

住まいナビ

空き家、専門業者が管理

空き家の増加が社会問題となりつつある中で、定期的に見回って換気や郵便物の整理をしたり、売却や賃貸の相談に乗ったりするサービスが増えてきた。家を傷めず、隣近所に迷惑をかけないように管理しつつ、将来どうするか専門家の助言で検討することができる。

「近所で空き巣の被害があったし、警備サービスがないと安心できない」。東京都内に住む主婦、Aさん(59)は2年ほど前から、老人ホームに入った母親が一人暮らししていた横浜市内の空き家で、総合警備保障(ALSOK)の「るすたくサービス」を契約している。

さらに月額1080円の追加料金で、侵入者をセンサーで監視して異常があればガードマンが駆けつけるサービスもあり、利用者の約9割が契約している。Aさんは窓を開け放って換気をしたり、風呂やキッチン、トイレなどの水を流したりする1回5400円のオプションも利用。「雨漏りしていないかなど、自分で家の様子を見に行かなくてもいいので助かる」という。

総務省によると、2013年の空き家は全国で820万戸にのぼり、空き家率は13.5%と過去最高。賃貸アパートなどの空室率が上がっているほか、最近では相続した実家がそのまま空き家になるケースが少なくない。ALSOKのアンケート調査では「サービス利用者の約6割は相続や老人ホーム入所など高齢者が絡

空き家対策特別措置法が施行され、倒壊の危険などがある「特定空き家」の所有者が必要な改善措置を取らない場合、行政代執行で撤去できるようになった。シロアリの大量発生などがあると、特定空き家に指定される可能性がある。

行政代執行で撤去可能に



空き家に侵入の形跡がないか見回るALSOKの警備スタッフ

るすたくサービスは警備の専門スタッフが月1回、空き家を見回り、ゴミの不法投棄がないか、外部から侵入された形跡はないか、などを確認するもの。郵便受けに入っていた投函(とうかん)物は廃棄したり、指定した住所に送ってもらったりできる。電子メールによるサービス報告書も含めて月額4320円で利用できる。

設備点検から売却まで

んでいた」という。

こうした潜在ニーズに応えようと、大手不動産会社などが相次ぎ空き家の管理サービスに進出している。料金体系は月1回、家の外観を見回り、郵便物を整理して報告書を作成するプランで月額5000円くらい、家の中に入って換気、通水までするなら1万円前後が相場だ。自宅から遠い空き家の所有者にとっては、交通費や手間暇を考えればメリットは大きそうだ。

人が住まなくなると家はすぐに傷むといわれるが、長い間、人の出入りがないと具体的にはどんな影響が出るのだろうか。積水ハウスで住宅メンテナンスの経験が長い山田裕治さんは「まず心配なのは排水口からのぼってくる臭い」と指摘する。

キッチンや風呂、洗面所、トイレなどからの排水管には悪臭が室内に入らないようフタをす

る「封水」が常時たまっている。これがなくなると締め切った室内に悪臭がこもってしまう。

この季節は雨漏りにも気をつけなくてはならない。2階天井のちょっとした染みから見つかることが多いが、木造の空き家で発見が遅れると、柱などの構造材がぬれ、シロアリの被害が出かねない。湿気による壁クロスのカビも放置すると変色して取れなくなる。

所有者やその親族らが将来も住む可能性がない空き家は、いずれは売却するか、賃貸するのが合理的だ。東急リバブルが昨年8月に始めた「リバブル『空き家』相談」は、売却、賃貸、管理の3つのケースの収支を専門家が試算する無料サービス。これまでに約60軒について報告書を作成し、その約3割で売却

や賃貸の方針が固まった。

同社の小林浩・戦略企画課長は「報告書を見せると『こんなに費用がかかるのか』という感想をもらす人が多い」と明かす。先祖代々の土地に建つ空き家を売る場合はマイホームのような特別控除がないので譲渡所得への課税が大きくなりがち。賃貸でも初期リフォームや設備管理などの費用がかさむからだ。空き家として管理し続けても固定資産税や修繕費がかかる。

生まれ育った実家など思い出が詰まった家を手放すことに心理的な抵抗がある人も少なくない。しかし、管理には手間暇もお金もかかり、心配事も多い。10年、20年といった長期間にわたる収支をはじいてみれば、決断のきっかけになるかもしれない。(マネー報道部 表悟志)

訂正

17日付本欄で「住友スリーエム」とあるのは、「スリーエムジャパン」の誤りでした。

空き家関連のサービスの例

運営会社	特徴、料金など(カッコ内は対象地域)
総合警備保障	基本サービスは月1回で月額4320円。同1080円の追加料金でセンサーで侵入監視も(全国)
大東建物管理	月1回の換気や通水、簡易清掃などで月額1万800円。マンションは同8640円(全国)
住友不動産販売	月1回の換気などで月額9720円(同社営業エリア)
三井不動産リアルティ	月1回の換気や通水などで月額8262円(同社店舗「三井のリハウス」の営業エリア)
日住サービス	月1回の換気などで月額5400円。通水はオプション。台風や地震の原則翌日に1回1080円で臨時巡回も(大阪、京都、兵庫の同社営業エリア)
東急リバブル	空き家の売却、賃貸、管理の収支試算や耐震診断を無料で提供(首都圏と関西など)