

## 空き家探しのコツ

---



# 空き家探しあるある…

理想の暮らしを  
イメージ

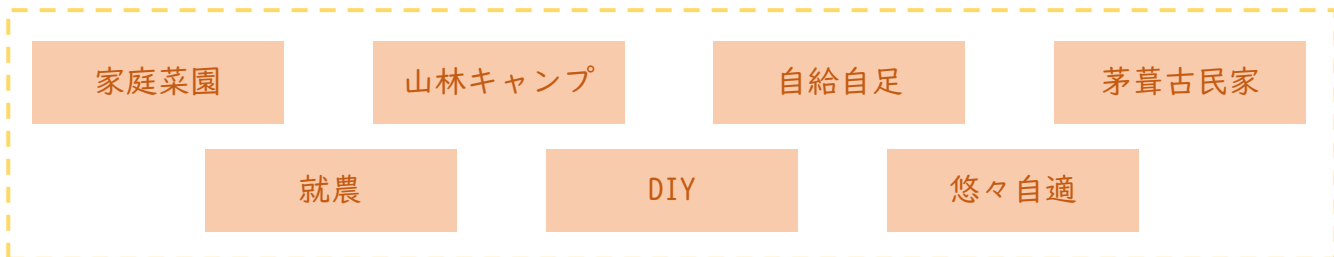
ポツンと  
一軒家  
(朝日放送)

人生の楽園  
(テレビ朝日)

よーいドン  
週末田舎暮らし  
(関西テレビ)

田舎暮らし系  
YouTube

…etc



現地確認

「思っていた物件のイメージとちがう…」  
「思い描いた物件になかなか巡り合えない…」

成約

物件がない！

情報が出てきても  
良い物件はすぐ埋まる！

＼物件情報しか見ていないと…／

購入したけど、  
地域の人と馴染めず  
住みづらい！

# 空き家探しパターンA

情報収集



条件整理



現地確認



条件交渉



成約

## 空き家探し パターンA

空き家バンクを含む、不動産市場に  
あがっている物件から探す。

LIFULL HOME'S 空き家バンク

◎こちらに掲載している物件情報は、自治体または団が管理しています。

LIFULL HOME'S エッジ > 空き家バンク

あなたにぴったりの  
空き家を見つけよう

日本全国の空き家と暮らしの情報から、  
理想の暮らしを叶える空き家を見つけよう。

物件例:

- 物件 1,200万円
- 物件 2万円/月
- 物件 100万円
- 物件 2万円/月

JOIN Japan Organization for Internal Migration 一般社団法人 移住・交流促進機構

田舎暮らし 特集 | 地域の 魅力 | イベント 情報 | お仕事 情報 | 空き家 情報 | 地域おこし 協力隊情報 | 企業の皆様 向け情報

住む所を 見つけよう 空き家情報  
Vacant house information

住まいに関する物件情報を全国各地から集めました。あなたに合った住まいを探してみよう！

宇陀市周辺の不動産をお探しなら三和相互住宅販売株式会社にお任せ下さい。

SANWA 三和相互住宅販売株式会社

0745-82-6677

営業時間 9:00-18:00 土曜日 水曜日、第3日曜日

賃貸物件検索 | 売買物件検索 | 会社案内 | お問い合わせ | お気に入り | 最近見た物件

美しい緑に抱かれ  
心地よい暮らしを始めよう

# 空き家探しパターンA 情報収集

情報収集

条件整理

現地確認

条件交渉

成約

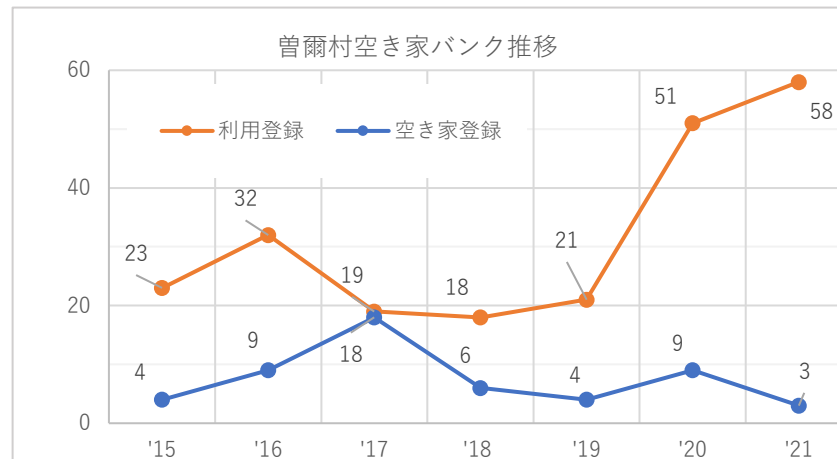
## ① ネットで情報収集

エリア未定		エリア限定	
全国版空き家バンク at home/LIFULL	移住・交流ナビ JOIN	曾爾村空き家バンク	不動産HP



どういうエリアにこういった物件があるのか、簡単に確認。

## ② 現地で情報収集（物件見学・担当者ヒアリング）



その地域の実情（物件が出る頻度・競合（移住希望者）など）のCHECK

# 空き家探しパターンA 条件整理

情報収集

条件整理

現地確認

条件交渉

成約

## ①理想の物件の想定（リストアップ）

悠々自適

茅葺古民家

家庭菜園

自給自足

山林キャンプ

就農

DIY

500万円位…

## ②理想の物件の想定（精査）

- 各条件の優先順位（MUST/BETTER）を設定する

期限を設定し、状況に応じてMUST/BETTERを調整

BETTER

山林キャンプ

悠々自適

500万円位…

就農

自給自足

MUST

DIY

茅葺古民家

家庭菜園

800万円以内

# 空き家探しパターンA 現地確認

情報収集

条件整理

現地確認

条件交渉

成約

~~わ～素敵！~~

~~広々していいね！~~

~~家庭菜園  
楽しめそう！~~

「もしかしたら、待っていたらもっと良い物件が出て来るかも…」  
⇒その物件に決める判断ができない。

## ① 敷地の確認

- ・ 敷地の境界
- ・ 敷地の地目（農地を購入する場合ハードルが高い）
- ・ 付帯施設（納屋や蔵、ガレージ有無）
- ・ 道路へのアクセス

## ② 物件の確認

- ・ 構造上の不備の確認（雨漏りや柱の倒壊、屋根）
- ・ 設備上の不備の確認（配管・配線・下水など）
- ・ 改修する場合の費用負担

必要に応じて  
改修の概算見積  
を取得

自身の条件に適合しているか否かで、判断できる。

# 空き家探しパターンA 条件交渉

情報収集

条件整理

現地確認

条件交渉

成約

~~価格下げて！~~

~~山林はいらない！~~

~~1年後に買うまで  
キープしてて！~~

「買ってやる」という気持ちはNG

「大事に住み継がせていただく」という気持ちで所有者と折衝◎

- ① 担当者にどういう相談までできるか確認
- ② この条件なら確実に買うなど条件のすり合わせ

## 賃貸

所有者と直接交渉する人が多い

- ③ 入居開始時期・家賃の振込  
敷金礼金の有無などの確認

## 売買

不動産事業者を介して交渉する人が多い

- ③ 決済・引き渡し時期  
登記等の手続きの確認

- ④ インフラ関係（電気・ガス・水道・浄化槽・ネット環境）の手続き
- ⑤ 地域の代表・近隣住民へのあいさつ

## 空き家探しパターンB

地域の人と知り合う



信頼を得る



条件に合う  
空き家を探す



地域の人に  
繋いでもらい  
条件交渉



成約

## 空き家探し パターンB

地域に入り、  
未公開情報を自ら掴みに行く。





## 空き家探しパターンB

地域の人と知り合う



### ① 地域のイベントに参加する

- ・ SONI SUMMITが開催する移住促進イベント
- ・ 地域のイベントやお祭り

### ② 実際に住んでみる

- ・ 移住お試し住宅「結～musubi～」
- ・ 村営賃貸物件「若者住宅」（※年齢・入居時期など制約あり）
- ・ 空き家バンクの賃貸物件に入居

村人から信頼を得る



### ③ 何かしら理由をつけて村人に会う（単純接触効果）

- ・ 出合に参加／祭りを手伝う／（消防に入る）

### ④ 野菜もらったら、何かで返す（資本主義が外れた物々交換の世界）

条件に合う  
空き家を探す

### ⑤ 自分をPR&情報収集

- ・ 「こういう物件を探しているんです！」と、会う人に話しまくる
- ・ 地域内を徒歩で歩いて空き家を探してみる
- ・ すれ違った人にあいさつしながら、自分をPR&情報収集

## 空き家探しパターンB

地域の人と知り合う



信頼を得る



条件に合う  
空き家を探す



地域の人に  
繋いでもらい  
条件交渉



成約



所有者は「変な奴に売った/貸した」とほかの地域住民に  
思われることを一番危惧している

### ① 自己紹介シートなど使い、所有者にPR

- ・いきなり得体のしれない人の話を聞く気にはならない。

### ② どういった用途で使用するか計画書などでPR

- ・事業で使う場合は特に、どういった事を行うのか、明確に伝える。
- ・条件なども含めて提示（「大事に住み継がせていただく」という気持ち）



事前に地域のステークホルダーに根回し

上記2点を、つないでもらう方や所有者の親族筋などに事前に聞いて  
もらうことで、後押しをしてもらう。

売買の場合、最終的には専門家である不動産事業者の仲介を入れること  
をお勧めします。