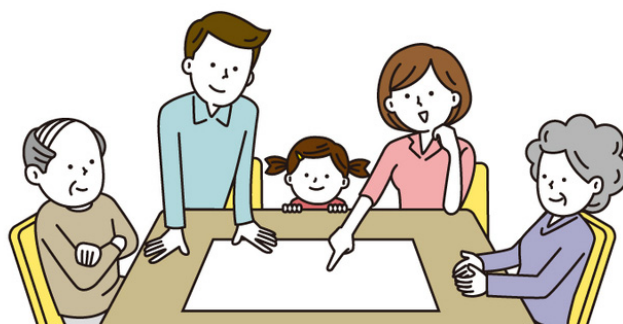




安曇野 “住まいの終活のススメ” ハンドブック

～ 空家の予防・診断・活用チェックシート ～



令和7年4月改訂

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6年12月末時点の安曇野市内で把握された空家数は1,000戸以上。そのうち、約80%は状態も良く活用の可能性があります、市場に流通し活用にいたる戸数はわずかです。

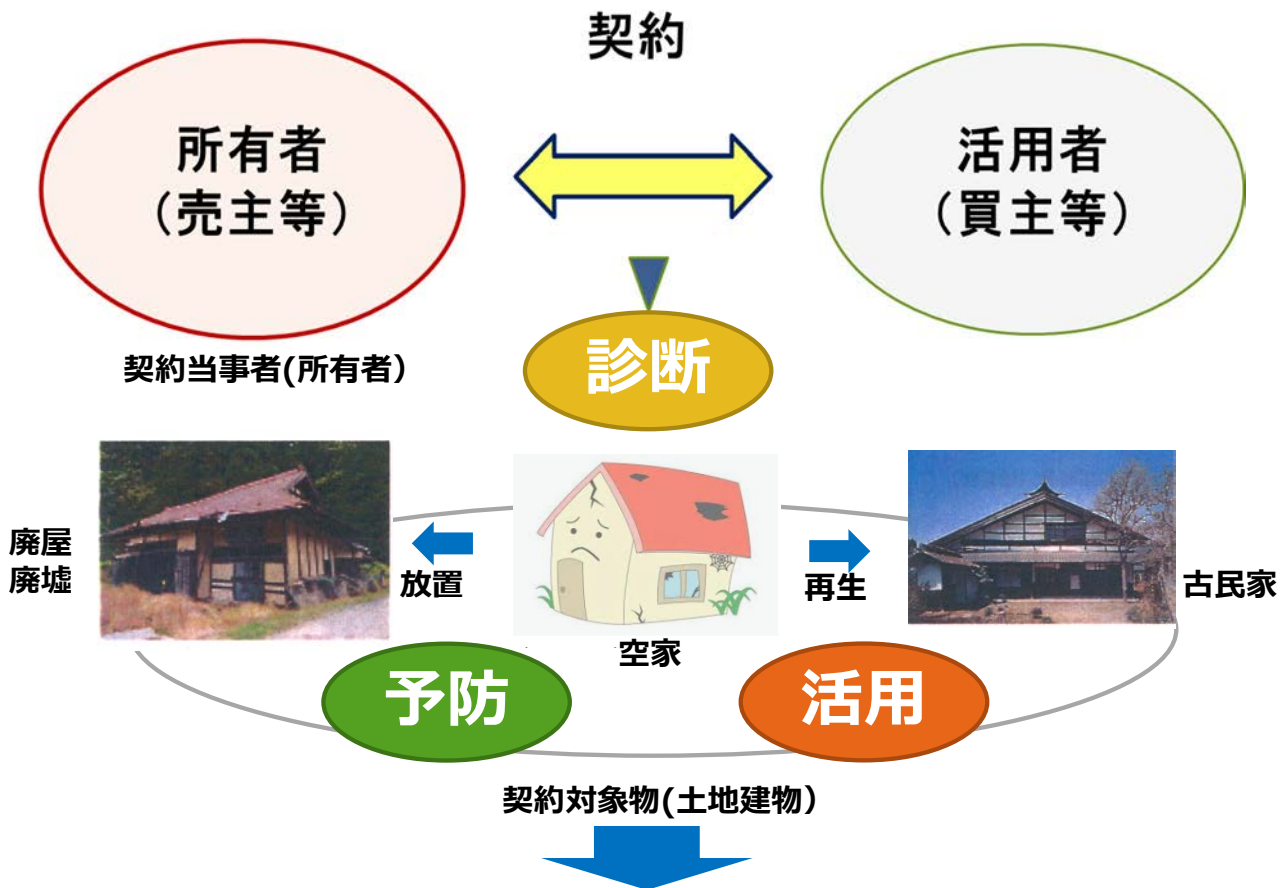
このまま放置されると、建物の劣化や庭木の繁茂により近隣の生活環境等に悪影響を及ぼし、地域コミュニティの衰退や魅力低下となってしまいます。また、国の空家法では、空家所有者に対し、空家の適正な管理に加え自治体の空家対策に協力することが義務づけられたことで、所有者の責任が一層求められることになりました。

これらの情勢を踏まえ、空家にしないための予防・活用を促進するため、令和3年度にNEX-T安曇野と協働で作成した「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～」の内容の改定を行いました。

わからないを解決できる「よくある質問」のページから、ぜひ、お試しください。

予防・診断・活用による空家対策とは？

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 p.15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 p.16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？

→ 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

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

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

Q11 空家を貸すのと売るとではどちらが良いのですか？

→ 将来家族の利用予定が無ければ売家に、予定があればリスクを考慮して貸家の選択肢もあります。

D1.2

👉 P.13~14

Q12 どのように進めればよいですか？

→ 専門家に相談し、補助制度を活用して進めましょう。

👉 P.17~18

予防

診断

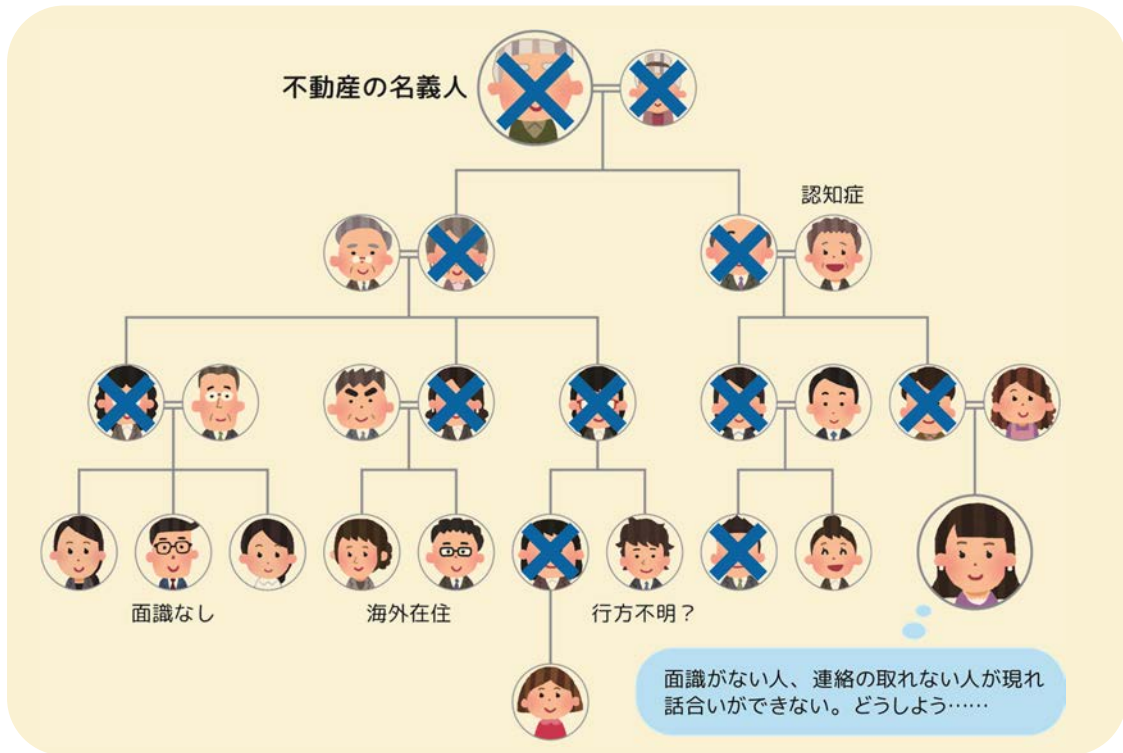
活用

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ました。

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

遺産分割の話し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。



不動産登記推進イメージキャラクター
「トウキツネ」

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。

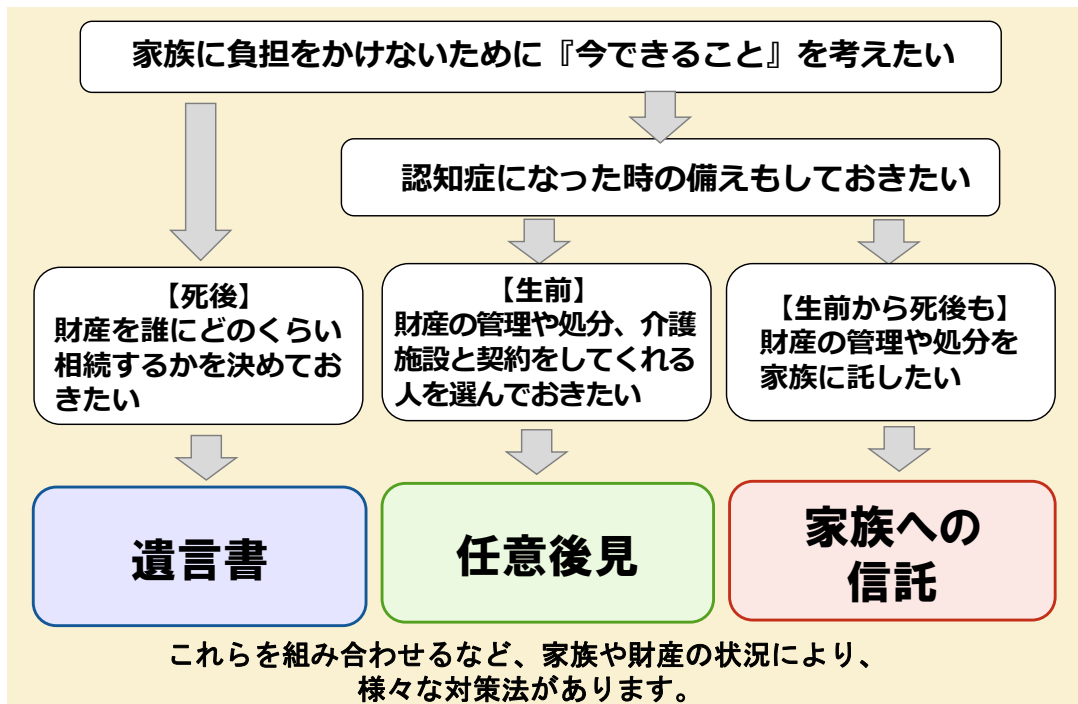


不動産を売却したいケース



所有者の認知症リスクが高い場合は事前対策を！

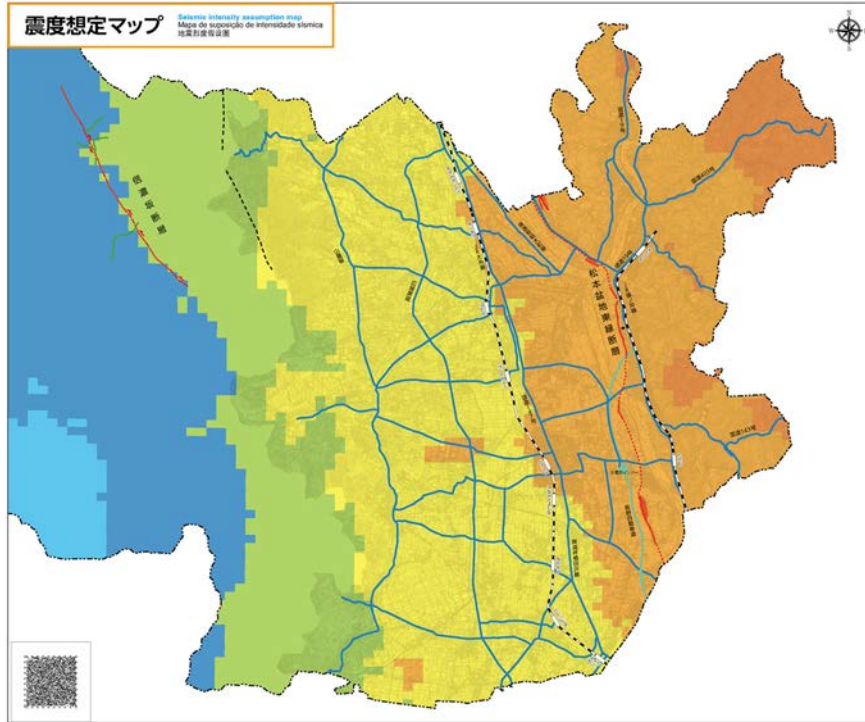
○早めに専門家に相談し、事前に対策することをおすすめします。



(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。



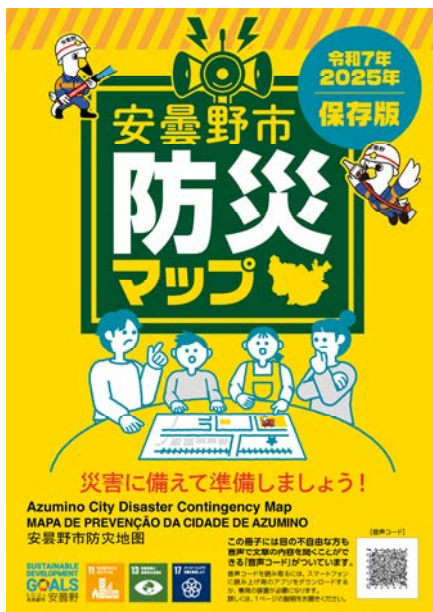
被害凡例 HAZARD LEGEND INTRODUÇÃO DE DANOS 受害凡例	
震度階級 しん ど かいきょう Seismic intensity scale Escala de intensidade 震度等級	
	しん ど 震度 7 7
	しん ど 震度 6 強 6 upper 6 graus forte
	しん ど 震度 6 弱 6 lower 6 graus fraco
	しん ど 震度 5 強 5 upper 5 graus forte
	しん ど 震度 5 弱 5 lower 5 graus fraco
	しん ど 震度 4 4

令和 7 年保存版
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。



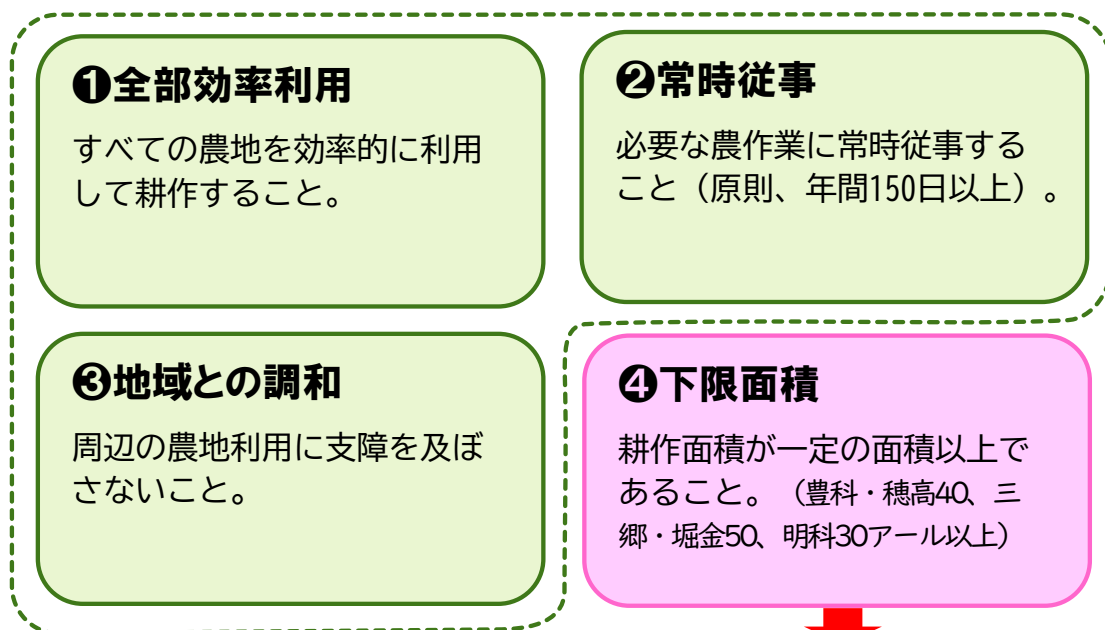
✓ 農地の売買には農地法の許可が必要です

○農地の売買等を行う場合は、転用の有無等によりケースに応じた農地法の許可が必要です。



農地法が改正されました

○令和5年4月の農地法改正により、農地取得の下限面積が撤廃され農地を売買しやすくなりました。



廃止により空き家に付随する農地も売りやすくなりました。

☑ 空家の放置はトラブル発生の根源です

○安曇野市内では、空家に関する苦情や相談件数が年々増えてきています。

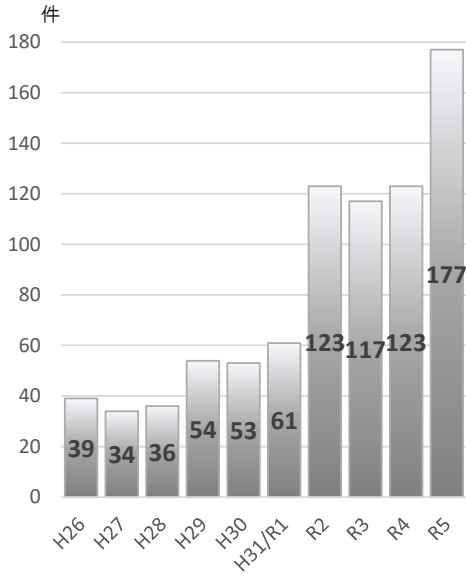


図 空家等に関する苦情・相談状況



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では空家管理をサポートします。

【管理・点検・確認のポイント】

(定期的な管理を心がけましょう)

- 建物の外観、塀などの劣化
- 室内の雨漏り、水濡れ
- 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
- たまった郵便物の整理
- 侵入の跡、盗難被害
- 害虫の発生や害獣の棲みつき
- 隣地や隣接道路への影響

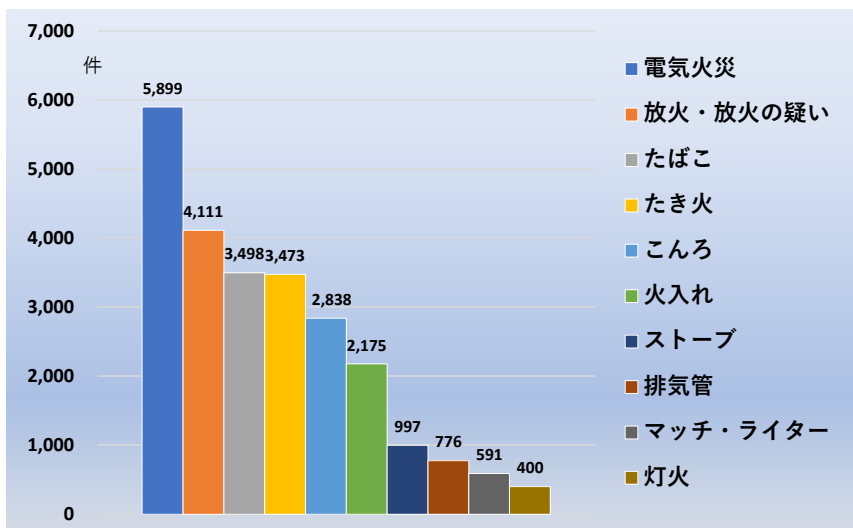


✓ 空家では火災や破損等のリスクが高まります

- 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5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割が震度6クラスの強い揺れで倒壊する可能性が高いと診断されています。

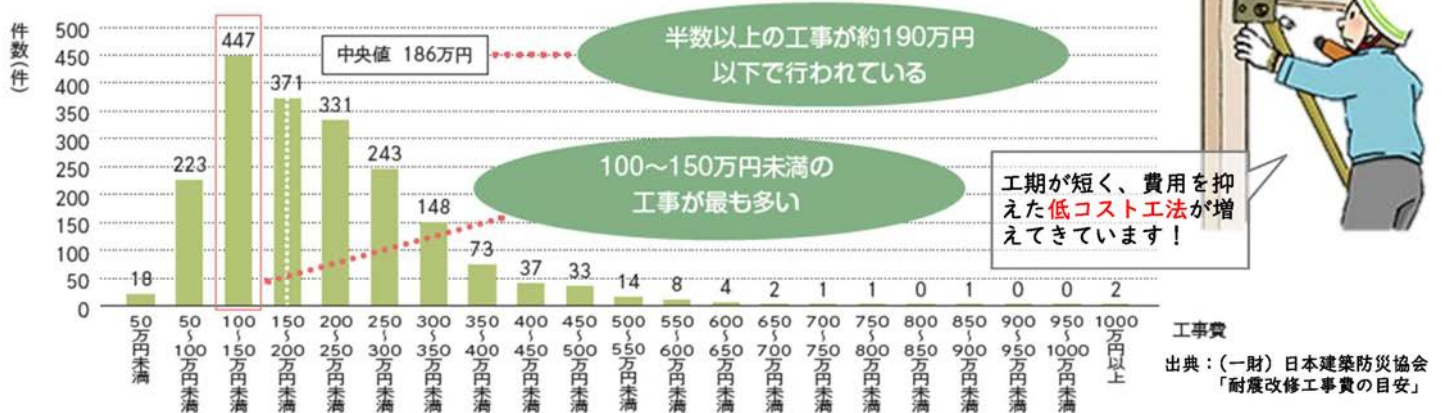
安曇野市内での診断結果



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。

耐震改修工事費（木造住宅2階建ての場合）



✓ 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。

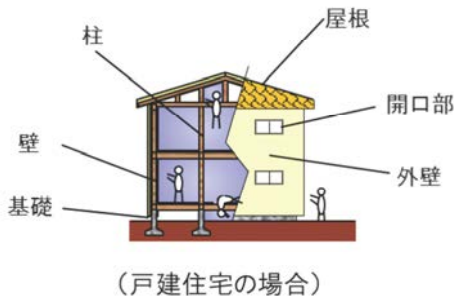
○調査内容を明らかにすることで、引渡後のトラブルを防ぐことができます。

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



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

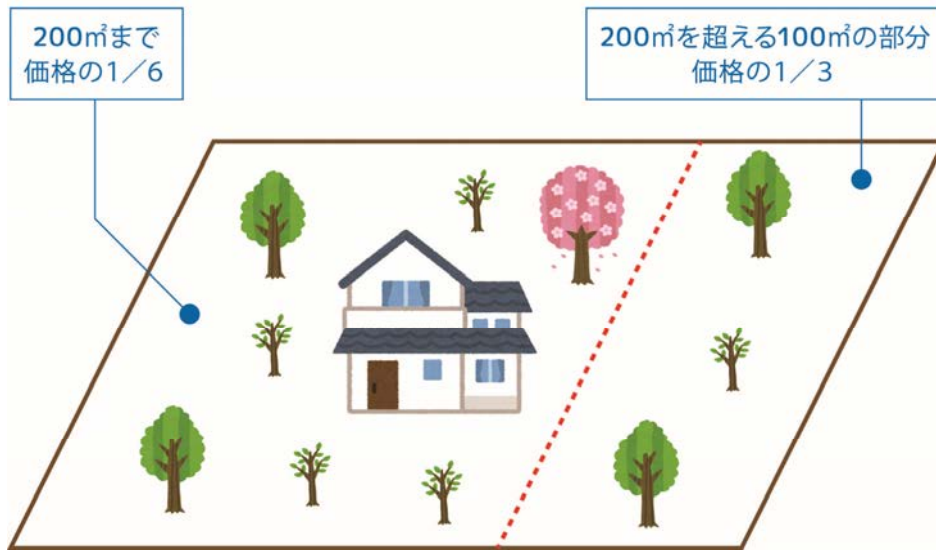
区分	検査員	重要説明事項	屋根裏床下	県補助
住宅診断	建築士等	任意	任意	対象
建物状況調査	建築士	必須	任意※	対象

※ 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

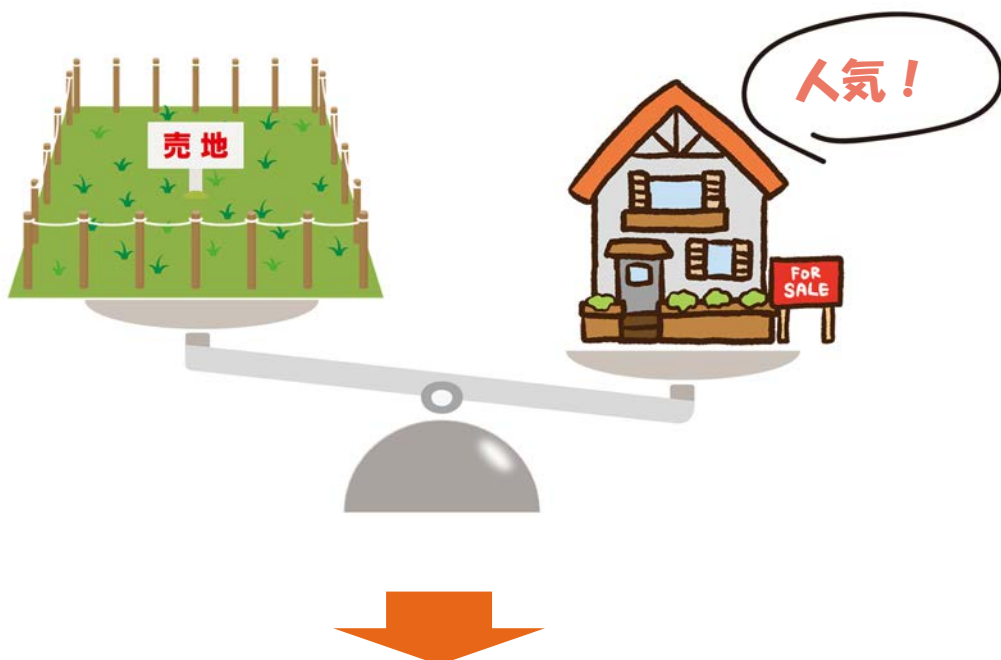
- 建物の解体には高額な費用がかかります。
- 建物を解体すると固定資産税の住宅用地の特例措置が受けられなく可能性があります。

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

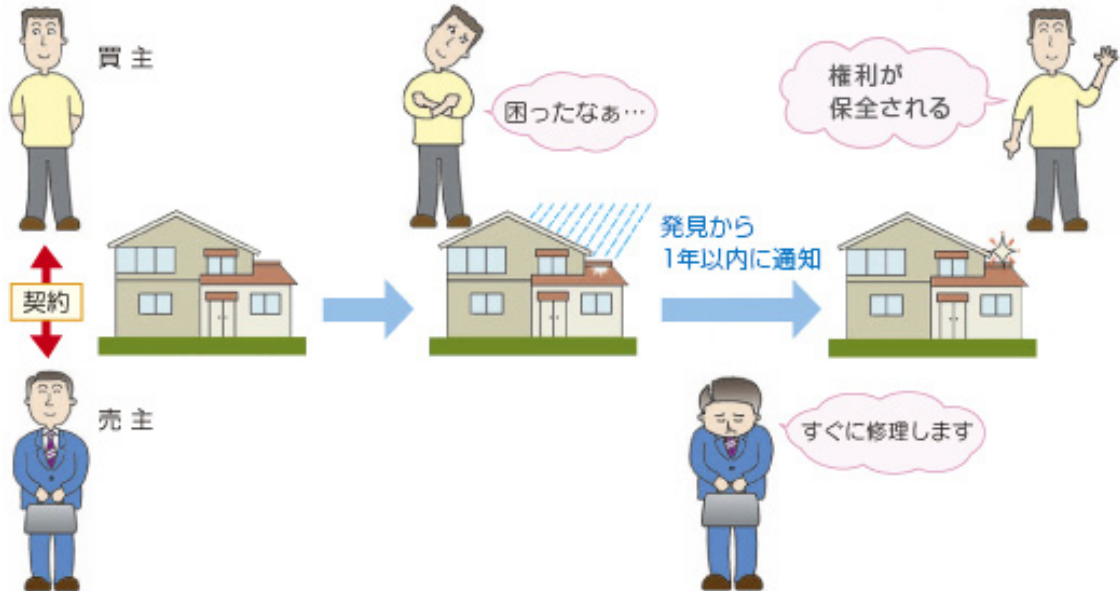
- ・借主（入居者）の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約や賃貸物件です。
- ・借主自ら改修する場合や専門業者に発注する場合など、工事の実施方法は様々です。



✓ 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。



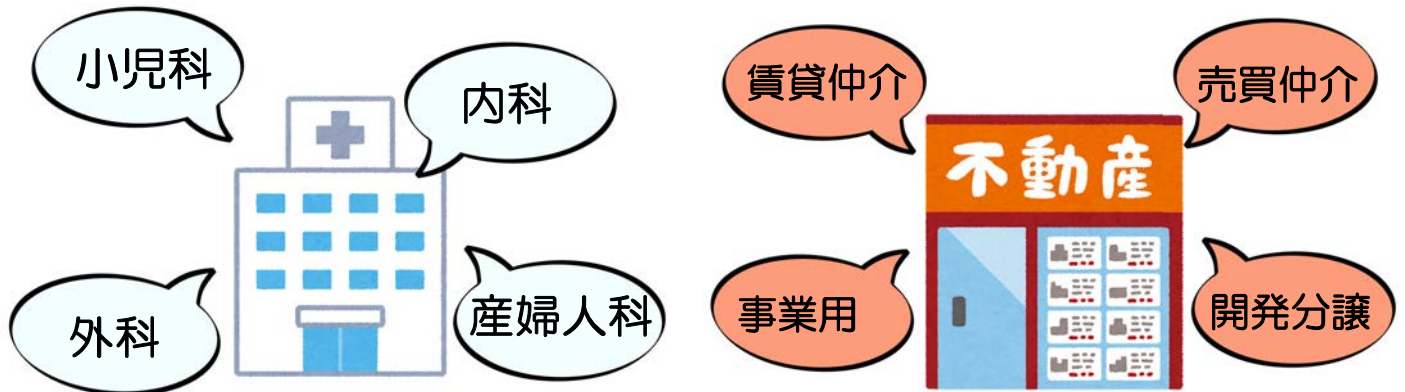
イラスト：一般財団法人住宅金融普及協会ホームページ



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

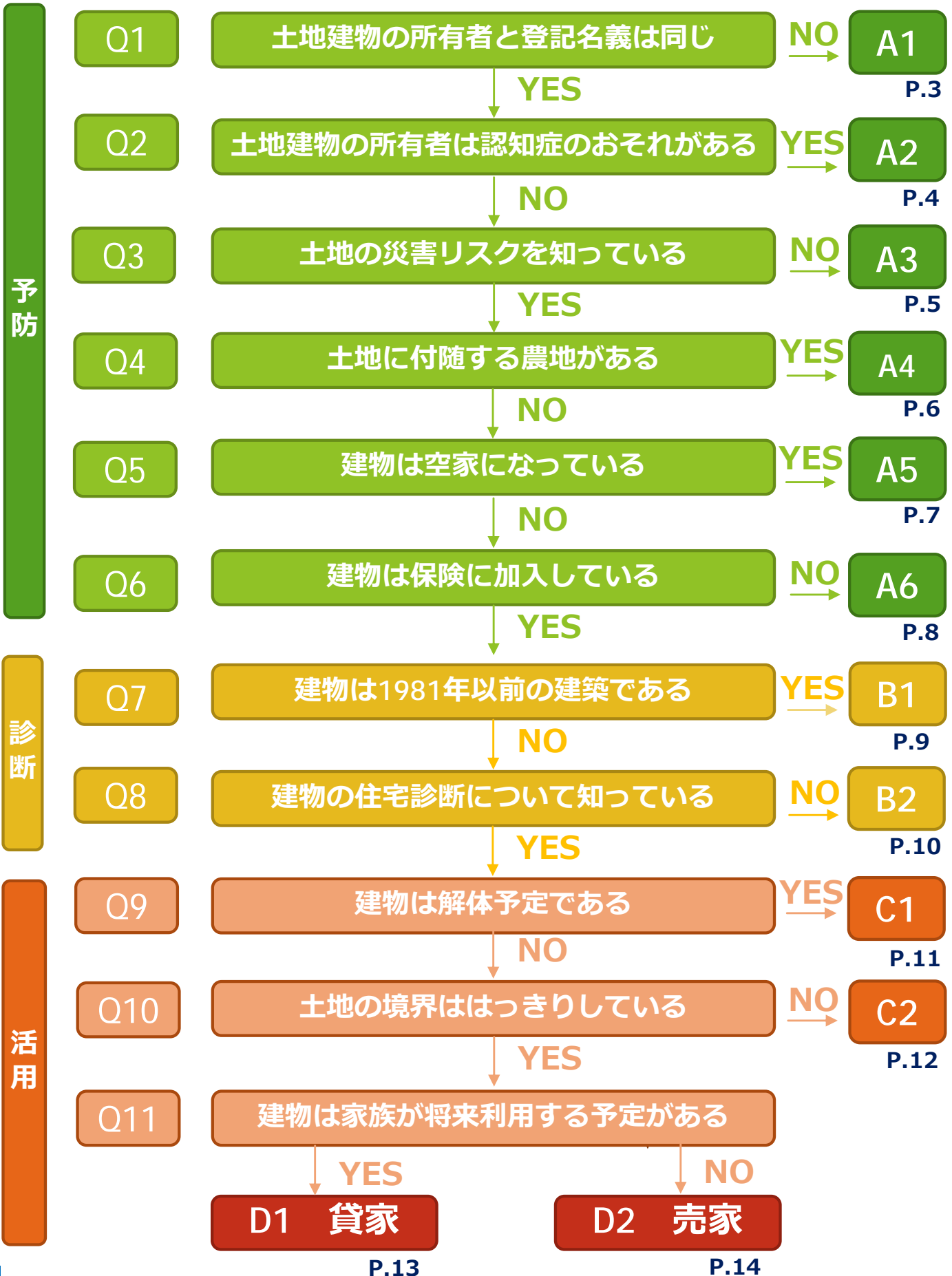
○境界確定や住宅診断で契約範囲を明確にしましょう。

○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をメモしておきましょう。

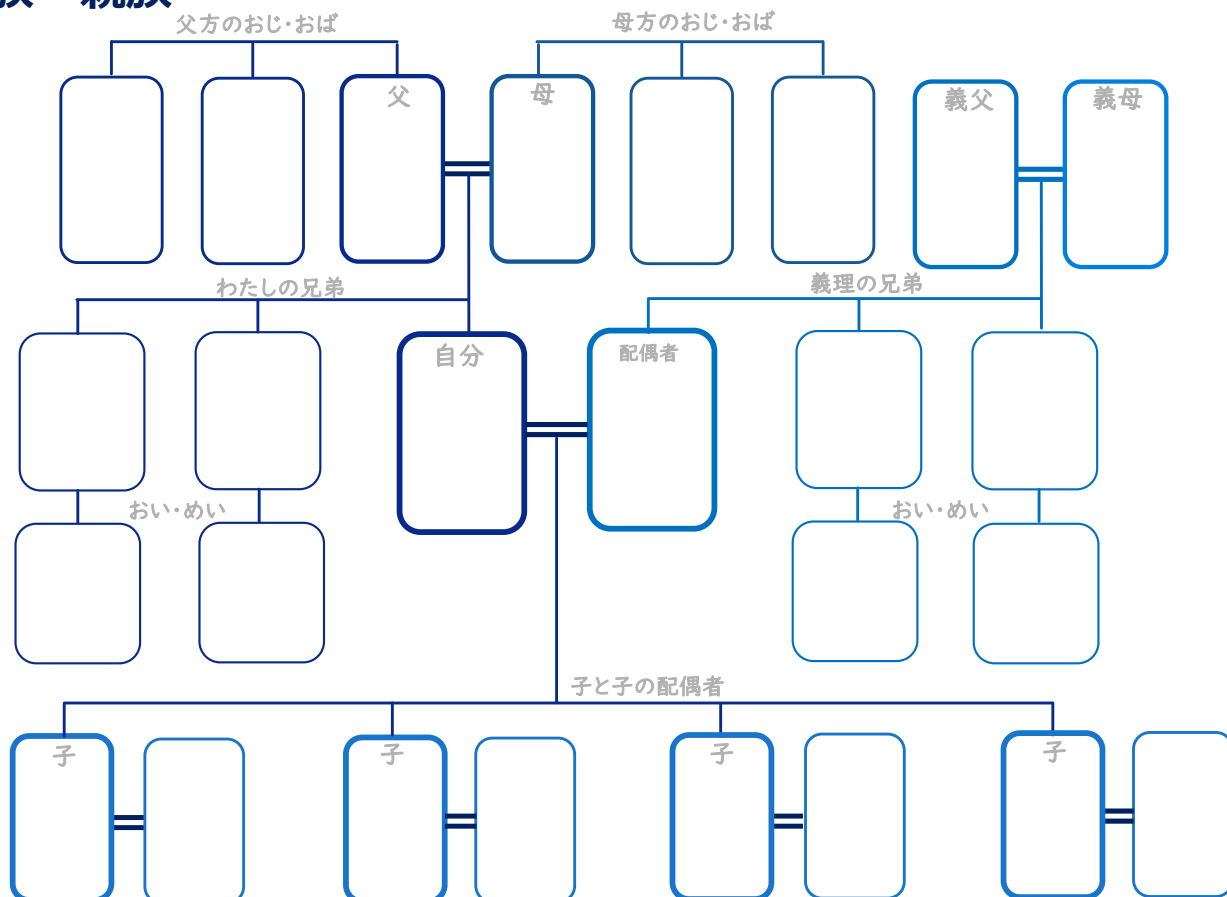
土地

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		

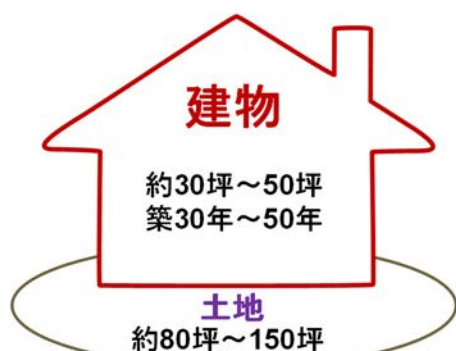
家族・親族



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	0263-31-3617
松	B2	松本建設事務所建築課	0263-40-1935
解	C1	長野県解体工事業協会	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本部	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 (内容により担当部署におつなぎします)	0263-71-2011

空き家バンクでの主な取引事例



住宅診断付で
安心して売却へ！

売主 売却額
約400万～800万

登録
特典

売主の負担を軽減する測量や
片付け費用等の支援を受ける
ことができます。




総額は新築の
半以下でお得！

買主 購入額
約1200万～2000万

買主の負担を軽減するリフォーム
や引越し費用等の支援を受ける
ことができます。

「相談？」から「解決！」までの手順 【売買ケース】

 古い空家、どうしよう？

相談（市・NEX-T安曇野）

《日時》毎月第3水曜日（予定）
午前 9時～/ 10時～/ 11時～（50分/回）
《場所》安曇野市役所本庁舎3階
《対象》市内空家の所有者・
相続する予定の方

- ・課題解決の専門家をご案内。
- ・所有者の思いを受け止め、最適な活用方法を提案。

※最新の情報は市のホームページ等でご確認下さい。



相談



【大切】ご親族で話し合い

課題解決

▼建築年が古く未登記

司法書士

登記

▼隣地との境界が不明

土地家屋調査士

境界確定

▼住宅の状態が不明

建築士

住宅診断
改修

▼室内に荷物や家財が散乱

廃棄物処分業者

清掃

行政による補助制度

表示登記・相続登記【市】

境界確定測量【市】

住宅診断【県】
耐震改修【市】
解体【市】

片付け・清掃【市】

流通に乗る条件を整える

仲介必須

空き家バンク仲介事業者との媒介契約

掲載期間2年間（成約まで）

空き家バンクに掲載

売却（売買または賃貸借契約）

※補助金活用には空き家バンクへの登録が必要です。

仲介料【市】

移住者等リフォーム【市】

引越し【市】

売買（賃貸）の手続き



購入者

リフォーム工事

引越し・定住



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。