

保存版

あなたの空き家 活用しませんか？



長南町空き家利活用ガイド

千葉県長南町
令和5年4月



空き家を利用しませんか？

長南町で増え続ける空き家。

町内への移住者には町にある空き家を活用し、都会から移住し、田舎暮らしを楽しむIターンや二拠点居住の方、ビジネスの場として活用する方が増えています。

特に長南町に数多くある古民家（※）は、現代では入手困難な木材が使われており、手を入れながら、さらに50年、100年と住み続けられます。

現在、空き家を所有していなくても、誰もが様々な理由で空き家の所有者になる可能性が十分にあります。適切な管理が行われない空き家は、防災、防犯、衛生、景観など様々な面で地域に大きな影響を及ぼします。さらに、空き家所有者の経済を圧迫するとともに、損害賠償などのリスクを高めます。

町の空き家バンクでは、移住者が地域に溶け込み、地域住民と一体になり、地域貢献（活動）できるよう様々な支援を行っています。

ぜひ、この機会に空き家の利活用を検討してみませんか？

※全国古民家再生協会（東京都）では、一般的に「築50年以上の木造軸組み工法の住宅」を「古民家」としている。「建築基準法」が施行された1950年（昭和25年）以前の建物と基準年を固定することも国土交通省との議論の中で進められている。

INDEX

- ・ 空き家を放置するとどうなる？…………… 2
- ・ 住まいの引き継ぎ方を考える …………… 3
- ・ 空き家の利活用を考える …………… 4
- ・ 長南町空き家情報バンク制度 …………… 5
- ・ その他町の支援制度 …………… 6
- ・ 空き家に関するQ&A …………… 7
- ・ 空き家に関する相談窓口 …………… 8

発行：長南町企画財政課

空き家を**放置**するとどうなる？

所有者が亡くなったり、転居等により人が住まなくなった家は急速に老朽化が進みます。空き家を放置し続けると、様々な問題が発生します。

倒壊・破損

壊れた屋根や外壁が崩れ落ちる。倒壊の危険性も高まる。

不審者の侵入

壊れたドアや割れた窓ガラスなどから不審者が侵入。治安悪化につながる。

動物の侵入

建材が傷んだり、電気の配線を傷め火災に発展する恐れがある。



資産価値の減少

築年数が経過するごとに評価額が下がる。一方で管理修繕費用は上がり続ける。

樹木・雑草の繁茂

伸び放題の樹木や雑草が道路や他人の敷地にはみ出す。景観や見通しが悪くなる。

ゴミの放置・放火

ゴミが投棄され、景観の悪化や悪臭問題、さらに放火の危険性も高まる。

特定空き家等

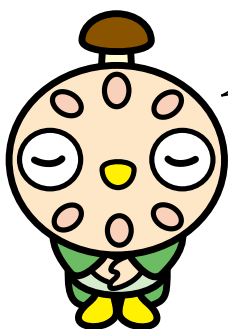
「空き家対策の推進に関する特別措置法」により、放置すると著しく危険、または衛生上有害となる恐れのある空き家が「特定空き家等」と規定されました。

「特定空き家等」にならないために

- 施錠・点検
建物や門扉に鍵をかけ、定期的に建物や敷地の様子を確認しましょう。
- 周辺管理
敷地内の草刈りや、樹木の剪定、ゴミ拾いを行いましょう。
- 通気・換気
定期的に家の中に風を通しましょう。その際に雨漏りしていないかなど、部屋の中の状態を点検しましょう。

ポイント

賠償問題に発展することもある！



空き家をきちんと管理せずに損害や事故の原因になると、賠償しなければならないこともあるので気をつけましょう！

外壁材等の落下による死亡事故の損害額の試算

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

公益財団法人日本住宅総合センターの試算より



住まいの引き継ぎ方を考える

一番大切なことは「空き家」にしない予防策です。
困ってしまう前に、親族で話し合う機会を作りましょう。

STEP 1 現在の登記を確認しましょう

相続登記がされず、前所有者の名義のままのことがあります。
登記が現在の所有者になっているかを確認し、現状と異なる場合は将来のトラブルを防ぐために、必要な手続きを済ませておきましょう。

STEP 2 生前に相続対策について話し合しましょう

残された家族が相続で悩んだり争いにならないよう、相続の問題に対して生前の対策をとっておきましょう。

生前の対策としては、親族間で話し合いの場をもち、遺言書の作成や生前贈与などの方法を検討することが挙げられます。

年末年始、お盆やお彼岸など家族や親族が集まる時に話し合ってみませんか。



STEP 3 専門家に相談しましょう

相続に関しては、名義変更・税・相続人間で争いなど様々な問題があります。それぞれの状況に合わせて弁護士、司法書士、税理士等、専門家に相談しましょう。



各種相談・連絡先は P8 の問合せ先まで

令和6年4月1日より相続登記が義務化

近年、不動産（土地・建物）をお持ちの方が亡くなっても相続登記がされないケースが数多く存在しており社会問題化しています。そのため、令和6年4月1日からこれまで任意であった相続登記が義務化されます。

相続登記の申請義務についてのルール

A 基本的なルール

相続（遺言も含む）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こととされました。

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、遺産分割協議が成立した日から3年以内に、その内容を踏まえた登記をしなければならないこととされました。



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となります。

※法務省ホームページから抜粋。詳細は法務省ホームページをご覧ください。



空き家の利活用を考える

空き家を定期的に管理して劣化を防ぎ、資産価値を維持することで、将来、所有者自身が住むことはもちろん、賃貸や売買でほかの人に提供する方法もあります。

活用する

間取りの変更や改修工事の必要性等の検討が必要な場合があります。そのような相談は、建築家や工務店にすることが良いでしょう。また、町では住宅リフォームを行う方に対して、その経費の一部を補助しています（P6）。



賃貸・売却する

空き家を賃貸又は売却し、活用する方法があります。不動産業者又は町の空き家バンクに相談してみましょう。売買の場合、現在の名義人に登記が完了していることが前提です。



解体する

解体工事を請負うには、建築業許可や解体工事業の登録が必要です。許可又は登録を受けているかどうかの確認は、下記で調べることができます。なお、解体後は、法務局へ滅失登記の手続きを行ってください。



→建設業許可業者検索



→解体工事業者一覧

各種相談・連絡先は P8 の問合せ先まで

ご存じですか？DIY型賃貸借のこと

リフォームは借りた人にお任せする方法もあります。所有している空き家の状態が悪く、手を入れないと貸し出せない・・・と言う場合は、改修を借主にお任せし、その分家賃を安くすれば、どちらにもメリットのある契約になります。その際には、どこまで変更していいのか、また退去時にどこまで現状回復させる必要があるのかを明確にしておきましょう。

※国土交通省のホームページに、DIY型賃貸借に関する契約書式例とガイドブックについて掲載されています。



詳しくはこちら

長南町空き家情報バンク制度

空き家情報バンク制度とは？



価値観やライフスタイルの多様化から「田舎暮らし」や「自然志向」が注目されています。一方で農村地域は、高齢化や後継者不足などで空き家や荒れた農地が増えています。

町では、空き家の利用を考えている人に空き家情報を提供する「空き家情報バンク」制度を行っています。空き家情報バンクは、「田舎暮らしを考えている人」や「事業を考えている人」と「場を提供しようと考えている人」との出会いを支援する事業です。



空き家バンク登録促進事業補助金



町では空き家バンク登録物件の契約が成立した場合に、対象費用の一部を補助しています。

区分	事業名	売買の場合	賃貸の場合	基本額
持ち主	家財道具等片づけ事業	50万円 (上限)	50万円 (上限)	補助対象経費 の2/3
買主借主	利用登録者 応援事業	10万円 (上限)	10万円 (上限)	補助対象経費 の1/3

■家財道具等片づけ事業

空き家に残存する家財道具等に係る処分、除去費用

【具体例】

- ・家財の収集から運搬、処分までの業者委託処分費
- ・ハウスクリーニング代・リフォーム代

■利用登録応援事業

空き家の売買・賃貸借契約に係る費用等

【具体例】

- ・売買契約、賃貸借契約に係る手数料等不動産取引業に対する報酬

空き家バンク・よくある質問

Q. 賃貸契約又は売買契約はどのように進めたらよいですか？

- A. 空き家所有者と利用希望者の双方による話し合いで決めていただきます。相対契約、不動産業者を通じた契約などの方法があります。

Q. 町の空き家バンクと民間の不動産業者との違いは何ですか？

- A. 町の空き家バンクでは双方の要望に応じたマッチングは行いますが、不動産の仲介ができません。空き家利用希望者には、面談の上、地域活動への参加や、近所に迷惑をかけることなど地域に溶け込んで生活してもらうためのアドバイスを行っています。

Q. 空き家だけでなく、付随する田畑や山の賃貸、売買の相談もできるのでしょうか。

- A. 相談できます。「農業や里山の活用に興味がある」という人もいて、田畑や山があることが魅力になることもあります。ただし、田畑の売買や賃貸については、条件があるので、町の農業委員会に確認しましょう。

その他町の支援制度

若者定住及び三世帯同居促進事業



長南町で住宅を取得した45歳以下の方（夫婦の場合は、どちらかが45歳以下）に対して、住宅取得奨励金を交付します。

※新築住宅については保存登記から、中古住宅については所有権移転登記から1年以内に申請。単身者も交付対象。

●奨励金の上限額

新築住宅、中古住宅が対象で、町内建設事業者利用で50万円の加算や同居する18歳未満の子ども一人につき10万円、同居する親がいる場合一人につき10万円等の加算があり、最大200万円まで。

住宅リフォーム工事の補助事業



生活環境向上と定住促進のため、住宅リフォーム補助金を交付しています。申請は長南町に住民登録のある方で、工事着工前の受付となります。既に行われた工事については補助対象外です。

●補助金の上限額

20万円以上のリフォーム工事で、補助対象工事に要した金額の10%に相当する額（最大20万円まで）。

空き家情報バンク制度、その他町の支援制度の詳細は P8 の問合せ先まで

空き家に関するQ&A

Q 相続や登記の手続きをしていないと、貸したり、売ったりすることはできないのでしょうか。

A 相続の手続きが行われていなくても空き家を貸すことはできます。ただし、相続登記が行われていないと売ることはできません。また、貸す場合でも相続登記などの権利手続きを済ませておくことで、トラブルを未然に防ぐことにつながります。

Q 近年話題になっている「エンディングノート」と「遺言書」の違いやメリット・デメリットは？

A 「エンディングノート」と「遺言書」の明確な違いは、法的効力の有無です。エンディングノートは遺言を補完する役割もありますが、法的効果がないものなので、家族や親族同士で理解を深めておく必要があります。

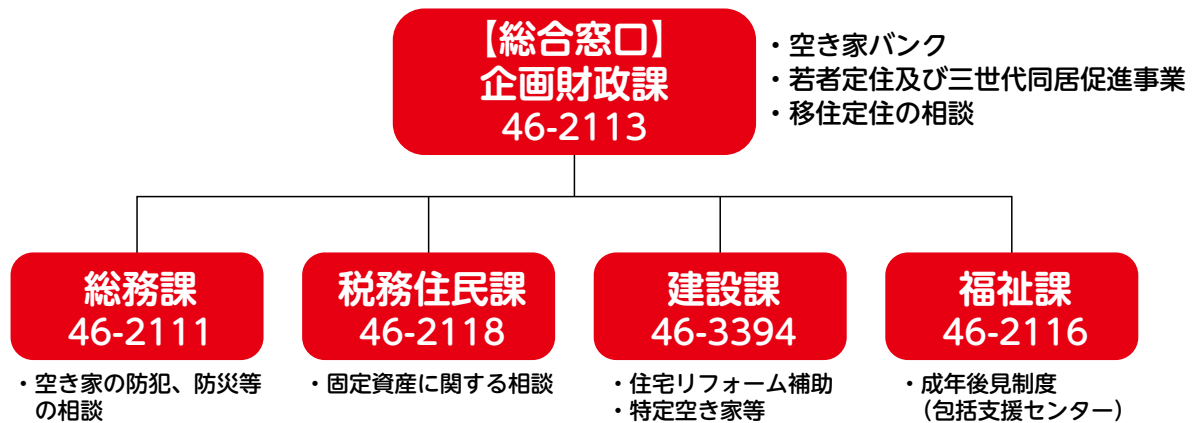
	エンディングノート	遺言書
法的効力	なし	あり
記載条件	条件なし (自由に記載してOK)	記載条件を満たす 必要あり
作成依頼費用	安い	高くなる場合がある
閲覧・開封の タイミング	いつでも閲覧する ことができる	すぐに開封できない (公正証書遺言以外の遺言書 は家庭裁判所の検認が必要)

Q 仏壇や神棚の処分はどうしたらいいのでしょうか。

A 仏壇等の処分については、地域や宗派等で様々な方法があります。閉眼法要等、色々な手続きがあるので、まずは菩提寺・神社等に相談してみると良いでしょう。

長南町の空き家に関する相談窓口

今後、空き家の総数はますます増加することが予想されます。これに伴って住民からの相談や問い合わせ等の件数も増加が予想され、これらの対応については、窓口を一本化し、以下の体制で情報の共有・一元管理を進めています。



※広報ちょうなんにて、千葉県行政書士会 長夷支部による「行政書士電話相談会」の日程をお知らせしています。相続全般に関すること、遺言に関すること、農地法手続きに関する事が相談できます。

関係団体における空き家に関する相談窓口

内容	関係団体名	連絡先	受付日時
相続登記などの不動産登記の申請に関する事	千葉地方法務局 茂原支局	0475-24-2188	平日 8時30分～17時15分
不動産に関する相談全般	(一社)千葉県宅地 建物取引業協会	043-241-6697	火・金曜日 10時～15時
宅地建物の取引に関わる 相談(予約制)	(公社)全日本不動産 協会千葉県本部	043-202-7511	第2月曜日及び月末の月曜日 (年末は要確認) 10時～12時、13時～16時
空き家の相続、登記に関 すること (面談相談の予約)	千葉司法書士会	043-204-8333	平日 9時～17時
空き家の相続、登記に関 すること (電話相談)	千葉司法書士会	0120-971-438 (県内のみから繋がります)	月・水曜日14時～17時 土曜日10時～12時、13時～15時