

空き家の現状と対策・改正空家法について

令和5年7月

国土交通省 住宅局

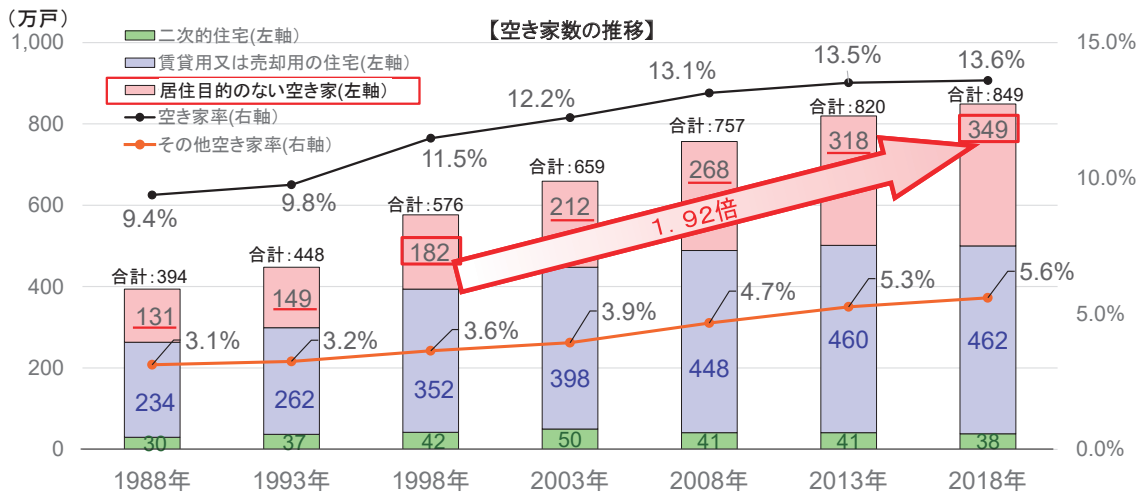


Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

空き家の現状－空き家数の推移



- 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加。
- 二次的利用、賃貸用又は売却用の住宅を除いた長期にわたって不在の住宅などの「**居住目的のない空き家**」（349万戸）がこの20年で約**1.9倍**に増加。



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

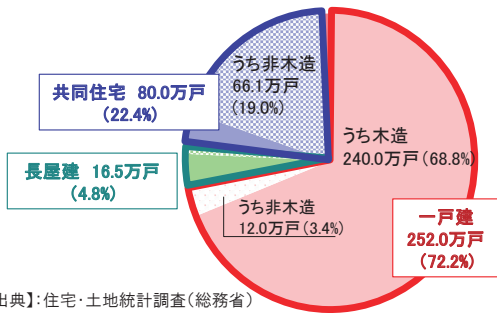
【空き家の種類】

二次的住宅：別荘及びその他（たまたま滞泊する人がいる住宅）
 賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
 居住目的のない空き家：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

居住目的のない空き家の現状

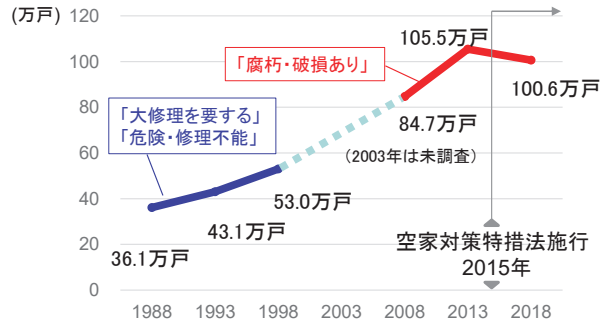
- 「居住目的のない空き家」(349万戸)の内訳は、**一戸建てが7割以上**を占め「一戸建(木造)」(240万戸)が最も多くなっている。349万戸のうち、「**腐朽・破損あり**」のものも**約101万戸**があるが、簡単な手入れによって有効活用が可能なものも多い。
- 利用現況が、売却用・賃貸用及び二次的利用の住宅以外の空き家は、**3/4超が昭和55年以前(新耐震基準以前)に建設**されたもの。

【居住目的のない空き家の建て方・構造別戸数・割合】



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

【居住目的のない空き家のうち腐朽・破損あり等の住宅の推移】



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

【空き家の建設時期(空き家所有者に対する調査、利用現況が売却用、賃貸用及び別荘・セカンドハウスとなっているものを除いたもの、n=2,065)】



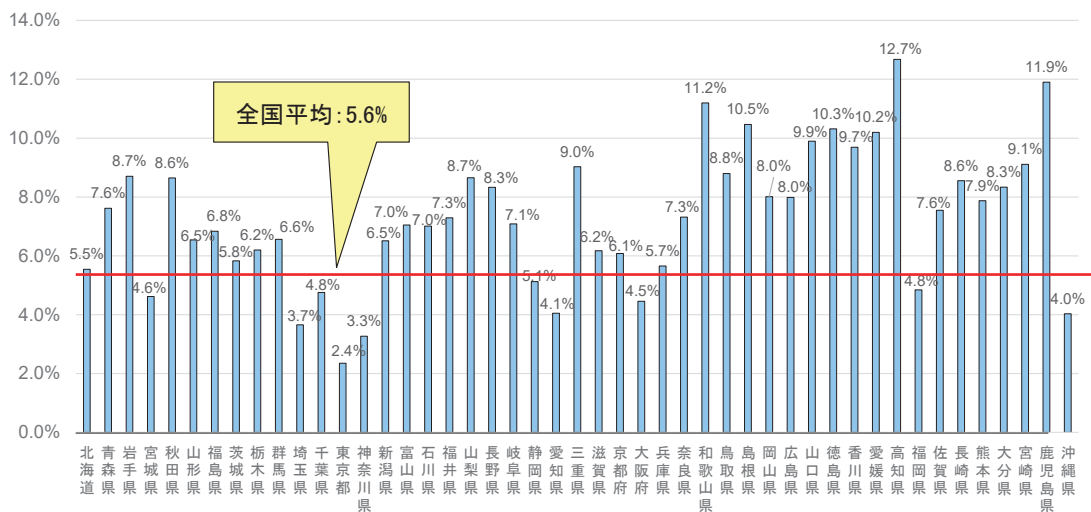
3/4超が昭和55年以前(新耐震基準以前)に建設

【出典】令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

都道府県別の居住目的のない空き家率

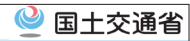
- 全住宅ストックに占める「居住目的のない空き家」の割合の全国平均は5.6%。
- 高知県、鹿児島県、和歌山県等6県において10%を超えている。

全住宅ストックに占める「居住目的のない空き家」の割合



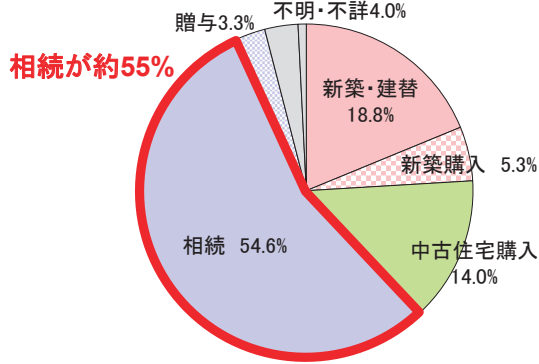
出典:平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

空き家の取得経緯・所有者の居住地との関係・所有者の年齢



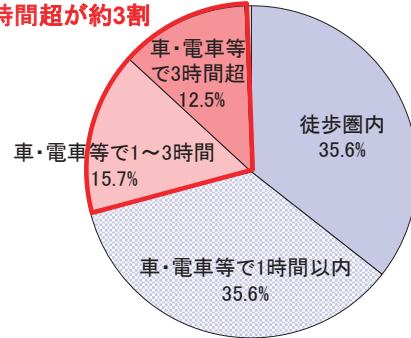
- 空き家の取得経緯は**相続が55%**。
- 所有者の**約3割は遠隔地**(車・電車等で1時間超) **に居住**。
- 所有世帯の家計を支える者の**約6割超が65歳以上の高齢者**

【空き家の取得経緯(N=3,912)】

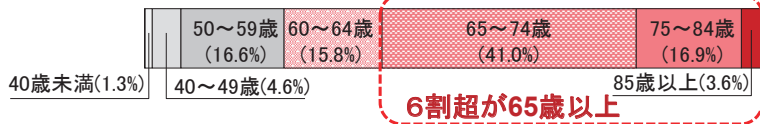


【空き家の所在地と所有者の居住地の関係(N=3,912)】

所要1時間超が約3割

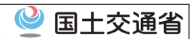


【空き家所有世帯の家計を支える者の年齢(N=3,912)】



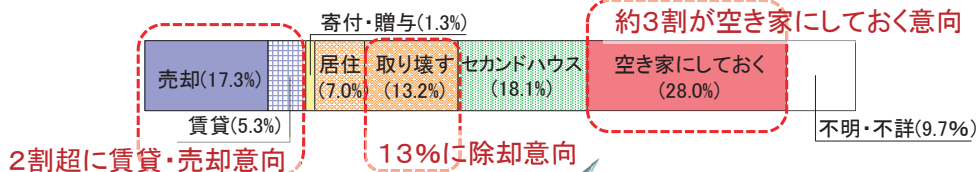
【出典】:令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

利活用に向けた具体的な活動状況

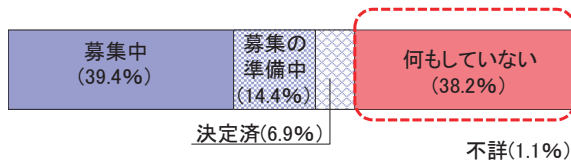


- 将来的にも利用意向のない「空き家にしておく」との回答が**約3割に上る**。
- 将来的な**賃貸・売却の意向**を持っている空き家所有者は**2割超**であるが、そのうちの**約4割は、実際に賃貸・売却等に向けた活動は何もしていない**。
- また、将来的な**除却意向**を持つ空き家所有者は**13%**であるが、そのうちの**約3割が除却費用の用意について未定**であるとしている。

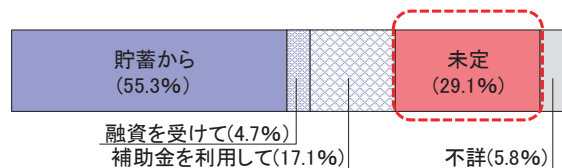
【空き家の将来の利用意向(N=3,912)】



【賃貸・売却に向けた活動の状況(N=885)】

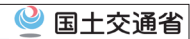


【除却費用の用意の状況(N=515)】



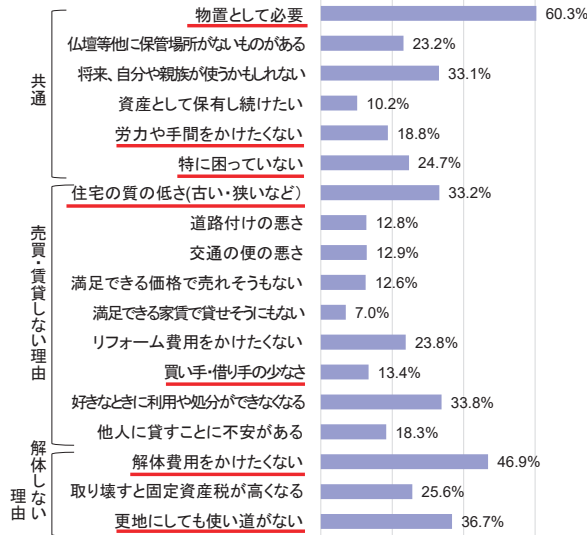
【出典】:令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

空き家にしておく理由・利活用上の課題

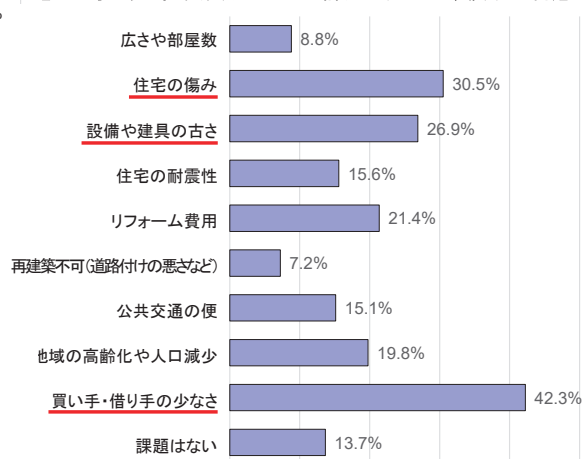


- 空き家にしておく理由として、「物置として必要」のほか、利活用を図ろうとしても「**更地にしても使い道がない**」、「**住宅の質の低さ**」や「**買い手・借り手の少なさ**」により空き家となっていることがあげられている。
- また、「**解体費用をかけたくない**」、「**労力や手間をかけたくない**」といった消極的な理由のほか、「**特に困っていない**」とする所有者も少なくない。
- 一方、実際に売却・賃貸を考えている所有者からは、**売却・賃貸する上での課題として**、「**買い手・借り手の少なさ**」、「**住宅の傷み**」や「**設備や建具の古さ**」があげられている。

【空き家にしておく理由 (N=1,097、複数回答)】

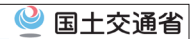


【空き家を売却・賃貸する上での課題 (N=885、複数回答)】



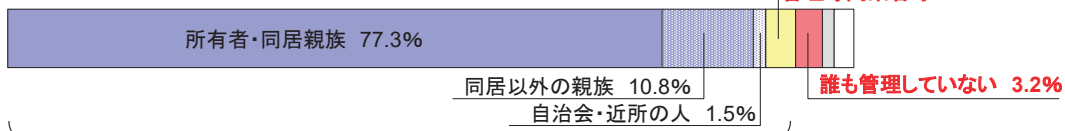
【出典】:令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

空き家の管理者、管理内容、所有者の居住地と管理頻度



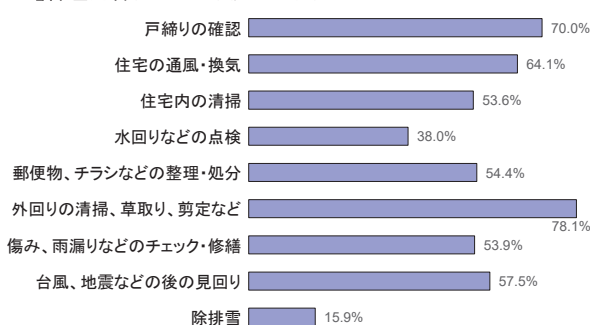
- 空き家の日頃の管理は、専門家である**不動産会社等が行っているものは4%弱**にすぎず、**誰も管理していないものが3%程度**、**所有者自身、親族・親戚又は友人・知人・隣人が行っているものが90%**となっている。
- 所有者自身、親族・親戚又は友人・知人・隣人が行っている**管理の内容にはばらつきがあり、必ずしも十分な管理内容とはなっていない**。
- 所有者の居住地が**遠隔**になるほど、**管理頻度が低くなる**。

【主な管理者(N=3912)】

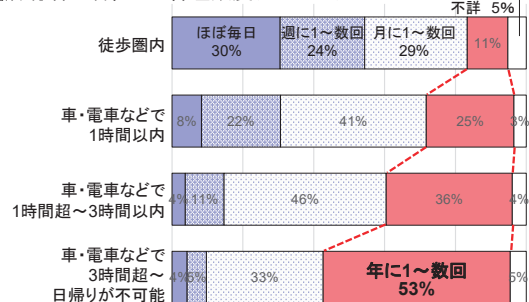


不動産事業者、建築会社、管理専門業者等 3.5%

【管理内容(N=3643、複数回答)】



【所有者の居住地と管理頻度(N=3643)】

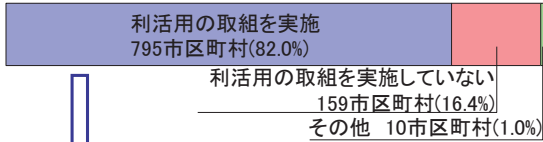


【出典】:令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

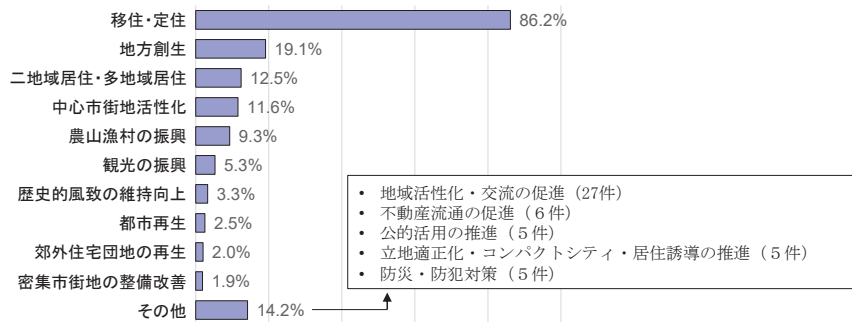
市区町村による利活用の取組

- 様々な政策の一環として空き家等の利活用に関する取組を実施している市区町村は約8割。
- 具体的には、「移住・定住」や「二地域居住」の促進のほか「地方創生」や「中心市街地活性化」を目的とする政策の一環で、空き家等の利活用の取組を実施している自治体が多い。

空き家等の利活用の取組の実施状況



空き家の利活用の目的 (N=795)

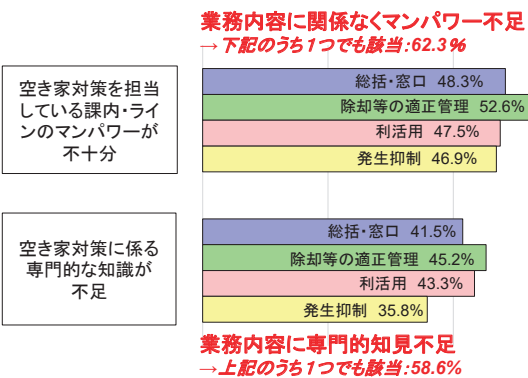


出典：R3年度「今後の空家等対策に関する取組の検討調査」結果（調査対象：全国空き家対策推進協議会会員 市区町村会員(N=969)）

市区町村における体制上の課題と第三者団体の活用

- 空き家対策施策を進める上で、6割以上の市区町村が空き家担当部署のマンパワー不足、6割近くの市区町村が専門的知識の不足を課題としてあげている。
- 現状、1/3を超える市区町村で空き家対策業務をアウトソーシングしている（空き家等の実態調査、空き家バンクの設置・運営、空き家対策の普及・啓発、等）。
- 空き家の適正管理や利活用の業務に、第三者団体の活用ニーズが高い。

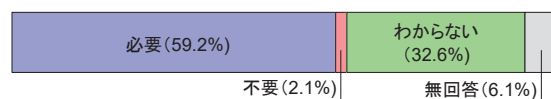
組織・体制の観点からの課題 (空き家対策に係る各業務実施上の課題)



空き家対策業務にかかるアウトソーシングの状況 →342自治体(35.2%)においてアウトソーシングを実施

- <アウトソーシングされている主な内容>
- ・ 空き家等の実態調査(210自治体)
 - ・ 空き家バンクの設置・運営(108自治体)
 - ・ 空き家対策の普及・啓発(105自治体)
 - ・ 利活用に係る希望者の募集・マッチング(68自治体)
 - ・ 所有者・相続人の探索・特定(56自治体)

Q:適正管理や利活用に係る第三者団体が活用可能な仕組みは必要と考えるか。



出典：R3年度「今後の空家等対策に関する取組の検討調査」結果（調査対象：全国空き家対策推進協議会会員 市区町村会員(N=969)）

空家法制定当時の問題意識

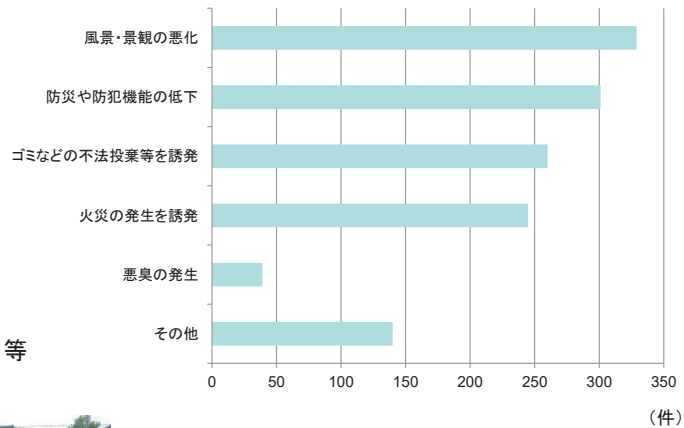
- 空き家による外部不経済は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたり、大きな問題。

想定される問題の例

- **防災性の低下**
倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下
火災発生のおそれ
- **防犯性の低下**
犯罪の誘発
- **ごみの不法投棄**
- **衛生の悪化、悪臭の発生**
蚊、蝇、ねずみ、野良猫の発生、集中
- **風景、景観の悪化**
- **その他**
樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等



管理水準の低下した空き家や空き店舗の周辺への影響



※国土交通省による全国1,804全市区町村を対象とするアンケート(H21.1)結果。回答率は67%
※上記の件数は、複数回答によるもの

【現行法】空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

公布：平成26年11月27日
施行：平成27年2月26日
(※特定空家等に対する措置の規定は5月26日)

背景

- 平成25年時点での空き家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空き家対策が全国的に課題。
- 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要(1条)

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地
- 「特定空家等」とは、以下の空家等をいう。
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

施策の概要

空家等

- **基本指針・計画の策定等(5~8条)**
 - ・ 国は、空家等に関する施策の基本指針を策定
 - ・ 市町村は、国の基本指針に即し空家等対策計画を策定、協議会を設置
 - ・ 都道府県は、市町村に対して技術的な助言等必要な援助
- **空家等についての情報収集(9~11条)**
 - ・ 市町村長は、法律で規定する限度において、空家等への立入調査が可能
 - ・ 市町村長は、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能
 - ・ 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力
- **所有者等による空家等の適切な管理の促進(12条)**
 - ・ 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、必要な援助

空家等及びその跡地の活用(13条)

- ・ 市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施

財政上の措置及び税制上の措置等(15条)

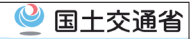
- ・ 市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体は、対策実施に要する費用の補助、地方交付税制度の拡充等を行う
- ・ このほか、今後必要な税制上の措置等を行う

特定空家等

- **特定空家等に対する措置(14条1~15項)** (※)
 - ・ 特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
 - ・ さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能

※附則「施行5年経過後に、施行状況を勘案して検討等を行う」を踏まえ、特定空家等の判断基準の明確化・空家等対策を支援する民間主体活用の明示化など、**基本指針や特定空家等ガイドラインの改定の運用改善を実施**(令和3年6月)

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等(概要)



令和4年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)。なお、「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)の施行状況等」(令和4年8月10日報道発表)後に市区町村から報告のあった修正等を反映しています。

1. 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
策定済み	1,399	80%
策定予定あり	218	13%
令和4年度	86	5%
令和5年度以降	21	1%
時期未定	111	7%
策定予定なし	124	7%
合計	1,741	100%

2. 法定協議会の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	947	54%
設置予定あり	251	15%
令和4年度	68	4%
令和5年度以降	21	1%
時期未定	162	10%
設置予定なし	543	31%
合計	1,741	100%

4. 空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付実績 ()内は市区町村数

	交付件数
平成28年度	4,465 (492)
平成29年度	7,022 (561)
平成30年度	7,849 (603)
令和元年度	9,640 (599)
令和2年度	9,791 (631)
令和3年度	11,976 (631)
合計	50,743 (962)

3. 特定空家等に対する措置状況 ()内は市区町村数

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	合計
助言・指導	2,078 (119)	3,077 (204)	3,852 (269)	4,584 (321)	5,349 (398)	5,762 (396)	6,083 (442)	30,785 (773)
勧告	59 (23)	206 (74)	298 (91)	379 (104)	442 (135)	473 (149)	525 (156)	2,382 (376)
命令	5 (4)	19 (16)	40 (28)	39 (20)	42 (33)	65 (46)	84 (61)	294 (153)
行政代執行	2 (2)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	28 (25)	23 (21)	47 (43)	140 (103)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	50 (45)	69 (56)	66 (54)	82 (72)	342 (206)
合計	2,152 (123)	3,339 (218)	4,242 (296)	5,070 (353)	5,930 (440)	6,389 (443)	6,821 (511)	33,943 (812)

※1 市区町村からの申し出を受け、過去に公表した過年度分の助言・指導等の件数を一部修正している。

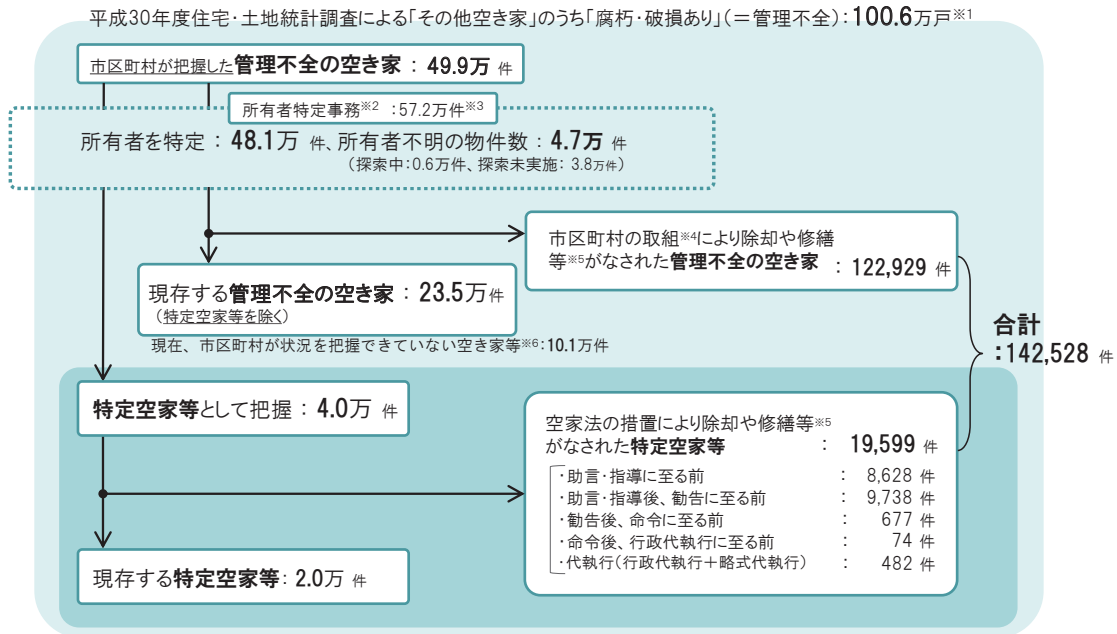
5. 空家法に基づく措置や市町村による空き家対策による管理不全の空き家の除却や修繕等^{※2}の推進

空家法の措置により除却や修繕等がなされた特定空家等	左記以外の市区町村による空き家対策の取組により、除却や修繕等がなされた管理不全の空き家	合計
19,599件	122,929件	142,528件

※2 除却等:除却、修繕、繁茂した樹木の伐採、改修による利活用、その他適切な管理

市区町村の取組による管理不全の空き家の除却等の状況

令和4年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)



※1)平成30年度住宅・土地統計調査(平成30年10月1日時点)による統計値。

※2)空家法第10条に基づく空家等の所有者等に関する情報の利用等。

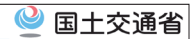
※3)市区町村内の全ての空き家や通報があった全ての空き家について探索をしている市区町村があるため、結果として適切に管理が行われていた空き家を含む。

※4)空家法第12条に基づく助言等、空き家条例に基づく助言・指導や勧告等、任意の行政指導、除却・改修等への補助。

※5)除却以外に修繕、繁茂した助木の伐採、改修による利活用、適切な管理等を含む。

※6)軽微な管理不全のため市区町村がその後のフォローを行っていないものや、所有者等が市区町村の取組によらず、自ら除却や修繕等^{※5}を行ったもの等。

空き家問題への制度的対応を求める自治体の声



1. 活用

(1) 区域を絞った重点的な対策

- ・ 空家等が集中し、商業集積等の機能を阻害している地域において、重点的に対策を講じられないか。
- ・ 未利用、管理不全の建物について譲渡や利活用を促進するため、例えば、一定の区域内で諸税を重課するなどの対応ができないか。
- ・ 空家等の活用にあたってネックとなる規制の緩和などを行えないか。

(2) 民間主体の活用

- ・ 市区町村のマンパワー不足に対応するため、空家等の管理、活用対策に取り組むNPOや不動産事業者等の民間主体との連携を促す仕組みや情報共有の円滑化が必要。

2. 管理・除却等

(1) 所有者等による管理責任の強化

(2) 特定空家等の発生予防

- ・ 特定空家等となる一段階前での所有者等への対応や、固定資産税の住宅用地特例の解除など。

(3) 財産管理人の選任申立権の市区町村への付与

- ・ 債権を有している空家等や特定空家等でなくとも、特に必要があると認めるときは、市区町村が財産管理人の選任申立てをできるようにする。

(4) 緊急時の代執行

- ・ 緊急時に迅速な代執行を可能とするなど、特定空家等に対する措置を更に円滑に行えるようにする必要。



特定空家等
(老朽化が進み、倒壊等の危険性大)



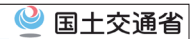
適切に管理されていない空家等
(雑草が繁茂、屋根の一部が欠損)

3. 所有者探索

(1) 所有者探索の更なる円滑化

- ・ 自治体が空家所有者の特定を更に効率的に行えるよう、行政や公益企業が保有する情報を一層活用できるようにする必要。

空き家対策小委員会／社会資本整備審議会 住宅宅地分科会



設置の趣旨

平成27年の「空き家対策の推進に関する特別措置法」の施行により、市町村による空家等対策計画の策定や、著しく保安上危険又は衛生上有害ないわゆる特定空家等の除却等の取組みは進んできているところであるが、今後、人口・世帯数の減少や高齢化に伴う相続の増加等により、さらに空き家数の増加が見込まれることから、空き家の発生抑制や空き家の利活用・適切な管理・除却に向けた取組の強化等、空き家政策のあり方を検討していく必要がある。

このため、社会資本整備審議会住宅宅地分科会の下に空き家対策小委員会を設置し、必要な検討を行う。

開催経緯

- 令和4年10月25日 第1回開催 ➡ 国交省から空き家対策の現状等を説明。また、委員から発表(※)
※上田委員、大月委員、北村委員、増山委員
- 11月22日 第2回開催 ➡ 民間団体等の取組紹介(※)
※前橋市、全宅連、全日、株式会社NOTE、ひたちなか市、立山町、ふるさと福井サポートセンター
- 12月22日 第3回開催 ➡ とりまとめの方向性の整理について
- 令和5年1月31日 第4回開催 ➡ とりまとめ(案)について

委員等(順不同、敬称略)

(委員 ●: 委員長、○: 委員長代理)

- 中川 雅之 日本大学経済学部教授
- 齊藤 広子 横浜市立大学国際教養学部教授
- 上田 真一 NPO 法人空家・空地管理センター代表理事
- 大久保 恭子 (株)風 代表取締役
- 大月 敏雄 東京大学大学院工学系 研究科教授
- 北村 喜宣 上智大学法学部教授
- 小出 譲治 千葉県市原市長
- 汐見 明男 京都府井手町長
- 沼尾 波子 東洋大学国際学部教授
- 増山 昌章 栃木県栃木市副市長

(オブザーバー)

- 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
- 公益社団法人 全日本不動産協会
- 一般社団法人 不動産協会
- 一般社団法人 不動産流通経営協会
- 一般社団法人 全国住宅産業協会

(関係省庁)

- 国土交通省不動産・建設経済局、都市局、住宅局
- 総務省地域力創造グループ、自治税務局
- 法務省民事局
- 内閣府地方創生推進事務局

今後の空き家対策のあり方について (社会資本整備審議会 住宅地分科会 空き家対策小委員会とりまとめ(令和5年2月7日)) 国土交通省

現状

- 居住目的のない空き家は、この20年で1.9倍に増加し、**今後も増加見込み** (1988年:182万戸⇒2018年:349万戸⇒2030年:470万戸(見込み))
- 活用意向がない又は意向はあっても活用に向けた活動に入っておらず「**そのままにされている空き家**」が相当数。日頃の管理も十分ではない。

基本的問題意識

- 管理不全の空き家は周辺への悪影響(負の外部性)をもたらすため、空き家は**個人の問題にとどまらず、地域の問題**
- 地方自治体のマンパワー不足等により、**周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等**になってからの**対応では限界**
- **特定空家等となる前の段階での発生抑制、活用や適切な管理等を促進するこれまでの取組は不十分**

対策の充実・強化が不可欠

基本的方向性

- 活用困難な空き家の**除却等の取組を加速化・円滑化**
- 「**空き家をなるべく早い段階で活用する**」との考え方を基本とし、**所有者や活用希望者の判断を迅速化**する取組を推進
- **特定空家等の状態となる前の段階から有効活用や適切な管理を促進**し、地域経済やコミュニティの活性化に繋げる

⇒ **法制度、予算、税制等の様々な政策ツールを活用し、官民が連携して総合的に取組を推進。自治体やNPO等の先行・優良事例を横展開**

今後の空き家対策

①発生抑制

- **所有者や家族の「住宅を空き家にしない」との意識の醸成**
 - ・ 「終活」としての空き家対策の重要性・空き家リスク等の意識啓発・働きかけ
 - ・ 自治体やNPO等が専門家と連携し、セミナー・相談会等の実施
 - ・ 意識啓発の汎用ツールの作成・普及 等
- **所有者のニーズに応じ死後に空き家としない仕組みの普及**
 - ・ リバースモーゲージ等の活用の円滑化

②活用促進

- **相続人への意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進**
 - ・ 相続時に、自治体・NPO等が空き家リスクや相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
 - ・ 空家部局と戸籍部局等が連携して相続人を把握
 - ・ 相続空き家の早期譲渡を促すインセンティブ拡大等
- **空き家の流通・活用の促進**
 - ・ 所有者への空き家の管理負担やリスク、相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
 - ・ 全国版空き家バンクの普及、地域ニーズに応じた活用需要の掘り起こし・マッチング促進
 - ・ 一定のエリアでの重点的活用を促進する仕組み
 - ・ 空き家活用のモデル的取組への支援強化
 - ・ 省庁間、自治体の部局間の連携体制強化 等

③適切な管理・除却の促進

- **所有者の主体的な対応を後押しする取組**
 - ・ 所有者の管理の拠り所となる指針作成
 - ・ 自治体、NPO等、自治会から所有者へ適切な管理を働きかけ
 - ・ 活用困難な空き家の除却への支援
 - ・ 所有者の責務の強化 等
- **市区町村の積極的な対応を可能とする取組**
 - ・ 所有者把握の円滑化
 - ・ 特定空家となるおそれのある空き家の所有者に適切な管理を促す仕組み(住宅用地特例解除を含む)
 - ・ 活用困難な空き家の除却への支援強化
 - ・ 地域の実情に応じ、条例等で一定の空家除却後の固定資産税負担軽減が可能であることの横展開
 - ・ 財産管理制度の利用の円滑化
 - ・ 緊急時の代執行等特定空家への措置の円滑化等

④NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進

- **NPO等の民間主体の活動を促進する取組**(市区町村の取組を補完)
 - ・ NPO等が所有者に寄り添い、空き家の活用・管理に係る相談対応やマッチング等の活動をしやすいとする環境整備(NPO・社団法人等の公的位置づけ等)
- **地域コミュニティの取組の促進**
 - ・ 地域レベルで空き家を放置しないとの意識の醸成
 - ・ 自治会等から所有者への管理・活用の働きかけ 等

16

社会資本整備審議会 住宅地分科会 空き家対策小委員会とりまとめ(令和5年2月7日) 国土交通省

今後の空き家対策のあり方について [現状と問題意識]

空き家の現状

- ・ 居住目的のない空き家は**この20年間で1.9倍に増加**(約350万戸(2018年))。今後も増加見込み。
- ・ 空家法の制定以降、著しく保安上危険又は衛生上有害な**特定空家等の除却等は、より優先度の高い取組として進展**。

空き家対策に係る基本的問題意識

- ✓ 空き家は個人財産である一方、管理不全状態となると悪影響を与える外部性を有するに至るため、**個人の問題にとどまらず地域・コミュニティの問題**でもある。
- ✓ 地方自治体のマンパワー不足等により、**除却を中心とした対応や危険な特定空家等になってからの対応では限界**。
- ✓ **特定空家等となる前の段階での発生抑制、活用促進及び適切な管理等を促進するこれまでの取組は不十分**。

発生抑制・活用促進に係る現状と課題・問題意識

空き家所有者の現状

- ・ 取得原因は相続が55%。所有者の約3割が遠隔地に居住。
- ・ 所有者の約3割が空き家のままにしておく意向。活用意向はあっても何ら活動をしていない者も多い。
- ・ 空き家にしておく理由として「解体費用や労力・手間をかけたくない」との消極的な理由のほか、「特に困っていない(問題と認識していない)」とする所有者も少なくない。

発生抑制・活用促進に係る課題・問題意識

- 活用等に向けた所有者の意識が乏しく、高齢の所有者などは、管理や活用の情報を取得することが困難な場合も。
- 相続前の話し合い不足等により、相続後の意思決定に時間を要する。
- 遠隔地に居住する又は活用意向がない相続人の場合、管理不全となる可能性が大きい。
- 活用意向があっても利用可能な相談先が少なく、買い手・借り手が見つからないまま放置するおそれもある。
- 地域の拠点となるエリアへの空き家の集中は、地域の本来の機能を低下させるおそれもある。
- 地方自治体の空き家担当部局と福祉等の他の部局との連携が限定的。

市区町村の現状

- ・ 移住・定住の促進など、何らかの形で空き家の利活用に資する取り組みを行っている市区町村は約8割。
- ・ 中心市街地等の一定の地域に空き家が集中していることも多い。
- ・ 6割の市区町村でマンパワーや専門的知識の不足が課題

適切な管理・除却の促進に係る課題・問題意識

市区町村の現状

- ・ 市区町村が把握した管理不全の空き家は累計約50万件、うち約14万件は、空家法に基づく措置等により除却等されたものの、約2万件の特定空家等や、約24万件にのぼるその他の管理不全の空き家は、今なお現存。(約10万件は状況不明)
- ・ 市区町村が所有者を探索しても、9%は所有者が判明せず。
- ・ 6割前後の市区町村でマンパワーや専門的知識の不足が課題。

制度的対応を求める地方自治体の声

- ・ 規制緩和を含む区域を絞った重点的な対策や民間主体の活用。

制度的対応を求める地方自治体の声

- ・ 所有者等の管理責任の強化、特定空家等の発生予防、財産管理制度の円滑利用、緊急時の代執行など。

地方自治体の抱える課題

- 所有者の管理意識が十分とはいえない。管理や除却に係る情報の不足。
- 管理不全の空き家が放置されると、特定空家等となるおそれ。
- 管理状態を問わない固定資産税の住宅用地特例の適用が空き家の温存となるおそれ。一方除却後の負担増の懸念から所有者が解体を躊躇も。

地方自治体の抱える課題

- マンパワー・専門的知識不足により所有者への働きかけ等が不十分。
- 特定空家のハードルが高く、特定空家と判断するのに躊躇。
- 特定空家となる前段階の措置が不十分。特定空家等に該当しないと住宅用地特例の解除は事実上困難。
- 財産管理制度や代執行制度などは、手続負担等により活用を躊躇。

17

社会資本整備審議会 住宅地分科会 空き家対策小委員会とりまとめ(令和5年2月7日) 今後の空き家対策のあり方について [今後の空き家対策①]	
今後の空き家対策の基本的方向性	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 活用困難な空き家の除却等の取組を加速化・円滑化する。 ✓ 空き家をなるべく早い段階で活用するため、所有者等の判断を迅速化する取組を進める。 ✓ 特定空家等の状態となる前の段階から、有効活用や適切な管理を促進し、地域経済やコミュニティの活性化に繋げる。 ✓ 法制度、予算、税制、ガイドライン等の様々な政策ツールを活用し、官民が連携して総合的に取組を進める。 ✓ 地方自治体やNPO等の先行事例・優良事例について横展開を促進。
発生抑制	所有者の死後もなるべく空き家にしないため、自宅の取扱いを検討し、それを家族に共有することの重要性について意識の啓発を図る。
所有者やその家族の意識の醸成	具体的取組 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 「終活」を一般化し、親が元気なうちに対処方針を話し合うことの重要性を啓発。 ➢ 生前に対処方針を決めておく方法（遺言、民事信託、生前贈与）や空き家リスクについての情報提供の充実。 ➢ 住宅を適切に管理し長く使っていきことや空き家が周囲へ悪影響を及ぼさないようにすることの重要性や空き家対策に係る取組に関する住教育の充実。 ➢ 地方自治体・NPO等による不動産等の専門家と連携したセミナー・相談会の開催や相談員の派遣等を行い、高齢の所有者に不足している情報を補充。 ➢ 空き家担当部局と福祉部局等とが連携して、高齢の所有者への対応を促進。 ➢ このような取組に活用可能な汎用ツールの作成・普及。
所有者のニーズに応じ死後に空き家としない仕組みの普及	具体的取組 <ul style="list-style-type: none"> ➢ リバースモーゲージやハウスリースバックなど、住宅を資産として活用しつつ居住を継続する仕組みについて、十分な制度的理解のもとで適切に利用を拡大できるよう周知を促進。
活用促進	空き家期間の短縮を図るため、所有者に寄り添って「空き家は早期に活用する」との意識を醸成。周囲に悪影響を及ぶに至っていない空き家についても施策対象に位置付け。所有者・活用希望者双方の早期の決断を促し、活用を支援する取組を推進。
① 相続等により空き家を取得した段階での取組	
相続人への意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進	具体的取組 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 死亡・相続等に際して市町村で必要となる届出等の行政手続の際に、相続人へ空き家の管理負担やリスク、相談先等を周知し、自らによる活用や第三者への譲渡に係る早期決断を促進。 ➢ 市区町村内の連携により相続人を把握し、空き家バンクへの登録を働きかけ、相続空き家の譲渡所得の特別控除制度の延長・拡充によるインセンティブの拡大、周知。

社会資本整備審議会 住宅地分科会 空き家対策小委員会とりまとめ(令和5年2月7日) 今後の空き家対策のあり方について [今後の空き家対策②]	
活用促進	具体的取組 <ul style="list-style-type: none"> i) 所有者へ活用を促す取組 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 地方自治体、NPOや自治会等から所有者への活用の働きかけを促進するとともに、相談窓口の設置を促進。 ➢ 空き家所有者情報の外部提供ガイドラインの充実、周知。 ii) 活用需要喚起と活用希望者の判断に資する情報提供の充実 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 全国版空き家バンクへの地方自治体の参加促進。活用希望者が探索しやすく空き家の魅力も感じられるような掲載情報の充実による活用の促進。 ➢ 買い手の判断に資する物件価格・改修費に係る情報提供の充実。 ➢ 自治体や民間事業者等による地域のニーズに即した需要の掘り起こしやマッチング等の活動を促進。 ➢ 地域の空き家への利用ニーズを集約・公開する取組を促進。 ➢ 所管を超えた空き家の利活用を促進するための省庁間、地方自治体の部局間の連携体制の強化。 iii) 活用を促進する仕組みや支援の充実 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 一定のエリアにおける重点的な活用を促進する仕組み。(所有者への働きかけや接道・用途規制の合理化など) ➢ 低未利用地の譲渡所得の特別控除制度の延長・拡充。 ➢ 空き家を活用する小規模不動産特定共同事業の活用促進。
② 空き家状態となった後の取組	
空き家の流通・活用を促進する取組	
<ul style="list-style-type: none"> • 所有者への働きかけ、活用需要の掘り起こしやマッチング等を促進するとともに、活用の仕組みや支援を充実。 • 中心市街地活性化、観光振興、移住促進などの地域活性化や、福祉対応や地域コミュニティの維持強化など、地域の状況に応じた空き家活用ニーズの掘り起こし。 • 地域特性等を踏まえ、重点的に活用を促進する地域を設定する仕組みも検討。 	
適切な管理・除却の促進	所有者に管理の意識を醸成し、適切な管理を促進。特定空家等となる前の段階での措置を促すとともに、特定空家等の除却を更に円滑化。
所有者の主体的な対応を後押しする取組	具体的取組 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 所有者の管理の拠り所となる指針等の作成。 ➢ 自治体、NPO等、自治会から所有者への適切な管理を働きかけ。 ➢ 所有者の判断に資する除却費用等の情報提供の充実、除却への支援強化。 ➢ 所有者の責務の強化
市区町村の積極的な対応を可能とする取組	具体的取組 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 市区町村が所有者探索に活用できる情報の拡大や取得の円滑化。 ➢ 特定空家等の状態となるおそれのある空き家の所有者に適切な管理を促すことを可能とする仕組み。(固定資産税の住宅用地特例の解除の検討を含む。) ➢ 活用困難な空き家の除却への支援強化。 ➢ 地域の実情に応じ、条例等により一定の空き家を除却した場合の固定資産税の負担軽減を可能であることの周知・横展開。 ➢ 市区町村による財産管理制度の利用を円滑化する仕組み。 ➢ 緊急時の代執行など特定空家を対象とした措置をより円滑化する仕組み。
NPO等の民間主体やコミュニティの活動の促進	NPO等*の民間主体による所有者へのきめ細かな対応や市区町村の取組を補完する取組の促進。地域コミュニティを巻き込んだ空き家対策を促進。
NPO等の民間主体の活動を促進する取組	具体的取組 <ul style="list-style-type: none"> ➢ NPO等が空き家の活用・管理に係る相談対応や活用希望者とのマッチング等の活動をしやすいとする環境整備 (NPO・社団法人等の公的位置づけや所有者情報の円滑な提供等) ➢ NPO等が自治体と連携して所有者に早期の活用や適切な管理を働きかけ ➢ 自治体やNPO等が連携したまちづくり協議会等での意識醸成、活用方策の検討
地域コミュニティにおける取組	具体的取組 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 空き家をそのままにしないとの意識の地域レベルでの醸成。 ➢ 地域コミュニティの担い手である自治会等から所有者への働きかけを促進。

※ NPO法人及び地域に根ざした活動を行う不動産、建築、法務等の分野の事業者団体又は資格者団体等

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



令和5年6月14日公布
公布の日から6か月以内に施行

背景・必要性

- 居住目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法案の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や**活用指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用**を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分 (詳細は3. ③)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に指定
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村*から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家*化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に**情報提供**を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)



②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがらない**緊急時の代執行**制度を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**

③財産管理人*による空家の管理・処分 (管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

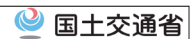
【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

20

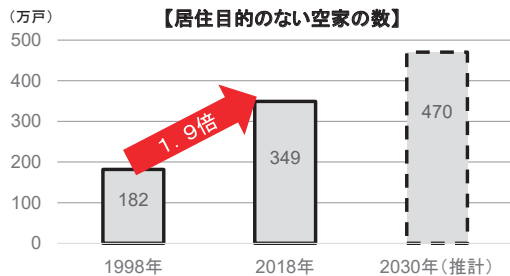
空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

背景と方向性



背景

- **居住目的のない空家は、この20年で約1.9倍に増加。今後、更に増加する見込み。**
- 現行法(平成26年制定)は、緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家(**特定空家**)への**対応**を中心に制度的措置を定めている。
➔ **特定空家になってからの対応は限界。**

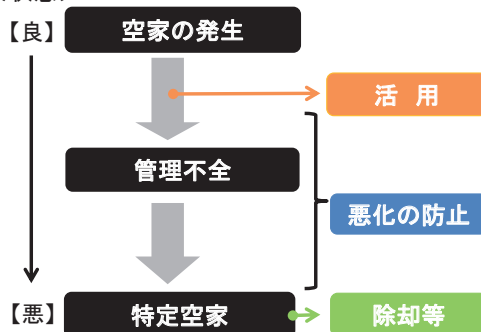


【出典】住宅・土地統計調査(総務省)
居住目的のない空家:人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えのために取り壊すことになっている住宅など

方向性

空家の「活用拡大」、「管理の確保」、
「特定空家の除却等」の**3本柱**で対応を強化

<状態>



所有者責務の強化

(現行の「適切な管理の努力」に加え、)国・自治体の**施策に協力**する努力義務を追加

21

1. 活用拡大

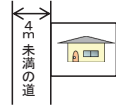
(1) 空家活用の重点的実施

- 「空家等活用促進区域」を創設し、用途変更や建替え等を促進
 - ー 中心市街地、地域再生拠点など
 - ー 市区町村が活用指針を明示
 - ー 指針に合った空家活用を市区町村から所有者に要請
 - ー 許認可等を合理化・円滑化

接道規制の合理化（建築基準法）

- ・前面に接する道が幅員4m未満でも、安全確保策※1を前提に、建替え、改築等を特例認定

※1 市区町村と特定行政庁※2が協議して指針に規定
 ※2 特定行政庁：人口25万人以上の市又は都道府県等



用途規制の合理化（建築基準法）

- ・各用途地域で制限された用途でも、指針に定めた用途※への変更を特例許可

※市区町村が特定行政庁の同意を得て指針に規定



コミュニティ・カフェとして活用

市街化調整区域内の空家の用途変更（都市計画法）

- ・用途変更許可の際、指針に沿った空家活用が進むよう知事が配慮

(2) 所有者不在の空家の処分

- 所有者に代わって処分を行う財産管理人の選任を市区町村が裁判所に請求

(3) 自治体や所有者等へのサポート体制

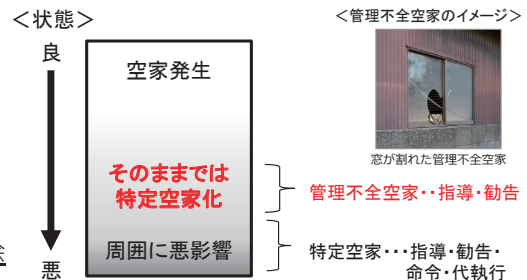
- 空家等管理活用支援法人の創設
 - ー NPO法人、社団法人等を市区町村が指定

- ・所有者・活用希望者への普及啓発・情報提供
- ・所有者に寄り添った相談対応、委託に基づく空家管理※
※市区町村が本人同意を得て法人に所有者情報を提供
- ・委託を受けて所有者探索
- ・市区町村に財産管理制度の利用を提案 等

2. 管理の確保

(1) 特定空家※化の未然防止 ※周囲に著しい悪影響を与える空家

- 国が「空家の管理指針」を告示
(定期的な換気、通水、庭木伐採等)
- 放置すれば特定空家となるおそれのある空家（管理不全空家）に対し、市区町村が指導・勧告
- 勧告された空家は住居利用が難しく、敷地に係る固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)は解除



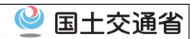
(2) 管理不全建物管理制度の活用

- 所有者に代わって建物管理を行う「管理不全建物管理人」の選任を市区町村が裁判所に請求

(3) 所有者把握の円滑化

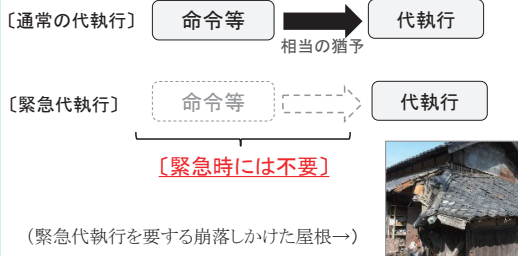
- 電力会社等にある所有者情報を市区町村が提供要請

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
3. 特定空家の除却等



(1) 代執行の円滑化

① 緊急代執行制度(創設)

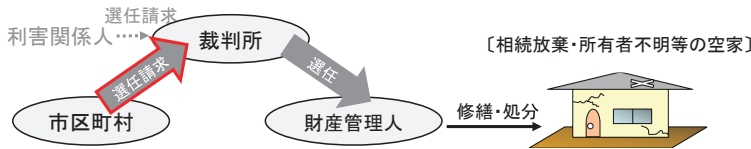


② 代執行費用の徴収円滑化

【通常の】代執行	【略式】代執行 (所有者不明のとき)	【緊急】代執行
<p>現行</p> <p>直ちに所有者から強制徴収</p> <p>告知・督促(請求)</p> <p>財産差押え</p> <p>公売等で換価</p>	<p>現行</p> <p>まず、所有者負担を裁判で争う必要</p> <p>裁判所に訴訟の提起</p> <p>所有者に負担させる旨の確定判決</p> <p>財産差押え</p> <p>公売等で換価</p>	<p>改正</p> <p>創設</p> <p>通常の代執行と同じ</p>

(2) 相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応
(管理不全空家、特定空家等)

- 市区町村が裁判所に「財産管理人」(※)の選任を請求し、修繕や処分を実施 (注)民法上は、利害関係人のみ請求可

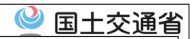


※相続財産清算人、不在者財産管理人、所有者不明建物管理人、管理不全建物管理人、管理不全土地管理人

(3) 状態の把握

- 所有者への報告徴収権を市区町村に付与し、勧告・命令等を円滑化

空き家対策総合支援事業



令和5年度当初予算:54億円

空家法の空家等対策計画に基づき市町村が実施する空き家の活用・除却に係る取組や、NPOや民間事業者等がモデル性の高い空き家の活用等に係る調査検討又は改修工事等を行う場合に支援する。(事業期間:平成28年度~令和7年度)

事業内容

- <空き家対策基本事業>
 - 空き家の活用(地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用する場合に限る) [補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3]
 - 空き家の除却
 - 【補助率:市区町村が実施 国2/5、空き家所有者等が実施 国2/5・市区町村2/5】
 - ① 特定空家等の除却(行政代執行・略式代執行等によりやむを得ず行う除却に係る補助率:国1/2)
 - ② 不良住宅の除却
 - ③ 雷害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害により被害が生じた若しくは見込まれる空き家の緊急的又は予防的な除却
 - ④ 上記以外の空き家の除却(跡地を地域活性化のために計画的に利用する予定があるものに限る)
 - 空き家の活用が除却かを判断するための「**フィージビリティスタディ**」 [補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3]
 - 空き家を除却した後の**土地の整備** [補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3]
 - 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の**実態把握**[補助率:市区町村が実施 国1/2]
 - 空き家の**所有者の特定**[補助率:市区町村が実施 国1/2]
- <空き家対策附帯事業> [補助率:市区町村が実施 国1/2]
 - 空家法に基づく代執行等の措置の円滑化のための**法務的手続**等を行う事業
 - ① 行政代執行・略式代執行に係る弁護士相談等の必要な司法的手続等の費用
 - ② 代執行後の債権回収機関への委託費用
 - ③ 財産管理制度^{※1}の活用に伴い発生する予納金
- <空き家対策関連事業> [補助率:各事業による]
 - 基本事業とあわせて実施する以下の事業
 - ・住宅・建築物耐震改修事業
 - ・住宅市街地総合整備事業
 - ・街なみ環境整備事業
 - ・狭あい道路整備等促進事業
 - ・小規模住宅地区改良事業
 - ・地域優良賃貸住宅整備事業
 - ・住宅地区改良事業等計画基礎調査事業^{※2}
- <空き家対策促進事業> [補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3]
 - 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

<空き家対策モデル事業>(NPOや民間事業者等が実施するもの)

- ① 調査検討等支援事業

以下の1から3のいずれかのテーマに該当する創意工夫をこらしたモデル性の高い取組に係る調査検討[※]やその普及・広報等[※]への支援【補助率:定額(国)】

1. 空き家に関する相談対応の充実や空き家の発生抑制に資する官民連携体制の構築等	2. 空き家の活用等に資するスタートアップなど新たなビジネスモデルの構築等	3. ポスト・コロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した空き家の活用等
--	---------------------------------------	--

※ 将来的に空き家の改修工事・除却工事等を行う前提の取組又は市町村が作成する空家等対策計画に沿って行われる取組であること
- ② 改修工事等支援事業

創意工夫をこらしたモデル性の高い[※]空き家の改修工事・除却工事等への支援【補助率:活用 国1/3、除却 国2/5、除却とあわせて行う土地の整備 国1/3】

※ 上記①の調査検討等支援事業に加えて本事業を実施する場合は、この限りではない。

補助事業者・補助率

基本事業	空き家所有者等が実施 [※]	市区町村が実施
活用・土地整備	国1/3、市区町村1/3、所有者等1/3	国1/2、市区町村1/2
除却(代執行等)	-	国1/2、市区町村1/2
除却(上記以外)	国2/5、市区町村2/5、所有者等1/5	国2/5、市区町村3/5

※市町村による補助制度の整備が必要

モデル事業	NPO・民間事業者等が実施
調査検討等	定額(国)
活用・土地整備	国1/3、NPO・民間事業者等2/3
除却	国2/5、NPO・民間事業者等3/5

フラット35地域連携型(空き家対策) [住宅金融支援機構]

令和5年度当初予算：優良住宅整備促進等事業費補助(236.23億円)の内数

制度の概要

- 「空き家対策」に積極的な地方公共団体の取組みを支援するため、**空き家の取得時**における地方公共団体による財政的支援とあわせて住宅金融支援機構による住宅ローン(フラット35)の**金利を引き下げる**制度。
- 令和5年4月から、金利引下げ期間を現行の「当初5年間」から「**当初10年間**」に拡充し、重点的な支援を行う。

*写真真はイメージです。フラット35地域連携型を利用したリフォーム事例ではありません。

● 補助金とフラット35による支援イメージ (借入額などは一例)

補助金
(改修費等)
(200万円^{※1})

費用例
(2,200万円)

自己資金
(2,000万円)

→

◆ 地方公共団体の補助金の負担割合

国	50%	(100万円)
市	25%	(50万円)
県	25%	(50万円)

【フラット35】地域連携型

- ・金利 **当初10年間▲0.25%**
- ・月々の支払額 当初10年間 約5.4万円^{※2}
- ・金利引下げにより総返済額 約▲44万円^{※2}

※1 地方公共団体が補助限度額を200万円とした場合

※2 借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、金利1.65%(R4.12時点)で試算

26

地方自治体の空き家対策への地方財政措置

【交付税の概要】

- 空き家が防災・衛生・景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、市町村は空家等対策計画の策定等により、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進
- 空き家に関するデータベースの整備、空き家相談窓口の設置、空き家の利活用・除却等の地方自治体が行う空き家対策のプロセス全体を特別交付税により支援

【対象経費】

市町村が行う次の取組に係る地方負担について特別交付税措置(措置率0.5、財政力に応じて補正)

① 空き家対策のために必要な調査

- ・空き家等の所有者特定のための調査
- ・空家等対策計画の策定等のために必要な空き家住宅等の実態把握 等

② 空き家対策を講ずる上で必要な体制整備

- ・空き家に関するデータベースの整備
- ・空き家相談窓口の設置 等

③ 空家等対策計画の策定

④ 空き家の利活用

- ・空き家バンクの設置
- ・空き家の入居者への家賃補助 等

⑤ 危険な空き家の除却・改修

<除却のイメージ>

※①及び③については、国庫補助事業の地方負担分に限る。
 ※都道府県についても、国庫補助事業の地方負担分(①,③,⑤)を対象とする。

27

令和5年度税制改正事項

空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)の拡充・延長(所得税・個人住民税)

空き家の発生を抑制を図るため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を4年間延長するとともに、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充する。

施策の背景

- 利用が予定されていない「**その他空き家**」(349万戸)は、令和12年には**約470万戸まで増加**の見込み。
- 空き家は、**相続を機に発生**するものが**過半以上**。
- 空き家を**早期に譲渡(有効活用)**するよう**相続人を後押し**する必要。

住生活基本計画(R3閣議決定)
【成果指標】
居住目的のない空き家数を**400万戸程度に抑える(令和12年)**

▶ 本税制は、空き家の早期有効活用に大きく寄与。
【実績】11,976件(令和3年度、確認書交付件数) ⇒ 相続が原因の「**その他空き家**」の増加を3割削減 ※近年、約6万戸/年のペースで増加(うち相続原因が約3万戸/年)

▶ 他方、現行制度は、「**譲渡前**」に**売主**が除却又は耐震改修の**工事を実施**する必要があり、これが空き家流通上、支障となることも。

要望の結果

特例措置の内容 【所得税・個人住民税】相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋(※1)を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震改修をしたもの)に限り、その敷地を含む。)又は除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除。(令和5年12月31日までの譲渡が対象)
※1 昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前(※2)において被相続人の居住の用に供されていたもの
※2 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前

結果

- ・現行の措置を4年間(令和6年1月1日～令和9年12月31日)延長する。
- ・**売買契約等に基づき**、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに**耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象**とする。

<制度イメージ>

28

固定資産税等の住宅用地特例に係る空き家対策上の措置

固定資産税等の住宅用地特例

- **固定資産税等の住宅用地特例**は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が**住宅用地(※)**に該当する場合には、**固定資産税等が減額**される。

※ 総務省の通知(平成27年総務省固定資産税課長通知)では、以下の場合、特例の対象となる「住宅」には該当しないとされている。

- ・構造上住宅と認められない状況にある場合、
- ・使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は
- ・居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合

【固定資産税の住宅用地特例の概要】

	小規模住宅用地 (200m ² 以下の部分)	一般住宅用地 (200m ² を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

空家対策上の措置

- **適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対応として、固定資産税等の住宅用地特例を解除。**

<特定空家等(※1)に対する措置>

市区町村長から**勧告**を受けた**特定空家**の敷地について、**住宅用地特例の適用対象から除外**

助言・指導 → **勧告** → 命令 → 行政代執行

特定空家等に対する措置実績

特定空家等に対する措置	勧告	命令	行政代執行
H27.5～R4.3の累計件数(市区町村数)	2,382件(376)	294件(163)	140件(103)

[(※1)特定空家等] …以下のいずれかの状態にあると認められる空家等

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

<管理不全空家等(※2)に対する措置(令和5年6月公布の改正法施行後)>

市区町村長から**勧告**を受けた**管理不全空家**の敷地についても、**住宅用地特例の適用対象から除外**

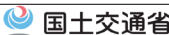
指導 → **勧告**

[(※2)管理不全空家等] …適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空家等

指導対象:適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態
勧告対象:指導しても改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれが大きい

29


「全国版空き家・空き地バンク」について




目的・概要

- 増加する空き家対策のため、空き家バンクを設置する自治体が増加しているが、自治体毎に各々設置されているだけでは、開示情報の項目が異なり分かりづらく、また、検索が難しいことから、国土交通省では、各自治体が把握・提供している空き家等の情報について、**自治体を横断して簡単に検索**できるよう「全国版空き家・空き地バンク」を構築。
- 公募により選定した**2事業者【(株)LIFULL・アットホーム(株)】**が平成29年10月からの試行運用を経て、**平成30年4月から本格運用**を開始。

株式会社LIFULL



アットホーム株式会社

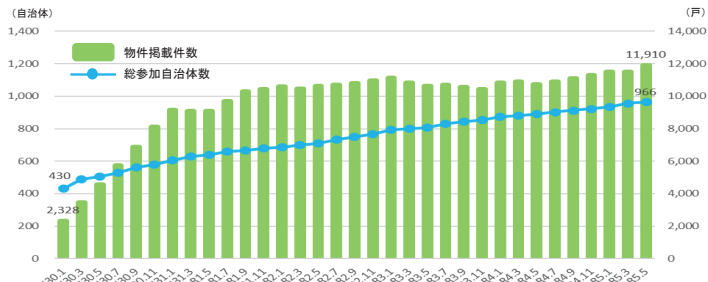


URL: <https://www.homes.co.jp/akiyabank/> URL: <https://www.akiya-at-home.jp/>

運用開始後の効果


- 47都道府県含めた1,788自治体のうち、「全国版空き家・空き地バンク」の**参画自治体数は966自治体(参画率54%)**、物件掲載件数は11,910件。
※掲載件数は2社合算
- 自治体へのアンケート調査等によると、これまで**約14,100件の物件が成約済**。
【令和5年5月末時点】

全国版空き家・空き地バンク 参加自治体数・物件掲載件数 推移



空き家・空き地バンク導入のポイント集

- 空き家・空き地バンクの未設置自治体を対象に「**空き家・空き地バンク導入のポイント集**」を令和4年6月に公表。空き家・空き地バンクの設置や「全国版空き家・空き地バンク」への参加を促進。
- 空き家・空き地バンクの設置・運営に必要な自治体内における体制構築等のポイントを解説。**先行自治体の事例**(要綱等)も掲載。



URL: https://www.mlit.go.jp/totikeneangyo/const/sose1_const_tk3_000131.html

空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン

平成30年6月8日公表

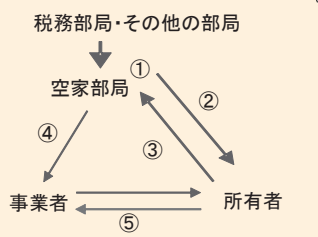
- 空き家の利活用の促進を図る上で、宅地建物取引業者等の民間事業者等との連携が重要。
- 市町村が空き家所有者情報を民間事業者等に提供するための法制的な整理や、空き家所有者情報の収集・同意取得の留意点等の運用方法、先進的な取組事例等を内容とするガイドライン(試案(平成29年3月公表)を拡充したものを)を策定・公表。

1. 法制的整理

- 空家特措法により、課税情報等を空き家対策のために市町村内部で利用できるようになった。当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。
- **所有者本人の同意**が得られれば、課税情報を含む空き家所有者情報を**民間事業者等に提供することが可能**であり、個人情報保護条例、地方税法及び地方公務員法に抵触しない。

2. 空き家所有者情報の提供に関する運用の仕組み

空き家所有者情報の外部提供スキーム(イメージ)



- ① 市町村による空き家の特定・所有者調査(課税情報も活用)
- ② 空き家所有者に外部提供の意向確認
- ③ 空き家所有者の同意
- ④ 所有者情報を提供
- ⑤ 事業者と所有者の接触

- **空き家の特定等(左記①)に活用されている情報**
固定資産税課税情報/不動産登記情報/住民票記載情報/水道閉栓情報/自治会等からの情報/死亡届等
- **同意取得(左記③)に当たっての留意事項**
 - (1)同意取得の相手方：所有者
 - (2)同意取得の内容：
 - ① 情報の提供先
例：〇〇協会△△支部及び所属事業者
 - ② 提供先における利用目的
 - ③ 提供される情報の内容
例：氏名、連絡先、利活用の意向、物件情報等
 - (3)同意取得の方法：書面が望ましい
- **所有者情報の提供(左記④)に当たっての留意事項**
 - 市町村による民間事業者の登録制度や市町村と事業者団体との協定等が考えられる(市町村が積極的に関与)
 - 苦情対応やトラブル防止に配慮した仕組みづくりが重要

3. 市町村における先進的な取組

- 市町村の先進的な取組事例を、スキーム図や実際に使用している同意書の書式等とともに紹介。

ガイドライン活用自治体数 **320市区町村 <R5.3.31時点>**
※前回調査 261市区町村 <R3.10.1時点>