

■空家問題のフェーズ別の現状と課題

フェーズ2までで食い止めるための対応策の構築が重要

フェーズ0	フェーズ1	フェーズ2	フェーズ3	フェーズ4	フェーズ5	民間市場での流通性が見込める物件・エリア	民間市場での流通性が低い物件・エリア
空家予備軍レベル (相続発生、住み替え、施設入居等の前)	空家化初期レベル (とりあえず空家そのまま置いてあるという状態)	利活用可能レベル (リフォーム等を行えば、使用できる状態)	特定空家等未済レベル (地域への悪影響を与え始めている状態)	特定空家等レベル (地域への悪影響が著しく、近隣等からの苦情・通報もあり、市町村による対応が必要となった荒廃空家)	対応困難レベル (地域に残り続け、更に荒廃化)	民間市場での流通性が見込める物件・エリア	民間市場での流通性が低い物件・エリア
<p>所有者等が地元にいらない、所有者の施設入居・海外居住、相続問題が解決の見込みなし、相続未登記が続き所有者多数で身動きが取れない、所有者が高齢になり解体費等の資金・空家を処分する体力・気力がない、所有者が認知症を発症し意思判断ができず誰も手を出せない、当事者意識が少ない相続人への代替わりし所有者等が無関心、相続放棄が続出・所有者が多数・所在不明化</p> <p>時間が経過すると、所有者等も高齢化し、空家対応への負担感（特に解体費）増す。更に、代替わりすると、相続人も増え、処分の手間・時間・コストが増大</p>						民間市場での流通性が見込める物件・エリアの既存住宅の流通に関してはそれなりに施策が講じられ、民間での担い手あり	民間市場での流通性が低い物件・エリアの流通支援策の構築
	<p>建物を売却</p> <p>建物を賃貸</p> <p>建物を解体 (土地を売却・賃貸・保有)</p>	<p>建物を売却</p> <p>建物を賃貸</p> <p>空家を解体 (土地を売却・賃貸・保有)</p>	<p>建物を売却</p> <p>建物を賃貸</p> <p>空家を解体 (土地を売却・賃貸・保有)</p>	<p>建物を売却</p> <p>建物を賃貸 ※相当のコスト要</p> <p>空家を解体 (土地を売却・賃貸・保有)</p>	<p>所有者等による改善・適正な維持管理</p> <p>所有者等が建物を売却</p> <p>所有者等が空家を解体 (土地を売却・賃貸・保有)</p>	<p>【売却】</p> <ul style="list-style-type: none"> 基本的に、民間不動産業者等が担い手に。 空家の譲渡所得の3000万特別控除あり 買取再販市場も活発化 <p>【賃貸】</p> <ul style="list-style-type: none"> 基本的に、借上げ・転貸事業者等が担い手に。 <p>【解体】</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家の譲渡所得の3000万特別控除は、売れた場合にしか、譲渡費用として解体費を差し引けない 固定資産税の住宅用地的の特例措置が解除されるため、土地が売れていない段階で解体すると税制上、「家事費扱い」になり不利 	<p>【売却】</p> <ul style="list-style-type: none"> 手間がかかる割に収益が低い低額物件の仲介を扱ってくれる民間業者等の担い手が少ない。見つからない。情報がない。 特に、地域を離れて居住する相続人等は、地域で信頼できそうな民間業者やまちづくりNPO等の情報が手に入りにくい。 空家・空き地バンクの地域格差が大きい。特に都市部の市町村では、民業圧迫といった声への配慮、登録要件が高すぎるなどで登録・成約件数が著しく低いところもあり。 空家を利活用するためには、地域に眠っている様々なニーズの掘り起こしやマッチングが必要になるが、こうしたことを取り組む担い手自体がない地域がほとんど。 <p>【賃貸】</p> <ul style="list-style-type: none"> 売り手は、賃貸より売却を希望するが、ニーズとしては賃貸を希望する方が多く、需要と供給のミスマッチ。 所有者等にとって賃貸は敬遠しがち。（トラブルに巻き込まれるなどの懸念） いきなり売却が難しい場合、まずは、お試し賃貸から始めることも必要になるが、既存住宅の賃貸を扱ってくれる借上げ・転貸事業者等の担い手がない地域がほとんど。 <p>【解体】</p> <ul style="list-style-type: none"> 解体費の方が、土地価格よりも高くなるため、相続人（所有者）は解体費に負担感があり、解体に向かいにくい。（解体費は、地価に関係なく必要） 固定資産税の住宅用地的の特例措置が解除されるため、土地が売れていない段階で解体すると税制上、「家事費扱い」になり不利 市町村の中には、空家の解体費助成をしているところもあるが、旧耐震・老朽空家を対象としているところがほとんど。 解体後の跡地利用の方向性が見出しにくいので、そもそも保有コストも上がる解体には向かいにくい。 空き地を利活用するためには、地域に眠っている様々なニーズの掘り起こしやマッチングが必要になるが、こうしたことを取り組む担い手自体がない地域がほとんど。
	所有者等が空家そのまま保有	所有者等が空家そのまま保有	所有者等が空家そのまま保有	市町村が、空家特措法に基づき、所有者等へ適正管理の通知等の対応スタート	市町村が財政上、法制度上（借地、共有地等）で、代執行ができない場合	跡地を売却し、解体費等の回収（一部）が可能な場合あり	地域に影響を及ぼす空家問題は、最終的に解体費を誰が出すか？どう捻出するか？が大きなネックに。 （モラルハザードの問題もあり）
	相続人不存在、相続人全員が相続放棄	相続人不存在、相続人全員が相続放棄	相続人不存在、相続人全員が相続放棄	所有者等が対応しない・できない	特定空家等の判定基準にあてはまらない場合	相続財産管理人が解体・跡地売却等で対応可能な場合あり	（モラルハザードの問題もあり）
					所有者不明土地特措法第38条に基づく対応ができない場合	対応困難空家	相続財産管理人制度は、売却等の見込みがない空家には利用困難。「対応困難空家」が一定数、地域に残り続け、地域の生活環境や防犯・防災・市街地の持続的な更新・人口流入の停滞への悪影響、固定資産税の収税にも影響
					市町村が財政上、法制度上（借地、共有地等）で、代執行ができない場合		空家が更に増加すると、市町村の空家対応に割く人員・財政不足が深刻化する（長期的に見て、市町村空家担当者の負担軽減も検討必要）
							行政が特措法に基づく権限を行使しなかったときに問われる賠償責任と行政代執行などに税を投資したが回収見込みのない空家に公費を投入することに賛同しない住人による住民監査請求との板挟みになる案件もでてきている。

住まいを終活するには相続が発生する「前」も含め、所有者やその相続予定者が、住まいを円滑に「責任ある所有者・利用者」へ引き継ぐための活動

注1) 本表は、戸建て住宅の空家を対象としている。
 注2) 各フェーズにおいて、空家を所有者等が居住するケースは除いた。
 注3) 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（施行日：2018年11月15日）
 第三十八条（不在者の財産及び相続財産の管理に関する民法の特例）国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の管理人の選任の請求をすることができる。