガスと協定

静岡ガスとグループ会社の下田ガス（静岡県下田市）は23日、下田市と持続可能なまちづくりの推進で連携協定を結んだ。3者は市有施設への太陽光発電設備設置や市の公用車の電動化などを進める。SDGs（持続可能な開発目標）推進やカーボンニュートラルへの貢献を目指す。

下田ガスは下田市が2021年8月に実施したプロポーザルを経て、19の市有施設に電力を供給する契約を結んでいる。

協定締結により、静岡ガスグループは市有施設に対する太陽光発電設備の初期設置やメンテナンスの費用を負担し、市有施設に設置予定の太陽光発電で生み出す電力のうち自家消費分について電力を販売する。

また、静岡ガスグループは26年度の開庁を目指す下田市の新庁舎での電気自動車（EV）充電設備の設置、公用車のEV化やプラグインハイブリッド車（PHV）化をサポートする。下田市の松木正一郎市長は協定締結式で「現在、ゼロカーボンシティ宣言の準備をしており、今回の協定はその第一歩になる」と語った。

静岡ガスグループによる県内自治体との同様の協定締結は富士市、島田市に次ぎ3カ所目。

農業ドローン新興に出資

日本経済新聞に、異業種で連携して空家予備軍の再生・再販をする事業が掲載されました。大きな社会課題となっている空き家問題ですが、空き家となりそうな住宅を対象とし、売却したいというニーズを汲み取り → 仲介、または自社買い取り → 買い手の希望に沿いリフォーム → 新しい入居者にLPガスを販売。という、各社の強みを活かした空き家予備軍の再生・再販を目的としています。これは企業の利益のみだけを考えたものではなく、所有者にとっても管理や税負担などデメリットの解決の一助になると考えられます。

今後も、知恵を絞り、地域の皆様のお役に立てる活動に取り組んでまいります。

令和5年(2023年)1月24日(火)

日本経済新聞