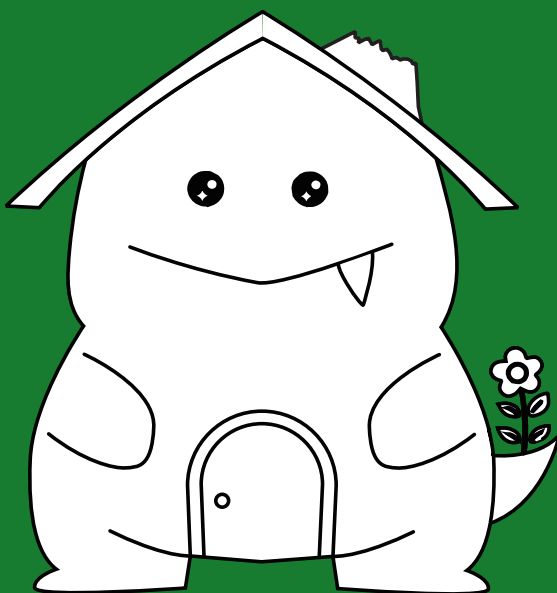
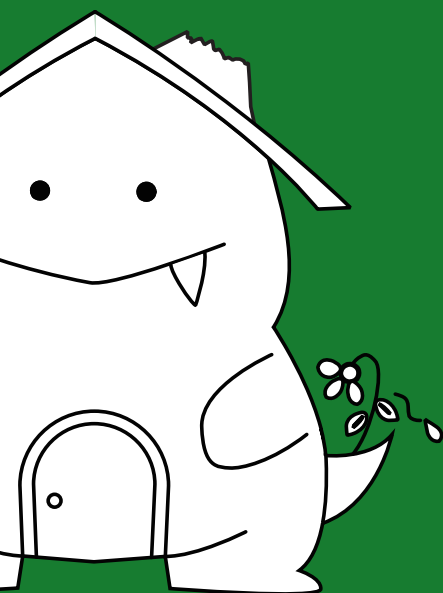


熊本県南阿蘇村

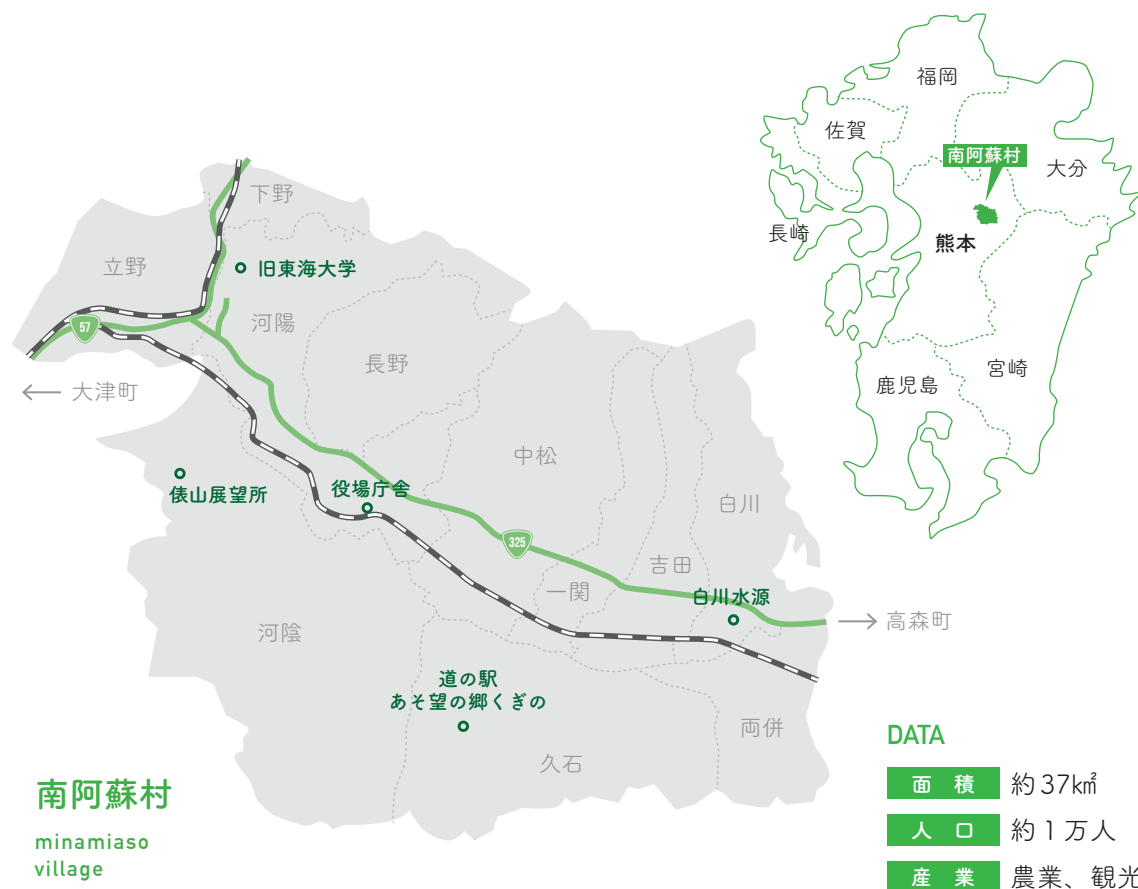
いえの手帳

A guide to making your home usable for others.

家と土地の活用ガイドブック



人と自然が共存する、 みんなのふるさと南阿蘇村



はじめに

阿蘇五岳と外輪山に囲まれた南郷谷に位置する南阿蘇村では、住人の協同によって、美しい農村景観が維持されています。

しかし近年、維持管理できなくなってしまった家や土地が増えつつあります。確認したところ、村内に約100軒の空き家・空き地があることがわかりました。その結果、たくさんの方が「好き」と言ってくれる景観が、少しずつ変化しているのも事実です。

家・土地の所有者には、物件をしっかり管理する義務と責任があります。

そこで、この「いえの手帳」の出番。

この手帳は、皆さんの大切な家や土地の活用ガイドブックです。

家や土地にまつわる思い出を振り返りながら、記入してください。

その後は親族などと共有し、家や土地を引き継いでくれる方に渡しましょう。

家や土地の「これまでの歴史」「現在の状況」「これからの未来」について、考えていただくきっかけになれば幸いです。

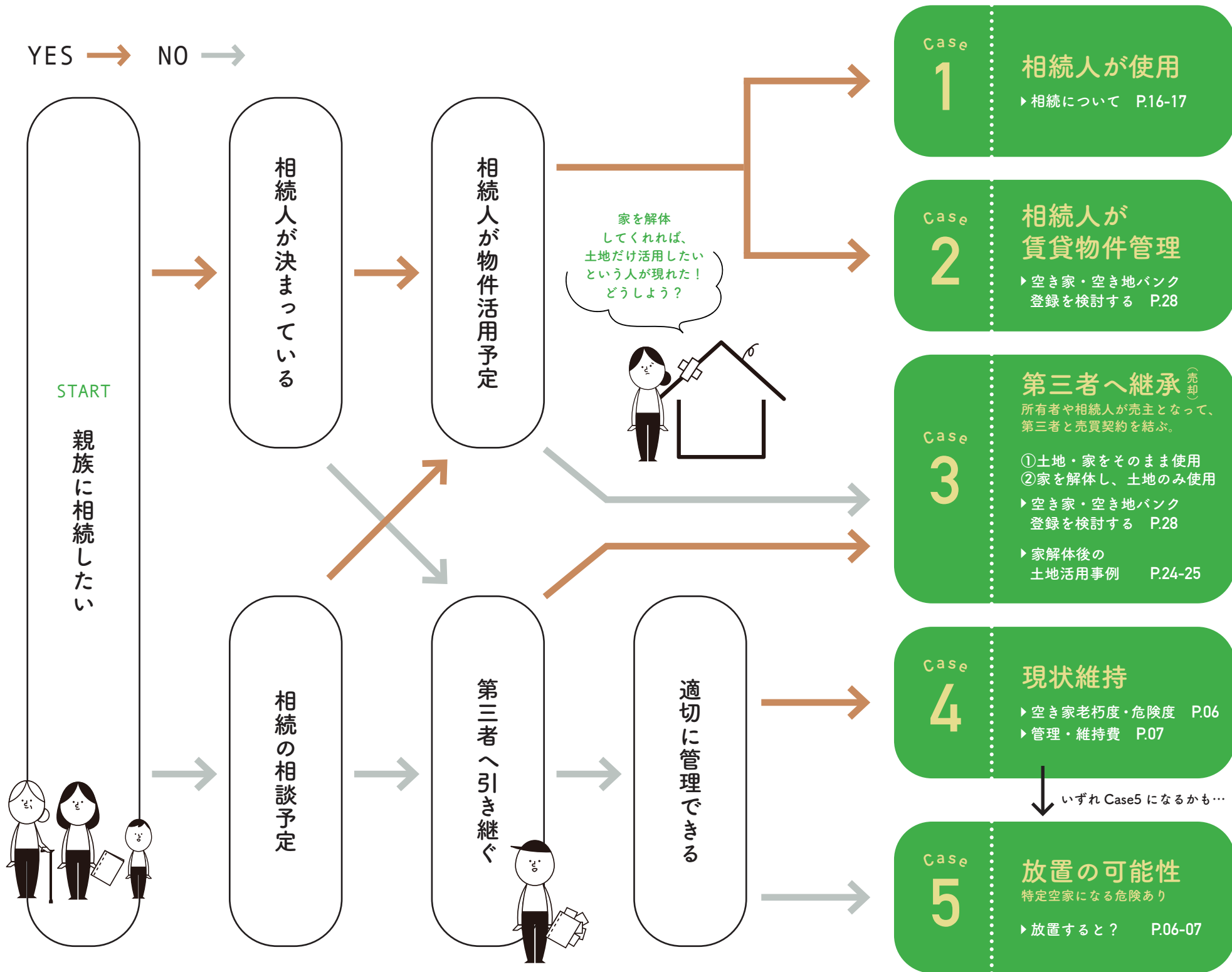
CONTENTS

- P04 STEP1 不動産活用の可能性を探る
- P06 STEP2 情報を整理する
- P16 STEP3 相続
- P18 STEP4 活用準備
- P21 STEP5 空き家&空き地を次の担い手に
- P28 STEP6 空き家・空き地バンクを活用しよう

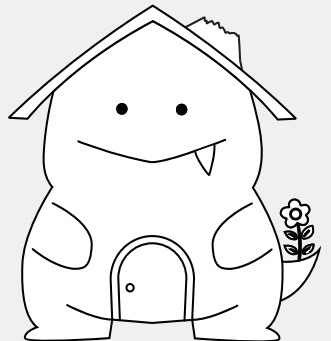


1 不動産活用の可能性を探る

YES → NO →



村の空き家・空き地
活用を応援!
公式キャラクター誕生



あきやん
AKIYAN

| | |
|-------|---------------------|
| 種族 | 恐竜のような妖精の ようななにか |
| サイズ | 約1メートル(変動する) |
| 鳴き声 | あきやー |
| 好きなこと | 掃除 |
| 嫌いなこと | 放置 |

備考
お腹のドアの中には誰もいない。構ってもらうのが好き。放置されると頭の火山が大噴火し、泣いて大暴れして手が付けられなくなる。

あきやんと一緒に、
家や土地の未来を
考えよう!



2 情報を整理する

空き家の老朽度・危険度

空き家の老朽度・危険度は国の基準で5段階にランク付けされます。民間不動産事業者の取り扱い、A・Bランクが中心。段階が進んで手を付けられなくなり、いよいよ手放そうと思っても、スムーズにいくとは限りません。「空き家にしないこと」を第一に、できることを考えてみましょう。

Check!

65歳以上の高齢者単身世帯が住む家は「**空き家予備軍**」とされます。現在お住まいの住居についても、親族や民間企業、行政機関に相談しながら不安要素をひとつずつ解決しておきましょう。

所有者あるある

良好

RANK
A

目立った損傷なし。
適切に管理されている。



- 長期入院中、介護施設入所中
- 仏壇や家財が残っている
- 3回忌、7回忌が過ぎたら動こう…
- 相続でもめている
- 資産として所有しておきたい

RANK
B

危険な損傷はない。
多少の劣化がある。



- 相続登記していない
- まだ元気だから大丈夫
- 無関心
- そのうち何とかなるさ

RANK
C

一部に危険な損傷。
改修費用多額。



- 雨漏りしてきた
- 外壁や床が傷んでいる
- 高齢で管理が大変になってきた
- そろそろ売りたいけど、売れるかな？

RANK
D

全体に危険な損傷。
放置すると倒壊の危険高まる。



- 近隣から苦情
- 解体費用がない

RANK
E

全体に激しい損傷。
倒壊の危険あり。



- 行政から勧告を受けた
- 特定空家になった(資産価値ゼロ)

空き家の老朽度・危険度

悪化

→ 空き家を放置するとどうなる？ P.7

COLUMN

空き家を放置するとどうなる？

大切な不動産を手放したり賃貸に出したりするには勇気がいります。ですが、不動産を活用した場合としなかった場合では、発生する管理・維持費用や地域への影響に大きな差が出てきます。

空き家管理・維持費用の試算

| 管理費項目 | 年額 |
|------------------|----------------|
| 固定資産税※1 | 12,500 |
| 保険料等(火災保険) | 40,000 |
| 草刈費(委託)※2 | 50,000 |
| 水道代(村営水道)※3 | 14,520 |
| 電気代※3 | 16,800 |
| 旅費等(交通費・宿泊費)※4 | 90,000 |
| 空き家管理委託(オプション)※5 | 66,000~132,000 |

ある空き家の事例から試算しました。
試算) 熊本県立大学 居住環境学専攻
佐藤 哲准教授

- ※1 南阿蘇村空き家バンク登録物件を基準に試算。
- ※2 南阿蘇村シルバー人材センター委託費用(2023年)より試算。
- ※3 村営水道・電力会社基本料金(2023年)より試算。
- ※4 車で通える範囲を想定し試算。
- ※5 民間事業者に外観確認のみを依頼した場合と、屋内確認も依頼した場合の試算。

合計 223,820 ~ 355,820円/年
10年間で220~355万円

固定資産税相当+賃貸物件運用費用で賃貸すると維持管理費ほぼ相殺！
南阿蘇村の場合、月額家賃2万円+αの試算！

Check!

補修など急な
出費もありそう！

放置したほうが
ラクじゃない？
払えない額じゃないし

そんなことはありません

- 近隣からクレームがきた！ 誰かに迷惑をかけてしまうかも
- 行政から、助言・指導・勧告・命令がきた！ 罰金が科されることもあり
- 「特定空家」に指定された！ 土地(宅地)の固定資産税最大 6倍
- 行政代執行※された！ 費用は所有者・相続人へ請求

※行政代執行とは、所有者に代わり、行政が適正管理(解体など)に向けた取り組みを行うこと。

不動産を活用することで、管理の負担が減ったり、
景観が良くなったり、地域が活気づいたり…。不動産
を通じた地域貢献、という考え方も一理あるよね。



書類を取得して、 不動産の基本情報を調べよう。



- 所有する不動産を把握→名寄帳^{※1}
- 不動産の登記内容を確認→登記事項証明書(全部事項証明書)^{※2}
- 不動産の位置や面積を確認→地積測量図^{※2}

※1 村税務課で申請（有料）。郵送請求可。
※2 管轄区域または最寄りの法務局で申請（有料）。郵送・オンライン請求可。

不動産の基本情報

• 所有者 _____ / _____ 代理記入 _____ / _____ 在住 _____ 在住 _____
(所有者との関係： _____)

• 物件所在地 _____
 集落内（行政区 _____ 区） 分譲地・別荘地 その他

• 境界
 確定済（境界杭がある） 所有者負担で確認 継承者負担で確認

• 地目（土地）
 宅地 山林 農地 雑種地

• 母屋建築年 _____ 年
 旧耐震基準 新耐震基準
※1981年6月以降に建設されたものは、新耐震設計。

• 母屋構造
 木造 鉄筋コンクリート その他

• 母屋以外の建物（付属屋）
 ある ない

• 表題登記
土地 登記済 登記なし
母屋 登記済 登記なし
付属屋 登記済 登記なし

• 相続登記（相続している場合）
土地 登記済 未
母屋 登記済 未
付属屋 登記済 未

• 抵当権（権利部を確認）
※ローン完済手続きをしていない、商売でお金を借りる担保に入れているなど。
 あり 内容 _____ なし（抹消済）

COLUMN

全部事項証明書

登記事項証明書のうち、最も詳細な内容が記載されているのが、全部事項証明書。
項目ごとに専門家がいますので、困ったら相談してみましょう。

表題部：所在地、地目、構造、面積など不動産の状況（土地家屋調査士）
権利部(甲)：いつ、だれが不動産を取得したか（司法書士）
権利部(乙)：不動産を担保にローンを組んだ経歴など（司法書士）



こんなときは
要注意！
専門家に相談を

所有者が認知症

売買や賃貸借の契約はできない。家庭裁判所に「青年後見人」などの選任を求める必要あり。弁護士や司法書士に相談を。亡くなってから相続登記や活用に動き出すケースもあるが、その間に不動産の状態が悪化してしまうこともあるので、草刈りや補修などしっかり管理を。

→司法書士・弁護士に相談

所有者に自分ではない人の

名前が書いてある

公的な権利を持つのは、全部事項証明書に記載のある人。相続登記や所有権の移転をしていないなど、何らかの問題あり。

→司法書士に相談

所有者が、

2代以上前の故人

自己名義に相続登記が必要。しかし、関係する相続人が多数いる場合、相続人全員の合意がなければ相続登記できない。

所有者が複数いる

兄弟が共有名義で親の不動産を相続（分割相続）。夫婦で家と土地を購入する際、1/2ずつの共有名義にした。などのケースが考えられる。賃借利用、売買の際には、名義人全員の同意が必要。

大昔の抵当権が残っている

明治から昭和初期に設定された抵当権が残っていることがある。消滅時効が成立している場合が多いようだが、抵当権抹消手続きが複雑。

→司法書士に相談

設備状況を確認しよう。

思いがけず劣化している箇所があるかも

当てはまるイラストに
☑しよう

• 水道



管理者 _____
連絡先 _____

• 排水



排水先 _____
承認済
要確認 (_____ に確認)

• トイレ

水洗 簡易水洗 汲み取り
洋式 和式

COLUMN 浄化槽

微生物の働きなどを利用して汚水を浄化し、放流するための設備。水洗トイレの汚水のみを処理する単独浄化槽と、台所・浴室・洗濯排水も処理できる合併浄化槽があります。長く通電しないと、劣化して使えなくなることも。

※新築時の浄化槽設置が義務付けられる。
※2001年4月以降、単独浄化槽の新設不可。

• 電気



電気会社 _____
連絡先 _____

• ガス



ガス会社 _____
連絡先 _____

• インターネット



通信会社 _____
連絡先 _____



具体的な不動産の状況（傷みや補修履歴）を書き出しましょう。
業者や相続・継承予定者に提示することで、情報共有がスムーズにいきます。

| 気づいた日 | 項目 | 状況と対応完了日 |
|------------------|----|---|
| 例) 2007/12/31 | 耐震 | △△工務店、新耐震対応を依頼 →対応済 2008/1/10 |
| 2023/7/20 | 草 | 土地内に草が繁茂し、近隣住人から「切ってほしい」と言われた。 シルバー人材センターに依頼 →対応済 2023/7/31 |



次の使い手が、
より具体的に暮らしをイメージできるように、
不動産まわりで発生している費用を書き出そう

• 区費 _____ 円/年 • 分譲地管理費 _____ 円/年

※分譲地の場合

• 水道管理費 _____ 円/年 (組合入会費 _____)

※村営水道ではなく、集落内で管理される水道を使用している場合

• 温泉使用料 _____ 円/年 ※自宅温泉を使える場合

• 固定資産税

| | 年度 | 年度 | 年度 | 年度 |
|-----|----|----|----|----|
| 土地 | 円 | 円 | 円 | 円 |
| 母屋 | 円 | 円 | 円 | 円 |
| 付属屋 | 円 | 円 | 円 | 円 |

• ローン

返済期限などを整理し、ローンが残らないようにしておきましょう。

あり (加入年月日 _____) なし (返済済)

借入先 _____ 返済状況 _____ 円/月 期限 _____

• 管理費

草刈り _____ 回/年

依頼先 _____ 円/回

保 険 保険名 _____ 円/月 (加入年月日 _____)

保険名 _____ 円/月 (加入年月日 _____)

交通費 _____ 円/回

※セカンドハウス利用、遠方から管理に通っている場合

冬季の
水道管凍結・
破裂に注意!

冬注意!



COLUMN

登記のあれこれ

不動産登記って
なに?

不動産の公的な情報(権利)のこと。土地や建物の登記は、法律で義務付けられています。所有している不動産でも、登記がなければ権利を主張できません。家屋と土地それぞれに登記が必要です。

売却が難しい、正式な所有者が
わからないなど、さまざまな
トラブルの元に!

登記しないと
どうなる?

登記申請・変更申請が
必要なのはこんなとき

①不動産の形が変わったとき

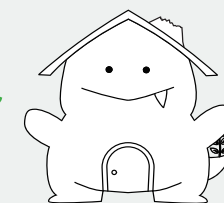
新築(庭に小屋を建てた等も)、増築、取り壊し、境界の変更、土地の分筆(土地を分けること)など。

②所有者の情報が変わったとき

所有者の転居。相続や売却による名義変更。

→法務局で手続きを!

「登記事項証明書」がなければ
未登記、ということだね。
早めの対処が吉!
※2024年4月 相続登記義務化



次の使い手が戸惑わないように、
周辺環境・居住環境を調べておこう。

当てはまるイラストに
☑しよう

• アクセス

| | | | | |
|-------------------|------------------|-----------------|---------|-----------------|
| バス・駅に近い 徒歩5分 ☑ | 熊本県庁 車1時間圏内 ☑ | 役場に近い 徒歩5分 ☑ | 病院に近い ☑ | 買い物便利 SHOP ☑ |
| 温泉に近い ☑ | 車必須 ☑ | 郵便局に近い ☑ | 水源に近い ☑ | |

• 地域性

| | | | | |
|-------|--------|-----------|---------|-------|
| 観光地 ☑ | 区役あり ☑ | コミュニティ強 ☑ | 山が見える ☑ | 火山灰 ☑ |
|-------|--------|-----------|---------|-------|

• 居住要素

| | | | | |
|-------|--------|----------|--------|--------|
| 庭付き ☑ | 家庭菜園 ☑ | 日当たり良好 ☑ | 家財あり ☑ | 仏壇あり ☑ |
|-------|--------|----------|--------|--------|

• 災害関連

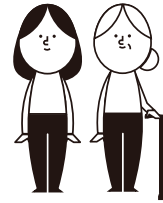
| | |
|------------|--------|
| 土砂災害警戒区域 ☑ | 浸水区域 ☑ |
|------------|--------|



不動産を所有している地域について、暮らしにまつわる所感を自由に書いてください。
区役の内容や頻度は？ コミュニケーションはどんなふうにとっている？
正直に伝えることで、相続・継承後のトラブルを軽減できます。

| 気づいた日 | 項目 | 状況と対応完了日 |
|------------------|----|--|
| 例) 2023/12/31 | 区役 | 草刈り、水路清掃、野焼き、どんどや、夏祭りがあり、区で実行委員会を作って運営するのでできるだけ参加。不参加の場合、〇〇〇円の過料がある。 |
| 2024/4/1 | 地域 | 別荘地利用。周辺5戸でお金を出し合って、ゴミステーションを新設し(2000/3/15)、当番制で掃除している。 |

STEP 03 相続



「身内だから」と情報共有がおろそかになりがちな相続。相続予定の人(子や孫、親族)からは話題にしづらいので、所有者から積極的に話題にしてみましょう。

相続人の基本情報

• 氏名 _____

• 年齢 _____

• 連絡先 _____

• 所有者との関係 _____

備考:

本人了承サイン

年 月 日記入

POINT

1 相続人の状況

- 持ち家がある
- 現在遠方に住んでいる
- 仕事等が忙しい

POINT

2 相続人の不動産活用意思

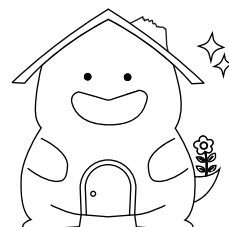
- 相続人が使う
- 相続人の子や孫が使う
- 売買・賃貸検討
- 家屋を解体し、土地のみ利用する
- わからない

POINT

3 相続人が複数いる

親の不動産を兄弟全員が相続(分割相続)。その後の活用を考える場合は「相続人全員の了承が必要」など、時間や労力がかかるため、要注意。

相続しても十分な管理ができない、使う予定がないケースもあるよ。
相続人は、相続後のことも視野に入れておこう。所有者がよき相談相手になってあげてね。



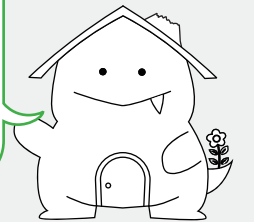
COLUMN

相続にまつわるあれこれ

相続に必要な費用項目例

- ・相続登記費用
- ・専門家依頼の場合は依頼費用
- ・各種書類取得費用
- ・相続後の各種税金、管理費 等

どんな人にも相続は発生するよ。所有者の意思をまとめた遺言書を作っておく、生前に名義変更しておくのもおすすめ。
2024年4月から相続登記申請が義務化されるよ。



相続放棄

相続から3ヵ月以内に裁判所に申請(すべての財産を放棄する)。相続人全員が相続放棄しても、「管理義務」は残るので要注意。

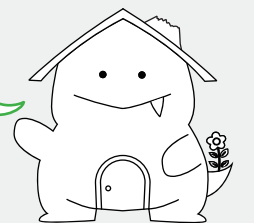
たとえば、相続放棄した不動産の状態が悪化し、屋根瓦が落ちて通行人に怪我をさせてしまった場合、その責任は元の相続人が負うことになるよ。



相続土地国庫帰属制度

相続した土地を、国が引き取る制度。申請条件の確認やご相談は、お近くの法務局へ。

10年分の管理費相当額の負担金の支払いが必要など、条件はかなり厳しいけれど、手段のひとつとして検討してみて!



STEP 4 活用準備

具体的な活用内容が決まっていなくても、できることはいろいろあります。仏壇やお墓をどうするか？ 境界杭が見つからない箇所はないか？ 活用前の準備の参考になる情報をまとめました。

仏壇の魂抜き（閉眼供養）

「魂抜き（閉眼供養）」とは、仏壇を移動したり処分したりする前に行う儀式。仏壇には仏様の魂が宿ると考える宗派が多く、魂の宿ったまま処分することには抵抗を感じる方が多いもの。お経を唱えてもらい仏壇に宿る魂を抜くことで、処分への抵抗感がやわらぐかもしれません。檀家になっているお寺などに相談してみましょう。魂抜きをした仏壇の処分は、仏具店やお寺に相談を。

※宗派によって、閉眼供養（故人様の魂をお墓や仏壇に込める儀式）を行わないこともあります。その場合、閉眼供養は不要とされています。

- ### 魂抜きの流れ
- 1 親族で相談
 - 2 魂抜きを実施
 - 3 仏壇の移動または処分

閉眼供養時のお布施は「お気持ち」で。一例では、1~3万円ほど+交通費、とあるね。仏壇の引き出しに大切なものが入っていないかも、要チェック！




墓じまい

墓じまいとは、墓石を撤去し、墓所を更地にする（使用权を返還する）こと。まずは親族間での相談と同意が不可欠。遺骨を別の場所に移すのか、永代供養するのか等を決めてから、村役場で改葬手続きを行います。その後、墓じまいを依頼しましょう。遺骨を手元に保管する場合、ご自身が亡くなった後の管理について、身近な人に伝えておきましょう。

- ### 墓じまいの流れ
- 1 親族で相談
 - 2 改葬や永代供養の手配
 - 3 墓じまいの実施

誰がどのくらいの費用を負担するのかも、親族間で話し合おう！



家財道具の整理

思い入れ深い道具であればなおさら、大切にしてくれる人の元へ送り出してあげることも必要です。

1 所有者が、家財の行き先を決めておく

継承者に大切にしてほしいもの、趣味を同じくする人に譲るものなど所有者自身で決めて、継承者に共有しておきましょう。「自分がいなくなった後、この道具たちはどうなるんだろう…」という不安が軽くなります。

2 継承者の判断で整理する

整理がつかないことで、空き家期間が長くなることのないようにしたいところ。誰がどのくらい費用負担するか、継承者や親族で話す必要が出てきます。民間サービスを活用するという手もあります。

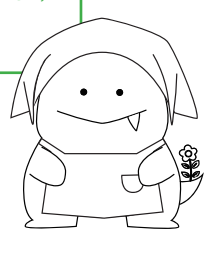
3 第三者が家財ごと引き取る

家に残っている「家財ごと」、第三者へ売買するケースがあります。その場合、購入した第三者が「不要」と判断したものについては、元の所有者負担で処分するのか、第三者負担で処分するのか、事前に話し合いが必要です。

境界をはっきりさせておく

境界杭が行方不明、隣地の花壇が自分の敷地だと思っている場所にはみ出しているなど、「思い込み」「なんとなく」「親の代にこうだった」のままになっていることがあります。相続・継承を機に、専門家（土地家屋調査士等）に調査を依頼するなどして、境界をはっきりさせておくことで安心です。

境界のことだけでなく、不動産の状況を詳しく調べることで（インスペクション/住宅診断）、今まで把握していなかった事実が判明するかも。費用負担は大きくなるけれど、検討してみてくださいね。



家・土地所有者の リアルな声を集めました

...

家屋が相当傷んでいることもあり、空き家バンクに登録するも契約にいたらず登録取り下げ。家を解体して**土地のみ利用**も視野に入れよう。

納屋付き空き家。未登記。**相続後**、活用を考えるつもり。

近く空き家になると想定される義父の家の活用を考えていたが、**親族の反応が芳しくなく**、いったん活用を見送ることに。

子どもたちには**相続の意思がなく**、解体をすすめられているが、**思い入れがある**ため壊したくない。

空き家になって**25年**。未登記。**土地代だけで譲る**ことも考えたい。

未活用の中古アパート。熊本地震後の状況も未確認で、**何をどうすればいいのか**...

別荘として使ってきたが、**年齢的に通うことが難しく**なり、家を手放したい。別荘地の管理費など、**情報をまとめている**ところ。

亡くなった祖父の名義物件。自身は**県外在住**で現地を見ることもままならず、なんとか手放したい。親族で相談して**相続手続き後**、解体し、土地としての活用を検討することに。

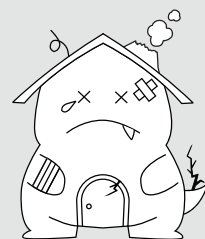
一帯の水道管理も担っていたため、その役割ごと家を引き継ぎたいと考えていた。空き家バンクで利用者を探したところ、折よく「**全部引き受ける**」という人が現れ、無事に手放すことができた。

日当たりが悪い立地のため、カビと雨漏りがひどい。**契約希望者現れず**...

活用を考えるも、**親族が使うかもしれない**という話になり、**保留**に。

家の活用に動き出したところ、**地下の配管が隣地を**通っていることが判明。隣家や管理組合と話し合い、**売買希望者にもしっかり説明**のうえ、契約が成立した。

不動産の活用は、思っている以上に考えることがありすぎ！ひとつつまづくと、問題を先送りにしてしまいがちだよ。60代のうちから少しずつ動き出して、不安要素を解決しておきたいね。専門機関や村の空き家・空き地バンク窓口、「とりあえず相談」してみよう。誰にも使われなくなった不動産の寿命は、3年くらいという説があるよ。



STEP

05

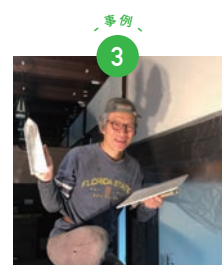
空き家&空き地を次の担い手に
それぞれの活用と
暮らしのはなし



事例1 | 空き家 | 松永さん



事例2 | 空き地 | 江藤さん



事例3 | 空き家 | 原田さん

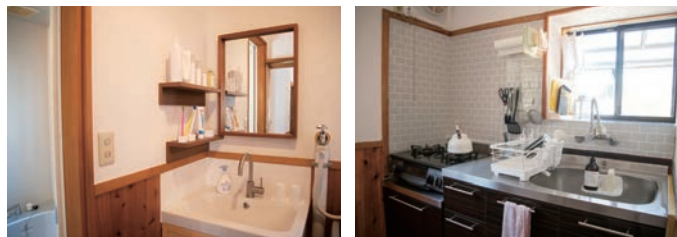
空き家活用事例(売買)

松永 康熙^{こうき}さん 璃乃^{りの}さん

熊本市から移住。将来的な子育て環境を考え、県内外を含めて田舎への移住を模索していた。「南阿蘇村は、きれいな田舎という印象です」と夫妻。冷蔵庫やエアコンなどの大型家電も前所有者から譲り受け、大切に使用している。

| | |
|--------|--------------|
| 築年 | 2000年 |
| 造り | 木造2階建て2LDK |
| 売買 | 550万円 |
| 契約後改修費 | 約150万円(半額補助) |

※空き家改修補助金については、P28をご覧ください。



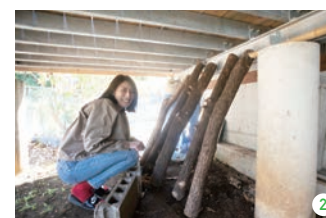
初めから南阿蘇村に的を絞って移住先を探す人がいる一方で、松永夫妻のように「ピンとくる場所」を求めて広くアンテナを張り、タイミングばっちりに住まいを見つける人もいます。「山鹿、上天草、県外も視野に入れて移住先を探していました。共通していたのは、「田舎」ってこと」。小さい頃から川や山を遊び場に育ってきたという夫妻には「子どもが生まれたら、のびのび育てたい」という思いがあったと話す。

村の空き家バンクで情報をキャッチした夫妻は、さっそく見学に。そこで、立会いに来た家主の古川

とよみ 豊水さんといろいろな話をした。ここは、古川さんが父と暮らした思い出の詰まった家であること。庭のブルーベリーが、とっても大きくておいしい実をつけること。買い手となる人が気持ちよく使えるようにと、境界調査やベランダの補修も終わらせてあること…。

「お話しして、大事に使ってこられた家なんだと伝わってきました。すぐに住める状態で、規模感も価格もほどよかった。南阿蘇村にはほとんど来たことがなかったんですが、自然が身近に感じられる環境がなによりいいなと思いました」と康熙さん。

使ってもらえて、
使わせてもらえて、うれしい。
空き家が見つないでくれる絆。



父が亡くなって以来、菊池市から車を運転して手入れに通っていましたが、でも、年齢的に難しくなってきた。知人が空き家バンクで家を買ったことを聞いて登録したんです。いい人に巡り合えて、本当によかった！

家の前所有者
古川豊水さん



- 2階からの眺望。
- 原木しいたけ栽培中。「たくさん収穫できました！」と璃乃さん。
- 虫に食べられないように、とブルーベリーにネットをかける方法を松永夫妻に教える古川さん。
- 天井が高く、解放感があるリビング。梁や床はそのままに壁紙を貼り替えた。

本格的な秋を迎える前に契約を済ませた夫妻は、さっそく補助金^{*}を活用して壁紙や水回りを改修。漆喰を塗った壁が日田杉をふんだんに使った立派な梁や床と相まって、優しくやわらかい雰囲気を漂わせる。元の造りを活かしつつ、空き家だった時間を感じさせないのは、古川さんが大切に手入れを続けてきたからでもあるだろう。

普段の買い物は近隣の町で済ませ、庭では古川さんから引き継いだブルーベリーや、知人に分けてもらった原木しいたけの栽培を楽しんでいる松永夫妻。想定外だったのは冬の寒さ。「想像以上に激

寒(笑)」。古川さんによれば、真冬に家屋周辺の坂道が凍結して車で登れなくなってしまったこともあったとか。次の冬に向けて対策を考える夫妻だが、それもどことなく楽しそうだ。

今回の取材のために久しぶりの「我が家」を訪れた古川さんは、始終にこにご顔だった。松永夫妻とテンポよく言葉を交わし、まるで実の祖母と孫が団らんしているよう。「松永さんに使ってもらえて、本当にうれしいの」。こんなふうには、家を通して結ばれる絆もあるのか。3人の姿に、温かい気持ちが込み上げてきた。

空き地活用事例(売買)

江藤 賢治さん 永子さん
俊希さん 元気さん

熊本市で営んでいた店を村に移転。同時に三男・俊希さん(写真右から2人目)と愛犬ジョジョを伴って移住。本来は「もう少し先の話」だったらしいが、子ども達が食や農業に携わる目標を持って歩み始めたことで、夢の実現が早まった。賢治さんの日課はジョジョとの散歩。

土地面積 約180坪 売買価格 450万円

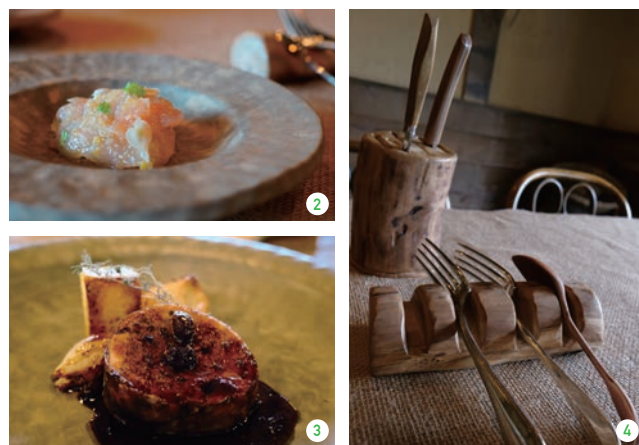


家族それぞれが
1本の鍬を手に、
未知の可能性を拓いていく人生。



ここには元々実家がありました。空き家になっていたのを2010年頃に解体し、土地の買い手を探していました。お店として活用してもらえることで、地域も活気づくと思います。

土地の前所有者
Tさん



- 「イメージは、農夫の古びた納屋。新築だけど古びた雰囲気を出すのが一番苦労したかな(笑)。さり気ないところに江藤ファミリーのセンスが光る。
1. 壁や天井に、鍬がインテリアとして飾られている。
 - 2・3. 賢治さんが腕をふるうフランス料理。愛知県の作家の手によるふっくらとした風合いの皿が、料理をいっそう引き立てる。
 4. オリーブの木を削って手づくりしたというカトラリー立て。賢治さんは子どもの頃から、料理やものづくりで人を喜ばせることが大好きだった。

La Binette
Instagram : @la_binette_kumamoto

南阿蘇村白川地区の空き地に、2023年6月、フランス料理店ラ・ビネットがオープンした。この地に引き寄せられるようにして熊本市から店を移転し、自らも移住を果たしたのは江藤ファミリー。賢治さんと妻の永子さんが店を切り盛りしている。

「いつかは南阿蘇で農業と一体化した店づくりがしたいって、夢を育てていた」夫妻。仕入れや小旅行でたびたび村を訪ねるうち、水や食べ物のおいしさ、景色の美しさにすっかり惚れ込んでしまったと振り返る。店名もロゴも内装の雰囲気も、ずいぶん早くから決めていた。賢治さんにとっては、自らの

料理人人生の集大成という意味もあっただろう。最後のピースは、思いを表現する場。そして見つけたのが現在の場所だった。

実のところ、予算オーバーしていたと話す賢治さん。けれど、市内から日帰りで遊びに来るにはほど良い距離感で、観光地や鉄道の駅も近い。ハザードマップによれば自然災害のリスクが低いことがわかり、家族会議の結果購入を決めた。それから2年あまりかけ、できる部分は自分たちの手でコツコツ、店をつくり上げてきた。

村で店を始め、暮らしを営むようになって、気づ

いたことがある。「これまでは出来上がった農作物を買うばかりだったけれど、目の前の畑で農家さんが一生懸命作っている姿を見るからこそ、伝わってくるものがあるなあと。それは、こうして移住して、地域に踏み込んでみなければ、知ることのできなかった世界」。

料理は、素材を通して生産者が積み重ねてきた時間に触れる仕事でもある。だから、「自分だけの気持ちを押し付けない。素材本来の力を引き出して、食べてくれる人に伝えることを大事にしたい」と賢治さんは言う。「味もうま味もピカイチ。全然

違う！」と永子さんが太鼓判を捺す南阿蘇の食材をたっぷり使ったフランス料理はもちろんのこと、店から望む南外輪山の「どこか荒々しさが漂う」出で立ちも、とっておきのごちそうだ。

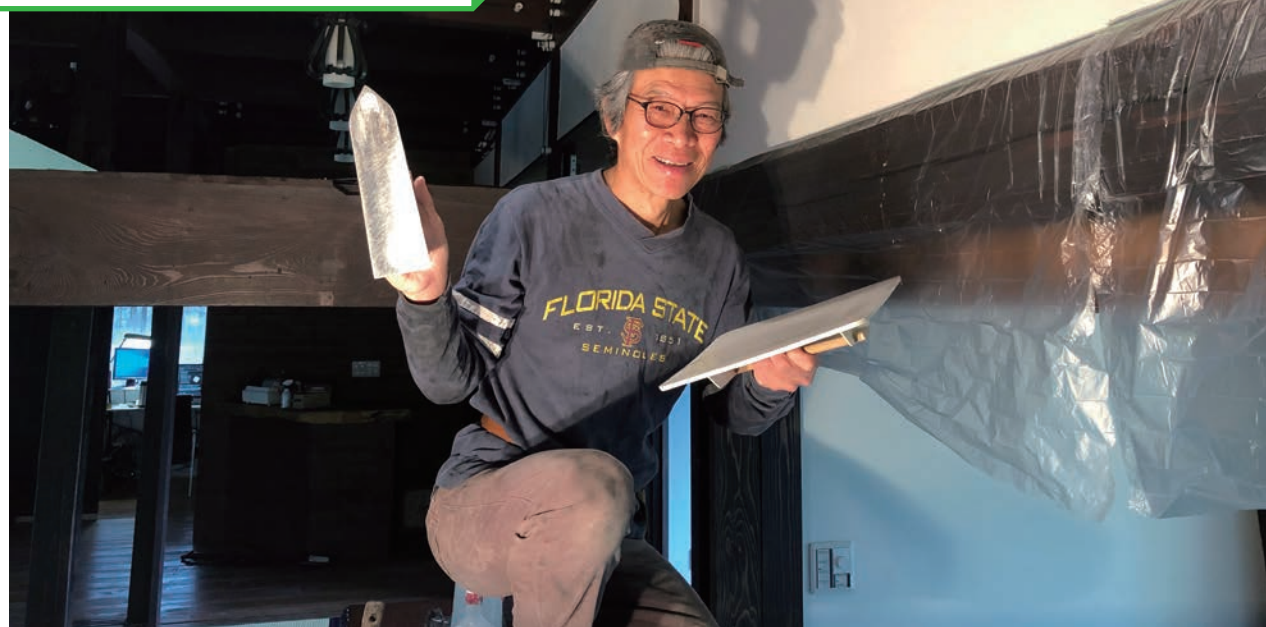
ラ・ビネットとは、フランス語で鍬のこと。まささらな土地に最初に触れ、大地と人とをつないでくれる道具。江藤ファミリーにとっては、この場所での“新たな始まり・挑戦”を象徴する道具でもある。店内外のいたるところに飾られた素朴な鍬は、いつの間にか遠くに置き去りにしてしまった「農の傍らにある食」を、そっと思い出させてくれる。

空き家活用事例(相続)

原田 吉雄さん

会うたび、何か新しいことにチャレンジしている印象の原田さん。ほぼ初挑戦の大工仕事で、実家のリフォームを完遂してしまったのには驚かされる。不動産事業者、行政書士としての顔を持っており、空き家・空き地の活用に関する相談を受けることも多い。

| | |
|-----|------------|
| 築年 | 1880年頃 |
| 造り | 木造2階建て5LDK |
| 改修費 | 520万円 |



「最近ね、全自動ヤマメ焼き機を開発中なんですよ！ 囲炉裏に設置しておくだけで、ふっくらヤマメの焼き上がり。どう、面白いでしょう」。眼鏡の奥の瞳を少年のようにキラキラさせて語るのは、お宿でん吉の主、原田吉雄さん。あふれるアイデアを活かし、相続した実家を自らの手でDIYして始めた宿は、想像以上の反響を得ているようだ。

築150年の母屋を宿に、敷地内の元米蔵にはかまどや囲炉裏を設置して体験交流施設へ。「村の風土を感じてもらいながら交流する場所にしたい。訪れた人たちが、ここを“ふるさと”だと感じてくれ

たらうれしいです。そういう人を一人でも増やせたら、地域や世の中はもっと豊かになるんじゃないかな」。原田さんはそう信じ、忙しくも充実した日々を送っている。

父が亡くなり、10数年空き家だった実家。原田さんは月に一度、自宅のある熊本市から掃除や風通し、草刈りに通って手入れした。さらに地元の区役にはできるだけ参加し、交流を持ち続けてきたという。そして2018年、長年勤めた職場を退職し、実家を宿にする計画に本格的に着手した。「代々受け継いできたものを自分の代で手放してしまうのは、



1. 母屋の玄関を入ってすぐの和室。昔ながらの造りの天井や欄間の美しさに、つい見とれてしまう。
2. 2階。五岳を眺めながら、縁側でゆったり過ごす贅沢。
- 3・4. サイクリストの宿、という一面も。安全に自転車を組み立てられるよう、宿のほど近くに駐輪場を整備した。
5. 米蔵を改装した体験施設の囲炉裏で夕食。夏は屋外BBQも。
- 6・7. 開発中の自動ヤマメ焼き機。最初の図面は原田さんが自分で描いた。村内の発明家、カラクリ研究所とのコラボレーション。

お宿 でん吉
<https://minpaku.denkichi-group.com>

空き家だった築150年の実家を、
地域活性化の鍵に。



心理的にも辛い。地域に合った活用の形を模索して、世の中のニーズとも合致したのが宿なんです。

ここにあるのは、「南阿蘇のいつもの風景と、昔ながらの穏やかな暮らし」だ。一幅の絵のような、澄んだ空と阿蘇五岳の山並み。薪割をして、竈で米を炊き風呂を沸かすのは、かつて原田少年の毎日の役割だったけれど、宿泊客にとっては特別な体験となる。

「喜んでもらえるのが一番うれしい。それが僕らの原動力だから」。ここで原田さん、茶目つけたっぷりにニヤリ。修学旅行で泊まってとても楽しかった

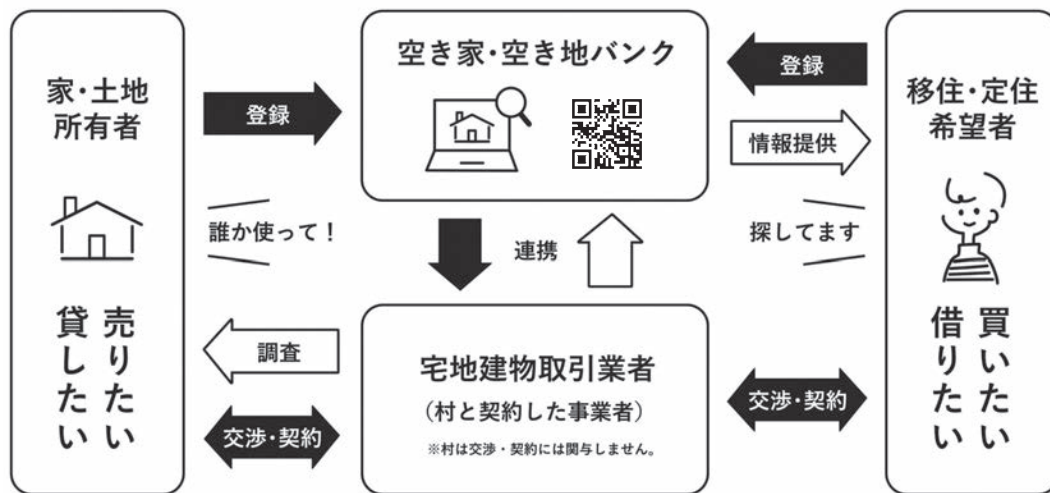
からと、夏休みを利用して家族旅行に再訪する中学生もいたという。原田さんにとって、なによりもうれしいご褒美だ。今後は地域の事業者と連携し、村をさらに盛り上げたいと構想している。

現実問題、遺された空き家や空き地を果たしてどうすべきか、悩んでいる人は多い。けれど原田さんは、「空き家も空き地も宝物です」と力強く語る。空き家・空き地を価値あるものとして見つめなおすことで、新たな道が見つかるかもしれない、思わせてくれるのだ。その確かな可能性のかけらを、原田さんが自らの実践において垣間見せてくれた。

家&土地の可能性を未来につなぐ！

空き家・空き地バンクを 活用しよう

南阿蘇村空き家・空き地バンクは、家や土地を所有する方と、
家や土地を利用したい方をつなぐ制度です。まずはお気軽にご相談ください。



補助金のご案内

空き家・空き地バンクを通して契約が成立した後、
一定条件を満たすことで補助金の申請ができます。

● 家財道具処分

補助率1/2 上限10万円

家財を処分する費用を補助します。

● 空き家改修

補助率1/2 上限100万円

居住に必要な箇所の改修費用を補助します。

※補助金の申請条件、詳細は予告なく変更される場合があります。

制度について
もっと知りたい！

定住促進課までお問い合わせください。「移住ポータルサイト」からもご確認いただけます。



移住ポータルサイト

<https://minamiasoiijuu.jp>



家・土地の活用意思表示カード

あなたが家や土地を使わなくなった「後」について、
ご自身の意思を記入してみましょう。
記入したら親族とも情報を共有しておきましょう。

記入者 _____ 記入日 _____ 年 _____ 月 _____ 日

不動産所在地 _____

● あなたが不動産を使用しなくなった場合

空き家・空き地バンク登録 登録検討 検討しない
 民間事業者への媒介依頼 依頼検討 検討しない
 その他： _____

● 賃貸・売却希望

賃貸希望 (_____ 円/月) 売買希望 (_____ 円)
 その他： _____

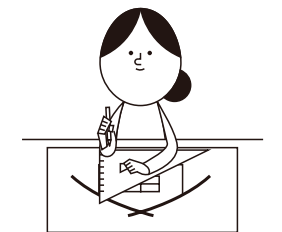
● 許容できること

値下げ _____ 円ほど
 建物を解体し、土地のみ活用する
 →費用負担する人 _____

● 検討すること

仏壇じまいをする →費用負担する人 _____
 敷地内の墓じまいをする →費用負担する人 _____
 家財の片づけ →費用負担する人 _____
 すべて新しい所有者の意思に任せる

※仏壇、お墓、家財についてはP18-19参照



COLUMN

農地について

農業を基幹産業とする南阿蘇村。おいしい農産物を、たくさんの人に届けるため、村では農地の適切な管理・活用を推進しています。

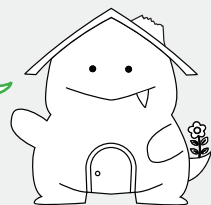
農地を譲るときは申請が必要（相続・売買・贈与など）

農地は、国の法律に基づいて管理されています。所有者が変わる場合は、農業委員会への申請を忘れずに！

——— お問合せ
農業委員会（南阿蘇村農政課内）
☎0967-67-2706

Point!

申請をしないと法律違反になっちゃうよ！
農地を相続した場合も申請が必要だよ。



農地を引き継いでくれる農家がいなくて困っているときは

南阿蘇村農業みらい公社では、農地の遊休化防止・効率的な活用を目的として、農業者の高齢化等に伴って耕作を断念された農地の仲介事業を行っています。

※耕作希望者が見つかった場合は、農地の貸主・売主と借主・買主とで契約を締結していただけます。



——— お問合せ
南阿蘇村農業みらい公社
公式 WEB サイト



Point!

農地を売りたい・貸したい人と農地を買いたい・借りたい人をつなぐ仕組みをつくっているよ。登録されている農地の情報は「農業みらい公社」のWEBサイトからチェックしてみてね。



角6封筒を貼って、
不動産に関する書類や写真を
入れておきましょう。



熊本県南阿蘇村 いえの手帳



地域おこし協力隊



発行

南阿蘇村 定住促進課

南阿蘇村河陽1705-1

電話 0967-67-2705



南阿蘇村空き家・
空き地バンクの詳細はこちら
<https://minamiasoijyu.jp>

編集 南阿蘇村地域おこし協力隊 家入明日美
アドバイザー 熊本県立大学 佐藤 哲 研究室
キャラクター・ピクトグラムデザイン 熊本県立大学 林田望希
熊本県立大学 宮上史也

制作 余映
印刷 株式会社 城野印刷所
2023年10月制作