

購入から改修・DIYまで

全部みせます!

ぼくの空き家

活用体験

萩暮らし、はじめました。

古三堂

空き家活用



# はじめに

ぼくはヒロセ。いままで気ままに生きてきたけど、30歳を間近に控えて人生の軸足を置く拠点がほしくなった。ただでできるだけお金はかけたくない。そこで萩市の空き家情報バンクを利用して古民家探しを始めた。

もちろん、空き家を買って住むのにどれくらいのお金や労力が掛かるかなんて全く知らない。そんなぼくが身をもって体験したことを包み隠さず話したら、誰かの役に立つんじゃないかって思ったのでこの本を作った。こんなゆるいやつでも空き家を買えるんだってみんなにも思ってもらえたら嬉しい。

## ぼくが住む「三見」ってこんなところ！

萩市はいろんな顔を持つ町で、市街地、山、海沿い、離島など様々な場所がある。ぼくは田舎に建つポツンとした戸建てを想定してただけ、意外にも萩市街地から車で10分の「三見」に住みたい家が見つかった。

大好きな山と海と川が近くていい感じ。よし、決めた!! オープンスペースでいろんな人が出入りするなんでもアリなぼくの「秘密基地」をココにつくるぞ!



家から自然に囲まれた三見橋（通称眼鏡橋）まで歩いて10分。



日本海に沈む夕陽が見える海まで車で5分。癒やされるウ〜。



**プロフィール**

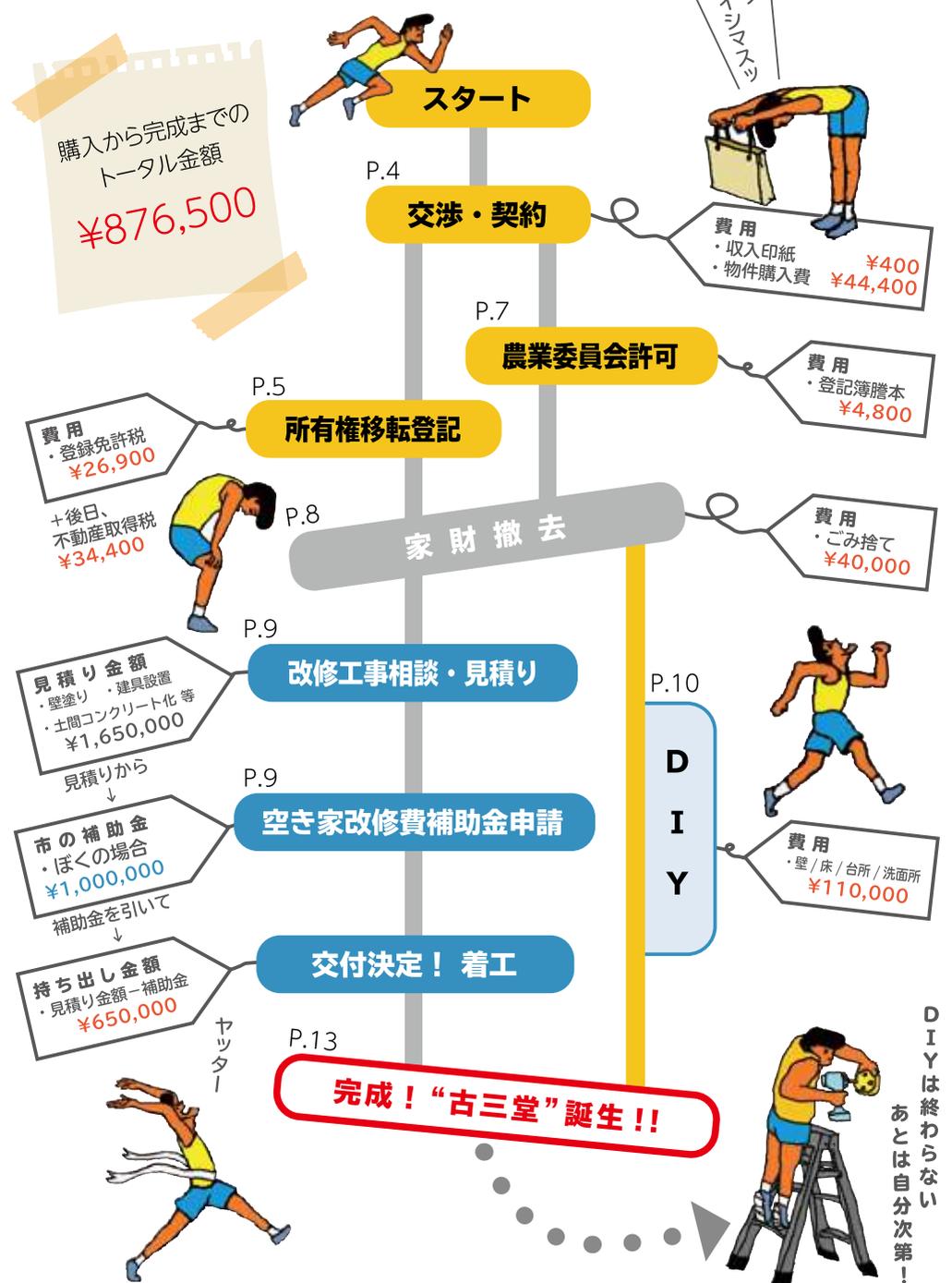
名前：広瀬 耕（ヒロセ コウ）  
 生年月日：1992年5月（ゆとり世代）  
 ※空き家購入時 28歳

出身地：山口県下関市  
 職業：萩市地域おこし協力隊（空き家活用担当）

**DIY歴：なし**

身長：175cm 体重：65kg  
 趣味：描画、映画、散歩

# 目次・流れ



# 家のスペック



## Checkポイント

- 構造：木造2階建て(瓦葺)  
雨漏りなし。構造体は堅牢。瓦はちょっとスレてる箇所あり。
- 宅地面積：278.05㎡  
固定資産税では200㎡がひとつの区切り。
- 延床面積：215.18㎡  
2階も含む。
- 農地面積：3,481㎡  
この面積は農地の権利移動時に重要!(P.7)
- 間取り：7DK+2S  
Sはサービスルーム、またはストレージ(倉庫)のこと。SoukoのSかと思ってた。
- 建築時期：昭和初期  
資料上は昭和1年だけど、恐らくもっと前かな…
- 水道：上下水道  
近年、下水整備があったそうな。よかった。
- トイレ：水洗/洋式  
リフォーム歴ありでめちゃキレイ。
- キッチン：プロパンガス  
…使ってた形跡がある。
- バス：薪  
蛇口をひねれど湯は出ない…毎日がキャンプ気分!?
- 空き家歴：平成25年～  
ぼくに会おうまで7年間お待たせ!!



## 間取り図



売値	物件情報登録時の宅地評価額で決めたい	評価額	登録免許税の算出に必要 (P.5)
● 売値と評価額 ● 固定資産税	¥1,300,000	● 宅地	¥1,190,054
● 固定資産税	契約書に盛り込む情報のひとつ (P.4)	● 家屋	¥155,297
	¥44,400/年	● 農地(田×2、畑×6)	¥301,736

# 交渉・契約

売主さんのお悩み… 県外在住、草刈り等の管理が大変、固定資産税が毎年かかる

**売主さん**

- ・売却時の手間と費用は掛けたくない
- ・他の土地も引き受けてほしい
- ・なるべく早く手放したい
- ・大切にしてほしい

**ぼく**

- ・なるべくお安くして頂きたい
- ・やる気と元気はあります

## 契約書作成!

今回は不動産会社を介さない取引なので、自分でネットにある雛形をいじくってカスタムした。そこで浮上したのが固定資産税の負担問題だ。固定資産税はその年の1月1日時点の所有者に請求がいく。ぼくの場合は4月1日を契約日としたため、本来ならば1月1日～3月31日分が売主、4月1日～12月31日分を買主が負担する契約を結ぶ。しかしながら、それだといろいろ面倒くさい。

でも、130万円も値引きしてもらってるし、「空き家改修費補助金」(P.9)を受けるためにも売買契約を結ぶ必要があるしなあ…

そこで、売買契約に関する手続きと年内の固定資産税を全てぼくが負担する方法を考えて契約書に明記した。

## 契約書に変更・追加したのはコレ!

- ☑固定資産税1年分を一旦全て売主に負担してもらって、売買価格で相殺
- ☑家財道具の所有権を明確にする内容
- ☑農地に関しては「農業委員会の許可(P.7)が下りた場合」という条件←やっかい

### 成立条件

- ☑家財現状渡し
- ☑農地も引き受ける
- ☑契約や登記の手続き等は全て買主が負担
- ☑家と土地を大切に
- ☑近所さん大切に
- ☑130万円⇒0円(実質)

### かかったコスト

**費用**

- ・収入印紙代 ¥400 (売買 ¥200\*・贈与 ¥200)
- ※売買価格により違う
- ・物件購入費 ¥44,400

**時間** 1週間くらい (郵送でやりとりした場合)

**反省点…**

宅地と家屋は売買契約、農地は贈与契約としたが、後から考えると売買契約にまとめておけばよかった。(P.5)

# 所有権移転登記

登記のようなややこしいものは司法書士に依頼するものというイメージがあったが、案外自分でもできるものだった。登記方法は調べればいくらでも出てくるが、ここではばくかなりの考え方でまとめた。



## 法務局に提出する必要書類

### 自分で用意するもの

登記申請書	申請用紙。正確な所在地、登録免許税の記入が必要
固定資産評価証明書	登録免許税の算出に必要な「評価額」が記載された書類で市役所課税課でもらえる ※委任状 2 が必要
登記原因証明情報	登記の目的と原因を書いた書類 ⇒今回は売買契約だから目的は「所有権移転」、原因は「誰と誰がいつ売買したから」という書類を作る
住民票	買主の分
農業委員会の許可証	農地がある場合にのみ必要

### 売主に用意してもらうもの

委任状 1	登記手続きに必要な一切の権限を認める委任状と印鑑証明
委任状 2	固定資産評価証明書取得のための委任状と印鑑証明
登記識別番号	物件のマイナンバーみたいなもの。いわゆる「権利書」
住民票	売主の現住所が現登記簿の記載と異なる場合は、売主の分も必要



## 登記に必要な金額を計算する ※登記申請書に記入するため

登録免許税 = 「課税標準」 × 「税率」

契約内容	物件	評価額	課税標準※1	税率※2	登録免許税※3
売買	宅地	¥1,190,054	¥1,190,000	1.5%	¥17,850
	家屋	¥155,297	¥155,000	2%	¥3,100
贈与	土地	¥301,736	¥301,000	2%	¥6,020

※1：評価額の1000円未満切り捨て  
 ※2：税率は変わるかも  
 ※3：100円未満切り捨て

**注意！ 土地・家屋と売買・贈与で税率が変わる**



**反省点...**  
 贈与の土地も、1円でもいいから売買契約にしておけば税率1.5%で1500円安くなった。ちえっ。

### かかったコスト

**費用**  
 ・登録免許税  
 ¥26,900  
**時間** 1週間

## 用語解説

地目	土地の種類。家を建てるための土地なら「宅地」。「田」「畑」「山林」「雑種地」などいろいろ。
登記	不動産の登記は権利関係を公に明らかにするためのもの。公の帳簿に記載するイメージ。「はい皆さーん。ここはこの人のものですよー」って感じ。契約とは全く別物なので注意!
固定資産税	家や土地を持つだけで毎年かかる税金。評価額から算出される。
評価額	土地や家の価値。これをもとに税金やら色々決まる。所在地や構造、面積等様々な要素が絡む。(いつだれが決めるのだろうか?)
農業委員会	農地の保全や農地に関わる許認可業務などの農地事務を行う行政委員会。ここでは贈与契約による農地の権利移動でお世話になる。
課税標準	税金の計算の基となる額。所有権移転登記の場合、評価額を基に課税標準が決まる。

評価額の1000円未満を切り捨てたのが課税標準だったり、評価額の2分の1が課税標準だったり。同じ「課税標準」という言葉でも内容が違う場合があるから注意が必要だ。それを理解するまで、ばくはかなり混乱した…。



### ついでに...



## 取得税も計算してみよう

不動産を取得したら4か月目以降に不動産取得税の納付があるので、今のうちに計算しておこう。中古住宅購入時の軽減措置というものがあるが、耐震基準などの条件があつてばくの空き家は対象外だった。

不動産取得税 = 「課税標準」 × 「税率」

物件	評価額	課税標準※1	税率※2	不動産取得税※3
宅地	¥1,190,054	¥595,000	3%	¥17,850
家屋	¥155,297	¥155,000	3%	¥4,650
土地	¥301,736	¥301,000	4%	¥12,040

※1：宅地の課税標準は特例措置により評価額の2分の1に。その他は評価額=課税標準。1000円未満は切り捨て  
 ※2：宅地および住宅の税率も本則では4%だけど、ばくが購入した時点では特例措置で3%だった。税率は3年ごとに改正される  
 ※3：100円未満切り捨て

## 農 業 委 員 会 許 可

今回、家以外も引き受けたため、農地もついてきた。ただ、農地は農業委員会の許可がないと所有権移転登記はできない。農業委員会の目的は『農地の保全』。農業をやらない人の下に農地がいくと、草ボーボーになるのが目に見えている。そのため農地を取得した際には「ちゃんと営農しますよ」という証明が必要なのだ。詳しくは農業委員会に相談してみてね。

ざっくり説明すると、営農するという説得材料は所有する道具、家から農地までの距離、何を植えるか、何時間費やせるか…などなど。



### 権利移動できない農地もある？

農地の権利移動には『下限面積要件』というものがあり、萩市ではこれが3000㎡。要するに、3000㎡以上の農地でないと所有権移転登記ができない！それでも萩市は農地法で定められた面積よりも緩和されている方だが、普通の人には絶望的。

そこで朗報！空き家情報バンク登録物件を取得した場合に限り、下限面積要件が100㎡に引き下げられる措置に注目だ。

ぼくの場合は空き家情報バンク経由かつ農地面積が3000㎡以上あったので、どちらにも該当した(ま、いずれにせよ営農計画書作成やその他の手続きは必要なのだが)。

なんだか農地のせいでまどろっこしいと感じるかもしれないが、これも農地を守るための大切な決まりごと。生半可な気持ちで農地を手に入れないのはそれなりの理由があるのだ。と、言いつつ最近草刈りサボってぼくの農地が…農業委員会に怒られちゃう。今年こそ野菜作ぞ！

草ボーボーでは農地として認められるか不安なので、とりあえず草刈りに励むヒロセ…



👍 短パンで草を刈るのはやめましょう。

### 契約が先？ 農業委員会許可が先？

これがちょっとややこしい。ニワトリが先かタマゴが先か問題に突入する。結論から言うと、空き家情報バンク経由の物件の場合、契約書を作る段階で「農業委員会の許可が下りた場合」という条件を盛り込み、その上で契約しておくといよい。農業委員会の許可には時間がかかるから、売主と交渉を始めたら早めに相談に行くべし。

#### かかったコスト

##### 費用

・申請料 ¥4,800  
農地の登記事項証明書1通  
¥600×農地8筆分

##### 時間 1~2か月

農業委員会の総会が月に1回。  
そこで可否が決まる

## 家 財 撤 去

ごみ捨てって考えるだけで面倒だけど、思い切って始めると部屋がスッキリして楽しくなってくる。通常のごみ出しだけでなく、自分で持ち込んだり業者に依頼したりと、自分に合った方法を見つけてごみ捨てライフをエンジョイしよう！

### ■萩・長門清掃工場 (はなもゆ)

種類	燃えるごみのみ (指定ごみ袋に入れる必要なし！)
方法	持ち込んで重さを量ってごっそり降ろすだけ
料金	10kg ごとに ¥100 (個人の場合)
特徴	かさばる衣類や布団や空き箱等でも、ごみ袋不要だからごっそり捨てられる。気持ちいい。

### ■萩第二リサイクルセンター

種類	通常のごみ出しで出せるもの
方法	通常のごみ出しと同じ形で持ち込む
料金	無料 (指定ごみ袋が必要)
特徴	ごみ収集の曜日に関係なく持ち込めるため、収集頻度が少ないものでもすぐ片付く。

### ■不用品回収業者 (鉄くず専門)

種類	金属類全般
方法	呼んだら回収に来てくれる
料金	無料
特徴	ごみ取りに来てくれるのになんで無料？って思うが、鉄は重さで金になるらしい。それなら納得だが、それでも「本当にいいんすか？」ってなる。ありがたや。

### ■古紙回収業者

種類	紙類 (本・雑誌・チラシ・新聞紙・段ボール)
方法	持ち込んで重さを量って指定場所に降ろすだけ
料金	無料というかわむしろちょっと貰える
特徴	重さでちょっとお金もらえるらしいので持ち込んでみた。軽パンに4分の1くらい乗せて行くと¥460もらえた。これでごみ袋が買える。



### リサイクル家電の捨て方

種類	リサイクル家電 4品目 (冷蔵庫・洗濯機・テレビ・エアコン)
方法	サイズ、容量、メーカーをメモって郵便局に行き、リサイクル料を払ってリサイクル券をもらい、メーカー指定引取場所に持って行く。
料金	容量、メーカー等で違うが、普通の家庭用冷蔵庫 ¥4,000、ブラウン管テレビ ¥3,000、ちっちゃい冷凍庫 ¥3,000 くらいだった。結構高いけど環境のためと考えると惜しくはない(と、己に言い聞かせる)。

空き家情報バンク登録物件の所有者(売主・貸主)は次の支援が受けられる。※要件あり

【空き家家財道具等処分費補助金】  
家財道具の処分・搬出に係る費用の一部を補助。  
※補助率 1/2、上限 10万円

#### かかったコスト

費用 ¥40,000

時間 200時間(1か月)

人員 2~3人(ほぼ1人)

# 空き家改修費補助金

萩市には移住者向けの補助制度がある。ぼくの場合は3分の2補助対象で上限が100万円だった。

当初、50万円の手出しで150万円の改修工事ができる!と思っていたら補助対象経費に消費税は含まれないことがわかった。つまりぼくは手出し65万円で税込み165万円の工事ができるわけだ。予算を組む時は消費税に注意が必要なので覚えておこう。

空き家情報バンクを活用して物件を購入または賃借した場合、次の支援が受けられる。\*要件あり

『萩暮らし応援事業補助金』（空き家改修費補助）  
市内事業所等が施工する工事費の一部を補助。  
\*補助率 1/2 ~ 2/3、上限 200万円

『がんばるリノベ応援事業』  
自ら行う改修工事に係る費用の一部を補助。  
\*補助率 1/2、上限 30万円



## 合計150万円（税抜き）でなにができるのか? /

### 0を+1にする工事 かっこよくなるため

- ・ガラス建具設置 20万円
- ・建具設置に伴う木工事 30万円
- ・土間コンクリート化 20万円
- ・壁塗り 40万円
- ・足場設置 10万円



### -1を0にする工事 生きていくため

- ・電気工事 10万円
- ・配管整備 15万円
- ・瓦補修 3万円
- ・その他 2万円



## 土間コンクリート化

地域の交流拠点とするべく土間のオープンスペースを作ったので、そこに開く壁や柱、照明の工事が大半を占めた。物件の状態からすればそのまま住めたが、実際あのままだったら住もうとは思えなかったかもしれない。



## 壁塗り

内訳からも分かるように壁塗りに結構かかる。安価なボードを張るという方法もあったが、土壁の雰囲気を活かしたいと考え左官職人に依頼。職人の技術にかなうものはない。



## 建具設置・木工事

既存のアルミサッシから木枠のガラス建具に一新! 大きなガラスが解放感抜群でオープンスペースにぴったり。柱の束石には裏庭に転がっていた石白を利用。大工さんの手際の良さにもびっくりした。



「裏庭の石白」が「玄関柱の束石」に変身!!

## DIYチャレンジ

これはあくまで持論だけど、やってもやらなくてもいいけど、やったほうがいいことをやる、それがDIY。時間と手間はかかるけど、だんだんと自分の好みに仕上げていくうちに、「空き家」から「ぼくの家」に生まれ変わって愛着がわいてくる。



## 解体

改修工事を予算内に収めるため、基本的に天井や床の解体作業は自分で行った。足場が設置されてるうちに高所作業を済ませることが重要。



DATA	
費用	-30万円
時間	3日
人員	2人
むずかしさ	★
めんどくささ	★★★

- ✓ 邪魔にならないよう大工さんの段取りをしっかりと確認。
- ✓ ヤバそうな柱は抜いちやダメ。プロに相談。
- ✓ 上手に解体すれば、材料が他で再利用できる。

・ 壁塗り ・

昔ながらのポロポロ落ちる繊維壁の上から珪藻土塗り。平日仕事があっても準備や片づけは一人で夜な夜なできる。塗りの当日は人を集めてワイワイと一気にやってしまう。最初はめちゃ楽しかった。またやりたいかって？ 答えはNOだ！ (笑)



DATA	
費用	5万円
時間	5日
人員	3~4人
むずかしさ	★★
めんどくささ	★★★★★



・ 床張り ・

古くて歪んだ和室3部屋をフローリング化。板は知人からタダでもらったので実際は0円(費用の3万円ってのは普通に張ればこれくらいかなという目安)。家の歪みに合わせての微調整が大変だったが、それ以外は簡単な作業。ただ、決して楽しくはない。

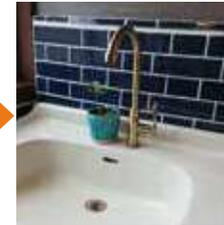


DATA	
費用	3万円/部屋
時間	2日/部屋
人員	1人
むずかしさ	★★★
めんどくささ	★★★★★



・ 洗面所 ・

オシャレは足もとから。空き家は水回りから。古い家でも水回りがキレイだと締まって見える。その他の場所の古さも味に思えてくる…多分。壁・照明・蛇口・棚とやること盛り沢山だったが、小範囲なので飽きずにできた。



うすピンク色のタイル諸々を一新。なんと、タイルの上からタイル貼れちゃいました。

DATA	
費用	2万円
時間	2日
人員	1人
むずかしさ	★★★★★
めんどくささ	★★

・ 台所 ・

土間を活かして水で流せるキッチンに。洗面所で余ったタイルと貰ってきた板だけでそれっぽくなった。やはりちょっと良い塗料は大切。普通の本をランクアップさせられるのでコスパがよい。特にキッチンは人に無害ということも重要。しかしこの塗料、食べられるとか…本当に食に困ったら頂こうかな。



食べられるのか…

DATA	
費用	1万円
時間	2日
人員	1人
むずかしさ	★★★★★
めんどくささ	★★★

窓から庭が見えるキッチンと、フライパンを壁に吊るすのに憧れていた。あとはワイングラスを逆さに吊るしたい。(↑ミーハー)

# kosando 古三堂をご紹介します

今回、売主さんのご厚意と皆様のご協力で生まれ変わったばかりの空き家。その土間スペースは今、古三堂（こさんどう）として運営継続中だ。

古きよきものへの尊敬の念と三見地域の交流の拠点になってほしいという願いを込めてこの名前にした。いろんなイベントもやっているけど、ちょこっと座りたいたいだけでも、近くに来たらぜひフラリと寄ってもらえたら嬉しいです。



## オープン初日



地域の皆さんをお招きしてお披露目会を開催。テープカットならぬ障子張りをして、みんなで物件完成を祝った。



## プチコンサート



友人のヴィオラ奏者が遊びに来ていたので、ご近所さんをお呼んでプチコンサートを開催。

## ワークショップ

古着屋・靴屋・貝殻アクセサリ職人を同時に呼んでワークショップ開催。



## フリーマーケット



家財撤去の時にもったいなくて捨てられなかった食器類を大放出。

## みんなのティータイム

毎週火曜日にゆる〜く開放。空き家活用のアレコレ、相談に乗ります。自分の経験上の知識しかないので悪しからず。



### あとがき

空き家活用って、なんとなくこんくらい。思ったより大変であり、思ったより簡単でもある。あと、生きていくためにはお金を稼いで食って行かないとやら。家は完成したので次は暮らしを作ろぞ！



## ぼくの空き家活用体験

- 企画・発行 広瀬 耕 (萩市地域おこし協力隊)
- 協力 岡本 薫 (萩市地域おこし協力隊)
- イラスト ヒロセ コウ
- 編集 三枝 英恵
- デザイン 上田 晃司
- 印刷所 岩崎印刷所
- 連絡先 0838-27-0004(三見公民館)

2021年3月発行

# 萩暮らし応援べんり帳

## 空き家購入・ 改修費補助金



萩暮らし応援サイト

移住希望者からの相談・空き家の案内

■萩暮らし応援センター

☎0838-25-3819

移住支援のための各種補助金の相談・申請

■おいでませ、豊かな暮らし応援課

☎0838-25-3360

## 家財撤去

ごみの捨て方など

■萩市環境衛生課 廃棄物対策係

☎0838-25-3146

■萩第二リサイクルセンター

☎0838-24-5300

■萩・長門清掃工場(はなもゆ)

☎0838-26-8716

リサイクル家電

(エアコン・テレビ・冷蔵庫・洗濯機のみ)

■中国名鉄運輸(株)萩営業所

☎0838-22-0707

## 契約・登記



萩支局

所有権移転登記の相談・申請

■山口地方務局 萩支局

☎0838-22-0478

農業委員会許可の相談・申請

■萩市農業委員会事務局

☎0838-25-3405

固定資産評価証明書の取得

■萩市課税課 固定資産税係

☎0838-25-3485



ごみの出し方



リサイクル券