

木祖村 空き家ハンドブック (2024年5月版)

あなたの大切なお家や、地域のためにできること。

空き家について、
考えてみませんか。



(お問い合わせ・相談窓口)
木祖村役場総務課
企画財政係
電話 : 0264-36-2001
FAX : 0264-36-3344
メール : iju-akiya@kisomura.com



(HPでも本冊子をご覧いただけます)

現在、日本では核家族化や高齢化が進み、空き家の増加が社会問題になっています。

木祖村も例外ではなく、村内の空き家は年々増加しています。

本来、空き家は個人の財産であり、所有者が適切に維持・管理をする責任があります。しかし近年、適切に管理されていない空き家が増加しているのも現状です。

空き家が適切に管理されないと、災害時の倒壊や地域の治安低下、景観の悪化等様々な問題につながります。

また、令和5年12月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が改正されたことにより、空き家を適正に管理しないと、強制的に取り壊されて高額な解体費用を請求されたり、固定資産税が増えてしまったりする可能性があります。また、令和6年4月からは所有権登記が義務化されるなど、取組が強化されてきています。

一方、「移住したい」と考える方の中には、空き家の購入や賃貸を考えている方が多くいます。

近年は「古民家」や「リノベーション」の人も高まっており、価値がないと思っている空き家にも、ぜひ住みたいという方がいるかもしれません。

このハンドブックは、空き家の管理や活用方法、また困りごとへの解決の糸口にしてもらうためのものです。

空き家の問題は他人事ではありません。

あなたや家族の大切な財産を守り、継承していくため、「空き家」の問題や活用方法について、一緒に考えてみませんか。



目次

1. 空き家の放置により発生するリスク
2. 空き家になる前にできること
3. 空き家の適正管理について
4. 空き家の売却・賃貸について
5. 木祖村空き家バンク制度について
6. 木祖村空き家バンク制度に係る（公財）長野県
宅地建物取引業協会との連携協定について
7. 木祖村空き家バンク利用の流れ
8. （所有者向け）引き渡しまでに必要な手続き
リスト
9. （利用者向け）居住を開始するために必要な
手続きリスト
10. 空き家の解体について
11. 空き家の活用に関する補助制度

1. 空き家の放置により発生するリスク

空き家とは、使用していない家のことです。年に数回程度利用していても空き家につながる可能性があります。
空き家を放置することは、地域全体を巻き込み、思わぬリスクにつながります。

適正管理がされないと…

建物の倒壊

雨漏りやシロアリの発生で建物の老朽化が進み、倒壊につながる可能性があります。
近年は大雨や台風、地震等による災害も多いため、特に注意が必要です。



景観・衛生の悪化

建物の腐食やごみの不法投棄、草木の繁茂や動物の住みつきなどにより、ご近所に損害を与える可能性があります。



地域の治安・イメージの低下

不法侵入により、空き巣や放火などの犯罪や事件が引き起こされる可能性があります。
また、環境の悪化により地域全体のイメージが低下することにもつながります。



1. 空き家の放置により発生するリスク

空き家の放置により、特定空家等に認定されたり、多額の損害賠償が発生したりすることもあります。

1. 特定空家等とは（「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第2項）

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- 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

指定されると…

→行政指導や行政処分の対象になり、行政代執行により取壊される場合も。その場合、解体費用は所有者負担となります。

→認定を受け、勧告されると、固定資産税の住宅用地特例が解除され、土地に係る固定資産税が**最大6倍**になる可能性があります。

※令和5年6月14日に交付された「空き家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」では、放置すれば特定空家等になる可能性がある「管理不全空家等」に対する勧告でも住宅用地特例が解除されることとなりました。

2. 損害賠償の例（試算）

ケース1 火災

火災により隣家家屋の全焼と死亡事故等を起こしてしまった
…**6,000万円以上**

ケース2 外壁材等の落下

劣化した外壁材等が落下し、通行人に当たり死亡させてしまった
…**5,000万円以上**

ケース3 シロアリ・ネズミ

空き家に発生したシロアリやネズミにより隣家に被害を与えてしまった
…**23万円以上**

上記のように、空き家の放置は生命にかかわる問題となる場合があります。なお、上記の例はあくまで試算であり、実際はこれ以上の賠償額となる場合もあります。

そのまま放置すると
大変なことに…？

（参考：「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」
（公益財団法人 日本住宅総合センター））



2. 空き家になる前にできること

空き家の予防や適正管理のためにできることはたくさんあります。空き家になる**前**に、家族や親族と確認しておきましょう！

□ 荷物・家財の整理

不要な荷物の処分や家財の整理を少しずつ進めておきましょう。

□ 登記の整理

不動産登記簿の確認と相続登記（相続人の名義変更）を済ませましょう。登記がされていないと、適切な相続や活用ができなくなります。

□ 近隣の方への声かけ

空き家になることがわかったら、緊急時のために、できれば連絡先も含めてご近所にその旨を伝えておきましょう。敷地を駐車場として貸すことも防犯につながります。

□ 管理方法の検討

空き家になった場合の管理方法について話し合っておきましょう。特に、柵や塀、生垣は定期的に手入れをし、見通しをよくしておく和不審者の侵入防止に役立ちます。

□ 境界の確定

境界の確定がなされていないと、隣地とのトラブルにつながったり、売却が難しくなります。土地家屋調査士など専門家に相談しましょう。

□ 家族信託の利用

判断能力があるうちに、家族信託（民事信託）制度を利用して、信頼できる家族に不動産の管理や処分を任せましょう。

□ 成年後見人制度の利用

所有者本人が、認知症などで判断能力が衰えた場合、成年後見制度を利用して、財産を守るようにしておきましょう。

□ エンディングノートや遺言書の作成

残された家族が困らないように、家族等に伝えたいことを残しておく「エンディングノート」や遺言書を準備しておきましょう。遺言書の書き方には決まりがあるため、弁護士や司法書士などの専門家に相談しましょう。



3. 空き家の適正管理について

建物を老朽化させないためには、定期的な点検と管理が大切です。空き家を持ち続ける場合でも手放す場合でも定期的な管理を行いましょう。

建物外観のチェック (屋根、軒、外壁、塀など)

瓦にズレや割れがないか、屋根にたわみがないか、壁にはがれ等がないか、塀にぐらつきがないか確認しましょう。

通風・換気

風を通さないと建物はすぐに劣化してしまいます。すべての窓や収納扉を開放して定期的に風を通しましょう。

ポストの郵便物

不法侵入等を防止するためにも、郵便物は回収するか廃棄しましょう。転送の手続きも行いましょう。

修繕必要箇所のチェック

雨漏りや外壁のひび割れなどがある場合、修繕が必要か確認しましょう。

漏水のチェック

水漏れが生じていないか確認しましょう。

清掃

掃除機やほうきがけなど、室内の簡単な清掃を行いましょう。

通水・封水

防臭・防虫のために各蛇口、各排水口に定期的に水を流しましょう。

設備機器の確認

給湯器、ボイラー灯油タンクなどに傷み等がないか確認しましょう。ボイラー等は管理しないと冬の寒さですぐに壊れてしまいます。

庭木・雑草のチェック

庭木や生垣、雑草の手入れは定期的に行いましょう。見通しをよくすることで防犯にもつながります。

もし、自分で管理ができないときは…

民間の空き家管理サービスやシルバー人材センターなどを活用する方法もあります。

4. 空き家の賃貸・売却について

空き家の適正な維持管理が困難な場合は、売却や賃貸により誰かに使ってもらう方法もあります。空き家の状況に応じて活用方法を検討しましょう。

賃貸のメリット

- | | |
|---|---------------------------|
| 1 | 家を引き続き所有することができる |
| 2 | 家賃収入が得られる |
| 3 | 管理を入居者に託すことで、空き家の適正管理ができる |

売却のメリット

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1 | 思い出の家を維持・管理できる人に継承できる |
| 2 | 固定資産税や維持管理に係る費用や手間がなくなる |
| 3 | 現金化して次の家の購入費にあてたり、資産を分配したりできる |

！気を付けるポイント！

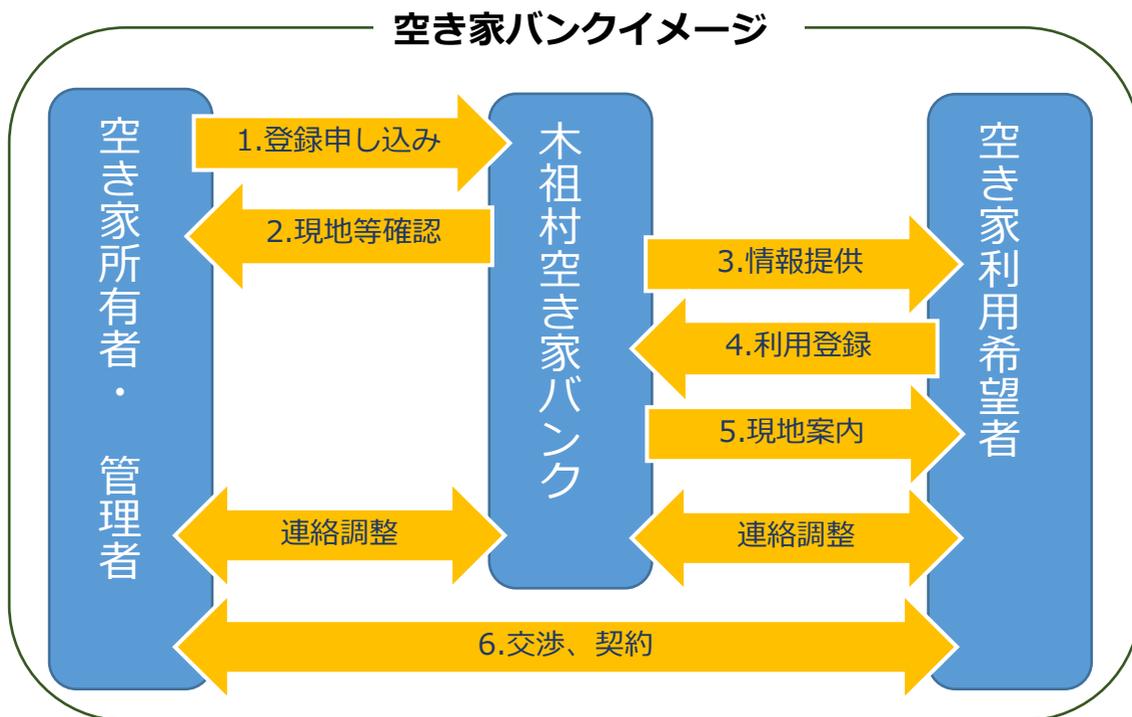
- 当事者間（所有者と賃借希望者/購入者）でも直接取引ができるが、後のトラブルを防ぐためには、宅地建物取引士や行政書士、司法書士などの専門家を間に入れることが望ましい。
- 立地や建物の状態によっては売却や賃貸が難しく、何年も契約ができない場合がある。
- 所有者の希望金額で売却、賃貸ができるとは限らない。
- 空き家内の荷物を片付ける必要がある。
- 改修や片付けに費用を要する可能性がある。
- 売却する場合、売却した金額がすべて収入になるのではなく、仲介手数料や登記費用、各種税金などの諸費用がかかる。
- 賃貸する場合、契約書や相手方との取り決め、貸した後のトラブル対応等の業務が発生する。

空き家の改修や片付けにかかる補助制度が利用できる可能性があります。詳しくは10ページへ



5. 木祖村空き家バンク制度について

村では、空き家の賃貸や売買に関する物件情報を村のホームページで公開し、利用希望者に紹介する「空き家バンク」制度を実施しています。村内外問わず需要があり、毎年契約までつながっています。空き家の賃貸や売却をお考えの方は、一度役場にご相談ください。



公開する情報

1. 希望契約（賃貸、売却の別）
2. 物件所在地
3. 希望価格
4. 物件概要（構造・設備状況等）
5. 主要施設等への距離
6. 間取図・地図・写真
7. その他必要な情報

木祖村空き家バンクURL :

https://www.vill.kiso.nagano.jp/kurashi_joho/iju_teiju/akiyabank.html

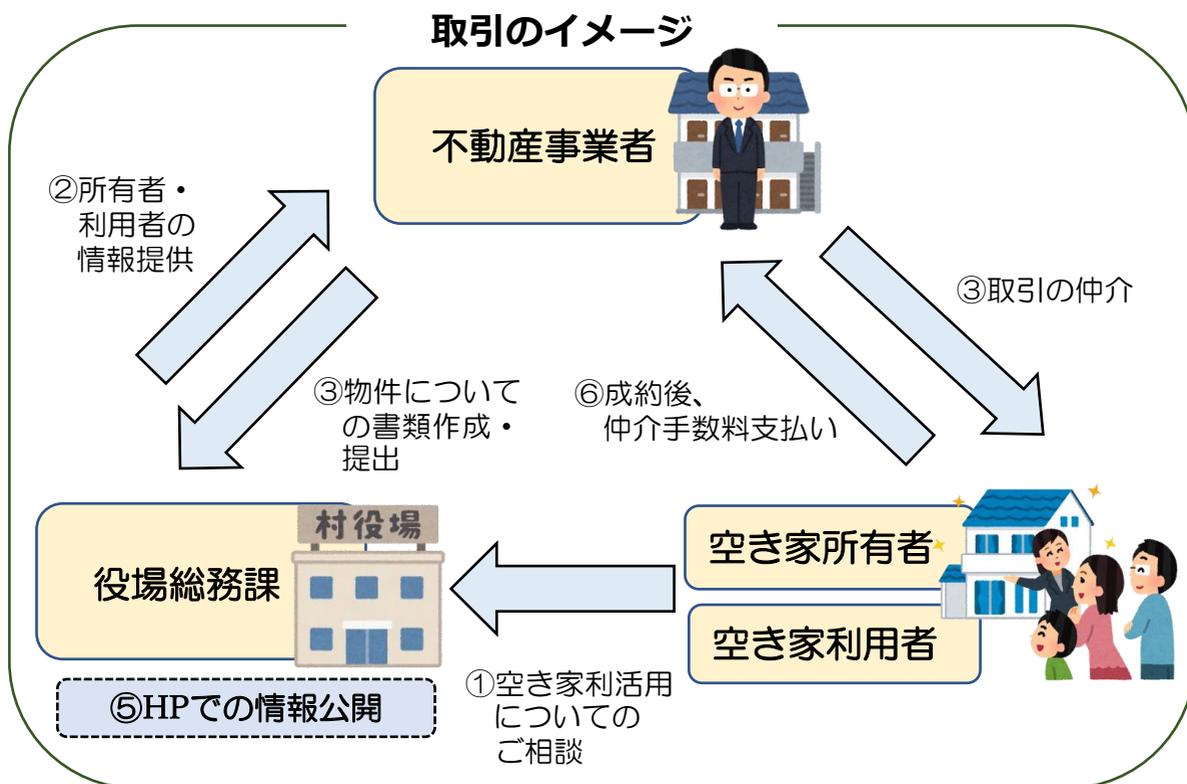
物件登録、
利用登録は
こちらから



※村では物件の情報提供や必要最小限の連絡調整のみ行います。
※売買や賃貸に関する交渉や契約にかかる仲介行為は一切行いません。
※情報提供後、契約後に生じたトラブルは、当事者間で解決してください。
※空き家バンクの物件を内見するためには利用登録が必要です。

6. 木祖村空き家バンク制度に係る（公財）長野県宅地建物取引業協会との連携協定について

村では、村内の空き家のさらなる利活用促進や、所有者・利用者双方が安心して取引できる体制づくりのため、公益財団法人長野県宅地建物取引業協会中信支部と連携協定を締結しました。これに伴い、木祖村空き家バンクを利用し、物件の賃貸・売買を行う場合は、長野県宅地建物取引業協会中信支部会員となっている事業者が、内見や契約等、取引に係る仲介を行います。



※本取扱は、（公財）宅建協会中信支部の会員事業者以外による取引を制限するものではありません。空き家バンク登録以前に他の事業者にて仲介事務を委託している場合は、本協定に基づく仲介の依頼は行わず、ホームページでの情報公開のみ行います。

「木祖村空き家バンク仲介手数料補助金」をご利用ください！

1. 概要
木祖村空き家バンクを通して契約した方の仲介手数料を補助します。
2. 対象者
空き家所有者 / 利用者
3. 交付条件
 - ・木祖村空き家バンクを利用して、令和6年4月1日以降に空き家又は土地の売買契約又は賃貸借契約を締結し、仲介手数料を支払ったこと。
 - ・当該仲介手数料に係る契約が、3親等以内の親族との間で締結したものでないこと
4. 補助額
宅地建物取引業業者に支払った仲介手数料額の1 / 2の額（上限5万円）

7. (所有者向け) 木祖村空き家バンク利用の流れ

STEP1 : 役場窓口相談

空き家の所在地や所有者、ご連絡先の確認等を行います。

STEP2 : 不動産会社のご紹介 (※役場)

木祖村空き家バンク物件の仲介を担当する事業者におつなぎします。

STEP3 : 物件査定・登録のための情報準備

不動産のプロである事業者と相談し、物件の価格や賃貸か売却か等を決め、不動産会社が登録書類を作成します。

STEP4 : ホームページへの情報公開 (※役場)

事業者からいただいた物件の情報をもとに、「木祖村空き家バンク」と「楽園信州空き家・空き地バンク」に情報を公開します。

STEP5 : 利用希望者との交渉

物件を借りたい、買いたいという方がいた場合はおつなぎします。内見や契約事務は事業者が仲介しますが、最終的に契約するかどうかは所有者様ご自身で決断いただく必要があります。

STEP6 : 契約、引き渡し

交渉の結果、契約が成立した場合は、必要な物品の運び出し等を行い、利用希望者に引き渡します。

STEP7 : 仲介手数料支払い

所定の仲介手数料を事業者にお支払いください。
なお、仲介手数料の1/2 (上限5万円) を村が補助する「空き家バンク仲介手数料補助金」制度があります。ぜひご活用ください！

※上記はあくまでイメージです。

実際には物件の状況や利用希望者との交渉内容等により、上記と異なる事務が発生する場合があります。

7. (利用者向け) 木祖村空き家バンク利用の流れ

STEP1 : 空き家バンク利用登録

「木祖村空き家バンク」への利用登録をお願いします。
右のQRコードにアクセスして「ながの電子申請サービス」にて申請いただくか、申請書類をダウンロードして提出してください。

STEP 2 : 物件の内見日程調整

希望する物件番号をお知らせください。所有者および管理者と内見の日時を調整します。
なお、内見あたっては事前に誓約書を提出いただく必要があります。

STEP 3 : 内見

物件所有者または管理者の立ち会いのもと、実際にお家の内部をご覧ください。住宅周辺など、村内をご案内することも可能です。
ご希望の場合は事前にお知らせください。

STEP 4 : 交渉

不動産会社を介して契約のための交渉や書類の作成を行います。

STEP 5 : 契約、引き渡し

交渉の結果、契約が成立した場合は、残置物の取扱いなどを事前に確認した上で、引き渡しとなります。

STEP 6 : 仲介手数料支払い

所定の仲介手数料を事業者にお支払いください。
なお、仲介手数料の1/2（上限5万円）を村が補助する「空き家バンク仲介手数料補助金」制度をぜひご活用ください！

STEP 7 : 所有権移転登記

令和6年4月から、不動産の所有権移転登記が義務化されました。法務局で名義変更の手続きを行いましょう。

STEP 8 : 入居手続き

電気、ガス、水道、ケーブルテレビなど、生活を始めるにあたり必要な手続きを行います。名義変更のほか、開栓手続き等が必要な場合もあります。

※上記はあくまでイメージです。

実際には物件の状況や所有者との交渉内容等により、上記と異なる事務が発生したり、手続きの順番が前後したりする場合があります。

8. (所有者向け) 引き渡しまでに必要な手続きリスト

空き家を貸したり、売ったりするには、以下のような手続きが必要です。スムーズに引き渡すために、確認しておきましょう。

荷物・家財の整理

不要な荷物の処分や家財の整理を少しずつ進めておきましょう。特に、アルバムや賞状、高価なものなどは確実に持ち出しておきましょう。

お仏壇や神棚の供養（魂抜き、墓じまいなど）

そのままにせず、お寺や神社に相談して確実に供養するようにしましょう。

修繕が必要な箇所の確認、修繕（所有者が実施する場合）

利用者に修繕を行ってもらう場合は、あらかじめどんな修繕が必要か確認し、利用希望者に伝えておきましょう。所有者が実施する場合は「空き家活用事業補助金」（4/5補助、上限9万円）をご利用ください！

各種名義変更手続き

所有者の対応が必要になる場合があります。適切に変更がされていないと費用が発生する場合もあるため、確実に変更するようにしましょう。

固定資産税等の清算

所有者が変わっても、その年の12月31日までは元の所有者が支払う必要があります。延滞税等が発生しないよう、確実に清算しておきましょう。

※その他、状況により測量やインスペクションを行うことが望ましい場合もあります。不動産会社など、専門家に相談すると安心です。



9. (利用者向け) 居住を開始するために必要な手続きリスト

空き家を取得し、居住を開始するには様々な手続きが必要です。事前にどんな手続きが必要か確認しておきましょう。

所有権移転登記

物件を購入した場合は、法務局で所有権移転登記の手続きをしましょう。

転入届提出

役場窓口で手続きが可能です。引っ越してから14日以内に手続きをしましょう。本人確認書類、印鑑、転出証明書等が必要になります。

住所変更

運転免許証、銀行・クレジットカード、郵便物、携帯電話、様々なサービス登録などの住所変更の手続きを忘れずに行いましょう。

ライフラインの加入手続き等

(※以下は木祖村に居住する場合の一例です。)

- テレビ：ケーブルテレビへの加入により視聴可能です。
- インターネット：上記オプションサービスとして提供されています。
- 水道・下水道：役場にて開栓等の手続きが可能です。
- ガス：プロパンガス（LPガス）を利用する家がほとんどです。
名義変更や近隣市町村の事業者との契約が必要です。
- 電気：名義変更や任意の事業者との契約が必要です。

不要物の処分・住宅の改修

住宅内の不要な残置物の処分や改修が必要な場合があります。賃貸の場合、所有者とよく相談の上処分等を行うようにしましょう。村の補助制度「空き家改修事業補助金」（1/2補助、上限45万円）をぜひご活用ください！

自治会への加入・近隣への挨拶

自治会への加入は必須ではありませんが、困ったときに助けてもらえる、地域の情報が得られるなど、快適な暮らしにつながるメリットがあります。

※その他、必要に応じて保険加入やホームインスペクション等を実施していただくにより安心です。



11. 空き家の解体について

建物の老朽化が激しく、活用が見込めない場合は解体して土地を売却・賃貸する方法もあります。

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none">・解体することにより土地が売却しやすくなる・維持管理の費用と手間が削減される・売却による現金化で遺産分割が容易になる	<ul style="list-style-type: none">・解体経費が必要になる・売却額よりも解体経費の方が高額となる可能性がある・固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなる（固定資産税が上がる）・解体した土地に再建築できない場合がある

解体にかかる費用の補助制度や固定資産税の減免制度があります！

1. 木祖村空き家対策事業補助金（老朽空き家対策）

- (1) **概要** 老朽化した空き家の解体・撤去にかかる費用の一部を補助します。
- (2) **対象者** 解体する空き家の所有者
- (3) **交付条件**
 - ・居住を目的として建築され、その後人が居住しなくなった村内の建物の撤去であること。
 - ・村内施工業者により実施される空き家の撤去及びその土地の清掃等であること。
 - ・住宅建て替えのための解体工事ではないこと。
 - ・村税等に滞納がないこと。
- (4) **補助額** 空き家の解体、撤去及び処分、並びにその土地の聖地及び清掃等にかかる費用のうち、**10分の8**を補助します。上限は**50万円**です。

2. 木祖村空き家の除却に係る土地の固定資産税減免制度

- (1) **概要** 空き家を除却した場合、住宅用地特例の適用が受けられなくなるため、土地の固定資産税が最大6倍増額してしまいます。そのため村では、空き家を除却した場合、3年間は除却前の水準まで税額を減免します。
- (2) **対象者** 空き家解体後の土地所有者又は相続人の方
- (3) **減免条件**
 - ・居住を目的として建築され、その後人が居住しなくなった村内の建物を撤去した後の土地であること。
 - ・土地を営利目的で使用していないこと。
 - ・村税等に滞納がないこと。
- (4) **減免額・減免期間**

対象となる土地に係る固定資産税の額と、当該土地が住宅用地特例を受けたものとみなして算出した固定資産税の額の差額相当分を減免します。
減免の期間は、空き家を除却した年の翌年から3年間です。



必ず除却前に役場までご相談ください。

12. 空き家の活用に関する補助制度

村では、以下の補助制度を実施しています。ぜひご利用ください！

所有者向け

木祖村空き家対策事業補助金（空き家活用）

1. 概要
空き家バンクに登録されている空き家を賃貸または売却するため、家財道具の運び出しや処分、屋内外の清掃に要する費用を補助します。
(人に貸す・売るなどの目的での住宅内の片付けに対する補助です)
2. 対象者
空き家所有者
3. 交付条件
・木祖村空き家バンクに登録された建物の改修であること。
・賃貸または売却後5年以上使用可能であること。
・村税等に滞納がないこと。
4. 補助額
家財道具の運搬及び処分、屋内及び屋外の清掃に係る費用のうち、10分の8を補助します。上限は9万円です。

利用者向け

木祖村空き家対策事業補助金（空き家改修）

1. 概要
木祖村に定住する意思を持った方が新たに購入または賃借した空き家を改修するための費用の一部を補助します。
2. 対象者
定住するために、新たに空き家を賃借または購入した方
3. 交付条件
・木祖村空き家バンクに登録された建物の改修であること。
・村内施工業者により実施される改修工事であること。
・木祖村に住所を有してから5年以上定住する意思があること。
4. 補助額
台所、浴室、便所、洗面所、内装、屋根、外壁等の改修にかかる費用のうち、10分の5を補助します。上限は45万円です。

詳しい内容や申請方法については
役場総務課までお問い合わせください。



木祖村HP（空き家対策補助事業）：
https://www.vill.kiso.nagano.jp/kurashi_joho/hojokin/hojyoseido_akiya.html

