

# 松江市中古木造住宅取得等支援事業補助金Q & A 目次

## 対象地区について . . . 3 ページ

Q 対象地区はありますか？

Q 中心市街地とは？

## 支援制度について . . . 3 ページ

Q この支援制度は毎年度ありますか？

## UIJ ターン者について . . . 4 ページ

Q 出雲市からの転入でも UIJ ターン者になりますか？

## 補助対象物件について . . . 4 ページ

Q 無償で譲渡、贈与する中古住宅は対象となりますか？

Q 相続する住宅は対象となりますか？

Q 中古で購入する住宅はすべて対象になりますか？

Q 築年数の制限がありますか？

Q 建売住宅は対象となりますか？

Q ツーバイフォー住宅も木造住宅に含まれますか？

## 申請者、申請方法について . . . 5 ページ

Q 私は市内に一軒家を所有していますが、別居している高齢の母のために近所に中古住宅を購入します。対象になりますか？

Q 私は単身赴任をして市外に住んでいますが、市内に中古住宅を購入します。当分は妻子だけで住むことになりますが、私名義で購入する住宅も対象になりますか？

Q 夫婦の共有名義で中古住宅を購入します。補助金の申請も、共有でなければいけませんか？

Q 近日中に工事に取り掛かりたいと思っています。申請はどのタイミングで行えばよいですか？

Q 工事開始後、年度をまたいで4月に工事完了予定です。対象になりますか？

## 建物の用途について . . . 5 ページ

Q 登記では店舗又は共同住宅などになっていますが、実際には住宅として使用されていた物件は対象になりますか？

Q 別荘として購入する住宅は、対象になりますか？

## 添付書類について . . . 5 ページ

Q 住宅位置を示す地図、住宅配置の分かる平面図は必ず必要ですか？

Q 登記事項証明書の写しは必ず必要ですか？

Q 建物が古いので土地代だけで購入しますが、土地だけの売買契約書では対象になりませんか？

Q 改修工事、除却工事は必ず契約書を締結しなければなりませんか？

Q 工事の内訳書は、どの程度詳しい内訳が必要ですか？書式がありますか？

Q 松江市税の滞納がないことがわかる証明書は、どこでもらえますか？

Q 改修工事費はローンを組んで支払いますが、領収書は必要ですか？

Q 実績報告時に提出する写真について、工事写真用看板がありません。

## 他の補助金との関係について

・・・6ページ

Q 他の補助金との併用はできますか？

## 改修支援について

・・・7ページ

Q 中心市街地以外の中古住宅を購入します。改修工事費は400万円を超えますので、上限額の40万円の補助金が交付されますか？

Q 購入してから1年以内に行う改修工事とは、契約を結んだ日が1年以内であればいいですか？それとも、工事が完了する日ですか？

Q 増築は対象になりますか？

Q 申請後に、工事内容の変更があります。再度申請書を提出しなければいけませんか？

Q 母屋と離れを購入し、両方とも改修します。改修工事の補助金は2軒分ですか？

Q 店舗併用住宅を購入し、改修します。家全体の改修工事費が補助対象になりますか？

Q 中古住宅を購入し、店舗併用住宅へ改修する場合は対象になりますか？

Q 住居部分が1/2未満の店舗併用住宅を購入し、住居部分を1/2以上に改修する場合は対象になりますか？

## 建替え除却支援について

・・・9ページ

Q 建替え除却をする場合、築年数不明の建物は対象になりませんか？

Q 除却する建物について必ず所有権移転登記を行わなければなりませんか？

Q 建物を除却して、すぐに住宅を建てなければなりませんか？

Q ブロック塀、庭木などの除却費は対象になりますか？

Q 町家造りで、隣接して建っている住宅の壁等の修復は対象となりますか？

Q 隣接する中古住宅を2軒購入し、両方除却して住宅を1軒建てます。除却の補助金は2軒分ですか？

Q 隣の家を購入して除却し、別居していた息子家族の家を建てる場合は対象となりますか？

Q 隣の家を購入し、建替え除却で離れを建てる場合は対象となりますか？

Q 母屋と離れ（もしくは納屋）を購入し、すべて除却して、建替えます。離れの除却費も補助金の対象になりますか？

Q 母屋と納屋を購入し、母屋のみ除却して、建替えます。敷地内の物件をすべて除却しませんが補助対象になりますか？

Q 店舗併用住宅を購入し、建て替えます。家全体の除却工事費が補助対象になりますか？

## ○補助対象一覧

### 対象物件

	中古住宅			店舗併用住宅	
	非木造	木造	マンション	改修後の住居部分が1/2未満	改修後の住居部分が1/2以上
中心市街地	○	○	○	○	○
中心市街地以外	×	○	×	×	○

### 対象地区について

Q 対象地区はありますか？

A 中古木造住宅については、全市対象です。中古木造住宅以外の中古非木造住宅、中古分譲マンションについては、中心市街地のみ対象になります。

Q 中心市街地とは？

A 2期松江市中心市街地活性化基本計画（平成25年3月29日認定）に定める次の区域です。範囲を示した地図は松江市のHPにも掲載していますが、詳細な区域についてはお問い合わせください。

#### 《橋北》

殿町、母衣町、末次本町、東本町1丁目～5丁目、向島町、米子町、北堀町、奥谷町、内中原町、外中原町、中原町、千鳥町、末次町、苧町、片原町、西茶町、東茶町

※その一部が対象の町丁（括弧内の場所が対象区域）

南田町（くにびき道路より西側）

北田町（米子川より西側）

石橋町（城山東通り縄手交差点より西側）

学園南1丁目～2丁目（くにびき道路より西側）

#### 《橋南》

白潟本町、八軒屋町、和多見町、寺町、天神町、魚町、灘町、伊勢宮町、御手船場町、朝日町、堅町、横浜町

※その一部が対象の町丁（括弧内の場所が対象区域）

袖師町（1番、12番（住居表示））

大正町（新作橋の通りより西側もしくは中央小学校より北側）

東朝日町（イオン松江から西かつ中電ふれあいホールから北）

幸町（国道9号線より北側）

### 支援制度について

Q この支援制度は毎年度ありますか？

A 毎年度行うことはお約束出来ません。制度の見直しは毎年度行っている他、予算の範囲内で補助金を交付致しますので、補助件数に制限があります。申請される前に必ずご確認ください。

## UIJターン者について

Q 出雲市からの転入でもUIJターン者になりますか？

A 市外に1年以上居住していた方であれば、近隣市町村からでもUIJターン者になります。ただし、市内に転入して、住民登録をした日から1年以内の方が、これから転入される予定の方に限ります。尚、かくにんのため申請時には戸籍の附票を提出して頂きます。

## 補助対象物件について

Q 無償で譲渡、贈与する中古住宅は対象となりますか？

A 対象になりません。また、一般的な市価と比べ、大幅に安い価格で売買され、贈与税の対象となる住宅についても贈与とみなします。

Q 相続する住宅は対象となりますか？

A 対象になりません。

Q 中古で購入する住宅はすべて対象になりますか？

A 中心市街地では、非木造住宅、分譲マンションも対象になりますが、中心市街地以外は木造住宅に限ります。ただし、建替え除却支援の場合は、築後20年を経過した住宅に限ります。尚、取得してから1年以内に行う工事が対象となります。

Q 築年数の制限がありますか？

A 改修支援について、築年数の制限はありません。過去に一度でも人が住んだことがある住宅であれば、たとえ築後1年未満でも対象になります。建替え除却支援については、築後20年を経過したものに限ります。

Q 建売住宅は対象となりますか？

A 対象になりません。過去に人の居住の用に供されたことが一度でもある住宅が対象となります。

Q ツーバイフォー住宅も木造住宅に含まれますか？

A 含まれます。ただし、中心市街地を除いて梁に非木造を使用しているなど主要構造部に一部非木造が含まれている住宅は、対象になりません。

## 申請者、申請方法について

Q 私は市内に一軒家を所有していますが、別居している高齢の母のために近所に中古住宅を購入します。対象になりますか？

A お母様の名義で購入されれば対象になります。ただし、お母様名義ではローンが組めないなどの理由があり、理由書などを添付していただいた上で、直系の2親等以内の親族に限り、親族が購入された住宅も「自己の居住用」として特別に認められる場合があります。

Q 私は単身赴任をして市外に住んでいますが、市内に中古住宅を購入します。当分は妻子だけで住むことになりますが、私名義で購入する住宅も対象になりますか？

A 対象になります。

Q 夫婦の共有名義で中古住宅を購入します。補助金の申請も、共有でなければいけませんか？

A 改修工事、除却工事を業者と契約される代表者の方で構いません。

Q 近日中に工事に取り掛かりたいと思っています。申請はどのタイミングで行えばよいですか？

A 工事内容等補助条件と合致しているかを確認するため、必ず工事着手前に申請をして頂く必要があります。申請内容に対して補助金交付が決定してから、工事に着手して下さい。

Q 工事開始後、年度をまたいで4月に工事完了予定です。対象となりますか？

A 対象となりません。必ず申請頂いた年度内に実績報告を行える方のみ対象となります。

## 建物の用途について

Q 登記では店舗又は共同住宅などになっていますが、実際には住宅として使用されていた物件は対象になりませんか？

A 固定資産税が住宅用地として課税標準特例を受けている土地の上に建つ建物については対象となります。確認のため、固定資産税の課税明細書を提出して頂きます。前所有者に頂くか、市役所の固定資産税課で取得して下さい。固定資産税課では発行手数料が300円かかります。

Q 別荘として購入する住宅は、対象になりますか？

A ご自分が居住されるための住宅であれば、対象になります。ただし、会社などの保養施設として不特定多数の方が利用される住宅であったり、ご自身が不在のときに第三者に賃貸されるような使い方をされる場合は、対象になりません。

## 添付書類について

Q 住宅位置を示す地図、住宅配置の分かる平面図は必ず必要ですか？

A 住宅位置を示す地図は、必ず添付をお願いします。

住宅配置の分かる平面図も、元々の図面がない場合は不動産業者などで作られた物件紹介用の間取り図や改修工事業者等で作成された平面図でも構いませんので必ず添付をお願いします。

また、改修工事の場合は、さらに改修工事の計画が分かる図面も必要ですので、工事前後の平面図の添付をお願いします。

Q 登記事項証明書の写しは必ず必要ですか？

A 登記事項証明書で所有者を確認致しますので、必ず添付して下さい。

Q 建物が古いので土地代だけで購入しますが、土地だけの売買契約書では対象になりませんか？

A 建物価格が 0 円でも、建物の所有権も変わることを確認する書類として土地建物の売買契約書を締結してください。

Q 改修工事、除却工事は必ず契約書を締結しなければなりませんか？

A 必ず契約書を結んでください。特に、クロスの張替えなどの簡易な改修工事の場合は、見積もりだけで工事をされる業者が多いと思われそうですが、契約書の作成をお願いします。

もし、業者で契約書書式を用意されていないときは推協 (<http://www.j-reform.com/> 運営：(社)住宅リフォーム推進協議会) 等の標準契約書式をご参照ください。

Q 工事の内訳書は、どの程度詳しい内訳が必要ですか？書式がありますか？

A 部屋別の工事金額をご提示頂き、各部屋のそれぞれの経費が(建具の交換、クロスの張替え、フローリング工事等)、いくらなのかがわかるような内訳になっていれば書式は問いません。

Q 松江市税の滞納がないことがわかる証明書は、どこでもらえますか？

A 市役所の市民課、松江テルサ市民サービスコーナー、各支所市民生活課で「未納税額のない証明書」をお願いしてください。個別の税の納税証明書では不足ですので、ご注意ください。発行手数料は 1 通 300 円です。

市外から転入される方でも、証明書が必要となります。

Q 改修工事費はローンを組んで支払いますが、領収書は必要ですか？

A 必要です。補助対象経費にかかわらず、実績報告書には契約金額をすべて支払った領収書を添えて提出してください。

Q 実績報告時に提出する写真について、工事写真用看板がありません。

A 看板に変わる画用紙等に撮影箇所を明記して撮影して下さい。

## 他の補助金との関係について

Q 他の補助金との併用はできますか？

A 松江市が交付している他の補助金(耐震改修、景観助成など)を受けている場合は、他の補助金対象となっている経費はこの補助金の対象外となります。この場合、それぞれの補助金の担当窓口と補助対象経費を調整しますので事前にご相談ください。その他島根県や国などが交付している補助金については、他の補助金との併用がまったくできない場合もありますので、事前にご相談ください。

## 改修支援について

### 対象となる改修工事

- 1 建物の構造部分の改修工事（10㎡を超える増築は除く。）に要する経費
- 2 電気設備及び給排水衛生設備（冷暖房空調機械設備を除く。）に要する経費
- 3 模様替え又は住宅の性能向上のために行う工事に要する経費

### 対象とならない改修工事

- 1 外部工事  
(例)・造園、門扉、ブロック塀等の外構工事  
・車庫、物置の設置  
・バルコニー、ウッドデッキの設置  
・電話やインターネットの配線工事  
・下水道への接続工事
- 2 移設可能なもの  
(例)・移設可能な電化製品  
・移設可能な家具  
・カーテンの取付、取替
- 3 冷暖房空調機械設備  
(例)・エアコンの取付、取替  
・浴室暖房
- 4 その他  
(例)・増改築(建築確認が必要なもの)  
・ハウスクリーニング代、鍵交換代  
・畳表替え、フスマ張替え工事  
・各種申請手続き費用

Q 中心市街地以外の中古住宅を購入します。改修工事費は400万円を超えますので、上限額の40万円の補助金が交付されますか？

A 補助の対象工事と対象外工事があります。建物の構造部分の改修工事等が対象になり、外構工事やエアコン、カーテンなどの取り付けなどは対象外となります。改修工事の内訳書で対象工事を確認しますので、たとえば400万円の改修工事のうち外構工事やエアコンの取り付けなど対象外の工事が300万円かかっていたら、残りの100万円の1割である10万円が補助金となります。

Q 購入してから1年以内に行う改修工事とは、契約を結んだ日が1年以内であればいいですか？それとも、工事着工日ですか？

A 工事着工日です。

工事着工日とは、改修工事の請負契約書等の工期の日です。ただし、工期の記載のない契約書等については、契約日とします。

Q 増築は対象になりますか？

A あくまでも購入した中古木造住宅の老朽化や住宅の安全性や機能性向上のために行う改修、修繕、模様替え及び設備改善の工事のみが対象となりますので、基本的に増築部分は対象となりません。ただし、建築確認が必要ない10㎡を超えない増築については、改修とみなしています。

Q 申請後に、工事内容の変更があります。再度申請書を提出しなければいけませんか？

A 工事内容の追加などの変更が発生する場合は、事前に変更内容の分かる計画図、見積書、変更契約書を添えて変更申請書を提出していただきます。

Q 母屋と離れを購入し、両方とも改修します。改修工事の補助金は2軒分ですか？

A 母屋と離れの両方とも居住用に購入されたのであれば、両方とも改修工事が補助対象になりますが、上限額は1軒分の40万円(中心市街地は、80万円)となります。離れを倉庫など居住用に使われないのであれば、離れに係る改修工事は補助対象外になります。

Q 店舗併用住宅を購入し、改修します。家全体の改修工事費が補助対象になりますか？

A 改修後に住居として利用する箇所の改修工事費のみが補助対象になります。屋根、外壁など家全体の改修工事費については、改修後の住居と店舗の面積按分で計算します。

Q 中古住宅を購入し、店舗併用住宅へ改修する場合は対象になりますか？

A 中心市街地以外の中古住宅は、住居部分が1/2を超える場合のみ補助対象となります。中心市街地内の中古住宅は、住居部分が1/2未満でも補助対象となります。なお、住居部分に係る改修工事費のみが補助対象になります。

Q 住居部分が1/2未満の店舗併用住宅を購入し、住居部分を1/2以上に改修する場合は対象になりますか？

A 改修後の状況で判断しますので、対象になります。なお、住居部分に係る改修工事費のみが補助対象になります。

## 建替え除却支援について

Q 建替え除却をする場合、築年数不明の建物は対象になりませんか？

A 築年数が不明ということは相当古い家だと思われますので、明らかに 20 年を経過した建物であることがわかる外観の写真等を添付していただき対象としています。

Q 除却する建物について必ず所有権移転登記を行わなければなりませんか？

A 登記事項証明書で所有者を確認するため、解体する建物に対しても必ず所有権移転登記を行って下さい。

Q 建物を除却して、すぐに住宅を建てなければなりませんか？

A 除却されたあとに必ず住宅が建築されることを確認できなければ補助金を交付することができません。建替えされる住宅の建築請負契約、基礎工事を行っていることが確認できる写真を添付して頂きます。

Q ブロック塀、庭木などの除却費は対象になりますか？

A 対象になりません。

Q 町家造りで、隣接して建っている住宅の壁等の修復は対象となりますか？

A 住宅の除却に伴って発生した隣接した家屋の機能回復、保存行為(外壁、雨水の樋など)については、対象になります。

Q 隣接する中古住宅を 2 軒購入し、両方除却して住宅を 1 軒建てます。除却の補助金は 2 軒分ですか？

A 1 軒の建替え除却になりますので、70 万円(中心市街地は、100 万円)が上限額となりますが、2 軒の中古住宅の除却費が対象経費になります。

Q 隣の家を購入して除却し、別居していた息子家族の家を建てる場合は対象となりますか？

A 息子さん名義で購入され、家を建てられる場合は対象となります。

Q 隣の家を購入し、建替え除却で離れを建てる場合は対象となりますか？

A 対象になりません。

Q 母屋と離れ(もしくは納屋)を購入し、すべて除却して、建替えます。離れの除却費も補助金の対象になりますか？

A 離れ部分も補助対象になります。しかし、母屋と同一敷地内にない物件(道路をはさんだ離れ等)や非居住用の納屋等については対象外になります。

Q 母屋と納屋を購入し、母屋のみ除却して、建替えます。敷地内の物件をすべて除却しませんが補助対象になりますか？

A 納屋が別棟であった場合は、補助対象になります。

Q 店舗併用住宅を購入し、建て替えます。家全体の除却工事費が補助対象になりますか？

A 店舗部分も補助対象になります。