

空家対策問答集〔まちづくり委員会等総合対応編〕30.02.26版

項目番号	質問項目	回答
相続に関すること		
(1)	今後、空き家になる前に相続や活用に向けてできることは？	<p>■空き家になる前の活用について</p> <p>○現在の住宅に住みながら活用ができる方法もあります。まずは、ご家族、ご親族と話しをした上で、宅建業者に相談してみてください。</p>
(2)		<p>■相続準備について</p> <p>○将来、不動産の相続の手続きがスムーズにできる準備をされることが大切です。まずは、ご家族、ご親族と話しをした上で、行政書士、司法書士、弁護士に相談してみましょう。</p>
(3)	相続の手続きは誰に相談すればいいの？	<p>○行政書士、司法書士、弁護士に相談してください。</p> <p>相続、遺言書、成年後見の相談は長野県行政書士会飯田支部事務局(清水事務所内) 0265-22-1171 相続・遺言・成年後見及び登記の相談は長野県司法書士会飯田支部事務局(福沢) 0265-49-8537</p>
(4)	所有者が生前にできる相続手続きは？	<p>○相続について事前に親族で話し合っておくことが大切です。また、遺言書を備えると相続争いを未然に防げる可能性が高くなります。詳しくは行政書士、司法書士、弁護士に相談してください。</p> <p>相続、遺言書、成年後見の相談は長野県行政書士会飯田支部事務局(清水事務所内) 0265-22-1171 相続・遺言・成年後見及び登記の相談は長野県司法書士会飯田支部事務局(福沢) 0265-49-8537</p>
(5)	相続手続きの費用はどのくらいかかるの？	<p>○相続人の人数や土地の状況などにより費用は変わります。相続が発生したら早めに司法書士に相談してください。</p> <p>相続、遺言書、成年後見の相談は長野県行政書士会飯田支部事務局(清水事務所内) 0265-22-1171 相続・遺言・成年後見及び登記の相談は長野県司法書士会飯田支部事務局(福沢) 0265-49-8537</p>
(6)	相続の手続きはいつ行うの？	<p>○相続対象となる人数が増えると、相続関係が複雑になり時間とお金がかかります。税金の申告や登記変更を行うためにも、できるだけ早い時期に手続きをして下さい。</p> <p>相続、遺言書、成年後見の相談は長野県行政書士会飯田支部事務局(清水事務所内) 0265-22-1171 相続・遺言・成年後見及び登記の相談は長野県司法書士会飯田支部事務局(福沢) 0265-49-8537</p>
(7)	相続の手続きは目立った財産が無くても必要？	<p>○財産が少ない場合でも相続は必要です。債務も相続の対象となることから、亡くなった方の財産を確認しましょう。</p>

(8)	相続は誰がすることになるの？	○法定相続の順位は配偶者に加えて子→直系尊属(親)→兄弟姉妹となりますが、遺言書がある場合や亡くなってしまっている場合などは複雑になります。まずは行政書士、司法書士、弁護士に相談しましょう。 相続、遺言書、成年後見の相談は長野県行政書士会飯田支部事務局(清水事務所内) 0265-22-1171 相続・遺言・成年後見及び登記の相談は長野県司法書士会飯田支部事務局(福沢) 0265-49-8537
相談窓口に関すること		
(9)	隣家の廃屋についてどこに相談するの？	○市の空き家担当に相談してください。(飯田市役所ふるさと定住支援課空家等対策係0265-22-4511内線5443)
(10)	建物の活用や処分に関する相談はどこで行っているの？	○将来を想定して家族で話し合うなど検討をお願いします。市の空き家相談窓口でもアドバイスができます。(飯田市役所ふるさと定住支援課空家等対策係0265-22-4511内線5443) 空き家の売買、賃貸の相談は一般社団法人長野県宅地建物取引協会南信支部事務局(伊那市)0265-73-2887
(11)	空き家に関する相談はどこで行っているの？	○市の空き家相談窓口でご相談ください。(飯田市役所ふるさと定住支援課空家等対策係0265-22-4511内線5443) ○活用については宅建業者で相談ができます。 空き家の売買、賃貸の相談は一般社団法人長野県宅地建物取引協会南信支部事務局(伊那市)0265-73-2887
改修に関すること		
(12)	空き家を貸したいが改修費用はどのくらいかかるの？	○建物の状況により異なります。建築又は建設事業者、建築士に相談してください。 空き家の改修の相談は一般社団法人長野県建築士会飯伊支部事務局0265-22-9770 空き家のリノベーション・耐震補強の相談は一般社団法人長野県建築士事務所協会飯伊支部事務局0265-22-2850
(13)	耐震改修を行うにはどうすればいいの？	○設計事務所、建築士、建築業者に相談してください。市では無料の耐震診断や耐震改修に対する補助制度があります。 空き家の耐震補強の相談は一般社団法人長野県建築士事務所協会飯伊支部事務局0265-22-2850
活用に関すること		
(14)	DIY(自分で家を改修、修繕すること)を前提とした賃貸契約を行うにはどうすればいいの？	○DIYを前提にした賃貸借契約もできます。宅建業者に相談してください。 空き家の売買、賃貸の相談は一般社団法人長野県宅地建物取引協会南信支部事務局(伊那市)0265-73-2887
(15)	借主が改修や修繕を行った場合に、最終的な費用負担はどうなるの？	○賃貸契約の内容によることとなるため、賃貸契約時に宅建業者に相談してください。 空き家の売買、賃貸の相談は一般社団法人長野県宅地建物取引協会南信支部事務局(伊那市)0265-73-2887
(16)	物置として使用している場合は、空き家ではないのでは？	○建物はそのまま放置していると傷みが進みます。除草、通風等適切な管理を行う、若しくは活用を検討してください。
(17)	建物を貸した場合に返してもらえないのでは？	○契約で契約期間を明記することができます。宅建業者に相談しましょう。 空き家の売買、賃貸の相談は一般社団法人長野県宅地建物取引協会南信支部事務局(伊那市)0265-73-2887

(18)	知らない人に住宅を貸すのには抵抗がある。	○家を貸すことは、賃貸事業をすることです。事業主としての心構えはどうしても必要となってきます。心配であれば宅建業者に相談してみましょう。
(19)	売買や賃貸のための改修費用が捻出できない。	○現状のままでも貸したり売れる場合があります。宅建業者に相談してみましょう。 空き家の売買、賃貸の相談は一般社団法人長野県宅地建物取引協会南信支部事務局(伊那市)0265-73-2887
(20)	改修をする場合にも金融機関の融資を受けられるの？	○リフォームローンが借りられる場合があります。金融機関に相談してください。
(21)	耐震改修をしないと売買や賃貸ができないの？	○耐震診断、改修を行っていない事を明示して売買や賃貸する場合があります。宅建業者に相談してください。 空き家の売買、賃貸の相談は一般社団法人長野県宅地建物取引協会南信支部事務局(伊那市)0265-73-2887
(22)	片付けをしている暇が無いので売買や賃貸はできない。	○廃棄物処理業者に片付けと廃棄の処理をお願いする事が出来ます。一般廃棄物処理業者、解体業者に相談してください。
(23)	状況や程度が悪いため売買や賃貸はできない。	○ただ単に古いというだけなら、安いということで借り手や買い手が見つかる可能性があります。宅建業者に相談してください。 空き家の売買、賃貸の相談は一般社団法人長野県宅地建物取引協会南信支部事務局(伊那市)0265-73-2887
(24)	貸主としての管理が大変なのは？	○管理まで引き受ける不動産業者がいます。宅建業者に相談してみてください。 空き家の売買、賃貸の相談は一般社団法人長野県宅地建物取引協会南信支部事務局(伊那市)0265-73-2887
(25)	地主の了解が得られないため空き家を貸すことができない。	○契約書を確認し、宅建業者や弁護士に相談してください。
(26)	建物の活用や処分に関する相談はどこで行っているの？	○将来を想定して家族で話し合うなど検討をお願いします。市の空き家相談窓口でもアドバイスができます。
(27)	親族の反対で空き家の処分ができない。	○近隣の方に迷惑がかからないよう敷地内の除草や、建物の通風等行い、適切に管理してください。また、事故が発生すると所有者がその責を負うことになる可能性があります。所有者として親族とよく話し合ってください。
(28)	売買や賃貸をする理由がない。	○建物はそのまま放置していると傷みが進みます。近隣の方に迷惑がかからないよう敷地内の除草や、建物の通風等行い、適切に管理してください。
(29)	愛着があつて売買や賃貸をすることができない。	○建物はそのまま放置していると傷みが進みます。愛着がある建物を残すには、敷地内の除草や、建物の通風等行い、適切に管理を十分に行う、若しくは活用もご検討ください。
(30)	仏壇や墓があり、先祖代々の土地建物を手放すことができない。	○建物はそのまま放置していると傷みが進みます。ご先祖様から受け継いだものを空けておくより、有効に生かした方がお喜びになるのではないのでしょうか。活用されない場合には、敷地内の除草や、建物の通風等行い、適切な管理をお願いします。なお、仏壇やお墓についてはお寺に相談してください。
(31)	仏壇やお墓をどうしてもいかわからない。	○仏壇やお墓についてはお寺に相談してください。

(32)	将来使う予定があつて売買や賃貸をすることができない。	○建物はそのまま放置していると傷みが進みます。使う予定があれば、敷地内の除草や、建物の通風等行い、適切な管理をお願いします。
(33)	帰省時に利用したいため、売買や賃貸をすることができない。	○建物はそのまま放置していると傷みが進みます。活用を行わない場合には、敷地内の除草や、建物の通風等行い、適切な管理をお願いします。
(34)	人が住むと傷みが出るのでは？	○建物は人が住まないと湿気により朽ちるなど急速に傷みが進みます。活用を行わない場合には、敷地内の除草や、建物の通風等行い、適切な管理をお願いします。

解体に関すること

(35)	建物の解体費用はどのくらいかかるの？	○建設業、解体業者、建築士に相談してください。 一般社団法人長野県建築士会飯伊支部事務局(0265-22-9770)一般社団法人長野県建設業協会飯田支部事務局(0265-22-3681)で相談ができます。
(36)	住宅を解体すると税金が上がるの？	○住宅を放置し傷みが激しくなると、特定空家に認定され、その建物が建っている宅地の固定資産税が高くなります。これは、特例により宅地の固定資産税が減額されていたものが本来の税額に戻るためであり、住宅を解体し、更地のままにした場合も同様に特例が解除となります。そうなる前に活用や処分を考えましょう。
(37)	建物を解体すると新築できない土地があるの？	○建物の規制については市の建築担当課、または設計事務所、建築士、建設業者に相談してください。
(38)	建物の解体はどこに頼むの？	○建設業、解体業者、建築士に相談してください。 一般社団法人長野県建築士会飯伊支部事務局(0265-22-9770)一般社団法人長野県建設業協会飯田支部事務局(0265-22-3681)で相談ができます。
(39)	建物の活用や処分に関する相談はどこで行っているの？	○将来を想定して家族で話し合うなど検討をお願いします。市の空き家相談窓口でもアドバイスができます。
(40)	空き家に関する相談はどこで行っているの？	○市の空き家相談窓口でご相談ください。宅建業者でもご相談にのっています。

空き家の管理、住居以外の利用、放置について

(41)	物置として使用している場合は、空き家ではないのでは？	○建物はそのまま放置していると傷みが進みます。除草、通風等適切な管理を行う、若しくは活用を検討してください。
(42)	空き家のまま放置するとどうなるの？	○近隣の迷惑になります。また、事故が発生すると所有者がその責を負うことになる可能性があります。そうなる前に活用や処分を考えましょう。
		○住宅を放置し傷みが激しくなると、特定空家に認定され、その建物が建っている宅地の固定資産税が高くなります。これは、特例により宅地の固定資産税が減額されていたものが本来の税額に戻るためです。

(43)	親族の反対で空き家の処分ができない。	○近隣の方に迷惑がかからないよう敷地内の除草や、建物の通風等を行い、適切に管理してください。また、事故が発生すると所有者がその責を負うことになる可能性があります。所有者として親族とよく話し合ってください。
(44)	売買や賃貸をする理由がない。	○建物はそのまま放置していると傷みが進みます。近隣の方に迷惑がかからないよう敷地内の除草や、建物の通風等を行い、適切に管理してください。
(45)	空き家になっても近隣には迷惑がかからない。	○建物はそのまま放置していると傷みが進みます。また、不審者が入ったり衛生・景観の悪化等の問題を生じる可能性があるため、敷地内の除草や、建物の通風等を行い、適切に管理してください。
(46)	愛着があって売買や賃貸をすることができない。	○建物はそのまま放置していると傷みが進みます。愛着がある建物を残すには、敷地内の除草や、建物の通風等を行い、適切に管理を十分に行う、若しくは活用もご検討ください。
(47)	仏壇や墓があり、先祖代々の土地建物を手放すことができない。	○建物はそのまま放置していると傷みが進みます。ご先祖様から受け継いだものを空けておくより、有効に生かした方がお喜びになるのではないのでしょうか。活用されない場合には、敷地内の除草や、建物の通風等を行い、適切な管理をお願いします。なお、仏壇やお墓についてはお寺に相談してください。
(48)	仏壇やお墓をどうしていいかわからない。	○仏壇やお墓についてはお寺に相談してください。
(49)	将来使う予定があって売買や賃貸をすることができない。	○建物はそのまま放置していると傷みが進みます。使う予定があれば、敷地内の除草や、建物の通風等を行い、適切な管理をお願いします。
(50)	帰省時に利用したいため、売買や賃貸をすることができない。	○建物はそのまま放置していると傷みが進みます。活用を行わない場合には、敷地内の除草や、建物の通風等を行い、適切な管理をお願いします。
(51)	帰省時に維持管理しているため、廃屋にはならない。	○建物は人が住まなくなると急速に傷みが進みます。活用を行わない場合には、敷地内の除草や、建物の通風等を行い、適切な管理をお願いします。
(52)	人が住むと傷みが出るのでは？	○建物は人が住まないと湿気により朽ちるなど急速に傷みが進みます。活用を行わない場合には、敷地内の除草や、建物の通風等を行い、適切な管理をお願いします。
(53)	十分な維持管理ができない。	○管理業務を請け負う業者にご相談ください。
仏壇、墓地に関すること		
(54)	仏壇や墓があり、先祖代々の土地建物を手放すことができない。	○建物はそのまま放置していると傷みが進みます。ご先祖様から受け継いだものを空けておくより、有効に生かした方がお喜びになるのではないのでしょうか。活用されない場合には、敷地内の除草や、建物の通風等を行い、適切な管理をお願いします。なお、仏壇やお墓についてはお寺に相談してください。
(55)	仏壇やお墓をどうしていいかわからない。	○仏壇やお墓についてはお寺に相談してください。