



「住まいのプラザ」では空き家に関するセミナーを定期的に開催している（写真提供：小田急不動産株）

通促進効果が狙い。リフォーム案件の中には、空き家をリフォームして賃貸させるプロジェクトも進行中です（小田急不動産世田谷小田急住まいのプラザプラザ長・関利夫氏）。「経堂」、「新百合ヶ丘」、「本厚木」駅にある小田急不動産の「住まいのプラザ」には相談窓口を開設し、空き家に関する相談をワンストップで受け付けている。空き家に加え、相続や借地権に関するテーマのセミナーを定期的に開催するなど、同社の取り組みの周知も図っている。

また6月には、小田急グループ3社

福岡県全域で空き家ビジネスを展開する(有)エステートプロモーション北九州（北九州市八幡西区、代表取締役：北島達夫氏）は、空き家管理ビジネスの草分け的存在だ。「03年にホームページを立ち上げたところ、遠方にお住まいの方から、北

HPを活用して 遠隔地のニーズに応える

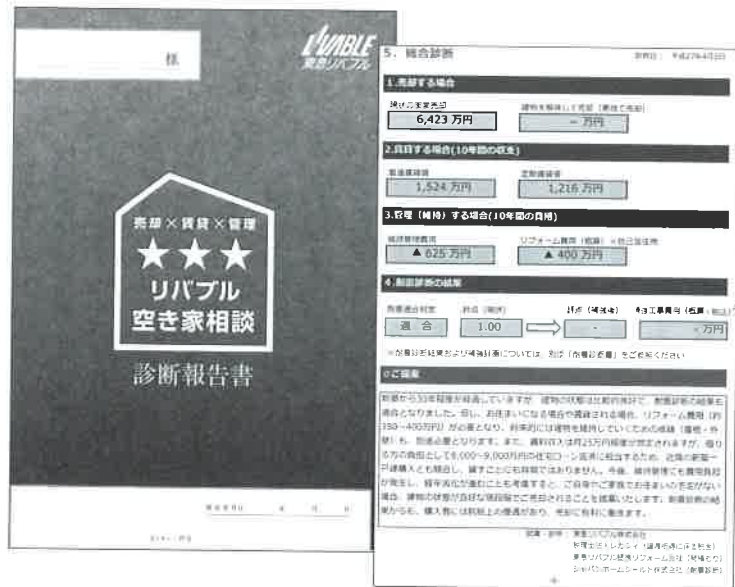
の社員約360人を動員し、世田谷区で戸別訪問による空き家等に関する調査やコンサルティングを実施。持ち家世帯約7万5000戸を対象に、ニーズ調査を行なうとともに、空き家・空き地の所有者に対して売却、賃貸、駐車場、リフォーム、空き家管理などさまざまな有効活用方法を提案した。面会戸数は約2800件、これまでの実績を含めると約4700件に上る。特に相続に関連した空き家問題が目立ったという。今後、戸別訪問は沿線全体で展開していく方針で、次回は川崎・多摩エリアを予定している。

「03年にホームページを立ち上げたところ、遠方にお住まいの方から、北

九州市内の資産処理についてご相談を受けることが増えました。そうした中には空き家を売却も賃貸もされない方がいて、宅建業者としてはもったいないと感じていたので、話を聞いてみると相続やご家族の思い入れなど「空き家にしておかなければならない理由」があることが分かりました。こうしたユーザーのお役に立てればと、13年2月に事業を開始しました（北島氏）。

同社の空き家管理サービスは、月3000円の基本サービス（月1回、建物外部からの状況確認、郵便物の確認、前面道路清掃、敷地内のゴミ拾いなど）に、建物内部チェック、室内定期清掃、敷地内除草、海外郵便物転送等のオプションサービスを組み合わせ提供している。自社ホームページ内に契約者ごとの専用ページを設けて、WEB作業報告書を月1回アップする。サービス開始から2年半で69物件を受託した。「ニーズとしては両親が高齢者施設に入った後の管理がトップ。これに、ご両親が死亡、転動した後の管理と続きます。建物の現状維

「リパブル「空き家」相談」では、専門家による現地調査のうえ、売却・賃貸・管理それぞれの視点での提案を報告書として提供する（写真提供：東急リパブル株）



「物件所在地近くの仲介店舗が売却

価格や賃料査定を実施し、提携リフォーム会社が現地に行って自己所有、賃貸化それぞれのリフォーム見積もりを行ないます。賃貸の場合は家財処分費、リフォーム費用、税金などのランニングコストを含めた収支計算まで行なったうえで提案します（同氏）。開始から1年間で、約500件の問い合わせを得ており、このうち1割の所有者が同社に売却や賃貸を依頼している。空き家問題がクローズアップされていくこともあり、相談者はじわじわと増えているという。「ビジネスに直結しない相談も多いです。それでも、たとえ1割でも空き家を減らすことができるなら、社会的意味があるサービスだと考えています」（同氏）。

グループ社員を総動員し 住み替え支援を強化

沿線の不動産の流通・活用促進の観点から空き家対策に取り組んでいるのが、小田急グループだ。小田急電鉄株（東京都新宿区、取締

役社長：山木利満氏）と小田急不動産株（東京都渋谷区、取締役社長：雪竹正英氏）は、今年4月から「小田急沿線住まいをつなぐプロジェクト」をスタートした。既存住宅の検査やリフォーム工事による空き家の流通・活用の促進、ALSOKと提携した「空き家管理サービス」による住み替え支援で、沿線の活性化と暮らしやすさの向上を図ることが狙い。沿線の空き家・空き地解消を目指した事業提案として、国土交通省の「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」にも採択された。都心高級住宅地・郊外型団地など多様な特性を持つ、小田急線「経堂」駅、「座間」駅周辺エリア、「町田やくし台・森の丘エリア」の計約2万2000世帯を対象に無料で住宅診断を提供するほか、リフォームに対しては最大100万円の補助を行なう。開始から3カ月で、住宅診断が5件、リフォームが検討含めて2件の実績がある。「住宅の質の維持、向上を図ることによる空き家化の防止、沿線の住宅流