

第Ⅱ編 空き家等相談対応マニュアル編

第1章 空き家・空き地相談員の相談対応の基本について

1. コンプライアンス・個人情報の保護・守秘義務について

(1) 空き家・空き地相談員（宅地建物取引業者）の社会的使命とコンプライアンス

「空き家・空き地相談センター（以下「相談センター」という。）」と「空き家・空き地相談員（以下「相談員」という。）」は、宅地建物取引、そして空き家・空き地対策の専門家として、「衣食住」のうち住に関わる極めて公共性の高い業務を遂行する高度な社会的責任を負っていることから、常に公平な立場を保持し、誠実に相談業務に対応します。

また、「相談員」が、相談者の希望により宅地建物取引業者として取引に関わる際には、公平で公正な取引を行うために信義を重んじ誠実に業務を進めることを基本原則とします。さらに、不動産業におけるコンプライアンスとして、法令遵守は当然のこととして、社会倫理、宅建業の社会的責任、消費者保護、社会貢献に取り組んでください。

(2) 個人情報の保護と守秘義務について

「相談センター」の相談業務では、空き家の所有者情報など極めて高度な個人情報を取扱うことになることから、その保護には万全の注意を払わなければなりません。

「相談センター」と「相談員」は、相談業務を通じて取得する個人に関する情報の取扱いについて、個人情報保護法、埼玉県個人情報保護条例、本会の個人情報保護基本方針ほか諸規則を遵守し、その取扱いや情報管理に十分留意の上、目的外使用や漏洩・滅失事故を起こさないよう注意する必要があります。

また、宅地建物取引業者には、宅地建物取引業法（45条、75条の2）において、業務上知り得た秘密を正当な理由がある場合を除き、他に漏らしてはならない「守秘義務」あるいは「秘密保持義務」が課されています。このため、「相談員」が相談者の希望により宅地建物取引業者として取引に関わる際には、守秘義務・秘密保持義務にも留意し業務を進めることになります。

2. 相談員の相談業務における基本姿勢

「相談センター」に訪れる相談者は、公正で的確な対応をしてくれることを期待しています。この期待に応えるため、相談対応にあたっては、以下の事項に留意して相談業務を行う必要があります。

① 中立・公正な立場で臨む。

相談員は、空き家等所有者である相談者の空き家等に関する様々な相談に対応することで、その利活用を促進し空き家問題の解消に貢献するなど、地域の発展に大きな役割を担っています。このため相談対応に当たる相談員は、相談者のニーズを的確に把握し、公正・中立な立場を基本として、社会に貢献する誇りと責任を持ち、相談業務に臨むことを常に心掛けて下さい。

② 相談者の意に沿って適切なアドバイスを行う。

相談員は、相談者にとって最適な空き家の利活用の方法を一緒に検討します。利活用の具

体的な手法や経済的な試算等を含めた様々な情報を提供し、相談者の立場に寄り添ったアドバイスをを行うなど、相談者が必要としている情報が得られるよう支援することが必要です。

専門的な相談内容については、専門家等と連携し対応をしてください。

相談者の意に沿わない方法を無理に薦めることをしてはいけません。

特に、空き家利活用等ワンストップ相談事業は不動産事業者である相談員が中心になるスキームであり、空き家がどの状態であるのか（①そのまま市場に流通可能な空き家、②多少の改修等を行えば円滑な流通・活用が見込める空き家、③管理が十分でなく周囲に迷惑を及ぼす可能性のある空き家、④特定空家等のように除却すべき空家）を、聞き取りと現地調査から得た情報で慎重に判断し、相談者や所有者のニーズに沿った対応をします。相談者の意に沿わない強引な宅地建物取引を行ってはいけません。

③ 的確な対応と事実関係の確認を徹底し、正確な記録を残す。

相談業務の基本は、消費者からの相談内容を正確に把握することと言えます。相談員は相談対応にあたって、話を良く聞き、全体像を把握し、その内容を整理し、的確な対応を取ることが必要です。

また、相談者が所有者の親族である場合のように、必ずしも空き家等の真の所有者でないことがあります。あるいは共有の場合などもあります。提出された関係書類やヒアリング内容を基に事実関係を客観的に確認して下さい。

また、相談記録票（相談記録票様式 2・3・4 参照）に、相談内容に関して正確な記録を残します。この相談記録は、対応のフォローアップや専門家等との連携、今後の相談対応の参考事例として有効に活用することができます。

相談センターは、「空き家の所有者、または、相続予定者の市（町・村）民、または、空き家の所在地が市（町・村）内にある方」の相談を対象としているため、相談対象外である近隣住民からの空き家等の関する相談・苦情などは、市（町・村）の空き家等相談窓口で相談するように案内して下さい。

④ 迅速・的確な処理を行う。

消費者にとって不動産取引は高額な取引であり、一生の内に何度も経験するものではありません。従って、不安を抱きながら相談に来る場合があります。

相談員は、消費者の意向をくみとり、迅速・的確な対応により空き家の問題解決に努力し、すこしでも早く相談者の空き家に関する不安を取り除けるよう心掛けて下さい。

⑤ 知識・技能の研鑽に取り組む。

相談員には、空き家等に関する相談に総合的に対応するための資質・専門性・知識・技能が求められます。また、各分野の専門家・協力事業者等（建築士・弁護士・税理士・土地家屋調査士・行政書士ほか）との連携も必要です。

下記のとおり多岐にわたる相談に適切に対応するため、自己研鑽に取り組むよう心がけてください。

相談項目	相談内容
相続	権利の整理、共有関係、相続放棄、その他相続に関する相談（弁護士等との連携）
売却	売却方法、売却に関わるリフォーム、売却に関わる費用等
賃貸	賃貸方法、賃貸に関わるリフォーム、有効活用・土地活用、関連費用等
管理	適正管理方法、管理委託内容、管理費用、その他管理に関する相談
利活用	リフォームやリノベーションの方法・内容・費用（建築士・リフォーム業者等との連携） 空き家の利活用に関する収支・試算について ・相続税・不動産取得税、固定資産税、維持費 ・売却価格査定、仲介手数料等諸経費、工事費 ・賃貸収入、維持管理費、仲介手数料等諸経費、工事費 ・管理するための費用
解体	解体費用等

⑥ 個人情報の取り扱いと情報漏洩防止を徹底する。

「相談センター」の相談業務では、空き家所有者情報など極めて高度な個人情報を取扱うことになることから、その保護には万全の注意を図ってください。

相談業務を通じて取得する個人に関する情報の取り扱いについて、個人情報保護法、埼玉県個人情報保護条例、本会個人情報保護基本方針ほか諸規則を遵守し、その取り扱いや情報管理に十分留意の上、目的外使用や漏洩・滅失事故を起こさないよう、心がけてください。

また、プライバシーは遵守し、相談者から必要以上に個人情報は聞き出さず、必要な情報の把握のみに留めましょう。

⑦ 専門家・協力業者に対する個人情報の保護を徹底する。

空き家等の相談業務を遂行する上で、相談内容によって、専門家・協力業者に個人情報を提供する必要があります。この場合、相談者に情報提供の同意を得て専門家・協力事業者に対し個人情報の提供を行ってください。また、専門家・協力事業者との間での個人情報の適切な管理の徹底を図ってください。

【専門家・協力事業者に対する個人情報の提供の方法と管理の方法について】

(ア) 【様式2】相談票（相談者・空き家・空き地の基本情報）の「個人情報の取り扱いについて」により相談者に取扱について説明する。

個人情報の取り扱いについて

「空き家・空き地相談センター」では、相談申込みの際に、個人情報の提供をお願いしております。ご提供いただいた個人情報に関しては、取り扱いに細心の注意を払っております。
 相談に関して取得した貴殿の個人情報については、当センターの相談業務を遂行する上で必要な範囲で利用いたします。また、専門家、協力業者と協力して相談事業を実施する場合には、貴殿の同意を得て当該専門家、協力業者に個人情報を提供するものとし、この場合、専門家、協力業者に対し、適切な個人情報管理を求めてまいります。

- (イ) 【様式2】相談票（相談者・空き家・空き地の基本情報）の同意欄
相談者に情報提供の同意を得た場合は、【様式2】相談票（相談者・空き家・空き地の基本情報）の同意欄に、相談者より署名を得る。

個人情報の専門家等に対する提供の同意 私は、相談の内容を専門家・協力業者へ情報提供することについて同意します。
住所
氏名

- (ウ) 相談員は、【様式2】相談票（相談者・空き家・空き地の基本情報）写しを専門家等に交付する。
(エ) 相談終了後に専門家等より写しを回収する。
(オ) 相談票2・3・4・5の原本及び写しは相談が完了するまで相談員が責任を持って管理し、完了後に相談センターに提出する。

3. 当事者に関する確認の留意事項

- ① 空き家の相談は、所有者だけが相談者とは限りません。相談者は相続などにより、共有者の一人であることも多い傾向があります。相談者が、空き家等に対してどのような立場であるのか、相談者と空き家・空き地の登記記録上の所有名義人との関係を、慎重に聞き取り把握することが大切です。所有者でも、判断能力がある人、判断能力がない人がいます。判断能力のある人なら、その権限を見極めます。判断能力のない人なら、成年後見人などの法定後見人による正式な手続きが必要になります。
- ② 遠方に居住する親の空き家等に関する相談も多く、それを売りたい方からの相談が多い傾向があります。この場合も①同様に、相談者が空き家等に対してどのような立場にあるか注意する必要があります。
- ③ 空き家等の所有者が認知症などの場合もありますので、相談者の話をしっかり聞くことが大切です。高齢者などの場合は、判断能力の有無を確認するのが困難なときがあります。司法書士に当人と面談し、判断能力の有無の確認のサポートが必要です。それでも微妙な場合は医師の診断書が必要と考えましょう。また、手続きを進める際には、できるだけ親族の同意を得るようにしましょう。

<参考>相談員が相談を受ける際の確認項目・チェックシート

◆ 相談員用：空き家・空き地活用判断チェックシート<相談者属性>

項 目	調 査 内 容
相談者について	☐ 土地及び建物の所有者本人 ☐ 建物の所有者本人 ☐ 土地の所有者本人 ☐ 家族（本人との関係） ☐ 親族（本人との関係） ☐ 相続人 ☐ 代理人 法定代理人等（親権者・成年後見人・保佐人・補助人） →後見登記事項証明書などの有・無 任意代理人→委任状（印鑑証明付）の有・無 ☐ その他（ ）
相談者と登記名義人の関係	☐ 相談者と同じ ☐ 相談者と違う → 相続人→ 遺産分割協議書の有・無 → 借地人である → その他（ ）
共有の有無	☐ 無・有（共有者）

◆ 相談員用：空き家・空き地活用判断チェックシート<提出書類と確認内容>

（相談内容に応じて必要な書類の提出を相談者に依頼する。）

項 目	調 査 ・ 確 認 内 容	
公 図 等	公図（地図）、法第 14 条地図、地積測量図、確定測量図、現況測量図、建物図面 ※土地の形状や周囲の土地、道路との位置関係の確認を行う。	
土 地 登 記 記 録	対象の土地登記事項証明書（認証文・枚数確認）、対象物件の筆数確認	
	<table border="1"> <tr> <td>表 題 部</td><td>不動産番号・所在・地番・地目・地積・原因及び登記の日付</td></tr> </table>	表 題 部
表 題 部	不動産番号・所在・地番・地目・地積・原因及び登記の日付	
<table border="1"> <tr> <td>権 利 部 (甲 区)</td><td> 所有権登記名義人（売主と同じ・違う） 共有者の有・無 所有権登記名義人の住所の相違の有・無 所有権にかかる権利に関する事項の有・無 （有る場合の内容： ） </td></tr> </table>	権 利 部 (甲 区)	所有権登記名義人（売主と同じ・違う） 共有者の有・無 所有権登記名義人の住所の相違の有・無 所有権にかかる権利に関する事項の有・無 （有る場合の内容： ）
権 利 部 (甲 区)	所有権登記名義人（売主と同じ・違う） 共有者の有・無 所有権登記名義人の住所の相違の有・無 所有権にかかる権利に関する事項の有・無 （有る場合の内容： ）	
<table border="1"> <tr> <td>権 利 部 (乙 区)</td><td>担保権・用益権の登記の無・有（内容： ）</td></tr> </table>	権 利 部 (乙 区)	担保権・用益権の登記の無・有（内容： ）
権 利 部 (乙 区)	担保権・用益権の登記の無・有（内容： ）	
<table border="1"> <tr> <td>共同担保目録</td><td>無・有（内容： ）</td></tr> </table>	共同担保目録	無・有（内容： ）
共同担保目録	無・有（内容： ）	

建物登記記録	対象の建物登記事項証明書（認証文・枚数確認） 登記（表示・保存） 未済（固定資産課税台帳（補充台帳）を閲覧）	
	表 題 部	不動産番号・所在・家屋番号、種類・構造・床面積・原因及び登記の日付
	権 利 部 （ 甲 区 ）	所有権登記名義人（売主と同じ・違う） 共有者の無・有 所有権登記名義人の住所の相違 ☐ 無 ☐ 有 所有権にかかる権利に関する事項の無・有（内容： ）
	権 利 部 （ 乙 区 ）	担保権・用益権の登記の無・有（内容： ）
	共同担保目録	無・有（内容： ）
	底 地 の 売買の場合	借地人の建物登記の有・無 登記名義人は借地人名義と同じ・違う 相続（相続・その他）
固定資産税評価証明書（固定資産課税台帳登録証明書）	所有者確認、空き家等の概要確認（地目・地積・課税標準額）	
住 民 票 戸 籍 謄 本 等	当事者の確認	
商 業 ・ 法 人 登 記 記 録	当事者の確認（売主が法人の場合）	

◆ 相談員用：空き家・空き地活用判断チェックシート＜土地編＞

所在・地番		地目（現況）	地 積	
		宅地・田・畑・山林・原野・ 雑種地・不明・その他	☐ 実測 （内私道面積 ☐ 不明	m ² m ²
土地の利用形態等	建物等	建物 ☐ 無 →旧建物の滅失登記 → ☐ 済 ☐ 有 ☐ 未済（売主による滅失登記） ↓ ☐ 土地所有者の建物（建付地売買） ☐ 借地権者の建物 ☐ 土地使用貸借による建物 附属建物・工作物 ☐ 有 ☐ 無 （有る場合内容：		
	権利の種類	土地所有者の氏名、住所確認 ☐ 所有権 ☐ 借地権 → 種類 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 → 譲渡の承諾〔無・有〕 ☐ 転貸借 → 借地権の登記 ☐ 有 ☐ 無 → 地権者の承諾の有無、地代および名義書換料等の条件 ☐ 旧借地法による借地権 ☐ 新借地借家法による借地権 → ☐ 普通借地権 ☐ 定期借地権（書面化済）		

敷地の状況	境界等隣地関係	隣地境界は明確であるか？ 境界不調の有無		
		越境の状態等		
	地 勢	☐ 平地 ☐ 低地 ☐ 高台 ☐ ひな段 ☐ 傾斜地 → 傾斜方位（ ）		
	地 盤	☐ 普通 ☐ 軟弱 ☐ 不明		
	路 地 状 部 分	☐ 無 ☐ 有（間口_____m、奥行_____m）		

敷地と道路等の関係	前面道路	
	接道方向 幅員 セットバック 接面の長さ（間口） 公道・私道の別	敷地の_____側 現況_____m ☐ 無 ☐ 有（_____m） _____m（※敷地が道路に2m以上接しているか） ☐ 公道 ☐ 私道 ☐ 不明
	路地状敷地	路地状部分 ☐ 無 ☐ 有（間口_____m×奥行_____m）
	私道の場合 の所有形態	☐ 全部を売主が所有 ☐ 区分（分筆）して私道の一部を売主が所有 ☐ 共有 ☐ 全部他人所有 負担金（使用料・管理費等の負担） ☐ 無 ☐ 有（_____円／年）
	水道	水道の種類 ☐ 公営 ☐ 私営 ☐ 井戸（ ☐ 専用・ ☐ 共用）
生活関連施設	排水	汚水の処理 ☐ 本下水 ☐ 浄化槽（ ☐ 個別・ ☐ 集中） ☐ 汲取式 雑排水の処理 ☐ 本下水 ☐ L字溝 ☐ U字溝 ☐ 浄化槽（ ☐ 個別・ ☐ 集中） ☐ 浸透式 雨水の処理 ☐ 本下水 ☐ L字溝 ☐ U字溝 ☐ 浸透式
	ガス	☐ 都市ガス ☐ プロパンガス（ ☐ 集中・ ☐ 個別）
	電気	電圧（_____）、敷地内の電柱の無・有

◆ 相談員用：空き家・空き地活用判断チェックシート＜建物編＞

項 目		調 査 内 容		
	建築確認通知書 または 確認済証の有無	☐ 無 ☐ 有 ☐ 不明 (交付日 年 月 日)	検査済証の有無	☐ 無 ☐ 有 ☐ 不明
建 物 の 所 在 等	所 在			家屋番号
	住居表示			
	種 類	☐ 居宅 ☐ 共同住宅 ☐ 店舗付住宅 ☐ 店舗 ☐ 事務所 ☐ その他		
	構造	☐ 木造 ☐ 軽量鉄骨造 ☐ 鉄骨造 ☐ 鉄筋コンクリート造 ☐ 他()		
	屋根	☐ 瓦葺 ☐ スレート葺 ☐ 亜鉛メッキ銅板葺 ☐ 陸屋根 ☐ 他()		
	床面積	1階____㎡ 2階____㎡ 3階____㎡ 地階____㎡ 合計____㎡ (※建ぺい率、容積率の基準を満たしているか確認。)		
	建築時期	年 月	増改築等の有無	☐ 無 ☐ 有 (年 月)
	間取図	☐ 無 ☐ 有 → 現状と ☐ 一致 ☐ 相違		
耐 震 性	耐震性（昭和56年6月以降に建築された建物であるか？）	☐ 昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた建物である ☐ 昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた建物である ↓ この場合建物の耐震診断が必要 →診断結果に応じて、耐震改修工事を実施 ※確認済証交付年月日の日付をもとに判断 ※確認済証交付年月日が不明な場合は、表題登記または家屋課税（補充）台帳の新築年月日で判断 この場合、居住の用に供する建物（区分所有建物を除く）は昭和56年12月31日以前の建物が、事業の用に供する建物および区分所有建物は昭和58年5月31日以前の建物が対象になる。 ☐ 耐震診断書類の有無 ☐ 無 ☐ 有		
建 物 の 利 用 状 況	☐ 空き家 ☐ 売主使用中 ☐ 第三者使用中（占有中） 第三者の氏名_____ 第三者が使用する権利 ☐ 借家権 → ☐ 旧借地法による借家権（新法施行日（H4.8.1）前の契約） ☐ 新借地借家法による借家権 → ☐ 普通借家契約 ☐ 定期借家契約 ☐ 現契約引継ぎ ☐ 解約・明渡承諾済（期限付き承諾書）			

建 物 の 現 況	屋 根	屋根材の異常の有 無（ずれ・割れ・剥がれ）		
	軒 裏	軒天材の異常（しみ・剥がれ・浮き）		
	雨 樋	水漏れ・ハズレ・割れ		
	窓・ドア	ガラスの割れ・ヒビ・開閉の不具合		
	外 壁	外壁材の異常（穴・浮き・剥がれ・ヒビ）		
	基 礎	ヒビ・割れ		
	ベランダ	床材・手すりの異常（腐朽・たわみ・錆び・ぐらつき）		
	家の周り	塀の異常（傾き・老朽・割れ・ヒビ） ゴミ、不法投棄 雑草、樹木の繁茂		
	その他	雨漏り、傾斜（たわみ）、白蟻被害、水漏れ、カビ		
建物と土地の関係（建物所有者が敷地に対して有する権利）		☐ 所有権 ☐ 借地権 ☐ その他（ ）		
増 改 築	増改築の有 無 ↓ 増・改築の部分 _____ 階 面積 _____ m ² ※建ぺい率・容積率の基準を満たしているか確認 階数増 ☐ 無 ☐ 有 → _____ 階から _____ 階 → 間取図に図示			
	建築確認の有無	☐ 無 ☐ 有 ☐ 不明	検査済証の有無	☐ 無 ☐ 有 ☐ 不明
	増・改築の時期	_____ 年 _____ 月	登 記 の 有 無	☐ 無 ☐ 有 ☐ 不明

◆ 相談員用：空き家・空き地活用判断チェックシート＜物件状況確認事項編＞

告知事項の例示	物件に関する事項	① 雨漏り ② 白蟻被害 ③ 建物の瑕疵（傾き・腐食・不具合等） ④ 石綿使用調査結果（アスベストの使用） ⑤ 土壌汚染等の可能性 ⑥ 地盤の沈下、軟弱地盤 ⑦ 地中埋蔵物の存在…建築物の構造等の制限・不測の撤去費用 等 （例）地下構造物（地下室・杭）・廃棄物、廃棄物処分場跡地 等 ⑧ 地役権・地上権・賃借権等の設定…建築制限・利用制限 等 （例）高圧線・鉄道（地下鉄）・第三者の給排水管・第三者の通行 等 ⑨ 県市町村の条例・開発指導要綱…建築制限・開発負担金・公共用地提供 等 ⑩ 法地・擁壁の存在…建築物の構造制限・建築制限・利用制限 等 ⑪ 越境物がある場合…建築制限・利用制限 ⑫ 再建築不可物件 ⑬ 同規模の建築ができない物件（例）違法建築物・既存不適格建築物
	周辺環境に関する事項	① 周辺環境に影響を及ぼすおそれのある施設…騒音・振動・異臭・心理的影響 等 （例）道路・電車・飛行場・主要道路・工場・飲食店 等 ② 隣地建築計画…日照・通風・眺望 等 （例）隣地が空地・駐車場・建築計画のお知らせ看板 等 ③ 電波障害 ④ 浸水地域・浸水被害…建築物の構造制限・建築物への影響 ⑤ 地盤沈下地域…建築物の構造制限・建築物への影響
	心理的事項	事件・事故・火災の有無 （物件やその近隣での自殺、殺傷事件等の心理的影響があると思われる事実）

➤ 当事者に関する確認資料と留意点

確認資料および確認方法				
当事者		確認書類	知らずに契約すると	有効に契約するには
個人	①未成年者の場合	①戸籍謄本 ②親権者の印鑑証明書	取り消されるおそれあり。	親権者もしくは複数の者・法人を法定代理人とする。(注1)
	②成年被後見人の場合	①後見登記等ファイルの登記事項証明書 ②成年被後見人の印鑑証明書	取り消されるおそれあり。	成年被後見人を代理人とする。(注2)
	③被保佐人の場合	①後見登記等ファイルの登記事項証明書 ②本人・保佐人の印鑑証明書	取り消されるおそれあり。	保佐人の同意または裁判所の許可を得る(保佐人に代理権が付与されるときもある。)(注2)
	④被補助人の場合	①後見登記等ファイルの登記事項証明書 ②本人・補助人の印鑑証明書	取り消されるおそれあり。	補助人の同意または裁判所の許可を得る(補助人に代理権が付与されるときもある。)(注2)
	⑤代理人の場合	①委任状(本人の実印) ②本人の印鑑証明書	代理権がないと、本人に効力が及ばない。	権限をはっきり表示した委任状を確認して、その範囲の契約を結ぶ。
	⑥相続人相続による移転登記前の場合	①戸籍謄本、除籍謄本、改製原戸籍謄本等、全相続人が確定できる書類 ②遺産分割協議書もしくは遺言書	1人だけと契約してもその人の相続分以外は、効力を生じないおそれがある。	①相続人の全員と契約を結ぶ。 ②相続による移転登記の完了をもって不動産を取得した者と契約を結ぶ。
	⑦破産管財人の場合	①個人の破産者に関する破産手続開始の登記 ②破産手続開始通知書 ③破産管財人資格証明書	破産手続開始決定がなされ、破産管財人が選任されれば、破産者には権利はない。破産者から購入しても、無権利者からの購入になってしまう。(注3)	裁判所の発行する破産管財人選任及び印鑑証明書によって、不動産登記申請を行うことができる。(注4)

- (注1) ア 原則として父母が共同して親権を行使する。一方が親権を行使できないときは他方のみでよい。また、両方とも親権を行使できないときは、裁判所に法定代理人(未成年被後見人)を選任してもらう必要がある。
 イ 親権者と未成年者の利益が相反するようであれば、裁判所に特別代理人を選任してもらう必要がある。
 ウ 平成24年4月1日の民法改正により、複数の者や法人を未成年被後見人として選任できることとなった。
- (注2) 成年被後見人、保佐人、補助人が制限行為能力者に代わってその居住用建物またはその敷地について売却、賃貸、賃貸借の解除または抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得る必要がある。
- (注3) 破産手続開始決定がなされ、破産管財人が選任された場合には、破産財団に属する財産の管理・処分権は破産管財人に専属する。(破産法78条1項)。
- (注4) 法律上は個人の破産者の破産財団に属する権利で登記されたもの(不動産登記)については破産手続開始の登記がなされることになってはいるが、裁判所の実務上はこの破産手続開始の登記(不動産登記)は留保され、ほとんどなされることはない。

確認資料および確認方法				
当事者		確認書類	知らずに契約すると	有効に契約するには
個人	①株式会社の場合(注5)	①登記事項証明書等※ ②定款 ③代表取締役の印鑑証明書 ④取締役会議事録	代表取締役以外の者と契約すると、会社に効力が及ばない場合がある。	会社の代表取締役と契約を結ぶ。

法人	②その他の会社の場合（合名会社・合資会社・合同会社）	①登記事項証明書等※ ②定款 ③代表者の印鑑証明書 ④社員の議事録	権限なき者と契約すると、会社に効力が及ばない場合がある。	権限ある者（代表社員等）と契約する。
	③公益法人等の場合（社団法人・財団法人・学校法人等）	①登記事項証明書等※ ②定款・寄附行為・組合格約等 ③代表者の印鑑証明書 ④議事録	権限なき者と契約すると、法人に効力が及ばない場合がある。	権限ある者（理事、理事長、代表社員、代表役員、会長、組合長等）と契約する。
	④特定非営利法人（NPO）の場合	①登記事項証明書等※ ②定款 ③代表者の印鑑証明書 ④社員総会、理事会の議事録	権限なき者と契約すると、法人に効力が及ばない場合がある。	権限ある者（理事、理事長）と契約する。
	⑤破産管財人の場合	①法人の破産者に関する破産手続開始の登記 ②破産手続開始通知書 ③破産管財人資格証明書	破産手続開始決定がなされ、破産管財人が選任されれば、破産者には権利はない。破産者から購入しても、無権理者からの購入になってしまう。（注6）	裁判所の発行する破産管財人選任及び印鑑証明書によって、不動産登記申請を行うことができる。
その他	①共有者の場合	登記事項証明書	全体を取得しようとする場合、共有者の1人とだけ契約しても他の共有者の持分は取得できない。	共有持分の譲渡は単独、全体の譲渡は全員と契約を結ぶ。
	②権利能力なき社団の場合	①多数決原則、代表の方法、総会の運営、財産管理等、組織の永続性が確認できる基本書類（定款・規約等）の確認 ②代表権者の確認書類 ③議事録 ④代表者の印鑑証明書	①権利能力なき社団は、不動産登記の主体足り得ないので、登記は常に代表者個人もしくは構成員の共有登記の形式をとらざるを得ない。 ②代表権が存しないものと契約しても、効果は団体に及ばない。	権限のある者と契約する。
	③外国人の場合	①住民票（注7） ②印鑑証明書またはサイン証明書（領事館発行）	（注8）	本人を確認できる書類が揃った後で契約する。
	④外国法人の場合	①登記事項証明書等（注9） ②定款 ③代表者の印鑑証明書またはサイン証明書（領事館発行）	権限なき者と契約すると、法人に効力が及ばない場合がある。	日本にいて代表権を有する者と契約する。

（注5）新会社法の創設により、取締役会を設置しない会社では、1人の取締役の場合がある。この場合「代表」取締役は不要であり、また「議事録」の作成も不要となった。

（注6）破産手続開始決定がなされ、破産管財人が選任された場合には、破産財団に属する財産の管理・処分権は破産管財人に専属する（破産法78条1項）。

（注7）平成24年7月9日以降「外国人登録証明書」が廃止され、本人の切替手続きによって「特別永住者証明書」が交付されます。これにより住民基本台帳法に基づき、在住の市区町村で住民票が発行される。

（注8）現在、外国人の土地所有そのものに制限はなく、法律上の有効、無効や取消原因は日本人の場合と同一である。ただし、本人確認は日本の戸籍で行うことができないので慎重に行う必要がある。

（注9）登記事項証明書、商業登記簿謄本、法人登記簿謄本等

（出典：『平成30年版 媒介業務がよくわかる 宅地建物取引業務の知識』公益財団法人不動産流通推進センター（発行）

第2章 空き家の相談対応実務について（Q＆A）

相談員の業務の参考となることを目的に、相談者等から相談窓口寄せられるよくある質問の回答例を以下にまとめました。相談内容に応じて活用ください。

（１）相談対応に関するQ＆A

Q 1 相談者が匿名希望の場合の対応は？

A 1 相談票には、匿名希望と記入してください。この場合は、相談者の属性や連絡先が不明なことに留意した助言・回答になります。

Q 2 空き家等の近隣住民からの相談の対応は？

A 2 相談センターは、「空き家の所有者、または、相続予定者の市（町・村）民、または、空き家の所在地が市（町・村）内にある方」の相談を対象としています。近隣住民からの空き家等に関する相談・苦情などは、市（町・村）の空き家等相談窓口で相談していただくよう連絡先を案内してください。

Q 3 空き家に関するトラブルの内容に対して見解を問われた場合の対応は？

A 3 相談センターとしての見解は回答できません。市（町・村）の空き家等相談窓口で相談していただくよう連絡先を案内してください。

Q 4 空き家に関するトラブルの仲裁を依頼された場合は？

A 4 相談所は、相談の助言等を行うところですので仲裁はできません。市（町・村）の空き家等相談窓口で相談していただくよう連絡先を案内してください。または、仲裁機関の問合せ先としては、法テラス（法的トラブル解決のための総合案内所）があります。

Q 5 相談内容が複雑で対応できない場合は？

A 5 相談員は相談者を放置することなく、相談センターの運営役員である支部長等にご相談ください。相談センターで相談を引き継ぎ、複数の相談員や連携専門家・協力業者とともに相談対応を継続することになります。

（２）相談センターに関するQ＆A

Q 1 相談内容に応じて、事業者を紹介されるだけですか？

A 1 ワンストップ相談窓口は、空き家に関する相談窓口として、利活用の具体的な手法や経済的な試算等を含めた様々な情報を提供し、相談者の立場に寄り添ったアドバイスを行います。相談者は、ワンストップで空き家の利活用に関する情報提供や提案を受けることができます。

Q 2 売却ばかり薦められそうで不安です。

A 2 相談事業者は、相談者にとって、最適な空き家の利活用の方法を一緒に検討します。相談者の意に沿わない方法を無理に薦めることはありません。

Q 3 相談は無料ですか？

A 3 空き家に関する相談は原則無料です。相談者からの依頼による各種調査（耐震診断・建物状況調査）や弁護士などによる専門的な相談は有料となります。なお、相談内容によって、公図や登記事項証明書、固定資産課税台帳など物件調査などに必要な書類の提出を依頼することがあります。この場合の必要書類取得にかかる実費については相談者の負担に

なります。

Q 4 空き家を相続するかどうか、税金のことを専門家に相談したいのですが。

A 4 相談員は税務の専門家ではありませんので、相談センターが連携する税理士を紹介いたします。専門家を紹介した後のフォローアップも行いますので安心してお任せください。

(3) 空き家等に関する基礎的なQ&A

Q 1 「空き家等」とはどのような家のことですか？

A 1 空家等対策の推進に関する特別措置法第2条では、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）」と定義されています。

ここでいう「建築物」とは建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当します。

「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいいます。このような建築物等の使用実態の有無については、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することになります。

また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、概ね1年間を通して建築物等の使用実績がない状態のことを指します。「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）より」。

Q 2 空家等とは「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」とされ、概ね年間を通して使用実績がないことが1つの基準であると示されていますが、住宅以外の用途（店舗や事務所等）も対象となりますか？

A 2 店舗、事務所、倉庫、工場等、すべての建築物が空家等対策の推進に関する特別措置法の対象となります。

Q 3 空家等対策の推進に関する特別措置法では、空き家を適正に管理しないで放置すると、どのような措置がなされますか？（市町村長による助言又は指導、勧告、命令）

A 3 適切な管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命、身体、財産の保護、生活環境の保全、空き家等の活用のため対応が必要との理由から、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年（2015年）5月26日に施行されました。例えば、市町村長が現地調査をして空き家を「特定空家等」に認定すると、除却、修繕等の助言又は指導が行われます。小規模住宅用地（200㎡以下の部分）の場合、固定資産税が6倍及び都市計画税が3倍に上がります。

また、建物の除却、修繕が勧告されても対応しないと、最大 50 万円の過料に処せられる場合があります。

補足

空家対策の推進に関する特別措置法（空家等対策推進法）

市町村長は、外観目視或いは外見上危険と認められる場合には立入調査を実施します。立入調査を行おうとするときは 5 日前までに通知します。

↓

市町村長は、特定空家等（管理が不十分な空家等）に該当すると判断した場合には、その所有者等に対して除却、修繕、立木竹の伐採等の必要な助言または指導を行い、所有者等自らの意思による改善を促します。

特定空家等の判断基準

- ①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
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④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

↓

市町村長は、助言または指導をしても特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとるように勧告をします。勧告を受けた後に売買等により、所有者等が変わった場合には、新たな所有者等に、改めて勧告します。

勧告の内容

- ①対象となる特定空家等の所在地・所有者の住所及び氏名
- ②勧告に係る措置の内容（何をどのようにするのか、具体的に記載）
- ③勧告に至った理由（どのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、当該状態を具体的に記載）
- ④勧告の責任者
- ⑤措置の期限
- ⑥勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく勧告の責任者に対して報告すること
- ⑦正当な事由がなくて、勧告に係る措置をとらなかった場合、当該措置をとることを命ずることがあること
- ⑧地方税法の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税または都市計画税の、課税標準の特例の適用を受けている場合には、当該敷地について、特例の対象から除外されたこと

↓

市町村長は、正当な理由なく勧告に係る措置をとらなかった場合には、相当の猶予期限を付けて、その勧告の措置をとることを命令します。必要な金銭がないことは正当な理由にはなりません。

↓

市町村長は、命ぜられた所有者等が措置を履行しないとき、十分でないとき、期限までに完了する見込みがないときは、代執行を行うことについて文書で戒告をします。

↓

代執行。代執行に要した費用は、所有者等が負担します。

**Q 4 住む予定のない家を相続しましたが、空き家をそのまま放置するとどうなりますか。
(防災・防犯・衛生・景観の問題)**

A 4 空き家になったら早く対応することが重要です。それは、次のような問題が発生する恐れが高いからです。これらの問題から火災や事故が発生して他人に被害を与えた場合は空き家所有者の責任になります。使う予定がない場合は、管理や賃貸・売却などを検討されることをお勧めします。

①防災上の問題

建物が傷み、外壁の脱落や屋根瓦・雨どいの落下、塀の倒壊により、近隣や通行者に怪我をさせるおそれがあります。この場合、民法 717 条 1 項により、空き家の所有者（賃借人）は損害を被られた者から損害賠償を請求されます。

②防犯上の問題

不審者の侵入や、不法滞在のおそれがあります。空き家の火事で隣家に被害を与えた場合には、空き家へ侵入できたり、燃えやすい物があつたり等の重過失を根拠に、損害を被られた者から損害賠償を請求されるおそれがあります。

③衛生上の問題

ごみの不法投棄をまねき、蚊、ハエ、ねずみ、野良猫が集中し、悪臭も発生します。その結果、不動産としての有効活用機会が失われ資産の損失にもつながります。

④景観上の問題

外壁などが傷んだり汚れたり、ガラスが割れたまま放置されると、不動産としての有効活用機会が失われ資産の損失にもつながります。

補足

民法 717 条 1 項は、「土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。」と規定されています。空き家の所有者は「占有者」となりますが、空き家を貸している場合には、賃貸借契約に基づき空き家を利用する権原をもつ賃借人が占有者となります。

Q 5 空き家をそのまま放置すると、どうなりますか。

A 5 空き家の木の枝・根が隣地の敷地に越境すると、隣家より土地所有権の侵害を理由に枝・根の撤去を求められる場合があります。所有者が撤去しないと、隣家は、民法 233 条 2 項により根を撤去します。ただし枝については、民法 233 条 1 項により、隣家が枝を切ることができません。隣家は枝の切り取りを求めて裁判に訴える場合があります。空き家の屋根・外壁の一部が隣家・道路に落下した場合には、所有者は、民法 717 条 1 項により、損

害を被られた者から損害賠償を請求される場合があります。空き家の火事で隣家に被害を与えた場合には、空き家へ自由に入れたり、引火しやすい物があつたり等、保存に重過失があつた理由により、損害を被られた者から損害賠償を請求される場合があります。不動産としての有効活用の機会が低下します。空き家の管理水準が低いと、防犯性が低下して犯罪が誘発されます。ごみの不法投棄をまねき、蚊、ハエ、ねずみ、野良猫が集中し、衛生が悪化し悪臭も発生します。その結果、不動産としての有効活用の機会が失われ、資産としての損失にもつながる懸念があります。

補足民法 233 条、民法 717 条

（竹木の枝の切除及び根の切取り）

第 233 条 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

第 717 条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者がいるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

Q 6 空き家はどのようにしたら良いでしょうか？

A 6 空き家・空き地の解決策は、管理・売却・賃貸・利活用・解体などいろいろな方法があります。

管理・「建物の今後についてまだ決めていない。」「すぐに使う予定はない。」「もう少し考えてい。」などの場合は、まずは管理をお勧めします。空き家は財産でもあります。空き家を定期的に管理することで、建物の価値を維持し、劣化を防ぎ、あるいは価値の低下のスピードを緩和することができます。周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことも少なくなります。適正な管理をすることで、将来、建物の売却や賃貸がしやすくなります。適正な管理を行うことは、所有者にとっても、近隣住民にとってもメリットがあるのです。管理の方法としては、自主管理、業者に依頼して管理する方法があります。

売却・空き家を手放したい場合。建物を壊さずそのまま中古物件として売却できます。建物の維持・管理が不要になります。現金化することで、相続人で分割しやすくなります。費用負担はありますが、リノベーション後にリノベーション物件として売却する方法もあります。

賃貸・空き家を所有したい場合には、建物を自己所有しながら、賃貸して有効に活用することが出来ます。建物が比較的新しい場合には、そのまま賃貸することもでき、家賃収入を得る事が可能です。費用の負担がありますがリノベーションしてから賃貸する方法もあります。住宅を店舗や事務所として貸すなど、他の用途へ転用して賃貸することが出来る場合もあります（建築基準法の規定に適合させる必要が有ります）。

解体・建物が老朽化している場合など、リフォームしても利活用は難しいことがあります。この場合、更地にし、立地に応じて、駐車場、コインパーキング、貸し農園・家庭菜園、地域

のコミュニケーション広場、隣地の駐車場などで土地を有効活用できます。隣地の方の買い増しなどで土地を売却するケースもあります。

(4) 空き家・空き地の相続等権利関係に関するQ&A

Q 1 空き家の共有者は、共有物件に変更を加えることができますか？

A 1 民法 251 条(共有物の変更)により、他の共有者の同意を得なければ、変更はできません。変更とは、物理的に壊したりすること、賃貸すること、誰が利用するかなども含みます。(法的・専有・利用の変更などを指します。)

Q 2 共有物件を賃貸に出していて、運営上、管理が必要な場合はどうしたらよいですか？

A 2 民法 252 条(共有物の管理)により、共有物の管理に関する事項は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決することになります。ただし、保存行為は、各共有者がすることができます。

空き家等に対する行為		必要な同意	民法根拠
変更	空き家等を売却・解体・増築する。 空き家等を他人に賃貸するなど。	共有者「全員」の同意が必要	民法 251 条(共有物の変更)
管理	空き家等の賃貸借契約を解除するなど。	各共有者の持分の価格に応じた「過半数」の同意	民法 252 条(共有物の管理)
保存	空き家等の修繕や補修など。	各共有者ができる	民法 252 条(共有物の管理) ただし書き

※上記には共有物の変更・管理・保存行為の基本的な内容について記載している。実際には、具体的・個別的な事情によって違う分類となることもある。

※「共有物を賃貸する行為は「管理行為」であるから、賃貸借契約を締結するには、その共有者の共有持分の過半数の同意があれば適法に行うことができる(民法第 252 条)(特に、駐車場契約など借地借家法上の適用を受けない場合など)」という見解もあるが、その見解はまだ確立されたものになっているとはいえない。(共有物の変更)

第 251 条 各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。

(共有物の管理)

第 252 条 共有物の管理に関する事項は、前条の場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

Q 3 登記名義人が既に死亡している場合はどうしたらよいですか？

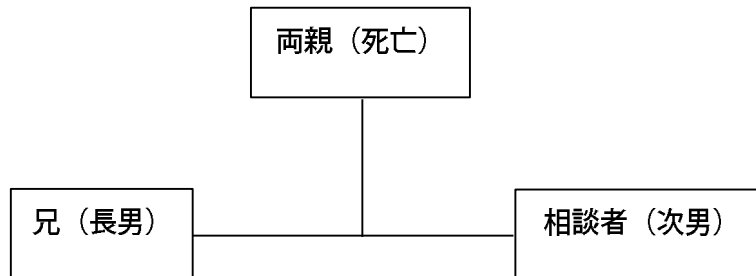
A 3 相談者が登記名義人であるとは限りません。登記制度、登記記録(登記簿)上の名義人が誰であるか知らない方も多いため、現状どのような登記名義になっているのか、登記記録(登記簿)を確認する方法をアドバイスすることがスタートになります。

Q 4 相談者以外の共有者が死亡している場合はどうしたらよいですか？

- A 4 亡くなった方の共有持分の相続手続きが未了であるとも考えられます。物件を相続することにより、責任が生じることを心配して、放置している方もいるそうです。法務局でも相続登記を推進していますので、その手順をアドバイスすることになります。

【事例検討】両親が死亡した後、相談者と相談者の兄が持分2分の1ずつ土地・建物を共有しているが、これまで兄が居住してきている。相談者には共有持分のない弟がいる。

(関係図1)



Q 5 相談者の共有持分を譲渡できますか？

A 5 この場合、民法 251 条（共有物の変更）は適用除外となります。価格は低くなるかもしれませんが、譲渡は可能となります。

Q 6 相談者の兄に出て行ってもらい、相談者が居住することができますか？

A 6 このように共有物件に経済価値を求めている相談者もいます。民法 252 条（共有物の管理）により過半数の同意が必要となり、2人共有で1対1となった場合、兄が反対すると過半数とはならないため、兄に出て行ってもらうことはできません。

Q 7 相談者の兄から家賃・地代をもらうことはできますか？

A 7 もともと賃貸借関係にないため、請求はできません。合意ができれば別です。

Q 8 相談者は共有持分を放棄することはできますか？

A 8 民法 255 条（持分の放棄及び共有者の死亡）により、共有持分を放棄することはできます。この場合、相談者は相手に内容証明などで意思を伝えることが必要です。

（持分の放棄及び共有者の死亡）

第 255 条 共有者の一人が、その持分を放棄したとき、又は死亡して相続人がないときは、その持分は、他の共有者に帰属する。

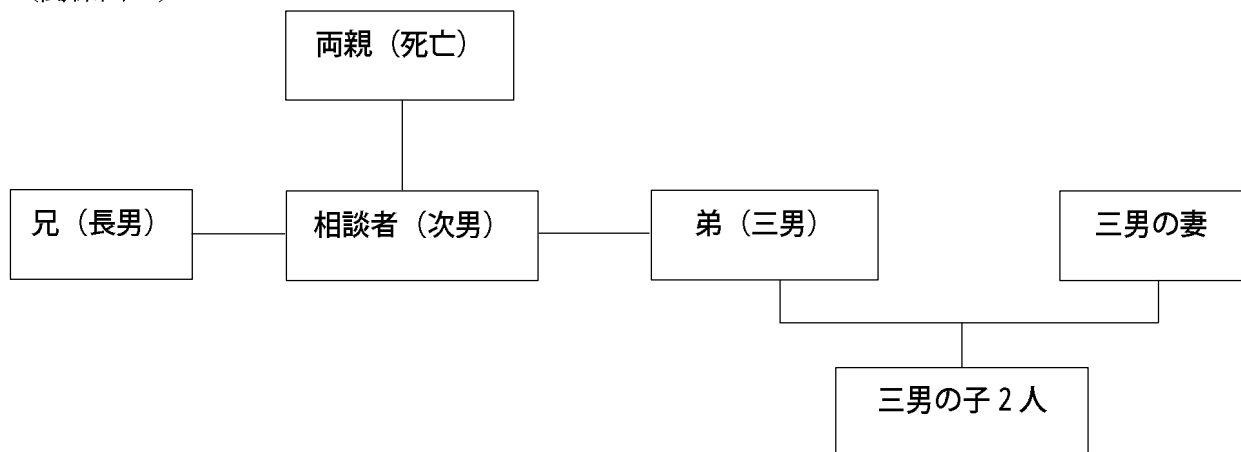
Q 9 【事例検討】のような共有関係で兄が死亡した。兄には妻子はなく、兄弟は相談者と弟（三男）がいるが、弟は既に死亡しており、妻と子2人がある。この場合、兄の共有持分の相続人は誰になりますか？（※関係図2 次ページ参照）

A 9 相談者、三男の子2人になります。

Q 10 兄が死亡した後に続けて三男が死亡した場合、兄の共有持分は誰が相続するのですか？

A 10 相談者、三男の妻、三男の子2人になります。

(関係図 2)



Q 1 1 【事例検討】と同様な共有関係で兄が死亡し、兄には妻と子がひとりいる。兄の妻と子が遺産分割協議により、兄の妻が兄の共有持分を相続することとなった。その後兄の妻も死亡したが、兄夫婦の子は相続放棄し、兄の妻には兄弟がない。この場合、兄の妻の共有持分は、どうなるのですか？（※関係図 3 次ページ参照）

A 1 1 相談者は兄の妻の共有持分が欲しく、共有持分移転を主張する相手がいない場合となります。この場合、相談者は家庭裁判所に相続財産管理人の選任を申し立て、相続財産管理人に共有持分移転を請求することになります。しかし、相続財産管理人が応じなく、裁判となった場合、判例によると民法 957 条（相続債権者及び受遺者に対する弁済）及び民法 958 条の 3（特別縁故者への相続財産の分与）が優先的になされ、その上で共有持分が残れば、民法 255 条（持分の放棄及び共有者の死亡）が適用されることとなります。（相続債権者及び受遺者に対する弁済）

第 957 条 第 952 条第 2 項の公告があった後 2 箇月以内に相続人のあることが明らかにならなかったときは、相続財産の管理人は、遅滞なく、すべての相続債権者及び受遺者に対し、一定の期間内にその請求の申出をすべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は、2 箇月を下ることができない。

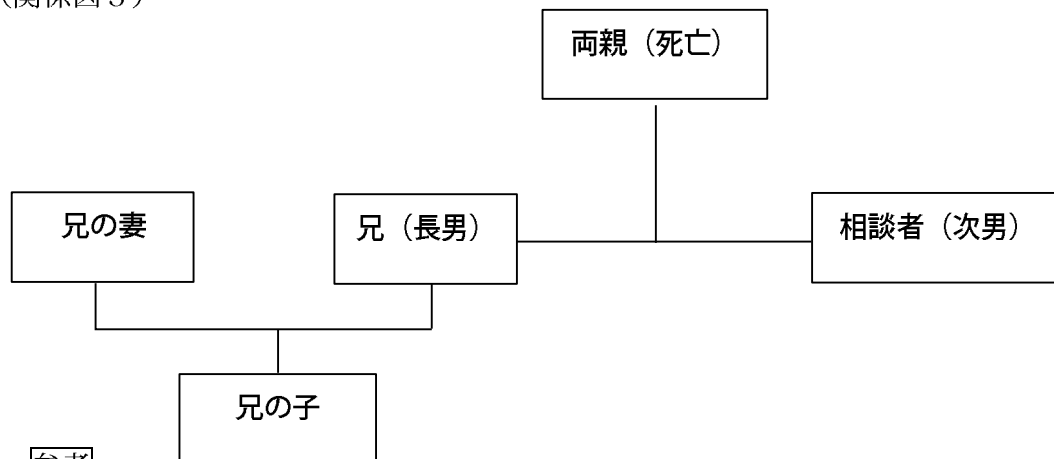
2 第 927 条第 2 項から第 4 項まで及び第 928 条から第 935 条まで（第 932 条ただし書を除く。）の規定は、前項の場合について準用する。

（特別縁故者に対する相続財産の分与）

第 958 条の 3 前条の場合において、相当と認めるときは、家庭裁判所は、被相続人と生計を同じくしていた者、被相続人の療養看護に努めた者その他被相続人と特別の縁故があった者の請求によって、これらの者に、清算後残存すべき相続財産の全部又は一部を与えることができる。

2 前項の請求は、第 958 条の期間の満了後 3 箇月以内にしなければならない。

(関係図 3)



参考

相続人の範囲と法定相続分について（平成 29 年 4 月 1 日現在法令等）

相続人の範囲、法定相続分は、民法で次のとおり定められています。

◆ **相続人の範囲**

A) 配偶者 死亡した人の配偶者は常に相続人となります。

配偶者以外の人、下記の順序で配偶者と一緒に相続人になります。

B) 第 1 順位 死亡した人の子供

※その子供が既に死亡しているときは、その子供の直系卑属(子供や孫など)が相続人となります。子供も孫もいるときは、死亡した人により近い世代である子供の方を優先します。

C) 第 2 順位 死亡した人の直系尊属(父母や祖父母など)

※第 2 順位の人、第 1 順位の人がいなくとも相続人になります。父母も祖父母もいるときは、死亡した人により近い世代である父母の方を優先します。

D) 第 3 順位 死亡した人の兄弟姉妹

※第 3 順位の人、第 1 順位の人、第 2 順位の人、いなくとも相続人になります。その兄弟姉妹が既に死亡しているときは、その人の子供が相続人となります。

なお、相続を放棄した人は初めから相続人でなかったものとされます。また、内縁関係の人は、相続人に含まれません。

◆ **法定相続分**

E) 配偶者と子供が相続人である場合

配偶者 $1/2$ 子供(2人以上のときは全員で) $1/2$

F) 配偶者と直系尊属が相続人である場合

配偶者 $2/3$ 直系尊属(2人以上のときは全員で) $1/3$

G) 配偶者と兄弟姉妹が相続人である場合

配偶者 $3/4$ 兄弟姉妹(2人以上のときは全員で) $1/4$

※なお、子供、直系尊属、兄弟姉妹がそれぞれ 2 人以上いるときは、原則として均等に分けます。また、民法に定める法定相続分は、相続人の間で遺産分割の合意

ができなかったときの遺産の取り分であり、必ずこの相続分で遺産の分割をしなければならないわけではありません。

(民法)

(子及びその代襲者等の相続権)

第 887 条 被相続人の子は、相続人となる。

2 被相続人の子が、相続の開始以前に死亡したとき、又は第 891 条の規定に該当し、若しくは廃除によって、その相続権を失ったときは、その者の子がこれを代襲して相続人となる。ただし、被相続人の直系卑属でない者は、この限りでない。

3 前項の規定は、代襲者が、相続の開始以前に死亡し、又は第 891 条の規定に該当し、若しくは廃除によって、その代襲相続権を失った場合について準用する。

(直系尊属及び兄弟姉妹の相続権)

第 889 条 次に掲げる者は、第 887 条の規定により相続人となるべき者がいない場合には、次に掲げる順序の順位に従って相続人となる。

一 被相続人の直系尊属。ただし、親等の異なる者の間では、その近い者を先にする。

二 被相続人の兄弟姉妹

2 第 887 条第 2 項の規定は、前項第 2 号の場合について準用する。

(配偶者の相続権)

第 890 条 被相続人の配偶者は、常に相続人となる。この場合において、第 887 条又は前条の規定により相続人となるべき者がいるときは、その者と同順位とする。

(法定相続分)

第 900 条 同順位の相続人が数人あるときは、その相続分は、次の各号の定めるところによる。

一 子及び配偶者が相続人であるときは、子の相続分及び配偶者の相続分は、各 2 分の 1 とする。

二 配偶者及び直系尊属が相続人であるときは、配偶者の相続分は、3 分の 2 とし、直系尊属の相続分は、3 分の 1 とする。

三 配偶者及び兄弟姉妹が相続人であるときは、配偶者の相続分は、4 分の 3 とし、兄弟姉妹の相続分は、4 分の 1 とする。

四 子、直系尊属又は兄弟姉妹が数人あるときは、各自の相続分は、相等しいものとする。ただし、父母の一方のみを同じくする兄弟姉妹の相続分は、父母の双方を同じくする兄弟姉妹の相続分の 2 分の 1 とする。

(遺産の分割の協議又は審判等)

Q 1 2 一人暮らしの親が高齢で同居もできないのですが？

A 1 2 お風呂やトイレ、段差により日常生活に支障がでてきます。そこで、バリアフリー改修を行って、在宅で介護を受けながら老後を過ごし、その後、家屋と敷地を譲渡して、譲渡代金を基にサービス付き高齢者向け住宅に入居することを検討してはどうでしょうか。或いは、バリアフリー改修を行わないで、家屋と敷地を譲渡して、譲渡代金を基にサービ

ス付き高齢者向け住宅に入居する場合があります。ただし、いずれの場合にも、入居してから3年以内に家屋と土地を譲渡しなければ、居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例が適用できません。

Q 1 3 空き家の所有者である母親が高齢で判断能力が低下していますが、空き家の処分を身内でできますか？

A 1 3 本人の判断能力（売買や贈与等をする際に、その行為が自分に有利なのか不利なのか、適正か不適正かを考えるのに必要な精神能力）が精神上的障害により不十分な場合（認知症高齢者、知的障害者、精神障害者等）に、本人を法律的に保護し支えるための制度として成年後見制度があります。

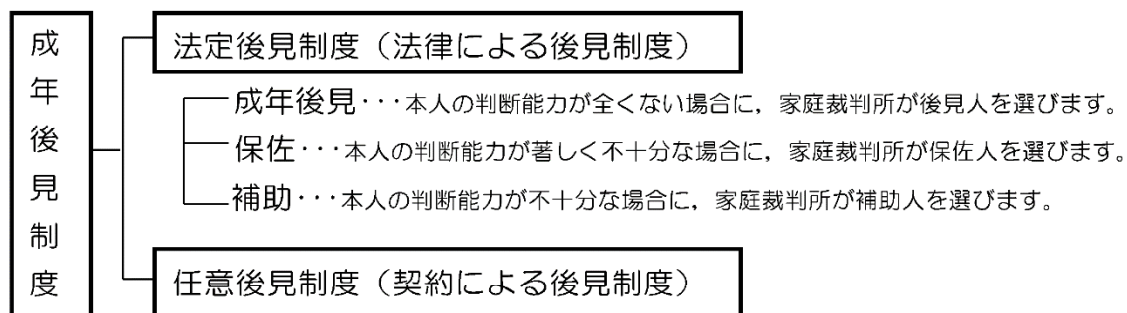
成年後見制度には、法定後見制度と任意後見制度の2種類があります。

法定後見制度は、認知症、知的障害、精神障害などのため判断力が十分でない人を保護するものであって、成年後見、保佐、補助の3つの類型があります。家庭裁判所の審判により決定され成年後見人等が選任されます。その後、家庭裁判所が東京法務局に審判内容を登記してもらうよう依頼し、後見登記がなされた後、東京法務局または東京以外の地方法務局本局で登記事項証明書を取得できます。

任意後見制度は、本人の判断能力が不十分になったときに備えて、本人があらかじめ公正証書で財産管理を委任しておく、本人と受任者の任意後見契約です。家庭裁判所が任意後見監督人を選任したときから任意後見受任者が任意後見人となります。公証人の嘱託により、法務局で登記され、東京法務局または東京以外の地方法務局本局で登記事項証明書を取得できます。

成年後見制度は、本人を保護するための制度ですから、本人の財産を贈与したり、貸し付けたりすることは原則として認められません。本人の自宅（その敷地も含む）については、売却、賃貸、賃貸借の解除又は抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければならないことが法律で定められています。相談窓口としては、家庭裁判所、司法書士、弁護士などがあります。

成年後見制度には、法定後見制度と任意後見制度の2種類があり、また、法定後見制度には成年後見、保佐、補助の3つの類型があります。



本人に判断能力があるうちに、将来判断能力が不十分な状態になることに備え、公正証書を作成して任意後見契約を結び、任意後見人を選んでおきます。

	後見	保佐	補助
対象となる方 (本人)	判断能力が 全くない方	判断能力が 著しく不十分な方	判断能力が 不十分な方
申立てができる人 (申立人)	本人、配偶者、親や子や孫など直系の親族、兄弟姉妹、おじ、おば、甥、姪、いとこ、配偶者の親・子・兄弟姉妹等		
申立てについての本人の同意	不要	不要	必要
医師による鑑定	原則として必要	原則として必要	原則として不要
成年後見人等が同意 又は取り消すことができる行為	日常の買い物などの 生活に関する行為以 外の行為	重要な財産関係の権 利を得喪する行為等 (民法第13条1項 記載の行為)	申立ての範囲内で裁 判所が定める行為 (民法第13条1項 記載の行為の一部に 限る) (本人の同意が必要)
成年後見人等に与え られる代理権	財産に関する全ての 法律行為	申立ての範囲内で裁 判所が定める特定の 行為 (本人の同意が必要)	申立ての範囲内で裁 判所が定める特定の 行為 (本人の同意が必要)

成年後見の申立てができる人

申立てができる人は、本人、配偶者、4親等内の親族、成年後見人等、任意後見人、成年後見監督人等、市区町村長、検察官です。

「4親等内の親族」

子・孫・曾孫・曾孫の子・親・祖父母・曾祖父母・曾祖父母の父母・兄弟姉妹・おじ・おば・甥・姪・いとこ・配偶者の親・配偶者の祖父母・配偶者の曾祖父母・配偶者の子・配偶者の孫・配偶者の曾孫・配偶者の兄弟姉妹・配偶者の甥姪・配偶者のおじ・おばなど

Q14 一人暮らしの母親が幻聴、被害妄想の症状があり、一人では買い物もできないのですか？

A14 成年後見制度を利用したほうが良いでしょう。この制度は、認知症、知的障害、精神障害などによって、判断能力が十分でない方を保護するための制度です。例えば、老人性の認知症により判断能力を失った方のために、本人の預貯金の出し入れや不動産を管理したり、本人のために診療・介護・福祉サービスなどの利用契約を結んだりする必要があるときに、家庭裁判所に後見開始の申立てをし、選任された成年後見人にそうした財産管理や契約をしてもらいます。申立先は本人の住所地の家庭裁判所になります。申立人、申立てに必要な費用・書類については家庭裁判所にご確認してください。なお、家庭裁判所の審判により成年後見人等が選任されると、家庭裁判所が東京法務局に審判内容を登記してもらうよう依頼し、後見登記がなされた後、東京法務局または東京以外の地方法務局本局で登記事項証明書を取得できます。

Q 1 5 一人暮らしの親は元気ですが、将来、判断能力が不十分になった場合に備えたいのですが？

A 1 5 十分な判断能力がある方が、将来、判断能力が不十分になった場合に備えて、あらかじめ公正証書で任意後見契約を結んでおき、判断能力が不十分になったときに、その契約に基づいて任意後見人が本人を援助する制度があり、公証人の嘱託により、法務局で登記され、東京法務局または東京以外の地方法務局本局で登記事項証明書を取得できます。任意後見人制度の詳しい内容や利用方法については、お近くの公証役場でご確認ください。

Q 1 6 成年被後見人の居住用不動産を処分（売却、賃貸、賃貸借の解除、抵当権の設定等）できますか？

A 1 6 居住用不動産とは、成年被後見人が居住するための所有権又は賃借権等を有する建物又はその敷地をいいます。成年被後見人が現に住居として使用としている場合に限らず、将来、居住する予定がある場合も含みます。精神上的障害を負っている成年被後見人にとって、居住環境が変われば、その心身や生活に重大な影響が生じることになります。そこで、成年被後見人の居住用不動産を処分する場合には、成年後見人は、家庭裁判所に居住用不動産の処分許可の申立てを行い、事前の許可を得なければなりません。

Q 1 7 成年後見人の報酬はありますか？

A 1 7 成年後見人、成年後見監督人、保佐人、保佐監督人、補助人、補助監督人及び任意後見監督人より、家庭裁判所に対して報酬の申立てがあったときには、家庭裁判所が適正妥当な金額を算定し、審判で決定され、成年被後見人の財産の中から支払われます。

基本報酬と付加報酬がありますが、報酬額の基準は法律ではきまっておりません。目安として、成年後見人の基本報酬の額は月額2万円です。ただし管理財産額が1千万円を超え5千万円以下の場合には月額3万円から4万円、5千万円を超える場合には月額5万円から6万円です。また成年後見人が後見事務において特別困難な事情があった場合、例えば成年被後見人の居住用不動産を売却すると、相当額の報酬を支払う場合があります。

（5）空き家等の売却に関するQ & A

Q 1 空き家売る前に、土地のおおよその価格を知りたい。

A 1 実勢価格（時価）は公示価格の概ね100%から110%と認識されますが、需給関係・事情により変わります。公的評価には、公示価格、基準地価格、相続税路線価、固定資産税評価額があります。また、国土交通省の土地総合情報システムにある不動産取引価格情報検索が利用できます。

①公示価格

国土交通省が、毎年3月下旬に公表するものです。全国で約2万6千地点の標準地が選定され、毎年1月1日時点を基準日として、それぞれの標準地の価格が公示されます。国土交通省のHPにある土地総合情報システムでご覧になれます。

②基準地価格

都道府県が、毎年9月に公表するものです。全国で約2万1千地点の基準地が選定され、毎年7月1日を基準日として、それぞれの基準地の価格が公表されます。国土交通省

のHPにある土地総合情報システムでご覧になれます。

③相続税路線価

国税庁が、相続税や贈与税を計算するにあたって、課税価格を評価するための基準となる価格として、毎年7月1日に公表され、公示価格の概ね8割程度の水準とされています。国税庁のHPでご覧になれます。

④固定資産税評価額

固定資産評価証明書または納税通知書で土地の評価額を知ることができます。公示価格の概ね7割で設定されています。

⑤土地総合情報システム

国土交通省では、不動産の購入者に対して物件の価格等に関するアンケート調査を基に、数多くの取引価格情報を蓄積して、土地、土地と建物、中古マンションなどの実際の売買価格情報をHPで公表しています。国土交通省のHPにある土地総合情報システムでご覧になれます。

Q2 原野商法に注意したいが、その手口は？

A2 最近、見ず知らずの不動産業者から電話や来訪を受け、「あなたの土地を700万円で買い取ります。当社の土地は買い手がいて、少なくとも1,000万円で売却できます。差額の300万円を支払って、交換しませんか」というような勧誘をされたことはありませんか？それは、ずっと売れなかった土地をこの機会に処分したいという思いに付け込んだ「原野商法の二次被害」かもしれません。

実際に、その話に乗って交換してはみたものの、なかなか売れず、自分が持っていた土地よりも資産価値もなく売れない土地だったことがわかった頃には、既にその業者は行方をくらましており、音信不通になってしまったという相談が数多く寄せられています。

このような被害に遭った方の中には、「あなたの被害を取り戻します」と親身な素振りをして近づいてきた別の業者を信用した結果、同様の被害に遭ってしまったという相談も数多く寄せられています。

支払ったお金を取り戻すことは、並大抵のことではありません。業者のセールストークを鵜呑みにせず、契約する前に、土地の売買代金についての具体的な根拠や契約の内容などを、口頭だけでなく書面などによる十分な説明を求めることも大切なのですが、一人では判断せずに、ご家族や周囲の人にご相談ください。

国民生活センター等には、過去に原野商法等で買わされた土地の所有者を狙った詐欺的行為による被害相談が多く寄せられています。

- 売ってあげるといって、広告費の名目でお金を支払わされた。
- 買う客がいるが測量が必要といって、測量費の名目でお金を支払わされた。
- 売るためには草刈りや造成が必要といって、造成費用などのお金を支払わされた。
- 「責任をもって売ってあげるので、価値のある土地と交換しよう」と持ちかけ、購入する土地との差額代金を支払わされた。

Q 3 空き家の名義が亡くなった親の名前でも売れますか？

A 3 相続登記が必要なので売れません。相続登記をするには、遺産分割協議が必要です。遺産分割協議で相続人の誰が空き家を取得するのかについて協議が成立すると、被相続人から相続人への相続登記を行ってから売却することになります。遺産分割協議において一人でも反対した場合には、相続登記も行えないため売却することができません。

Q 4 空き家が共有でも売れますか？

A 4 共有者の全員が、空き家を売ること合意していなければ売れません。売れない場合には、現物分割、代償分割、換価分割の方法があります。ただし、いずれの場合にも共有者全員の合意が必要となります。分割について合意できない場合には、共有物分割の訴訟により強制的に分割ができる場合があります。この場合には、競売による競売代金を持分に応じて分配されます。

補足

①現物分割

- ・各不動産を各相続人が単独所有する
- ・一つの土地を分筆して各相続人が各土地を相続する

②代償分割

例えば、長男が土地・建物を一人で相続する代わりに、他の相続人にお金を支払う

③換価分割

売って、代金を分割する

④共有分割

とりあえず先送りする場合（母と子の共有にしておく）

Q 5 借地上の建物に一人で住んでいた親が死亡しました。借地権を地主に買い取ってもらうことは可能ですか？

A 5 地主には借地権を買い取る義務はありません。なお、期間満了の際に、借地を返還する場合は、借地上の建物を時価で地主に買い取ることを請求する権利が認められています。借地権を相続した場合は、借地権の承継は譲渡ではないので、地主の承諾は不要です。従来の借地契約がそのまま相続人と地主との間に引き継がれます。建物の相続登記後の登記簿謄本を地主に見せて、相続したことを連絡したほうが良いでしょう。

Q 6 借地権と借地上の建物を第三者に売却することは可能ですか？

A 6 売却する場合には、必ず地主の承諾が必要です。借地契約書に、借地権の売却について特に規定がなくても、民法 612 条 1 項により地主の承諾は必要です。承諾を得ないで売却すると契約違反になり、借地契約が解除されます。ただし、借地借家法第 19 条第 1 項に、地主の承諾に代わる裁判所の許可の制度があります。裁判所は、通常、借地権価格の 10% を承諾料に相当するものとしてその支払いを借地人に命じます。借地権の買受け予定者がローンで借地権を購入する場合、金融機関は地主の承諾書の提出を求めますので、地主が承諾書を提出してくれない場合は、ローンが実行されず、借地権の売却は不可能となります。

Q 7 広告に「安心R住宅」のロゴマークが付けられた住宅がありました、どんな住宅ですか？

A 7 耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅です。

①「安心」＝基礎的な品質がある。

- ・新耐震基準等に適合
- ・建物状況調査の結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合

②「きれい」＝リフォーム工事が実施されている。

- ・リフォーム工事によって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている。
- ・リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書がある。
- ・外装、主たる内装、水廻りの現況の写真を閲覧できる。

③「わかりやすい」＝情報が開示されている。

- ・広告時に点検記録等の保管状況が示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される。

④「相談できる」＝事業者団体が相談窓口を設置している。

補足

制度創設の背景

国は、不安、汚い、わからない、といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、消費者が住みたい、買いたいと思う「新しいイメージの既存住宅」を選択できるようにすると共に既存住宅の流通を促進するため、特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程（安心R住宅制度）を平成29年12月1日に施行いたしました。

既存住宅の広告に「安心R住宅」の標章を使用するための手続き

国は、「安心R住宅」の標章及びそれを使用できる既存住宅の要件を設定する。その上で、標章の使用を希望する事業者の団体を審査・登録し、標章の使用を許諾する。

↓

事業者団体は、リフォームの基準及び標章の使用について事業者が守るべきルールを設定し、団体の構成員である事業者の指導・監督を行う。

↓

事業者は、要件に適合した住宅について、団体のルールに則って広告時に標章を使用することができる。

（6）空き家等の利活用に関するQ&A

Q 1 空き家を貸すには、リフォームは必要ですか。

A 1 リフォームすることにより契約できる可能性は高くなります。ただし、物件の環境（駅周辺・最寄駅からの距離）、対象とする入居者、物件の設備状況、構造上の不具合の状況、リフォーム費用と賃料の収支を基にリフォームを行うか否かの検討が必要です。予算がなければ、修繕しないまま貸すかわりに、賃料を安く設定し、室内を借主の費用で改修してもよいという契約方法（DIY）もあります。

居住価値の向上では、壁、床、窓などの断熱改修工事、省エネ設備への改修工事を行うこ

とで居住環境を向上させ、建物の省エネ化にもつながります。

シニア向けのリノベーションにおいては、段差解消や手すりの設置などバリアフリー化により、高齢者の利用しやすい建物となります。

最近では古い空き店舗などをリノベーションして、カフェや雑貨店等を営む若い起業家の方も増えています。そのような借り主の多くには、希望する規模や内装に改修を行いたいというニーズがあるため、貸し手側の工夫も必要となっています。

尚、空き家を利活用する際は、法規制や居住価値の向上について、検討を行うことが必要となります。住宅以外の用途に変更する場合は、空き家のある用途地域に立地できる施設なのか、できる場合には、用途変更の建築確認申請手続きが必要になる場合があります。

シェアハウスとして活用する場合は寄宿舎としての基準に適合する必要性があります。

今話題の民泊（住宅（戸建住宅、共同住宅等）の全部又は一部を活用して宿泊サービスを提供すること）は、旅館業法の旅館業にあたり、都道府県知事から営業許可が必要になります。

さらに、建物の耐震性能も重要です。昭和56年6月より前に建築された建物であれば耐震診断を実施し、診断結果に応じて耐震改修工事が必要になります。

補足

D I Y型賃貸借

貸主には改修費用を負担することは難しいが、原状のままであれば貸してもいいというニーズがある一方で、借主には自分の好みの改修を行いたいというニーズも見られます。国土交通省では、工事費用の負担者が誰にかかわらず、借主の意向を反映して改修を行うことができる「増改築等の承諾についてのお願い」と「合意書」、ガイドブックを公表しています。国土交通省のHPでご覧になれます。

D I Yは、do it yourselfの略語で、一般的には、自らの手で日曜大工等を行うこととされています。

Q 2 空き家を売るには、リフォームは必要ですか。

A 2 空き家のまま売ることもできますが、最寄りの駅が近い、買物が便利、病院が近い、保育園・学童保育施設が近い、教育環境が良いなど、買主（子育て世帯・共働き世帯）の条件がいくつか合う立地の空き家であれば、リフォームを行うことで契約できる可能性が高まります。ただし、リフォームを実施する場合には、部位（壁・床・水周り他）の状況によって大規模な工事が必要となるため、工事費用と最近の取引動向・相場を基にリフォームを行うか否かの検討が必要です。空き家のまま売る場合でも、リフォームを行って売る場合でも、売ることが目的であれば、まずは宅建業者に仲介を依頼した上で、リフォームを検討してはどうでしょうか。宅建業者は設備に関するトラブル例を知っていますから、修繕箇所のアドバイス、建物状況調査（インスペクション）のあっせんにも役立ちます。また、取引の動向や相場を知っていますので売買金額の決定や契約条件を決定する際にも活かせるなどのメリットがあります。

Q 3 リフォーム会社を紹介してほしい

A 3 リフォーム会社を紹介することはできません。埼玉県住まいづくり協議会のHPではリフォーム事業者登録業者を公開しています。国土交通省のHPで住宅リフォーム事業者団体登録制度に基づき住宅リフォーム事業者団体が公開しています。現在 10 団体が登録されており、各団体のHPよりリフォーム事業者が公開されています。

Q 4 リフォームの進め方、相談する窓口を教えてください

A 4 公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターのHPのリフォネットでは、リフォームの進め方、事例、事業者を選ぶコツ、相談窓口の案内が公開されています。リフォーム工事にかかる瑕疵保険を利用するためには、住宅専門の保険会社の審査を受けて登録することが必要です。一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のHPで登録しているリフォーム事業者を検索することができます。

Q 5 リフォームするのにどのくらいの費用がかかりますか？

A 5 建物の状況、耐震性や水周り、利活用目的など、実施するリフォームの内容によって金額は異なるため、一概には言えませんが、当センターでは提携するリフォーム業者を紹介することができます。また、埼玉県の「埼玉県住まいづくり協議会」では、消費者の皆様が安心してリフォームをしていただくため、リフォーム事業者登録制度を立ち上げています。消費者は、リフォーム事業者選別に客観的基準を得ることができ、複数選んだ候補に見積もりを依頼し、信頼できると判断した事業者に依頼することができるようになっていきますので、参考にしてください。公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターでは、リフォーム全般に関する相談に応じています。これからリフォーム工事の契約を予定している方（発注予定者）の見積書のチェックするサービスなども行っています。

Q 6 空き家を地域社会のために役立てたいのですが？

A 6 埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度があります。高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯、被災者世帯、失業者世帯、DV被害者、生活保護世帯、低所得者といった方々の入居を受け入れする民間住宅を登録する制度です。登録情報は埼玉県住まい安心支援ネットワークホームページで公開しています。

また、地域の高齢者や子育て世代が交流できるコミュニティ施設などでの活用や、福祉施設への転用例もありますので、市町村や地域のボランティア団体に相談することをお勧めします。尚、住宅を住宅以外の用途に変更する場合には、建築基準法等への適合が必要となる場合があります。

補足

埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度

問い合わせ先 埼玉県都市整備部 住宅課 総務・民間住宅・マンション担当

電話番号 048-830-5573

Q 7 空き家を寄付したいのですが、どこに相談すればよいのか？

A 7 市町村で土地・建物の寄付を受け付けているところもありますので、詳しくは各市町村にご相談ください。

Q 8 空き家を解体した後、敷地の活用例はありますか。

A 8 比較的初期投資が少ないコインパーキング（自転車・バイク・自動車）やトランクルームの設置が一般的です。周辺の環境や需要により、貸し農園や資材置き場で賃貸収益を得る方もあります。税務や資金計画も含めて、所有者の立場に即した提案ができる事業者を選ぶことが重要となります。

Q 9 平成 30 年 4 月 1 日から開始される建物状況調査（インスペクション）とは？

A 9 既存建物取引時に、購入者は、建物の質に対する不安を抱えています。また一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難です。そこで国は、平成 30 年 4 月 1 日より、不動産取引のプロである宅建業者が、既存住宅状況調査技術者による建物状況調査（インスペクション）の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができるようにしました。媒介契約締結時に宅建業者が依頼者の意向に応じ検査事業者のあっせんをいたしますが、建物状況調査の実施は、売買する際の義務ではありません。

①建物状況調査

国土交通省の定める既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏りなどの劣化・不具合の状況を把握するための調査です。

※「建物状況調査」は、劣化事象等の原因を特定するものではなく、経年による通常の劣化等が一切無いことを保証するものではありません。

②建物状況調査を実施するメリット

購入希望者に安心感を与え、他の売却物件と差別化ができます。また、引渡し後のトラブル回避に繋がります。

③建物状況調査の方法

国土交通省の定める基準に従い、原則として目視・非破壊検査を行います。

④検査にかかる時間・費用

調査する物件の規模にもよりますが、3 時間程度が見込まれます。調査費用については各調査実施者により異なります。

⑤建物状況調査を実施したい場合

宅地建物取引業者が提携している調査実施者がいる場合などには、あっせんを希望する旨お伝えください。また、既存住宅状況調査技術者検索ページから調査実施者を検索することもできます。

⑥検査事業者による保証

建物状況調査の調査実施者（住宅瑕疵担保責任保険法人に登録された検査事業者）へ、別途保証の申込を行うことで、売買された住宅の引渡し後、構造耐力上主要な部分・雨水の浸入を防止する部分等に欠陥が発見された場合に、調査実施者より既存住宅売買瑕疵保険を活用した保証を受けられる場合があります。詳細については、調査実施者までお問い合わせください。

※住宅瑕疵担保責任保険法人は、国土交通大臣が指定した住宅専門の保険会社です。現在、5 法人が指定されています。

住宅保証機構（株） （株）住宅あんしん保証 （株）日本住宅保証検査機構
（株）ハウスジューメン ハウスプラス住宅保証（株）

Q 1 0 空き家の情報を一般に公開したい。

A 1 0 市町村に設置された「空き家バンク」にご相談ください。「空き家バンク」とは、空き家を売りたい方・貸したい方に、空き家物件を登録していただき、インターネットで一般に公開して、空き家を買いたい方・借りたい方へ情報を提供する制度です。登録される空き家物件は、宅建業者が物件の現地確認を行い、物件が利活用するのに適切だと判断された物件なので利用者が安心して利用できます。契約の際には、宅建業者に仲介を依頼することで、買主（借主）に物件の内容・契約条件を説明し契約書も作成するので、契約・交渉もスムーズに進められます。また、宅建業者は取引の動向や相場を知っていますので、売買金額、賃料、契約条件、リフォーム箇所を決定する際にも的確な助言をいたします。空き家バンクについては、宅建協会や地元の自治体に問い合わせてください。

Q 1 1 空き家バンクに登録しても、なかなか空き家が売れません

A 1 1 例えば、耐震性がなく老朽化し破損もあって、最寄りの駅から遠い空き家のように立地条件で、買い手が見つかるのは難しい場合があります。また、給湯器・台所設備・エアコン・トイレなどの付属設備は、空き家にして長期間使用していなかった場合には、不具合の生じる可能性があり、引渡後に故障などのトラブルに発展する場合があります。このような場合は、土地を探している買主であれば、更地のほうが建築する建物のイメージが浮かべられます。空き家を解体して契約の対象を土地に絞ることで、契約できる可能性は高まります。

Q 1 2 住まいを貸したいのですが、宅建業者にお願いしたほうが良いのでしょうか？

A 1 2 住まいを貸すには、賃料を査定することが重要です。また、入居者の募集、物件見学の対応、条件交渉、入居申込者の審査、賃貸借契約の締結などがあります。すべての業務を自らが行うことは可能ですが、未経験の方は、宅建業者に依頼するとよいでしょう。この業務は媒介業務というもので、貸主と宅建業者との間で媒介契約を締結し、借主と貸主との間で賃貸借契約が成立すると、宅建業者から手数料を請求されます。賃貸借契約を締結した後は、借主からの賃料の受け入れ、借主からの苦情対応、物件の清掃、契約の更新、退去手続きなどがあります。すべての業務を自らが行うことは可能ですが、未経験の方は、宅建業者に依頼するとよいでしょう。この業務は管理業務というもので、貸主と宅建業者との間で管理委託契約を締結し、貸主は管理料を宅建業者に支払います。

Q 1 3 空き家を一度貸したら戻ってこないのではないかと心配です。契約期間が満了したら確実に明け渡してもらえるのでしょうか。

A 1 3 賃貸借契約には普通借家契約と定期借家契約があります。普通借家契約は、借地借家法で、いったん建物を貸すと契約期間が満了しても貸主に正当事由がなければ契約は更新され、借家関係が続くというのが原則になります。

それに対して、定期借家契約では、正当事由制度の適用がなく、契約で定めた期間が満了したら、契約は更新されることはなく確定的に終了し、再契約しない限り借主は必ず明

け渡さなければなりません。定期借家制度により、契約期間が満了したら確実に契約が終了することとなりました。

たとえば、建て替えを予定している場合など一定期間だけ借家にしたいといった場合には、建て替え時期を契約の終期とする定期借家契約を利用し、建て替え時期までの短期間でも入居者を募集することで、空室の有効活用が可能になります。

一方、借主の側には契約期間が限定されるデメリットが発生しますので、借り手がつかないことを避けるために賃料を相場より下げたり、礼金を不要にするなどのケースがあります。

また、定期借家契約を締結するには、「建物賃貸借について一定の契約期間を定めると、契約の更新がないこととする旨の特約を定めること、公正証書等の書面により契約をすること、契約の前に、賃貸人が、賃借人に対し、定期借家契約である旨を記載した書面を交付して説明すること」の要件が必要です。この要件を満たさないと定期借家契約とはいえず、従来型の普通借家契約として扱われます。

参考 普通借家契約と定期借家契約の違い

A 普通借家契約

●契約期間

契約期間は、1年以上で設定しますが、通常は、契約期間を2年とすることが多い。

●借主からの中途解約

中途解約に関する特約を定めることができます。解約の予告期間を定めたり、直ちに解約する場合に支払う金銭の額について定めていることが多い。

●貸主からの解約

借主が引き続き住むことを希望している場合には、貸主からの解約や、契約期間終了時の更新の拒絶は、貸主に正当な事由がない限りできません。したがって、普通借家契約の契約期間は貸主の事情と借主の意向に左右されることになります。

B 定期借家契約

●契約期間

契約の更新がない契約で、契約期間が終了した時点で確定的に契約が終了し、確実に明け渡しを受けることができます。なお、契約期間は自由に定めることができます。

●契約の締結方法

契約期間を確定的に定めた上で、公正証書等の書面によって契約することが必要です。また、契約書とは別にあらかじめ書面を交付して、契約の更新がなく、期間の満了とともに契約が終了することを借主に説明しなければなりません。貸主がこの説明を怠ったときは、その契約は定期借家としての効力はなくなり、普通借家契約となります。

●中途解約

居住用建物の定期借家契約では、契約期間中に、借主に転勤、療養、親族の介護など、やむを得ない事情が発生し、その住宅に住み続けることが困難となった場合には、借主から解約の申し入れができます。この場合、解約の申し入れの日から、1か月が経過すれば、契約が終了します。ただし、この解約権が行使できるのは、床面積が200㎡未満

の住宅に居住している借主に限られます。

●契約終了時

契約期間が1年以上の場合は、貸主は期間満了の1年前から6か月前までの間に、借主に契約が終了することを通知する必要があります。なお、貸主と借主が合意すれば、再契約することは可能です。

定期借家契約と普通借家契約の比較

	定期借家契約	普通借家契約
契約方法	①書面(公正証書等)による契約に限る。 ②「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書とは別に、あらかじめ書面を交付して説明しなければならない。	書面でも口頭でも可。(ただし、宅建業者の媒介等により契約を締結したときは、契約書が作成され交付されます)。
更新の有無	期間満了により終了し、更新はない(ただし、再契約は可能)。	原則として、「正当な事由」がない限り更新される。
契約期間の上限	無制限	2000年3月1日より前の契約 ……20年 2000年3月1日以降の契約 ……無制限
1年未満の契約	1年未満の契約も有効	期間の定めのない契約とみなされる。
賃料の増減	借賃増減請求権を排除できる。(特約の定めに従う。)	事情が変更すれば、貸主と借主は賃料の額の増額や減額を請求できる。ただし、一定の期間賃料を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。
期間満了による終了の場合の通知	貸主は、期間が満了する1年前から6ヶ月前までの間(通知期間)に、借主に対して、「期間満了により契約が終了する」ことを通知する必要がある。 *賃貸借期間が1年未満である場合には、この通知は必要ない。	
借主からの中途解約	①床面積200㎡未満の居住用建物で、転勤・療養・親族の介護その他のやむを得ない事情により、生活の本拠として使用することが困難となった借主からは、特約がなくても法律により中途解約ができる(解約の申し入れから1ヶ月の経過により終了する)。 ②①以外の場合は中途解約に関する特約があればその定めに従う。	中途解約に関する特約があればその定めに従う。
定期借家への切替		・平成12年3月より前の居住用建物賃貸借契約 ——切替できない。 ・事業用建物賃貸借契約 ——切替できる。

出典 定期借家推進協議会 誰でも使える定期借家 ～契約のポイントとQ&A～より

Q14 空き家を民泊サービスで活用したいのですが？

A14 民泊とは、法令上の定めはありませんが、住宅(戸建住宅、共同住宅等)の全部又は一部を活用して宿泊サービスを提供することを指して、「民泊サービス」ということが一般的です。

個人が自宅や空き家の一部を利用して行う民泊サービスであっても、「宿泊料(宿泊料

とは、名目だけではなく、実質的に寝具や部屋の使用料とみなされる、休憩料、寝具賃貸料、寝具等のクリーニング代、光熱水道費、室内清掃費などが含まれます。)を受けて人を宿泊させる営業」に当たる場合には、旅館業法上の許可が必要です。

＜一般的な許可取得までの流れ＞



日数や曜日をあらかじめ限定した場合であっても、宿泊料を受けて人を宿泊させる行為が反復継続して行われ得る状態にある場合は、旅館業法上の許可が必要です。旅館業法第10条では、許可を受けずに旅館業を経営した者は、6月以下の懲役又は3万円以下の罰金に処することとされています。

旅館業法上の許可を受けるには、使用する予定の施設の所在する都道府県（保健所を設置する市、特別区を含む。）の旅館業法担当窓口で申請の受付や事前相談等を行っています。

＜埼玉県の担当部署＞

埼玉県	埼玉県（下記以外）	埼玉県保健医療部生活衛生課	048-830-3613
	さいたま市	保健福祉局保健所環境薬事課	048-840-2227
	川越市	保健医療部保健所食品・環境衛生課	049-227-5103
	越谷市	越谷市保健所生活衛生課	048-973-7532

平成28年4月からの規制緩和により、簡易宿所営業の許可要件である客室延床面積（33平方メートル以上）の基準を改正し、一度に宿泊させる宿泊者数が10人未満の施設の場合には、宿泊者1人当たり面積3.3平方メートルに宿泊者数を乗じた面積以上で許可を受けられることとしました。これにより、従来より容易に旅館業の営業許可を取得できるようになりました。また、一度に宿泊させる宿泊者数が10人未満の小規模な施設により簡易宿所営業の許可を取得する場合は、玄関帳場等（いわゆるフロント）の設置を要しない旨の通知改正が行われています。

分譲マンションの場合、通常はマンションの管理規約等で用途の制限がありますので、管理規約等を確認する必要があります。また、トラブル防止の観点から事前に管理組合に相談されるなどの対応が必要です。

使用予定の建物が所在する地域において旅館業の立地が禁止されている場合があります。また、建築基準法の用途変更の建築確認の手続きが必要となる場合があります（なお、用途変更のための建築確認の手続の要否にかかわらず、建築基準法に適合させる必要があります）。詳しくは、都道府県等の建築基準法担当窓口にご相談下さい。

消防法で、民泊サービスを利用する方や周辺住民等の安全を確保するため、消防用設備

等の設置、出火防止、避難、通報等の防火安全対策が必要です。詳しくは、お近くの消防機関にご相談ください。

尚、住宅宿泊事業法では、住宅宿泊事業については、宿泊料を受けて届出住宅に人を宿泊させた日数が1年間で180日を超えないものであるとされています。

<厚生労働省 健康・医療 旅館・ホテルのページ>

<http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000110603.html>

補足

旅館業とは「宿泊料を受けて人を宿泊させる営業」と定義されており、「宿泊」とは「寝具を使用して施設を利用すること」とされています。そのため、「宿泊料」を徴収しない場合は旅館業法の適用は受けません。

旅館業法では、旅館業を次の4つに分類しています。

- (1)ホテル営業：洋式の構造及び設備を主とする施設で人を宿泊させる営業
- (2)旅館営業：和式の構造及び設備を主とする施設で人を宿泊させる営業
- (3)簡易宿所営業：宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を主とする施設で人を宿泊させる営業
- (4)下宿営業：施設を設け、1月以上の期間を単位として人を宿泊させる営業

なお、旅館業がアパート等の貸室業と違う点は、(1)施設の管理・経営形態を総体的にみて、宿泊者のいる部屋を含め施設の衛生上の維持管理責任が営業者にあると社会通念上認められること、(2)施設を利用する宿泊者がその宿泊する部屋に生活の本拠を有さないこととなります。

Q15 空き家をシェアハウスで活用したいのですが？

A15 シェアハウスは、一つの住宅を複数の人が共同で利用して生活する居住形態またはその賃貸住宅のことです。国土交通省は、平成25年9月6日の通知等により、シェアハウスについては建築基準法第2条第2号の寄宿舍として取り扱うことを明確にしました。

建築基準法施行令第114条第2項において、寄宿舍等は、防火上主要な間仕切壁を準耐火構造とすること、専用の居室部分に採光窓を設けること（同法第28条第1項）などが求められています。（平成27年7月に同施行令が改正され、防火上支障がない部分にある防火上主要な間仕切り壁については、防火規制が緩和された。）

このようにシェアハウスは、建築基準法、消防法、自治体の条例等が寄宿舍に対して求める基準に適合する必要があります。

(7) 空き家等の管理に関するQ&A

Q1 空き家の維持管理ができないのですが？

A1 空き家を利用しない場合には、建物の劣化を防ぐために適切な維持管理が必要です。管理を怠ると、建物の傷みが早くなり市場価値が減少します。また雑草の繁茂、ごみの不法投棄、火災発生、第三者の占有、盗難にさらされることもあります。また屋根・外壁の落下等により周辺家屋や通行人等に危害を与えた場合には、所有者に過失がなくても損害賠償責任が及びます。所有者においては適切な維持管理が必要だと理解していても、面倒で手がまわらないのであれば、宅建業者に空き家の管理業務を依頼してはいかがでしょうか。業務内容は、月1回程度の通風・換気や清掃、郵便物の整理、敷地内の植栽や雑草の

確認などがあります。巡回時の確認方法や報告のメニューや水準は宅建業者によって異なるため、業務内容と料金のバランスを検討して、宅建業者に依頼してください。宅建業者であれば、災害等への緊急対応、売却や賃貸への対応もスムーズに行えるでしょう。

Q 2 空き家の管理を業者に頼むと何がよいのですか？

A 2 空き家は、所有者が自ら管理する自己管理もちろん可能です。空き家は財産であり、定期的に管理することで、建物の価値を維持し、劣化を防ぎ、あるいは価値の低下のスピードを緩和することができます。周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことも少なくなります。将来、建物の売却や賃貸がしやすくなります。適正な管理を行うことは、所有者にとっても、近隣住民にとってもメリットがあります。一方で、遠方に住んでいることや、高齢や健康上の理由のため、なかなか自身での維持管理ができない方もいます。このような場合は、宅建業者の空き家管理サービス業者に依頼することをお勧めします。空き家の管理に関する知識・ノウハウを備え、さらに空き家を資産として将来的な流通・利活用を見据えた適正管理を行っています。依頼内容にもよりますが、定期的に建物や敷地の簡易な点検、通風、通水、ゴミ拾い等を行い、所有者に管理状況を報告します。

詳しくは、埼玉県宅建協会のホームページ <埼玉県安心空き家管理サービス事業者登録制度>をご参照ください。

(8) 空き家等の解体に関するQ & A

Q 1 空き家の解体業者を紹介してほしいのですが？

A 1 当センターの協力業者である解体業者を紹介することができます。尚、埼玉県内で解体工事を行うためには、埼玉県知事の登録を受ける必要があります、埼玉県のHPには登録業者名簿が公開されていますので、参考にすることができます。また、一件あたりの請負金額が500万円以上になる場合には、建設業の許可を受ける必要があります。

Q 2 空き家の解体費用は、いくらぐらいかかりますか？

A 2 解体費用は、空き家の規模・構造、アスベスト使用の有無、建物まで大型車両や重機が入れるか（道路付け）、ブロック塀や樹木などの付帯工事の有無などの状況によって異なりますので、複数の業者に解体工事の見積もりを依頼しましょう。

解体費用以外に養生にかかる費用、生活ごみ・廃棄家電処理の費用、樹木の解体・処分費用などがかかる場合があります。

空き家の解体については、建設リサイクル法により、空き家所在地を管轄する都道府県知事の登録を受けた「解体工事業業者」に依頼しましょう。

埼玉県HPに、解体工事業登録・県内・県外業者名簿が公開されています。

尚、都市計画法や建築基準法により、いったん建物を解体してしまうと再度、建物を建築することができない場合もありますので、注意が必要です。

市町村では、特に危険な状態にある老朽空き家の解体費用の一部を補助する制度を設けている場合があります。詳しくは各市町村へお問い合わせください。

補足 解体工事業業者の登録について

建設リサイクル法により、埼玉県内で解体工事を行うためには埼玉県知事の登録を受ける必要があります。ただし、一件あたりの請負金額が 500 万円以上になる場合には、建設業の許可を得る必要があります。

(9) 空き家等の税金に関する Q & A

Q 1 空き家を解体した場合、税金は変わりますか？

- A 1 固定資産税や都市計画税は、住宅やアパート等の敷地として利用されている小規模な住宅用地については、特例措置があり、敷地面積に応じて固定資産税・都市計画税の課税標準額を、最大 6 分の 1 とする「住宅用地特例」が適用されています。解体して更地にすることで土地の固定資産税の軽減措置が受けられなくなる可能性があります。また、勧告の対象となった特定空家に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例から除外する措置が講じられています。

住宅用地の区分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地(200㎡以下の部分)	6分の1	3分の1
一般住宅用地(200㎡を超える部分)	3分の1	3分の2

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200平方メートル以下の部分が小規模住宅用地となります。併用住宅（家屋の一部が住宅のほか、店舗等に利用されている家屋）の場合は、建物の構造、階数、住宅として利用している部分の割合によって、住宅用地となる面積が異なります。詳しくは、市町村の資産税課へお問い合わせください。

Q 2 売却する際の、税金。ケース 1「居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円の特別控除の特例」

- A 2 空き家を売却して譲渡所得があった場合には、居住用の 3,000 万円特別控除の特例があります。ただし、要件によっては適用できないこともあります。例えば、更地のほうが売却しやすいと思って、建物を取り壊した場合には、1 年以内に売れないと適用できません。また、取り壊してから売れる間に、敷地を賃貸・他に利用すると適用できません。住まなくなった日から 3 年を経過する日の属する年の年末までに売却しないと適用できません。適用できないと譲渡所得から 3,000 万円の控除ができずに課税されます。税率は所有期間が 5 年以下の場合には 39.63%（所得税 30.63% 住民税 9%）、所有期間が 5 年を超える場合には 20.315%（所得税 15.315% 住民税 5%）で課税されます。非常に要件が細かいので、早めに税務署、または税理士等の専門家に相談することを薦めます

Q 3 売却する際の、税金。ケース 2「被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例」

- A 3 相続・遺贈で取得した空き家を売却した場合には、譲渡所得から 3,000 万円を控除できます。ただし、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたこと、平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までの間に譲渡すること、相続開始日以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに譲渡すること、相続開始前に被相続人の居住用家屋であったこと、被相続人以外に居住していた者がいなかったこと、耐震工事をして譲渡するか又は解体した後に譲渡するか、いずれかの要件を満たす等の適用要件があります。たとえば、一人暮らしの親を施設に入所させた後に亡くなった場合には、適用できません。家屋が相続時から

除却時まで、敷地が相続時から譲渡時まで、賃貸・他に利用すると適用できません。空き家の所在地を管轄する市区町村長から「被相続人居住用家屋等確認書」の交付が必要です。非常に要件が細かいので、特例を利用する場合には、早めに税理士等の専門家に相談することを薦めます。

簡易確認リストで、特例制度の対象であるか否かを可能な範囲で確認する（国や税務署のホームページ等を参照）します。不明な点は申請者から税務署に問い合わせて確認してもらうことが必要です。

チェック	簡易確認リスト（確認項目）
	・ 建築年月日は昭和 56 年 5 月 31 日以前であるか
	・ 相続発生日（被相続人の死亡日）は平成 25 年 1 月 2 日以降であり、かつ、譲渡日は平成 28 年 4 月 1 日以降、当該相続発生日から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日以前であるか
	・ 譲渡価格は 1 億円以下であるか
	・ 相続開始の直前において居住用家屋であったか（店舗、事務所等は対象外）
	・ 相続開始の直前において被相続人以外に居住する者がいなかったか

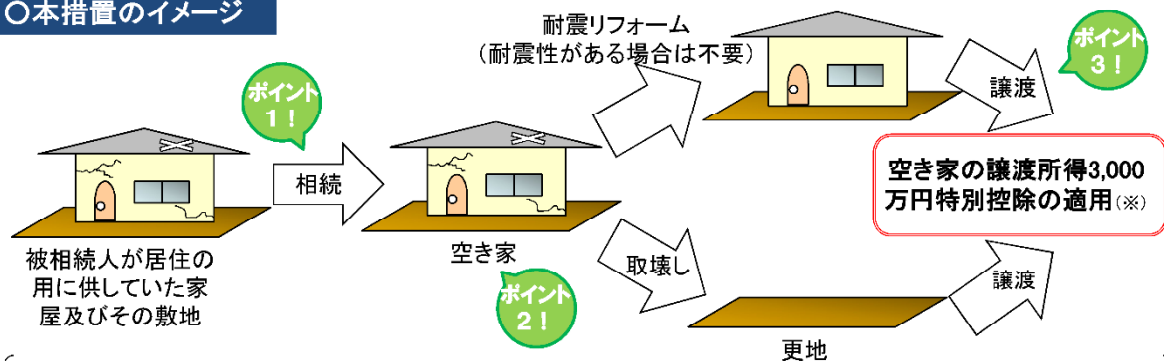
国土交通省『空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の 3000 万円特別控除）について』より

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

相続日から起算して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

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費（譲渡価額 × 5%（※）） - 譲渡費用（除却費用等） - 特別控除 3,000 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
- ・ 除却費 200 万円
- ・ 被相続人が 20 年間所有
- ・ 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 万円 - 500 万円 × 5% - 200 万円 - 3,000 万円) × 20% = 0 円

○ 本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55 万円

(500 万円 - 500 万円 × 5% - 200 万円) × 20% = 55 万円

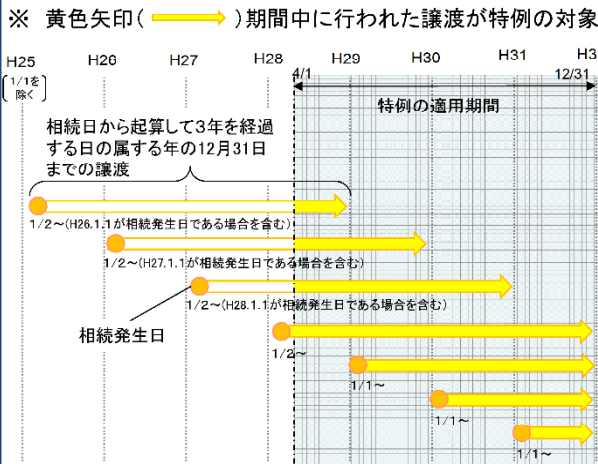
2. 適用を受けるにあたってのポイント

○ポイント1【相続発生日を起算点とした適用期間の要件】

相続日から起算して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2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】



○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)

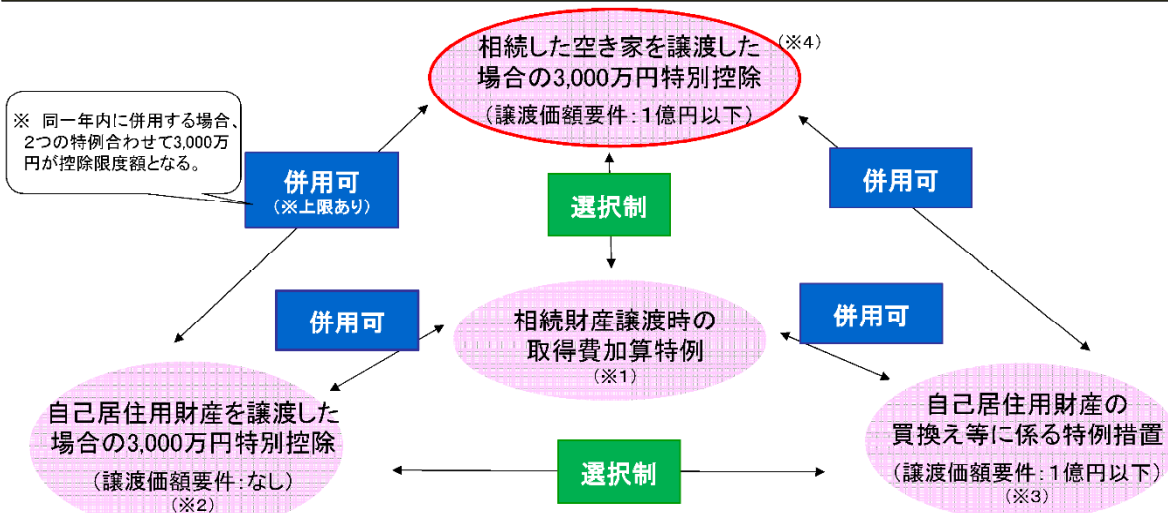
○ポイント3【譲渡する際の要件】

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

3. 他の税制との適用関係

- 本特例は、自己居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除又は自己居住用財産の買換え等に係る特例措置のいずれかとの併用が可能。
- 本特例は、相続財産譲渡時の取得費加算特例と選択適用。



※1 相続により取得した土地、建物などを、一定期間内に譲渡した場合に、相続税額のうち一定金額を譲渡資産の取得費に加算することができる特例(租税法 § 39)。

※2 マイホームを売った場合に、譲渡所得から最高3,000万円まで控除ができる特例(租税法 § 35)。

※3 特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例(租税法 § 36の2)、特定の居住用財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例(租税法 § 36の5)、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除(租税法 § 41の5)、特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除(租税法 § 41の5の2)をいう。

※4 住宅借入金等有する場合の所得税額の特別控除(租税法 § 41)との併用可能。

4. 特例措置の適用を受けるために必要な書類

○ 本特例の適用を受けるに当たっては、申請者は以下の書類を税務署に提出する必要がある。

(1) 家屋又は家屋及び敷地等を譲渡する場合

- ① 譲渡所得の金額の計算に関する明細書
・確定申告書の提出に合わせて、「譲渡所得の内訳書」として提出。
- ② 被相続人居住用家屋及びその敷地等の登記事項証明書等
・法務局にて家屋及びその敷地等の登記事項証明書等を取得可能。
- ③ 被相続人居住用家屋又はその敷地等の売買契約書の写し等
・家屋又は敷地等の買主との売買契約書の写し等を提出。
- ④ 被相続人居住用家屋等確認書
・被相続人居住用家屋の所在市町村に申請し、交付を受ける。(詳細は次頁)
- ⑤ 被相続人居住用家屋の耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の写し

証明書類	発行機関
耐震基準適合証明書	・建築士(建築士法第2条第1項) ・指定確認検査機関(建築基準法第77条の21第1項) ・登録住宅性能評価機関(住宅に品質確保の促進等に関する法律第5条第1項) ・住宅瑕疵担保責任保険法人(特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第17条第1項)
建設住宅性能評価書の写し	登録住宅性能評価機関

(2) 家屋の取壊し、除却又は滅失後の敷地等を譲渡する場合(各書類の詳細は(1)と同じ)

- ① 譲渡所得の金額の計算に関する明細書
- ② 被相続人居住用家屋及びその敷地等の登記事項証明書等
- ③ 敷地等の売買契約書の写し等
- ④ 被相続人居住用家屋等確認書

5. 被相続人居住用家屋等確認書を交付するために必要な書類

○ 被相続人居住用家屋等確認書は、(1)又は(2)に掲げる事項を以下の書類により、被相続人居住用家屋の所在市区町村にて確認・交付を受ける。

(1) 相続した家屋又は家屋及び敷地等の譲渡	(2) 相続した家屋の取壊し等後の敷地等の譲渡	書 類(申請者が用意し、市区町村に提出)
① 相続の開始の直前において、被相続人が当該家屋を居住の用に供しており、かつ、当該家屋に被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと。		(A) 被相続人の除票住民票の写し (B) 被相続人居住用家屋の譲渡時の相続人の住民票の写し ※ 上記の書類については、市区町村が住民基本台帳法第12条の2第1項及び第20条第2項の規定に基づく公用請求により入手している場合には、当該書類の提出は不要
② 当該家屋又は当該家屋及びその敷地等が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。	② 当該家屋が相続の時からその全部の取壊し、除却又は滅失の時まで事業の用、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。 ③ 当該家屋の敷地等が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。	(C) 家屋又はその敷地等の売買契約書の写し等 ※ (2) の場合は以下を提出 ・被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失後の敷地等の売買契約書の写し等 ・被相続人居住用家屋の除却工事に係る請負契約書の写し (D) 以下のいずれか ・電気若しくはガスの閉栓証明書又は水道の使用廃止届出書 ・当該家屋の媒介契約を締結した宅地建物取引業者が、当該家屋の現況が空き家であり、かつ、当該空き家は除却又は取壊しの予定があることを表示して広告していることを証する書面の写し ・当該家屋又はその敷地等が「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」の要件を満たしていることを所在市区町村が容易に認めることができるような書類 例) 所在市区町村が認める者(当該家屋の管理委託事業者、シルバー人材センター、地縁団体、所在市区町村と空き家対策について連携協定等を締結しているNPO法人、事業者団体の傘下企業等)が当該家屋の譲渡の時までに管理を行っていることの証明書
	④ 当該家屋の敷地等が取壊し、除却又は滅失の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと。	(E) 当該家屋の取壊し、除却又は滅失の時から譲渡の時までの被相続人居住用家屋の敷地等の使用状況が分かる写真 (F) 当該家屋の取壊し、除却又は滅失の時から当該取壊し、除却又は滅失後の敷地等の譲渡の時までの間の当該敷地等における相続人の固定資産課税台帳の写し又は固定資産税の課税明細書の写し ・当該家屋の除却工事に係る請負契約書の写し[再掲]

(注) 被相続人居住用家屋等確認書は、「被相続人居住用家屋等確認書の交付のための提出書類の確認表」とともに交付を受ける。

(10) 空き家等の助成等に関するQ & A

Q 1 空き家の解体・撤去費用の助成、住宅の耐震診断・耐震改修・バリアフリー改修・一般的なリフォームをする際の助成はありますか。

A 1 県内各市では改修助成があります。一部の市では空き家除却の補助金制度があります。埼玉県では埼玉県多子世帯向け中古住宅取得・リフォーム支援事業があります。住宅に関する助成制度は、制度を利用しようとする自治体に住民登録をしていること、住民税等の公租公課を完納していること、対象となる建物が建築基準法その他法規に違反していないこと、同一制度を過去に利用していないこと等が共通の要件となっています。また事前に申請あるいは相談を行うことが前提となっていますので、ご利用の際には自治体の担当部署に問い合わせをしてください。一般社団法人住宅リフォーム推進協議会のHPでは、自治体における住宅リフォームに係わる支援制度検索サイトが設けられています。また公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターのHPのリフォネットでは、住宅リフォームに関する減税制度サイトが設けられています。

Q 2 木造住宅の耐震診断をしてもらいたいのですが？

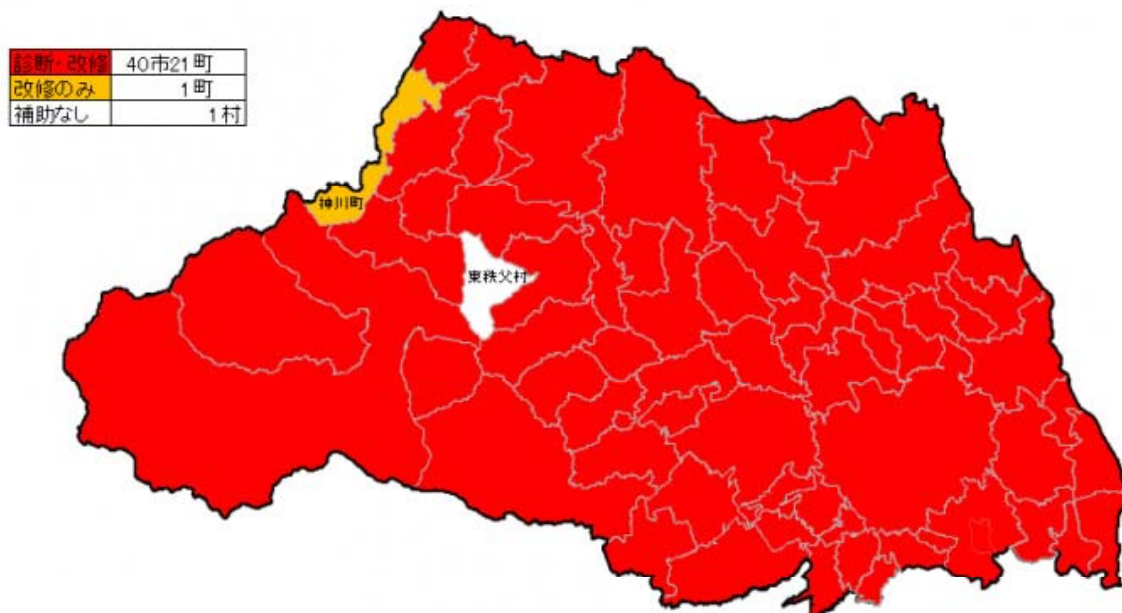
A 2 埼玉県内の住宅のうち、昭和 56 年以前の旧耐震基準によって建築された住宅は約 74 万戸あります。これらの住宅は耐震性が劣る可能性があります。

埼玉県の建築安全センターでは、パソコンソフトによる木造住宅の無料耐震診断を実施しています。診断は、各建築安全センターの建築安全担当窓口で行います。また、この無料耐震診断は建築確認を審査している市町でも行っていますのでご相談ください。

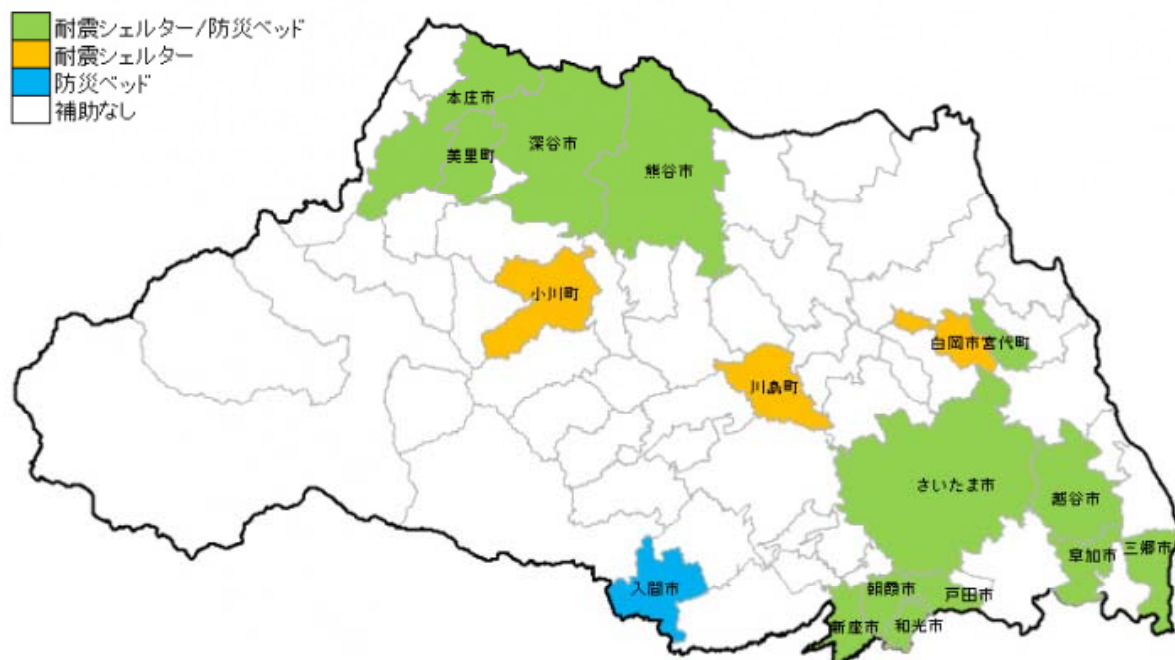
耐震診断にかかる費用は、一般的な戸建住宅の目安として、1 棟 6 万円～18 万円程度はかかります。

県内の一部の市町村では戸建て住宅等を対象とした耐震診断や耐震改修の補助制度を実施しています。

耐震診断・改修への補助（H29.9 現在 埼玉県ホームページより）



耐震シェルター・防災ベッドへの補助



各市町村が実施する補助制度(対象:持家住宅等)

1. 耐震診断

平成29年9月現在

No	市町名	問合せ先 (HP等へリンク)	用途				補助対象	補助限度額	補助率	備考
			①	②	③	④				
1	さいたま市	建築総務課 企画係 048-829-1539	○				S56.5.31以前着工の戸建住宅への耐震診断費	6.5万円/戸	100%	
			○				S56.5.31以前着工の2階建以下木造在来工法の戸建住宅への耐震診断員派遣	無料	-	
				○	○		S56.5.31以前着工の共同住宅	簡易診断:20万円/棟 本診断:5万円×戸数	2/3	
						○	S56.5.31以前着工の耐震改修促進法第14条第1号に規定する特定既存耐震不適格建築物	300万円/棟	2/3	
						○	上記特定既存耐震不適格建築物の規模要件に該当しない老人ホーム、幼稚園、保育園、自治会館等	120万円/棟	2/3	
			○	○	○		耐震化促進建築物(S56.5.31以前着工の耐震改修促進法第14条第3号に規定する建築物で埼玉県建築物耐震改修等補助事業制度要綱に規定する重点23路線に接する建築物でかつ3以上の階数を有する木造以外)	一戸建住宅 共同住宅等 本診断:8万円×戸数 共同住宅等以外 1000万円/棟	100%	
2	川越市	建築指導課 建築指導担当 049-224-5974	○	○			S56.5.31以前着工の木造2階建以下戸建住宅等	5万円/棟	2/3	
					○		S56.5.31以前に着工された分譲マンション(3階1000㎡以上耐火・準耐火)	100万円/棟	2/3	
						○	S56.5.31以前に着工された耐震改修促進法第14条第1号に規定する特定既存耐震不適格建築物	100万円/棟	2/3	
						○	S56.5.31以前に着工された重点23路線に接する緊急輸送道路閉塞建築物のうち、3階以上の非木造建築物又は床面積500㎡以上の工場・倉庫	300万円/棟	2/3	
3	熊谷市	建築審査課 0493-39-4809	○				S56.5.31以前に着工された木造在来組工法、伝統的工法、又は枠組壁工法による2階建て以下の住宅又は併用住宅	5万円/戸	1/2	
			○	○	○	○	S56.5.31以前に着工された緊急輸送道路閉塞建築物	100万円/棟	2/3	
			○	○	○	○	S56.5.31以前に着工された埼玉県が定める重点23路線に接する緊急輸送道路閉塞建築物のうち、3階以上の非木造建築物又は床面積500㎡以上の工場・倉庫	300万円/棟	2/3	
			○				S56.5.31以前に着工された戸建住宅	6.5万円/戸	2/3	
4	川口市	建築安全課 指導係 048-242-6344		○			S56.5.31以前に着工された共同住宅及び長屋		2/3	
					○		S56.5.31以前に着工された分譲マンション	5万円×戸数 かつ150万円/棟	2/3	
						○	S56.5.31以前に着工された賃貸マンション		2/3	
						○	S56.5.31以前着工の耐震改修促進法第14条第1号に規定する特定既存耐震不適格建築物	150万円/棟	2/3	
						○	埼玉県が定める重点23路線以外の緊急輸送道路に接する緊急輸送道路閉塞建築物のうちS56.5.31以前に着工された多数の者が利用する建築物であり、建築物の耐震改修の促進に関する法律第14条第1号に掲げる建築物	300万円/棟	2/3	
						○	埼玉県が定める重点23路線に接する緊急輸送道路閉塞建築物のうちS56.5.31以前に着工された木造以外の建築物で3以上の階数を有し、又は工場、倉庫の用途に供するもので床面積の合計が500㎡以上の建築物	国庫補助の㎡単価以内	5/6	
5	行田市	建築開発課 建築指導担当 048-550-1551	○				市内に存する昭和56年5月31日以前に着工された木造の一戸建ての住宅で地階を除く階数が2以下のもの	5万円/戸	1/2	
6	秩父市	建築住宅課 建築指導担当 0494-26-6869	○				木造在来工法、2階建て以下の戸建住宅又は併用住宅	5万円/戸	100%	
7	所沢市	建築指導課 指導係 04-2998-9180	○				市内に存するS56.5.31以前に着工された戸建て住宅又は兼用住宅	5万円/戸	2/3	
				○			市内に存するS56.5.31以前に着工された木造の長屋又は共同住宅	2万円×戸数 かつ20万円/棟	2/3	
				○	○		市内に存するS56.5.31以前に着工された木造以外の長屋又は共同住宅	5万円×戸数 かつ100万円/棟	2/3	
						○	S56.5.31以前に着工された耐震改修促進法第14条第1号に規定する特定既存耐震不適格建築物(共同住宅を除く)	100万円/棟	2/3	
						○	S56.5.31以前に着工された耐震改修促進法第14条第1号及び第3号に規定する通行障害建築物(共同住宅を除く)	200万円/棟	2/3	
			○	○	○		S56.5.31以前に着工された耐震改修促進法第14条第3号に該当する建築物のうち、重点23路線沿道にあるもので、第14条第1号に掲げるもの及び木造以外で3階以上のもの又は工場若しくは倉庫で床面積の合計が500㎡以上のもの	250万円/棟	5/6	
8	飯能市	建築課 建築指導担当 042-973-2170			○		市内に存するS56.6.1以降に着工された共同住宅の耐震性調査	15万円/棟	1/2	
			○	○			S56.5.31以前に着工した、木造2階建て以下の戸建て住宅、併用住宅又は長屋住宅(500㎡以内のものに限る)	5万円/棟	2/3	
9	加須市	建築開発課 建築指導担当 0480-62-1111	○				市内業者等が診断を行う、市内に存するS56.5.31以前に着工した、木造2階建て以下の戸建住宅又は兼用住宅	2.5万円/戸	1/2	
10	本庄市	建築開発課 建築指導係 0495-25-1111	○				居住者本人又はその1親等以内の親族が所有し、市内に存するS56.5.31以前に着工した、木造2階建て以下の戸建住宅又は併用住宅(1/2以上が居住用)	5万円/戸	1/2	
11	東松山市	住宅建築課 0493-23-2221	○				市内に存する昭和56年5月31日以前に着工された木造の一戸建ての住宅で地階を除く階数が2以下のもの	5万円/戸	1/2	

No	市町名	問合せ先 (HP等ヘリンク)	用途				補助対象	補助限度額	補助率	備考
			①	②	③	④				
12	春日部市	建築課管理担当 048-736-1111	○				S56.5.31以前に建築確認を受けて建築された戸建て住宅 S56.5.31以前に建築確認を受けて建築された戸建て空家	5万円/戸 5万円/戸(高齢者上乗せ)	2/3 100%	
					○		S56.5.31以前に建築確認を受けて建築された分譲マンション	5万円×戸数 かつ100万円/棟	2/3	
						○	S56.5.31以前に建築確認を受けて建築された地区集会施設等	5万円/棟	2/3	
						○	耐震化促進建築物(S56.5.31以前着工の耐震改修促進法第14条第3号に規定する建築物で埼玉県建築物耐震改修等補助事業制度要綱に規定する重点23路線に接する建築物でかつ3以上の階数を有する木造以外)	300万円/棟	2/3	
13	狭山市	建築審査課 企画経務担当 04-2953-1111 (内2177)	○				木造2階建て以下の一戸建住宅又は兼用住宅	5万円/戸	2/3	
					○		S56.5.31以前に建築された分譲マンションで、区分所有者の集会において耐震診断の実施の決議がなされているもの	100万円/棟	2/3	
						○	S56.5.31以前に着工された耐震改修促進法第14条第1号に規定する特定既存耐震不適格建築物	100万円/棟	2/3	
						○	S56.5.31以前に着工された耐震改修促進法第14条第3号に規定する特定既存耐震不適格建築物のうち、緊急輸送道路閉塞建築物	200万円/棟	2/3	
14	羽生市	まちづくり政策課建築係 048-561-1121	○				S56.5.31以前に建築確認を受けて工事に着手した木造在来工法、2階建て以下の一戸建住宅又は併用住宅	5万円/戸	1/2	
15	鴻巣市	建築課 建築指導担当 048-941-1321	○				S56.5.31以前に建築された2階建て以下の木造戸建住宅又は併用住宅で在来軸組工法又は枠組壁工法のもの	5万円/戸	1/2	
16	深谷市	建築住宅課 建築指導係 048-574-6655	○	○			S56.5.31以前に建築された2階建て以下の木造戸建住宅(長屋、共同住宅含む)又は併用住宅で在来軸組工法又は枠組壁工法のもの	5万円/戸	1/2	
17	上尾市	建築安全課 048-775-8490	○				S56.5.31以前に着工された木造在来工法又は枠組壁構法で、2階建て以下の一戸建て住宅又は併用住宅 ○ S56.5.31以前に着工された耐震改修促進法第14条第3号に規定する通行障害建築物	5万円/戸 300万円/棟	1/2 2/3	
18	草加市	建築指導課指導係 048-922-1958	○	○			S56.5.31以前に建築確認を受けて工事に着手した木造在来工法、2階建て以下の一戸建住宅、併用住宅又は長屋 ○ S56.5.31以前に建築確認を受けて工事に着手した分譲マンション	5万円/戸 5万円/戸かつ100万円/棟(簡易診断:10万円/棟)	1/2	
19	越谷市	建築住宅課 048-963-9235	○				S56.5.31以前に建築された木造在来工法、2階建て以下の一戸建住宅で、市の実施する簡易耐震診断の総合評価が1.0未満のもの	5万円/戸	2/3	
					○		S56.5.31以前に建築された3階以上かつ1,000㎡以上の分譲マンション	予備診断:10万円、 本診断:5万円×戸数 かつ90万円	2/3	
20	蕨市	建築課 建築開発指導係 048-433-7715	○				S56.5.31以前に建築確認を受けて着工した一戸建て住宅	5万円/戸	2/3	
					○		S56.5.31以前に建築確認を受けて着工した木造の共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋	2万円/戸数 かつ10万円/棟	2/3	
						○	S56.5.31以前に建築確認を受けて着工した木造以外の共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋	5万円/戸数 かつ100万円/棟	2/3	
21	戸田市	まちづくり推進課 建築審査・住宅担当 048-441-1800	○				S56以前に着工された一戸建て住宅、併用住宅(木造の場合は在来工法)	10万円/戸	100%	
					○		S56以前に着工された木造共同住宅(在来工法によるものに限る)	10万円/棟	100%	
						○	S56以前に着工された木造以外の共同住宅	2万円×戸数 かつ100万円/棟	1/2	
22	入間市	開発建築課 建築審査担当 04-2964-1111 (内3324・3325)	○				S56.5.31以前に着工した、木造2階建て以下の戸建て住宅または兼用住宅	5万円/戸	1/2	
23	朝霞市	開発建築課 建築指導係 048-463-2585	○				建築確認を取得し、S56.5.31以前に着工された戸建住宅	5万円/戸 10万円/戸 (高齢者又は障害者)	100%	
					○	○	建築確認を取得し、S56.5.31以前に着工されたもの	2万円×戸数 かつ100万円/棟	1/2	
						○	建築確認を取得し、S56.5.31以前に着工された住宅以外	5万円/棟	1/2	
24	志木市	建築開発課 建築開発グループ 048-473-1111 (内2522)	○				建築確認を取得し、S56.5.31以前に着工した戸建住宅	10万円/戸	100%	
						○	建築確認を取得し、S56.5.31以前に着工されたもの(分譲のみ)	5万円×戸数 かつ100～700万円	2/3	戸数に応じて 上限額が異なる
25	和光市	建築課審査・住宅担当 048-464-1111 (内2223)				○	建築確認を取得し、市内に存するS56.5.31以前に着工した戸建住宅(併用住宅含む)	〈一般〉5万円/戸 〈緊急輸送路等沿道〉 7万5千円/戸	2/3 100%	
								〈高齢者又は障害者〉 10万円/戸	100%	
								〈高齢者又は障害者〉かつ 〈緊急輸送路等沿道〉 15万円/戸	100%	
								〈一般〉2万円×戸数 かつ100万円/棟	2/3	
						○	建築確認を取得し、市内に存するS56.5.31以前に着工した分譲マンション	〈緊急輸送路等沿道〉 3万円×戸数 かつ150万円/棟	100%	

No	市町名	問合せ先 (HP等へリンク)	用途				補助対象	補助限度額	補助率	備考
			①	②	③	④				
26	新座市	建築開発課 住宅係 048-477-4519	○				建築確認を取得し、市内に存するS56.5.31以前に着工した戸建住宅(併用住宅含む)	5万円/戸 10万円/戸 (高齢者等)	2/3 100%	
					○		建築確認を取得し、S56.5.31以前に着工された分譲マンション(3階1000㎡以上)	2万円×戸数 かつ100万円/棟	2/3	
27	桶川市	建築課建築指導担当 048-786-3211	○				S56.5.31以前に着工された、在来軸組構法又は枠組壁工法による、木造2階建て以下の戸建て住宅又は兼用住宅	5万円/戸	1/2	
28	久喜市	建築審査課 企画指導係 0480-22-1111	○				S56.5.31以前の建築確認に基づき建築された自己用木造住宅(2階建て以下の在来軸組工法又は枠組壁工法による戸建て住宅又は併用住宅)で市の簡易耐震診断を受けその評価が1.0未満であるもの	5万円/戸	1/2	
					○		S56.5.31以前に建築確認を受けて着工した分譲マンション(3階1000㎡以上耐火・準耐火)	5万円×戸数 かつ100万円/棟	1/2	
29	北本市	建築開発課 指導担当 048-594-5550	○				S56.5.31以前に建築確認を受けて着工された在来軸組構法又は枠組壁工法による木造2階建て以下の戸建て住宅又は兼用住宅における耐震診断及び耐震改修計画	耐震診断 5万円/戸 耐震改修計画 5万円/戸	1/2	
30	八潮市	建築指導課 建築指導係 048-996-3596	○				S56.5.31以前に建築確認を受けて着工された木造在来工法、2階建て以下の戸建て住宅又は併用住宅	5万円/戸	1/2	
31	富士見市	建築指導課 住宅グループ 049-251-2711 (内422)	○				S56.5.31以前に建築確認を受けて着工した戸建住宅(S56.6.1以後増築部除く)	7万円/戸	2/3	
				○	○		S56.5.31以前に建築確認を受けて着工した分譲マンション(#)	3万円×戸数 かつ150万円/棟	2/3	
32	三郷市	開発指導課 建築指導係 048-930-7743	○				S56.5.31以前に建築された木造2階建て以下の戸建て住宅(延べ面積の2分の1以上を居住の用に供されるもの)	10万円/戸	100%	
					○		S56.5.31以前に建築された分譲マンション(3階1000㎡以上)	10万円×戸数 かつ300万円/棟	2/3	
33	蓮田市	建築指導課 建築指導担当 048-765-1720	○				2階建て以下の木造戸建て住宅若しくは併用住宅で、S56.5.31以前の旧耐震基準で建築されたもの	5万円/戸	1/2	
34	坂戸市	住宅政策課 建築指導担当 049-283-1331	○				S56.5.31以前に着工された地階を除く階数が2以下の木造の戸建ての住宅	13万円/戸	100%	
35	幸手市	建築指導課 建築指導担当 0480-43-1111	○				S56.5.31以前に建築確認を取得し建築された木造戸建の住宅又は併用住宅	5万円/戸	1/2	
36	鶴ヶ島市	都市計画課 開発建築担当 049-271-1111	○				S56.5.31以前に着工された、在来軸組構法又は枠組壁工法による、木造2階建て以下の戸建て住宅又は兼用住宅	5万円/戸	1/2	
37	日高市	都市計画課 建築指導・開発指導担当 042-989-2111	○				S56.5.31以前に着工された、木造2階建て以下の戸建て住宅または兼用住宅	5万円/戸	1/2	
38	吉川市	都市計画課建築指導係 048-982-9885	○				S56.5.31以前に建築された自己用木造住宅、2階建て以下の戸建て住宅又は併用住宅	6.5万円/戸	2/3	
39	ふじみ野市	建築課建築指導係 049-220-2069	○				S56.5.31以前に着工された自己所有・自己居住の住宅の耐震診断費	5万円/戸 2万円/戸 かつ200万円/棟	2/3	
				○	○					
40	白岡市	建築課 建築担当 0480-92-1111	○				S56.5.31以前に着工された木造、2階建て以下の戸建て住宅又は併用住宅	5万円/戸	100%	
41	伊奈町	都市計画課 都市計画係 048-721-2111	○				S56年以前に建築された自己所有・自己居住の木造戸建て住宅(兼用住宅含む。)の耐震診断費用	5万円/戸	1/2	
42	三芳町	都市計画課 開発建築担当 049-258-0019	○				建築確認を取得してS56.5.31以前に着工された戸建て住宅又は併用住宅	5万円/戸	1/2	
					○		建築確認を取得してS56.5.31以前に着工された共同住宅又は長屋住宅	2万円×戸数 かつ100万円/棟	1/2	
43	毛呂山町	まちづくり整備課 開発建築係 049-251-2112	○				対象建築物に居住する所有者本人又は所有者の2親等以内の親族町内に所在する地上2階建以下の在来軸組工法による木造建築物、S56.5.31以前に建築された戸建の専用住宅、または店舗併用住宅(1/2以上が居住用)	5万円/戸	1/2	
44	越生町	まちづくり整備課 049-292-3121	○				S56.5.31以前に建築され、町内に存在する地上2階建以下の在来軸組工法による木造の戸建専用住宅又は併用住宅(2分の1以上が居住の用に供されるものに限る)	5万円/戸	1/2	
45	滑川町	産業振興課 農林商工担当 0493-56-6906	○				町内に存する地上2階建て以下の在来軸組工法、又は枠組壁工法による木造住宅で、昭和56年5月31日以前に建築された住宅。耐震診断の結果、耐震評価が1.0未満と診断された住宅で耐震改修工事を実施するもの。戸建て住宅又は他の用途を兼ねるもので、延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供する戸建ての住宅、町内に住宅を所有し、本町の住民基本台帳に記載されていること。住民税及び固定資産税を滞納していないこと。	10万円/戸	5%	
46	嵐山町	まちづくり整備課 開発担当 0493-62-0721	○				S56.5.31以前の建築確認に基づき、在来工法で建築した地上2階建以下の戸建住宅又は兼用住宅で、埼玉県実施の簡易耐震診断の結果、総合評価が1.0未満のもの	3.7万円/戸(町内業者施工) 3万円/戸(町外業者施工)	1/2	
47	小川町	都市政策課 開発建築担当 0493-72-1221	○				町内に所在する地上2階建以下の在来軸組工法による木造建築物でS56.5.31以前に建築された戸建の専用住宅、または店舗併用住宅(1/2以上が居住用)。	5万円/戸	1/2	
48	川島町	まちづくり整備課 都市計画グループ 049-299-1763	○				町内に存するS56.5.31以前に着工された地上2階建て以下、在来軸組構法又は枠組壁工法により建築された木造の戸建住宅又は兼用住宅	5万円/戸	1/2	
49	吉見町	まちづくり整備課 都市計画係 0493-63-5018	○				町内に所在するS56.5.31以前に着工された地上2階建以下の木造の専用住宅又は併用住宅(1/2以上が居住用)	5万円/戸	2/3	
50	鳩山町	まちづくり推進課 都市計画担当 049-296-1211	○				町内に所在する地上2階建以下の木造建築物で、S56.5.31以前に建築確認を受けた戸建の専用住宅又は店舗併用住宅。(2分の1以上が居住の用に供されること)	5万円/戸	1/2	

No	市町名	問合せ先 (HP等へリンク)	用途				補助対象	補助限度額	補助率	備考
			①	②	③	④				
51	ときがわ町	建設環境課管理 都市計画担当 0493-65-1521	○				町内に所在する地上2階建以下の在来軸組工法による木造建築物でS56.5.31以前に建築された一戸建の専用住宅、または店舗併用住宅(1/2以上が居住用)。	5万円/戸	1/2	
52	横瀬町	建設課 計画・管理グループ 0494-25-0117	○				町内にあるS56.5.31以前に着工された自己用の木造在来軸組構法又は枠組壁工法による2階建以下の一戸建住宅又は併用住宅	5万円/戸	1/2	
53	皆野町	建設課 管理都市計画担当 0494-62-1463	○				S56.5.31以前に着工された木造住宅で、在来軸組構法又は枠組壁工法による一戸建ての住宅又は併用住宅で地階を除く階数が2以下のもの。	5万円/戸	1/2	
54	長瀬町	建設課 建設担当 0494-60-3111	○				町内に存する住宅で昭和56年5月31日以前に着工されたもの、在来軸組構法又は枠組壁工法による一戸建ての住宅又は併用住宅(店舗等の用に供する部分の床面積が延べ面積の2分の1未満のものに限る。)で地階を除く階数が2以下のもの	5万円/戸	1/2	
55	小鹿野町	小鹿野町 土木建築担当 0494-79-1204	○				町内に存する住宅で昭和56年5月31日以前に着工されたもの、在来軸組構法又は枠組壁工法による一戸建ての住宅又は併用住宅(店舗等の用に供する部分の床面積が延べ面積の2分の1未満のものに限る。)で地階を除く階数が2以下のもの	5万円/戸	1/2	
56	東秩父村									
57	美里町	建設水道課 建設環境係(都市計画・管理担当) 0495-76-5134	○				S56.5.31以前の建築確認に基づき建築された木造住宅で、2階建て以下の一戸建て住宅又は併用住宅	10万円/戸	1/2	
58	神川町									
59	上里町	まち整備課 都市計画係 0495-35-1227	○				(1) 昭和56年5月31日以前に工事に着手された一戸建ての住宅又は併用住宅(店舗等の用途に供する部分の床面積が延べ床面積の2分の1未満のものに限る。)であること。 ただし、昭和56年6月1日以後に増築又は改築されたものを除く。 (2) 地階を除く階数が2以下であること。 (3) 耐震診断の補助対象者本人又はその一親等内の親族が所有していること。	10万円/戸	2/3	
60	寄居町	都市計画課 都市計画班 048-581-2121	○				S56.5.31以前に建築された木造在来工法、2階建て以下の一戸建て住宅又は併用住宅	2.5万円/戸	1/2	
61	宮代町	まちづくり建設課 都市計画担当 0480-34-1111	○	○			① 旧耐震基準の木造2階建て以下の住宅(併用住宅、共同住宅を含む。)の診断	5万円/戸	1/2	
			○	○			② 高齢者又は障害者等が居住する住宅に対する①の診断	7万円/戸	3/4	
62	杉戸町	建築課 開発建築指導担当 0480-33-1111	○				要綱に定める木造在来工法、2階建て以下の一戸建て住宅又は併用住宅	5万円/戸	1/2	
63	松伏町	新市街地整備課 開発建築担当 048-991-1858	○				木造在来工法2階建て以下の戸建住宅で、S56.5.31以前の旧耐震基準により建築され、町が実施する簡易耐震診断の結果、総合評価が1.0未満のもの	5万円/戸	2/3	

<http://www.pref.saitama.lg.jp/site/shinsai/taishinhojyo.html#hojyoseido>

耐震改修促進法第14条第1号に規定する特定建築物			
体育館	幼稚園、保育所	小中学校、老人ホーム等	左記以外の学校、病院、劇場、店舗、事務所、賃貸共同住宅等
階数1以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ500㎡以上	階数2以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ1,000㎡以上

各市町村が実施する補助制度(対象:持家住宅等)

2. 耐震改修

平成29年9月現在

No	市町名	問合せ先 (HP等ヘリンク)	用途				補助対象	補助限度額	補助率	備考
			①	②	③	④				
1	さいたま市	建築総務課 企画係 048-829-1539	○				S56.5.31以前に着工された戸建て住宅で、耐震診断を実施した結果、地震に対して安全な構造でないと判定された建築物	改修:120万円/戸 建替:60万円/戸	50% 23%	
				○	○		S56.5.31以前に着工された共同住宅で、耐震診断を実施した結果、地震に対して安全な構造でないと判定された建築物	耐震シェルター:30万円/戸 改修:60万円/戸 建替:30万円/戸	100% 50% 23%	
						○	S56.5.31以前に着工された耐震改修促進法第14条第1号に規定する特定既存耐震不適格建築物で、耐震診断を実施した結果、地震に対して安全な構造でないと判定された建築物	改修:1,500万円/棟 (救急病院:4,500万円/棟) 建替:650万円/棟 (救急病院:2,000万円/棟)	1/3 23%	
						○	S56.5.31以前に着工された耐震改修促進法第14条第1号かつ埼玉県が指定する緊急輸送道路の沿道である同法第14条第3号に規定する特定既存耐震不適格建築物で、耐震診断を実施した結果、地震に対して安全な構造でないと判定された建築物	改修:4,500万円/棟 建替:2,250万円/棟	2/3 1/3	
						○	上記の特定既存耐震不適格建築物のうち規模要件に該当しない老人ホーム、幼稚園、保育園、自治会館等で、耐震診断を実施した結果、地震に対して安全な構造でないと判定された建築物	改修:720万円/棟 建替:360万円/棟	23% 23%	
2	川越市	建築指導課 建築指導担当 049-224-5974 産業振興課 049-224-5934	○	○			S56.5.31以前着工の木造2階建て以下戸建住宅等	30万円/棟	23%	
					○		S56.5.31以前に着工された分譲マンション(3階1000㎡以上耐火・準耐火)	300万円/棟	23%	
						○	S56.5.31以前に着工された耐震改修促進法第14条第1号に規定する特定既存耐震不適格建築物	300万円/棟	23%	
3	熊谷市	建築審査課 0493-39-4809	○				S56.5.31以前に着工された木造在来軸組工法、伝統的工法、又は枠組壁工法による2階建て以下の住宅又は併用住宅	40万円/戸	1/3	
							建築物が倒壊しても安全な空間が確保できる耐震シェルター又は防災ベッドのいずれかの設置を行う工事	耐震シェルター:10万円/戸	1/2	
			○	○	○	○	S56.5.31以前に着工された緊急輸送道路閉塞建築物で耐震診断の結果s値0.6未満と診断されたもの	1,000万円/棟	2/3	
4	川口市	建築安全課 指導係 048-242-6344	○				S56.5.31以前に着工された戸建住宅	40万円/戸	23%	
				○			S56.5.31以前に着工された共同住宅及び長屋	30万円×戸数 かつ300万円/棟	23%	
					○		S56.5.31以前に着工された分譲マンション	1,300万円/棟(補強設計費含む)	23%	
						○	S56.5.31以前に着工された耐震改修促進法附則第3条第3項において準用する同法第9条に規定する特定既存耐震不適格建築物(要緊急安全確認大規模建築物)			
5	行田市	建築開発課 建築指導担当 048-550-1551	○				市内に存する昭和56年5月31日以前に着工された木造の一戸建ての住宅で地階を除く階数が2以下のもの	20万円/戸	23%	
6	秩父市	商工課 0494-25-5208	○				20万円以上のリフォーム工事(耐震改修含む)	15万円/戸	10%	
7	所沢市	建築指導課 指導グループ 04-2998-9180 産業振興課 04-2998-9157	○				市内に存するS56.5.31以前に着工された戸建て住宅又は兼用住宅	30万円/戸	23%	
				○	○		市内に存するS56.5.31以前に着工された長屋又は共同住宅	20万円×戸数 かつ300万円/棟	23%	
						○	S56.5.31以前に着工された耐震改修促進法第14条第1号に規定する特定既存耐震不適格建築物(共同住宅を除く)	200万円/棟	23%	
				○	○	○	自らが居住し所有する住宅(集合住宅の場合は専有部分)で、市内業者が施工する20万円以上のリフォーム工事(建築指導課の補助対象以外のリフォーム工事分)	10万円/戸	5%	
8	飯能市	建設部建築課 建築指導担当 042-973-2170					自らが居住し所有する住宅(集合住宅の場合は専有部分)で、市内業者が施工する20万円以上のリフォーム工事(建築指導課の補助対象以外のリフォーム工事分)	20万円/戸	10%	
			○	○			S56.5.31以前に着工した木造2階建て以下の戸建住宅、併用住宅又は長屋住宅(500㎡以内のものに限る)で、要綱に定める耐震診断の結果、上部構造評点が1.0未満と診断されたものを評点1.0以上とする耐震改修工事	30万円/棟(市内業者施工) 20万円/棟(市外業者施工)	23%	
							S56.5.31以前に着工した木造2階建て以下の戸建住宅、併用住宅又は長屋住宅(500㎡以内のものに限る)を全て除却し、新たに建築物を建築する工事	20万円/棟(市内業者施工) 10万円/棟(市外業者施工) ※耐震診断実施の場合、+10万円	23%	
9	加須市	建築開発課 建築指導担当 0480-62-1111 産業雇用課 0480-62-1111	○				市内業者が施工する、市内に存する木造2階建て以下の戸建住宅又は兼用住宅でS56.5.31以前に着工されたものであり、耐震診断による上部構造評点が1.0未満又は地盤若しくは基礎が安全でないもの	10万円/戸	15.2%	
							市民が現在居住している自己所有の住宅(アパートは除く)を対象とし、市内業者が施工する住宅の修繕・改修工事で工事金額20万円以上(消費税別)のもの	工事費(消費税別)の5%相当額 (1,000円未満切捨て)で、6万円を限度	5.0%	
10	本庄市	建築開発課 建築指導係 0495-25-1111					耐震診断の対象建築物に該当した木造住宅で、耐震診断による上部構造評点が1.0未満と診断されたものを評点1.0以上とする耐震改修工事	改修:20万円/戸	23.0%	
			○				耐震診断による上部構造評点が1.0未満と診断された建築物について、人命を守る空間が確保できるように、耐震シェルター等を設置する簡易耐震改修工事	耐震シェルター:20万円/戸 防災ベッド:10万円/戸	1/2 1/2	
11	東松山市	住宅建築課 0493-23-2221	○				耐震診断の補助対象建築物で、耐震診断による安全性の総合評価が1.0未満と判定されたもの	20万円/戸	23%	
12	春日部市	建築課管理担当 048-736-1111	○				S56.5.31以前に建築確認を受けて建築された戸建て住宅 S56.5.31以前に建築確認を受けて建築された戸建て空家	40万円/戸 20万円/戸(高齢者上乗せ)	23% 100%	
					○		S56.5.31以前に建築確認を受けて建築された分譲マンション	200万円/棟	23%	
						○	S56.5.31以前に建築確認を受けて建築された地区集会施設等	40万円/棟	23%	

No	市町名	問合せ先 (HP等へリンク)	用途				補助対象	補助限度額	補助率	備考
			①	②	③	④				
13	狭山市	建築審査課 企画総務担当 04-2953-1111 (内2177)	○				木造在来工法、2階建て以下の一戸建(兼用を含む)住宅	20万円/戸～30万円/戸	23%	
					○	○	S56.5.31以前に着工された耐震改修促進法第14条第1号に規定する特定既存耐震不適格建築物、又はS56.5.31以前に建築された分譲マンションで、区分所有者の集会において耐震改修の実施の決議がなされているもの	200万円/棟	23%	
		商業観光課 04-2953-1111 (内2551)	○	○	○	○	市内の店舗・事業所等又は居住している個人住宅のリフォーム(②③個人専有部分のみ)で、市内施工業者による20万円以上の建築確認の不要の簡易な工事	10万円/戸(住宅) 30万円/戸(店舗)	5% 10%	
14	羽生市	まちづくり政策課 建築係 048-561-1121	○				S56.5.31以前に建築確認を受けて着工された木造在来工法の2階建て以下の一戸建住宅又は併用住宅で、耐震診断による上部構造評点が1.0未満又は地盤若しくは基礎が安全でないと判断された建築物を評点1.0以上又は地盤若しくは基礎が安全となるようにする耐震改修工事	20万円/戸	1/3	
		商工課 048-560-3111					市民が自ら居住する持家を対象にして、市内業者を利用し行う20万円(消費税別)以上のリフォーム工事	10万円/戸	5%	
15	鴻巣市	建築課 建築指導担当 048-541-1321	○				鴻巣市木造住宅耐震診断助成要綱に基づいた診断の結果、評点が1.0未満と診断された建物を1.0以上になるように行われる耐震改修工事	20万円/戸(65歳以上・障がい者 30万円/戸)	1/5	
16	深谷市	建築住宅課 建築指導係 048-574-6655	○	○			解体:S56.5.31以前に着工された、木造在来軸組工法・木造枠組壁工法の住宅(長屋、共同住宅含む)又は併用住宅の解体工事	20万円/棟 (市外業者施工:1/2)	1/3	
			○	○			改修:S56.5.31以前に着工された建築物で、要綱に定める耐震診断の結果、評点が1.0未満又は、地盤若しくは基礎が安全でないと判断された木造在来軸組工法・木造枠組壁工法の2階建て以下の住宅(長屋、共同住宅含む)又は併用住宅で、評点1.0以上又は地盤若しくは基礎が安全となるようにする耐震改修工事	戸建:30万円/戸 長屋、共同住宅:10万円/戸かつ3 0万円/棟 (高齢者+20万円、市外業者施 工:1/2)	1/3	
			○	○			耐震シェルター:S56.5.31以前に着工された、木造在来軸組工法・木造枠組壁工法の住宅(長屋、共同住宅含む)又は併用住宅への設置工事	耐震シェルター:10万円/戸	100%	
17	上尾市	建築安全課 048-775-8490	○				S56.5.31以前に着工された要綱に定める耐震診断の結果、評点が1.0未満となった木造在来軸組工法又は枠組壁工法による二階建て以下の一戸建て住宅又は併用住宅	40万円/戸	23%	
18	草加市	建築指導課 指導係 048-922-1958	○	○			要綱に定める耐震診断の結果、評点が1.0未満となった木造在来工法2階建て以下の住宅、併用住宅又は長屋で、評点1.0以上とする耐震改修工事	基本額:30万円/戸	23%	
							ア. 補助対象者が65歳以上の方	ア. 基本額+20万円	定額	
							イ. H29.4.1以降に交付決定されたもの	イ. 基本額+5万円	2.5%	
							要綱に定める耐震診断の結果、評点が1.0未満となった木造在来工法2階建て以下の住宅、併用住宅又は長屋で、評点の向上に寄与しない改修工事	耐震シェルターの設置又は屋根の 葺き替え:20万円/戸 復元等の補強:10万円/戸	23%	
19	越谷市	建築住宅課 048-963-9235	○				S56.5.31以前に建築された木造在来工法、2階建て以下の一戸建住宅で、耐震診断による安全性の総合評価が1.0未満のもの	改修:30万円/戸 耐震シェルター・防災ベッドの設 置:20万円/戸	23%	
					○		S56.5.31以前に建築された3階以上かつ1,000㎡以上の分譲マンション	20万円/戸	23%	
20	蕨市	建築課 建築開発指導係 048-433-7715	○				S.56.5.31以前に着工された木造住宅で、要綱に定める耐震診断の結果、評価が1.0未満で、当該総合評価が1.0以上になるよう耐震改修の設計を行ったもの	30万円/戸+30万円	23%	H29年度に限 り
					○			30万円/棟+30万円	23%	H29年度に限 り
21	戸田市	まちづくり推進課 建築審査・住宅担当 048-441-1800	○	○			S56以前に着工された木造住宅で、耐震診断による安全性の総合評価が1.0未満のもの	改修50万円/戸 耐震シェルター・防災ベッドの設 置:20万円/戸	1/3 1/2	
22	入間市	開発建築課 建築審査担当 04-2964-1111 (内3324・3325)	○				S56.5.31以前に着工した、木造2階建て以下の戸建て住宅または兼用住宅で、要綱に定める耐震診断の結果、上部構造評点が1.0未満と診断されたものを評点1.0以上とする耐震改修工事	20万円/戸	23%	
			○				地震による建築物の倒壊から身の安全を確保するために、防災ベッド等の設置	10万円/基	1/2	
23	朝霞市	開発建築課 建築指導係 048-463-2585	○				建築確認を取得し、S56.5.31以前に着工された戸建住宅(併用住宅含む)で、lw値が1.0以上となる耐震改修工事	20万円/戸 40万円/戸 (高齢者又は障がい者)	1/5 100%	
							建築確認を取得し、S56.5.31以前に着工された木造の戸建住宅(併用住宅を含む)で、耐震診断の結果がlw値0.7未満のもの	耐震シェルター:40万円/戸 耐震シェルター:40万円/戸 (高齢者又は障がい者)	1/2 9/10	
			○	○			建築確認を取得し、S56.5.31以前に着工された共同住宅でlw値が1.0以上又はlw値が0.6以上となる耐震改修工事	30万円×戸数 かつ1,000万円/棟	1/5	
					○		建築確認を取得し、S56.5.31以前に着工された住宅以外のものでlw値が1.0以上又はlw値が0.6以上となる耐震改修工事	100万円/棟	1/10	
24	志木市	建築開発課 建築開発グループ 048-473-1111 (内2522)	○				建築確認を取得し、S56.5.31以前に着工された一戸建の改修工事で、耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断されたもの	40万円/戸 (市内業者施工: +20万円)	1/5	戸数に応じて 上限額が異なる 市内業者施 工に限る
							建築確認を取得し、S56.5.31以前に着工された安全支援住宅(障がい者等居住用)の改修工事で、耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断されたもの	80万円/戸 (市内業者施工: +20万円)	100%	
			○				建築確認を取得し、S56.5.31以前に着工されたもの(分譲のみ)で、耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断されたもの	30万円×戸数 (500万円～3000万円/棟) (市内業者施工: +20%又は10%)	1/5	
			○	○			個人が所有する住宅(集合住宅は専用部分)を、耐震補強工事と同時に市内業者が施工するリフォーム工事で、工事費が10万円以上のもの	上限10万円	30%	
							建築確認を取得し、S56.5.31以前に着工された一戸建の建替で、耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断されたもの	40万円/戸 (市内業者施工: +20万円)	定額	
							建築確認を取得し、S56.5.31以前に着工された安全支援住宅(障がい者等居住用)の建替で、耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断されたもの	80万円/戸 (市内業者施工: +20万円)	定額	

No	市町名	問合せ先 (HP等ヘリク)	用途				補助対象	補助限度額	補助率	備考
			①	②	③	④				
25	和光市	建築課審査・住宅担当 048-464-1111 (内2223)					市の耐震診断補助を受けたもの、又は同様の条件での診断を受けたもの	20万円/戸 (緊急輸送路等沿道)30万円/戸 (高齢者又は障害者)40万円/戸 (高齢者又は障害者)かつ(緊急輸送路等沿道)60万円/戸	1/5 30% 90% 90%	
							安全な生存空間を確保するための耐震シェルター等を一階部分の寝室等に設置するもので、障害のある方又は65歳以上の方が居住の場合のみ	耐震シェルター:30万円/戸	90%	
							市の耐震診断補助を受けたもの、又は同様の条件での診断を受けたもの	30万円×戸数 かつ2,000万円/棟 (緊急輸送路等沿道)45万円×戸数 かつ3,000万円/棟	1/5 3/10	
							◎建築確認を取得し、市内に存するS56.5.31以前に着工された戸建て住宅(併用住宅含む)で、診断の結果、上部構造評点が1.0未満又は地盤若しくは基礎が安全でないと診断された建築物の耐震改修又は建替え ◎の条件に加え「新座市個人住宅リフォーム資金補助制度」と併せて耐震改修を実施した場合 ◎の条件に加え「新座市高齢者居宅改善整備費助成事業」若しくは「新座市重度障がい者居宅改善整備費助成事業」と併せて耐震改修を実施した場合 ◎の条件に加え、高齢者等が居住する住宅の1階部分に安全な生存空間を確保するための耐震シェルター等を設置するもの	30万円/戸 60万円/戸(高齢者等) 50万円/戸 80万円/戸(高齢者等) 80万円/戸(高齢者等)	23% 100% 23% 100%	
26	新座市	建築開発課 住宅係 048-477-4519					◎の条件に加え、高齢者等が居住する住宅の1階部分に安全な生存空間を確保するための耐震シェルター等を設置するもの	耐震シェルター:40万円/戸	2/3	
							建築確認を取得し、S56.5.31以前に着工された分譲マンション(3階1000㎡以上)で診断の結果、構造耐震指標が0.6未満であると診断されたもの	30万円×戸数 かつ500万円/棟	23%	
							個人が所有する住宅(集合住宅は専用部分)を、市内登録事業者が実施するリフォーム工事で、工事費が50万円以上のもの	上限10万円	5%	
							S56.5.31以前に着工された在来軸組構法又は枠組壁工法による木造2階建て以下の戸建て住宅又は兼用住宅の改修及び市内業者施工による建替え また、耐震改修に伴うリフォーム工事に対して10万円まで補助	80万円/戸	23%	
27	桶川市	建築課 建築指導担当 048-786-3211					S56.5.31以前の建築確認に基づき建築された自己用木造住宅(2階建て以下の在来軸組工法又は枠組壁工法による戸建て住宅又は併用住宅)であり、地震に対して安全な構造でないと判定された建築物で、耐震補強設計を実施したもの。	補強:50万円/戸 建替:50万円/戸	23%	
28	久喜市	建築審査課 企画指導係 0480-22-1111					S56.5.31以前に建築確認を受けて着工された在来軸組構法又は枠組壁工法による木造2階建て以下の戸建て住宅又は兼用住宅で、診断の結果、上部構造評点が1.0未満と診断されたものを評点1.0以上とする耐震改修工事	40万円/戸	23%	
29	北本市	建築開発課 指導担当 048-594-5550					S56.5.31以前に建築確認を受けて着工された木造在来工法、2階建て以下の戸建て住宅又は併用住宅で、耐震診断による安全性の総合評価が1.0未満のものを1.0以上に補強工事	25万円/戸 (補助金対象者が65歳以上であり、改修に要した費用が30万を超える場合は、15万円加算)	23%	
30	八潮市	開発建築課 建築指導係 048-996-3596					S56.5.31以前に建築確認を受けて着工された戸建て住宅(S56.6.1以後に増築されたものを除く)で、診断結果から耐震改修工事が必要とされるもの	50万円/戸~100万円/戸	定額	
31	富士見市	建築指導課 建築指導・住宅グループ 049-251-2711 (内422)					S56.5.31以前に建築確認を受けて着工された分譲マンション(S56.6.1以後に増築されたものを除く)で、診断結果から耐震改修工事が必要とされるもの	50万円×戸数 かつ2,500万円/棟	23%	
							S56.5.31以前に建築された木造2階建て以下の戸建て住宅(延べ面積の2分の1以上を居住の用に供されるもの)で、診断の結果、上部構造評点が1.0未満と診断されたもの	50万円/戸	1/3	
32	三郷市	開発指導課 建築指導係 048-930-7743					S56.5.31以前に建築された木造2階建て以下の戸建て住宅(延べ面積の2分の1以上を居住の用に供されるもの)で、診断の結果、上部構造評点が1.0未満と診断されたものにおける耐震シェルター又は防災ベッドの設置	25万円/戸	1/2	
							市内に所在する地上2階建て以下の木造戸建て住宅又は併用住宅 S56.5.31以前の旧耐震基準で建築されたもの ・耐震診断による上部構造評点が1.0未満のものを1.0以上に補強工事 ・耐震診断の結果、地盤もしくは基礎が安全でないものを耐震改修工事によって安全にするもの	30万円/戸	23%	
33	蓮田市	建築指導課 建築指導担当 048-765-1720					S56.5.31以前に着工された地盤を除く階数が2以下の木造の戸建ての住宅 耐震診断による安全性の評定が1.0未満と判定されたもの	60万円/戸	23% +30万円	
34	坂戸市	住宅政策課 建築指導担当 049-283-1331					住宅:要綱に定める耐震診断の結果から改修が必要とされる建築物で、総合評点が1.0以上になるように補強設計を行った耐震改修工事	20万円/戸	1/2	
35	幸手市	建築指導課 建築指導担当 0480-43-1111					S56.5.31以前に着工された、在来軸組構法又は枠組壁工法による、木造2階建て以下の戸建て住宅又は兼用住宅	20万円/戸	23%	
36	鶴ヶ島市	都市計画課 開発建築担当 049-271-1111					S56.5.31以前に着工された、在来軸組構法又は枠組壁工法による、木造2階建て以下の戸建て住宅又は兼用住宅	20万円/戸	23%	
37	日高市	都市計画課 建築指導・開発指導担当 042-989-2111					S56.5.31以前に着工された、在来軸組構法又は枠組壁工法による木造2階建て以下の戸建て住宅又は兼用住宅で、耐震診断による安全性の総合評価が1.0未満と判定されたもの	50万円/戸 (市内業者施行: +10万円)	1/2	
38	吉川市	都市計画課 建築指導係 048-902-9905					S56.5.31以前に建築の在来軸組構法又は枠組壁工法による、2階建て以下の戸建て住宅(併用住宅含む)で、耐震診断による安全性の総合評価が1.0未満のもの	30万円/戸	23%	
39	ふじみ野市	建築課 建築指導係 049-220-2069					S56.5.31以前に着工された自己所有・自己居住の住宅で耐震診断の結果、耐震改修が必要とされた住宅の耐震改修費	30万円/戸 30万円/戸 かつ2,000万円/棟	23%	
							S56.5.31以前に着工された木造2階建て以下の戸建て住宅又は併用住宅で、耐震診断の結果、安全性の上部構造評点が1.0未満又は地盤若しくは基礎が安全でないと判定された建築物	40万円/戸	23%	
40	白岡市	建築課 建築担当 0480-92-1111 (内線234) 商工観光課 商工振興担当 (内線292,293)					S56.5.31以前に着工された木造2階建て以下の戸建て住宅又は併用住宅で、耐震診断の結果、安全性の上部構造評点が1.0未満又は地盤若しくは基礎が安全でないと判定された建築物の1階部分に設置する耐震シェルター	10万円/戸	100%	
							店舗、住宅の改修等を市内施工業者が行う工事で工事費が20万円以上のもの	店舗20万円/戸 住宅10万円/戸	5%	

No	市町名	問合せ先 (HP等へリンク)	用途				補助対象	補助限度額	補助率	備考
			①	②	③	④				
41	伊奈町	都市計画課 都市計画係 048-721-2111	○				S56年以前に建築された自己所有かつ自己居住の木造一戸建て住宅(兼用住宅含む。)で上部構造評点が1.0未満又は基礎が安全でないと判定されたものを1.0以上及び安全にする耐震改修費用	40万円/戸	23%	
42	三芳町	都市計画課 開発建築担当 049-258-0019	○				町の耐震診断補助を受けたもの、又は同様の条件での診断を受けたもの	20万円/戸	1/5	
					○			10万円×戸数 かつ500万円/棟	1/5	
			○				建築確認を取得し、S56.5.31以前に着工された一戸建又は兼用住宅の建替で、耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断されたもの	20万円/戸	1/5	
43	毛呂山町	まちづくり整備課 開発建築係 049-295-2112	○				町内にあるS56.5.31以前に建築された地上2階建以下の専用住宅または店舗併用住宅(1/2以上が居住用)で在来軸組工法による木造建築物のうち、耐震診断の結果、耐震評点が1.0未満であり、耐震改修工事の総額が30万円以上のもの	20万円/戸	1/2	
44	越生町	まちづくり整備課 049-292-3121	○				町内にあるS56.5.31以前に建築された地上2階建以下の専用住宅または店舗併用住宅(1/2以上が居住用)で在来軸組工法による木造建築物のうち、耐震診断の結果、耐震評点が1.0未満であり、耐震改修工事の総額が30万円以上のもの	20万円/戸	1/2	
45	滑川町	産業振興課 農林商工担当 0493-56-6906	○				町内に存する地上2階建て以下の在来軸組工法、又は枠組壁工法による木造住宅で、昭和56年5月31日以前に建築された住宅。耐震診断の結果、耐震評点が1.0未満と診断された住宅。一戸建て住宅又は他の用途を兼ねるもので、延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供する一戸建ての住宅。町内に住宅を所有し、本町の住民基本台帳に記載されていること。住民税及び固定資産税を滞納していないこと。	10万円/戸	5%	
46	嵐山町	まちづくり整備課 開発担当 0493-62-0721	○				町内にあるS56.5.31以前に建築された地上2階建以下の専用住宅または店舗併用住宅(1/2以上が居住用)で在来軸組工法による木造建築物のうち、耐震診断の結果、耐震評点が1.0未満のもの	25万円/戸(町内業者施工) 20万円/戸(町外業者施工)	1/3	
47	小川町	都市政策課 開発建築担当 0493-72-1221	○				町内に所在するS56.5.31以前に建築された地上2階建以下の在来軸組工法による木造の専用住宅又は兼用住宅(1/2以上が居住用)で、耐震診断の結果、耐震評点が1.0未満と診断されたものを町内に事業所を有する業者の施行により行った30万円以上の工事。また、耐震性向上に合理性が認められる場合、耐震評点が1.0未満の耐震シェルター設置等の補強工事を含む。	20万円/戸	1/2	
48	川島町	まち整備課 都市計画グループ 049-299-1763	○				町内に在するS56.5.31以前に建築された地上2階建以下、在来軸組構法又は枠組壁工法により建築された木造の戸建住宅又は兼用住宅(1/2以上が居住用)で、耐震診断の結果、耐震評点が1.0未満と診断されたもの。シェルターの設置(要規格・1階の評点0.7以上の制限有り)	10万円/戸	100%	
49	吉見町	まち整備課 都市計画係 0493-63-5018	○				町内に所在するS56.5.31以前に着工された地上2階建以下の木造の専用住宅又は併用住宅(1/2以上が居住用)で、耐震診断による安全性の総合評価が1.0未満と判定されたもの	20万円/戸	23%	
50	鳩山町	まちづくり推進課 都市計画担当 049-296-1211	○				町内に所在するS56.5.31以前に建築された地上2階建以下の在来軸組工法による木造の専用住宅又は兼用住宅(1/2以上が居住用)で、耐震診断の結果、耐震評点が1.0未満と診断された建築物で工事金額が20万円以上のもの	20万円/戸	23%	
		産業振興課 地域活性化担当 049-296-1211	○				自らが所有・居住する家屋を対象に町内業者が行う20万円以上(税別)の工事	10万円/戸	5%	
51	ときがわ町	産業観光課 商工観光担当 0493-65-1521	○	○			町産の材木を3割以上使用する改修工事で工事金額が20万円以上	20万円/戸	1/10	
		建設環境課 管理都市計画担当 0493-65-1521	○				S56.5.31以前に建築され町内に所在する地上2階建以下の在来軸組工法による木造の戸建て専用住宅又は併用住宅で耐震診断の結果、耐震評点が1.0未満と診断されたもの	20万円/戸	1/2	
52	横瀬町	建設課 計画・管理グループ 0494-25-0117	○				町内にあるS56.5.31以前に着工された自己用の木造在来軸組構法又は枠組壁工法による2階建以下の一戸建住宅又は併用住宅で、要綱に定める耐震診断の結果、安全性の上部構造評点が1.0未満又は地盤若しくは基礎が安全でないと診断されたもの	20万円/戸	1/3	
53	皆野町	産業観光課 0494-62-1462	○				自己の居住の用に供する住宅の20万円以上のリフォーム工事で、町に小規模契約希望者登録している施工業者に依頼して行ったもの	4万円/戸	定額	
54	長瀬町	産業観光課 産業観光担当 0494-66-3111	○				自己の居住の用に供する住宅の20万円以上のリフォーム工事で、町に小規模契約希望者登録している施工業者に依頼して行ったもの	6万円/戸	定額	
55	小鹿野町	建設課 土木建築担当 0494-79-1204	○				要綱に定める耐震診断の結果、安全性の上部構造評点が1.0未満又は地盤若しくは基礎が安全でないと判定された建築物	20万円/戸	1/3	
56	栗秋父村									
57	美里町	建設水道課 建設環境係 (都市計画・管理担当) 0495-76-5134	○				S56.5.31以前の建築確認に基づき建築された木造住宅で、2階建て以下の一戸建て住宅又は併用住宅で耐震診断による上部構造評価点が1.0未満と診断されたもの	改修:20万円/戸 耐震シェルター:20万円/戸	1/2	
		農林商工課 0495-76-5133	○				自己所有の住宅、併用住宅の住宅部分の改修工事で10万円以上(税抜)の工事	10万円/戸	3/10	耐震は完了ではなく、交付決定金額分の地元商品券を受賞
58	神川町	経済観光課 0495-77-0703	○				自己所有の住宅で改修費用が20万円以上の工事(町内業者の施工によるものに限り)	10万円/戸	10%	
59	上里町	まち整備課 都市計画係 0495-35-1227	○				(1) 昭和56年5月31日以前に工事に着手された一戸建ての住宅又は併用住宅(店舗等の用途に供する部分の床面積が延べ床面積の2分の1未満のものに限る。)であること。ただし、昭和56年6月1日以後に増築又は改築されたものを除く。 (2) 地階を除く階数が2以下であること。 (3) 補助対象者本人又はその一親等内の親族が所有していること。 (4) 耐震診断による上部構造評点が1.0未満と診断されたもの。	改修・除去ともに40万円/戸	改修:23% 除去:1/2	
60	寄居町	商工観光企業誘致課 048-581-2121	○				工事費が20万円以上(消費税及び地方消費税を除く)で毎年2月末日までに完了する住宅改修工事(耐震改修を含む)で町内に事業所がある施工業者が行うもの	20万円/戸	10%	

No	市町名	問合せ先 (HP等へリンク)	用途				補助対象	補助限度額	補助率	備考
			①	②	③	④				
61	宮代町	まちづくり建設課 都市計画担当 0480-34-1111	○	○			① 旧耐震基準の住宅を上部構造評点1.0以上とする30万円以上の改修工事 ・高齢者又は障害者等が居住の場合 ・二世帯住宅の場合 ・高齢者又は障害者等が居住する二世帯住宅の場合	50万円/戸 60万円/戸 60万円/戸 70万円/戸	1/2 3/4 1/2 3/4	
							② 旧耐震基準の住宅を解体し、同一敷地内に新たに住宅を建築する工事 ・高齢者又は障害者等が居住の場合 ・二世帯住宅の場合 ・高齢者又は障害者等が居住する二世帯住宅の場合	20万円/戸 30万円/戸 30万円/戸 40万円/戸	1/2 3/4 1/2 3/4	
							③ 上部構造評点が1.0未満の旧耐震基準の住宅への耐震シェルター等を設置するもので、かつ安全な生存空間を確保するための耐震シェルター等を一階部分の寝室等に設置する場合	耐震シェルター:10万円/戸	1/2	
62	杉戸町	建築課 開発建築指導担当 0480-33-1111	○				町の耐震改修補助金要綱に規定する木造耐震診断に基づいて行った耐震改修工事	40万円/戸	1/3	
63	松伏町	新市街地整備課 開発建築担当 048-991-1858	○				木造在来工法2階建以下の戸建住宅で、S56.5.31以前の旧耐震基準により建築され、耐震診断の結果、安全性の総合評価が1.0未満であり、倒壊の危険性があると判断されたもの	20万円/戸	23%	

<http://www.pref.saitama.lg.jp/site/shinsai/taishinhojyo.html#hojyoseido>

耐震改修促進法第14条第1号に規定する特定建築物

体育館	幼稚園、保育所	小中学校、老人ホーム等	左記以外の学校、病院、劇場、店舗、事務所、賃貸共同住宅等
階数1以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ500㎡以上	階数2以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ1,000㎡以上