

空き家をお持ちの方も、対策をお考えの方も、

# 空き家 活用ハンドブック

---

管理と活用を考えてみませんか？

# 住まなくなった・使わなくなった あなたの大切なお家を、 中野市の資源にしませんか。

住む予定がない。

また、「使われていない」空き家。

現在、日本では核家族化が進み、  
空き家の増加が社会問題になっています。  
建物は使わなくなっただけでも劣化し、  
周辺地域の環境の悪化につながります。

一方で「地方へ移住をしたい」という人も増加しています。  
その多くが一戸建ての「空き家」の購入を考えています。  
使う見込みがなく、眠っている「空き家」。  
それを「ほしい」という人もいるのです。

このハンドブックは、家の管理や空き家のリスク、  
活用方法を知ってもらうためのものです。

現在所有している、または今後所有する可能性のある  
あなたの大切な家の未来を、一緒に考えてみませんか。

## 目次

- 1 空き家放置により発生するリスク
- 2 空き家の早期相談のメリット
- 3 中野市の空き家相談窓口
- 4 空き家の利活用方法
- 5 空き家に関する補助金のご紹介
- 6 空き家の売却・賃貸について
- 7 中野市空き家バンク
- 8 100均空き家マッチング事業
- 9 空き家Q&A
- 10 VOICE 空き家活用者の声

# 空き家の放置により発生するリスク

家は人が住まなくなると、換気ができない・水道が使われないことで建物の劣化が進みます。放置され適正管理されていない状態が何年も続くことで、さまざまなリスクが発生します。



## 地域の治安低下

不法侵入による犯罪や事件が引き起こされる可能性。中野市では、空き家への空き巣被害などが確認されています。



## 周辺への悪影響

空き家敷地内の植木や雑草、ハチの巣で周辺住人へ損害を与える可能性。空き家近隣からの年間20件以上の苦情が寄せられています。



## 建物の老朽化

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。なお、中野市の場合には積雪により、屋根などの劣化が進みやすいです。



## 空き家の放置で多額の損害賠償が必要になるケースも!?

空き家の問題は、空き家所有者の責任問題に発展します。右記は所有している空き家の外壁材が落下し、11歳の男児を死亡させた場合(保険なし)を想定したものです。

### 外壁材等の落下による死亡事故(想定)

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

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)

出典:公益財団法人 日本住宅総合センター

## 空き家にも火災保険の加入が必要です。

空き家の場合、風水災(土砂災害)・雪災・雹災などによる被災率が高く、近年では想定外の台風などによる被害も多く発生しています。火災保険に入っていない方は新規加入の検討、入っている方は内容の見直しを行いましょう。管理をする上で必要な補償をつけることが重要です。



オプションで「施設賠償責任保険」という事業用建物による損害賠償額を補償してくれる保険もあります。火災保険は基本的に建物のみが対象で塀などは別途オプションになるので注意しましょう。

# 空き家の早期相談のメリット

少しでも早く相談することで、空き家放置により発生するリスクを未然に防ぎ、空き家によって引き起こされる弊害への対策になります。

## ① リスクの軽減

放置したままの空き家が崩れたり、瓦の破片が飛んで他人に被害を与えた場合等は、所有者責任を問われる可能性があります。空き家を放置することは、所有者自身のリスクが高だけでなく、周辺住民にも迷惑がかかってしまいます。

## ② コストの軽減

空き家を長年放置していると、雨漏りやシロアリ被害、カビなどが発生するリスクが高まります。これらの被害が深刻になると、いざ賃貸や売買を考えたり、ご自身で住む際の修繕費用が、多くなる可能性が考えられます。事前に相談することで、これらの費用の軽減につながります。

## 空き家になる前の予防策

空き家になる前に次のようなことをやっておくと、空き家にならずに済んだり、空き家になっても対応がスムーズに行えるなどのメリットがあります。

### 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）を済ませる

### 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く

### 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家族・親族で検討をしておく

### 家族信託の利用

家族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る

### 判断能力が衰える前の処分

所有者本人の判断能力があるうちに売却などの処分を検討する

### 承継者の指定

特定の相続人、もしくは第三者や特定団体への寄付などを行う

### 成年後見制度の利用

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れるようにしておく



中野市の空き家相談窓口

# 信州中野駅近くにある 空き家相談所

中野市では、気軽に立ち寄れる街中の相談所と市役所の2か所を「空き家相談窓口」として開設しています。

中野市にある空き家の早期解決に向けて「空き家バンク」「空き家管理方法」「相続関係」などの相談を受けることができます。空き家相談員と市役所職員が皆さんの空き家についてサポートしていますので、是非ご活用ください。



中野市地域おこし協力隊(空き家対策担当)  
村井 照太 むらいしょうた

## 土・日曜日に対応の気軽な相談所

長野電鉄信州中野駅南口から徒歩3分の空き家相談所。相談員は、2021年7月から地域おこし協力隊として中野市の空き家対策を行っている村井照太さんです。電話予約をいただければ、市役所閉庁日の休日でも相談いただけます。



- 1 コミュニティスペースと併設しています。
- 2 個人情報が含まれますので、個室で相談を伺います。
- 3 地域おこし協力隊(空き家対策担当)の村井照太さんが親身に相談にのります。
- 4 中野立志館高校建築コースの生徒いっしょにDIYして、空き家だった場所をカフェ兼空き家相談所にしました。

## 中野市空き家相談所



◀ 相談お問い合わせフォーム  
空き家と暮らし

<https://akiya-and-kurashi.com/contact-form/>

### cafe Del barrio

カフェ デルバリオ

長野県中野市岩船4 5 2-3

受付時間: 9時~17時30分

電話予約: 0269-22-2111(内線358)

メールアドレス:

nakanocity.akiya@gmail.com



# 空き家の利活用方法

空き家・空き店舗の売却や解体以外の利活用として、現状に近い形で「利用」することや、現状のまま事業者へ「活用」してもらう方法もあります。

所有している空き家や空き店舗を必要とする人に利活用してもらうことで、運用方法次第では継続的な収益化だけでなく、維持管理等の負担を軽くすることも可能です。

## 主な利活用のパターン



### シェアハウス

空き家の活用事例の一つで、一つの住居に複数人が共同生活を送る賃貸物件。若者が好む傾向。



### ゲストハウス

住居を宿泊の目的で複数人が共有する活用方法。海外からの旅行者が好む活用。



### コワーキングスペース

オープンなワークスペースを複数人で共用する活用方法。主な利用者はフリーランス小規模事業者。



### カフェ

空き家をリノベーションしてカフェなどの飲食店にする活用方法。

### 活用事例 01



## 古民家を自宅兼カフェに DIYリノベーション

#### 活用内容

中野市三ツ和にある「cafeTeco」。古民家の居住空間をDIYで改修していたが、大きい家の一角を使い小規模のカフェをオープン。併設された畑で採れた野菜を使ったメニューが人気。

#### 活用者の声

自宅兼カフェは「いつかやってみたいこと」の一つでした。自分の好きな空間で過ごせて、とても幸せです。自宅の方もDIYでさらに住みやすく改装中。

### 活用事例 02



## 空き家が女性向け コミュニティスペースに

#### 活用内容

オーナー自ら改修を施し、仲間と楽しみながら完成させたコミュニティスペース兼手作り雑貨のショップ(小館1-8)では、マルシェやセミナーを開催。女性の「やってみたい」を叶える場所として評判に。

#### 活用者の声

イベントなどを通じて夢を持つ女性を応援しています。「こんな場所が欲しかった」と訪れた人からのありがたいがとても嬉しいです。

利活用する場合の費用負担を軽減

# 空き家に関する補助金のご紹介

利活用される空き家には補助金が付きます。



空き家の  
所有者が対象

最大補助額

**10万円**

補助対象経費の2分の1以内



空き家の残置物（家財道具など）や清掃に係る経費の一部を補助します。



空き家の  
購入者・借主が対象

最大補助額

**80万円**

補助対象経費の3分の2以内



台所や浴室、便所、内装、屋根、外壁などの改修工事に要する経費の一部を補助します。



空き家を活用する  
事業者が対象

最大補助額

**600万円**

補助対象経費の3分の2以内



地域活性化につながる事業の開業に係る改修工事に要する経費の一部を補助します。

## 補助金手続きの流れ

補助金をご活用される場合は、必ず『工事施工』の事前にご相談ください！



交付申請

審査

交付決定

工事施工

代金支払

実績報告

補助金額確定

補助金請求

支払手続

入金



◀ 中野市空き家活用等事業補助金

詳しくはこちら

<https://www.city.nakano.nagano.jp/docs/2016021000064/>



# 空き家の売却・賃貸について

空き家の適正な維持管理が困難で、今後使用する予定がない場合は、売却や賃貸し、誰かに使ってもらう方法もあります。空き家の売却は労力を必要としますが、売却することで所有時に生じる問題が、ほとんど解決します。空き家を手放したくないという方には、賃貸も考えられます。人が生活することにより、居住者が換気・通水や問題の早期発見ができるため、空き家の適正管理の方法として注目されています。



## 「売却」3つのメリット

- 1 家を維持・活用できる人へ継承することができる
- 2 固定資産税の支払い義務・維持管理義務がなくなる
- 3 現金化することで相続時の遺産分割が容易になる

## 「賃貸」3つのメリット

- 1 管理を入居者に託すことができ、空き家を適正に管理できる
- 2 家賃収入を得られる
- 3 家賃収入で建物の保守・保全に投資できる

## 気を付けるポイント

- ✓ 当事者間（所有者と購入/賃貸希望者）でも直接取り引きができるが、後々のトラブルが起こりやすいため、不動産事業者などを間に入れることが好ましい。
- ✓ 立地や建物の状態によっては売却や賃貸が難しく、何年もそのままの状態になることがある。
- ✓ 所有者の希望金額で売却、賃貸ができるとは限らない。
- ✓ 空き家の荷物を片付ける必要がある。
- ✓ 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、登記費用、各種税金など諸経費がかかる。
- ✓ 賃貸する場合、契約書や取り決めごと、貸したあとのトラブル対応等の業務が発生する。



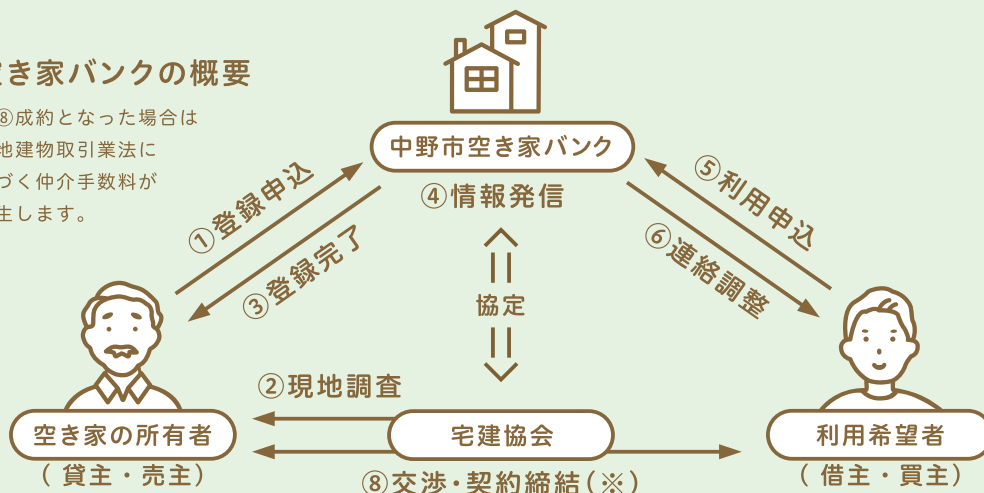
あなたの空き家の売買・賃貸をサポート

## 中野市空き家バンク

所有している空き家を売買または賃貸したい方へのサポートとして、中野市空き家バンク事業を行っています。このサービスは、長野県宅地建物取引業協会長野支部と連携し、空き家の市場流通の促進を目指しています。「住む予定がない空き家を販売したいが、どうしたらよいかわからない」という方は、まずご相談ください。

### 空き家バンクの概要

※⑧成約となった場合は宅地建物取引業法に基づく仲介手数料が発生します。



## 空き家バンク Q&A

**Q** 登録手続きが、めんどろうなのでは？

**A** 申請は「わかる範囲」でご記入いただければ、詳細は市で調査します。中野市外にお住まいでも、郵送での手続きをご希望いただければ、申請書と返信用封筒を市から送付いたします。

**Q** 売買・賃貸の価格はどのように決めるの？

**A** 担当する宅建協会会員が住宅相場などから適正な価格をご提示します。ただし、価格の最終決定はオーナーである申込者が行うことができますので、提示した価格でなければいけないということはありません。

**Q** ポロすぎて売れないと思うのですが？

**A** 土地の状況などによっては、売れるケースもあります。また、次のページでご紹介している「100均空き家マッチング」であれば、空き家の状態にかかわらず売買を行っておりますので、ご相談ください。



◀ 中野市空き家バンク

物件情報、登録の手順はこちら

<https://www.city.nakano.nagano.jp/docs/2015033100328/>



## 売れないとあきらめている空き家を活用 100均空き家マッチング事業

### 100均空き家とは？

所有者様は手放したいけど値段が付かない、売れない物件を100均(100円か100万円)空き家と呼んでいます。



中野市の空き家案内人？  
中野ウサ吉



### 状態がひどい空き家でも100円、 100万円で販売!?

空き家に面している道路が狭かったり、ボロボロだったり、と解体するしかないと思っていた空き家が販売できた事例があります。ぜひ、あきらめる前にご相談ください。

## 100均空き家 マッチングの流れ



STEP

1

#### 空き家バンクへ登録

中野市内の空き家を所有していて、売却希望の方は、市の空き家バンクをご利用ください。「状態が悪くリフォームが必要」「売ろうと思ったが値段が付かなかった」などの場合は、100均空き家としての売却をご検討いただけます。

STEP

2

#### 空き家ゲートウェイ「100均空き家」へ登録

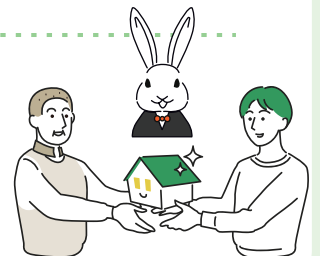
100均空き家として売却する場合「空き家ゲートウェイ」のサイトで買い手を募集します。なお、このマッチングについて、空き家所有者様への料金負担はございません。

STEP

3

#### 契約は宅建協会がサポート

マッチング後は中野市と協定している長野県宅地建物取引業協会の会員が契約補助を行います。この仲介に係る経費の負担が生じることがありますので、ご了承ください。



◀ ちょうどいい 信州なかの田舎暮らし作戦!  
100均空き家マッチングサイト  
<https://akiya-gateway.com/town/nakano/>



＼ 空き家にまつわる疑問にお答えします /

# 空き家 Q&A



**Q** 空き家の管理は月に1回で大丈夫でしょうか？

**A** 家の通風や換気などを考えると月に2回以上の作業が望ましいです。ご自身で行う場合は継続できるよう無理のない範囲で管理をしていく事が大切です。

**Q** 売却・賃貸の際、事前にどこまで改修する必要がありますか？

**A** 物件の状態にもよりますが、必ずしも事前に改修する必要はなく、利用希望者によっては不要な場合もあります。ただし、賃貸の場合、生活する上で必要な最低限の改修は視野に入れておきましょう。また、放っておくと物件に深刻なダメージになる雨漏りなどは、早急に対処しておきましょう。

**Q** 荷物を残したまま解体できますか？

**A** 家の解体で出るごみと、荷物の処分が出るごみは処分の方法が異なるため、解体する前に荷物を撤去する必要があります。解体業者で荷物処分も含めた対応ができるケースもあるので、見積時に相談してみるとよいでしょう。

**Q** どのような人が利用するのかわかりません。不安です。

**A** 近隣トラブルなどを避けるためにも、どのような人が利用するかは重要なポイントです。信頼する業者に任せることも重要ですが、ご自身で希望者と面談することも一つです。

**Q** 空き家の名義が、亡くなった親の名義のままになっています。

**A** 売却や解体をする場合は、名義の変更が必要です。特に何代も前の名義の場合は、遡って相続人の同意が必要となってくる可能性があります。

**Q** 売買取引で募集してもなかなか決まらない…

**A** 購入となると、費用面や築年数、地域になじめるかなど様々な要因で慎重な利用希望者が多いです。まずは賃貸して生活イメージを具体的なものにしてもらいましょう。

**Q** 家財など片付けなければ賃貸はできませんか？

**A** 必ずしもそうとは限りません。荷物の種類によってはそのまま利用したいというケースや、家財を一部屋にまとめて空いている部屋を間貸しする方法など、借り手の方との交渉が可能な場合もあります。

## 活用者の声

1

高校生とDIYで空き家をリノベ  
「空き家だった」場所がカフェ兼  
空き家相談所へ生まれ変わった



空き家相談員  
村井照太さん

### プロフィール

1994年生まれ、名古屋市出身。2021年7月から中野市に夫婦で移住。前職は宿泊施設マネージャー。空き家相談員として地域貢献できる人材を目指して活動している。実際に空き家だった家を賃貸し、DIYしながら暮らしの情報などを発信しています。

## なぜカフェ兼空き家相談所に？

DIYの空き家改修に挑戦する過程で、地域活動の参加に興味のある高校生たちと、次世代の担い手育成が難しいといわれる建築業界の職人さんたちとの交流の場を設けることができました。また、未経験だけどDIYを始めたいという一般の方たちも作業に加わってくださり、なにかとネガティブなイメージの多い「空き家」が、このようなポジティブな出来事を中心になったことに、空き家の秘めた可能性を実感しました。地域の方々に、より気軽にそして身近な問題として空き家事情と活用事例を認知して頂く為、コミュニティスペースを併設した空き家相談所を始めました。

## 地域の人と協力して行ったDIY

地域の職人さんたちにアドバイスを頂き、高校生たちと協力し壁と床のリノベーションを行った村井さん。「今までDIYの経験はなかったんですが、だんだんコツを掴んでくると時間を忘れるほどハマってしまい、奥さんに怒られたこともありましたが(笑)。高校生たちの何名かは放課後も手伝いに来てくれて、進路を考えるきっかけになったと話してくれた子も多かったので、やってよかったと思います。」



中野市内にある中野立志館高校の建築コースを選択した生徒たちと壁・床をDIYでリノベーション



地元の高校生が作業を手伝ってくれた



地元の大工さんに指導者として参加してもらった

## 🏠 空き家所有者の方に向けて

これからも空き家相談員として活動をする村井さん。「『古くてどうせ売れないから...』と諦めがちな所有者さんの声をよくお聞きします。利益追求に固執しなければ買い手が見つかるチャンスはあると思うんです。僕のように革製品やデニムなど時間の経過と共に味わいや深みが増すアイテムが好きな人にとって、空き家になってしまった家屋ではあるけれど、趣のある古い建物ならではの個性や独特の『渋い』雰囲気がいって感じる人もきっといるはずで

す。自分たちの好みやライフスタイルに合わせて作り変えていくほうが、完璧じゃなくてもいいよねって気持ちに余裕が生まれますし、学びや発見があっておもしろいですよ」と空き家の可能性について語ってくれました。



建築業界の職人さんと建築関係の職を志す高校生の交流の場に。空き家問題の解消にも期待。

## 所有者の声

### 湯本さんご夫婦



親族が海外に住んでいるため、相続登記が完了せずに困っていた空き家所有者の湯本さん。「空き家状態の家屋を定期的に管理することに疲れを感じ始めていたので、修繕目的のリノベーションはOKという条件で住む人がみつかれば、家屋の

状態も良好に保つことができるのではと思ったんです」市の空き家相談担当者がマッチングを行い、村井さんにこの物件を貸すこととなった。「高齢化の進みつつある地域ですので、若い人が移り住んできて空き家を活用してくれると賑わいが生まれて地域全体の活性化にも繋がると思います。今後もこのような事例が増えていくといいなと思います」と賃貸を試みての感想を話してくれた。

## 活用者の声

2

2020年に東京から中野市へ移住  
藤森家と空き家の出会い



藤森さんご夫婦

### 🏠 今の住まいと出逢ったきっかけは？

東京で会社員をしていた藤森ご夫婦。「もともと自然の豊かな場所に移住したいという気持ちがありました。新規就農を目指すにあたり、果樹栽培に適した気候の中野市とご縁がありました」と移住への経緯を話す。この空き家との出会いについては「人伝に聞きました。人と人との繋がりが地方ならではの魅力のひとつだと思います」。



知り合い伝手に購入した空き家



新規就農で自然と暮らす生活に

### 🏠 どうやってリノベーションを進めたのですか？

「もともと、リノベーションすることを前提に物件を選んでいましたから、コスト削減のため自分たちでできることはDIYしました。予算との関係もありますが、自分たちでDIYしたい部分を業者さんと打ち合わせさせてもらい、自分たちだけでは不安な部分は業者さんにお任せしました」。

「大変だったことは、残置物の片付けですね。大きなお家ですし、モノがたくさんあって、元所有者さんも農家さんだったので使えるものは譲り受けて、不要なものは相談しながら処分しました」。2人の娘を子守りしながら、DIY作業と農業の両立。合間作業で少しずつ進めた。



上)娘を背負い、網戸の修理 下)長女もDIYをお手伝い

### 🏠 補助金の利用について

移住者支援の空き家改修補助金を利用し、業者に委託した工事費の一部を賄った。「自分たちのライフスタイルに合わせて変化させていけることが空き家の魅力です。形になると達成感があって次の作業のモチベーションにもなりますし、次はどんな風に活用しようかと考える時間も楽しいですよ」。

藤森さんのInstagramアカウント  
@yui\_fujimori  
日々の暮らしを投稿しています。



## 活用者の声

3

「解体するしかない」と  
言われた物件が売れました



空き家保有者  
湯本さん

### 🏠 売却を諦めていた空き家が地域活性化へ

100均空き家マッチングで空き家を売買した元保有者の湯本さん。マッチング開始前について「母親が一人で住んでいた家で、空き家期間は約13年。解体しようにも接道条件が望ましくないため重機の侵入が難しく、仮にできたとしても更地になった後の維持・管理を考えるとそれも現実的ではない。いずれにせよ費用のかかることですし、どうしたものかと決め兼ねていたら月日ばかりが過ぎていってしまったんです」と話す。そんな中、知人から「高社山を訪れる登山客の拠点にしてみてもどうか？」との意見をもらったという。「これが私にとって大きな発想の転換になりました。早速、市の空き家対策担当者に相談してみたところ100均空き家マッチングを紹介してもらいました。登録後の反響は想像以上でマイナスしか生まない負の遺産だと思っていた空き家に対して移住者の新規事業など活用のアイデア



2021年6月100均空き家  
マッチングで販売を開始し、  
同年11月に購入者決定

13年間放置していた空き家



倉庫が人気呼びました

が全国からたくさん集まったことに驚いたのと同時にとても嬉しい気持ちになりました。」

### 🏠 空き家流通への転換

「先入観で決めつけてしまって『どうせダメだ』と諦めてしまう前に、相談することで思いがけないアイデアが生まれることもあるんですね。利益追求ではなく、『流通させる』ということもまた発想の転換になりました」。選考の結果、購入者となった神奈川県川崎市在住の閏間さん。「シンプルな生活にあこがれ、夢の北信暮らしが実現できると思い、迷うことなく応募させていただきました。北信の四季を通しての魅力を発信できるカフェテラス、さらには民泊型の施設の立ち上げを計画しています」と夢の実現に向けて、動き始めています。

## 購入者の声

うるま  
閏間さん



100円物件購入者の閏間さん。母親の実家が北信エリアの近くの妙高市。自分にとって北信は、幼少期に登山やハイキング、スキー、温泉などの魅力に触れた「第二のふるさと」と話す。

# 中野市の 空き家相談窓口

長野県中野市では、「中野市空家等対策計画」に基づき、空き家所有者や近隣住民、購入希望者など空き家に関する相談を随時受け付けています。空き家のお悩みを、ぜひご相談ください。

## 空き家の“こんなこと”をご相談ください



空き家の  
管理方法



空き家の  
売却・賃貸



空き家の  
相続関係



空き家の  
トラブル



空き家の  
住居利用



空き家を  
活用した  
事業計画

詳細はWebサイトで  
ご確認いただけます



中野市空き家等  
対策計画について



中野市公式  
ホームページ  
(空き家相談サイト)

## ご相談受付窓口

### 01 中野市役所

住所

中野市三好町一丁目3番19号 3階 都市計画課

受付時間

平日 8:30～17:15

### 02 中野市空き家相談所

住所

中野市岩船 452-3

受付時間

水～日・祝 9:00～17:30

## お問い合わせ

☎ 0269-22-2111 (内線 358)

✉ [kenchiku@city.nakano.nagano.jp](mailto:kenchiku@city.nakano.nagano.jp)



お問い合わせフォーム

<https://akiya-and-kurashi.com/contact-form/>