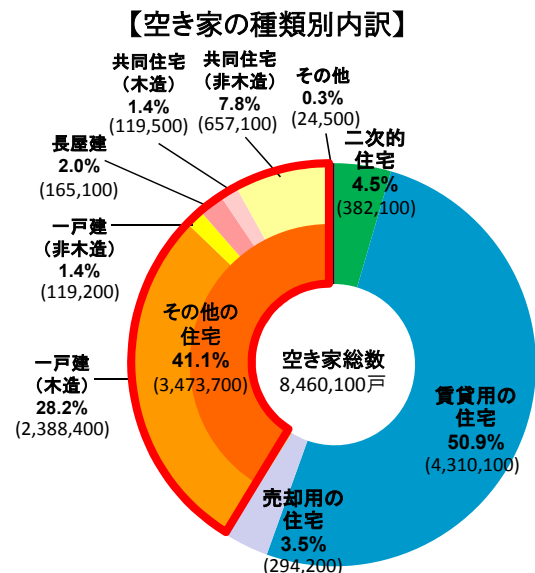
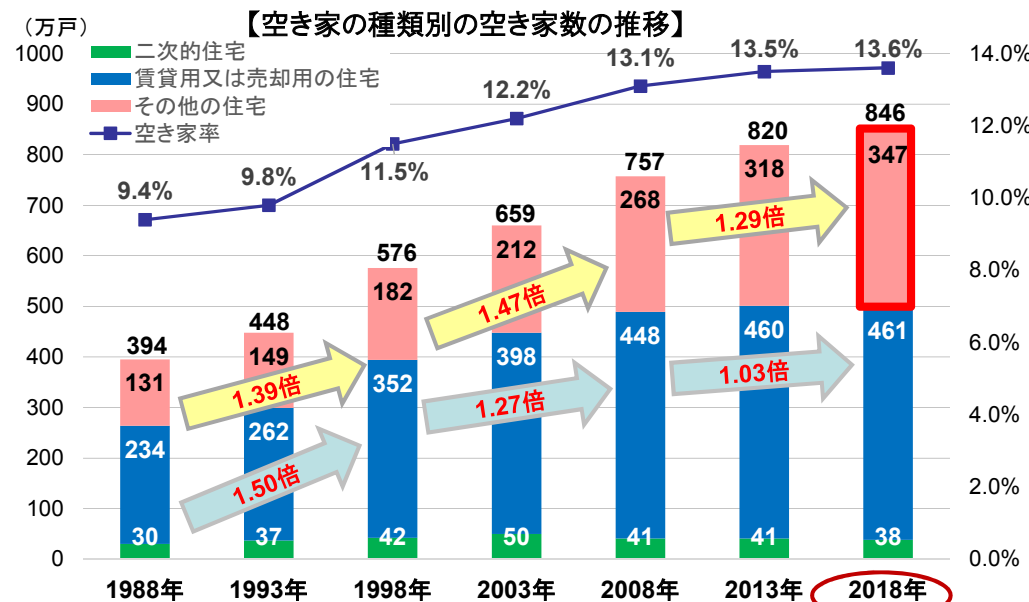


空き家対策について

令和元年5月

空き家の現状－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1.5倍（576万戸→846万戸）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」（461万戸）等を除いた、「その他の住宅」（347万戸）がこの20年で1.9倍に増加。
- なお、「その他の住宅」（347万戸）のうち、「一戸建（木造）」（239万戸）が最も多い。



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

【出典】：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

【空き家の種類】

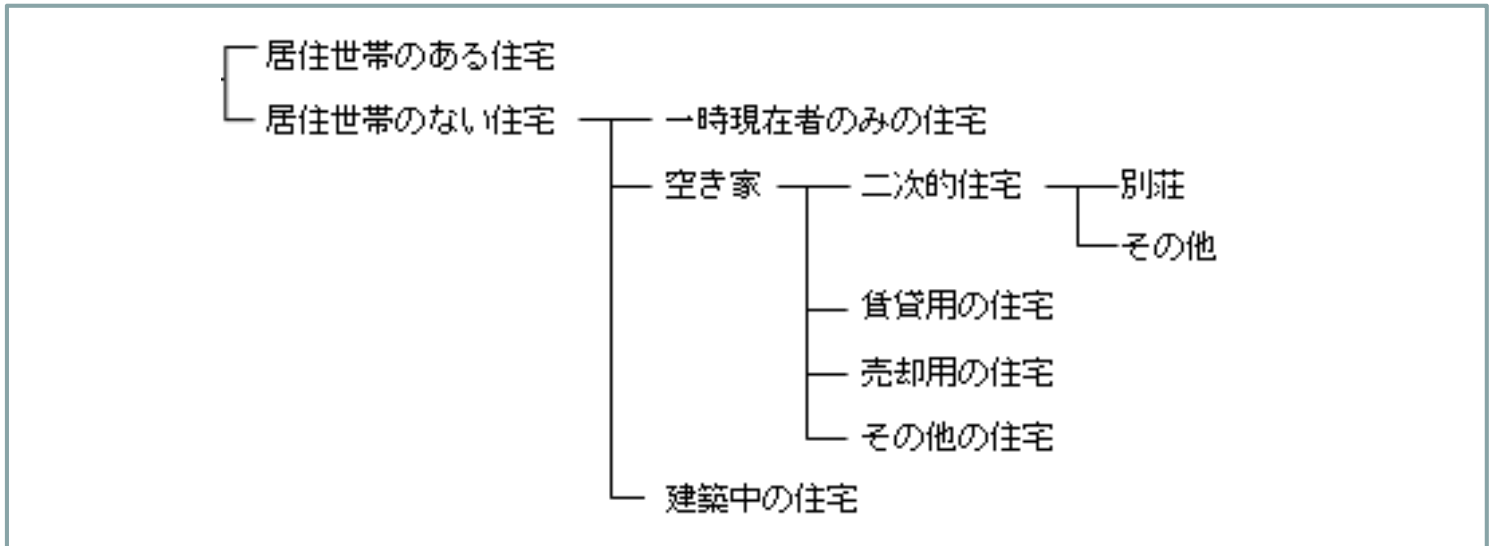
二次的住宅：別荘及びその他（たまに宿泊する人がいる住宅）

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

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

空き家の分類

住宅・土地統計調査による定義



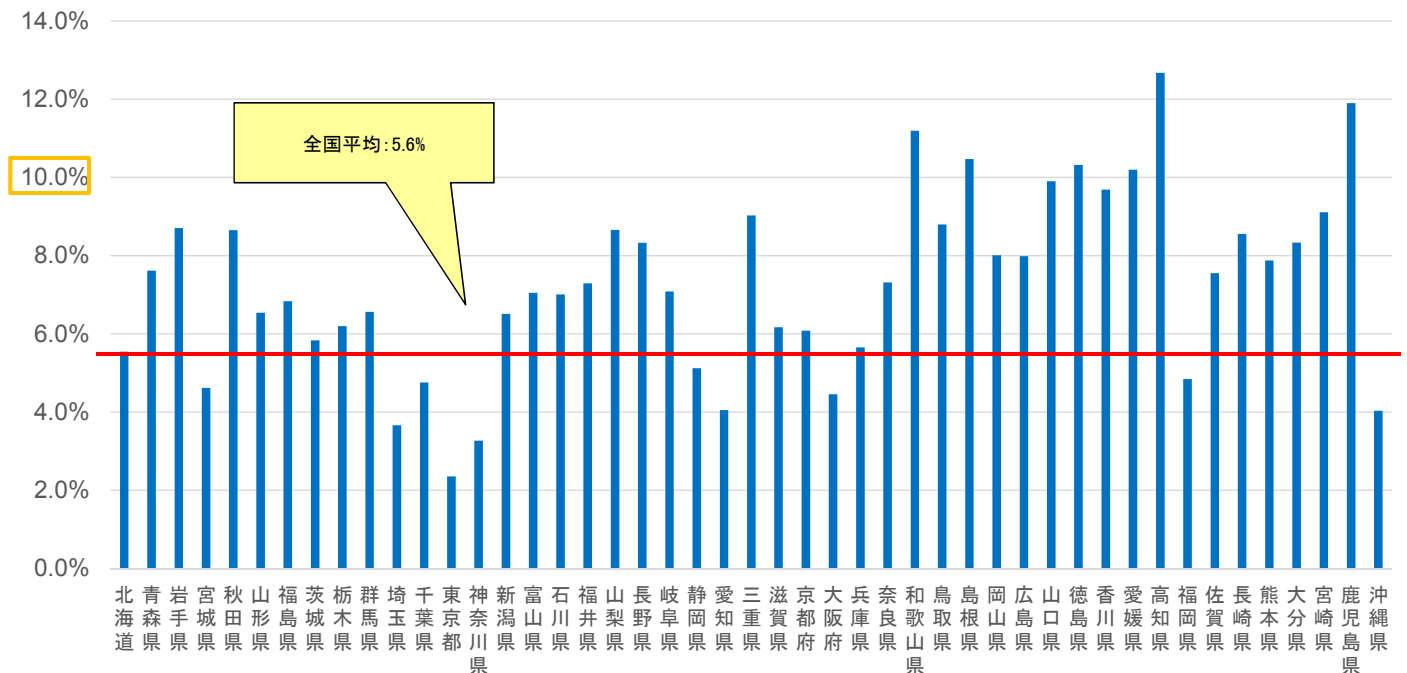
「一時現在者のみの住宅」	昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
「空き家」	二次的住宅
別荘……	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
その他……	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯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(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)
「建築中の住宅」	住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの

2

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」の割合の全国平均は5.6%。
- 高知県、鹿児島県、和歌山県において10%を超えているなど、西日本を中心に高い傾向にある。

全住宅ストックに占める「その他空き家」の割合



都道府県別の空き家率について

○都道府県別の空き家率についてみると、別荘などのある山梨県、長野県などで高い。
 ○長期不在・取り壊し予定などの空き家である「その他の住宅」の占める割合は高知県、鹿児島県などで高い。

空き家率の高い都道府県		空き家(その他の住宅)率の高い都道府県	
全国平均	13.6%	全国平均	5.6%
山梨県	21.3%	高知県	12.7%
和歌山県	20.3%	鹿児島県	11.9%
長野県	19.5%	和歌山県	11.2%
徳島県	19.4%	島根県	10.5%
高知県	18.9%	徳島県	10.3%
鹿児島県	18.9%	愛媛県	10.2%
愛媛県	18.1%	山口県	9.9%
香川県	18.0%	香川県	9.7%
山口県	17.6%	宮崎県	9.1%
栃木県	17.4%	三重県	9.0%

[空き家の種類について]
 二次的住宅:別荘及びその他(たまに宿泊する人がいる住宅)
 賃貸又は売却用の住宅: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

出典:平成30年度住宅・土地統計調査(総務省)

空き家対策の概要

○適正に管理されない空家等が周辺の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
 - ・848市区町村が策定済(平成30年10月1日時点)
- ◆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 13,084件、勧告 708件、命令 88件、代執行 118件(うち略式代執行89件) (平成30年10月1日時点)

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。

〔空家対策総合支援事業 R元予算 33億円〕

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。

●空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる人材の育成、専門家等と連携した相談体制を構築する取組等への支援を行う。

〔空家対策の担い手強化・連携モデル事業 R元予算 3.39億円〕

空き家の活用



空き家の除却






税制措置

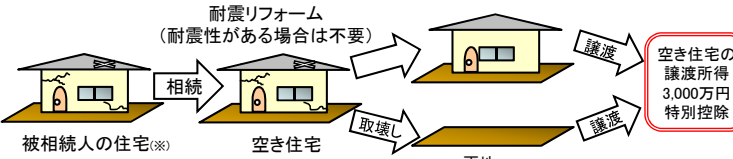
●市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空家等については、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外

現行の住宅用地	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

(現行の住宅用地特例)

●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日から令和元年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)

耐震リフォーム(耐震性がある場合は不要)



被相続人の住宅(※) → 空き住宅 → 譲渡 → 空家住宅の譲渡所得 3,000万円 特別控除

被相続人の住宅(※) → 取壊し → 更地 → 譲渡

(※)令和元年度税制改正
 ・本特例措置を4年間(令和2年1月1日～令和5年12月31日)延長する。
 ・被相続人が老人ホーム等に入居していた場合を対象に加える。

空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

背景

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)
 参考：現在、空家は全国約846万戸(平成30年)、401の自治体が空家条例を制定(平成26年10月)

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(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2条1項)
- 「特定空家等」とは、
 - 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にある空家等をいう。(2条2項)

空家等

- ・市町村による空家等対策計画の策定
- ・空家等の所在や所有者の調査
- ・固定資産税情報の内部利用等
- ・データベースの整備等
- ・適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・措置の実施のための立入調査
- ・指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

<p>国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等</p> <ul style="list-style-type: none"> ○国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定(5条) ○市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)・協議会を設置(7条) ○都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条) <p>空家等についての情報収集</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市町村長は、 <ul style="list-style-type: none"> ・法律で規定する限度において、空家等への立入調査(9条) ・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(10条)等が可能 ○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(11条) 	<p>空家等及びその跡地の活用</p> <p>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(13条)</p> <p>特定空家等に対する措置(※)</p> <p>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。(14条)</p> <p>財政上の措置及び税制上の措置等</p> <p>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による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う(15条1項)。 このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)。</p>
---	--

特定空家等に対する措置の実績(その1)

都道府県別の措置実績のある市区町村数 (平成30年4月1日～平成30年10月1日の措置実績)

	市区町村数	助言・指導	勧告	命令	代執行	略式代執行		市区町村数	助言・指導	勧告	命令	代執行	略式代執行		市区町村数	助言・指導	勧告	命令	代執行	略式代執行
北海道	179	18	1	-	-	-	石川県	19	6	1	-	1	-	岡山県	27	4	-	-	-	-
青森県	40	3	1	-	-	1	福井県	17	4	1	-	-	-	広島県	23	4	1	-	-	-
岩手県	33	2	-	-	-	-	山梨県	27	3	-	-	-	-	山口県	19	1	-	-	-	-
宮城県	35	3	-	-	-	-	長野県	77	8	2	1	-	-	徳島県	24	2	1	-	-	-
秋田県	25	5	-	-	-	-	岐阜県	42	6	1	-	-	1	香川県	17	2	-	-	-	-
山形県	35	5	1	-	-	-	静岡県	35	7	-	-	-	-	愛媛県	20	2	-	-	-	1
福島県	59	4	1	-	-	-	愛知県	54	6	2	-	-	-	高知県	34	2	-	-	-	-
茨城県	44	9	2	2	1	1	三重県	29	5	1	1	1	-	福岡県	60	8	2	2	1	2
栃木県	25	3	1	-	-	-	滋賀県	19	8	2	-	-	-	佐賀県	20	7	-	-	-	-
群馬県	35	4	1	-	-	-	京都府	26	2	-	-	-	-	長崎県	21	8	2	1	-	-
埼玉県	63	11	4	-	-	1	大阪府	43	7	4	-	-	2	熊本県	45	2	-	-	-	-
千葉県	54	10	5	1	-	2	兵庫県	41	19	4	1	1	2	大分県	18	2	1	-	-	-
東京都	62	5	1	-	-	-	奈良県	39	2	2	-	-	-	宮崎県	26	3	1	-	-	-
神奈川県	33	3	-	-	-	-	和歌山県	30	5	5	-	-	-	鹿児島県	43	7	2	-	-	-
新潟県	30	6	-	-	-	1	鳥取県	19	11	-	-	-	-	沖縄県	41	1	-	-	-	-
富山県	15	3	-	-	-	-	島根県	19	2	1	-	-	-	合計	1,741	250	54	9	5	14

特定空家等に対する措置の実績(その2)

命令の実績件数

	H27	H28	H29	H30(上期)	計
全国	4	19	47	18	88

市区町村		件数
北海道	旭川市	1
	室蘭市	1
	豊浦町	1
青森県	十和田市	1
宮城県	仙台市	1
秋田県	湯沢市	1
	上小阿仁村	5
山形県	川西町	2
茨城県	笠間市	1
	筑西市	1
群馬県	前橋市	1
	大泉町	1
埼玉県	川越市	1
	新座市	4
	坂戸市	5
千葉県	柏市	1
	香取市	12

市区町村		件数
東京都	品川区	1
	世田谷区	3
	板橋区	1
	葛飾区	3
新潟県	柏崎市	1
	十日町市	2
	胎内市	1
石川県	輪島市	3
	加賀市	1
長野県	大桑村	1
	辰野町	1
愛知県	瀬戸市	1
三重県	名張市	2
	伊賀市	1
	菰野町	1
京都府	京都市	2
大阪府	大阪市	2
	吹田市	1

市区町村		件数
兵庫県	明石市	2
	姫路市	1
	尼崎市	1
	篠山市	1
広島県	広島市	1
山口県	周南市	2
香川県	高松市	1
福岡県	福岡市	1
	北九州市	1
	飯塚市	1
	大川市	1
	宗像市	2
	東峰村	1
長崎県	長崎市	2
	五島市	1
鹿児島県	鹿屋市	1

※平成30年10月1日時点 国土交通省・総務省調査 8

特定空家等に対する措置の実績(その3)

代執行の実績件数

	H27	H28	H29	H30(上期)	計
全国	1	10	12	6	29

市区町村		件数
北海道	旭川市	1
	室蘭市	1
	豊浦町	1
秋田県	湯沢市	1
	上小阿仁村	1
山形県	川西町	2
茨城県	笠間市	1
群馬県	大泉町	1
埼玉県	坂戸市	1
千葉県	柏市	1
東京都	品川区	1
	板橋区	1
	葛飾区	1

市区町村		件数
新潟県	柏崎市	1
	十日町市	2
	胎内市	1
石川県	輪島市	2
三重県	名張市	1
	菰野町	1
大阪府	大阪市	1
兵庫県	明石市	1
山口県	周南市	1
福岡県	福岡市	1
	飯塚市	1
	東峰村	1
鹿児島県	鹿屋市	1

特定空家等に対する措置の実績(その4)

略式代執行の実績件数

	H27	H28	H29	H30(上期)	計
全国	8	27	40	14	89

市区町村		件数	市区町村		件数	市区町村		件数	市区町村		件数
北海道	歌志内市	1	新潟県	十日町市	1	京都府	宇治市	1	鳥取県	鳥取市	1
	礼文町	1		柏崎市	1		京丹後市	1		米子市	1
青森県	五所川原市	1		妙高市	1		与謝野町	1	山口県	宇部市	4
	六戸町	1		魚沼市	1	大阪府	池田市	1	愛媛県	四国中央市	1
茨城県	石岡市	1	魚津市	1	枚方市		1	高知県	高知市	1	
	ひたちなか市	1	黒部市	1	松原市		1	福岡県	福岡市	1	
筑西市	1	上市町	3	箕面市	1		飯塚市		2		
群馬県	前橋市	2	福井県	越前町	1		岬町		2	宗像市	2
	下仁田町	1	長野県	長野市	1	和歌山県	橋本市		1	芦屋町	1
埼玉県	川口市	1		高森町	1	兵庫県	神戸市	2	岡垣町	1	
	深谷市	1		筑北村	1		姫路市	2	長崎県	大村市	1
千葉県	香取市	5	岐阜県	大垣市	1		尼崎市	3		西海市	1
	いすみ市	1		中津川市	1		明石市	2	新上五島町	1	
	一宮町	1		瑞浪市	1		洲本市	1	大分県	別府市	1
東京都	台東区	1		恵那市	1		篠山市	2			
	町田市	1	静岡県	浜松市	1		丹波市	2			
神奈川県	横須賀市	1	愛知県	瀬戸市	1		市川町	1			
			滋賀県	高島市	1		太子町	1			
			東近江市	2							

※平成30年10月1日時点 国土交通省・総務省調査 10

特定空家等に対する措置の実績(その5)

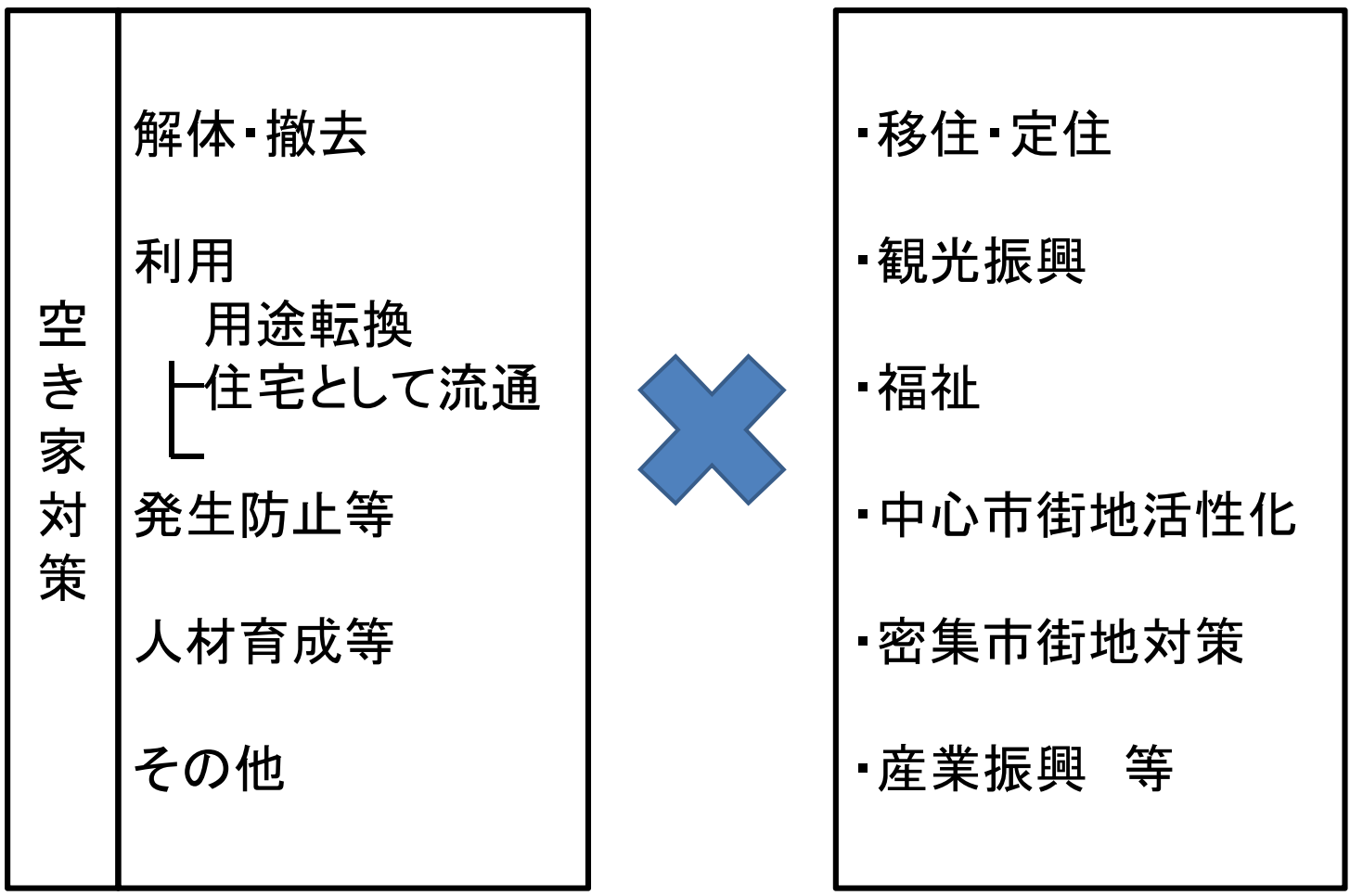
措置の対象物の種別と措置状況 (平成30年4月1日～平成30年10月1日の措置実績)

上段:件数、下段:割合(%)

		合計	措置の対象物				
			住宅	非住宅	門、塀等の 附属工作物	立木等	その他 (擁壁等)
助言・指導	件数	2,408	1,984	156	162	549	67
	%	100.0	82.4	6.5	6.7	22.8	2.8
勧告	件数	156	142	20	5	26	2
	%	100.0	91.0	12.8	3.2	16.7	1.3
命令	件数	18	16	3	2	9	-
	%	100.0	88.9	16.7	11.1	50.0	-
代執行	件数	6	6	-	-	-	-
	%	100.0	100.0	-	-	-	-
略式代執行	件数	14	10	3	2	3	1
	%	100.0	71.4	21.4	14.3	21.4	7.1

注):措置の対象は重複する場合があるため、措置の対象物の種別別の割合(%)の合計は100%にならない

空き家対策と他分野施策との関係



空き家対策等の推進(令和元年度予算・税制等)

○ 空き家対策は、壊すべきものは除却し、利用可能なものは活用するとの考え方のもと、地域のまちづくり・住まいづくりとしての取組を支援
 ○ また、既存住宅流通市場の活性化の一環として支援

解体・撤去	予算 拡充	市町村による総合的な取組(活用、除却等)を推進(空き家対策総合支援事業) 「空家等対策計画」に基づく空き家対策を地域のまちづくりとして実施する市町村に対し、国が重点支援	33億円 (1.22倍)	
	予算	社会資本整備総合交付金(空き家の活用・除却を基幹事業として支援)	社会資本整備総合交付金等の内数	
	予算	住宅団地における持続可能な居住環境の形成(住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)) 空き家等既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を総合的に支援	社会資本整備総合交付金等の内数等	
	予算 拡充	子育て世帯や高齢者世帯等向けの賃貸住宅に空き家等を活用 住宅確保要配慮者向けの住宅の改修や入居者負担の軽減等へ支援	社会資本整備総合交付金等の内数等	
	予算	空き家・空き地等の流通・活用の促進	0.43億円 (0.83倍)	
	予算	既存住宅流通・リフォーム市場の整備 ・長期優良住宅化リフォーム推進事業 ・住宅ストック維持・向上促進事業	45億円 (1.07倍) 8.55億円 (0.88倍)	
	融資	空き家の取得への支援 空き家対策に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、空き家バンクに登録された住宅の取得に対して、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利引下げを実施		
	税制	買取再販で扱われる住宅の取得等に係る不動産取得税・登録免許税の特例		
	発生防止等	税制 拡充	空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例 相続により生じた古い空き家(含:除却後の敷地)を譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除	
		税制	固定資産税等の特例(住宅用地特例の解除) 空家法に基づく勧告をした特定空家等に係る敷地について住宅用地特例の対象から除外	
人材育成等	予算	モデル的な取組への支援(空き家対策の担い手強化・連携モデル事業) 人材の育成や専門家等との連携・相談体制の構築等を支援	3.39億円 (1.13倍)	