

空き家



一緒に考えてみませんか

「塩尻市空き家等ハンドブック」



shiojiri

いきいき満彩 信州しおじり



塩尻市 建築住宅課

R6.04

思い出がつまった大切なお家、 笑顔で生かしていきませんか。



「空き家は本来“財産”であるはずが、適正な管理や手続きをしっかりと行わないと、あっという間に負の遺産に変わってしまいます。」

また、空き家所有者のみなさんは自分の思い込みだけで、うちの空き家は負の遺産だ...なんて思っていないですか。

しかし、ここ田園都市“しおじり”は、都市部からのアクセスも良好で、北アルプスの山並みや季節の移ろいとともに変化する自然豊かな景観に魅せられ移住する方が増えており、本市では空き家の利活用も年々進んできています。

このハンドブックは、空き家の管理や活用方法、またお困りごとへの解決のキッカケにしてもらうためのものです。

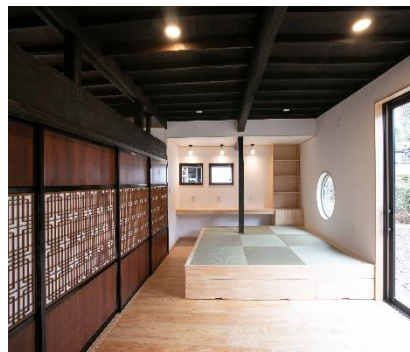
これを機に、ご自身が所有する空き家について改めて考え、あなたの大切な財産を守り、そして継承していきませんか。

塩尻市には、こんなに素晴らしい 空き家活用事例がたくさんあります。

Before



After



Yさん宅 (洗馬岩垂)

移住して賃貸住宅で暮らしていた家族が地域を気に入り、近所の古民家を購入。市の耐震・県産木材の補助金も活用しながら改修を行い、遠方の両親も呼び寄せ、二世帯住宅として暮らしています。



坂勘 (費川)

費川宿のもともと旅館だった空き家を借り、シェアハウスとして活用。内部の片付けとリノベーションはイベントやDIYで実施し、地域の人とも交流しながら、常時15人前後、これまで40人ほどが居住しています。



丸嘉小坂漆器店社員寮 (木曾平沢)

木曾平沢の若手漆器関係者の住居難が課題となる中、漆器店が宮下地区の空き家を購入し、社員寮として活用。現在は職人2名が住んでいます。

Iさん宅 (北小野)

築70年弱。北小野振興会の定住対策部会と、両小野中学校の空き家対策に関わる生徒たちが片付け後、借主が直す方式の格安物件として貸し出されました。一部外注もしながらDIY等で改修し、居住しています。



Cafeたね&古道具こはく (洗馬上組)

市外でカフェを営業していた夫婦が自宅を兼ねられる場所を探して移転。カフェのほか、地場の農家や作家の展示・販売スペースを設けたり、旦那さんの修理した古道具の販売も行っています。



※活用事例はほんの一部であり、まだまだたくさんの活用事例がここ“しおじり”にはあります！

一方

空き家にひそむ

リスク

って？

建物の老朽化

雨漏りやシロアリの発生で建物の老朽化が進み、倒壊につながる可能性

地域の治安低下

不法侵入により、犯罪や事件が引き起こされる可能性



周囲への悪影響

空き家の倒壊や草木の繁茂などにより、通行人やご近所の方に損害を与える可能性

地域のイメージ低下

建物の老朽化やごみの不法投棄による景観・環境の悪化により、地域のイメージが低下する可能性

空き家の放置で、**管理不全空き家等又は特定空き家等※**に認定されたり、**多額の損害賠償が発生することも・・・**

※管理不全空き家等及び特定空き家等：P04参照

1：火災

火災により、隣家家屋の全焼や死亡事故をもたらした場合、6,000万円以上の損害賠償額になるという試算が出ています。
(敷地面積：50坪、延べ床面積：25坪、築後：20年、死亡居住世帯：夫婦2名)

2：外壁材等の落下

劣化した外壁材等が落下し、通行人に当たり死亡した場合、5,000万円以上の損害賠償額になるという試算が出ています。
(モデル：11歳の小学6年生)

3：シロアリ・ネズミ

空き家に発生したシロアリやネズミにより隣家に被害をもたらした場合、24万円程度の損害賠償額になるという試算が出ています。(シロアリ被害：1階の60%(15坪)が被害、ネズミ被害：空き家内に営巣したクマネズミが隣家に侵入し柱等をかじる等の被害、雑草繁茂：自治会が空き家敷地内25坪の草刈り2回分を代替)

引用元：「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」(公益財団法人 日本住宅総合センター)

空き家等に関する法律が変わりました



空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が令和5年12月13日より施行され、空き家所有者等の責務がより一層強化されました。それに伴い、特定空き家等に加えて「管理不全空き家等」も指導・勧告の対象となりました。

市からの指導に従わず、勧告を受けると固定資産税等の住宅用地特例が受けられなくなります。

管理不全空き家等

窓や壁が破損し、また草木が著しく繁茂しているなど、
管理が不十分な状態
(そのまま放置すれば特定空き家等になる恐れのある状態)



特定空き家等

そのまま放置すると倒壊等の恐れがある状態
(衛生・景観を含め、周りに著しく悪影響を与えている状態)



空き家になる前の予防策等について



空き家になる前に家族・親族全員で次のことを確認しておく、空き家にならずに済んだり、空き家になっても相続者等がスムーズに対応できるようになります！

□ 耐震診断・住宅診断(インスペクション)

昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた住宅は地震等により倒壊する可能性が高くなります。補助制度等※を活用しながら診断・耐震改修を検討しましょう。

※耐震診断や補助制度等については市建築住宅課にお問合せください。

□ 荷物家財の整理

不要な荷物の処分や家財の整理を、少しずつ進めておきましょう。また、持ち込みが可能なのであれば塩尻クリーンセンターも活用しましょう。

□ 近所にお声がけをする

空き家になることが分かったら、緊急時のために、できれば連絡先も踏まえて、ご近所にその旨を伝えておきましょう。また敷地を駐車場として貸すことも防犯効果に繋がります。

□ 不審者の侵入等を予防する

塀や柵、生垣などは定期的に手入れし、見通しをよくしておきましょう。また、人感センサー付きライトや防犯カメラの設置は不審者の侵入防止に効果的です。

□ 火災保険に加入する

空き家は、人が住んでいる家屋に比べて火災や風災、盗難等によるリスクが高くなります。いつかは家屋付きで売却したい、賃貸したいと考えている方は、火災保険に加え、水災、盗難、水漏れ、地震などに対応した保険への加入を検討しましょう。

□ 登記の整理

不動産登記簿の確認と相続登記(相続人の名義変更)を済ませましょう。(P10参照)また、所有権を証明できないと、次世代への適切な相続や空き家の活用ができなくなります。

□ 境界の確定

境界の確定がなされていないと、隣地とのトラブルに繋がったり、売却が難しくなります。土地家屋調査士など専門家に相談しましょう。

□ 家族信託の利用

判断能力があるうちに、家族信託(民事信託)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ましょう。

□ 成年後見制度の利用

所有者本人が、認知症などで判断能力が衰えた場合、成年後見制度を利用して、財産を守るようにしておきましょう。

□ エンディングノートや遺言書の作成

“いざ”というときに残された家族が困らないように、家族等に伝えたいことを残しておく「エンディングノート」の作成や遺産分割など相続のトラブルを防ぐために作成する遺言書を準備しておきましょう。また遺言書の書き方には決まりがあり、無効になることもあるので、司法書士などの専門家に相談しましょう。



「年々増え続ける空き家！空き家にしないためのポイントは？」(政府広報・空き家対策PRページ)

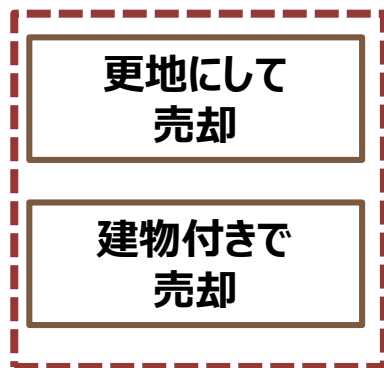
空き家管理・活用実践フロー



いったい何から手をつければいいのか？下のフローを進んでみましょう

スタート

空き家を持ち続けたい



YES



空き家の管理は自身で行う

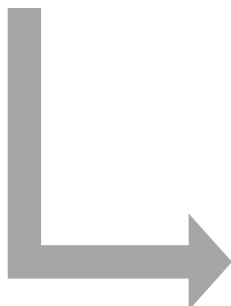


NO

空き家を賃貸



YES



適正管理を行う



◇ 自ら解決を目指す

★自ら不動産事業者や各専門家に相談し、空き家の更地化や売却、賃貸を行う。

◇ 空き家コーディネーターに一括相談し、一緒に解決を目指す

〈窓口〉(株)しおじり街元気カンパニー(最終ページ)

- ★ 空き家・空き地バンクに登録する。
- ★ 補助金を有効活用し、更地化や売却、賃貸を行う。
- ★ 不動産事業者や各専門家の紹介をもらう。

※売却、賃貸等の手続きが終了するまでは、空き家所有者等による適切な管理が必要となります。(P07.08)

◇ P07.08をご覧ください。

空き家を適正に管理しましょう



「自分は大丈夫！」と思っていないですか？空き家には、定期的な点検と適切な管理が不可欠です。

空き家を持ち続ける場合でも、手放す場合でも適切な管理を行いましょう。

建物外観のチェック

(瓦、屋根、軒、外壁など)

瓦にズレがないか、割れていないか等、確認しましょう。また積雪に応じて雪下ろしをしましょう。

通風・換気

風を通さないと建物はすぐ劣化していきます。全ての窓や収納扉を開放して定期的に風を通しましょう。

修繕必要箇所チェック

雨漏りや、外壁のひび割れなどがある場合、修繕が必要か確認しましょう。



ポストの郵便物

不法侵入等、防犯のためにも、郵便物は回収するか廃棄しましょう。また、転送の手続きも行いましょう。

漏水のチェック

水漏れが生じていないか確認しましょう。

通水・封水

防臭・防虫のために各蛇口、各排水口に定期的に水を流しましょう。

庭木・雑草のチェック

市に寄せられる近隣からの苦情で一番多いのが草木の繁茂です。定期的に庭の手入れを行いましょう。

清掃

掃除機やほうきがけなど、室内の簡単な清掃を行いましょう。

設備機器の確認

給湯器、ボイラー・灯油タンクなどに傷み等がないか確認しましょう。管理しないと冬寒い塩尻市ではすぐにボイラー等が壊れてしまいます。

空き家の健康診断チェックシート

住宅も人間と一緒に。定期健診、早期発見、早期治療が大切です。
チェックがいたら早めに処置しましょう！



チェック箇所	状態	チェック	
外部周り	屋根	屋根材の異状 (ズレ、割れ、さび、苔、剥がれ)	
	外壁	外壁材の異状 (汚れ、色あせ、さび、苔、剥がれ、ひび)	
	軒裏	軒天材の異状 (シミ、汚れ、浮き、苔、剥がれ)	
	擁壁	水抜き穴の詰まりの有無	
		ひび割れの有無	
		目地の開きの有無	
	窓・出入口ドア	ガラス、建付けの異状 (割れ、ひび、開閉の不具合、傾き、施錠の不具合)	
	塀	塀の異状 (汚れ、傾き、崩れ)	
	家まわり	樹木、雑草の繁茂	
		害虫、害獣の発生	
	バルコニー	床材、手すりの異状 (破れ、虫食い、腐朽、反り、たわみ、さび、ぐらつき)	
	土台	基礎、土台の異状 (ひび、割れ、傾き、腐朽、虫食い、蟻道)	
内部設備	天井	天井材の異状 (剥がれ、たわみ、浮き、シミ、カビ)	
	壁	壁材の異状 (剥がれ、浮き、シミ、カビ、割れ)	
	室内ドア・障子	建付けの異状 (開閉の不具合、傾き)	
	床	床材の異状 (剥がれ、浮き、シミ、カビ、剥がれ、傾き)	
	設備	給水、排水の不具合 (赤水、詰まり、臭い、水漏れ)	

空き家利活用のメリット・デメリットについて



空き家利活用の主なメリット・デメリットをご紹介します。
お持ちの空き家の状況に応じて、活用方法を検討しましょう。

空き家の利活用	メリット	デメリット
更地にして売却	<ul style="list-style-type: none">解体により土地が売却しやすくなる売却による現金化で遺産分割が容易になる維持管理の手間と費用が削減される条件により、空き家解体補助金の活用が可能となる	<ul style="list-style-type: none">解体経費が必要になる売却額より解体経費等(持ち出し額)が多くなる可能性もある固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなる(固定資産税が上がる)解体した土地に再建築できない場合がある
建物付きで売却	<ul style="list-style-type: none">維持管理の手間と費用が削減される売却による現金化で遺産分割が容易になる条件により、空き家整備・改修補助金の活用が可能となる	<ul style="list-style-type: none">希望価格で売却できない可能性がある境界確認などの手間や経費がかかる可能性があるリフォームに費用を要する可能性がある
賃貸	<ul style="list-style-type: none">思い出の住まいが活かされる家賃収入が得られる不動産を継続して所有できる草刈りや換気、通水などの管理が不要になる融資申込時の担保物件として活用できる条件により、空き家整備・改修補助金の活用が可能となる	<ul style="list-style-type: none">入居者がいない場合に、収入が得られない入居者とのトラブル(家賃滞納等)を招くリスクがあるリフォームに費用を要する可能性がある



令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されます

Q. 相続が発生してからいつまでに申請すればいいの？

A. 不動産を取得したことを知った日から3年以内に長野地方法務局松本支局へ申請してください。

Q. 何年も前に亡くなった父の不動産の相続登記が済んでないけど、これも義務化の対象になるの？

A. 義務化の対象になります！
令和6年4月1日から3年後の令和9年3月31日までに申請をしてください。

Q. 義務化されてから、相続登記をしないとどうなるの？

A. 正当な理由なく、不動産の相続を知った日から3年以内に相続登記の申請をしないと、10万円以下の過料が科される可能性があります。

Q. 相続登記について不明な点があればどこに相談すればいいの？

A. 長野地方法務局松本支局が登記の専門家である司法書士(長野県司法書士会)に相談してください。



塩尻市の空き家利活用補助制度をご紹介します

★塩尻市空き家・空き地バンク制度

売りたい、貸したいと思っている空き家や空き家の跡地を市や県のホームページ上に掲載し、全国各地から空き家や土地を有効に活用したい方を募ります。両者が合意すればマッチング成立となります。



★塩尻市移住・定住促進居住環境整備事業補助金(空き家補助金)

3つの補助事業メニューがあります。※ご利用には様々な条件等がありますので、事業に着手する前に必ずご相談ください。

- ①整備事業(片付け) 上限**10**万円 ②改修事業(リフォーム) 上限**50**万円
③解体事業(解体) 上限**50**万円



このほかにも税制優遇措置を受けられる場合があります

空き家の譲渡所得の
3,000万円特別控除



空き家等を相続してから3年後の12月31日までに売却するなど一定の条件※を満たす場合、譲渡所得から3,000万円が特別控除されます。

※その他条件については、市建築住宅課にお問合せください。
※税務署で控除の申告をする前に【塩尻市役所建築住宅課】にて、「被相続人居住用家屋等確認書」の申請が必要です。

低未利用土地等の
譲渡所得の100万円控除



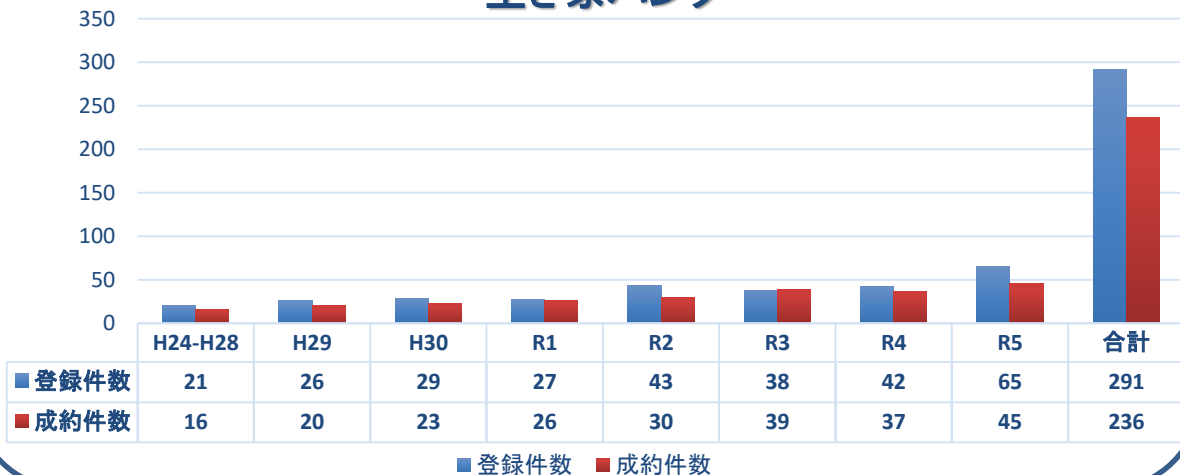
空き家等や空き地、空き店舗などの属する土地で一定額を超えない範囲の価格で売却するなど一定の条件※を満たす場合、譲渡所得から100万円が控除されます。

※その他条件については、市建築住宅課にお問合せください。
※税務署で控除の申告をする前に【塩尻市役所建築住宅課】にて、「低未利用土地等確認書」の申請が必要です。

塩尻市の空き家利活用補助実績を公表します

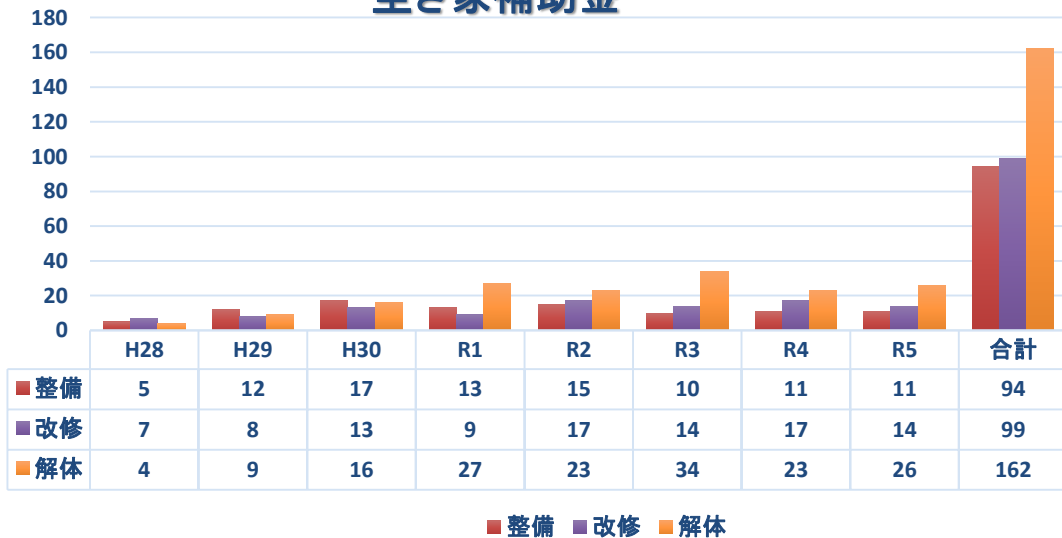


空き家バンク



成約件数も
増えています

空き家補助金

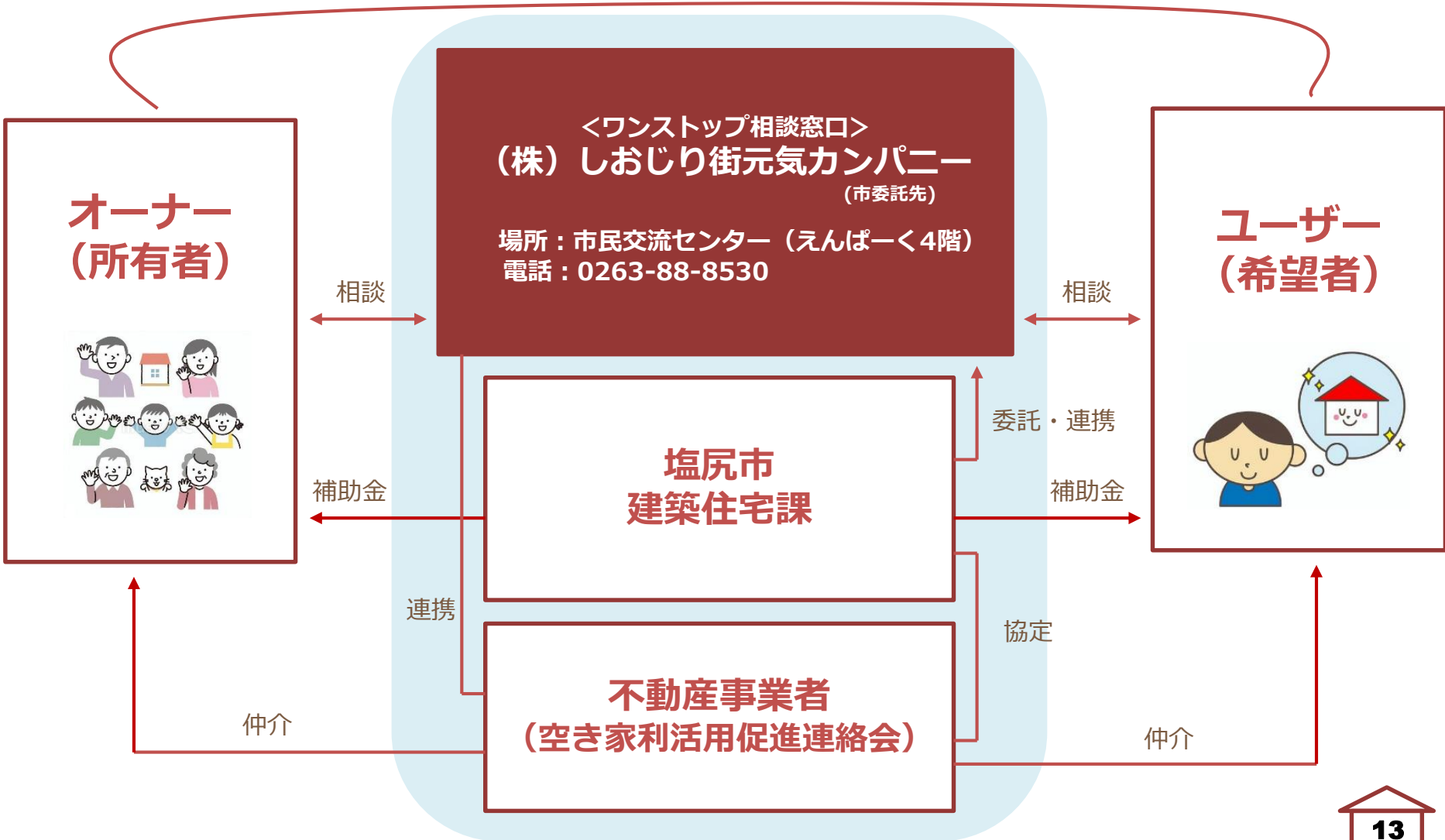


解体する方が
増えています



塩尻市では次のような利活用サポートを行っています

“マッチング” 



困りごとなど、まずはここにご相談ください

相続、登記、境界、接道、農地関係等、確認することは多岐に渡ります。
空き家・空き地バンクや補助金制度等のご相談に始まり、各専門家等のご紹介も！
ぜひ下記の空き家コーディネーターまでお気軽にご相談ください！！



塩尻市「空き家利活用事業委託先」

(株) しおじり街元気カンパニー

ホームページはこちら



〈ワンストップ相談窓口〉

☎ 0263-88-8530

✉ iju.teiju@shiojiri-genki.com



塩尻市大門一番町12番2号
市民交流センター(えんぱーく) 4階 405号室