

「空き家を買う」と聞くと、少し構えてしまう人が多いかもしれません。古い家、大変そう、知識がないと無理そう。でも実は、空き家ほど自由度が高く、想像力が活かせる素材はありません。

日本にはたくさん空き家があります。

誰も住んでいない家、使われていない家。

見方を変えれば、それは「まだ何にもなっていない場所」です。

白いキャンパスのようなものだと、私は思っています。

この本は、「不動産投資でがつり稼ぎたい人」のための本ではありません。むしろ、

- 不動産投資に興味はあるけれど、いきなり大きな金額は不安
- 空き家って、正直ちよつと気になる
- 週末に行ける拠点や、もう一つの居場所があったらいいなと思っている
- お金だけでなく、楽しさや暮らしの充実も大切にしたい

そんな方に向けて書いています。

私自身、最初から「空き家で稼ごう」と思って始めたわけではありません。

「この家、使えたらおもしろそうだな」

そんな感覚が、すべての始まりでした。

実際に空き家を手に入れてみると、思っていたよりできることが多い。

自分で直せるところは直し、無理なところはプロに頼む。

完璧を目指さなくても、少し手を入れるだけで、家の表情は驚くほど変わります。

そして、使い始めてみるとわかります。

空き家は、ただの建物ではありません。

人が集まり、会話が生まれ、使われることで、ちゃんと価値を持ちはじめます。

その結果として、「楽しい」が「収益」につながるケースも少なくありません。

本書では、空き家の探し方から、価格交渉、購入、修繕、活用までを、できるだけわかりやすくまとめました。

専門的な話もありますが、「知っておくと安心」なポイントに絞っています。難しい知識を覚えるより、考え方を掴んでもらうことを大切にしました。

また、空き家の活用は一つの正解だけではありません。

宿にする、貸す、売る、自分で使う。

どれも立派な選択です。

この本では、稼ぎ方が4つ、楽しみ方が3つあることも紹介しています。

空き家を通して得られるのは、お金だけではありません。

自分のペースで使える場所があること。

仲間や地域との新しいつながりが生まれること。

暮らしの選択肢が増えること。

そうした変化は、じわじわと効いてきます。

大きな決断は必要ありません。

まずは「知ること」、そして「見に行ってみること」。

この本を読み終えたときに、

「ちょっと空き家を探してみようかな」

そう思ってもらえたら、この本の役目は十分果たせています。

空き家は、ハードルの高い投資ではありません。

工夫と遊び心があれば、誰でも関われる、身近で楽しい選択肢です。

さあ、一緒に「空き家を買う」という、少しワクワクする世界をのぞいてみましょう。

はじめに..... 2

Chapter 1

空き家を買う基礎知識

なぜ今、空き家を買う人が急増しているのか？..... 16
 空き家活用で得られる3つの自由／時間・場所・お金..... 20
 どこから始めればよい？ 空き家購入の全体マップ..... 22
 あなたに合った「空き家タイプ」診断..... 24
 空き家に「住む」という選択肢も魅力..... 30

Chapter 2

空き家を探そう

空き家を手に入れる第一歩..... 34

探す

まずはネット検索で探す..... 36
 地元の不動産屋で探す..... 44
 人づてに紹介してもらおう..... 46

内覧する

内覧前に必ず確認したい4つの条件..... 48
 内覧時に必ず確認したい8つのポイント..... 58
 内覧は雨の日に行くのもおすすめ..... 68
 内覧のついでに空き家を見つけたら..... 72

COLUMN 外部要因のチェックで売上げ増..... 75

Chapter 3

利回りを計算しよう

「どれだけ収益が出るか」を見極める……………80

収益を計算する

相場・売上・経費を算出する……………82

収益を計算する……………90

価格を交渉する

とにかく指値を言ってみる……………98

不便さを理由にした値引き交渉術……………103

相場を調べて「根拠」を作る……………106

COLUMN 裏技！荷物そのまま「値引き交渉術」……………109

Chapter 4

空き家を買おう

「購入」から「修繕」へと進む実践のステップ……………112

購入する

「買いますー！」の前にやることチェック……………114

売買契約を結ぶ……………120

登記する……………123

COLUMN わからないことはプロに聞けばOK……………126

修繕する

修繕する場所をリストアップする……………128

修繕の優先順位を決める……………132

「DIYでやるか」「プロに頼むか」を切り分ける……………135

無理なくできる予算の組み立て方……………138

Chapter 5

空き家で稼ごう

COLUMN 地元の業者さんと話してみる……………141

空き家を活用して「実際に稼ぐ」4つの方法……………144

①宿にする

空き家を「1日1組の宿」にしてみよう……………146

宿泊施設に必要なことを知っておく……………149

簡易宿所や民泊、特区民泊ってなに？……………152

SNSや予約サイトでお客さんを集める……………157

地元の魅力も一緒に届ける宿にする……………162

②貸す

使っていない空き家を誰かに貸してみよう……………166

家賃の相場を調べて収入の目安を立てる……………170

空き家を貸すときに気をつけたいポイント……………172

③お店にする

カフェ・ギャラリー・物販…使い方は自由……………176

自分でやる／誰かに貸す どちらでもOK……………181

地元の人が集まる「場」としての価値……………184

④売る

手を加えて売れば価値が上がる……………186

どうせなら「欲しくなる空き家」にする……………190

地元の不動産屋だけでなくネットでも売れる時代……………194

写真・見せ方・タイミングが価格を変える……………196

「再生して売る」は立派なビジネス……………200

Chapter 6

空き家を楽しもう

空き家を通して人生を豊かにする3つの楽しみ方……………204

①自分で住む

空き家に住むという選択肢……………206

格安で別荘を手に入れる方法……………210

自分好みに手を加えて暮らす楽しみ……………212

地方多拠点でのんびり暮らすという選択……………216

②共同所有する

1人で持たず、みんなで空き家をシェア……………218

役割を分ければ、負担もリスクも小さくなる……………222

③組み合わせる

「住む」＋「貸す」で収益と楽しみを両立できる……………226

宿＋体験、お店＋宿、宿＋農業など「複合スタイル」が面白い……………228

まとめ

あなたらしい使い方を作っていく……………232

付録 空き家の活用事例集……………234

免責

本書に記載された内容は、情報の提供のみを目的としています。したがって、本書を用いた運用は、必ずお客様自身の責任と判断によって行ってください。これらの情報の運用の結果、いかなる障害が発生しても、技術評論社および著者はいかなる責任も負いません。
 本書記載の情報は、2026年1月現在のものを掲載しております。ご利用時には、変更されている可能性があります。
 情報が変更になっていることを理由とする、本書の返本、交換および返金には応じられませんので、あらかじめご了承ください。

以上の注意事項をご承諾いただいた上で、本書をご利用願います。これらの注意事項に関わる理由に基づく、返金返本を含む、あらゆる対処を、技術評論社および著者は行いません。あらかじめ、ご承知おきください。

■本書に掲載した会社名、プログラム名、システム名などは、米国およびその他の国における登録商標または商標です。なお、本文にTMマーク、®マークは明記しておりません。

なぜ今、空き家を買う人が急増しているのか？



10年前、不動産営業をしていた頃、私は担当物件を増やすために毎日のように町を歩き、人が住んでいない家を探して回っていました。外観から空き家だと判断して所有者を探し、連絡を試みるのですが、電話がつながらない、住所が変わっている、そもそも持ち主が不明。そんなケースが驚くほど多かったです。その度に、「このままでは空き家はますます増える」と強く感じていました。

その予感的中し、今や全国の空き家は約820万戸、住宅の13%を占めています。山梨県や和歌山県などでは空き家率が20%を超え、景観の悪化や防犯リスク、地域経済への影響が問題視されています。

一方で、近年は空き家を「負債」ではなく「資産」として捉える人が増えています。なぜでしょうか？

理由の1つは、取得コストの低さにあります。20万円で購入できる物件や、中には無償譲渡の事例もあります。安価に購入できる空き家が、手軽に手に入る「資産」として注目を集めているのです。ただし、空き家は必ずしも「安い」お得」というわけではありません。リフォームなど、修繕に予想外の費用がかかることで、想定していた資産価値を入手できない場合もあるからです。

空き家を「資産」として捉える人が増えているもう1つの理由に、ライフスタイルの変化があります。コロナ以降、リモートワークが定着し、海辺や山間部で暮らしながら働く人が増えました。特にエンジニア、デザイナー、EC事業者など、オンライン完結型の職種と空き家の相性は抜群です。理想的な環境で仕事をするという夢の実現に、空き家が一役買える時代が到来しているのです。

こうした流れの中で、空き家はもはや「買って終わり」ではなくなりました。活用の仕方次第で、「資産」としての空き家の価値が大きく変わってくるからです。賃貸業、宿泊事業、店舗事業、シェアハウス、レンタルスペース、転売、福祉事業など、空き家の強みを生かすことで、収益化が十分に可能になるのです。

私自身、コロナ禍中に空き家を借りて仲間とDIYでリフォームし（費用は約200万円）、ペットと一緒に泊まれる宿を始めました。最初は自分たちも楽しむためで、宿泊と遊びを兼ねた「半分趣味」のような感覚でした。それでも、当時運営していたペット関連事業の会員様に貸し出したところ、月20万円以上の売上が上がり、お客様にも非常に喜んでいただけました。

「楽しいと思ってやったことが、ちゃんとビジネスになるんだ」

この経験が、空き家を活用した宿泊事業を本格的に始めるきっかけになったのです。

また、空き家の活用による「地域活性化」も可能です。香川県の海辺の町では、私が購入した空き家を宿として活用したことで、地域住民の方々との交流が生まれました。ゲストが地元の漁師から直接魚を買ったり、近所の商店で買い物をしたりすることで、小さいながらも地域経済に貢献できています。宿ができたことで、放置されていた周りの景観も整い、町に新しい活気が戻ったのです。

令和の空き家活用は、ただ稼ぐだけではありません。人を呼び込み、町を守り、地域の未来に関わることができます。必要なのは、「明確なコンセプト」と「地域とつながる姿勢」です。この2つがあれば、空き家はもはや「負動産」ではなく、「稼ぐ家」になります。

空き家活用で得られる3つの自由 〜時間・場所・お金



私が所有し、活用している空き家の1つが、佐渡島にあります。目の前に海が広がる、プライベートビーチのような立地です。敷地内には蔵があり、それをサウナに改装しました。自分や仲間で楽しむのはもちろんのこと、使わない時は宿として貸し出し、稼働率は年間50〜60%を維持しています。平均宿泊単価は3万円台。年間売上は約740万円に達し、初年度で投資回収を実現しています。

こうした空き家の活用を通じて、私は3つの自由を手に入れました。それが、「時間・場所・お金」の自由です。

まずは、時間の自由。以前は仕事に追われ、家族と過ごす時間が限られていましたが、今後は一緒にDIYを楽しんだり、空き家を遊び場として活用したりと、「家族と笑い合う時間」が格段に増えました。修繕の作業も、大切な思い出作りの一部になっています。

次に、場所の自由。現在は、佐渡島・香川・東京を行き来する3拠点生活を実現しています。毎月旅行をしているような感覚で、仕事と生活が一体となっています。空き家の相談や講演で全国を訪れる機会も増え、「仕事⇨旅⇨ライフスタイル」が自然に成り立つようになりました。

そして、お金の自由。空き家の活用を始めてからは、サラリーマン時代の年収を超える収益を得られるようになりました。物件が増えるほど収益が積み上がり、自分が手がけた宿が喜ばれることで、経済的自由と同時に自己肯定感も高まりました。

このように、空き家活用は「副業」や「投資」を超え、人生を自分らしくデザインするためのチケットだと感じています。

どこから始めればいい？ 空き家購入の全体マップ



このように、空き家は「資産」として多くの人の注目を集めています。しかし私の周囲からは、「空き家を購入したいけれど、何から始めればいいかわからない」という声をよく聞きます。そこで、私がこれまでに実践してきたことをベースに、空き家の購入を5つのステップに整理してみました。詳しくは以降の章で解説していきますが、まずは全体像をつかんでみましょう。

① エリアを決める

なにはともあれ、最初にエリアを決めます。その際は、「自分が魅力を感じる場所かどうか」を最優先にしましょう。人気の観光地でなくても、過疎化エリアなら安価に物件が手に入り、地域活性化のチャンスもあります。

② 活用のゴールを決める

次に、空き家活用のゴールを決めます。「楽しみながら稼げるか」を基準に、宿泊、賃貸、店舗、売却など、自分に合うモデルを見つけることが成功の第一歩です。

③ 物件をチェックする

候補となる物件が見つかったら、チェックを行います。水回りの漏水、雨漏りの有無（軽度か重度か）、白蟻被害、接道条件、許認可の可否。この5つは、必須の確認項目です。

④ 価格交渉・購入手続き

購入してもよいと思われる物件が見つかったら、不動産屋との交渉に入ります。必ず指値を入れ、値引きを求める場合は、その理由を明確にします。信頼関係が重要です。

⑤ 修繕・リノベーション

空き家を購入したら、修繕・リノベーションを行います。DIYは「塗る・貼る・切る」作業が中心です。構造や配管、電気など、危険な部分はプロに任せましょう。

あなたに合った「空き家タイプ」診断



空き家の活用といっても、DIYで遊ぶ、賃貸で稼ぐ、宿やカフェで人を集めるなど、スタイルはさまざまです。ここで、自分に合った「活用のゴール」を見つけるための「空き家タイプ」診断を行ってみましょう。

Q 1. 休日はDIYやモノ作りを楽しみたい？

↓はい…DIY型へ。いいえ…Q 2へ。

Q 2. 少額でも安定した毎月収入がほしい？

↓はい…賃貸型へ。いいえ…Q 3へ。

Q 3. 地域の拠点になる場作りに興味がある？

↓はい…カフェ・店舗型へ。いいえ…Q 4へ。

Q 4. 自分の宿を作って人を迎えたい？

↓はい…宿泊型へ。いいえ…Q 5へ。

Q 5. 利回り重視の不動産投資が好き？

↓はい…売却型へ。いいえ…Q 6へ。

Q 6. 地域のために貢献したい？

↓はい…地域貢献型へ。

結果が出たら、次ページで各タイプの事例をチェックしましょう。

「DIY型」なら…自分の手で価値を上げて達成感を味わえる

佐渡島の古民家を購入したAさんは、壁の塗装や床の張り替えを家族と一緒に行いました。休日ごとに作業を進める中で、子どもたちも工具の使い方覚え、家が完成した頃には立派な「家族の作品」に。改修コストは業者に依頼した場合の半分以下に抑えられ、愛着もひとしお。作る喜びと節約を同時に叶えたい人に向いています。

「賃貸型」なら…手間をかけずに安定収入が見込める

香川県のBさんは、築40年の空き家を120万円で購入。水回りを中心にリフォームし、月5万円で賃貸に出しました。借主は近隣工場に勤める単身者で、安定的に入居が続いています。管理は地元の不動産屋に委託し、ほぼ手間なく年間60万円の家賃収入を確保。初期投資を早期回収できるのが魅力です。

「カフェ・店舗型」なら…観光客だけでなく地域住民の憩いの場になれる

新潟県の港町で、Cさんが空き家をリノベして古民家カフェを開業。地元食材を使ったランチやスイーツが人気となり、観光客だけでなく地域住民の憩いの場にもなりました。週末には音楽イベントを開催し、地域の交流が生まれています。立地やコンセプトの組み合わせで成功例が多い型です。

「宿泊型」なら…観光資源やテーマ性を活かすことで高収益を見込める

新潟県佐渡島で空き家を購入したNさんは、約400万円で取得した海沿いの古民家をリノベーション。蔵を改装してサウナを設置。畳の下から出てきた囲炉裏を復元し、滞在中の体験価値を高める工夫を施しました。稼働率は年間50〜60%を維持し、平均宿泊単価は4万円台。年間売上は約835万円に達し、初年度で投資回収を実現しています。観光資源やテーマ性を活かし、滞在の魅力を明確に打ち出すことで高収益が見込めるモデルです。



過疎化の進む集落で、Fさんは空き家を子ども食堂兼地域サロンに改装。週に2回、地元ボランティアと協力して運営。直接的な収益はありませんが、地域の信頼やネットワークが広がり、将来的な事業展開の土台にもなっています。社会的意義とやりがいを求める人におすすめです。

「地域貢献型」なら…直接的な収益ではなく社会的意義とやりがいを獲得する

元不動産営業のDさんは、空き家を安く仕入れてリフォーム。賃料設定を見直して、ファミリー層の入居者を確保しました。その状態で利回り物件として販売し、短期間で数十万円〜数百万円の利益を得ています。市場を読む力と販売ルートの確保が成功の鍵になります。

「売却型」なら…リフォーム後に利回り物件として販売。短期間で利益に変える

空き家に「住む」という選択肢も魅力



このように空き家にはさまざまな活用方法がありますが、「自分で住む」という選択肢も大きな魅力です。古民家ならではの趣や自然豊かなロケーションを日常にできるのは、空き家暮らしならではの特権です。

空き家は都市部のマンションに比べて格安で手に入るため、同じ予算で複数拠点を持つことも可能です。例えば、平日は都市部、週末は地方の古民家で過ごすなど、暮らす場所を使い分けられます。趣味や家族との時間を楽しむ、秘密基地として利用できるのです。使わない期間は民泊や短期賃貸として貸し出せば、暮らしと投資を両立できます。

維持費が抑えられるのも大きなメリットです。地方の空き家は固定資産税が都市部より低く、土地の評価額も安いいため税負担が軽いのです。さらにローンを組まずに購入できれば、毎月の住居費は管理・光熱費程度で済みます。水道代や下水道代も都市部より安い地域が多く、灯油や薪などの暖房コストも工夫次第で節約できます。

生活コストが下がれば、その分の予算を旅行や趣味、家の改修費用に回すことも可能です。将来的にはリノベーションで資産価値を高めて売却したり、相続財産として残したりする選択肢もあります。庭付き一戸建てが都会の5分の1の予算で手に入ることも珍しくありません。

もちろん、地域特有の習慣や、古い家ならではの修繕費、雪かきや草刈りなどの管理負担も考慮が必要です。それでも「暮らしながら資産を育て、使わない時は稼ぐ」という自由度は、新築住宅にはない魅力です。空き家暮らしは、生活と資産運用を同時に叶える、新しい住まいの選択肢なのです。



▲ 自然豊かな土地で子育てしたいファミリー層にも、地方の空き家は人気があります



▲ 地方の空き家は広い家が多いため、家族と程よい距離感を作ることができます