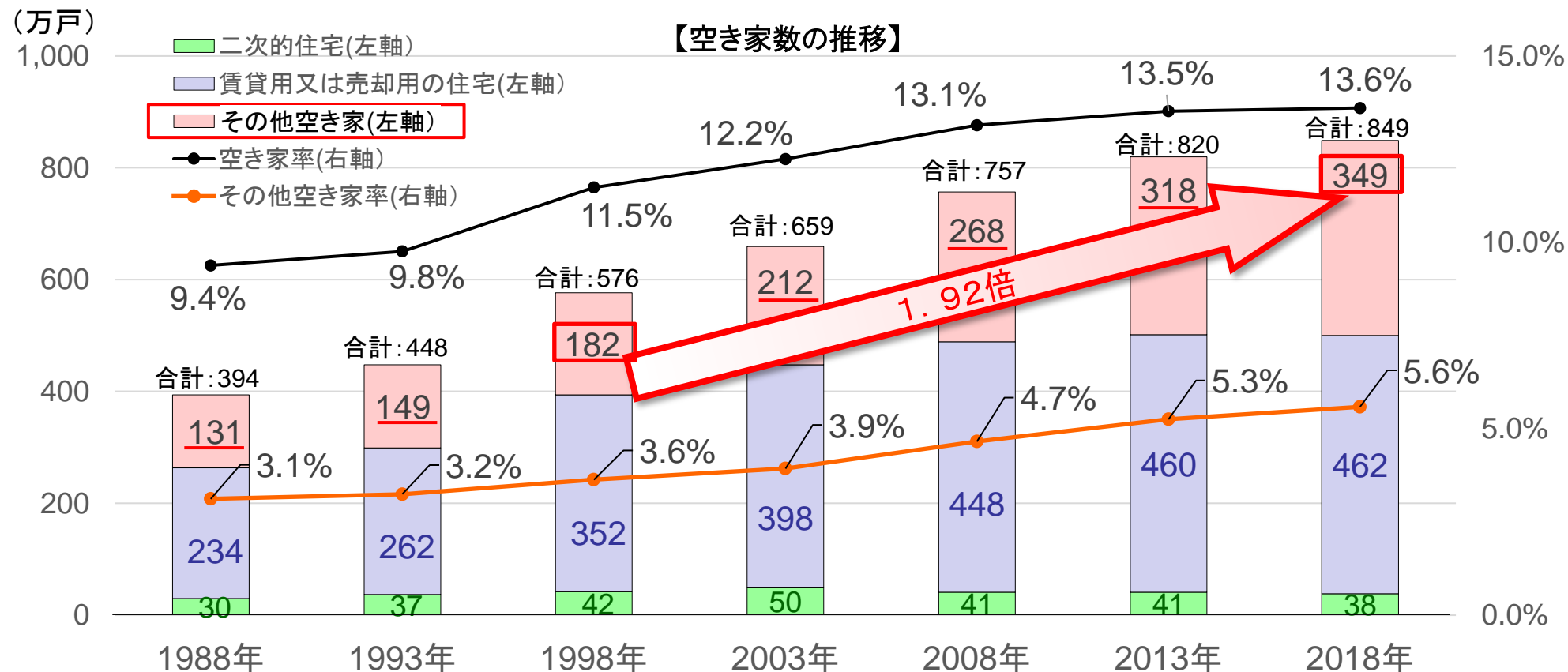


# 今後の空き家対策について

---

# 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「**その他空き家**」（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(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

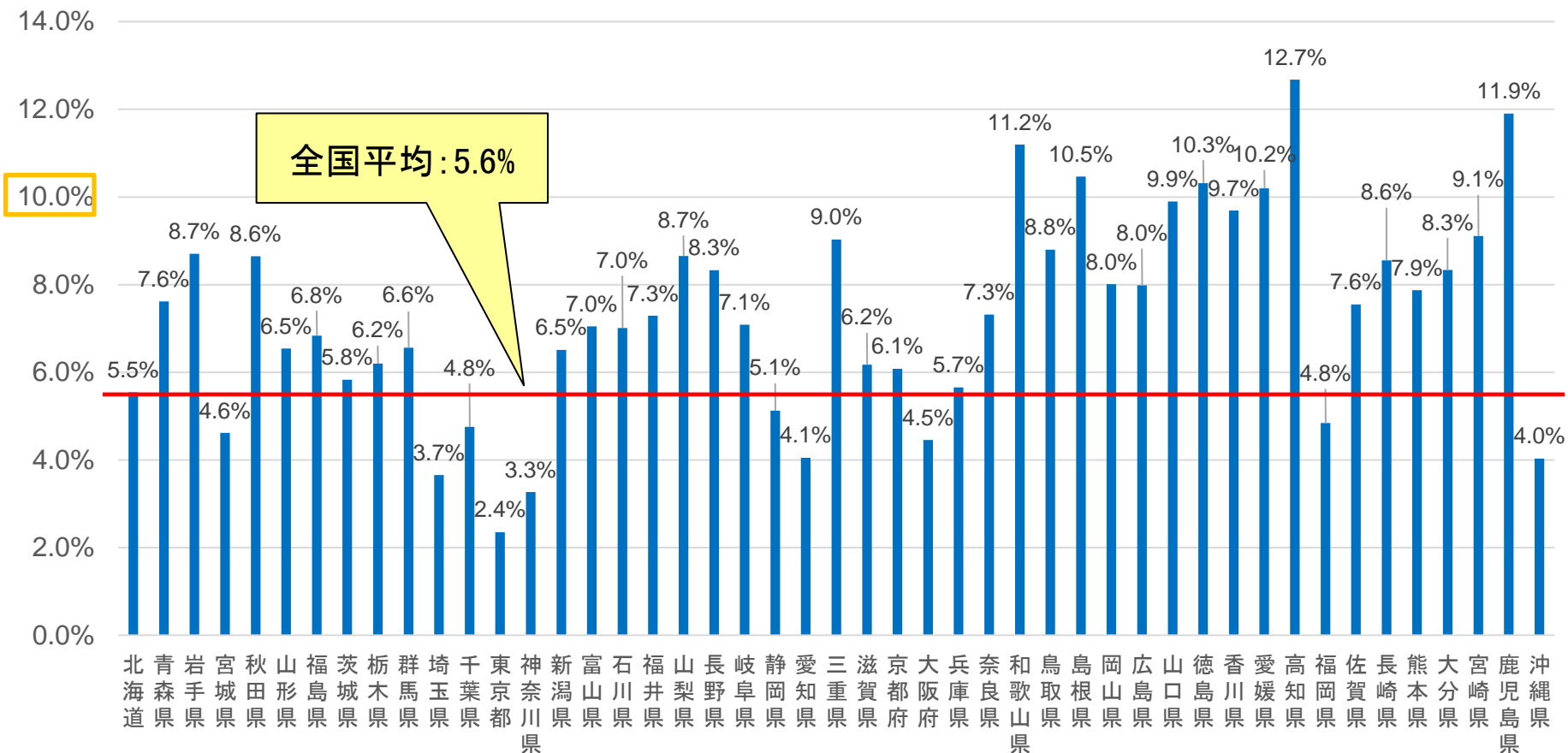
賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他空き家：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

# 都道府県別のその他空き家率

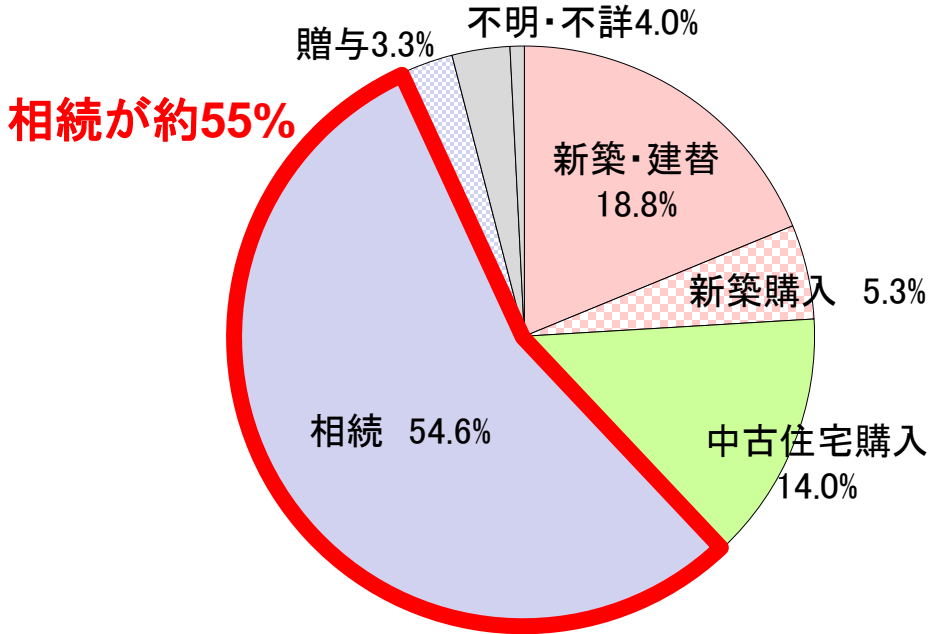
- 全住宅ストックに占める「その他空き家」の割合の全国平均は5.6% となっている。
- 高知県、鹿児島県、和歌山県、島根県、徳島県、愛媛県において10%を超えている。

全住宅ストックに占める「その他空き家」の割合



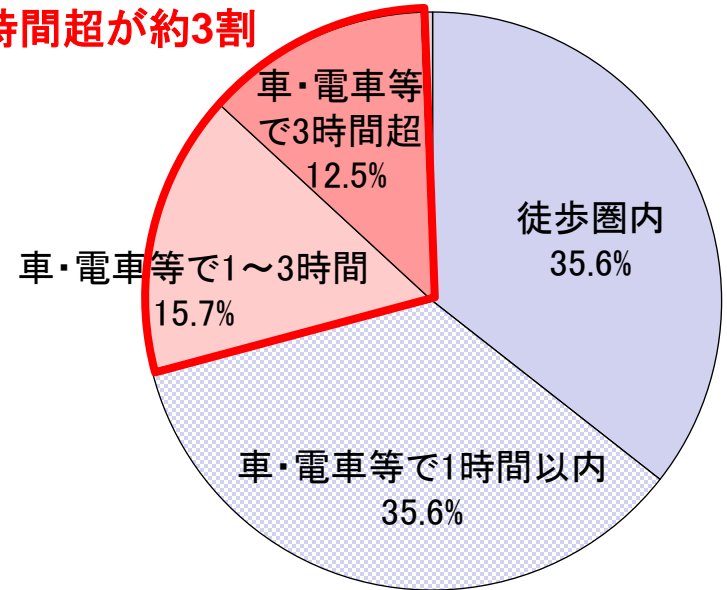
- 空き家の取得経緯は**相続が55%**。
- 所有者の**約3割は遠隔地**(車・電車等で1時間超) **に居住**。
- 所有世帯の家計を支える者の**約6割超が65歳以上の高齢者**

【空き家の取得経緯(N=3,912)】

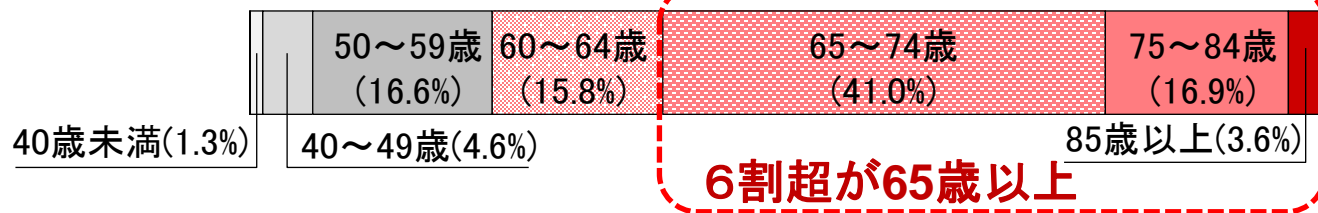


【空き家の所在地と所有者の居住地の関係(N=3,912)】

**所要1時間超が約3割**



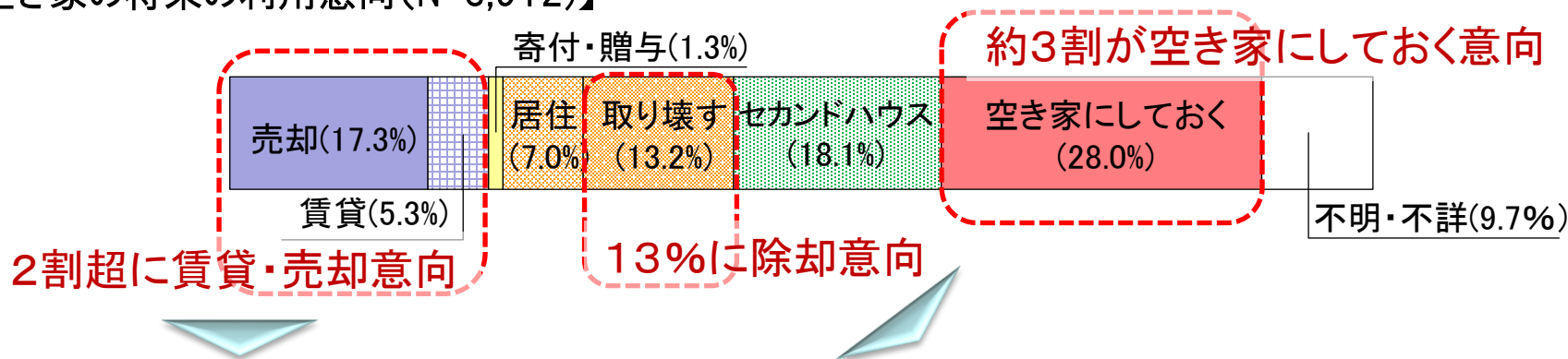
【空き家所有世帯の家計を支える者の年齢(N=3,912)】



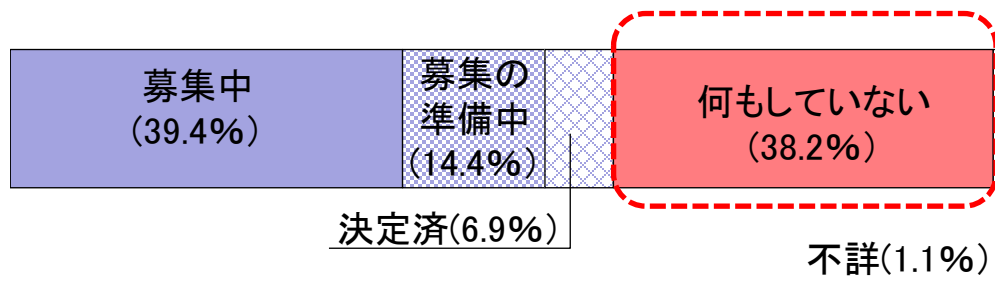
# 利活用に向けた具体的な活動状況

- 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。

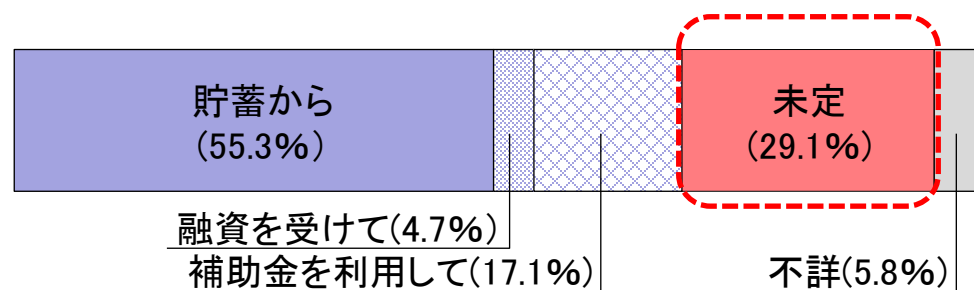
## 【空き家の将来の利用意向(N=3,912)】



## 【賃貸・売却に向けた活動の状況(N=885)】



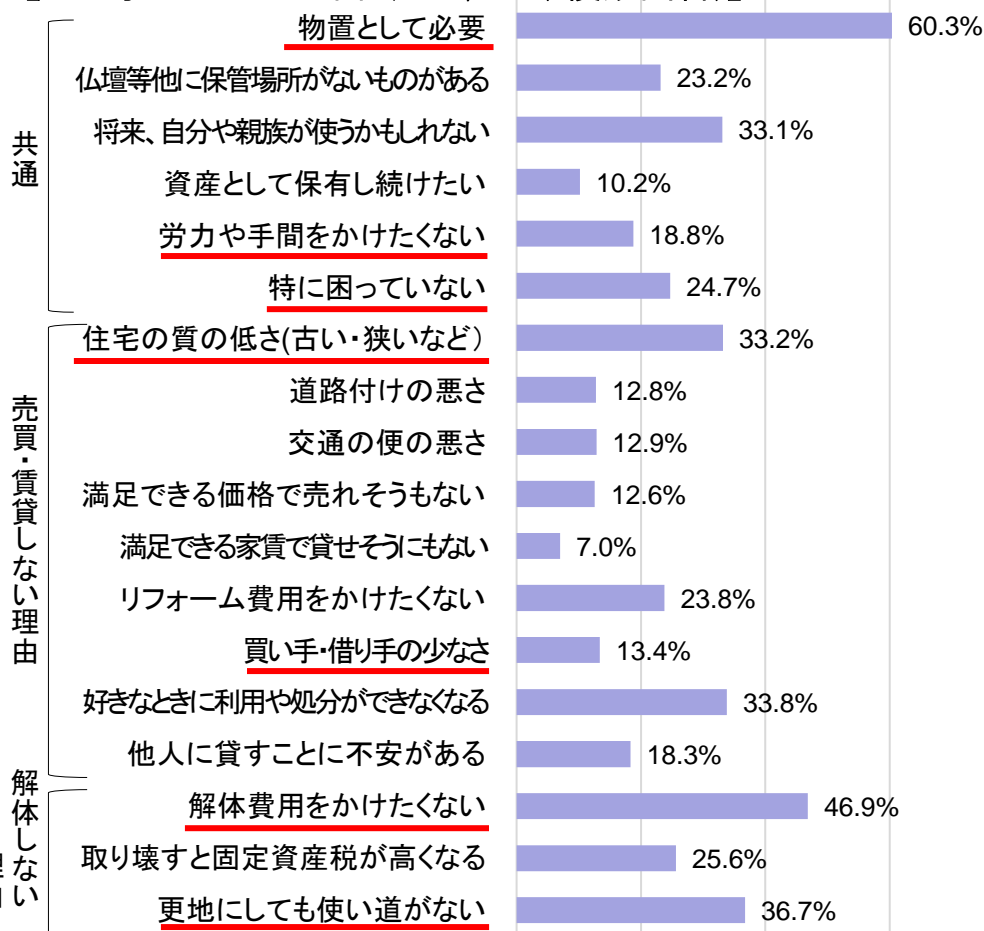
## 【除却費用の用意の状況(N=515)】



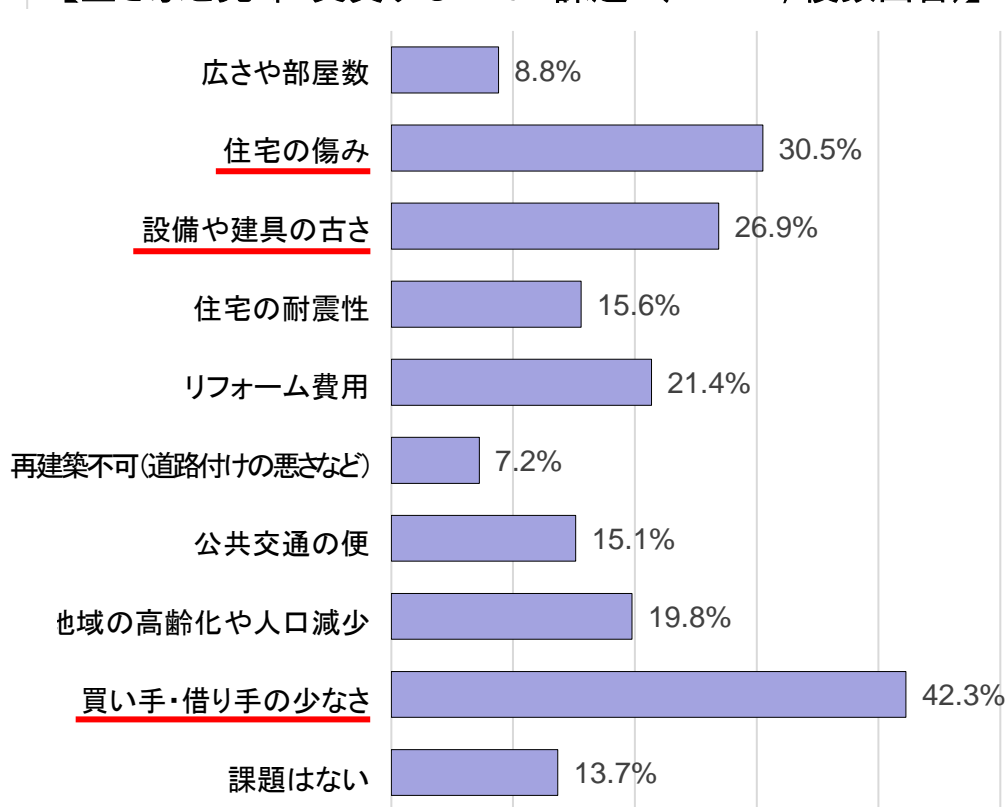
# 空き家にしておく理由・利活用上の課題

- 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)】



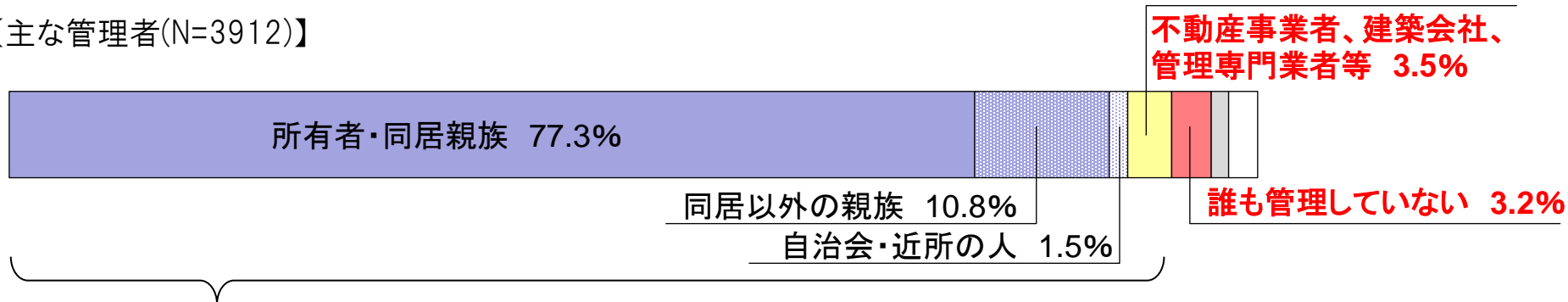
【空き家を売却・賃貸する上での課題 (N=885、複数回答)】



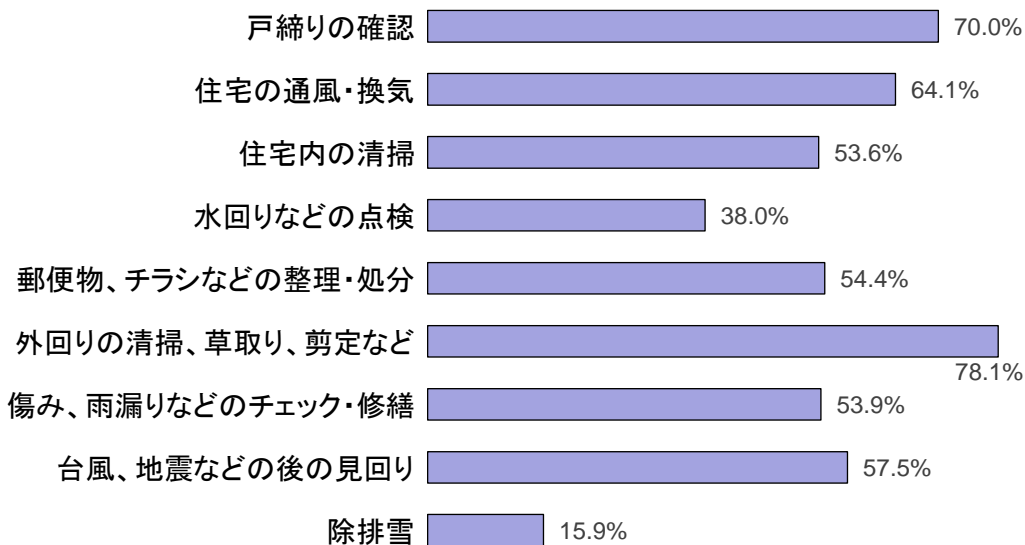
# 空き家の管理者、管理内容、所有者の居住地と管理頻度

- 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。**

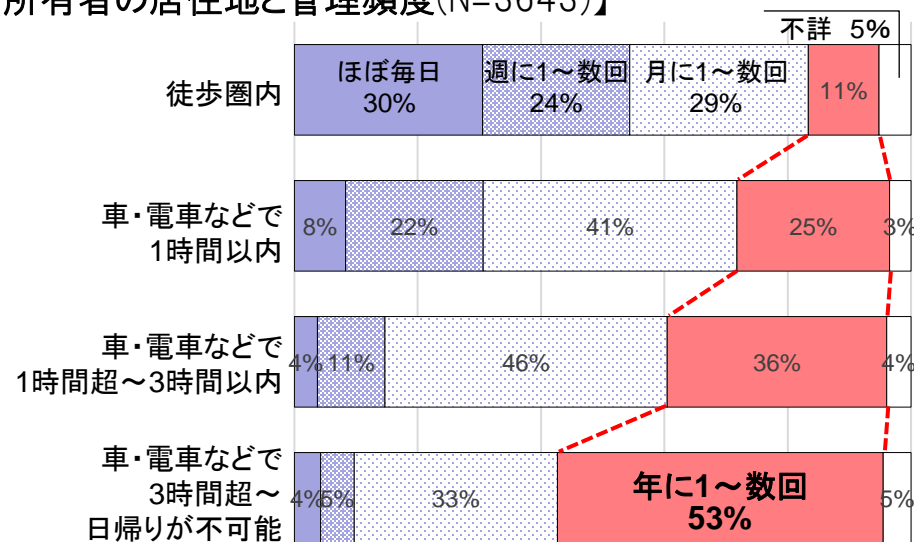
【主な管理者(N=3912)】



【管理内容(N=3643、複数回答)】



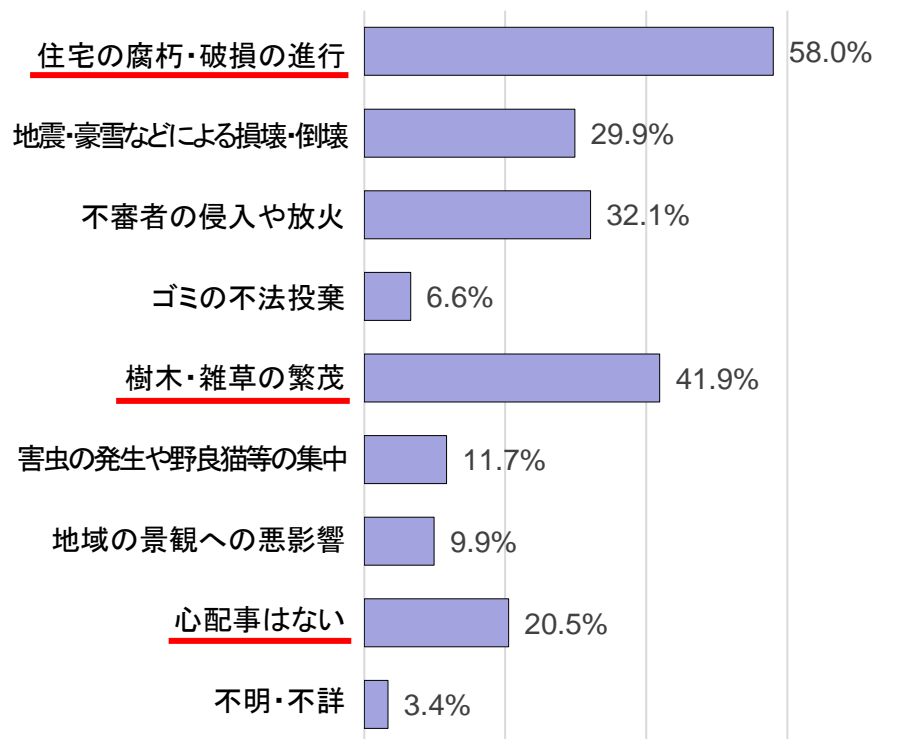
【所有者の居住地と管理頻度(N=3643)】



【出典】：令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

○ 空き家所有者の管理面での心配事としては、「腐朽・破損の進行」(58.0%)、「樹木・雑草の繁茂」(41.9%)などに対する不安が多い一方で、「心配事はない」とする所有者も2割程度存在。

## 【空き家の管理面での心配事 (N=3,912, 複数回答)】





# 空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

## 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」(2022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

# 空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置

空家の全国的な増加が懸念される中、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、空家の存する敷地に係る固定資産税等について必要な措置を講ずる。

## 概要

「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号、以下「空家法」という)の規定に基づき、市町村長が特定空家等(注)の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとする。

(注)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な状態にある空家等

## 措置の内容

- 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策として、固定資産税等の特例措置(人の居住の用に供する家屋の敷地に適用される住宅用地特例)を解除。

【管理が不十分な空家のイメージ】

【現行の住宅用地特例】

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡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



## 空家法上の特定空家等に対する措置の流れと固定資産税等の住宅用地特例の適用対象除外のタイミング



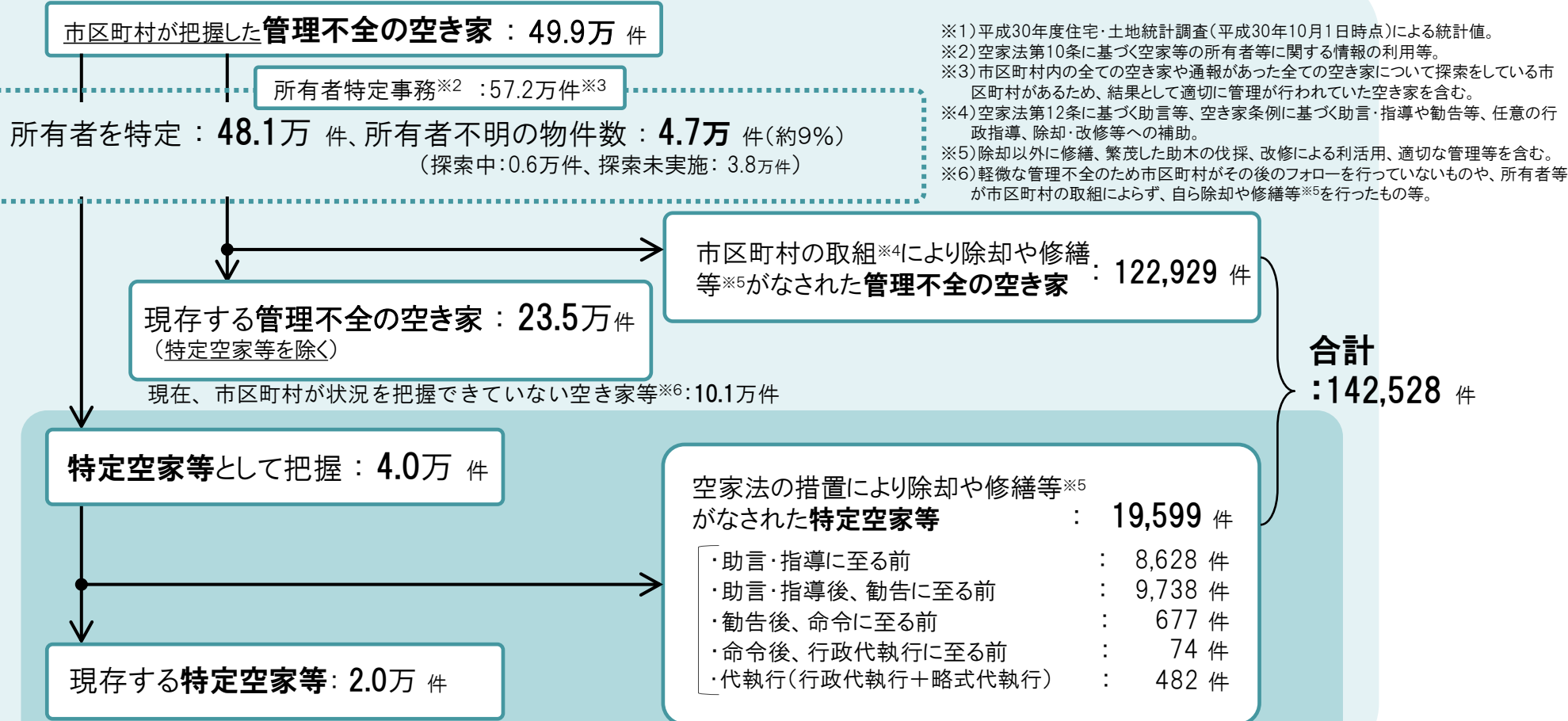
H27.5～R4.3末

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(市町村数)	2,382件(376)	294件(153)	140件(103)

# 空家法等に基づく管理不全の空き家等に対する措置の状況

- 市区町村がこれまで把握した管理不全の空き家は累計約50万戸。うち、空家法に基づく措置や市区町村による対策により、**除却や修繕等がなされた空き家は14万戸**。
- 現存する空家法の**特定空き等は約2万戸**、**その他の管理不全の空き家は約24万戸**、約10万戸は状況不明
- 市区町村により所有者特定事務が行われたもののうち、**約9%が所有者が判明していない**。

平成30年度住宅・土地統計調査による「その他空き家」のうち「腐朽・破損あり」(＝管理不全):100.6万戸※1



※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。

## 設置の趣旨

平成27年の「空き家等対策の推進に関する特別措置法」の施行により、市町村による空き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き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（※）  
※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



## 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、**地域経済等の活性化**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

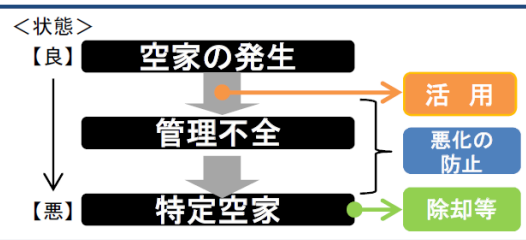
### ④NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進

- **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

# ●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案

## 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後掲)
- 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**



窓が割れた管理不全空家

- 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



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

#### 【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

# 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

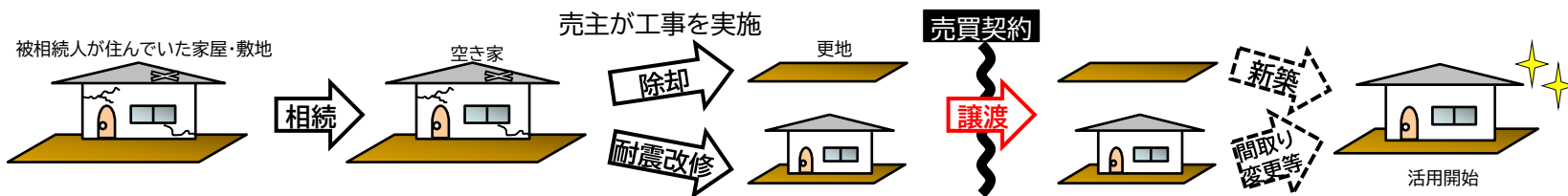
※2 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前

### 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>

現行制度



拡充内容

