

# 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、購入希望者などの相談を随時、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 管理方法	 空き家の 売却・賃貸	 空き家の 相続関係
 空き家との トラブル	 住居としての 空き家を検討	 空き家を利用した 事業計画

詳細はこちらから  
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

## ご相談受付窓口

### 01 中野市市役所

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 cafe Del barrio

住所

中野市岩船 452-3

受付時間

随時 ※来訪の際は、事前に電話でご予約下さい

## お問い合わせ

☎ 0269-22-2111 (内線 358)

✉ kenchiku@city.nakano.nagano.jp



お問い合わせ  
フォームはこちら

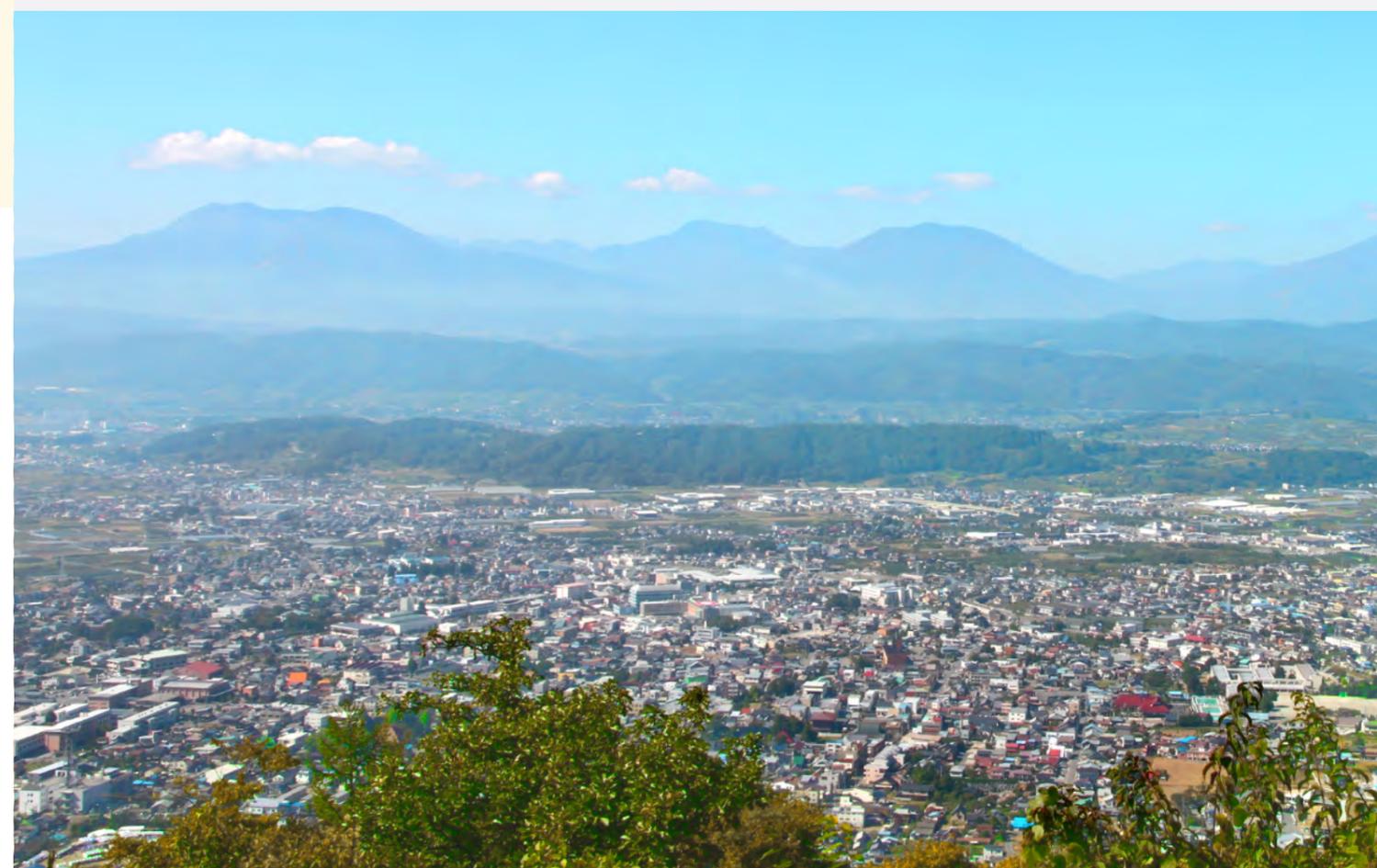
発行元  中野市

制作  LIFULL

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」という人もいます。

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   | 6 空き家の利活用方法 |
| 2 空き家の早期相談のメリット     | 7 空き家 Q&A   |
| 3 空き家の売却・賃貸について     | 8 空き家活用事例・1 |
| 4 空き家の管理方法          | 9 空き家活用事例・2 |
| 5 空き家の荷物整理 / 空き家の解体 |             |

## 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

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。



### 建物の老朽化

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。



## 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
死亡逸失利益	3,400万円
慰謝料	2,100万円
葬儀費用	130万円
<b>合計</b>	<b>5,630万円</b>

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所

## 信州中野駅近くにある カフェ兼空き家相談所

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」などの少し難しい空き家に関する相談をお受けすることができます。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。

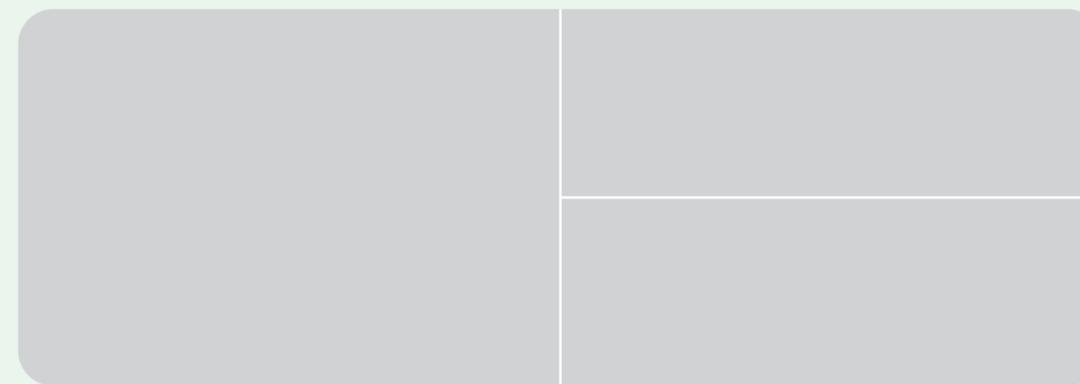
あなたの空き家の  
今後について、  
一緒に考えます！



中野市地域おこし協力隊  
(空き家対策担当)  
むらいしょうた村井 照太

### 土・日曜日でも対応してくれる 気軽な相談所

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、市役所では対応していない休日でも相談にのれます。



1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。2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。3コミュニティスペースと併設しています。4個人情報が含まれますので、個室で相談を伺います。

### 中野市空き家相談所

cafe Del barrio: カフェ デルバリオ  
長野県中野市岩船452-3  
相談予約:090-8553-4978



▲相談お問い合わせフォーム



## 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



#### 創業支援者のための コワーキングスペース

##### 活用内容

1階が店舗で2階に居住する商店街に多い物件を、店舗の廃業に伴い1階店舗部分だけをコワーキングスペースに活用。住まいとの併用も踏まえ、営業時間を平日昼間に限定して運営。

##### 所有者の声

行政や地域と連携し、創業支援者向けのコワーキングスペースとすることにより地域貢献も実現できて嬉しく思います。

### 活用事例 02



#### 子供も大人も一緒に楽しめる まちのブックカフェ

##### 活用内容

商店街の自然食品の店だった店舗兼住居の長屋をリノベーション。住居部分はイベントスペース、店舗部分は本屋とカフェに。行政や地域と連携し、地域活性化を担う交流スポットとしても機能。

##### 所有者の声

利用した方々から「子育て世代がホッとできる場所ができた」と反響をもらいました。地域をつなぐコミュニティづくりの一環になればと思います。

利活用する場合は、費用負担が軽減されるかも

## 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。

補助金をご活用される場合は、  
『必ず』工事の事前にご相談ください!



◀ 中野市空き家活用補助金ホームページ

## 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。

中野市が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

自分の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、まずはご相談ください。あなたにとって不要のお家でもほしいという人がいます。

### 空き家バンク Q&A

**Q** 登録手続きが、めんどろなのでは？

**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・賃貸の価格ってどうやって決めるの？

**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ホームページ

## 売れないとあきらめている空き家を利活用 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!?

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 Title**  
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 Title**  
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 Title**  
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。



◀ 100均空き家マッチングサイト

＼ 空き家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に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、荷物の処分で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

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？

「名古屋にいたときは、夫婦2人で一間だけで生活していましたから、いきなり一軒家は、逆に部屋を余らしていました」とカフェをしようと思っていたきっかけを話す村井さん。「空き家相談員として活動する中で、地域の活動に参加したい高校生たちや、DIYをしたいが体験できる場所がないという人たち、職人が足りない建築現場の棟梁の声などを聞いてきました。このような人々をマッチングできる場所を自分が提供できたら楽しいだろうな—と思ったんです。空き家で地域にも、所有者にもマイナスだった場所がDIYで逆に皆にとってプラスになるって素敵ですよ」

地域の人と協力して行ったDIY



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

実際に地元大工や高校生とDIYで家のリノベーションを行ったこと村井さん。「自分自身がDIY経験がなかったのに、すごく楽しめました。ずっとDIYのことを考えてしまい妻に怒られるほどハマりました。参加してくれた高校生も放課後に手伝いに来てくれたり、進路を考えるきっかけになったと話してくれたり、みんなで楽しめたと感じています」



地元の高校生が床のDIY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さん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』雰囲気がいいって感じる人もきっといるはずですよ。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という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。



人手が欲しい建築業界と建築関係の職を志す高校生をつなげ、空き家の解消にも貢献

所有者の声



湯本さんご夫婦

親族が海外へ住んでいるため、相続登記が完了せず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

人がみつければ、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」と賃貸をしてみた感想を話してくれた。

活用者の声

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はありました。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。人と人の繋がりが地方ならではの魅力の一つだと思います。」



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

薪でお風呂が沸かせる



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。」



娘を背負い、網戸の修理

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。



子どもの遊び場兼  
出荷作業スペース



長女もDIYをお手伝い

今の住まいと出逢ったきっかけは？

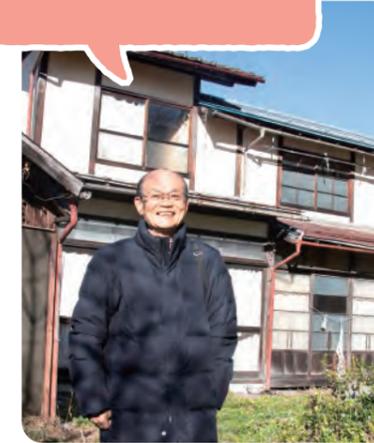
移住者支援の空き家改修補助金を利用し、業者に委託した工事費の一部を賄った。「自分たちのライフスタイルに合わせて変化させていけることは空き家の魅力です。形になると達成感があって次の作業のモチベーションにもなりますし、古いお家をどんな風に活用しようかと考える時間も楽しいですよ」

藤村さんのInstagram  
日々の暮らしを投稿しています。



活用者の声

「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 売買した元所有者の湯本さん。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かねていたら月日ばかりが過ぎていってしまっただけです」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？」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



13年間放置していた  
空き家

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



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。」

売却を諦めていた空き家が地域活性化へ

「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関間さん。「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

関間さん



100円物件購入者の関間さん。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、購入希望者などの相談を随時、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 管理方法	 空き家の 売却・賃貸	 空き家の 相続関係
 空き家との トラブル	 住居としての 空き家を検討	 空き家を利用した 事業計画

詳細はこちらから  
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

## ご相談受付窓口

### 01 中野市市役所

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 cafe Del barrio

住所

中野市岩船 452-3

受付時間

随時 ※来訪の際は、事前に電話でご予約下さい

## お問い合わせ

☎ 0269-22-2111 (内線 358)

✉ kenchiku@city.nakano.nagano.jp



お問い合わせ  
フォームはこちら

発行元  中野市

制作  LIFULL

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？

