

空き家管理に商機

第1部 老いゆく街で ⑤



「空き家管理サービス」を始めた北島達夫さんが点検や草刈りなどに出向く家は、数十戸ある一福岡県豊前市

築40年近くという木造2階建ての家は、JR折尾駅（北九州市八幡西区）から車で約10分、もの静かな住

宅街の一角にあった。ウィーン。車二つ分ほどの広さの庭や家の裏手で、不動産業を営む北島達夫さん（49）が、つなぎ服姿で草刈り機を左右に動かした。家主の80代の一人暮らしの男性は入院し、4年前から空き家のまま。ひざ丈ほどに伸びた草を1時間ほど刈ると、大型のポリ袋は

いっぱいになった。

北島さんの会社「エステートプロモーション北九州」が2月から始めた空き家管理のサービスは、月3千～5千円。申し込みは家主の家族からが多い。外から異状がないかを点検し、ポストの中から取り出した郵便物をチラシと合わせて、依頼者に送る。草刈りや室内の掃除は、別料金だ。「こんにちは」。初老の男性が隣の家から柵越しに出てくるとすぐ、北島さんがあいさつした。きちんと管理していると伝われば「ご近所の安心」にもつな

空き家は各県で増え、対策は広がる



主な「空き家対策」

- 自治体所有者**
 - 空き家条例（適正な管理・維持を義務付け）
 - 解体費の補助（老朽化で危険な物件が対象）
- 自治体▶移住希望者**
 - 空き家バンク（希望に沿った物件を紹介）
- 企業▶所有者**
 - 空き家管理（巡回や草刈りなど）
 - リノベーション（中古住宅の改修。購入者の場合も）

がる。管理を頼まれた家は、まだ数十戸だが、北島さんは「潜在的なニーズはもっとある」と確信する。年をとり、病院や介護施設に入る人、遠くに住む子どもに引っ越し人が多くなれば、空き家の数は膨らむ。駐車場がない家や坂の上の家、駅から離れた家など、便利さに欠ける地域の中古住宅はますます売れにくくなる。中規模以下の都市では、空き家増加に拍車がかかる構図だ。5年に1度の総務省の住宅・土地統計調査によると、売却や賃貸用をのぞく空き家は2008年に全国で268万戸あった。うち9万7千戸は福岡県



福岡県宗像市の空き家バンクのホームページ

で、10年前の1・62倍。伸び率は、九州・山口・沖縄の9県で最も高い。北九州は住宅地図に名前の書かれていない家が目立ち、10軒のうち3、4軒が空き家という区画もある。家を解体すると固定資産税などが増えるため、空き家増加の大きな要因となっている。屋根瓦が飛んだり、庭が荒れ放題になったりすれば、周りの住宅に悪影響を及ぼす。ゴミの不法投棄や放火が心配で、近所とトラブルになるケースもある。だからこそ、高齢化や人口減の時代にニーズが広がっている市場。こう考える北島さんや不動産管理の地

場大手の三好不動産（福岡市）など、空き家管理への参入は少しずつ増える。

ただ、いまのところ目立つのは、自治体の動きだ。「宗像に住もうよ」

北九州と福岡両市のほぼ真ん中、ベッドタウンとして宅地開発を進めてきた宗像市では、こんなホームページで移住を希望する人が空き家を検索できる。3日に調べると7戸がヒットしたが、市内には1千戸を超える空き家があるという。倒壊の危険や地域の環境によくない家などを規制する「空き家条例」は、10年に埼玉県所沢市が初めて制定し、以降、九州各地を含む約270の自治体が後に続く。空き家増加率の高い長崎市のほか、7月には佐賀市で条例が動き出した。都市部では宅地開発が進み、新築マンションが相次いで建つなか、じわり始まった空き家ビジネス。「家主や家族の『ほったらかしにしてはいけない』という意識」（住宅業界関係者）が高まれば、市場はさらに広がるかもしれない。

朝日新聞西部本社版（九州・沖縄・山口）

平成25年12月4日、空き家ガーディアンズ北九州店が記事になりました。