

ニッポンの空き家事情……………4

10年で2000人の移住者がやってきた町の
空き家活用のしくみ（高知県梛原町）……………8

PART 1
田舎の空き家暮らし

移住者のお宅紹介

コロナで思い出した夢
身近な師匠に感動しながらリフォーム中……………10
埼玉県秩父市 山本健太郎

農地と山付き築100年の古民家を購入
（兵庫県神戸市・河本哲弥さん）……………13

焚き火に、囲炉裏に 火のある暮らしを楽しめる宿を開業
……………14
鹿児島県伊佐市 林峻平

集落の百姓とつくったたたき土間が気に入る
……………16
宮崎県椎葉村 村上健太

孫ターン就職 空き家を農家民宿&カフェに改修
……………17
青森県五戸町 佐藤美穂子

空き家の探し方
実録！ 田舎の家の探し方……………18
市橋俊介

柔らかくて充填しやすい断熱材……………52
埼玉県秩父市 山本健太郎

古民家の壁に、木を活かす断熱材——地域真壁工法……………53

古民家に学ぶ 自然素材の断熱……………54
上野弥智代（里山建築研究所）

自然の力で快適な住まい
土壁、たたき土間、ニイミトレンチで土を活かす……………58
栃木県佐野市 関塚学

土壁の弱点を補う土壁充填断熱とは……………64
大西泰弘（土壁ネットワーク）

古民家エクセルギーハウスで地域の自然と対話する……………68
兵庫県豊岡市 bozzo

自然の力を借りる有機農業的家づくり……………73
黒石哲彦（株エクセルギー）

夏、快適なエクセルギーハウスのしくみ……………76

薪ストーブをパワーアップ

床暖房にも風呂にも役立つ 温水薪ストーブ……………78
石川県七尾市 森雄翼

憧れの二重断熱煙突を簡単に自作するワザ……………80
新潟県十日町市 多田朋孔

長く空き家にしてきた実家 薪ストーブ設置で満足のUターン……………83
愛知県新城市 伊藤直樹

移住者から、地元から
空き家まつわる苦労話とアドバイス……………22

Q & A 空き家についても少し知りたいこと……………26
先輩移住者が教える「空き家に移住！」の流れとポイント
……………30
兵庫県神戸市 鶴巻耕介

子どものための空き家活用……………36

PART 2
**古い家を快適にする
プチ改修術**

プチ改修で住める空き家のチェックポイント
（岩手県遠野市宮守地区）……………38

DIYで床張り、壁断熱
自分で床張り 32畳を17万円で行いました！……………42
山口県田布施町 山本純一郎

壁と窓の断熱改修であったかプレハブ暮らし……………46
北海道札幌市 三栗祐己

大工・左官職人に教わるDIYリフォーム講座……………48
山形県遊佐町 高橋愛

PART 3
**空き家マッチングの
取り組み**

「家の終活」の相談に乗る取り組み
不在地主とも連携、2年に一度の空き家調査……………86
（長野県飯田市龍江地区）

所有者と利用者をつなぐ取り組み
9年で153件が成約……………92
地域に寄り添う空き家バンクの秘訣
（滋賀県米原市・まいばら空き家対策研究会）

出ていく若者を減らすにも空き家……………98
愛媛県西予市・川津南やちみる会 安田司

地域で空き家を管理する取り組み
地域住民による空き家管理法人の運営のしくみ……………100
富山県砺波市・（社）やなせ空き家ねっと 長谷川徹

空き家活用で地域運営組織の財源確保……………103
（宮城県栗原市花山地区・（社）はなやまネットワーク）

空き家の片付け手伝います 山内でごおし隊出動！……………104
広島県庄原市・山内自治振興区 寺西玉実

空き家の取得・改修・解体に使える補助金……………108

初出一覧……………111

空き家を減らすための政策



特定空き家

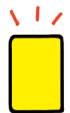


- 瓦が崩れている ●動物がすみついている
- 建物自体が傾いている
- 立ち木がはみ出している など

放置したままにしておく 固定資産税が最大6倍に

2015年施行の空き家対策特別措置法で、各自治体は適切な管理がされていない空き家を「特定空き家」に指定、所有者に対して助言・指導・勧告・命令ができるようになった。

それでも状況が改善されない場合は課税額がアップ。住宅が建っている土地は、「住宅用地の特例」により固定資産税が最大6分の1に軽減されており、放置空き家が増える一因になっていた。この特例が解除され、課税額が最大で6倍に上がった。



管理不全空き家



- 所有者が不明
- この先、特定空き家になる可能性がある など

23年から 特定空き家の予備軍も対象に

23年6月に空き家対策特別措置法が改正され、管理が不十分で今後特定空き家になる可能性があるものを各自治体が「管理不全空き家」に指定。こちら固定資産税が最大6倍に上がることになった。

空き家の相続登記が義務化

相続登記とは、不動産の所有者が亡くなったときに名義を相続人に変更する手続きのこと。所有者が不明のまま土地の活用を妨げる一因となるため、2024年4月から相続登記が義務化。相続で不動産取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をするのが原則になった。

なお、相続した農地や山林などを手放したいと考える人が、10年分の管理費用を払って国に譲渡する「相続土地国庫帰属制度」でも、空き家の相続登記と解体が条件となる。



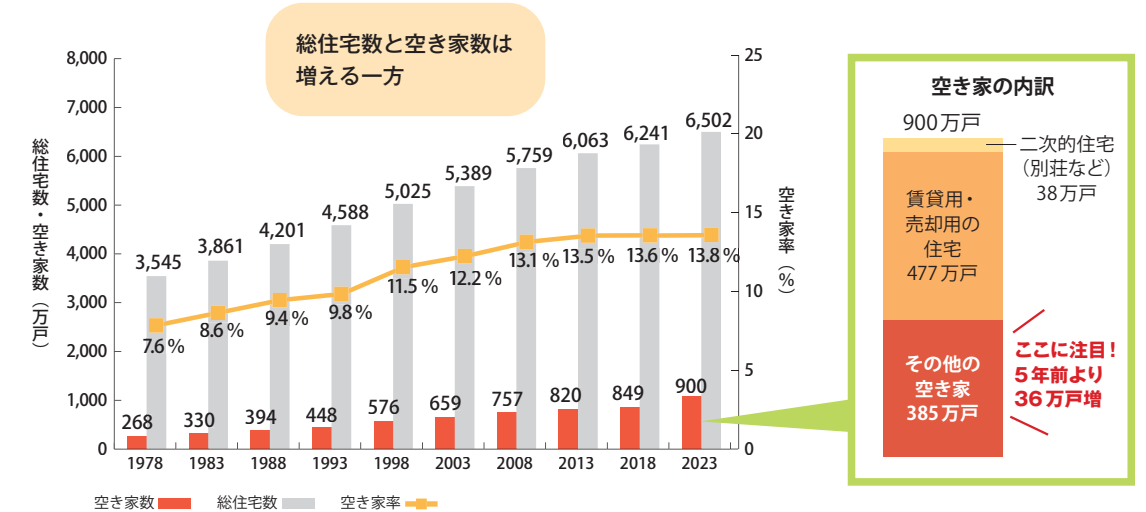
各市町村の対策により、これまでに撤去や修繕がなされた空き家は14万戸ほど

ニッポンの空き家事情

まとめ=編集部

利用の当てがない空き家は385万戸

総務省の2023年「住宅・土地統計調査」によれば、長期間居住者がいない空き家は全国で900万戸。そこから別荘や賃貸用などの住宅を除いた利用の当てがない空き家は385万戸で、これは放置されるケースも多く、防災や防犯の面からも問題となっている。



出典：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」を基に作成

なぜ空き家が増えるのか?

▼人口減少時代なのに新しい家をどんどん建てるから

- 日本人は新築好き。持ち家、貸し家、分譲マンションを含め、毎年、数十万戸もの新築物件が増えている。
- 政府は長年「景気対策として即効性があるもの」と、個人の住宅建設を位置づけて優遇・助成してきた。
- 欧米先進国はリフォームが一般的。日本の住宅の平均寿命が26年といわれるのに対し、アメリカは44年、イギリスは75年で、中古市場の方が断然盛ん。

▼人が住まなくなってもなかなか解体しないから

- 建物があると固定資産税が更地の6分の1になる。
- 解体費用も高い。地域で異なるが、木造住宅なら50坪で150万~250万円。鉄筋は250万~300万円。



イラスト=河本徹朗

こんな家

購入

木造・平屋
築50年 70m²
間取り：4K
(他に築80年の
離れもあり)

東京から移住



自宅の玄関前でちょっと休憩

*面積の数字は延べ床面積。
以下の記事も

古民家改修は天井・壁・床を全部はがし、断熱材や新しい壁・床を張ったり、風呂、台所や水道管の全取り換えと、今思うと新築で建てたほうが早かったのでは、というボリュームを行ないました。素人でも簡単にリフォームできるんだ？と思われるかもしれませんが、残念ながらそうでもありません。

すぐにテレワーク中の妻の元に駆け寄り「仕事しばらく辞めて小屋つくると宣言。こうして脱サラし、小屋がつくれる移住先を探すことになったのでした。」

「壁」にぶつかったリフォーム

土地探しは難航したのですが、最後の最後に、サクラやフジが咲き誇る平屋の古民家と、その前に20aの畑がパノラマで広がる物件に出会います。道路から隔離された風の谷のような雰囲気は素敵で、以前住んでいたオーナー夫妻が、今でも家と畑をキレイに手入れしてくれている奇跡のような場所でした。

小屋を建てる前の経験として、古民家改修や畑で自給自足生活にチャレンジするの面白いと思いい、この土地に移り住むことにしました。



リフォーム作業中の筆者(38歳)。移住前は金融関係の会社に勤めていた



元の家の活かせる木材はなるべく再利用

サウナとコロナで移住

皆さんは、子どもの頃から抱き続けている夢はありますか？私の場合は「自分の手で家をつくってみたい！オシャレで居心地のよい家を」でした。そんな子どもの頃に抱いた夢が、くしくも空前のサウナブームとコロナによって呼び起こされたのでした。

ミーハーな私は、仕事の疲れを熱波で癒してくれるサウナにハマっていました。そんな時に、コロナが直撃したのです。サウナに行きたくても行けない悶々とした日々。自宅の風呂で水蒸気を浴びてみても何か足りない……。

できないならできるようにする！がモットーな私は、無謀にも「だったらサウナ小屋つくるか」と思い立ち、動画サイトで検索を始めました。すると夫婦で山林を買って2階建ての小屋を建てた人が出てきたのです。この動画を見た瞬間、全身に電流が走りました。

ああ、ずっと忘れてたけど、俺ってこんなふうにか家を建ててみたいと思ってたんだっけ。素人の夫婦が山を切り開いて、格好いいな。

最初は本やネット動画を見つつ我流でやっていました。大雑把にできる範囲であればこのやり方でうまくいっていたのですが、だんだんと細部の技術面で行き詰まるが増えました。日中作業し、夜に技術面のリサーチ。よくわからないまま朝を迎え、とりあえずやってみて失敗して……を繰り返すうちに問題が山積してしまい、押しつぶされそうになりました。

師匠は近所にいた

同時期、家の前の畑で無農薬野菜を育て始めました。こちらは信じられないほど順調でした。野菜を育てて料理をつくる。昨日よりも生長している野菜を見ると気持ちよかったですし、美味しい手づくりご飯に幸福を感じました。だんだんリフォームから離れ、畑にのめり込むようになりました。

じつは畑がうまくいっていたのは、家を譲ってくれたオーナー夫妻が、へっぴり腰で畑を耕す私の姿を見かねて手伝ってくれていたからでした。80歳なのに私よりも体力があつて、何より畑の経験と知識がすごい。

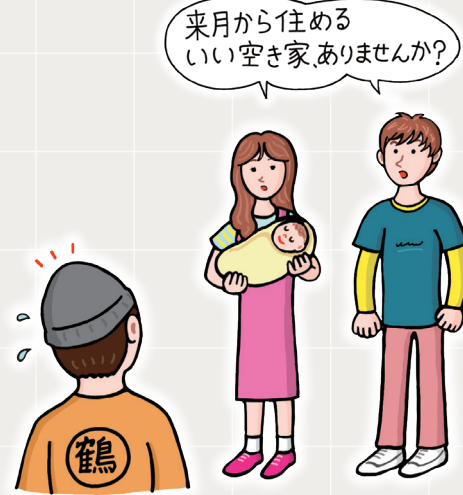
ステップ
1 まず空き家の確保

「田舎には空き家があちこちにあるので、住まいには困らないだろう」というノリの移住希望者が後に絶たないが、そうはいかない。空き家には、空き家になっている理由があるもの。

家にある仏壇、残置物をどうするか、農地はどうするか、あるいはいつ帰ってくるかもしれない子どものために残しておきたい……。家の相続はたいはい筋縄ではいかないのだ。

空き家は、売却までの法的手続きが面倒だったり、建物として思わぬ欠陥が見つかったりも多い。

我々のチームでは、自治会や農家とともに、各自の情報網を使って常に空き家情報を拾い上げようと努めている。そうやってようやく物件を見つけているのが現状だ。



ステップ
2 交渉可能な空き家が見つかったら、次は内見調査

内見調査には、空き家の持ち主、我々コーディネーター、市の職員、さらにヘリテージマネージャーと呼ばれる農村地域の法令に詳しい建築設計士チーム（市からの委託を受けている）が参加する。建物の写真なども撮影するので、1時間ほどかかる。

農村地域の住居は、乱開発を防いで景観や農地を維持するために、とても難解な規制がかかっている。そこでヘリテージマネージャーが、その家の建築年代や建て替え履歴、増築年などを調べ、各時代の航空写真や公図と照らし合わせて確認する。

たとえば、もしもその家が「農家住宅(*)」だった場合、非農家が取得することに制限がかかる。制限を解除できるか判断するためにも、内見調査が必要となる。



ヘリテージマネージャー

ワンポイント

この段階でも、まだ持ち主が手放す意思を固めていないケースもあります。たとえば、持ち主が高齢で、家の中の物の処分を負担に思っている場合。そういうときは、家の中の物はそのままの状態でも大丈夫ですと説明したり、空き家を買う人に処分代を負担してもらう代わりに売却価格を少し下げる方法もありますなど、提案したりします。

*農家住宅とは、農家が農業を営むうえで必要と判断され、特例で市街化調整区域でも建てること認められた住宅。

イラスト=河本徹朗

先輩移住者が教える

「空き家に移住！」の流れとポイント

文=鶴巻耕介 写真=久保陽香

空き家を活かした移住者の受け入れはどのように進められているのか？
先輩移住者の鶴巻耕介さんにうかがった。

まずは自己紹介。市からの委託で「農村定住促進コーディネーター」をしている鶴巻です。神戸市北区の空き家と移住希望者をマッチングするのが仕事です。土地や物件を取り扱う「宅建」の資格はありませんが、私自身も元は移住者。市が2015年にコーディネーターを募集した際、自分の経験を活かせるのではと手を挙げました。

現在は、私と建築士（地元出身、50代）、古民家カフェや学習塾の経営者（地元出身、40代）の3人チームで活動しています。



筆者 (39歳)

さて、神戸市というと都市や海のイメージが強いかもしれませんが、じつは近畿圏でも農業生産が多い地域。私が住む北区淡河町は市街地に近いものの、茅葺き民家も数多く残る農村地帯です。

空き家

チェック!

寒そう、窓が多すぎ!

うーん。この家、寒そうだなあ。壁に対する窓面積が4割近い。窓は室内の熱を外へ逃すから、この家は、夏は涼しくても冬はきつと極寒。自分でできることは市販の断熱シートを張ったり、分厚いカーテンをかけることだけど、これだけの窓面積となると効果は気休め程度かも。

チェック!

水回りは大丈夫

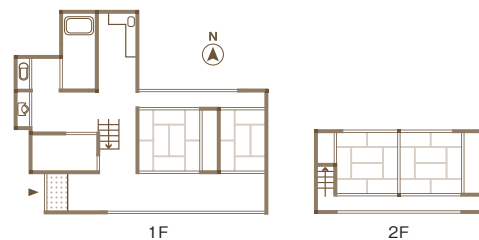
水回りの改修は大きな金額になるので、贅沢はいわない(笑)。とりあえずは古くても使えればOKです。タイルもレトロでいいじゃないですか。

タイル張りのお風呂。給湯器が壊れているそうなので、それは要修理だが、風呂自体は問題ない

4DK 2階建て
築年数 約50年
空き家年数 17年
管理 年2回程度の換気と掃除



宮守駅から徒歩5分、街道沿いにある元宮守村長の家。祭りの際に神輿の休憩場所に利用されている。ちなみに解体の見積もりは約200万円だったそう



階段の天井が雨漏りで腐りかけていた。とりあえず応急処置で下にはバケツが置かれており、床は腐っていないようだ



チェック!

雨漏りしていた痕跡あり

木造の家はとにかく湿気に弱い。雨漏りすると、湿気がこもってすぐ腐りますよ。雨漏り修理は原因によっては意外と簡単なこともある。内部から見ただけでは何とも言えないけど、もし瓦の割れが原因なら、1000円もしない瓦用接着剤でくっつけるか新品の瓦と交換。瓦がズレていれば戻すだけ。どこから漏れているのかわからないと屋根屋さんに頼むしかないし、場合によっては結構お金がかかります。あとは雨漏りの影響が怖い。もし屋根が腐って崩壊したら自力では直せません。かなり厳しいですね。



2階廊下の窓から瓦をチェック。この空き家の瓦は粘土を焼いてつくる「粘土瓦」と違い、セメントを固めて製造するコンクリート瓦(セメント瓦)だった。大量生産でき、比較的安価な屋根材

チェック!

コンクリート瓦はイマイチ

出た〜コンクリート瓦。建築ラッシュの頃に流行ったのか結構多いんですね。でも衝撃に弱くて割れやすいし、コンクリートには撥水性がないから塗料でコーティングしないとイケない。10年ごとに塗り替えも必要です。この家のは塗料が完全にはがれてますね。長く住むつもりならいっそ葺き替えを考えた方がいいかも。見た目にはこだわらなければトタンで十分です。

「快適な住居」にしようと思うと、結構大掛かりな改修になりそうですね。いっそ夏場だけ利用すると割り切ってしまうと、少しの改修で使えそう。1棟貸しの宿泊施設にしたら裏庭でバーベキューできて楽しそうだし、立地がいいからオフィスにもいいと思います。



空き家を放置すると一番先に腐るのが床。和室では畳をめくって床板をチェックする



この床はまったく問題ないですね

空き家をチェックする人
伊藤洋志さん

LLPナリワイ代表。全国各地で空き家再生事業に携わり、2013年には「床さえ張れば家には困らない」と床張りワークショップをする「全国床張り協会」を設立

空き家を案内してくれる現地の人家富万里さん

神奈川県出身。2012年に緑のふるさと協力隊員として宮守地区に赴任し、以後定住。現在、空き家を活用して仕事につくれないかと模索中

プチ改修で住める空き家のチェックポイント

みやもり
岩手県遠野市宮守地区

写真=奥山淳志 まとめ=編集部



空き家を借りたり買ったりする際、必要になるのが改修だ。その程度はピンキリだが、がんばれば自分たちでできちゃう場合もある。たとえば床張りなどは、仲間を募ってやれば意外と簡単、安くできる。空き家を見るときは、ちょっと改修すれば住める家なのかもチェックポイント。全国各地で空き家活用に携わる伊藤洋志さんと一緒に、岩手県遠野市宮守地区の空き家をまわり、プチ改修のしどころも教わった。