

Difference Design co.,ltd.

## 2030 年問題 団塊世代が 80 歳を超え、相続が本格化 実家の空き家を 0 円で再生 「ゼロラボ」サービス開始 ～年末年始の『実家どうする問題』に新たな答え オーナー負担ゼロで空き家再生～

リノベーション事業を手がける Difference Design 株式会社(本社:大阪府大阪市住吉区、代表:杉将史)は、これまで提供してきた“0 円リノベーション”を、正式名称「ゼロラボ」として体系化し、2025 年 12 月 15 日より本格運用を開始します。

本サービスは、当社が先行投資でリノベーションを行い、販売益から費用を回収する仕組みにより、オーナー負担ゼロで空き家再生が可能となっています。

特に年末年始の帰省シーズンは、家族間で「実家をどうするか」という会話が最も生まれやすい時期であり、相続物件や使われていない実家の活用に悩む方々に、新たな選択肢を提供します。



ゼロラボ事例物件

### ■【社会課題】2025 年、空き家問題が”個人のリスク”に転換する転換点

全国の空き家数は約 900 万戸に達し、空き家率は過去最高の 13.8%を記録。特に大阪府では約 70 万戸の空き家が存在し、大阪市の空き家率は 17.1%と全国平均を大きく上回っています。<sup>※1</sup>

さらに深刻なのは、2030 年問題です。団塊世代(約 800 万人)が 80 歳を超え、相続が本格化。野村総合研究所(NRI)の将来推計では、このまま対策が進まなければ 2033 年には空き家が 2,150 万戸<sup>※2</sup>に達する可能性も指摘されています。

### 「放置すれば税金 6 倍」法改正で所有者のリスクが激変

これまで空き家は「そのまま放置」という選択肢もありましたが、2023 年の空き家法改正により状況は一変しました。

## <改正の要点>

- 新たに「管理不全空き家」という区分を創設
- 管理状態が悪いと自治体が認定→固定資産税の軽減特例(1/6)が解除
- 結果、固定資産税が最大 6 倍に増額される可能性

「そのまま放置する」ことが、オーナーにとって大きなリスクになる時代に。こうした状況の中、所有者負担ゼロで空き家を再生できる“ゼロラボ”は、税負担回避と資産価値向上を同時に叶える実践的なソリューションです。

## ■「ゼロラボ」とは？空き家を“社会資産”として再生する仕組み

ゼロラボは、使われていない空き家を当社が先行投資でリノベーションし、販売益から費用を回収する仕組みです。オーナーは持ち出しゼロで空き家を再生でき、地域にとっても治安・景観維持につながる“三方良し”のモデルとなっています。

# ゼロラボとは

### 特 徴

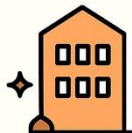


# 0円

オーナー負担ゼロで  
リノベ実施



税負担リスク  
(管理不全空き家)  
の回避



地域の景観・  
治安悪化を防止



売却益の最大化で  
所有者にも  
メリット

## 【ゼロラボの特徴】

### ■ オーナー負担ゼロでリノベ実施

初期費用・工事費用の負担なし。リスクを最小限に抑えます。

### ■ 税負担リスク(管理不全空き家)の回避

適切な管理により、固定資産税増額のリスクを回避。

### ■ 地域の景観・治安悪化を防止

空き家の適切な再生で、地域コミュニティの価値を守ります。

### ■ 売却益の最大化で所有者にもメリット

リノベーションにより物件価値が向上。販売後、オーナーにも利益を還元。

## ■事例:山の中にある使われていない実家を 0 円で再生し 1,980 万円で売却

### 【物件概要】

- ・所在地:兵庫県猪名川台部 山間部
- ・築年数:築 30 年
- ・間取り:4LDK 一軒家
- ・元の評価額:約 800 万円

### 【オーナーの悩み】

山間部に残された実家の扱いに悩んでいたケースです。

「立地が悪く売れる見込みがない」「維持費だけがかかる」「遠方で管理できない」といった状況で、ゼロラボをご利用いただきました。

### 【当社の対応】

当社が先行投資でリノベーションを実施。山間部のため「リノベしても買い手がつかないので」という懸念がありましたが、最終的には大阪在住の 40 代夫婦が購入されました。

### 【購入者の決め手】

ご夫婦は共にリモートワーク(在宅勤務)で、「都心の利便性」よりも「暮らしやすさ」を重視。再生された物件の開放的な空間とナチュラルなデザインに惹かれ、即決に至りました。

### 【結果】

販売価格:1,980 万円

オーナー負担:0 円

オーナー取り分:約 200 万円増加(販売価格から工事費等を差し引いた額)

オーナーは一切の費用負担なく物件を再生でき、資産価値の向上と空き家問題の解消を同時に実現した事例です。

## Before



- ・実家として長年空いていた
- ・資産価値は1,000万円以下
- ・山間部で都心からも離れており  
買い手がつきにくい状態

## After



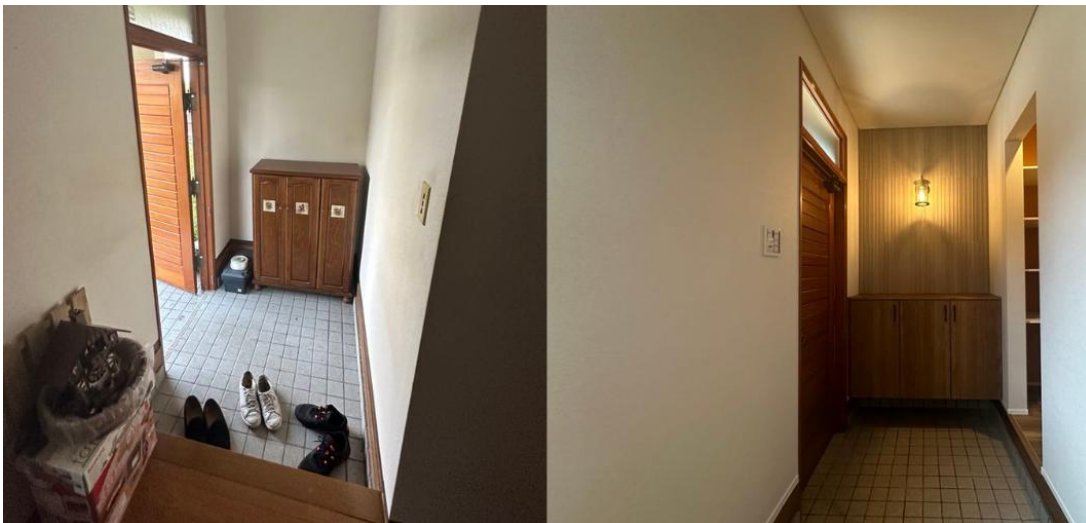
- ・0円で再生
- ・魅力的なデザイン物件として蘇り
- ・1,980万円で売却に成功



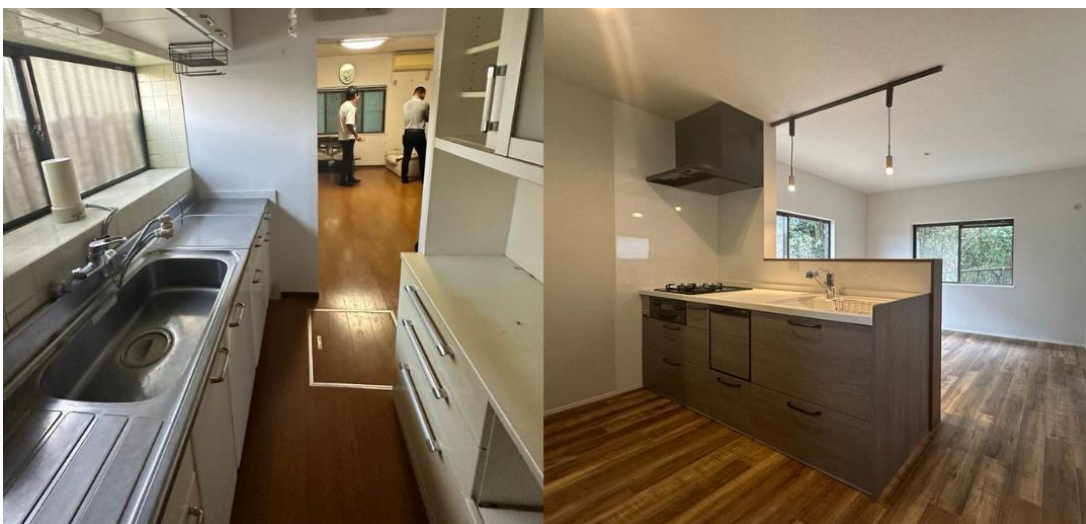
## 【物件写真】



築 30 年の長年空いていた山間部の実家を木の温かみのあるモダンな住宅へ再生。



古い下駄箱で収納量が不足。光が届きにくく暗く見える玄関の壁を打ち抜いて、大容量の玄関収納を新設。照明や床材・扉を統一しデザイン性を向上。



築古で作業スペースが限られているキッチンを、木目調を基調に統一し解放的な対面キッチンへ。

## ■代表プロフィール



### Difference Design 株式会社 代表取締役 杉 将史

リノベーション会社勤務を経て独立。350 件以上のリノベ実績を持ち、住宅ローン診断士・インテリアコーディネーター等の資格を保有。二児の父として、また自身も 7 年間で 4 回住まいを買い替えた経験を活かし、子育て世帯やシングルマザー向けに月 3 万円台で持ち家を実現する仕組みを提案。

<保有資格> ホームステージャー2 級／インテリアコーディネーター／カラーコーディネーター／窓装飾プランナー／ホームインスペクター／住宅ローン診断士

#### <代表コメント>

ゼロラボは、単なる“お金の負担を減らす仕組み”ではなく、実家・思い出の家を生まれ変わらせることで、感情のケアができるサービスだと感じています。実際にご利用いただいた方の多くが、

“あの家がまた誰かの暮らしにつながるのが嬉しい”

“放置していた罪悪感が消えた”

と感情面でのプラスを口にされます。住み替えのタイミングでも、相続した家をどうするか迷った時でも、思い出のある家を素敵に生まれ変わらせ、次の誰かにつなぐ。その選択肢を、もっと多くの方に届けていきたいと考えています。

## ■Difference Design 株式会社について

Difference Design 株式会社は、リフォーム・リノベーション事業を軸に、中古物件購入＋改修による住まいづくりを手がける会社です。ライフスタイルや家族構成の変化に合わせ、柔軟かつ実践的な住まいを設計。これまで、「デザイン性 × コスト合理性」を両立したリノベーションを多数手がけています。

会社名：Difference Design 株式会社

所在地：大阪府大阪市住吉区山之内 3-14-5-102

代表者：代表取締役 杉 将史

設立：2021 年 11 月

事業内容：住宅リノベーション事業、住まいの資産化サポート、買い替え支援

URL: <https://differencedesign.co.jp/>

#### <参考資料>

※1 [大阪市「空き家等対策計画」資料](#)

※2 [野村総合研究所「住宅市場と空き家の将来推計\(2015 年\)」](#)