

# 自宅(空き家)管理サービスの現況

- 空き家管理に従事する主体及び業務内容について(P.2)
- 【業務内容の事例①】室内業務の事例(P.3)
- 【業務内容の事例②】室外業務の事例(P.4)
- 【業務内容の事例③】代行業務の事例(P.5)

- 空き家の代表的な問題事象として「空き家敷地内での雑草の繁茂、樹木の越境に対する住民からの相談が増加」があり(出典:国土交通省近畿地方整備局「住環境整備方策調査業務報告書(H24.3)」)、この問題を解決するサービスとして「空き家管理サービス」が全国各地で提供されている。
- 空き家の管理代行を行っている「事業主体」と「業務内容」は、以下のように整理される。

図表 空き家の管理代行を行っている主体と業務内容の関係について

	室内業務				室外業務				代行業務		
	通風・換気	確認・点検	清掃・片付け	不用品処分	確認・点検	郵便物等の確認	清掃・片付け	剪定	指定の近隣訪問	修理手配	大家業
土木・建設・剪定業者 (地元の工務店、造園会社等)	○	○	○		●		●	●		●	
不動産業者 (賃貸住宅管理業者等)	●	●	●		●	●	●			○	●
維持管理業者 (地元のビルメンテナンス会社、警備業等)	○	○	○		●		●		○	○	
その他業者(便利屋等)	○	○	●	●	●	○	●				
N P O 法人	○	○	●	○	●	○	●	○	○	○	

【凡例】○事例がある業務 ●事例があり、得意分野であると思われる業務

(出典)各種資料を基に、(株)価値総合研究所作成

## 【業務内容の事例①】室内業務の事例

- 室内業務の場合、住宅所有者から鍵を預かる必要があるため、オプションメニューとしている事例がある。

サービス名	サービス提供者の業種	展開地域	主な内容	頻度・費用
空き家サポートシステム	不動産業	福岡市全域とその近郊 (地方都市)	・通気換気(60分程度) ・雨漏り確認 ・清掃 ・通水(60秒程度)	月1回～3回 戸建9,000円～ マンション7,000円～ (室外業務を含む)
空き家管理サービス	建設業	秋田市内	・通気換気(60分程度) ・雨漏り確認 ・清掃 ・通水(3分程度)	月1回 7,000円(標準コース) (室外業務を含む)
るすたくサービス	警備業	全国 (都市部の方が多い)	(オプション) ・ホームセキュリティ ・換気通水サービス	希望により実施 1回5,250円
あきた空き家管理	その他業種	秋田県内	・通気換気(60分程度) ・雨漏り確認 ・清掃	月1回 7,000円 (室外業務を含む)
田舎の我が家	NPO法人	島原市・長崎市・諫早市・大村市・佐世保市・平戸市	・通気換気(60分程度) ・雨漏り確認	年2～3回 年間20,000円 (室外業務を含む)

(出典)サービス提供者のHP等を基に、(株)価値総合研究所作成

## 【業務内容の事例②】室外業務の事例

- 室外業務の場合、住宅所有者から鍵を預かる必要がないため、基本サービスとしている事例が多い。

サービス名	サービス提供者の業種	展開地域	主な内容	頻度・費用
空き家サポートシステム	不動産業	福岡市全域とその近郊 (地方都市)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・塗装・外壁仕上げ・木部・鉄部などのメンテナンス確認</li> <li>・近隣情報の確認</li> <li>・庭木の確認</li> </ul>	月1回～3回 戸建9,000円～ マンション7,000円～ (室内業務を含む)
空き家管理サービス	建設業	秋田市内	<ul style="list-style-type: none"> <li>・塗装・外壁仕上げ・木部・鉄部などのメンテナンス確認</li> <li>・近隣情報の確認</li> <li>・庭木の確認</li> <li>・ポスト整理</li> <li>・積雪状況の確認報告</li> </ul>	月1回 5,000円(お手軽コース)
るすたくサービス	警備業	全国 (都市部の方が多い)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外観による確認</li> <li>・ポスト整理</li> </ul>	月1回 月額4,200円
あきた空き家管理	その他業種	秋田県内	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁など外回りのチェック</li> <li>・玄関ドア、窓などの開口部の施錠確認</li> <li>・ポスト整理</li> </ul>	月1回 7,000円 (室内業務を含む)
田舎の我が家	NPO法人	島原市・長崎市・諫早市・大村市・佐世保市・平戸市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁など外回りのチェック</li> <li>・庭の雑草チェック</li> <li>・ポスト整理</li> </ul>	年2～3回 20,000円 (室内業務を含む)

(出典)サービス提供者のHP等を基に、(株)価値総合研究所作成

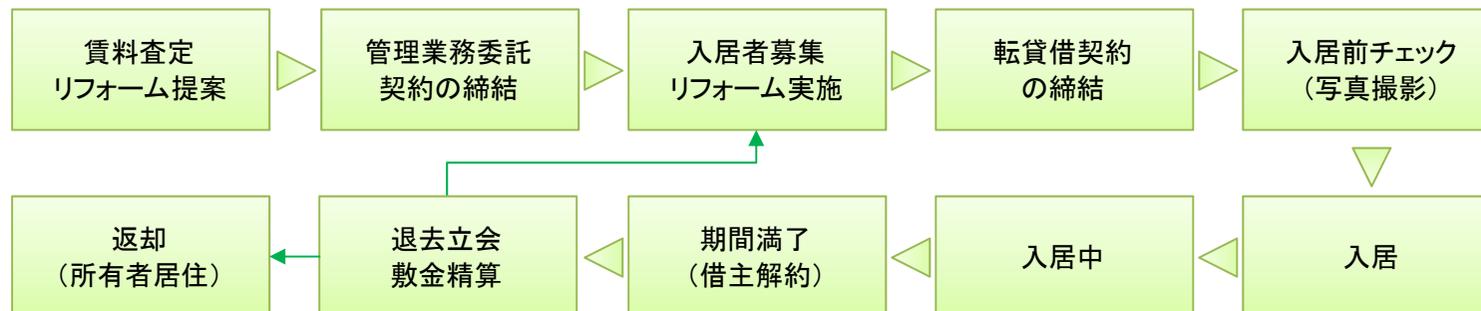
## 【業務内容の事例③】代行業務の事例

- 代行業務としては、大家業(賃貸借契約)の事例や確認作業後のオプションとして屋根の修繕等を行う事例がある。

サービス名	サービス提供者の業種	展開地域	主な内容	頻度
リロケーション	不動産業	首都圏	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者募集</li> <li>・転貸借契約の締結</li> <li>・入居前チェック</li> <li>・入出金報告</li> <li>・建物の修繕手配</li> <li>・(戸建物件)定期巡回</li> <li>・契約終了の通知(定借の場合)</li> <li>・退去立会、敷金精算</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入出金報告→3カ月ごと</li> <li>・定期巡回→年2回</li> <li>・建物の修繕手配→適宜</li> </ul> <b>【費用】</b> 初期:31,250円+賃料の1.5カ月分 業務手数料:賃料の9~12% 退去時:31,500円
ふるさと見張り番	建設業	北陸・信越 中部・近畿 中国・四国 九州・沖縄	(確認作業後のオプション) <ul style="list-style-type: none"> <li>・家や納屋の解体</li> <li>・屋根の修繕</li> <li>・擁壁の修理</li> <li>・土舗装(雑草対策)</li> </ul>	年2~4回 (1回1時間程度)

(出典)サービス提供者のHP等を基に、(株)価値総合研究所作成

図表 リロケーションの一般的な流れ



(出典)「東急リロケーションの賃貸運営(転貸型)サービスのご案内」東急リロケーションを基に、(株)価値総合研究所作成