

住まいナビ

空き家の実家、貸してお得



移住・住みかえ支援機構は、空き家を借り上げて転貸し賃料収入を保証



放置なら税金増も

住む予定がない実家の相続を放棄する人もいるが、放置すれば空き家問題に拍車をかける。昨年5月に全面施行した空き家対策特別措置法により倒壊の危険などがある空き家に指定されると固定資産税が最大6倍に増える。放置は禁物だ。



空家・空地管理センターは、改修後の家を公開し空き家活用をアピールする(東京都内)

家賃保証や改修費不要

老親が高齢者施設に移ったり、亡くなったりして誰も住まなくなった実家をどうするか。歴史と思い出が刻まれた家は簡単に売れないもの。こんな悩みを抱える人は少なくない。放置すれば近所迷惑になり、維持管理費もかさむ。選択肢のひとつが手放さずに貸して収益を得る方法だ。

さらに、3年で契約が終わる定期借家契約を活用し、持ち主は家に戻るか、再契約でさらに貸すかをそのつど選べる。

それゆえ賃料は相場より1~2割安く設定。今回の物件は築19年、延べ床面積は約100平方メートルで賃料が月10万8千円だ。5人家族の借り手が見つかった。

持ち主の手取りはここから15%差し引いた金額で、今回は9万1800円。15%のうち10%は家賃保証の積立金、5%は提携不動産会社の管理料だ。必要な範囲で持ち主負担によるリフォームが必要だが、壁紙貼り替えなど30万円強で済んだ。

実家は郊外だけに借り手が見つかりにくいリスクもあった。Aさんは「一般の不動産会社を通じて貸すのと比べ得られる賃料は安くなるが、空室時の保証など仕組みが充実していて安心」と満足する。

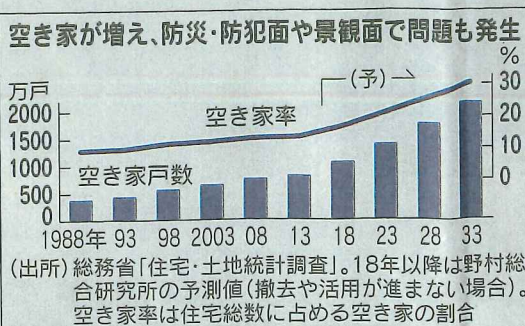
制度の累計契約数は820件を超えた。優良な新築住宅に証明書を発行し、年齢を問わず制度を使える仕組みもある。大垣尚司・代表理事は「家を持つ余り中高年、広い家が必要な若年層の間で家を資産として循環させたい」という。

「両親が大切にし、自分もいざれ住むかもめ、手放したくない」。東京都に住むパート女性のAさん(53)の実家は千葉県船橋市の郊外にある木造2階建て。住んでいた父が亡くなり母も高齢者施設に移った。「いつ戻れるか分からない」と実家を巡る悩みはつきない。

人が住まない家は急速に傷む。「定期的な草むしりや換気などを自分でやっても、空き家管理業者に頼んでも手間や金銭の負担は大きい」と考えた。

Aさんが頼ったのが、大手住宅メーカーや金融機関の協賛で運営する一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI、東京・千代田)が全国で提供する「マイホーム借上げ制度」だ。

50歳以上の中高年の持ち家で一定の耐震性があるものを最長で終身にわたって借り上げ、子育て世帯などに転貸。賃料収入も保証する。入居者が一度決まれば空室になっても保証家賃を支払う。万一の資金不足に備え国の基金による保証も備える。



アフガニスタンの用水路

「村が言葉通りに消えるんです」と彼は言う。周囲で最も裕福な村の一つだった土地が、水不足で「土漠」と化していく。抗生物質や高価な薬では飢えと渴きは治せない。医師として抱いた虚しさが中村氏を土木工事へと駆り立てたのである。

プロムナード

その中で深い感銘をあらためて受けた話があった。それはアフガンでの用水路建設に、日本の伝統河川工法が活用されていることだ。後日、縁あって福岡のペンシャール会の事務所で話を聞く機会を得たのだが、10年ほど前に月刊誌で全国の川をめぐるルポを書いていた私は、日本の



河川を観察してその工法を工事に応用した経緯に興味を尽きなかった。

例えば、福岡県を流れる筑後川には、「山田堰」という200年以上前に作られた堰がある。川の流れに対して斜めに築いたもので、夏の増水時には水の勢いを抑制し、冬の渇水時にも取水を可能とする江戸時代の工法だ。これを真似たものが、アフガンの用水路に活用された。

稲泉 連

また、針金の籠に石を詰める蛇籠、揚水車や水制なども使用される。とくに蛇籠については、柳の木を同時に植える。そうすることで針金の籠が腐っても柳の根が石に絡みつき、石垣の列が強固に保たれるという。重機もトラックもなかった時代の工法だからこそ、土地の人々が自分自身でそれらを維持・管理しているところに利点がある。

講演会の際、水路の開通後の写真が映し出されると、会場からどよめきが起こった。通水後の土地には木々が繁茂し、水草が生え、魚の姿が現れると、それを求めて鳥が飛来する。中村氏が「自分で驚くほどだった」と自ら振り返るように、水の力によって「土漠」が緑に変化した

比較写真は、一目瞭然の衝撃だった。水の通った無人の村には、誰が伝えることもなく、難民となっていた人々が集まってくるという。数週間後には人影が見え、数カ月後にはテントが並び、家の建設が始まる。女性と子供は過酷な水汲みをしなくて済むようになる。アフガン人はもとも8割が農民で独自の農業技術を持ち、水さえあれば農業指導は特に必要ないところである。

江戸時代の私たちの先祖が確立した河川工法が、難民となった人々の帰村につながっているという。歴史とは現在と過去との対話である。という歴史家E・H・カーの言葉を私は思い出した。そのように日本を私は思いつめ、国際貢献の現場へつなげた中村氏の自然を見つめる目に、胸打たれずにはいられなかった。(ノンフィクションライター)