

空き家探しのコツ

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| 1. はじめに | P. 2 ～ 5 |
| 2. 空き家探し【パターンA】～不動産市場に掲載されている物件から探す～ | P. 6 ～11 |
| 3. 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～ | P.12～16 |
| 4. 条件整理をしてみよう | P.17～24 |



「移住の目的」考えていますか？

「すまい・しごと・くらし」3本柱で移住相談を承っていますが...

なぜ移住したいの？
(移住のきっかけはなに?)

移住後どんな暮らしをしたいの？
(理想の暮らしのイメージは?)

どんな家に住みたいの？
(理想の物件の具体的な条件は?)

この3つを具体的に考えておかないと、
移住先やお家はなかなか見つからない!

物件探しあるある...

①理想の暮らしをイメージ



ポツと
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

家庭菜園

山林キャンプ

自給自足

古民家

DIY

悠々自適



②現地確認

- 思っていた物件のイメージとちがう...
- もっと良い物件が出てくるのでは...?
- 地域のことはまだよく知らないけど、この物件で決めるかあ...



＼なかなか決まらない際に陥る状態...／

＼決まっても、物件情報しか見ていないと...／

③決断時or成約後

理想の物件が全然ない!

情報が出てきても
良い物件はすぐ埋まる!

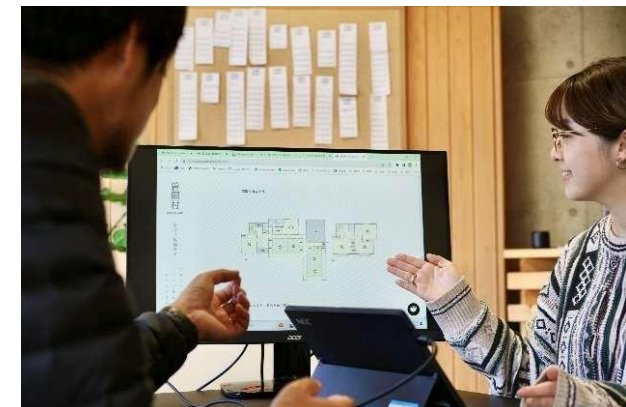
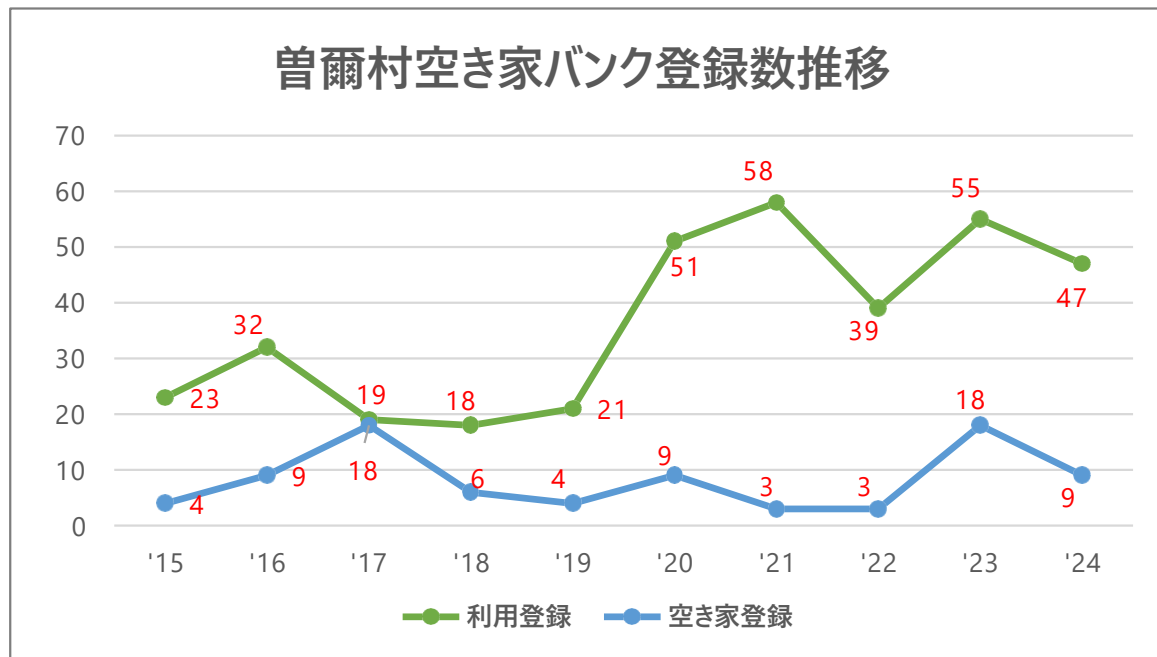
購入したけど、
地域の人と馴染めず
住みづらい!

そもそも...空き家の需要と供給

- ✓ コロナ禍以降、全国的に移住のニーズが高まる
- ✓ 全国的に空き家は多いが、空き家物件が空き家バンクに登録されるまでには時間がかかる場合も多い

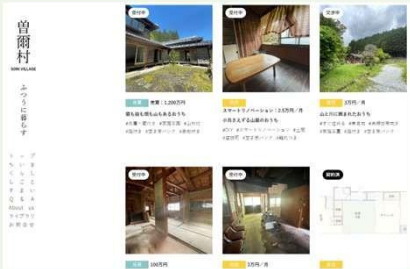
※総務省の「令和5年 住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家総件数は、2018年の849万戸から2023年時点で900万戸と、51万戸の増加で過去最多
⇒ 空き家の供給数と空き家利用希望者数は地域によって違いがあるため、移住先として気になる地域の競合具合を知っておくことが大切です。

- ✓ 曽爾村では、空き家利用希望者の需要数と、利用可能な空き家の供給数に大幅のギャップがある



◆理想的な物件と出会い、
いざという時に決断ができるように
事前に準備をしておくことがとても大切!!

どんなスタイルで空き家を探したいかによって、2つのパターンに分けることができます。

パターンA	パターンB
不動産市場に掲載されている 物件から探す	地域に入り、未公開情報を 自ら掴みに行く
情報収集の主な手段は...	
①地域の不動産会社 ②地域の空き家バンク ③全国版の空き家バンク	地域の人から直接紹介
 	 

空き家探しのコツ

【パターンA】～不動産市場に掲載されている物件から探す～



パターンAの基本的な流れ

情報収集

条件整理

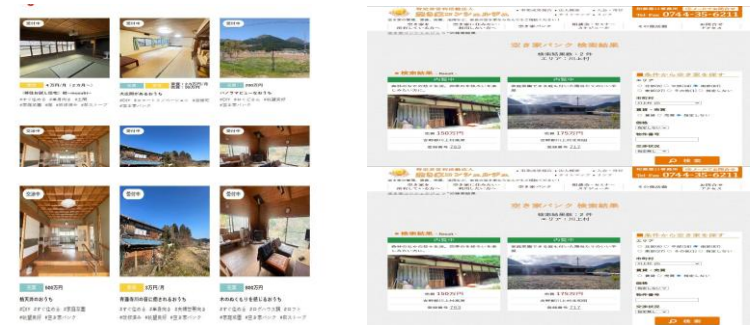
現地確認

条件交渉

成約

① ネットで情報収集（どういう地域に什么样的物件があるのか、簡単に確認しよう!）

移住希望先が特定されていない		移住希望先が特定されている	
全国版空き家バンク at home／LIFULL	移住・交流ナビJOIN	希望地域の 空き家バンク	不動産HP

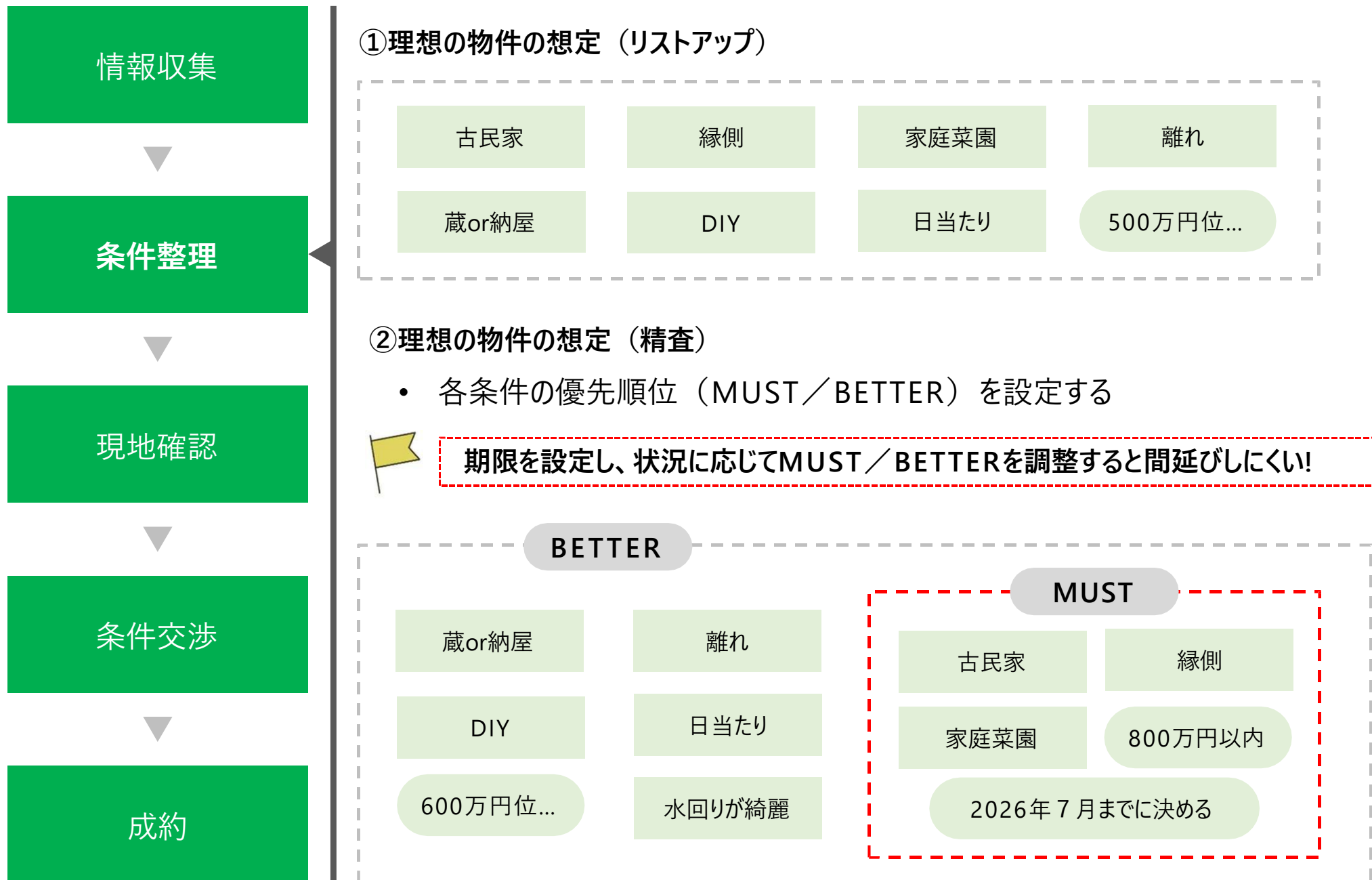


② 現地やセミナー・フェアで情報収集（担当者への相談・物件見学）



物件情報だけでなく、その地域の空き家実情（物件が出る頻度・競合具合など）や、地域の暮らし・お仕事情報もあわせて確認することが大切!!

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

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

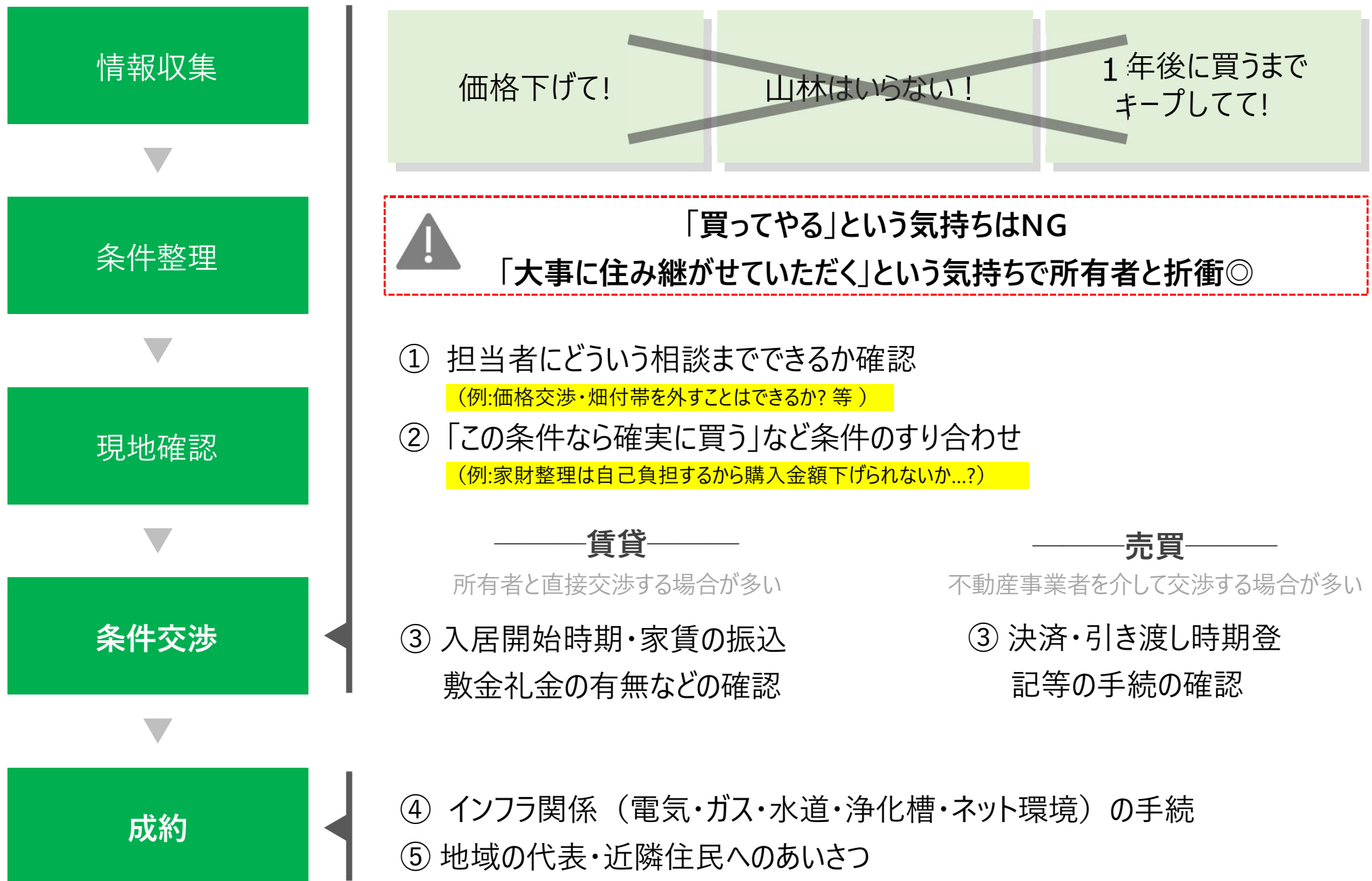
- ・ 構造上の不備の確認（雨漏りや柱の倒壊、屋根）
- ・ 設備上の不備の確認（配管・配線・下水など）
- ・ 改修する場合の費用負担

必要に応じて
改修の概算見積を取得



条件整理をもとに、物件と現地を確認することで、
自身の条件に適合しているか否かを、判断できるようになります◎

パターンA <条件交渉・成約>



情報収集

- ✓ 物件情報だけでなく、その地域の空き家実情（物件が出る頻度・競合具合など）や、地域の暮らし・お仕事情報もあわせて確認することが大切

条件整理

- ✓ 理想の物件の条件をリストアップし、MUST／BETTERを考えよう
- ✓ 期限設定をしたり、状況に応じて調整すると間延びしにくい!

現地確認

- ✓ 物件の外見や中身だけ見るのはNG!
- ✓ 家の周辺環境や、構造上の不備の有無、改修が必要なところを押さえよう

条件交渉

- ✓ 「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」という気持ちを大前提に持ち、所有者と細かい折衝をしていこう

成約

- ✓ インフラ関係（電気・ガス・水道・浄化槽・ネット環境）の手続きを忘れずに
- ✓ 引っ越して終わりはNG! 地域付き合いは始めが肝心。近隣への挨拶を!

空き家探しのコツ

【パターンB】～地域に入り、未公開情報を自ら掴みに行く～



どんなスタイルで空き家を探したいかによって、2つのパターンに分けることができます。

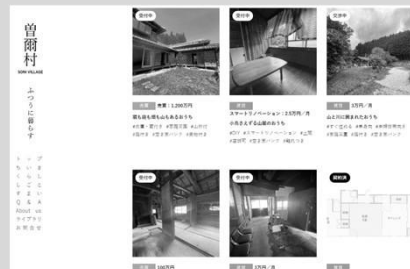
パターンA

不動産市場に掲
物件から探す

なかなか空き家バンク市場に
出てこない空き家を自ら発掘!!

情報収集の主な手段は...

- ①地域の不動産会社
- ②地域の空き家バンク
- ③全国版の空き家バンク



パターンB

地域に入り、未公開情報を
自ら掴みに行く

地域の人から直接紹介



地域の人と知り合う

① 地域のイベントに参加する

- ・移住体験ツアー、移住座談会などの移住イベント
- ・マルシェやお祭りなどの地域イベント



② 実際に住んでみる

- ・移住お試し住宅
- ・村営（市営・町営）住宅
- ・空き家バンクの賃貸物件



地域から信頼を得る

③ 何かしら理由をつけて地域住民に会う（単純接触効果）

- ・地域活動に参加／お祭りを手伝う／消防団に入る 等

④ 野菜をもらったら、何かで返す（田舎は物々交換があるある！）



条件に合う 空き家を下がる

⑤ 自分PR & 情報収集

- ・すれ違った人にあいさつしながら、自分をPR & 情報収集
- ・「こういう物件を探しているんです!」と、会う人にたくさんアピール
- ・地域内を歩いて空き家を探してみる

不審者に
間違われずに
要注意!!

パターンBの基本的な流れ

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



空き家の所有者さんは「変な奴に売った・貸した」と他の地域住民に思われることを一番危惧しています！

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）



事前に地域の関係者に根回ししておく◎

繋いでもらう方や所有者の親族筋などに、上記2点を事前に伝えておくことで、所有者さんの後押しをしてもらうことも！

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

1

とにかくにも飛び込んでみる（住んでみる）

- 通年でなくても春夏秋冬つまみ食い滞在（特に夏と冬）
- 移住お試し住宅を上手に活用
- 意中の家が見つかるまで、暫定的に賃貸（ベースキャンプ化）
- 各種社会インフラを体感

2

知り合いをつくる

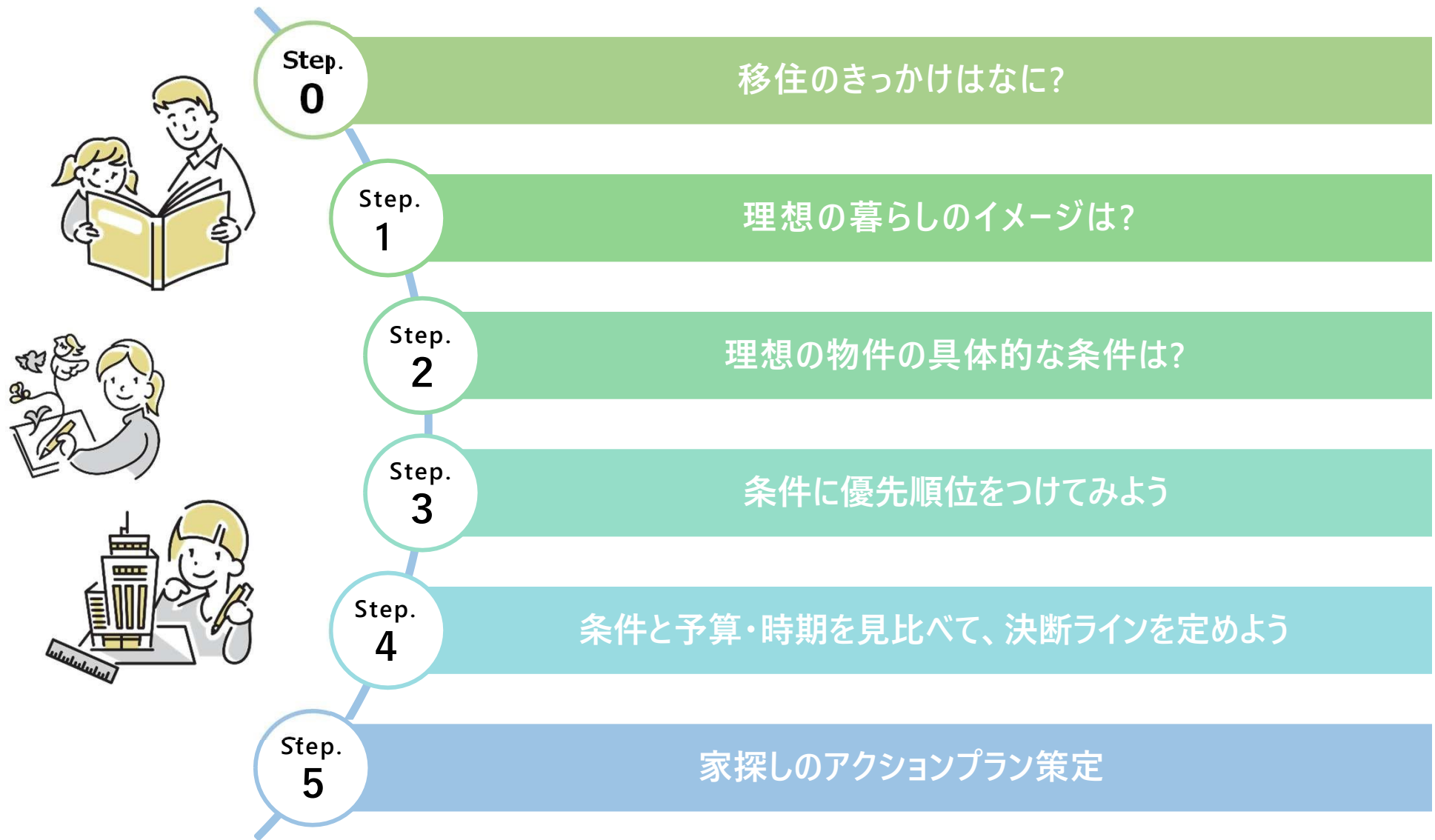
- 「ここに住みたいオーラ」を出していると、親切に探してくれる人も多い
（ただし、それで決まるのは奇跡に近い。）
（それでも知り合い増える、芋づる式に多くの物件の話が舞い込んでくることも!）

3

注意!特定の人には入り込みすぎない

- 田舎は都会と違い、「人付き合い」の感覚がかなり濃い!（例:遠い親戚同士が多い）
- 深めすぎず、浅すぎず。最初のうちはほどほどに広く浅く顔を売ること
- 元気なあいさつ、家の前の掃除、地域活動への参加、朝のジョギング...etc

条件整理をしてみよう！



Step.
0

移住のきっかけはなに？

（記入例）リモートワークができるようになり、自然豊かな地域で仕事中心ではなく暮らしに重きを置いた人生を歩みたいから

➤ POINT:今の暮らしに対する不満や、今のままでは叶えられないことを思い浮かべてみよう!

Step.
1

理想の暮らしのイメージは？

（記入例）古民家の縁側で小鳥のさえずりを聞きながらリモートワーク／休日は家庭菜園／土に触れる生活

➤ POINT:抽象的でも大丈夫!思いつく限り、キーワードを挙げてみよう!

Step.
2

理想の物件の具体的な条件は？

(記入例) ・古民家・縁側・畑付き・駐車場 2 台・日当たり・水回りが綺麗・離れ・床下工事不要・蔵/納屋電
波入りやすい・山の裏NG・DIY...etc

➤ POINT:Step.1 をもとに具体的な条件をできるかぎりたくさん列挙してみよう!

Step.
3

条件に優先順位をつけてみよう（記入例）

	条件	理由
MUST	1 古民家	
	2 縁側	
	3 畑付き	広すぎない
	4 駐車場 2 台	
	5 日当たり	
	6 水回りが綺麗	改修不要
	7 離れがある	
	8 床下工事不要	
	9 蔵OR納屋	工具置き
	10 電波入りやすい	
	11 山の裏NG	土砂崩れ心配
BETTER	12 DIYできる	

MUST・BETTERの境界線を引こう!

Step.
3

条件に優先順位をつけてみよう

MUST



BETTER

	条件	理由
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		

Step.
4

条件と予算・時期を見比べて、決断ラインを定めよう（記入例）

時期のライン	条件と予算のライン
2025/10	条件 9 まで叶うなら600万円
2026/ 1	条件 9 までで800万円に予算を上げる もしくは予算は600万円まま、条件 6 までに絞り込む
2026/ 4	予算は600～800万円のまま、 条件を更に絞り込み（条件 4 までは叶えたい）
2026/ 7	条件 4 まで叶う物件と出会えなかったら 条件全体・移住先等を再検討
...	...

Step. 4 は、Step. 3 を踏まえて地域の担当者と具体的に話を進めていきながら、じっくり時間をかけて考えよう◎

Step.
4

条件と予算・時期を見比べて、決断ラインを定めよう

時期のライン	条件と予算のライン

Step. 4 は、Step. 3 を踏まえて地域の担当者と具体的に話を進めていきながら、じっくり時間をかけて考えよう◎

Step.0～Step.4までの内容をもとに、地域の空き家の情報収集をして、今後のアクションプランを考えよう！
(例) 理想に近い物件: 物件 No xx・xx / まずは空き家バンク利用申請と同時に内覧申込 / 内覧時に村内ツアー可能

●

●

●

●

●

●