

住宅をお持ちの みなさまへ

空き家になったときのことを 考えておきましょう

住宅は世代交代や居住者の移転などで空き家になることがあります。
空き家を放置すると様々な問題が生じ、持ち主だけでなく、ご近所に大きな影響を与えますので、
住んでいる時から権利関係や登記の変更、相続について早めに準備することが大切です。

空き家を放置しておくと

- 損壊や倒壊
- 防犯性の低下
- 樹木の越境や景観の悪化
- ごみの不法投棄
- 悪臭・害虫の発生

まずはご相談ください！ 空き家相談窓口

監修：長野県空き家対策市町村連絡会

空き家を放置すると こんなことが起きるかも!

ご近所に 迷惑を与えます!

樹木が隣地に越境したり、害虫(ハチ、アメリカシロヒトリ等)が発生する原因となり住環境を悪化させます。また、ゴミの不法投棄を誘発する恐れもあります。

お金がかかります!

空き家を放っておくと建物の改修や修繕、雑草の除去などに多額の費用がかかってきます。そして特定空家等※に指定され、必要な措置を取ることが勧告されると、土地の固定資産税と都市計画税の課税標準の特例措置から外れ、納税金額が増えてしまいます。また、マイホームを売った譲渡所得は3,000万円まで控除される特例がありますが、住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売らなかった場合、この特例が受けられません。



地域の美観が損なわれます!

地域の良好な景観を悪化・阻害させ、地域のイメージを大きく損ない、まちづくりに悪影響を及ぼします。

危険です!

建物が老朽化して破損や倒壊等により、周囲に危険を及ぼす恐れがあります。また、不特定多数の者が侵入しやすくなり、防犯性が低下します。

知っていますか? 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月に国は「空家等対策の推進に関する特別措置法」を定めました。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」に指定され、必要な措置を取ることが勧告された場合、土地の固定資産税や都市計画税の住宅地特例が廃止されます。また、持ち主が特定空家等に必要な措置を取らなかった場合、50万円以下の過料に処せられる場合があります。

なお、管理責任は所有者だけでなく、相続人にも責任が及びます。



※「特定空家等」とは

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態にある空家等
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態にある空家等
- ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態にある空家等
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等

実家が空き家になったら 持っている家に住まなくなったら 住む予定のない住宅を相続したら

しっかり管理（周りに迷惑をかけず、そのまま残したい）

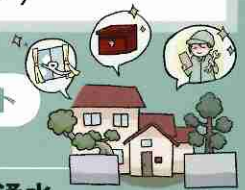
現状を維持する場合は定期的なメンテナンスが必要です。雨漏り等が発生した場合は補修が必要です。放置すると構造部材が腐って急激に劣化する恐れがあります。

遠方にお住まいの場合や、福祉施設等に長期入所する場合は、空き家管理サービスを利用する等、空き家を適切に管理できるようにしておきましょう。地元の町会やご近所と連絡先を確認し合い、異常があった際に連絡を取れるようにしておくことも大切です。

また、家の相続をスムーズに行えるように、相続方法や遺言等について話し合っておくこともおすすめします。

管理のポイント

- 通風・換気・通水
- ポストの整理
- 外周の清掃・草取り
- 屋根や外部まわりの点検など



売る・貸す（誰かに使ってもらえればメリットたくさん!）

人が住まない住宅は早く傷みます。

住まない住宅は人に住んでもらうことも考えましょう。

住宅を売却や賃貸する場合は、不動産業者に仲介を依頼するのが一般的です。不動産業者が取り扱っていない山間部等でも、市町村の空き家バンクで賃貸や売却ができることがあります。また、将来の利用予定がある場合は、契約期間があらかじめ決まってい更新がない「定期借家契約」もあります。



解体する（住宅を壊して土地活用も…）

住宅を解体して土地を活かす方法もあります。解体後の空き地を駐車場や貸土地、家庭菜園など、活用の可能性は様々あります。またポケットパーク等として地域のまちづくりに活かされるケースもあります。詳しくは空き家の相談窓口、または不動産業者や解体工事業者等にお問い合わせください。



空き家やその跡地が活用されている例

空き家を解体して街の駐車場に整備



空き家を市町村の体験交流施設に改修



STEP 1 まずは空き家のある市町村へ

空き家等に関する情報や問題は、まずは空き家が所在する市町村にご相談ください。空き家バンクや支援制度をご案内できる場合があります。

STEP 2 住まいのプロへ空き家相談

長野県空き家対策支援協議会が空き家のご相談をお受けします。空き家の適正な管理、活用または解体などの対応をアドバイスします。

長野県空き家対策支援協議会 （一般社団法人長野県建築士会事務局内）

受付時間：午前9:00～午後5:00
（毎週土・日曜日、国民の祝日・休日、盆・年末年始を除く）

住所：〒380-0872 長野市南長野宮東426-1

電話番号：026-235-0561

ファックス：026-232-2588

E-mail：n-shikai@avis.ne.jp

ホームページ：http://www.nagano-kenchikushikai.org/



■ 長野県空き家対策支援協議会 構成団体一覧

■ 団体名	■ 所在地	■ 電話番号
一般社団法人長野県建築士会	長野市南長野宮東426-1	026-235-0561
一般社団法人長野県建築士事務所協会	長野市岡田町124-1	026-225-9277
長野県解体工事業協会	長野市南県町685-2 長野県食糧会館ビル4F	026-219-2455
一般社団法人長野県宅地建物取引業協会	長野市南県町999-10 長野県不動産会館	026-226-5454
公益社団法人全日本不動産協会 長野県本部	松本市島立620-8 全日長野会館	0263-48-0939
長野県司法書士会	長野市妻科399	026-232-7492
長野県土地家屋調査士会	長野市妻科399-2	026-232-4566

長野県の空き家関連情報サイト

長野県内の市町村の空き家バンクや、住まいに関する情報を掲載しています。

田舎暮らし楽園信州

<http://www.rakuen-shinsyu.jp/>

