

安曇野 “住まいの終活のススメ” ハンドブック

～ 空家の予防・診断・活用チェックシート ～



令和4年4月

安曇野市 移住定住推進課 空家活用係
NEX-T安曇野

はじめに

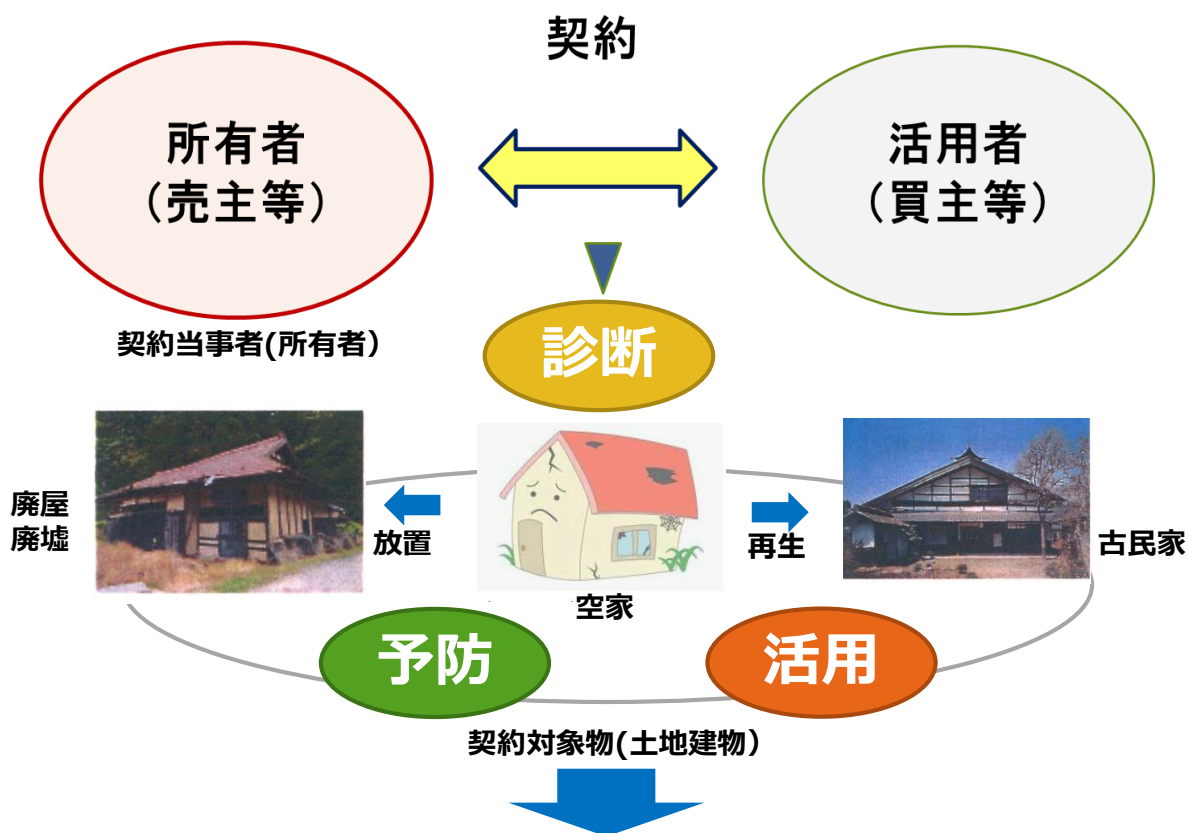
令和3年12月末までに安曇野市内で把握された空家は1086戸。このうち22%は建物に明らかな劣化が見られ、保安上の危険や環境等への悪影響が心配される空家です。さらに、同じような状況になることが懸念されている空家が45%あり、全体では約70%が問題を抱える空家となっています。

また、少子高齢化や核家族化など人口減少が進む中で増える世帯数や新築件数など、今後の空家増加の要因を踏まえ、安曇野市では本年度、NEX-T安曇野と協働でその予防や活用につながる啓発活動に取り組み、本書を作成しました。

題して、「安曇野 “住まいの終活のススメ” ハンドブック ～空家の予防・診断・活用のチェックシート～」です。

予防・診断・活用による空き家対策とは？

空家のことを皆さんに身近に感じていただくために、人間の病気に例えて考えてみましょう。空家という病気の治療（活用）には、病気にならないための予防（事前対応）と健康診断（診断）が重要です。



【本書の使い方】

空家所有者のよくある質問について、空家の予防、診断、活用に沿って確認していただく流れで構成しています。

次のようにお使い下さい。

- STEP① p.2の「よくある質問」から該当ページを一読。
- STEP② p15の「住まいの終活チェックシート」で該当ページを再確認。
- STEP③ p16の「住まいの終活カルテ」で課題を見える化。

よくある質問

Q1 実家が亡くなった父の名義になっていますが、そのままでも大丈夫ですか？

→ 司法書士に依頼して相続登記の手続きが必要です。

A1

👉P.3

Q2 母が認知症で施設に入居しましたが、何か手続きが必要ですか？

→ 家庭裁判所の成年後見手続をしないと契約行為ができません。

A2

👉P.4

Q3 長期間空家になっているので、自然災害が心配なのですが？

→ 防災マップで、浸水や土砂災害のリスクを確認できます。

A3

👉P.5

Q4 空家と一緒に周辺の農地も処分できますか？

→ 空き家バンク特例による農地法許可を受ければ可能です。

A4

👉P.6

Q5 遠方に住んでいるので、空家の維持管理ができないのですが？

→ シルバー人材センターが、空家の維持管理サービスを行っています。

A5

👉P.7

Q6 電気配線の劣化による火事が心配なのですが？

→ 火災保険に加入することをおすすめします。

A6

👉P.8

予防

Q7 地震による建物の倒壊が心配なのですが？

→ 1981年以前の建物は、耐震診断することをおすすめします。

B1

👉P.9

Q8 建物が古いので、契約後にトラブルになりませんか？

→ 住宅診断をすることで、トラブルを未然に防ぐことができます。

B2

👉P.10

診断

Q9 建物は早く解体した方が良いと言われたのですが？

→ 解体費は高額で、税制優遇も受けられなくなるので、慎重な対応が必要です。

C1

👉P.11

Q10 隣地との境界がよくわからないのですが、大丈夫ですか？

→ 土地家屋調査士に依頼して、境界確認と復旧を行う必要があります。

C2

👉P.12

活用

Q11 空家を貸すのと売るとではどちらが良いのですか？

→ 貸家はビジネスなので、将来家族の利用予定が無ければ売家にするのが一般的です。

D1.2

👉P.13~14

Q12 まずは何をすればよいか知りたいのですが？

→ チェックシートと住まいのカルテで確認してみましょう。

E1.2

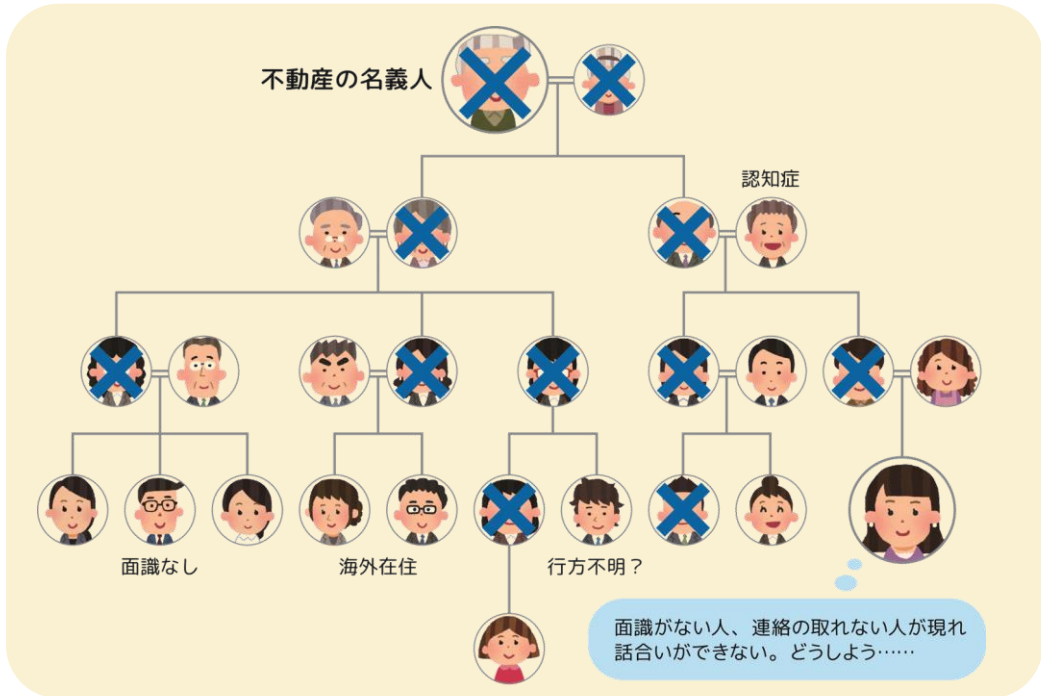
👉P.15~16

確認

✓ 相続登記をしないと契約行為ができません

○時間が経つほど、相続人が増えて手続きが難しくなってしまいます。

○所有者と登記名義が異なっていると、契約行為ができません。



相続人を確認し、相続登記をしましょう！

○令和6年4月から相続登記の申請が義務化されることとなっています。

相続登記の申請義務についてのルール（令和6年4月から）

A 基本的なルール

相続(遺言も含みます)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らない。

B 遺産分割が成立した時の追加的なルール

遺産分割の話合いがまとまった場合には、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らない。

A・Bともに、正当な理由がないのに義務に違反した場合、10万円以下の過料の適用対象。



法務省ホームページ（所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しの周知ページ掲載資料）より抜粋

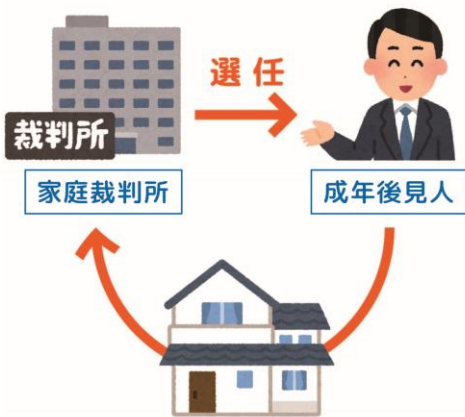


✓ 認知症になると家庭裁判所への成年後見手続が必要です

- 認知症になると契約行為ができません。
- 契約行為を行うためには、家庭裁判所の許可が必要です。

成年後見制度とは

判断能力が不十分な方々を法律面や生活面で保護したり支援したりする制度です。



売却は家庭裁判所の許可を得て行う。

不動産を売却したいケース

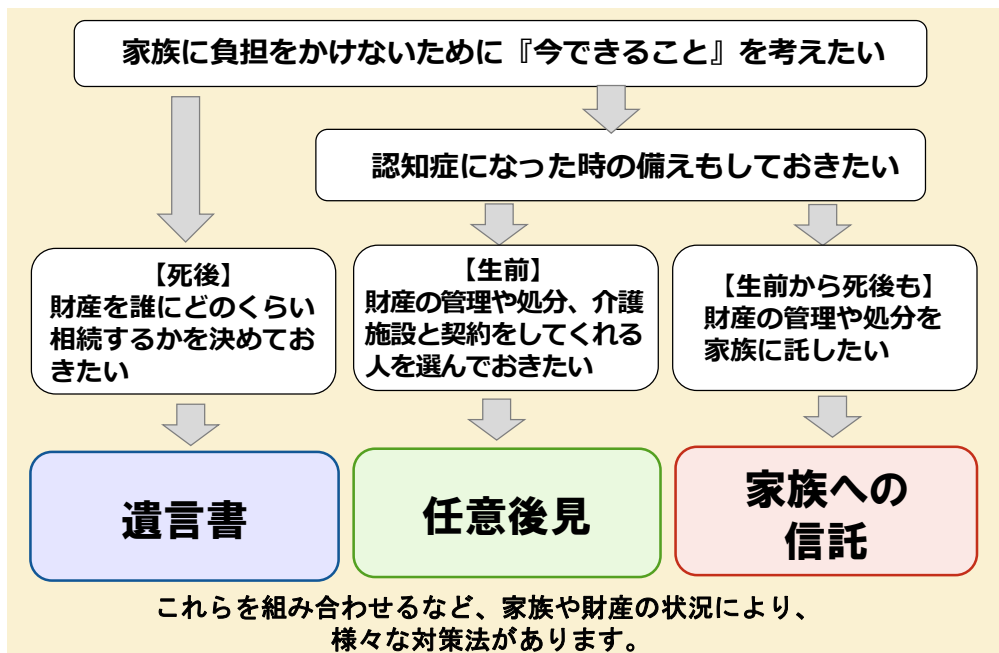


- ⚠ 入院中の親が認知症になると親族でも売却ができなくなります。
- ⚠ 成年後見人制度は、手続きが煩雑で制約が多く、相応の費用負担も発生します。



所有者の認知症リスクが高い場合は事前対策を！

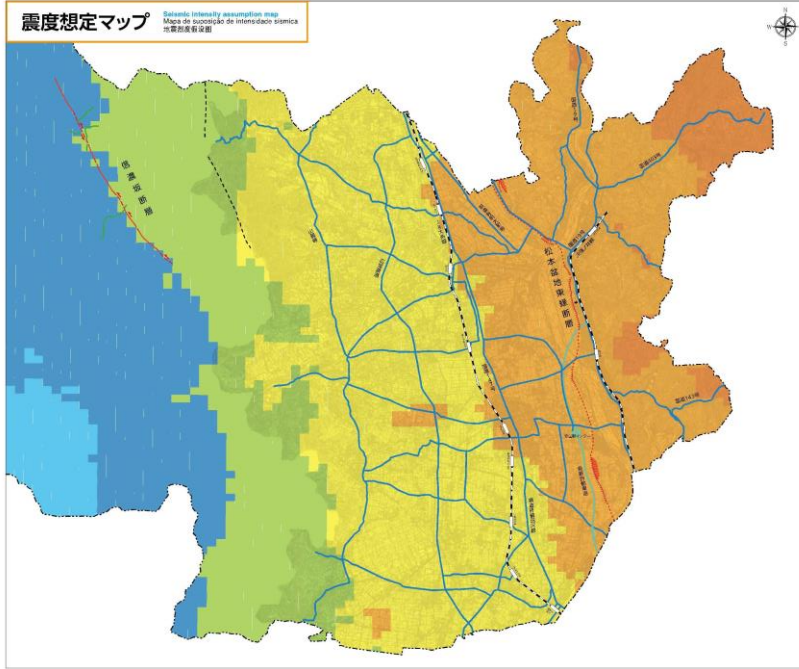
- 早めに専門家に相談し、事前に対策することをおすすめします。



(埼玉県空き家対策連絡会議 相続・認知症対策の道しるべ 参照)

✓ 土地には災害のリスクがあります

○土地は地震、土砂災害、洪水等のリスクを抱えています。

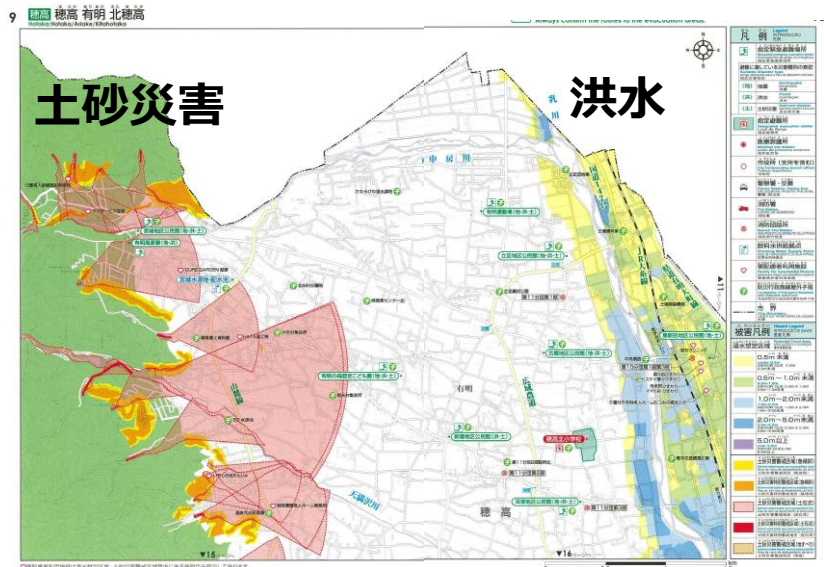


被害凡例	
震度階級	Seismic intensity scale
	震度7 7
	震度6強 6 upper 6 graus forte
	震度6弱 6 lower 6 graus fraco
	震度5強 5 upper 5 graus forte
	震度5弱 5 lower 5 graus fraco
	震度4 4

令和2年度版
安曇野市防災マップ
地震編より抜粋

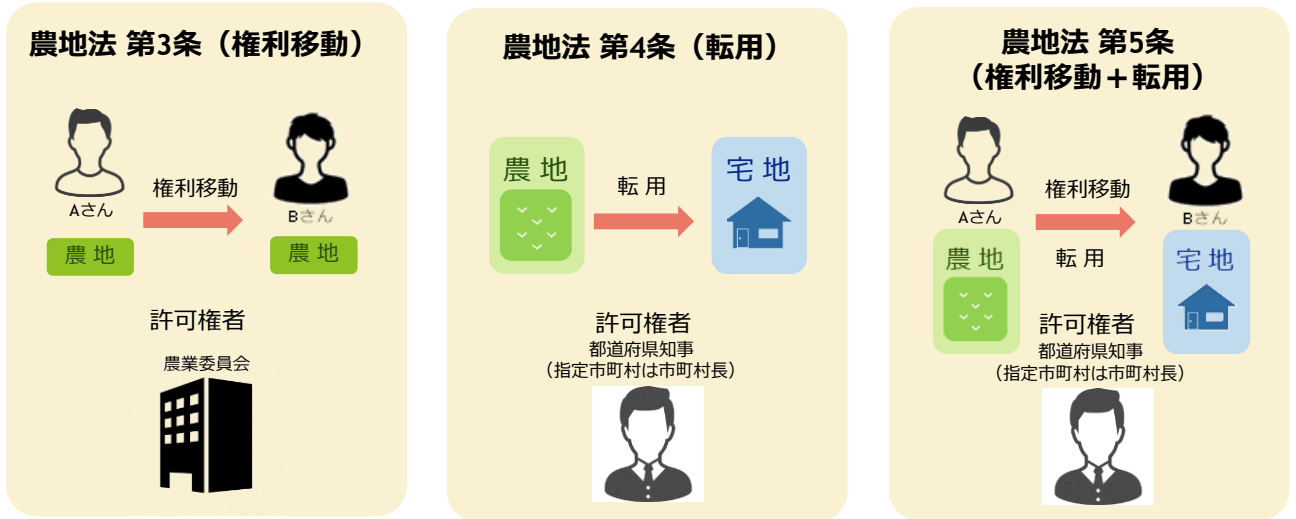
👉 土地に潜むリスクを確認しましょう

○安曇野市防災マップを確認し、リスクに備えましょう。



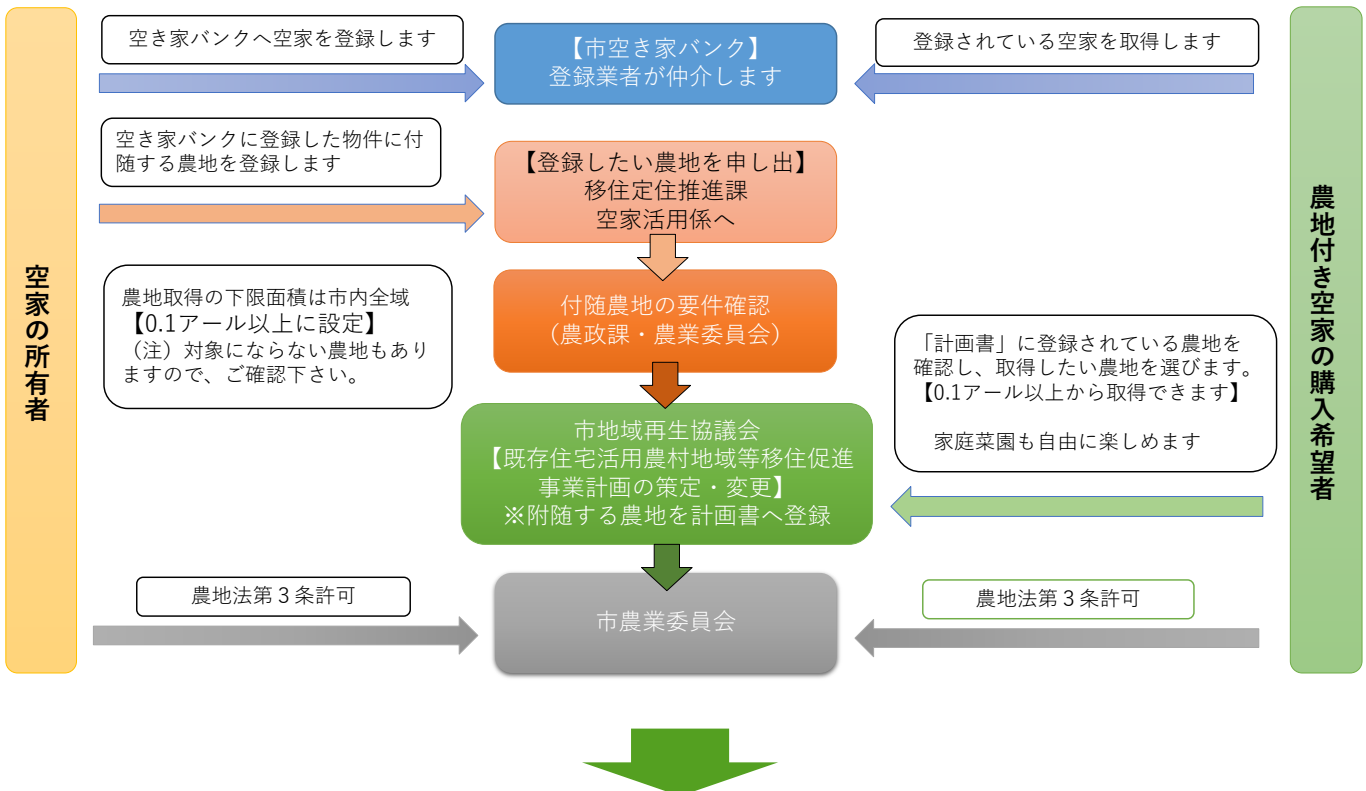
✓ 農地の売買には農地法の許可が必要です

○農地の売買等を行う場合は、農地法の許可が転用の有無等により必要です。



空き家バンクの特例制度の活用が可能です

○安曇野市空き家バンクに登録された空家に付随する農地については、一定の要件にて取得可能となりました。



✓ 空家の放置はトラブル発生の根源です

○安曇野市内で、空家に関する苦情や相談件数も年々増えてきています。

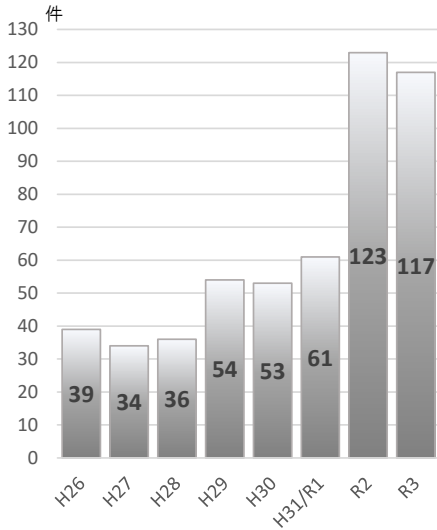


図 空家等に関する苦情・相談状況



空家はきちんと管理しましょう

○空家となる場合には、地域やご近所などに連絡先を伝えましょう。

○シルバー人材センターも空家管理をサポートします。

【管理のポイント】

(定期的な点検を心がけましょう)

- 建物の外観、塀などの確認
- 室内の雨漏り、水濡れの確認
- 室内の空気の入替え、清掃
- 玄関や窓の施錠
- 庭の除草、庭木の剪定
- ごみの投げ込み、不法投棄の確認
- たまった郵便物の整理
- 侵入の跡、盗難被害の確認
- 害虫の発生や害獣の棲みつき
- 隣地や隣接道路への影響

空き家の管理は

シルバー人材センターにおまかせ下さい



なかなか現地に行けない方、来れない方に代わってお手伝いさせていただきます。

令和3年、安曇野市と安曇野シルバー人材センターは、空き家の適正管理を進めるための協定を締結しました。



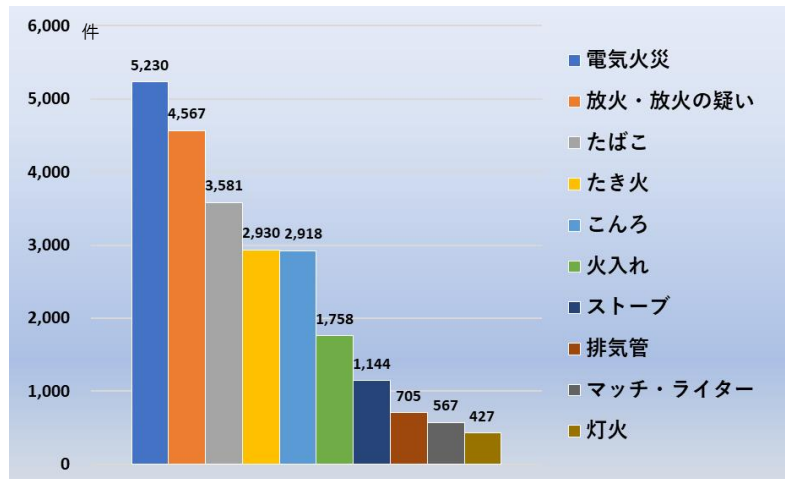
✓ 空家では火災や破損等のリスクが高まります

○電気配線の劣化や放火が出火原因の上位です。

○管理されていない空家は、出火の危険が高まります。

1位 電気火災

2位 放火



総務省資料 令和元年1～12月の火災の状況(確定値) 公表資料より



火災保険や地震保険への加入を検討しましょう

○建物の状態を確認し、条件に適した保険の加入を検討しましょう。

地震による火災は

**火災保険だけでは
補償されません**



セット加入がおすすめ!

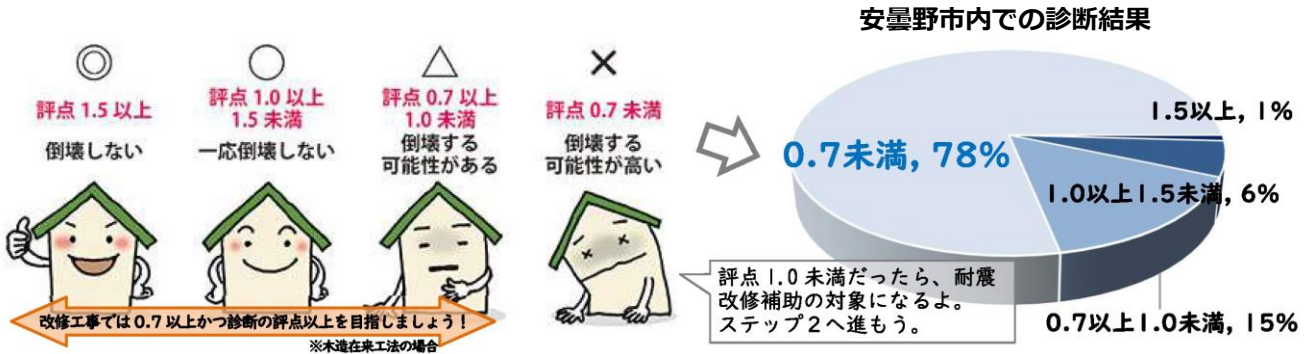
火災保険
+
地震保険



☑ 旧耐震基準の建物は強い揺れで倒壊する恐れがあります

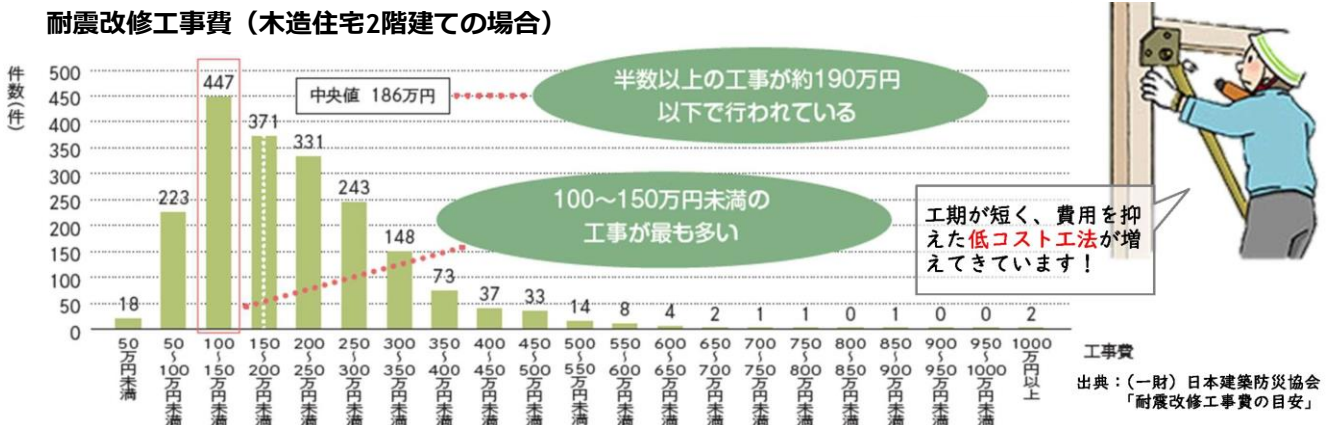
○1981（昭和56）年5月31日以前に建築確認を受けた住宅は耐震基準が大きく異なります。

○旧耐震基準の建物の約7割が倒壊する可能性が高いと診断されています。



👉 旧耐震基準の建物は耐震診断を！

○安曇野市の耐震化に関する補助事業を活用し、専門家による診断を受けましょう。



✓ 住宅診断は引渡後のトラブル防止に役立ちます

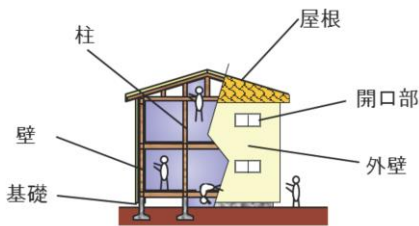
- 住宅診断（インスペクション）とは、目視による建物劣化・不具合の調査です。
- 調査内容を明らかにすることで、引渡後のトラブルを防ぐことができます。

住宅診断(インスペクション) とは

インスペクションの対象部位の例

構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査。

- ① 構造耐力上主要な部分: 基礎・壁・柱 等
- ② 雨水の浸入を防止する部分: 屋根・外壁・開口部 等



(戸建住宅の場合)



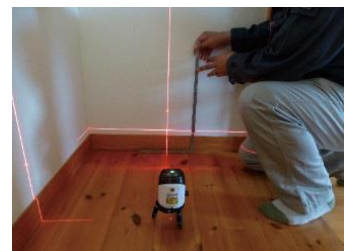
土台・床組・基礎の調査



基礎ひび割れの調査



小屋組・梁の調査



床の傾きの調査



調査範囲を確認して依頼しましょう！

- 住宅診断のうち、建築士が行う建物状況調査は契約時の重要説明事項です。
- トラブルの多い屋根裏（雨漏り）と床下（白アリ）は入念な調査が必要です。

住宅診断

建物状況
調査

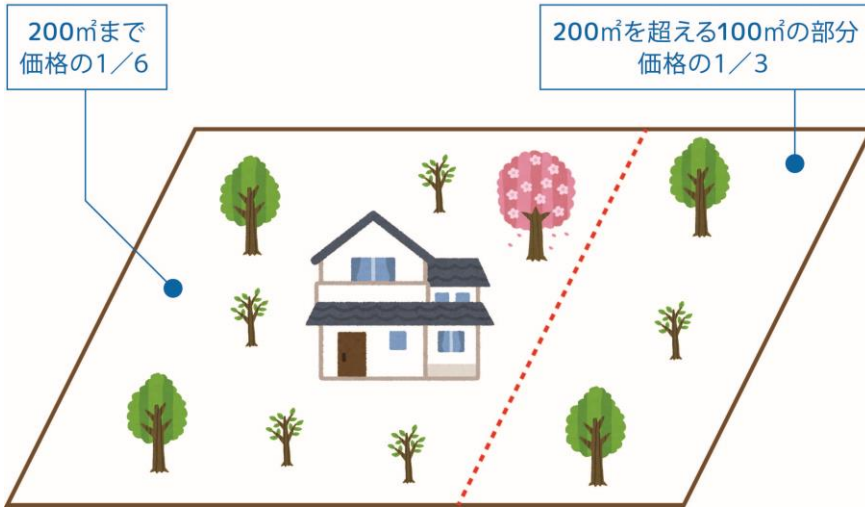
区分	検査員	重要説明事項	屋根裏床下	県補助
住宅診断	建築士等	任意	任意	対象
建物状況調査	建築士	必須	任意※	対象

※ 点検口から見える範囲のみ必須

✓ 建物を解体すると税制優遇が受けられなくなります

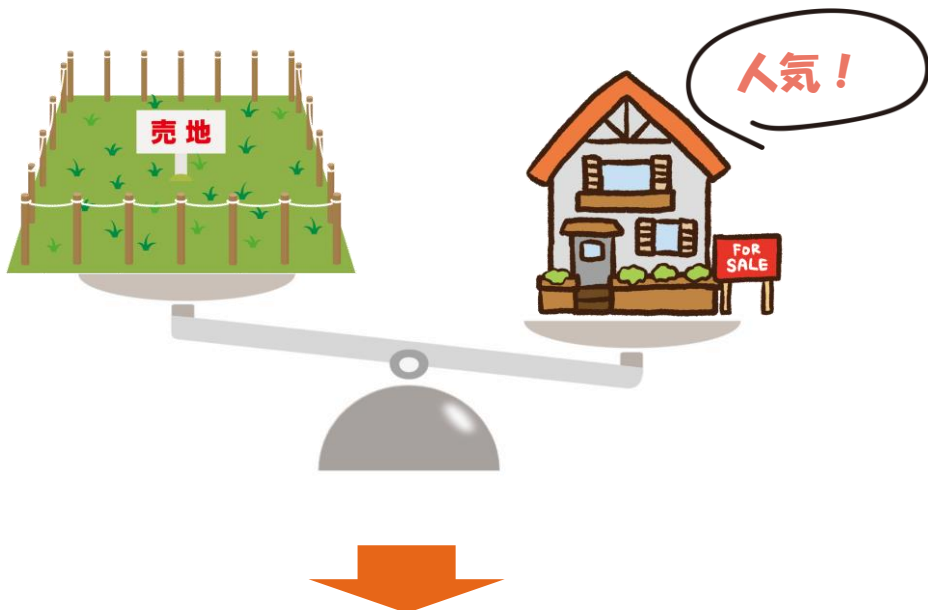
- 建物の解体には高額な費用がかかります。
- 建物を解体すると固定資産税の住宅用地の特例措置が受けられない可能性があります。

固定資産税の特例



建物の解体は慎重に検討しましょう



- 土地のみよりも建物付きのほうが人気があります。
- 建物の解体は最後の手段として考えましょう。



✓ 敷地境界の明示が必要です

- 境界杭は工事等でなくなっている可能性があります。
- 建物や庭木が越境していると隣地とのトラブルの原因になります。

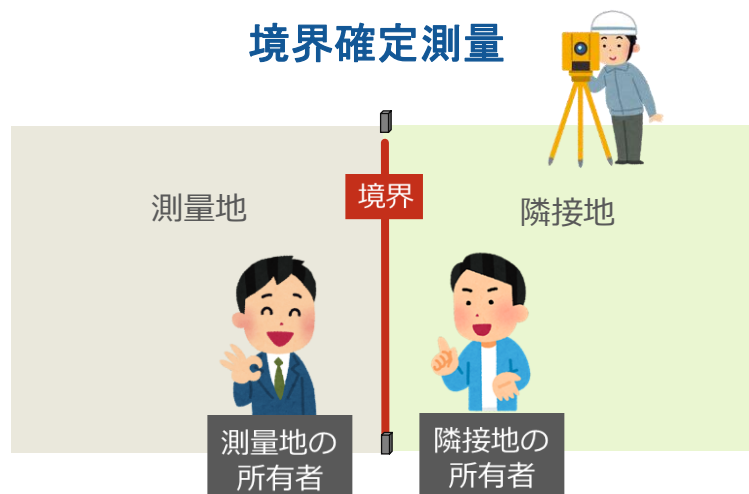
境界を確定しないと…

<p>隣地との トラブルの原因となる</p> 	<p>売却が難しくなる</p>  <p>境界確定をしていない土地は 買主が敬遠することが多い</p>
--	--



境界を確定しましょう

- 境界確定には、土地家屋調査士による関係者の立会が必要です。



土地の境界位置をお互いに確認



✓ ビジネスである「貸家」にはリスクがあります

- 維持管理や修繕費は原則として貸主負担で、家賃滞納の可能性もあります。
- 契約方法によっては、借主が保証され、期限が来ても返還されない場合があります。



貸家は慎重に検討しましょう

- 契約方法は定期借家契約が安心です。
- 事例の少ないDIY型賃貸借^(※)は慎重な検討が必要です。

項目/手法	通常の借家契約	定期借家契約
契約方法	・ 通常は書面による（口頭の合意でも契約は成立）	・ 書面による ・ 貸し手側は、契約書とは 別の書面で「期間満了で契約は終了する」旨を借り手に説明しなければならない
契約の更新	・ 貸し手は「正当な事由」がない限り、借り手の更新意向を拒めない	・ 更新はない（貸し手と借り手が合意すれば 再契約は可能）
借り手による中途解約	・ 原則として可能	・ 床面積200平方メートル未満の居住用建物は、借り手にやむを得ない事情（転勤）、療養、親族の介護など）があれば可能

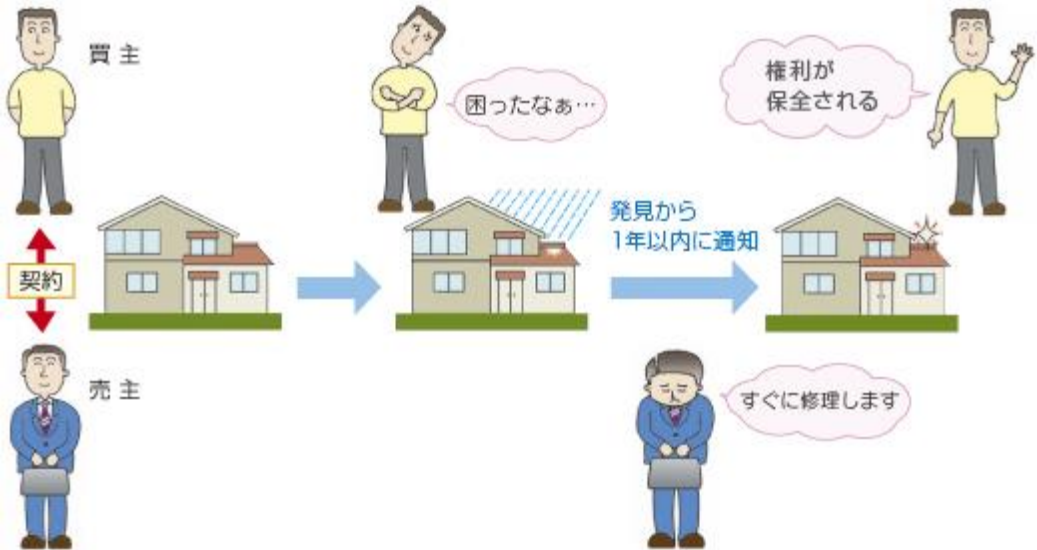
(※) DIY型賃貸借

- ・ 借主（入居者）の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約や賃貸物件です。
- ・ 借主自ら改修する場合や専門業者に発注する場合など、工事の実施方法は様々です。



✓ 売主には契約に適合したものを引渡す義務があります

- 民法改正で契約不適合責任の制度が創設されました。
- 契約不適合があると、補修義務や損害賠償等の請求のおそれがあります。

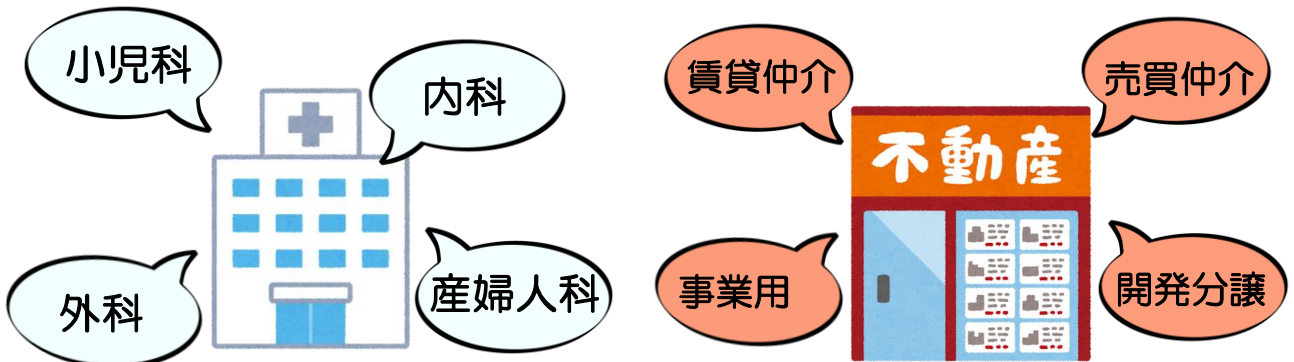


イラスト：一般財団法人住宅金融普及協会ホームページ



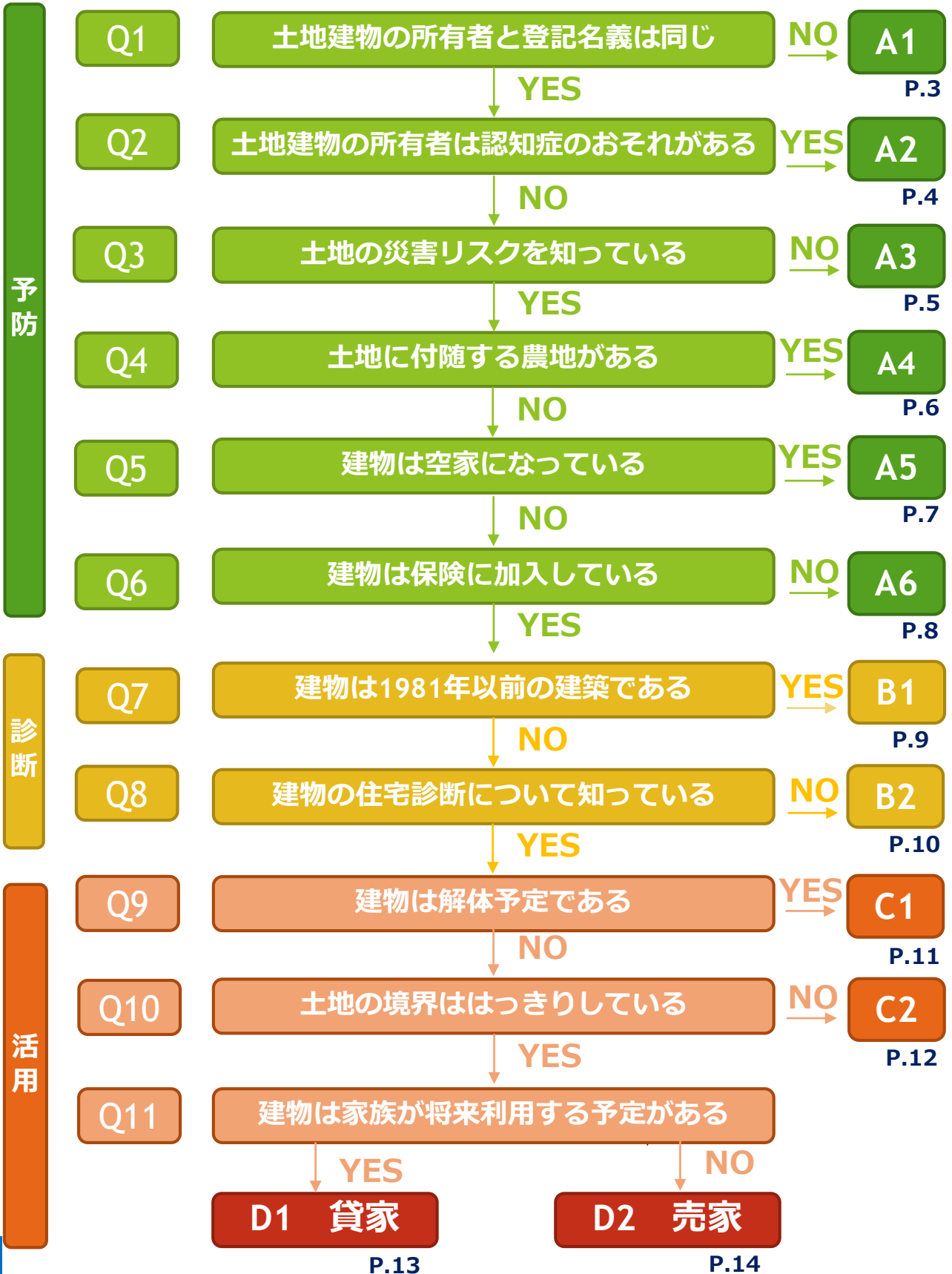
中古住宅売買の得意な信頼できる不動産会社を選びましょう

- 境界確定や住宅診断で契約範囲を明確にしましょう。
- 中古住宅売買の得意な信頼できる不動産会社に相談しましょう。



住まいの終活 チェックシート

では、改めてご自身で所有されている資産を予防・診断・活用の空家対策の目線で振り返ってみましょう。



住まいの終活カルテ

所有されている資産の諸元を下表に記入しながら、15ページの図に沿ってチェックし、気になることや対策のメモを書き留めておきましょう。

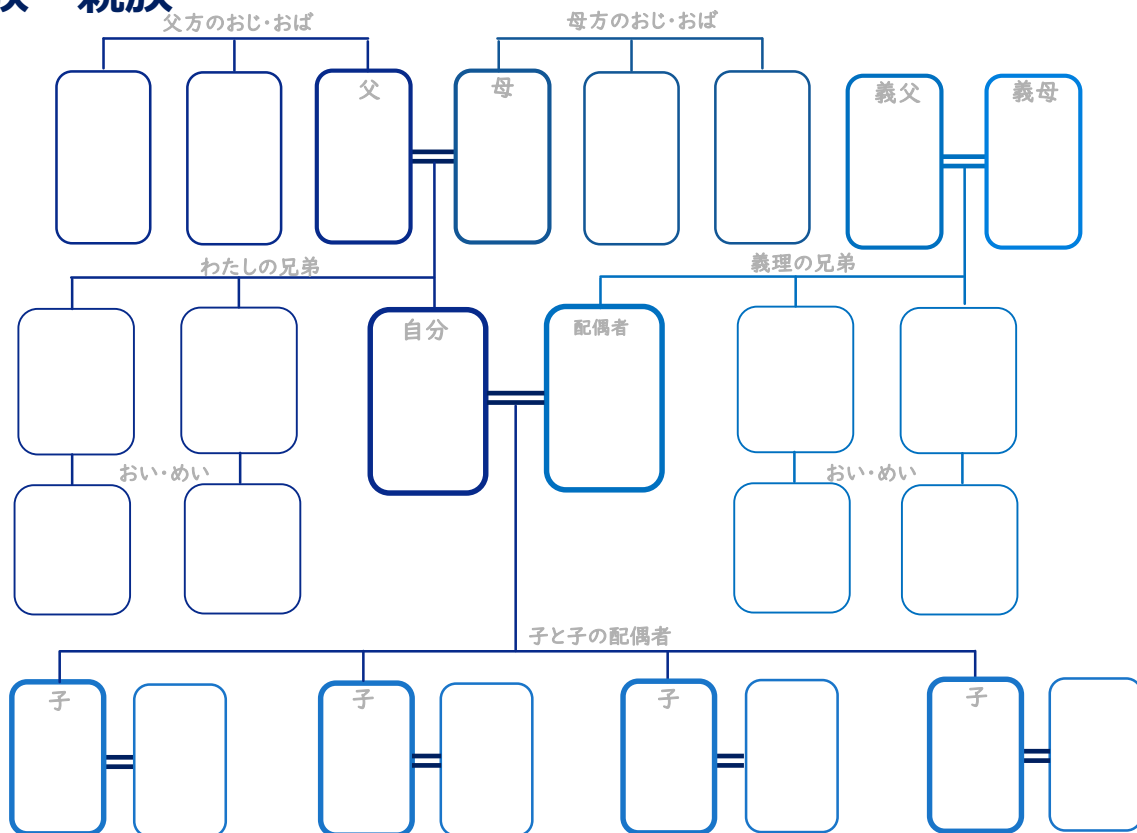
土地

項目	内容	項目	内容	メモ
地番		地番		
地目		地目		
面積		面積		
所有者		所有者		
登記名義		登記名義		
その他		その他		

建物

項目	内容	項目	内容	メモ
家屋番号		家屋番号		
建築年		建築年		
面積		面積		
所有者		所有者		
登記名義		登記名義		
その他		その他		

家族・親族



問合せ・相談先一覧

記号	Q&A 分類	団体名	電話連絡先
司	A1 A2	長野県司法書士会	026-232-6110
シ	A5	安曇野シルバー人材センター	0263-72-5800
損	A6	長野県損害保険代理業協会	0263-88-3140
建	B1	長野県建築士会安曇野支部	0263-31-3614
松	B2	松本建設事務所建築課	0263-40-1935
解	C1	長野県解体工事協会	026-219-2455
税	C1	松本税務署	0263-32-2790
調	C2	長野県土地家屋調査士会松本支部	0263-36-1590
宅	D1 D2	長野県宅建協会中信支部	0263-36-0354
全	D1 D2	全日本不動産協会長野県支部	0263-48-0939
N	B2 D1 D2	NEX-T安曇野	0263-81-1325
市	A3 A4 A5 A6 B1 B2 C1 C2 D1 D2	安曇野市移住定住推進課	0263-71-2011

コラム 安曇野市の空家の現状

令和3年12月までに把握された空家を4段階の簡易危険度の指標で分類して市全体と5地域別に示しました。管理されている空家は全体の1/3に限られ、残り2/3は今後様々なリスクをより抱えやすい建物といえます。また、明科地域では中山間地での空家の放置が顕著になってきています。

- ①周囲に悪影響のない、管理されている空家
- ②建物本体の劣化がない、または軽微だが、敷地内が荒れている空家(草木繁茂等)
- ③建物本体に明らかな劣化が見られ、将来的な悪影響が心配される空家
- ④建物の劣化が酷く、悪影響が心配または既に悪影響が及んでいる空家

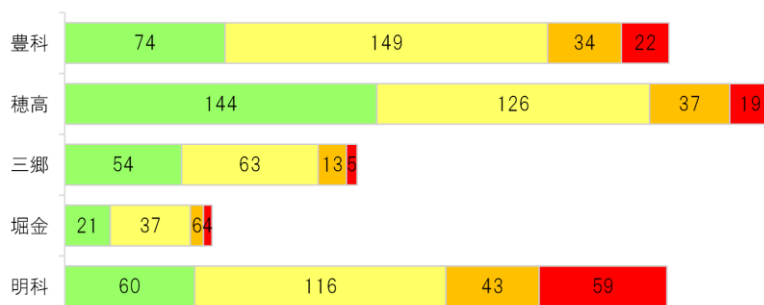
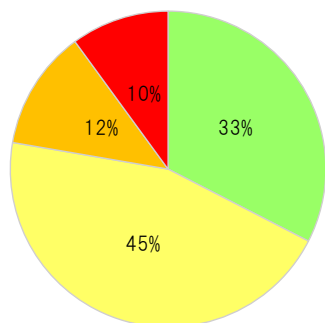


図 市内5地域別簡易危険度①～④該当空家数(令和3年末現在)

おわりに

～安曇野市移住定住推進課空家活用係からのメッセージ～

これを機に空家の課題解決に向けて、前向きに考えてみませんか？

□お困りごと、あればご相談を。

空家の放置期間が長期化するほど、課題解決は複雑、困難なものになります。
市や専門機関、民間団体が連携しサポートします。

□空家や空き店舗に関する補助金の活用をご検討下さい。

- ・空家所有者への支援（片付け清掃・リフォーム・解体）
- ・空家を購入又は賃貸する移住者等への支援（リフォーム）
- ・空き家バンクを活用した移住者への支援（仲介手数料・引越費用）
- ・空き家バンクへの登録支援（相続登記や境界測量）
- ・空家や空き店舗を活用した創業の支援（リノベーション）
- ・住宅の耐震診断や耐震補強工事に関する支援
- ・住宅診断（インスペクション）に関する支援（県補助）

※制度は変更されることがあります。（詳細は市や県のHPをご覧ください。）

□空家を求める人たちのニーズは様々です。

ご自身の空家、古くて使えないかも・・・など一人で悩まず、市の空き家バンクで活用を考えてみませんか。

□まちも元気に！

市内では、空家を活用した「まち」を元気にする取組みも進んでいます。
空家を地域の資源として生かすことで、地域交流など賑わいが創出されます。

さあ！一歩前へ。なるべく早く決断し行動することが解決への近道です。

住まいの終活を考えるうえで大切な5つのポイント

その1



多発する水害、震災による被災、電気系統の劣化に伴う火事、草木の繁茂、獣害の発生等々、空家には様々なリスクがあります。

空家に潜む
様々なリスクを
知っておこう！

予防

日頃からの
『家族の意思疎通』
は不可欠！！

その3



相続の話を身内でするようなことはタブー視されやすい世の中ですが、家族で将来の対策を考えておくことは大切なことです。

相続手続きがされていない場合や、所有者が認知症になった場合は手続きができないので、事前の対応が必要です。



悩ましい！
「気づいたら
手続きできない」

診断

活用

建物の状態を
『知って・活かす』
視点を持とう！

その2

3回のワークショップから 前向きにみんなで空家問題に取り組むためのポイント

その4



空家を活かすためには、土地の境界や住まいの状態を知ることが大切です。

その5

地域住民の理解と
専門家のネットワークが
重要



安曇野市 移住定住推進課 空家活用係

空家活用係は、総合的な空家対策を行うため、予防、適正管理、利活用、特定空家の解消などの相談や補助金制度を案内します。空家を地域資源として生かしながら、移住定住の促進と合わせまちの活性化を進めます。



NEX-T安曇野

NEX-T安曇野は、NEX-T(信州中古住宅流通ネットワーク)の地域組織で、宅建士、建築士、工務店、不動産鑑定士、金融業者、保険業者の専門家が集まり、空家や中古住宅の流通促進に取り組んでいます。