

保存版

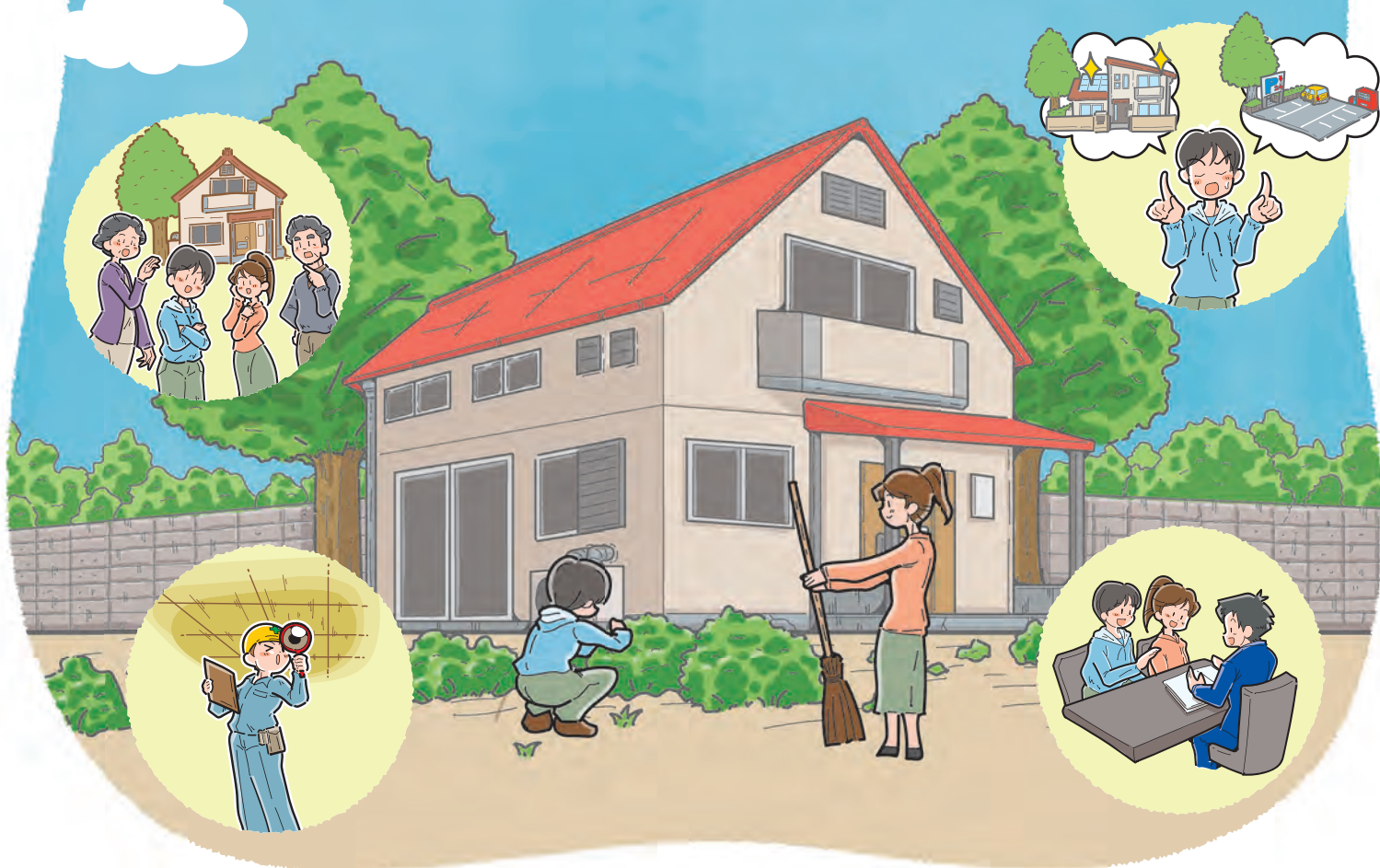
佐久市 空き家の手引き

空き家を適切に管理して
3つのあんしんを手に入れよう！

トラブル・事故の
回避

経済的負担の
軽減

資産価値の
維持



令和5年
12月13日施行

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の
一部が改正され、空き家の所有者等は空き家の適切な
管理に努めなければなりません。



空き家リポーター「りのにや〜」

佐久市 × 株式会社サイネックス

解体工事

空き家を取り壊したい



当社へお任せ下さい!!



遺品整理



ゴミ屋敷片付け



株式会社 サイトー

産業廃棄物収集運搬業許可 / 長野県知事免許(5)第4089号

営業時間 / 8:15 ~ 17:00

定休日 / 日曜日

TEL 0268-63-6701

<本社> 〒389-0501 長野県東御市新張奈良原 2087



もくじ 【 Contents 】



- 「空き家」を
放置していませんか？ 2
- 空き家について
考えてみましょう！ 4
- 我が家の将来を考えよう 6
- 空き家を所有
することになったら 8
- 空き家を管理する
場合には 10
- 空き家を管理
できない場合には 12
- 売却のこと 14
- 賃貸のこと 15
- 解体のこと 16
- 空き家等に関する
補助事業 17
- 空き家の相談窓口 18
- 空き家バンク 20



見やすく読みまちがえにくい
ユニバーサルデザインフォント
を採用しています。

佐久市 空き家の手引き

令和7年10月発行

発行

佐久市／株式会社サイネックス

広告販売

株式会社サイネックス 長野支店
〒380-0823 長野県長野市南千歳2-12-1
TEL.026-267-7133

※掲載している広告は、令和7年7月現在の情報です。

制作

株式会社サイネックス 東京本部
〒102-0083 東京都千代田区麹町5-3
TEL.03-3265-6541(代表)

無断で複写、転載することはお控えください。

QRコードは株式会社デンソーウェブの登録商標です。

〈 告 告 〉



衛生的な環境・空間を創出し
お客様の住み暮らす地域社会に貢献します

ペストコントロール業務全般請け負います!!

家屋害虫駆除

シロアリ・カメムシ・カマドウマ
スズメバチ etc...

害獣害鳥防除

ハクビシン・コウモリ
ドバト etc...

食品衛生管理

ネズミ・ゴキブリ・コバエ
HACCP対応・除菌・消臭 etc...

◆ 感染症対策

◆ 文化財保護

◆ 建築物環境衛生管理

- ◆ 建築物ねずみ昆虫等防除業
- ◆ (公社)日本ペストコントロール協会 会員 ペストコントロール優良事業所
- ◆ (公社)日本しろあり対策協会 会員
- ◆ (公財)文化財害虫菌害研究所 会員

長野県56ね第1号
認証 第490-0号
長野県 第003号
第2号



信州消毒

ご相談は

0120-648-171



信州消毒株式会社

URL <https://jns-ssinc.jp/>

✉ shindoku@jns-ssinc.jp

【営業分室】〒385-0051 長野県佐久市中込3443-1
TEL.0267-62-8100 FAX.0267-63-1467

01 「空き家」を放置していませんか？

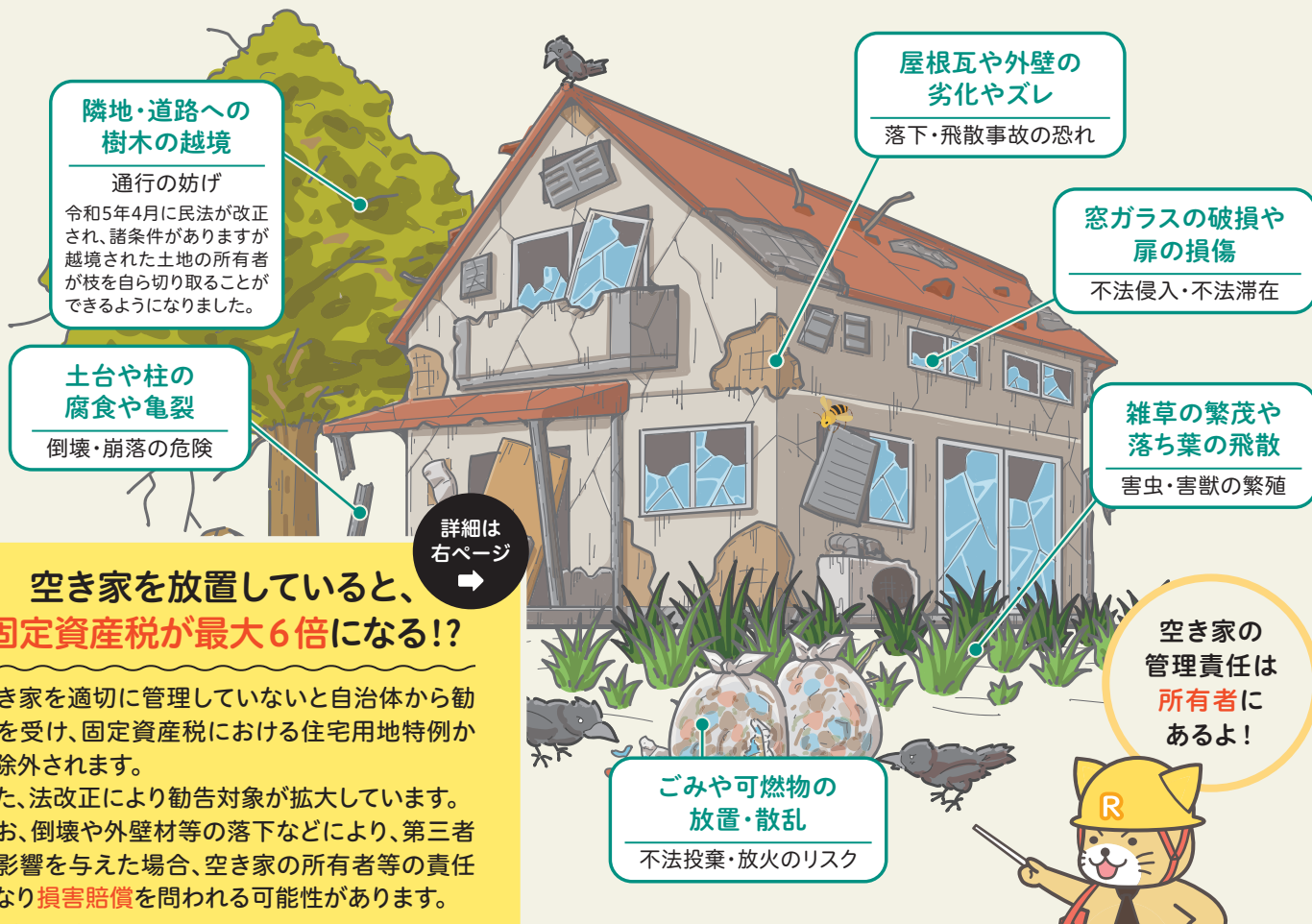
空き家とは

▶ おおむね年間を通じ、継続して居住や使用実態のない住居や、そのほかの使用もなされていない建物や敷地のこと

空き家放置のリスク



佐久市では、平成27年に国が施行した「空家等対策の推進に関する特別措置法」を契機に、「佐久市無居住家屋等対策計画」を定め、所有者・管理者への指導などの取り組みを進めています。



空き家を放置していると、 固定資産税が最大6倍になる!?

空き家を適切に管理していないと自治体から勧告を受け、固定資産税における住宅用地特例から除外されます。

また、法改正により勧告対象が拡大しています。なお、倒壊や外壁材等の落下などにより、第三者に影響を与えた場合、空き家の所有者等の責任となり**損害賠償**を問われる可能性があります。

〈広告〉

「気になってた」を「相談してよかった」に変える

「解体するかどうかは、まだ決めていない」

「まずは話だけ聞いてみたい」

そんなご相談も、私たちはしっかりお応えしています。

地元のプロとして、空き家のこれからを一緒に考えます。

ご相談は無料です。まずはお気軽にご相談ください。



☎0267-26-1230

〒384-0084 長野県小諸市大字耳取 323 番地 1



安全安心な環境を次世代に繋ごう。

株式会社こうりょう

一般建設業 国土交通大臣許可（般-5）第 29122 号（解体業）／産業廃棄物収集運搬業許可：181486／特別管理産業廃棄物収集運搬業許可：181486

空き家を放置し続けると…

空き家の状態の確認

良い

空き家の状態

悪い



適切に管理された
空き家

管理不全空き家に
認定

特定空き家に認定

窓や壁が破損している、立木の剪定がなされていない、荷物が放置されている、周辺の住環境が悪化しているなど、管理が不十分な状態

1. 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. 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



指導

助言または指導

指導に従わず勧告を受けると、固定資産税の住宅用地特例から除外され固定資産税が**最大6倍**になります。

勧告

勧告

勧告に従わなかった場合、改善命令が出されます。従わなければ**50万円以下の過料**が科せられます。

命令

必要な措置を命令してもなお、状態が改善されない場合、行政が強制的に必要な措置を行う場合があります。生命に関わるような緊急性の高い場合には**命令等の手続きを経ずに緊急代執行**を行う場合もあります。

費用は
所有者の
負担

代執行・
緊急代執行

〈 広 告 〉



空き家の活用はまちづくり

佐久市教育委員会提供

総合建設業



株式会社

堀内組

建設許可番号 長野県知事許可(特定建設業)第23892号
(土木、建築、大工、屋根、タイル・れんが・ブロック、内装仕上げ、造園、解体)
建築士事務所: 長野県知事 第I-67181号 宅地建物取引業者: 長野県知事(11)第2521号

GOOD SPACE,
GOOD LIFE.



〒384-0301 長野県佐久市臼田80

TEL 0267-82-2257

FAX 0267-82-9639



空き家管理・活用実践フロー

知りたいことは
何ですか？



我が家の
将来について
考えましょう！

P6・7
参照

次世代への
引き継ぎについて事前に
考えましょう！

家族で話し合ったり、遺言書を残したりするなど、残された家族が悩んだり、争うことがないように準備することが重要です。

空き家を
所有すること
になりました

P8・9
参照

空き家の
所有者には管理責任が
あります！

空き家を放置し続けると倒壊、火災等の危険性や防犯、衛生上の課題も生じます。
また、空き家を所有したり相続した場合、名義変更(登記)が必ず必要です。
相続手続等の理解を深めましょう。

空き家の
活用を
考えましょう！

P8~13
参照

家財の処分や、
空き家の状態について
考えましょう！

空き家の活用にあたっては家財の処分や空き家の状態を知ることが重要です。また売却や賃貸の可能性がある場合には、空き家バンクや不動産業者に相談しましょう。

〈 広 告 〉

資格保有
女性スタッフが対応！

生前整理・遺品整理や
お部屋のお片付けは
リブートにお任せください

お見積り無料



プロフェッショナルに
お任せください

遺品整理士

整理収納アドバイザー

終活アドバイザー

生前整理技能プロ1級講座受講



Re-boot 株式会社 (リブート)

産業廃棄物収集運搬業許可 / 長野県第2000185012号
長野県佐久市中込3392-1

お問い合わせ

☎ 0267-78-5154

営業時間 8:30~17:30(日曜・祝日除く)



当面
そのままに
する

P10・11
参照

適切な管理を！

活用せず放置したままにすると、
年々活用の見込みは低くなってしま
います。

活用しない期間も適切な管理をす
ることが重要です。



貸す
売る

P12~15・20
参照

有効に活用しましょう！

空き家バンク又は不動産業者を利
用し、空き家の活用を考えましょう。



取り壊す

P16
参照

壊すことも管理の一つ！

取り壊し費用は年々高くなってい
ます。倒壊の危険性の高い老朽化し
た空き家や管理が困難な空き家は、
早期の取り壊しををご検討ください。



〈 広 告 〉

解体工事のことなら〈勇建業〉にお任せください



建設業許可／長野県知事(般-4)第26551号(解体工事業)
解体工事許可／長野県知事(登3)第1276号
産業廃棄物収集運搬業許可／長野県第2000228998号

解体工事
一式

各種
撤去工事

産業廃棄物
収集運搬業

内部解体

不用品
片付け

生前整理
遺産整理

株式
会社 勇建業

佐久市猿久保457-1
TEL 0267-78-3443
FAX 0267-78-3449



どのように次世代に引き継ぐか考えよう。

＞現在の登記を確認しよう。

不動産登記を法務局で確認し、登記が現在の所有者になっているか確認しましょう。土地や建物の所有権に関しては、これまで不動産登記の義務付けがなされていなかったため、従前所有者の名義のままになっていることがあります。

所有権を証明できなければ、次世代への適切な相続や活用ができなくなります。令和6年4月1日から不動産登記が義務化されています。相続を知った日から3年以内に相続登記をしなければなりません。

令和6年4月1日以前に相続した不動産も義務化の対象です。



＞相続人全員で話し合いをしよう(遺産分割協議)。

それぞれの相続人には法定相続分があります。遺産分割協議をしない場合、相続人の持分割合により相続登記を行いますが、遺産分割協議をすることにより、特定の相続人の単独名義や特定の共有名義とすることができます。ただし、遺産分割協議は相続人全員の同意が無ければ無効となりますので注意が必要です。

なお、話し合いがまとまらない場合、家庭裁判所にて遺産分割調停により解決を図る方法もあります。



＞困ったときは専門家に相談しよう。

不動産登記の確認や相続税の計算、相続人の権利関係、遺言書の作成に関しては、専門的な知見が必要です。それぞれの悩みに応じて、法務局、税理士、弁護士、司法書士などの専門家に相談しましょう。

空き家に関する相談窓口等

空き家に関する
相談への対応

空き家に関する相談は、「適切な管理」と「利活用」の二つに区分されます。

相談窓口

総合窓口：建築住宅課 住宅係

TEL.0267-62-3430

利活用：移住交流推進課 移住推進係

TEL.0267-62-4139

不動産登記

長野地方法務局 佐久支局 佐久市猿久保890番地4

〈広告〉



建物解体

お見積り
無料

☎0267-68-2320

自社で産業廃棄物中間処理場を運営。

建設業許可 / 長野県知事許可 (特-4) 第10334号 (解体工事)
 産業廃棄物処理業許可番号 2020008305 長野県資源循環保全協会会員
 産業廃棄物収集運搬業許可番号 2000008305 長野県解体工事業協会会員

解体工事から排出される廃棄物を自社にて処理が可能だから
コストを下げる事が可能です。

株式会社 山浦土木

本社 〒385-0022 佐久市岩村田383 TEL 0267-68-2320

中間処理場 〒385-0009 佐久市小田井唄坂1261-1 TEL 090-4442-8222

<https://www.yamaura-doboku.jp> [E-mail] info@yamaura-doboku.jp



＞ 意思表示をしておこう。

家や土地など分割が難しい相続財産をめぐるトラブルを防止するため、家族間での話し合いや遺言書の作成など、次世代に引き継ぐための準備を行いましょう。

遺言書には、一般的に「自筆証書遺言」と「公正証書遺言」があり、それぞれにメリット・デメリットがあります。それぞれの特徴を理解して、最適な形式を選びましょう。



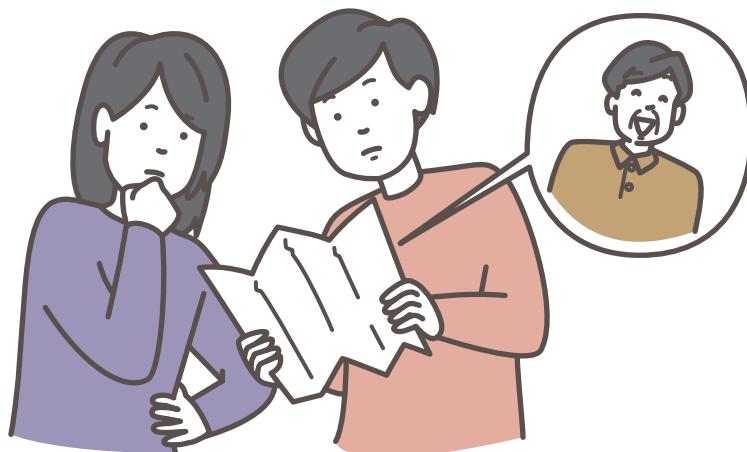
	自筆証書遺言		公正証書遺言
作成方法	遺言者本人の自筆で記述 ※パソコンでの作成は無効だが、財産目録の作成には使用可能		遺言者本人が公証人に口頭で遺言内容を伝え、公証人が文章にまとめます。実印・印鑑証明書、登記簿謄本などが必要
証人	不要		2人必要
保管場所	自宅等で保管	法務局で保管	原本は公証役場
検認手続※	必要	不要	不要
費用	不要	必要(3,900円/1件)	必要(財産価格による)
メリット	手軽に作成でき、費用がかからない ※遺言書を法務局で保管する場合は費用がかかります		●無効になりにくい ●紛失などのリスクがない
デメリット	●文意不明等で無効になることがある ●自宅での保管は紛失・隠匿・偽造のリスクがある		●費用・手間がかかる ●証人が2人必要

※検認手続：遺言者の死亡後、遺言書の状態や内容を確認すること

! check! |

自筆証書遺言書保管制度について(法務省)

手続きの流れや、制度の内容を詳しく知りたい場合は法務省ホームページをご確認下さい。



相続登記をしよう。

▶ 親族の死亡等により空き家を相続した場合は、相続人への名義の変更(相続登記)を必ず行わなければなりません。

相続登記がされず、前所有者(故人等)の名義のままになっていると売買などで支障となります。

きちんと相続登記を済ませておきましょう。

手順① > 必要な情報を収集しよう。

- 固定資産全部証明書(名寄帳)等を取得
→ 税務課資産税係にて
- 相続人確定のための戸籍を取得
→ 市民課市民戸籍係にて
- 空き家の名義人を調べるための登記事項証明書を
取得→ 法務局にて

手順② > 引き継ぐ人を決める

遺言または遺産分割協議(相続人で話し合い)で引き継ぐ人を決めましょう。

手順③ > 申請書、添付書類を用意の上、 法務局へ登記申請をしよう。

ご自身で相続登記をすることが難しい場合、登記の専門家である司法書士に依頼することもできます。

手順④ > 法務局の審査を経て、 問題無ければ相続登記が 完了します。

> 相続はどうなるの?(法定相続について)

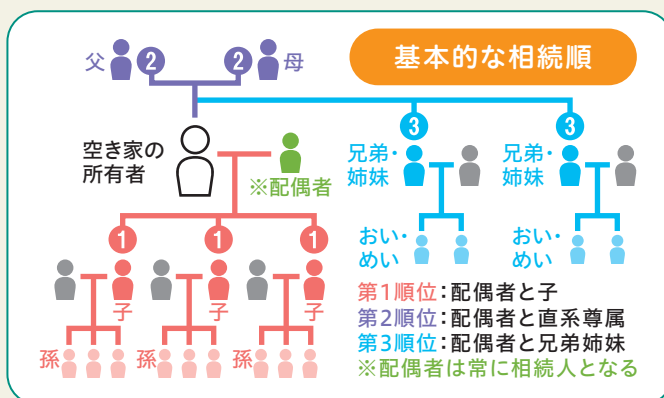
基本的な相続の順番は、下図のようになります(法定相続)。

遺産は、まず第1順位の相続人に相続権があり、子がいない、又は相続放棄をした場合には、次の順位の相続権がある人が相続人となります。

令和6年4月1日から相続登記の
申請が義務化されました。

▶ オンラインでの
申請も可能です

不動産を相続したと知ってから3年以内に正当な理由なく登記・名義変更手続きを行わなかった場合は、**10万円以下の過料**が科されるおそれがあります。



戸籍証明書の請求が便利になりました。 令和6年3月1日施行

最寄りの市区町村の窓口で
戸籍証明書等が請求できます。

- ・本籍地のある遠方に行かなくてもOK!
- ・ほしい戸籍の本籍地が全国各地にあっても、
1か所の市区町村の窓口にとまとめて請求可能!



詳細は
こちら



空き家に残された家財道具や残置物の整理や処分をしましょう。

- ▶ 空き家に家財道具や残置物が残されたままになっていると、売却や賃貸が難しくなってしまいます。早い段階から整理を進め、空き家の活用を検討しましょう。

ごみの処理に関する相談窓口



ごみステーションに出せないごみについては、民間の廃棄物処理業者へ持ち込みが可能です。

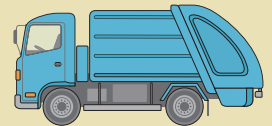
詳しくは、「家庭ごみ・資源の分け方、出し方」に記載の業者を確認してください。

一般廃棄物(家庭ごみなど)の収集運搬・処分を民間業者へ依頼することもできます。

料金は各社異なりますので、詳細はそれぞれの業者にお問い合わせください。



生活環境課 環境衛生係 TEL.0267-62-3094

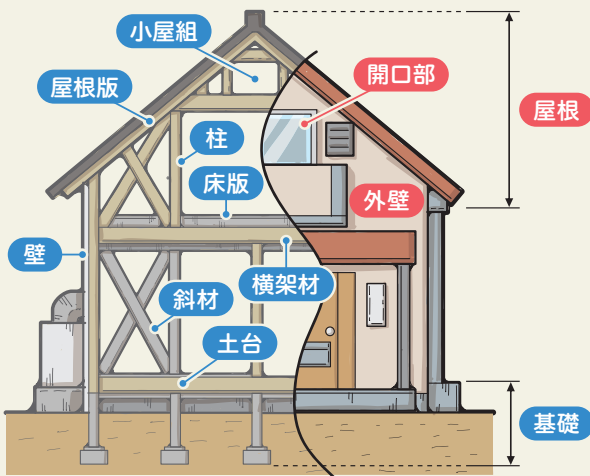


空き家の状態を知ろう(インスペクション)

- ▶ 建物状況調査(インスペクション)は、空き家の劣化状況等の調査を行うもので、特に住宅の売買においては、売り手と買い手ともに、住宅の状態を把握し取引が出来るとして現在ニーズが高まっている制度です。

木造戸建て住宅の場合

2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)等の構成



建物状況調査とは

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。

- 構造耐力上主要な部分
- 雨水の浸入を防止する部分



検査にかかる時間・費用は?

物件の規模にもよりますが、3時間程度が見込まれます。費用は各調査実施者により異なりますが、一般的には5~10万円程度と言われています。なお、長野県では、インスペクション費用等への補助金があります。

佐久建設事務所建築課

TEL.0267-63-3159



リフォームやインスペクションについての相談は?

(公社)長野県建築士会 佐久支部

TEL.0267-63-8080

(一社)長野県建築士事務所協会 佐久支部

TEL.0267-63-3330

既存住宅状況調査技術者検索ページ等から調査実施者を検索いただくことも可能です。



詳細はこちら



近隣に迷惑をかけないようにしよう。

＞ 空き家は定期的な点検と管理が大切です！

人が出入りをし、適切に管理することで建物の老朽化の抑制につながります。具体的には定期的な通風、換気、通水、掃除を行うことで老朽化の進行を抑制することができます。

次の作業項目を参考に、月1回程度の頻度でできるだけこまめに取り組むようにしましょう。

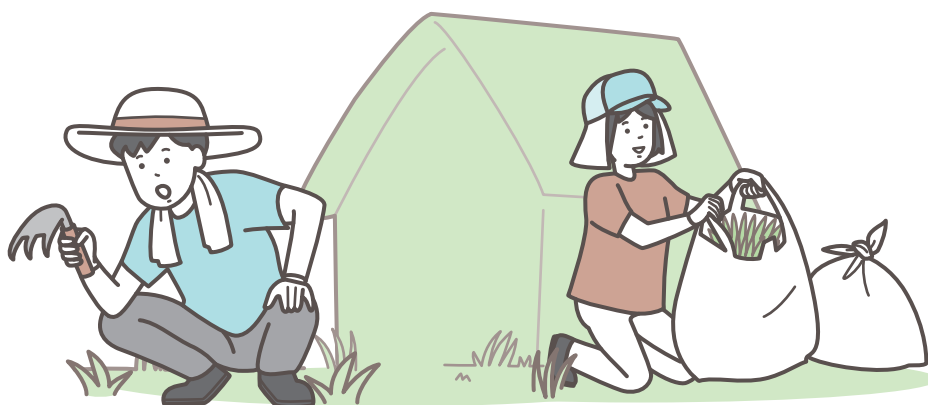
また、大雨や台風、地震のあとは、建物に被害がないか必ず点検しましょう。

もしもの時に備え、近隣の方に連絡先を伝えておくことも検討しましょう。



＞ 自分でできる管理方法

	作業項目	作業内容	
内部	通風・換気(60分程度)	☐ すべての窓・収納扉(押入れ・クローゼット)の開放 ☐ 換気扇の運転	建物を傷めないためには、できるだけ頻繁に行いましょう
	通水(3分程度)	☐ 各蛇口の通水 ☐ 各排水口に水を流す(防臭、防虫のため)	
	掃除	☐ 室内の簡単な清掃	
外部	郵便物整理	☐ ポスト、玄関に投函された郵便物・配布物の整理	ご近所の迷惑にならないよう念入りに行いましょう
	敷地内清掃	☐ 敷地内の落ち葉やごみの清掃	
	草取り 庭木の剪定	☐ 草取り、防草シートの設置、越境している枝やツルの剪定 ☐ 庭木の剪定、消毒	
	害虫・害獣の確認	☐ ハチの巣が作られていないか ☐ 虫が繁殖していないか ☐ 害獣が棲みついているか	
点検	雨漏りの有無	☐ すべての部屋に雨漏りがないか	大雨や台風、地震のあとは必ず点検を行いましょう
	建物の傷み	☐ 建物に傷んでいるところはないか	
	設備の傷み	☐ 水漏れなどがないか	



定期的に
点検
しましょう

空き家の傷み具合チェックシート

外部まわり

☐ 屋根

- ・屋根材の異状
(ズレ、割れ、さび、苔、ハガレ)

☐ 軒裏

- ・軒天材の異状
(シミ、汚れ、浮き、苔、ハガレ)

☐ 雨とい

- ・水濡れ、ハズレ、ヒビ、割れ

☐ 窓・出入口ドア

- ・ガラス、建付けの異状
(割れ、ヒビ、開閉の不具合、
傾き、施錠の不具合)

☐ バルコニー

- ・床材、手すりの異状
(破れ、虫食い、腐朽、反り、
たわみ、さび、ぐらつき)

☐ 外壁

- ・外壁材の異状
(汚れ、色あせ、さび、苔、
ハガレ、ヒビ)

☐ 擁壁

- ・水抜き穴の詰まりの有無
・ひび割れの有無
・目地の開きの有無

☐ 塀

- ・塀の異状(汚れ、傾き、崩れ)

☐ 家まわり

- ・樹木、雑草の繁茂
・害虫、害獣の発生

☐ 土台・基礎

- ・基礎、土台の異状
(ヒビ、割れ、傾き、腐朽、
虫食い、蟻道)

内部・設備

☐ 天井

- ・天井材の異状
(ハガレ、たわみ、浮き、シミ、カビ)

☐ 壁

- ・壁材の異状
(ハガレ、浮き、シミ、カビ、割れ)

☐ 床

- ・床材の異状
(ハガレ、浮き、シミ、カビ、
割れ、傾き)

☐ 室内ドア・障子

- ・建付けの異状
(開閉の不具合、傾き)

☐ 設備

- ・給水、排水の不具合
(赤水、詰まり、臭い、水漏れ)



空き家の売却、賃貸を検討しよう。

- ▶ 今後使用する予定が無く、空き家の維持管理ができない場合、売却、賃貸などを検討する必要があります。特に老朽化が進むと、修繕や改修に要する費用が大きくなりますので、以下を参考に早めに売却や賃貸などを検討しましょう。

＞ 売却・賃貸の準備 家財道具や残置物の整理、処分をしよう。

空き家の売却、賃貸、解体などをお考えの場合、空き家の中にある家財や荷物を整理することが必要です。

早い段階から整理を進めることにより、その後の活用を円滑に進めることができます。

なお、遺品や仏壇などがあり、自力で処分することが困難な方は、民間の家財整理専門業者や仏具店等を活用するのも一つの方法です。



＞ 売却・賃貸の検討 空き家バンク・不動産業者に相談しよう。

● 売却

不動産業者との媒介契約により仲介を依頼するのが一般的です。また、業者が買取り、リフォーム後に販売する買取再販も多くなっています。事業者によって価格が異なることも多いので、複数の不動産業者に査定してもらいましょう。

● 賃貸

空き家は、リフォームしてから賃貸するのが一般的です。

また、近年、借り手が自由にリフォームすることを許容して賃貸するケースもでてきています。

方法によって、それぞれメリット・デメリットがありますので、地元の不動産業者に相談しましょう。

空き家に関する相談窓口 P6、P18、19参照



＞ 売却・賃貸が困難な場合 解体を検討しよう。

売却・賃貸が困難な空き家については、解体後、駐車場などとして「土地」を活かすといった方法もあります。

事業者によって価格が異なることも多いので、複数の解体業者に見積もりを依頼しましょう。

空き家に関する相談窓口 P6、P18、19参照



＞ 売却・賃貸のヒント

● 空き家バンクを利用してみては？ 詳しくはP20へ

空き家バンクとは、空き家を「売りたい人・貸したい人」と「買いたい人・借りたい人」をつなぐ、自治体が運営する空き家の情報サービスです。

空き家の情報登録・情報の閲覧は

お問い合わせ 移住交流推進課移住推進係 …… TEL.0267-62-4139



● どの不動産業者に相談すればよいかわからない場合には？

建築住宅課住宅係では、空き家の所有者などの同意のもと、空き家情報を不動産団体などへ提供し、売却などの提案を受ける「情報提供同意書制度」を行っています。



● 狭小土地や接道不良土地で売却が難しい場合には？

隣の家に買ってもらえないか提案してみましょう。

「佐久市無接道敷地空家等除却事業補助金」制度については…P17

● 売り出したいが、家に欠陥があってトラブルにならないか？

建物状況調査(インスペクション)を検討しましょう。…P9

● 古くて貸せるか悩んでいる場合には？

固定資産税相当分の家賃で賃貸できないか不動産業者に相談してみましょう。

● 耐震改修済み、リフォーム済みをアピールする場合には？

建物状況調査を実施し、安心R住宅※として売却を不動産業者に相談してみましょう。

※「安心R住宅」とは、これまでの既存住宅(中古住宅)のマイナスイメージを払拭するため一定の条件を満たした住宅の広告に、国が商標登録したロゴマークを付けて、物件選びに役立つ情報を消費者の皆さまへ分かりやすく提供する仕組みです。



相続した土地を国が引き取る制度が始まりました

令和5年4月27日より、相続した土地を国が引き取る「**相続土地国庫帰属制度**」が始まりました。これは、相続等によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣(窓口は法務局)の承認により、土地を手放して国庫に帰属させることができる制度です。詳しくは法務省ホームページでご確認ください。



07 売却のこと

メリットは? デメリットは? どう売るのが?

> メリット

- ・維持管理にかかる手間とお金が必要
- ・一時的にまとまったお金が得られる
- ・現金化することで遺産分割しやすくなる
- ・経年劣化による将来下落するリスクの回避



> デメリット

- ・思い入れがある建物が失われる
- ・希望価格で売れない可能性
- ・境界確認など手間や経費が掛かる可能性



専門家が一緒に考えます(相談から売却までの流れのイメージ)



所有者



不動産業者

① まずは不動産業者に相談

売却条件をざっくりばらんに相談



⑤ 広告

販売活動を行います



② 物件調査

売却予定物件を調査します



⑥ 売買契約の交渉

購入希望者と契約条件を交渉します



③ 価格査定

物件を査定した価格が提示されます



⑦ 売買契約の締結

契約条件など合意ができれば契約



④ 媒介契約の締結

売却を依頼します



⑧ 売却

売買代金の受領と同時に買主に物件を引き渡します



空き家の売却時に利用できる①特別控除(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)や②特別措置(低未利用土地等の譲渡に係る特別措置)があります。

詳細は ①



②



〈 広 告 〉



「不動産の相談所」

地域密着型で安心してお任せいただけます

有限会社 新栄開発

宅地建物取引業 長野県知事(10)第2889号

空き家相談士にご相談ください

〒385-0007
長野県佐久市新子田 1973-2
TEL 0267-68-0828
FAX 0267-68-5798



メリットは?デメリットは?どう貸すの?

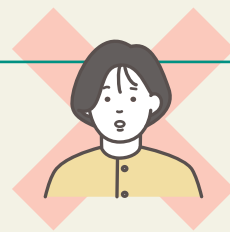
> メリット

- 家賃収入が得られる
- 建物(資産)を持ち続けられる
- 担保にできるため融資が受けられる
- 換気や通水などの管理が不要になる



> デメリット

- 入居者がいない場合には収入が得られない
- 入居者とトラブル(家賃滞納等)のリスク
- リフォームする場合には経費が掛かる



専門家が一緒に考えます(相談から賃貸までの流れのイメージ)



所有者



不動産業者



建築士・工務店等

① まずは不動産業者に相談

賃貸条件をざっくりばらんに相談



④ 媒介契約の締結

賃貸の仲介を依頼します



② リフォームする場合

▶ リフォームを行わない場合は④へ
賃貸予定物件をリフォームする場合、
工務店等に見積書の作成を依頼



⑤ 賃貸契約の締結

不動産業者の仲介により
入居者と契約



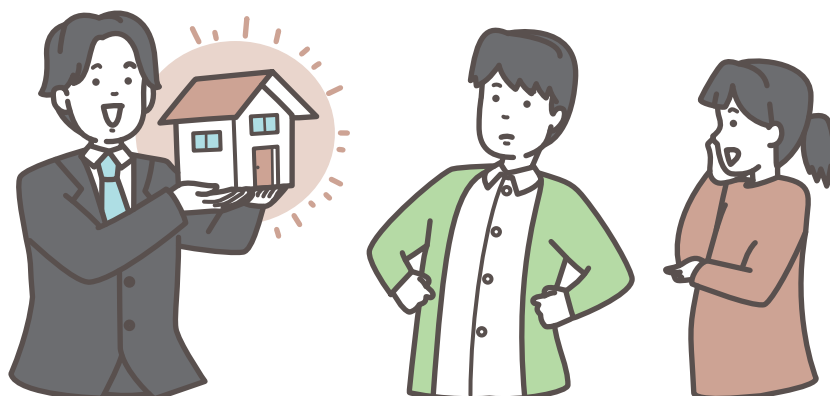
③ リフォーム

見積書を確認し建築士等に
リフォームの依頼



⑥ 賃貸開始

所有者が、建物と入居者を
管理するのか?
不動産業者をお願いするのか? 相談してください

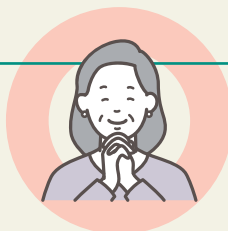


09 解体のこと

空き家の解体のメリットは? デメリットは?

> メリット

- 土地を売却しやすくなる
- 土地を売却し現金化することで遺産分割しやすくなる
- 維持管理にかかる手間とお金が不要



> デメリット

- 解体経費が必要となる
- 固定資産税の特例措置が適用されなくなる
- 解体した土地に再建築できない場合がある



専門家が一緒に考えます(相談から解体までの流れのイメージ)



所有者



解体業者等

① 建物内残存物の整理や処分

衣類や家具などの移動や処分



② まずは解体業者に相談

見積り依頼を行います



③ 見積り

調査結果に基づき、見積書を作成します



④ 解体工事契約の締結

見積金額や内容を確認し契約します



⑤ 工事準備

施工計画や近隣対策などを行います



⑥ 近隣への挨拶

騒音や振動等が伴う工事なので、ご近所に挨拶されるとよいでしょう(解体業者が代行される場合もあります)



⑦ 解体

工事完了
現地確認し、工事代金を支払います



⑧ 土地の管理

定期的な草刈りなど
適切に管理しましょう
解体工事にあわせ防草シートを敷いておくなどすると管理がしやすくなります



解体した建物は、滅失登記をしましょう→法務局

登記されていない建物を解体した場合は、滅失届を提出しましょう→税務課資産税係

- 解体経費の見積りは、費用や内容が適正かどうかの確認のため、複数業者に依頼しましょう。
- 解体後の土地についても、適切に管理しましょう。



〈 広 告 〉

解体工事・土木工事・とび工事・石工事・管工事・舗装工事・外構工事

株式会社 丸勇渡辺建設

建設業許可 / 長野県知事許可(般-5)第024830号(土木一式工事・解体工事)

小諸市己142-2

TEL 0267-46-8670 FAX 0267-46-8671
E-mail:maruyuu-watanabel@dream.ocn.ne.jp



空き家等に関する補助事業



佐久市では、家屋の除却や耐震化に対して次の補助事業を実施しています。
補助事業を利用したい、内容を詳しく聞きたいという方は各事業の担当までご連絡ください。

佐久市の補助金について(令和7年10月現在の補助制度)

空き家に関する補助金について

> 地域の活性化を図るための空き家改修及び除却に対する補助金

● 活用事業

地域の活性化を図るため、所有者等が10年を超える期間継続して宿泊体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等に活用する際、改修費用の一部を補助します。

補助金額 補助限度額240万円(補助対象となる改修工事にかかる費用の3分の2)

担当課 建築住宅課住宅係 TEL.0267-62-3430

● 除却事業

防災及び防犯のため、所有者等が空き家を除却し、跡地を30年を超える期間継続し、無償で地域住民の交流の場となる公園等として活用する際、除却費用及び整備費用の一部を補助します。

補助金額 補助限度額240万円(補助対象となる除却及び跡地整備費用の5分の4以内)



> 無接道敷地に建つ空き家の解体工事費用に対する補助金

道路に接していない敷地とそこに建つ空き家を、隣接地の所有者が取得した後に空家を除却し、跡地を一体的に活用する際、取得した空き家の除却費用の一部を補助します。

補助金額 補助限度額50万円(除却工事の実工事費の4分の1)

担当課 建築住宅課住宅係 TEL.0267-62-3430



> 木造住宅耐震診断事業(無料)

昭和56年5月31日以前に建てられた(工事着手された)木造住宅を無料で耐震診断します。
※各年度の予算の上限に達した時点で受付は終了となりますので、お早めに申請をお願いします。



> 木造住宅の耐震補強工事に対する補助金

木造住宅耐震診断事業にて、耐震性がないと判断された木造住宅の耐震補強工事を行う際、耐震補強工事費用等の一部を補助します。

補助金額 補助限度額195万円(詳細はお問い合わせください)

担当課 建築住宅課建築係 TEL.0267-62-6637



〈 広 告 〉

建物解体工事

＼ 一軒まるごと対応 ／

ゴミの片付け
解体・撤去まで

解体
工事

お見積りは
無料です!



建物一軒まるごと対応いたします
※解体に伴う粗大ゴミの片付けも承ります。

KAKU2

南佐久郡の

有限会社 カクニ

南佐久郡川上村秋山912-1

解体工事業許可番号(般-6)第22608号

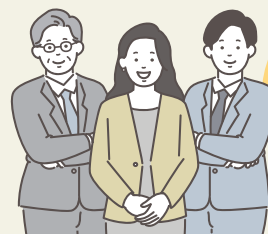
080-8821-5593(林)

TEL 0267-99-0733 FAX 0267-99-2498





空き家の相談窓口



私たちが
お手伝い
いたします

固定資産税に関すること

担当窓口	電話番号
税務課資産税係	TEL.0267-78-3070

相続・登記に関すること

担当窓口・事業者団体	電話番号
長野地方法務局 佐久支局	登記の確認 佐久市猿久保890番地4
長野県司法書士会	相続について TEL.026-232-6110 登記について TEL.026-232-9110

土地の境界に関すること

担当窓口・事業者団体	電話番号
長野県土地家屋調査士会	佐久支部についてはこちらから 

売却・賃貸・管理・解体に関すること

事業者団体	電話番号
(公社)長野県宅地建物取引業協会 佐久支部	TEL.0267-63-7777
(公社)全日本不動産協会 長野県本部	TEL.0263-48-0939
長野県解体工事業協会	TEL.026-219-2455

建物の診断・リフォームなどに関すること

事業者団体	電話番号
(公社)長野県建築士会 佐久支部	TEL.0267-63-8080
(一社)長野県建築士事務所協会 佐久支部	TEL.0267-63-3330

〈 広 告 〉

新築工事 店舗工事 リフォーム工事 リノベーション工事

まずはお気軽に
ご相談ください





建設業許可 長野県知事(登3)第998号(解体工事)

株式会社YUIKEN

長野県佐久市長土呂166-3
TEL 0267-78-5059

一般建設業 長野県知事許可(般-6)第23696号

油井建設興業株式会社

長野県佐久市中小田切447-1
TEL 0267-78-5089

ホームページ



インスタ



＞ 樹木の剪定や空き家の管理等に関すること

事業者団体	電話番号
(公社)佐久シルバー人材センター	TEL.0267-62-1786
佐久商工会議所	TEL.0267-62-2520
臼田町商工会	TEL.0267-82-2154
佐久市望月商工会	TEL.0267-53-5442
浅科商工会	TEL.0267-58-0220



＞ ごみの処理に関すること

事業者団体	電話番号
生活環境課環境衛生係	TEL.0267-62-3094

＞ 空き家バンクに関すること

事業者団体	電話番号
移住交流推進課移住推進係	TEL.0267-62-4139

＞ 耐震診断等に関すること

事業者団体	電話番号
建築住宅課建築係	TEL.0267-62-6637

空き家に関する総合窓口は

お問い合わせ 建築住宅課住宅係 …… TEL.0267-62-3430



〈 広 告 〉

リフォーム

古い家・空き家を
どうにかしたい…

リノベーション



解決致します!!

私たちは、注文住宅・新築・増改築・リフォーム・
リノベーション・古民家再生・エクステリア・造作
家具など、住まいに関する全てのお悩みにお応
えするとともに、お客様の幸せのため、より良い
住まいづくりをご提案します。
家づくりのことなら何でもお任せください。

匠の技で個性をプラス

株式会社 ヨダモックウズ・プラス

建設業許可 / 長野県知事 許可(般-5) 第26812号
(建築工事業、大工工事業、屋根工事業、タイル・れんが・ブロック工事業、内装仕上げ工事業)

〒384-0621 長野県佐久市入澤854-2
TEL 0267-82-6233



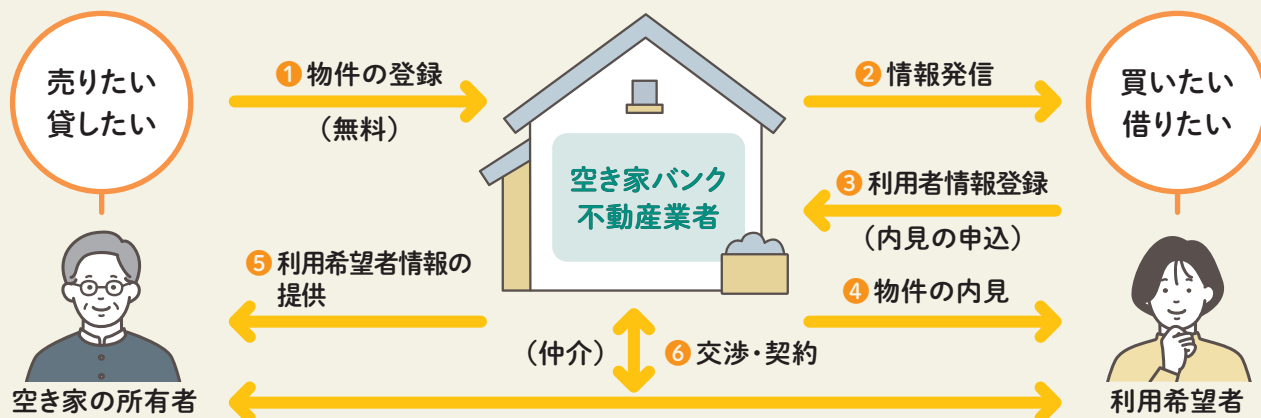
100年かけて育った木を
200年愛されるものにする
本物の木でつくる 本物の家と暮らし



住まなくなった家を空き家バンクに登録しませんか？

空き家バンク制度とは

空き家の売却や賃貸を希望する方から提供された情報を、空き家の購入や賃借を希望する方に提供するための制度です。空き家バンクに登録した物件情報は佐久にくらす(佐久市移住・空き家・空き店舗情報サイト)に掲載し、広く情報発信をします。



登録について

- 登録費用 無料
- ※物件が成約した場合には、担当不動産業者に仲介手数料の支払いが生じます。
- 登録には申請書等の提出が必要

登録するメリットは？

佐久にくらす(佐久市移住・空き家・空き店舗情報サイト)で情報発信



どのような家が登録できる？

- 住宅として使用していた家
- 残置物がない家
- 相続登記が完了している家

お問い合わせ 移住交流推進課移住推進係

TEL. 0267-62-4139 FAX. 0267-63-3313

MAIL. kouryu@city.saku.nagano.jp



〈 広 告 〉



公益社団法人

長野県宅地建物取引業協会 佐久支部

人と住まいを、笑顔でつなぐ。安心・安全な不動産取引をお手伝いします。

空き家でお困りの方は当協会員にご相談下さい
毎月15日、佐久市跡部の合同庁舎で相談会を実施しております。

〒385-0054 長野県佐久市跡部169-3

TEL: 0267-63-7777 FAX: 0267-63-3310

<https://takken-saku.jp/>



片付け・解体工事

個人様も 企業様も お任せください!!

一般住宅から工場・ビル・大型施設まで

個人様から
企業様まで
廃棄処理も
万全です。

家屋解体工事

再生製品販売

産業廃棄物 処理・リサイクル

石綿含有 調査・除去作業

近隣の
方々への
配慮とマナーも
怠りません。



一般住宅 解体



倉庫・物置 解体



店舗 解体



アパート 解体



工場 解体



小規模 解体



アスベスト 除去

安全

迅速

確実

民家、物置、ブロック塀の斫り工事など

小規模な解体工事も行っています。

お気軽にご相談ください。

お見積
ご相談
無料

メールや
HPからの
ご依頼も
OK!

☎(0267) 82-2622

E-Mail info@aoyagi-aqua.co.jp
<https://aoyagi-aqua.co.jp>



施工前



施工中



竣工



自社一貫体制で安心スムーズ

自社の中間処理工場で廃材をリサイクルして、
環境保護とコスト削減に大きく貢献いたします。



有限会社 アクア

佐久市臼田1335-1 R141バイパス沿い

FAX(0267)82-9776



Google map



ホームページ



株式会社モリビは、
空き家の“これから”を考える
オーナーさんの強い味方です。

〈家を未来に繋ぐ選択肢〉

その家をリフォーム・リノベーションすれば、貸しても、売っても、もちろん自分で住むことも可能になります。「この家をどうしたいか」を一緒に考え、形にします。

〈お客様に寄り添うサポート〉

無理に売ったり貸したりするのではなく、本当に納得できる選択を一緒に考えます。
モリビに相談するだけで、**空き家の未来**が変わります。
家に関するすべての選択肢を提供する私たちに、まずはお気軽にお問い合わせください。



-モリビが未来をつくれます-

〈東信営業所〉

〒384-0809 長野県小諸市滋野甲588-2
TEL 0267-31-5575 FAX 0267-31-5376

〈建設業許可〉

長野県知事許可(般-4) 第25556号
(建築工事業、塗装工事業、内装仕上工事業)

