

講演録

第 218 回定期講演会 講演録

日時: 令和 5 年 7 月 20 日 (木)

(Zoom によるオンライン開催)

「空き家の現状と対策・改正空家法について」

国土交通省 住宅局 住宅経済・法制課長 神谷 将広

ただいまご紹介いただきました、私、国土交通省の住宅局で住宅経済・法制課長をしております神谷と申します。今日はお時間をいただきまして、空き家の現状、それとそれを踏まえた改正空家法の概要について、お時間をいただいて簡単にご紹介をさせていただきたいと思っております。

先ほどご紹介にもありましたが、私は 7 月 4 日付で今のポストに着任をしております。今のポストは主に住宅税制の取りまとめですとか、住宅局の所管の法令の関係の取りまとめを担当させていただいております。そういう意味で、空家法自体に直接詳しいかというところとそれほどでもない面もありますので、説明等至らない点が多々あるかと思っておりますが、その辺りはご容赦頂ければ幸いです。

最初のページから。空き家の現状について資料を用いながらご紹介をしていきたいと思っております。まず、こちらは空き家の現状、空き家の数の推移をまとめております。総務省の住宅・土地統計調査をまとめたものでございますが、下のグラフを見て頂くと、1998 年と 2018 年、この間だいたい 20 年間ですが、空き家全体で 576 万戸から 849 万戸に、1.5 倍近く増えています。その中でも緑色の部分と青色の部分、緑色の部分はいわゆる別荘とか、とにかく二次的に使われているもの、青色の部分は賃貸ですとか売る用に将来何らかに使われるといったもので、現在空いている。そういったものを除いた数を四角囲いの赤で囲っていますが、賃貸用でも売却用でもない、別荘でもない、居住目的がない空き家が 182 万戸から 349 万戸と、約 2 倍近くにかんりの伸びを示しているという現状がございます。

続いて、この居住目的のない空き家の現状を整理したのがこのページになりますが、左側の円グ

ラフを見ていただきますと、居住目的のない空き家について、一戸建が 252 万戸ということで、7 割以上の大半が一戸建で、うち木造がその中でも 7 割近くの 240 万戸ということで、一戸建の木造が非常に数を多く占めていると。右側になりますが、居住目的のない空き家の中で、腐朽・破損ありといっている割合、数については、101 万戸程度で、この中でも腐朽・破損ありとなっていますが、全て大規模な修理を要するかというところでもなくて、有効活用が可能なものも多いのではないかと考えています。その一番下、空き家の建設時期を横グラフで示しておりますが、4 分の 3 を超えるものが新耐震基準以前、昭和 55 年以前に建てられたものということで、新耐震以前ものが大半を占めているという現状でございます。

こちらが都道府県別の空き家の割合を数値で表したものでございます。全国平均が 5.6%と書いておりますが、これも地域ごとにばらつきがあって、例えば東京都とか大阪府、東海地方など、いわゆる大都市部は低い傾向にございますが、和歌山県ですとか島根県、徳島県、愛媛県、高知県あたりは 10%を超えるということで、地域ごとによって空き家の割合も大きく異なっているという現状がございます。

こちらが空き家を取得した経緯ですとか、所有者の居住地と年齢などをまとめたものでございます。左側の円グラフを見て頂くと、空き家を取得した経緯は、約 55%が相続という形になっています。右側、空き家の所在している土地と所有者の居住地の関係を見ていただきますと、近くに住んでいる方も当然いるのですが、車などを使っても 1 時間以上超える割合が 3 割を占めているという現状になります。一番下になりますが、空き家所有者で

主に家計を支えられている方の年齢を整理しておりますが、65～74歳が41%、75～84歳が16.9%ということで、いわゆる高齢者の方が6割超という形になっている状況でございます。

次、利活用に向けた具体的な活動状況とありますが、真ん中の横のグラフで書いておりますが、約3割の方が空き家をそのまま使わない、空き家にしておくという意向を示されておりまして、売却したいという意向が17.3%、賃貸に出したいという意向が5.3%、住まわれる方は問題ないのですが、取り壊すというご意向の方が13%ございます。それを詳細に下で見いただきますと、賃貸・売却に向けて具体的な募集中とか、募集の準備中とか、動いている方もいらっしゃるのですが、約4割弱の方が何もしていないという状況になっています。除却の費用の準備の状況はどうかということもお尋ねをしております、何らか準備を進めているという方もおられますが、未定の方が3割弱おられる。空き家のままにしておくという人の割合が約3割近くおまして、賃貸・売却をしたいといっても何もしていない方が4割、除却の費用の準備が全然できていない方が3割弱、これらを全体足し上げますと、空き家の約4割くらいが、当面空き家のままであるという恐れが高いという結果が出ております。

続いて、空き家にしておく理由と課題についてもお尋ねをしております、それをまとめてみますが、まず空き家にしておく理由は、物置として必要だというのが6割くらいで一番多いのですが、赤いアンダーラインを引かせていただきましたが、労力とかをかけたくない、特に困っていない、売却・賃貸しない理由としては、住宅の質が悪い、買い手・借り手も見つからない、解体しない理由としては、解体費用をかけたくない、更地にしても使い道がないと、やや消極的な理由が多い回答になっています。右側、空き家を売却・賃貸する上での課題ですが、左側と若干かぶる部分もありますが、住宅が痛んでいる、建具・設備が古い、買い手・借り手が少なく見つからないといったような課題が挙げられています。

続きまして、空き家の管理者、管理内容、所有者の居住地と管理頻度についてまとめております。こちらも上の横のバーを見ていただきますと、実際に管理を行っている方は、当然かもしれませんが、所有されている方、同居親族の方、同居以外の

親族、自治会・近所の方というのが多いのですが、不動産事業者ですとか、専門家の方が管理に携わっているのはわずか3.5%、誰も管理していないのも3.2%いる状況になっています。実際の管理の状況をお尋ねしているのを左下でまとめておりますけれども、見て頂くように、例えば水回りの点検をやっているというのは4割を切る水準にございますし、それぞれ半数は超えているものの、管理の内容にはおそらくばらつきがあって、十分管理ができていないものがあるのかという懸念が見てとれるかと思えます。右側、所有者の居住地と管理頻度、こちらは当たり前でございますが、遠くなれば遠くなるほど管理の頻度は少なくなってきました、日帰りが不可能、一番下にありますが、それは年に1回～数回しか管理ができていないところが半数を超えるといった現状がございます。

続きまして、現在市区町村で取り組まれている現状について整理をしております。空き家の利活用の取り組みの実施状況について、こちらは実際全国の空き家対策推進協議会の会員でいらっしゃる市区町村の皆さんにお尋ねをしております、母数は969になりますが、何らか利活用の取り組みを実施されている市町村が82%、795市町村という状況になっております。実施されていない市町村も16.4%おりますが、実際に取り組みを実施されている市町村の目的を見ますと、移住・定住の促進をするためというものが9割近くの太宗を占めてございます。そのほかに、地方創生、中心市街地活性化といったような政策課題に対応していくために、空き家の利活用の取り組みを行っているという自治体もいらっしゃいます。

続きまして、市区町村におけます体制上の課題などについてまとめております。こちらもアンケート調査結果になりますが、組織体制からの課題ということで、赤字で書いていますが、業務内容に関係なくマンパワー不足と書いてございます。基本的に、窓口ですとか、実際に除却などの適正な管理をする人材、利活用を進める人材、発生抑制を図る人材、そのいずれか一つでも不足していると答えた方を整理してみますと、全体で62.3%となっております、マンパワーが不足しているという自治体が多い。知識についても、色々な段階において専門的な知識が不足しているという方、一つでも該当する市区町村が58.6%を占めるということ

くものですが、1,399 の 8 割の市区町村で策定済み、その他 124 の自治体を除く 400 近くの自治体で今後策定予定だという結果が出ております。法定協議会についても、半数を超える 947 の市区町村で設置済みでございます。中段になりますけれども、特定空家等に対する措置の状況を年度ごとにまとめておりますが、助言・指導を見ていただきますと、年々数字が増えてきているのを見てとれるかと思っております。当然、助言・指導の件数が一番多くて、これまでで累計で 3 万を超える助言・指導の措置が講じられております。勧告、命令を経まして、行政代執行、略式代執行とありますが、所有者に対し、所有者がいる場合は行政代執行、所有者が不明な場合は略式代執行になるのですが、こちらに関しましてもこれまで 140 件、342 件といった措置がとられているということでございます。また右上に戻って恐縮ですが、空き家等の譲渡所得の 3,000 万円控除、詳細はまた最後の方で紹介させていただきたいと思いますが、実際に空き家が空き家のままとならないような処分をした場合に、譲渡所得から 3,000 万円を控除するという税制の特例がありますが、こちらを見ていただきますと、年々交付の適用実績も増えてきておりまして、令和 3 年度には 12,000 件弱という件数になっております。一番下、5 番目になりますけれども、空家法に基づいて何らかの措置が講じられた状況をまとめておりまして、左側が空家法の措置によって除却、修繕などがなされた特定空家等は 2 万件弱という数字が出ております。これ以外にも、市区町村で空き家対策に取り組んで除却、修繕などがなされた管理不全空き家も 12 万件を超えるということで、14 万件を超える空き家について、何らかの対策が講じられたという結果が出ております。

また、実際の空き家対策の現状を整理しておりますが、こちらはそれぞれ引っ張ってきている調査元が違っておりますので、合計が合わないのざっくりイメージをつかんでいただくという意味でお聞きいただければと思いますが、先ほど触れましたように、平成 30 年度住宅・土地統計調査では、その他空き家の中で腐朽・破損あり、これを管理不全と捉えれば、101 万戸弱ありますという状況でございます。市区町村が把握している管理不全の空き家が全体で 50 万件弱、49.9 万件という整理をしています。これは所有者特定事務とありますが、空家法の規定に基づいて、情報を色々調査、利

用をして把握した全体件数が 57.2 万件になります。こちらは注釈の 3 番に書いてありますが、結果として適切に管理がされている空き家も含んでおりますので、ちょっと数字が大きめに出ております。その中で、所有者が特定できたというのが 48 万件、所有者不明のものが 5 万件弱あるという現状でございます。この中で、管理不全の空き家がどれくらいあるかといいますと、特定空家を除いた数字ですが 23.5 万件、先ほどのページの一番下に出ておりましたが、管理不全の空き家の中でも市区町村の取り組みで除却・修繕等何らかの対策が講じられたものが 12 万件を超えている。それを引くと 23.5 万件になる。特定空家については 4 万件、件数として市区町村で把握されている状況でございます。調査時点は昨年 3 月末になりますので、若干古い数字ですが 4 万件となっております。そのうち、これも先ほどのページの一番下に出ておりましたが、空家法の規定に基づいて除却などがされた件数が 2 万件だとしますと、それを引いた現存する特定空家が 2 万件だということで、今なお管理の不全の特定空家等は、現行の空家法がございましたけれども、まだ相当数ある、今後も増えていくことが見込まれている現状でございます。

こちらは、今の現行の空家法の制度も含めまして、各自治体さんから制度的な対応が必要ではないかという声を多数いただいております、それをまとめたものになります。活用と管理・除却、所有者探索のシーンで分けてございますが、まずは空き家の活用に向けて、空き家が集中して商業などの機能を阻害している地域に重点的に対策を講じられる仕組みができないかといったご意見もございまして、実際に使われていない管理不全の空き家などについて、それをちゃんと売ってもらう、貸してもらう、活用してもらうことを促すために、諸税、おそらく固定資産税が太宗を占めると思いますが、そういったものを重課するといった対応ができないかですとか、空き家の活用にあたって障害となる規制の緩和ができないかというご意見をいただいております。先ほどマンパワー不足という自治体が多いというお話をしましたけれども、実際に空き家管理、活用対策に取り組んでいくために、NPO ですとか不動産事業者等の民間主体との連携を促す仕組みといったものがないかというご意見もございまして、2 番目、管理・除却等に関する制度的対応を求める声をまとめておりま

すが、一番目は、まずは所有者ご自身がしっかり管理をしていただくということをもっと認識いただくために、管理責任を強化すべきではないか。まず、特定空家等の発生の予防という観点から、特定空家というのは、実際に著しく危険ですとか、そういった要件がありますので、そういった本当に特定空家になってしまう前の段階で、所有者に対応を促すですとか、固定資産税の住宅用地特例を解除するとか、特定空家になることを防ぐような取り組みが必要ではないか。あとは、財産管理人の選任申立権の市区町村への付与とありますが、こちらは基本的に利害関係人が申し立てる必要があるのですが、そういった利害関係があることを証明せずとも、必要があれば市区町村自身が財産管理人の選任を申立できるようにすべきではないかですとか、緊急時の代執行とありますが、本当に緊急な場合には素早く、迅速に代執行が行えるような制度的な対応が必要ではないかといったご意見もございませう。あと、所有者の探索という意味では、さらに固定資産税の情報なども活用できる仕組みが現行法にはございませうけれども、さらに自治体が空き家の所有者の特定ができるように、行政、公益企業などが保有する情報を一層活用できるような仕組みが必要ではないか、といったような声もあげられております。

そういった現状ですとか、自治体さんの声を踏まえまして、国土交通省では、令和4年10月に社会資本整備審議会の住宅宅地分科会というものの下に空き家対策小委員会を設置いたしまして、日大の中川先生に委員長をお務めいただき、横浜市立大学の齊藤広子先生に委員長代理を務めていただき、その他こういった有識者の方、関係者の皆さんにご参画をいただき、実際に今後空き家の数が増えてくることが見込まれるため、空き家の発生抑制ですとか、空き家の利活用、適切な管理・除却に向けた取り組みの強化、空き家政策のあり方について検討していただくために、小委員会を設置して、4回ほどご議論をいただきました。今年の1月31日になりますが、第4回を開催させていただきます。2月にはこの小委員会としてのとりまとめを行っていただいたという状況でございます。このとりまとめの内容自体が、後ほどご説明する改正空家法の内容につながってきますので、ちょっとお時間をいただいで詳しくご紹介をさせていただきます。

こちらが空き家対策小委員会でとりまとめをいただいた、実際のとりまとめの日付は2月7日になりますけれども、「今後の空き家対策のあり方について」ということで、概要、ポイントを1枚でまとめたものですので、詳細の次のページ以降でご説明を申し上げますが、今後の空き家対策について、発生抑制、活用促進、適切な管理・除却、NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進、こういった4つの観点から、今後の空き家対策の方向性についてご提言をいただいております。詳細は17ページ以降でご説明をしたいと思います。

まず、現状と問題意識を整理いただいております。現状については、これまで私が簡単にご紹介したものとかがぶるのですが、まず、全体的な基本的な問題意識として、空き家、特に居住目的のない空き家はこの20年間で2倍近く増えてきていて、今後増加していくと。これまで現行の空家法に基づいて、特定空家などの除却はある程度取り組みとして進んできているのではないかと現状を踏まえたうえで、基本的に空き家は当然所有者の方がいらっしやいますので個人財産ではありますが、管理不全な状態になりますと、周辺に外部不経済、悪影響を与えるといったことにもつながりますので、個人の問題だけではなくて、地域・コミュニティの問題としてとらえる必要があるのではないかと。2番目になりますけれども、自治体がマンパワー不足ということがございませう。特定空家、実際に著しく危険といったような状態になってからの対応では限界があるのではないかと。そういう意味で、特定空家の前の段階から、発生抑制、活用促進という取り組みが必要なのだけでも、これまでの取り組みは不十分ではないかといったような問題意識を整理をされております。各段階ごとに詳しくご紹介させていただきますと、まず、発生抑制、活用促進の段階について、現状こちらがかぶる部分がございますが、空き家所有者については相続が55%で、一番取得原因で多数を占めると。3割の方が遠くに住んでいて、これもご紹介しましたけれども、所有者の3割の方が空き家のままだしておく意向があつて、活用意向があつても活用していない方も多ですし、理由としては費用とか労力をかけたくないという理由ですとか、特に困っていないという所有者も少なくないという現状がございませう。市区町村について現状を見てみると、8割の市区町村でしっかり取り組みはいただいております。

のですが、中心市街地など一定の地域に空き家が集中していることも多いですし、取り組みはしているものの6割の市区町村でマンパワー、専門知識が不足しているという課題もありますし、これも先ほどご紹介した、重点的な対策ができないか、規制緩和ができないか、民間主体をもっと活用できる仕組みができないかといった声がございます。こういった現状を踏まえて問題意識、課題を整理してみますと、所有者の意識が活用に向けてあまり高くない、高齢者の空き家を所有されている方というのは情報を吸い取ること自体が難しいといった側面もある。相続前の話し合いが十分できていなくて、相続後の意思決定に時間を要して、なかなか空き家の活用の方向性が定まらないといった課題もありますし、遠隔地に住まわれている方、活用意向がない相続人の場合は、実際に管理を十分されないという可能性が高いという課題があるのではないかと。活用意向があっても、どこに相談していいかわからないということで、買い手、借り手も見つからないし、そのまま放置するという恐れも高いのではないかと。あと、地域の拠点となるエリアへの空き家の集中というのは、地域の機能を低下させる恐れがあるのではないかと。あと、自治体の中でも空き家を所管している部局と、福祉など他の部局との連携が不十分ではないかといった課題が挙げられております。これが発生抑制、活動促進の段階。次が、適切な管理・除却の促進に関する現状でございます。これも数字を先ほどご紹介しましたがけれども、市区町村が把握した管理が不全な空き家、これが約49.9万件あると。その中で14万件は、空家法の措置に基づいて除却されていますけれども、2万件という特定空家が現存する。24万件にのぼる特定空家以外に管理不全な空き家が現存しているという状況がございます。市区町村が所有者を探しても、1割弱は所有者が判明しないという現状もございます。これは上とかぶりますが、やはりマンパワー、専門知識の不足は課題ということであげられております。制度的な対応を求めるものとしては、所有者の管理責任を強化すべきではないか、特定空家の発生を予防するそもそもの仕組みが必要ではないか。財産管理制度をもう少し円滑に利用できないか、緊急時の代執行をもっと迅速にできないかといったような課題が挙げられております。そういったものを踏まえて、右側で詳細な整理がなされておりますけれ

ども、まず所有者が抱える課題としましては、所有者自身の意識がまず不十分ではないかと。管理・除却に関する情報の不足というのは、意識が十分ではない原因の一つではないか。管理不全の空き家が放置されると、いずれ特定空家になってしまう恐れがありますので、今の現行の固定資産税の住宅用地特例というのは、住宅を住宅の用に供されていますと、後ほど詳しく説明しますが、減免をされるという仕組みになっていますので、管理状態を問わないという制度設計のままですと、空き家そのまま放置されることの温床になってしまうのではないかと。所有者からすると、除却をしてしまうと当然住宅用地ではなくなるという判断がされるので、そのため固定資産税が上がってしまうという懸念から、解体を躊躇している側面もあるのではないかと。といったような課題が挙げられています。自治体が抱えている課題は、マンパワー不足、専門的知識の不足が原因で、所有者に十分な働きかけができていないですとか、特定空家は、先ほどご紹介した通り、著しく危険と、かなりハードルが高いと受け止められがちなものですから、特定空家と判断するのに躊躇してしまうという課題もございます。特定空家になる前の段階での措置が不十分ではないか、実態上特定空家に該当しないと住宅用地特例の解除が現在事実上難しいといったような課題も挙げられています。財産管理制度ですとか代執行制度を活用しようにも、手続的な負担が懸念されて、活用を躊躇しているという課題もあるのではないかと。ということが挙げられています。以上が現状と問題意識で、この空き家対策小委員会では整理をされています。

今後の空き家対策の基本的な方向性ということで、先ほどの現状と課題を踏まえて、基本的な方向性として、赤枠のところでは整理をされています。活用が困難な空き家の除却などの取り組みを加速化・円滑化する。空き家をなるべく早い段階で活用するということが、所有者の判断を迅速化するような取り組みを進めるべきである。具体的には、特定空家状態になる前から、活用、管理をしっかりとやっていくよう促していくことで、地域の活性化につなげるといったことが、基本的な方向性として掲げられています。詳しくはまた、発生抑制、活用促進などの段階に分けて整理されておまして、発生抑制の段階では、元々の所有者や家族の意識の醸成と書いてありますが、所有者、家族で、まず空き

家にしないのだという意識を醸成することが重要ではないか。終活の一環として、空き家対策、空き家のリスクなどをしっかり啓発、働きかけをしていく必要があるのではないかとということで、具体的な取り組みをすべきだという提言をいただいております。こちらは書いてありますが、終活をちゃんと一般化をして、親が元気なうちからしっかりこの家をどうするのかといったことを話し合っていくことが重要ではないか、そういうことを啓発していくべきではないかということが挙げられています。ちょっと細かくなりますけれども、生前に対処方針を決めておく方法とか、それは遺言だったり、信託だったり、贈与、そういったものの情報提供ですとか、空き家にしておくとどういうリスクが発生するのかといった情報提供を充実させる必要があるのではないかと。住宅を適切に管理をして長く使っていくことですか、空き家が周囲に悪影響を及ぼさないようにすることの重要性と書いてありますが、教育の段階でそういった取り組みの重要性というのをしっかりインプットしていくべきではないか、等々の意見をいただいております。その下になりますが、所有者のニーズに応じて、死後に空き家としない仕組みの普及ということで、ちょっと若干毛色が変わるかもしれませんが、自宅を生前に担保化、現金化をして、生活資金に充てるニーズは一定ございます。そういったニーズに応じた仕組みの活用を進めていくべきではないかということで、右側の具体的な取り組みで記載されておりますが、リバースモーゲージですとか、リースバック、そういった住宅を資産として活用しながらも住み続けられる仕組みについて、しっかり周知をしていく必要があるのではないかとことも提言されております。長くなりまして恐縮ですが、活用促進の段階におきましては、まず一点目として、相続などで空き家を取得した段階で重要な点がまとめられております。まず、相続人に意識を啓発していく、働きかけをする。相続時のタイミングを捉えて、活用に向けた譲渡を促すことが重要ではないかという観点から、右側の具体的な取り組みがございませけれども、実際に相続などのタイミングで、市町村に届出が必要になる行政手続が色々あると思っておりますけれども、そういった手続の際に、相続人の方に空き家の管理の負担とかリスク、相談先などを周知をして、活用、譲渡の決断を促すといった取り組みが必要であるという

こと。あと、市区町村内でしっかり庁内で連携をしていただいて、相続人を把握して空き家バンクへの登録の働きかけを行うですとか、これも後ほどご説明しますが、空き家の相続時の譲渡所得の特別控除制度を拡充することでインセンティブを拡大すべきではないかといったような取り組みが挙げられております。

次のページになりますが、引き続き活用促進の段階になりますが、今ほどご説明したのは相続の段階ですが、実際に空き家状態になってしまった後の取り組みとして、空き家をとにかく流通・活用を促していくことが重要ということで、そのためには活用需要を掘り起こしていくこと、マッチングを進めることを充実していく必要があるのではないかとことが挙げられておまして、具体的な取り組みとしては、まず所有者への活用を促すという観点から、自治体が所有者の方に直接活用を働きかけていただくことをしっかり促進することが重要であるということと、相談窓口の設置を進めるべきではないか、あと、空き家の所有者の情報を外部提供できるガイドラインを充実させていくべきではないか。あと、需要の掘り起こしという観点からは、2番目になりますが、需要喚起、活用希望者の判断する情報の提供の充実ということで、全国版空き家バンク、これも後ほどご紹介しますが、自治体の参加を促すべきではないかということと、あとは掲載情報を充実させることで探しやすくする、空き家の魅力も感じやすくする、そういった情報の充実を図るべきではないかという内容も盛り込まれております。実際に空き家を買いたいという方の判断に資するような物件の価格ですとか、必要になる改修費、こういった情報の提供も充実させる必要がある、等々の提言をいただいております。3番目になりますが、活用を促進する仕組みや支援の充実という観点から、一定のエリアにおいて重点的な活用を促進する仕組みが必要ではないかということも盛り込まれております。活用促進の段階はこのようご提言をいただいております。その後、適切な管理・除却の促進のタイミングでは、所有者を後押しする、市区町村の取り組みをもう少しやりやすくするといったような観点から具体的に、まず所有者がどういった管理をすればよいのかといった指針をしっかりと国のほうで示すことが重要ではないか、自治体から所有者の方に実際に適切な管理を働きかけていく

ことが重要ではないかといったような提言をいただいております。市区町村の積極的な対応を図るという観点から、市区町村が所有者を探すときに活用できる情報を広げていくことが重要であるということ、あと、特定空家になる恐れがある空き家の所有者に適切な管理を促せるような仕組みが必要ではないか、あとは活用困難な空き家への除却の支援をもっと強化すべきではないか、あと実際に財産管理制度の利用の円滑化ですとか、緊急時の代執行など、特定空家を対象とした措置を円滑化するというのも盛り込んでいただいております。最後になりますけれども、NPOなどの民間主体ですとか、コミュニティの活動を促進するという観点から、NPOなどが実際に空き家の相談に応じて対応する、マッチングといった活動がしやすくなるような環境整備が必要ではないかといった取り組みも挙げられておりますし、空き家をそのままにしないということを、地域レベルでも意識を醸成すべきではないかといった内容も盛り込まれております。

若干細くなつて恐縮ですが、こういった空き家対策小委員会でもりとめていただいた内容を踏まえまして、当然法律だけではなくて、予算、税制、様々な基準なども使って、空き家対策を総合的に進めていく必要があるのですが、その中でも、法律の中で位置づけるべきものを整理しまして、この空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律というものを、この前の通常国会に提出させていただきまして、今年の6月14日に公布をされたという状況になっております。公布の日から6か月以内に施行するというので、この法律で定められた期限に間に合うように現在準備を進めているという状況になります。こちら、全体の概要を簡単にまとめさせていただいているものになります。詳細はそれぞれ次のページ以降で説明申し上げますが、このページで申し上げますと、この法律の制定などの空き家対策を講じることによって、目標と効果を一番下で公表させていただいております。後ほどご説明しますが、空き家対策を重点的に行う地域として、空家等活用促進区域を新たに設けております。これを施行後5年間で100区域、空家等管理活用支援法人、こちらも新たな支援法人制度を設けておりますが、こちら5年間で120法人にするという数字的な目標を定めるとともに、下になりますけれども、実際に市

区町村さんの取り組みで管理、除却がされた管理不全の空き家、特定空家の数も、5年間で15万物件ということで、ちょっと高めの目標を掲げさせていただいております。現状の取り組みケースでいきますと、年間2万件の数字になるのですが、それを年間で3万件ということで、新たな対策を追加することによって、より高い目標を掲げて進みたいということで、こういった目標を掲げさせていただいております。

それでは中身を詳しく説明させていただきたいと思っております。まず、法律改正に至った背景、方向性でございますが、こちらは今までご説明した通りでございます。居住目的のない空き家がこの20年で2倍近くに伸びていると。このトレンドのままですと、2030年には推計になりますけれども470万戸ということで、どんどん増えていくという状況でございます。現行の仕組みについては、特定空家、周辺に著しい悪影響を及ぼすといった特定空家中心の制度的な対応になっておりますが、特定空家になってからでは遅い、対応が間に合わないのではないかと考えたことを背景にしまして、ここに書いておりますが、空き家の発生、管理不全、特定空家ということで、放置していくと空き家がどんどん管理不全、特定空家というように、周辺に悪影響を及ぼす度合いが高まっていくわけですが、まず空き家が発生したとしても、それをしっかり活用していく、管理不全、特定空家という悪化をなるべく防ぐような措置を盛り込む。特定空家についても除却をしっかりと進めるということで、活用、管理、特定空家の除却という、この3本柱で対策を講じていくべきだという方向性のもとに、法律の改正を行っております。あと、先ほどのアンケート調査でもありましたが、所有者責務の強化ということで、従来も適切な管理の努力をしなければならぬという規定はあるのですが、それに加えまして、国、自治体の空き家に関する施策に協力するといった努力義務を新たに所有者の方に課しているという状況でございます。

改正の内容、まず活用拡大という観点からまとめたのがこのページになります。活用拡大を図る観点から1点目になりますが、空き家活用を重点的に実施するための仕組みといたしまして、空家等活用促進区域という制度を創設しております。その中で、用途変更ですとか建替えを促進するという観点から、まずこの促進区域は中心市街地と

か地域再生拠点を想定しておりまして、こういった地域について具体的に市区町村で指定いただくということをイメージしております。そのエリア内で市区町村が空き家の活用の指針を明示していただき、指針に沿った空き家活用を所有者に要請するといったことを盛り込んでおります。空家等活用促進区域、この新たな区域の中で許認可を円滑化するという観点で、3つ制度を設けております。一つ目は、接道規制の合理化。これは建築基準法で現在規制があるわけですが、前面の道路の接道要件を、4m未満でも安全確保方策がちゃんと講じられることを前提に、建替え、改築等を特例的に認定するという一方で、接道規制の合理化を図っております。続いて、用途規制の合理化ということで、それぞれの用途地域で制限された用途でも、指針に定めた用途、実際に市区町村が特定行政庁の同意を得て指針に規定するという仕組みにしておりますが、制限された用途でも、指針に沿ったものについては、そういった用途に用いるのであれば、特例的に許可をするという仕組みを設けております。3点目になりますが、市街化調整区域内の空き家の用途変更とありますが、実際にこの空家等活用促進区域を定めていただく際に、事前に都道府県と市区町村で協議をしていただくという仕組みを設けております。当然、都道府県はこういった促進区域が市区町村で定められることを協議によって知っており、理解しておりますので、実際の開発許可の権限自体は都道府県にございますけれども、用途変更の許可の際に、指針に沿った活用が進むように配慮をなささいということで、指針に沿った用途であれば基本的に許可をするといったようなことが促される制度を設けております。これが空き家活用の重点的な措置ということで、促進区域についてご紹介をさせていただきました。2つ目でございますが、所有者に代わって市町村が行う財産管理人の選任を、市区町村は裁判所に請求できると書いておりますけれども、現状は利害関係人が申立をしなければいけないのですが、そこを所有者に代わって、市区町村が選任を請求できるという仕組みを設けております。あと、自治体、所有者を支える体制ということで、空家等管理活用支援法人という制度も創設しております。マンパワーが足りない、専門的知識が足りないという自治体が多くございましたけれども、空き家対策に取り組んでおられる NPO 法人、社団法人な

どを市区町村に指定をいただいて、その支援法人において所有者への普及啓発ですとか、所有者への相談対応、委託に基づいて空き家を管理したりといったようなことができる、そういう空き家対策を支援できるような法人を指定できる仕組みを設けております。

2点目、管理を確保する観点からの仕組みでございます。1点目、特定空家になるのを未然に防ぐということで、まず国があるべき空き家の管理の指針を示すという仕組みを設けております。これもこれから検討になりますけれども、定期的な換気、通水、庭木伐採というのをしっかりやっていただくというのをイメージしております。管理不全空家と書いておりますけれども、放置しておけば特定空家になってしまう恐れがある空き家について、市区町村が指導できる仕組みを新たに設けまして、指導してもなお状態が改善されず特定空家になる恐れが大きい空き家については、勧告できることとしております。この市区町村が勧告をした空き家については、住居利用は難しいものと判断されますので、敷地に関する固定資産税の住宅用地特例については解除するという仕組みも導入しております。自治体の方もお聞きになられている方いらっしゃると思いますので、念のため申し上げますと、勧告をされると自動的に固定資産税の住宅用地特例は解除される、これは地方税法の改正でそのような措置が講じられておりますので、指導、勧告にあたっては、言い方は悪いかもしれないけれども、所有者の方にとって抜き打ちで知らない間に税金が増えたといったようなことにならないように、こういった背景もご説明していただいた上で指導等にあたっていただきますとありがたいと思っております。2点目、管理不全建物管理制度の活用ということで、こちらも先ほどと同様でございますが、建物管理を行う管理不全建物管理人の選任を、所有者に代わって市区町村が請求できるような仕組みも設けております。あと、所有者把握の円滑化という観点から、電力会社等とありますが、ガス会社などでも所有者の情報を持っている場合がございますので、そういった公益的な企業に対して市区町村が所有者情報を提供するような要請できるような仕組みを設けてございます。

3点目になりますが、特定空家の除却を円滑化する観点から、新たな仕組みを設けております。まず1点目が代執行の円滑化ということで、緊急代執行

制度と書いておりますが、通常代執行する前は、命令などの手続を経て、相当な期間を設けて代執行の流れになりますが、緊急を要する場合には、対象は当然空家法に基づく勧告を受けた空き家になりますが、そういった空き家については命令等といった手続は不要で、本当に緊急の場合は直接代執行できると。代執行費用についても、通常の代執行と同様に、直ちに所有者から強制徴収できるといったような仕組みも導入してございます。(2)になりますが、相続放棄ですとか所有者不明な空き家への対応ということで、これも前の段階でも出てきたものですが、特定空家の除却等の段階においても、市区町村が財産管理人の選任を請求できる仕組みを設けております。状態の把握ということで、新たに市区町村に所有者への報告徴収権、立ち入り調査できる権限はあったのですが、報告徴収を求める、そういった権利も新たに付与しまして、勧告命令につながる流れを円滑化する仕組みを設けてございます。

以上が空家法の概要を簡単にご紹介をさせていただきました。この後は、法律以外の仕組みについて、若干お時間をいただいております。予算による支援でございます。空き家対策総合支援事業ということで、今年度の当初予算で54億円計上させていただきます。中身としましては、空き家の活用ですとか、空き家の除却そのものについて、国の方から市町村、もしくは所有者の方へ財政的な支援を直接行うといった仕組みに加えまして、空家対策附帯事業とありますが、代執行を円滑化するために、先ほどご紹介しましたけれども、行政代執行などに必要な法務的な手続に、必要な費用なども支援できる内容になっておりますし、モデル事業ということで、先進性の高い事業を採択させていただきます。そうした先進的な取り組みを横展開するということも、国としては重要と思っておりますので、そういったものを支援する事業などもメニューに入れております。

これが予算的な措置ですが、あわせてフラット35の地域連携型の一つに、空き家対策というものを新たに位置づけまして、今年4月から、金利引き下げ期間を当初5年間から当初10年間に拡充とありますが、自治体さんで空き家対策に積極的に取り組んでいただいている場合に、空き家を取得して、自治体さんで財政的な支援とあわせて

住宅金融支援機構が提供しておりますフラット35の金利を、今までは5年間だったのですが、10年間0.25%引き下げるといったような特別の対応をさせていただいております。

こちらは地方財政措置ということで、細かくなるので詳細は割愛させていただきますが、空き家の調査ですとか体制整備などに必要な費用負担について、特別交付税措置も講じられております。

こちらは税制上の特例措置ということで、空き家の3,000万円控除につきまして、昨年の税制改正要望で要求をしまして、拡充、延長されたという内容になります。内容についてご紹介しますと、この要望の結果の特例措置の内容というところに書かせていただいておりますが、被相続人、前に住まれていたおじいちゃん、おばあちゃんなどについて、それを相続した、一般にはお子さんになりますけれども、相続された相続人の方が、その家屋等を除却した後の土地を譲渡した場合に、譲渡所得から3,000万円を特別控除するという制度がございます。こちらについて、拡充の要望の内容になりますけれども、これまで売主が実際には除却、耐震改修などを実施しなければならないという、その後譲渡した場合にだけ特例が適用されていたのですが、拡充しまして、売却後、実際に買主が除却なり耐震改修をしても、この3,000万円控除が使えるといった対応を図らせていただいております。これが税制措置の概要でございます。

こちら、先ほども出てまいりました固定資産税の住宅用地特例の仕組みでございますが、こちらについては、その土地が住宅の用地に該当する場合には固定資産税が減額されるということで、小規模の場合は6分の1、一般の場合は3分の1に減額されるという仕組みがございます。こちらは総務省の課長さんからの通知が出ておまして、元々住宅と認められない場合はこの特例の適用対象外ですし、それ以外にも、居住の用に供するために必要な管理を行っている場合で、今後人の居住の用に供される見込みがないとみられる場合は、そもそもこの住宅用地特例の対象の住宅ではないという通知がされているところであります。今回、特定空家になる恐れがある管理不全空家についても、助言なり勧告ができる制度を設けておりますが、いずれも市区町村が勧告を受けた特定空家、管理不全空き家の場合については、その敷地について、住宅用地特例の適用対象から除外されるとい

う整理がなされております。ということで、こういった税制上の特例措置を除外すること自体が目的というよりも、こういった措置を講じて、空き家の活用なり処分につなげていただくということで、こういった措置も講じさせていただいております。

全国版空き家・空地バンクについて、関連しますのでご紹介をさせていただきます。こちらについては、国土交通省で自治体が空き家等の情報を、自治体を横断するような形で簡単に検索できるような仕組みを構築させていただいております。平成30年から運用をさせていただいております。現時点で966の自治体さんに参画をいただいております。現在12,000件弱の物件が掲載されております。アンケート調査の結果によりますと、これまで14,000件を超える物件がこういったバンクを活用して成約済という成果も上がっているところでございます。

最後になりますけれども、空き家の所有者の情報の外部提供に関するガイドラインというのものも、国土交通省の方で策定、公表させていただいております。これも内容を簡単にご紹介させていただきますと、法制的整理としまして、まず固定資産税情報などが市区町村内部で利用できるようになりましたけれども、この情報をもとに、空き家所有者本人に接触することも可能であると。加えて、所有者本人の同意が得られれば、空き家所有者の情報を民間事業者の方々に提供することも可能であって、これは個人情報保護法の仕組みにも抵触しないという整理をさせていただいた上で、実際にこういったものを空き家情報、所有者情報を外部提供するときに必要な留意事項などもまとめさせていただいております。ということで、詳細のご紹介は省かせていただきますが、こういったガイドラインも定めさせていただいております。

以上、駆け足になりました恐縮でございますが、空き家の現状、改正空家法の概要などについて、周辺情報を含めましてご説明をさせていただきました。ご清聴ありがとうございました。いったん説明の方はこれで終わらせていただきます。