

～我が家の未来を考えよう～

住まいの **Re** カツ

我が家が空き家になる前に
「今できること」

住み継ぐ&中古住宅リノベーション

利活用④事例

住まい活用のための
豆知識・支援制度
など

中古住宅利活用ガイドブック

人口減少、少子高齢化、核家族化が進み

全国的に増加する空き家

大切な我が家を空き家にしないために

「まだ先のこと」と思わず

「今できること」を考えてみませんか？



contents

目次

- 1 我が家の未来はどうなる !?
- 2 熊本市の空き家の現状とこれから
- 3 我が家の未来を考えよう
- 4 我が家の未来のために「今できること」
- 5 利活用の選択肢
- 6 事例①…〔住み継ぐ〕
築 111 年の古民家をリノベーションした事例
- 8 事例②…〔自分で使う〕
半壊した二世帯住宅をリノベーションした事例
- 10 事例③…〔売却する〕
売却された中古住宅を購入しリノベーションした事例
- 12 事例④…〔賃貸する〕
リノベーションで収益物件に生まれ変わった事例
- 14 住まい活用のための豆知識…〔売買〕〔賃貸〕
- 15 住まい活用のための豆知識…〔知る〕〔管理〕〔解体〕
- 16 住まいの支援制度
- 18 各種ご相談窓口／発行元・お問合せ先

我が家の未来はどうなる!?

problem 1

家族の変化に伴い変わる我が家のカタチ

「家族のカタチ」は時の流れとともに変化し、それに伴い「暮らしやすい我が家のカタチ」も変わります。

例えば、家族が増えるとより広い家に住み替えたり、子どもが独立すると、今まで住んでいた広い家は維持管理が負担になることもあります。また、やがて夫婦が二人から一人になり、その一人が施設に入所したり、亡くなったりすれば、その家に住む人はいなくなってしまうのです。

そうなるのはじめて「我が家をどうするか」を話し合っても、子ども世代にはそれぞれの暮らしがあるため「家を放置する」という状態に陥るケースも少なくありません。つまり、思い出あふれる家が空き家になってしまうのです。



problem 2

まち並みへの影響も



住む人がなくなった空き家が長期間放置されると建物の劣化や倒壊の危険、防災面、防犯面、衛生面など様々な問題を生じさせることがあります。また、そのような空き家が増えた地域では、まち自体の魅力が損なわれてしまい、転出者の増加、人口減少、地域の資産価値の低下や防災性等の低下など「負のサイクル」を生む可能性があるのです。

Memo

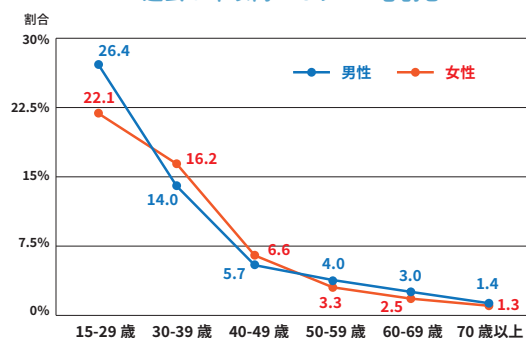
空き家リスク①

親が思っているほど子どもは戻ってこない!?

自分の実家は子どもが継いでくれるから大丈夫と安心していませんか?

実は、県外からのUターン者は、実家を相続する可能性の高い40～60歳代と高齢になるほど低くなる傾向があります。相続したはよいものの、売却等がうまくいかず、県外にある空き家の維持管理が子どもの負担になるケースがあります。

男女別、年齢別 U ターン者に占める
過去5年以内の U ターン者割合



「2016 年社会保障・人口問題基本調査 第8回人口移動調査」
(国立社会保障・人口問題研究所)

熊本市の空き家の現状とこれから

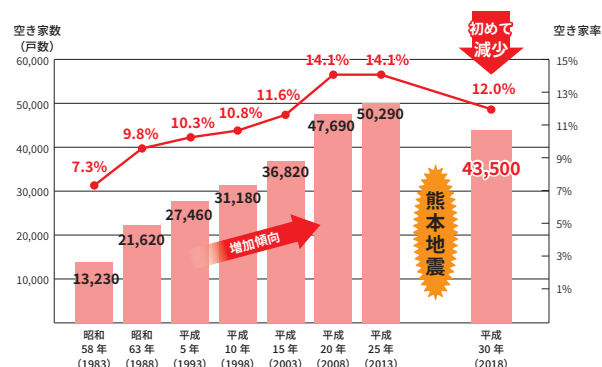
problem 3

空き家数は 20 年前の 1.4 倍！
9 戸に 1 戸が空き家に！

熊本市では、市内の住宅数約 362,100 戸のうち約 43,500 戸の空き家があります（総務省の平成 30 年住宅・土地統計調査）。空き家率は約 12% を占め、**約 9 戸に 1 戸以上**が空き家という状況です。その数は **20 年前と比べて 1.4 倍**にもなっています。昔に比べて空き家の存在はより私たちの身近なものになってきたといえます。

また、空き家の総数のうち、市場に流通していないと想定される「**その他の住宅**※」の割合が約 39% と、全国の政令市 20 都市のうち京都市に次いで 2 番目に高く、賃貸や売却などの**利活用がなされていない空き家が多い**という特徴があります。

※その他の住宅...老人ホームや病院への入所、所有者死亡後に空き家になった住宅など

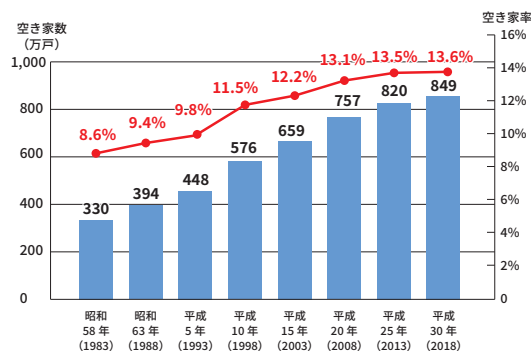


熊本市の空き家数・空き家率の推移

problem 4

今後の空き家の推移

全国的にみると空き家数は右肩上がりに増加し続けています。熊本市では平成 30 年に初めて空き家数が減少していますが、人口減少、団塊の世代の死亡、新築住宅の供給量の増加、都市の広域化など、空き家が増加する要因はなくなっていないことから、今後も熊本市の空き家数は全国と同様に増加すると考えられます。



全国の空き家数・空き家率の推移

Memo

空き家リスク② 損害賠償を請求される場合があります

空き家は所有者や管理者の責任において、適切に管理していただくものです。空き家の倒壊により、通行人がけがをした場合、所有者や管理者は損害賠償などの管理責任を問われることがあります。

倒壊や火災で、隣接家屋が全壊・
死亡事故が起こった場合
損害賠償額：約 2 億円

※夫婦、子ども計 3 人が死亡



外壁材等の落下により、道路歩行者の死亡事故が起こった場合
損害賠償額：約 6 千万円

※子ども 1 人が死亡



【参考】日本住宅総合センターによる損害賠償額の試算の例

我が家の未来を考えよう

problem 5

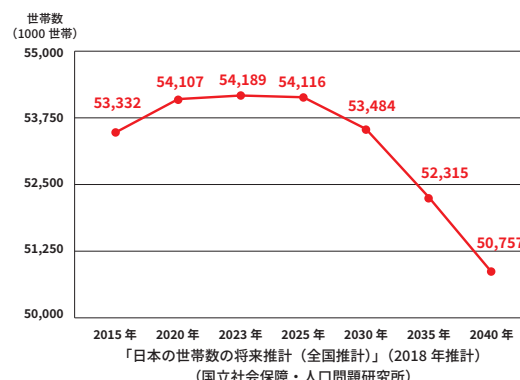
下がる資産価値

全国的に空き家数が増加する一方、世帯数は減少していきます。世帯数が減ると新築の供給が抑えられない限り、空き家の需要（ニーズ）は減り、結果として空き家全体の資産価値が下がってしまいます。

さらに、老朽化した空き家は自然災害の際に事故等を起こすリスクもあり、タダでも引き取り手がいないような「負の動産」になってしまう恐れもあります。

そうなる前に私たちは何をすれば良いのでしょうか。

全国の一般世帯数の推移



problem 6

我が家の未来を考えよう

大切なことは、“我が家”や“実家”が家族や地域の人々を悩ませるような『負の動産』にならないよう、「まだ先のこと」とは思わず、**早いうちから家族で「今できること」について話し合うこと**です。

家の管理や相続のことなど、親がいるときからは話しにくいことかもしれませんが、今から未来のことを考えることによって、どんな準備をしておけばよいかが見えてきます。早いうちから準備を行えば、将来的な不安は軽減できますし、メンテナンスやリフォームによって家の資産価値を保つことができ、利活用の選択肢も広がります。家族の変化によって思い出あふれる家だけが取り残されることがないように、「今できること」から少しずつはじめてみましょう。



Memo

空き家のリスク③ 空き家を狙った空き巣が発生

令和3年に管理が行き届いていない空き家を狙った窃盗事件が熊本県内で発生しました。犯人グループは門扉の上に小石を乗せて、数日たっても小石が残っていれば空き家の可能性が高いと判断しており、雑草の伸び具合などでも空き家を探していたとのことです。

庭木の手入れのほか、郵便ポストの整理など外観にも気を配り空き家を維持管理するほか、空き家に貴重品を置いたままにしないなどの対策が必要です。



我が家の未来のために「今できること」

家族で次のことを話し合ってみよう！

□ 荷物・家財の整理

不要な荷物の処分を少しずつ進めておくことで、残された家族の負担を減らすことができます。



□ 庭木の手入れ

庭木は放置するとすぐに繁茂し、近隣へ迷惑をかける可能性があります。日頃からの手入れが大事です。



□ 資産の整理

預金口座や不動産などの資産、ローンや保険の内容などを整理しましょう。相続トラブルの防止にもなります。



□ 家の修繕・シロアリ駆除

屋根・外壁・設備などの修繕やシロアリ駆除を行うことで、家の資産価値を保つことができます。



□ 管理方法の検討

空き家になったときに誰が管理するのかを家族や親族で話し合しましょう。



□ 登記の整理

不動産登記簿を確認し、実際の所有者と名義人が異なる場合は、相続登記を済ませておきましょう。



□ 利活用の検討

空き家になったら自分たちで使うのか、それとも売却や賃貸などを行うのかを検討しましょう。



□ 成年後見人の利用

所有者本人が、認知症などで判断能力が衰えた場合、成年後見人制度を利用して財産を守れるようにしておきましょう。



Memo

我が家のことを家族で話すタイミング

家族で話をするきっかけは、家族の関係によって様々なため、自分に合ったタイミングで話すことが一番です。一気に話すことが難しい場合は、日常会話から少しずつ話してみましょう。ただし、所有者の判断能力のあるときに話すことがポイントです。

主なタイミングの例

- ・子どもが就職や進学で家をでて夫婦二人になるとき
- ・子どもが結婚し、同居か別居を考えるとき
- ・両親が高齢になったとき
- ・両親のどちらかが施設に入所したとき
- ・両親のどちらかが亡くなったとき

利活用の選択肢

住まいの利活用方法は人それぞれです。今回は5つの選択肢を紹介します。また、次ページ以降には、リノベーションを行い利活用している4つの事例をご紹介しますので、参考してみてください。

① 自分で使う・住み継ぐ

建て替えや住み替えを行わず、自分や子ども、親族が使用し続ける方法です。住居や趣味、仕事の空間としての利用や、週末にゆったりと過ごすセカンドハウスとしての利用方法などがあります。

事例1(6ページ)・事例2(8ページ)



② 売却する

家を売却し、新しい所有者に住まいを活用してもらう方法です。築年数の経った住宅でも購入者がリフォームやリノベーション、DIY等を行うことで、新築住宅のように生き返るケースもあります。

事例3(10ページ)



③ 賃貸する

家を所有し続けたまま、新しい利用者に活用してもらう方法です。リフォームやリノベーションをして賃貸したり、借主が自由に手を加えることを許容して賃貸することもできます。

事例4(12ページ)



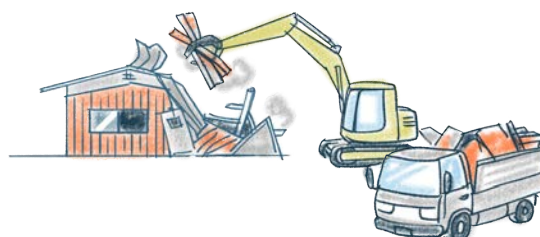
④ 管理する

家を所有し続けたまま、管理していく方法です。将来的に使用するときまで、適正に管理しましょう。



⑤ 解体する

空き家を解体して土地を活用する方法です。土地の活用方法が決まっている場合や空き家の老朽化が進んで管理が難しい場合に解体という選択肢ができます。



Case 001

住み継ぐ

K 様ご家族

工事費用：1100 万円（税込）
 形態：持ち家のリノベーション
 築年数：111 年
 施工期間：3 ヶ月
 物件種別：一戸建
 家族構成：ファミリー
 面積：165.00 m²

築 111 年の古民家を リノベーションした事例

Q. リノベーションして住み続けることになった経緯をお聞 かせください

実家の隣に明治時代から建つ築 100 年以上のこの建物がありました。元々家主さんが住んでいた家を譲り受けた形です。10 年くらい前に関東から家族で帰ってきて、1 年くらい近所のアパートに住んでましたが、この建物が空き家になって使っているよということで、当初はリノベーションせずにそのままの状態で家族で住み始めました。5～6 年前に私がやってる美容院の内装でお世話になっていた施工会社に相談し、リノベーションすることにしました。施工期間は 3 ヶ月ほどでした。

全体をリノベーションするとなると結構な見積になりましたが、必要最低限の計画に変更したら 1,000 万くらいに抑えることができ、それだと月々の支払いも 5 万円くらいに

なるので、アパートの家賃より安くなりました。おかげで多趣味な私としては何も我慢することなく暮らせています。リノベーションしていない部屋もありますが、元々広いので問題ないです。

Q. 新築の選択肢はありましたか？

今は隣の実家に住んでいる母が、この家が好きで大切にしていましたから、建具とか梁とかを活かしたリノベーションをしたいと思います。なので新築は考えなかったですね。それに私が DIY が趣味なので、壁も合板仕上げにしてもらって、後から色々できるようにしました。子どもたちは当初新築が良いと思っていたみたいですけど（笑）。

Q. リノベーションして良かったことと大変だったことは？

良かったところは、とことん家をいじることができることです。おもちゃみたいな感じで DIY を楽しんでいます。大変なことは、昔の家なんで夏は良いんですけどやっぱり冬は寒いことですね。あと広すぎるのかな。子どもが 4 人いるので今は良いですけど、これからどんどん巣立っていくと思うし、将来的には減築も考えますね。あ、でも庭が益々広がるので草取りが大変になるかも。



02



03



Before

01



04

01. ダイニングキッチン。元は北にあったキッチンを南のウッドデッキのそばに
 02. 造作カウンター付きのキッチンでは家族の会話も弾みます
 03. 日当たりの良い角部屋は趣味のプランターコーナーに。ゆとりある空間
 04. 天井を抜いて2間続きのリビングへ。DIYでボールを取り付け、消防士のように2階から降りることができる。お子様たちもワクワクなお家になりました

Q. こだわったところは？

工務店さんには50点の家を作ってほしいとお願いしました。自分たちでいじれる余白のある家にしたかったので。週休2日の内1日はだいたい家でDIYしています。家具をなるべく置かずに「見せる」収納も私が作りました。と言うのも、子どもたちに片付ける習慣を身に付けてほしいと思ったのが始まりで、日々子どもたちの動線を観察し、帰宅したらこころにカバンを置くとスムーズかなあとか考えながら、壁掛け収納を作ったりしてます。子どもが思惑通りに片付けてくれると「よっしゃ!」と思う(笑)。

Q. お気に入りのポイントは？

土間空間ですね。元々車庫と建物の間の外部空間だったんですけど、屋根を付けて車庫と一体化してもらいました。キャンプ道具やDIYの道具を収納してます。土間から入る方が使い勝手が良いため、シューズクロークの棚を自作で取り付けました。なので今は、本来の玄関の方はほとんど使いませんね。今日もみなさん土間から入ってもらった(笑)。

あとはリビングですね。ブランコと登り棒があるので子

どもたちはとても気に入ってくれています。天井を抜いて吹き抜けにしているので、屋根裏のロフトへ登り棒で昇り降りできます。

Q. 中古リノベーションを考え中の方へアドバイスをお願いします

うちの場合、妻の意見を取り入れたリノベーションを心がけました。特にキッチンは妻の要望で機能的な物を導入しました。子どもが4人居るので食洗機も導入したかったし。家はやっぱり奥さんが居心地が良いのが一番だと思います。テイストよりも機能的であることを優先することもあります。子どもたちがちゃんと片付けることができると妻も楽になる訳だから、DIYする時は必ず妻に意見を聞いてからやってます。まあ女性が居心地の良い空間だと家庭はうまくいくと思いますよ。結局リノベーションでも新築でも奥さんが笑っていられる時間が長い方が絶対良いですから。

50点の状態から、楽しみながら100点の家を目指し、日々成長を続けるK様邸。世代を超えてこれからも住み継ぐ家になることでしょうか。家庭円満の秘訣もとても参考になりました。ありがとうございました。



Case 002

自分で使う

N 様ご家族

工事費用：1600 万円（税込）
形態：持ち家のリノベーション
築年数：41 年
施工期間：5 ヶ月
物件種別：一戸建
家族構成：二世帯
面積：85.90 m²

半壊した二世帯住宅を リノベーションした事例

Q. リノベーションを行った経緯をお聞かせください

N 様：築 20 年以上の空き家物件を、2 世帯で住むために 15 年ほど前に購入しました。市街地から車で 10 分くらいで利便性も良く、おまけに眺めも良かったので。中古住宅購入を機にそれまで別々の場所に住んでいた両親を 1 階に、私たち家族が 2 階に、購入したままの状態に住んでいました。リノベーションをするきっかけは熊本地震です。半壊状態になり、手放すかどうかと色々検討した結果、思い切ってリノベーションをしようということになりました。

奥様：以前は洗濯機置き場も学生アパートみたいに外だったんですよ(笑)。それに造りが古くて室内も暗かったので、本当に色々な願望がありました。

N 様：それで妻が A 社さんを見つけて、「ここでリノベーションをやりたい!」と。それで一応色々な住宅メーカーや工

務店、住宅展示場も見回りしましたが、やっぱり A 社さんが一番自分達にマッチしていました。

Q. リノベーションして良かったことと大変だったことは？

N 様：以前の我が家を知っている友人たちは、あまりの変わり様に皆びっくりしますね。反応を見るのが楽しい(笑)。実はリノベーション計画の前に大型のソファを買っちゃいまして、そのソファをどう置けるかがプランニングのポイントでした(笑)。スペースが限られているので設計も難しかったと思いますよ。設計士さんに何度も直してもらいました。

N 様：私はほぼ毎日現場に行きました。工事が始まってからも、食器棚やキッチン収納も自分で見つけてきて、これを入れたいとか、その都度設計士さんに相談しました。本当にめんどくさいお客ですよ。でも、設計士さんは最初から「絶対無理」とは言わないんですよ。私たちの意見をちゃんと受け入れてくれて、提案してくれる。そういう対応が嬉しかったし、そういうやりとりを重ねて信頼感が増えました。おかげさまで一点の後悔もない我が家ができました。

奥様：主人が喘息持ちで、実は熊本地震の後、肺炎を起こしちゃったんです。入院もできなくて大変でした。古い



02



03

01. 天井を抜き開放感のある空間へ生まれ変わったLDK。梁の上部に間接照明
 02. 念願のIH鉄板のある造作キッチン。楽しみが広がります
 03. 眺望を活かしたリビング。リノベーション前に購入していた大型ソファも最適プランニングで快適空間に
 04. 高台にあるN様邸。外壁もブルーのガルバニウム鋼板でモダンな雰囲気に
 05. 工事中にロフトに変更してもらい、ワンちゃんたちと一緒に寝ることができる寝室。アイデアと熱意で理想の我が家に生まれ変わりました

01



04



05



Before

家で冬場はものすごく寒かったし、これはなんとかしなくちゃって。今は断熱がしっかりしているから安心しています。そして洗濯機も室内に持って来られたのも良かった(笑)。

Q. こだわりのポイントはありますか？

N様：私はこのキッチンですね。どうしても業務用のIH鉄板を入れたかった。プライベートでは料理人として来客をもてなすというより、一緒に料理を楽しみたい。大人も子どもも一緒に楽しめる参加型の食事会を開きたい。そういう楽しい時間を作ったかったんです。工事完了後は毎週のようにパーティーでした。本当に楽しくてしょうがなかったです(笑)。孫が泊まりに来たら、鉄板でパテを焼いて朝からハンバーガーを食べさせたり。念願が叶いました。

奥様：私はダイニングの小上がりの畳スペースが気に入ってます。大工さんに作ってもらいました。5～6人でゴロゴロ座っても平気です。そもそも和室を作るスペースもなかったし、普段使わない部屋になったら勿体無いじゃないですか。そして、この景観を活かす大きな窓もこだわりポイントです。そして裸足で過ごしても気持ちが良い無垢材の床。あげたらキリがないですね(笑)。

Q. 中古リノベーションを考えた方へアドバイスをお願いします

N様：遠慮があるとイメージ通りにならなかったりするので、工務店さんには全力でぶつかった方がいいです(笑)。

奥様：大型犬可の仮住まいマンションを探すのが大変でした。簡単に見つかるだろうと思ってましたが、熊本地震の後だったせいもあり、なかなか見つからなかったんです。

N様：そうだ、それが一番難しかったね。それに、私たちみたいに2世帯住宅を希望するなら中古住宅リノベーションがおすすめです。2世帯だと特に水回りも費用が2倍になるので、必要な部分のみを工事できるリノベーションの方が、一から新築するよりもリーズナブルだと思います。それからリノベーション前に家族の意見をまとめることは重要な。それぞれの意見を擦り合わせておいて、後悔ポイントの芽を摘んでおくことです。

納得いくまで遠慮なく自分たちの要望を全て伝えたN様ご家族。妥協のないリノベーションは、まさに快適で後悔のない住まいづくりの方程式だと実感しました。

Case 003

売却する

S 様ご家族

工事費用：1200 万円（税込）
形態：中古を買ってリノベーション
築年数：45 年
施工期間：2.5 ヶ月
物件種別：一戸建
家族構成：ファミリー
面積：96.12 m²

売却された中古住宅を購入し リノベーションした事例

Q. 中古住宅を購入しリノベーションした経緯をお聞かせ ください

実は高校生の頃から『将来はこういう家を建てたい』と、雑誌や家の写真を集めるのが趣味で、あと古着みたいな年月を重ねた雰囲気が理想でした。でも新築住宅をこの辺りで建てるとなると土地と併せて結構な金額になるので、建物をこじんまりさせるかコストダウンするしか方法がない。建て売りとかも全部検討しました。その中で中古住宅を購入しリノベーションするという選択肢もあることを知りました。中古住宅でも、その家の雰囲気を残しつつ、素敵にリノベーションできることがわかって、それだと自分たちの想いがある程度達成できて、コストダウンばかりに意識を向けなくて良いかも知れないと思えたんです。

それでまずは場所を検討しました。不動産アプリで毎日調べたり、町の小さな不動産屋さんに足を運んだりもしま

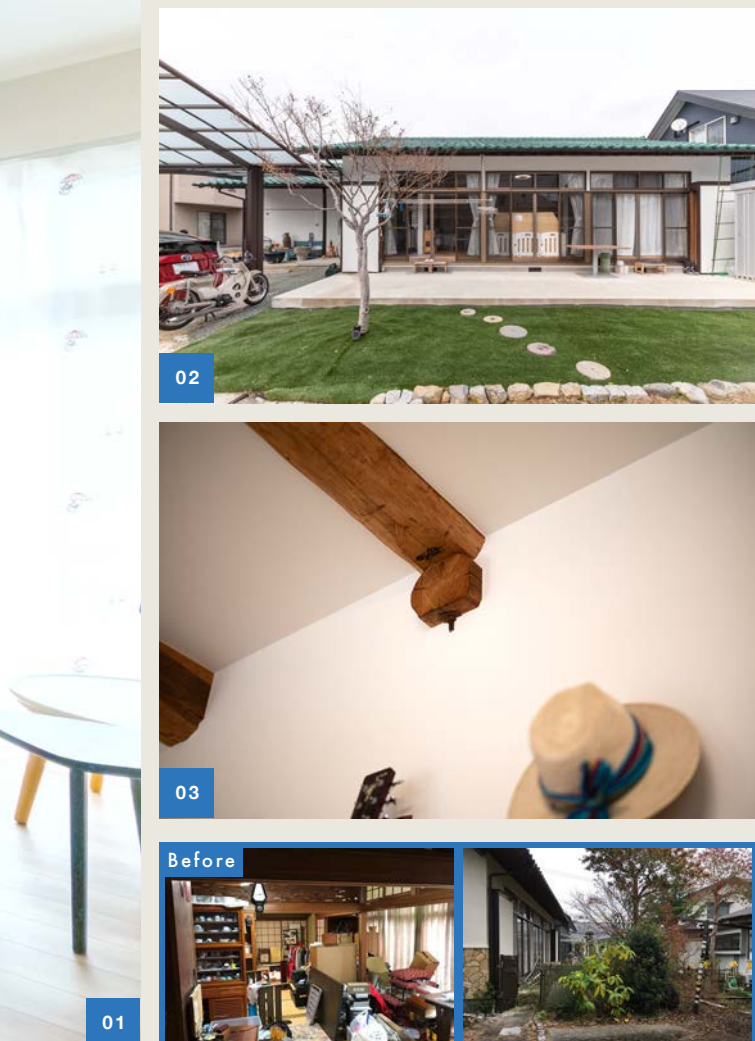
した。私と妻の実家や職場にもアクセスしやすい地域を検討しました。ちょうど子どもが産まれるタイミングでしたので、何かあった時に親を頼れるように。でも探してみると、住みたい場所には中々欲しい物件が見つからないんですよね（笑）。なので、空き家っぽい物件があれば、不動産屋さんに調べてもらったりもしました。

Q. 中古物件を購入することに不安はありましたか？

ありました。まず耐震性です。熊本地震から間もなかったので建物の基礎や構造のことをかなり自分で調べました。ご縁のあったリノベーション会社さんに、耐震性のことや不安だった部分を色々アドバイスをもらいながら、一緒に最適な中古物件を探しました。コミュニケーションをとりながら自分たちのイメージも分かってもらえていたので、物件が見つかった後の動きはかなり早かったと思います。

Q. リノベーションで良かったことと大変だったことは？

基礎や構造の事、耐震性を自分なりにちゃんと勉強したので、家に何かあった時にある程度自分で対応できると思います。DIY が好きで、最初から DIY をするつもりだったし、壁材や部材も色々調べて検討しました。



01. 解体で現れた立派な梁を活かしたリビングダイニング。緑側だった場所も一体化
 02. 外観は補修と塗装にとどめ年月を経た雰囲気。お庭も旦那様のDIYで作庭中
 03. 「梁が壁に入っているところ、大工さんがすごく頑張って綺麗に仕上げてくれました」
 04. 緑側だった場所にワークスペース。3間の和室をLDK+W.I.Cに変更し、明るく
 いつでも家族の気配を感じられるお家に。残した柱もDIYで有効利用

妻の要望で水まわり(トイレ、洗面台)は極力シンプルに。そのおかげで「掃除が楽」みたいです。

大変だったことは...、それも勉強したことですね(笑)。中古住宅のネガティブポイントを潰すために納得できるところまで、質問したり勉強したりするのが大変だったかな。シロアリとか躯体の被害がないか、壁や床を剥がしてみないと分からない部分はどうしてもあるので工事が始まって不安はありました。傾向としては水まわりさえしっかり押さえておけば、というのはあると思うんですけどね。

断熱をしっかりすれば、新築でなくても十分快適に過ごせるということを実感できています。

Q. こだわりのポイントがありますか？

リビング天井の梁です。工事中に「立派な梁が出てきましたよ～」と連絡があり、せっかくだから見せようという事になりました。大工さんたちも丁寧に施工してくださって。ほら、あの壁に梁が入っているところとか、すごく綺麗でしょう。おかげさまで梁が我が家のシンボルになりました。

あとはキッチンですね。システムキッチンを囲むようにモルタルの腰壁を作りました。プランニングは妻と一緒にアイデアを出し合いながら進めました。妻に毎回許可を貰

う、みたいな作業が多かったです(笑)。

Q. 中古リノベーションを考案中の方へアドバイスをお願いします

住宅の勉強はした方が良いです(笑)。

あと古い住宅地だとすでにコミュニティが形成されているので、ご近所付き合いとか色々楽な面もあります。地域に溶け込みやすい。あと、自分の理想を形にしたいけれど、それを実現するためのプロセスや手段が分からないから、新築に流れ着いてしまう方は多いと思います。そこをめんどくさいと思わないで自分で建てるんだっていう気概と、親身にアドバイスをいただけるリノベーション会社と一緒にすれば、理想の住まいは手に入ります、きっと。

中古住宅の、夏や冬の快適さ、過ごしやすさも、リノベーションする前にしっかり設計することで、コスパ良く自分たちの理想の家を建てることができます。

築年数を経た中古住宅でも、家づくりの理想と熱量を持った方が手を入ると、こんな素敵な住まいになるので
 すね。とても参考になりました。S様ご家族の皆様、ありがとうございました。



Case 004 賃貸する

管理物件

工事費用：450万円（税込）
形態：リノベーション賃貸
築年数：48年
施工期間：3ヶ月
物件種別：一戸建
家族構成：二人暮らし
面積：77.00㎡

リノベーションで収益物件に 生まれ変わった事例

不動産管理業者：Uさんに聞く

**Q. Uさんがこの物件（物件名：クサカムリハウス）を
管理することになった経緯をお聞かせください。**

東京にお住まいの家主さんから、20年近く空き家になっていた実家のことでご相談がありました。初めは売却したいということだったんですが、敷地への引き込み道路が私道だったので、希望価格での土地の売却は難しいだろうということになりました。それとお話を伺っている中で、建物への愛着とかストーリーがたくさんあって、結果的にリノベーションを施して賃貸にする方向になりました。85坪の敷地に2棟の建物があったのですが、老朽化と熊本地震の被害で1棟は解体しました。おかげで駐車場は4、5台は停められますし、家庭菜園やαのスペースもあります。

Q. 今も賃貸稼働中ですか？

はい。セカンドハウスを探されていた方が「何かおもしろい物件ないですか？」と、うちにご相談があったタイミングで、ちょうどリノベーション前のクサカムリハウスをご覧になって、一目で気に入られました。

Q. リノベーション前の状態を見て借りることを決められたのですか？

すごいですよね（笑）。だからリノベーションをするに当たっても借り手の方のご要望を盛り込むこともできました。ワンちゃんを飼われていたし、アウトドアな趣味もお持ちだったので、広い玄関土間とシューズクローク、それと階段下収納も土間と繋がる間取りにしました。1階は壁を取り払って土間＋ワンルームです。新築の注文住宅ではここまで思い切ったことができない気がするけど、中古戸建てだからこそ大胆な間取りも可能な気がします。

Q. リノベーションで大変だったことはありますか？

クサカムリハウスはその名前の通り、2階の屋根までツタが絡まっています。そして日々成長しています（笑）。取り払うこともできますし、外壁の塗り直しも検討しましたが、最小限の予算で最大限のパフォーマンスを形にするた



01. キッチンとダイニングテーブルもお揃いで造作。バス・トイレなどの水回り設備も一新
 02. ツタの絡まる外観はほとんどそのまま。内部とのギャップがこの家のアイデンティティ
 03. 玄関からそのまま続く広い土間。シューズクローク+趣味の道具もたくさん収納できる
 04. 柱周りのアクセントウォール、木製ルーバー、下がり天井などで変化のあるインテリアに
 05. 1階は壁をほぼ取り払いワンルームのLDK+土間という大胆な間取り。2階には主寝室

めに、外観はあえてそのままにしました。その代わり水回りも全て新しいものにし、造作キッチンと、極め付けはオーク材の無垢フローリングを敷き詰めました。おかげで外観とのギャップがもの凄いの住宅になりました。大変だったことって意外と思ひ浮かびませんね。楽しかったです。

Q. リノベーションを行い賃貸物件にする上で心がけたいことは？

やっぱり楽しむことじゃないですかね。可能性があるんだったら諦めずに、いろいろな方法を模索することでしょうか。不動産業に関わっていると、いろんな価値観のお客様がいらっしゃいます。うちに来られる方は特にそうかもしれませんが、DIYが好きだとか、理想の住まいのイメージをお持ちの方とか。多少不便でも工夫とアイデアで乗り切るバイタリティーのある方とか。それをおもしろがることができる方とか。

Q. 賃貸で収益物件にするための工夫は？

どんな物件でも必ず借り手や買い手が見つかるとは限りませんが、一般的に言われるのは立地とロケーションです。クサカンムリハウスは古かったですけど両方の条件を満た

していました。ただこの条件に当てはまらなくても借り手が見つかる場合もあります。私は“自分でも住みたいかどうか”で判断しています（笑）。あとはその物件の可能性と共に、メリットもデメリットも正直に見せる（伝える）。

Q. DIY 可能物件が人気なのですか？

現状復帰の必要がない場合、住み手がどんどんカスタマイズして、それがその物件の魅力になっていくんです。でも意外とそのまま住まわれる方もいます（笑）あとはペット可も人気です。最近は一買再販の話も頂きます。思い入れのある家を解体せず、買い取ってリノベして売ってほしいという依頼です。賃貸物件の需要もどんどん多様化していますし、空き家のことでお困りでしたらリノベーション賃貸も検討するのも良いと思います。

Uさんにお話を伺い、空き家を含む中古物件住宅の利活用の可能性の大きさを感じました。クサカンムリハウスの場合でも、家賃収入で建物の維持管理と、リノベーション費用も賄え、実質利回りは高めだそうです。

戸建て賃貸に対する価値観の多様化の中で、大胆なリノベーション中古住宅の需要は高まりつつあるようです。

住まい活用のための知識

「売買」

売買に向けた第一歩は？



不動産会社に相談することです。まず不動産会社に連絡を取り、物件調査をお願いしましょう。なお、複数の会社に相談した方が、様々な意見がもらえるので効果的です。

メリット



- ・大切な我が家を住み継いでくれる人を見つけることができる
- ・固定資産税や修繕費などの費用や管理の手間などがなくなる
- ・一時的にまとまったお金が得られる

デメリット



- ・解体は購入者次第なので、思い入れのある我が家を取り壊されることがある
- ・希望価格で売れないことがある

空き家の売買の方法は？

売買方法は、不動産会社と媒介契約を結び、**仲介**を依頼することが一般的ですが、不動産会社が買い取りを行い、リフォーム後に販売する**買取再販**を行うケースもあります。

その他、個人間（売主と買主）で**直接取引**する方法もありますが、後々トラブルが起きやすいため、不動産会社を間に入れることをおすすめします。

仲介

売主に代わって、不動産会社に買主を探してもらったり、売買契約書を作成してもらう方法。

メリット

- ・売り出し価格を自分で決めることができるため、比較的高く売ることが可能

デメリット

- ・価格設定やタイミングによっては、買主が見つかるまでに時間がかかることがある
- ・家が売れたときに仲介手数料が発生する

買取

不動産会社が買主になり、家を買って取ってもらう方法。

メリット

- ・買主を探す期間を省くことができるため、仲介より早く売却が可能

デメリット

- ・仲介と比べると、買取価格が低くなる傾向がある
- ・家の状態や立地によって断られるケースがある

「賃貸」

賃貸に向けた第一歩は？

売却同様、不動産会社に相談することです。まず、賃貸前に設備などの改修が必要なのか、賃料をいくらに設定するのかなどを相談してみましょう。物件によっては、水回りや設備などのリフォームを勧められることがあります。提示されたリフォーム費用を参考に工事を行うか検討しましょう。また、近年は、借主が自由にリフォームすることを許容して賃貸するケースもでてきています。

メリット

- ・建物を所有し続けることができる
- ・将来使用することができる
- ・家賃収入を得ることができる
- ・建物の管理を入居者に任せることができる

デメリット

- ・リフォーム等の初期費用がかかる
- ・固定資産税や修繕費などの費用がかかる

「知る」



インスペクションで家の劣化状況を調べよう

家を住み継ぎたいけど

「このまま住むことに不安がある」「補修工事が必要かわからない」と悩む方も少なくないと思います。そんなときに有効なのが「インスペクション」です。

インスペクションとは、既存住宅状況調査のことをいいます。講習を受講して、終了考査に合格した建築士の既存住宅状況調査技術者が、目視等を中心に住宅の劣化状況や不具合状況について調査を行います。

調査結果をもとに、補修工事が必要な箇所や改修すべき時期などについてアドバイスをもらい、利活用の参考にしましょう。

地震への強さを確認しよう

1981年5月31日以前の「旧耐震基準」

「旧耐震基準」で建築された住まいは、必要な耐震性能を有していない可能性があります。そのため、それ以前に建築された住まいを住み継ぎ、これから長く利用したいとお考えの場合は、建築士による「耐震診断」で耐震性を調べることをおすすめします。診断の結果、耐震性がないことがわかった場合は「耐震改修」によって耐震性を高める工事を行きましょう。

1981年

現在

旧耐震基準

新耐震基準

耐震診断を受けよう

できれば耐震診断を受けたい

⇒関連制度（16ページ・05）

「管理」



空き家管理のポイント

1. 近所への声掛け・お知らせ

空き家になることが決まったら、ご近所や町内会に連絡先を伝えましょう。家の様子を気にかけてくれることがあります。

2. 火災保険への加入

もしもの火災や盗難等に備え保険の加入をおすすめします。

3. 管理者の選択

自分達や親族が管理するか、もしくは管理事業者に依頼するか決めましょう。

自分たちで管理する

自分自身もしくは親族で、家の点検や清掃、換気・通風、庭木の剪定などを行う方法です。月1～2回ほどの作業が望ましいですが、無理のない範囲で管理を継続しましょう。

管理事業者に依頼する

遠方に住んでいるため管理に行くことが難しい場合や入院や施設への入所、体力的に作業が困難なときには、空き家管理サービス会社に管理を依頼する方法があります。

⇒関連制度（16ページ・03）

「解体」



空き家の解体へ進むタイミングとは？

- ・土地の活用方法がすでに決まっている場合
- ・空き家を解体し、更地での土地売却を行う場合
- ・空き家の維持管理に手間や費用がかかり、維持していくことが困難な場合
- ・老朽化が進み、倒壊の恐れが高くなり、改修等に対応できない場合 など

メリット

- ・土地を売却しやすくなる
- ・空き家の老朽化によるリスク・心配がなくなる

デメリット

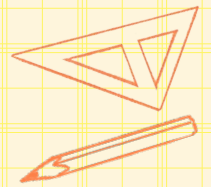
- ・解体費用がかかる
- ・敷地によっては、再建築ができない場合がある
- ・固定資産税の特例措置が適用されなくなる

解体費用について

住宅の構造や規模、敷地条件によって異なるため、複数の解体業者に見積もりをお願いしましょう。



住まいの支援制度



豊かな住生活の実現に向けた「住まい」に関する支援制度をご紹介します。

あなたの住まいの未来のために、支援制度を活用してみませんか？

中古住宅 & 空き家の融資制度

01

熊本市では、住まいの「購入」「リフォーム」「解体」などに関する融資を実施している金融機関の情報をホームページにおいて公開しています。



熊本県空家利活用マネージャーに相談

02

熊本県では、建築士で一定の講習を受け、空き家の利活用に関して専門的な知識を有する方を「熊本県空家利活用マネージャー」として登録しています。「空き家をどのような用途で有効活用できるのか?」「具体的な活用方法を提案してほしい!」など、空き家の利活用に関してのお悩みは、熊本県空家利活用マネージャーに相談してみてもいいかもしれません。



03

熊本市空き家管理事業者紹介制度

熊本市では、空き家の外観の点検や、除草などの管理サービスを行っている事業者の一覧を、市ホームページにて公開しています。事業者ごとにサービスの内容が異なりますので、詳しくは事業者ホームページ等にてご確認ください。

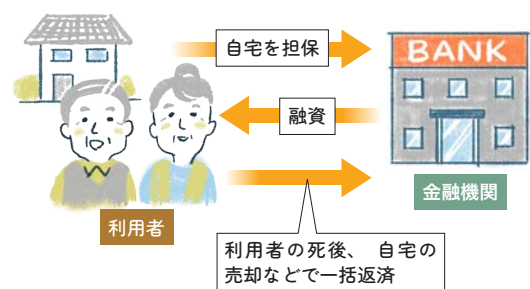


04

リバースモーゲージ

家の所有者が自宅に住み続けながら、その自宅を担保にして金融機関から融資を受けることのできる制度です。死亡時には自宅を売却して、融資の一括返済に充てることができます。

自宅を活用しながら生活を豊かにすることが可能です。詳しくはお近くの金融機関にお問合せください。



熊本市戸建木造住宅の耐震化事業

05

熊本市では、戸建木造住宅に対して、耐震診断士を派遣する事業や耐震改修工事費の一部を補助する制度を実施しています。詳しくは、住宅政策課 住宅支援班 (096-328-2449) までお問合せください。

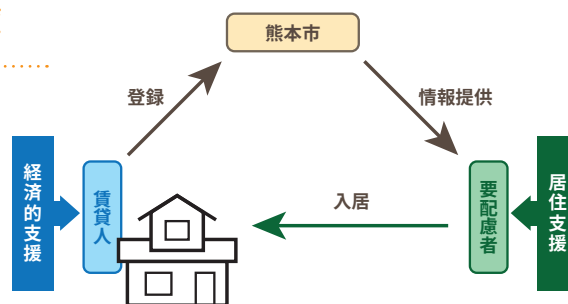


06

セーフティネット住宅登録制度

空き家・空き室の所有者が、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅（※）として、熊本市にその賃貸住宅を登録することができる制度です。

高齢者や障がい者、子育て世帯といった住宅の確保にお困りの方と、空き家・空き室をお持ちの所有者とをつなぐことができます。



要配慮者の入居を拒まない住宅（登録住宅）

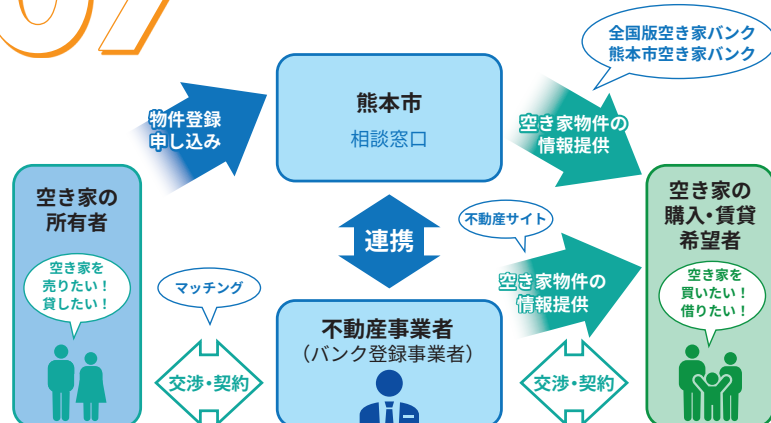
詳しくは、住宅政策課 住宅政策班（096-328-2438）までお問合せください。

※低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等であることを理由に入居を拒まない住宅。
拒まないとする属性等の範囲は所有者により限定することが可能です。



07

熊本市空き家バンク制度



空き家バンクとは、空き家を貸したい・売りたい所有者から市に提供された物件情報を空き家バンクに登録し、空き家を借りたい・買いたい利用者に提供することで、空き家の流通促進を図るものです。

あなたの空き家を、大切にしてくれる次の方へ託してみませんか？

熊本市空き家バンクのメリット

- **空き家の所有者と不動産事業者との引き合わせ（マッチング）を行います。** 購入・賃貸希望者との交渉や、不動産手続きは市と連携している不動産事業者が行うため、安心して手続きを依頼することができます。「どこの不動産会社へ相談してよいかかわからない」と売却・賃貸の第一歩が踏み出せない方に安心してご利用いただけます。
- **物件情報が広く発信されます。** 物件情報は、熊本市空き家バンク（市ホームページ）に掲載するだけでなく、全国版空き家バンクや連携不動産事業者の不動産サイトにも掲載しますので、空き家を利用したい方へ広く情報発信されます。

登録の注意点

- 市や不動産事業者が直接空き家の買い取りを行う制度ではありません。
- 既に不動産事業者と媒介契約を締結したり、広告等を行っている物件は登録をお断りしています。
- 連携不動産事業者と契約が成立しない等の理由により、空き家バンクに登録できない場合があります。

熊本市空き家バンク
ホームページ

各種ご相談窓口

登記に関すること

熊本地方法務局

☎ 096-364-2145

8:30～17:15 月～金（祝日除く）

相続人調査に関すること

熊本県行政書士会

☎ 096-385-7300

9:00～17:00 月～金（祝日除く）

相続・登記・成年後見に関すること

熊本県司法書士会

☎ 096-364-2889

8:45～17:15 月～金（祝日除く）

法律相談に関すること

熊本県弁護士会 法律相談センター

☎ 096-325-0009

9:00～17:00 月～金（祝日除く）

不動産取引に関すること

（一社）熊本県宅地建物取引業協会

☎ 096-213-1355

13:00～16:00 月・木（要予約）

（公社）全日本不動産協会 熊本県本部

☎ 096-383-9040

9:00～17:00 月～金（祝日除く）

不動産の売買・賃貸に関すること

熊本県賃貸住宅経営者協会

☎ 096-322-5581

9:00～17:00 月～金（祝日除く）

耐震診断、リフォーム（改築・模様替え）に関すること

（一社）熊本県建築士事務所協会

☎ 096-371-2433

9:00～17:00 月～金（祝日除く）

不動産の価格・利用に関すること

（公社）熊本県不動産鑑定士協会

☎ 096-385-5020

10:00～16:00 月～金（祝日除く）

土地の境界に関すること

熊本県土地家屋調査士会

☎ 096-372-5031

9:00～16:00 月～金（祝日除く）

解体に関すること

（一社）熊本県解体工事業協会

☎ 096-237-6944

9:00～17:00 月～金（祝日除く）

近隣の空き家に関すること

熊本市 空家対策課

☎ 096-328-2514

8:30～17:15 月～金（祝日除く）

セーフティネット住宅としての活用に関すること

熊本市 住宅政策課 住宅政策班

☎ 096-328-2438

8:30～17:15 月～金（祝日除く）

住宅の耐震化補助に関すること

熊本市 住宅政策課 住宅支援班

☎ 096-328-2449

8:30～17:15 月～金（祝日除く）

リノベーションに関すること

（一社）リノベーション協議会



発行元・お問合せ先

空家対策課

〒860-8601 熊本市中央区手取本町1番1号
Tel.096-328-2514