ライフスタイル
☎026-236-3143 ✉kurashi@shinmai.co.jp

空き家20万戸時代

第3部 古民家 ～〝負〟動産か宝の山か ④

解体寸前 購入し事業主に貸し出し

「地域の伸びしろ」次代へ

宮沢智史さんが購入した須坂市常盤町の古民家。道路に面したレトロなガラス戸がおしゃれだ

「もったいない」。そんな思いから、取り壊し寸前の古民家を自ら買ったがいる。各地で空き家セミナーの講師を務める須坂市の宮沢智史（さとし）さん（40）＝市内に事務所を構える司法書士＝だ。

これまでに、築100年超の2軒を自ら購入して賃貸に出すなど、近く3軒目を購入予定という。

なぜ古民家を次々と買うことになったのか―。それは、司法書士として相続や登記手続きに携わる中で、空き家の〝負〟動産化を防ぐために「解体が分かるしかない」と思い詰めるようになったとの出会いが、大きかったという。

まず1軒目は、同市本上町の「ゲストハウス蔵」。明治期の製糸家の屋敷を改修し、2012年から、元日本語教師の山上万里奈さん（42）が営む宿泊施設だ。

元の家主は県内の高齢女性で、山上さんと10年間の賃貸借契約を結んでいたが、13年に死去。女性には子どもがおらず、全国に点在するきょうだいやおい、めいら計10人が相続人に。ゲストハウスの土地建物は共有名義となった。

そのまま共有状態を続ければ、相続人がねずみ算式に増えていき〝負〟動産化するリスクが高い。4年ほど前、相続人の90代男性から「自分の代で整理したいので、（賃貸借契約を更新せずに）買ってもらえないか」という打診が山上さんの元にあった。

ところが「資金がそこそこ、私には貸えそうになかった」と山上さん。男性からは「では申し訳ないけれど、解体して更地にすることも考えたい」と告げられたという。

建築士とリノベーションの相談をする司法書士の宮沢さん（左）。移住者や若者らのチャレンジの場にしたいという＝2月

まだ利活用できる物件も多く

土蔵造りの製糸家の旧屋敷や大壁造りの商家、丸々とした石を削り合わせて建物の基礎が組まれた「ぼっちり石積み」―。明治から昭和にかけて製糸業で発展した須坂市には、独自の町並みが残る。

市まちづくり課によると、市内の空き家数は3120戸（2018年）で空き家率は13・93％。人口は2000年以降減り続けており、45年には、20年（4万9559人）に比べ約23・9％減少すると推計されている。市が22年、空き家約750軒を対象に実施した調査で「建物に目立った破損、腐れはない」「一部に破損、腐れが見られるが倒壊の恐れはさそう」など、今後「利活用が期待できる物件」が9割近くを占めた。歴史ある町並みを守るとともに、放置空き家をどう利活用に向けるかが課題だ。

「空き家が持つ可能性を知って」と、一般社団法人須坂青年会議所は昨年1月、ユーチューブで動画「空き家の明日」を公開。江戸時代からの古民家で開業したイタリアンレストランなど、空き家の活用例を紹介している。

その頃、経営が軌道に乗りつつあったゲストハウスを「何とか続けたい」と考えた山上さんは、知人たちに「誰か貸ってもらえないか」と呼びかけた。すると、宮沢さんが「なら、ぼくが貸うよ」と手を上げてくれたという。

20年、売買が成立。新たに宮沢さんが家主となり、ゲストハウスは取り壊しを免れ、存続できることになった。

宮沢さんが2軒目に購入したのが、明治期の建築と見られる須坂市常盤町の木造2階建て、延べ約200平方㍍の長屋だ。元所有者の森文孝さん（59）によると「かつては、産婆や米屋などにも貸していた」という。

森さんは小学生の頃、川崎市から父の出身地である須坂市に引っ越してきて、この古民家に家族で暮らした。歩くとミシミシときしむ床、外にあり夜一人で行くのが怖かったという厠―。今となってはどれも思い出深く、「古い家だけれど愛着がある」。一時は解体も視野に売却先を探していたが、「宮沢さんにこのまま受け継いでもらえて良かった」と森さんは話した。

空き家率が13・93％に上る須坂市。新型コロナ禍で、移住希望者や地方で事業を始めたいという若者は増えている一方で、受け皿となる中古物件は、放置や解体されるなどして市場に十分、出回っていない。

「手をこまねいていれば人口減と空き家増は止まらず、地方はじり貧になる」―。宮沢さんは、森さんから購入した古民家をリノベーションして1階を4部屋に仕切り、4人の店子を募って賃貸に出す予定だ。入居者として想定されるのは、エステやマッサージ、雑貨店など。長屋の〝壁〟なら、若者も少ない資金でチャレンジできそうだ。

「空き家をポジティブにとらえれば、地域の〝伸びしろ〟ともいえる」と宮沢さん。若者らのチャレンジの場として、古民家が次代に継がれていくことを願っている。

〈次回は26日に掲載します〉

介護保険制度に基づく入所施設

特養は要介護3以上が原則

介護保険の入所施設

- 介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）
  利用は要介護3以上が原則。食事や排せつなどの介助を受けられる
- 介護老人保健施設（老健）
  病院と自宅の中間施設の位置付け。自宅生活復帰を目指してリハビリや看護が必要な人が利用
- 介護医療院
  重い疾患などで日常的な医学管理が必要な人が対象。終末期ケアにも対応
- 介護療養型医療施設（介護型療養病床）
  寝たきりや重い認知症など比較的重度の人が対象。2024年3月末で廃止予定

人生100年時代の歩き方 ㊴

要介護の人が入所できる介護保険制度に基づく施設は4種類あります。

①介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム、特養）②介護老人保健施設（老健）③介護療養型医療施設（介護型療養病床）―です。

費用は介護サービス費の1～3割のほか、食費や居住費、理美容代などの生活費は全額が自己負担です。入所希望施設に直接申し込みます。「入所」時金は必要ありません。

特養は、寝たきりや重い認知症などで自宅の生活が困難になった中・重度の人が対象です。要介護度が3以上であることが入所の原則ですが、やむを得ない事情があれば要介護1、2でも認められることがあります。

介護福祉士や看護師ら専門職が配置され、食事や入浴、排せつの介助などを受けられます。

みとりへの対応も強化していて「ついのすみか」とも言われます。

老健は病院と自宅の中間に位置付けられます。症状が安定して自宅生活復帰に向けたリハビリや看護などが必要な人向けの施設です。3カ月ごとに入所を続けるかなどが検討され、入所期間は長くても1年程度です。

介護医療院は2018年度に新設され、重い疾患を抱える人など日常的な医学的管理が必要な人を対象としています。終末期ケアへの対応にも力を入れています。

介護型療養病床は、医療よりリハビリを受ける施設で、24年3月末での廃止が決まっています。

21年の生命保険文化センターの調査によると、施設を利用して介護した場合の平均費用は月12万2千円といいます。ただ、要介護度などによって個人差がありますから、必ずしもこの額に収まるとは限らないでしょう。

これら4種類のほかにも、高齢者向けの居住施設はあります。代表的なのは有料老人ホームです。バリアフリー構造など一定基準を備えた「サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）」も増えています。入居費用は一般的に特養などの4施設に比べ割高になります。

〈火曜日に掲載〉

あの時の1枚

遠足で

IH調理器でも火災に注意

汚れ防止シ

オール電化住宅の増加中のIHクッキングヒーターを使わない調理の火災例年発生。都生活文化スポーツ局の調理には決して離れないと、市販のトなど厳しい加熱に注意を払うことを求めている。