

長野市の

空き家対策

～ひと事じゃない空き家の話～



家族の思い出つまった我が家も
人と一緒に年をとります...



長野市

空き家を**放置**したままで
 ご近所に**迷惑**をかけていませんか？
 私だけは**大丈夫**…と
 思っていないませんか？



空き家所有者には管理責任があります!!

どうして空き家になってしまうの？

- 親が体調を崩し、施設に入所して実家が空き家になった。
- 実家だけでなく、配偶者の実家も管理することになり、とても手が回らなくなった。
- 兄弟が実家を管理してくれるはずだったのに、転勤してそのまま長野に戻らなくなってしまった。
- 親戚が亡くなり、思いがけず相続することになった。

空き家問題というと、『隣の家が空き家になり危険。自分の家に被害が及んだら迷惑だ。』と考える方が多いと思いますが、自分が当事者になると思う人が少なく、空き家所有者になった人からは『まさか自分が…』という声が聞こえてきます。

今住んでいる自宅もいずれ空き家になり、自分や家族が空き家所有者(管理責任者)になることも十分にあります。

家を持つこと = 空き家の所有者になる可能性がある と言っても過言ではありません。

そして、その『まさか自分が…』を、『そのうち何とかするから…』と放っておくと、いつの間にか様々な問題が生じ、ご近所へ大きな影響を及ぼします。

空き家を放っておくとどうなるの？

- 建物が傷み、屋根瓦が落下。窓ガラスも割れ、近くを通っていた通行者に当たってケガをさせた。
- 動物がすみつき、ご近所の庭や田畑を荒らし、フンや悪臭、鳴き声等で、苦情になる。
- ゴミを不法投棄される。タバコの吸い殻を捨てられ、火災を引き起こす。
- 庭木や雑草が生い茂り、アメシロや蜂などの害虫が発生。生い茂った庭木は、道路にはみ出し通行を妨げた。
- 屋根からの落雪で道路をふさぎ、近隣住民が通行できなくなる。 等々…

建物の老朽化はもちろんですが、ご近所迷惑のほうがはるかに大きい問題です。そして、空き家の所有者はほかの場所に住んでいるため、ご近所にどれほどの迷惑を掛けているのか分からないことが、一番の問題です。

「空家等対策の推進に関する特別措置法※1(空家法)」により、空き家の適正な管理は、所有者または相続人の責務とされています。

適切に管理されていない空き家が原因で、近隣住民や通行人等に人的・物的損害を与えた場合、所有者等が責任を問われ、損害賠償にまで発展することがあります。



※1：平成27年5月から空家法が完全施行されました。これによって空き家の持ち主の責務が明確になり、「特定空家等」と判断され、必要な措置を取ることを勧告された場合、土地の固定資産税や都市計画税の住宅地特例が除外されます。

あなたも空き家の所有者になるかもしれない！ 所有者になった場合どうしたらよいのか

「ながの空き家博士」と一緒に考えてみましょう！



① 早めに備えよう

「どう引き継ぐか」を決めておきましょう。



1 家族、親族で話し合しましょう

空き家になったら誰が管理をするのか、所有者が入院や施設に入る前に、家族内で話し合うことが重要です。自分に万が一のことがあった時は誰が管理をするのか、自らの考えを遺言書として作成しておくことをお勧めします。遺言書には、遺言者自ら作成する「自筆証書遺言」と、公証人が作成する「公正証書遺言」等があります。有効な遺言とするためには、守るべきルールや必要な手続きがありますので、司法書士等の専門家に相談しましょう。また、遺言書や法定相続分によらず遺産を分割する場合は「遺産分割協議書」が必要となります。何度も協議することを想定し、早めに誰が、何を、どう相続するのかを家族、親族で話し合しましょう。

2 登記の内容を確認して、相続登記をしましょう

空き家の登記を確認すると、相続登記がされていない状態で、前の所有者のままになっているケースが見られます。そのままにしておくと、売却などの活用ができなくなってしまう可能性がありますので、まずは、現在の登記内容を確認し、将来のトラブルに備え、きちんと相続登記を行いましょう。

3 空き家ワンストップ相談会を活用しましょう

『空き家を所有しているが、どうしたらよいかわからない』、『相続登記について知りたい』など、空き家に関する様々な相談に応じるため市は、複数の専門家と同時に相談できる「空き家ワンストップ相談会」を定期的で開催しています。この相談会は、広報ながのや市のホームページでご案内しています。



長野市空き家ワンストップ相談会 検索

② きちんと管理しよう

「空き家は所有者の財産であり、管理は所有者の責任です。」

1 建物の劣化予防のため、定期的な管理をしましょう

建物は、人が住まなくなると老朽化が早まります。大雨、台風、地震等に備え、適正に管理されているか、簡易チェックシートを使って、管理状況を確認してみましょう。（→ チェックシートは最終ページ）

2 将来に備え、遠方に住んでいてもきちんと管理をしましょう

『しばらくはきちんと管理していたが、管理に来るのが大変で、最近はずっかり放ってしまっている…。』ご近所迷惑にならないように、早めに対処をしましょう。また、将来子供や親戚が使うことも視野に入れて、しっかり管理しましょう。市では、空き家の管理を専門に行っている事業者を紹介しています。自分で管理が難しい場合は、空き家管理事業者のサービスを利用しましょう。



長野市空き家管理事業者登録・紹介制度 検索



～相続登記申請の義務化～

令和6年4月1日施行

空き家博士助手の

★ためになるコラム★

今までは、土地や建物の相続登記申請は任意とされ、申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少なかったり、相続した土地の価値が乏しい場合は、費用をかけてまで登記申請をする意欲がわきにくいと指摘されています。

このため、所有者不明土地の発生を予防するため不動産登記法が改正され、**相続登記申請が義務化されます。**

相続登記申請の新ルール

① 基本的なルール

相続(遺言を含みます。)によって不動産を取得した相続人は、**その所有権を取得したことを知った日から3年以内**に相続登記の申請をしなければなりません。

② 遺産分割が成立した時の追加的なルール

遺産分割の話し合いがまとまった場合は、不動産を取得した相続人は、**遺産分割が成立した日から3年以内**に、その内容を踏まえた登記を申請しなければなりません。

※①・②ともに、正当な理由なく違反した場合、10万円以下の義務違反の過料対象となります。



～越境した枝の切除ルールの見直し～

令和5年4月1日施行

管理不全な空き家による市への相談の半数以上が、枝葉の越境や雑草の繁茂によるものです。今までは、枝が境界線を越えるときは竹木の所有者に枝を切らせる必要がありました。このほど民法が改正され、竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則を維持しつつ、自ら切り取ることが可能となる新しいルールができました。

土地所有者による枝の切り取りに関する新ルール

越境された土地所有者は、次のいずれかの場合、枝を自ら切り取ることができるようになりました。

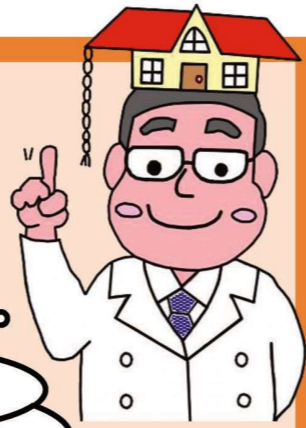
- ① 竹木の所有者に越境した枝を切除するよう催告したが、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき
- ② 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき
- ③ 急迫な事情があるとき

注意：越境で何の実害もないのに切ると権利の乱用となり違法になる場合があります。



③ 空き家を利活用・解体しよう

建物は、人が住まなくなると傷みが進みます。
利活用(売却、賃貸、解体)を検討しましょう。



長野市には空き家バンクのほか様々な補助金の制度があります。
有効に利用して、空き家を「不(負)動産」から「不(富)動産」にできれば、
ご近所にも迷惑にならず、地域の景観もよくなりますよ！

1 建物を売却・賃貸する

<長野市空き家バンク制度をご活用ください！>

空き家情報を市の専用サイトで公開する制度です。長野市内に空き家を所有し、売却や賃貸を検討されている方は、空き家バンクへの登録をお願いします。

空き家を買いたい・借りたい方の利用もお待ちしています。

また、長野市空き家バンクに登録された物件の改修費用、家財道具等処分費用の一部を補助する制度があります。

空き家バンクや補助制度については、詳しくは、長野市企画政策部 移住推進課 移住・定住相談デスクにお問い合わせください。

長野市空き家バンク 検索



2 建物を解体する、解体跡地を活用する

居住環境の改善を図るため、老朽化した危険な空き家の除去費用の一部を補助する制度があります。

- 対象空き家は、市内の1年以上使っていない空き家のうち、戸建住宅、併用住宅又は長屋建住宅のいずれかで、市の事前調査で老朽危険空き家と判定されたもの

- 対象者は空き家の所有者またはその相続人
- 補助金額は、解体工事費の2分の1以内で上限 **100万円** (前年所得が200万円以下の場合、解体工事費の10分の1以内で、上限20万円の上乗せがあります。)

長野市老朽危険空き家解体事業補助金制度 検索

その他、空き家を解体した跡地に1年以内に住宅や店舗を建設する場合の工事費用の一部を補助する制度があります。

- 対象者は空き家の所有者またはその相続人
- 補助金額は、建設工事費の10分の2以内で上限 **100万円**

長野市空き家解体跡地利活用事業補助金制度 検索

いずれの補助金も要件等がありますので、工事を契約する前に、長野市建設部建築指導課空き家対策室までお問合せください。



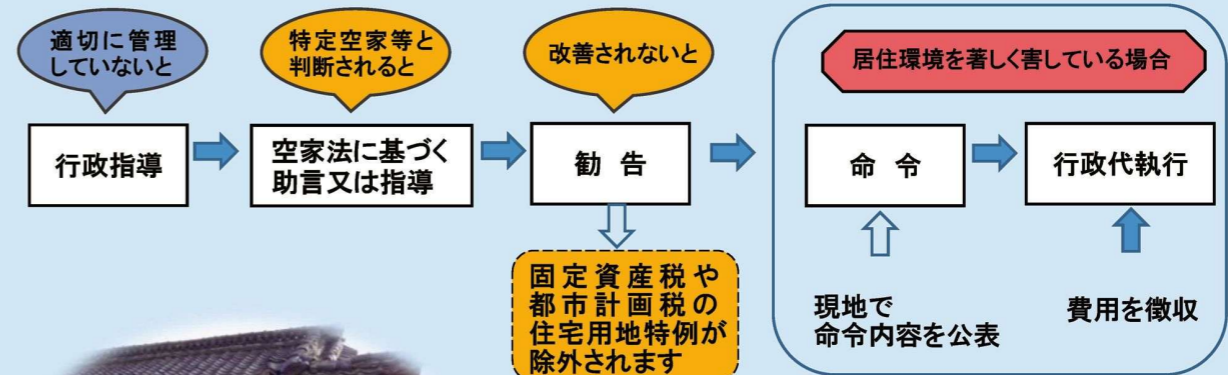
空き家博士助手の

★ためになるコラム★



～特定空家等とは～

空家法に規定する倒壊等保安上危険、衛生上有害、景観を損なう著しい状態のものほか、著しく保安上危険や衛生上有害となる状態が予見されるものをいいます。
適切に管理されず周辺の生活環境に悪影響がある空き家には、行政指導が行われます。
さらに、特定空家等と判断された場合は、空家法による助言・指導・勧告され、それでも改善されない場合には、命令を受けることがあります。



◆損害賠償請求
空き家の管理不全が原因で、家屋の倒壊や屋根・外壁落下等により、道路通行者や隣家等へ危害を加えた場合、民法第717条による損害賠償責任を問われることがあります。

管理不全が原因で、損害賠償を請求された場合の試算

外壁材等の落下による死亡事故(想定)

●死亡:11歳の男児(小学校6年生)

人身損害 **5,630万円**

損害区分		損害額(万円)
人身損害	死亡免失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
	合計	5,630

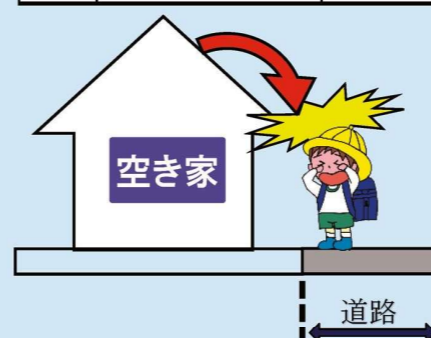
火災による隣接家屋の全焼・死亡事故(想定)

●死亡:世帯主74歳、妻69歳

物損損害等 1,315万円+人身損害 5,060万円

合計 **6,375万円**

損害区分		損害額(万円)
物件損害等	住宅	900
	家財	280
	焼失家屋の解体・処分	135
	小計①	1,315
人身損害	死亡免失利益	800
	慰謝料	4,000
	葬儀費用	260
	小計②	5,060
合計(①+②)		6,375



●所在地:東京都(郊外)
敷地面積:165㎡(50坪)、延べ床面積:83㎡(25坪)
建築時期:平成4年(築後20年)
居住世帯:世帯主:74歳(無職)、妻:69歳(無職)

出典:公益財団法人 日本住宅総合センター 「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」より抜粋

空き家管理適正度 簡易チェックシート

- 屋根まわりの状態(瓦のズレ、割れ、アンテナ等)に異状がある
- 外壁の損傷(はがれ、ヒビ等)がある
- 土台・基礎に異状がある
- ベランダの腐食、ぐらつきがある
- 塀等の傾き、ぐらつきがある
- 窓ガラスが割れていたり、ドアが外れている
- 家の中に雨漏りによるシミやカビの発生、床に傾きがある
- 庭木や雑草が生い茂って、隣地や道路に越境している
- ゴミの不法投棄がされている
- 蜂の巣や、動物のすみつきがある
- 玄関や窓が施錠されていない
- 郵便ポストに郵便物やチラシがたまっている
- ご近所に連絡先を知らせていない

☑チェックが1つでもあれば、
専門家に相談しましょう！



◆空き家に関する専門の相談窓口一覧◆

□ 団体名	□ 所在地	□ 電話番号	□ 主な相談内容
長野県弁護士会長野在住会	長野市妻科432	026-232-2104	無料電話ガイド:026-231-3031 時間13:15~14:45 一般有料相談:026-232-2104 時間15:00~18:00
長野県司法書士会	長野市妻科399	026-232-7492	電話無料相談 登記手続:026-232-9110 時間12:00~14:00 相 続 :026-232-6110 時間12:00~15:00
長野県土地家屋調査士会 北信支部	長野市大字南長野妻科399-2	026-232-4566	土地・家屋の登記や境界確定等の相談
長野県行政書士会	長野市大字南長野南県町1009-3	026-224-1300	空家等の事前予防(相続・遺言・信託等)に関する相談、その他行政手続き
(公社)長野県宅地建物取引業協会 長野支部	長野市南県町999-10	026-228-2130	空家等や解体跡地の売買や賃貸等の相談
(一社)長野市建設業協会	長野市岡田町124	026-224-3660	リフォーム等の相談
協同組合長野県解体工事業協会	長野市南県町685-2	026-219-2455	解体等の相談
(公社)長野県建築士会 ながの支部	長野市大字南長野字宮東426-1	026-225-9980	建築全般に関する相談
(公社)長野県建築士会 更級支部	長野市大字南長野字宮東426-1	026-266-0505	
長野設計協同組合	長野市大字鶴賀緑町1605-14	026-267-5055	

空き家問題・・・

先延ばしにしがちな話題ですが、ご家族が集まった時に、早めに話し合いをして、大きなトラブルにならないようにしたいですね。



◆空き家バンクのお問い合わせは◆

長野市企画政策部移住推進課 移住・定住相談デスク
〒380-8512 長野市大字鶴賀緑町 1613 番地
電話:026(224)7721
Eメール:iju@city.nagano.lg.jp

◆空き家のご相談は(空き家の総合相談窓口)◆

長野市建設部建築指導課 空き家対策室
〒380-8512 長野市大字鶴賀緑町 1613 番地
電話:026(224)8901
Eメール:shidou@city.nagano.lg.jp

空き家に関する Q&A



Q 認知症対策として「家族信託」があるとききましたが、どういう仕組み？

A 「信託」とは、自分の大切な財産を信頼できる人に託し、大切な人あるいは自分のために管理・運用してもらう制度のことです。

誰のために？ どのような目的で？ ということを決めて託すというのが「信託」の特徴です。子どもなどに託す「家族信託」では、成年後見制度よりも柔軟な財産管理ができます。認知症になってからは手続きが出来ないので、元気なうちに信託を進めるよう弁護士や司法書士などの専門家に相談してみましょう。

家族信託



Q おばあちゃんが認知症で施設に入所し、家が空き家になりました。施設の費用もかかるので、家を売りたいのですがどうしたらいい？

A 近年、認知症になり施設入所することで空き家になるケースが増えています。認知症で判断能力がなくなると、不動産の売買契約ができなくなるので、住宅の売却ができません。住宅を売却するには、家庭裁判所で成年後見人等を選任してもらう必要があります。

なお、成年後見人等が本人に代わって住宅等を売却する場合は、売却の必要性や看護の状況等を判断材料として家庭裁判所の許可が必要となります。

成年後見人制度については、弁護士や司法書士、長野市成年後見支援センターにご相談ください。



🏠 長野市成年後見支援センター TEL026-225-0153

空き家の譲渡所得の特別控除～3,000万円控除～

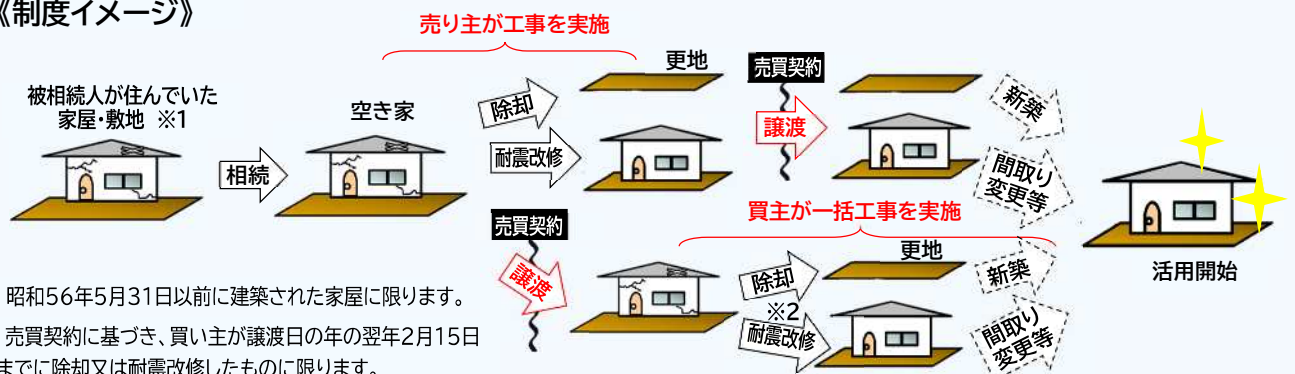
空き家となった被相続人(亡くなった方)のお住まいを相続した方が、耐震補強した家屋もしくは取壊しをした後の敷地を譲渡した場合(買主が一括工事を行う場合も対象)に、譲渡所得(売却して得た利益)の金額から3,000万円が特別控除されます。特別措置の期間は、令和9年12月31日までです。

申告の際には、市町村が発行した確認書が必要になります。確認書は、建築指導課空き家対策室で交付しますのでご相談ください。また、申告についての詳細は、お住いの地区の税務署にお問い合わせください。

※相続から3年以内に売買した場合等、諸条件がありますので詳しくはお問い合わせください。

🏠 長野市建築指導課空き家対策室 TEL 026-224-8901

《制度イメージ》



※1 昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限ります。

※2 売買契約に基づき、買い手が譲渡日の年の翌年2月15日までに除却又は耐震改修したものに限りま。

空き家に関する Q&A

Q 古い空き家を壊したいのですが、壊すと税金が上がってしまうって本当？

A 一般的に、住宅の敷地は住宅用地の特例が適用されているため、固定資産税額等が軽減されています。住宅を壊すと建物の課税はなくなりますが、土地については特例対象外となるため税額が上昇します。また、空き家を管理しないまま放置して、「管理不全空家等」や「特定空家等」として市から勧告を受けた場合も、住宅用地特例の適用対象外となり、土地の税額は上昇します。

空き家はきちんと管理することが重要です。管理できない場合は売却や解体について早めに専門家に相談しましょう。



住宅用地としての特定率

	固定資産税	都市計画税 (市街地に限る)
200㎡以下の部分	6分の1	3分の1
200㎡を超える部分	3分の1	3分の2

🏠住宅用地の特例について…長野市資産税課 TEL 026-224-7076

🏠空家法の措置については…長野市建築指導課空家対策室 TEL 026-224-8901

Q 空き家を売りたいのだけれど、どこに相談したらいいの？



A 人生の中で家を売るという経験をしない方が大半です。そのため、家を売りたいと思ってもどうしていいのかわからない方が多いと思います。まずは、ご近所の方に売却を持ちかけてみてはどうでしょうか。その次に不動産の専門家や空き家バンクに相談してみることをお勧めします。

移住・定住相談デスクでは、空き家バンクへの登録を受け付けています。空き家バンクに登録すると、改修費用、家財道具等の処分費用の一部を補助する制度もあります。お気軽にお問い合わせください。



その他、空き家に関して困りごとがある場合には、建築指導課空家対策室にご相談ください。まずは、相談することから始めてみましょう。

🏠長野県宅地建物取引業協会長野支部 TEL 026-228-2130

🏠長野市移住推進課移住・定住相談デスク TEL 026-224-7721

🏠長野市建築指導課空家対策室 TEL 026-224-8901

～遺言書のはなし～

遺言書とは亡くなった人が、相続財産の分配等につき、自分の意思を書面にしたものです。

遺言書の種類としては、

(1)自筆証書遺言 (2)公正証書遺言 (3)秘密証書遺言 があります。

(1)の自筆証書遺言は、一番手軽に作成できるもので、日付と戸籍上のフルネーム、印鑑(実印が望ましい)があれば形式は自由です。自筆で書かなければなりません、目録はパソコンなどで作成しても構いません。

申請手数料を支払えば、法務局で保管してくれる制度もできました。この制度を利用すると、偽造・紛失の恐れがなくなるほか、家庭裁判所の検認が不要となります。



← [法務局 自筆証書遺言書保管制度についてはこちら](#)

(2)、(3)に関しては、公証人に作成を依頼する必要があります。

大切な家を困った空き家にしないためにも、自分の思いを託してみたいかでしょうか？

