

2025.02.22

空き家のマッチングに進めるために！ 空き家バンク制度のご紹介

株式会社LIFULL
LIFULL HOME'S 空き家バンク事務局

LIFULL

LIFULLの空き家対策

会社名	株式会社LIFULL
証券コード	2120(東京証券取引所 プライム市場)
代表者	代表取締役会長 井上高志 代表取締役社長執行役員 伊東祐司
沿革	1997年3月12日 設立 2006年10月 東証マザーズ上場 2010年3月 東証一部へ市場変更
資本金	9,716百万円
連結従業員数	1,845名(うち、臨時雇用者数123名、海外子会社921名)
主な子会社	LIFULL CONNECT, S.L.U. その他LIFULL関連会社



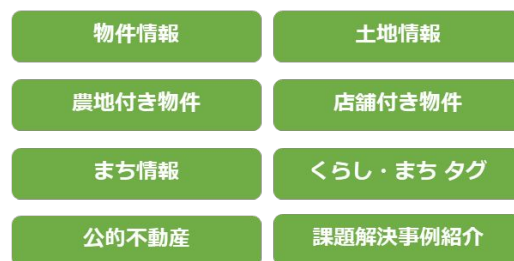
空き家・空き地データベース『LIFULL HOME'S空き家バンク』の運営



自治体ごとに異なっていた物件・土地情報を共通データベース化し、横断的な検索サービスを実現



2017年6月、国土交通省の全国版空き家バンクのモデル事業に採択。
全国の自治体に対して、空き家バンクの情報を登録・公開・編集ができる管理システムを提供。



	利用者 居住地域	閲覧に占める 割合
1	東京都	15.7 %
2	大阪府	15.2 %
3	神奈川県	14.4 %
4	愛知県	6.7 %
5	福岡県	4.1 %
6	埼玉県	3.9 %
7	兵庫県	3.5 %
8	千葉県	2.8 %
9	北海道	2.2 %
10	京都府	1.8 %

770自治体

公開物件情報 約 7600件

都市部からの関心層が閲覧


空き家バンク

◎ こちらに掲載している物件情報は、自治体または国が管理しています。

LIFULL HOME'S トップ > 空き家バンク

あなたにぴったりの
空き家を見つけよう

日本全国の空き家と暮らしの情報から、
理想の暮らしを叶える空き家を見つけよう。







古民家や公共施設の再生で
ビジネスの可能性を広げたい
事業者さまを
募集しています

募集している市町村

茨城県 八千代町	栃木県 那須塩原市	栃木県 那須町
-------------	--------------	------------

詳細を見る

 空き家を探す：暮らしのテーマから探す
  地域から探す
  自治体から探す
  地域の暮らしを知る
  地方移住を知る

空き家を探す

掲載物件数：7,690 参照自治体数：770

● 暮らしのテーマから探す

ライフスタイル 周辺の環境 農業・店舗・公共施設



子どもと暮らす



農のある暮らし



テレワーク



お一人暮らしの移住

全国の770自治体から
物件情報を掲載

都市部からの地方部への
移住希望者が多数閲覧

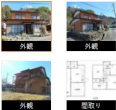
物件と一緒に
まちの魅力も発信

「暮らしのテーマ」や「まちの特徴」で物件を探す機能を追加

売買物件 No.186 身延町丸滝



1/4枚



POINT 身延駅まで徒歩7分！水道電・ガス・インターネット・バス利用可能

※このページの下部には、この物件に関するお問い合わせ先が記載されています。

この物件についてお問合せ

この物件についているタグ

#山が見える暮らし

基本情報

所在地	山梨県 南巨摩郡身延町 丸滝	価格	3,900,000円
建物構造	木造	築年月(築年数)	1981年01月(築44年)
建物面積(建物面積 権利取得方式)	133.32㎡(-)	地上権	2階
延床面積	17㎡	築年数	65DK
所在地	地上2階	土地面積(土地面積 権利取得方式)	185.74㎡(公団)
交通	JR身延線 身延駅 徒歩 550m バス 身延駅下車 徒歩 300m 中部縦断道(身延)ICまで車で10分		
小学校	身延小学校まで 2,400m	中学校	身延中学校まで 7,200m
総合病院	身延山病院まで 1,600m	コンビニ	1,400m
スーパー	9,400m	ドッグストア	9,400m

暮らしのテーマから探す

ライフスタイル

周辺環境

農業・店舗・公共施設



自治体から探す

自治体の特徴

支援制度

都道府県



空き家バンク制度とは

空き家バンク制度とは

- 地方自治体が、空き家の賃貸・売却を希望する所有者から提供された情報を集約し、空き家をこれから利用・活用したい方に紹介する制度



- 自治体によって登録できる「空き家」の基準はあるものの、不動産会社に仲介を断られたり、利用者が見つからなかった物件も登録できることが多い。

空き家バンク登録からマッチングまで

- 空き家バンクの制度の主な流れ（★印は宅建業者や専門士業が入ることが多い）



- 空き家バンクの制度は、各市町村ごとに作るため少しずつしくみが異なる。
- 詳しい登録方法や登録に必要な書式、条件については、**物件のある市町村の窓口にご相談ください。**

全国版空き家バンクのしくみ

- 全国版空き家バンクでは、利用希望者への情報発信を支援するため、各市町村から物件情報をいただき、全国統一の様式で情報提供を実施。



LIFULL HOME'S 空き家バンク



at home 空き家バンク

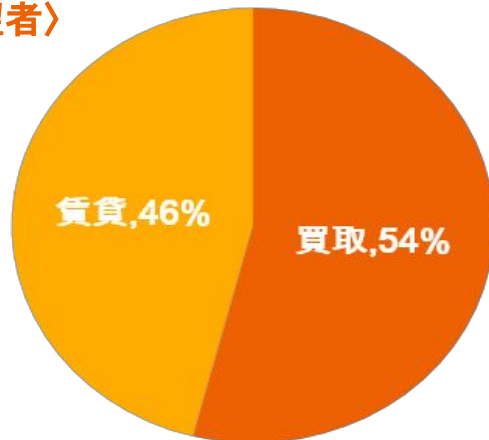
- 空き家バンクへの関心度は年々高まってきており、ニュース番組や雑誌で取り上げられることも。



空き家バンクで好まれる物件（契約形態）

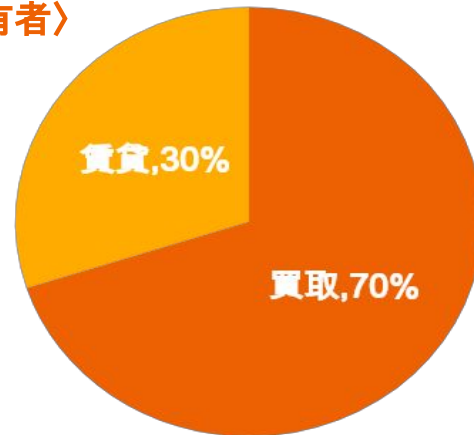
- 空き家バンクの物件は、移住者の住まいとして選ばれることが多く、他の地域から引っ越してこることもあり、お試し的に住める「賃貸」ニーズが存在
- 一方、所有者の方は買取を希望される方が多く、ミスマッチになることも。

〈利活用希望者〉



・希望は賃貸と売買で半々程度

〈空き家所有者〉

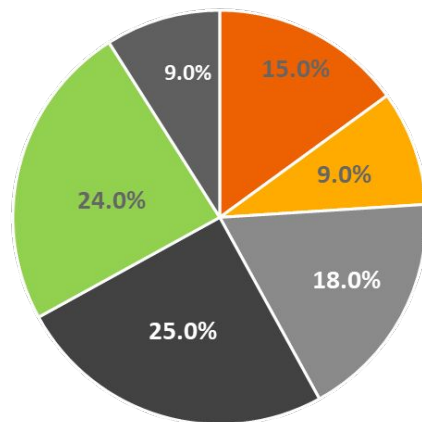


・希望は賃貸が3割に（利活用者希望 16%少）

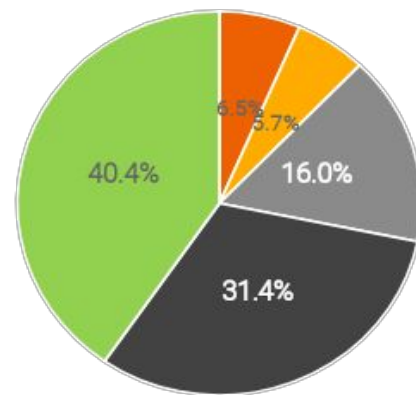
空き家バンクで好まれる物件（築年数）

- 新耐震基準で建築されている割合について、全国の空き家では 24%に対し、空き家バンクの成約物件では40%と比較的新しい物件が成約している傾向。

■全国の空き家の建築時期 ※1



■成約に至った空き家の建築時期 ※2



■昭和25年以前

■昭和26～35年

■昭和36～45年

■昭和46～55年

■昭和56年以降

■その他

※1 出典：国土交通省「平成26年空家実態調査」

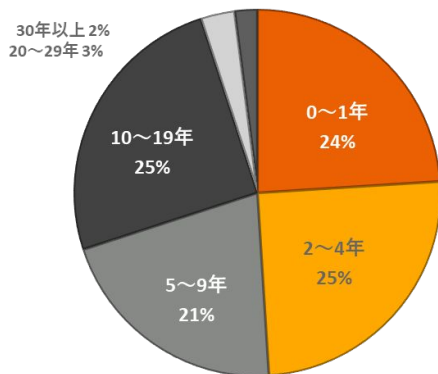
※2 LIFULL HOME'S 空き家バンクデータを使用したLIFULL 地方創生調査 対象時期：2020年12月末

空き家バンクで好まれる物件（登録までの期間）

- ・ 成約に至る物件は、「空き家になってから、約 1年以内に空き家バンク登録された物件」の割合が多い。
- ・ 空き家が放置されると成約に至りづらくなる傾向が見受けられる。
- ・ 空き家バンクに登録するのは最終手段ではなく、早めの相談が重要。

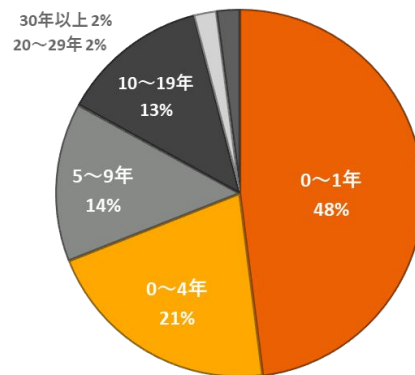
■登録物件全体

空き家になってから
空き家バンクに登録される期間（登録物件全体：成約済み含む）



■成約に至った物件

空き家になってから
空き家バンク登録までの期間



空き家バンク担当者によるマッチング成功ポイント



01

売買物件よりも賃貸物件

売買物件よりも賃貸物件が人気です。買い取りを希望する所有者さんが多いのですが、まずは賃貸で出してみるのがオススメです。なお、直接賃貸はトラブルに発展する可能性もあるので、専門家へ相談しながら進めるのが賢明です。

02

空き家の期間は短く

空き家になってから空き家バンクに出すまでの期間が短い物件の方が成約率が高いです。空き家になったらなるべく早く相談して空き家バンクに掲載しましょう。

03

状態の良い物件

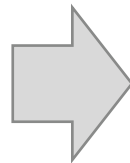
状態の良い物件はやはり人気です。事前の物件チェックはしっかり行い正しい情報を登録できるようにしましょう。耐震基準をクリアしているかは特にみなさんが気にされる点なので要チェックです。

空き家バンクでの成約事例

空き家バンクを通じてのマッチング事例

(その1: 物件の条件を柔軟にした例)

- ・ 市町村の空き家の相談窓口にご相談
- ・ 所有している空き家を売却しようと、不動産業者に相談したが、**接道が狭く、このままでは売れない**と思い相談。
- ・ **建物登記が一部未登記**の状態
- ・ 解体を検討していたが、費用を工面するのが難しい。
- ・ 物件は古く、**痛みがあるものの居住できる状態**を維持

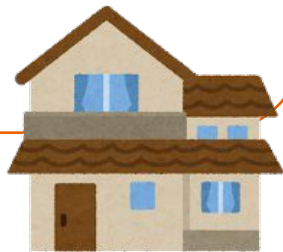


- ・ 市町村の空き家バンクに、購入者が改修工事をするを前提として掲載
- ・ 所有者で必要な登記費用と諸経費などの金額で売却価格を設定
- ・ 評価的には200～300万円でも売却が見込めたが、上記に費用をもとに60万円で売却

解体せず、
所有者の
登記費用なども
工面できた



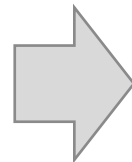
空き家の所有者
(60代女性)



空き家バンクを通じてのマッチング事例

(その2: 荷物を未使用の部屋に移動して貸し出し)

- 建築時期は昭和 48年で、建物の延べ床面積も大きい。
- 先祖代々から続く土地で、親から引き継いで物件の管理をしてきたが、**体力的な問題や、運転が難しくなり管理が難しくなった**。(本人は別の地域に居住)
- **荷物が大量にあり、見積をとると、かなりの費用に。**



- 移住をしてきたご夫婦(2人家族)が利用希望者として名乗り出る。
- 希望として、間取りはそこまで広くなくてよい。
- 荷物を二階部分に移動した上で賃貸することに。
- 荷物整理の初期費用を軽減できたことが、賃貸のハードルを下げた。
- 賃貸収入をもとに家財を今後整理していく。



空き家の所有者
(50代男性)



荷物を
移動させることで
使えるように

空き家バンクで成約する住居以外の可能性

- 空き家を店舗や事務所として使う事例も全国で生まれてきている。
- 物件そのものに価値がある ”古民家“や、地域の方の思いの詰まった店舗などを壊さずに使っていくことで、次世代に歴史と共に繋がっていく。



民泊



カフェ



シェアオフィス



オフィス



コワーキング



ゲストハウス



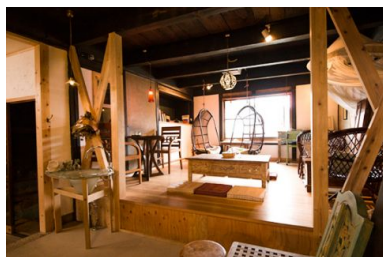
保護猫拠点



シェアハウス

空き家が移住者の挑戦の場に

築100年の古民家を活用したバリの家具のコーヒー屋(岡山県真庭市)



地元の職人に
工事を依頼



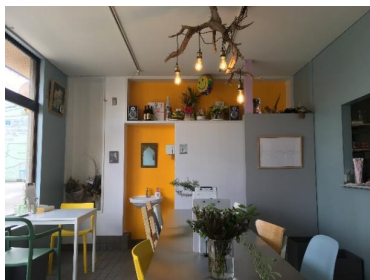
事務所兼住宅から飲食店兼住宅に改修した事例



空き家の所有者
(50代男性)



- 建築時期は昭和 58年
- 事務所兼住宅
- お風呂がシャワールーム程度しかない
- 元々は商店街で活気のあった場所に立地しているので、誰かに利活用してほしいと思っていた



- この物件で行われた DIYイベントをきっかけに物件に興味を持ったご夫婦(30代)
- カレー屋を開業したい
- 店舗兼住宅を希望で、事務所の大きさがちょうどよかった



民家をサテライトオフィスに改修した事例

- 福井県鯖江市にて、空き家になっていた民家をリノベーションしてサテライトオフィスを開設。シッター付きキッズスペースを併設し、子どもと一緒に出社できる環境を整備。

※ 掲載事例: LIFULL FaM 鯖江



- サテライトオフィスで、パソコンを使った作業がメインなので、大規模な改修が不要だった
- 高校の前に立地し、教育 × 空き家活用を検討していた際にぴったりだった
- 地域の子育て世帯が集まれる場所になり、活性化につながった

住居以外への再利用の可能性

- 空き家を住居以外に利用する場合、利用希望者の条件として代表的な例

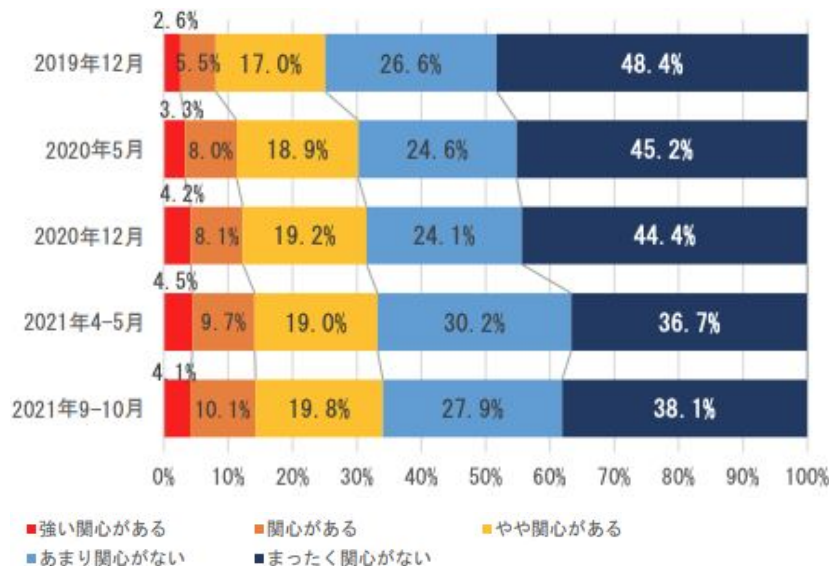
- 物件を買った・借りた後も、商業利用の投資に必要な金額を確保できる（物件価格が高すぎない、まずは賃貸からスタートできる）
- 十分に人を集客できる立地にある（中心市街地からのアクセス）
- 商業利用するためのスペースがある（事務所・店舗・部屋など）
- 物件に駐車場がある
- 周辺住民の方の理解が得られる



- 元々住居だったものを、住居以外に再利用する場合、物件の所在地に関する法律上の制限等で、商業利用が難しい場合があります。
- 住居利用の場合と同様に、物件そのものの状態がかなり悪くなっている、また家財が多く残されているときも再利用時には障害になりえます。

空き家バンクをきっかけに利用につながる例も

- コロナ禍を経て、地方移住への関心度が高まっている。
- 空き家バンクを通じて移住者に住まいの橋渡しが行われる例も。



- 空き家バンクに一度ご相談を
- 詳しくは物件のある市町村の空き家対策部署にお問い合わせください。

出典：内閣府「第4回 コロナウィルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」

空き家所有者様向け 「空き家対策ガイド」

空き家をお持ちの方・これから持つ可能性がある方向けに 「まず知っておきたい 基礎的な内容」をまとめています。

LIFULL HOME'S トップ > 空き家バンク > 所有者の方へ

空き家 対策ガイド

空き家をお持ちの方もこれからの方も、
空き家のリスクから事前対策、解決方法まで、
管理と活用を考えてみよう。

あなたのお家こんな状態になっていませんか？
空き家所有者のお悩み

両親が亡くなって、田舎の実家を相続したんですけど、私も兄弟も戻る予定がないんです。家は大切な思い出が詰まっているけど、ただの空き家になってしまって…どうしたらいいか、途方に暮れています。

空き家になっている実家を処分したいんですけど、解体費用が思った以上にかかるみたいで、正直、財布が厳しいんです。それに、どう手続きを進めたらいいのかも分からなくて…。このままだと、家がさらに傷んでしまうのが心配です。

最近、法改正の話を聞いたんですけど…。相続登記が義務化されて、登記をしないと罰金が科されるかもしれないですよね？相続登記をしていない空き家があって、急に不安になっています。誰かよく分かる人に相談したいのですが。

空き家の相談をする ▼

ページトップ

空き家のリスク

チェックしておきたい
法改正

空き家になる事前対策

空き家のQ & A

<https://www.homes.co.jp/akiyabank/owner/>

空き家対策の「事前チェックリスト」や、空き家の選択肢についても解説

✓ 専門事業者への相談

不動産の価値評価や売却、リノベーションの可能性について専門事業者に相談し、対応策を検討しておく

✓ 登記の確認・完了

不動産登記簿について、現況と登記内容が一致しているか等の確認と、相続登記（相続人の名義変更）を済ませる

✓ 家族・親族との相談

空き家になった場合の管理方法や最終的な処分方針（売却・賃貸・解体等）について家族・親族で検討をしておく

✓ 判断能力が衰える前の処分

所有者本人の判断能力があるうちに、売却などの処分を検討する

✓ 後見制度等の利用

成年後見制度や任意後見制度を利用して、所有者本人が認知症などで判断能力が衰えた場合に財産を守れるようにしておく

✓ 家族信託の利用

家族信託制度を利用して信頼できる家族に不動産の管理や処分を任せる

✓ 承継者の指定

遺言等で特定の相続人、もしくは第三者や特定団体への寄付などを指定する



管理コストが掛からない

売却

- 次の世代に維持管理・処分等の負担を負わせなくて済む
- 固定資産税の支払い義務・維持管理義務がなくなる
- 現金化することで相続時の遺産分割が容易になる
- 家を維持・活用できる人へ継承することができる



物件の維持がしやすい

賃貸

- 管理を入居者に託すことができ、家の寿命が伸びる
- 家賃収入で、補修にかかるコストをカバーできるため、定期的に補修することができ、空き家も維持しやすくなる
- 利用希望者に貸し出す事で地域の活性化に貢献できる



手入れが少ない

解体

- 建物の手入れや修繕の必要がなくなり、手間やコストが削減できる
- 住宅用地の特例が不適用となり、固定資産税等が増加する可能性がある
- 古いが住める物件もあり、専門家相談が推奨される
- 近年、解体にかかる費用が高騰しており、費用の捻出が困難場合がある

LIFULL HOME'S 空き家バンク Q&A を無料公開中！

空き家をお持ちの方も、これからの方も、空き家のリスクや事前対策、解決方法など、管理や活用に関して、ユーザー同士で相談や解決できるコミュニティ型のQ&Aサイトを用意しました。(R6年国土交通省空き家対策モデル事業/3月末まで)
よくある質問をまとめたQ&A集も用意しているので、ご活用ください。



あなたのお家こんな状態になっていませんか？
空き家所有者のお悩み

両親が亡くなって、田舎の実家を相続したんですけど、私も兄弟も戻る予定がないんです。家は大切な思い出が詰まっているけど、ただの空き家になってしまっってどうしたらいいか、迷っています。

空き家になっている実家を処分したいんですけど、解体費用が思った以上にかるみたいで、正直、財布が重たいんです。それに、どう手続きを進めたらいいのかも分からなくて…。このままだと、家がさらに腐んでしまうのが心配です。

最近、法改正の話を聞いたんですけど…。相続登記が義務化されて、登記をしないと罰金が科されるかもしれないですよね？相続登記をしていない空き家があって、急に不安になっています。誰かよく分る人に相談したいのですが、

[空き家の相談をする▼](#)

このボタンから
相談サイトへ！

急上昇Q&A	最新Q&A	回答数	回答募集中
遺言状がある場合とない場合とで相続の仕方は変わるか			
生前の口約束だけの場合、遺言状がある場合とない場合で、相続の流れがどのように変わるのかにつ…			
ベストアンサー	kamisamadesu	相続	回答数 8
			2025/02/08 11:05
突然、知らない親族の未払金支払い通知が届きました			
実家の母からの相談です。役所から「親族が亡くなったので未払金を支払うように」との通知が届…			
ベストアンサー	mochibaconnn	相続	回答数 7
			2025/02/08 17:00
古い契約書や権利書が見つかった場合の対処法			
年末年始で実家に帰って片づけをしてたら1969年築の実家の契約書や権利書が見つかりました。こ…			
ベストアンサー	suicidal10dencz	空き家の片付け	回答数 5
			2025/02/07 17:16
相続放棄した空き家を買いたい			
ご近所さんで相続放棄された空き家があるので買いたいが誰に聞いたらいいのかわからないと言われ…			
ベストアンサー	NNF2023	売却・賃貸・購入	回答数 2
			2025/01/26 08:35
相続登記について手続きについて			
お世話になります。西船橋在住40代会社員です。年始早々、祖父が亡くなり相続手続きについて調べ…			
ベストアンサー	jmklnoums	相続	回答数 4
			2025/02/05 15:45

あらゆる **LIFE** を、**FULL** に。

