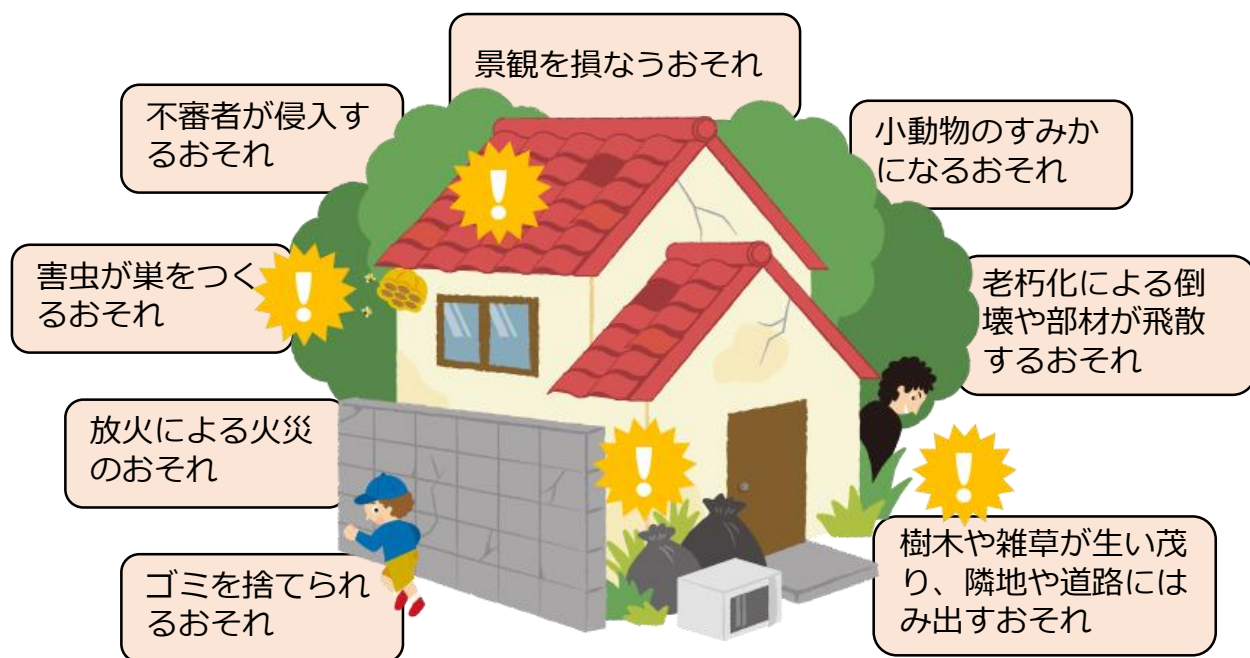


ひとつごとではない！  
あなたの空き家  
大丈夫ですか？

岡谷市 空き家対策パンフレット  
(令和8年度版)

空き家を適切に管理せず放置すると、建物の劣化が進み、さまざまな問題が発生するおそれがあります。

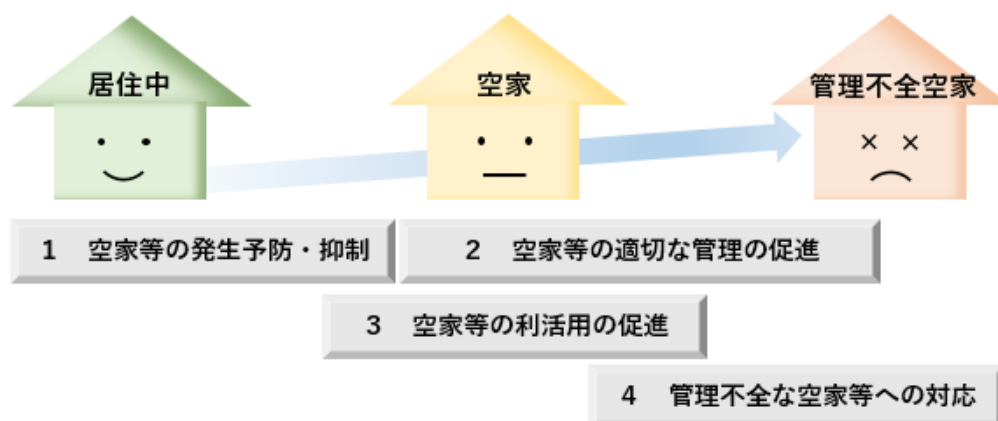
あなたが所有する**空き家はどんな状態**ですか？



**空き家の所有者や管理者は、法律により適切な管理を行う必要があります！**



岡谷市では**“空家等対策計画”**を策定し、4つの目標を掲げ、関係する団体や地域の皆様と空き家対策に取り組んでいます。

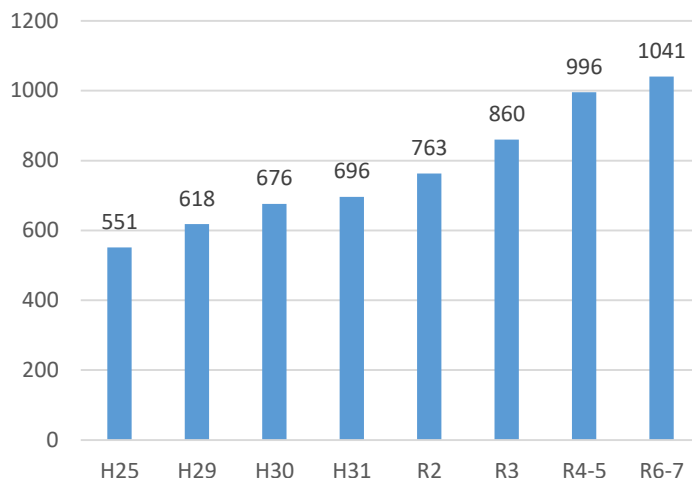


## 岡谷市の空き家の状況は

平成25年度(2013年度)から、独自に調査を行っていますが、**空き家は増加傾向**にあります。

今後、人口減少などに伴い、さらに増加することが見込まれます。

一方、まだまだ**良好な状態の空き家も多く**見受けられます。



## 空き家となる理由は

理由としては、親が亡くなった、施設へ入所した、相続する人がいない、家を管理する人がいないなど、さまざまなケースで発生しています。

そのような状況に備え、**事前の予防や対策が必要**です。



## こんなリスクもあります

倒壊や建物一部の飛散、ハチ等の害虫により、近隣の住宅や住民へ被害を与えてしまった場合、その**損害を賠償する責任を負う可能性**があります。(民法により)

また、所有者による対応がなされない場合、状況によっては代執行や緊急安全措置により、市が補修や解体等の措置を行い、**措置にかかった費用請求する場合**があります。



### 代執行等とは??

法律の規定に基づき、所有者等に代わって行政が強制的に、解体や撤去などの措置を行うことをいいます。☞ 行政代執行、略式代執行

また、条例に基づき、危険な状況を回避するため、行政が必要最小限の措置を行うことをいいます。☞ 緊急安全措置

# 空き家にしない!

## 空き家にしないためにはどうすればいいの

岡谷市が行ったアンケートでは、空き家となった理由は、“居住者が亡くなったため”が半数以上の結果でした。住んでいるときから、建物や土地の権利や登記関係の確認、家族との話し合いや専門家への相談等、事前の準備が大変重要になります。

### 早めに家族等と話し合しましょう

所有者の体調が急変したり、認知機能が低下した場合等に備え、土地や建物をどうするか、また管理をどうするか、**家族が集まる機会に、話し合しましょう。**国土交通省で公表している**住まいのエンディングノート**もぜひ活用してみましょう。



### 現在の登記を確認しましょう



土地や建物が前の所有者のままの状態だと、相続手続きが複雑になり、登記完了までに時間を要します。また解体や売却の際にも支障が出ますので、**法務局や市役所で確認し、必要な手続きを済ませましょう。**

### 専門家へ相談しましょう

登記や相続など、それぞれの悩みに応じた**専門家へ相談しましょう。**また、各種団体等でセミナーや相談会を行っている場合がありますので、積極的に参加してみましょう。



### 良質な住宅として維持しましょう

住宅を次世代に引き継いでいくためには、住宅を良好な状態で維持していくことが大切です。耐震改修やリフォーム、長期にわたり使用するための長期優良住宅認定制度等、**良質・良好な住宅にしましょう。**



### 相続登記が義務化されたの??

令和6年4月から相続登記が義務化されました。

これにより、相続によって不動産を取得した場合は、その所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。

また令和6年4月以前の相続についても義務化の対象となっております。

詳しくは、法務省のホームページをご覧ください。

# 空き家の適切な管理

わかっているけど、何をすればいいの

適切な管理ができていない空き家は老朽化が急激に進みます。岡谷市が行ったアンケートでは、空き家の維持管理で大変なのは“手間がかかる”との回答が、最も多い結果でした。近隣に被害が出ないように、定期的な点検や補修が重要です。

## 建物や敷地の点検をしましょう

適切な管理をしないと、強風による外壁や屋根材の飛散、樹木の繁茂、害虫の発生等、近隣に迷惑をかけてしまうことがあります。**建物等の定期的な点検をしましょう。**



- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 屋根<br>・屋根材の剥がれ、破損など<br>・瓦のずれ、一部落下   | <input type="checkbox"/> 窓・ドア<br>・ガラスの割れ<br>・施錠の不具合など  |
| <input type="checkbox"/> 外壁<br>・外壁材の剥がれ、ヒビなど   | <input type="checkbox"/> 土台・基礎<br>・土台、基礎の割れ、ヒビなど       |
| <input type="checkbox"/> 家まわり<br>・異臭、ゴミの不法投棄<br>・害虫、害獣の発生（ハチ、アメリ<br>口、ねずみ、ハクビシンなど）<br>・雑草、樹木の繁茂、越境 | <input type="checkbox"/> 室内<br>・雨漏り<br>・床の傾き<br>・カビの発生 |

## 必要に応じた補修をしましょう

不良箇所を発見したら、放置せず補修をしましょう。定期的な掃除や換気も建物の痛み防ぐのに効果的です。庭木などもこまめに剪定を行う必要があります。**特に近年はハチやアメリ口などの害虫が多数発生するため、定期的に管理してください。**

## 管理が難しいときは相談しましょう

遠方に住んでいる方や、高齢などで定期的に管理することが難しい場合は、**専門業者や近隣の方に相談しましょう。**岡谷市のふるさと納税では、外観に破損や異常や庭木の近隣への影響確認を行う「空き家管理代行サービス」がありますので、ぜひご検討ください。



### 専門業者がわからないけど？

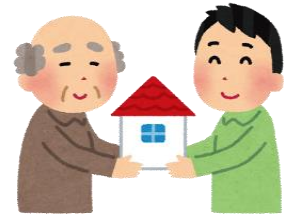
岡谷市では「**空き家ネットワーク@おかや**」を関係団体と組織し、各団体が専門分野の業務や相談対応を担っております。

空き家の点検や草刈り等の管理代行、リフォームや補修、相続登記等、お気軽に市の相談窓口へお問い合わせください。☞ 詳しくは11ページをご覧ください

空き家をそのまま放置しても、税金や維持管理の経費がかかり続けます。利活用が可能な建物は、貴重な財産であり、活用されることにより地域の活性化などにも繋がります。今後の管理が難しい場合や、使用する予定がない場合は、売却や賃貸を検討しましょう。

### 空き家バンクを利用しましょう

空き家バンクは、売却や賃貸を希望する方の空き家情報を、ホームページ等を通じて、空き家を利用したい方へ紹介する制度です。



岡谷市が受付や登録作業を行い、市内の不動産業者と連携して成約に向け対応します。

### 市の補助金も活用しましょう



市では、空き家の利活用をお考えの方に、家財等の片づけにかかる費用の一部を補助しています。また、空き家バンクを通じて空き家を購入し、市外から転入された方には、空き家の改修費の一部を補助しています。

売却等にあたり、建物の状態を気にされる方もいるかと思いますが、まずはそのままの状態でも大丈夫なので、お気軽に相談してください。

### 国の制度も活用しましょう

相続人が相続した空き家を、一定の期間内に、空き家もしくは解体後の土地を譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円が特別控除されます。



また、低未利用地等で取引額が一定額以下の場合、譲渡所得から100万円が特別控除されますので、これら**税の優遇措置も活用しましょう。**



### 税の優遇措置と言っても難しくて…

土地や建物を売った時、利益（譲渡所得）が出た場合には「譲渡所得税」がかかります。税率は、5年以上所有していた場合と、5年以下の所有とで変わります。

5年以上所有していた場合は、20.315%の税率となります。仮に土地・建物を売却して3,000万円の譲渡所得があった場合は、約610万円の税金がかかりますが、この優遇措置に該当すれば、税金はかからないこととなります。

詳しくは、国土交通省のホームページをご覧ください。

# 空き家の除却

## 建物の老朽化が進んで心配ですが…

建物の老朽化が進み、適切な管理ができていない空き家は、建物部材の飛散や害虫の発生等で、近隣へ迷惑をかけたたり、通行者等にケガをさせてしまうおそれがあります。住むのが難しい空き家は、解体・除却すれば維持管理の手間や費用がかからなくなるので、将来のことを考えて検討してみましょう。

### 解体・除却を検討しましょう

市では建物が、老朽危険空き家であるか否かの不良住宅判定（無料）と、老朽危険空き家に該当した空き家等に対しては、解体費の一部を助成しています。

また、建物を除却して1年以内の空き家除却地も、空き家バンクの対象としていますので、除却後の土地活用も考えながら、解体・除却を検討しましょう。



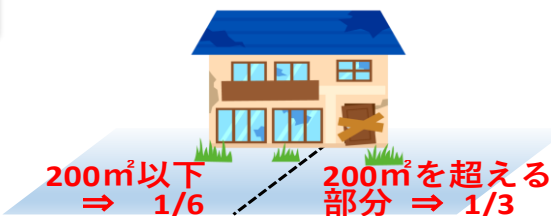
### 空き家の法律が改正されたと聞いたけど…



令和5年12月に、空き家の活用拡大や、管理の確保、特定空家等になる前段階として、管理不全空家等を設ける改正が行われました。

### 私たちに関係することはあるの…

人が居住するための家屋の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、特例措置があり、固定資産税等が軽減されています。



そのまま放置すれば倒壊や保安上危険となるおそれのある状態、衛生上有害となるおそれのある空き家を「特定空家等」として、市から勧告を受けた場合は、特例措置が該当にならなくなります。

同様に、特定空家等の前段階として、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態の空き家を「管理不全空家等」とし、市から勧告を受けた場合も特例措置が該当にならなくなります。

→勧告を受けると土地の固定資産税が値上がりします！

# 空き家に関する支援制度のご案内

## 空き家を売りたい！

登録無料！

## 空き家・特定住宅用地情報バンク

〔通称：空き家バンク〕

### ✿ 空き家バンクとは

空き家を売却等したい方が、所有する空き家を、空き家バンクへ登録していただき、空き家を「買いたい、借りたい」と希望される方に広く情報提供し、空き家の有効活用を図るものです。

### ✿ 対象となる物件、対象者

1. 岡谷市内にある空き家（共同住宅・長屋を除く）
2. 専任媒介契約（1社の業者との契約）が締結されていないもの
3. 空き家の所有者である個人の方

※道路に面していない、土砂災害特別警戒区域内にある等の理由により登録が難しい場合もあります。

### ✿ 登録の流れ

#### 1. 登録申し込み

- ・空き家バンク登録申込書
- ・登録カード
- ・同意書 を市の窓口（都市計画課）へ提出します。

#### 2. 取扱い業者の決定

市が長野県宅地建物取引業協会に取扱い業者の選定を依頼し、業者が決まりましたら、所有者に通知します。

#### 3. 物件確認

空き家バンク登録に必要な情報の確認や写真を撮影するため、市と取扱い業者がお伺いしますので、現地での立会いをお願いします。

#### 4. 物件登録

現地での立会い及び売却額等が確定したら、空き家バンクに登録し、完了通知をお送りします。

### ✿ 登録後

市がホームページや、全国・長野県の空き家紹介サイトで、広く情報提供します。物件照会等がありましたら、取扱い業者からご連絡いたします。

# 空き家の家財を処分したい！

最大10万円！

## 空き家家財等処分事業

空き家を貸したり、売却したりしたいのに、家財が残ったままで片付けが困難、利活用できないというケースも多くあります。

市では家財等の片づけにかかる費用の一部を補助し、空き家が利活用できるよう支援しています。

※事前に空き家バンクの登録が必要です

### ◆補助対象 ※いずれも該当する方

- ・ 空き家バンクに登録された住宅であること
- ・ 空き家の所有者等で市税を滞納していない方



### ◆対象経費

- ・ 空き家の屋内にある残置物の片づけ、処理費用
  - ・ 処分業者等に依頼して行う費用であること
- ※屋外の樹木の伐採等は対象外です  
※市の補助決定を受けてから着手してもらいます

### ◆補助金額

- ・ 対象経費の1 / 2 以内で上限10万円

### Q&A どうして空き家バンクの登録が必要なのですか？

空き家を利活用したい方を支援するため、売却や賃貸に向け家財等を処分する場合に限っています。単に家財を整理したり片付けたい場合は該当にはなりません。



### 隣の空き家の庭木が自分の敷地にはり出して困っています…

これまでは、自分の敷地に越境してても、断りなく切ることはできませんでした。それが令和5年4月から民法が改正され、所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、相当の期間内に切除しないときなどは、枝を切り取ることが認められるようになりました。

いずれにしても、ご近所に迷惑をかけないように、適正な管理に努めましょう。

# 空き家を解体したい！

**最大50万円！**  
令和8年度から上限がUPしました

## 老朽危険空き家対策事業

空き家を適切に管理できず、既に危険な状態にある建物もあります。市では専門家による診断で、不良住宅と判定された空き家を解体する場合に、解体に係る費用の一部を補助し、安全・安心な生活環境の確保を支援しています。



### ◆補助対象 ※いずれも該当するもの

- ・市内の1年以上使用されていない一戸建て住宅で、1/2以上が居住用として使用されていたもの
- ・不良住宅判定で、補助対象と判定されたもの
- ・個人が所有する建物であること

### ◆対象経費

- ・解体業者に依頼して行う解体に係る工事費  
※市の補助決定を受けてから着手してもらいます

### ◆補助金額

- ・対象工事費に8/10を乗じた額の1/2以内  
上限50万円

### Q&A 家屋の解体にはどれくらいの費用がかかるの？

建物の構造や状況、大きさ、立地等で変わってきます。空き家ネットワーク@おかやでは専門業者に相談することも可能です。  
→P11参照

### Q&A 不良住宅の判定はお金がかかるの？誰が頼むの？

市が長野県建築士事務所協会へ委託し、協会の専門家が住宅の現地調査、判定を行います。判定の結果に関わらず、費用は市が負担しますので、個人の方の負担はありません。

# 空き家を購入して岡谷に住みたい！

最大80万円！

## 移住・田舎ぐらし応援事業補助金

空き家バンクに登録された空き家を購入し、岡谷市へ移住される方に、空き家の改修等に係る費用の一部を補助し、岡谷市での第一歩を支援しています。

### ◆補助対象 ※いずれも該当する方

- ・ 空き家バンクに登録された住宅を購入した方
- ・ 市外から移住し、購入した住宅に3年以上居住する方
- ・ 過去4年以内に岡谷市に居住したことがない方
- ・ 前住所地において市税等を滞納していない方



### ◆対象経費

- ・ 空き家の住宅部分に係る改修、修繕工事
- ・ 岡谷市内の業者により施工される工事
  - ※カーポートや塀などの外構工事等は対象外です
  - ※市の補助決定を受けてから着手してもらいます

### ◆補助金額

- ・ 対象工事費の1/2以内 上限80万円

岡谷市では移住・定住に向け積極的に取り組んでいます!!

移住・定住の準備活動等で岡谷市を訪問した場合の、「交通費」や「宿泊費」、「移住体験住宅の家賃」について、その費用の一部を助成しているほか、若者の定住促進を図るため、定住する意思のある学生や勤労者の方を対象に、市内の民間賃貸住宅の家賃の一部を補助しています。これら以外にもさまざまな事業に取り組んでいます。



# 岡谷市の空き家に関する相談窓口

## 空き家ネットワーク@おかや

### 見回り

空き家の様子を見回り報告します。  
13,200円  
(税込・年4回)

岡谷下諏訪広域  
シルバー人材センター

### 水周り

使用しない水道の  
管理や修理はおま  
かせください。

相談無料  
岡谷市水道事業協同組合

### 相続

法改正により3年以内  
の相続手続きが義務  
化。  
速やかな手続きを。

初回相談無料  
長野県司法書士会

### 補修

小さな破損も、放つて  
おくと、大きな出費  
に。  
早めの補修を！

相談無料  
岡谷建設労働組合

**空き家のことは  
お任せください！**

専門団体で組織  
した空き家対策  
チームです

### リノベーション

古い建物も、店舗や事務所  
などの新たな用途に活用が  
できます。

初回コンサルティング無料  
長野県建築士事務所協会

### 賃貸売買活用

空き家はきちんと管  
理し、大切な財産と  
して活用しましょ  
う。

相談無料  
岡谷宅地建物  
取引業協会

### 登記 境界確認

あやふやになりがちな敷地  
の境界確認をしましょう。  
建物登記も承ります。

初回相談無料  
長野県土地家屋調査士会

### 解体改修

使う予定のない建物は  
早めの解体で管理  
の手間も省けます。

相談無料  
岡谷建設事業協同組合

下記の担当窓口まで、お気軽にお問い合わせください。  
ネットワークの皆さんと対応いたします。

岡谷市都市計画課 空き家相談窓口 TEL : 0266-23-4811

岡谷市ホームページ : 「岡谷市 空き家対策」で検索