

地域の祭りごとや困りごと、 全ての相談に対処する地域守り

地域の人から頼られる喜びは、
不動産業をやっているからこそ得られる

有限会社ケイ・ピー
代表取締役

小林喜久雄 氏

行政から地域の市民まで、 あらゆる相談が持ち込まれる

——新見市（岡山県）における住宅の市場について教えてください。

当社は、賃貸の仲介と管理を行っています。現在1,200室管理していますが、募集物件の8割は専任で預かっており、入居者の8割が地元の大学（新見公立大学、新見公立短期大学）の学生です。現在新見市には19社の業者がありますが、建築業や土木業の方が副業でやっていたり、自社の所有のアパート管理をやっているだけで、専業で不動産業を営んでいるのは当社のみです。専業として物件を増やすために動いたので家主さんとのつながりが深く、シェアは広がりましたが、管理手数料をもらっているのは200室余りでその他はサービス管理になっています。学生は入れ替わってくれるので仲介手数料でなんとかこなしていますが、管理業としてこれからどうお金をもらう

かが課題です。一方、社有物件は持っていません。社有物件がないので大家さんから物件を平等に扱ってくれると思われたのも管理物件が増えた要因です。

創業したのは父親で、土木の請負をやっていました。私は東京や関西で不動産の仕事をやりましたが、地元で大学ができるとか、高齢化のため農家が農業をやめてアパートを建てだしたという話を聞き、地元に戻り会社を継ぎました。その際、土木は先が見えていたので不動産業専業にしました。

ただもう、ここは田舎なので売買では飯は食べません。まちなかの土地でも問い合わせすらありませんし、外部から買いたいという人もいません。空き家の問題はここでも深刻で、売れない、貸せない、ただでもいらないという状況です。

東京や大阪から、両親が亡くなって相続した一戸建ての空き家を、廃墟にするわけにいかないので管理してほしい、という依頼が来ます。月1回



小林喜久雄 氏

有限会社ケイ・ピー 代表取締役

1953年1月27日生まれ

保有資格

- ・宅地建物取引士
- ・不動産コンサルティングマスター
- ・賃貸不動産経営管理士

新見ロータリークラブ会員

プロフィール

家を見回り、通風や雑草抜きなどをして作業が完了したら写真を撮り報告する作業を3,000円～5,000円で受ける空き家見守りビジネスを始めました。お彼岸やお盆には状況を知りたいと連絡が入りますので、その時も写真を撮って状態を伝えます。多くの物件は母屋の敷地内にお墓があるので売りようがありません。実際に住んでいる年寄りもこの先いつまで住むかわからないのでリフォームもしません。彼らは空き家になれば売れると思っていますが、商品になる空き家はゼロです。売却の相談に来られてもリフォームして中古で売りに出しましょうという提案はこわくてできません。空き家を廃虚にさせないための空き家の管理がこの先の主な収入源になると思います。

地域の振興会の事務局をずっとやっている関係で、空き家の管理だけでなく、居住中の物件でもいろいろな依頼がきます。年寄りは、ハチの巣ができた、猫をなんとかしてほしい、水道が詰まったなど困ったらなんでもうちに連絡がきます。ですので、当社の軽トラックには、掃除やハチとりの道具、家の修理の道具など、なんでも積んであります。それをしないと、この町ではこの商売は広がっていきません。

——障がい者や刑余者の住宅の斡旋を積極的にやられておられますね。

現在保護司から依頼されている刑余者4人と精神障がい者10人前後を預かっています。市の社会福祉協議会や保護司会、民生委員からの依頼は

100%当社に来ます。保護司から刑余者の住宅斡旋の依頼が来ると私が大家さんをお願いします。“何かあったら最終的に私が面倒を見ます”と言って了解をとり、他の入居者にも説明をします。刑余者について、「僕の知り合いなので入れたい。何かあったら僕に言ってください」とまで言い、入居先を確保することもあります。そうすると、保証会社が入っていても入居者からのクレームは全て私のところにきますので、入居した翌日からはその人のことは注意して見守ります。万一いざこざがあり、他の入居者が出ていく事態だけは避けなくてはなりません。そして、そのことは本人に「今後何かトラブルになれば入居は断るし、断られたらあなたは住むところはない」と伝えます。その後、保護司とは情報共有すると同時に、刑余者とも一緒にバーベキューをしたり、仕事を与えたりして仲間になるように心がけます。そうすると本人からもいろいろ相談が来るようになり、お互いの理解が進みます。

市の生活保護認定の方の入居斡旋も全て私のところに来ます。その際も、部屋がありませんとは言いませんし、実際に部屋が見つからなかったことはありません。「新見市が生活保護認定している人なので大丈夫」と言って大家さんを口説きますし、結果、大家さんも生活保護の方は家賃収入が確定するし、市が代理納付で家賃を大家さんに直接振り込んでくれるので喜んでくれています。

統合失調症の方で、毎晩8時に大声をあげる方がいましたが、市に連絡をすると地域包括支援セ



ンターの方が話を聞きにきて対応してくれました。また、時間が決まっていますので、他の入居者には事前に説明をして理解してもらっています。今では決まった時間に症状がでると、“ああ元気にしているんだな”とむしろ安心します。私はそういう方ともちゃんとつきあっていますし、声をかけないままにしていることはありません。他の入居者も私がそういうケアをしていることを知ってもらえますので安心してくれます。未だかつてその方のことが原因で退去した人はいません。

ただ、他の入居者がびっくりする可能性のある方は、1棟で75室ある管理物件に集めています。この物件には毎晩私が寝泊まりしています。また、その方たちにも、例えば“日中不審者がいれば教えてほしい”、というように仕事をお願いします。すると一生懸命やってくれます。「今日見たことがない車が止まっていたよ」などとちゃんと報告してくれますし、私が廊下を決まった時間に掃除すると手伝ってくれます。普通に仲良くなるのが大事です。人は人のために役に立っていると感じられると生きかえます。この物件は4階建てですが、学生や一般の男性、女性も入っています。ただ、1階には精神障がい者と男性、2階には女性をできるだけ集めています。

——入居の際の保証の問題はどうしているのですか。

刑余者や生活保護の方などは保証人がいないケースが多いので、地元の異業種の6人が出資して

保証グループという家賃保証会社を作っています。保証料として入居時に家賃1カ月、更新時に半月分を市からもらいます。一般の方も対象にしています。設立してから10年経ちますが家賃の滞納の事故は1件もありません。さらに、このグループが動いて生活保護の方に仕事も斡旋し、既に3人の仕事を見つけることができました。

グループでは新見市の警察と「日本一安全安心のまちづくり」を目指そうというイベントを提案し、市民や子供に防犯ライトを配りました。お陰様で、2015年のデータでは、新見市が人口当たりの軽犯罪率が全国で一番低いという嬉しい結果になりました。

——地域の中心となってさまざまな活動をされていますね。

新見市は小さい市なので市役所、警察、消防、民生委員など全ての方と情報交換していますし、例えば“どこそこのおばあちゃんがいなくなった、知らんか？”など、何かあったら警察はじめ福祉の方までみんな私の所に聞きにきます。

また、当社は、立地的に便利なところがあるので、近所の方が、ポスト代わりに“〇〇さんが来たらこれ渡しといて”と手紙を置いていたりします。また、580人いる大学の生徒の通り道でもあり、会社の駐車場のベンチが学生やその家族の集まる場所になっています。ですので、会社からインターチェンジまでの道端には花を植え、雑草は一切生えないように毎日社員が皆で掃除をして



祭りの様子



います。

当社の事務所は新見市の地域振興会の事務局となっていて、子供もお年寄りもここに集まります。事務所も18時以降は開放し、会議室などを小学生から高校生、若者からお年寄りまで皆に使ってもらっています。昨日も地元の中学生が何人か集まって残っていたので、そのままバーベキューをしました。

私は地域振興会の事務局をかれこれ40年以上やっています。高齢化で、祭りごとに関して若いやり手がいなくなりました。地域の運動会、夏祭り、盆踊り、クリスマス会、地域の子供のイベントなど地域の祭りごとに関する打ち合わせは全て当社でやっています。

地域の祭りごとは私たち地域振興会が決めるようなものです。夏祭りには400人くらい集まります。地域のお年寄りが楽しみにしているのでやめるわけにはいきません。クリスマスには、地域振興会のメンバーが持ち回りでサンタクロースやトナカイの格好をして各家を回り、親から預かったプレゼントを渡しています。その時も親からのリクエストによって渡し方を個別に変えています。その時の子供の反応を見ているととても楽しい。やめられません。このようなことは私が不動産の仕事をしているからできているのだと思います。土建業をやっていたらできませんでした。学生のお世話をしたり、年寄りの大家さんの面倒をみたり、生活弱者のケアをしたり、皆さんに会社に寄ってもらったり、市や警察や福祉の皆さんに頼ら

れたり、このような地域の仕事は全て不動産の仕事をしているからできているのです。

父親が楽しそうに仕事をしているのを見ていながらかもしれませんが、子供が事業を継いでくれることになりました。不動産業として地域でできることはまだまだいっぱいあると思います。



会社概要

有限会社ケイ・ビー

所在地：〒718-0017 岡山県新見市西方1092-2

電話番号：0867-72-1051

免許番号：岡山県知事（4）第4615号

所属協会：（一社）岡山県宅地建物取引業協会
（一社）全国賃貸不動産管理業協会

事業内容：不動産仲介業、不動産管理業、損害保険代理店

ホームページ：<http://www.k-b.jp/>