

すまいるNEWS

2025春号

フクダハウジング株式会社
新潟県新潟市中央区関新3丁目2番4号
フリーダイヤル：0120-974-699

社長メッセージ 「空き家問題」について思うこと



令和7年3月25日、私は、新潟市住宅政策推進有識者会議に委員として出席してきました。この日は「新潟市内に増え続ける空き家について」などが議題として

取り上げられました。

新潟市では、空き家に関する現状把握をどのように行っているかという、国税調査や住宅・土地統計調査などの各統計調査のほか、市民からの相談などをもとにその所在や状況を確認しているようです。では、なぜ空き家が増え続けているか。会議用に配られた資料（令和3年公表）からその要因や背景を探ってみたいと思います。

主な要因として挙げられるのは、以下の7つです。

- ①高齢住居者の死亡、または施設への入居等により空き家化
- ②財産処分の意思決定困難、管理者意識の希薄化により空き家化
- ③狭小敷地や未接道敷地のため再建築困難により空き家化
- ④相続放棄や相続人が多数いる場合の意見の食い違い等で放置され空き家化
- ⑤都市の魅力が低下し、人口流出により空き家化
- ⑥中古住宅の保証制度・診断制度が不十分なため空き家として放置
- ⑦更地にすると解体費の他に固定資産税が増えるため空き家として放置

担当者からの報告や議論を終えて、私は空き家の問題解決のためには、これまでとは少し違った角度からの視点も必要だなと考えを新たにしました。それはどういうことかという、と、「古い建築物」をどうするかという単純な話ではなく、空き家の所有者の「心理負担」の理解が重要で、その人の負担をどう解決していくか。空き家の所有者にとっては、身近に相談できる専門家がいるかどうかがかギになるのではないかとことを私は強く感じました。

なぜなら、例えば、住まいの引き継ぎに関する計画がないまま、一人暮らしの居住者が突然亡くなったとします。家族（相続人）はモノが一つもない「空き家」と「土地」が手に入るわけではなく、実際は、仏壇や家財道具・洋服・図書・趣味嗜好品、思い出がたくさん詰まった古い家の処分責任を追わせられることになります。

このとき、故人が「家財処分に掛かる費用」を遺産として

残してくれればいいのですが、そうでなければ相続人が自らの時間とお金を使って遺品整理をしなければなりません。相続人はいつの日か自分にその責任が回ってくると予想はしていたとしても、その現実を突然突き付けられるとやはり迷惑意識を持つ人もいます。実際前記の要因②のように「まだその判断をしたくない」「その判断が自分にはできない」という人も多いとの報告もありました。

さらに、このとき見落とされがちなこととして、敷地内の「庭木剪定」があります。故人の趣味がガーデニングだったりと、地植えの樹木は梅雨時以降に生い茂り、枝葉が伸びて隣人とのトラブルにまで発展しかねません。空き家を所有されている方は、ぜひ定期的な手入れをおすすめします。

ちなみに、放置された状態の空き家問題を一気に解決するために、宅地建物取引士に相談し「現状のまま売却する方法」もあります。最近、弊社にも一軒丸ごとの売却相談がありました。外観は赤レンガの大豪邸、室内の家具調度品もすべて一流品で揃えられており、誰が内覧しても「取り壊すには惜しい」「このままの状態で買ってくれる人を見つけましょう！」と絶叫したくなる物件です。

こういう場合、中古住宅の売買が成立しない理由として、一番多いのが、売り手と買い手の「希望価格」のミスマッチですが、上記の件に関する課題は売買価格ではなく、通学と買い物不便の「立地」、斜面であることの「地形」、大邸宅ならではの「部屋数の多さ」と「固定資産税」の金額でした。実際に、内覧希望の新婚や子育て家族は、固定資産税のほか、ランニングコストも含めて購入困難との返事。またシニア世代の購入希望者も、立地が新潟の中心街から遠く、自分たちは間もなくマイカーの運転ができなくなるので日常の買い物はどうしたらいいかという不安を口にされました。

このように、どんなに優良物件であっても簡単には交渉成立とはならないのが悩みではありますが、弊社のネットワークも駆使しながら、みなさまからの住宅の「売りたい」「買いたい」「相談したい」の声には誠実に対応させていただきます。弊社はこれからも新潟の「住宅問題」にしっかりと取り組んでまいります。

代表取締役社長 木津 広美

気持ち新たに！フレッシュな新入社員研修

4月は入学や入社など新しい生活がスタートする季節。当社では、新入社員が2名入社しました。午後からの新入社員研修では、総勢76名でのフクダグループ合同研修を実施しました。

まず初めに福田組代表取締役の福田会長よりご挨拶をいただきました。その後、研修生たちは「氏名と使命」というテーマで、自身の名前の由来を発表しあいました。グループ全体で新入社員が集まる機会は多くないため、親睦を深める良い機会となります。



▲福田勝之会長



▲グループ合同研修の様子



▲総勢76名で記念写真



▲6社合同グループ研修

二日目は、フクダグループ恒例のグループ合同研修。今年は6社合同で実施しました。

研修では、座学やグループワークを通して、ビジネスマナーや社会人としての基礎を叩き込まれます。例年は3日間で行ったため、濃厚な時間となりました。参加した新入社員からは「充実した時間だった」と感想をもらい、無事に研修が終了しました。

トキの森プロジェクト

新潟県では地球温暖化対策として「カーボン・オフセット制度」の普及を進めており、その制度に登録しているプロジェクトの1つ、『トキの森プロジェクト』から生まれた「トキの森クレジット」を当社も購入し、トキの野生復帰に向けた森林整備などの環境活動に協力いたしました。これからは環境活動への取り組みを積極的に行ってまいります。

【トキの森プロジェクトの目的】とは？
①CO2吸収量を確保し、温暖化対策の推進②放鳥されたトキの生育環境の向上や、豊かな森林生態系の保全に寄与③カーボン・オフセットの収益をもとに、佐渡の森林整備の促進と林業の活性化を図る



マンションリノベプロジェクト始動中

買い取り再販事業として、今年からマンションリノベプロジェクトを開始しました。現在、「コープ野村万代」の約60㎡の一室をフルリノベーション工事し、モデルルームをつくっています！

『好きなものに囲まれた暮らし』をコンセプトに、家で過ごす時間が好きになる工夫・暮らしの方をご提案します。マンションは、どの部屋も基本的には同じ間取り、同じ内装、同じような動線です。住まいに合わせた暮らし方も良いですが、私たちは暮らしに合わせたベストな住まいを考えました。

一室をすべて解体して、まっさらな状態に。3LDKから0LDKとし、動線や収納、照明計画、家具など細部にいたるまで



一級建築士
こまざわ ともこ
駒澤 朋子



▲解体前



▲解体後

こだわりました。モデルルームは、2025年7月に公開予定です。「マンション暮らし、素敵だな」「自分らしい暮らしってやっぱり良い!」とワクワクしながら、お客様と一緒にマンションリノベについて考えられたらと思います。完成まで楽しみに…!

NEW FACE

2025年1月～4月にかけて新たに5名の社員を迎え入れました。それぞれ資産活用部
マンション管理課・建築部リノベーション営業課・設計課・営業課・建設課に
配属となりました。今後の活躍に期待です! ①出身 ②資格 ③趣味 ④一言コメント

中途入社



いからし ひろき
五十嵐 宏樹

①阿賀野市②福祉住環境コーディネーター2級③読書、
ライブ鑑賞④異業種から入社させていただきました。
新たな挑戦となり、期待と不安のなか日々奮闘しており
ます。マンション管理業は求められる知識の幅が広く、
お客様との信頼構築かつ経験の積み重ねが大切と感じ
ておりますので、常に自身を磨く姿勢と、この先永く走り
続けられる体力を大切にしていきたいと思います。

中途入社



たかはし しょうこ
高橋 翔子

①南魚沼市③映画鑑賞、旅行④大工である父親の影響
でモノづくりに興味をもったのがきっかけで、建築の道に進み
ました。私がお客様の住まいづくりのお手伝いで何より大切
にしているのは、お客様の想いを丁寧に「聞く」ことです。
気になることは何でもお気軽にお聞かせください。お客様の
理想の住まいづくりを全力でサポートいたします。

中途入社



こばやし れん
小林 廉

①新発田市③釣り④2025年2月に入社し、リノベーション
営業を担当させていただくことになりました。前職でも、
リフォーム工事に関連する仕事をしていましたので、気にな
ることがあれば何でも聞いていただければと思います。
1人でも多くのの人に喜んでいただけるよう、準備してお待ち
しております!

新卒入社



えんどう しゅう
遠藤 珠羽

①秋田県横手市②宅地建物取引士取得に向け
勉強中! ③ラーメン、HUNTER×HUNTER
④住宅についてはまだまだ勉強中ですが、たくさん吸収し、
少しでも早く一人前になれるよう頑張ります! 毎日学ぶこと
が多く、たくさんの刺激をもらっております。お客様の理想
の住まいづくりを形にするお手伝いができることを楽しみに
しております!

新卒入社



きむら たけと
木村 翔壮

①三条市②一級建築施工管理技士技士補③ドライブ・
野球観戦④子供の時から建築に興味を持っており、大学
では建築について学んでいました。夢であった建設業界に
入社し、大好きな地元である新潟の企業で働いて嬉しい
気持ちでいっぱいです。コミュニケーション力を活かし、何事
にもチャレンジしていく思いで頑張っていきます。

＼季節が変わると気持ちもリセット♪／ この春、はじめたいおウチのこと

待ちに待った春の到来です。やっと動きやすい時期がやってきました。
心機一転、新しいことを始めたくなる季節ですね。おウチのことで、
この春に始めてみたくなることを挙げてみました♪

私のお隣に住んでいるご夫婦は、GWにお孫さんが遊びに
くるからと断捨離中。いらなくなった家具をもらう予定
ですが、私はその家具でDIYを楽しもうと思っています♪

《2人の子育て中》
松岡おすすめ!



暮らしを整える春のプチ見直しリスト

□玄関まわりのリフレッシュ

玄関は家の顔。マットやスリッパを新調したり、観葉植物を置いたり
して気持ちの良い空間に。

□模様替え・インテリアの見直し

春らしい明るい色のクッションやカーテンに替えたり、家具の配置を
変えたりして気分転換。

□断捨離・収納の見直し

新年度に向けて、不要なものを整理し、収納を使いやすく改善。

□ガーデニング・家庭菜園

ベランダや庭で野菜やハーブを育てるのに最適な季節。
初心者でも育てやすいミニトマトやバジルなどが人気。

□外壁・ベランダ・窓の掃除

冬の間に溜まった汚れを落とし、気持ちよく春を迎える。花粉対策
として、窓掃除も効果的。

□電気代の見直し&省エネ対策

春はエアコンの使用が減るため、電気代を抑えやすい時期。省エネ
家電への切替や電力プランの見直しを。

□DIYやリフォーム

暖かくなり、屋外作業もしやすくなるので、ウッドデッキの塗り直し
や棚作り、壁の塗り替えなどに挑戦するのもおすすめ。

□防災グッズの見直し

非常食や飲料水の賞味期限チェック、防災バッグの中身を更新する
良いタイミング。



フクダハウジング株式会社

〒951-8141 新潟市中央区関新3丁目2番4号

＼いいね! やフォローお待ちしております!／



★HP



★Facebook



★Instagram

お気軽にお問い合わせください



0120-974-699

私の日常
Vol.15

わたしの日常



えんどう しゅう
遠藤 珠羽

スタッフの休日や趣味のことなど、徒然なるままに。パーソナルな
部分をちょこっとご紹介します。あの人の意外な一面が垣間見られる
かも?! 第15回目は、建築部営業課に配属となった新入社員の遠藤です。

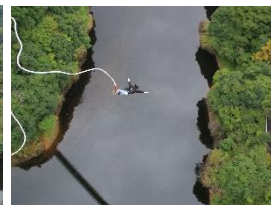
今年4月に入社し、営業課に配属となりました、遠藤と申します。

昨年、人生初のバンジージャンプにチャレンジしました! 茨城県の常陸
太田市にある、「竜神バンジー」という世界でも数少ない100メートル級の
ブリッジバンジーです。

絶叫系のアトラクションは大好きでしたが、吊り橋から水面に向かって
自ら飛ぶ、というのはジェットコースターなどとは全く違っていて、想像以
上に恐怖を感じました。つかまるものもなく、ロープにつながられているだけ
というのが、さらに恐怖心を煽ります。そして、縁に立ち、さあ飛ぶぞ!
と、なっても足が震え、飛ぶのをやめたくまりました。

勇気を振り絞り、いざ飛んでみると、爽快感があり、空を飛んでいるか
のような感覚に! すぐにでももう1回飛びたいくらいでした。私にとってとて
も貴重な経験になりましたし、恐れずにまずはチャレンジしてみることが大
切だと感じました。

今年のゴールデンウィークには、岐阜県にある日本一高いバンジージャン
プに挑戦する予定です。ウィングスーツという手と足の間に布を張った
滑走用特殊ジャンプスーツで、通称“ムササビスーツ”を着用して飛ぶそう
です。その高さは215メートルと、前回に比べ2倍以上の高さになります。
いざとなるとまた足が震えて、、、ということになりそうですが、思いっきり
楽しみたいと思います!!



▲バンジージャンプの様子



編集後記

すまいるNEWS春号をお読みいただき、
ありがとうございました。皆さま、今年
のGWは何をする予定ですか? 私は福岡
に旅行する予定です。ずっと九州に
行ってみたいと思っていましたが、「国内
はいつでも行けるから」と後回しにしがち

で、今回初の九州訪問となります。
いつもは建築探訪メインの旅
ですが、今回はグルメの旅。
その土地ならではの美味しいもの
を食べるのも、旅の醍醐味ですね。
美味しいものをたくさん食べて、
リフレッシュしようと思います。

佐藤 愛