空き家活用支援事業

Q&A

目　次

1　補助対象
① どういった空き家が対象となるのか。　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
② 既に住民票を空き家の住所に移している場合、申請できないのか。　・・・・・・・・・ 1
③ 市街化区域以外の区域かどうかはどうやって調べるのか。　・・・・・・・・・・・・・ 2
④ 店舗付き住宅の空き家は対象となるのか。　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
⑤ 別荘や二地域居住のための住宅は対象となるのか。　・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
⑥ 住宅として建築され、その後住宅以外の用途で活用された後、現在使われていないものは対象となるか。　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
⑦ 過去 20 年以内に増築している場合、補助の対象となるのか。　・・・・・・・・・・・ 4
⑧ 便所や台所を既に除却している場合、申請できないのか。　・・・・・・・・・・・・・ 5
⑨ 敷地内に補助対象となる空き家（母屋）の附属建築物（離れ、倉庫等）がある場合、補助対象となるのは母屋のみか。　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

2　補助要件
① 耐震診断は建物全体で実施する必要があるのか。　・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
② 空き家の所有要件について、所有権の移転登記が完了していないと申請できないのか。 6
③ 空き家の所有要件について、共有名で所有している場合は申請できるのか。・・・・・ 7
④ 婚約又は内縁関係で住宅型（若年・子育て世帯タイプ）を申請する場合、どうやって証明すればいいのか　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
⑤ 住宅型（UJI ターン世帯タイプ）の転入要件は、世帯全員に求められるのか。　・・・ 9

3　改修工事
① 水回り設備のいずれかが 10 年以上更新されていないことが補助要件となっているが、水回りの改修は必ず行う必要があるのか。　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
② 工事契約する業者は県内の業者でなければならないか。　・・・・・・・・・・・・・・ 10
③ 工事が遅れ、年度内に完了しない場合はどうなるのか。　・・・・・・・・・・・・・・ 10
④ 増築又は改築工事を行う場合の取扱いは。　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
⑤ 除却工事は補助対象となるのか。　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
⑥ 住みながら DIY で改修工事を行う場合、申請できるのか。　・・・・・・・・・・・・ 13
⑦ 家財道具の撤去費用は対象か。　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
⑧ クリーニングに係る費用は対象か。　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
⑨ 玄関のインターホン工事は対象か。　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
⑩ 補助対象工事の例示　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

4　申請方法
① 補助金の申請と工事の契約、物件取得の手順はどういった流れになるのか。　・・・・ 18
② 改修後に複合用途となる場合はどのように申請するのか。　・・・・・・・・・・・・ 19
③ 空き家を改修し、賃貸住宅として活用する場合、どのタイプで申請するのか。　・・・ 20
④ 空き家を改修し、民泊を営む場合、どのタイプで申請するのか。　・・・・・・・・・ 20
⑤ 長屋住宅はどのように申請するのか。　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21
⑥ 複数の空き家を改修し、活用したいと考えている。申請は 1 人につき 1 回のみか。・・ 21

5　改修後の活用義務
① 事業完了後の活用状況報告とはどのようなものか。　・・・・・・・・・・・・・・・・ 22
② 改修後 10 年以内に事業を廃止するなど、活用を止めてしまうことになったらどうすればいいのか。　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22

1-① どういった空き家が対象となるのか。

○　対象となる空き家は**住宅の空き家（６ヶ月以上人が住んでいないもの）**に限ります。
空き店舗などは対象になりません。

○　家財が存置されているものや、現在の所有者や近隣の縁故者が時々管理のために訪問している場合でも、**人が住んでいない期間が６ヶ月以上**のものは対象となります。
なお、空き家バンクに登録されている場合、空き家期間に関わらず対象となります。

※空き家期間のほか、築 20 年以上、トイレ等水回り設備のいずれかが 10 年以上更新されていないといった要件を満たす必要があります。詳細は要綱等でご確認ください。

住んでいない期間が**6ヶ月**以上あれば OK

1-② 既に住民票を空き家の住所に移している場合、申請できないのか。

空き家かどうかは**住民票の有無ではなく、実際に居住されていない期間**で判断しますので、居住されていない期間が６ヶ月以上であれば、申請可能です。

6ヶ月以上なら申請可能

居住中のため
申請不可

居住されていない期間で判断

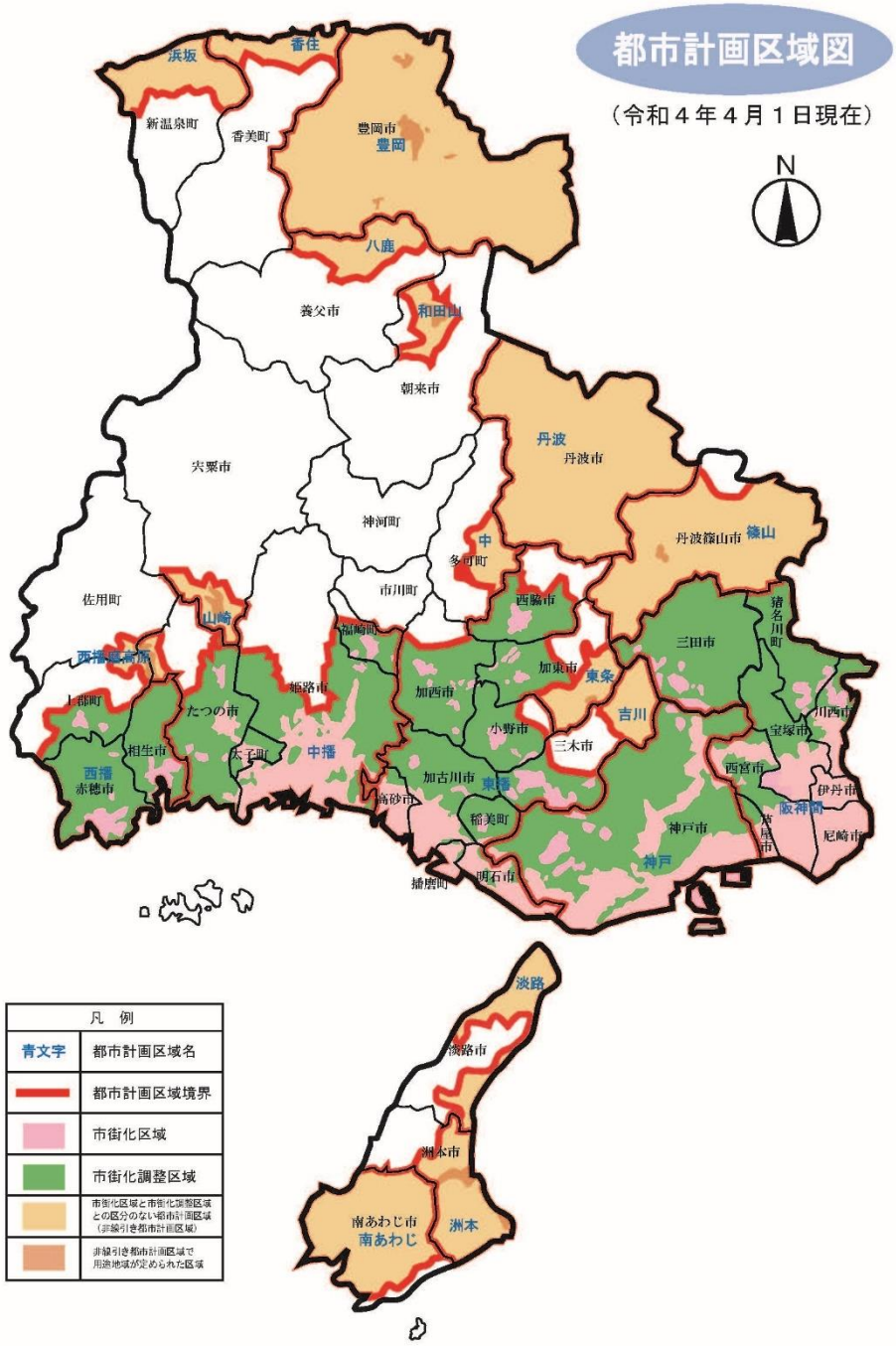
1-③ 市街化区域以外の区域かどうかはどうやって調べるのか。

補助対象となるのは**市街化区域以外の区域にある空き家**です。市街化区域かどうかについては都市計画図によりご確認ください。

※下図ピンク色の区域は市街化区域ですので、原則申請できません。

（加東市の旧滝野町、姫路市の香寺町、たつの市の新宮町、揖保川町、御津町の市街化区域は対象となります。）

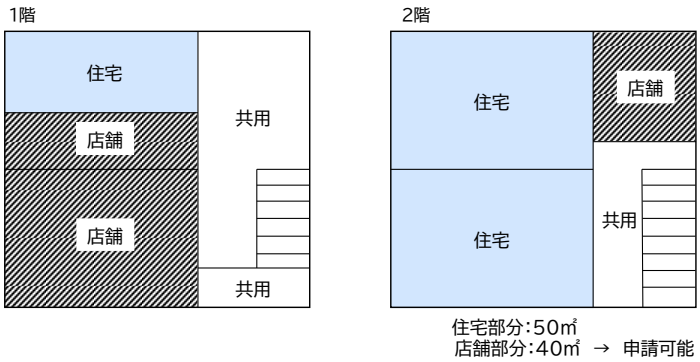
詳細は市町の都市計画部局にご確認ください。



1-④ 店舗付き住宅の空き家は対象になるのか。

住宅部分と住宅以外の用途の部分の面積を比較し、**住宅部分の面積の方が大きい場合のみ補助対象**となります。

この場合、廊下・階段などの共用部については、いずれの面積にも含まずに、各面積を比較してください。



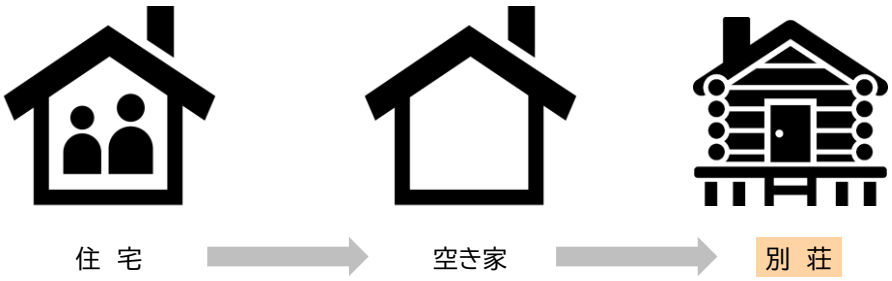
住宅部分の方が**大きければ** OK

1-⑤ 別荘や二地域居住のための住宅は対象となるのか。

○別荘や二地域居住のための住宅の空き家についても、**住宅の空き家**として扱いますので、**空き家期間６ヶ月以上等の要件を満たせば補助対象**となります。

要件を満たせば申請可能

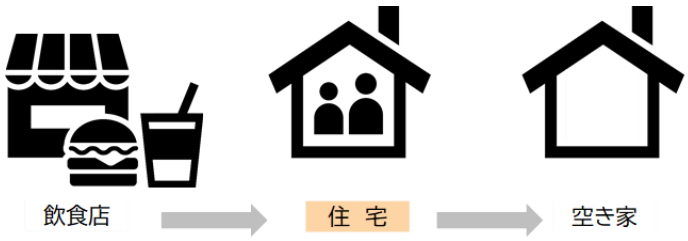
○空き家を改修し、**別荘や二地域居住のための住宅として活用する場合も、申請可能**です。



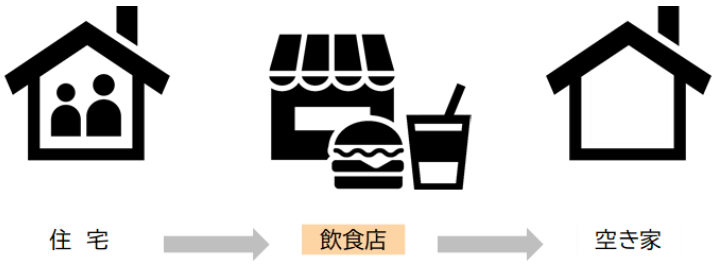
別荘として活用する場合、申請可能

1-⑥ 住宅として建築され、その後住宅以外の用途で活用された後、現在使われていないものは対象となるか。

○ **直近の用途が住宅であったもの**が対象となります。
直近に店舗として使っていた場合は、補助対象となりません。



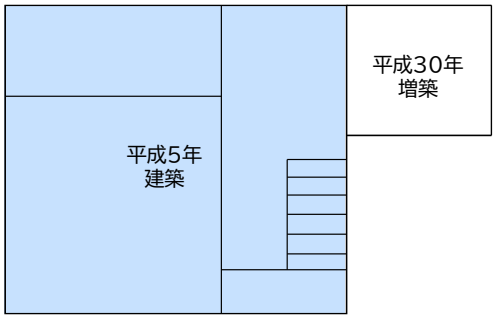
直近の用途が**住宅**であるため、補助対象



直近の用途が**飲食店**であるため、補助対象外

1-⑦ 過去 20 年以内に増築している場合、補助の対象となるのか。

過去 20 年以内に建物を増築している場合でも、**築 20 年以上の部分がある空き家であれば、補助の対象**となります。



築 20 年以上の部分があればOK

1-⑧ 便所や台所を既に除却している場合、申請できないのか。

補助対象となる空き家は、１つ以上の居室、台所、トイレ、玄関を有していることが必要です。

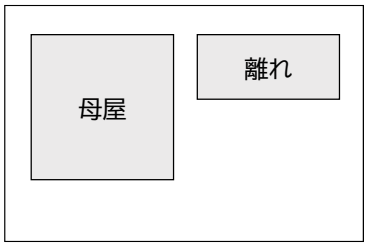
除却等により現時点で備えていない場合は、**除却前の写真等を提出していただき、台所等があったことが確認できれば申請可能**です。

設置されていたことが確認できた場合のみ申請可能

1-⑨ 敷地内に空き家（母屋）の附属建築物（離れ、倉庫等）がある場合、補助対象となるのは母屋のみか。

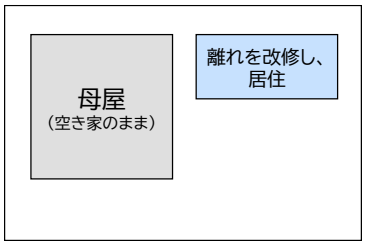
○　補助対象の要件（築 20 年以上、空き家期間 6 月以上等）を満たす空き家（母屋）の敷地内に附属建物（離れ）がある場合、**附属建物の改修工事についても補助の対象**となります。

ただし、**活用する建築物は耐震性能を有することが必要**となります。



母屋と離れの**どちらも**対象

○　**附属建築物（離れ）のみ改修し、活用することは、空き家の活用につながらないことから、認められません。**補助要件を満たす空き家を活用することが必要です。

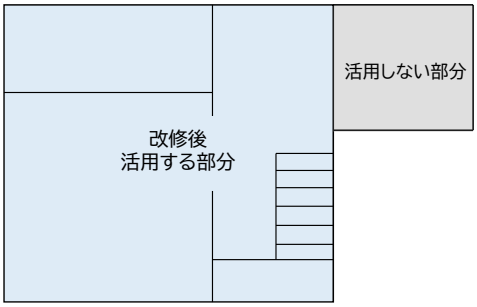


空き家を**活用しない**ため不可

○　母屋にはトイレがなく、離れにはトイレがあるなどにより、**母屋＋離れで空き家の要件を満たす場合も申請可能**です。

2-① 耐震診断は建物全体で実施する必要があるのか。

○　空き家の**一部のみを活用する場合**において、改修後に活用する部分のみが構造的に分離している等により、**活用部分のみで耐震診断可能な場合、活用部分が耐震性能を満たせば申請可能**として扱います。



活用部分が耐震性能を満たす場合、申請可能

2-② 空き家の所有要件について、所有権の移転登記が完了していないと申請できないのか。

○　住宅型（若年子育て世帯）等で必要となる空き家の所有要件については、建物登記簿の写しの提出により所有権を確認することとするため、**所有権の移転登記は必須**となりますが、**申請時点では建物取得予定（売買契約未締結）の場合や、売買契約済みであるが登記手続が完了していない場合でも申請可能**です。

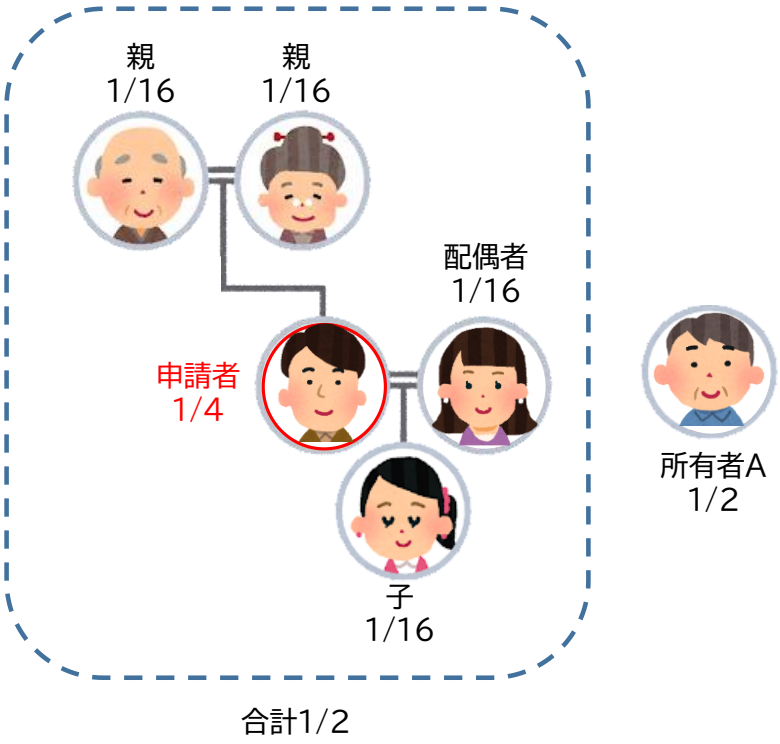
その場合、工事完了後の実績報告時に建物登記簿の写しを提出いただくこととなります。

実績報告時に建物登記簿の写しを提出

※実績報告時点で登記が完了していない場合は、補助金のお支払いができませんのでご注意ください。

2-③ 空き家の所有要件について、共有で所有している場合は申請できるのか。

○　住宅型（若年子育て世帯タイプ・UJI ターン世帯タイプ）の場合、**申請者、申請者の配偶者、申請者の親及び子が所有する所有権の合計が 1/2 以上**の場合、申請可能です（**申請者の所有権なしは申請不可**）。



合計で 1/2 以上　所有権がある場合、申請可能

○　**事業所型（UJI ターンタイプ）**で申請する場合は、上記と異なり、**全ての所有権を申請者が取得している（取得する）こと**が要件となります。

2-④ 婚約又は内縁関係で住宅型(若年・子育て世帯タイプ)を申請する場合、どうやって証明すればいいのか。

婚約又は内縁関係を示す書類として、**双方の両親による婚約（内縁）証明書〈任意様式〉**をご提出ください。上記資料が提出されない場合、原則として婚約又は内縁関係であると認められないため、住宅型（若年・子育て世帯タイプ）を申請することができません。

＜婚約証明書の作成例＞

婚約証明書

空き家活用支援事業の申請に関し、●●　●●と▲▲　▲▲は現在婚約関係にあることについて間違いありません。

令和〇年〇月〇日

証明者

●●　●●の父：■■　■■　　▲▲　▲▲の父：◆◆　◆◆

母：□□　□□　　母：◇◇　◇◇

ただし、**内縁関係である旨が確認できる住民票など、公的書類等により関係性が確認できる場合は、内縁証明書がなくても申請可能**となります。

住民票等で確認できればOK

2-⑤ 住宅型（UJI ターン世帯タイプ）の転入要件は、世帯全員に求められるのか。

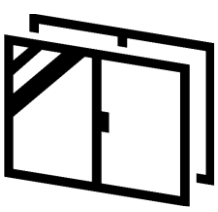
UJI ターン世帯タイプの転入要件（申請時点の住所が県外等であり、県内に移住すること）について、**世帯全員での転入が必要ではなく、申請者が転入すれば**要件を満たします。

申請者のみの転入でOK

3-① 水回り設備のいずれかが 10 年以上更新されていないことが補助要件となっているが、水回りの改修は必ず行う必要があるのか。

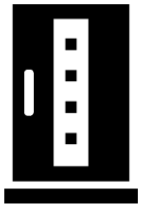
○　水回り設備が更新されていない（最近新しいものに変更されていない）ことが補助対象となる空き家の要件となっていますが、あくまで補助対象となるかどうかの判断基準ですので、**改修工事の内容は申請者が自由に決めることができます。**

10 年以上更新されていないことが補助要件



二重サッシの取付

雨漏りの修理



ドアの交換

申請する工事は水回り以外でも OK

3-② 工事契約する業者は県内の業者でなければならないか。

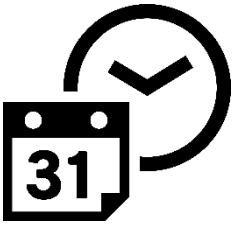
業者に要件はありません。県外の業者でも契約可能です。

なお、兵庫県では、一部の悪質なリフォーム業者による被害を防ぐため、一定の条件を満たすリフォーム業者を登録し、情報を公開する住宅改修業者登録制度を実施していますので、よろしければリフォーム業者探しにお役立てください。

（HP：*https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks26/wd27_000000032.html#kenminmuke*）

3-③ 工事が遅れ、年度内に完了しない場合はどうなるのか。

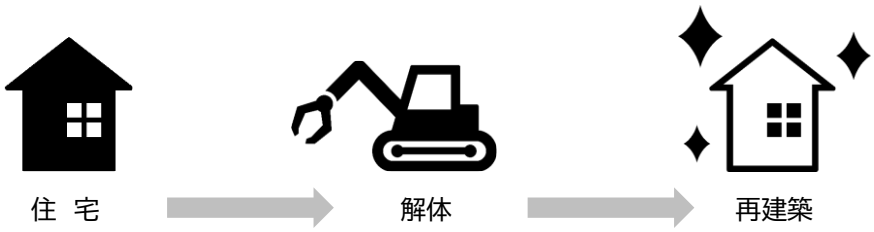
補助金は、年度内に工事が完了し、金額の支払いが完了したものしか払うことができません。**年度内に工事・支払いが完了しなかった場合はお支払いできない**ため、スケジュールにご注意ください。



工事完了・代金支払い期限は**3月末**

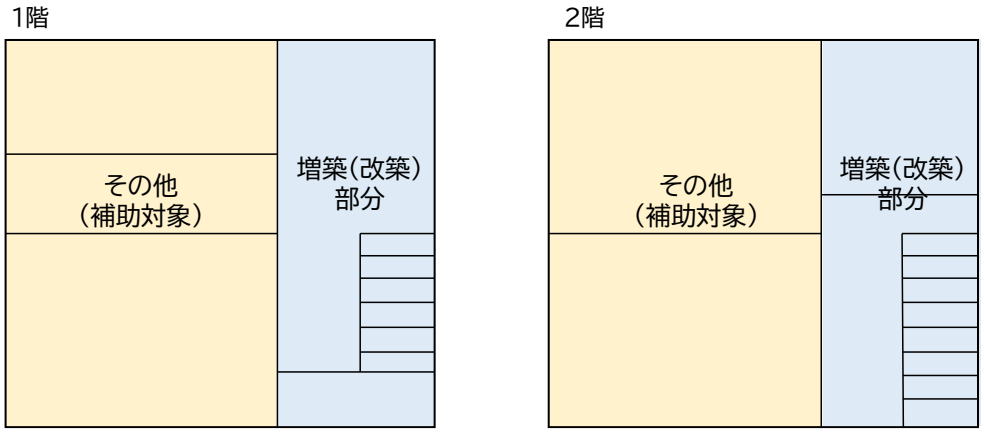
3-④ 増築又は改築工事を伴う場合の取扱いは。

○　改築工事とは、建物（又は建物の一部）を除却し、再度建築する行為をいいます。



○　空き家の一部を増築（改築）する場合は、**増築（改築）部分に係る工事費用を除き、申請可能**です。ただし、次の工事は補助対象とします。

①トイレ、風呂、キッチンの設備工事
②改築工事のうち解体工事

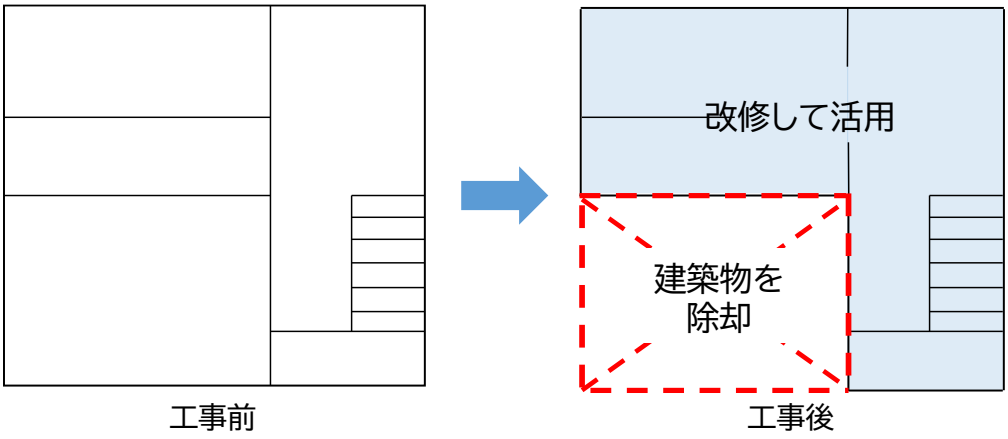


増築(改築)部分を除き、補助対象

3-⑤ 除却工事は補助対象となるのか。

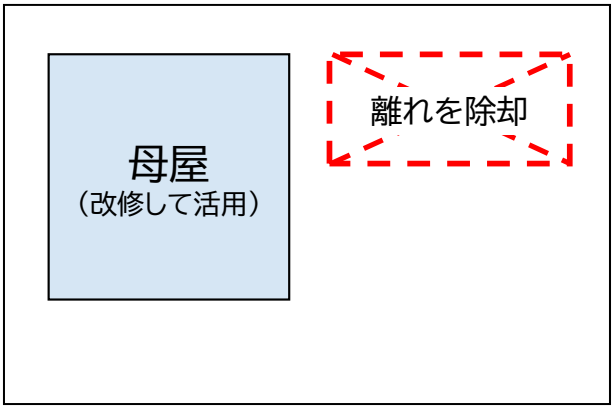
○　空き家の**一部を除却し、残りの部分を改修して活用**する場合は、**除却工事も補助対象**となります。

○　空き家を**全て除却する場合、空き家を改修して活用するという事業の趣旨に沿わないため、申請不可**となります。



残りを活用する場合、補助対象

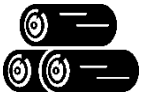
○　空き家の母屋を改修し、離れを除却する場合も同様に、除却工事は補助対象となります。



母屋を活用する場合、補助対象

3-⑥ 住みながら DIY で改修工事を行う場合、申請できるのか。

工事業者と契約せず、自身で改修する場合も申請可能です。
その場合、**材料費のみ**が補助対象となります。



なお、**申請時点で既に住んでいる場合は、空き家ではないため、申請不可となります。**

3-⑦ 家財道具の撤去費用は対象か。

改修工事ではないため、**補助対象外**です。

3-⑧ クリーニングに係る費用は対象か。

改修工事ではないため、**補助対象外**です。
ただし、改修工事の仕上げとして実施される、工事にかかる清掃費用は補助対象となります。

3-⑨ 玄関のインターホン工事は対象か。

建物に設置されるものは**補助対象**です。
門、塀に設置されるものは外構工事であるため補助対象外となります。

3-⑩ 補助対象工事の例示

	工事内容	対象	備考
あ	IH コンロ	△	建物と一体のもの(ビルトインタイプのシステムキッチンなど)は対象。 置いているだけのものは対象外。
	雨樋	○	
	雨戸	○	
	網戸	○	
い	インターネット接続工事(配線工事)	○	建物と一体でないもの(ルーターなど)は対象外。
	インターホンの設置	○	建物に設置されるものは対象。 建物外(門扉など)に設置されるものは対象外。
う	ウォッシュレットの設置	○	
	ウッドデッキの設置工事	×	外構工事であるため対象外。
え	エアコンの新設・取替工事	△	一般的な壁掛けタイプは家電であるため対象外。 天井一体型のものは対象。
	エコキュート (電気ヒートポンプ給湯機)	×	
	エコジョーズ (潜熱回収型ガス給湯機)	×	
	エコフィール (潜熱回収型石油給湯機)	×	
お	オール電化住宅へのリフォーム	○	
	音響設備	×	
か	外構工事 (庭・門扉・アプローチ・カーポート・ポスト・外灯等)	×	
	解体工事(建築物の一部を除却)	○	建築すべてを解体する場合は不可。
	改築工事(建築物の一部)	△	改築とは、建物を解体し、再建築する工事のこと。解体のみ対象。 建物すべてを改築する場合は申請不可。

工事内容		対象	備考
か	外壁のリフォーム（塗装工事、補修等）	○	
	家具購入費	×	
	ガスコンロ	△	建物と一体のものは対象。 置いているだけのものは対象外。
	ガス設備工事	△	高効率給湯器は対象外。
	カーテンの設置	△	家具に該当するので対象外。 カーテンレールの設置は対象。
	壁紙の張替	○	
	換気扇の設置	○	
き	給排水衛生設備工事（配管工事等）	○	敷地内の配管工事、水道引き込み工事等敷地外の工事も対象。
	給湯機の新設・更新	△	高効率給湯器は対象外。
	業務用の設備工事 （業務用厨房設備など）	×	
け	下水道引き込み工事	○	検査・申請費用は対象外
	検査費用	×	
し	シャッターの設置（掃き出し窓）	○	
	絨毯・カーペットの敷設	×	家具であるため対象外。
	浄化槽の設置	○	検査・申請費用は対象外
	照明器具	△	建物と一体のものは対象。 引っ掛けシーリング等により取り外し可能なものは家電扱いで対象外。
	食器洗い乾燥機	△	建物と一体のものは対象。 置いているだけのものは対象外。
	植栽	×	
	申請費用、申請手数料	×	
す	図面作成	×	
そ	増築工事	×	
た	耐震改修工事	○	
	耐震診断	×	
	太陽光パネル	×	

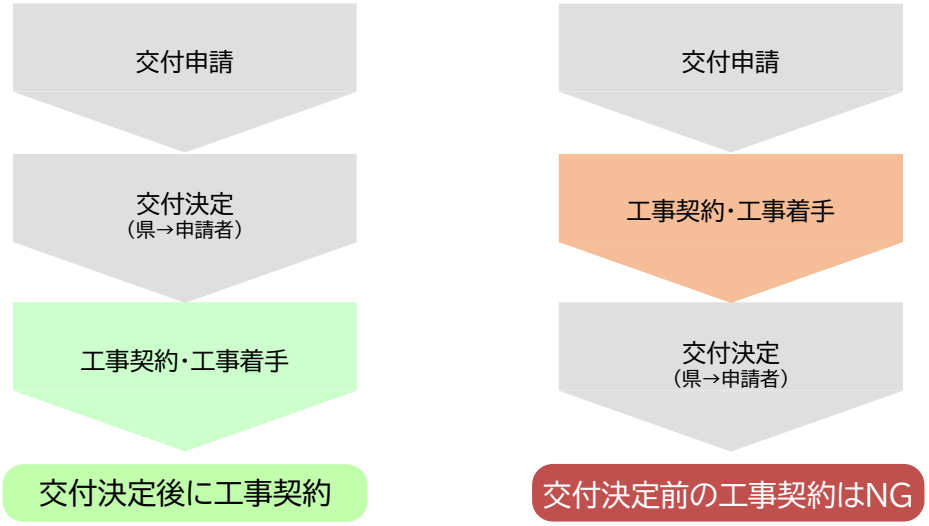
工事内容		対象	備考
た	宅配ボックスの設置	△	建物と一体のものは対象。
	畳の張り替え 畳からフローリングへの変更	○	
	建具(窓・扉)の取替、新設	○	
	断熱改修工事 (床・壁・窓(サッシ)・天井等)	○	
つ	造り付け収納等家具工事	○	建物と一体のもの。
て	電気設備工事・配線工事	○	照明器具等建物と一体でないものは対象外。
な	内装工事 (床、壁、天井のクロス張替えや塗装等)	○	
は	排水設備工事	○	建物内部に限らず、敷地外までの排水設備も補助対象。
	ハイブリット給湯機 (ヒートポンプ・ガス瞬間式併用型給湯機)	×	
	バリアフリー改修工事 (段差解消、手摺の設置など)	○	
ふ	襖の取替、張替	○	
ほ	防音工事	○	
	防蟻工事 (シロアリ駆除、床下防湿剤の設置、薬剤吹付処理等)	△	改修工事ではないため対象外。 傷んだ柱や土台の交換に伴い実施する場合は改修工事に該当するものとして対象。
	防水工事	○	
	防犯カメラ・防犯ライト設置	×	
	他の補助事業の対象工事	×	
	舗装工事	×	外構工事なので対象外。 配管工事に伴う復旧工事は対象。
	補修・取替・修繕工事 (基礎・土台・柱・壁・床・屋根等)	○	

工事内容		対象	備考
ま	間取り変更工事 （間仕切り壁の設置、床張替等）	○	
	薪ストーブの設置	△	建物と一体のものは対象
み	水回りのリフォーム （台所、トイレ、浴室、洗面室）	○	
や	屋根のリフォーム （葺き替え、補修・塗装・取替等）	○	
ゆ	床暖房システムへの改修工事	○	

4-① 補助金の申請と工事の契約、物件取得の手順はどういった流れになるのか。

○　改修工事の契約前に補助金の交付申請を行い、**交付決定日以降に工事契約を締結**してください。

交付決定日以前に契約された工事は補助対象外となりますのでご注意ください。



○　物件の取得時期については、交付申請前、申請後、どちらも可能です。

ただし、**申請時点で物件に引っ越し（居住）されている場合、空き家に該当しないことから、補助対象外となります**のでご注意ください。

4-② 改修後に複合用途となる場合はどのように申請するのか。

①住宅と事業所の用途を兼ねる場合

過半の用途で申請します。

改修後の用途

住宅(40㎡)	事業所(60㎡)

事業所型として申請。
なお、**住戸部分の工事も補助対象。**

過半の用途 で申請し、 **建物全体** が補助対象

②住宅と地域交流拠点の用途を兼ねる場合

住宅型か地域交流拠点型の**いずれか一方**のタイプで申請します。

改修後の用途

住宅(40㎡)	地域交流拠点(60㎡)

住宅型又は地域交流拠点型で申請。
住宅型として申請した場合は住宅部分、地域交流拠点型として申請した場合は地域交流拠点部分に係る工事のみが補助対象となり、**すべての工事を補助対象とすることはできません。**

任意のタイプ で申請し、 **申請タイプ部分** が補助対象

4-③ 空き家を改修し、賃貸住宅として活用する場合、どのタイプで申請するのか。

○　賃貸住宅として活用する場合、**住宅型（一般タイプ）**で申請してください。
　ただし、補助金の交付を受けると **10 年間は賃貸住宅として活用いただかなければならないため、売却することができなくなります**のでご注意ください。

○　工事が完了した後に提出いただく実績報告の際に、賃貸住宅として活用されることの確認のため、**賃貸借契約書の写し**の提出が必要です。
　入居者募集中であり、まだ契約に至っていない場合は、**入居者の募集中であることが分かる物件広告の写しと、賃貸借契約書の案**をご提出ください。

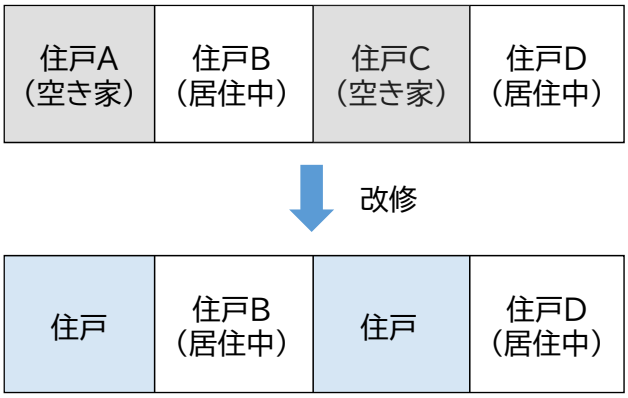
○　テナント経営のように貸事業所として活用する場合についても、事業所型（一般タイプ）での申請が可能です。

4-④ 空き家を改修し、民泊を営む場合、どのタイプで申請するのか。

　民泊は「住宅」として扱いますので、**住宅型（一般タイプ）**で申請してください。
　なお、旅館業法による簡易宿所やホテル・旅館については「事業所」となりますので、事業所型（一般タイプ/UJI ターンタイプ）での申請となります。

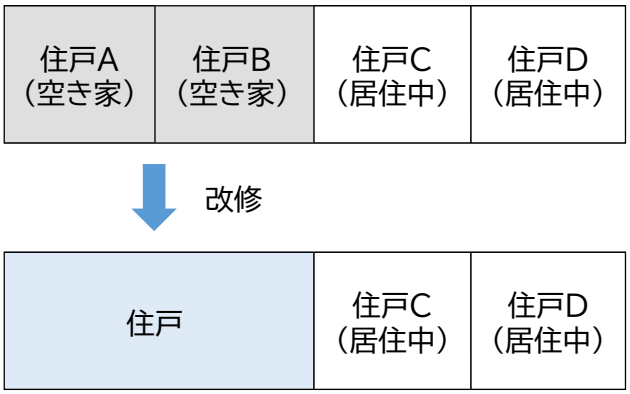
4-⑤ 長屋住宅はどのように申請するのか。

長屋住宅は住戸単位で申請します。



住戸A、住戸Cそれぞれ申請可能（計2件）

ただし、**複数の住戸を統合し、１つの住戸や事業所等に改修する場合、申請できるのは１件分**となります。



住戸Aと住戸Bで1件の申請

4-⑥ 複数の空き家を改修し、活用したいと考えている。申請は1人につき1回のみか。

要件を満たす空き家毎に申請は可能であるため、同じ方が複数回申請することは可能です。

5-① 事業完了後の活用状況報告とはどのようなものか。

空き家活用支援事業では、事業完了後 10 年間の活用を条件としているため、活用状況を確認するために、**事業完了後１年目、４年目、７年目、10 年目**に報告を求めています。

具体的には、県の住宅政策課から活用状況報告の依頼文を送付しますので、書類が届きましたら、WEB フォーム又は郵送等により活用状況が分かる写真を添えて報告していただくこととなります。

状況報告がなされず、活用していることが確認できない場合、補助金を返還いただかなければならない可能性もありますので、必ず報告を行ってください。

＜報告内容の例＞

空き家活用支援事業　改修建築物活用状況報告書

1　実施した事業タイプ

☑　住宅型　（　☑　一般タイプ）

2　補助を受けた建物の所在地

☑　現在の住所と同じ

3　補助を受けた建物の活用状況

☑　事業完了時の用途のまま使用している。

4　関係資料（外観写真、内観写真）

＜外観＞

＜リビング＞

5-② 改修後 10 年以内に事業を廃止するなど、活用を止めてしまうことになったらどうすればいいのか。

○　10 年間の活用を要件に補助金を交付しているため、10 年以内に活用を止めてしまった場合、補助要件に合わないこととなり、**基本的には補助金を返還いただくこととなります**。

○　活用を止めることとなる場合、速やかに兵庫県の住宅政策課までご連絡ください。