



空き家の活用事例集

～空き家のこと、考えてみませんか～



天理市

あなたの空き家 まだまだ活用できます

「こんな古い家、使いたい人いるのかな」
「空き家のままだと傷んでいくのはわかるけど、
荷物の整理が大変」

そんな空き家について困っている
所有者の方のためのガイドブックです。

令和3年度に実施した調査により、
天理市には700件以上の空き家があることがわかりました。
今後、少子高齢化の進展等により、
ますます空き家が増加していく傾向にあります。

一方、新型コロナウイルス感染症の影響で
リモートワークが推進されたことにより、
都市部から地方へのリビンググシフトの機運や
自然豊かな環境での田舎暮らしのニーズが高まり、
天理市に住みたいという人は年々増えています。

あなたの空き家を借りたい、買いたいという方が
きつといらっしやいます。

ぜひ、この機会に空き家の活用をお考え下さい。



空き家をそのままにしておくと…

建物の老朽化や



草木の繁茂

防犯・防災性の低下に
つながります



そうなる前に早めのご相談を！

空き家の総合相談窓口

NPO法人 空き家コンシェルジュ

0744-35-6211



空き家コンシェルジュHP

※天理市より事業を委託しており、空き家に関する困り事について無料でご相談できます

天理市 空き家の担当部署

空き家の利活用について

天理市総合政策課

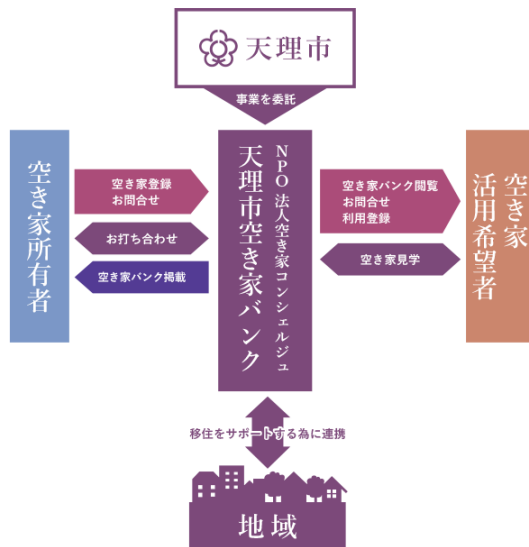
0743-63-1001 (内線461)

危険な空き家について

天理市建築課

0743-63-1001 (内線308)

天理市では空き家バンクを設けています



空き家バンクとは

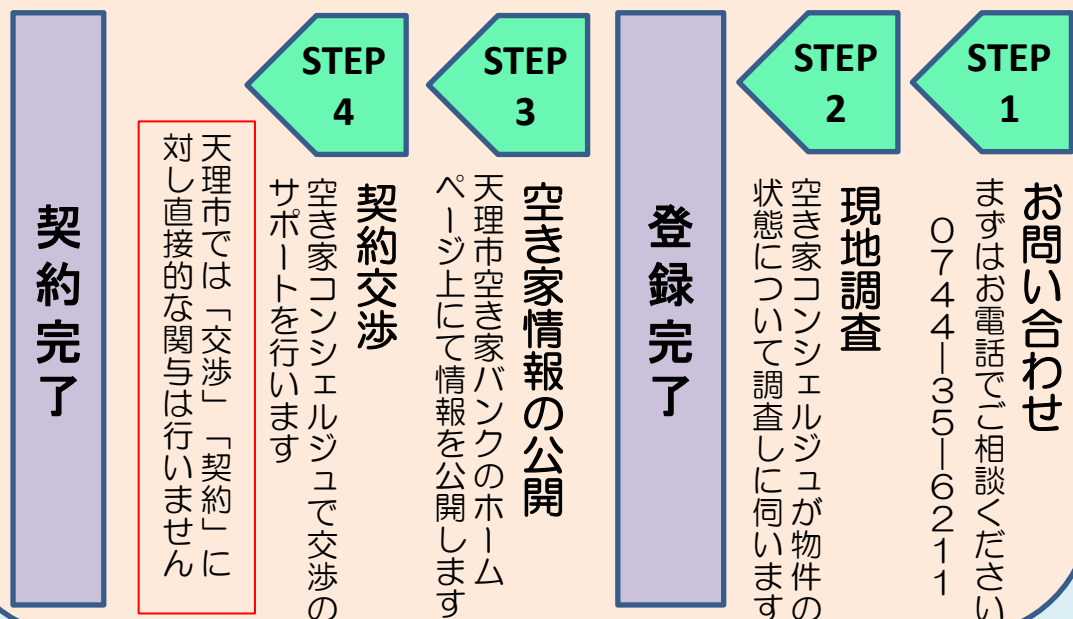
空き家所有者と利用希望者の連絡調整・各種情報の提供を行うほか、地域と連携してスムーズな利活用をお手伝いする制度です。

運営は天理市から委託した空き家コンシェルジュが行っています。

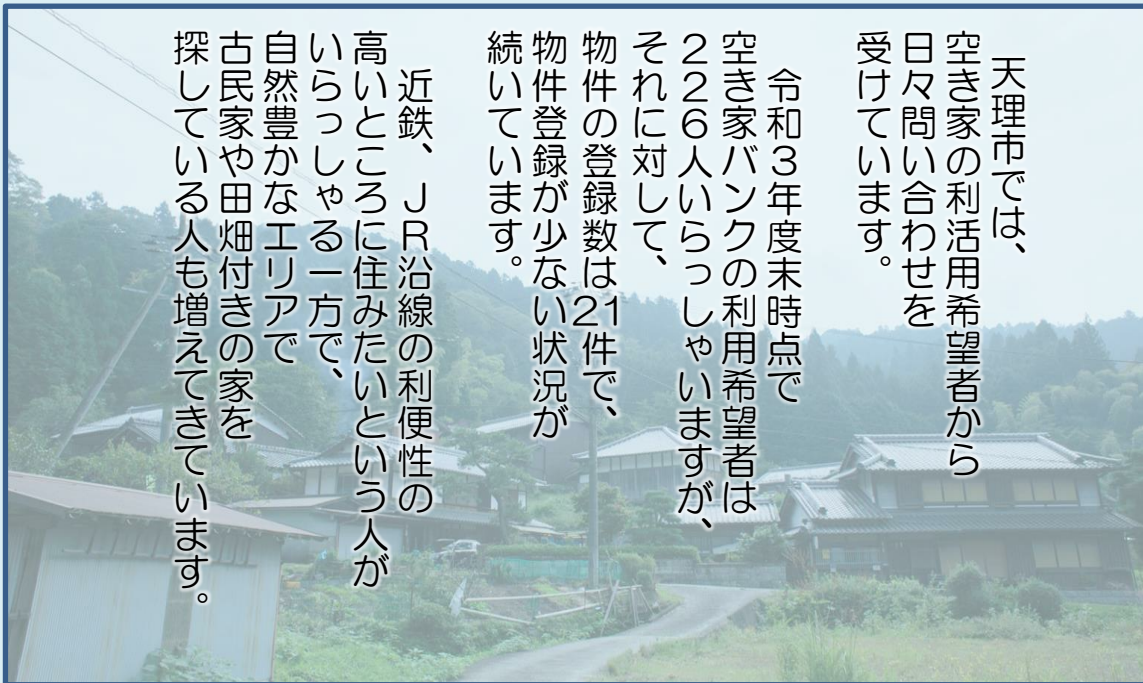
天理市 空き家バンクHPはこちら →



空き家バンク物件登録から契約までの流れ



天理市で家を探している人が増えています

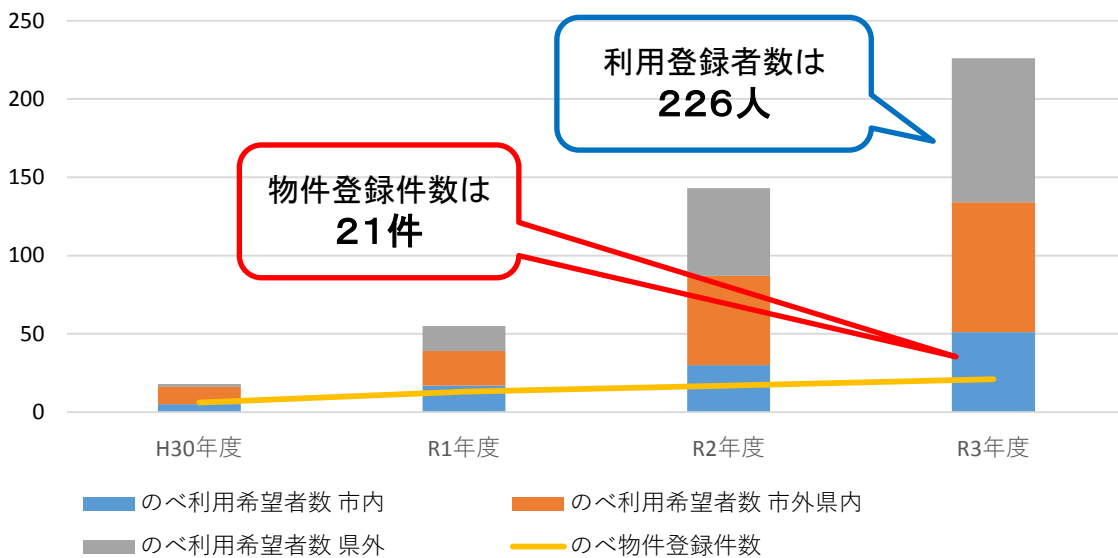


天理市では、
空き家の活用希望者から
日々問い合わせを
受けています。

令和3年度末時点で
空き家バンクの利用希望者は
226人いらっしゃいますが、
それに対して、
物件の登録数は21件で、
物件登録が少ない状況が
続いています。

近鉄、JR沿線の利便性の
高いところに住みたいという人が
いらっしやる一方で、
自然豊かなエリアで
古民家や田畑付きの家を
探している人も増えてきています。

空き家バンク利用登録者数と物件登録件数



荷物が残っていても老朽化が進んでいても**空き家バンクへの登録実績があります**
まずはご相談ください

空き家バンク登録フローチャート

START

天理市内に自分に関する空き家がある
登録の名義はどうなっていますか？

わからない
未登記

自分の所有

親や
親族名義

相続が
済んでいない

法務局で確認/
土地家屋調査士に相談
または
空き家コンシェルジュ
にご相談ください

抵当権は
ついてますか？

親族間での話し合い
または
空き家コンシェルジュ
にご相談ください

司法書士に相談
または
空き家コンシェルジュ
にご相談ください

わからない

ついていない

ついている

空き家コンシェルジュ
にご相談ください

今後はどうする
ご予定ですか？

抵当権の抹消
手続きが必要です

そのまま放置

売却・賃貸

自分で住む

解体する

空き家には
危険が伴います

空き家コンシェルジュ
にご相談ください

次ページからの実際の空き家活用
事例を参考に、ぜひ空き家バンク
への登録をご検討ください。

空き家活用事例紹介

CASE 1

荷物や生活用品の整理が大変。
そのままでも大丈夫？



- ▲ 古民家の場合、屋根裏や蔵の中に荷物や生活用品がそのまま残っていることもあります。

POINT

残置物の処理費分を売却(賃貸)価格から差し引いて考えるなど、利用希望者の同意があれば、荷物や生活用品を残した状態で売却・貸出する方法もあります。

荷物や生活用品が残ったままでも
空き家バンクへ登録できます。

空き家活用事例紹介

CASE 2

築年数が古く、劣化が進んでいる家。
修繕しないとダメですか？



▲ 築年数の古い住居で、かつ調整地域で道幅が狭く、解体して再建築ができない場合もあります。全体的に劣化が大きいと、補修・改修に大幅な費用がかかることが見込まれます。

POINT

築年数が古く、劣化が進んでいるような物件でも、利用希望者でリフォームやDIYをして自由に利用したいというニーズもあります。

築年数が古く、劣化が進んでいても、
空き家バンクへ登録できます。

空き家活用事例紹介

CASE 3

帰ってくるのはお盆と正月だけ。
遠方に住んでおり管理が大変。



▲ お墓参り等でお盆と正月のみ帰省するため、仏壇は残したままで貸し出したいという意向をもっておられることもあります。

POINT

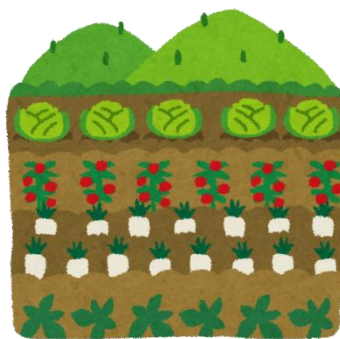
所有者・利用希望者の意向に応じて、
条件があうようであれば、
住み分け等の調整も可能です。

年に数回帰ってくる家でも
空き家バンクへ登録できます。

空き家活用事例紹介

CASE 4

使っていない農地と合わせて
売却できますか？



- ▲ 農地は、農地法の規定により、所有権移転等に農業委員会の許可が必要。その許可要件として、天理市では20アール以上の耕作面積を求めています。

POINT

空き家バンクを介しての
農地取得希望者に限り、
耕作面積の下限を1アール以上として、
農地付き空き家を取得しやすくしています。

農地付きの空き家でも
空き家バンクへ登録できます。

空き家活用事例紹介

CASE 5

どんな人が住むか分からないので
売却するのは不安。



- ▲ どんな人が住むか分からないまま売却するのが不安で空き家バンクの登録に踏み出せない所有者と同じように、利用希望者も地域になじめるか等不安に思っていることが多い。

POINT

売却の前に、「お試し居住」という形で
賃貸として住んでもらい、
物件所有者及び利用希望者、
両者の合意ができた時点で
売却へ移行することもできます。

売却の前に賃貸としても
空き家バンクへ登録できます。

貸してよかった！ 空き家バンクご利用者の声

- 市の制度なので、安心して利用できました。
- 古い建物であったが、喜んで使ってもらっています。
- 不動産の知識に疎かったが、丁寧に説明してもらえました。
- 使う方が出てきたので、建物の修繕をすることができました。



- 空き家を所有しているが、どこに相談すればいいかわからない
- 空き家を売りたい、貸したいと思っている
- 空き家が老朽化し心配だ
- 庭の草木が伸び放題なので、空き家の管理だけでもしてほしい
- 天理市の空き家を相続したが、遠方に住んでいて維持管理に困っている



1つでも当てはまれば、
ご相談ください！



本事例集は実際の事例をもとに作成しておりますが、
建物の状態や条件によって、
空き家バンクへの登録ができない場合もあります。

まずはご相談ください。

天理市総合政策課 街づくり推進係
0743-63-1001(内線461)
sougou@city.tenri.nara.jp

NPO法人 空き家コンシェルジュ
0744-35-6211