

# 令和7年度 第2回 松本市空家等対策協議会

令和8年1月26日(月)午後2時～ 於：勤労者福祉センター 3-1会議室

## 1 開会

## 2 あいさつ

## 3 議事

### (1)報告事項

松本市空家等対策計画に基づく空家等対策の取組状況について

### (2)協議事項【非公開】

特定空家等判断基準マニュアル及び調査票の確認

### (3)意見交換【非公開】

管理支援法人について

### (4) その他

## 4 閉会

令和7年度 第2回 松本市空家等対策協議会

資料1

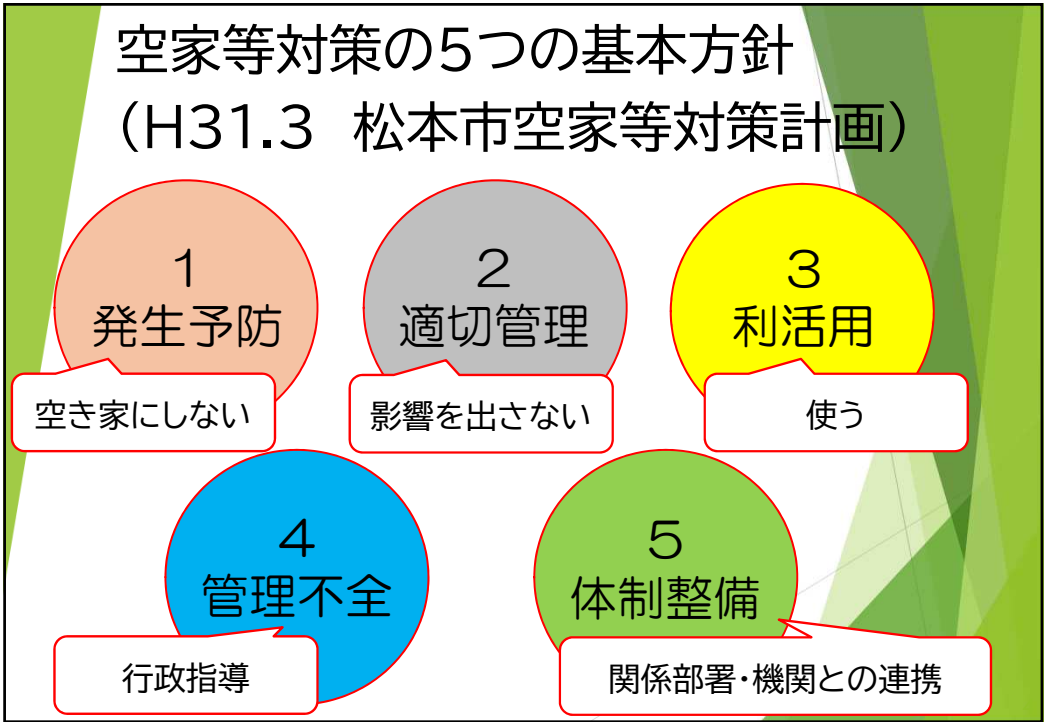
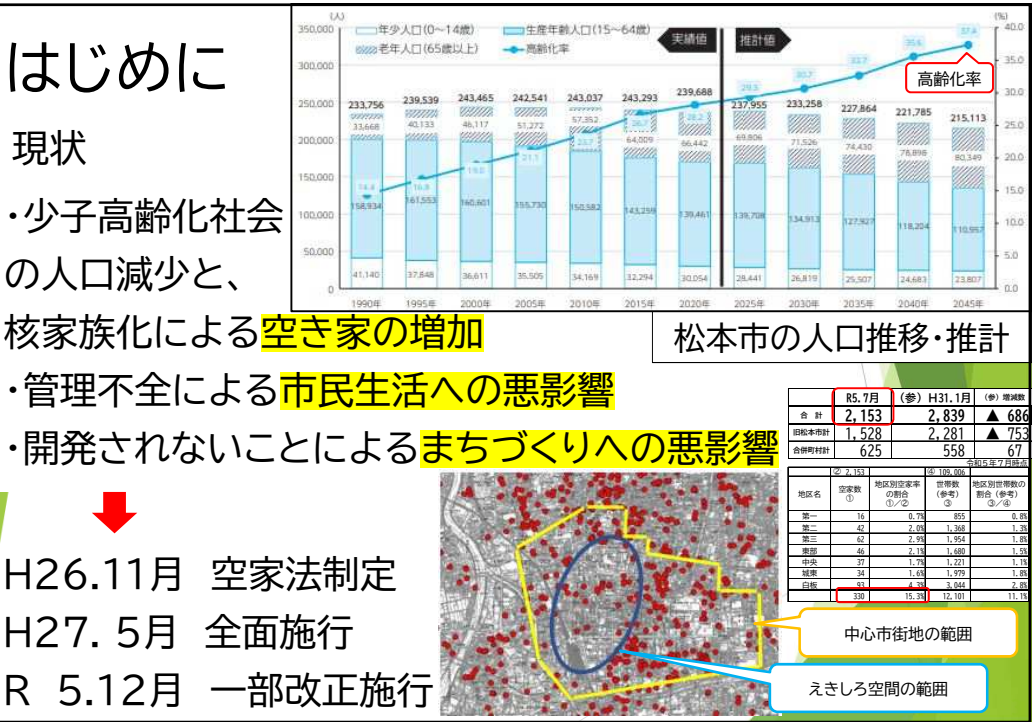
## 3 議事(1)報告事項

### 松本市空家等対策計画に基づく 空家等対策の取組状況について

はじめに

- 1 空家の発生予防に対する取組み
- 2 空家所有者等への適切な管理の促進に対する取組み
- 3 空家利活用の促進に対する取組み
- 4 管理不全空家に対する取組み
- 5 空家等対策に係る体制の整備

まとめと課題



# 1 空家の発生予防に対する取組み

## (1) 空き家の手引きを作成

R7.9月に(株)サイネックスと連携して発行。

地域づくりセンター

ほか関係機関に配布。

電子書籍も公開。



複数地区  
から追加  
要望あり。

基本方針1  
発生予防

## (2) 固定資産税同封チラシのver.up

R6年度から開始。

5月以降は空き家に関する相談が増加。

クマ被害増加、  
税額増加の可能性等  
を追加。

売却、賃貸、解体、耐震診断・・・

### 住まいの将来を考えてみませんか？

空き家は放っておくと様々なリスクが発生し、周辺住民へ悪影響を及ぼすおそれもあります。管理が不適切などで行政指導を受け、改善されない場合は、住宅用地特約が除外される**固定資産税増徴の可能性**があります。また、**クマ**が**侵入**する可能性もあります。敷地内の除草や果樹の収穫、伐採等、適切な管理をして資源として活用することも考えてみましょう。

●空き家に関する総合窓口 ●住宅の耐震診断・改修  
松本市 住宅課(東庁舎別棟2階) TEL:0263-34-3246  
FAX:0263-34-3207 MAIL:jyutaku@city.matsumoto.lg.jp

空き家を定期的に管理したい → 1へ

空き家を活用を考えている。相談したい → 2へ

状態の良い空き家がある。活用したい → 3へ

空き家を解体したい。解体補助金 → 4へ

耐震診断、増築の申し合い。エンディングノート → 5へ

耐震診断・改修 → 6へ

### 1 松本市空き家管理事業者登録・紹介制度

空き家の管理で、こんなお悩みありませんか？

空き家の管理事業者をリストにした「**松本市空き家管理事業者登録名簿**」がご利用ください。

業者にもご覧ください。

基本方針1  
発生予防

- 1 空き家の活用・売却・解体
- 2 松本市空き家バンク
- 3 松本市の固定資産税評価標準額
- 4 エンディングノート(住まいの備忘録)
- 5 松本市の固定資産税評価標準額

### (3) 若年層の意識啓発

大学生、高校生の課題対応あり

5月: 美須々3年生 探求の時間

6月: 信大留学生(ドイツ) 卒論調査(利活用関連)

滋賀県立大 卒論調査(空き地関連)

11月: 三重県上野高校1年生 2名 修学旅行の

フィールドワーク

12月: 松商 3名 探求の時間

高知大 卒論調査(移住定住政策)

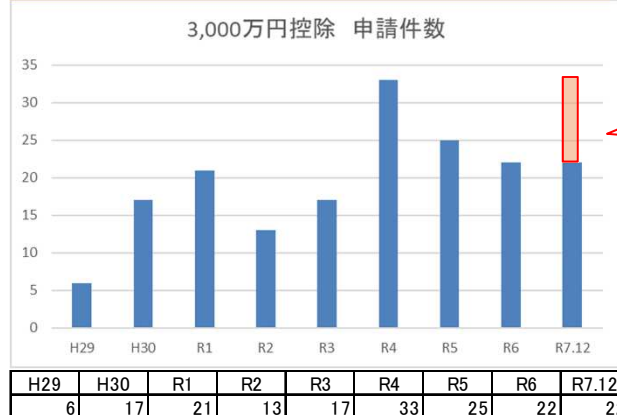
基本方針1  
発生予防

社会問題として定着してきている

### (4) その他 税控除措置

・被相続人居住用家屋等確認書の発行(3,000万円特別控除) ~ R9.12月

空家発生抑制のため、空家等を相続した人が3年経過する年の年末までに空家または除却後の土地を譲渡した場合に、譲渡所得から3,000万円を控除する制度

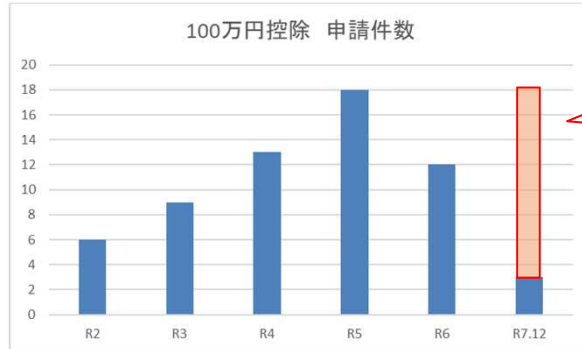


R7見込

(4) **その他 税控除措置**

R10までの延長要望あり

- ・低未利用土地等確認書の発行(100万円控除) **~R7.12月**
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、活性化、所有者不明土地発生予防のため、譲渡価格500~800万円以下の土地等の譲渡をした場合に長期譲渡所得から100万円を控除



R2	R3	R4	R5	R6	R7.12
6	9	13	18	12	3

## 2 空家所有者等への適切な管理の促進に対する取組み

基本方針2  
適切管理

- ・R6年3月に空家管理事業者紹介制度を創設
- 現在15事業者が登録中

- ・要綱に基づき、実績報告を依頼
- ・実績回答 10社
- ・実績は低い

(依頼経路を把握していない)  
(制度を勘違いしている)

- ・制度周知と報告内容の検討が必要

松本市空家管理事業者登録名簿

登録番号	事業者名(法人名)	業種	代表者	〒	市	区	町	番	号	TEL	FAX	Eメール	登録日	更新日	登録種別	登録内容
1	株式会社アール・エス・ピー	不動産	代表取締役 佐藤 隆夫	0292-85-0030	松本	中央	1-1-1	1	1	0292-85-0030	0292-85-0030	rs@rs.jp	2016.03.01	2016.03.01	空家管理	空家管理
2	株式会社アール・エス・ピー	不動産	代表取締役 佐藤 隆夫	0292-85-0030	松本	中央	1-1-1	1	1	0292-85-0030	0292-85-0030	rs@rs.jp	2016.03.01	2016.03.01	空家管理	空家管理
3	株式会社アール・エス・ピー	不動産	代表取締役 佐藤 隆夫	0292-85-0030	松本	中央	1-1-1	1	1	0292-85-0030	0292-85-0030	rs@rs.jp	2016.03.01	2016.03.01	空家管理	空家管理
4	株式会社アール・エス・ピー	不動産	代表取締役 佐藤 隆夫	0292-85-0030	松本	中央	1-1-1	1	1	0292-85-0030	0292-85-0030	rs@rs.jp	2016.03.01	2016.03.01	空家管理	空家管理
5	株式会社アール・エス・ピー	不動産	代表取締役 佐藤 隆夫	0292-85-0030	松本	中央	1-1-1	1	1	0292-85-0030	0292-85-0030	rs@rs.jp	2016.03.01	2016.03.01	空家管理	空家管理
6	株式会社アール・エス・ピー	不動産	代表取締役 佐藤 隆夫	0292-85-0030	松本	中央	1-1-1	1	1	0292-85-0030	0292-85-0030	rs@rs.jp	2016.03.01	2016.03.01	空家管理	空家管理
7	株式会社アール・エス・ピー	不動産	代表取締役 佐藤 隆夫	0292-85-0030	松本	中央	1-1-1	1	1	0292-85-0030	0292-85-0030	rs@rs.jp	2016.03.01	2016.03.01	空家管理	空家管理
8	株式会社アール・エス・ピー	不動産	代表取締役 佐藤 隆夫	0292-85-0030	松本	中央	1-1-1	1	1	0292-85-0030	0292-85-0030	rs@rs.jp	2016.03.01	2016.03.01	空家管理	空家管理
9	株式会社アール・エス・ピー	不動産	代表取締役 佐藤 隆夫	0292-85-0030	松本	中央	1-1-1	1	1	0292-85-0030	0292-85-0030	rs@rs.jp	2016.03.01	2016.03.01	空家管理	空家管理
10	株式会社アール・エス・ピー	不動産	代表取締役 佐藤 隆夫	0292-85-0030	松本	中央	1-1-1	1	1	0292-85-0030	0292-85-0030	rs@rs.jp	2016.03.01	2016.03.01	空家管理	空家管理
11	株式会社アール・エス・ピー	不動産	代表取締役 佐藤 隆夫	0292-85-0030	松本	中央	1-1-1	1	1	0292-85-0030	0292-85-0030	rs@rs.jp	2016.03.01	2016.03.01	空家管理	空家管理
12	株式会社アール・エス・ピー	不動産	代表取締役 佐藤 隆夫	0292-85-0030	松本	中央	1-1-1	1	1	0292-85-0030	0292-85-0030	rs@rs.jp	2016.03.01	2016.03.01	空家管理	空家管理
13	株式会社アール・エス・ピー	不動産	代表取締役 佐藤 隆夫	0292-85-0030	松本	中央	1-1-1	1	1	0292-85-0030	0292-85-0030	rs@rs.jp	2016.03.01	2016.03.01	空家管理	空家管理
14	株式会社アール・エス・ピー	不動産	代表取締役 佐藤 隆夫	0292-85-0030	松本	中央	1-1-1	1	1	0292-85-0030	0292-85-0030	rs@rs.jp	2016.03.01	2016.03.01	空家管理	空家管理
15	株式会社アール・エス・ピー	不動産	代表取締役 佐藤 隆夫	0292-85-0030	松本	中央	1-1-1	1	1	0292-85-0030	0292-85-0030	rs@rs.jp	2016.03.01	2016.03.01	空家管理	空家管理

# 空家管理事業者紹介制度 実績報告 例

定期  
契約

事業者名: 株式会社アスピア

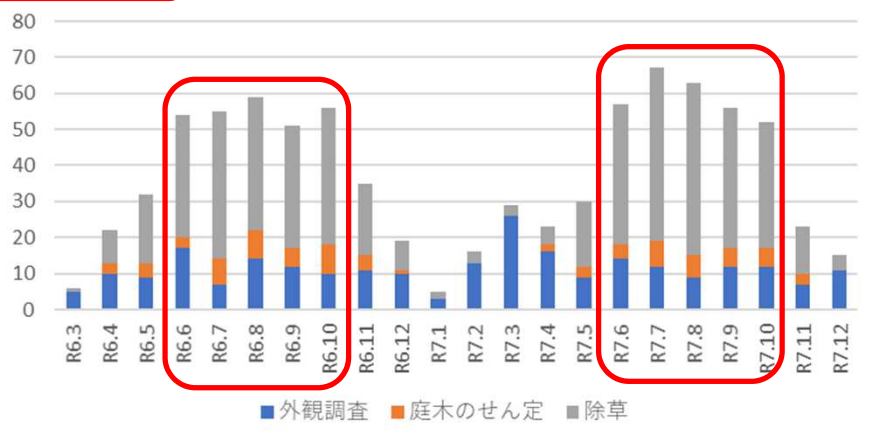
年月	項目								
	外観調査	家屋の通風	水道の通水	敷地内 ・家屋の清掃	雨漏りの確認	庭木のせん定	除草	家財処分	その他業務
R6.3	9	2	2	9	2				8
R6.4	9	2	2	9	2				8
R6.5	9	2	2	9	2				8
R6.6	9	2	2	9	2				8
R6.7	9	2	2	9	2				8
R6.8	9	2	2	9	2				8
R6.9	9	2	2	9	2				8
R6.10	9	2	2	9	2				8
R6.11	9	2	2	9	2				8
R6.12	9	2	2	9	2				8
R7.1	9	2	2	9	2				8
R7.2	9	2	2	9	2				8
R7.3	9	2	2	9	2				8
R7.4	9	2	2	9	2				8
R7.5	9	2	2	9	2				8
R7.6	9	2	2	9	2				8
R7.7	7	2	2	7	2				6
R7.8	8	3	2	8	3				7
R7.9	8	3	2	8	3				7
R7.10	8	3	2	8	3				7
R7.11	8	3	2	8	3				7
R7.12	8	3	2	8	3				7
計	191	49	44	191	49	0	0	0	169

# 空家管理事業者紹介制度 実績報告 例

(0件)

夏季に集中

シルバー人材センター 実績



	R6.3	R6.4	R6.5	R6.6	R6.7	R6.8	R6.9	R6.10	R6.11	R6.12	R7.1	R7.2	R7.3	R7.4	R7.5	R7.6	R7.7	R7.8	R7.9	R7.10	R7.11	R7.12
外観調査	5	10	9	17	7	14	12	10	11	10	3	13	26	16	9	14	12	9	12	12	7	11
庭木のせん定	0	3	4	3	7	8	5	8	4	1	0	0	0	2	3	4	7	6	5	5	3	0
除草	1	9	19	34	41	37	34	38	20	8	2	3	3	5	18	39	48	48	39	35	13	4

## 空家管理事業者紹介制度 実績報告 例

事業者名: 有限会社ヤマシン貿易		項目								
年月	外観調査	家屋の通風	水道の通水	敷地内・家屋の清掃	雨漏りの確認	庭木のせん定	除草	家財処分	解体・買取	その他業務
R6.3										
R6.4										
R6.5										
R6.6										
R6.7										
R6.8										
R6.9										
R6.10										
R6.11								1		1
R6.12								1		2
R7.1										
R7.2										
R7.3										
R7.4										
R7.5										
R7.6		1				1		1		1
R7.7										
R7.8										
R7.9										
R7.10										
R7.11								2		2
R7.12				1		2	1			
計	0	1	0	1	1	2	2	4		6

解体・買取に一定の需要あり

### 3 空家利活用の促進 に対する取組み

- ・空き家バンクの運営
- ・空き家バンクの補助金交付
- ・空き家コーディネート
- ・空き家相談会

基本方針3  
利活用

R7.4月～  
移住推進課  
から移管

# 空き家バンクの運営状況

基本方針3  
利活用

## 登録・成約件数

年度	物件登録件数						年度別物件成約件数						成約率	
	空き家		空き店舗		空き地	売買	賃貸	県内		県外	不明			
	売買	賃貸	売買	賃貸				市内	市外					
R1	7	3	4	-	0	0	2	0	2	0	0	2	28.57%	
R2	21	9	12	-	0	0	16	6	10	7	4	5	64.29%	
R3	60	26	11	-	15	8	36	23	13	25	2	9	61.36%	
R4	44	18	8	-	3	15	35	30	5	27	4	2	67.42%	
R5	52	19	9	-	-	24	41	29	12	23	12	5	1	70.65%
R6	46	24	3	-	1	18	35	30	5	26	3	5	1	71.74%
合計	230	99	47	0	19	65	165	118	47	108	25	28	4	71.74%
R7.12	43	24	2			17	9	7	2	6		1	2	63.74%

空き家が割と多い  
(売買のみ)

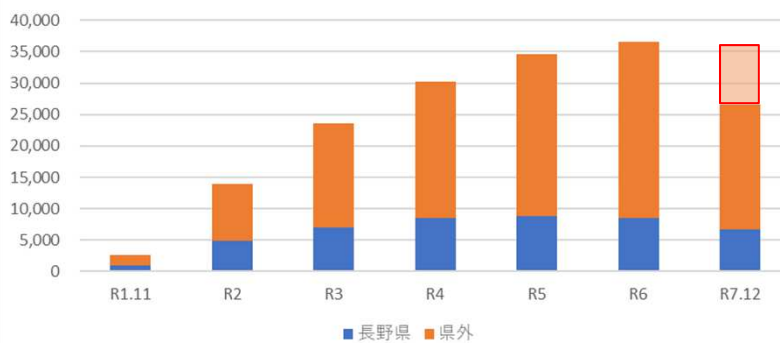
交渉中15件

県外が少ない

# 空き家バンクのアクセス数

基本方針3  
利活用

空き家バンクサイトアクセス件数の推移



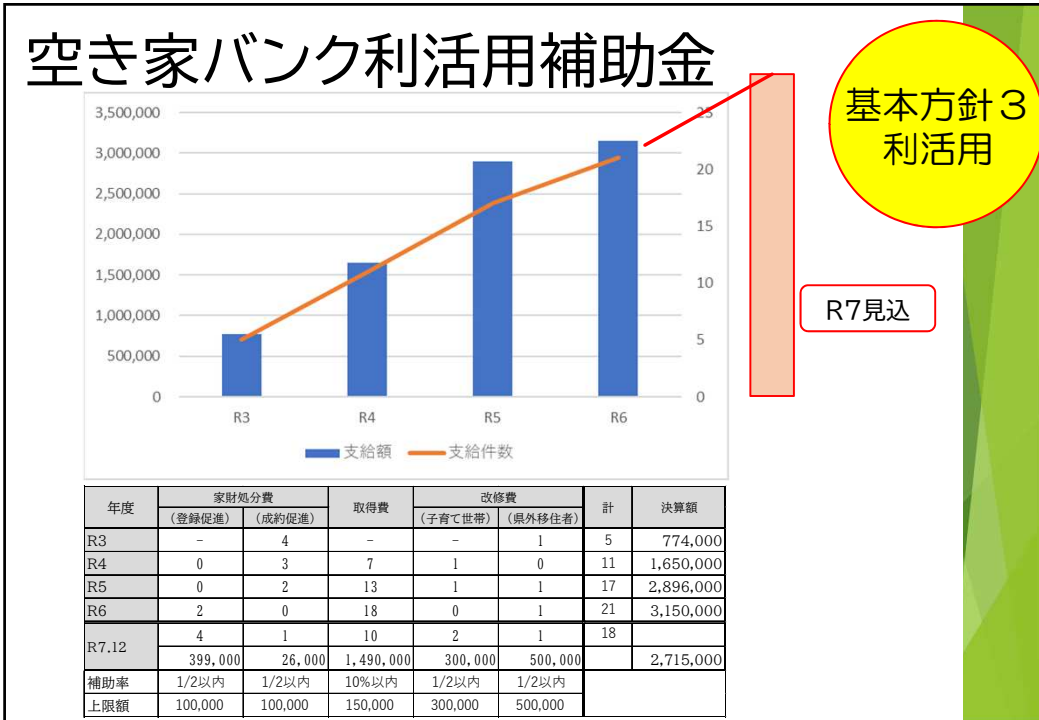
R6と同等か

	R1.11	R2	R3	R4	R5	R6	R7.12
長野県	987	4,839	7,048	8,472	8,893	8,499	6,774
県外	1,658	9,067	16,629	21,846	25,755	28,056	19,896
	2,645	13,906	23,677	30,318	34,648	36,555	26,670

アメリカが多い	令和元年度 (2019.11.29~2020.3.31)												
	地域	総数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	県外
	アクセス数	2,645	987	744	316	231	107	58	39	37	29	25	1,658
	割合		37.32%	28.13%	11.95%	8.73%	4.05%	2.19%	1.47%	1.40%	1.10%	0.95%	62.68%
	令和2年度 (2020.4.1~2021.3.31)												
	地域	総数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	県外
	アクセス数	13,906	4,839	3,261	2,208	1,282	684	508	337	188	145	126	9,067
	割合		34.80%	23.45%	15.88%	9.22%	4.92%	3.65%	2.42%	1.35%	1.04%	0.91%	65.20%
	令和3年度 (2021.4.1~2022.3.31)												
	地域	総数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	県外
アクセス数	23,677	7,048	5,712	3,308	2,327	1,393	921	680	310	295	286	16,629	
割合		29.77%	24.12%	13.97%	9.83%	5.88%	3.89%	2.87%	1.31%	1.25%	1.21%	70.23%	
令和4年度 (2022.4.1~2023.3.31)													
地域	総数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	県外	
アクセス数	30,318	10,981	8,472	1,748	1,212	1,115	904	835	819	524	440	21,846	
割合		36.22%	27.94%	5.77%	4.00%	3.68%	2.98%	2.75%	2.70%	1.73%	1.45%	72.06%	
令和5年度 (2023.4.1~2024.3.31)													
地域	総数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	県外	
アクセス数	34,648	10,679	8,893	2,310	1,264	1,217	1,168	1,094	1,033	904	665	25,755	
割合		30.82%	25.67%	6.67%	3.65%	3.51%	3.37%	3.16%	2.98%	2.61%	1.92%	74.33%	
令和6年度 (2024.4.1~2025.3.31)													
地域	総数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	県外	
アクセス数	36,558	14,623	8,499	2,243	1,360	1,203	1,163	870	858	742	457	28,056	
割合		40.00%	23.25%	6.14%	3.72%	3.29%	3.18%	2.38%	2.35%	2.03%	1.25%	76.75%	
令和7年度 (2025.4.1~2025.12.31)													
地域	総数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	県外	
アクセス数	26,670	6,774	6,599	2,067	1,121	1,091	975	931	904	870	785	20,071	
割合		25.40%	24.74%	7.75%	4.20%	4.09%	3.66%	3.49%	3.39%	3.26%	2.94%	75.26%	

日本	25,000
米国	889
豪国	130
中国	101
香港	89
カナダ	64
英国	56

県内が多い



空き家相談(空き家の売却・賃貸に関する相談)

毎月1回、基本3枠、5・6月は最大6枠で実施

年度	R5	R6	R7.12月
件数	18	27	28
月平均	2.25	2.25	3.11
月数	8	12	9

基本方針3  
利活用

8月開始

(0件)

空き家コーディネート

	R2	R3	R4	R5	R6	合計
コーディネート件数	3	5	1	1	1	11
うち空き家バンク登録件数	1	2	1	1	1	6

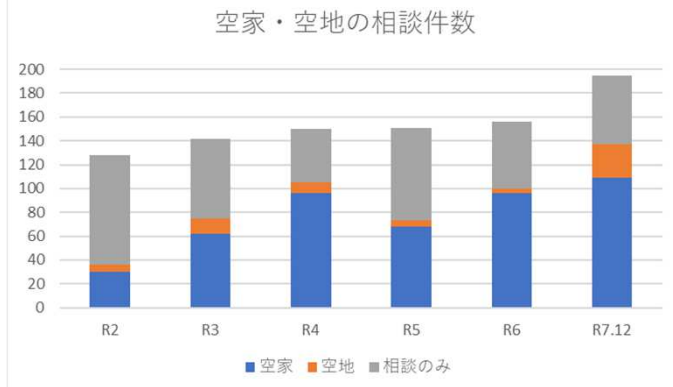
## 空き家バンク事業の問題・課題

- ・掲載件数が少ない(30件以下)
  - ▶ 利活用可能な空き家へのアプローチ
- ・県外利用者が少ない
  - ▶ サイトの見直し等
- ・補助金の見直し
  - ▶ 法人利用枠、地域指定等

基本方針3  
利活用

## 4 管理不全な空家に対する取組み

基本方針4  
管理不全



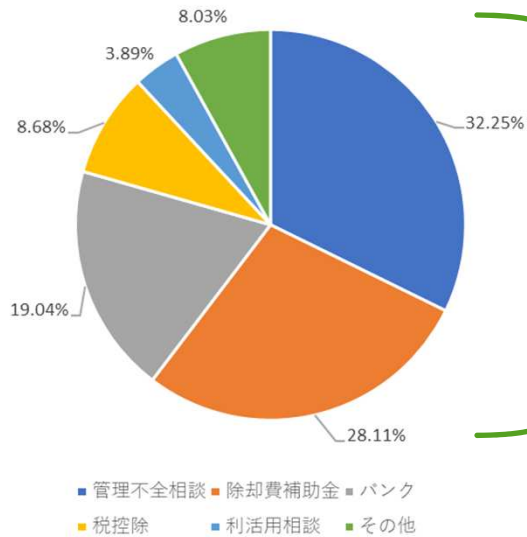
体制変更の  
効果

現地確認等

	R2	R3	R4	R5	R6	R7.12
空家	30	62	96	68	96	109
空地	6	13	9	5	4	28
相談のみ	92	67	45	78	56	58
	128	142	150	151	156	195

※集計方法の精査前

## 相談件数の割合(12月時点)



6割が  
管理不全  
の空家に  
ついて

内容	管理不全相談	除却費補助金	バンク	税控除	利活用相談	その他	
件数	249	217	147	67	30	62	772
割合	32.25%	28.11%	19.04%	8.68%	3.89%	8.03%	100%

# 自主解体を促す取組

## 老朽危険空家等除却費補助



解体費の1/2、上限50万円を補助

	R2	R3	R4	R5	R6
支給額	1,000,000	5,968,000	7,000,000	7,500,000	15,399,000
支給件数	2	12	14	15	31
申込	12	21	31	45	62
可の数	4	15	20	17	41
合格割合	33.33%	71.43%	64.52%	37.78%	66.13%

※特定空家等の判定基準で可否判定。すべてが該当とはならない。

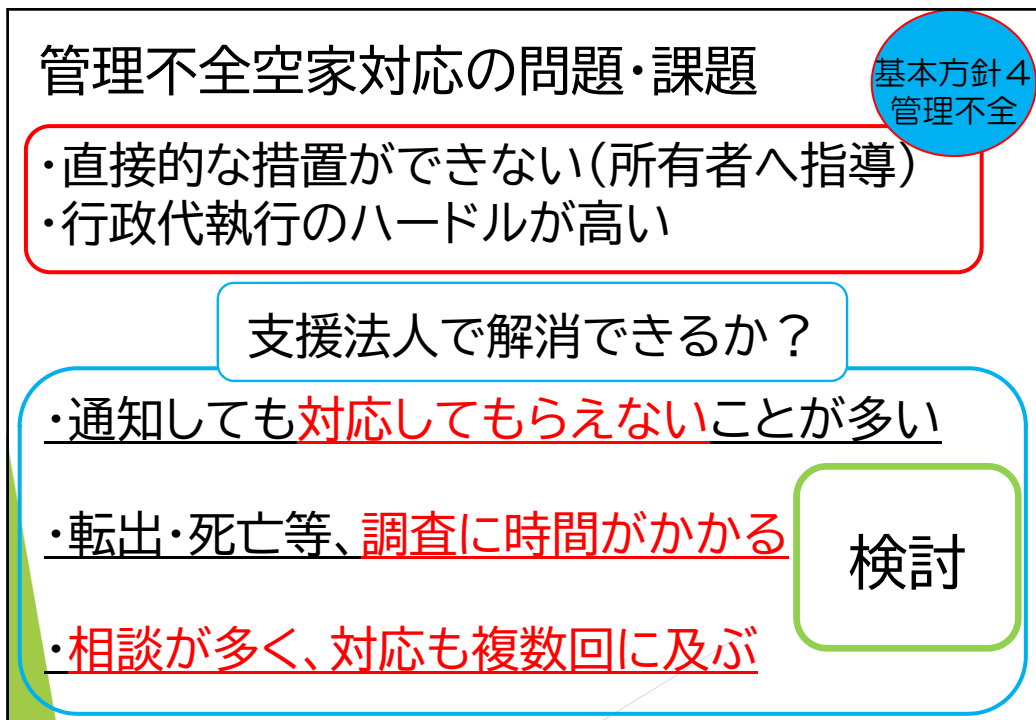
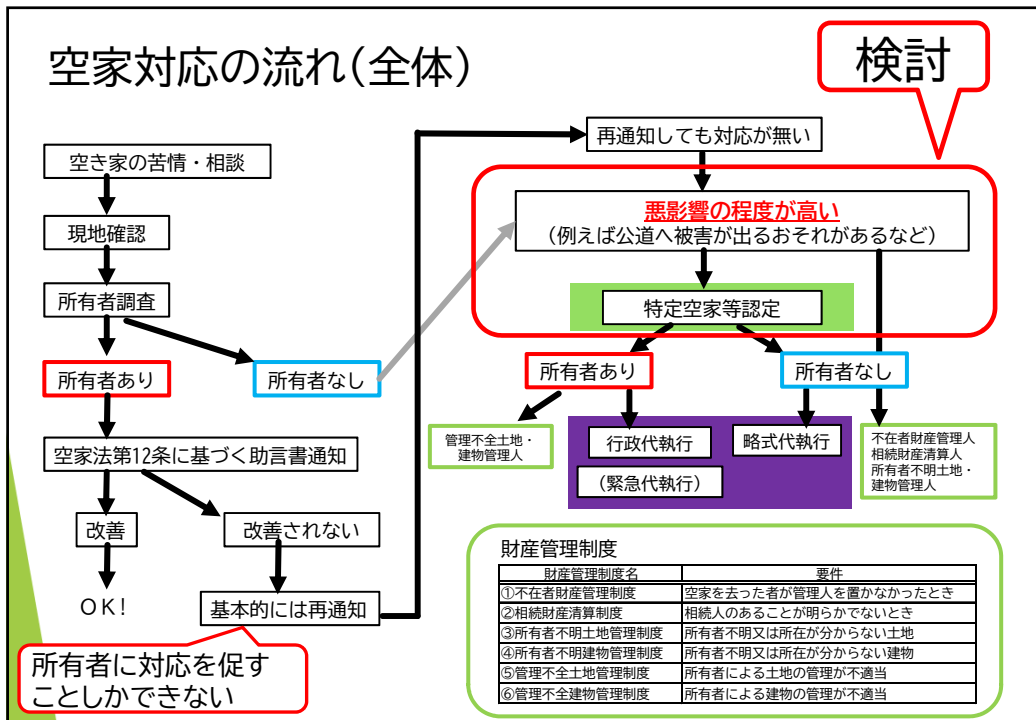
### ・特定空家3件認定(R7.8.8)

- ➡ A:相続人の自主解体を交渉中
- B:所有者状況を鑑み一時中断
- C:困難案件のため、方法検討中

基本方針4  
管理不全

### ・財産管理人制度の申立

- ➡ R7.3月 所有者不明土地建物管理制度を申立
- 9月 選任、清算中



# 5 空家等対策に係る体制の整備

5  
体制整備

部局	課	備考
建設部	住宅課	現 担当課
	維持課	道路関係の連携
	建築指導課	特定空家等の判断調査
	公共用地課	登記簿取得
	都市計画課	旧 担当課
総合戦略局	総合戦略室	民間事業者との連携研究
	中心市街地活性本部	三の丸PJ等
	移住交流推進室	旧 バンク担当課
財政部	資産税課	固定資産税関係
	納税課	滞納確認等
住民自治局	地域づくり支援課	センター等の情報収集
	市民課	公用請求
	市民相談課	空き家相談会
環境エネルギー部	環境保全課	旧 担当課
	環境業務課	害獣関係
健康福祉部	高齢福祉課	終活関係
産業振興部	商工課	空き店舗活用
こども若者部	若者参画課	学生対応等
農業委員会事務局		農地対応関係

関連が非常に多岐に亘り、益々増加

## 課題

### 空家法改正の未対応事項

#### 他の計画との関連等

(1) **「空家等活用促進区域」**

指定することにより建替え等が促進できるようになる

まちづくり

★**接道規制の合理化（建築基準法）**

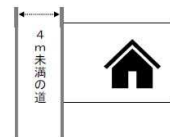
前面に接する道幅が4m未満でも建替え・改築を特例認定（要安全確保策）

★**用途規制の合理化（建築基準法）**

用途が制限された地域でも、空家等活用促進指針に定めた用途に特例許可

★**市街化調整区域内の空家の用途変更（都市計画法）**

用途変更許可の際、指針に沿った空家活用が進むよう知事が配慮



(2) **「空家等管理活用支援法人」**

実態把握・業務効率化

NPO法人や社団法人等を指定し、所有者等への普及啓発活動、相談、空家管理等の業務を行うことで自治体や所有者をサポート

検討

(3) **特定空家化の未然防止**

対応強化

特定空家等になるおそれのある空家を「管理不全空家等」とし、指導・勧告