

タイトル	空き家再活用ワンストップサービス
提案者	(株) マエダハウジング

講評 広島に根ざした、まちを住み継いでいくための、中古流通・リフォーム市場活性化の体系的な取り組みである。ウェブサイトや雑誌による情報発信、セミナーや体験会による啓蒙、診断や簡易見積りサイトによる売買・工事の判断材料の提供など、内容は幅広い。

[創設経緯と目的]

2013年10月時点で日本の空き家は820万戸、過去最高の空き家率13.5%を記録。なかでも広島県は15.9%と全国平均を上回りワースト10位。広島は海と山に挟まれ平地が少なく、30～40年前に山を削って開発された団地が多い。当時住宅を取得した世代が高齢化し、スーパーや病院の近い平地に降りてきたことから、団地内の空き家が増加。相続した子ども世帯も県外にいと管理ができず、庭木が生い茂り隣地に迷惑がかかり、落書きや不審火など防犯上の不安もある。更地にすると固定資産税の軽減措置が受けられないことから、放置されているという現状も少なくない。

そこで、一次住宅取得層を中心に、空き家を安心して購入し、思い描いたリノベーションを実現、売りたい人はスムーズに費用をかけずに売却、地域には若い世代や子供が増え、そして無駄な税金が少しでも減る等、すべてが○になるような「空き家再活用ワンストップサービス」事業を行う。

[実施内容]

「空き家再活用 ワンストップサービス」

- 1) 中古+リフォームサイト開設：中古物件を購入してリフォームしたいと思っても不動産屋に行くにはハードルが高い。サイトから自分の欲しい情報を登録することにより物件情報や中古+リフォームの流れを受信できる。現在広島市内を中心に700名の会員が登録中。
- 2) 住宅診断標準化：「この家は何年持つのか?」「耐震性は?」多くの人が中古物件に抱く疑問。住宅診断を行い報告書をつけて買い手にとって安心の材料に、売り手にとっては付加価値にする。
- 3) 中古購入+リフォーム雑誌発行：実際に空き家や中古を買ってリフォームした事例を紹介した雑誌を発行。
- 4) 空き家再活用セミナーの開催：月2回空き家再活用や中古を購入してリフォームしたい人向けにセミナーを開催。流れや注意点をわかりやすく説明する。
- 5) リフォーム簡易見積もりサイト：水回りリフォームや内装を中心にサイトから簡単に見積もりを作るサイトを開設。おおよその目安を付けて予算建てできるように。
- 6) 買い取り専門店：買取専門の実店舗&インターネットで売りたいから物件を集める、繁華街の立地に、空き家を中心とした物件の買い取り専門店を出店。



中古物件紹介サイト



事例紹介雑誌

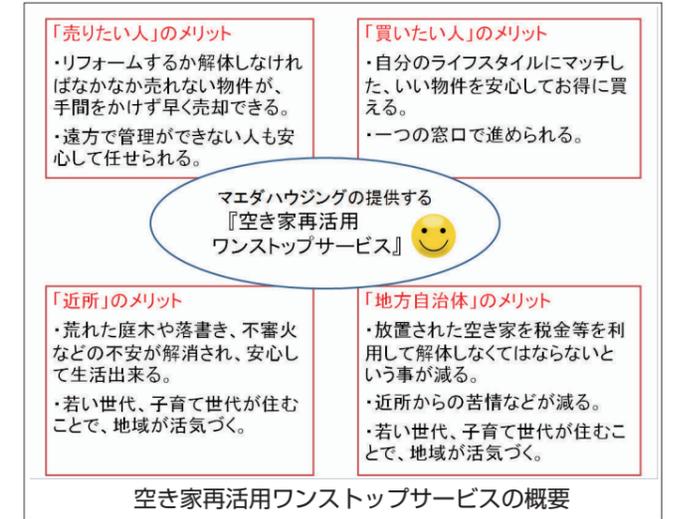


買い取り専門店
不動産いちば

[ビジネスモデルによる効果]

空き家も解体すればゴミだが、若い世代を中心に、「不安を取り除き、かつ安く購入し、自分たちの思い描いたリフォームを行う事によって新たなライフスタイルを実現する」という流れが出始めている。

以下、空き家として放置されていた物件を再活用した事例を紹介する。



事例1) 築28年の空き家の戸建てを購入されたN様。この家はしっかりとした構造ではあるが、庭木が生い茂り、瓦がずれて落ちていた。自分たちの空間に対する思いが強くリフォームが仕上がった空間はまるで見違えるようになっている。



事例1 施工前



施工後

事例2) 築34年の空き家のマンションを購入した40代のM様。一人暮らしだが将来を考え中古マンション購入しリフォームした。その後ご縁があり結婚、出産を経てこの家を売却することとなったが、当初の購入費+リフォーム費用以上で売却することができた。



事例2 施工前



施工後

日本は過去40年の住宅投資額累計800兆円よりも、住宅資産額が500兆円も下回っているのに対し、アメリカは14兆ドルでほぼ一致している。リフォームした分を付加価値と認め、売るときに価値が上がっているから。買った瞬間から家が負債となるのではなく、資産となるように空き家の価値を見出し、再活用し、子や孫だけでなく、他人も含め「住み継ぐ街づくり」が創ればと願う。

[今後の見通し・改善点]

今後人口減少が本格化し世帯数も減少する見通しである一方、空き家の撤去は進んでいない。空き家増加は、景観や生活環境の悪化、倒壊などの事故増加も招く。建築業界の裾野の広さを考えれば急激な新築着工戸数減は雇用の面で厳しく、ストック住宅の活用、空き家の活用が必須である今、新築偏重主義のある日本において空き家の活用に一石を投じる事に繋がればと願う。そして「住み継ぐ街づくり」を通して社会貢献を行い「地域で輝く100年企業に」なるべく邁進していきたい。