



開拓札幌 | 札幌の家の困りごと相談

FREE GUIDE

DEMOLITION & VACANT HOUSE CHECK SHEET IN SAPPORO

札幌の解体・空き家 損しないチェックシート (補助金・相場・固定資産税)

先に業者と契約すると、補助金は1円も出ません。

「更地にすると税金が6倍」も、多くの土地では起きません。

札幌の相談窓口が、順番と締切と数字を1枚にまとめました。

＼ この資料で分かる3つ ／

- 1 札幌市の解体補助**最大50万円**の対象と計算式、そして「9/30」の前にある9/16の締切
- 2 構造別・坪数別の**解体費用の相場**と、見積書で必ず見る3点（アスベスト調査・許可・産廃）
- 3 「**更地にすると固定資産税6倍**」の正体——6倍にならない3つの理由と、1月1日の壁

無料

印刷して、見積り・申請の確認にお使いいただけます

開拓札幌

札幌の家の困りごと相談窓口 | 札幌市全域対応

kaitaku-sapporo.com

LINEで無料相談を受付中

INTRODUCTION

解体は、金額より 「順番」でつまずきます。

解体で後悔する方の多くは、金額を間違えたのではありません。**順番**を間違えています。業者に急かされて先に契約してしまい、もらえたはずの補助金を逃す——毎年いらっしゃいます。動き出す前に、この3つだけ。①市の交付決定より前に契約・着工しない ②実質の締切は9/30ではなく9/16 ③許可のない業者に頼むと、そもそも補助が下りない。

1

交付決定より前に契約しない 順番が逆だと対象外

札幌市は「すでに完了した工事、着手した工事、交付決定を受ける前に契約した工事は、補助の対象にならない」と明記しています。「先に工事を進めて、あとで申請」は通りません。

2

実質の締切は「9/16」 判定に約2週間かかります

補助が出るのは、市の事前確認で「危険空家等」と判定された空き家だけ。その依頼を出せるのは9/16までで、判定には約2週間。ぎりぎりに出すと、9/30の申請締切に間に合いません。予算に達した時点で期日前でも終了します。

3

「安い業者」で補助を逃さない 許可・登録が要件

補助の対象は、建設業法の許可（土木・建築・解体）または建設リサイクル法にもとづく北海道知事の登録を受けた業者の工事だけ。無許可の安い業者に頼むと、補助はゼロ。安さで数十万円を失うことになります。

札幌の家の困りごと相談窓口

くらしの味方 開拓札幌 代表 成田 風輝

正式には「**札幌市 危険空家等除却補助制度**」。倒壊や部材の飛散のおそれがある空き家の解体費用の一部を補助する制度です。申請できるのは**個人だけ（法人は不可）**・**年度内に一人1回まで（令和8年度の公式情報。最新は市公式で要確認）**。

補助額は、この3つのいちばん低い額 **ひとこと**

- | | |
|------------------------|---------------------------------------|
| ① 解体工事費 × 3分の1 | 残置物の処分費・跡地の舗装費・手数料・消費税は含まれません |
| ② 標準除却費 × 延べ面積 × 10分の8 | 標準除却費＝木造36,000円/㎡・非木造51,000円/㎡（令和8年度） |
| ③ 50万円 | 上限。工事費が安い・家が小さいほど満額に届きません |

試算してみる 延べ60㎡の木造・見積り150万円なら → ①50万円／②172.8万円／③50万円 → **補助額50万円**。延べ30㎡の木造・見積り90万円なら → ①30万円／②86.4万円／③50万円 → **補助額30万円**（満額にはなりません）。※最大150万円の「地域連携型」は、令和8年度は**令和9年度以降を目指す案件の相談・協議の段階で**、今年もらえるものではありません。

令和8年度のスケジュール

期間

事前確認の依頼（危険空家等かの判定）

5月15日～9月16日

判定は書類提出から約2週間

交付申請

5月15日～9月30日

予算に達し次第、期日前でも終了

工事・完了報告

交付決定後、原則3か月以内

対象になる4条件 ☐原則1年以上使われていない札幌市内の建物 ☐解体して更地にする工事 ☐まだ着手していない工事 ☐許可または道知事登録のある業者の施工。※申請者・見積書の宛名・振込口座の名義はすべて同じに。窓口＝011-211-2808（札幌市 建築安全推進課）



費用は「建物の構造」と「延べ床面積」でほぼ決まります。下表は本体解体費の目安で、付帯工事は別途。正確な金額は現地を見た見積りでしか出ません（2026年時点。最新は各公式で要確認）。

延べ床面積	木造3万～5万円/坪	鉄骨造4万～7万円/坪	RC造6万～8万円/坪
20坪ほど2K～2DK・ 小さめの平屋	60万～100万円	80万～140万円	120万～160万円
30坪ほど3LDK・一般 的な戸建て	90万～150万円	120万～210万円	180万～240万円
40坪ほど4LDK・大き めの戸建て	120万～200万円	160万～280万円	240万～320万円
50坪ほど	150万～250万円	200万～350万円	300万～400万円

付帯工事の目安（本体とは別） 庭木の伐採＝1本 数千円～／ブロック塀＝1㎡あたり数千円～1万円前後／物置・カーポート＝数万円～／残置物の処分＝軽トラ1台 数万円～／整地＝坪数と仕上げ方法による。諸経費は総額の1割前後が目安です。費用を下げる2つ＝①家財・不用品は先に自分で処分する（業者にまとめて頼むと割高）②2～3社の相見積り。札幌ならではの＝冬期は雪・凍結で工期が延びやすく、灯油ホームタンク・地中埋設物が出ると追加費用になります。

見積書で必ず見る3点 ☐アスベスト（石綿）の事前調査費が計上されているか——2023年10月1日以降に着工する解体工事は、有資格者による事前調査が義務。計上がない業者は法令を軽視している可能性があります（含有が判明すると除去費で数十万円単位で上がることも） ☐建設業の許可番号・産業廃棄物の許可と manifests 発行——不法投棄されると、依頼した側まで責任を問われることがあります ☐損害賠償保険に入っているか——近隣の建物・車・地中の埋設物を傷つけるリスクがあります。「一式」だけの見積りは内訳を聞く。極端に安い見積りは、追加請求か不法投棄を疑う。

「6倍」は、条件がそろったときの**最大値**です。実際には6倍まで上がらないケースのほうが多い。住宅が建つ土地は課税の基準が6分の1に軽くされていて、家を壊すとその軽減が外れる——これが数字の出どころです。

1

200㎡を超える部分は、もともと3分の1 広い土地ほど倍率は下がる

200㎡以下＝課税の基準が**6分の1**、200㎡超＝**3分の1**。つまり6倍になるのは200㎡以下の部分だけで、超えた部分は**3倍止まり**です。

2

更地の課税の基準は、評価額の70%が上限 負担調整措置

軽減が外れても、課税の基準になるのは評価額まるまるではなく**その70%まで**。この分、実際の増え方は理屈上の6倍より圧縮されます。

3

建物にかかっていた税金が、なくなる 家計で見ると差はもっと小さい

土地の税だけを見ると増えますが、建物分の税は消えます。「土地4万＋建物2万＝6万円」の家なら、更地で土地14万円になっても合計は**6万→14万円＝約2.3倍**です。

札幌の税率で試算（固定資産税1.4%＋都市計画税0.3%） ケース1 | 200㎡以下・評価額1,200万円＝住宅あり約4.0万円 → 更地 約14.3万円（約3.6倍）。ケース2 | 300㎡・評価額2,000万円＝住宅あり約8.9万円 → 更地 約23.8万円（約2.7倍）。正確には固定資産税が最大6倍・都市計画税は最大でも3倍です。

税金は「1月1日の状態」で決まります

年の途中で解体しても、その年は（1月1日に家があったので）軽減が続き、上がるのは**翌年の課税から**。売却や建て替えの予定があるなら、**更地のまま1月1日をまたがない**段取りが効きます。なお、放置しても安心ではありません——**勧告を受けた特定空家等は特例が外れ、2023年の改正で「管理不全空家等」も対象に**。命令違反には50万円以下の過料があります。



手続き	期限	怠ると
建物滅失登記法務局へ「建物がなくなった」届出	解体の日から1か月以内	10万円以下の過料の対象になることが
相続登記2024年4月から義務化	取得を知った日から3年以内 2024年3月以前の相続は2027年3月31日まで	正当な理由がなければ10万円以下の過料
建設リサイクル法の届出床面積80㎡以上の解体	着工の7日前まで	届出は「発注者（施主）の義務」 実務は業者が代行するのが一般的

ブロック塀は別の補助制度（最大10万円）

道路などに面した危険な塀の撤去に、①撤去費（税抜）×2分の1 ②道路に面する長さ(m)×13,000円 ③10万円のいちばん低い額が補助されます。申込は令和8年4月20日～11月27日（完了報告は令和9年2月26日まで）。交付決定前に契約・着工すると対象外なのは、解体補助と同じです。窓口＝建築安全推進課 011-211-2867。

塀の安全点検（1つでも当てはまれば要注意）
☐傾き・ひび割れがある ☐高さは地盤から2.2m以下か ☐厚さは10cm以上あるか（高さ2m超なら15cm以上） ☐高さ1.2m超なのに控え壁があるか（長さ3.4mごと） ☐ぐらつく ☐基礎が見えない。撤去費の目安は1㎡あたり約5,000～11,500円、一般的な戸建てで12万～35万円ほど。家の解体とまとめて頼むほうが割安になることがあります。※道路に面した塀を自分で壊すと、補助の対象から外れることがあります。



「うちは補助の対象になりそう？」 写真1枚から、お聞かせください。

空き家の写真と、おおよその築年数・広さを送るだけで大丈夫。「締切に間に合うか」「この見積りは妥当か」「そもそも壊すべきか」——どの段階のご相談でも構いません。ご案内するのは、補助金の要件を満たす業者を1~2社だけ。急かすことはしません。

● LINEで無料相談する

LINE : lin.ee/YpRFf1p



順番と締切から整理

「事前確認→交付決定→契約」の順番を崩さず、今年の日程に間に合うかをいっしょに逆算します。



許可・保険を満たす業者だけ

解体の許可番号・産廃とマニフェスト・アスベスト対応・損害賠償保険を確認した業者をご案内します。



「壊さない」選択も中立に

古家付き土地として売る、貸す、管理する——解体ありきにせず、税や費用を並べて比べます。



★ 札幌の中立の相談窓口

特定の業者に肩入れせず、代表・成田が中立の立場でいっしょに考えます。ご相談は無料です。