

空家等対策計画に基づく取組の結果について

1 空家等の適切な管理の促進について

- (1) 空家等の適正管理に関する情報発信・意識啓発
 - ・空家等の適正管理を啓発するパンフレットを配布
 - ・市報や市ホームページ等に啓発内容を掲載
- (2) 関係団体との連携・協力
 - ・空家等の事例に対し、関係団体（弁護士会、司法書士会、宅建業協会、土地家屋調査士会、建築士会、シルバー人材センター）と連携し、解決に向けた取り組みを実施
- (3) 地域の人材を活用した維持管理の取組
 - 1) 除草・剪定作業の問合わせの際、シルバー人材センター・市内事業者の一覧を配布し、案内を実施
 - 2) シルバー人材センターによる空家の適正管理（巡回、樹木伐採・除草）を推進
- (4) 死亡届提出時等における情報提供
 - ・空家等の所有者死亡時に相続が円滑に図られるよう
 - 1) 市民課窓口（おくやみ手続案内窓口）で空家かどうか聞き取り、建設課窓口を案内
 - 2) おくやみハンドブックへの相談窓口の掲載
 - 3) おくやみ窓口申請者のリスト化（令和6年度…48件、令和7年度…48件）

2 空家等及び跡地の活用の促進について

- (1) 空家等の跡地活用の促進に関する事項
 - ① 空家売却に伴う税の優遇制度を周知
 - ・空家譲渡に係る税の優遇措置（空家売却時の譲渡益3,000万円控除）を、市ホームページで周知

空家の譲渡所得の3,000万円特別控除について（被相続人居住用家屋等確認書の発行について）

平成31年度税制改正において「空家等の発生を抑制するための特例措置（空家等の譲渡所得の3000万円特別控除）」が創設され、相続によって生じた空家の売却で要件を満たす場合は、譲渡所得から3000万円が控除される特別控除が適用されることとなりました。適用期間は、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31年4月1日から令和9年12月31日までに譲渡することが必要です。また、この特例措置を受けるためには、確定申告書に「被相続人居住用家屋等確認書」を添付することが必要となります。制度の概要及び確認書申請窓口等については下記のとおりですのでご参照ください。

- 1. 制度概要 [国土交通省ホームページ（空家等の発生を抑制するための特例措置）](#) <外部リンク>
- 2. 確認書発行申請窓口 鳥梧市建設課住宅係

○空家譲渡に係る税の優遇措置の該当件数

年度	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7
該当件数	5件	5件	2件	5件	2件

被相続人居住用家屋等確認申請書

申請者住所
氏名
電話

下記について確認願います。

下記家屋及びその敷地等は、「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」（租税特別措置法第35条第3項第1号イ）、「相続の開始の直前において当該相続又は遺贈に係る被相続人（包括遺贈者を含む。以下同じ。）の居住の用（居住の用に供することができない事由として政令で定める事由（※1）（以下「特定事由」という。）により当該相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていなかった場合（政令で定める要件（※2）を満たす場合に限り。）における当該特定事由により居住の用に供されてなくなる直前の当該被相続人の居住の用（以下「対象従前居住の用」という。）を含む。）に供されていた家屋」（同条第5項）及び「相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと（当該被相続人の当該居住の用に供されていた家屋が対象従前居住の用に供されていた家屋である場合には、当該特定事由により当該家屋が居住の用に供されなくなる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こと）」（同項第3号）に該当すること（※1）通知における特定事由に同じ。（※2）通知における老人ホーム等入居申請者と同一。

申請被相続人居住用家屋及びその敷地等（※3）の所在地
申請被相続人居住用家屋の建築年月日（※4）

被相続人の氏名及び住所
相続開始日（被相続人の死亡日）

申請被相続人居住用家屋又はその敷地等の取得をした他の相続人の氏名及び住所
申請被相続人居住用家屋又はその敷地等（※3）の所在地
申請被相続人居住用家屋又はその敷地等（※3）の所在地
換地分割の場合は⇒

相続人（※6）の数（申請者含む） 2名以下 3名以上
※該当するに 【特別控除額の上限額 3,000万円】 【特別控除額の上限額 2,000万円】

- ②不良住宅空家の除却費用の一部を補助する制度（補助率4/5、上限500千円/件）により、空家の除却を支援。危険な建物の除却・解体を推進し生活環境の保全を図る

⇒市内居住者に回覧（約26,400世帯）

危険な空き家の除却(解体)費用の一部を補助します

対象

- ◆市内にある※不良住宅（倒壊の恐れがあるなど）の空き家
- ※危険度判定の結果、基準を満たすもの（職員が現地調査を行います。）
- ◆除却工事は建設業の許可を受けた市内業者に発注すること
- ◆令和7年11月28日（金）までに除却工事を完了予定であること

申請者

- ◆登記簿（未登記の場合は固定資産関係資料）上の所有者または相続人
- ◆前述の所有者または相続人全員から対象建築物の同意を得た人

補助金額

- ◆補助対象建築物の除却工事に要する費用の4/5（上限50万円）

募集期間 令和7年6月2日（月）から令和7年7月31日（木）まで
（募集件数に達した場合は終了）

募集件数 5件（先着順）

- 交付決定通知受領前に除却工事に着手した場合、補助を受けることができませんのでご注意ください。

詳しい内容については、下記担当窓口へお問い合わせください

鳥梧市 建設課 住宅係
〒0942-85-3600 受付時間：8時30分～17時15分（土・日・祝日を除く）
☎ kensetu@city.tosu.lg.jp

市ホームページ掲載

計画に基づく具体的な取組状況

1. 空家対策に関するパンフレットを作成しました。
空家等の適正管理や問題のある空家等への行政措置、相続登記に関する内容や本市の空家等の利活用・解体補助制度、相談窓口等の情報が集約されています。パンフレットは電子データでの閲覧、もしくは窓口で冊子を配布しておりますので、ご利用ください。
 - ・ [鳥梧市空き家の手引き \[PDFファイル/1.44MB\]](#)
2. 空き家・空き地バンク（物件の登録、利用希望の登録）制度を始めました。
空き家バンク制度とは、市内にある空き家の売買や賃貸借を希望する所有者等に、所有物件を登録していただき、市内への移住・定住等を目的として空き家等の利用を考えている方に、その情報をインターネット上でご紹介する制度です。詳しくは空き家・空き地バンクについてをご覧ください。
 - ・ [空き家・空き地バンクについて](#)
3. 令和7年度の「危険な空き家に対する解体の補助」を開始します。
受付期間：令和7年6月2日（月曜日）から7月31日（木曜日）まで
安全で安心して暮らせる快適な生活環境を保ち、跡地の有効活用や移住・定住等を促進することを目的とした市内にある危険な空家等を解体費用を補助する制度です。
最大で50万円を補助いたします。空家等の解体・除却の際は、お気軽にお問い合わせください。
 - ・ [鳥梧市不良住宅空家等除却費補助金交付要綱 \[PDFファイル/222KB\]](#)
 - ・ [補助金の概要 \[PDFファイル/107KB\]](#)
 - ・ [申請等の流れ \[PDFファイル/101KB\]](#)

○不良住宅空家の除却補助の件数

年度	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7
除却件数	5件	1件	3件	3件	1件

③空家等活用補助事業を実施（令和7年度～）

- i) 地域活性化型…0件
- ii) 子育て世帯型…0件

④住宅金融支援機構との連携（令和7年度～）

フラット35の金利引き下げの適用を受け
るため連携開始

空家家のリフォーム費用を補助します
空家家を地域活性化に資する住宅・施設として活用するための
改修費等を補助します

地域活性化施設

補助額 最大160万円
（補助率2/3）

対象者
地域コミュニティの維持再生に資する地域活性化施設（子ども食堂、福祉施設、地域交流施設等）へ改修工事を行う者

子育て世帯住宅

補助額 最大80万円
（補助率2/3）

対象者
◆市外から転入する世帯
◆世帯分離により市内異動する世帯
※子育て世帯は満18歳未満の子又は妊婦者がいる世帯をいう

空家家の要件

- ・1年間以上利用されていないこと
- ・耐震性を確保すること（建築の着工日が56.5.31以前のの場合）
- ・10年以上空家家と同じ用途で活用すること
- ・災害ハザードエリア※外にあること

補助対象経費

- ・台所、浴室、洗面所、便所等の改修工事費
- ・給排水、電気、ガス設備等の改修工事費
- ・屋根・外壁等の外装改修工事、壁・床等の内装改修工事費
- ・耐震改修工事費

➡

問い合わせ先
鳥梧市 建設課 住宅係 ☎ 0942-85-3600

九州版 ※住まいの金融支援機構 住宅金融支援機構

地方公共団体と連携し
子育て世帯や地方移住者等の
マイホーム取得を応援!

地方公共団体
補助金の交付などマイホーム取得者に対する財政的支援

住宅金融支援機構
【フラット35】の金利引き下げ

【フラット35】
地域連携型

子育て支援
空家対策
2ポイント

地域活性化
1ポイント

＜合計ポイントに応じて金利引き下げ＞

1ポイント	2ポイント	3ポイント	4ポイント
年▲0.25%	年▲0.50%	年▲0.75%	年▲1.00%
年▲1.00%	年▲0.25%	年▲0.50%	年▲1.00%
年▲1.00%	年▲0.25%	年▲0.50%	年▲1.00%

※【フラット35】地域連携型は、【フラット35】の他の金利引き下げメニューとの組合せが可能です。
＜金利引き下げメニューの組合せ例＞

地域連携型（子育て世帯）

子育て世帯 専業主婦 専業主夫

計8ポイント

年▲1.00%

地域連携型（地域活性化型）

子育て世帯 専業主婦 専業主夫

計6ポイント

年▲0.50%

2025年6月3日現在

3 空き家バンク登録者増加に向けた取組について

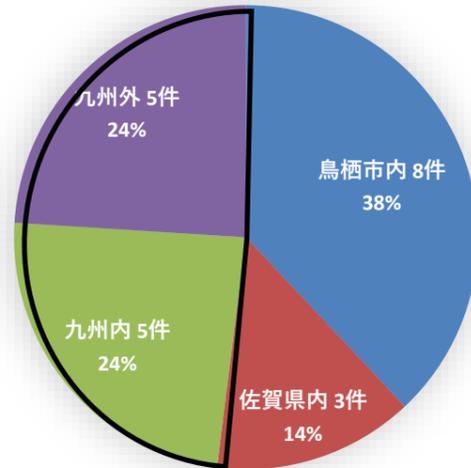
令和7年度に新規に空き家となったものについて、適正な管理を促すとともに、空き家バンクへの意向調査のため、次のとおり意識啓発・アンケートを行った。

1. 送付対象：新規に空き家となった物件の所有者または管理者
2. 送付件数：46件（おくやみ窓口・情報提供によって把握）
3. 回答期間：令和7年12月1日～26日
4. 回答件数：21件（回答率約46%）
5. 内 容：①パンフレットにより適正管理・利活用等への啓発を図る
②アンケート調査表により空き家バンクへの意向調査を行う

〈回答者に関する項目〉

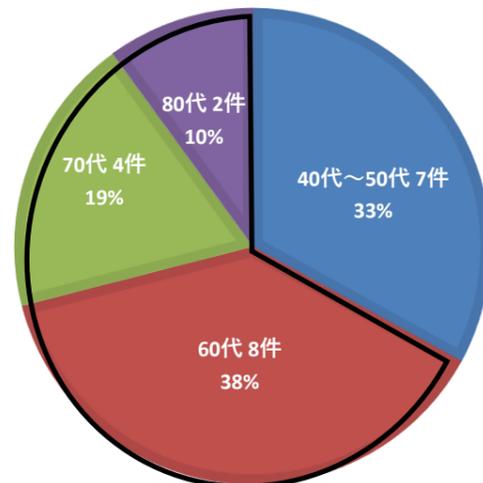
- ① すべて（21件）に「連絡先」の記載がある。
- ② 鳥栖市内の人が38%（8件）、佐賀県外の人が48%（10件）である。

【住所】

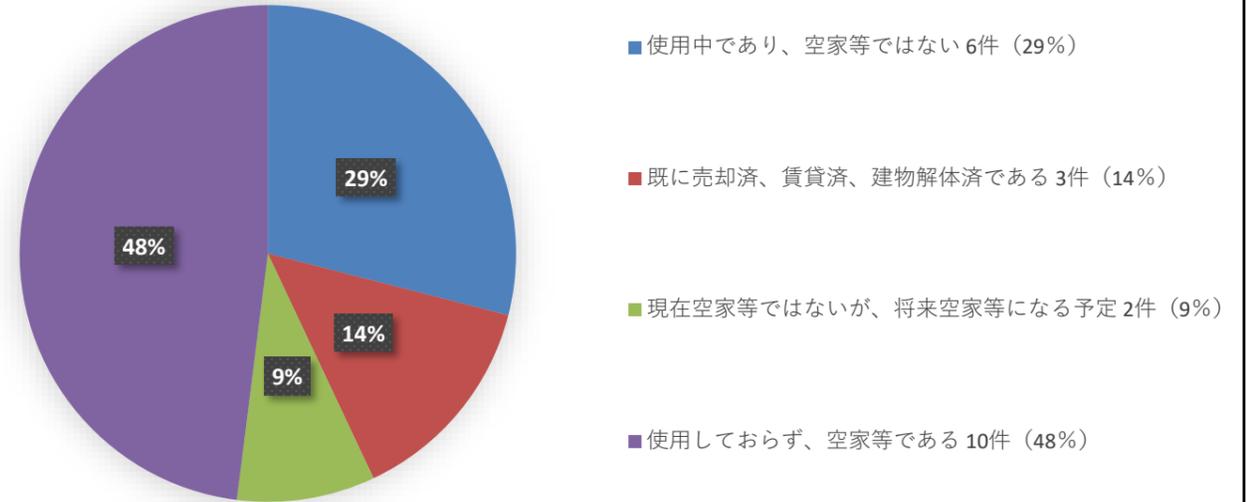


- ③ すべて40歳以上であり、60代以上の高齢者が67%を占めている

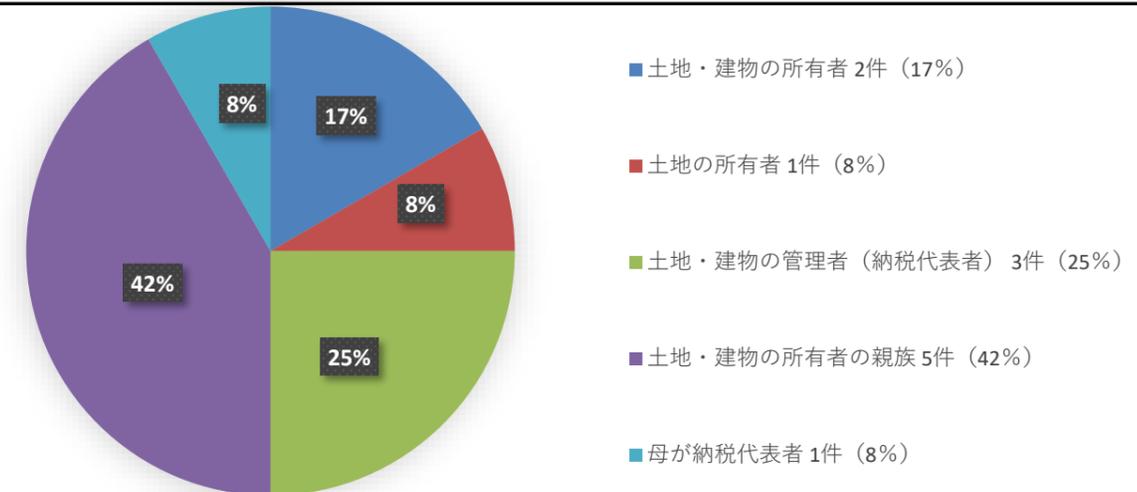
【年齢】



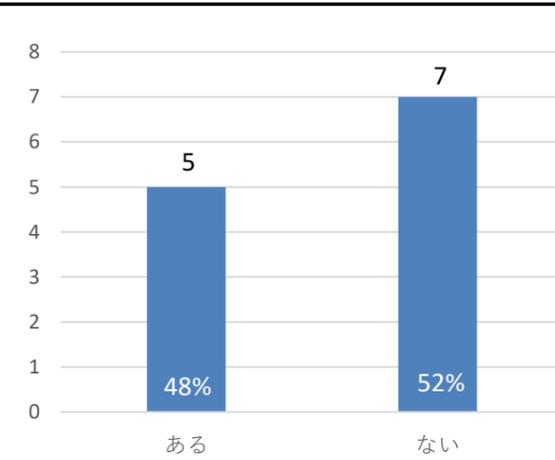
問1. 調査対象が空家等か確認



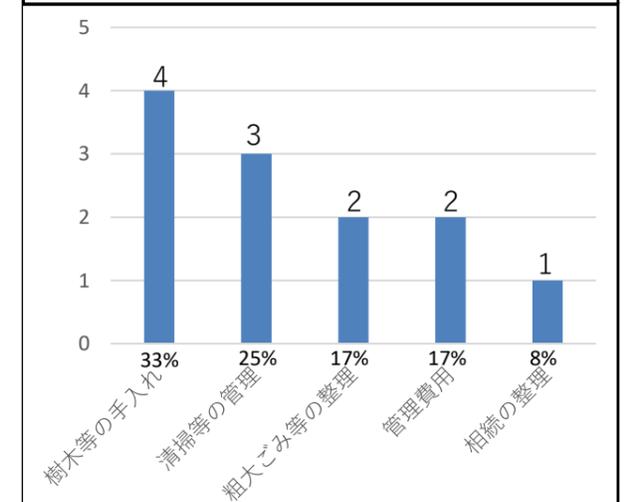
問2. 回答者と空家等の関係

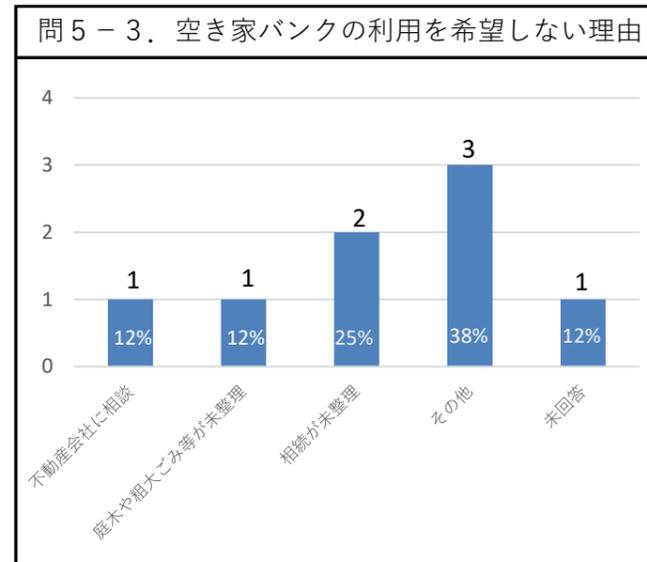
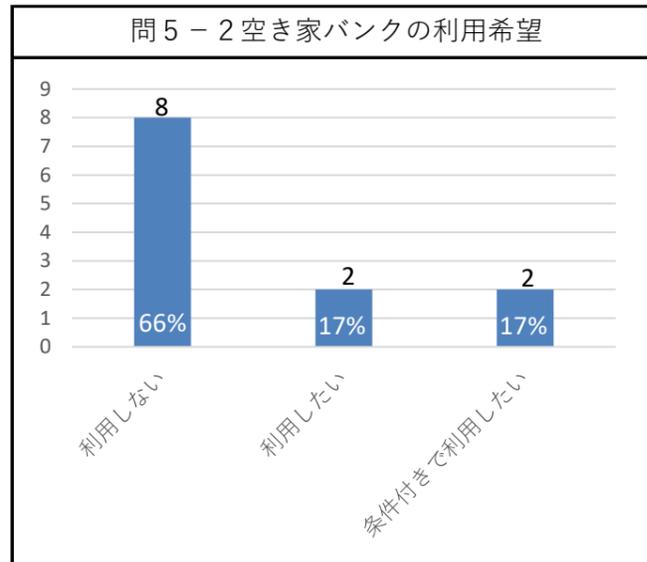
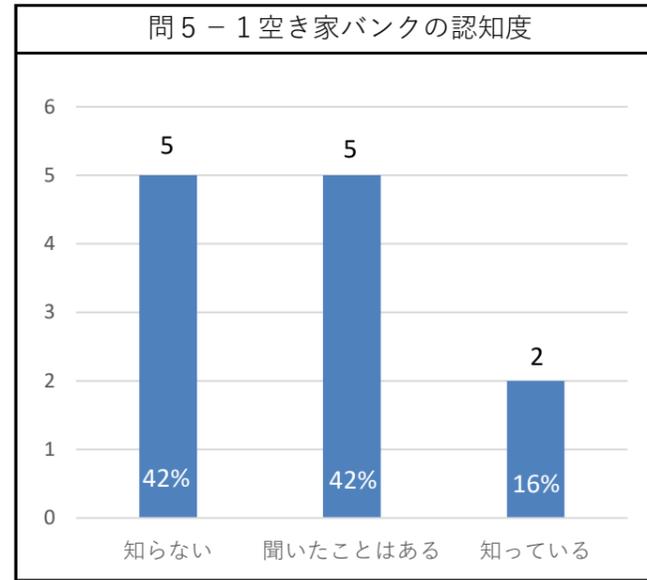
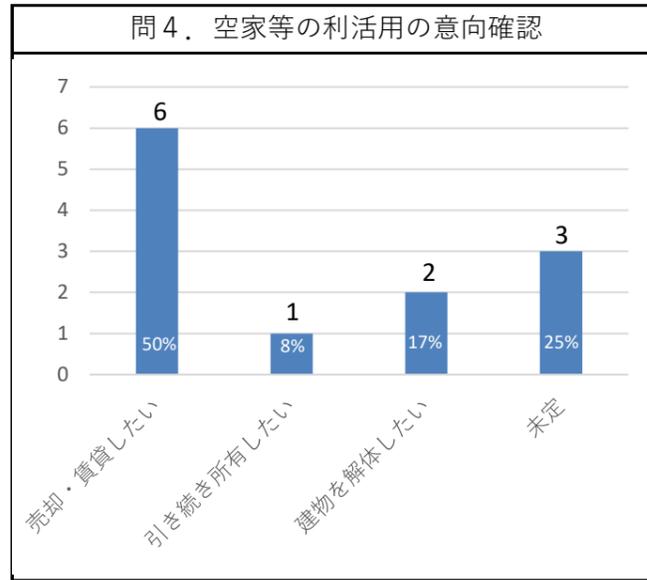


問3-1 現在空家等の困りごとはあるか



問3-2 どのような点に困っているか（複数回答可）

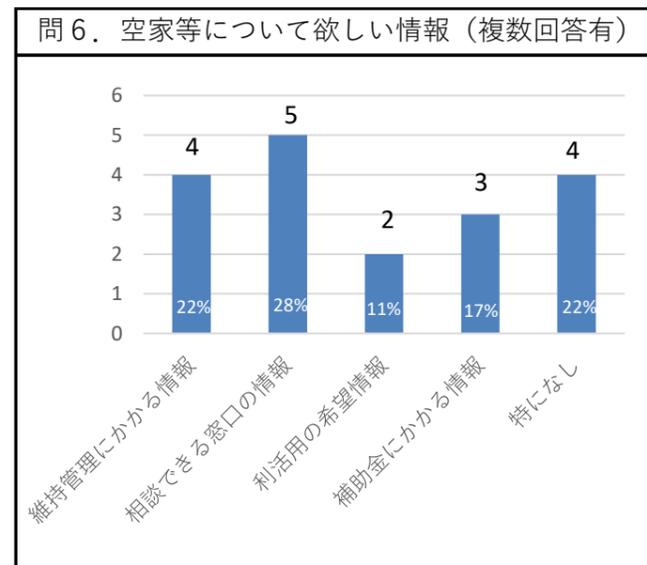




問5-3. 空き家バンクの利用を希望しない理由

「その他」の内容 (3件)

- ・建設会社に相談しているため
- ・将来利用する予定があるため
- ・将来の活用が未定のため



●空き家バンク登録者数増加への取組

アンケート回答者のうち空き家バンクを「利用したい」と回答があった方に電話で勧誘を行い登録に結び付けた

●アンケートの回答

項目	件数
利用したい	2件

●接触の結果

項目	件数
登録に繋がった	1件
相続の整理がつき次第利用したい	1件

また、同様に「条件付きで利用したい」と回答があった方に電話で勧誘を行った結果、次のとおりとなった。

●アンケートの回答

項目	件数
条件付きで利用したい	2件

●接触の結果

項目	件数
相続の整理がつき次第利用したい	1件
抵当権の抹消、相続を整理してから利用したい	1件

●空き家バンク 各年度の登録数の推移

(単位：件)

種別	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	合計
シーズ	2	2	1	3	2	9	6	25
()内は売却済	(2)	(1)	(1)	(1)	(0)	(6)	(1)	(12)
ニーズ	0	0	0	0	0	3	3	6
登録数	2	2	1	3	2	12	9	31
()内は累計	(2)	(4)	(5)	(8)	(10)	(22)	(31)	
売買された件数	2	1	1	1	0	3	4	12

※現在募集件数…シーズ7件、ニーズ6件

●空き家バンク ホームページアクセス数

年度	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
令和6年度	51	343	285	208	198	197	356	271	177	496	684	305
令和7年度	344	230	303	202	217	445	223	205	378			

●空き家バンク 問い合わせ状況

電話	11件
電子メール	9件
窓口	15件
合計	35件

●空き家数の推移

R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度
413戸	321戸	302戸	314戸	310戸

(R7年度内訳) 令和6年度以前から空き家 214件
 上下水道閉栓 65件
 おくやみ窓口 19件
 情報提供 12件