



マチレット

2024

諏訪市  
空家等対策  
協議会

# あなたの 空き家 大丈夫ですか？



令和5年12月に

空家等対策の  
推進に関する特別措置法  
が改正されました。

いつでも第三者が侵入  
できるような空き家、  
面倒だからと**放置**  
していませんか？



放置したままだと大幅な**税額の上昇**に  
つながる可能性があります。

## 諏訪市の空き家、適切に管理していますか？

空き家を放置したままだと起こる問題・危険性、管理することで生まれる  
メリット、諏訪市での空き家の活用方法をわかりやすく紹介します！



# お家の片付けしませんか？お手伝いします！

たくさんのモノの中から「どう捨てる？」「いつやればいいのか？」を悩まれる方は少なくありません。モノの量が多過ぎる、お蔵や押入れが片付けられない方、長らく使っていない倉庫や物置を片付けて、駐車場にしたいという方も【持ち方・捨て方】を含めたお手伝いをいたします。

お客様のお話を  
じっくり  
お聞きします。

きめ細かく丁寧に  
仕分ける作業を  
大切にします！

お客様の気持ちを  
大切に、寄り添った  
お手伝い！

## お片付け サポート

一緒に仕分けをし、お片付けのお手伝いをいたします。倉庫や小屋の片付け、押入れの整理などもお任せ下さい。お片付けの一步前をサポートします。

## 解体工事

物置小屋から住宅、工場まで様々な建物に対応いたします。(各種届出・手続の代行もいたします) 施行前の近隣への挨拶まわりをはじめ、工事中の安全管理・周辺環境の公害防止に努めております。

## 不要品 の処分

お引越しやリフォームに伴う粗大ゴミや不要品、家電製品や家具、自転車等のほか、解体工事前の残物もお片付けします。

## 生前整理 遺品整理

貴重品・愛着品・不要品などの、きめ細かい仕分けをさせていただきます。お客様の気持ちに寄り添った、プライバシーに配慮した整理をいたします。(遺品整理士が在籍)

こんな事も  
お任せ  
ください！

- ・ 不要になった物置小屋、車庫を壊したい
- ・ 古くなったブロック塀を撤去したい
- ・ 部屋を広くするため、壁を一部撤去したい
- ・ 農業用のハウスを片付けたい

一緒に解決しましょう！



私たちは、事業活動、社会活動を通じて、SDGs達成に貢献します。



信州タケエイ

## 株式会社 信州タケエイ

〒392-0009 長野県諏訪市上諏訪 1749 番地 諏訪市一般廃棄物収集運搬業許可番号 (6) 環境 収集 第36号

お片付けのご相談は・・・

ゴミ ならここに

☎0120-53-7552

解体工事のご相談は・・・

Tel.0266-52-6170

会社ホームページ



★こちらをチェック!★

# 「空き家」放置していませんか？

## 空き家とは

家主の不在が常態化しており、居住やその他の使用もなされていない建物や敷地のこと。



## 空き家を放置するとこんな危険が！



壊れた窓ガラスが落ちて通行者に怪我をさせたり



放置された庭木に害虫が発生する原因になったり

不審者が侵入したりごみの違法投棄をされたり

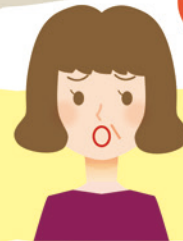


建物の傷みから倒壊の危険性もあります



## 「空家等対策の推進に関する特別措置法」には…

空家等は、個人の資産です。管理者、または所有者には、空家等を適切に管理する「責務」があると定められています。瓦や外壁が落下、崩れるなどして、他人が怪我をした場合、空家の所有者の責任となり **損害賠償** を問われる可能性があります。



# 損害賠償

## 例えばこんなことが起こる可能性が…

## 想定事故例

### 倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)

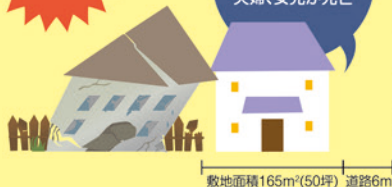
#### 試算の前提とした被害モデル

所在地……………東京都(郊外)  
敷地面積……………165m<sup>2</sup>(50坪)  
延べ床面積……………83m<sup>2</sup>(25坪)  
建築時期……………平成4年(築後20年)  
居住世帯……………世帯主40歳、年取600万円  
妻:36歳主婦 子供:8歳の女兒(小学3年生)

|       | 損害区分      | 損害額      |
|-------|-----------|----------|
| 物件損害等 | 住宅        | 900万円    |
|       | 家財        | 280万円    |
|       | 倒壊家屋の解体処分 | 320万円    |
|       | 小計①       | 1,500万円  |
| 人身損害  | 死亡逸失利益    | 11,740万円 |
|       | 慰謝料       | 7,100万円  |
|       | 葬儀費用      | 520万円    |
|       | 小計②       | 19,360万円 |
| 合計    | ①+②       | 20,860万円 |

空き家倒壊

建物が倒壊し、隣接した家屋が全壊夫婦、女兒が死亡



約2億1千万円の損害額！

敷地面積165m<sup>2</sup>(50坪) 道路6m

### 外壁材等の落下による死亡事故(想定)

#### 試算の前提とした被害モデル

死亡……………11歳の男児(小学校6年生)

|      | 損害区分   | 損害額     |
|------|--------|---------|
| 人身損害 | 死亡逸失利益 | 3,400万円 |
|      | 慰謝料    | 2,100万円 |
|      | 葬儀費用   | 130万円   |
| 合計   |        | 5,630万円 |

壁材等落下

約5千600万円の損害額！

傷んだ壁材等の落下により、11歳の男児が死亡



# 空き家の活用を考えてみませんか？

「空き家を相続したけど、どうすればいいのかわからない…」 「空き家を持っているけど何か手を付けたいの？」と空き家の悩みは尽きません。まずは自分の持っている空き家の現状を把握し、自分が何をしたいといけないのか確認しましょう。

## まずは現状を把握しましょう

### 相続登記は済んでいますか？

空き家を適切に管理・処分するためには、まず相続登記が必要です。弁護士や司法書士へ相談しましょう。

### 特定空家等の対象ではありませんか？

特定空家等に指定された場合、早急な対応が必要です。まずは不動産会社へ相談しましょう。

### 家の中は片付いていますか？

家の中にまだ家具・家財がある場合は、不用品の処分からはじめましょう。



## 建物を残して活用する

### ● 資産運用する

例) 賃貸経営、民泊事業等

- 諏訪市空き家・空き地バンク・空き家マッチングサービスへ登録する
- 不動産会社へ相談する



諏訪市では無料の相談会を開催していますのでぜひご参加ください。

### ● 売却する

- 諏訪市空き家・空き地バンク・空き家マッチングサービスへ登録する
- 不動産会社へ相談する

### ● 自分たちで住む

例) リフォーム、リノベーション、古民家再生等

- リフォームやリノベーション等を専門としている企業へ相談する

## 建物を解体して活用する

### 解体する…解体業者へ相談する



空き地になったら

### ● 資産運用する

例) 駐車場経営・アパート経営等

- 賃貸業者等へ相談する  
(無料相談会を実施している企業もあります)

### ● 売却する

- 諏訪市空き家・空き地バンクへ登録する
- 不動産会社へ相談する



## 空き家の活用方法がはっきりしていない

「所有している空き家を手放したくない…」

「将来的に住む可能性がある…」

「空き家の活用を考えているけど、すぐにはできない…」等

適切な管理  
をしましょう



家は人が住まなくなるとすぐに傷んでしまいます。空き家の管理に悩んだら、シルバー人材センター等の空き家を管理している企業や、市役所へ相談してみましょう。

空き家全般に関する  
相談窓口

諏訪市 都市計画課 ☎0266-52-4141 内線267  
〒392-8511 諏訪市高島一丁目22番30号  
■メール/tokei@city.suwa.lg.jp



# 早めの 対処が **鍵** です!

賃貸や売却も視野に入れて総合的な判断を

家にはそれぞれ思い出が残っており、なかなか整理できずに空き家のまま時間が過ぎてしまう場合がありますが、管理が行き届かない空き家は、老朽化が進み、危険な状態になる場合があります。現状を放置して事態が改善することはありません。将来も見据えて空き家をどうするか考え、早めに対処することが大切です。



## 空き家を **解体** するという選択肢も

空き家のまま放置してしまうと老朽化が進み、さらには危険な状態になり、周りのお宅や、道路などに対して危険を及ぼす場合があります。もし、第三者に被害を及ぼした場合、責任は全て所有者が負わなければならない可能性もあります。重大なトラブルに発展してしまう前に、解体工事へ踏み出すことも選択肢のひとつです。



### 空き家を解体することで

- 管理する手間がなくなる
- 倒壊や、放火、害虫等の被害により、ご近所に迷惑をかける心配がなくなる
- 駐車場などの他の利用に活用することや、売買などにより、資産を有効に活用することができる(適用条件を満たせば、売却した譲渡所得が最高3,000万円が控除される優遇措置もあります)などのメリットが考えられます。



### でも…

- 解体費用がかかる
- 住宅用地特例が解除され固定資産税額が高くなるなどの思わぬ出費になることもありますよね…。



### とはいえ放置したままだと

第三者に被害を及ぼした場合、解体費用を上回る、多額の賠償金が必要になる事があります。

また、空き家が「特定空家等」と認定された場合、どちらにしろ、住宅用地特例の対象から外れ、更地の税金と同じになる場合があります。

今後は、特定空家と同様に、管理不全空家(放置すれば特定空家になるおそれがある空き家)も、指導・勧告・固定資産税の住宅用地特例解除の対象になります。



空き家の所有者、関係者には適切な管理を行う責任があります。また、空き家は、放置していると様々なトラブルが発生する場合があります。今一度、空き家の状況を確認し、空き家をどのように活用するか、解体して活用するかなど、じっくりと考えてみましょう。



# 空き家の相 続

空き家になる理由のトップである相続は、所有者が亡くなり、子どもが相続する、ということが一般的ですが、近年は、子どもがいない家庭が増え、相続権が複雑になるケースが増えています。

## 空き家となった住宅を取得した理由

- 1位 相続した……………54.6%
- 2位 新築・建て替えた……………18.8%
- 3位 中古住宅を購入した……………14.0%

(国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査を加工して作成)

## 不動産登記の重要性

不動産登記は、土地や建物の権利を証明する重要な手段です。相続した不動産を売買するためには、相続登記を済ませておく必要があります。



### 登記未了物件 は非常に厄介

特に古い建物や住宅ローンを借り入れずに建築された建物は、登記されていないものがかなりの数存在します。登記簿に記載されている所有者の戸籍などが手に入れば良いですが、明治時代に亡くなった人などは戸籍が残っていないこともあり、相続登記をしようにも相続権を証明することが困難になり手続きが複雑になる場合もあります。

## 遺産分割協議

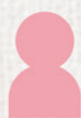
遺言が作成されておらず、相続人が複数いる場合は、相続人の間で、相続財産の分割協議を行います。法定相続権は、配偶者が半分、残り半分を子どもたちで均等に分けることとなります。相続を放棄することもできます。



遺産

50%

50%



配偶者



子

相続放棄  
可能

## 突然降ってくる相続問題

所有者に子どもがいない場合は両親や祖父母、両親も祖父母もいなければ所有者の兄弟姉妹…のように、血縁関係をたどって相続権が渡ります。さらに、相続権者が亡くなっている場合にはその子どもへと相続権が広がっていきます。場合によってはある日突然「会ったこともない親戚の空き家を相続させられる」ことさえあるのです。相続人の関係が複雑になるほど、その空き家解消は難しくなってしまいます。

## 離婚した人は要注意

昨今、離婚も珍しくなくなりましたが、離婚しても相続権は子どもにある、ということが思わぬ問題となる場合があります。養子や婚外子も同じで、戸籍上、親子関係にあれば、相続の権利がありますので、

相続人を調べる際には特に注意が必要です。

専門家に  
相談を

特に相続人の関係が複雑な場合などは、司法書士などの専門家に相談することをお勧めします。



# 空き家の悩みを ワンストップで解決します!

～こんなお悩み、ご相談下さい!～



家族の思い出がつまった空き家、壊すのちょっと待って!



Point

工務店 + 不動産店

ディーズクラフトだからこそできる“ワンストップ!”

相続したけど放置したままになってしまっている空き家。リノベーションしてセカンドハウスとして活用するか売却するか?もしくは、賃貸経営で家賃収入の可能性もあるのかも…と様々な選択肢が並びます。そんな悩みにワンストップでお応えするのがリフォーム・注文住宅・不動産業を手掛ける“工務店ディーズクラフト”です! ワンストップで皆様の空き家の悩みを解決します!

こんなことも  
できます!

お持ちの空き家が  
生まれ変わります!

例えば…  
・解体して駐車場へ  
・リノベーションして、賃貸物件やセカンドハウスとして

専門知識を持った  
スタッフが対応します!

弊社所属の建築士や宅地建物取引士の資格を持ったスタッフが、専門的な眼で見てアドバイスします。

各種補助金の  
申請もお任せ下さい!

各自治体の補助金をご紹介させていただき、面倒な申請等の手続きも弊社で行なうことが可能です!

地元で愛されて20年以上! 諏訪の会社です!



株式会社ディーズクラフト

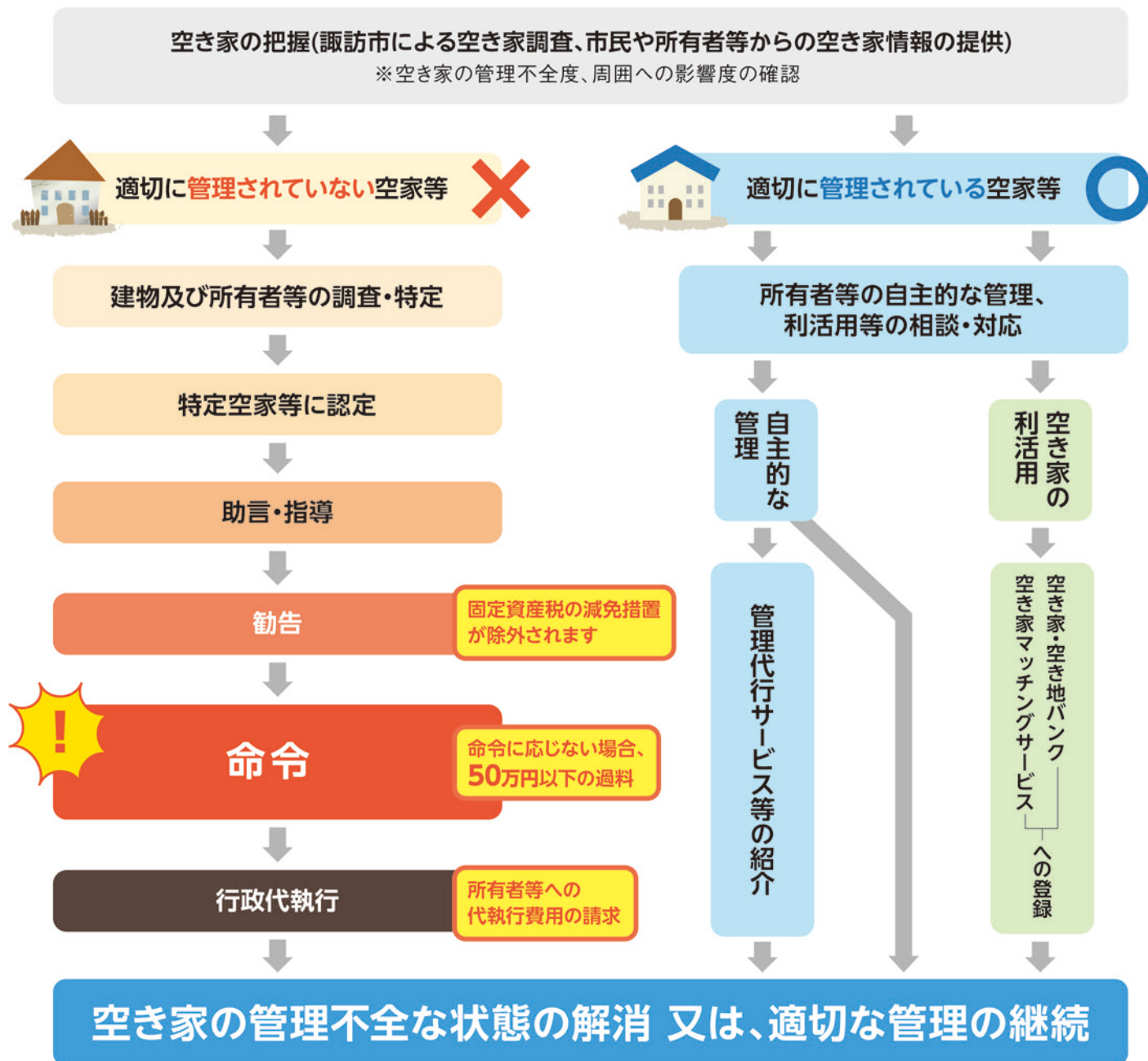
0266-78-6621

所在地 〒392-0015 長野県諏訪市大字中洲3188-1  
Web <https://www.ds-craft.co.jp>  
Mail [info@ds-craft.co.jp](mailto:info@ds-craft.co.jp)



# 諏訪市の空き家対策概要

諏訪市では空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づき下記の方法で空き家解消への取り組みを進めています。



**！ 指導や警告を受ける前に自主的に適切な管理をお願いします。**

特定空き家と同様に、管理不全空き家(放置すれば特定空き家になるおそれがある空き家)も、指導・警告・固定資産税の住宅用地特例解除の対象になります。

- 諏訪市では、諏訪市シルバー人材センターと空き家の適切な管理に関する協定を締結しています。
- 諏訪市シルバー人材センターでは、右記のような空き家の管理業務を行っています。

- 空き家の見回り
- 植木の剪定、草刈り
- 所有者の要望による業務

**お問い合わせ** 諏訪市シルバー人材センター ☎0266-57-1388



**解体工事 (全体・一部)・家丸ごと片付・粗大ゴミ片付・庭木の撤去・伐採作業  
アスベスト建材相談・他関連作業**

一般廃棄物の処分等は、系列会社「ああ便利」が行います。

# 解体工事

**見積り無料**

私達は解体、撤去などのプロです。お気軽にご相談を



詳しくは  
ホームページで

エムズカンパニー

長野県岡谷市川岸東5丁目9-5

TEL 0266-22-8679 FAX 0266-78-8674

<https://mscompany.com/>

困ってる貴方の助っ人

# 街の便利屋さん

一般廃棄物収集運搬許可番号 2002100554

害虫・害獣駆除 (すずめ蜂)

草刈り・除草シート

雪かきなど 各種お手伝い

その他各種お手伝いをさせていただきます。  
お気軽にご相談ください。

**見積り無料**

**ああ便利**

長野県岡谷市川岸東5丁目9-5

電話番号：0266-23-8612

携帯電話：090-7190-5416

<https://aabenri.mscompany.com/>



詳しくは  
ホームページで



# 空き家・空き地の活用を支援します

## 空き家マッチングサービス(令和4年～)



少子高齢化や人口減少などにより諏訪市でも増え続けている**空き家**。  
いろいろな理由で使われなくなった建物。そんな建物を**使ってほしい**と想う人。  
そんな建物を**使いたい**と想う人。空き家が生まれ変わり、街が変わる姿を見るために  
諏訪市ができること…それは**“想いをつなぐこと”**…はじめてみます。



「空き家を使ってほしい人」と「空き家を使いたい人」の情報を集めて市ホームページで公開し条件や想いが一致する人同士をつなぎます。エントリーしてみませんか？詳しくは都市計画課建築住宅係にお問い合わせください。

## 諏訪市空き家・空き地バンク



空き家・空き地の有効活用や移住・定住支援を目的に「諏訪市空き家・空き地バンク」を開設しています。  
売りたい・貸したいと希望する所有者から寄せられた物件情報を空き家・空き地を利用したい人へ提供します。  
バンクへの物件登録は無料、補助金もご利用いただけますのでぜひ登録ください。  
また、毎月1回、空き家や空き地の売却・賃貸を考えている人向けの相談会を開催しています。併せてご活用ください。

### 移住促進空き家バンク 活用補助金

(バンク登録のある空き家が対象)

**#仲介手数料補助金** 移住者と売買・賃貸借契約が成立した場合の  
仲介手数料の1/2以内の額を補助(上限5万円)

**#家財処分補助金** 家財処分に係る経費の1/2以内の額を補助(上限10万円)  
※家電4品目の処分費を除く

### 空き家・空き地バンク及び マッチングサービス登録物件 リフォーム補助金

(バンク登録・マッチングサービス登録物件)

リフォームに係る経費の1/2以内の額を補助(上限50万円)  
※補助金申請時点で世帯員に18歳未満の方がいる場合は、  
人数にかかわらず10万円を加算



### 空き家・空き地バンク、移住促進に関するお問い合わせ

諏訪市 企画部 地域戦略・男女共同参画課 地域戦略係 ☎0266-52-4141 内線285 ■メール/senryaku@city.suwa.lg.jp

## 諏訪市空家跡地活用支援事業補助金



### 空き家の解体に関わる 補助金

空き家を解体した跡地活用をお考えの方 ⇒ 例:土地の売却・駐車場利用など  
解体費用等の1/10もしくは解体による固定資産税の増額相当分の2倍に3万円を  
加えた額を補助(上限20万円)

### 空き家全般に関するお問い合わせ

諏訪市 建設部 都市計画課 建築住宅係 ☎0266-52-4141 内線267 ■メール/tokei@city.suwa.lg.jp



マチレット

マチレットは、自治体から市民へ専門性が高い情報をよりわかりやすく確実に伝える、地域に寄り添う“マチのブックレット”です。

2024年7月発行 発行:諏訪市空家等対策協議会

編集・デザイン:株式会社ジチタイアド

当冊子の著作権を侵害する行為(SNSやHPへの無断転載、デザインや文言の流用、複製物の商用利用等)は法律で禁じられています。

わたしたちが不動産の

# 無料相談・査定 します！



空き家を  
使えるうちに  
売却したい…



固定資産税が  
高いので  
売却したい…



空き家を  
相続したけど  
使い道が…



一般廃棄物の収集・運搬は、  
自治体の法令等を守って行なっております。

## 空き家の片付け 遺品整理の お手伝いします！

こんなお悩み  
ありませんか？

空き家の片付けや、遺品整理の  
量が多くて自分では整理できない

遠方に住んでいるため  
作業ができない

お見積りは無料です、安心してご依頼ください。

### そんな空き家をお持ちの方は ぜひ解体前にご相談下さい！



まずはお気軽に  
お問合せください！

## ☎ 0266-54-6003

空き家・空き地バンク活用相談会 参加業者

### エコシステム株式会社

〒392-0009 長野県諏訪市杉菜池1762-2 宅地建物取引業 長野県知事(4)4963号

古物商許可証 長野県公安委員会 第481202300006号

## ☎ 0266-54-6003

メールアドレス: info@eco-sys.co.jp





# お持ちの空き家の解体は、 信濃環境整備にお任せください!



当社では、解体工事にとどまらず、さまざまな事業を行っています。個人の方も企業の方も、当社でお力になれることがあればお気軽にご連絡ください。

## 解体工事

家屋解体はもちろん、ビルや焼却炉などの**大型物件解体**もお任せください。騒音や振動、粉塵対策など**周辺環境への配慮**も欠かさず、廃材の再資源化を徹底した地球環境に優しい解体工事を行っております。

## アスベスト除去

健康に悪影響を及ぼすと言われるアスベスト。当社では、**吹付アスベスト**や**アスベスト含有建材の除去**等、各現場に応じた万全の対策を施し、発生した廃棄物の**管理・処分まで責任をもって施工**いたします。

## RC碎石の販売

当社では、建物解体時に発生したコンクリートを**RC碎石に加工し、販売**を行っています。企業の方のみならず、個人の方にも販売可能。**駐車場の地ならし等**にお使いただけます。

## 不用品回収

空き家のみでなく、**お片付けや、お引越しの際**に出た不用品のお引き取りも行っております。近隣への**出張回収**も可能です。料金などの詳細はお問合せください。

株式会社 **信濃環境整備** 

〒391-0012 長野県茅野市金沢下原山2939-233  
FAX 0266-79-6343

**0266-79-6344**

営業時間 8:00~17:00 / 定休日 土・日・祝日



当社HP

産業廃棄物

長野県産業廃棄物収集運搬業許可: 2012001451  
長野県産業廃棄物処分業許可: 2022001451

一般廃棄物

諏訪市(6)環境 収運 第15号  
茅野市、岡谷市、下諏訪町、富士見町、原村