

## 住宅・土地税制

### 住宅の取得に利用可能な税制特例

- ①住宅ローン減税【所得、個人】
- ②住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置【贈与】
- ③住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置【登録】
- ④不動産取得税に係る特例措置【不動産】
- ⑤新築住宅に係る税額の減額措置【固定】
- ⑥認定長期優良住宅に関する特例措置【所得、登録、不動産、固定、個人】
- ⑦認定低炭素住宅に関する特例措置【所得、登録】
- ⑧買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置【登録、不動産】

### 住宅のリフォームに利用可能な税制特例

- ①住宅ローン減税【所得、個人】
- ②住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置【贈与】
- ③耐震改修に関する特例措置【所得、固定】
- ④省エネ改修に関する特例措置【所得、固定】
- ⑤バリアフリー改修に関する特例措置【所得、固定】
- ⑥長期優良住宅化リフォームに関する特例措置【所得、固定】
- ⑦同居対応改修に関する特例措置【所得】

### 住宅・土地の譲渡に利用可能な税制特例

- ①居住用財産の譲渡に関する特例措置【所得、個人】
- ②空き家の発生を抑制するための特例措置【所得、個人】
- ③低実利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置【所得、個人】

所得	個人	贈与	登録	不動産	固定
所得税	個人住民税	贈与税	登録免許税	不動産取得税	固定資産税
国税	町税	国税	国税	県民税	町税
譲渡所得		生存する個人からの財産の受取	所有権の保存、移転等に係る登記	不動産の取得	不動産の所有
事業所得又は雑所得					

## 7.空き家の流通促進(国土交通省資料)

### ⑦「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」の改正

#### 報酬規制の趣旨

宅地建物取引業者が、媒介・代理の依頼者の取引知識や経験が乏しいことに乗じて、依頼者に対して不当に高額な報酬を請求することがないよう、依頼者の保護及び宅地建物取引の公正の確保を目的として、報酬額の上限を規制

○宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)(抄)  
(報酬)

第四十六条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。

2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。  
3・4 (略)

#### 現行の報酬額の上限の算定方法

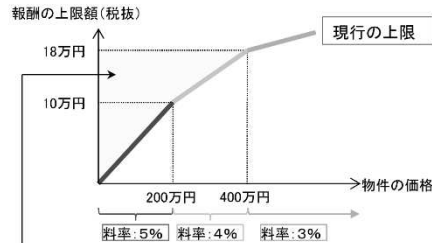
売買又は交換の媒介・代理の依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、売買の代金又は交換に係る宅地又は建物の価額に応じて、以下の割合を乗じて得た金額を合計した金額以内

物件価格に応じて以下の割合を乗じる

200万円以下	5.4%
200万円超～400万円以下	4.32%
400万円超	3.24%

※成約時に売主又は買主から成功報酬として受領(代理の場合は2倍)

法制定当初(昭和27年)に都道府県ごとに定めていた報酬の額を参考に、昭和45年に上記の旨を定めた告示を制定



#### 報酬告示の改正内容(H30.1.1より施行)

売主から薄黄色で塗りつぶした部分まで受領可能とするよう改正。

【概要】低廉な空き家等(物件価格が400万円以下の宅地建物)であって、通常より現地調査費用等を要するものについては、従来の報酬額の上限に加えて、当該費用等を考慮した額の報酬を売主から受領できるようにする(ただし、18万円を上限とする)。

8

## 8.空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン(国土交通省資料)

### ③「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」について

平成30年6月8日公表

- 空き家の利活用の促進を図る上で、宅地建物取引業者等の民間事業者等との連携が重要。
- 市町村が空き家所有者情報を民間事業者等に提供するための法制的な整理や、空き家所有者情報の収集・同意取得の留意点等の運用方法、先進的な取組事例等を内容とするガイドライン(試案(平成29年3月公表)を拡充したもの)を策定・公表。

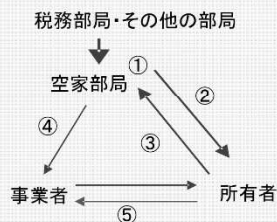
ガイドラインの概要

#### 1. 法制的整理

- 空家特措法により、課税情報等を空き家対策のために市町村内部で利用できるようになった。当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。
- 所有者本人の同意が得られれば、課税情報を含む空き家所有者情報を民間事業者等に提供することが可能であり、個人情報保護条例、地方税法及び地方公務員法に抵触しない。

#### 2. 空き家所有者情報の提供に関する運用の仕組み

空き家所有者情報の外部提供スキーム(イメージ)



- 市町村による空き家の特定・所有者調査(課税情報も活用)
- 空き家所有者に外部提供の意向確認
- 空き家所有者の同意
- 所有者情報を提供
- 事業者と所有者の接触

- 空き家の特定等(左記①)に活用されている情報  
固定資産税課税情報/不動産登記情報/住民票記載情報/水道閉栓情報/自治会等からの情報/死亡届等
- 同意取得(左記③)に当たっての留意事項  
(1)同意取得の相手方:所有者  
(2)同意取得の内容:  
①情報の提供先  
例:〇〇協会△△支部及び所属事業者  
②提供先における利用目的  
③提供される情報の内容  
例:氏名、連絡先、利活用の意向、物件情報等  
(3)同意取得の方法:書面が望ましい
- 所有者情報の提供(左記④)に当たっての留意事項  
○ 市町村による民間事業者の登録制度市町村と事業者団体との協定等が考えられる(市町村が積極的に関与)  
○ 苦情対応やトラブル防止に配慮した仕組みづくりが重要

#### 3. 市町村における先進的な取組

- 市町村の先進的な取組事例を、スキーム図や実際に使用している同意書の書式等とともに紹介。

4

抜粋

## 郵便事業分野における個人情報保護に関するガイドライン

(平成29年総務省告示167号)の解説

令和2年3月1日

総務省

3-5-4 第三者提供の制限における信書の秘密に係る個人データの例外(第13条第10項関係)

第13条(第10項)

10 前各項の規定にかかわらず、事業者は、個人データを第三者に提供するに当たっては、信書の秘密の保護に係る郵便法第8条その他の関連規定を遵守しなければならない。

第10項は、第1項から第9項までの規定の適用に基づき、個人データの第三者提供を行うおうとする場合においても、信書の秘密等に関する規定を遵守しなければならないことについて確認する旨の規定である。

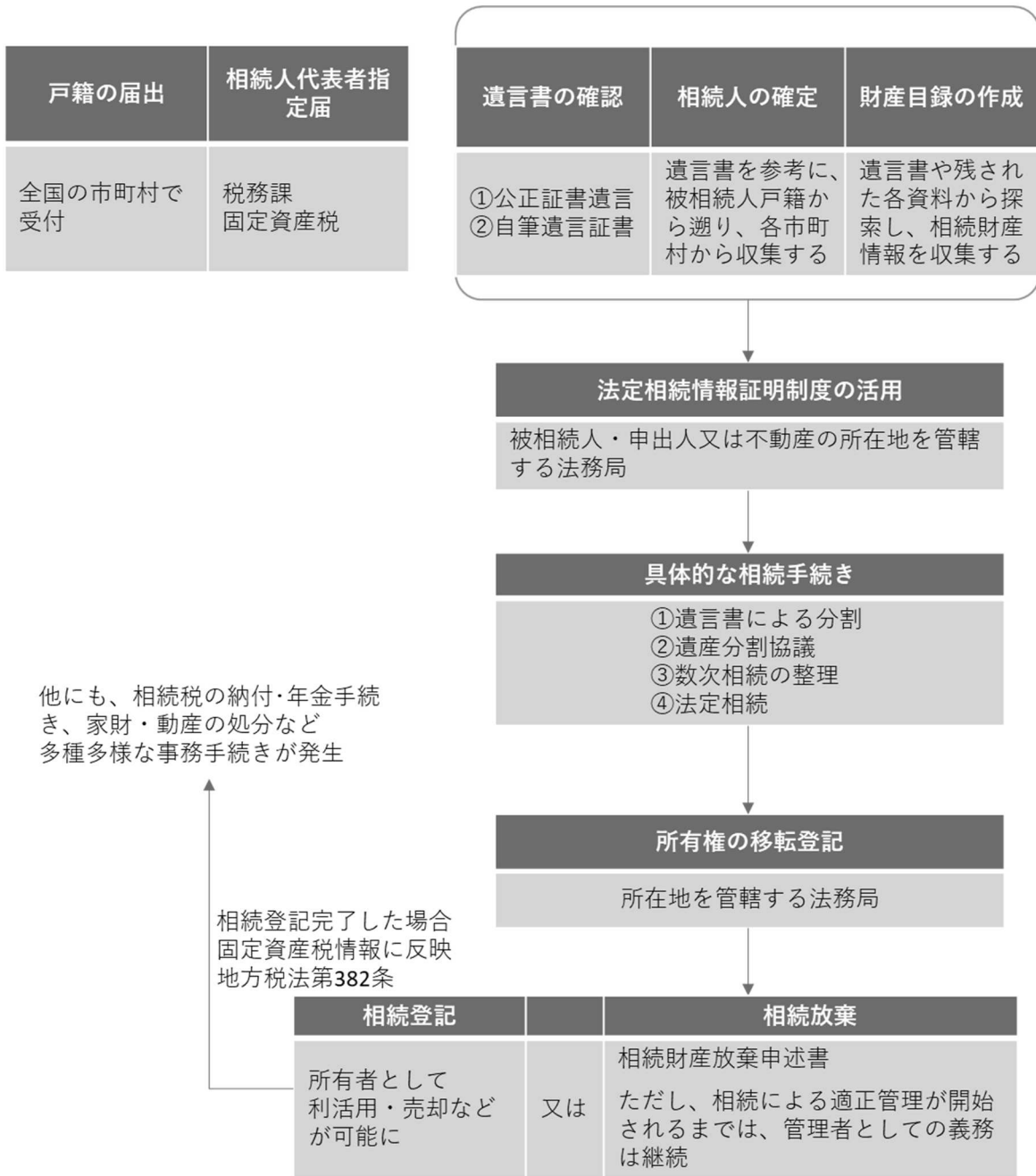
このため、法律上の照会権限を有する者からの照会(刑事訴訟法第197条第2項、少年法第6条の4、弁護士法第23条の2、空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第3項等)がなされた場合であっても、信書の秘密等に該当する事項については、原則として提供することはできないと考えられる。

ただし、信書の秘密等に該当する事項のうち、郵便法第8条第2項に規定する、郵便物に関して知り得た他人の秘密については、比較衡量の結果、それらの情報を用いることによる利益が秘密を守られる利益を上回ると認められたときには、第三者提供が可能となると考えられる。

例えば、地方自治体が、空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第3項の規定に基づき、空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)の転居先の情報を照会してきた場合であって、以下の2点を明らかにした場合には、日本郵便株式会社は、当該所有者等の同意を得ることなく、郵便物の転送先の情報を提供することが可能と考えられる。

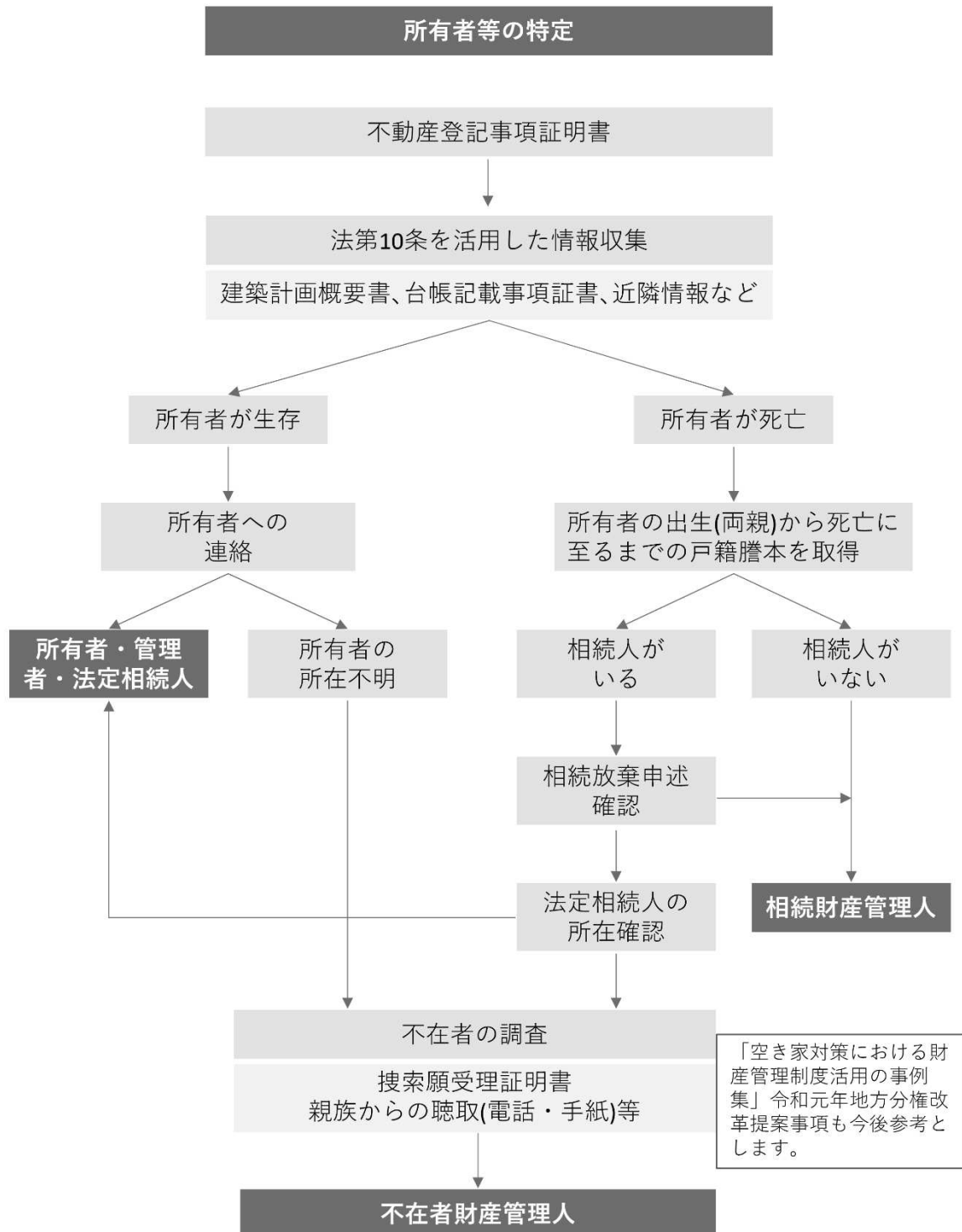
- ① 当該空家等がそのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にあり、その除去等が周辺住人や通行人の生命、身体の保護のために必要であることから、これらの措置を所有者等を実施させるためにその連絡先を把握する必要があること
  - ② 当該自治体が他に取り得る合理的な手段や方法では、空家等の所有者等に関し、必要な情報が入手できないこと
- なお、この場合において提供できる個人データは、その目的の達成に必要な最小限の範囲のものでなくてはならず、例えば個別の信書に関する情報や内容等を提供することまでを許容するものではない。

## 所有者等が亡くなった後の主な手続き





## 10. 空き家所有者・管理者および法定相続人の特定



## (1)不在者財産管理制度(2)相続財産管理制度(概要と手続)

国土交通省

○所有者の所在が不明又は相続人不存在の土地は、不在者財産管理制度や相続財産管理制度によって選任された財産管理人※との契約により、管理・利用・取得(別途、裁判所の権限外行為の許可を得なければならぬ場合もある。)することが可能。

※資格要件はないが、弁護士、司法書士等の専門職が選ばれ  
場合が一般的。

### 不在者財産管理制度

#### <適用>

- ・従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者(不在者)に財産管理人がいない場合
- ・不在者の利害関係人又は検察官が、不在者の従来の住所地等を管轄する家庭裁判所に申立て

#### <一般的な手続の流れ>

- ・家庭裁判所は、申立てにより不在者財産管理人を選任
- ・財産管理人は、不在者の財産を調査し、財産目録や財産状況に関する報告書を作成して家庭裁判所に提出
- ・財産管理人は、不在者の財産を管理、保存し、定期的に財産状況を家庭裁判所に報告
- ・必要があれば、家庭裁判所から「権限外行為許可」を得て、財産管理人が不在者の財産である株、不動産等の売却を行うことができる。

[民法第25条～第29条]

### 相続財産管理制度

#### <適用>

- ・相続人のあることが明らかでないとき(相続人全員が相続放棄をした場合も含まれる。)
- ・被相続人の利害関係人又は検察官が、相続を開始した地(被相続人の住所地)等を管轄する家庭裁判所に申立て

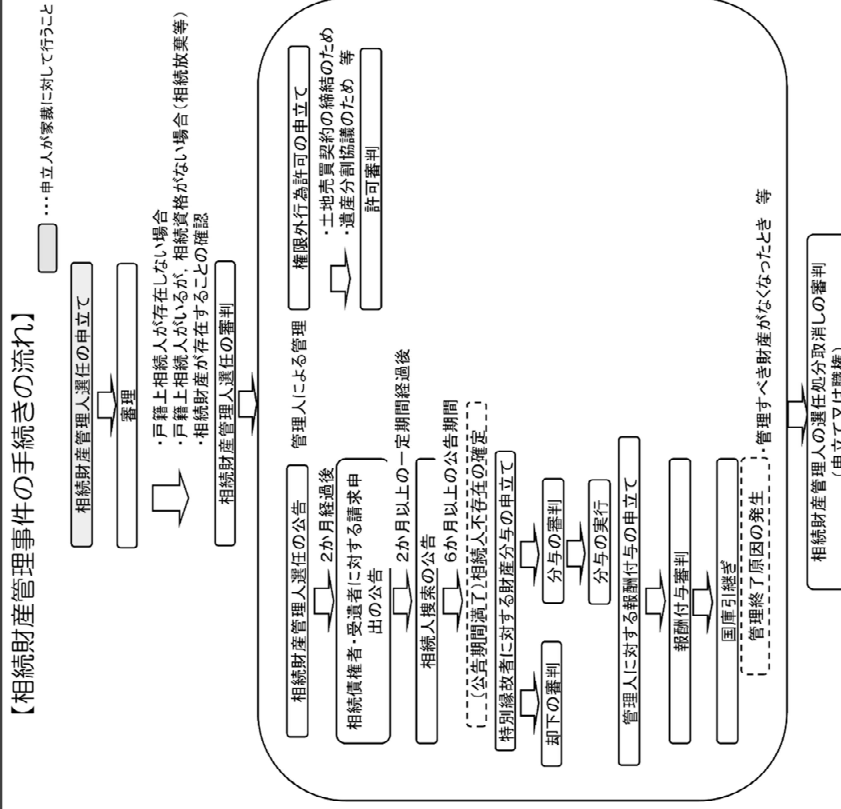
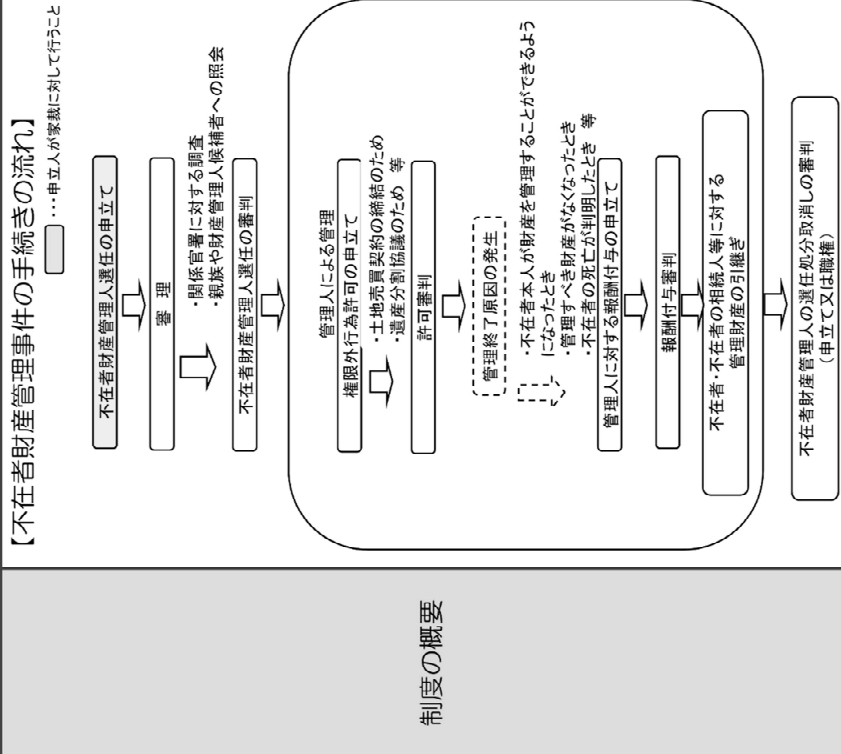
#### <一般的な手続の流れ>

- ・家庭裁判所は、申立てにより相続財産管理人を選任・その公告(①)
- ・①から2か月経過後、財産管理人は、2か月以上の期間を定めて相続債権者・受遺者に対する請求申出の公告(②)
- ・②の公告期間満了後、なお相続人があることが明らかでないときは、財産管理人の申立てに基づき、家庭裁判所が6か月以上の期間を定めて相続人搜索の公告(③)
- ・③で定めた相続人搜索の公告期間満了時まで、相続人が現れなければ、相続人がいないことが確定
- ・財産管理人は、被相続人の財産を調査し、財産目録や財産状況に関する報告書を作成して家庭裁判所に提出
- ・財産管理人は、被相続人の財産を管理、保存し、定期的に財産状況を家庭裁判所に報告
- ・必要があれば、家庭裁判所から「権限外行為許可」を得て、財産管理人が相続財産である株、不動産等の売却を行うことができる。
- ・財産管理人は、相続債権者等に対して被相続人の債務を弁済するなど所定の事務処理をし、残った財産を国庫に帰属させる。(特別縁故者に相続財産の分与がなされる場合もある)

[民法第951条～第959条]

1 空家等に対する他法令による諸規制等  
2. 空家等対策に必要な諸手続規定等

民法に基づく財産管理制度②



制度の概要

備考 ○ 制度根拠：民法第25条から第29条、第951条から第959条

所管 法務省民事局参事官室

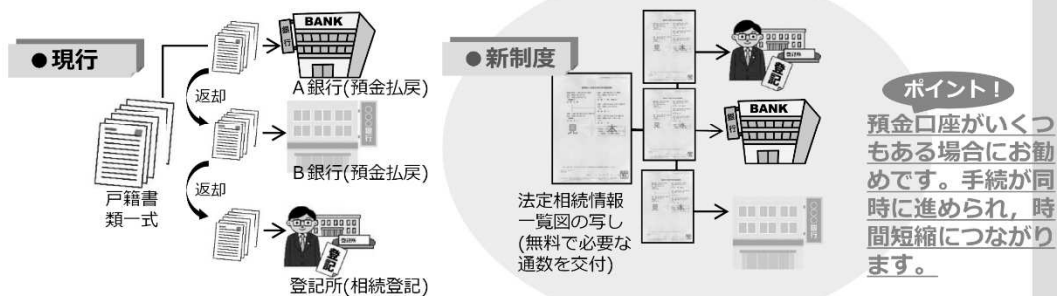
あなたの相続手続を応援します！

# 法定相続情報証明制度



平成29年5月29日(月)から、全国の登記所(法務局)において、各種相続手続に利用することができる「法定相続情報証明制度」がスタート!この制度を利用することで、各種相続手続で戸籍謄本の束を何度も出し直す必要がなくなります(※1)。

※1 相続手続で必要となる書類は、各機関で異なりますので、必要な書類は提出先となる各機関にご照会ください。

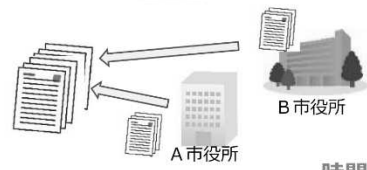


**ポイント!**  
預金口座がいくつもある場合にお勧めです。手続が同時に進められ、時間短縮につながります。

## 制度の概要

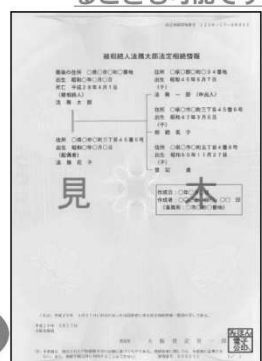
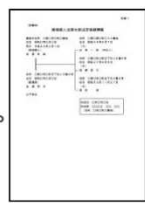
- ① 申出(法定相続人又は代理人)
- ② 確認・交付(登記所)
- ③ 利用

- ①-1 市区町村の窓口で戸除籍謄本等を収集します。
- ①-2 法定相続情報一覧図を作成します。
- ①-3 所定の申出書を記載し、①-1,-2の書類を添付して登記所に申出をします。



**ポイント!**  
時間がなく、戸籍の収集や一覧図の作成が面倒な場合は、専門家(※2)に依頼することも可能です。

- ②-1 登記官による確認、法定相続情報一覧図の保管
- ②-2 認証文付き法定相続情報一覧図の写しの交付、戸除籍謄本等の返却



未来につなぐ相続登記  
不動産の相続登記をお忘れなく!  
次の世代へのつとめです

- ③ 各種相続手続へお使いください。(戸籍の束の代わりに各種手続において提出することが可能に)

※2 弁護士, 司法書士, 土地家屋調査士, 税理士, 社会保険労務士, 弁理士, 海事代理士, 行政書士



## 15.民法(相続法)の改正(法務省資料)



- 1.配偶者居住権の新設
- 2.婚姻期間が20年以上の夫婦間における居住用不動産の贈与等に関する優遇措置
- 3.預貯金の払戻し制度の創設
- 4.自筆証書遺言の方式緩和
- 5.法務局における自筆証書遺言の保管制度の創設
- 6.遺言の活用

## 16.住宅業界に関連する民法改正の主要ポイント(国土交通省資料)



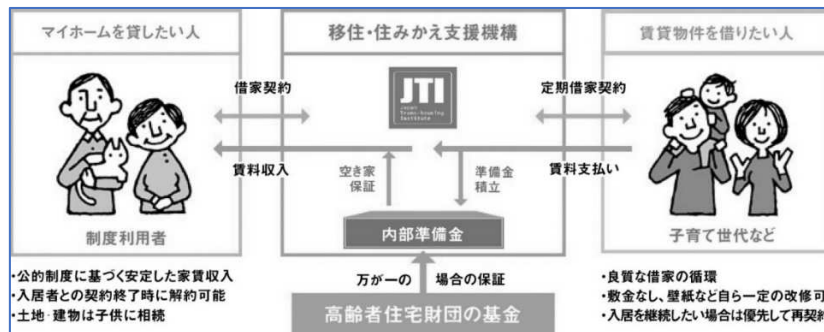
- 1.瑕疵から契約不適合へ
- 2.損害賠償請求
- 3.契約解除
- 4.請負人の報酬請求
- 5.請負人の担保責任
- 6.債権の消滅時効
- 7.不法行為の消滅時効
- 8.改正民法の施行日前後に関連した事項
- 9.「民法の一部を改正する法律の施行に伴う関連法律の整備等に関する法律」による関係法律の改正
- 10.その他情報

## 17. 成年後見人制度の概要(出典:法務省)

	後見	保佐	補助
対象となる方	判断能力が欠けているのが通常の状態の方	判断能力が著しく不十分の方	判断能力が不十分の方
申立てをすることができる方	本人、配偶者、四親等内の親族、検察官、市町村長など(注1)		
成年後見人等(成年後見人・保佐人・補助人)の同意が必要な行為	(注2)	民法13条1項所定の行為(注3)(注4)(注5)	申立ての範囲内で家庭裁判所が審判で定める「特定の法律行為」(民法13条1項所定の行為の一部)(注1)(注3)(注5)
取消しが可能な行為	日常生活に関する行為以外の行為(注2)	同上(注3)(注4)(注5)	同上(注3)(注5)
成年後見人等に与えられる代理権の範囲	財産に関するすべての法律行為	申立ての範囲内で家庭裁判所が審判で定める「特定の法律行為」(注1)	同左(注1)

- (注1) 本人以外の者の申立てにより、保佐人に代理権を与える審判をする場合、本人の同意が必要になります。補助開始の審判や補助人に同意権・代理権を与える審判をする場合も同じです。
- (注2) 成年被後見人が契約等の法律行為(日常生活に関する行為を除きます。)をした場合には、仮に成年後見人の同意があったとしても、後で取り消すことができます。
- (注3) 民法13条1項では、借金、訴訟行為、相続の承認・放棄、新築・改築・増築などの行為が挙げられています。
- (注4) 家庭裁判所の審判により、民法13条1項所定の行為以外についても、同意権・取消権の範囲とすることができます。
- (注5) 日用品の購入など日常生活に関する行為は除かれます。

## 18. 参考資料 空き家活用のための様々な手法



「住みたい」「買いたい」既存住宅

**安心R住宅**

① 基礎的な品質「があり安心」  
リフォームの実施またはリフォームプランが付いている「きれい」

② 情報が開示されていて「分かりやすい」

国土交通省

入居者がリフォームする、新しい賃貸住宅

**DIY型賃貸借のすすめ**

国土交通省

定期借家制度  
[定期借家制度(借家法)]  
をどう使いますか...?

国土交通省

一部のみ掲載しています。他にも、リバースモーゲージやリースバックなど、民間金融機関や不動産事業者、社会福祉協議会が運営する金融商品・サービスなどがあります。

中古住宅の住宅性能表示制度

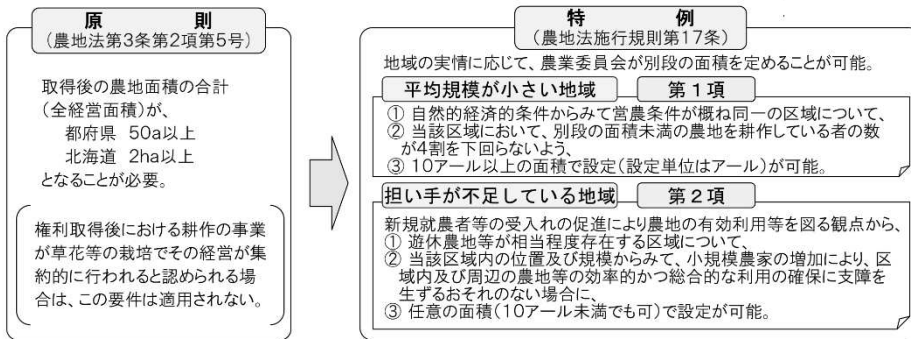
高齢者向け住宅改造施工業者登録制度

住宅リフォーム瑕疵担保責任保険

## 空き家に付随した農地の別段の面積の設定

- 空き家バンクの取組を通じて「農地付き空き家」の提供を行い、移住希望者を呼び込んでいる自治体が増えている。
- 農地の権利取得には農業委員会の許可が必要だが、そういった自治体では、許可要件のうち下限面積要件について、新規就農を促進する観点から、空き家に付随する農地に「別段の面積」を設定する取組が行われている。

- ・ 農地の権利取得にあたっては、農業委員会の許可を受ける必要があり、一定の要件を満たす場合に許可(農地法第3条)。
- ・ 許可要件のうち、下限面積要件については、都府県は原則50a(北海道は2ha)以上とされているが、地域の実情に応じて一定の区域について、農業委員会の判断でこれよりも小さい面積を「別段の面積」として設定することが可能。
- ・ 「別段の面積」の設定については、次のいずれにも該当するような場合には、「新規就農を促進するために適当と認められる面積」を「別段の面積」とすることが可能(農地法施行規則第17条第2項)。
  - ▶ 遊休農地等が相当程度存在
  - ▶ 小規模農家の増加により、区域内及び周辺の農地等の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがない
- ・ 実際に、この規定により、自治体の空き家バンクに登録された空き家に付随する農地について、「別段の面積」を1a(100㎡)まで引き下げ、新規就農者を呼び込む自治体の取組が広がっている。



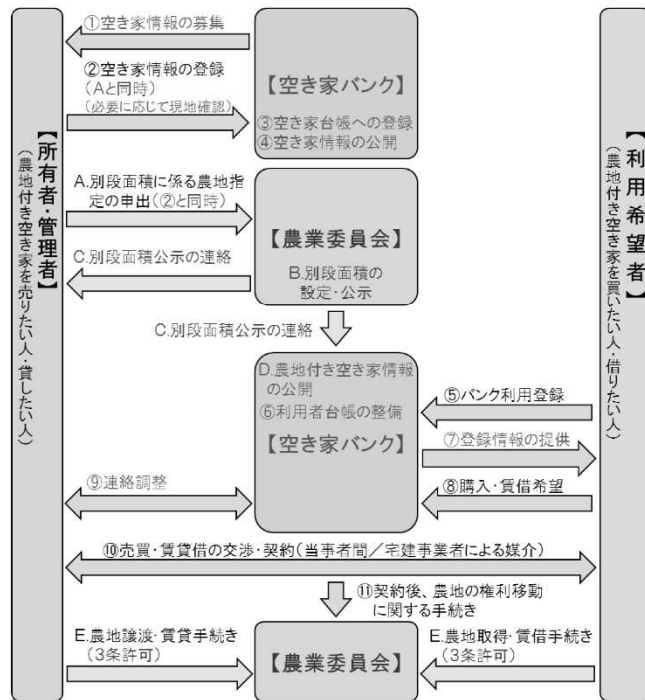
【農地の権利取得における下限面積要件】

## 「農地付き空き家」提供の流れ

- 既に取組を行っている自治体の例を参考に、「農地付き空き家」の提供までの流れを整理すると以下の通り。

### 「農地付き空き家」の取組フロー

- 空き家の活用・移住促進に向け、自治体で「空き家バンク」を立ち上げ。
- 空き家となった農家住宅の所有者が付随する農地とともに売却等を希望する場合、「空き家バンク」への登録とともに、農業委員会に「別段の面積」の設定について申出。
- 農業委員会が地域の実情に応じて、「別段の面積」を設定・公示。
- 「農地付き空き家」として「空き家バンク」で利用希望者を募集。宅建事業者による媒介、契約等。
- 農地所有者、購入者・賃借人による農地の権利移動に係る農業委員会への許可申請、農業委員会の許可。





20.財政上の措置(国土交通省資料)


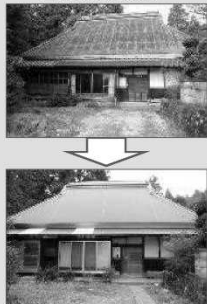
空き家対策総合支援事業

延長・拡充

令和3年度当初予算:45億円

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区町村に対し支援を行う。

-22-

<p><b>事業内容</b></p> <p>空家等対策計画に基づき実施する以下の事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の除却                     <ul style="list-style-type: none"> <li>例:特定空家等の除却</li> <li>ポケットパークとして跡地を利用する空き家を解体</li> </ul> </li> </ul> <p><b>拡充</b></p> <p>特定空家等に至る前段階において、将来的に特定空家等になる蓋然性が高い未接道、狭小敷地等の空き家の除却等への支援を強化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の活用                     <ul style="list-style-type: none"> <li>例:空き家を地域活性化のための地域交流施設に活用</li> </ul> </li> <li>・空家等対策計画の策定等に必要空き家の実態把握</li> <li>・空き家の所有者の特定                     <ul style="list-style-type: none"> <li>例:所有者の特定のための交通費、通信費、委託費等</li> </ul> </li> <li>・関連する事業等                     <ul style="list-style-type: none"> <li>例:周辺建物の外観整備、残置動産の撤去費等</li> </ul> </li> </ul>		<p>空き家の除却</p>  <p>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</p>		<p>空き家の活用</p>  <p>地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用</p>		<p>法定の協議会など、民間事業者等と連携して事業を推進</p>																	
<p><b>補助対象</b></p> <p>以下の①、②を満たす市区町村</p> <p>①空家等対策計画を策定</p> <p>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</p> <p>など</p>		<p><b>補助率</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="3">所有者が実施</th> <th colspan="2">地方公共団体が実施</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>除却</td> <td>国 2/5</td> <td>地方公共団体 2/5</td> <td>所有者 1/5</td> <td>国 2/5</td> <td>地方公共団体 3/5</td> </tr> <tr> <td>活用</td> <td>国 1/3</td> <td>地方公共団体 1/3</td> <td>所有者 1/3</td> <td>国 1/2</td> <td>地方公共団体 1/2</td> </tr> </tbody> </table>			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	<p><b>事業期間</b> <b>延長</b></p> <p>事業期間を5年間延長(令和3年度～令和7年度)</p>	
	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																		

除却&活用 除却後の跡地若しくは増改築等の後の建築物が地域活性化のための計画的利用に供されるもの

空き家再生等推進事業 (社会資本整備総合交付金等の基幹事業)


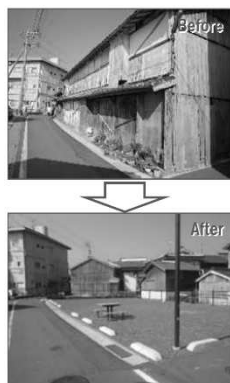
社会資本整備総合交付金及び防災・安全交付金の内数

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却または、空き家住宅又は空き建築物の活用等に対し支援を行うもの。

<p><b>補助対象市区町村</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」を策定している</li> <li>・空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、計画的な活用・除却を推進すべき区域として地域住宅計画等に定められた区域</li> </ul> <p>など</p>										
<p><b>補助対象事業</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の活用                     <ul style="list-style-type: none"> <li>(例:空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)</li> </ul> </li> <li>・空き家の除却                     <ul style="list-style-type: none"> <li>(例:ポケットパークとして利用するための空き家の解体)</li> </ul> </li> <li>・空き家の実態把握                     <ul style="list-style-type: none"> <li>(例:空き家数の調査)</li> </ul> </li> </ul> <p>など</p>										
<p><b>事業主体・補助率</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>活用</th> <th>除却</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地方公共団体</td> <td>1/2</td> <td>2/5</td> </tr> <tr> <td>民間事業者等 (地方公共団体補助の1/2以内)</td> <td>1/3</td> <td>2/5</td> </tr> </tbody> </table>			活用	除却	地方公共団体	1/2	2/5	民間事業者等 (地方公共団体補助の1/2以内)	1/3	2/5
	活用	除却								
地方公共団体	1/2	2/5								
民間事業者等 (地方公共団体補助の1/2以内)	1/3	2/5								

〈事業活用イメージ〉

市区町村による活用・除却等の事業を支援

<p>空き家の活用</p>  <p>空き家を地域活性化のため、観光交流施設に活用</p>	<p>空き家の除却</p>  <p>居住環境の整備改善のため、空き家を除却し、ポケットパークとして利用</p>
--	--



## 新たな住宅セーフティネット制度の概要

別紙

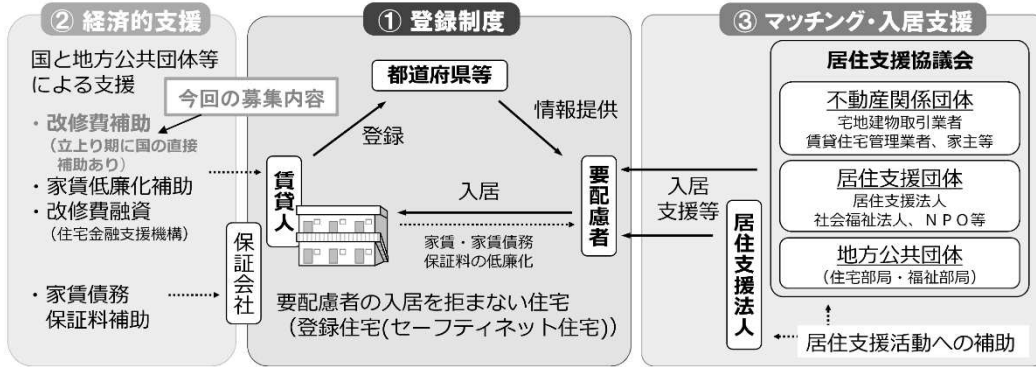
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

### ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

### ② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

### ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



1

## セーフティネット住宅(専用住宅)の改修費への支援

住宅確保要配慮者専用の住宅に係る改修費用に対して補助を行う。

【令和2年度予算】  
スマートウェルネス住宅等推進事業：250億円の内訳  
社会資本整備総合交付金等の内訳

	今回の募集内容	地方公共団体へお問い合わせください
	国による直接補助 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内訳】 ※令和2～4年度	地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金等の内訳】
事業主体等	大家等	
補助対象工事等	<ul style="list-style-type: none"> <li>①共同居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更、</li> <li>②バリアフリー改修(外構部分のバリアフリー化を含む)、</li> <li>③防火・消火対策工事、</li> <li>④子育て世帯対応改修、</li> <li>⑤耐震改修、</li> <li>⑥居住のために最低限必要と認められた工事(従前賃貸住宅を除く)、</li> <li>⑦居住支援協議会等が必要と認める改修工事</li> </ul> ※上記工事に係る調査設計計画(インスペクションを含む)も補助対象	子育て世帯対応 (空席の二重ロック化、ドアの推詰防止) 防火・消火対策 (賃貸住宅用防火用遮煙幕への変更、スプレッシャー設置、内蔵不能型) バリアフリー改修 (手すり、廊下床、段差解消) 耐震改修 間取り変更 外構バリアフリー化 (エレベーターにキヤリ、スロープ設置)
補助率・補助限度額	国1/3 国費限度額：50万円/戸 ※①②③④⑤を実施する場合、補助限度額を50万円/戸加算	国1/3 + 地方1/3
入居対象者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等</li> <li>・低額所得者(月収15.8万円(収入分位25%)以下)</li> <li>・被災者世帯 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等(月収38.7万円(収入分位70%)以下)</li> <li>・低額所得者(月収15.8万円(収入分位25%)以下)</li> <li>・被災者世帯 等</li> </ul>
家賃	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅に準じた家賃の額※以下であること。(75㎡以上の一戸建て、長屋建てはその1.5倍以内の額)</li> <li>※公営住宅に準じた算定式による50㎡の住戸の家賃額(例 東京都文京区:6.7万円、大阪市:6.4万円、静岡市:5.4万円、青森市:4.4万円)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。</li> </ul>
その他主要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・要配慮者専用住宅としての管理期間が10年以上であること。</li> <li>・情報提供やあっせんなど居住支援協議会等との連携が図られていること。</li> </ul>	

2

## 22.住宅市場を活用した空き家対策モデル事業(国土交通省資料)

### 住宅市場を活用した空き家対策モデル事業

新規

令和3年度当初予算:3.5億円

全国における空き家対策を加速化するため、空き家対策の執行体制の整備が必要な地方公共団体における専門家等と連携した相談窓口の整備等を行う取組、民間事業者が空き家の発生防止等の抜本的対策に取組むモデル的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図る。

#### 事業内容

#### 1. 空き家に関する相談窓口等の民間連携支援

相談窓口等の空き家対策の執行体制の整備が必要な地方公共団体を対象として、空き家相談のための人材育成、法務・不動産・建築等の多様な専門家と連携した相談体制を構築する取組を支援。



#### 2. 住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決

空き家に係る全国共通の各種課題に対して、住宅市場を活用した空き家対策に関する新たなビジネスの構築等のモデル的な取組に対して支援。

#### <想定される取組例>

- \* 空き家対策と居住支援を連携させ、住宅確保要配慮者向けの住宅を確保する取組
- \* シェアリング・サブスクリプション等を活用したビジネス化・産業を展開し、空き家の潜在的需要を喚起する取組
- \* 遠隔地や海外に住む所有者が安心して円滑に除却できる方法を模索する取組
- \* コロナ禍後の新生活様式のためのテレワークやサテライトオフィス等に活用するための空き家を転用する取組

#### 事業要件

- ・上記1. については原則として地方公共団体と専門家等が連携して実施すること
- ・本事業の成果を広く公開すること

#### 補助対象

市区町村、民間事業者等

#### 補助率

定額補助

#### 事業期間

令和3年度～令和5年度

## 23.ランドバンク(国土交通省資料)

### (3)【事例3】つるおかランドバンクによる面的整備の取組

国土交通省

- ランドバンクは行政と専門人材により構成し、地域における相談体制の構築、空き地・空き家の情報共有をしつつ、土地の適切な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや所有者に代わる管理等の機能を担う。
- 相続等を契機とした空き地等の増加による空洞化や、多数の狭隘道路、狭小住宅地等の存在により地域環境が悪化している市街地においては、ランドバンクが取引のコーディネート、適切な管理等を担うことにより、低未利用不動産の有効利用による狭隘道路の解消、公共空間の整備等を推進し、地域環境の向上を図ることが必要。

#### つるおかランド・バンクの事例 (山形県鶴岡市)

#### ランドバンクの業務

#### ① マッチング・コーディネートによる活用促進

ランドバンクは土地の取得、除却、道路用地の確保、隣地への売却等のコーディネートを行い、近隣住民等のニーズにこたえつつ、狭隘道路の拡幅や、それに伴い可能となる新たな整備、狭小宅地の解消等による地域環境の向上を図る。



相続等を機に、空き家・空き地が発生



- ・流通価値まではないが、近隣居住者等にとって潜在的な利用価値がある不動産を掘り起し
- ・権利者間の取引をコーディネート



狭隘道路の解消と  
なった例  
建て替えられた住宅  
狭小宅地  
建て替えにより  
道路が広くなった

併せて道路の拡幅等を行うことで、建築基準法で制限されていた建築行為が可能となり、空き家・空き地の有効活用と地域環境の向上を一体的に実現

#### ② 空き地・空き家の管理

売却するまでの間、草刈りや不法投棄のための巡回、隣地との境界点検、現況の確認などの管理を所有者から管理費用を徴収した上で実施。



## 24.省エネ性能住宅の推進

### グリーン住宅ポイント制度の概要

別紙1

#### 1 制度の目的・概要

高い省エネ性能を有する住宅を取得する者等に対して、商品や追加工事と交換できるポイントを発行することにより、グリーン社会の実現および地域における民需主導の好循環の実現等に資する住宅投資を喚起し、新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ経済の回復を図る。

#### 2 ポイントの発行

令和2年12月15日(閣議決定日)から令和3年10月31日までに契約を締結した一定の省エネ性能を有する住宅の新築(持家・賃貸)、一定のリフォームや既存住宅の購入が対象

住宅の新築(持家)			住宅のリフォーム(持家・賃貸)																																
対象住宅	発行ポイント		発行ポイント数：1戸あたり上限30万Pt 【上限特例①】若者・子育て世帯※6がリフォームを行う場合、上限を45万Ptに引上げ(既存住宅の購入を伴う場合は、上限60万Ptに引上げ) 【上限特例②】若者・子育て世帯以外の世帯で、安心R住宅を購入しリフォームを行う場合、上限を45万Ptに引上げ																																
	基本の場合	特例の場合*																																	
①高い省エネ性能を有する住宅 (認定長期優良住宅、認定低炭素建築物、性能向上計画認定住宅、ZEH)	40万Pt/戸	100万Pt/戸	<table border="1"> <thead> <tr> <th>対象工事等</th> <th>発行ポイント数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">断熱改修</td> <td>ガラス</td> <td>0.2~0.7万Pt/枚</td> </tr> <tr> <td>窓・ドア</td> <td>内外窓 1.3~2万Pt/箇所 ドア 2.4, 2.8万Pt/箇所</td> </tr> <tr> <td>外壁、屋根、天井又は床</td> <td>外壁 5, 10万Pt/戸 屋根・天井 1.6, 3.2万Pt/戸 床 3, 6万Pt/戸</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">エコ住宅設備</td> <td>太陽熱利用システム、高断熱浴槽、高効率給湯器</td> <td>2.4万Pt/戸</td> </tr> <tr> <td>節水型トイレ</td> <td>1.6万Pt/台</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">耐震改修</td> <td>節湯水栓</td> <td>0.4万Pt/台</td> </tr> <tr> <td></td> <td>15万Pt/戸</td> </tr> <tr> <td>手すり</td> <td>0.5万Pt/戸</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">バリアフリー改修</td> <td>段差解消</td> <td>0.6万Pt/戸</td> </tr> <tr> <td>廊下幅等拡張</td> <td>2.8万Pt/戸</td> </tr> <tr> <td>ホームエレベーター設置</td> <td>15万Pt/戸</td> </tr> <tr> <td colspan="2">リフォーム瑕疵保険等への加入</td> <td>1.7万Pt/戸</td> <td>0.7万Pt/契約</td> </tr> </tbody> </table>	対象工事等	発行ポイント数	断熱改修	ガラス	0.2~0.7万Pt/枚	窓・ドア	内外窓 1.3~2万Pt/箇所 ドア 2.4, 2.8万Pt/箇所	外壁、屋根、天井又は床	外壁 5, 10万Pt/戸 屋根・天井 1.6, 3.2万Pt/戸 床 3, 6万Pt/戸	エコ住宅設備	太陽熱利用システム、高断熱浴槽、高効率給湯器	2.4万Pt/戸	節水型トイレ	1.6万Pt/台	耐震改修	節湯水栓	0.4万Pt/台		15万Pt/戸	手すり	0.5万Pt/戸	バリアフリー改修	段差解消	0.6万Pt/戸	廊下幅等拡張	2.8万Pt/戸	ホームエレベーター設置	15万Pt/戸	リフォーム瑕疵保険等への加入		1.7万Pt/戸	0.7万Pt/契約
対象工事等	発行ポイント数																																		
断熱改修	ガラス	0.2~0.7万Pt/枚																																	
	窓・ドア	内外窓 1.3~2万Pt/箇所 ドア 2.4, 2.8万Pt/箇所																																	
	外壁、屋根、天井又は床	外壁 5, 10万Pt/戸 屋根・天井 1.6, 3.2万Pt/戸 床 3, 6万Pt/戸																																	
エコ住宅設備	太陽熱利用システム、高断熱浴槽、高効率給湯器	2.4万Pt/戸																																	
	節水型トイレ	1.6万Pt/台																																	
耐震改修	節湯水栓	0.4万Pt/台																																	
		15万Pt/戸																																	
	手すり	0.5万Pt/戸																																	
バリアフリー改修	段差解消	0.6万Pt/戸																																	
	廊下幅等拡張	2.8万Pt/戸																																	
	ホームエレベーター設置	15万Pt/戸																																	
リフォーム瑕疵保険等への加入		1.7万Pt/戸	0.7万Pt/契約																																
②省エネ基準に適合する住宅 (断熱等級4かつ一次エネルギー消費量が削減された住宅)	30万Pt/戸	60万Pt/戸																																	
*特例の場合(以下のいずれかに該当) ・東京圏から移住※1するための住宅 ・災害リスクが高い区域※4から移住するための住宅 ・多子世帯※2が取得する住宅 ・三世帯同居仕様である住宅※3 ・災害リスクが高い区域※4から移住するための住宅																																			
既存住宅の購入(持家)																																			
対象住宅	発行ポイント																																		
	①空き家バンク登録住宅	30万Pt/戸																																	
	②東京圏から移住※1するための住宅	30万Pt/戸 (住宅の売却を伴う場合は45万Pt/戸)																																	
	③災害リスクが高い区域※4から移住するための住宅	30万Pt/戸																																	
④住宅の売却に伴い購入する既存住宅	15万Pt/戸																																		
住宅の新築(賃貸)																																			
対象住宅	発行ポイント																																		
・高い省エネ性能を有する(賃貸住宅のトップランナー基準に適合)全ての住戸の床面積が40㎡以上の賃貸住宅	10万Pt/戸																																		

※1 東京圏から移住：一定期間、東京23区内に在住又は東京圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県) (条件不利地域を除く) に在住し東京23区内へ通勤している者が行う東京圏(条件不利地域を除く) 以外への移住  
 ※2 多子世帯：18歳未満の子3人以上を有する世帯 ※3 三世帯同居仕様である住宅：調理室、浴室、便所又は玄関のうちいずれか2つ以上が複数箇所ある住宅  
 ※4 災害リスクが高い区域：土砂法に基づき土砂災害特別警戒区域又は建築基準法に基づき災害危険区域(建築物の建築の禁止が定められた区域内に限る)  
 ※5 若者世帯：40歳未満の世帯。 ※6 子育て世帯：18歳未満の子を有する世帯

#### 3 ポイントの交換対象商品等

・「新たな日常」、「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」、「地域振興」に資する商品  
 ・「新たな日常」(テレワークや感染症予防)及び「防災」に対応した追加工事 ※住宅の新築(賃貸)は追加工事のみ

※ グリーン住宅ポイント制度国土交通省HP ([https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000181.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000181.html))

## 25.大磯町中小企業向けの各種支援制度

- ・生産性向上特別措置法に基づく先端設備等導入計画
- ・大磯町創業者支援利子補給金交付制度
- ・中小企業金融対策融資・資金利子補給
- ・中小企業退職金共済制度奨励補助金
- ・中小企業信用保証料補助金
- ・セーフティネット保証
- ・大磯町小規模事業者販路開拓支援補助金

## 26.住宅の耐震診断等補助制度

主な対象 昭和56年以前に建てられた木造住宅

耐震診断の費用	150㎡以下	90,000+消費税
	150㎡超~200㎡以下	100,000+消費税
	200㎡超	要相談

補助内容	耐震診断	上記耐震診断費用のうち70,000円を補助 ただし、緊急輸送路沿い、非課税世帯は別途	
	耐震補強設計	税抜き費用の1/2	上限 100,000円
	工事監理		上限 50,000円
	耐震補強工事		上限 500,000円

# 大磯町空家等対策計画

令和3年\*月

大磯町都市建設部都市計画課  
〒255-8555 大磯町東小磯 183



0463-61-4100(内線 242)



0463-61-1991



akiyasoudan@town.oiso.kanagawa.jp