

尾道市空き家バンク よくあるQ&A

尾道に移住したいという方はありがたいことにたくさんおられます。そのほとんどの方が「風光明媚な住みやすい町・尾道」という良いイメージを思い浮かべてこられます。もちろん、そのイメージを満たす理想的な物件も多くありますが、この町特有の不便さや習慣などがあることも把握した上で空き家探しをしてもらったほうが実り多い出会いに通じると思い、よくある質問をまとめてみましたので参考にしてください。また「尾道暮らしへの手引書」も発行していますので、こちらもしっかり読んでから空き家探しにお出かけになることをオススメします。

Q1 空き家情報はどのくらいありますか？

2008年に尾道市が行った尾道三山南斜面地を中心とした空き家調査で、旧尾道市街の南斜面地に200軒を超える空き家が存在するという結果が出ました。尾道市空き家バンクで取り扱う特別区域以外の斜面地や路地裏、商店街の空き店舗なども含めると、駅から2キロ圏内に更に多くの空き家があると推測されます。文化、観光の中心でもある尾道の旧市街地の全ての空き家をどうにかしていきたい所ですが、尾道市空き家バンクでは、尾道市から指定された特別区域の中で家主さんから物件登録の申し出があった物件のみのマッチング作業を行っています。2014年3月現在、登録物件数は100軒を超え、そのうち70軒以上の空き家に新たな担い手が見つかっています。お陰さまで提供出来る空き家の残数は減っていますが、未登録の空き家も数多くあることや高齢者の独居暮らしの家も多いことから、今後も新たな登録物件は増え続けると考えられます。また2013年から、中心市街地の平地の路地も特定区域に含まれるようになりました。これからは尾道に住みたいというニーズに応じていけるよう、家主さんへの登録促進や新たな空き家の掘り起こしなどの作業も並行して行っていきたいと思います。

Q2 ウェブ上で空き家情報は見れますか？

尾道市空き家バンク開始当初は、アナログでのご紹介のみとさせていただいておりましたが、2011年よりウェブ上で情報を見れるようにしています。しかしながら、価格の非常に安いものが多いことや、立地条件などを理解していない方による安易な判断を避けたいことから、不特定多数の方が自由にアクセス出来るのではなく、一度は尾道に来ていただき、NPOの事務所の方で空き家の現状やバンクシステムの説明をさせていただき、ご理解いただけた方に利用登録をしてもらって始めて、物件情報を見れるパスワードを発行する段階を踏まさせていただいています。一度利用登録をしていただければ、それ以降は、海外などの遠方でもパスワードがあれば最新の物件情報にアクセスすることが出来るようになります。

Q3 すぐ住める物件はありますか？

空き家と一口に言っても様々な状態の物件があります。掃除すればすぐ住めそうな物件、残された不要品を片付けないことには掃除すら出来ない物件、大規模な改修が必要な物件などなど…。普通の不動産屋さんに出ているような完全な状態でないものも多いのですが、その分家賃や価格が安かったり不要品を好きにしてもいいというメリット(!?)があることも多いので、そこは家主さんとの話し合いで決められるといいかと思います。坂の町の空き家探しには手間を楽しむ心構えが必要かもしれません。

Q4 家賃や価格の相場はありますか？

斜面地の相場をよく聞かれますが、車の入らない立地の場合、相場があってないようなものと考えておいた方がよいと思います。そのため、家主さんも家賃や価格の設定が難しいという方も多いようです。いずれにしても大家さんの希望額が一定の基準になりますので、高い安いは当人同士でご交渉いただくようになります(必要であれば不動産屋さんにも仲介を依頼してください)。現在登録されている物件では家賃が一月1.5万~3万くらい、売却価格が100~500万までのものが多いようです(建物の大きさや古さなどにもよって異なります)。但し、斜面地の家はお寺の借地の上に建っているものも多く、家屋だけを買うケースもよくあります(その場合、お寺に一定額の借地料を払います。お寺や土地の広さにもよりますが、年間2万~10万くらいです)。

Q5 車は入りますか？

特別区域の場合、ほとんどが斜面地や路地に面して建っていますので、家に駐車場がある物件はまずありません。軽自動車ならかるうじて近くまで入って来れる物件や近くに月極駐車場がある物件もまれにありますが、エリアによっては自転車やバイクですら家まで乗って帰れない（＝石段しかない）物件も多くあります。エリアで言うと、長江や久保地区は比較的駐車場も多いですが、土堂地区は遠くの駐車場まで自転車やバイクで乗り換えて利用している住民も多いのが現状です。駐車場代はエリアや設備によって様々ですが、8000円～3万円くらいだとお考えください。いずれにしても、商店街や駅などが徒歩圏内ですので、車を持たない生活もアリかと思えます。

Q6 リノベーションは可能ですか？

売買物件の場合、もちろん可能です。賃貸物件の場合も好きに改装してもいいと言ってくれる大家さんがいるのも尾道の空き家の特徴で、原状回復の必要がない場合もあります。詳しくは大家さんとの交渉次第ですが、賃貸マンションにはあり得ないような自由さがアーティストやクリエイターにうけているのは事実です。

(公道に面していない物件も多く、新規の建て替えは現在の建築基準法的に難しいものがほとんどです。また車の入らない場所での工事は、運搬作業や手作業が多くなるため平地より割高になる事を考えると、新築・大規模改修というのは実際問題厳しいです。)

Q7 どんな建物が多いですか？

尾道三山と呼ばれる山の中腹にはもともとお寺しかありませんでした。その後海運業などで富を築いた豪商達がお寺の敷地に別荘を建て始めたのが、一般人が山手に住み始めた起源とされています。古いもので明治や大正時代の茶園「サエン」と呼ばれる別荘住宅や立派な蔵を持つ町家、「となりのトトロ」に登場するサツキとメイの家のような洋館付き住宅に至るまで様々な時代の建築が残っています。その他にも戦後の長屋や社宅、アパートなども多く混在していますので、予算や好みによっても選べる幅が広いのが特徴です。築年数が40～100年くらい前、空き家歴が1～30年くらい、と家の歴史も様々で、相場を決める手がかりになります。一方、平地の路地の方は、小降りの物件が多く、風呂場がないものなどもあります。商店街のど真ん中という立地で5000円くらいの家賃から借りられる家も少なくありません。

Q8 ペットは飼えますか？

長屋やアパートを除くと、ほとんどが一軒家ですので、大家さんによっては賃貸でもペットOKという物件もあるようです。但し、密集地が多いので、犬などの鳴き声が気になるペットを飼うのは散歩の大変さも含めて難しいようで、斜面地に猫は多くても犬の姿はあまり見かけません。敷地が広い家であれば可能かと思われそうですが、ご近所迷惑にならないようお気をつけ下さい。

Q9 海は見えますか？陽当たりはいいですか？

斜面地のエリアのほうは、眺めや日当り、風通しがいい家が多いのは事実ですが、ところによっては一日中陽が当たらない路地裏や海が全く見えない物件もあります。しかしながら、陽があたらなければ冷房なしで夏をしのげる、海が見えないかわりに古い和瓦の家々の眺めを楽しめる場合があるなど、モノは考えようです。一方、路地の方は、ほとんど日が当たらないという物件も多いですが、その分夏は涼しかったり、商店街の中に暮らす便利さもあり、人気が出て来ています。