

## 「空き家の管理をする志民グループ」の募集

生涯現役夢追塾 1期生 田代旦治

### 1. 空き家の現状と課題

#### (1) 現状

全国の空き家の数は820万戸 (平成25年の統計)

北九州市における空き家の状況

空き家総数 71,100戸

---

#### 内 訳

二次的住宅 900戸

賃貸住宅 38,900戸

売却用住宅 3,400戸

その他住宅 27,900個

空き家管理が必要な物は、「その他住宅」の27,900戸である。

今後も空き家の数が年々増え続ける。

#### (2) 空き家が及ぼす影響

空き家は、その存在自体が問題というわけではなく、所有者により適正に管理されないこと（管理不全）によって問題が生じる。

管理不全な「放置された空き家」は、

- 家屋の倒壊や部材の飛散による危険性
- 不特定者の侵入による火災や犯罪の恐れ
- 草木の繁茂やごみの放置による衛生上の問題

など、安全で安心な周辺居住環境へ様々な影響を及ぼすことが懸念される。

また、管理不全な「放置された空き家」は、時間の経過とともに周辺居住環境へ及ぼす影響が大きくなり、老朽化が進行して危険な状態となる。

さらに、老朽化した「危険な空き家」については、家屋の倒壊や部材の飛散などの危険性を速やかに排除するため、迅速かつ強力な対応が求められる。

#### (3) 課題

ア、所有者等の意識の低さ

- ・家屋等の適正管理に対する意識が低い。(相続関係人の分散など)
- ・所有する空き家が地域に及ぼしている影響等について認識が低い。  
(遠方居住や入院など)

イ、所有者情報の把握が難しい

- ・個人情報の取り扱いの厳格化、地域住民関係の希薄化により、空き家の所有者を

把握することが難しい。

ウ、空き家の所有者は、使用していない家の管理に沢山の金額を掛けたくない。

## 2. これからの空き家対策

### (1) 国や行政側の対策

ア、国は「**空き家等対策の推進に関する特別措置法**」を平成27年2月26日に施行しました。これに基づき、市町村の計画策定がなされるようになりました。

イ、北九州市は「北九州市空き家等対策基本方針」を制定。(平成27年3月)

- ・窓口のワンストップ化等
- ・空き家実態調査の実施
- ・老朽空き家等の除去費に対する補助事業の拡充
- ・老朽空き家等への対策推進に関する啓発等
- ・良好な空き家の流通促進（空き家バンクの創設）

#### 「北九州市空き家バンク」について

##### ○事業の目的

流通していない空き家を募集し、その情報を市内外に向け発信することにより、市内の中古住宅の流通促進、定住促進を図るとともに、管理不全の空き家となることを未然に防止する。また、市内の宅地建物取引業者と連携して運営していくことで、不動産仲介の新たな需要開拓を図っていく。

- ・市民、地域団体等と協働した取り組みを進める。

●(有)エステイト・フェニックスも登録業者となっている。

### (2) 市民、地域団体等の対応

・現時点では、その動きはほとんど無くて、ただ行政側からの働き掛けで、各自治会に空き家情報の収集と取り纏めの依頼がなされている状況です。

・「北九州市空き家バンク」に登録している不動産業者が「空き家バンク」からの情報によりその物件の売却や賃貸の仲介をしているが、平成26年度は6件の成約がなされている。

「北九州市空き家バンク」は管理不全の空き家に対しては、全く対応出来ていないのが現状である。

・不動産業者で「空き家管理」をしようとしている業者もあるが、実際問題として、僅かな管理料金ではビジネスとしては成り立ち難いのが現状です。

だからと言って、空き家の所有者にもっと高い管理料の負担を要求することには限界があると思われます。

以上の状況を鑑みて、

「高齢者の市民ボランティアグループ」による空き家管理システムの

緊急な構築が必要であると考えます。

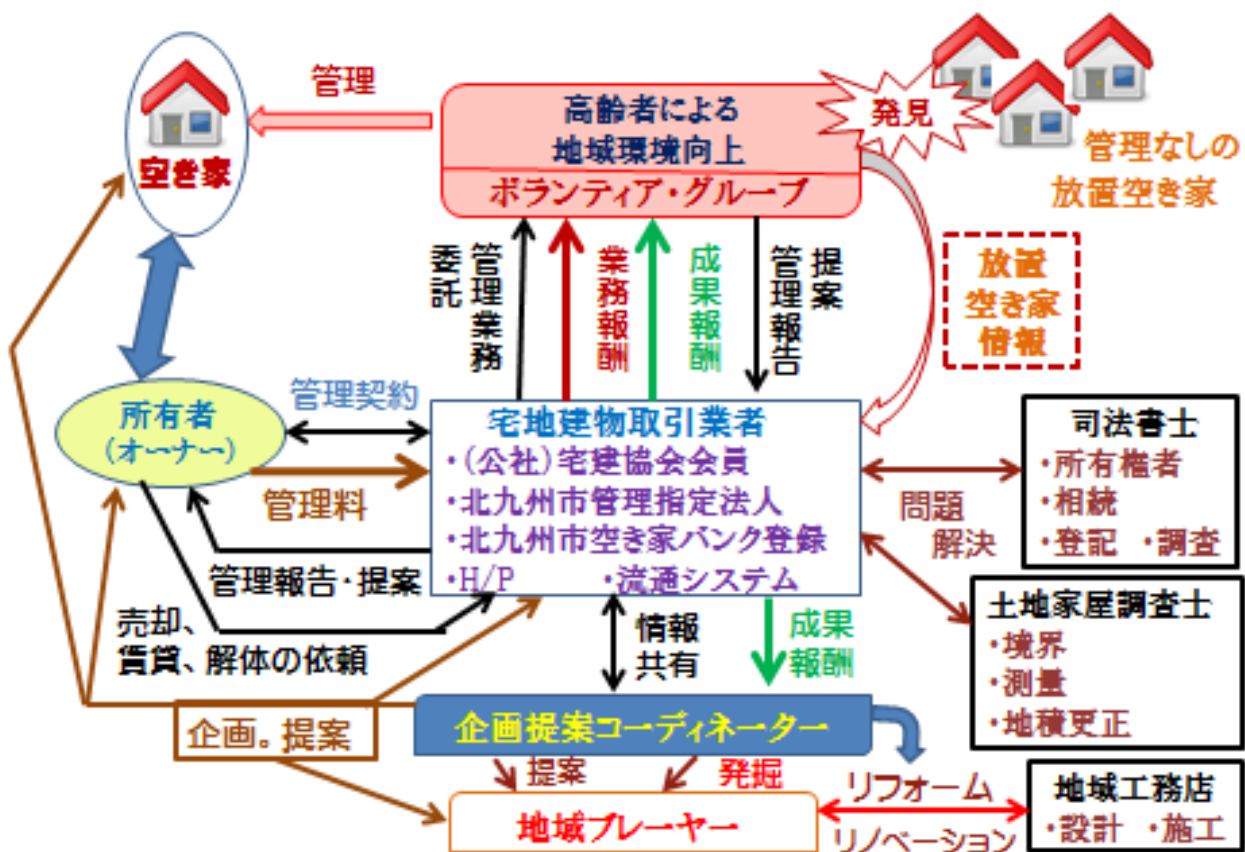
# 名称：アクティブシニアによる「空き家管理・活用サービス」 in 北九州

構成メンバー： 生涯現役夢追塾の卒塾生を中心とした  
 アクティブシニアの市民（志民）のグループ  
 既に、2チームが結成されました。  
 「千代創建クラブ・話し場の会」（八幡西区）既存のボランティアグループ  
 「<sup>つわぶき</sup>石蓆チーム」（小倉南区）新規に立ち上げたグループ

## 目的

- (1) 北九州市内に増え続ける空き家を管理して、その状態を改善し地域環境を良好な状態に保ち、空き家の活用を推進して街の活性化と、家主の負担軽減と安心に寄与し、安心安全で住み良い街作りに貢献する。
- (2) このプロジェクトに関わる高齢者の生き甲斐創りと仲間創りと健康創りを目的とする。
- (3) 空き家管理とその活用方法の提案等を行うことによって収入を得ることで、同時に地域社会に必要な多様なボランティア活動の推進継続を可能にする。  
 (例えば、独居高齢者の声かけや見守り、障害者の支援活動、等等。)

## 「空き家管理と活用システム」の運用イメージ (田代作成 201504011)



## システムの基本

- 各グループの「空き家管理事業」は(有)エステイト・フェニックスからの委託事業とする。
- 空き家管理の管理契約は、(有)エステイト・フェニックスとその空き家の所有者との間で締結し、その空き家管理業務をアクティブシニアの管理グループに委託する。
- 立ち上げ手順
  - (1) (有)エステイト・フェニックスに「空き家管理活用事業部」を立ち上げる。  
そして、先ず、空き家管理活用のホームページを作成する。この HP の中にグループの内容等を詳しく掲載する。
  - (2) 同時にグループを何個か立ち上げる。4~6 名の仲間を同じ地域（3 小学校区内を目安に）で集めて、リーダーを決めてチームの決定。  
勿論、既存のボランティアグループでも OK です。
  - (3) (有)エステイト・フェニックスの「空き家管理活用事業部」は、空き家の情報の収集を行う。
    - ①HP からの問い合わせを待つ。
    - ②空き家見つけて、その所有者をさがしだして、コンタクトをとりダイレクトメールや電話などを使って管理契約を勧める。
    - ③空き家の情報を各グループメンバー始め、夢追塾同窓会の会員や一般の人から募る。
  - (4) (有)エステイト・フェニックスがその情報をもとに家主と交渉をして管理契約を締結する。  
(提供してくれた情報により管理契約が締結できたら、情報提供料として 1 件 2000 円の御礼を、(有)エステイト・フェニックスから情報提供者に支払う。  
尚、情報提供者がその空き家の所有者と人間関係などがあって、管理契約の話まで決めてくれた場合は、その情報提供者には 1 万円の謝礼を(有)エステイト・フェニックスから支払う。)
  - (5) 担当グループに、(有)エステイト・フェニックスから管理業務の委託を行う。
  - (6) 管理を開始する。
  - (7) 毎月、管理報告を(有)エステイト・フェニックスに E メールで送信する。
  - (8) (有)エステイト・フェニックスは家主にその報告書と管理費の請求書を送信し、管理費を送金して頂く。
  - (9) (有)エステイト・フェニックスは委託管理の発注金額を担当グループに支払う。  
(発注金額は、(有)エステイト・フェニックスが家主から受け取る管理料の 80%とする。)
  - (10) 以上の手順で管理する空き家が増えてきたら、そのグループをモデルとして、夢追塾同窓会の会員に、グループを結成する希望者を募る。
  - (11) 管理している物件の中から、売却や賃貸したい旨の話があれば、(有)エステイト・フェニックスに連絡する。
  - (12) この物件が(有)エステイト・フェニックスの仲介で売却または賃貸が出来たら、そ

の仲介手数料収入の20%を情報提供料として、(有)エステイト・フェニックスから担当グループに支払う。

- (13) 管理している物件の中で、良い活用方法が見つかればそれを提案する事によって、色々なビジネスチャンスが生まれます。(収益のアップ)  
(例えば、シェアハウスに改造、ボランティアグループの拠点に使わせる。習い事の教室に貸す。解体費用の市の助成金制度の紹介。など等。)

### 各グループのマネージメント (最終目標数値による収入の試算)

1グループで60軒の管理をする。

1グループは6人で構成し、3班×2人とする。

A班・・・20軒

B班・・・20軒

C班・・・20軒

各班は1日5ヶ所を巡回する。

月に8日働くと、40ヶ所を巡回(20軒×2回)

1日の働く時間は、

5ヶ所×48分(移動時間を含む1軒当たりの所要時間) = 240分(4時間)

「1日に4時間、月に8日、働く」

#### 収入の試算

1軒当たり平均4,000円と試算すると

1グループ(6人)60軒×4,000円 = 240,000円(グループに支払う)

一人当たりに平均すると、月に40,000円の報酬になる。

管理契約による所有者からの受け取り金額は、オプションも含めて3,000円から8,000円で、平均で、5,000円と想定する。

(有)エステイト・フェニックスが5,000円を受領して、その80%を担当管理グループに支払う。20%は(有)エステイト・フェニックスの経費に充てる。

先ず、最初の目標は市内の各区に1グループ~2グループを立ち上げる。

最終目標値は市内に30グループ作りたい。

約4~5小学校校区内に1グループ

30グループ×6人 = 180人の「空き家管理実働メンバー」が必要となる。

管理戸数目標 = 30グループ×60軒 = 1,800戸(27,900戸の6.45%)

尚、一番大切な考え方は、このグループのスタンスは、独立した事業組織であり、その事業内容が「空き家の管理」という有償ボランティア活動であるという認識です。

又、同時に他の色々な活動も大いにやって頂きたいと思います。

つまり、各人がアルバイトをするだけと言う事ではありません。

さて、嬉しいニュースです。

北九州市産業経済局が企画しました

「平成27年度 いきいき健康生活応援！新サービス創出事業」に対する助成金制度に応募しました結果、8月18日付で審査合格の通知を頂きました。このことは北九州市からこの事業が高い評価を頂いたと言うことで、私はこの事業に対して自信と確信を一層強く持ったところです。

以上の主旨を御理解の上、この事業に参加して下さる「グループ」を募集します。既にボランティア活動などを行っているグループ又は今から結成するグループなどで、本事業に参加をして下さる「アクティブシニアの志民グループ」を心から歓迎します。下記へ御連絡下されば、何時でも何処にでも、詳しい説明に参上いたします。

尚、公開説明会を計画しています。

日 時：平成27年10月23日（金）17時00分～18時15分

場 所：ウエル戸畑7階 大会議室

.....

記

(有)エステイト・フェニックス 代表取締役 田代旦治

本 社 〒802-0841 北九州市小倉南区北方4丁目1-11

TEL:093-941-3210 FAX:093-941-5252

HP <http://www.phenix-web.co.jp/>

Eメール：[info@phenix-web.co.jp](mailto:info@phenix-web.co.jp)

八幡店 〒805-0059 北九州市八幡東区尾倉2丁目7-25

TEL：093-671-2700 FAX:093-671-2707

田代旦治の携帯電話 090-8765-6123

田代旦治のEメール [tanji@cello.ocn.ne.jp](mailto:tanji@cello.ocn.ne.jp)

自宅 〒802-8033 北九州市小倉南区上石田2丁目21-23

TEL&FAX 093-963-3075

以上