

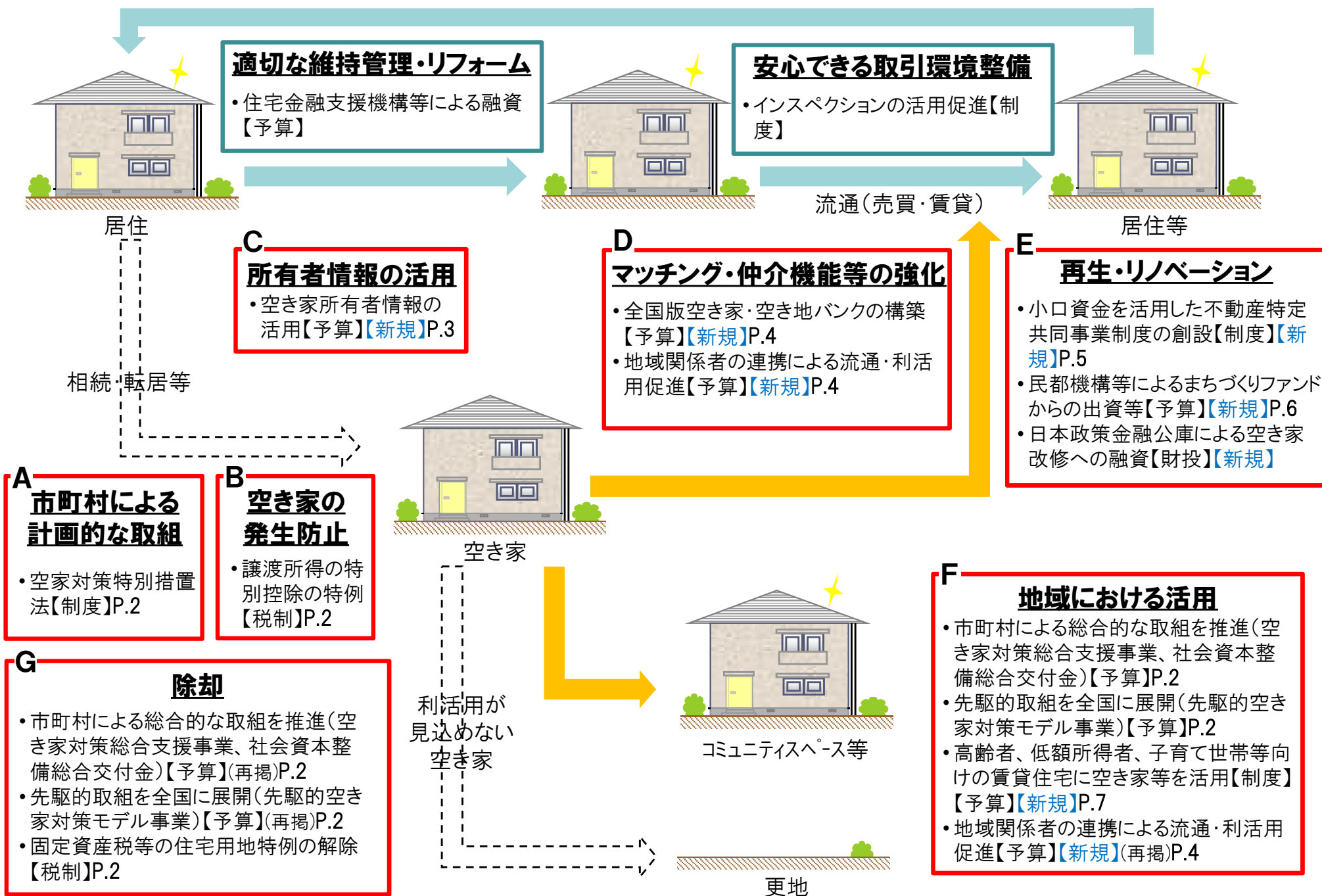
参考資料

- (1) 空き家対策に係るこれまでの
 主な取組について P.1~P.8
- (2) 空き家等の現状について..... P.9~P.16

空き家対策に係るこれまでの主な取組について

空き家対策に係る主な取組一覧

※【新規】とあるのは、H29年度予算等で新たに盛り込んだ施策又は今国会で制度改正した施策



空き家対策の概要

○ 適正に管理されない空家等が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景に制定された、「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)(議員立法)が平成27年5月26日に全面施行され、市町村が空き家対策を進める枠組みが整った。

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月公布、平成27年5月全面施行)

◆ 市町村による空家等対策計画の策定等

・331市区町村が策定済(平成29年3月31日時点 ※速報値)

◆ 空家等及びその跡地の活用

◆ 空家等の実態把握・所有者の特定等

・市町村内部で固定資産税等に関する情報の活用が可能

◆ 管理不十分で放置することが不適切な空家等(特定空家等)に対する措置(助言・指導、勧告、命令、行政代執行)

・助言・指導 6,456件、勧告 265件、命令 23件、代執行 45件

(平成29年3月31日時点 ※速報値)

財政支援措置

● 空家等対策特別措置法に基づく空家等対策計画に沿った、空き家の活用や除却など市町村による総合的な空き家対策への支援を行う。

(空き家対策総合支援事業 H29予算 23億円)

なお、社会資本整備総合交付金においても居住環境の整備改善等を図る観点から、同様の支援を実施。

空き家の活用



空き家の除却



● 市町村と専門家等が連携して実施する空き家対策の先駆的モデル事業への支援を行う。

(先駆的空き家対策モデル事業 H29予算 1.38億円)



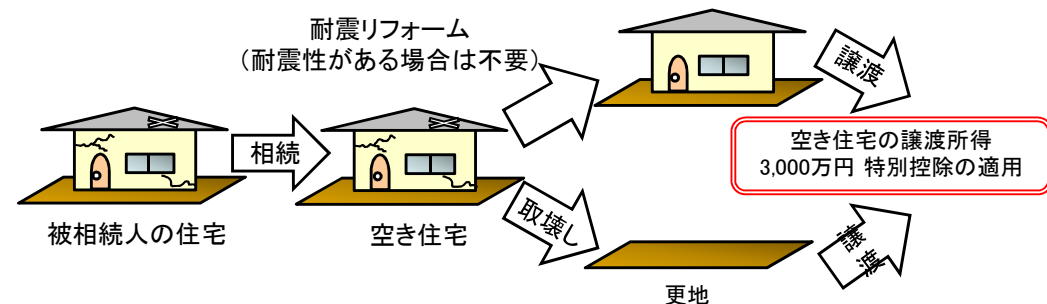
税制措置

● 市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空家等については、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

(現行の住宅用地特例)

現行の住宅用地	固定資産税の課税標準	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)
		1/6に減額	1/3に減額

● 相続人が、相続により生じた古い空き住宅又は当該空き住宅の除却後の敷地を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除する。(平成28年創設)



空き家所有者情報の活用について

- 空き家対策については、除却のみならず、流通を中心とした利活用の促進が必要であり、そのためには、宅地建物取引業者等の民間事業者との連携が重要。
- 一方、空家特措法により、市町村の税務部局が保有する課税情報を、空き家対策のために市町村内部で利用できることとなったが、課税情報を含む空き家所有者情報は、そのままでは、民間事業者等の外部に提供できない。
- このため、本年3月、市町村の空き家部局が収集・保有する空き家所有者情報を外部に提供するに当たっての法制的な整理等を内容とするガイドライン(試案)を策定・公表。今後、空き家所有者情報を活用するモデル的な取組を行う市町村への支援等を通じて、更に内容の充実を図る。

1. 法制的整理

- ・ 空家特措法により、課税情報を行政内部で利用できるようになり、当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。
- ・ さらに、所有者本人の同意が得られれば、課税情報を含む所有者情報を外部提供することも可能。

● 地方税法(秘密漏えい)との関係

- ・ 「空き家部局に所属する者」が、税務部局から得た課税情報を外部提供しても、地方税法の処罰の対象になることはない。

● 個人情報保護条例との関係

- ・ 所有者本人の同意を得てその同意の範囲内で外部提供する限り、個人情報保護条例に抵触することはない。

● 地方公務員法(秘密を守る義務)との関係

- ・ 所有者本人の同意の範囲内で外部提供する情報は「秘密」にあらず、地方公務員法に抵触することはない。

2. 運用の方法及びその留意点

● 空き家所有者の同意

(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

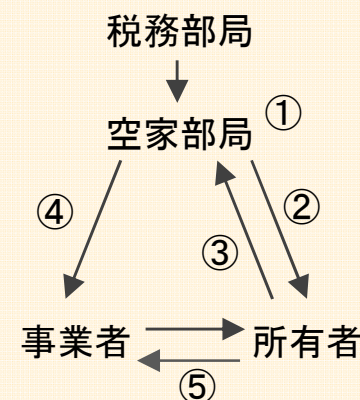
例：氏名、連絡先、利活用の意向、物件情報等

(3) 同意取得の方法：書面が望ましい

● 民間事業者等との連携方法

- 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

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

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(京都市、松戸市、太田市)を、その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

平成29年度予算(空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業 国費:0.38億円)

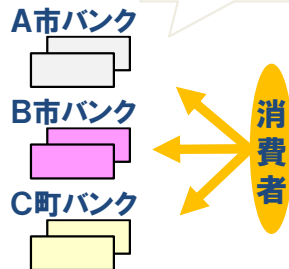
民間事業者と連携して空き家所有者情報を活用するモデル的な取組を行う市町村を支援

- 需給のミスマッチの解消や新たな需要の創出等により、**空き家・空き地等の流動性を高め、有効活用を推進**。
- 具体的には、全国の空き家・空き地等の検索が可能な**全国版空き家・空き地バンクの構築**、空き家・空き地等の流通促進のために**先進的な取組を行う団体等への支援**を行う。

全国版空き家・空き地バンクの構築

現状

マッチング機能が不十分

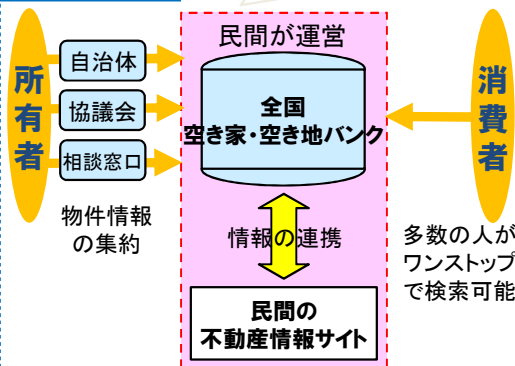


- 自治体ごとに仕様が異なり、一覧性がない
- 検索や比較検討がしづらい

- 物件情報の掲載項目を標準化
- 全国の物件が掲載され、ワンストップで多数の物件が検索可能に
- 消費者のニーズに応じた検索が可能な仕組みを導入(物件の特徴等による条件検索など)

将来像

マッチング可能性が増大



多様なニーズに応じた物件紹介など、消費者サービスの向上を推進

施策の効果

◎空き家・空き店舗の再生



移住者に売却・賃貸

◎新たな消費・投資の喚起



起業等の場として提供

など

- 不動産流通市場活性化による経済効果の発現
- 空き家・空き地等の有効活用の促進

地域の空き家等の流通モデルの構築

現状

- 空き家等の有効活用や管理には、不動産取引の専門家である宅建業者等の協力が不可欠
- 一部の地域において、不動産業団体等による対策が進みつつある

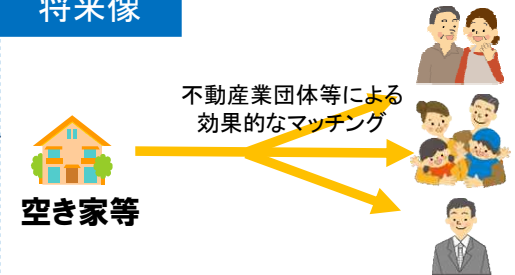
- 空き家等の流通モデルの構築・普及に向け、関係者が連携して空き家等の流通促進のために**先進的な取組を行う不動産業団体等を支援**

<取組例>

- リフォーム提案と組み合わせた物件紹介
- 空き家等の管理による不動産価値の維持
- 遠隔地居住者向けの相談会の開催

等

将来像



空き家等の需給のミスマッチを解消し、新たな需要を創出

背景・必要性

- 空き家・空き店舗等が全国で増加する一方で、志ある資金を活用して不動産ストックを再生し、地方創生につなげる取組が拡大しているが、不動産特定共同事業※に該当する場合には、**許可要件が地方の事業者にとってはハードルが高く、見直しが必要。**
※ 組合形式で出資を行い、不動産の売買や賃貸による収益を投資家に配当する事業。
- 地方創生に資する事業での資金調達方法として、クラウドファンディングの活用が広がる中、不動産特定共同事業では書面での取引しか想定しておらず、**電子化への対応が必要。**
- 観光等の成長分野を中心に質の高い不動産ストックの形成を促進するため、**不動産特定共同事業制度の規制の見直しが必要。**

改正法の概要

小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設

- 空き家・空き店舗等の再生・活用事業に地域の不動産事業者等が幅広く参入できるよう、出資総額等が一定規模以下の「**小規模不動産特定共同事業**」を創設。
- 事業者の資本金要件を緩和するとともに、5年の登録更新制とする等、投資家保護を確保。

【空き家等の再生・活用事業の例】



古民家を宿泊施設に改装して運営(明日香村おもてなしファンド)

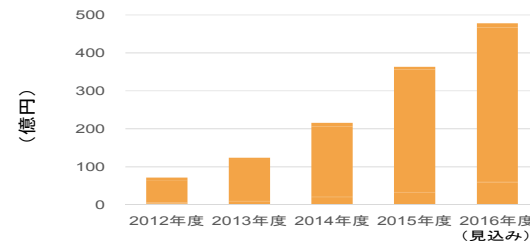


舟屋をカフェ・宿に改装して運営(伊根 油屋の舟屋「雅」)

クラウドファンディングに対応した環境整備

- 投資家に交付する契約締結前の書面等について、**インターネット上で手続き**に関する規定を整備。
- インターネットを通じて資金を集める仕組みを取り扱う事業者について、適切な情報提供等**必要な業務管理体制に係る規定を整備。**

【国内クラウドファンディングの市場規模推移】



出典: ㈱矢野経済研究所「国内クラウドファンディング市場に関する調査結果2016」

良質な不動産ストックの形成を推進するための規制の見直し

- **プロ向け事業の規制の見直し**
 - ・ プロ投資家向け事業における**約款規制の廃止。**
 - ・ 機関投資家等スーパープロ投資家のみを事業参加者とする場合の**特例等の創設。**
- **特別目的会社を活用した事業における事業参加者の範囲の拡大**
 - ・ 一部のリスクの小さな事業(修繕等)における事業参加者の範囲を一般投資家まで拡大。

【特例事業の活用事例】
旧耐震のホテルを建て替え、環境性能の高いホテルを開発



【目標・効果】

地方の小規模不動産の再生により地方創生を推進するとともに、成長分野での良質な不動産ストックの形成を推進し、都市の競争力の向上を図る。

(KPI) 地方の不動産会社等の新たな参入 800社(2017~2022年)

空き家・空き店舗等の再生による新たな投資 約500億円(2017~2022年)

民間都市開発推進機構等のまちづくりファンドによるまちづくり事業への支援

○マネジメント型

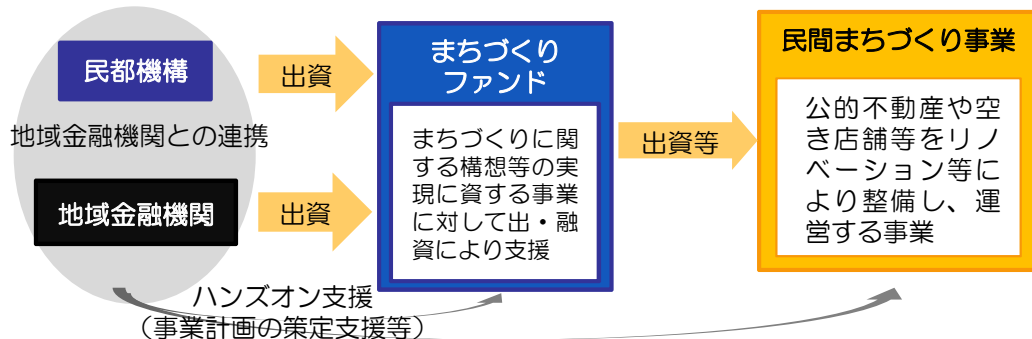
一定のエリアをマネジメントしつつ、当該地域の課題解決に資する、リノベーション等の民間まちづくり事業を連鎖的に進めるため、民都機構と地域金融機関が連携してファンドを立ち上げ、当該事業に対して出資・融資により支援。

○クラウドファンディング活用型

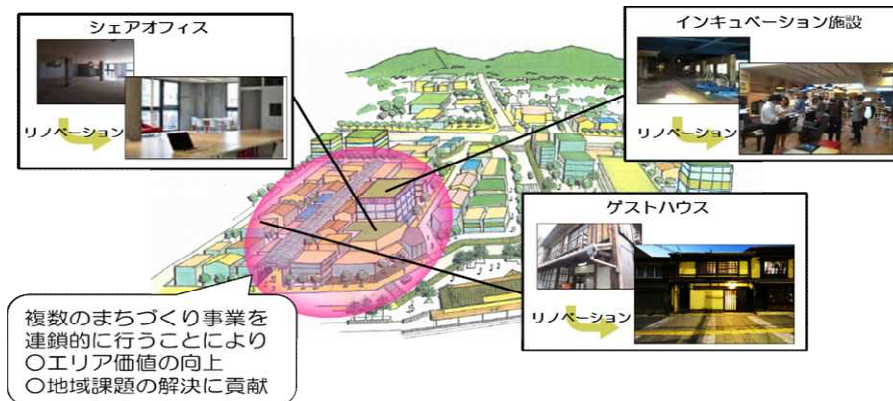
クラウドファンディング活用型では、景観形成等に資する民間のまちづくり事業への、地域への思いを持った方々からの「志あるお金」を募りつつ、当該事業の立ち上げをまちづくりファンドからの助成により支援。併せて、当該ファンドにおいては、クラウドファンディングに係る初期費用についても支援。

マネジメント型（平成29年度創設）

<スキーム>

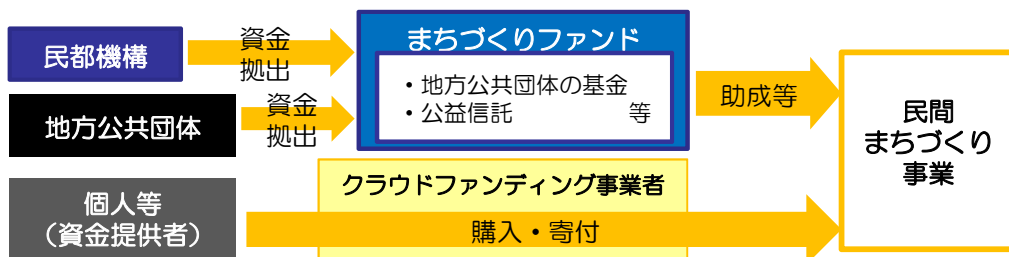


<活用イメージ>



クラウドファンディング活用型（平成27年度創設）

<スキーム>



<支援事例：現代京町家「蔵や」>



住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

1. 都道府県・市区町村による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定【法律】

- ・国の基本方針に基づき、供給目標、施策等を規定
- ・住宅確保要配慮者の範囲
 - 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、被災者世帯
 - 低額所得世帯(収入分位25%以下) - その他外国人世帯等

2. 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録【法律】 ※指定登録機関による登録も可能とする

- ・登録基準 - 耐震性能 - 一定の居住面積 等
- ※上記の供給促進計画により、登録基準の強化・緩和が可能
- ※共同居住型住宅(いわゆるシェアハウス)の面積等の基準を設定予定

3. 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督【法律】

登録住宅の改修・入居への経済的支援

1. 登録住宅の改修に対する支援措置

① 登録住宅に対する改修費補助【予算】(補助を受けた住宅は専用住宅化)

補助対象工事	バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等
補助率	【補助金(制度の立上り期)の場合】: 国1/3 (国の直接補助) 【交付金の場合】: 国1/3+地方1/3 (地方公共団体が実施する場合の間接補助)
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準(特に補助金の場合)について一定要件あり

② (独)住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等【法律・予算】

2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置【予算】

(専用の住宅として登録された住宅の場合)

補助対象	① 家賃低廉化に要する費用 (国費上限2万円/月・戸)	② 入居時の家賃債務保証料 (国費上限3万円/戸)
補助率	国1/2+地方1/2 (地方が実施する場合の間接補助)	
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり	

住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

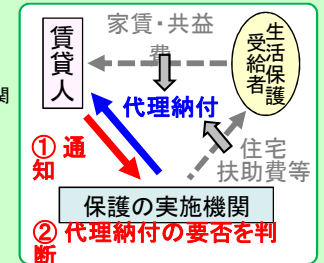
1. 都道府県による居住支援法人の指定【法律】

- ・都道府県が家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人等を指定

2. 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談【法律】

3. 生活保護受給者の住宅扶助費等について賃貸人からの通知に基づき代理納付(*)の要否を判断するための手続を創設【法律】

※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと



4. 居住支援活動への支援措置等【予算】

補助対象	居住支援協議会等の活動支援 等
補助率	国定額(国の直接補助)

5. 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化

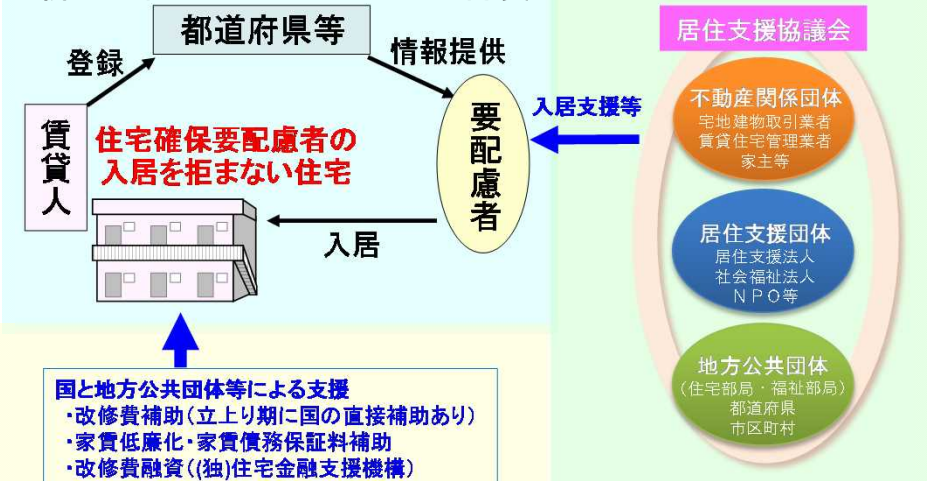
① 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、(独)住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加【法律・予算】

- ・一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録(省令等で規定)

※登録要件等 - 社内規則等の整備、相談窓口設置 - 契約時の重要事項説明・書面交付 ほか

② 居住支援法人による家賃債務保証の実施【法律】

新たな住宅セーフティネット制度のイメージ

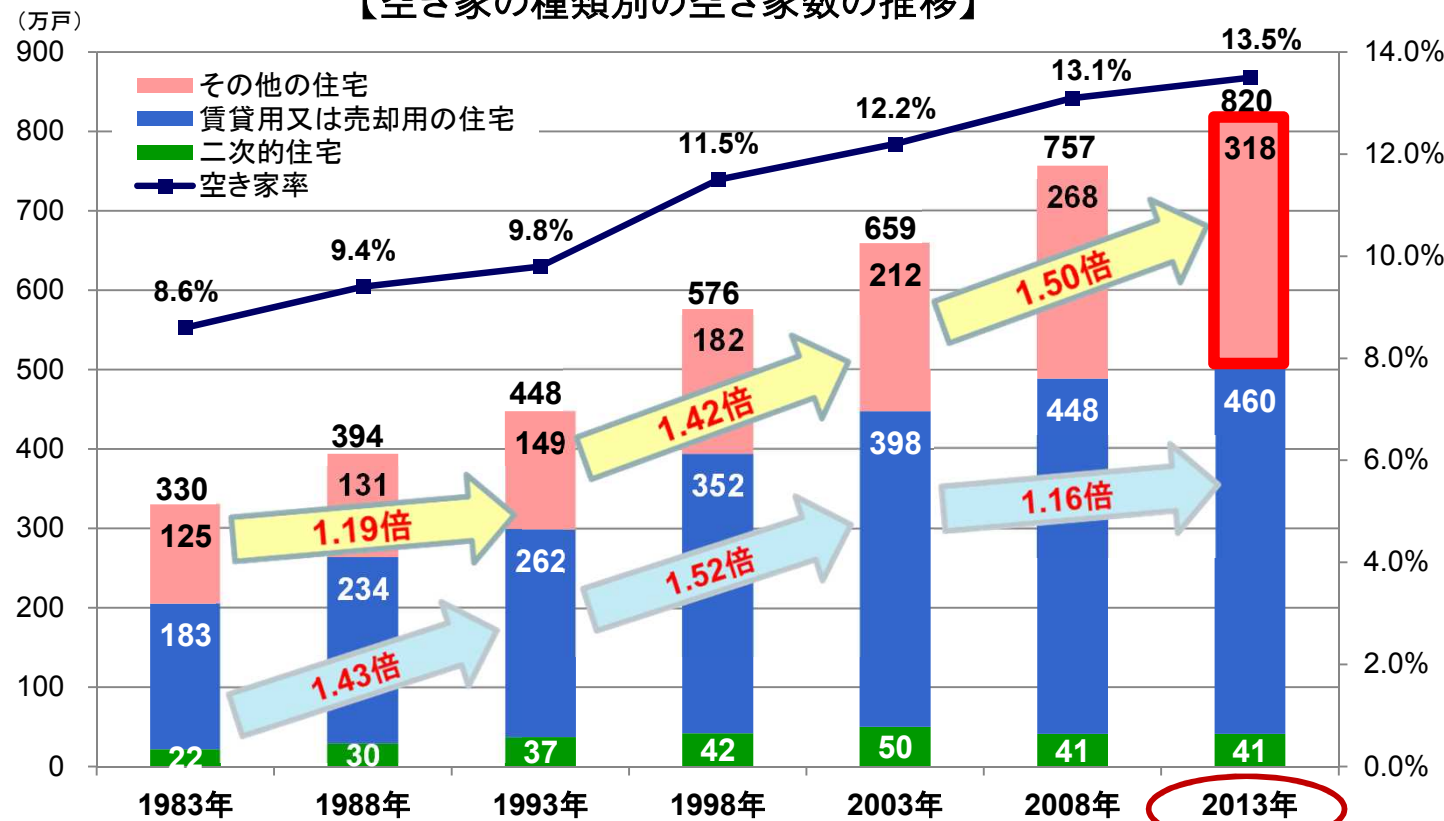


空き家等の現状について

空き家数の推移と種類別内訳

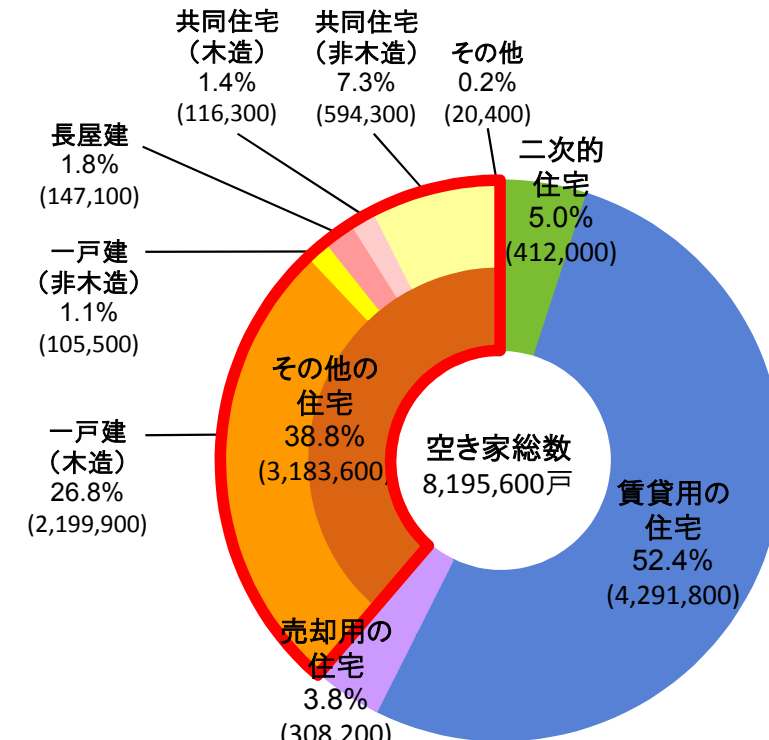
- 住宅・土地統計調査(総務省)によれば、空き家の総数は、この20年で1.8倍(448万戸→820万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」等を除いた、「その他の住宅」(いわゆる「その他空き家」)がこの20年で2.1倍(149万戸→318万戸)に増加。
- なお、「その他の住宅」(318万戸)のうち、「一戸建(木造)」(220万戸)が最も多い。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【出典】: 住宅・土地統計調査(総務省)

【空き家の種類別内訳】



【出典】: 平成25年住宅・土地統計調査(総務省)

[空き家の種類]

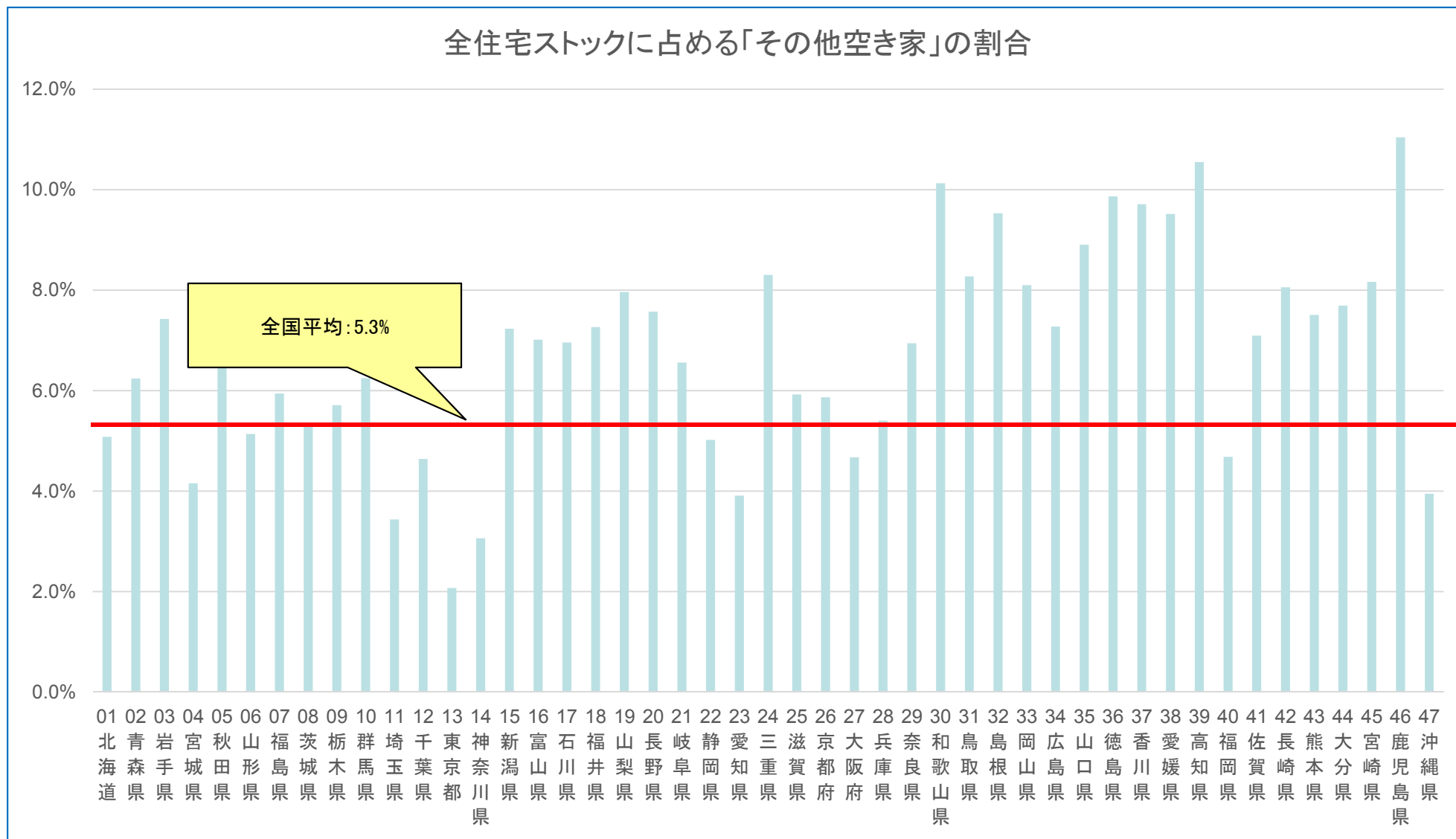
二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

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

その他の住宅: 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

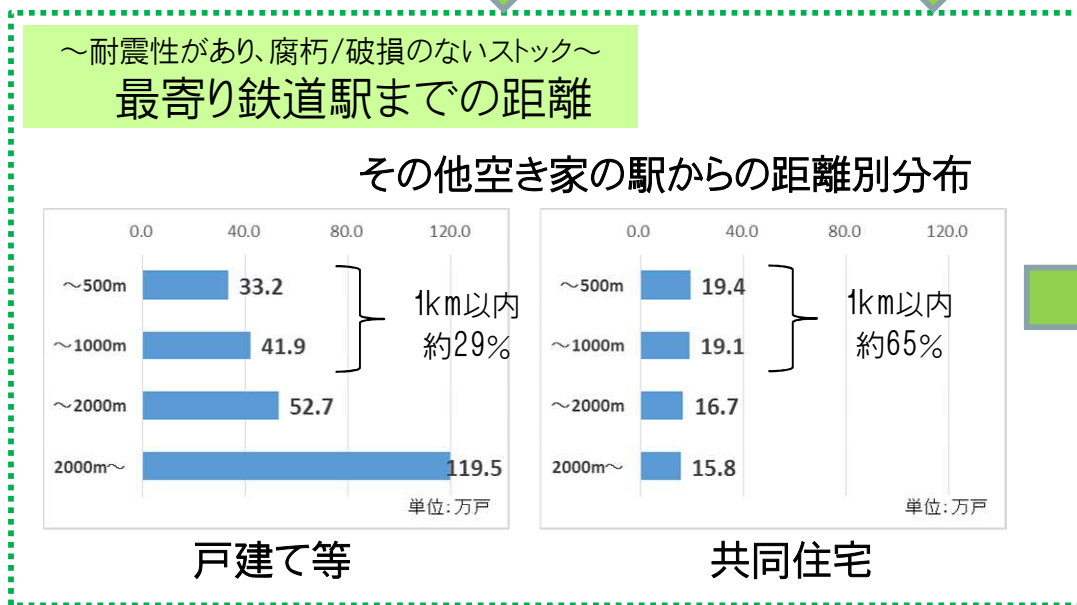
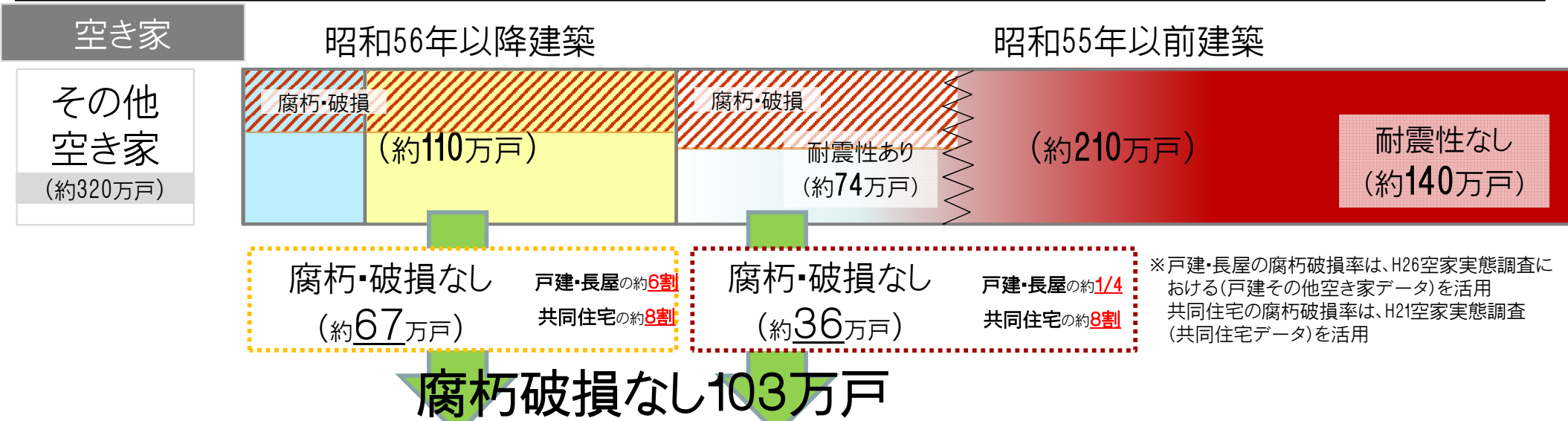
都道府県別の空き家率

- 全住宅ストックに占める「その他空き家」(長期不在・取り壊し予定などの住宅)の割合の全国平均は5.3%。
- 鹿児島県、高知県、和歌山県は、「その他空き家」の割合が10%を超えている。



活用可能な空き家数の推計

○ 活用可能と考えられる空き家の数(一定の条件(※)の下で試算)は、全国で約48万戸。
 (※駅から1km以内で、簡易な手入れにより利用可能なその他空き家)



駅から1km以内で、
 簡易な手入れにより
 活用可能なその他空き家

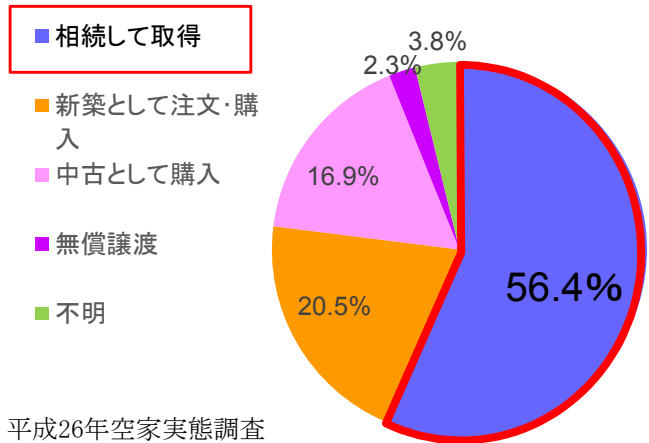
全国で約48万戸

出典：住宅・土地統計調査(総務省)、空家実態調査(国土交通省)
 ※ 建築時期が不詳であるものについては按分して加算している。
 ※ 空き家の建築時期は、空家実態調査に基づき推計している。
 ※ 建築時期が昭和55年以前の「耐震性なし」とされているストック数については、国土省推計による建て方別の耐震割合をもとに算定を行った。

空き家の取得原因等

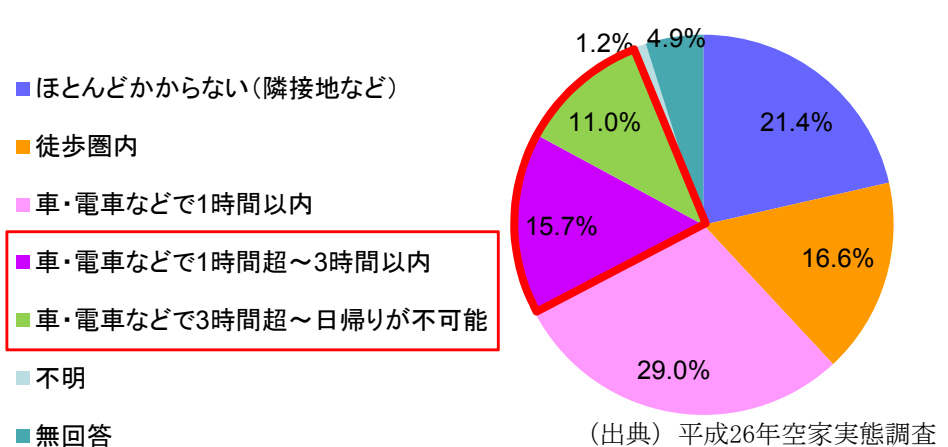
- 空き家となった住宅(戸建てのいわゆる「その他空き家」)の取得原因は、相続が半数以上を占める。
- 戸建ての空き家の所有者の約4分の1が遠隔地(車・電車などで1時間超)に居住。

■ その他空き家となった住宅を取得した経緯 (回答数n=897)



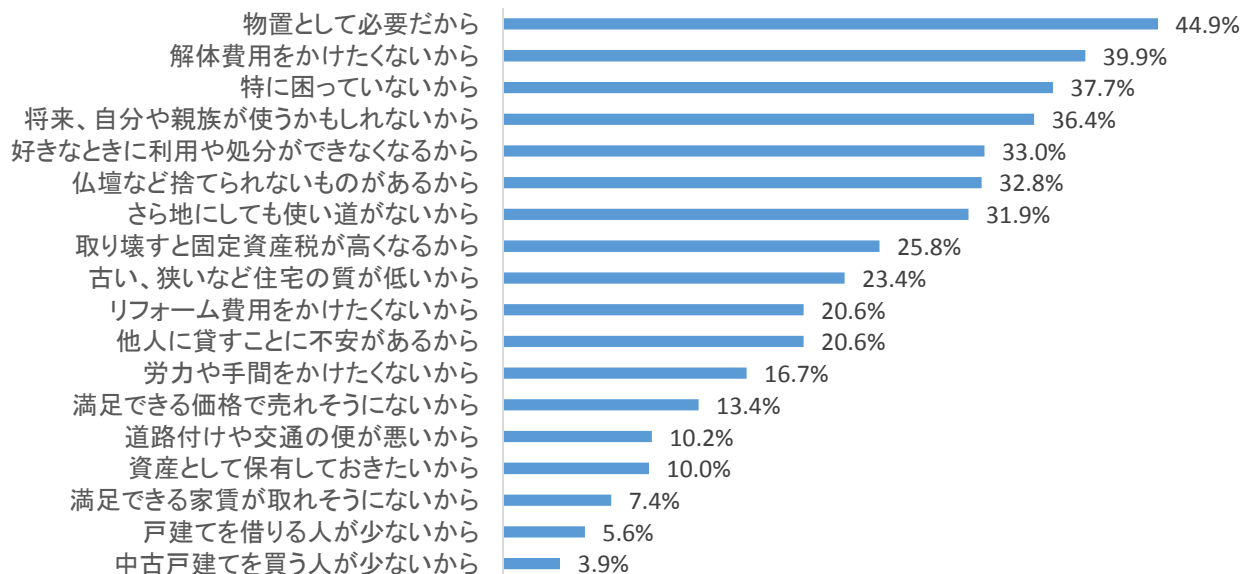
(出典) 平成26年空家実態調査

■ 空き家の所有者の居住地からの距離 (回答数n=2,140)



(出典) 平成26年空家実態調査

■ 空き家にしておく理由(複数回答) (回答数n=461)

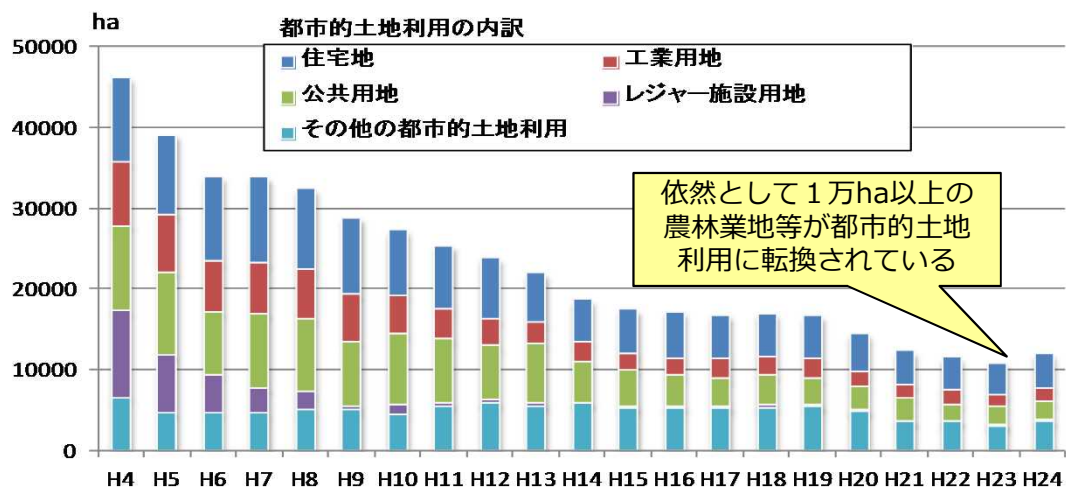


(出典) 平成26年空家実態調査

空き地の面積と空き地率の推移等

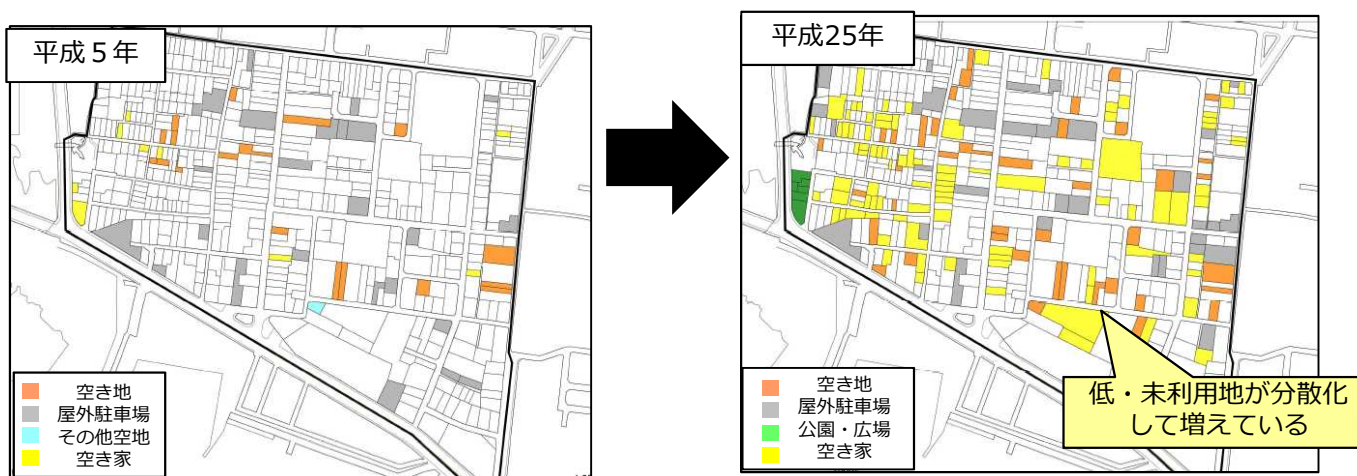
- 経済活動、産業構造の変化や少子高齢化・人口減少等の社会構造の変化により、空き地は増加傾向にある。
- 空き地は個々の所有者の意向によって散発・離散的に発生し、多くの場合まとまりなく存在している。

農林地から都市的土地利用への転換面積の推移及び転換後の用途内訳



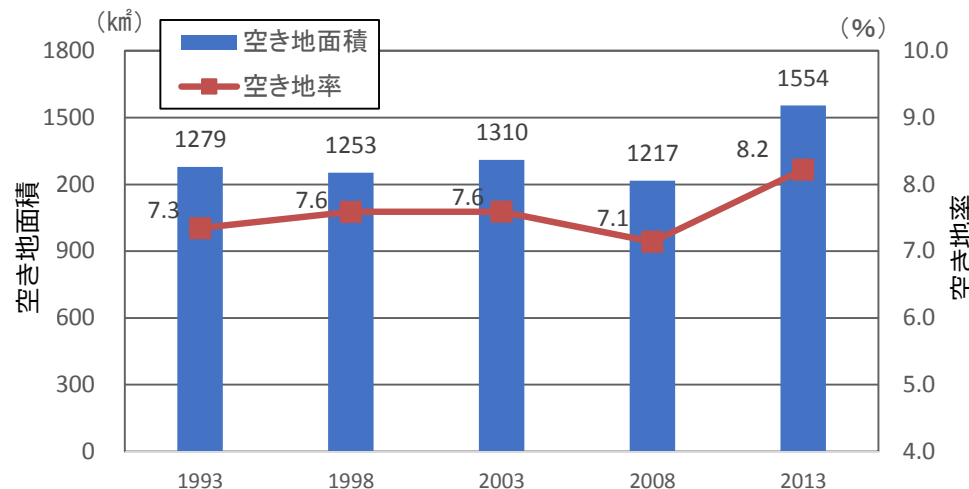
(出典) 土地白書

低・未利用地の変遷 (近畿の地方都市の一般住宅地)



(出典) 国土交通政策研究所「空地等の発生消滅の要因把握と新たな利活用方策に関する調査研究」

全国の空き地面積と空き地率



(注1) 本調査における「空き地」には原野、荒地、池沼などを含む
 (注2) 2008年の数値は過小推計となっている可能性があることに留意。

(出典) 国土交通省「土地基本調査」

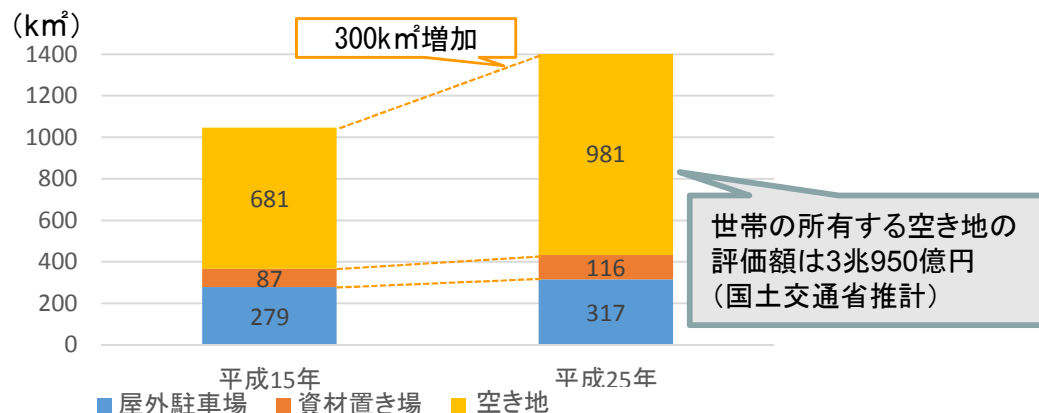
人口減少により、新たな都市的土地利用の需要は少なくなるにも関わらず、依然として農業的土地利用から新たな都市的土地利用への転換は進んでおり、一方で、市街地において低・未利用地が増えている。

土地利用の非効率化

世帯の所有する空き地の取得原因等

- 世帯の所有する空き地は10年間で300km²増加。
- 世帯の所有する空き地について、平成15年と平成25年の状況を比較すると、相続・贈与で取得した空き地が大きく増加している。

■ 世帯の所有する土地利用の変化



(出典) 国土交通省 「土地基本調査」

(注) 本調査における「空き地」には原野、荒れ地、池沼などを含む

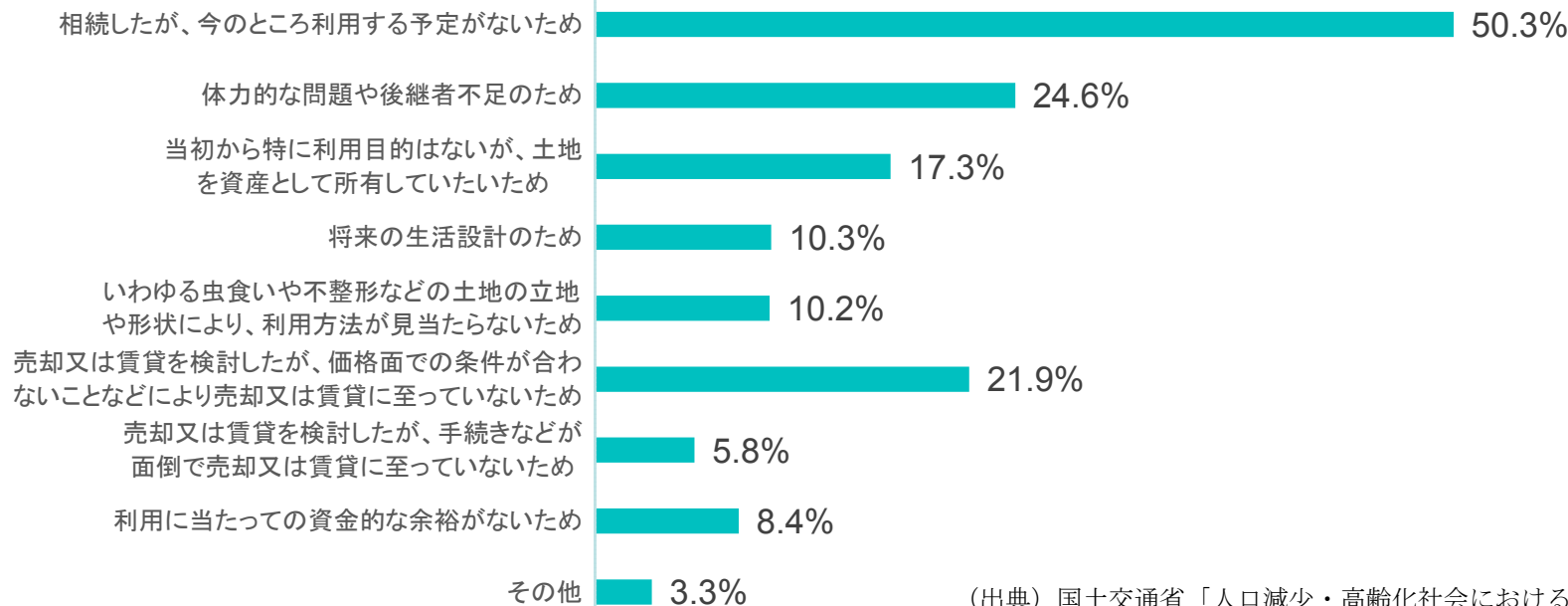
■ 世帯の所有する空き地の取得方法 (km²)

取得方法	平成15年 時面積	平成25年 時面積	増加率
国・都道府県・市区町村から購入	25	22	-12%
会社・都市再生機構・公社などの法人から購入	69	48	-31%
個人から購入	160	172	8%
相続・贈与で取得	394	701	78%
その他	24	29	20%
不詳	9	10	1%
総数	681	981	44%

(出典) 国土交通省 「土地基本調査」

(注) 本調査における「空き地」には原野、荒れ地、池沼などを含む

■ 所有する土地を利用していない理由(複数回答)



(出典) 国土交通省 「人口減少・高齢化社会における土地利用の実態に関する調査」

管理不全な空き家等により生じるデメリット

- 管理不全な空き家等による外部不経済は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたる。
- また、空き家等の管理不全は、物件の市場性の低下をもたらし、不動産としての有効活用のお機会損失にもつながる懸念がある。

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、蠅、ねずみ、野良猫の発生、集中

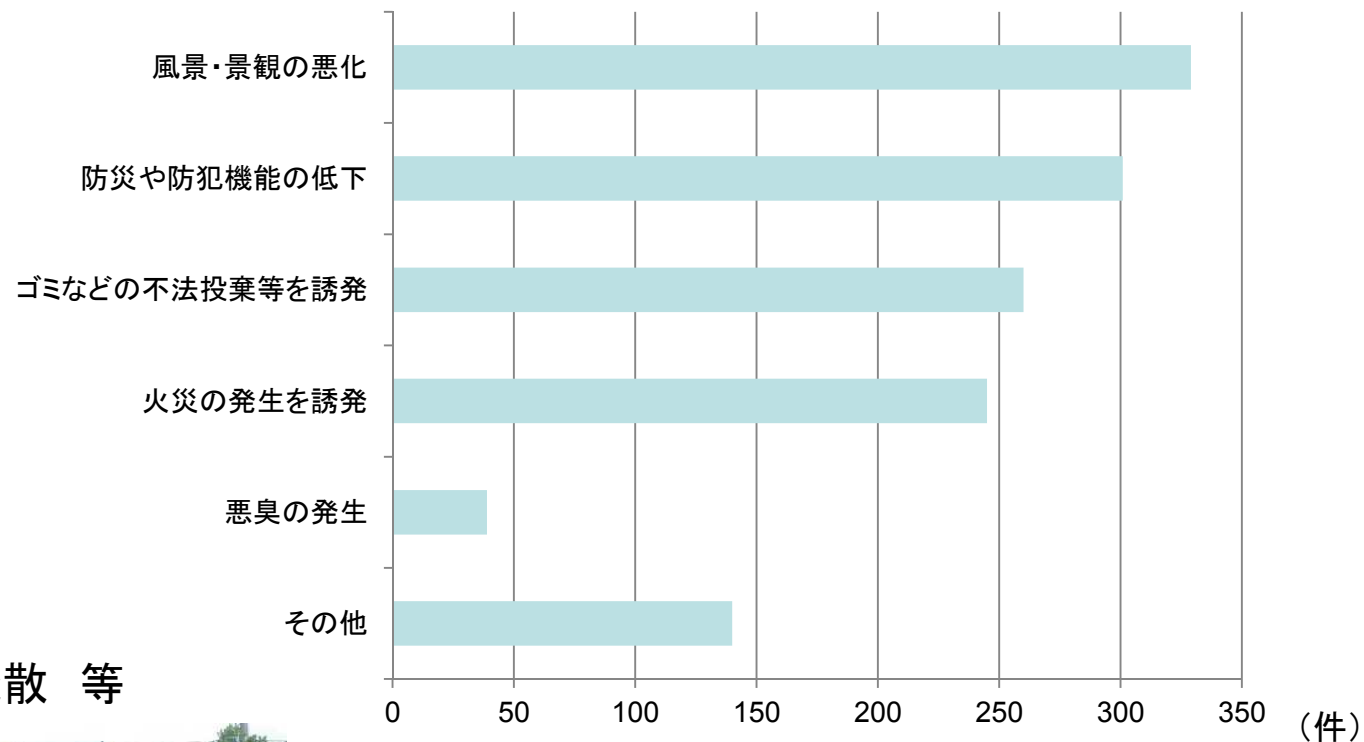
○風景、景観の悪化

○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