

なぜ空き家は増え続けるのか

人口減少・少子高齢化・核家族化など
家の需給バランスに変化

課税上の住宅用地特例
家があれば土地の固定資産税が1/6

住宅の供給過多

経済成長のためには必要かもしれないが、空き家が増える一因に。

中古住宅市場の未成熟

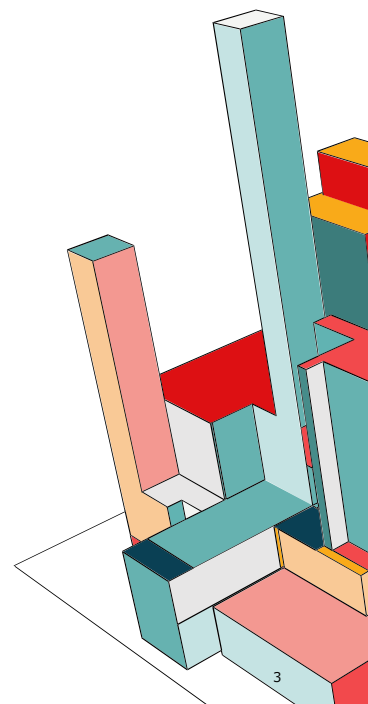
中古住宅の価値・魅力の低さ

高額な解体費用

1軒あたり100～200万円かかる

大量の家の老朽化

高度経済成長期に建てられた大量の家が老朽化し、問題化



延岡市の空き家問題の特徴

	全国	延岡市
戸建て住宅 持ち家率	61.2%	62.1%
戸建て住宅 高齢者世帯の持ち家率	76.9%	81.2%

(H30年住宅・土地統計調査より)

空き家予備軍が多い



今後も空き家が継続的に増加する原因

延岡市の基本方針

1
使える空き家は
活用する

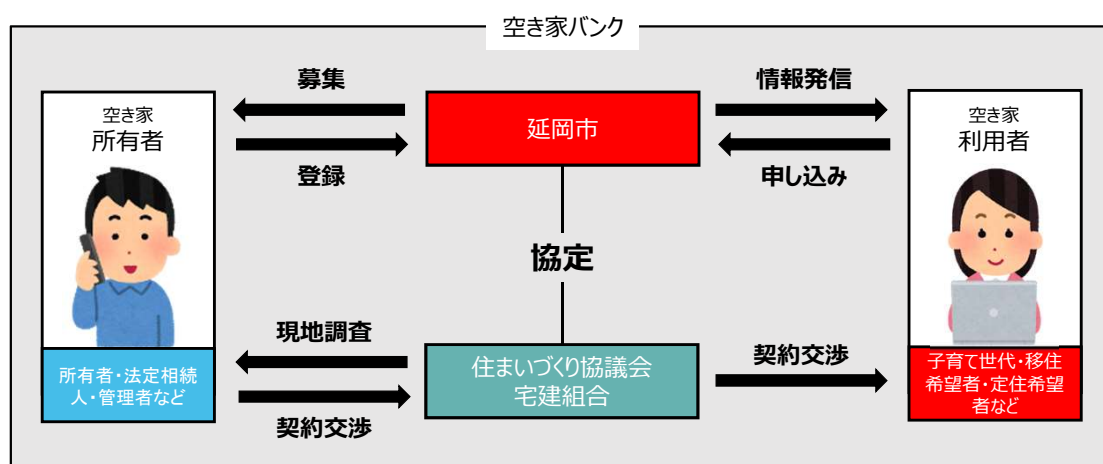
2
空き家を解体し、
敷地を活用する

3
空き家を維持する場
合は、
適正に管理する

4
新たな空き家の
発生を抑制する

5

空き家バンク制度「延岡市住み替え住宅バンク」



6

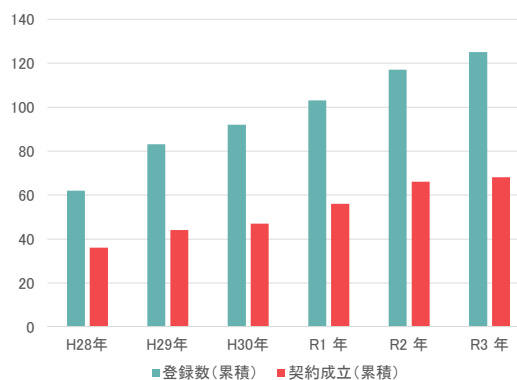
住み替え住宅バンク 実績

平成28年にスタートし、これまで**71**件の空き家が解消されました（R4.10.31時点）

取扱い件数（年）

	登録	契約成立	取下	その他
H28	62	36	9	5
H29	21	8	9	-
H30	9	3	4	-
R1	11	9	-	1
R2	14	10	2	-
R3	8	2	2	-

登録数・契約成立数の推移（累積）



7

移住定住促進関連支援策

お試し滞在支援

- ・ 延岡市お試し滞在補助
- ・ 延岡市お試し暮らし施設

住居支援

- ・ 移住子育て住まい支援
- ・ 移住子育て家賃補助
- ・ リフォーム商品券
- ・ 空き家バンクリフォーム補助（仮称）

就労支援

- ・ 起業支援
創業に関するスキル習得から資金調達まで支援
- ・ 事業承継支援
事業承継相談に係る旅費の一部補助
- ・ 農林漁業への就業支援
新規就農者の育成等にかかる費用の一部補助等

その他にも支援策あります

8

延岡市の基本方針

1
使える空き家は
活用する

2
空き家を解体し、
敷地を活用する

3
空き家を維持する場
合は、
適正に管理する

4
新たな空き家の
発生を抑制する

9



事例 敷地活用

空き家を解体後、建物を新築

構造：木造瓦葺2階建て

築年数：不明

災害危険区域：指定なし

建物の状態：屋根の一部が崩壊。屋内に雨水が浸入しているため、腐朽が一段と進行していると考えられる。

総合的に倒壊の危険があると判断されるため、解体等の適正な管理が必要。



◇ 処分に向けた動き

建物所有者との協議。建物の倒壊の危険性から解体が望ましいが、
経済的な理由から解体費の捻出が困難。

宅建組合（延岡・日向宅地建物取引業協会）に「解体を条件として」担当不動産の選定依頼を行う。
選定された不動産業者などにより、登記関係事務が完了後に当該建物を解体し、新築工事を行う。

10

いろいろな**税制措置**があります ※令和4年11月26日現在

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除 (国交省)

空き家となった被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除する。(条件：相続から譲渡まで3年以内など)

低未利用土地の譲渡所得の100万円控除 (国交省)

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置。個人が保有する低額な低未利用地を譲渡した場合、譲渡所得から100万円を控除する。(条件：譲渡額500万円以下など)

空き家解体後の 土地の固定資産税の減免措置(市)

不良空き家と認められた空き家を除却した場合、その土地に対する固定資産税の減免を行う。減免期間は3年間。

※事前に建物の不良度調査が必要

11

延岡市の基本方針

1

使える**空き家**は
活用する

2

空き家を解体し、
敷地を**活用**する

3

空き家を維持する場
合は、
適正に**管理**する

4

新たな空き家の
発生を**抑制**する

12

市民からの相談

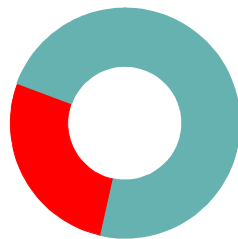


環境に関すること

53.5%

< 内訳 >

草木の繁茂 75.9%
蜂・害虫 24.0%



安全に関すること

27.1%

< 内訳 >

建材の飛散等 50.0%
危険廃屋等 40.4%
防犯 9.5%



その他

19.3%

平成30年8月 延岡市空家等対策計画より

13

空き家の管理

専門業者

建物の修繕や草木の剪定など
専門業者に定期的に依頼

不動産業者

管理サービスを提供している不動産
業者に一括して管理を依頼

個人
もしくは
コミュニティ

身内や近隣に管理を依頼

14



制度

空き家解体補助

最大80万円

建築年：昭和47年

構造：木造平屋建

延べ面積：105.32㎡

災害危険区域等：土砂災害特別警戒区域

都市計画区域：市街化調整区域（建替可）



◇ 延岡市空家等対策推進事業 不良空家除却補助金について

- ・立地の条件 / 空き家が未接道もしくは土砂災害特別警戒区域等に存していること
- ・建物の条件 / 不良度判定の結果が一定基準を上回ること
- ・申請者の条件 / 所得が381万円以下であること及び市税（国民健康保険税を含む）の滞納がないこと
- ・その他注意事項
 - ※解体後の翌年度から3年間、跡地に建築行為ができない など
 - ※「立地の条件」を必要としない補助枠を検討中

◇ 交付実績（年度）

R1 1件 / R2 4件 / R3 5件 / R4 25件（見込み）

15

延岡市の基本方針

1

使える空き家は
活用する

2

空き家を解体し、
敷地を活用する

3

空き家を維持する場
合は、
適正に管理する

4

新たな空き家の
発生を抑制する

16

新たな空き家の発生を防ぐ

最も重要で、最も困難

所有者等が行うべきことの啓発

窓口にて個別相談の随時対応
空き家ガイドブックやチラシの配布
セミナーや相談会の実施

空き家利活用モデル事業

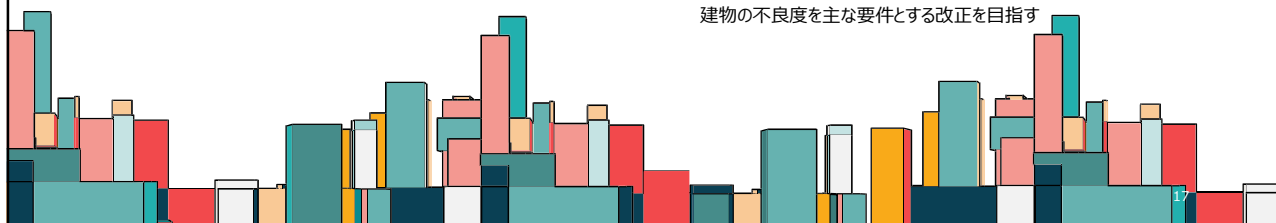
利活用モデルを創り、空き家の活用方法を提示

空き家バンクの登録・利用の促進

空き家バンク物件のリフォーム補助事業の新設
360度VRカメラの導入

空き家解体補助金制度の改正

補助対象条件の緩和を検討中
建物の不良度を主な要件とする改正を目指す



家が**負**動産になる前に

～管理者不在の空き家を発生させないために～

所有者に考えてもらう

所有する空き家を今後どうしたいか/どうすべきか

空き家への手段を知ってもらう

空き家に対し、どんな選択肢があるのか

親族みんなで話し合ってもらう

相続する/した空き家をどうしたいか
そのためには、今のうちから何をすべきか

空き家発生予防セミナーの開催

空き家解消の一助となれば幸いです

