

西可児地区における空家等モデル事業の実施について（空家計画 50 頁）

【計画概要】

西可児地区の空家について、岐阜医療科学大学生を対象に空家等の賃貸、シェアハウス（寄宿舎）の需要と供給の掘り起しを検討する。

- ① 賃貸等の意向調査
- ② 空家等情報のバンク協力事業者との連携
- ③ 岐阜医療科学大学との連携

1. 令和 4 年度の取り組み

(1) 具体的に事業を進める空き家の選定

令和 3 年度に実施した空き家所有者に対する調査において、シェアハウスとして利用意向のあった空き家を、具体的に事業を進める空き家として選定しました。

【選定空き家】

所在：可児市愛岐ヶ丘

構造：木造 2 階建て（昭和 57 年築）

間取り：4LDK

駐車スペース：2 台分

(2) 選定空き家の具体的活用検討（資料 7 別紙 1）

①バンク協力事業者へのヒアリング

- ・近隣の賃貸状況を考えると、一人当たり月 2 万 5 千円程度の家賃が適切かと思う。
1 棟貸しであれば、6 万 5 千円程度。
- ・4 人でシェアすることを想定して、4 台分の駐車スペースを確保したいが、敷地が狭く、不向きである。
- ・水回りの改修等が済んでおり、一棟貸しであればすぐ貸し出せるような状況であるが、シェアハウスを想定すると、各部屋に鍵やエアコンを付けたり、初期投資が更に必要となる。
- ・庭木の管理等の管理費用が別途必要となる。
- ・共用部分の運用ルールを定める必要がある。

②近隣賃貸住宅の調査

- ・西可児駅周辺のワンルームが 3 万円以下で空き室があることを確認しました。

(3) 検討結果による今後の方針

以上より、1棟貸しとシェアハウスを比較した場合、シェアハウスの方がより収益を得られる可能性はありますが、駐車スペースを適切に確保できないことや、ワンルームと比較した際の価格の優位性も小さいことを考えると、常に4人入居している状態を維持し続けることは、困難であると考えられます。

このようなリスクがある中で、1棟貸しよりも初期投資が必要なシェアハウスを選択する所有者は、特別な理由がある場合を除きほぼ皆無であると考えられ、シェアハウス事業が、他の空き家に展開していくことは、考えにくい状況です。よって、市として当該事業を推進していくことは難しいと判断しました。

2. 今後について

以上のとおり、市として事業の推進はしませんが、空き家所有者より相談があった場合は、取扱いのできるバンク協力事業者の案内や大学構内での物件紹介を行う等、支援を行います。