

2013年9月14日

空き家維持管理サービス、

「京都空き家キーパー」について

株式会社テイクス 担当：今井



「空き家キーパー」の目的



地域社会活性化を阻む「空き家問題」。
この問題の解決策は、空き家の再活用です。

しかしながら、**再活用の為の費用捻出**、または**相続問題**など、
すぐには決定できないのが現実です。

その結果、具体的な策が講じれず、空き家が老朽化して行き…
という**悪循環**に陥る事実がこの「空き家問題」の一因となっています。

そこで株式会社テイクスは、
上記のような様々な**問題の解決策を熟考して頂く時間の確保**を目的として、
解決する迄の期間を空き家所有者様及びそのご家族に代わり、
月2回訪問し、作業及び点検することが、「空き家キーパー」です。

老朽化を抑制！



空き家は老朽化のスピードが予想以上に早い



リフォームやリノベーションに高額な費用発生



費用捻出や「ためらい」の為、結局放ったらかし



「悪循環」

基本メニュー

2回訪問/月

通風： 約40分

開閉可能な窓、扉、押入れなどを開けて通風（換気）をし、カビの抑制。

通水： 約3分

通水可能な浴室、トイレ、キッチンなどを通水する事により、サビの防止及び臭気の発生を抑止。

郵便物の廃棄（※重要な郵便物の転送は別途料金）

チラシ、公共料金通知書などを廃棄整理し、放火などの抑止。

室内の簡易清掃

外周の掃き掃除

弊社規定の30箇所にあぶ点検作業

※次ページ参照

緊急時（空き巣の形跡や浮浪者など）のご連絡

月に1度報告書の送信（※郵送は別途費用）



作業点検一覧

空き家キーパー標準作業及び点検項目一覧

実施作業		5作業	
	作業名	作業箇所	所要時間
1	通風（換気）	開閉可能な窓、扉、押入、貯蔵庫etc	約40分
2	通水	台所、浴室、トイレ、お手洗いetc	約3分
3	郵便物の廃棄	郵便ポスト、ドアポスト	—
4	室内の簡易清掃	リビング、ダイニング、廊下etc	約5～10分
5	外周の掃き掃除	駐車場、道路境界線、近隣境界線etc	約5～15分

点検作業		30箇所	
屋外部分			
	点検箇所	点検項目	点検方法
1	布基礎	割れ、不同沈下、蟻道	目視
2	外壁	腐朽、割れ、色褪せ、汚れ	目視
3	屋根（瓦、金属板）	割れ、ずれ、浮き、さび	目視
4	軒裏（軒裏天井）	腐朽、剥がれ、たわみ、雨漏り	目視
5	雨樋	割れ、ひび、詰まり	目視
6	バルコニー	腐朽、さび、破損、手摺りのぐらつき	目視、触診
7	屋上部分（フェンス、階段）	腐朽、さび、破損、手摺りのぐらつき	目視、触診
8	腐木（植栽）	中低木の境界越境	目視
9	境界壁（ブロック壁）	割れ、破損、ひび、ずれ	目視、触診
10	門扉	破損、さび、開閉不良	目視
11	八木式テレビアンテナ（パラボラ）	腐朽、さび、著しい傾斜	目視

屋内部分			
	点検箇所	点検項目	点検方法
12	床組、土台	腐朽、さび、蟻害、沈み、きしみ	目視、触診
13	柱、梁	腐朽、割れ、著しい傾斜、蟻害	目視
14	壁（壁紙）	腐朽、剥がれ、雨漏り、かび	目視
15	天井・小屋組	腐朽、剥がれ、雨漏り、かび、たわみ	目視
16	階段	腐朽、沈み、さび	目視、触診
17	地下貯蔵庫	腐朽、浸水	目視

建具部分			
	点検箇所	点検項目	点検方法
18	玄関建具、窓	開閉不良、腐食、割れ、ひび	目視、触診
19	雨戸	開閉不良、腐朽、さび	目視、触診
20	窓枠、戸袋	腐朽、さび、雨漏り	目視
21	ふすま、障子	開閉不良、破損、汚れ、カビ	目視

設備			
	点検箇所	点検項目	点検方法
22	給水管・水栓器具	水漏れ、赤水、バッキングの異常	目視
23	排水管（トラップ）	水漏れ、詰まり、悪臭	目視
24	台所シンク、洗面設備	水漏れ、詰まり、悪臭、割れ	目視
25	トイレ	便器・水洗タンクの水漏れ	目視
26	浴室	タイルの割れ、ジョイント部の割れ、悪臭	目視
27	ガス給湯器	水漏れ、器具異常	目視
28	換気設備	作動不良	目視、触診
29	電気設備（メーター）	作動不良、計測値異常	目視、触診
30	水道メーター	計測値異常	目視

提案例

京都市左京区にお独りでお住まいのAさんは急遽入院になり、家を空ける事になりました。来月以降、自宅の老朽化が目に見えており、維持管理をどうして行くか迷われています。このようなケースの際に下図のように提案できます。



東京に住む娘さん（既婚）に来てもらう

1回訪問（東京にご家族がいる為）



新幹線の往復料金：約25,000円 お家までの交通費：約3,000円
昼食費：約2,000円 近隣への心ばかりの品費：約3,000円
= **約33,000円**

「空き家キーパー」に依頼する

毎月2回訪問



月額12,800円（税別・期間限定キャンペーン）

約20,000円の節約



京都市左京区
Aさん邸

「空き家キーパー」の実際の作業風景①



お預かりした鍵で入室します



カビ発生抑止の為、通風。



臭気防止の為、通水。



外周の掃き掃除

「空き家キーパー」の実際の作業風景②



郵便物の廃棄



外周の掃き掃除



ベランダ部の点検



室内の点検



外壁の目視点検



境界壁の触診点検



電気、水道計測器の点検



月1回の報告書送信



空き家キーパー



検索



URL: <http://京都空き家管理.com/>
Tel : 075-722-9977
Fax : 075-724-3477