



岡谷市 空き家対策パンフレット  
(令和 6 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。

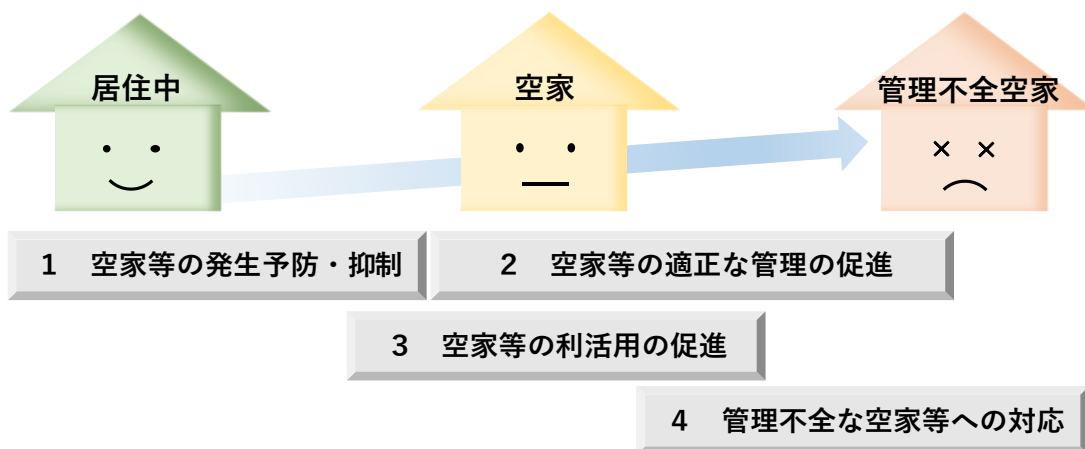
あなたが所有する**空き家はどんな状態**ですか？



**空き家の所有者や管理者は、法律により適正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・皆さんと空き家対策に取り組んでいます。

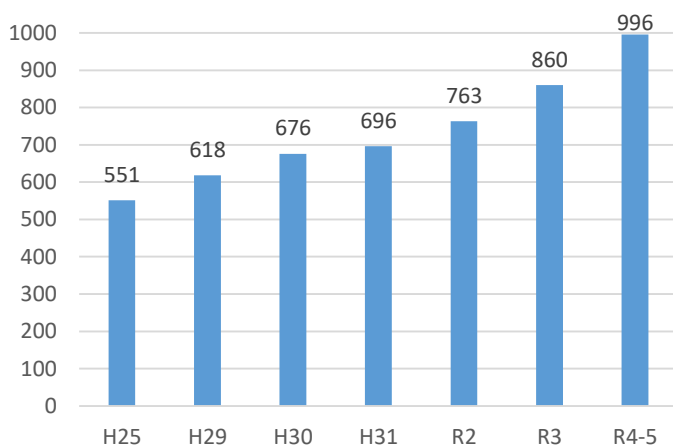


## 岡谷市の空き家の状況は

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により、近隣の住宅や住民へ被害を与えてしまう可能性があります。場合によっては、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)



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等により、市が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など、準備することが大事です。

### 生前から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などに備え、土地や建物をどうするか（解体・売却・継続使用等）、また管理をどうするか、**家族が集まる機会に、話し合**いましょう。



### 現在の登記を確認しましょう



土地や建物が相続登記されず、前の所有者のままの状態だと、相続手続きが大変になったり、また解体や売却の際に支障が出ます。**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。高齢者の皆さんは、顔なじみの民生委員さん、社会福祉協議会や地域包括支援センターの職員へ相談してみるのも良いでしょう。支援先等を紹介してもらえます。



### 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事です。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など、**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3年に民事基本法制の総合的な見直しがされ、相続登記等の申請の義務化や、相続等をした者が土地を手放すための相続土地国庫帰属制度の創設などが、令和5年から段階的に施行されています。☞ 相続登記の義務化は令和6年4月からです。詳しくは、法務省のホームページをご覧ください。

# 空き家の適正な管理

わかっているけど、何をすればいいの

適正に管理していない空き家は老朽化が進みます。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。大変でも、ご近所や周辺に迷惑をかけないためには、定期的な点検や補修が大事です。

## 建物や敷地の点検をしましょう

適正な管理をしないと、台風等による外壁や屋根材の飛散、樹木の繁茂、害虫の発生などにより、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。



### 屋根

- 屋根材の異常(剥がれ、破損等)
- 瓦のずれ、一部落下

### 窓・ドア

- ガラスの割れ
- 施錠の不具合等

### 外壁

- 外壁材の異常(剥がれ、ヒビ等)

### 土台・基礎

- 土台・基礎の割れ、ヒビ等

### 家のまわり

- 異臭、ゴミの不法投棄
- 害虫の発生(蜂、ねずみ等)
- 雑草、樹木の繁茂

### 室内

- 雨漏り
- 床の傾き
- カビの発生

## 必要に応じた修繕等をしましょう

不良箇所を発見したら、**放置せず、補修をしましょう**。掃除や換気も建物の傷みを防ぐのに効果的です。庭木等も手が負えなくなる前に、こまめに剪定等を行いましょう。

## 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、高齢等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や依頼しましょう**。万が一に備え、民間保険会社の空き家向けの施設賠償責任保険も検討しましょう。



### 専門業者がわからないけど??

市民等の相談に対応するため、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などの管理代行を行っている団体、リフォームや補修を行っている団体、権利関係の団体などが構成員ですので、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

# 空き家の利活用

## まだまだ使える建物なのに…どうしたらいいの

空き家をそのまま放置しても、税金や維持管理の経費などがかかり続けます。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等にも繋がります。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。



市の職員が受け付けや登録作業を行い、宅地建物取引業協会と連携して成約に向け対応します。**成約率も高いので、まずは登録を試みましょう。**

### 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、このような**補助も行っていますので、気軽に相談、バンク登録しましょう。**

令和4年度までの登録物件95件のうち2/3が成約に至ってます

### 国の制度等も活用しましょう

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

建物の老朽化がすすんで心配ですが…

建物の老朽化が進み、管理不全の状態となった空き家は、近隣へ迷惑をかけたり、通行者等にケガをさせてしまう恐れがあります。解体・除却すれば維持管理の手間や費用は必要なくなります。家族等との思い出が詰まった家の解体は複雑な気持ちになると思いますが、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…

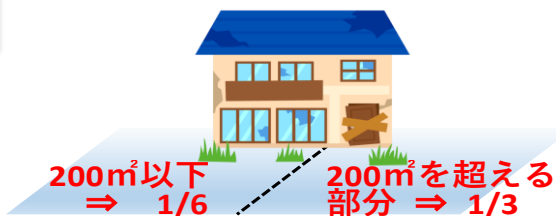


令和5年6月に、空き家の活用拡大や、管理の確保、管理不全の空き家の除却などを強化する改正が行われ、施行されることになりました。

## 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。

これまで特定空家の敷地は、特例措置が該当しませんでした。今後は、市が指導・勧告した特定空家となる恐れのある空き家（管理不全空家等）の敷地も、特例措置が該当になります。



ぼくの敷地はダメなんだ～



## いつからなの??

施行日はこれから国が決定します。今後は、このまま放置すれば人に被害を及ぼす状態になるような空き家についても、特例措置が該当となります。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

宅地建物取引業協会の皆さんと協定を行い、相互に連携を図りながら対応します。

### ❁ 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

現地でのお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、家の中に家財が残っていて、そのまま放置している方もいると思います。

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
- ※屋外の樹木の伐採などは対象外です  
※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し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、適正な管理に努めましょう。

# 空き家を解体したい！

最大30万円！

## 老朽危険空き家対策補助金



空き家を適正に管理できず、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、解体にかかわ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

- ・市内の一戸建て住宅で、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30万円

**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、立地などで変わってきます。ここ数年における市の補助実績では、平均の解体費は約185万円（建物面積の平均は106㎡）となっています。

**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！

## 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、空き家の改修等にかかわる費用の一部を補助するほか、移住奨励金を交付し、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



### ◆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

#### 【住宅改修等補助】

- ・ 対象工事費の1/2以内 上限80万円

#### 【移住奨励金】

- ・ 20万円

※子育て世帯については、18歳以下の世帯員1人につき10万円を加算します

最大100万円~!



**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、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