

「空き家」の流通促進への取組

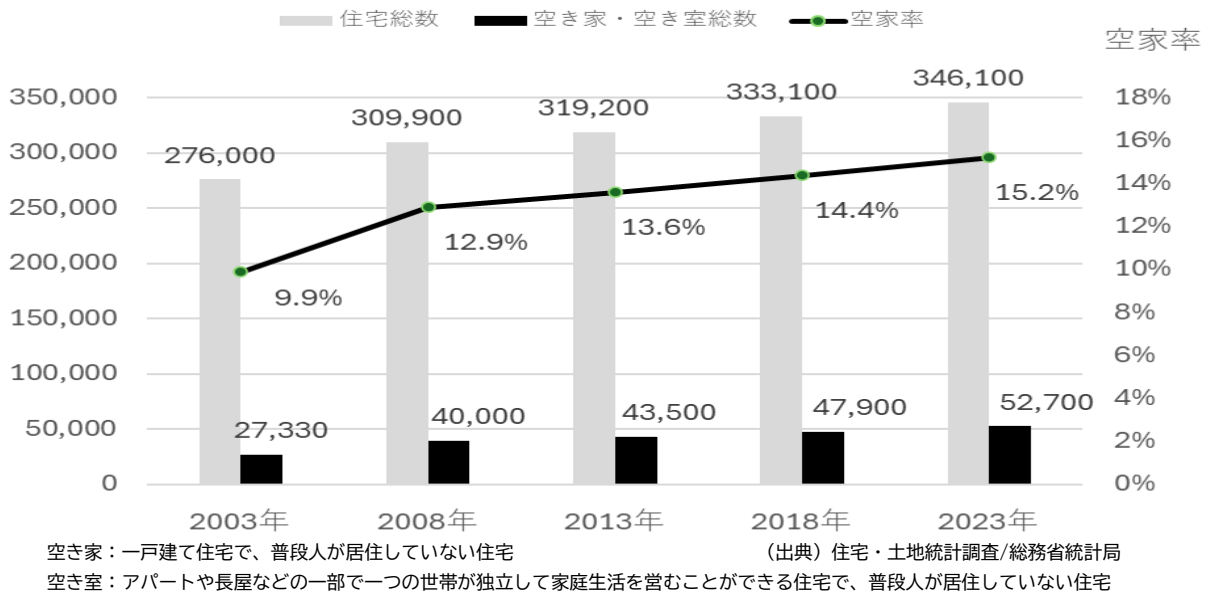
1 要 旨

- ・静岡市では、2026 年地価調査結果の概要によると土地価格が上昇傾向にあり、全国的に建築費価格も高騰しています。静岡市では、土地・建物を買い求めにくくなる傾向にあります。とりわけ、買い換えではなく、はじめて土地・建物を購入することとなる若い世代においては、その傾向がより大きくなります。
- ・そこで、静岡市は、年々増加する「空き家」を社会で有効活用すべき“社会資産”と捉え、新築価格より安価な住宅として流通促進させることで、若い世代の方々へ空き家を繋いでいくことを積極的に取り組んでいます。
- ・また、老朽化した耐震性のない空き家については、2026年に開始した「空き家建替え促進事業補助金」を使って、除却し、土地を流通させ、新たな価値を見い出そうとしています。
- ・静岡市は、土地・建物の流通促進に取り組んでいきますので、市民の皆様にも空き家の利活用などについてご協力をお願いいたします。

2 現状と課題

- ・静岡県が公表した 2026 年地価調査結果の概要によると、静岡市の住宅地・商業地・工業地全ての地価の平均変動率は 1.3%と上昇しています。地価の上昇は、その土地の価値・魅力が上がっていると社会から評価されている結果であることから、歓迎すべき側面があります。
- ・その一方で、土地が買い求めにくくなるという負の側面もあります。
静岡市の空き家・空き室数は、2003 年から 2023 年の 20 年間で 27,330 戸から 52,700 戸に増加しています。今後、更に増加が見込まれます。
- ・空き家所有者は、「空き家除却に回すお金がない」「労力や手間をかけたくない」「敷地の諸事情（無接道、狭小敷地、災害リスク）により売却が困難」「相続問題がある」などの事情を抱えている場合が多く、「空き家を活かす（活用）・仕舞う（除却）」が進んでいません。
- ・そのため、社会資産である「家・土地」の活用が次世代につながっていません。

静岡市における過去 20 年間（2003 年から 2023 年まで）の空き家・空き室の状況



3 取組の概要

・このような社会課題に対処するため、静岡市は空き家の除却促進・流通促進に積極的に取り組んでいます。

【老朽化した空き家の除却促進による土地としての有効活用】

(1) 空き家建替え促進事業補助金(2026・2027 年度限定)

- ・耐震性のない空き家(一定の要件あり)を除却し、敷地を更地にする費用に対して助成する制度です。補助を受けた人で要件を満たせば、土地の固定資産税の減免も受けることが可能です。
- ・補助金額：空き家(母屋)の除却工事に要する費用の2分の1以内(上限 100 万円)

(2) 特定空き家等除却事業補助金(注：「特定空き家等」そのまま放置すると倒壊等のおそれがある状態の空き家)

- ・特定空き家等の除却費に対して助成する制度です。
- ・補助金額：空き家の全てを除却し更地にする工事に要する費用の2分の1以内(上限100万円)

【利活用できる空き家の流通促進】

(1) 静岡市空き家情報バンク・静岡市中山間地域空き家情報バンク

- ・「空き家情報バンク」とは、売買や賃貸できる空き家の情報を登録し、転居を希望する方に静岡市が情報提供するものです。登録の申請を受けた売買、賃貸の物件を静岡市ホームページに掲載しています。

- ・空き家情報バンクに登録した住宅は、次のような補助制度が利用できます。

① 静岡市空き家改修補助金・静岡市中山間地域移住者用住宅改修事業補助金

- ・空き家を有効活用することにより、市外への人口流出抑制と定住の促進を図り、子育て世帯・移住者等に対し住宅供給を支援するため、空き家情報バンクに登録した住宅を改修する方に対して補助金を交付します。

・静岡市空き家改修補助金の補助金

補助対象経費の3分の2(上限 200 万円又は上限 100 万円※条件による)

・静岡市中山間地域移住者用住宅改修事業補助金の補助金額

補助対象経費の3分の2又は10分の9(上限 200 万円又は上限 100 万円※条件による)

②静岡市空き家片付け事業補助金

・空き家情報バンクへ登録する住宅の所有者に対して室内の片付けを行う補助金を交付します。

補助金額:補助対象経費の2分の1(上限 20 万円)

(2)静岡市空き家対応業者の登録

・空き家に関して協力できる事業者を市HPの一覧表に登録・公表しています。空き家の状況や相談内容に応じて適した事業者を所有者が各業種から選択し、相談先を見つけやすくするものです。業種は以下のとおりです。

①総合:空き家の全体的な話をしたい(売却、相続、解体など)

②設計:耐震診断、構造計算、リフォームなど

③不動産:売却、賃貸、相続など

④解体:建物の除却

⑤片付け:家財の整理や遺品整理など

⑥空き家管理:定期的な見回りや維持管理

【空き家未然防止対策】

(1)既成住宅地再生推進モデル事業

・空き家未然防止対策と空き家の更なる活用推進を目的とした国土交通省の事業で、2026 年4月に応募し採択されました。実態調査を通じた重点地区を設定し、住宅所有者に個別アプローチを行い、空き家になる前にサブリースなどの提案を行い、賃貸・売却に繋げていきます。

(2)ワンストップ相談会

・市内に空き家を所有する方々を対象に空き家の悩みを解決するきっかけづくりとして1日に多数の専門家(弁護士・司法書士・宅地建物取引士・建築士・税理士)に相談ができる場を設けています。空き家所有者が士業に相談し、空き家を今後どうしていくのかという道筋を作っていきます。

・第1回目を8月8日(土)に実施し、第2回目を11月7日(土)、第3回目を1月16日(土)に開催を予定しています。

(3)我が家の終活セミナー

・空き家になる前に自宅の今後を考えるきっかけとして、高齢者や空き家を相続した方を対象に、普及啓発セミナーを開催しています。相続に関するセミナーを県内各地で実施している講師により空き家にしないためのポイントや終活としてやっておきたいことを聞くことができます。

2026年度は、9月6日(日)に開催し、2027年度も実施予定です。

【その他】

(1)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

- ・相続・遺贈によって取得した旧耐震の空き家を除却した土地を売却するなどの際に、最高で譲渡所得から 3,000 万円までの控除が受けられる制度です。確定申告時に提出する『被相続人居住用家屋等確認書』を住宅政策課で交付しています。

(2)静岡市空き家全数把握調査

- ・今年度、職員による空き家全数把握調査を実施し、静岡市の空き家の位置及び危険度を特定していきます。
- ・職員調査により、空き家と判断した場合、空き家相談窓口の連絡先、補助金の案内、警察及び消防からの注意を記載したお知らせを投函します。建物損傷がある等放置すると危険な空き家は所有者を特定し、個別対応を行います。
- ・投函したお知らせにより所有者からの連絡があった場合、空き家対応業者一覧表から所有者が望む処分を検討できるようサポートします。

【その他の取組】

(1)静岡市土地等利活用推進公社による空き家取引に関する連携協力

- ・2027年度に住宅政策課の空き家なんでも相談窓口に相談のあった案件について、土業や民間事業者と連携した複数の利活用方針の提案や、宅建協会を通じた取り扱い希望事業者の募集を実施します。

(2)空き家なんでも相談窓口

- ・市内の空き家所有者または自宅や実家が空き家になる可能性のある人が、誰でも無料で相談できます。「空き家なんでも相談窓口」は、相談内容に応じて、市の担当課や各種専門家、関係団体と連携し、解決まで一緒にお手伝いします。
- ・「相談先が分からない」「生前寄附・遺贈寄附をしたい」「売却できるか不安」「相続で困りごとがある」など、どんな内容でもお気軽にご相談ください。
- ・問合せ先：空き家なんでも相談窓口(住宅政策課内)

詳しくは、市ホームページ(<https://www.city.shizuoka.lg.jp/s7345/s013023.html>)をご覧ください。

場所：静岡庁舎新館5階 住宅政策課内

時間：平日8時 30 分から 17 時 15 分まで

電話番号：054-221-1192



(二次元コード)

担当：都市局 住宅政策課(054-221-1192)