

令和2年7月30日

長岡市空家対策協議委員 様

長岡市都市整備部住宅施設課長

令和2年度 第1回長岡市空家等対策協議会の開催について

日頃より、本市の住宅行政の推進に格別の御理解と御協力いただき、厚くお礼申し上げます。

さて、令和2年度第1回長岡市空家等対策協議会について、今般の新型コロナウイルスの感染拡大防止の観点より、下記のとおり書面にて開催しますので、各議題に対し、ご意見など賜りますようお願いいたします。

記

1 議 題

- (1) 令和2年度空き家実態調査について【報告・相談事項】
今後アンケート調査の実施や空家等対策計画の策定に向けての意見をいただきたい
- (2) 地域団体が実施する空き家の除却支援について【報告・相談事項】
空き家除却補助金について事前に利用申し込みがあったため意見をいただきたい
- (3) 令和2年度空き家の対応状況について【報告事項】
特定空き家及び、市民から相談のあった空き家の対応状況について報告するもの
- (4) 長岡市一般住宅リフォーム補助金の制度拡充について【報告事項】
新型コロナウイルス感染症による経済への影響を緩和するために制度の拡充を行ったもの
- (5) 空き家のサテライトオフィス利用について【検討事項】
サテライトオフィスとして空き家バンク登録物件をPRするもの
- (6) 啓発チラシの配布状況について【報告事項】
啓発チラシの配布状況について報告するもの

(7) 全国住宅・土地統計調査の結果について【情報提供】

平成30年の調査結果の詳細が公表されたため情報提供するもの

(8) 空き家対策の最近の動向について【情報提供】

国土交通省から令和2年4月に情報提供があったもの

(9) 低未利用地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例について【情報提供】

令和2年度、国土交通省開始事業。低未利用地を譲渡した場合、譲渡所得が最大100万円控除されるもの

(10) 「空き家が気になったら読む本」について【情報提供】

令和2年度に新潟県が作成したパンフレットのご紹介

2 回答期限

令和2年8月21日（金曜日）

3 回答方法

別紙の回答書に記入の上、下記の担当あてにメールまたは郵送で提出をお願いします。
いただきました御意見につきましては、後日取りまとめたうえで、共有させていただきます。

4 謝金の支払いについて

- ・ご住所、振込先口座など、変更がありましたらご連絡ください。
- ・お支払いは、9月中旬を予定しています。

【協議会庶務】〒940-0062 長岡市大手通2-6

フェニックス大手イースト5階

都市整備部住宅施設課住宅政策係

【担当】桜井、宮崎

【連絡先】TEL：0258-39-2265

mail：jutaku-shisetsu@city.nagaoka.lg.jp

令和2年度 第1回長岡市空家等対策協議会回答書

氏名 _____

○ご意見がありましたら記載してください

令和 2 年度 空き家実態調査について

1 概要

危険な状況にある家屋等を把握するとともに、空家対策計画策定のため空き家実態調査を実施する。

対象は、平成 28 年度に実施した空き家実態調査の結果（2, 143 件）に、直近で空き家と思われる家屋等（1, 118 件）を追加した空き家。（計 3, 261 件）

水道の閉栓状況を参考に、管理されていないと思われる空き家を調査対象として抽出した。

業務の詳細は、別紙「長岡市空き家実態調査業務 仕様書」及び「長岡市空き家実態調査要領（現地訪問調査要領）」のとおり。

前回の協議会で報告したとおり、業務はシルバー人材センターに委託（令和 2 年 6 月 23 日～）。

2 スケジュール

現在、住宅施設課において、シルバー人材センターが作成した地図に場所を特定する色マーカーを塗り、返却している。

シルバー人材センターでは、地図が返却された地域から、順次、現地調査を開始している。（現在、支所地域から現地調査を行っている。）

全体スケジュールは、別紙のとおり。

3 今後の予定

- (1) 必要に応じて、追加調査を実施（住宅施設課による現地調査など）
- (2) アンケート調査の実施（所有者の現況及び利活用の意向調査）
- (3) 長岡市空家等対策計画の策定（空家等対策計画を策定してから 5 年が経過するため）

長岡市空き家実態調査業務 仕様書

1 業務内容

- ① 長岡市から提供される調査対象空き家一覧（エクセルデータ）及び空き家調査票（別紙1）をもとに、現地訪問する。
- ② 家屋状況を確認し、調査票の必要項目を記入する。
- ③ 敷地外から家屋の外観写真を5枚程度撮影する。
- ④ 撮影した写真データのファイル名は調査票の空き家番号と一致するよう整理する。

2 調査対象空き家

3, 261件

3 請求及び実績報告

請求する際は、空き家実態調査実績報告書（別紙2）、調査対象空き家一覧（エクセル）、空き家調査票、地図及び写真データ（DVD）を合わせて提出すること。

4 その他

- ・その他詳細な作業や現地訪問する際の注意事項などは、別途指示する空き家実態調査要領をよく確認し、業務を行うこと。
- ・現地訪問するための住宅地図や写真撮影するためのデジタルカメラは、必要に応じて受託者が用意すること。

空き家調査票

別紙 1

空き家番号	
空き家所在地	

現地調査日	令和 2 年	月	日	調査員番号	
現地状況	居住状況 不明	更地	売り・貸し家 看板あり	居住している ⇒確認内容：	

【家屋状況】

↓
写真を 1 枚撮り、以下記入不要

↓
以下記入不要

表札氏名	不明 ・ ()	住宅地図上の 氏名	表記なし ・ ()
------	----------	--------------	------------

家屋の傾き	なし・わからない	多少傾いている気がする	明らかに傾いている
屋根の壊れ	なし・わからない	壊れあり (1か所)	壊れあり (複数)
外壁の壊れ	なし・わからない	壊れあり (1か所)	壊れあり (複数)
雨どいの壊れ	なし・わからない	壊れあり (1か所)	壊れあり (複数)
樹木	樹木なし・収まっている ・境界が不明	枝が越境しそう	枝が越境している
雑草	なし・わからない	少しはえている (雑草 30 センチ以上)	生い茂っている (雑草 1 メートル以上)
ゴミ、害獣、害虫	なし・わからない	少し確認できる	多数確認できる
郵便ポスト	なし・わからない	郵便物が少し残っている	郵便物が大量に 溜まっている

【長岡市記入欄】

総合判定	非常に 良い	良い	普通	悪い	非常に 悪い
------	-----------	----	----	----	-----------

メモ

空き家実態調査実績報告書

長岡市長 様

次のとおり報告します。

調査期間	令和2年 月 日から 令和2年 月 日まで
調査件数	件
調査対象空き家一覧	別添のとおり
調査票 ※地図添付	別添のとおり
写真データ	別添のとおり

令和2年 月 日

長岡市台町2丁目4番56号
公益社団法人 長岡市シルバー人材センター
理事長 佐々木 保男

長岡市空き家実態調査要領
(現地訪問調査要領)

令和2年7月10日

長岡市都市整備部住宅施設課

【調査概要】

○ 調査の目的

空き家対策の基礎資料とするため、長岡市内にある空き家の所在や状況を調査するもの

○ 調査区域

長岡市全域

○ 調査対象空き家（全体）

3, 261件

※これまでに市が把握している空き家や、水道の使用実態等を参考に決定

※更地である場合も相当件数含まれる

※草刈りや窓開けなど、定期的な使用や管理されている空き家は除く

○ 調査方法

現地訪問を行い、家屋等の状況を確認する。

○ 現地訪問期間

令和2年6月23日から令和2年12月28日まで

【現地訪問調査の具体的な手順・作業】

1 現地訪問用地図の作成

- ①「空き家調査票（資料1）」により示される空き家住所地「付近」の地図を印刷し、長岡市に引き渡す。
- ②長岡市は引き渡された地図に、場所を特定する色マーカーを塗り、返却する。
※同じ地番の家が複数あるなどで場所の特定が困難なものが多数あることからこのような対応とするもの

2 訪問前の準備

- ①持ち物（カバン、調査員証、空き家調査票、下敷き、デジカメ、筆記用具、メモ用紙等）を準備する。
- ②訪問順、ルートを決めておく。
- ③車で行く場合は、駐車スペース場所も想定しておく。

3 現地調査

- ①現地に到着したら空き家調査票の所在地及び地図を再度確認する。
- ②当該の空き家調査票を撮影する。撮影方法の詳細は、「空き家調査票の撮影について（資料3）」のとおり。
- ③敷地外から空き家調査票の各項目を記入する。記入方法は「空き家調査票記入例（資料2）」のとおり。
- ④空き家を撮影する。撮影方法の詳細は「空き家の撮影について（資料4）」のとおり。

【注意事項】

- ・調査にあたり、不明な点がある場合は「確認依頼票（資料5）」により長岡市に問い合わせること。
- ・作業をする際は調査員証を必ず身に付けて行うこと。
- ・雨の日や夕方など写真撮影に適さない日は実施しないこと。
- ・庭木や草花が整えられていたり、敷地に車が置いてあるなどで居住形跡がある場合は、玄関チャイムを鳴らし居住確認すること。（敷地内に入る場合は、玄関

チャイムを鳴らすためだけとし、ポストの中や水道・電気メーター、庭裏を見るなどは絶対に行わないこと。)

- 調査中に、町内会長や地域の方から活動内容について質問があった場合は、調査員証を見せるとともに、長岡市からの委託で実態調査を行っている旨を伝えること。(ただし、調査対象空き家がどこであるかや調査結果の個別内容については回答しないこと。)
- 「空き家実態調査の実施について(資料6)」のとおり、各町内会長には実態調査を行う旨、周知を行っている。
- 調査員証や空き家調査票、地図は車内に残さず常に持ち歩き、紛失しないよう注意すること。万が一、紛失した場合は、直ちにその内容を市に報告すること。
- 調査中に万が一、事故が発生した場合は、消防(救急)や警察への連絡など必要な対応を取るとともに、直ちにその内容を市に報告すること。
- 調査に対する苦情やトラブルがあった場合は、一旦、調査を取りやめ、速やかにその内容を市に報告すること。

空き家調査票記入例

資料 2

空き家番号	123
空き家所在地	長岡市大手通2-6

現地調査日	令和2年6月25日	調査員番号	15
現地状況	居住状況 不明	更地	売り・貸し家 看板あり ⇒確認内容： 居住している

【家屋状況】

写真を1枚撮り、以下記入不要

以下記入不要

表札氏名	不明・()	住宅地図上の 氏名	表記なし・(長岡 太郎)
------	--------	--------------	--------------

家屋の傾き	なし・わからない	多少傾いている気がする	明らかに傾いている
屋根の壊れ	なし・わからない	壊れあり (1か所)	壊れあり (複数)
外壁の壊れ	なし・わからない	壊れあり (1か所)	壊れあり (複数)
雨どいの壊れ	なし・わからない	壊れあり (1か所)	壊れあり (複数)
樹木	樹木なし・収まっている ・境界が不明	枝が越境しそう	枝が越境している
雑草	なし・わからない	少しはえている (雑草 30センチ以上)	生い茂っている (雑草 1メートル以上)
ゴミ、害獣、害虫	なし・わからない	少し確認できる	多数確認できる
郵便ポスト	なし・わからない	郵便物が少し残っている	郵便物が大量に溜まっている

○判断ポイント

「強風時」に物（屋根、外壁、雨どい、ゴミなど）が飛び、周囲に被害がでる程度の大きさの壊れがあるかどうかをみてください。ただの腐食や汚れ、傷などは対象としません。あとで市が判断しますので、主観で構いません。

合判定	非常に良い	良い	普通	悪い	非常に悪い
-----	-------	----	----	----	-------

メモ

調査中に隣の家の方から、雑草が生い茂っていることについて困っている旨の話あり。

空き家調査票の撮影について

○作業

現地で空き家調査の作業を始める際は、当該の空き家調査票自体を最初に撮影してください。これは、後から空き家の写真データを見た時に、どの空き家であるかわかるよう、データの区切りをつけるための作業になります。

空き家調査票

空き家番号	123
空き家所在地	長岡市大手通2-6

空き家調査票

現地調査日	令和2年 月 日	調査員番号	
現地状況	居住状況 不明	居住している	更地

空き家調査票

空き家番号	123
空き家所在地	長岡市大手通2-6

空き家調査票

現地調査日	令和2年 月 日	調査員番号	
現地状況	不明 ※補録内容	更地	売り・貸し家 看板あり

【家屋状況】

表札氏名	不明・()	住宅地団上の氏名	表記なし・()
------	--------	----------	----------

家屋の傾き	なし・わからない	多少傾いている気がする	明らかに傾いている
屋根	なし・わからない	壊れあり(1か所)	壊れあり(複数)
外壁	なし・わからない	壊れあり(1か所)	壊れあり(複数)
雨どい	なし・わからない	壊れあり(1か所)	壊れあり(複数)
樹木	樹木なし・収まっている ・境界が不明	枝が越境しそう	枝が越境している
雑草	なし・わからない	少しはえている (雑草30センチ以上)	生い茂っている (雑草1メートル以上)
ゴミ、書状、害虫	なし・わからない	少し確認できる	多数確認できる
郵便ポスト	なし・わからない	郵便物が少し残っている	郵便物が大量に 溢まっている

【長岡市記入欄】

総合判定	非常に良い	良い	普通	悪い	非常に悪い
------	-------	----	----	----	-------

簡易地図

空き家調査票に記載の空き家番号がよく見えるよう近距離で撮影してください。

【注意】

空き家調査票の写真を撮り忘れて空き家の写真を撮り始めてしまった場合は、その空き家の写真を消した上で作業をやり直してください。

空き家の撮影について

○写真撮影

空き家の写真は一件当たり4枚以上とします。東西など、二方向からの遠景写真、近景写真（合計4枚）を必須とし、その他、破損場所や気になる箇所がある場合は追加で撮影してください。多い分には構いませんので、写真は多めに撮影してください。

【撮影例】



※更地となっている場合や売り・貸家看板がある場合はその旨がわかる写真を1枚撮影してください。居住確認がとれた場合は写真撮影は不要です。

確認依頼票

シルバー人材センター ⇒ 住宅施設課 【会員 No. 】			
照会日	令和 年 月 日	空き家番号	
確認内容			

住宅施設課 ⇒ シルバー人材センター	
回答日	令和 年 月 日
回答内容	

長住施第55号
令和2年6月23日

各町内会長・区長・総代・自治会長・集落総代 様

長岡市都市整備部住宅施設課長

空き家実態調査の実施について（お知らせ）

日頃より、当市の空き家対策事業に御理解・御協力いただき、誠にありがとうございます。

当市では、空き家対策の基礎情報とするため、皆様の御協力をいただき、平成27年度に空き家の実態調査を行いました。このたび、この情報の更新を行うことといたしました。

つきましては、下記の要領で空き家の実態調査を行いますので、御承知いただきますよう、よろしくお願いいたします。

記

1 調査対象の空き家

これまでに市が把握している空き家や、水道の使用実態等を参考に抽出した空き家を調査の対象とします。

※草刈りや窓開けなど、定期的な使用や管理されている空き家は除く

2 調査内容・方法

調査員が現地を訪問し、敷地外から空き家の外観を写真撮影します。

※呼び鈴を鳴らすために、敷地内に入ることがあります

3 調査員について

調査員は長岡市から調査を委託したシルバー人材センターが行います。身分がわかるよう、調査員証（名札）を首から下げて業務を行います。

4 調査期間

令和2年7月から12月まで（予定）

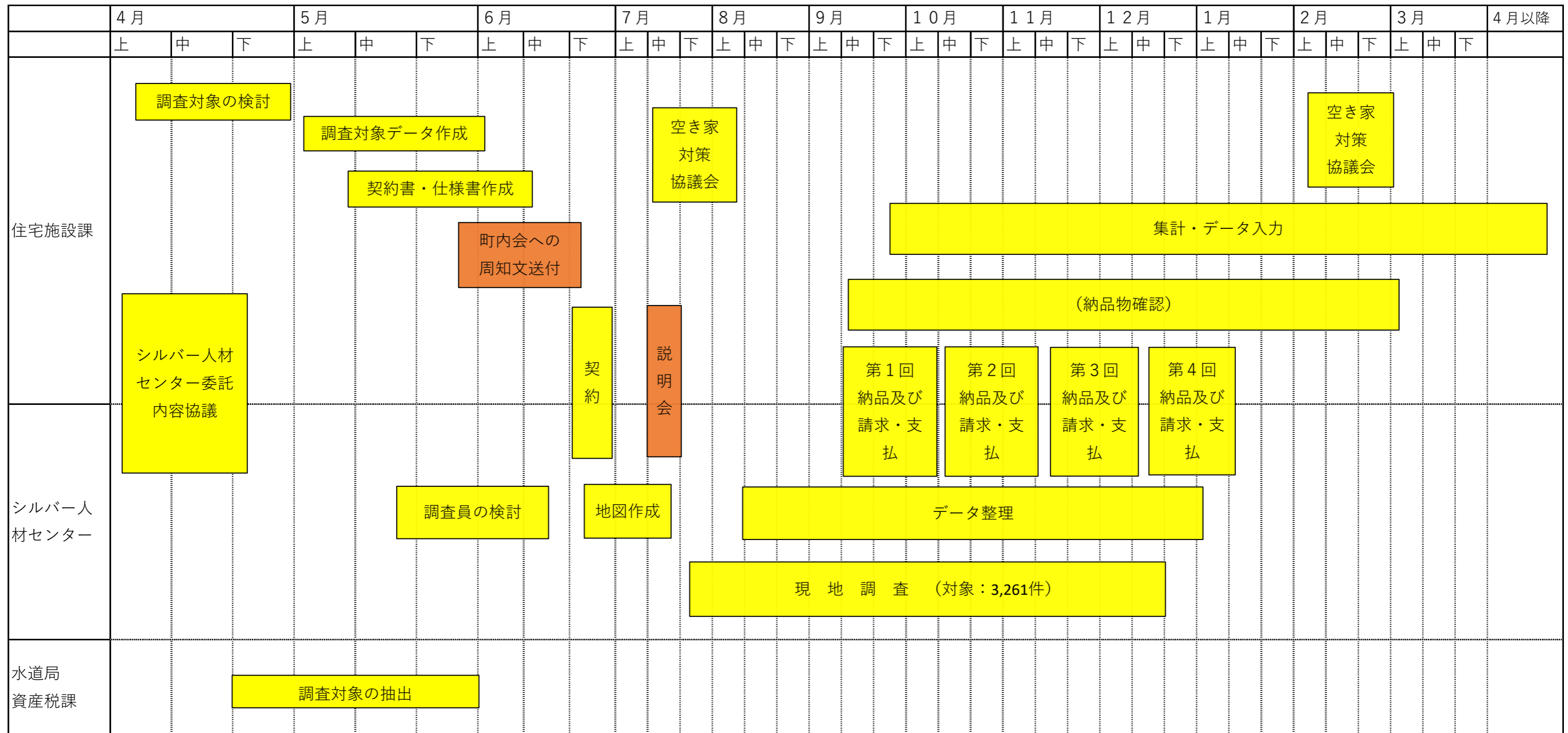
5 その他

不明な点がありましたら、下記の連絡先までお問い合わせください。

また、地域内でお困りの空き家がありましたら、ご相談ください。

〔 担当：都市整備部住宅施設課住宅政策係
電話：0258-39-2265 〕

空き家実態調査 全体スケジュール



H28 実態調査実施時の
アンケート調査票

空き家の管理・活用等の実態調査

～長岡市内に、居住していない住宅をお持ちの皆様へ～ アンケートのお願い

近年、人口減少、世帯分離による高齢者のみ世帯の増加などを背景に、長岡市においても空き家が増加しています。適切な管理や利活用がなされていない空き家は、防災や防犯の面だけでなく、まちの景観や生活環境を維持するうえでも大きな社会問題となっています。

そこで、長岡市では「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成27年5月施行）」に基づき、市全域の戸建住宅について、今年度7月から10月にかけて居住状況を調査させていただきました。

今回、調査の時点で、空き家と思われる建物を所有・管理されている皆様に、現況及び利活用等のご意向をお伺いし、支援策等、今後の空き家施策検討の基礎資料にしたいと考えております。

ご多用とは存じますが、アンケートの趣旨をご理解いただき、ご協力くださいますようお願いいたします。なお、本アンケートは、法に基づき固定資産課税情報からの提供により送付させていただきました。

アンケートの結果については統計的な処理を行いますので、ご回答いただく皆様にご迷惑をおかけするものではありません。

なお、空き家の管理状況等により、今後も市から情報提供等のご連絡を差し上げる場合がございます。

■アンケートにお答えいただく際の留意事項■

- ・ お答えいただく方

ご回答者は宛名の所有者等と思われる方、または、そのご家族等で建物をご存知の方をお願いいたします。

- ・ 回答方法

アンケート用紙に直接ご記入ください。各回答の番号を○で囲み、() 内には具体的にご記入ください。

お手数ですが、ご記入いただいたアンケート用紙は、同封の返信用封筒にて平成28年○月△日までに投函してください。

アンケートに関するお問い合わせは、下記担当へお願いします。

長岡市 都市整備部 住宅施設課 住宅政策係 TEL 0258-39-2265

(ア) 対象の空き家及び回答者について

問1 あなた(以下、回答者)又は関係者が所有・管理している長岡市内の空き家と思われる建物について、次の内容で誤りがないかご確認をお願いします。

※修正がある場合は、該当箇所を二重線で消していただき、訂正をお願いします。

建物所在地：新潟県長岡市〇〇

建物の概要：建築 昭和□□年、構造 木造瓦葺 2階建

所有者：氏名 △△ △△、住所 ××××

問2 回答者についてお答えください。

- ①所有者 ②所有者の親族(親子 配偶者 親戚) ③親族ではない管理者
④親族ではない使用者 ⑤その他()
⑥対象の建物は解体済 ⑦対象の建物は売却済 ⑧対象の建物に心当たりがない

※⑥～⑧に該当された方は終了です。差し支えなければ、⑦⑧に該当された方で対象の建物についてお話しを聞ける方をご存知でしたら教えてください。

(氏名： 連絡先：)

問3 回答者の年齢をお伺いします。

- ①20代以下 ②30代 ③40代 ④50代 ⑤60代 ⑥70代以上

問4 対象の建物が建っている敷地は、どなたの所有ですか。

- ①建物所有者と同じ ②建物所有者の親族 ③その他()

(イ) 空き家の現況

問5-1 所有者が建物を取得した経緯は何ですか。

- ①自分や家族が住むため ②週末や休暇に使用する別荘等として ③相続・贈与
④賃貸物件として運用するため ⑤その他()

※②と回答した方はお答えください。

問5-2 現在はどのように使用していますか。

- ①別荘(年間 回程度使用)
②自分又は親族が住んでいる ③貸家で入居者がいる ④物置・倉庫
⑤貸家・売家で募集中 ⑥特に使用していない

※①と回答した方は問11へ、④～⑥と回答した方は問9へお進みください。

※②③に該当された方は終了ですが、いつ時点でその状況になったのかご記入ください。

(平成 年 月 日頃)

問6 現在、建物をどのように使用していますか。

- ①所有者又は親族等が住んでいる ②貸家で入居者がいる
- ③実家であり年に数回使用している（お盆、正月等）
- ④週末や休暇に別荘等として ⑤物置・倉庫として
- ⑥貸家・売家として募集中 ⑦特に使用していない

※①②に該当された方は終了ですが、いつ時点でその状況になったのかご記入ください。

（平成 年 月 日頃）

問7 最後に居住していた方はどなたですか。

- ①所有者 ②所有者の親 ③所有者の親以外の親族
- ④借家人 ⑤その他（ ）

問8 空き家（居住者不在）になった理由は何ですか。

- ①居住者が別の住宅へ転居した ②居住者が死亡した
- ③居住者が施設等へ入居・入院した ④その他（ ）

問9 空き家になってどのくらい経ちましたか。

- ①1年未満 ②1年以上5年未満 ③5年以上10年未満 ④10年以上

問10 建物はどのような状態ですか。 ※該当するもの全て

- ①修理なしで居住できる
- ②屋根に破損等がある ③外壁に破損等がある ④柱が傾斜している
- ⑤雨漏りしている ⑦窓ガラスが割れている ⑧設備機器の交換・修理が必要
- ⑨床が抜けている ⑩家財が残っている ⑪その他（ ）
- ⑫わからない

（ウ）建物・土地の管理状況

問11-1 どなたかが定期的に維持管理をしていますか。

- ①している → 問11-3へ ②していない



問11-2 維持管理をしていない理由は何ですか。 ※該当するもの全て

- ①遠方に住んでいるため ②維持管理にかかる費用の問題
- ③健康・身体的な問題 ④維持管理を依頼する事業者等がわからない
- ⑤維持管理の必要性を感じない ⑥相続の問題 ⑦その他（ ）

※問 1 1 - 1 で①と回答した方はお答えください。

問 1 1 - 3 主に維持管理しているのはどなたですか。

- ①所有者もしくは同居の親族
- ②別居の親族
- ③知人
- ④対象住宅の近隣住民
- ⑤民間事業者
- ⑥その他 ()

問 1 1 - 4 維持管理の頻度はどのくらいですか。

- ①週 1 回程度
- ②月 1 回程度
- ③ 2, 3 ヶ月に 1 回程度
- ④半年に 1 回程度
- ⑤ 1 年に 1 回程度
- ⑥その他 ()
- ⑦わからない

問 1 1 - 5 維持管理の内容はどのようなことですか。 ※該当するもの全て

- ①建物内の清掃
- ②庭の手入れ
- ③通気、通水
- ④破損個所のチェック・修理
- ⑤雪下ろし
- ⑥外観の見回り
- ⑦戸締り確認、郵便物整理
- ⑧その他 ()

問 1 1 - 6 維持管理にかかる年間の費用は平均どのくらいですか

(固定資産税、火災保険料除く)。

- ①費用はかかっていない
- ② 1 万円未満
- ③ 1 万円以上 5 万円未満
- ④ 5 万円以上 1 0 万円未満
- ⑤ 1 0 万円以上
- ⑥その他 ()

(エ) 建物・土地の活用意向

問 1 2 - 1 今後 5 年間程度のうちに使用または解体等の予定はありますか。

- ①ある
- ②ない → 問 1 2 - 4 へ



問 1 2 - 2 内容はどのようなことですか。

- ①自分又は親族が住む予定
- ②別荘等として使用
- ③売却
- ④賃貸物件として運用
- ⑤建物を解体して土地利用 (駐車場等)
- ⑥土地利用の予定はないが建物は解体
- ⑦地域等に寄付し活用してほしい
- ⑧倉庫・物置として使用
- ⑨その他 ()

※問 1 2 - 2 で③④と回答した方はお答えください。

問 1 2 - 3 売却又は賃貸する場合、どのように考えますか。

- ①相場並で売却・賃貸したい
- ②安くてもいいから売却・賃貸したい
- ③その他 ()

※問 1 2 - 1 で②と回答した方はお答えください。

問 1 2 - 4 理由は何ですか。 ※該当するもの全て

- ①資産として保有していきたい ②賃貸できない (したくない)
- ③売却できない (したくない) ④解体できない (したくない)
- ⑤どうしたらよいかわからない ⑥特に困っていない ⑦その他 ()

※問 1 2 - 4 で②～④と回答した方はお答えください。

問 1 2 - 5 詳細な理由をお聞かせください。 ※該当するもの全て

【共通事項】

- ①親族等の同意が得られない ②方法、依頼先がわからない
- ③仏壇や家財の片づけが大変 ④心理的に抵抗がある
- ⑤実家のため残しておきたい ⑥その他 ()

【賃貸】

- ①修理・リフォーム (耐震含む) 費用の問題
- ②需要がなく借り手が見つからない ③賃貸すると返してもらうのが大変そう
- ④契約や入居者対応が大変そう ⑤その他 ()

【売却】

- ①権利関係が複雑で売却が困難 ②接道の問題があり売却が困難
- ③借地のため売却が困難 ④修理・リフォーム (耐震含む) 費用の問題
- ⑤需要がなく買い手が見つからない ⑥その他 ()

【解体】

- ①解体費用の支出が困難 ②権利関係が複雑で解体が困難
- ③解体費用をかけたくない ④土地の固定資産税等の負担増
- ⑤更地にしても使い道がない ⑥その他 ()

(オ) 全体を通して

問 1 3 空き家の管理、活用、解体についてお困りのことがあればお答えください。

※該当するもの全て

- ①使用等の予定がなく、どうしたらよいかわからない
- ②実家のため、今後の考えが親族内でまとまらない
- ③維持管理の手間・費用 ④管理・修理の依頼先がわからない
- ⑤地震・積雪等による倒壊 ⑥不審者の侵入・放火
- ⑦家財や仏壇処分の手間・費用 ⑧賃貸・売却の方法・依頼先がわからない
- ⑨賃貸・売却したいが立地条件等で困難 ⑩リフォーム費用が支出できない
- ⑪解体しても土地の使い道がない ⑫解体したいが費用を支出できない
- ⑬特に困っていることはない ⑭その他 ()

問14 空き家の管理、活用、解体に関する要望があればお答えください。

※該当するもの全て

- ①売却・賃貸する場合の不動産業者の情報がほしい
- ②建物・土地を管理してくれる業者の情報がほしい
- ③家財等の処分をしてくれる業者の情報がほしい
- ④雪下ろしをしてくれる業者の情報がほしい
- ⑤修理やリフォーム（耐震含む）業者の情報がほしい
- ⑥解体業者の情報がほしい
- ⑦空き家の有効活用を支援する情報がほしい
- ⑧リフォーム費用を補助してほしい ⑨解体費用を補助してほしい
- ⑩特に要望はない ⑪その他（ ）

問15 長岡市が実施している、空き家の賃貸・売却を支援する「長岡市空き家バンク制度」をご存知でしたか。（同封のパンフレット参照。年間HPアクセス数約5万件、これまでに143件の物件登録があり半数の69件が成約になっています。）

- ①知っていた ②知らなかった

問16 今後、空き家バンク制度への物件登録についてどのようにお考えですか。

（リフォームや家財片づけといった補助制度を受けられる場合があります）

- ①登録を検討したい ②制度の詳細を聞いてみたい ③登録は考えていない

問17 空き家バンク制度の詳細資料を希望されますか（本アンケートと送付先が異なる場合はご記入ください）。その他、空き家の管理や活用等に対するご意見・ご質問がございましたらご記入ください。

- ①する ②しない

住 所： 氏 名： Tel・FAX： メ ー ル：
ご意見・ご質問

地域団体が実施する空き家の除却支援について

から、長岡市空き家対策総合支援事業補助金を利用し、地域の空き家を除却したい旨の申し出があったもの

1 対象家屋住所

2 登記上の所有者

3 関係者

4 経緯・経過

令和2年6月25日(木)、から、「町内で管理に困っている空き家があるため、ここを除却し、跡地を集落センターやお祭りなどを行う際の広場(神社広場)のための駐車場にしたいが、長岡市空き家対策総合支援事業補助金を利用できないか。」という話があった。

令和2年7月20日(月)、立ち合いの下、現況確認を行った。

5 対象家屋の状況

写真(別紙1)のとおり

6 補助金の利用についての検討

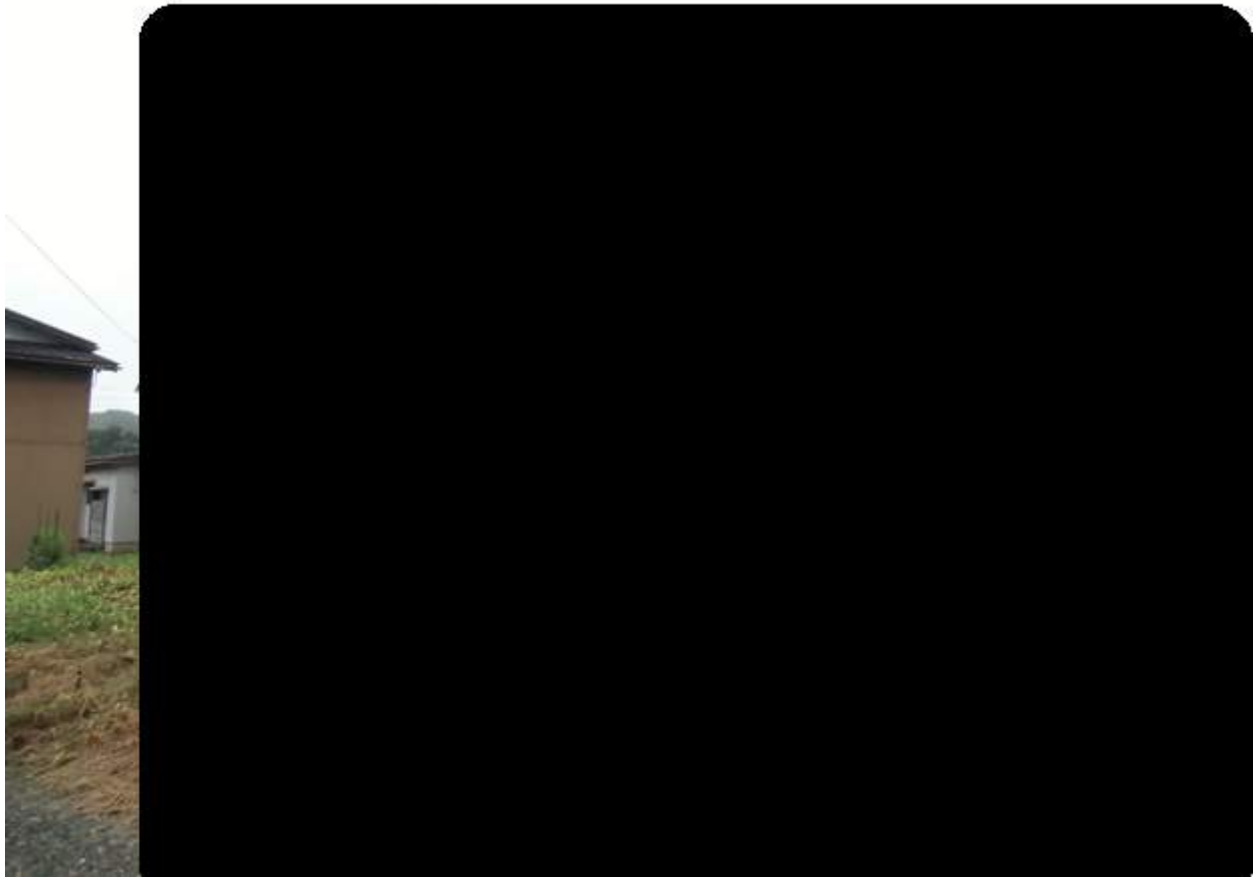
補助金要綱(別紙2)に照らし合わせ、第3条の補助対象空家等の要件及び第4条の補助対象者の要件に該当するか確認

- ・第3条 第1号の特定空家等(不良住宅を含む)であるかどうかの確認が必要だが、現地調査により評点した結果、不良住宅と認められるものと考えられる。(評点結果は別紙3のとおり)
その他の要件は聞き取りの中で該当すると考えられる。
- ・第4条 現在の登記上所有者は上記のとおりであるが、に所有権移転をする予定であることから第2号該当を想定。

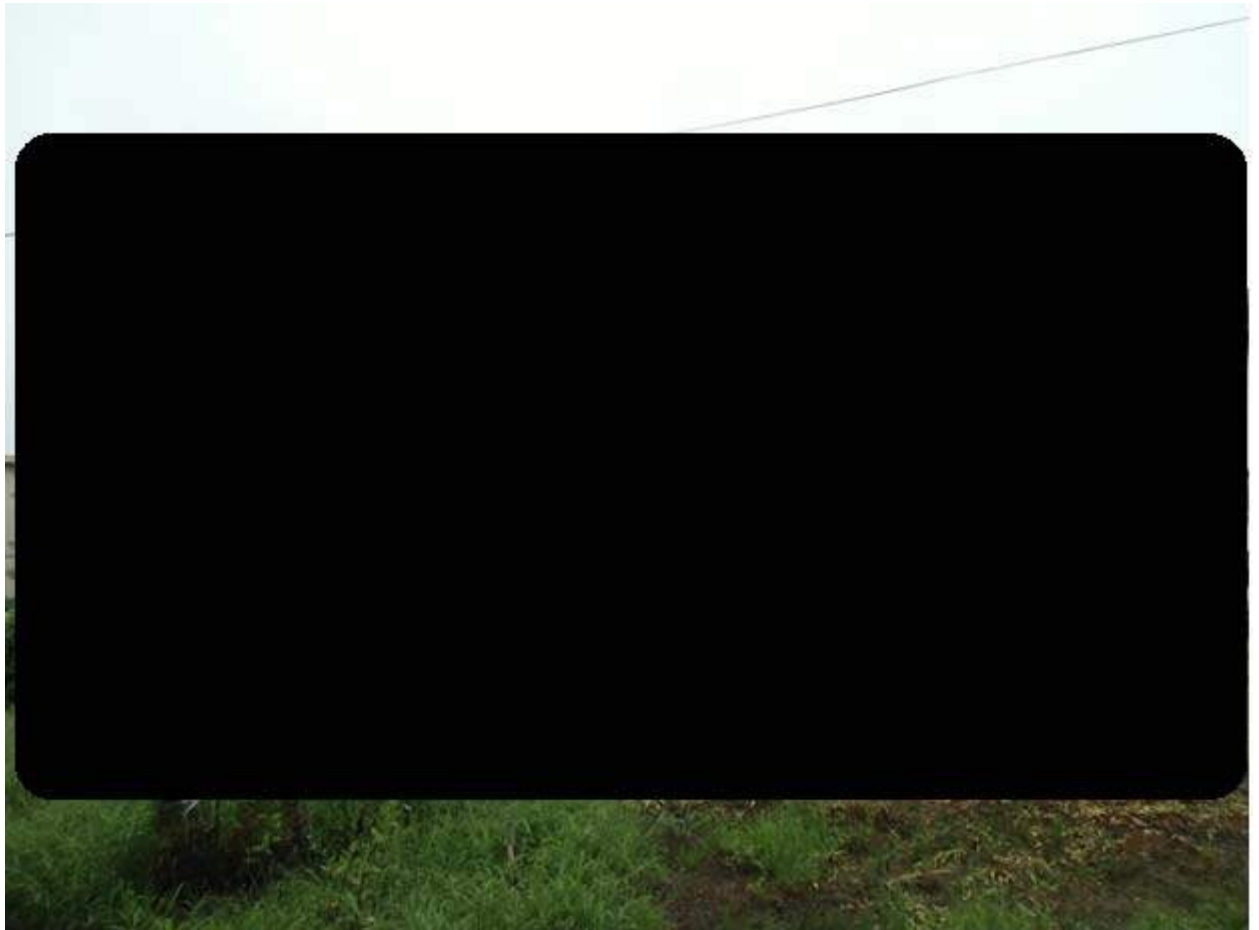
7 今後の流れ

- ・空家等対策協議会で意見を聴取
- ・協議会の指摘・意見等をふまえ、事前審査としては対象として認める旨、町内会側に回答(8月下旬頃を想定)
- ・町内会からの正式な申請により、最終的な審査・決定。

対象家屋の外観写真①



対象家屋の外観写真②



○長岡市空き家対策総合支援事業補助金交付要綱

平成31年 3月29日

告示第136号

(趣旨)

第1条 この要綱は、本市の区域内に存する老朽化が著しい特定空家等の除却を促進し、市民が安全安心に暮らすことのできる住環境の形成を図るため、予算の範囲内で長岡市空き家対策総合支援事業補助金（以下第3条第3号を除き「補助金」という。）を交付することについて、長岡市補助金等交付規則（昭和36年長岡市規則第6号）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 特定空家等 空家等のうち、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条第2項に規定する特定空家等及び市長が別に定める基準により不良住宅と判定された空家等をいう。
- (2) 所有者等 当該特定空家等の管理又は処分に関し、所有権その他正当な権利を有する者をいう。

(補助対象空家等)

第3条 補助金の交付の対象となる特定空家等（以下「補助対象空家等」という。）は、次の各号の全ての要件を満たすものとする。

- (1) 市内に存する特定空家等であること。
- (2) 補助を受ける目的で故意に破損させたものでないこと。
- (3) この要綱に定める補助金以外に、国、他の地方公共団体、公益法人等の補助金又は本市の他の補助金の交付を受けていない、又は受ける予定がないものであること。
- (4) 公共事業等による移転等の補償対象となっていないものであること。
- (5) 除却後の跡地を公共又は地域活性化の用に供する見込みであること。

(補助対象者)

第4条 補助金の交付の対象となる者（以下「補助対象者」という。）は、補助対象空家等が所在する地域の住民自治組織等の地域団体とし、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- (1) 補助対象空家等の所有者等である者

(2) 前号に規定する者の全てから除却についての同意を得た者

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する者は、補助金の交付を受けることができない。

(1) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団及び同条第6号に規定する暴力団員

(2) 補助対象空家等に所有権以外の権利（賃借権を含む。）の設定がある場合において、当該権利者から除却についての同意を得られない者

(3) 前2号に規定する者のほか、市長が不相当と認める者
(補助対象工事)

第5条 補助金の交付対象とする除却工事（以下「補助対象工事」という。）は、次の各号の全ての要件を満たすものとする。

(1) 市内に本店、支店又は営業所等を有する事業者が施工するものであること。

(2) 建設業法（昭和24年法律第100号）別表第1に基づく建設業許可（土木工事業、建設工事業及び解体工事業に限る。）又は建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）第21条第1項に規定する解体工事業に係る登録を受けている事業者が施工するものであること。

(3) 補助対象空家等及びそれに付属する工作物をすべて除却し、更地とする工事であること。

(補助対象経費)

第6条 補助金の交付の対象となる経費（以下「補助対象経費」という。）は、補助対象工事に要する経費とし、国土交通大臣が定める標準建設費のうちの除却工事費を上限とする。

2 前項の標準建設費は、補助金の交付決定日を基準とする。

(補助金の額)

第7条 補助金の額は、補助対象経費に5分の4を乗じて得た額（1,000円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てた額とする。）とし、160万円を上限とする。

(事前調査等)

第8条 補助金の交付を受けようとする者は、次条の申請に先立って、次に掲げる書類を市長に提出しなければならない。

(1) 補助対象空家等の見取図及び現況写真

(2) 補助対象工事の内訳明細の記載がある見積書の写し

(3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

2 市長は、前項の書類の提出があったときは、審査及び必要に応じて現地調査を行い、補助対象空家等に該当するかを判定し、その結果を通知するものとする。

(補助金の交付申請)

第9条 前条第2項の規定による通知を受け、補助金の交付を受けようとする者は、補助対象工事に着手する前に、次に掲げる書類を添えて、市長に申請をしなければならない。

- (1) 補助対象空家等の所有権が確認できる書類
- (2) 所有者等以外の者が申請する場合又は所有者等が複数いる場合は、その全員の同意書
- (3) 所有権以外の権利（賃借権を含む。）の設定がある場合は、当該権利を有する者の同意書
- (4) 前3号に掲げる書類のほか、市長が必要と認める書類

(補助金の交付決定)

第10条 市長は、前条の規定による申請があったときは、その内容を審査し、補助金を交付するかどうかを決定したときは、その旨を当該申請をした者に通知するものとする。

2 市長は、前項の規定による決定に当たり、必要な条件を付することができる。

(補助対象工事の変更等)

第11条 前条の規定により補助金の交付の決定を受けた者（以下「交付決定者」という。）は、補助対象工事を変更し、又は中止しようとするときは、市長にその旨を申請し、承認を受けなければならない。

2 市長は、前項の規定による申請があったときは、その内容を審査し、これを承認するかどうかを決定し、その旨を当該申請をした者に通知するものとする。

(完了報告)

第12条 交付決定者は、補助対象事業が完了したときは、次に掲げる書類を添えて、別に定める期日までに市長に報告しなければならない。

- (1) 補助対象工事の請負契約書等の写し
- (2) 補助対象工事費の支払いを確認できる書類の写し
- (3) 補助対象工事完了後の敷地の写真
- (4) 前3号に掲げる書類のほか、市長が必要と認める書類

(補助金の額の確定)

第13条 市長は、前条の規定による報告があったときは、その内容について審査及び必要に応じて行う現地調査等により完了確認を行い、補助金の額を確定したときは、その旨を

当該報告をした者に通知するものとする。

(補助金の請求及び交付)

第14条 前条の規定による通知を受けた交付決定者は、指定の期日までに、市長に補助金の交付を請求しなければならない。

2 市長は、前項の規定による請求があったときは、交付決定者に対して補助金を交付する。

(受領委任)

第15条 交付決定者は、当該補助金の請求及び受領の権限を、補助対象工事を施工した事業者に委任することができる。

2 前項の委任をした交付決定者は、委任状及び第12条の完了報告に関する書類を、当該委任をした事業者を経由して市長に提出するものとする。

(補助金の交付決定の取消し等)

第16条 市長は、交付決定者が、次の各号のいずれかに該当するときは、補助金の交付決定の全部若しくは一部を取り消し、又は既に交付した補助金の全部若しくは一部の返還を命じることができる。

(1) この要綱の規定に違反したとき。

(2) 偽りその他不正の手段により補助金の交付を受けたとき。

(3) 第10条第2項の規定により付した条件に違反したとき。

(4) 前3号に掲げるときのほか、市長が不相当と認める事由があったとき。

(現地調査等)

第17条 市長は、必要に応じて交付決定者又は補助対象工事を施行する事業者に対し、補助対象工事の進捗状況について報告を求め、又は現地を調査することができる。

(その他)

第18条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

別紙3

不良度判定表

R2年7月20日 現地調査

1 住宅の不良度の測定基準 (木造住宅等)

評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点
1 構造一般の程度	(1) 基礎	ア 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	X 10	50
		イ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	X 20	
	(2) 柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が7.5センチメートル未満のもの	X 20	
	(3) 外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	X 25	
	(4) 床	主要な居室の床の高さが4.5センチメートル未満のもの又は主要な居室の床がないもの	X 10	
	(5) 天井	主要な居室の天井の高さが2.1メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	X 10	
2 構造の腐朽又は破損の程度	(1) 床	ア 根太落ちがあるもの	X 10	100
		イ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	X 15	
	(2) 基礎、土台、柱又ははり	ア 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	X 25	
		イ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の接合所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	X 50	
	(3) 外壁又は界壁	ウ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	X 100	
		ア 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	X 15	
(4) 屋根	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体貫通する穴を生じているもの	X 25		
3 防火上又は避難上の構造の程度	(1) 外壁	ア 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	X 15	50
		イ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの	X 25	
	(2) 防火壁、界壁等	ウ 屋根が著しく変形したもの	X 50	
		ア 延焼のおそれのある外壁があるもの	X 10	
イ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	X 20			
(3) 屋根	ア 防火上必要な防火壁、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの	X 10		
	イ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	X 20		
(4) 廊下、階段等	ア 廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの	X 10		
	イ 廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの	X 20		
4 電気設備	(1) 主要な居室の電灯	主要な居室に電灯がないもの	X 20	30
	(2) 共用部分の電灯	共同住宅の共用部分に電灯がないもの	X 10	
5 給水設備	(1) 水栓の位置	水栓又は井戸が戸内でないもの	X 10	30
	(2) 給水源	ア 井戸水を直接利用するもの	X 15	
		イ 雨水等を直接利用するもの	X 30	
(3) 水栓の使用方法	ア 水栓を共用するもの	X 10		
	イ 水栓を10戸以上で共用するもの	X 20		
6 排水設備	(1) 汚水	ア 汚水の排水端末が吸込みますであるもの	X 10	30
		イ 汚水の排水設備がないもの	X 20	
(2) 雨水	雨樋がないもの	X 10		
7 台所	(1) 台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	X 30	30
	(2) 台所の設備	ア 台所内に水栓がないもの又は流しに排水接続がないもの	X 10	
		イ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	X 20	
(3) 台所の使用方法	ア 台所を共用するもの	X 10		
	イ 台所を10戸以上で共用するもの	X 20		
8 便所	(1) 便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	X 30	30
	(2) 便所の位置	便所が戸内でないもの	X 10	
	(3) 便槽の形式	ア 便槽が改良便槽であるもの	X 5	
		イ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	X 10	
(4) 便所の使用方法	ア 便所を共用するもの	X 10		
イ 便所を10戸以上で共用するもの	X 20			

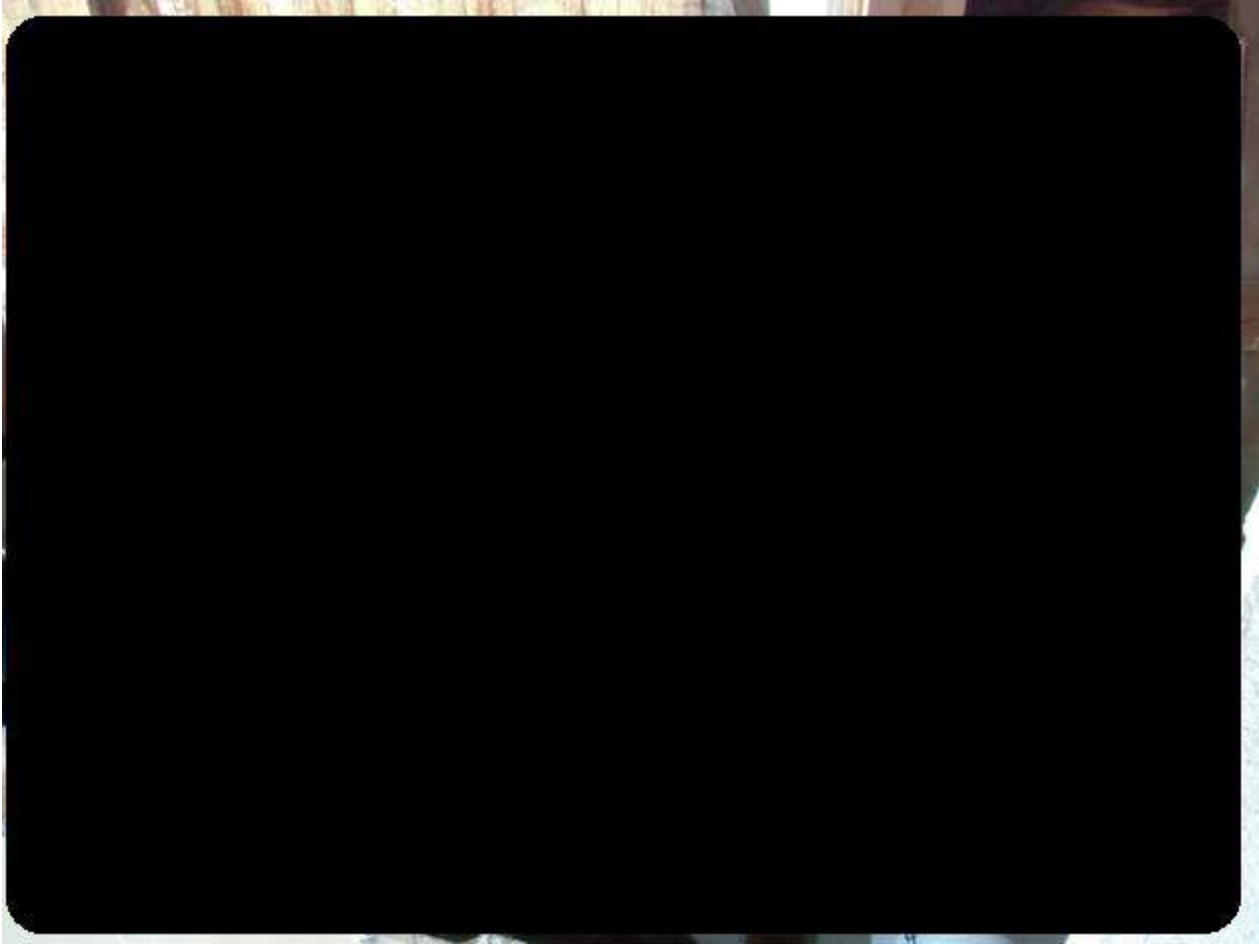
備考 1の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

：外観目視により評定できる項目

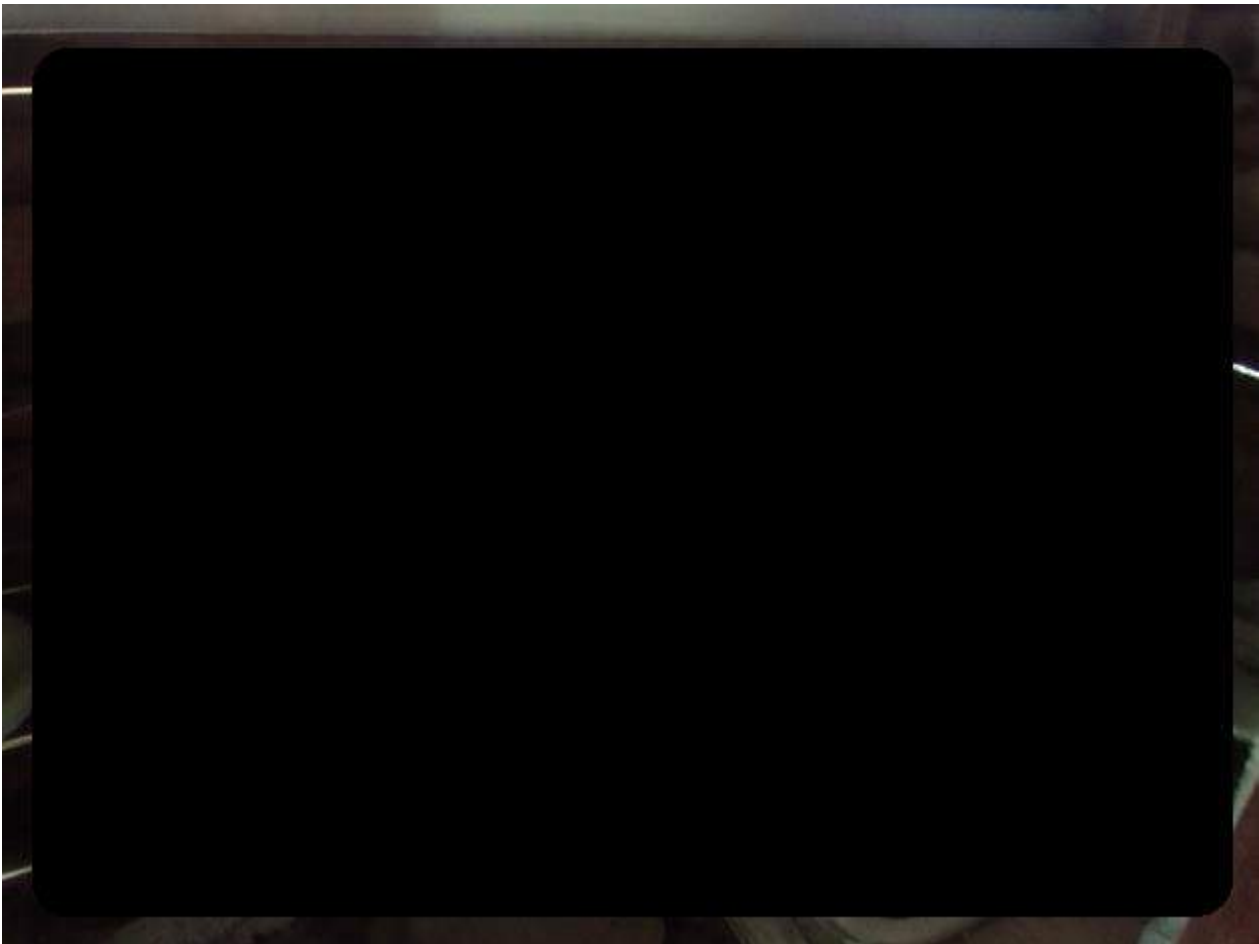
合計 120点

住宅の不良度判定の手引きにより判定。
当判定表で100点以上で不良住宅となる。

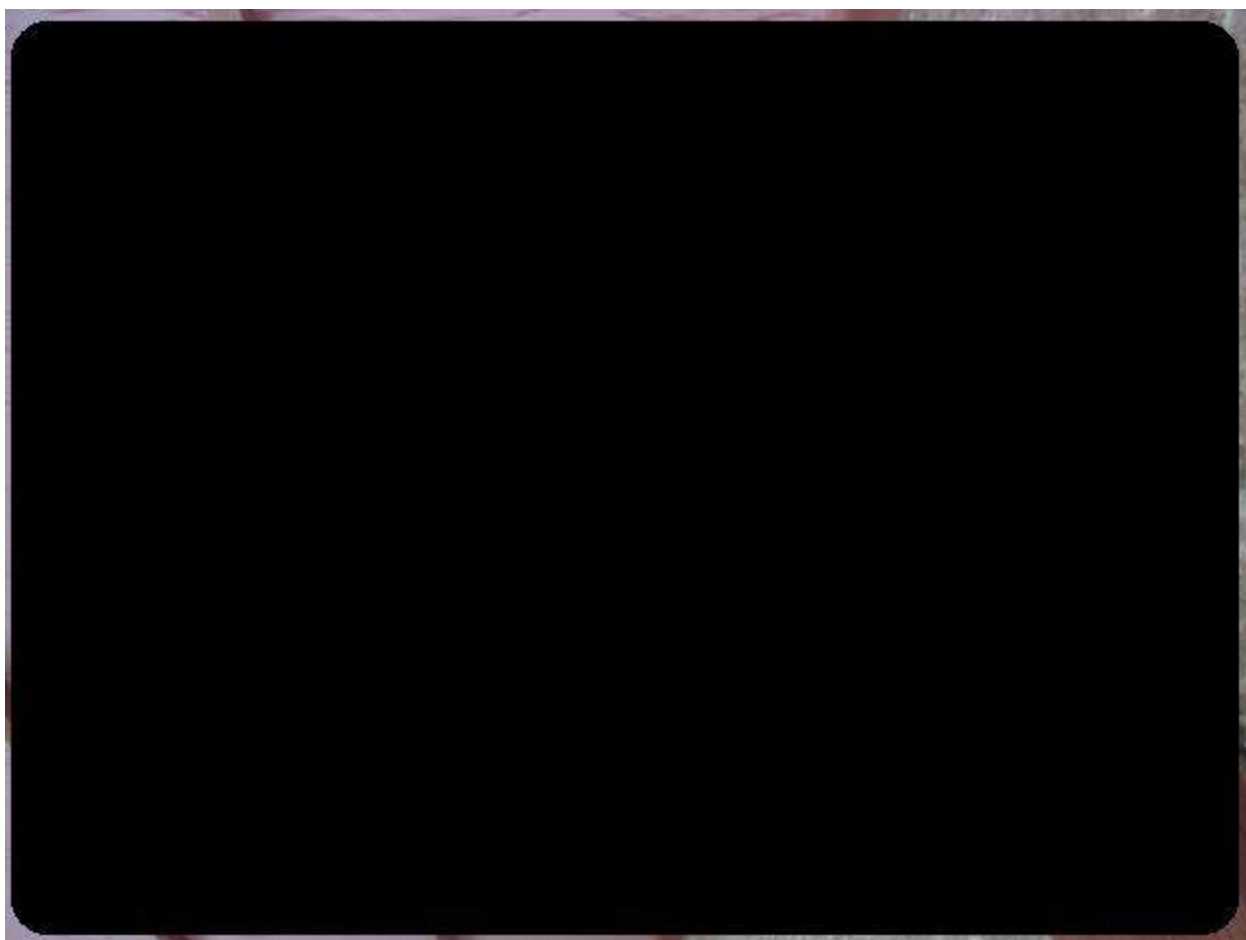
2 (3) 外壁又は界壁 イ 下地の露出、壁体の穴 ①



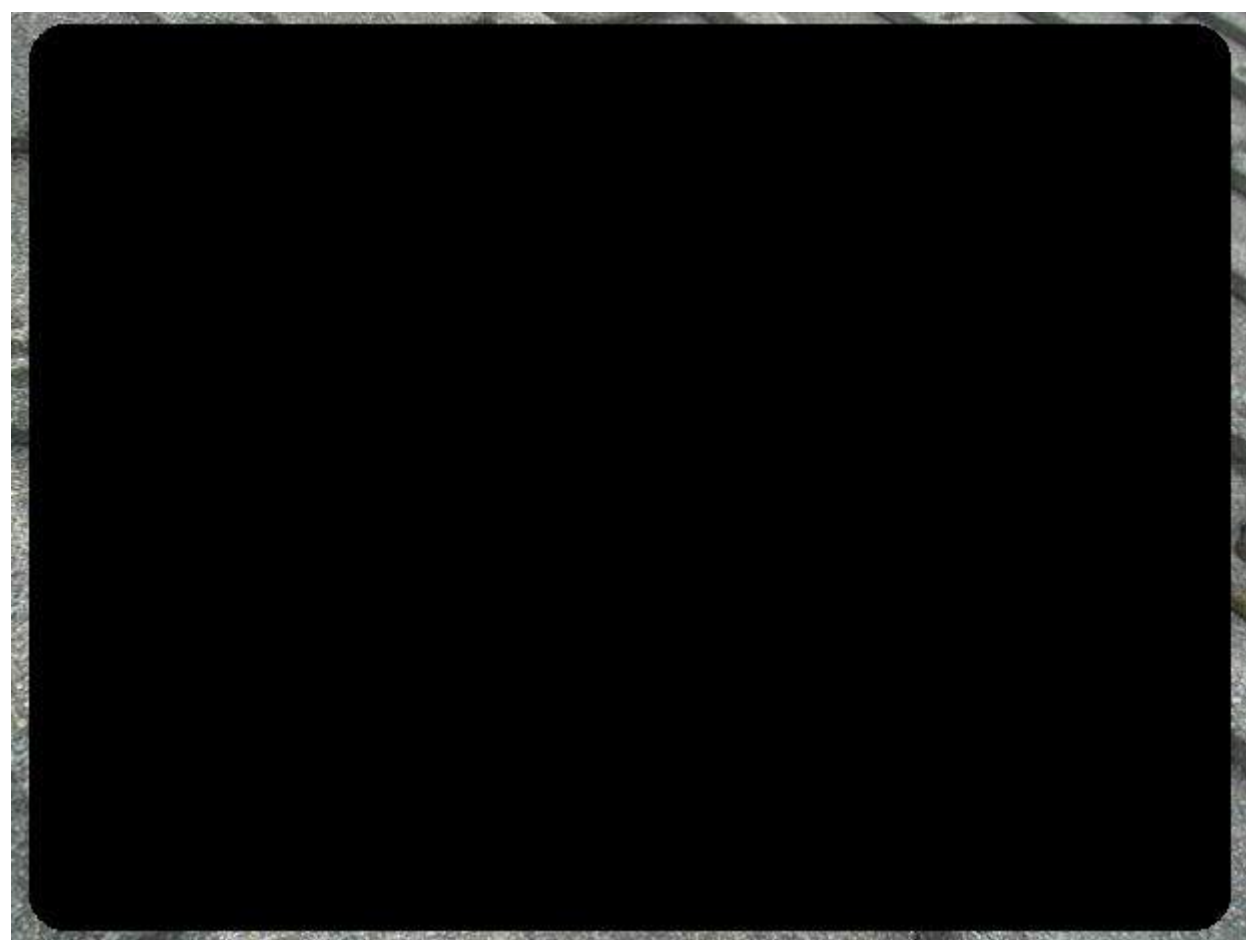
2 (3) 外壁又は界壁 イ 下地の露出、壁体の穴 ②



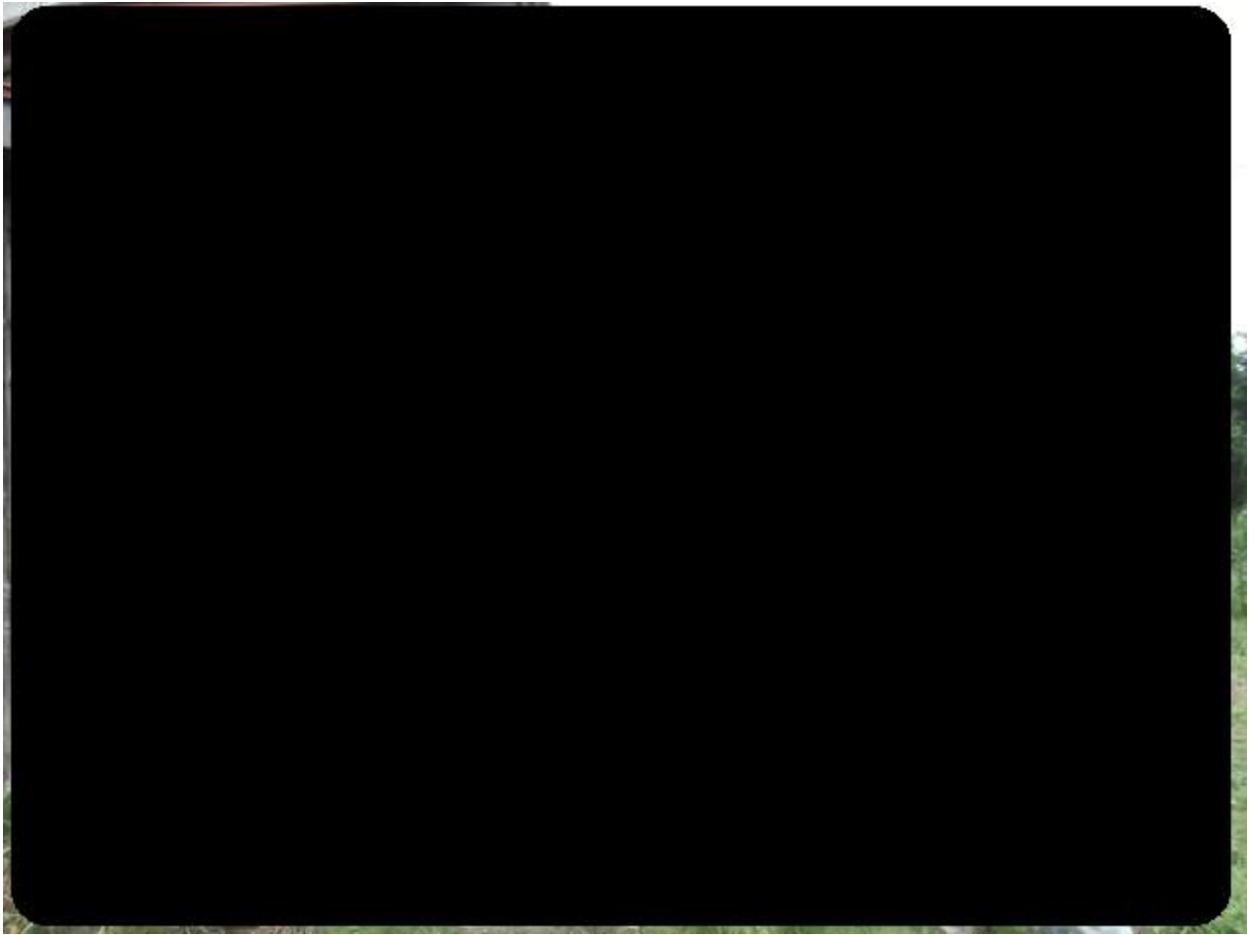
2(4) 屋根 ア 屋根のずれ、雨漏り ①



2(4) 屋根 ア 屋根のずれ、雨漏り ②



3 (1) 外壁 ア 延焼のおそれのある外壁があるもの (1面)



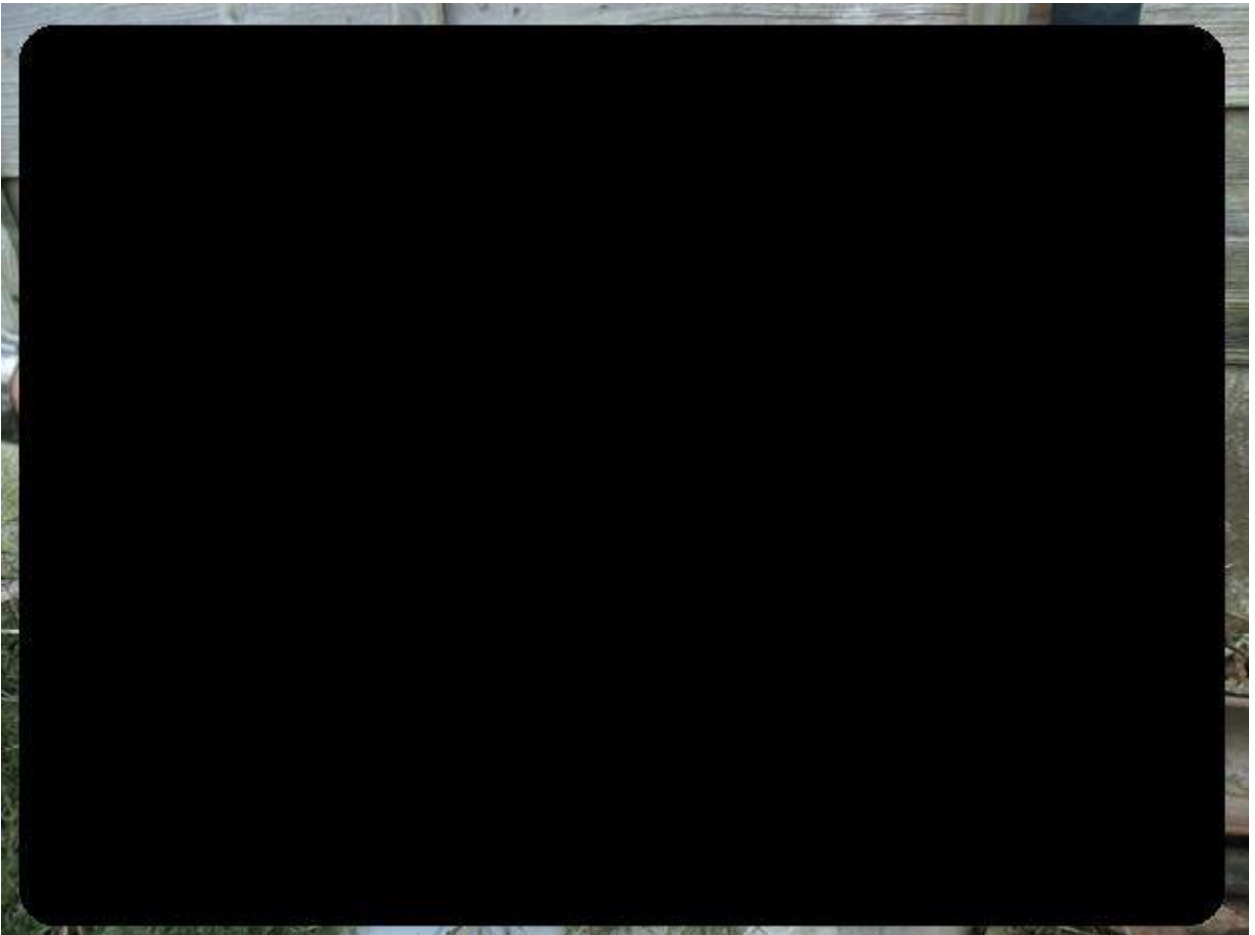
4 (1) 主要な居室の電灯 主要な居室に電灯がないもの



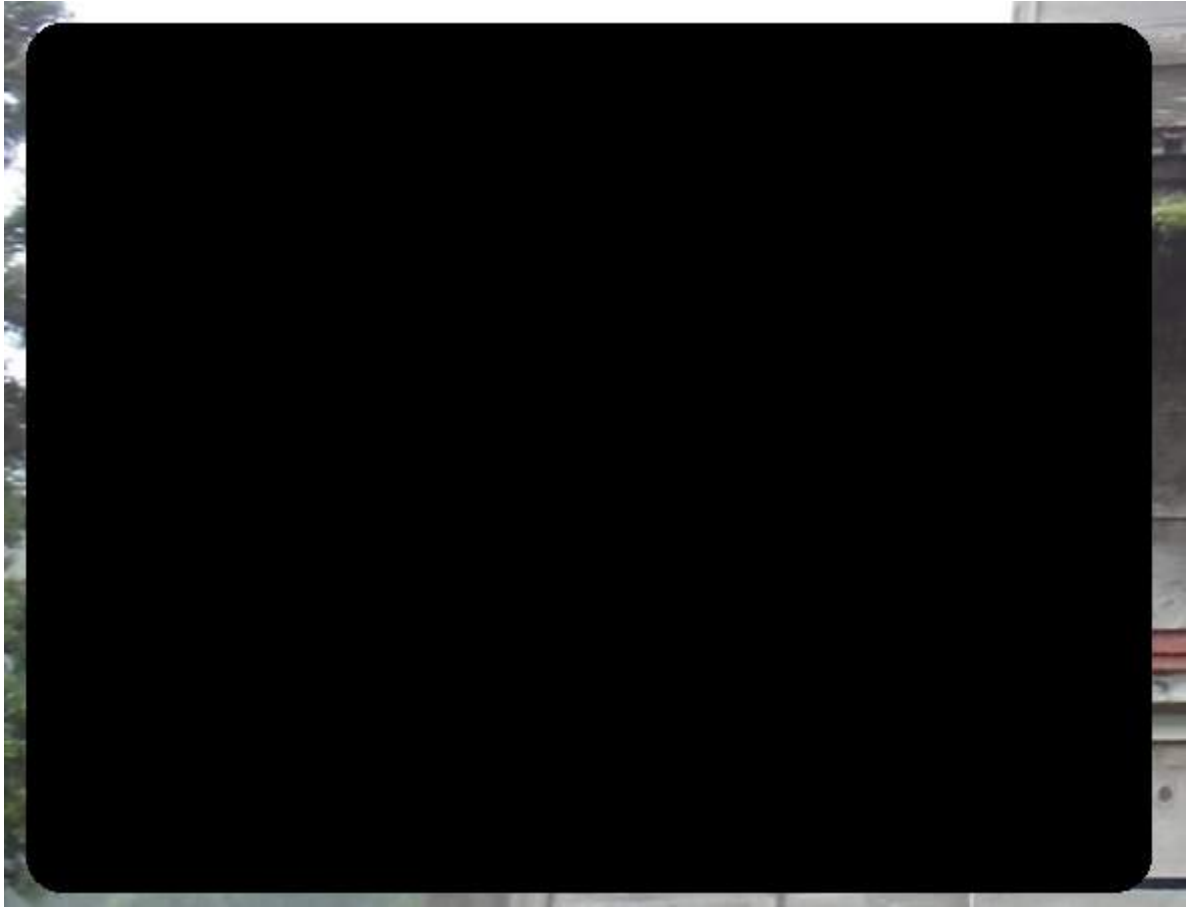
6 (1) 汚水 イ 汚水の排水設備がないもの 及び 7 (2) 台所の排水設備がないもの ①



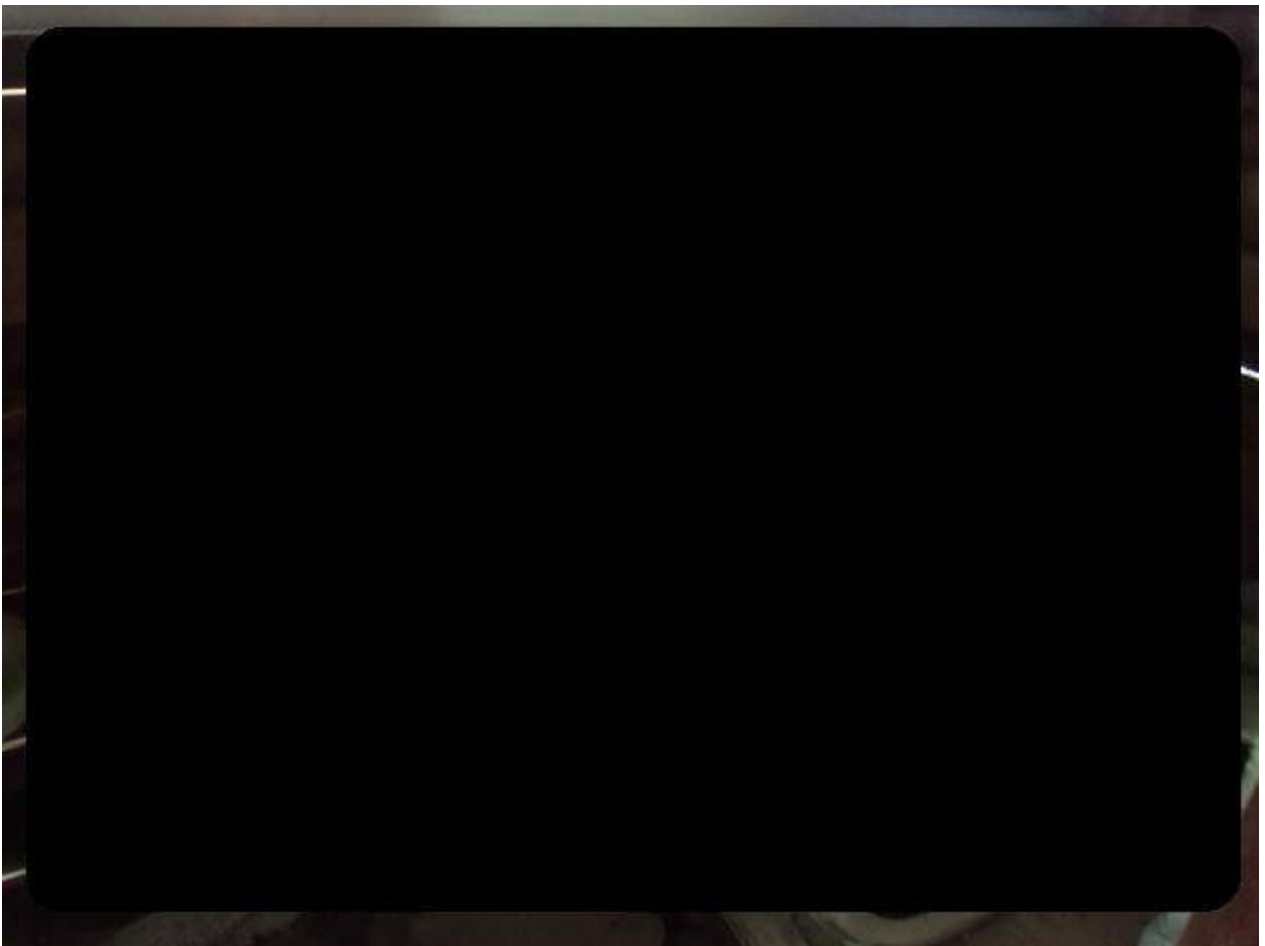
6 (1) 汚水 イ 汚水の排水設備がないもの 及び 7 (2) 台所の排水設備がないもの ②



6 (2) 雨水 雨樋がないもの



8 (3) 便槽の形式 汲取便槽



外観目視による 住宅の不良度判定の手引き(案)

平成23年12月

国土交通省 住宅局 住環境整備室

1. 手引き作成の目的

本手引きは、住宅地区改良事業、小規模住宅地区改良事業及び空き家再生等推進事業における住宅の不良度判定の際の参考にすることを目的として、敷地内に立ち入ることなく外観目視により不良度を評定できる項目について、これまでの事例等をもとに取りまとめたものである。

※取りまとめにあたり、「住宅地区改良法の解説」（昭和 35 年 11 月、全国加除法令出版株式会社）を参照した。

2. 不良住宅の定義と住宅の不良度の測定基準

（1）不良住宅の定義

不良住宅とは、住宅地区改良法第 2 条第 4 号に「主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分で、その構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なもの」と定義されている。

（2）住宅の不良度の測定基準

不良住宅は、住宅地区改良法施行規則第 1 条（住宅の不良度の測定方法等）の規定により、同規則別表第一「住宅の不良度の測定基準（表 1 参照）」により不良度を評定し、合算した評点 100 以上のものが不良住宅と判定される。

（3）外観目視により判定できる項目

住宅の不良度判定の実務においては、住宅の屋根の崩落や柱等が著しく傾斜しているなど、判定の際に生命等に危険がおよぶ可能性がある場合や、所有者が不明な場合も少なくない。

このため、本手引きでは、外観目視により簡易に判定することができる項目として、「住宅の不良度の測定基準」のうち、4 つの判定区分・8 評定項目（表 2 参照）について、取りまとめた。

表1 住宅の不良度の測定基準（木造住宅等） ※太字部分が外観目視の判定対象評定項目・内容

評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点	
1	構造一般の程度	(1)基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		(2)柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が7.5センチメートル未満のもの	20	
		(3)外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25	
		(4)床	主要な居室の床の高さが45センチメートル未満のもの又は主要な居室の床がないもの	10	
		(5)天井	主要な居室の天井の高さが2.1メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10	
2	構造の腐朽又は破損の程度	(1)床	イ 根太落ちがあるもの	10	100
			ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15	
		(2)基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		(3)外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
			ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
		(4)屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25	
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
3	防火上又は避難上の構造の程度	(1)外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	50
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
		(2)防火壁、界壁	イ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの	10	
			ロ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	20	
		(3)屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
		(4)廊下、階段等	イ 廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの	10	
ロ 廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの	20				
4	電気設備	(1)主要な居室の電燈 (2)共用部分の電燈	主要な居室に電燈がないもの 共同住宅の共用部分に電燈がないもの	20 10	30
5	給水設備	(1)水栓の位置	水栓又は井戸が戸内にないもの	10	30
		(2)給水源	イ 井戸水を直接利用するもの	15	
			ロ 雨水等を直接利用するもの	30	
(3)水栓の使用方法	イ 水栓を共用するもの	10			
	ロ 水栓を10戸以上で共用するもの	20			
6	排水設備	(1)汚水	イ 汚水の排水端末が吸込みますであるもの	10	30
			ロ 汚水の排水設備がないもの	20	
		(2)雨水	雨樋がないもの	10	
7	台所	(1)台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(2)台所の設備	イ 台所内に水栓がないもの又は流しに排水接続がないもの	10	
			ロ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	20	
		(3)台所の使用方法	イ 台所を共用するもの	10	
ロ 台所を10戸以上で共用するもの	20				
8	便所	(1)便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(2)便所の位置	便所が戸内にないもの	10	
		(3)便所の形式	イ 便槽が改良便槽であるもの	5	
			ロ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	10	
(4)便所の使用方法	イ 便所を共用するもの	10			
	ロ 便所を10戸以上で共用するもの	20			

備考)一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、当該評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

表2 「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	最高評価点		
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	10 20	50	
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの*	25		
		③基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	25 50 100		
2	構造の腐朽又は破損の程度	④外壁*	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの* ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの*	15 25	100	
		⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの ハ 屋根が著しく変形したもの	15 25 50		
		⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	10 20		
			⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの		10
			⑧雨水	雨樋がないもの		10
		3	防火上又は避難上の構造の程度			
4	排水設備			30		

備考)一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、該当評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。

合計	点
----	---

※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、本手引きでは対象としない。

3. 評定区分・評定項目別の判定の着眼点等

(1) 構造一般の程度

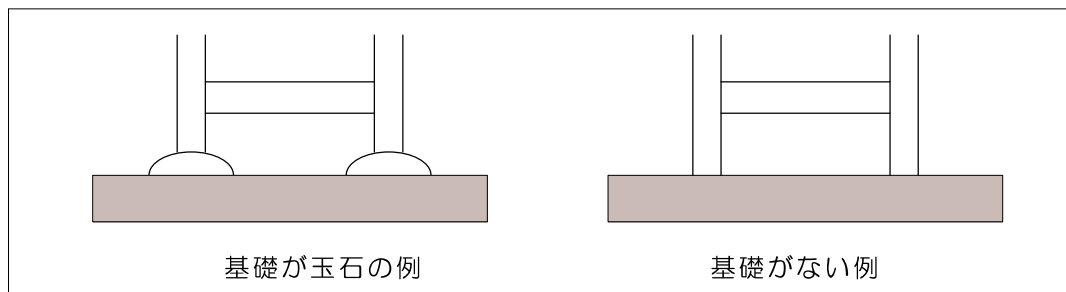
この評定区分は、建築物本来の質の程度を評定するのが目的であり、古材を使用した場合は別として、一般に腐朽、破損は考慮しない。

① 基礎

- イ. 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの：(10点)
- ロ. 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの：(20点)

【着眼点等】

- ・一般的に住宅の基礎はコンクリート、レンガ、石等の連続した基礎（布基礎）とするが、建築年代が古い住宅の一部には、柱下その他の要所のみ、石、コンクリートブロック等を置いて基礎とする「玉石基礎」となっているものもある。
- ・また、柱を直接地面に掘って立てたもの、木杭を打ってその上に土台を廻したものの、土台を直に地面に置いたものなど、基礎がない場合は、玉石基礎より更に倒壊等の危険性が高い。



② 外壁

- 外壁の構造が粗悪なもの：(25点)

【着眼点等】

- ・外壁については、パネル壁材（サイディングボード）張、モルタル塗り、下見板張、羽目板張など、通常使用されている外壁材料及び構造と比較して、外壁として当然備えていなければならない耐力、耐久力、各種（熱、光、音等）の遮断効果等が著しく劣る材料又は構造のものを「仮設的なもの」と考え、評定する。

(2) 構造の腐朽又は破損の程度

この評定区分は、建物が年数を経過し、その間に適切な維持管理を怠ったり、あるいは災害等に遭って腐朽し、又は破損している状態について評定するのが目的である。

この場合、調査は建物の主要部分について行い、下屋、附属建屋など付帯部分については行わない。また、腐朽、破損の箇所が一応補修されていても、例えば素人の手で間に合わせに補修されているような場合には、補修がされていないものとみなす。

① 基礎・土台・柱・はり

- | | |
|---|---|
| イ | 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの：(25点) |
| ロ | 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの：(50点) |
| ハ | 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの：(100点) |

【着眼点等】

- ・イ～ハの評定内容のうち、外観目視により確認が可能な判定内容は、柱の傾斜と基礎の不同沈下の有無や程度(表3の太字部分)であり、土台、柱又ははりは、露出部等の状況が確認された場合に評定を行う。

表3 外観目視により判定できる項目

※：太字部分が外観目視により判定できる項目

評点 評定内容	25点	50点	100点
柱	傾斜している*	著しく傾斜している*	腐朽、破損又は変形が著しい*
土台、柱 又ははり	腐朽又は破損	数箇所に腐朽又は破損がある	腐朽、破損又は変形が著しい
基礎	—	不同沈下がある*	腐朽、破損又は変形が著しい*

- ・柱や基礎の変形の評定は、柱の傾斜角度や基礎の沈下などの「変形の有無・程度」と、傾斜した柱の本数や沈下部分の長さなどの「変形の範囲」を目安とし、修理等による再利用の可能性なども考慮する。

- また、腐朽、破損の程度の差については、イ（25点）及びロ（50点）については、腐朽、破損の箇所が「局部的なものか」あるいは「建物全体に及ぶもので局部的な小修理の段階を超えたものであるか」により判断し、ハ（100点）は修理不能と認められるものとする。
- 一見して住宅全体又は一部が著しく傾斜している場合、はり等の腐朽、又は破損を伴う形で屋根の全部又は一部が崩落している場合などは、ハ（100点）と評定する。
- 一見ただけでは住宅が著しく傾斜しているか判然としない場合は、屋根の傾斜も柱やはりの腐朽、又は破損の評定の目安とする。これは、基礎や柱の変形が著しい場合は、屋根に不陸が見られたり、屋根ふき材料の剥離、又はずれが著しいことが少なくないためである。
- なお、柱の傾斜角度や基礎の不同沈下の程度の定量基準としては、例えば、「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成21年6月内閣府（防災担当））の木造・プレハブの住宅の場合の判定基準なども参考にすることが考えられる。この際、住宅の規模や階数、工法（在来工法〔軸組工法〕、枠組壁工法等）や地域特性などを加味し、評定を行うことが望ましい。



一部の柱が傾斜している例



柱の変形が著しく崩壊の危険がある例



柱の数箇所に破損がある例



柱、はりの破損や変形が著しく崩壊の危険がある例

【参考 1】柱の傾斜及び基礎の不同沈下の長さによる判定基準等

「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成 21 年 6 月内閣府（防災担当））より要点部分を抜粋

- 柱の傾斜の測定方法は、外壁又は柱の傾斜を下げ振り等により測定し、判定を行う。
- 傾斜は、原則として住宅の 1 階部分の四隅の柱の傾斜度（計測値）の単純平均したものとする。
- 基礎の損傷率は、不同沈下により基礎の沈下又は傾斜が生じた部分の全基礎長さを外周基礎長で除した割合とする（基礎が布石、玉石の場合は、長さでなく、個数で損傷率を算定する）。

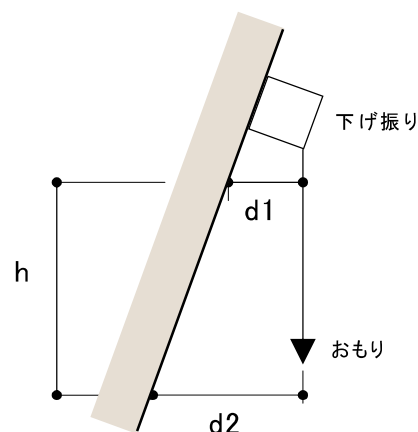
傾 斜		判 定
傾斜(d/h)	H=1,200mmの場合	
柱	$(d/h) \geq 1/20$	$d \geq 60\text{mm}$ 住家の損害割合を 50% とし、全壊（補修による再利用が困難）と判定
	$1/60 \leq (d/h) \leq 1/20$	$20\text{mm} \leq (d/h) \leq 60\text{mm}$ 傾斜による損害割合 15%とし、屋根や基礎などの他の部位の損害割合等をもとに総合的に判断
	$(d/h) < 1/60$	$d < 20\text{mm}$ 傾斜による判定は行わず、部位による判定を行う

損 傷 率		判 定
基礎	$\text{損傷率} = \frac{\text{損傷基礎長}}{\text{外周基礎長}} \times 100 (\%)$	

■ 下げ振りによる柱の傾斜の測定

※実際に柱の傾斜を測定するためには評定対象とする住宅の敷地内に立ち入らないとならないが、例えば、除却費補助制度等の申請後に判定調査する場合などは、敷地内に立ち入ることが可能ため、参考として示す。

$$\text{傾斜} = (d2 - d1) / h$$



② 外壁

- イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの：(15点)
- ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの：(25点)

【着眼点等】

- ・ 評定に際しては、「下地の露出の有無・程度」を目安とし、イ及びロの剥離、腐朽又は破損の程度に差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、剥離、腐朽又は破損の箇所が「局部的な小修理を要する程度か」、あるいは「大修理を要する程度にまで至っているどうか」によって判断する。
- ・ 例えば、壁体を貫通する穴がある場合などは、剥離箇所や穴からの雨、風等の侵入による居住面への影響が大きく、かつ大修理をしないと当該住宅の再利用が困難なことから、ロ(25点)と評定することが考えられる。
- ・ なお、下地の露出の程度については、例えば年間を通して風や降雨、降雪量が多い地域、台風の通過頻度が高い地域などにあっては、わずかな剥離等でも居住面への影響が大きいなど地域差があることから、地域特性に応じて判断することが望ましい。



外壁の仕上材の一部がはがれ、
下地が露出している例



外壁が剥落し、著しく下地が露
出するとともに、壁体を貫通する
穴を生じている例

③ 屋根

- イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの
：(15点)
- ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽した
もの又は軒のたれ下ったもの：(25点)
- ハ 屋根が著しく変形したもの：(50点)

【着眼点等】

- ・イ、ロ及びハの剥落、腐朽の程度の差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、それぞれ、小修理、大修理及び修理不能かどうかによって判断する。
- ・棟瓦やその他の瓦の大部分に剥離があったり、軒の一部が崩落している場合などは、居住面への影響が大きく、大修理をしないと当該空き家の再利用が困難なため、ロ(25点)と評定することが考えられる。
- ・屋根の不陸が著しいなど、屋根が著しく変形している場合は、修理不能なため、ハ(50点)と評定することが考えられる。



瓦の一部に剥離とズレがあり、雨漏りのある例



アスファルト屋根等の一部にズレがあり、雨漏りのある例



軒の裏板、たる木等が腐朽し、軒が垂れ下がっている例



屋根に不陸がある例

(3) 防火上又は避難上の構造の程度

不良住宅地区は、建物の密度が高く、地区内の道路や避難施設等が未整備なこと等により、災害発生の危険及び避難時の混乱が予想されることから、防火上、避難上の危険、障害の程度を評定するために本評定区分が設けられている。しかし、住宅地区改良法においては不良住宅の不良度は建築物そのものについてのみ測定することになっていることから、外壁、屋根等についてのみ防火上又は避難上の危険、障害の程度を評定することとしている。

① 外壁

- イ 延焼のおそれのある外壁があるもの：(10点)
- ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの：(20点)

【着眼点等】

- ・「延焼のおそれのある外壁」については、当該外壁が隣地境界線等からどの程度離れているかなどの「延焼のおそれのある部分」と、これに該当する外壁で、その部分の仕上げ材料が燃えにくいものになっているかなど、「仕上げ材料」の2つの要素が判断対象となる。
- ・「延焼のおそれのある部分」は、建築基準法第2条第6号に規定されており、隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の2以上の建築物相互間の中心線から、1階については3メートル以内、2階以上については5メートル以内をいう（図1参照）。
- ・なお、例えば農山村地域の住宅などの場合は、外壁が延焼のおそれのある部分に該当せず、本評定項目の評定対象外となることが少なくないと考えられる。

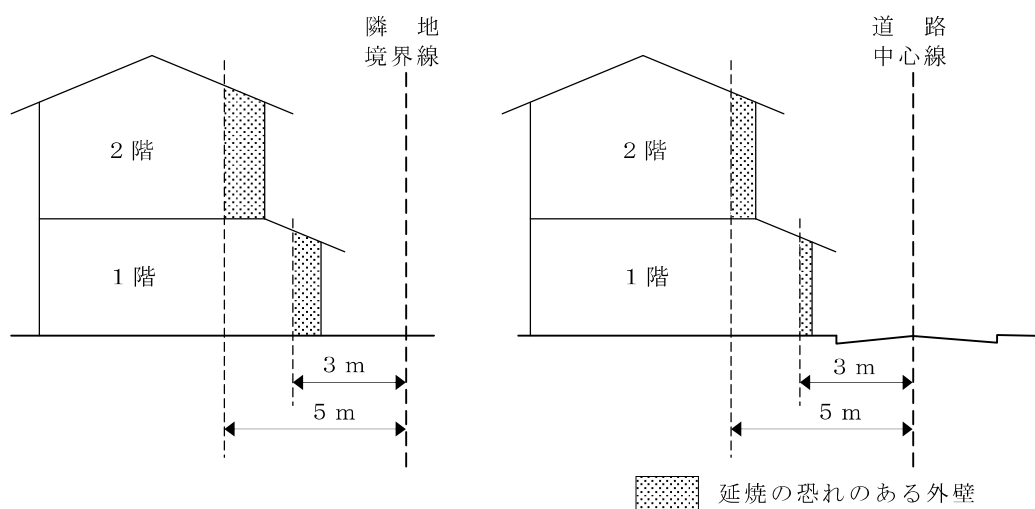


図1 延焼のおそれのある部分

- 延焼のおそれのある外壁としては、例えば、「裸木造」「硬質塩化ビニール波板」の外壁などが該当する。
- なお、外壁に飛び火や類焼の原因となる隙間などが生じている場合等については、「延焼のおそれのある外壁」に該当するものと考えられる。



外壁が裸木造の例

② 屋根

屋根が可燃性材料でふかれているもの：(10点)

【着眼点等】

- 屋根材料は、火災の延焼防止の点で極めて重要な役割をもっていることから、建築基準法において防火地域や準防火地域以外に、特に特定行政庁が指定する区域（いわゆる法第22条区域）を設けて「屋根の構造の不燃性能」を規定している。
- しかし、住宅の不良度の測定が密集地区に対して行われることを前提としていることもあり、本評価項目においては、こうした地域、地区の指定の有無にかかわらず、一律に評価を行うこととしている。
- 可燃性材料とは、例えば、茅やワラなどが該当する。



屋根材がワラの例

(4) 排水設備

① 雨水

雨樋がないもの：(10点)

【着眼点等】

- 本評定内容では、雨樋の有無のみに限定して、雨水処理の程度を評定することとしている。
- 雨樋の有無は外観目視によって判断するが、破損の甚だしいもの又は欠如しているもの等については、「雨樋がない」に該当するものと考えられる。



雨樋が壊れており、機能的には雨樋はないと同様の例

(5) その他

- 不良度の評定は、評点の合計が100点以上であれば足りることから、まず、「(2)③基礎、土台、柱又ははり」や「(2)⑤屋根」について評定し、その時点で評点の合計が100点以上であれば、他の項目については評定しなくても差し支えない。

【参考】 評点シート例と記入例

所在地(住居表示)	調査日	調査員
〇〇町大字△△△-□□	平成23年5月10日	判定 太郎

評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点	
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	10 20	50
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	
		2	③基礎、土台、柱 又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	
ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50				
ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100				
④外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの		15	25	
	ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの		25		
	ハ 屋根が著しく変形したもの		50		
⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの		15	25	
	ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの		25		
	ハ 屋根が著しく変形したもの		50		
3	⑥外壁		イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	50
		ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20		
	⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	30

備考)一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

合計 120 点

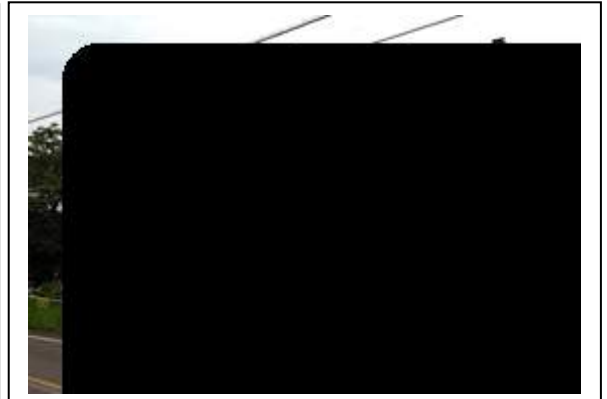
令和2年度空き家の対応状況について

1 特定空き家の対応状況

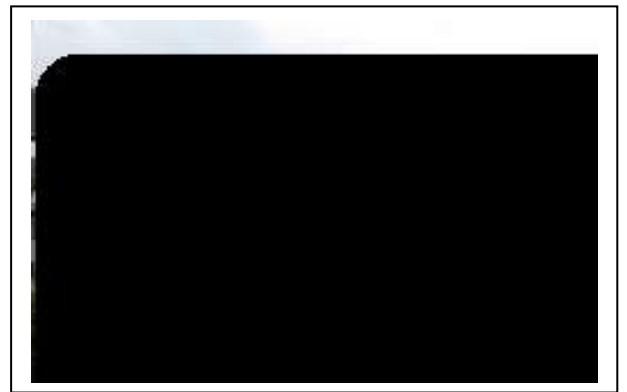
随時パトロールを行い、変化がないか確認している。継続的に所有者にアプローチし、適切な管理を行うよう助言・指導していく。

【直近の家屋状況写真】

(1) ■■■■



(2) ■■■■



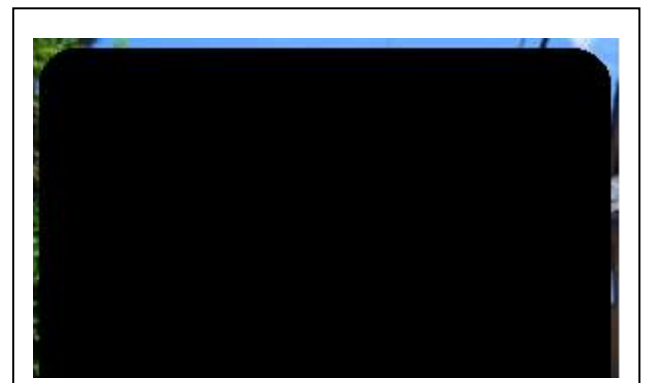
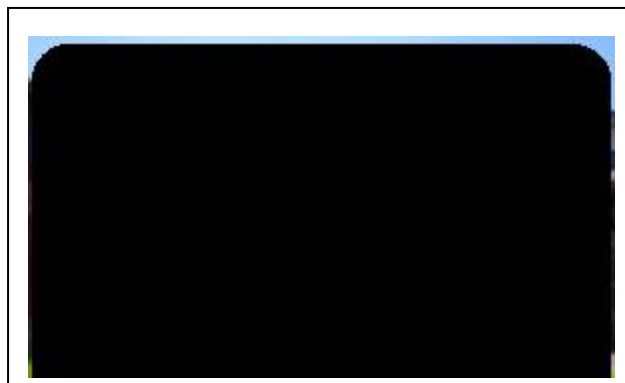
(3) ■■■■



(4) [Redacted]



(5) [Redacted]



2 特定空家以外の対応状況

空き家に関する電話相談を日常業務の中で随時受け付けている。空き家に関する相談があった場合は、まずは現場確認を行っている。この中で、問題のあるケースは所有者を調査し、適切な管理に向けた手紙を送付している。

今年度は、市道への樹木・雑草の越境に対して、道路管理者である道路管理課や環境業務課と連名で文書を送るなど、関係課で連携した取り組みも行っている。

相談内容	件数	文書送付件数
雑草の繁茂、樹木の越境	10	9
害虫・害獣の発生	3	2
屋根、雨どい破損	2	2
瓦の落下	1	1
その他	6	2
計	22	16

※文書を送った後、所有者から反応があり、家屋の除却に向けた対応を行う旨の回答があったものもあった。

長岡市一般住宅リフォーム補助金の制度拡充について

1 概要

新型コロナウイルス感染症による経済への影響を緩和するため、制度の拡充を行ったもの

これまでは、建物及び対象者につき1回限りの利用としていた補助金の申請を、今年度に限り2回目の申請も受け付ける

別紙、「長岡市一般住宅リフォーム補助金のお知らせ」のとおり

2 予算状況 (R2.7.22 時点)

・一般住宅リフォーム補助金

予算額	交付(見込)件数	交付決定(見込)額	残 額	予算執行率
39,000,000 円	484 件	23,317,000 円	15,683,000 円	59.7%

【2回目申請の状況 (内訳)】

交付(見込)件数 41 件 交付決定(見込)額 1,922,000 円

・【参考】空き家リフォーム補助金

予算額	交付(見込)件数	交付決定(見込)額	残 額	予算執行率
11,000,000 円	14 件	6,013,000 円	4,987,000 円	54.6%

令和2年度6月17日以降

長岡市一般住宅リフォーム補助金のお知らせ

当初期間として令和2年4月23日から4月30日まで受付を行いました。申請された補助金の総額が予算額に達しないことから、5月1日から申請を随時受け付けています。

このたびの新型コロナウイルス感染症による影響を緩和するため、より制度を利用しやすくするよう、過去(令和元年度以前)に一般住宅リフォーム補助金、空き家活用リフォーム補助金を受けたことがある方及び住宅も、令和2年度に限り申請可能とします。

一般住宅リフォーム補助金の目的

市内建築関連業者の振興による地域経済の活性化と市内にお住まいの方の住環境の向上及び既存住宅の継続的な利用と居住の促進を図るため、自己の居住する住宅を市内の施工業者によりリフォームを行う場合、その経費の一部を補助するものです。

申請受付期間等

【受付期間】 令和2年11月30日(月)まで
予算の範囲内で先着順で受け付けます

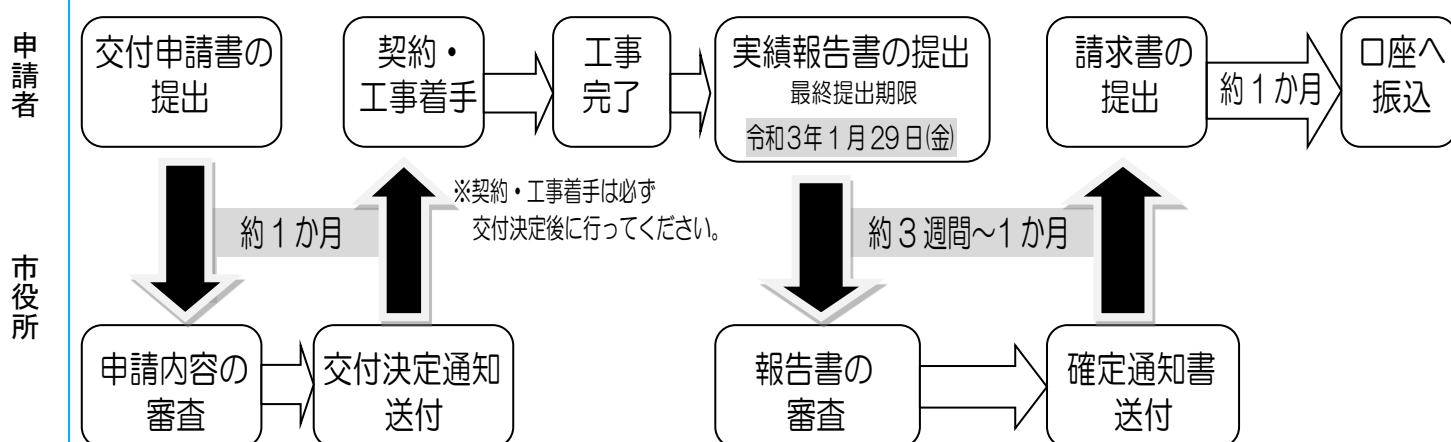
【申請方法】 住宅施設課へ郵送
〒940-0062
長岡市大手通2丁目6番地 フェニックス大手イースト5階

【予算額】 3,900万円

※予算残額はホームページ又は住宅施設課住宅政策係へご確認ください

※補助金交付決定前に契約・工事着手したものは対象外です

手続きの流れ



※対象事業の完了後、必要に応じて現地調査を行う場合があります。

○住居部分を改修したい場合(一般住宅改修)

○併用住宅の店舗部分を改修したい場合(併用住宅の店舗部分改修)

補助の概要

1. 補助対象者(申請者)

※下記のいずれかに該当し、地方税を滞納していない者

- ・市内に住所を有し居住している住宅の所有者
- ・リフォーム後、市内に住所を移し居住する住宅の所有者
- ・住宅の所有者との関係が配偶者又は親子である住宅の居住者(居住予定者)

2. 補助対象住宅

- ・建築後10年を超えた住宅
(平成21年12月31日以前に建築されたもの)
- ・専用住宅、併用住宅※1(1/2以上が住居部分となっているもの)、分譲マンションの専有部分であること
- ・併用住宅の店舗部分改修の場合は、補助対象者が事業※2を営んでいる又は営む予定※3の併用住宅であること

3. 施工業者の条件

- ・市内に本社がある法人又は住民登録をしている個人事業主

4. 補助対象工事

- ・バリアフリー・安全、省エネルギー、防災、長寿命化に配慮した4～6ページに記載のある住宅リフォーム工事
- ・補助対象工事費が10万円以上(消費税込)の住宅リフォーム工事

※その他の補助金を利用する部分は対象外

○その他の補助金の主なもの(例)と問い合わせ先

その他の補助金	問い合わせ先
介護保険・住宅改修	介護保険課
障害者・住宅改修	福祉課
省エネルギー設備等設置補助制度	環境政策課
木造住宅耐震改修工事費助成	建築・開発審査課
克雪すまいづくり支援事業	住宅施設課

※同じ工事場所で二つ以上の補助金を併用することはできません。

5. 補助金額

補助対象工事費の $1/5$ 上限 5万円

※1 併用住宅とは住居部分と店舗部分が一体となっている建物(住居部分と店舗部分は同一所有者であることが必要)

※2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第2条第5項に規定する事業は対象外(ただし、第2条第1項については、補助金申請以前から相当期間事業を営んでいる場合を除く)

※3 事業を営む者は補助対象者のほか、配偶者又は二親等以内の親族(同居、別居不問)でもよい

提出書類

「交付申請時」に必要な書類

1. 交付申請書兼同意書

- 申請者の氏名欄は自署及び押印する
- 申請者欄及び金額欄を訂正する場合は、訂正印が必要（捨印の押印があれば訂正印は不要です）
- 裏面「本人同意事項及び不承認事由」を確認し署名

2. 見積書の写し

- 代表者名の記載と業者印を押印されたもの
- 宛名が申請者であるもの
- 補助対象工事の内容が明細で確認できるもの
- 住居部分・店舗部分ともに申請する場合はそれぞれの部分を分けて作成したもの
- 住宅リフォーム支援事業と同時に国、県の補助金や市のその他の補助金を利用する場合は、見積書に各補助金の利用部分を明示

3. 図面（手書き可、工事箇所を着色で明示）

- 住宅内部の工事：当該工事階の平面図（階数記入）
増改築・間取りの変更の場合は改修前後の図面
- 外壁工事：4面全ての立面図又は住宅各階の平面図
- 屋根工事：4面全ての立面図又は住宅全体の屋根伏図
- 下水道への接続工事の場合は配置図のみで可
- 併用住宅の場合は全ての工事において住宅各階の平面図も必要（住居部分が1/2以上あるか確認）

★4～6ページの添付書類欄に「※1」とある工事の場合に追加で必要となる書類

- 製品カタログの写し
 - ・使用する材料の製品名と性能又は効果が確認できるもの

★併用住宅の店舗部分改修の場合に追加で必要となる書類

- 事業を営んでいることを証明する書類（すでに事業を営んでいる場合のみ）
 - ・個人事業主：青色（白色）申告書の写し
 - ・法人：法人確定申告書の写し又は登記事項証明書
- 住民票又は戸籍抄本（申請者と事業を営む者が異なる場合のみ）
申請者との関係が配偶者又は二親等以内の親族であることが確認できる書類が必要

【ご注意】

施工前写真は実績報告時に一括提出となりますので、工事に着手する前に忘れずに撮影してください。

「実績報告時」に必要な書類

1. 実績報告書（提出期限 令和3年1月29日（金））

- 申請者の氏名欄は自署及び押印する
- 工事期間は実際に工事を行った期間を記入
- 申請者欄及び金額欄を訂正する場合は、訂正印が必要（捨印の押印があれば訂正印は不要です）

2. 請負契約書（又は請書）の写し

- 工事場所、工事期間、請負金額、契約日の記載のあるもの
- 申請時の申請者と業者の契約であること

3. 領収書の写し

- 施工業者が発行し、業者印の押されたもの
- 宛名が申請者であるもの（宛名は姓・名ともに記載）

4. 写真

- 施工箇所全てが確認できる**施工前**・施工中・完了後の写真（施工前・施工中・完了後それぞれが比較できるように撮影したもの）
- 屋根の改修の場合は**施工前**・**施工中**・**完了後**ともに**施工箇所全てを屋根上で撮影した写真**
- 製品カタログを添付した工事内容（4～6ページの※1）の場合は、**実際に使用した材料の写真（製品名の確認できるもの）**又は納入場所と製品名が確認できる納品書等
*別紙「一般住宅リフォーム補助金Q&A」7ページの材料写真例を参照
- 施工前後で寸法の変わる工事内容（4～6ページの※2）の場合は、メジャーテープ等を用いた計測値が確認できる**施工前**・**完了後**の写真
- 各写真がどの部分の施工箇所か分かるように、施工箇所番号などの表示をできる限り記載する

★交付申請時から工事金額が変更になった場合に追加で必要となる書類

- 見積書の写し
 - ・変更した工事の内容が明細で確認できるもの
 - ・作成日の記載があり、業者印の押印されたもの
 - ・工事内容が確認できる明細の付いた請求書でも可
 - ・値引きによる金額変更のみの場合は不要

★転入・転居予定の場合に追加で必要となる書類

- 住民票
 - ・マイナンバーの記載がなく、実績報告時以前3か月以内に発行されたもの
 - ・転入又は転居後の住民票

添付書類については、別紙「一般住宅リフォーム補助金Q&A」5ページのQ24を参照してください。

補助対象工事

バリアフリー・安全、省エネルギー、防災、長寿命化に配慮した以下に記載する工事が対象

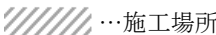
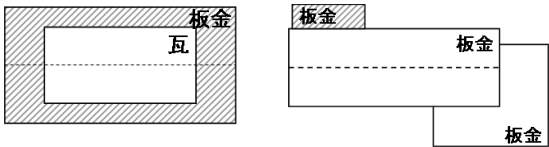
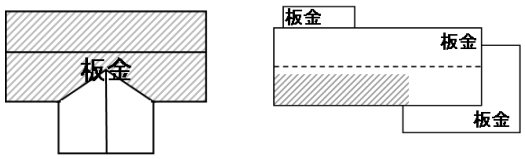
工事内容ごとに必要な添付書類

※1…交付申請時に、製品カタログ等の製品名と性能又は効果が確認できる部分の写しが必要です。

実績報告時に、実際に使用した材料の写真（製品名の確認できるもの）が必要です。

※2…実績報告時に、施工前と完了後のメジャーテープ等を用いた計測値が確認できる写真が必要です。

工事内容		仕様等	添付書類
①浴室の改修	ユニットバスへの取替え工事	<ul style="list-style-type: none"> 既存のユニットバスの取替え工事も対象 ユニットバスの取替え工事に併せて給湯器の取替えが必要になる場合のみ給湯器も対象（給湯器の取替えのみは対象外） 	
	その他バリアフリー工事	滑りにくい床材への改修、レバーハンドル、ワンプッシュ式水栓への取替え工事等が対象 またぎ高さの低い浴槽への取替え工事も対象	※2
②便所の改修	洋式便器への取替え工事	<ul style="list-style-type: none"> 既存の洋式便器の取替え工事も対象 便器の取替えに伴い手洗い器を設置する場合は手洗い器も対象（手洗い器の取替えのみは対象外） 	
③洗面所の改修	洗面台の取替え工事	レバーハンドル式水栓、ワンプッシュ式水栓の洗面台又は水栓への取替え工事が対象	
④台所の改修	システムキッチンの設置・取替え工事	<ul style="list-style-type: none"> ガス台など一部のみの取替え工事は対象外 レンジフードの取替えはシステムキッチンの設置と併せて行うもののみ対象 	
	既存システムキッチンのIHクッキングヒーター（ビルトインタイプ）への取替え工事		
⑤内装の改修	畳の入替え、表替え工事		
	壁・床・天井の張替え、塗装、建具の入替え工事	<ul style="list-style-type: none"> 「F☆☆☆☆」材や国土交通省告示対象建築材料以外（天然材等）での工事が対象 建具の襖や障子の張替えは、内装の改修を実施する箇所に限り対象 断熱材の入替え、新規設置は床等の張替えと併せて行うものが対象 	
⑥造り付け家具・家具固定改修	造り付け家具の造作工事		
⑦廊下の改修	廊下の幅が広がる工事		※2
⑧階段の改修	階段の勾配が小さくなる工事		※2
⑨手すりの設置	手すりを設置する工事	安全柵を設置する工事も対象	
⑩段差の解消	廊下と居室、居室間及び玄関の段差を小さくする工事		※2
	段差解消機、階段昇降機又はホームエレベーターの設置工事		

工事内容		仕様等	添付書類	
⑪窓の改修	ペアガラス又は二重サッシ（内付けサッシの取付けを含む）への取替え工事	窓の改修箇所に限り、網戸の設置及び改修も対象	※1	
	アタッチメント付き複層ガラスへの取替え工事		※1	
	網入りガラス窓や強化ガラス窓への取替え工事		※1	
⑫出入口の改修	引き戸、吊り戸、折り戸、シングルレバー、バー引き手への取替え工事	・既存が左記に該当する戸からの改修も対象 ・出入口の改修箇所に限り、網戸の設置及び改修も対象		
	改修後の出入口の幅が大きくなる工事		※2	
	断熱扉への取替え工事	扉の改修箇所に限り、網戸の設置及び改修も対象	※1	
⑬屋根の改修	遮熱、断熱、高耐久、高耐候、耐食性能のある屋根材への葺替え工事	<ul style="list-style-type: none"> ・連続して繋がっている本屋又は下屋ごとに全面改修を行うものが対象 ・連続して繋がっている屋根の材質に違いがある場合は、同一材質の連続する部分を全て改修すれば対象 ・連続する面で塗装と葺替えを合わせて全面改修する場合も対象 ・断熱材の入替え、新規設置は屋根の葺替えと併せて行うものが対象 <p>【屋根工事の補助対象となる範囲】</p>  <p>…施工場所</p> <p>●補助対象となる例</p>  <p>●補助対象とならない例</p> 	※1	
	遮熱、断熱、高耐久、高耐候、耐食性能のある塗料による塗替工事			※1
	耐震、耐風瓦への葺替え工事（施工方法も含む）			※1
	陸屋根防水シートの張替え又は塗装工事			
	不燃材料の軒裏材への張替え工事			※1
⑭外壁の改修	遮熱、断熱、防火、高耐久、高耐候、耐食性能のある外壁材での張替え工事	<ul style="list-style-type: none"> ・棟単位で1 / 2以上を施工する場合が対象 ・断熱材の入替え、新規設置は外壁の張替えと併せて行うものが対象 ・既存の外壁材の上に重ね張りする工事も対象 ・外壁の張替え(塗装)と併せてシャッターを塗装する場合はシャッターの塗装費も対象 	※1	
	遮熱、断熱、高耐久、高耐候、耐食性能のある塗料材での塗装工事		※1	
⑮雨樋等の改修	雨樋の取替え・塗装工事	一部修繕するような工事は対象外		

工事内容		仕様等	添付書類
⑩耐震改修	外壁や内壁の改修に合わせて、筋交いや耐力壁等を有効に設置し、耐震性を高める部分補強工事	住宅全体の耐震バランスを考慮して実施 建物全体の耐震補強工事は当市都市開発課の「木造住宅耐震改修工事費助成事業」を活用すること	
⑪躯体の補強	基礎、土台、柱、梁等の補強工事	住宅の構造部分の補強工事が対象	
⑫雪処理対策工事	屋根に雪止めを設置する工事	雪止めアングルや雪止めネットの設置工事等が対象	
	雪囲い・風除室の設置工事	風除室は新規での設置又は全体の取替えのみ対象	
	屋根融雪装置の設置工事		※1
	落雪式屋根構造への改造、屋根の滑雪能力を高める張替え又は塗装工事		※1
	屋根に雪庇や吹き溜り等ができないようにする工事		
	雪下ろし時の転落防止金具を設置する工事	通年固定するものが対象	※1
⑬給排水設備等の水廻りの改修	給排水・ガス管等の改修		
	下水道への接続工事		
⑭電気配線等の改修	電気配線、コンセントの取替え工事	壁に埋め込まれ一体となっているものが対象	
⑮増改減築、間取りの変更	居室等の増築、間取りの変更等工事	壁及び天井と一体となって整備される可動式の間仕切り等を設置する工事も対象	
	居室の減築工事	住宅全体を除却するものは除く	
店舗部分の改修のみ申請可能			
⑯空調設備の改修	エアコンの設置	天井埋め込み型のエアコンのみ対象	

補助対象とならない工事の例

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・カーテン、ブラインド等の設置のみのもの ・家具・家電製品等の購入や設置 ・外構工事 ・シロアリ駆除 | <ul style="list-style-type: none"> ・車庫・物置・カーポートの設置、改修工事 ・非居住用家屋（車庫・納屋等）を居住用に改修する工事 ・壁面の緑化、生垣造成工事等の環境緑化工事 |
|---|---|

注意事項

施工業者について

施工業者の変更は原則認められません。やむを得ない事情が発生した場合は、住宅施設課までご相談ください。

建設業等を営んでいる者（代表者）が所有し居住している住宅を、自身が営んでいる会社で改修する場合は、補助対象となりません。

補助対象工事費について

交付決定後に工事内容が変更となり、工事費が減額になった場合は、補助金額も減額となる場合があります。工事費が増額となった場合は、補助金額の増額はできません。

手続きについて

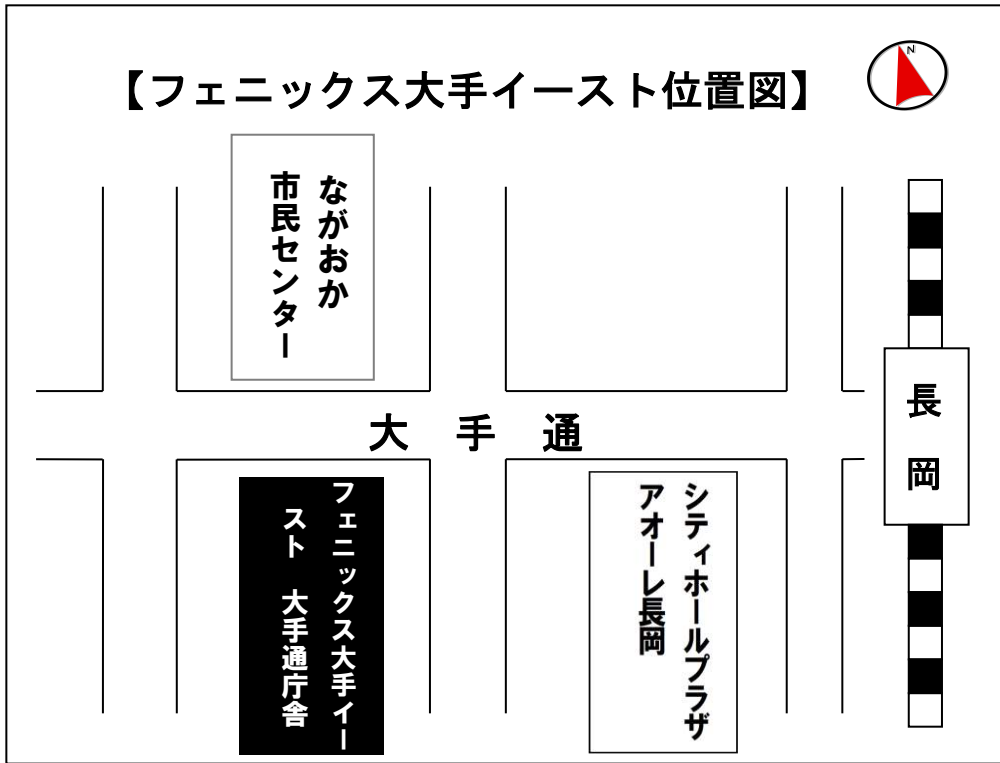
施工前・施工中・完了後の写真は、実績報告時に一括提出となります。写真の不足や不明瞭等で施工したことが確認できない場合、補助金が受けられない場合があります。

交付決定後にやむを得ず事業を中止する場合は、中止届出書の提出が必要となります。申請の際は工事内容をよく確認のうえ、事業を中止することがないようにしてください。

※その他、ご不明な点等は問い合わせをいただくか、別紙「一般住宅リフォームQ&A」で問い合わせが多い事例をまとめましたので、ご確認ください。

問い合わせ先

本庁	長岡市 都市整備部 住宅施設課 住宅政策係 所在地：長岡市大手通2丁目6番地 フェニックス大手イースト5階【次ページ位置図を参照】 TEL：0258-39-2265 FAX：0258-39-2293 E-mail：jutaku-shisetsu@city.nagaoka.lg.jp					
	中之島支所	産業建設課	TEL 0258-61-2012	和島支所	産業建設課	TEL 0258-74-3114
支所	越路支所	産業建設課	TEL 0258-92-5904	寺泊支所	産業建設課	TEL 0258-75-3105
	三島支所	産業建設課	TEL 0258-42-2249	栃尾支所	建設課	TEL 0258-52-5825
	山古志支所	産業建設課	TEL 0258-59-2344	与板支所	産業建設課	TEL 0258-72-3201
	小国支所	産業建設課	TEL 0258-95-5906	川口支所	産業建設課	TEL 0258-89-3113



※車でご来場の際は長岡市役所提携駐車場をご利用ください。

空き家のサテライトオフィス利用について

1 長岡市サテライトオフィス等開設促進事業補助金について

新型コロナウイルス感染リスクの回避のため、首都圏企業の本社機能移転やサテライトオフィス等を新たに開設する企業を支援する補助金。

これにより、定住人口の増加や市内企業との連携により地域産業の活性化に繋げる狙いもある。

令和2年7月から受付開始。詳細は別紙チラシのとおり。

(長岡市商工部産業立地課事業)

2 空き家バンクとの連携について

空き家バンクに登録されている物件では、家族人数が多い時代であった頃の部屋数の多い物件がいくらかあるが、現在では需要が低く、なかなか声がかかりづらいものとなっている。

今回、サテライトオフィス開設補助金が創設されたため、このような物件をサテライトオフィスとして活用できないか、産業立地課と連携し、PRを図っていくことを検討中。



基本情報

売買価格 | 1,550万円 (応談可)

賃貸価格 | -----

所在地 | 新潟県長岡市喜多町

築年月 | 昭和48年8月

種類 | 売買物件 一般住宅

敷金
礼金 | -----

構造・規模 | 木造 2階建て

土地面積 | 612.93m² (185.41坪)

8 LDDKK

8LDDKK

長岡市で「サテライトオフィス」を開設する企業を支援します！

～長岡市サテライトオフィス等開設促進事業補助金のご案内～

※サテライトオフィス等とは

本社機能(企業の経営方針に関する意思決定、経営資源の管理、各種業務の統括、研究開発、情報処理等を行う機能をいう。)の一部を持った事務所又は拠点事務所から離れた場所に開設する事務所

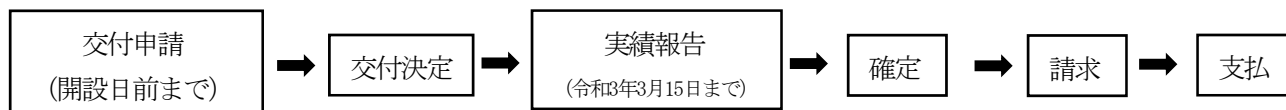
補助制度の概要

補助対象者	○長岡市内に本社及び支社等を有しない企業でBCPに基づき、市内にサテライトオフィス等を開設する次のいずれかに該当する者 ①本社機能の一部を長岡市に移転し、事業を行う者 ②市内の企業や4大学1高専と連携し、デジタル技術を活用しながら地域の産業創出を進める協創型の事業を行う者		
補助対象経費 及び 補助額	補助対象経費	補助額	
	【オフィス開設費】 補助率10/10 サテライトオフィス等を開設するために必要な経費 ・オフィス改修費、通信環境整備費、セキュリティ工事費、 オフィス賃借料(6ヶ月相当分)	上限 300万円	1企業あたり 最大 500万円
【雇用拡大支援費】 サテライトオフィス等での雇用に要する経費 長岡市内に住所を有する正社員1人あたり 50万円	上限 300万円		
申請期間	令和2年7月中旬～随時受付 ※予算額を超える申請があった場合は、期間内であっても受付終了となります。		
補助条件	○サテライトオフィス等を開設してから3年以内に、長岡市内に住所を有する正社員を雇用する見込みがあること ○サテライトオフィス等として3年以上継続して維持、運営される見込みがあること ○市区町村税に滞納がないこと		

補助対象者の例

Webコンテンツ制作・デジタルコンテンツ制作関連、システム開発・プログラミング関連、ゲームソフトウェア制作関連、デザイン・写真・イラスト関連、音楽・アート関連、インテリア・設計関連、技術開発・製造加工関連、広告・広報業、ディスプレイ業、マーケティング・調査・企画関連、コンサルティング関連 など

補助制度の手続き



問合せ先

長岡市役所 商工部 産業立地課

〒940-0062 新潟県長岡市大手通2-6 フェニックス大手イースト6F

TEL : 0258-39-2298 FAX : 0258-36-7385

E-mail:sangyou@city.nagaoka.lg.jp URL : <https://www.nagaoka-kigyoritchi.jp>

啓発チラシの配布状況について

1 概要

空き家の発生要因としては、その住宅に居住していた最後の人が死亡するケースが多いと考えられる。

そこで、死亡後の手続きのため、相続権利者などが来庁する時を絶好の機会ととらえ、令和2年4月から空き家の発生抑制・予防のための啓発チラシを配布しているもの

2 啓発チラシ

別紙のとおり

3 配布方法

死亡後の手続きに来庁された際に、聞き取りにより、新たに空き家を所有することになった方に対して配布。

※新たに空き家を所有することになるケースの例としてはひとり暮らしの方が死亡した場合など。

4 配布状況

	4月	5月	6月	計
配布枚数	4枚	9枚	9枚	22枚

※死亡後の手続きに来庁される方は毎月100件程度（全体数）

※持家があるひとり暮らしの方が死亡したケースなどが配布対象となるため、全体件数から見ると一部にとどまっている。

5 成果

- ・チラシ配布開始以降、住宅施設課窓口で3,000万円特別控除の相談や、空き家の管理（売買、解体）についての相談が数件あった。
- ・相談の中には、相続放棄をして空き家の管理を免れようとしていたことについて考え直していただく機会となったケースもあった。
- ・3,000万円特別控除は令和2年度1件の申請があった。

その空き家、どうしますか！？

空き家は地域の活力・魅力・価値を低下させ、さらに放置されている空き家は防災や衛生、景観等の観点から大きな問題となっています。その一方で、空き家を買いたい人がたくさんいます。

そこで、これから空き家を持つことになった皆様に、空き家をどうしていけばよいのか検討するのに参考になる情報をお届けします。



○空き家を放置するとどうなるのか

- ・家の中は湿気がたまり、カビが大量発生する
 - ・虫やネズミなどが住み着き、家の中が傷む（火事になることも！）
 - ・雑草や木が生い茂り、近隣への迷惑になる
- ⇒家の価値を下げる原因に

○空き家を放置した結果、他人に損害を与えてしまった場合・・・

- ・火災による隣接家屋の全焼・死亡事故 ⇒ 6,375万円
- ・倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故 ⇒ 2億860万円
- ・外壁材等の落下による死亡事故 ⇒ 5,630万円

損害賠償

※出典：公益財団法人日本住宅総合センター（空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査）

※試算に係る前提条件を確認したい場合はお問い合わせください

○空き家を維持管理するにはどのくらいの費用がかかるのか

- ・固定資産税、屋根、外壁等修繕費用、火災保険、光熱費、除草費用、ハチの巣駆除費用、雪下ろし費用、屋内清掃・窓あけ費用などなど・・・
- ⇒すべて業者に依頼すると年間数十万になるかも？

なかなか困ったぞ・・・



裏面へ

○長岡市は中古物件の流通とリフォームを応援しています

- ・古くても、まだまだ使える家は（必要に応じて直して）使っていく
- ・中古物件の流通を促進させる
- ・使えない家は除却していく



○空き家を欲しがっている人はたくさんいます

- ・都会から田舎暮らしをしたい
- ・今、奥地に住んでいるが、もう少し町場に近いところに移り住みたい
- ・歳もとっているなので、あと10～15年も住めれば十分

需要はあるぞ！

○空き家バンクについて

売却を進めようと不動産屋に相談したが、郊外で流通しづらい物件のため取り扱ってくれなかった、ということでもあきらめないでください！

売り（貸し）物件を長岡市ホームページで公開し、買いたい（借りたい）人を探してお手伝いをしています。

詳しくは・・・長岡市ホームページで

空き家バンク

検索

これまでに空き家バンクで
多くの売買（賃貸）が成立！

	長岡地域	支所地域
売買	17件	28件
賃貸	45件	14件

○家を壊して土地を売る

昭和56年5月31日までに建てられた家を、住んでいた人が亡くなってから3年以内に解体し、売却すると所得税及び住民税の特別控除があります。

例：家を壊して土地を1000万円で売った

⇒本来なら所得税・住民税として150万円納める必要があるところ・・・

ゼロに！（早く処分すればこんなにもお得に！）

※特別控除の詳細な条件や例示の試算に係る前提条件を確認したい場合はお問い合わせください

家を取りあえずそのままにしておくだけでも、
相当な手間と費用がかかります。
気持ちの整理がついたら、処分(売却、除却)を
進めましょう。

長岡市は
応援します



【問い合わせ・ご相談】 長岡市住宅施設課 0258-39-2265
平日午前8時30分～午後5時15分

全国住宅・土地統計調査の結果について

1 長岡市の空家率と国・県との比較（単位：戸）

区分	調査年	住宅総数 A	空家数 B	その他の 住宅数 C	空家率 B/A	空家数に占めるその他の 住宅割合 C/B
長岡市	H20	109,350	12,540	4,640	11.5%	37.0%
	H25	112,380	14,130	6,120	12.6%	43.3%
	H30	113,820	14,330	6,220	12.6%	43.4%
新潟県	H20	929,700	112,800	46,000	12.1%	40.8%
	H25	972,300	132,000	70,300	13.6%	53.3%
	H30	994,500	146,200	64,800	14.7%	44.3%
全国	H20	57,586,000	7,567,900	2,681,100	13.1%	35.4%
	H25	60,628,600	8,195,600	3,183,600	13.5%	38.8%
	H30	62,407,400	8,488,600	3,487,200	13.6%	41.0%

※「その他の住宅」…空き家のうち、二次的住宅（別荘等）、賃貸・売買用住宅を除いた住宅で、活用・処分等の意向が定まっていない空き家

2 長岡市考察

新潟県全体でみると空家数、空家率ともに増加傾向にありますが、長岡市は空き家数は増加していますが、空家率は横ばいとなっています。

引き続き空き家の発生抑制や、利活用・除却支援など、総合的な取組を進めていきます。

令和 2 年 4 月 8 日
住宅局 住宅総合整備課

空家法施行から4年半、全国で空き家対策の取組が進む

～空き家対策に取り組む市区町村の状況について～

空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)に関し、空家等対策計画は法施行後4年半で全市区町村の63%で策定されています。空家法の効果として、4年半で7,552物件の特定空家等の除却等(うち代執行196件)が進んでおり、空家法に基づく助言・指導などの措置件数も年々増えています。

また、空家法に限らず、市区町村における様々な空き家対策に関する取組の効果として、4年半で約7.7万物件の管理不全の空き家の除却等が進んでいます。(注)本調査は令和元年10月1日時点の調査です。

【調査概要】

国土交通省と総務省は、空家法の施行状況等について、地方公共団体を対象に年2回調査を行っています。また、今般、管理不全の空き家の除却等の状況を別途調査しましたので、併せて公表します。

【調査結果のポイント】

1. 空家等対策計画が全市区町村の63%で策定されています。

令和元年10月1日時点で全市区町村の63%となる1,091市区町村において空家等対策計画が策定されており、令和元年度末には7割を超える1,245市区町村において策定される見込みです(別紙1 p.2)。

2. 特定空家等に関して、空家法第14条に基づく措置により7,552物件の除却等が進んでいます。

周辺的生活環境等に悪影響を及ぼす特定空家等について、助言・指導などの措置の件数が年々増えており、令和元年10月1日までの4年半の累計で、助言・指導が17,026件、勧告が1,050件、命令が131件、代執行(行政代執行と略式代執行)が196件となっています(別紙1 p.2)。また、市区町村における空き家対策に関する取組の効果として、特定空家等の除却等に至った件数は、7,552物件に及んでいます(別紙2)。

なお、令和元年10月1日時点で存在し特定空家等として市区町村が把握しているものは、約1.6万物件となっています(別紙2)。

※ 今般、市区町村より修正の申し出があり、過去に公表した過年度分の助言・指導などの件数を一部修正しています。

3. 空家法第14条に基づく措置以外にも、市区町村において、空き家対策として様々な取組が行われており、約7.7万物件の管理不全の空き家の除却等が進んでいます。

空家法に基づく助言・指導などの措置に限らず、条例に基づく措置や空家法に基づく情報提供などの市区町村における様々な空き家対策に関する取組の効果として、所有者による除却等が相当数行われており、これらの件数は、令和元年10月1日までの4年半の累計で、約7.7万物件に及んでいます。

【別紙の調査結果は、以下のURLにてご覧になれます】

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

※ ページ下部「参考」内、「■空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について」

問い合わせ先

国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室 野坂、大野

電話: 03-5253-8111(内線: 39-354, 39-394)、03-5253-8508(直通) FAX: 03-5253-1628

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等(概要)

令和元年10月1日時点(調査対象:1,741市区町村)

1. 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
既に策定済み	1,091	63%
策定予定あり	469	27%
令和元年度	154	9%
令和2年度	63	4%
令和3年度以降	11	1%
時期未定	241	14%
策定予定なし	181	10%
合計	1,741	100%

2. 法定協議会の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	769	44%
設置予定あり	358	21%
令和元年度	59	3%
令和2年度	64	4%
令和3年度以降	4	0%
時期未定	231	13%
設置予定なし	614	35%
合計	1,741	100%

(その他)

空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付実績

()内は市区町村数

	交付件数
平成28年度	4,477 (496)
平成29年度	6,983 (564)
平成30年度	7,774 (598)
令和元年度 (~10月1日)	2,345 (389)
合計	21,579 (782)

3. 特定空家等に対する措置状況

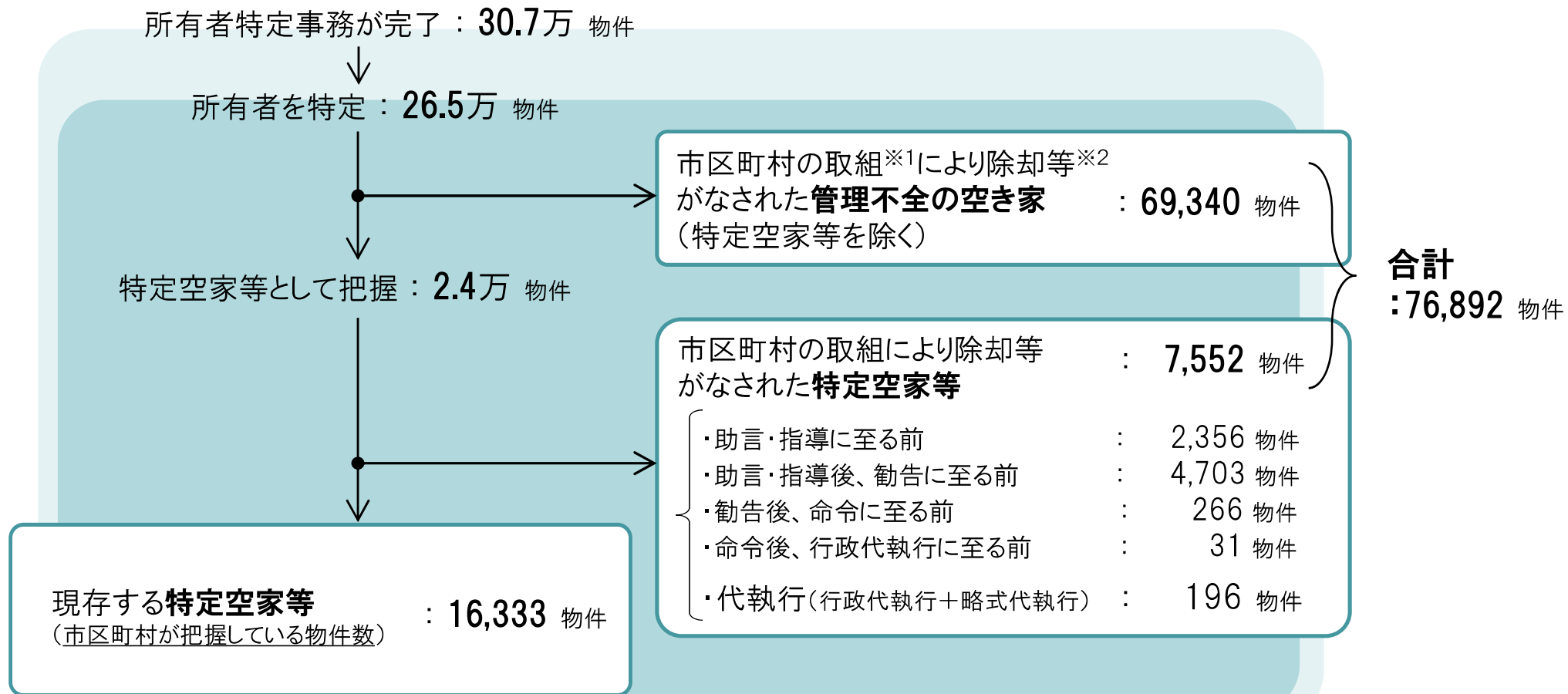
()内は市区町村数

※市区町村より修正の申し出があり、過去に公表した過年度分の助言・指導などの件数を一部修正

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度 (~10月1日)	合計
助言・指導	2,622 (134)	3,264 (203)	4,018 (267)	4,624 (326)	2,498 (266)	17,026 (550)
勧告	52 (23)	199 (73)	268 (90)	363 (102)	168 (84)	1,050 (232)
命令	4 (3)	17 (16)	44 (29)	41 (19)	25 (21)	131 (70)
行政代執行	1 (1)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	9 (8)	50 (41)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	49 (44)	22 (21)	146 (105)

市区町村の取組による管理不全の空き家の除却等の状況

令和元年10月1日時点(調査対象:1,741市区町村)



○空き家等の譲渡所得3,000万円
控除に係る確認書の交付件数：21,579 件

○国費による除却・活用件数：10,372 物件
(うち、除却：9,522 物件)

※1) 次のような取組

- ・空家法第12条に基づく助言等
- ・空き家条例に基づく助言・指導、勧告等
- ・任意の行政指導
- ・除却、改修等への国費補助や市町村の単費事業

※2) 除却以外に次のような措置を含む

- ・修繕
- ・繁茂した樹木の伐採 など

空家特措法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却、空き家の活用、関連事業など総合的な空き家対策に取り組む市町村に対し支援を行う(社会資本整備総合交付金とは別枠で措置)

事業内容

空家等対策計画に基づき実施する以下の事業

・空き家の除却

例: 特定空家等の除却

ポケットパークとして跡地を利用する空き家を解体

・空き家の活用

例: 空き家を地域活性化のための地域交流施設に活用

・関連する事業等

例: 周辺建物の外観整備、実態把握、所有者特定

R2拡充事項等

○所有者の自主的対応が困難である場合に限り、行政代執行の際の除却費用及び関連費用を補助対象に追加
※略式代執行の際の除却費用は現行制度でも補助対象

○不良住宅の除却の補助対象を重点化

○実態把握について、空家等対策計画の内容充実を要件化

空き家の除却



居住環境の整備改善のため、空き家を除却し防災空地を整備

空き家の活用



地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用

法定の協議会など、民間事業者等と連携して事業を推進

補助対象

以下の①、②を満たす市区町村

①空家等対策計画を策定

②空家特措法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある
など

R2拡充事項等

○総合的なソフト対策の取組の要件化

補助率

	所有者が実施			地方公共団体が実施	
除却	国 2/5	地方公共団体 2/5	所有者 1/5	国 2/5	地方公共団体 3/5
活用	国 1/3	地方公共団体 1/3	所有者 1/3	国 1/2	地方公共団体 1/2

事業期間

平成28年度～令和2年度

※社会資本整備総合交付金等でも同様の支援が可能

空き家対策総合支援事業等 - 令和2年度拡充事項等 -

【補】: 空き家対策総合支援事業 【交】: 空き家再生等推進事業

< 拡充 >

- ① 【補】 略式代執行の場合と同様に、行政代執行の際の除却費用(所有者の自主的対応が困難である場合に限る。)を補助対象とする。

国費率: 2/5

※事後的に費用回収ができた場合は、国費の返納が必要

- ② 【補】 行政代執行等に関連する法務的手続等に要する費用を補助対象とする。

例) 行政代執行に向けた行政指導・措置の際に必要な弁護士相談など司法的手続等の費用

国費率: 1/2

< 要件の見直し (財務省予算執行調査を踏まえた見直し) >

- ① 【補】 普及啓発、ワンストップの相談窓口の設置その他の空き家の発生を抑制する事業、隣地取引のコーディネートその他の空き家の活用と除却を支援する事業等の総合的な取組を空き家対策総合実施計画に位置付けることを要件とする。

- ② 【補】 不良住宅の除却の補助対象を、特定空家等と同趣旨のもの※に限る。

※以下のいずれかに該当すると認められるもの

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・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

- ③ 【補】 空家等対策計画の策定等に必要となる実態把握について、空家等対策計画に数値目標や空き家対策を推進する具体的施策を記載することを要件とする。

- ④ 【交】 空き家再生等推進事業による除却・活用の実施に当たって、空家等対策計画の策定を要件とする。

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置

地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、個人が保有する低額の低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得を控除することで、土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生予防を図る。

低額な不動産取引の課題

想定したよりも
売却収入が低い

相対的に譲渡費用
(測量費、解体費等)
の負担が重い

様々な費用の支出があっ
た上に、さらに
課される譲渡所得税の
負担感が大きい

土地を売らずに、低未利用地（空き地）として放置

売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

新たな特例措置の概要

※令和2年7月1日～令和4年12月31日

・土地とその上物の取引額の合計が500万円以下

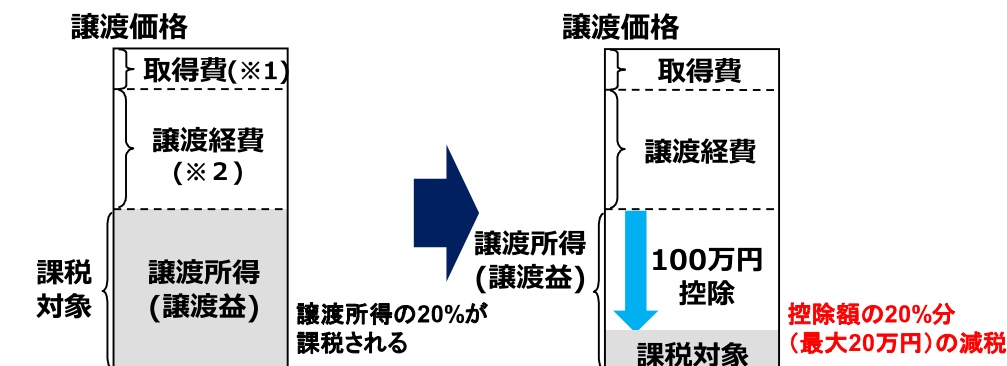
・都市計画区域内の低未利用土地等

※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主が利用の意向を有することについて市区町村が確認したものに限る。

の要件を満たす取引について、売主の長期譲渡所得を100万円控除。

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

特例適用イメージ



(※1) 取得費が分からない場合、譲渡価格の5%とみなされる。
(※2) 解体費・測量費・宅建業者への仲介手数料等

利活用されていない少額の空き地等の活用イメージ

(出典: Google Maps)



鹿児島県いちき串木野市(土地)
譲渡額約350万円



三重県津市(土地)
譲渡額約270万円



新潟県燕市(土地)
譲渡額約350万円



- ・ 移住者等の居住、店舗、事務所、アトリエ等の利用
- ・ 隣地所有者による管理・利活用

本特例措置は、**令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間に**以下の主要条件に該当する譲渡をした場合に適用を受けることができる。

- ① 譲渡した者が**個人**であること。
- ② 低未利用土地等（**都市計画区域内にある**土地基本法第13条第4項に規定する**低未利用土地**（居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地）又は当該低未利用土地の上に存する権利）**であること及び譲渡の後の当該低未利用土地等の利用について、市区町村長の確認がされたもの**の譲渡であること。
- ③ 譲渡の年の1月1日において**所有期間が5年を超えるもの**の譲渡であること。
- ④ 低未利用土地等及び当該低未利用土地等とともにした当該低未利用土地等の上にある資産の譲渡の対価の額の**合計が500万円を超えないこと**。

■ 手続きの流れ

売主から、物件所在地の市区町村へ確認書の交付申請

確認事項等 市区町村が（宅建業者等と連携して）確認を実施

譲渡された土地・建物が都市計画区域内にある低未利用土地等であること

買主が購入した土地・建物を利用する意向があること

- 宅建業者が仲介を行う場合：宅建業者が買主に利用意向を確認し、宅建業者・買主が署名した様式を提出
- 相対で取引を行う場合：買主が利用意向を記載し、署名した様式を提出

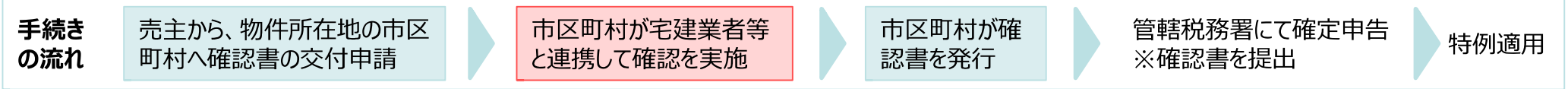
その他の要件

- 譲渡の年の1月1日において所有期間が5年を超えること
- 申請のあった土地等と一筆であった土地から前年又は前々年に分筆された土地等につき、確認書を当該申請者に交付した実績

市区町村が確認書を発行

管轄税務署にて確定申告 ※確認書を提出

特例適用

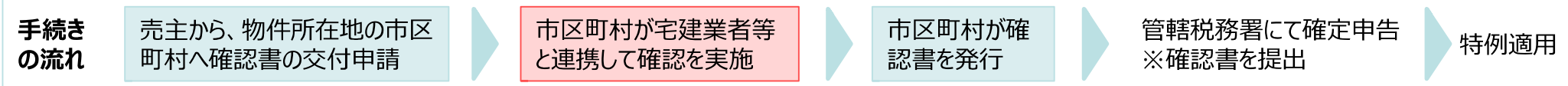


【確認事項】譲渡された土地・建物が都市計画区域内にある低未利用土地等であること

低未利用土地等であることの確認

- 売主からの申請書 ----- ○申請があった土地等が都市計画区域内にあることを確認
- 売買契約書の写し ----- ○売主からの提出書類をもとに、以下のいずれかの方法で、低未利用地等であることを確認
- 以下のいずれかの書類 -----
 - ・ 空き地・空き家バンクの登録を確認できる書類 -----
 - ・ 空き地・空き家バンクの登録の際に、更地、空き家、空き店舗であることを市区町村の担当者又は市区町村と連携する宅建業者が確認していること。登録の際に確認を行っていない場合は、市区町村の担当者又は市区町村と連携する宅建業者が現地調査により確認する。
 - ・ 宅建業者による現況更地・空き家・空き店舗の広告 -----
 - ・ 宅建業者が現況更地・空き家・空き店舗の広告を出していることを確認する。
 - ・ 電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類 -----
 - ・ 電気、水道又はガスの使用中止日が売買契約よりも1ヶ月以上前であることを確認する。
 - ・ その他要件を満たすことを容易に認めることができる書類 -----
 - ・ 上記の書類を提出できない場合は、
 - ・ 宅地建物取引業者が低未利用土地等であることを証する旨を確認
 - ・ 2方向以上からの写真と併せて現地調査やヒアリング等により低未利用土地等であることを確認 等

※農地の場合は、農業委員会による利用状況調査の結果、現に耕作の目的に供されておらず引き続き耕作の目的に供されないと認められること等が確認されていることによっても確認可能とする。



利用意向の確認

【確認事項】買主が購入した土地・建物を利用する意向があること

- 買主による利用開始予定時期及び利用用途等を記した書類（宅建業者が仲介した場合は宅建業者及び買主が署名、相対取引の場合は買主が署名）
- ※事後の利用についての市区町村の問合せの可能性のある旨が記載された書類
- ※上記の書類を提出できない場合に限り、宅地建物取引業者が譲渡後に利用されていることを確認したことを証する書類でも可能とする。

----- 必要事項がすべて記入されていることを確認する。

その他の要件の確認等

- 申請のあった土地等に係る登記事項証明書 ----- ○譲渡の年の1月1日において、所有期間が5年を超えることを確認する。
- 以下の事項について確認書に記載する。
 - ① 申請のあった土地等と一筆であった土地からその年の前年又は前々年に分筆された土地等の有無。
 - ② ①が「有」の場合、当該分筆された土地等につき、確認書を今回の申請者に交付した実績の有無。

○ 宅地建物取引業者における事務フロー（宅地建物取引業者が仲介した場合）

売買契約前

- ・**売主**に対して、**本特例措置の利用意向**を確認（100万控除の制度内容等を説明）

売主に本特例措置の利用意向がある場合

売買契約時

- ・**買主**に対し、当該土地等の**利用意向を有することを確認**
- ・低未利用土地等確認申請書 別記様式②-1 に**利用用途の見込み、利用開始予定時期**等を記載
- ・別記様式②-1に**宅地建物取引業者が署名**
- ・**買主**に対して、別記様式②-1への**署名**を求める（自治体によるフォローアップへの協力に係る注釈も含む）

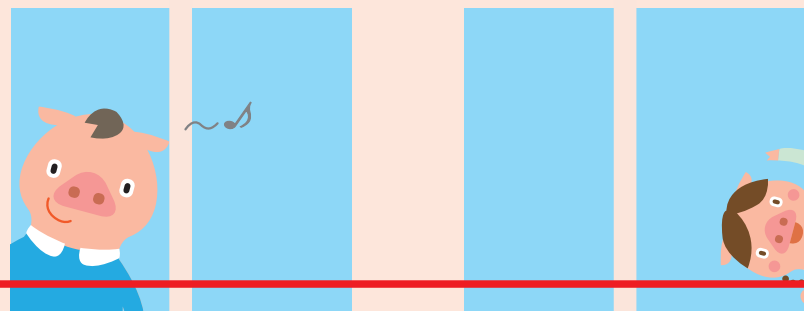
確認申請書を 売主に渡す

- ・個人情報保護のため、封をすること等により**売主が内容を確認できないよう配慮**した上で、**低未利用土地等確認申請書**を売主に渡す

※ 当該宅地建物取引業者が仲介したか否かに関わらず、本特例措置の適用を希望する者からの依頼に応じて、低未利用土地等であることを証する書類（別記様式①-2）や、譲渡後の利用について確認した旨を証する書類（別記様式③）の作成を行う。

あなたの空き家を 未来の資産にしませんか

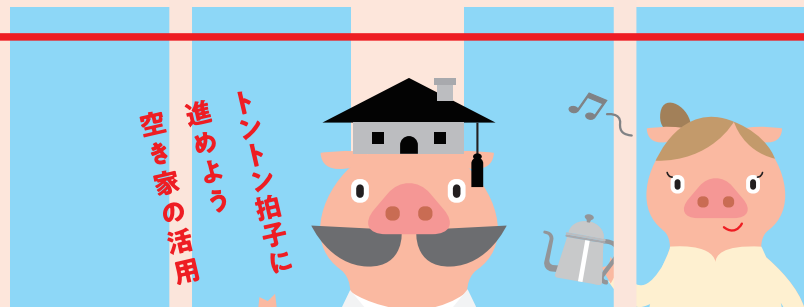
子どもが小学校入学。
空き家をリノベして
住もうかな



活用編



やってみよう!
空き家
活用フロー
P7



家ごと借りて
カフェやるって
素敵かも！

- STEP 1
空き家活用を
図る意義とは
- STEP 2
空き家活用の種類
- STEP 3
空き家を貸し出す・
自分で活用する
- CASE STUDY
空き家・空き店舗の
活用事例

1

2

3

5



新潟県

2020.05

作成：新潟県土木部都市局都市政策課

新潟県 空き家が気になったら読む本

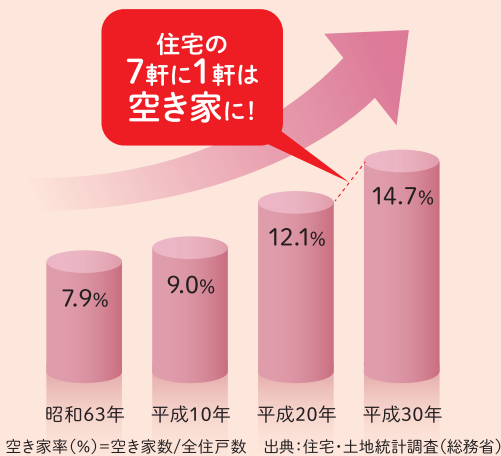


STEP
1

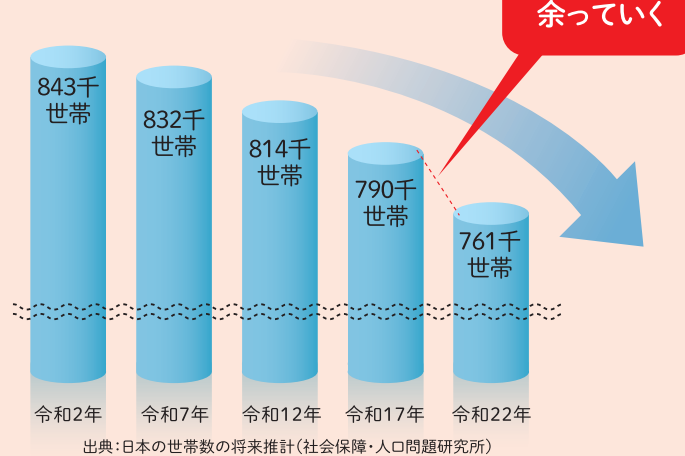
空き家活用を 図る意義とは

新潟県内では、空き家は年々増えている一方で世帯数は減少していくため、家がどんどん余っていくと考えられます。
お持ちの家が空き家になった時にどうするか、なるべく早めに考えておきましょう。

新潟県の空き家率の推移



新潟県内の世帯数の将来予測



状態の良い空き家でも、放置すると損失が生じる可能性が!

- 1 | 税金や維持管理費などのお金がかかり続けます→「処分編JP②」を参照!
- 2 | 使わないことにより建物やエアコン、水回りの設備等の劣化が早まるおそれがあります
- 3 | 徐々に価値が下がり、賃貸や売却によって得られる収入も減っていきます
- 4 | 更に放置すると、劣化が進み近所迷惑になってしまいます→「処分編JP①・②」を参照!



早めに活用に踏み切れば、こんなにお得な可能性が!

- 1 | 早めに貸し出すことで初期投資を抑え、固定収入を得られます
- 2 | 新築より安く、自分のやりたいことを実現できます
- 3 | 早めに活用することで建物やエアコン、水回りの設備等の劣化を抑えられます
- 4 | お子さんの住まいとして引き継げば、世代を超えて使い続けられます

空き家の活用について、何でも聞いてほしいのじゃ!

●ニューとん教授
空き家事情の第一人者。
様々な状況を
やさしく教えてくれる。
家型の博士帽が自慢。

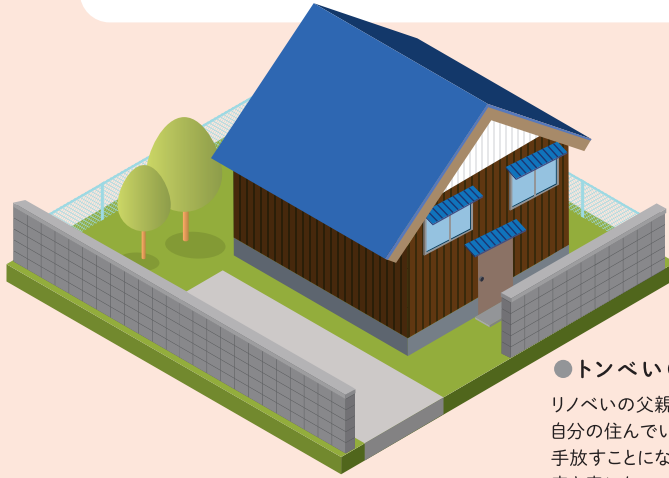


STEP 2

空き家活用の 種類

空き家の
処分をお考えの方は
「処分編」P③

自分の空き家を活用しよう!



● トンベい (70歳)
リノベいの父親。
自分の住んでいた家を
手放すことになり
空き家になってしまうのが
当面の悩みのタネ。

この空き家
うまく活用
できないもの
かなあ…

空き家を貸し出す……P③
空き家を売る……「処分編」P⑥

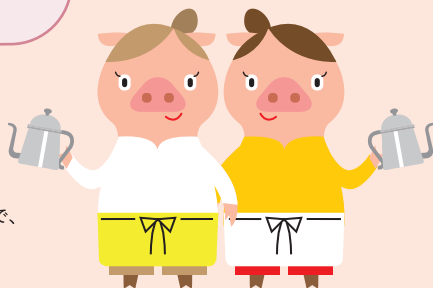
空き家を自分で使う……P④



空き家を借りて
有効活用!
カフェを
始めたい!

● ゆう子とカツ代
(年齢非公開)

トンベいの空き家の
近所の住人。双子の姉妹で、
ここでカフェができれば
と考えている。



親父に譲って
もらった空き家を
自分好みに
リノベしたい!

● リノベい (36歳)

トンベいの息子。
来年小学校にあがる
娘がいるので
そろそろ家がほしい。

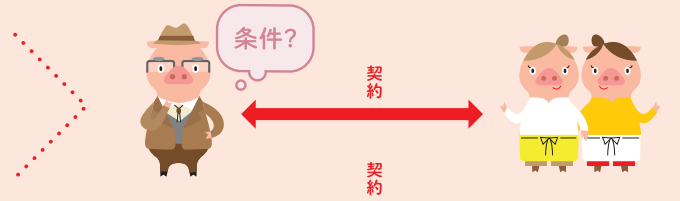


空き家を 貸し出す

● 借りたい人の探し方

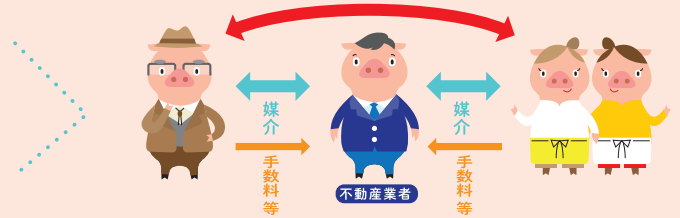
1. 自分で探す

家賃がすべて所有者に入るメリットがありますが、条件等を自分で決めなければなりません。不安がある場合は業者に頼みましょう。



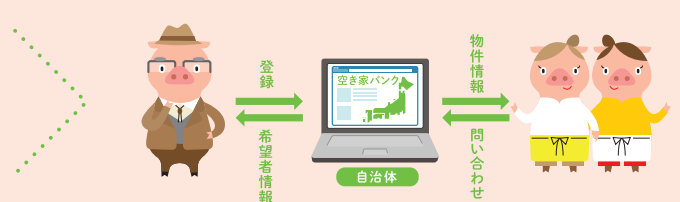
2. 不動産業者に依頼する

契約条件をどうするかを任せることができますが、媒介手数料等の費用がかかります。



3. 空き家バンクを活用する

市町村の運営するバンクに登録することで、広く物件の情報をPRできます。
(手続きは各市町村で異なります)
→P6のコラムも参照!



● 改修(リフォーム)する

1. 物件調査

建築士や工務店等が現地調査しリフォームの計画をします。

2. 計画決定

計画が決まれば見積書が示されます。

3. リフォーム

見積書の内容を確認して工務店等にリフォームの依頼をします。



リフォームあれこれ

■ リフォームは誰がする?
貸主が実施することが一般的ですが、借り手やサブリースを受け、事業者が行うことも出来ます。

● 賃貸借のタイプ

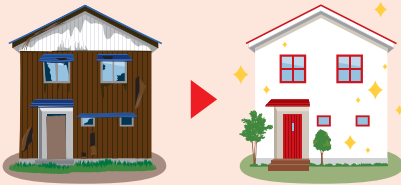
	入居前修繕 (費用負担者)	家賃水準	入居中修繕 (費用負担者)	DIYの実施 (壁床の張り替え、 設備更新等)	造作買取請求 (エアコンの取付等)	退去時の 原状回復
一般型	貸主が修繕、設備更新等を実施	市場相場並み	貸主が実施 (一部の小修繕は借主負担もある)	原則禁止	認めない (造作した場合、 退去時に撤去)	借主の義務 (通常劣耗、 経年劣化を除く)
事業者借上型 (サブリース)	貸主が修繕、設備更新等を実施 (一定基準以上)	市場相場並み (手数料支払)	事業者が実施 (貸主と負担調整)		認めない (残置するかは 双方で協議)	
借主負担 DIY (現状のまま)	現状のまま (故障はなく、 通常生活は可能)	市場相場より 若干低廉	借主が実施又は そのまま放置 (躯体等は貸主)	借主負担で認める		DIY実施箇所は 免除
借主負担 DIY (一部要修繕)	借主が実施又は そのまま放置 (躯体等を除く)	市場相場より 相当低廉				

出典:個人住宅の賃貸活用ガイドブック(国土交通省) 参考:DIY型賃貸借に関する契約書式例とガイドブックの作成について(国土交通省)

STEP 3

空き家を 自分で活用する

● 自分で住む



使い勝手の悪い間取りや寒さなどの問題はリフォームで解決することができます。気密性や断熱性を高め暮らしやすくした家は長持ちし、資産価値も上がるので、将来的に売却する時にも有利です。

● 住宅以外の使い方を考える

空き家を店舗など住宅以外の用途で活用する方法もあります。建物の規模や使い方によっては、各種法律に適合させる必要があるため、専門家に相談しましょう。専門家の問い合わせは→「空き家 処分・活用フロー」P7を参照！

● もう少し考える

■ まずはご自分で空き家を管理しましょう。

■ ご自分で管理できない場合は、空き家管理サービスの利用を検討してみてください。

→ 「空き家 処分・活用フロー」P7を参照！



空き家の管理の方法			
	作業項目	作業内容	ポイント!
内部	通風・換気(60分程度)	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)	
	清掃	室内の簡単な清掃	
外部	郵便物整理	ポスト、玄関への郵便物・配布物の整理	ご近所迷惑にならないように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掃除	
	草取り、庭木の剪定	草取り、越境している枝やツルの剪定、庭木の剪定、消毒	
点検	雨漏りの有無	すべての部屋に雨漏りがないかチェック	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チェック	
	設備の傷み	水漏れがないかチェック	

② リフォームの際にお得な情報!?

修繕や改修の際、様々な税金がお得になる制度があるので事前に確認をしましょう。

● リフォームによる固定資産税の減額措置

税制の種類	減額対象期間	軽減額	適用されるリフォームの種類
固定資産税の減額措置	工事完了年の翌年度分	家屋の固定資産税の1/3か1/2もしくは2/3(リフォーム内容により異なる)	耐震、バリアフリー、省エネなど

● リフォームによる所得税額の控除

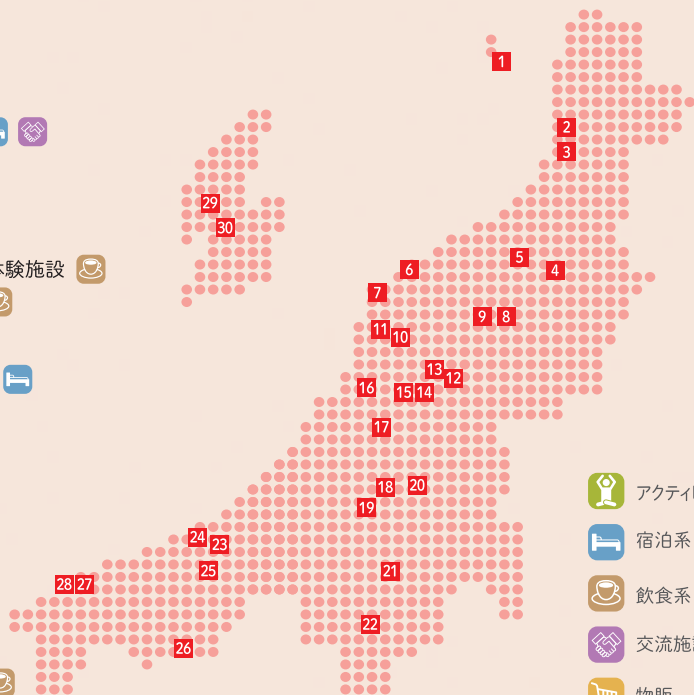
税制の種類	控除対象期間	控除額	利用可能なローンの種類	適用されるリフォームの種類
投資型減税	1年分	工事費等の10%(控除対象限度額あり)	ローンを利用していても自己資金でも対象になる	耐震、バリアフリー、省エネなど
ローン型減税	5年分	工事費等の2%もしくは年末の工事費用のローン残高の1%(控除対象限度額あり)	5年以上の償還期間	バリアフリー、省エネなど
住宅ローン型減税	10年分	年末の工事費用のローン残高の1%(控除対象限度額あり)	10年以上の償還期間	耐震、バリアフリー、省エネ、その他の増改築工事など








参考：マンガでわかる住宅リフォームガイドブック(国土交通省)

※それぞれの税制によって居住者、住宅、工事内容などの要件が異なります。また税制の併用で適用が可能になるリフォーム、ならないリフォームもあります。(令和2年4月現在。税制の改正により、変更となる可能性があります。)

空き家・空き店舗の活用事例

- 1 粟島浦村 おむすびのいえ ゲストハウス兼サロンスペース  
- 2 村上市 AGハウス 交流施設 
- 3 村上市 いろむすびの宿 旅館+山菜販売  
- 4 新発田市 あかたにヒュッゲ コミュニティカフェ 
- 5 新発田市 新潟粉物premiumPOWDER米(BEI) 米粉の体験施設 
- 6 新潟市 CROSS HARBOR シェアキッチン+食堂  
- 7 新潟市 かむき舎 自宅兼アトリエ+イベントスペース 
- 8 五泉市 Grandpa&Grandma's house 宿泊施設(民泊) 
- 9 五泉市 da・poppi(ダ・ポッピ) レストラン 
- 10 燕市 ゲストハウスTriangle ゲストハウス 
- 11 燕市 TokoToko カフェ+イベントスペース  
- 12 三条市 村長の家 民泊施設 
- 13 三条市 ieスタジオ ヨガスタジオ 
- 14 見附市 Buena Vista CAFÉ カフェ 
- 15 見附市 Free style shop Pine チャレンジショップ 
- 16 長岡市 NEMARU Stay&Discovery ゲストハウス 
- 17 長岡市 ドイツパンとサンドイッチの店アムゼル パン屋 
- 18 小千谷市 芒種庵 集落の拠り所 
- 19 小千谷市 より処 山紫 農家レストラン 
- 20 魚沼市 迎賓館ふくやま 別館 お試し滞在施設 
- 21 南魚沼市 ほんだや 大衆酒場 
- 22 湯沢町 Sansan Yuzawa ゲストハウス 
- 23 上越市 シェアハウス大町 学生向けシェアハウス 
- 24 上越市 町の家 MACHI'S HOUSE -高田雁木の旅人宿- 民泊 



- 25 妙高市 姫川原カフェKOTAROー カフェ 
- 26 妙高市 山の家カフェ カフェ 
- 27 糸魚川市 樵Café カフェ 
- 28 糸魚川市 共場糸魚川コモンズ イベントスペース 
- 29 佐渡市 古民家いろいろ宿長蔵 ゲストハウス・宿泊所 
- 30 佐渡市 Silt 植物&洋酒店+ヘッドスパ  

※あくまで県内事例の一例になります。最新の情報は県HPへ: 空き家・空き店舗の活用事例 <https://www.pref.niigata.lg.jp/sec/toshiseisaku/akiya-katsuyojirei.html>



空き家バンク紹介 「いえかつ糸魚川」

一般社団法人空き家活用ネットワーク糸魚川(通称: いえかつ糸魚川)は市内の不動産事業者・工務店などが参加する民間団体です。空き家・空き店舗を売りたい人と買いたい人、貸したい人と借りたい人をつなぐ総合窓口として、空き家バンクの運営や情報発信も担っています。



事務局長 伊井俊朗さん

会員企業と連携して空き家、空き店舗の活用を推進し、まちを元気にしていきたいです。お気軽にご相談下さい。



樵Cafe 亀田邦彦さん

相談から物件の受け渡しまでがスムーズでした。親切丁寧で、完成後のフォローも安心していられます。

相談・お問合せ

空き家バンクを活用して移住・事業を開始!

物件の紹介
契約の際のフォロー

このほか、県内市町村のバンク情報は→ 「空き家 処分・活用フロー」P7 の下部を参照!

空き家・空き店舗の 活用事例

夫婦で
リノベーションしながら
理想の暮らしを
手作りしています!!

case
01



嘉向さんご一家

新潟市西区から2016年に角田浜に引っ越す。奥さんは絵を描く仕事も。3人の子供達も、両親が手がけた秘密基地のような自宅が大好き!

かむき舎

新潟市西蒲区角田浜 | 木造平屋建:約130㎡

築120年の古民家 | 自宅兼アトリエ+イベントスペース

自由にリノベーションできない賃貸住宅での暮らしに限界を感じ、自分たちでとことん手を加えて自由に住まえる暮らしを手に入れるため、古民家を購入して引っ越しました。子供の小学校が近く、近所づきあいも活発なため、子育ての環境としても素晴らしい場所であると感じています。

手作りが好きなので、ガスと薪ストーブ以外は夫婦でコツコツ手を加えてきました。5人暮らしの自宅は妻のアトリエと、年1・2回の地域のイベントスペースの会場も兼ねています。まだまだこの家でやりたいことは沢山あるので、子供達のライフスタイルにも合わせながら、これからも少しずつリノベーションを重ねていく予定です。



case
02

歴史ある邸宅が
国内外のゲストで
賑わう姿には
感無量です。



春日 絵里奈さん

佐渡市出身。大阪で会社員をしていたが、Uターンしこの物件に出会い一目惚れ。2019年4月よりゲストハウスを営む。

古民家いろり宿 長蔵

佐渡市山田 | 木造2階建:約480㎡

築100年以上の古民家 | ゲストハウス・宿泊所

実家の両親の手伝いをしようと思い空き家物件を見て回っていた中、現在の物件と出会いました。佐和田エリアは買い物等日常生活がしやすく、各種イベントの開催地でもあることも魅力の一つだと思っています。

この建物は築100年超えて、大黒柱はケヤキの4尺5寸もある丸太を使っています。ゲストハウスを始めるにあたってはなるべく元のままの雰囲気を残したかったので、壁などではできる限り自分で塗るなど、少しずつ作業を行ってきました。旅行者の方だけでなく、地元の方にもこの家に親しんでもらい、地域や世代を超えた人々の交流の場に出ればと思っています。



case
03

皆さんに
寄り添ったお店を
目指しています!
吉田に遊びに来て
下さいね。



蓮沼さんご夫婦

燕市(旧吉田町)出身。地元でUターンし設計事務所を立ち上げる。空き店舗の利活用についてのイベント等を重ね、自らの設計によるリノベーションで2019年4月に店舗をオープン。

TokoToko

燕市吉田上町 | 木造2階建:約80㎡

空き店舗、倉庫 | カフェ、イベントスペース

職業柄元々商店街の建物に興味があり、自分でリノベーションを実際にやってみたかったことと商店街に拠点をつくりたかったことが、この場所にお店を構えた大きな動機となっています。

壁塗りのワークショップを開催したり、資金調達でクラウドファンディングを活用して、地域や新潟大学の学生さんなど、色々な方々と一緒にお店を作ってきました。最初は自分のための居場所づくりでしたが、活動をしていくうちに商店街の人たちのために地元を盛り上げようという気持ちが生まれ、様々な人たちが集まってくる「場」となりつつあります。そんな人たちをサポート出来る取り組みを今後も継続していきたいと思っています。



皆さんもやってみよう!!

相続した空き家を
リフォームして
新しい暮らしを
スタート!



空き家の担い手
が見つかり、安心
して老後の生活
を送れそう!



気に入った
空き家が手に入り、
念願のカフェを
オープン!



空き家は
どうやって
探すべき
かしら?

空き家を所有・活用

case | 01

自らリノベーションして住まいに!

case | 02

元の素材を活用してゲストハウスに!

case | 03

自らリノベーションしてカフェに!

「活用編」P5・6へ

空き家を探す

- 地縁者から譲り受ける
- 地域の不動産業者に相談
- 空き家バンクを利用
● 下記相談窓口を参照!

少し待つ

地域を
変える

売却や解体も
検討しては?

そのままにしておくと空き家になり、
様々な問題を引き起こします

「処分編」P1・2へ

活用例は次のページに!

空き家を管理

今後の方針は未定。
まずはキレイに空き家を
維持したい!

「活用編」P4へ

県内の各種相談窓口の例

不動産の売買・賃貸・管理 「処分編」P6 「活用編」P6

- 公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会
TEL:025-247-1177
[要予約(平日9:00-17:00)、
無料相談:第1木曜日 上越会場、第2・4木曜日 新潟会場、
第3木曜日 長岡会場]

- 公益社団法人 全日本不動産協会 新潟県本部
TEL:025-385-7719[平日9:00-17:00]

土地・建物の評価、表示に関する登記、「処分編」P6 境界の調査・測量

- 公益社団法人 新潟県不動産鑑定士協会
TEL:025-225-2873 [平日9:00-17:00]
- 新潟県土地家屋調査士会
TEL:025-378-5005 [要予約(平日8:30-17:00)]

空き家バンク 「活用編」P6

- 新潟県都市政策課:県内市町村の空き家バンク
TEL:025-280-5428
(HP:市町村空き家対策担当窓口一覧)
<https://www.pref.niigata.lg.jp/sec/toshiseisaku/akiya-bank.html>



- にいがたU・ターン総合サイト
「にいがた暮らし」空き家情報検索システム
<https://niigatakurashi.com/akiya-search/>



- 全国版空き家バンク LIFULL HOME'S
<https://www.homes.co.jp/akiyabank/>



- 全国版空き家バンク アットホーム
<https://www.akiya-athome.jp/>



空き家処分・活用フロー

START!



手持ちの家を
早めになんとか
するぞ!!

自宅を将来家族へ
相続する予定ですか

いいえ はい

使う

「活用編」P4へ

貸す

「活用編」P3へ

解体する

「処分編」P6へ

売却する

「処分編」P6へ

相続
手続きは
早めに勉強
しなきゃ

相続

「処分編」P3・4へ

自分で活用する予定が
ありますか

はい

いいえ

管理する人は
いますか

いいえ はい

住人や管理人の
同意は取れていますか

はい いいえ

住人や管理人は
維持管理能力がありますか

いいえ

はい

家族が住む予定が
ありますか

いいえ はい

住む人が
決まっていますか

はい いいえ

売却や解体も
検討してみてもいい?

そのままにしておくと
空き家になり、
様々な問題を引き起こします

「処分編」P1・2へ

監修:新潟大学 人文社会科学系(教育学部) 飯野由香利教授

建物の改修・利活用 「活用編」P4・5・6

- 一般社団法人 新潟県建築士事務所協会(利活用)
TEL:025-265-4748 [平日 9:00-17:00]
- 公益社団法人 新潟県建築士会(利活用)
TEL:025-378-5666 [平日 9:00-17:00]
- 一般社団法人 全国空き家相談士協会 新潟支部(利活用)
TEL:025-245-6771 [10:00-18:00、GW・お盆・年末年始除く]
- 新潟県住宅供給公社(住み替え・資産活用)
TEL:025-285-6111 [平日 8:30-17:15]

建物の解体 「処分編」P6

- 一般社団法人 新潟県解体工事業協会
TEL:025-245-7673
[業者の紹介・現地調査・見積もり・施工(平日9:00-17:00)]

相続・権利義務関係書類作成 「処分編」P6・7

- 新潟県行政書士会
TEL:025-255-5225 [要予約、無料相談(平日9:00-17:00)]
- 登記、相続、成年後見、財産管理など 「処分編」P6・7
- 新潟県司法書士会(司法書士総合相談センター)
電話無料相談 TEL:025-240-7867
[相談時間:平日10:00-12:00、13:00-16:00]
面談無料相談 TEL:025-244-5121
[要予約(平日9:00-17:00)、面談時間:毎週水曜日13:30-16:00]

相続、成年後見、財産管理を含む法律上の問題全般、 債権債務・権利関係の整理 「処分編」P6・7

- 新潟県弁護士会
TEL:025-222-5533[要予約(平日9:00-17:00)]
- 法テラス新潟(日本司法支援センター)
TEL:050-3383-5420[要予約(30分相談無料)]

市町村空き家対策担当窓口

※目的に応じ、庁内で更に担当が分かれる場合も
ございます。

- 新潟県都市政策課:
市町村空き家対策担当窓口・補助制度等
TEL:025-280-5428
(HP:市町村空き家対策担当窓口一覧)
<https://www.pref.niigata.lg.jp/sec/toshiseisaku/akiya-munisub.html>



この冊子について

- 新潟県土木部都市局都市政策課
TEL:025-280-5428
E-mail:ngt160010@pref.niigata.lg.jp
<https://www.pref.niigata.lg.jp/site/toshiseisaku/>



STEP
3

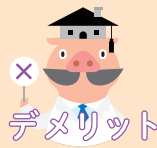
空き家の売却



01 空き家の維持費用や管理の手間がかからない

02 まとまった収入が得られる

03 現金化することにより相続人で遺産分割しやすくなる

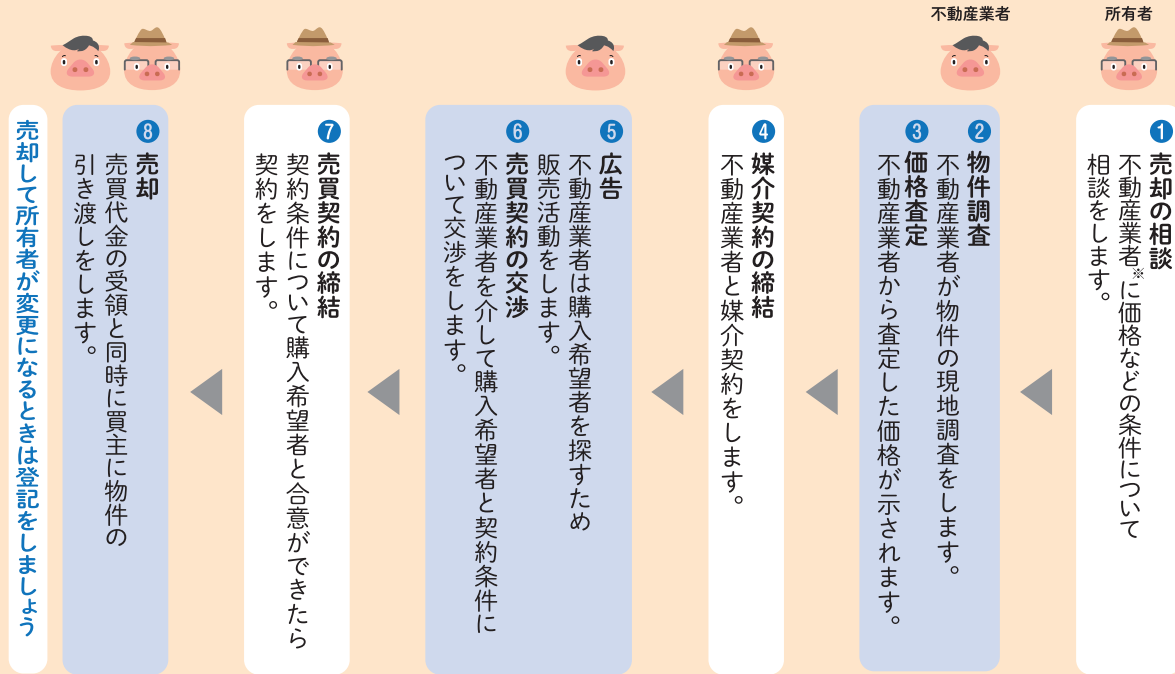


01 建物に思い入れのある人は多い

02 空き家は希望価格で売れるとは限らない

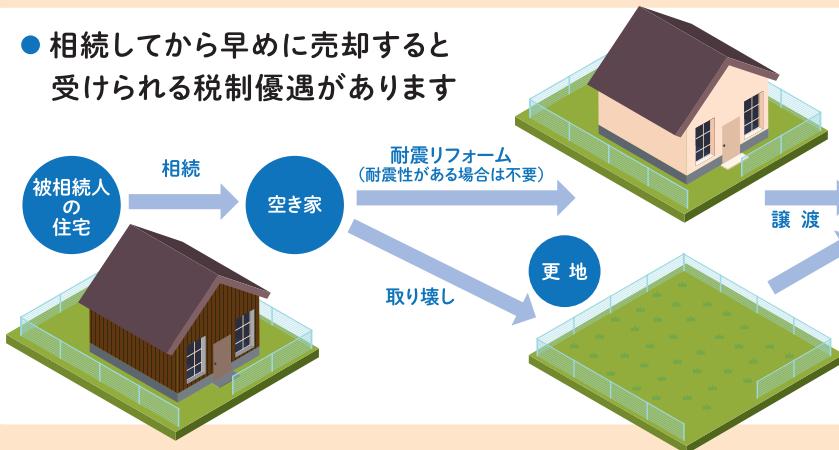
03 土地を測量する場合、境界確認などに手間がかかることがある

相談から売却までのイメージ



※「不動産業者」とは宅地建物取引業法第3条の免許を持っている宅地建物取引業者のことです

● 相続してから早めに売却すると受けられる税制優遇があります



空き家の譲渡取得 3000万円 特別控除
※令和5年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円が控除されます。

空き家を売りたい場合、空き家バンクを活用することもできます！
→ [「空き家 処分・活用フロー-JP」](#)を参照！

お父さんが使えるのはP4下部の制度だよ

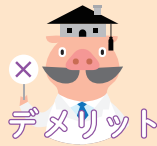


空き家の解体

03 法規制により、解体後は再建築できない場合がある

02 土地の固定資産税などが高くなる

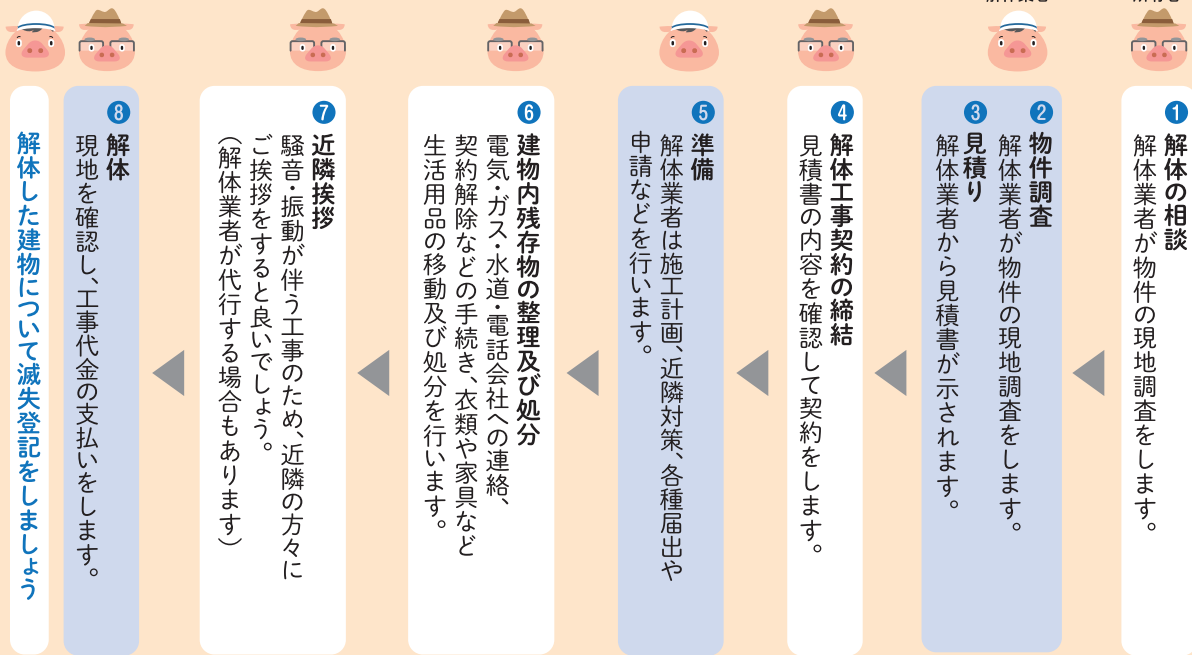
01 空き家の解体費用が必要となる



03 近隣に迷惑をかける心配がなくなる

02 土地を売却しやすくなる

01 空き家の維持費用や管理の手間がかからない



相談から解体までのイメージ

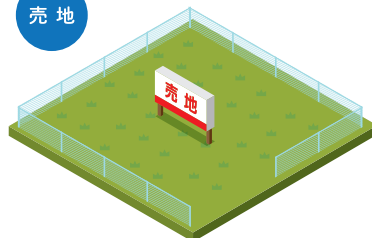
● 解体後の土地を活用する方法があります

空き家を解体した後の土地を売却したり賃貸することで収入につながります。

駐車場



売地



Prof. MawTon's Ton Ton column



解体費って どれくらいかかる？

一般的な木造2階建ての住宅では、約200万円程かかると言われていますが、構造や規模、立地や家具等の有無で金額は大きく変わります。

空き家の引き継ぎ 【相続したらすること】



③ 空き家を相続したら

■ 空き家は 相続税が高い

- 空き家の相続税率は、家族が住んでいる家より割高です。
- ・ 家族が住んでいる家のように、相続税の評価額を減額できません。

■ 登記しよう

- 空き家の相続登記を確実に
行い、権利関係を明確に
しておきましょう。

- ・ 売却時の手続きがスムーズになります。
- ・ 担保に入れて住宅ローンを組むこともできます。
- ・ 相続登記が完了するまでは、空き家の責任は相続人全員が共有で負わなければなりません。

■ 売却しよう

- 相続した空き家の売却も、
やっぱり早めがお得です。
- ・ 早めに売却すれば所得税が
お得になります！

**空き家の譲渡所得の
3000万円特別控除**
↓ P.6 下部へ



譲渡など 不動産登記 相続

③

法定後見

病気や認知症
(判断力の低下)



空き家所有者が
認知症になってしまい、
相続手続き等で
苦労した事例

両親が住んでいた家が空き家になってしまい、先に父親が亡くなり、母親は認知症になりました。母親の施設費等に活用するため、子供が空き家を売却しようとしたところ、相続の手續が必要でしたが、母は判断能力が不十分だったため成年後見人の選任が必要でした。また、売却についても裁判所の許可が必要であることがわかり、売却するまでに非常に時間がかかってしまいました。

早めに相談してスムーズに
相続できるようにして
おかないと！

相談先については
↓「空き家 処分・活用フロー」P.7 下段
を参照！



居住用財産の譲渡所得
3000万円特別控除

- ① 土地・建物の名義人が住んでいる場合や、
- ② 住まなくなった日から3年後の年末までに
売却した場合など、譲渡所得から3000万
円が控除されます。

※相続後使える空き家の譲渡所得の3000万円特別控除
についてはP.6を参照

空き家の引き継ぎ 【今のうちにできること】



1 元気なうちに準備しよう

■売却しよう

●早く売却すれば税金が安くなる場合があります。

・早めに売却することで譲渡所得税が軽減される制度があります。

居住用財産の譲渡所得の3000万円特別控除

↓P.4下部へ

・所有期間が10年を超えている場合は税率の軽減措置も適用できます。

■遺言書を書こう

●あなたの「自宅への想い」を家族に伝えておきましょう。

・遺言書やエンディングノートがあれば、遺産分割や相続人の合意がしやすくなり、自宅が放置されず、リスクも低くなります。

・故人の「想い」が分かれば、家族は自宅の処分や活用を進めやすくなります。

■生前贈与という方法もあります

●自宅を早めに子供や孫に贈与するのも一つの方法です。

・生前贈与をすると、相続時に課税対象となる財産が減るため相続税が軽減されます。(一方で、贈与税の対象となるので注意が必要です。)



任意後見・家族信託

2

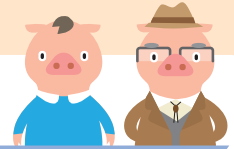
生前贈与

遺言書・エンディングノート

生前処分

1

2 認知症対策



■認知症になる前に…

●任意後見

任意後見人と契約を結び、判断能力が低下した後の代理権を与える制度です。

・家庭裁判所から、任意後見人の監督者も選任してもらう必要があります。
・監督者には報酬が発生します。
・(任意後見人は契約次第)

・自宅の売却などに家庭裁判所の許可が不要なケースもありますが、事前に監督者への相談をおすすめします。

●家族信託

家族と信託契約を結び、不動産を管理してもらう制度です。

・報酬は発生しません。(契約次第)
・契約の内容を自由に決められます。
(柔軟な対応が可能)

■認知症などになつてしまった後は…

●法定後見(成年後見)

本人や親族が家庭裁判所に法定後見人を選任してもらい、契約などの代理行為を行う制度です。

・親族や関係者が選任されるとは限りません。

・司法書士や弁護士が選任された場合は、報酬が発生します。

・自宅の売却などに家庭裁判所の許可が必要となります。

STEP
1

空き家を 放置した際の損害

放っておくとこんなリスクがあります！

- 火災による隣接家屋の全焼・死亡事故（想定）



- 全焼/隣家（敷地面積50坪、延床面積25坪、築後20年）
- 死亡/夫婦、8歳の女兒

損害額 **2億675万円**

損害区分		損害額(万円)
物件損害等	住宅	900
	家財	280
	焼失家屋の解体・処分	135
	小計①	1,315
人身損害	死亡逸失利益	11,740
	慰謝料	7,100
	葬儀費用	520
	小計②	19,360
合計①+②		20,675

出典：空き家発生による外部不経済の損害額の被害モデルと試算結果
（公益財団法人 日本住宅総合センター）

年を追うごとに
これらの費用が
かさんでいくのか！



- 外壁材等の落下による死亡事故（想定）



- 死亡/11歳の男児

損害額 **5,630万円**

損害区分		損害額(万円)
人身損害	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
	合計	5,630

出典：空き家発生による外部不経済の損害額の被害モデルと試算結果
（公益財団法人 日本住宅総合センター）

01 空き家が原因で事故が起きた場合、損害賠償を求められる可能性があります。

02 維持管理費・修繕コストが年々発生します。

- 1 固定資産税（数万円〜数十万円/年）
 - 2 都市計画税（数万円〜数十万円/年）
 - 3 火災保険（数万円〜数十万円/年）
 - 4 光熱費（数千円〜数万円/年）
 - 5 修繕費（業者へ依頼する毎に数万円〜数百万円）
 - 6 庭木剪定等のその他維持費用（規模・内容による）
- 自分で管理できない場合は、業者に委託することも考えましょう。
- ↓「活用編」P4を参照！

空き家を 放置した際の危険性

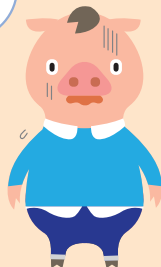
空き家所有者には管理責任があります！



こんな空き家、
引き継ぎたく
ないなあ…

● リノべい (36歳)

トンベいの息子。
実家から離れて暮らしている。
実家が空き家になってしまったら
どうするか、あまり考えていない。



将来こんな家になっ
てしまったら、
息子達が大変だ…

● トンベい (70歳)

リノべいの父親。
自分の住んでいた家を
手放すことになり
空き家になってしまうのが
当面の悩みのタネ。



こういう空き家を
生まないために、
なんでも聞くのじゃ！

● ニューとん教授

空き家事情の第一人者。
様々な状況を
やさしく教えてくれる。
家型の博士帽が自慢。



あなたの空き家が 負の遺産になる前に

トントン拍子に
進めよう
空き家の処分

早めにチェック!
空き家
活用フロー
P7

《 処分編 》

何?
空き家が原因で
損害賠償!?

新潟の実家、
将来俺が
相続するんだよなあ…

STEP 1
空き家を放置した際の
危険性・損害

STEP 2
空き家の引き継ぎ

STEP 3
空き家の解体・売却

作成：新潟県土木部都市局都市政策課

新潟県 空き家が気になったら読む本



新潟県

2020.05