

「ただある空き家」から「使える空き家」へ
中山間地の空き家を借りて感じた、利活用促進のポイント



山あいの空き家を借りる、そこで感じたハードルは（写真はイメージ）

2年前の夏から、山あいの空き家を借りて暮らしている。人口減少が深刻で、確実に空き家の数が増えている中山間地だが、実際にお借りできるまでの過程は決してスムーズなものではなかった。特に、移住者のような地域につながりを持たない人が求める条件のそろった物件を探そうと思うと意外とハードルは高い。空き家率は全国で13.8%、岐阜県では16.1%（いずれも2023年、総務省「住宅・土地統計調査」）に達しており、とりわけ中山間地では選択肢が豊富にあるように映るが、需要と供給をマッチさせることは簡単ではないと気づかされた。中山間地の空き家活用にあって、どんなネックがあるのか。今回は、私自身の経験から紹介したい。

■山あいの空き家探しのリアル

空き家を探し始めたのは、岐阜県本巣市の「地域おこし協力隊」として活動していた2022年ごろだった。そもそも協力隊として山あいに移り住むことにしたのも、子どもたちとのびのび暮らしたいという思いが妻と一致したためで、当時住まいとしていた市営住宅から、近くの空き家への転居を検討するようになった。

貸してもらえる空き家を探すにあたって、この山あいでは全国各地の物件を多数取り扱うような大手不動産サイトはまず通用しなかった。ほかの多くの中山間地でも状況は同じだろうと思われるが、賃貸OKだとしても、そうしたサイトに情報が公開されている物件は少ない。市の空き家バンクもあるが、掲載されている物件の数は多くはなかった。

まれに空き家となった場所に賃貸で入居している方もいたが、きっかけは知り合いのつてというケースばかりのようだった。そのため、集落のどこに空き家があるのか、そこを貸していただいけそうかなど、詳しい情報はまったくなかった。

そこで、地域に長く暮らす方に相談してみた。相談に応じてくれた方は、親切なことに、集落内の空き家をわざわざリスト化してくれた。そこには10軒ほどの空き家の情報が並んでいた。当然、近くに空き家はたくさんあるだろうと思っていたので、このリストの中から希望に合う空き家を見つけられるだろうと踏んでいた。

だが、ここからが難しかった。実際に入居までスムーズに進めそうな空き家がほとんどなかったためだ。

理由は大きく三つに分類できた。第一に、老朽化が激しく、住むにあたって大規模な修繕が必要なケース。第二に、お墓参りや農地の管理など、所有者らが年に数回は使う機会があって完全には空き家ではないケース。第三に、仏壇や家具、荷物がそのまま残されているというケース。そしてそもそもの大前提として、いずれも不動産サイトに載っている物件ではないため、仮に上記のような課題をクリアできたとしても、所有者が賃貸を承諾してくれるかはまったくわからない状況であった。

せっかく空き家をリスト化していただいたが、どの家も上記のような理由に当てはまっていた。すぐには借りられそうにないと判断し、何らか状況が変化するまでしばらく時間をおいてみることにした。だが、1年近く待ったところで、空き家が向こうからやってくるようなことはなかった。

そこで思い切って、1軒の空き家の所有者に手紙を出してみることにした。地域の方に作成いただいたリストによれば、そこは所有者家族が畑仕事のために時々利用しにきているという空き家だった。

前述の通り、賃貸物件として市場に出ているわけでもなく、所有者の方に貸す意思があるのかどうかさえわからない。そのうえ、日常的には住んでいないものの、季節になれば畑仕事の際に使っているという事情もある。そんな状況で、ほとんどダメ元で、こちらの素性と「なぜ借りたいのか」という理由をなるべく丁寧に書いて手紙を送った。

投函から数日のうちに、所有者の方から電話が入った。「まずは直接話ができれば」とのお返事だった。日時を調整し、喫茶店でお会いした。お借りするのは難しいかと思っていたが、意外にも「家族のあいだでも、この家をどうにかしないといけないという話が出ていた

ところだった」という趣旨の話をされた。そしてその足で一緒に家を訪れ、中を案内してくださった。

ちょうど同じ時期、たまたま別の空き家でも進展があった。ある空き家を借りて入居していた方が転居することになり、その家が再び空き家になる見込みだという話を地域の方が教えてくれた。当時入居されていた方と所有者の双方に連絡を取り、見学の機会をいただいた。

結果的に、2軒の選択肢から選ぶことになった。空き家を探し始めた当初の目的の通り、子どもたちがよりのびのびと過ごせそうなスペースがある後者の空き家をお借りすることになった。

■空き家所有者の葛藤

中山間地で空き家を探し、そこに入るまでの経験を振り返ってみると、空き家が「ある」ということと、そこを借りて「使う」というところまでの間には大きなハードルがあると感じた。

あくまで私個人の一事例にすぎず、これをもって中山間地の空き家事情をすべて説明できるわけではない。それでも借り手として動いてみたことで、所有者側がなぜ空き家を貸し出せないのか、二つの要因を肌で感じることができた。

一つ目は、コストの問題だ。家財道具の片づけるのにも時間的・金銭的なコストがかかる。仏壇を処分するにあたっては「魂抜き」「閉眼供養」などと呼ばれる儀式があるが、こうした儀式はやはり費用がかかるうえ、親族らの同意も必要になってくる。また、賃貸物件にするために家屋の修繕までしようとするれば、相当な負担になってしまう。「市街地から離れた山あいに住みたいという人はいないだろう」と考える方も多く、ニーズが不確かな中でコストをかける判断はなかなかできない。

二つ目は、心理的な不安だ。仮に貸し出そうと思った場合でも、見ず知らずの人に家を貸すことには抵抗感を感じる。その抵抗感は、密で顔の見える関係が色濃い小さな集落こそ強いのではないだろうか。自らが所有する空き家に入った人と近隣住民との関係性にまで気を配らざるを得ないためだ。誰が入居するかわからず、「周辺に迷惑をかけることになるかもしれない」という懸念があると、貸し出すのになおさら二の足を踏んでしまう。

では、空き家バンクや不動産サイトで情報をオープンにしていない空き家所有者が、絶対

に貸したくないと思っているのかと言えば、きっとそうでもない。私がお手紙を書いてコンタクトした所有者の方のように、心のどこかに「どうにかしなければ」という思いを抱えているケースも十分に考えられる。

こうなると、借りたいと思う側のアクションが重要だということに気づく。所有者が抱えるコスト面や心理的なネックを取り除くような借り手のアクションが、空き家の利活用に一歩踏み切れない所有者の背中を押す可能性がある。

コスト面のネックを取り除く工夫で言えば、今回の私の場合、借り手の側が負担をする形で浴室など物件の一部を改修させてもらった。賃貸では、リフォームが必要な場合は所有者が負担して進めるのが一般的だ。通常の賃貸借契約の場合、借り手は退去の際に物件の原状回復義務を負うため、物件を自由に改修することができない。だが今回は、借り手の側が改修する代わりに、その原状回復義務を免除する契約内容にいただいた。契約書式は、国土交通省が提示している「DIY 型賃貸借」の手引きを参考にした。

◎国土交通省：[DIY 型賃貸借に関する契約書式例とガイドブックについて](#)

所有者にとっては大きな出費をせずに空き家を貸し出せるメリットがあり、借り手にとっては希望の空き家に住むことができるというメリットがある。所有者の背中を押す借り手のアクションが、お互いにとってのメリットを生むことになる。

また、空き家所有者の心理的な不安を解消するという点については、借り手の側が「怪しい者ではない」ということをわかってもらう必要がある。前述したように、中山間地の空き家所有者には「山あいに住みたいという人はいないだろう」と考える人も少なくない。そこを借りたいという人がいるのだとしたら、「いったいどんな事情なのだろう？」と懐疑的に受け止めるのも自然なことだ。

だからこそ、手紙を書いて素性を明かし、そこに住みたい思いを伝えるのは一つの有効な手段だと感じた。また、ご近所につながりがあれば、その方を経由してつないでもらうのも効果的だろう。

■利活用を進めるために

空き家バンクのようなプラットフォーム整備は自治体や不動産会社、地域に根ざした民間団体などの手により着実に進んでいる。だが、こうしたハード面のプラットフォームを整えて待っているだけでは、不動産需要が旺盛な市街地のようになかなかマッチングにはつなが

らない。

ここまで述べてきた個人的なエピソードは、あくまで私が地域の中で暮らしていたからこそ実現できた一事例にすぎない。住民との接点があったからこそ所有者にアプローチでき、結果として空き家を借りることができた。こうしたアクションができるのはむしろ特殊ケースだと言えるだろう。地域の外部から移り住みたいという人たちが、いきなり「所有者の背中を押すような働きかけ」などできるものではない。

ただ、この個人的な経験から得られる示唆があるとすれば、一歩踏み切れない空き家所有者が抱えるネックを解消する動きを誰かが担うことで、利活用につながる空き家は着実に生まれてくるだろうということだ。

「中山間地の空き家には今、山あい暮らしを望む人の需要がありますよ」と空き家所有者の背中を押し、賃貸市場に乗せていく動き。できるだけコストをかけないで、空き家の利活用につなげるノウハウの紹介。住民同士の関係が濃い田舎において、貸し手と借り手の信頼関係を醸成する働きかけ。

ハード面の整備に加えて、こうしたソフト面の役割を担うプレイヤーの存在を拡充させていくことが、地域における空き家の活発な利活用につながっていくと考える。

「地域にただ存在する空き家」を「使える空き家」に変えていくこと。空き家が増え続ける中で、そんな取り組みがますます重要になっていくのではないだろうか。