

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）

事業に参加するのはLPGガス販売のエネジン、Pガス販売のエネジン、だ。エネジンが窓口となり、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バイ・ステイックケアサービス、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。

空き家になりそうな予備軍にエネジンが窓口となり、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バイ・ステイックケアサービス、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。

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
バイ・ステイックケアサービス	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

手がけ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。同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LPGガスを販売する。

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4500戸、1.0%増えた。人口減少に伴い今後増加が予想される。市民生活課の担当者は「空き家は負担を担うだけでなく、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、更地にするとも固定資産税も増えるため空き家そ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もある。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。

不動産・ガス・介護事業者…

高齢者 課題解決の一助に