

中古住宅の流通促進と 空き家の活用について

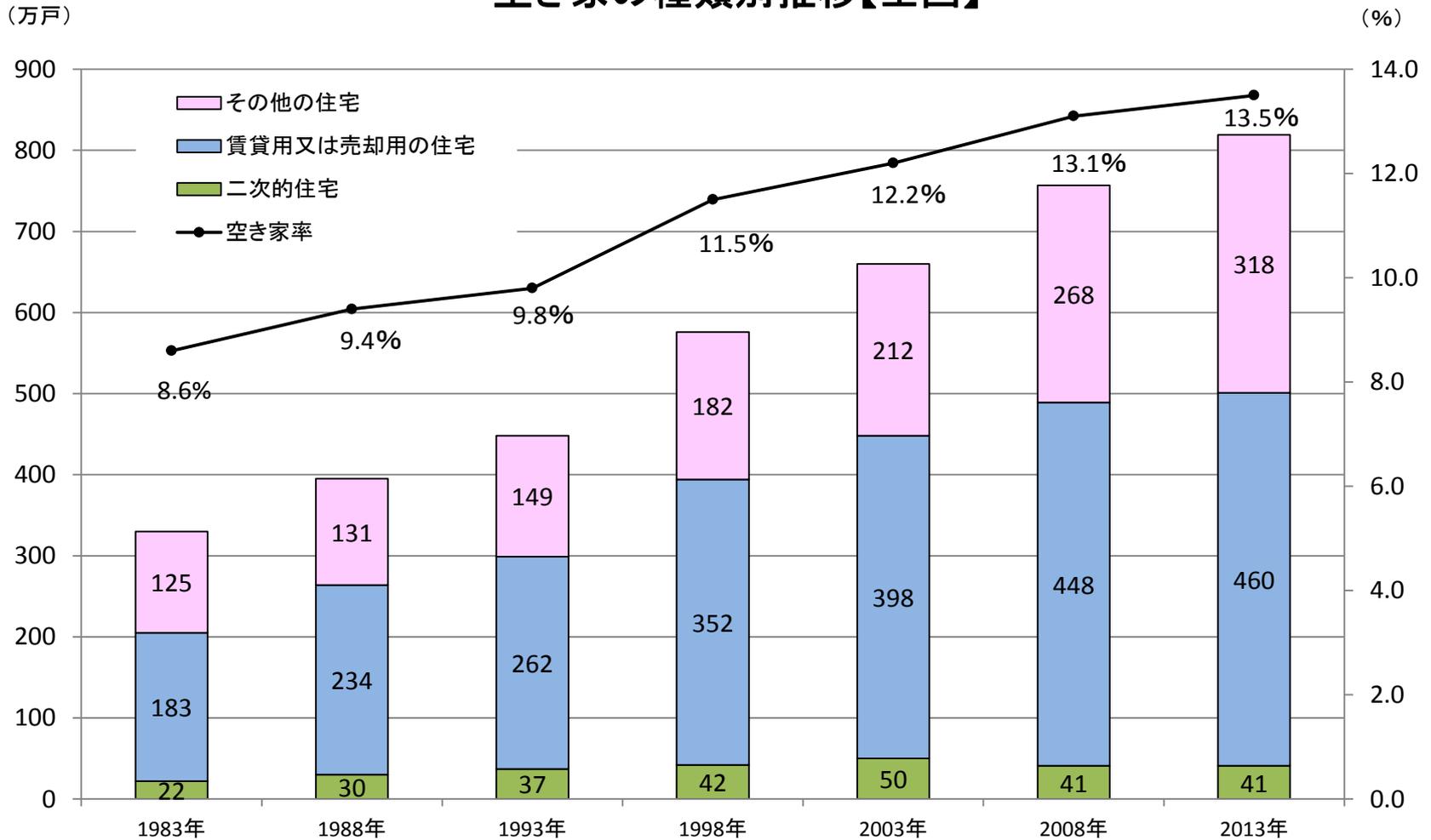
～国、県、市町の取組～

平成29年8月29日(火)

福井県土木部建築住宅課

1.空き家の現状

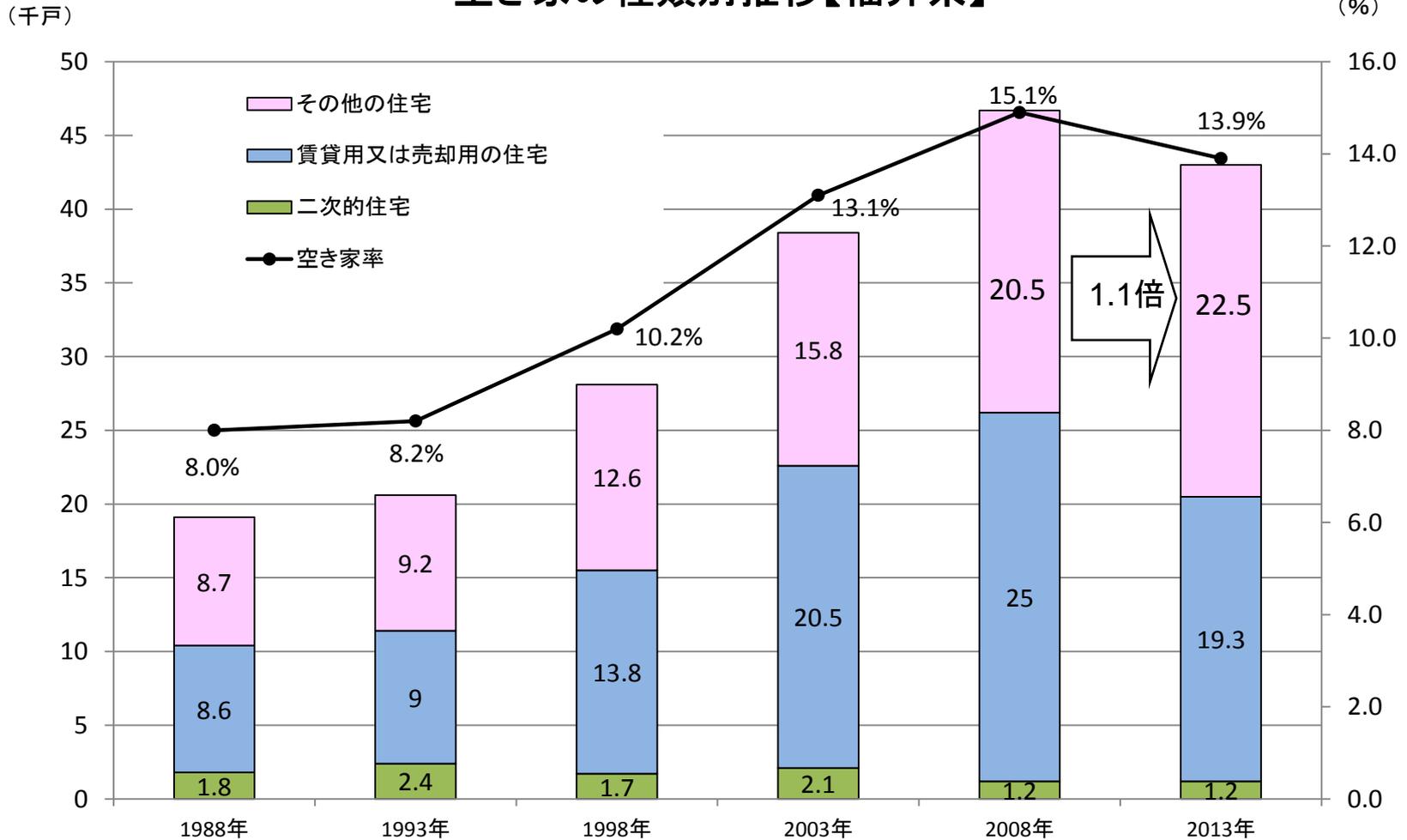
空き家の種類別推移【全国】



出典:住宅・土地統計調査

1.空き家の現状

空き家の種類別推移【福井県】



出典:住宅・土地統計調査

2.空き家の法律

平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。

この法律の施行に伴い、

- ① 空き家の所有者や管理者が適正な管理に努めること
- ② 空き家を放置し続け、「特定空家等」として勧告を受けた場合、土地の固定資産税が高くなること
- ③ 改善の命令に従わなかった場合、50万円以下の過料に処せられること

などが示されました。

「特定空家等」とは・・・

- ・ 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ないうち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
- いずれかに該当すると市町が認定する空き家のことをいいます。

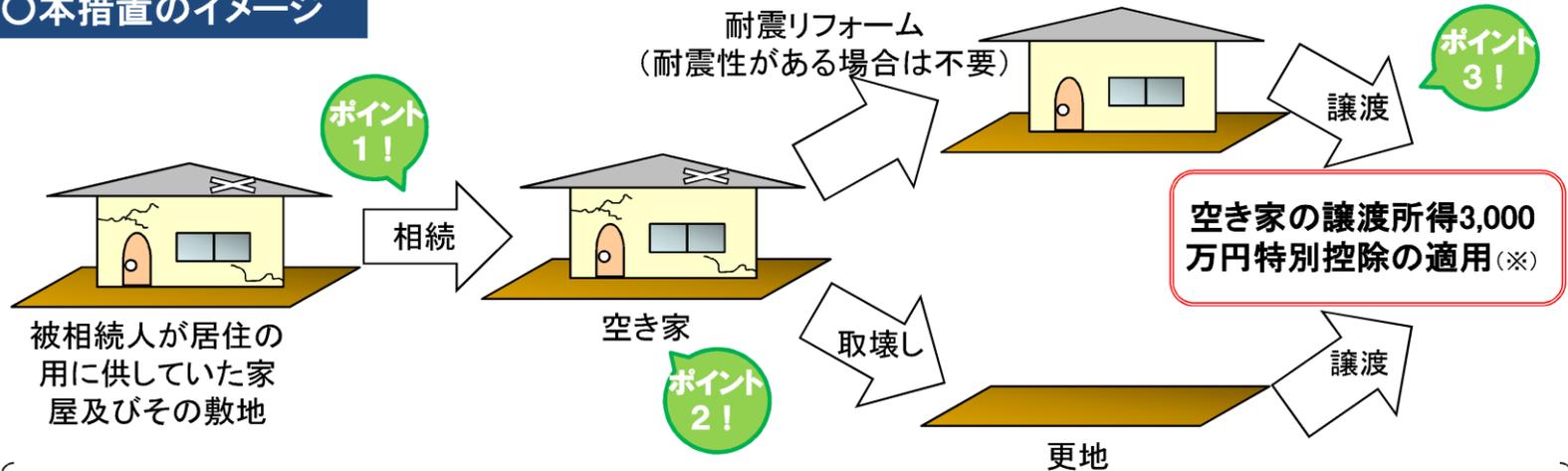
3.空き家に関する税制改正

空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

1. 制度の概要

相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

○本措置のイメージ



(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - \text{取得費} (\text{譲渡価額} \times 5\% (\text{※})) - \text{譲渡費用} (\text{除却費用等}) - \text{特別控除} 3,000 \text{万円}$$

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・被相続人が20年間所有
- ・除却費200万円
- ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

$$(500 \text{万円} - 500 \text{万円} \times 5\% - 200 \text{万円} - 3,000 \text{万円}) \times 20\% = 0 \text{円}$$

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

$$(500 \text{万円} - 500 \text{万円} \times 5\% - 200 \text{万円}) \times 20\% = 55 \text{万円}$$

3. 空き家に関する税制改正

2. 適用を受けるにあたってのポイント

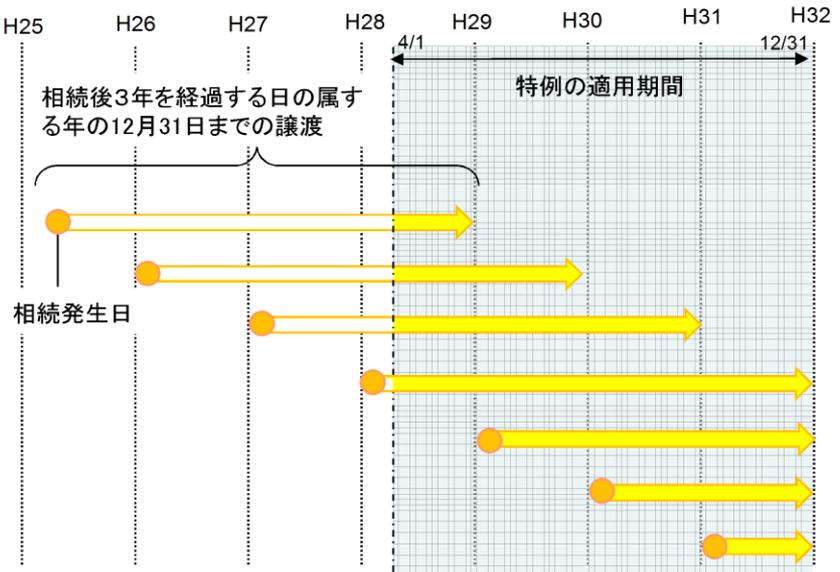
○ポイント1【相続発生日を起算点とした適用期間の要件】

相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、特例の適用期間である平成28年4月1日から平成31年12月31日までに譲渡することが必要。

【例】平成25年1月1日に相続が発生した場合
 → 本特例の対象となる譲渡期間
 : 平成28年4月1日～平成28年12月31日

【イメージ図】

※ 黄色矢印(→)期間中に行われた譲渡が特例の対象



○ポイント2【相続した家屋の要件】

特例の対象となる家屋は、次の要件を満たすことが必要。

- ① 相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものであること
- ② 相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものであること
- ③ 昭和56年5月31日以前に建築された家屋(区分所有建築物を除く。)であること
- ④ 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと
 (※ 相続した家屋を取り壊して土地のみを譲渡する場合には、取り壊した家屋について相続の時から当該取壊し時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと、かつ、土地について相続の時から当該譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと)

○ポイント3【譲渡する際の要件】

特例の対象となる譲渡は、次の要件を満たすことが必要。

- ① 譲渡価額が1億円以下
- ② 家屋を譲渡する場合(その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む。)、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること

4.空き家の適正管理

空き家相談窓口

関連団体 空き家の管理相談窓口のご紹介

空き家の活用・管理の相談など、聞きたいこと、要望などを相談する団体窓口のご紹介です。

管理・相談について

④ (公社)福井県宅地建物取引業協会

【不動産相談(無料、先着順)】

毎週木曜日13:00~16:00(祝休日を除く)

福井市宝永4丁目4-3(不動産会館2階)

TEL/0776-24-0680

④ 全日本不動産協会 福井県本部

【不動産相談(無料、予約制)】

福井市大手3丁目7-1福井県協ビル3階316号室

TEL/0776-29-0660

④ のれん会空き家管理センター

【空き家相談総合窓口(無料)】

平日9:00~12:00、13:00~17:00(土日祝休日を除く)

福井市御幸4丁目12-15

TEL/0776-21-5151



調査・登記について

④ 福井県土地家屋調査士会

【登記相談(土地の境界、不動産の表示に関する登記・無料)】

毎月第3水曜日 13:00~16:00

福井市下馬2丁目314番地 福井県土地家屋調査士会館

TEL/0776-33-2770



トラブルについて

④ 住まいるダイヤル(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

【住宅・リフォーム相談(無料)】 平日10:00~17:00

東京都千代田区九段北4丁目1番7号 九段センタービル3階

TEL/0570-016-100



法律について

④ 福井弁護士会

■ 福井市

【弁護士無料相談】 毎週月・木・金・土曜日13:30~15:00

福井市宝永4丁目4-3(不動産会館2階)

TEL/0776-23-5255 ※電話予約可(受付時間:平日9:00~17:00)

■ 越前市

【弁護士無料相談】 毎週水曜日13:30~15:00

越前市府中1-13-15「生涯学習センター」内

TEL/0776-23-5255 ※電話予約可(受付時間:平日9:00~17:00)

■ 敦賀市

【弁護士無料相談】 毎月第2~5火曜日 13:30~15:00

敦賀市三島町2-1-6「男女共同参画センター」内

TEL/0776-23-5255 ※電話予約可(受付時間:平日9:00~17:00)

■ 小浜市

【弁護士無料相談】 毎月第1火曜日 13:30~15:00

小浜市大手町4-1「働く婦人の家」内

TEL/0776-23-5255 ※電話予約可(受付時間:平日9:00~17:00)

④ 法テラス福井(日本司法支援センター 福井地方事務所)

【一般的な法制度や手続きのご案内、相談窓口の紹介(無料)】

平日9:00~17:00(土・日・祝休日を除く)

福井市宝永4-3-1三井生命ビル2階

TEL/050-3383-5475

④ 福井県司法書士会(司法書士総合相談センター)

【法律相談(無料、予約制)】

毎週水曜日13:00~16:00(予約受付時間/平日10:00~15:00)

福井市大手3丁目15-12フェニックスビル5階

TEL/0776-30-0771



4.空家^①の適正管理

適正管理のお願い

空家もあなたの財産です

家は人が住まなくなると、すぐに傷んでいきます。数か月で雑草は茂り、風を通さないことで家の腐食が進み、余計に手が付けられなくなっていきます。

あなたの大切な財産を適切に管理しましょう。

空家を放っておくと...

ゴミの不法投棄、動物の糞尿などで、悪臭や害虫が発生するおそれがあります。

放火による火災の発生や犯罪者の隠れ家となるおそれがあります。

壊れた部分や茂った樹木が、通行人や周辺の方に被害を与えるおそれがあります。



5.空き家の増加を抑制

空き家の増加を抑制するための補助

空き家対策支援事業

空き家の増加を抑制するための市町事業への補助

①空き家の流通促進

空き家の所有者が活用方法などを専門家に相談できる
無料相談会の開催 などへの補助

補助上限額:20万円



無料相談会

②老朽空き家の除却補助

老朽空き家※の除却費用への補助

補助上限額:50万円

※老朽空き家・・・空き家法に基づく「特定空き家等」



除却前



老朽空き家の除却

除却後

【補助の条件】

- ・事業開始前に市町が空き家等対策計画を作成すること

6. 空き家の活用

空き家情報バンク

福井県へのリターン・リターンをお考えの方、田舎暮らしをご検討の方、空き家を活用したい方はふくい空き家情報バンクにおまかせください！

サイトマップ



ふくい空き家



幸福度 No.1 の福井県で
ゆったりとした理想の暮らしを

更新日：2016年4月4日

ホーム

空き家情報バンクとは

空き家をお探しの方

空き家をお持ちの方

問い合わせ先一覧

よくある質問

活用事例

空き家をお持ちの方
管理にお悩みの方

空き家バンクに 登録してみませんか？

ふくい空き家情報バンクは、
空き家の管理や活用でお悩みの方の解決の手助けをさせていただきます。



空き家をお探しの方



必見!!

県外からの移住をお考えの方に耳寄り情報!



空き家をお持ちの方



6. 空き家の活用

福井県住宅診断制度

H29.4.3～申込み受付中！！

申込みは(一社)福井県建築士事務所協会まで

お持ちの空き家が売れやすくなります

福井県住宅診断制度

プロのチェックで中古住宅に安心を!!

1. 消費者が思う中古住宅を 購入しやすくするための改善すべき項目

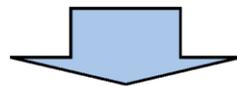
- 1位：心理的に新築住宅の方が気持ちがいい
- 2位：**品質や構造に不安がある**
- 3位：条件に合う物件がなかなか見つからない

(国土交通省：中古住宅・リフォームトータルプラン検討会資料)

3. チェック後の中古住宅の取引

ふくい空き家情報バンク登録物件(平成29年2月末時点)
プロのチェックがない物件

成約率 41%

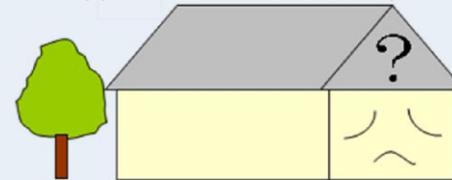


プロのチェックがある物件

成約率 69%

2. プロのチェックを受けると

詳細が分からず不安な住まい



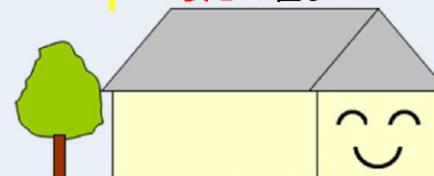
建築士による詳細な診断



リフォームなど維持管理の状態や構造上重要な床下の状態などが明らかになる



安心の住まい



6.空き家の活用

福井県住宅診断制度

住宅診断の費用(診断料)

対象住宅延床面積	元の図面など	通常診断費用	※1補助後	※2補助後
175㎡未満	有	54,000円	⇒19,000円	⇒10,000円
	無	64,800円	⇒29,800円	⇒11,800円
175㎡以上	有	64,800円	⇒29,800円	⇒11,800円
	無	75,600円	⇒40,600円	⇒13,600円

お問い合わせ

(住宅診断申込・診断実施について)

・一般社団法人 福井県建築士事務所協会 : TEL (0776)54-1552

(住宅診断制度全般・ふくい空き家情報バンクへの登録について)

・福井県土木部建築住宅課 : TEL (0776)20-0506

※1 住宅診断を実施し、『ふくい空き家情報バンク』へ登録(住宅診断結果を公開)する場合は、診断費用のうち、県が35,000円を補助します。

※2 さらに仲介不動産業者が(公社)福井県宅地建物取引業協会の会員の場合は、協会から補助があります。 詳細は協会まで : TEL(0776)24-0680

6.空き家の活用

活用への補助

あらかじめ、
幸せだったらいいな。

幸せ度
いちばん
福井県

平成 29 年 4 月 1 日版

子育て世帯と移住者への住まい支援事業

この事業は、人口減少対策および空き家対策のため、県と市町が連携して、空き家を有効活用しながら、子育て世帯や移住者への住まいを支援します。

空き家の購入補助

市町により内容が異なることがあります。

- 対象者** ○県内に住む子育て世帯※₁または県外からの移住者※₂
- 対象住宅** ○空き家情報バンクに登録された一戸建て住宅
- 補助内容** ○空き家の購入費用に対して助成
- 補助金額** ○上限額50万円



空き家を活用した子育て世帯・移住者への住まい支援

空き家のリフォーム補助

市町により内容が異なることがあります。

- 対象者** ○県内に住む子育て世帯※₁または県外からの移住者※₂（購入者または賃借者）
- 対象住宅** ○空き家情報バンクに登録された一戸建て住宅
- 補助内容** ○空き家のリフォーム費用に対して助成
- 補助金額** ○上限額50万円

※1 「子育て世帯」

同居する子ども（18歳になった日が属する年度の3月31日までの子）がいる世帯

※2 「移住者」

県外から移住して2年以内の者。ただし、県外から県内の大学等に進学した学生が県内企業に就職した場合には、卒業後2年以内の者

7.空き家活用の事例 福井県越前町

都市部からの移住・交流により地域の活性化や地域の農林漁業の担い手の育成を図るため、空き家となっていた住宅を町が借り上げて改修し、田舎暮らし体験や地域住民との交流拠点施設として活用。



改修前



改修後