

放置期間約 20 年、「特定空き家」に認定寸前の 品川区南大井の空き家物件を「アキサポ」によって再生 ～美容室「GHITA hairdesign」として、3月11日（土）に新たにオープン～

不動産の売買・賃貸・仲介および空き家活用事業を展開する株式会社ジェクトワン（本社：東京都渋谷区、代表取締役：大河幹男 以下、ジェクトワン）は、約20年間放置され、このまま放置すれば自治体から管理不全状態にある空き家、いわゆる「特定空き家等（以下、特定空き家）」に認定される恐れのある品川区南大井の空き家物件を、空き家活用サービス「アキサポ」(<https://www.akisapo.jp/>)によって再生し、3月11日（土）に新たに美容室「GHITA hairdesign」としてオープンします。

<美容室「GHITA hairdesign」として再生（物件外観の Before/After）>



■ 約20年間放置された「特定空き家」認定寸前の空き家物件

今月、政府が空き家増加の抑制に向けて、放置すれば特定空き家になる恐れがある空き家（管理不全空き家）に対し、固定資産税の優遇措置の解除等を盛り込んだ法案を閣議決定するなど、特定空き家になる前の物件の適正な管理、利活用は急務となっています。

「品川区空き家等対策計画」（平成31年3月）によると、品川区が「空き家である可能性が高い」と判定した建物は2017年度末時点で1,068戸、地区別にみると荏原地区（586戸）が最も多く、次いで大井地区（266戸）となっています。本物件は、この大井地区の南大井に位置する築年数不明の木造瓦葺2階建の空き家物件です。もとは、所有者様の親族が住居兼店舗として美容室を運営していましたが、廃業・相続に伴い、約20年間空き家として放置されていました。



<建物の1階：残置物が散乱した状態>



<建物の2階：壁が崩れ、外が見える状態>

その結果、建物の外壁が半分ない（雨ざらし状態）、玄関のサッシが割れている、建物が傾いているなど、修繕費用だけでも相当な費用がかかる状態となり、さらに不法投棄などもされてしまう状況に陥ってしまいました。それに加え、品川区から、このまま放置すれば「特定空き家」に認定されるとの通知を受け、このたび当社の「アキサポ」サービスにご相談いただきました。

■「アキサポ」により、所有者様の“コストゼロ”で空き家をリノベーション

ジェクトワンが2016年より首都圏を中心に展開する空き家活用サービス「アキサポ」は、空き家を当社が借り受け、当社の全額費用負担でリノベーション工事を行い、一定期間転借するサービスです。きちんとケアをすればまだ利用できるにもかかわらず、使われずに放置され傷んでしまった空き家に対し、適切な策を講じることで、空き家を地域に必要とされる建物へと蘇らせます。

今回、ジェクトワンが現地調査を行なったところ、最寄りの京浜急行電鉄「立会川」駅より徒歩2分と駅近で、国道沿いということもあり、交通の便が良いこと、また、道路沿いで視界が開けているため、目に留まりやすくなるような工夫をすれば、店舗としての活用に向いていることがわかりました。そこで、当社から所有者様へ新たな店舗として活用することをご提案しました。所有者様からは、「どうにかしなければとずっと悩んでいたが、建物を修繕するにもお金がかかってしまう。しかし手放したくもなかったため、本当に困っていた。ぜひ活用してほしい」というご要望をいただき、活用方法についてはお任せいただきました。

今回の物件は外壁が剥がれ落ちていたため、外装の工事は特に念入りに計画しました。外壁の張替え工事、屋根の葺き替え工事などの工事に加え、1階床工事（土間打ち）、2階床下地工事、構造体補強工事、さらには利便性を向上させるための細やかな工事も当社負担で行い、本物件を再生させました。最後はボード張りまでを行い、本物件の利用者が自由に店舗の内装工事をできる状態にしました。



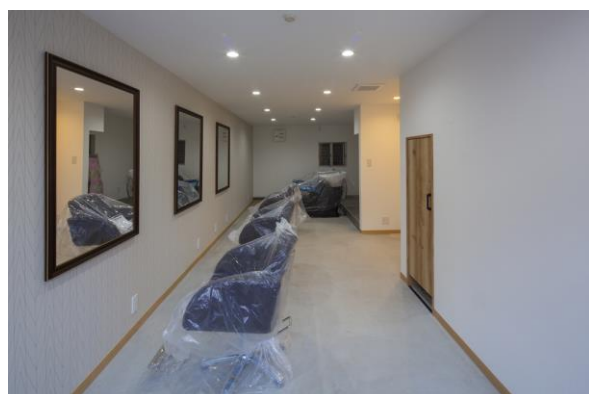
<建物の1階：元店舗部分>



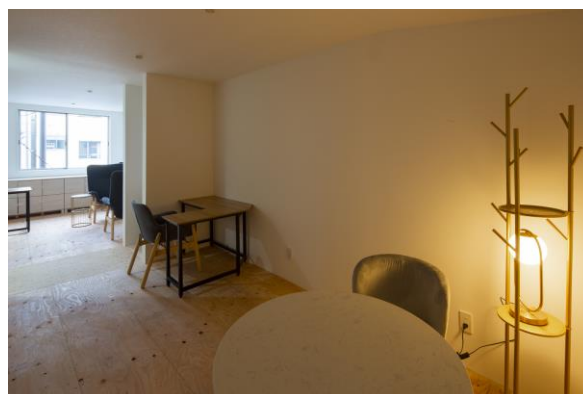
<建物の2階：元住居部分>

■美容室「GHITA hairdesign」として新たに3月11日（土）にオープン

空き家活用サービス「アキサポ」では、空き家を再生する際に、その土地や周辺地域のニーズにあわせた活用方法をご提案しています。今回は、前述の店舗向きの条件であること、さらには周辺地域に同業の店舗がないことなどを踏まえ、空き家になる前と同じ美容室として生まれ変わることとなりました。活用方法について強いこだわりはなかった所有者様にとっても、馴染みのある活用方法になりました。美容室「GHITA hairdesign」のコンセプトは、髪質改善で、トリートメントなどにこだわっています。



<建物の1階：美容室>



<建物の2階：店舗事務所>

■本物件の概要

名称： GHITA hairdesign
店舗概要： 1階：美容室 / 2階：店舗事務所
物件形態： 木造瓦葺2階建
築年数： 築年数不明
所在地： 東京都品川区南大井4-4-5
交通： 京浜急行電鉄「立会川」駅 徒歩2分
オープン： 2023年3月11日（土）

<ご参考>

■空き家活用サービス「アキサポ」とは

株式会社ジェクトワンが首都圏を中心に展開する空き家活用サービスです。創業時より大切にしている物件の多様化（不動産それぞれの土地や周辺のニーズに合わせた活用方法）を最大限に活かした事業を目指し、2016年にスタートしました。空き家を「アキサポ」が借り受け、「アキサポ」全額費用負担でリノベーション工事を行い、一定期間転借するサービスです。地域にマッチした空き家活用を提案することで街の資源である空き家の再生を通じて地域コミュニティの活性化に貢献しております。また、「アキサポ」は全国の空き家問題を解決するべく、全国各地の不動産会社や工務店などの空き家活用事業者とライセンス契約を結び、アキサポネットを形成し提携しております。

アキサポ公式 HP : <https://www.akisapo.jp/>

【空き家所有者にとっての最大のメリット】

・建物がバリューアップして戻ってくる

リノベーションを行い空き家の価値向上を高めます。 ※物件により諸条件等が異なります。

・リノベーション費用は「アキサポ」が全額負担

リノベーション設計や施工、工事管理もすべて「アキサポ」にお任せできます。

【サービスフロー】



■「アキサポ plus」について

「アキサポ plus」は、企画コンサルティング、建物管理、売却、解体、建替など、活用できない空き家についてもトータルでサポートするサービスです。空き家のあらゆる課題を解決するために、空き家活用事業の一環として展開しています。