

# 空き家政策の現状と課題及び 検討の方向性

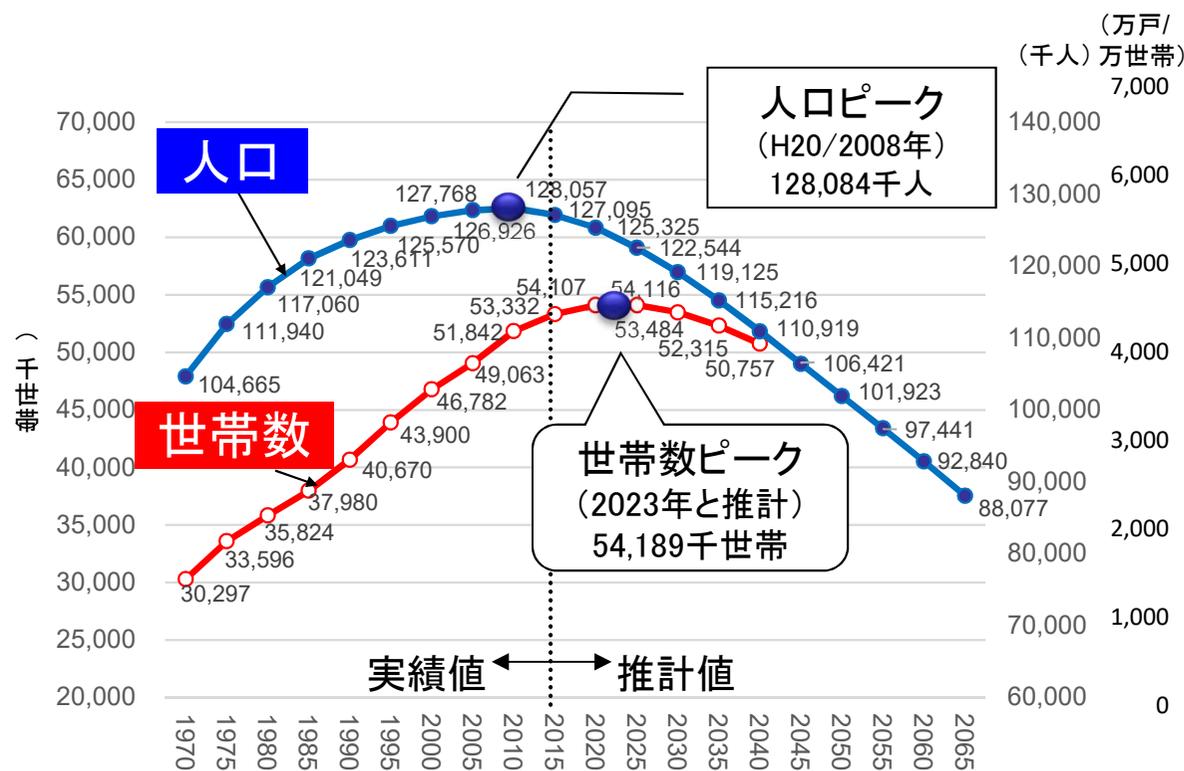
---

国土交通省 住宅局  
令和4年10月

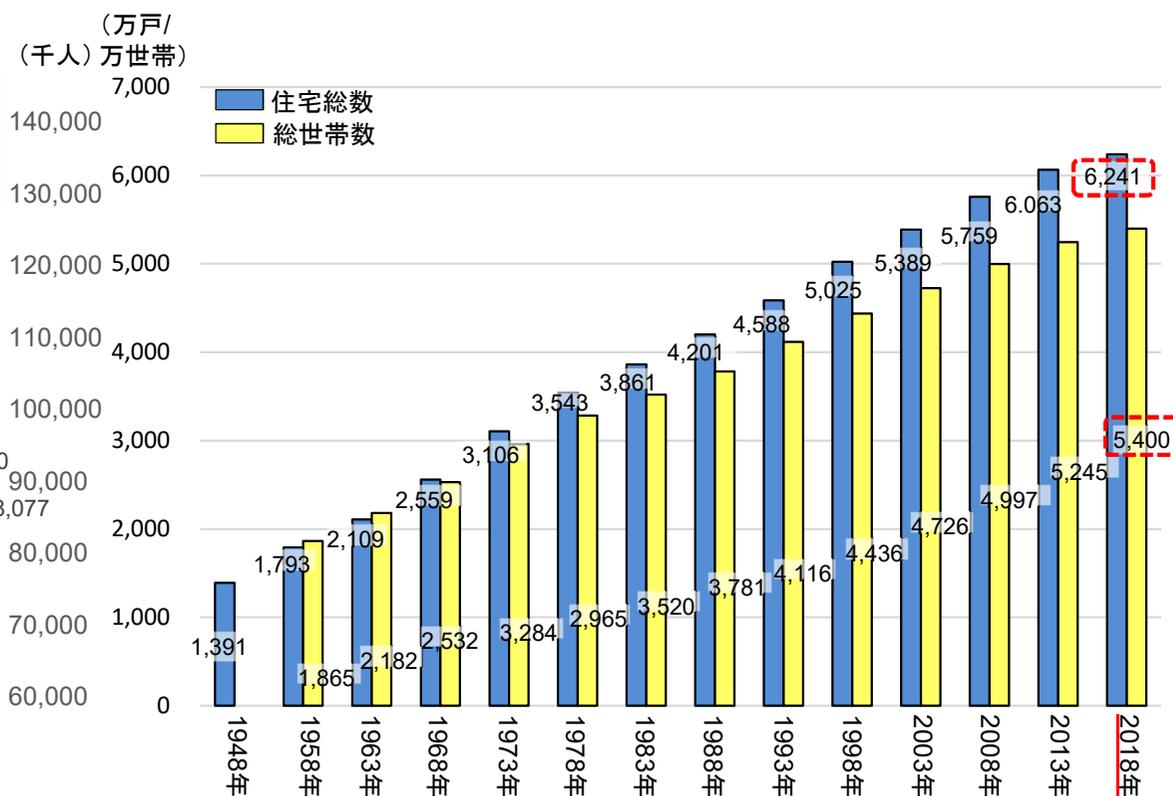
# 我が国の人口・世帯数の推移・将来推計

- 我が国の人口は平成20年（2008年）頃をピークに減少。世帯数についても、2023年以降は減少に転じる見込み。
- 住宅ストック数（約6,240万戸）は、総世帯（約5,400万世帯）より多く、量的には充足。

## 【人口・世帯数の推移及び将来推計】



## 【住宅ストック数と世帯数の推移】

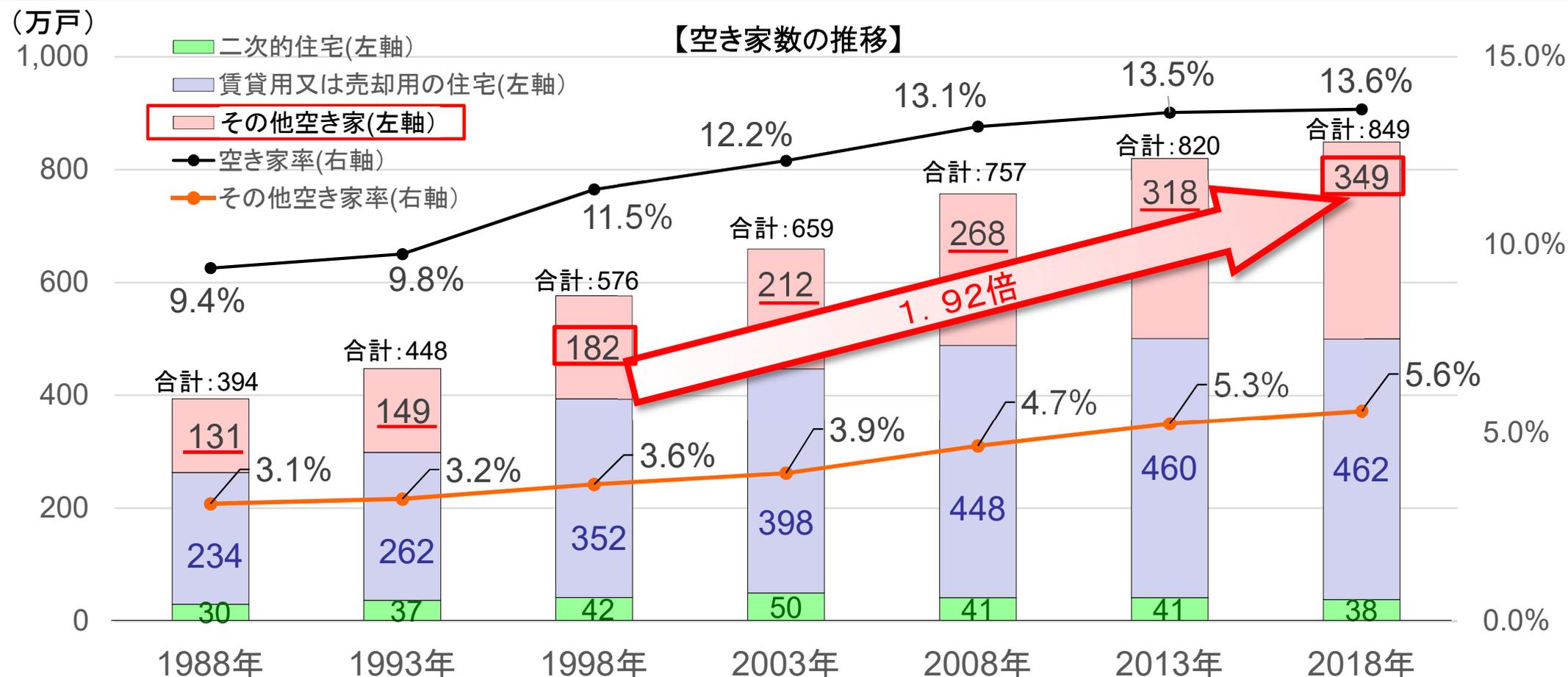


出典：実績値：「国勢調査」(総務省) (2008年(H20)人口は「人口推計」(総務省))  
 推計値：「日本の将来推計人口(平成29年推計)」[出生中位(死亡中位)推計] (国立社会保障・人口問題研究所)  
 「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(平成30年推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

出典：住宅・土地統計調査(総務省)

# 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)

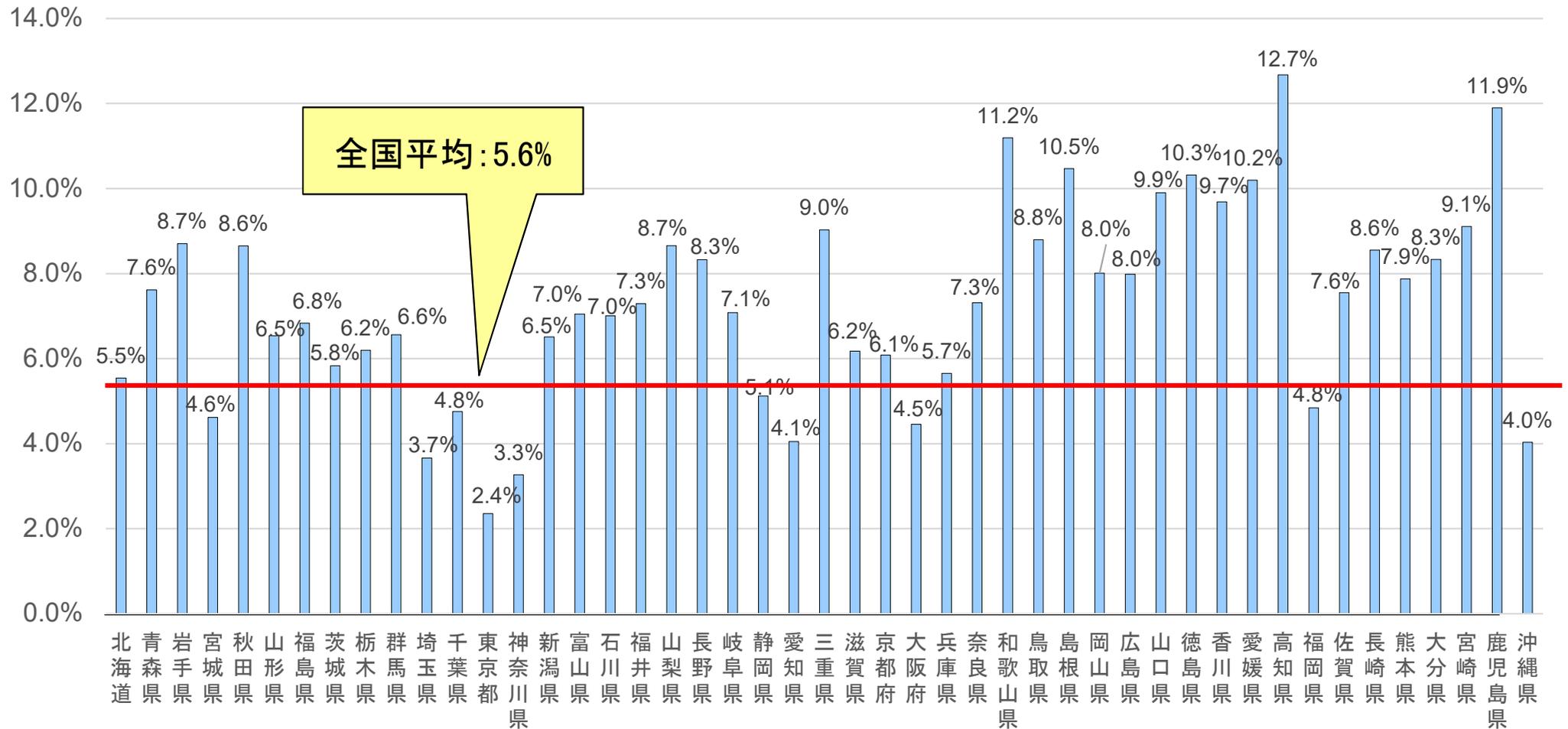
賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

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

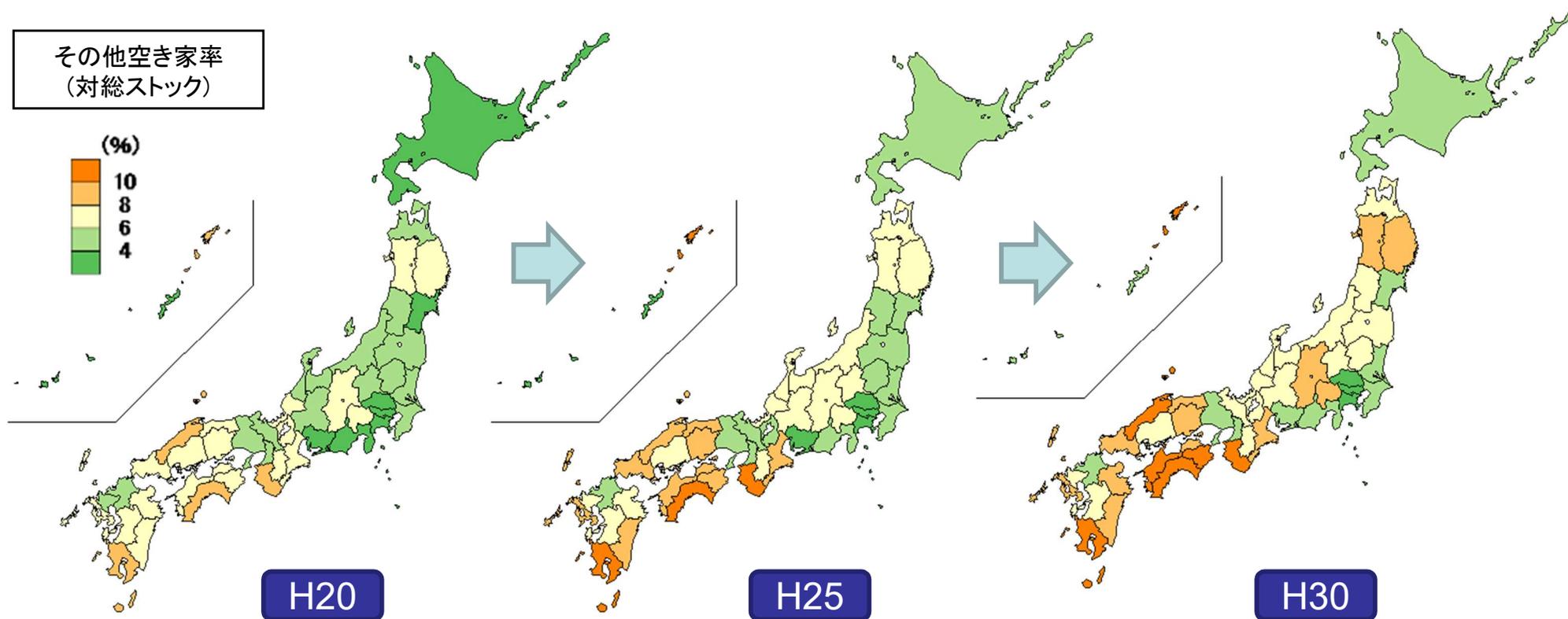
- 全住宅ストックに占める「その他空き家」の割合の全国平均は5.6%。
- 高知県、鹿児島県、和歌山県等6県において10%を超えている。

## 全住宅ストックに占める「その他空き家」の割合

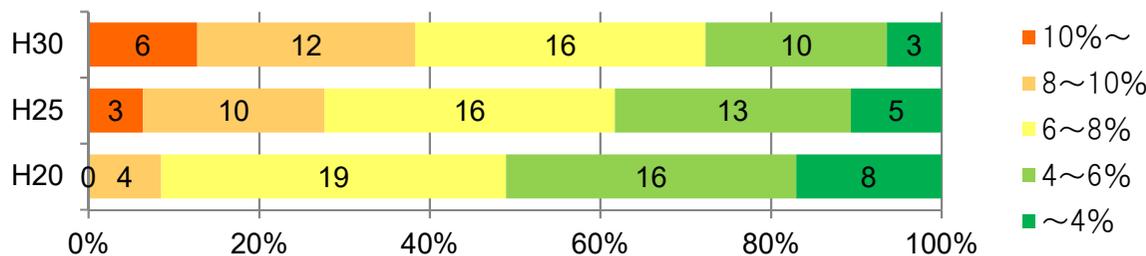


# その他空き家率の推移

○ その他空き家率（その他空き家数／総ストック数）は上昇傾向にあり、その他空き家率が10%を超える都道府県は、この10年間で0→6自治体に増加。



■ その他空き家率別都道府県数の推移

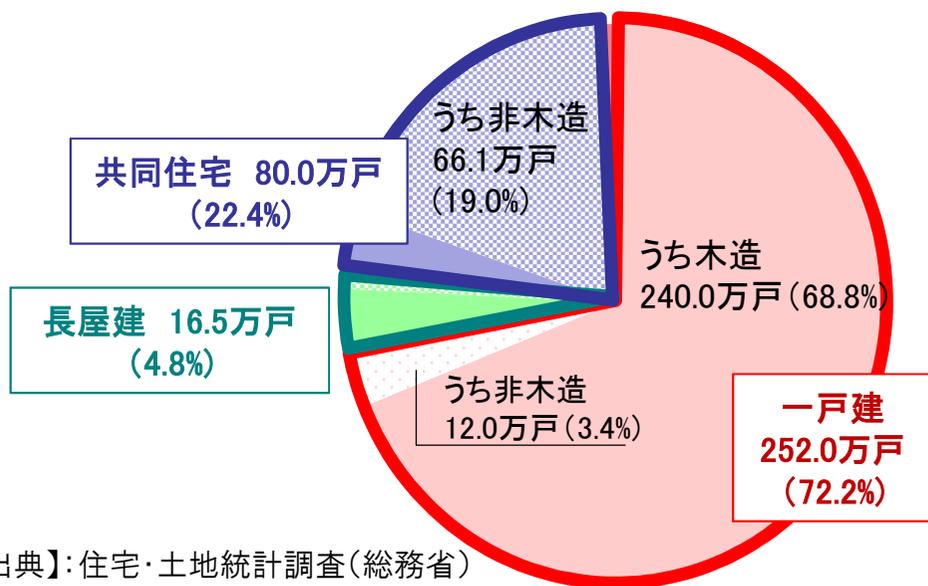


出典：住宅・土地統計調査(総務省)

# その他空き家の現状

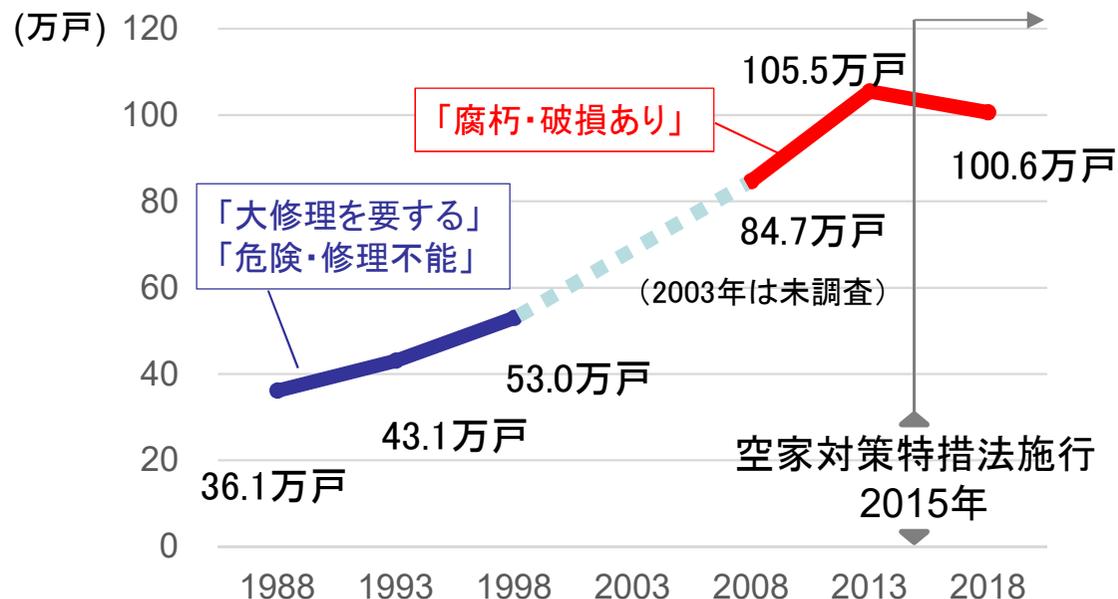
- 「その他空き家」(349万戸)の内訳は、**一戸建てが7割以上**を占め「一戸建(木造)」(240万戸)が最も多くなっている。また、「**腐朽・破損あり**」のものは約**101万戸**となっている。
- 利用現況が、売却用・賃貸用及び二次的利用の住宅以外の空き家は、**3/4超が昭和55年以前(新耐震基準以前)に建設**されたもの。

【その他空き家の建て方・構造別戸数・割合】



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

【その他空き家のうち腐朽・破損あり等の住宅の推移】



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

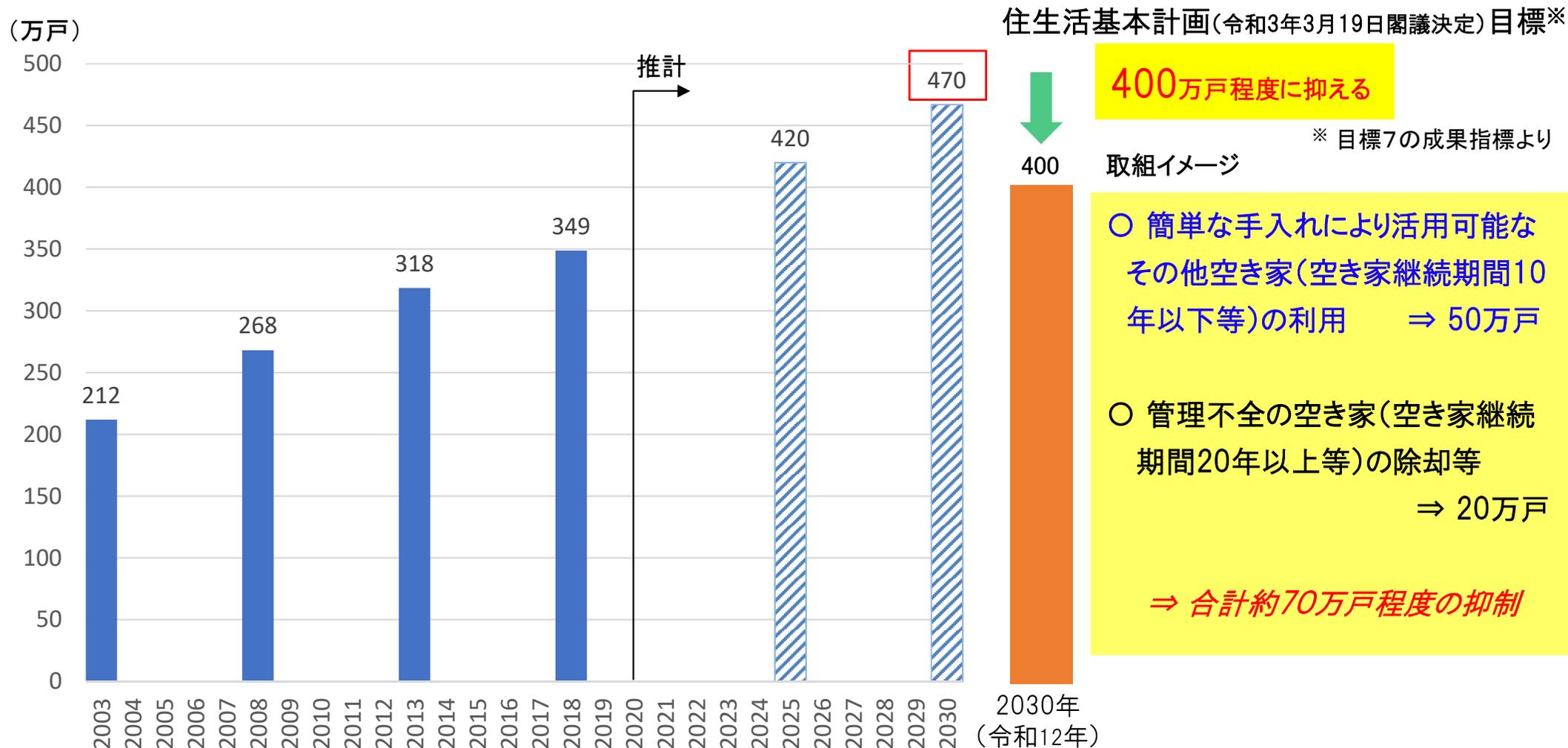
【空き家の建設時期(利用現況が売却用、賃貸用及び別荘・セカンドハウスとなっているものを除いたもの、n=2,065)】



【出典】令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

# 「その他空き家」数の将来推計と増加抑制

- その他空き家数の将来推計について、直近のトレンドによると、2025年（令和7年）で420万戸、次期住生活基本計画の成果指標目標年となる2030年（令和12）で470万戸程度と推計。
- 簡単な手入れにより活用可能な空き家の利用や、管理不全の空き家の除却等を通じて、400万戸程度におさえる（令和12年）ことを目指す。

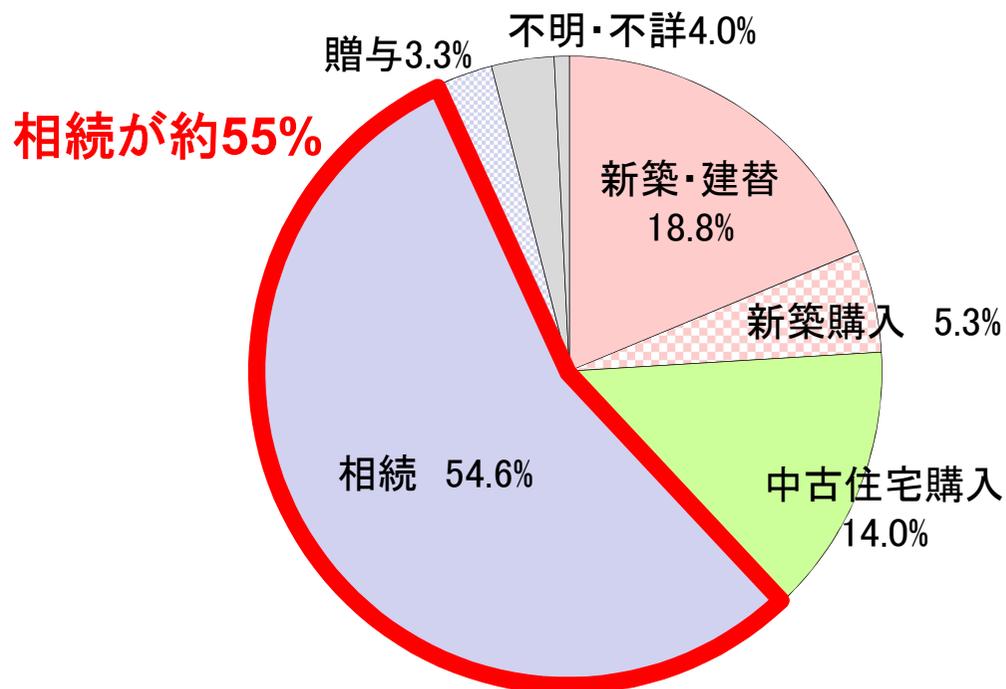


※住宅・土地統計調査(総務省)におけるその他空き家数について、2003年(平成15年)から2018年(平成30年)までの直近4時点の数値を線形近似し推計

# 空き家の取得経緯・所有者の居住地との関係

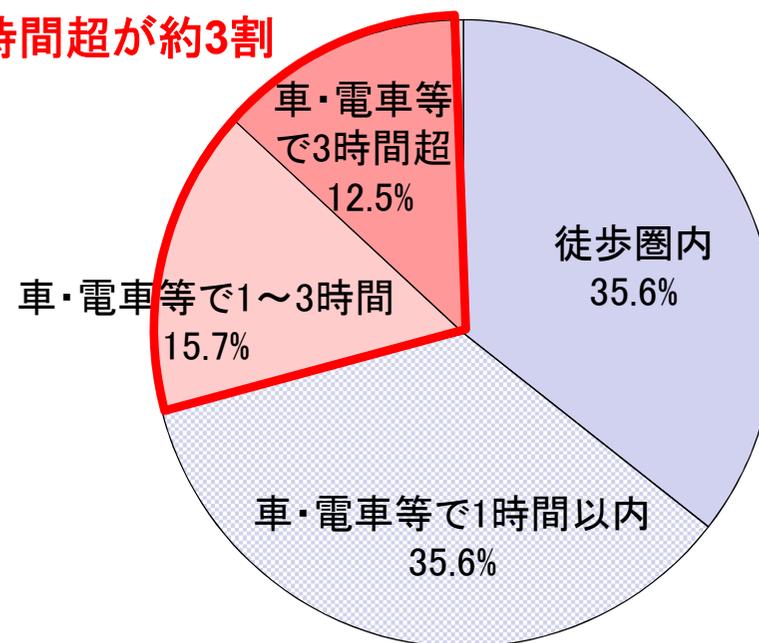
- 空き家の取得経緯は**相続が55%**。
- 所有者の**約3割は遠隔地**(車・電車等で1時間超) **に居住。**

【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)】

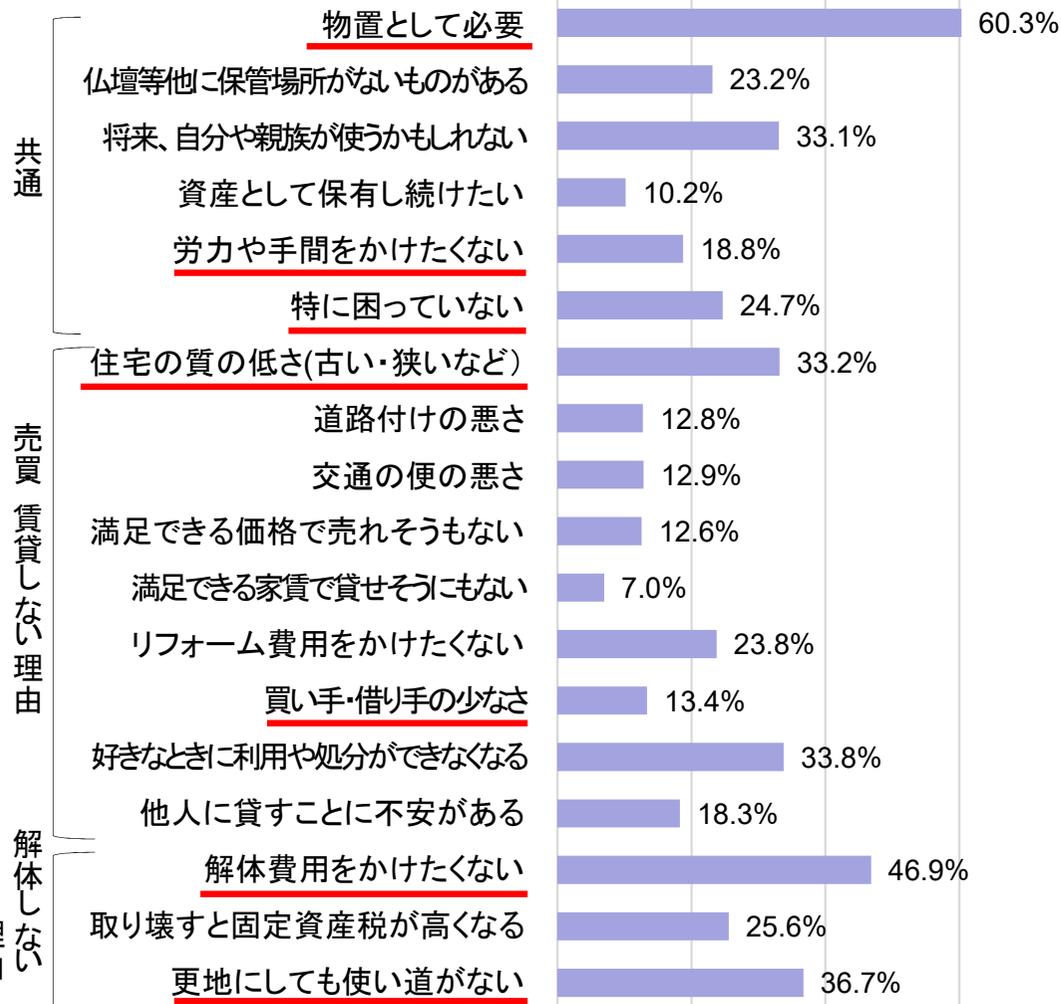
**所要1時間超が約3割**



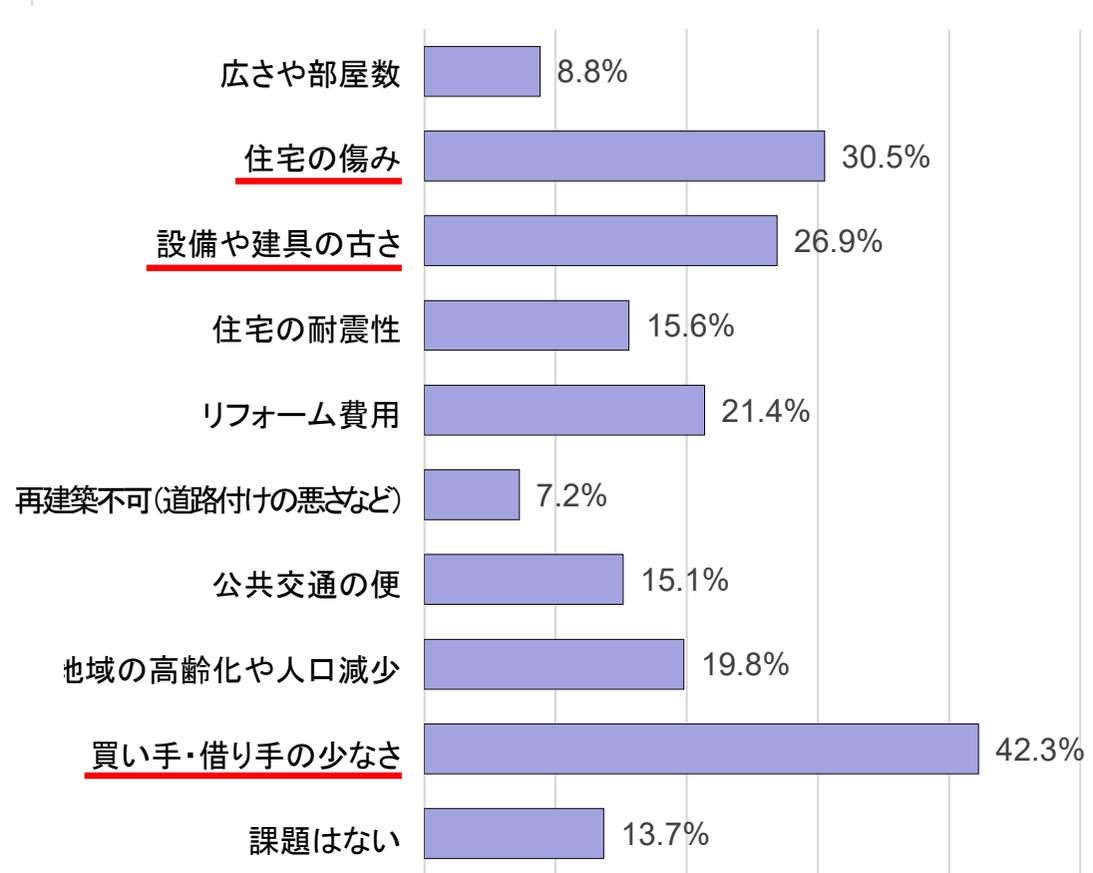
# 空き家にしておく理由・利活用上の課題

- 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。
- 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。
- 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。

【空き家にしておく理由 (N=1,097、複数回答)】



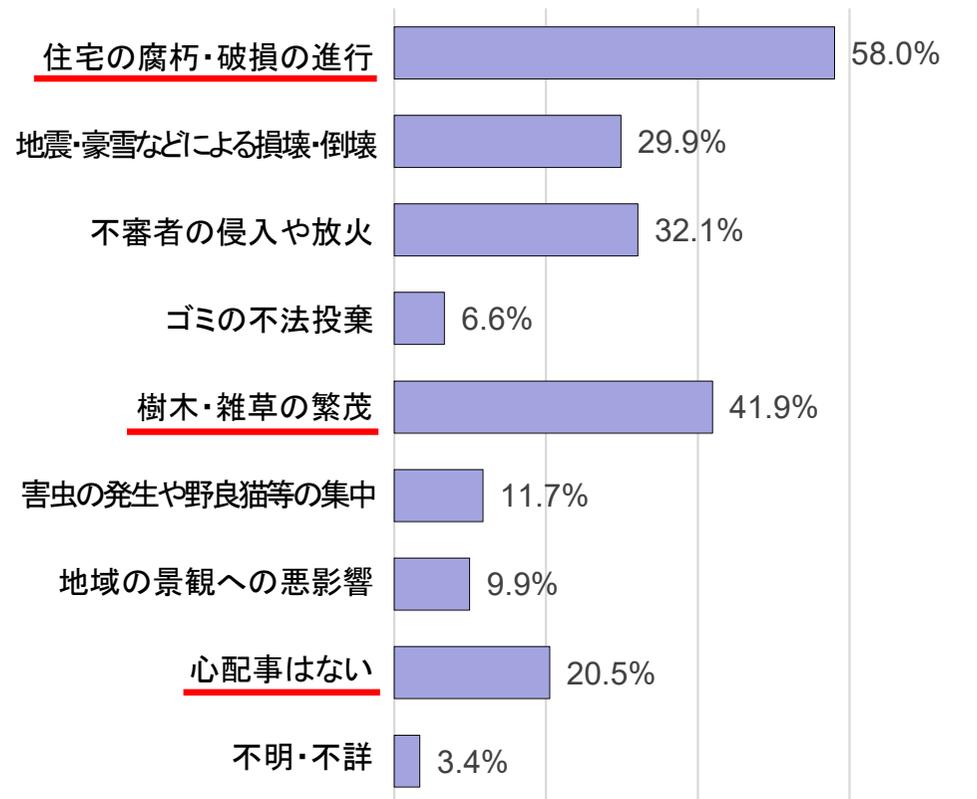
【空き家を売却・賃貸する上での課題 (N=885、複数回答)】



# 空き家の管理面での課題

○ 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)】



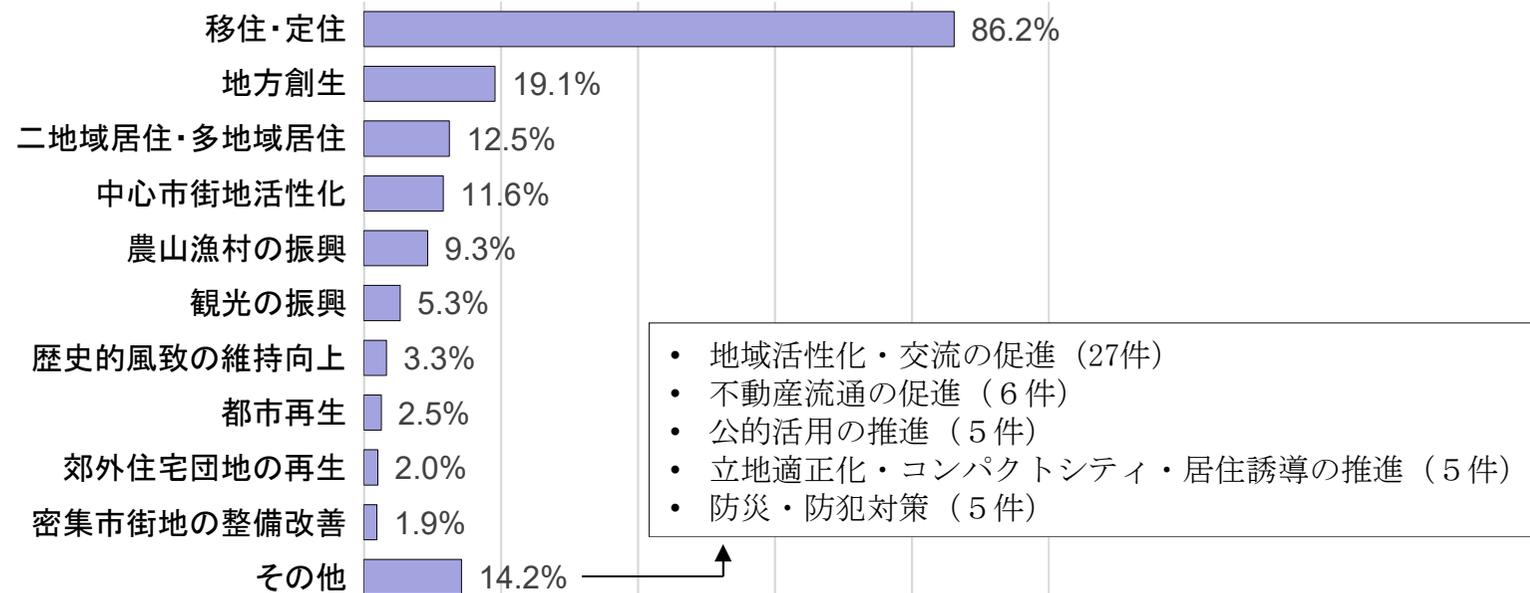
# 市区町村による利活用の取組

- 8割以上の市区町村において、空き家等の利活用に関する取組を実施。
- 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」を目的に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)

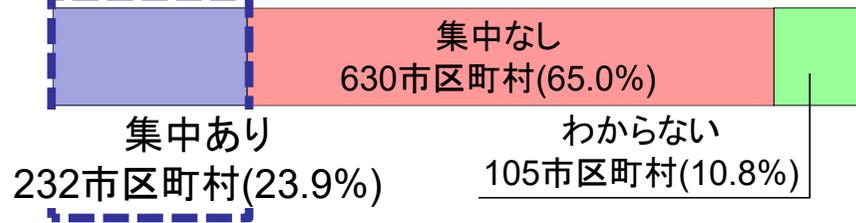


# 空き家の集中状況と取組意向

- 一定の地域に空き家等が集中している、とする市区町村が約 1 / 4。 具体的には、**中心市街地、密集住宅市街地**、中山間地域、**郊外住宅団地**などに集中。
- **空き家等の利活用を促進したい地域がある**と回答した市区町村は 1 / 3 超。 具体的には、**中心市街地**での意向が多いが、**郊外住宅団地**や**観光の振興を図りたい地域**などでも意向がある。
- 中心市街地、密集住宅市街地、郊外住宅団地では**実際の空き家の集中と利活用意向のいずれも上位回答**となっている。

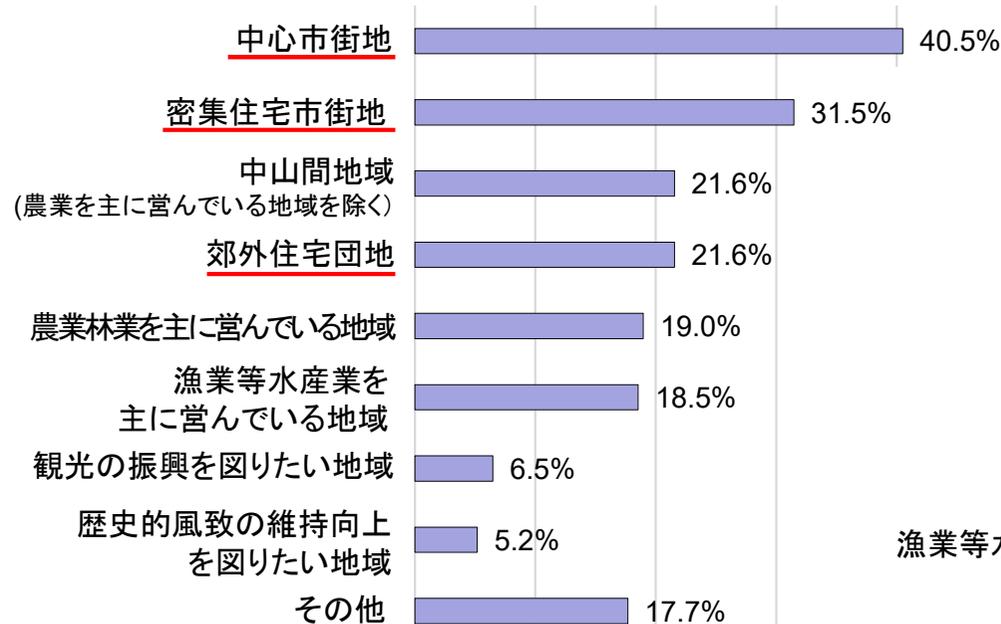
空き家等の一定の地域への集中状況 (N=969)

空き家等の利活用を促進したい地域の有無 (N=969)



## 具体的に集中している地域

## 具体的に利活用を促進したい地域



# 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、蠅、ねずみ、野良猫の発生、集中

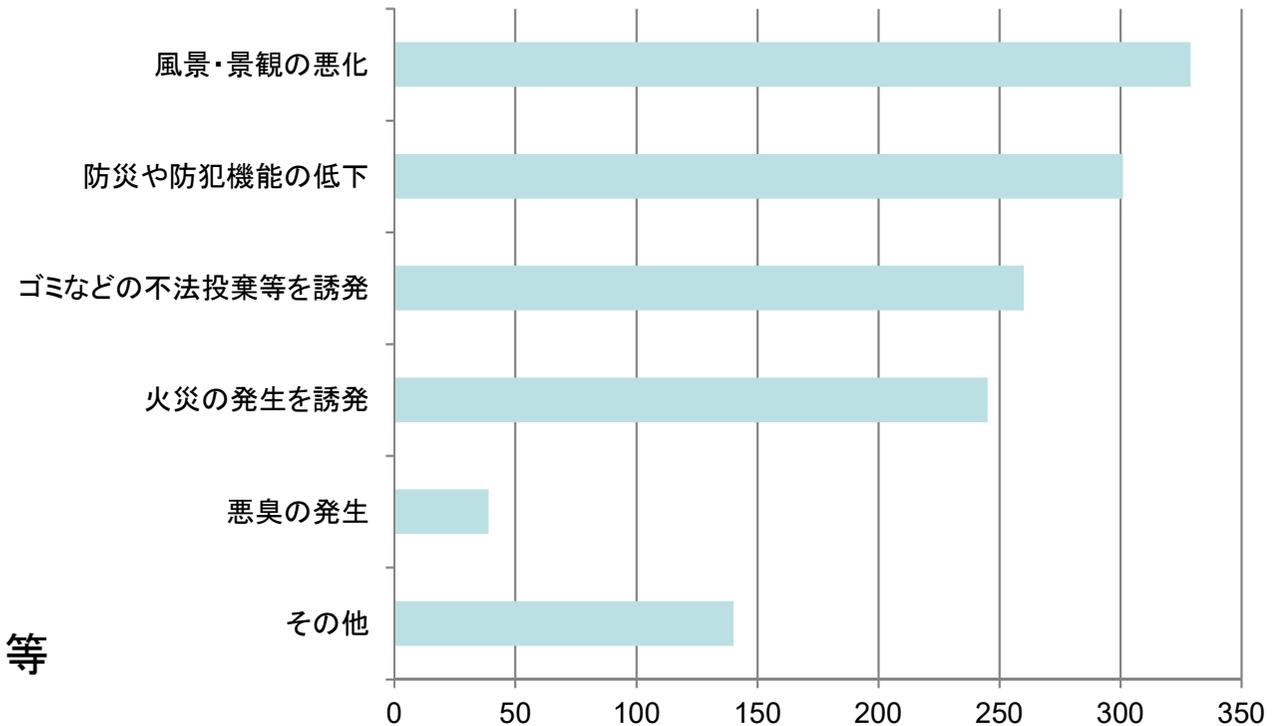
### ○風景、景観の悪化

### ○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



(件)

※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

# 空家法上の具体的措置

## 空家等（2条1項）

### 基本的な情報の収集

- 空家等への立入調査等（9条）
- 固定資産税情報の内部利用等（10条）
- データベースの整備（11条）

○所有者等による空家等の**適切な管理**（12条）

○空家等及びその跡地の**活用**（13条）

### 特定空家等（2条2項）

助言又は指導（14条1項）

勸告（14条2項）

命令（14条3項）

戒告（行政代執行法）

代執行

行政代執行（14条9項）

略式代執行（14条10項）

必要な措置をとらない場合

固定資産税等の住宅用地特例除外

50万円以下の過料

所有者不明の場合

代執行に要する費用の徴収

# 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、市区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、市区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



▶ 住宅用地特例の適用対象除外

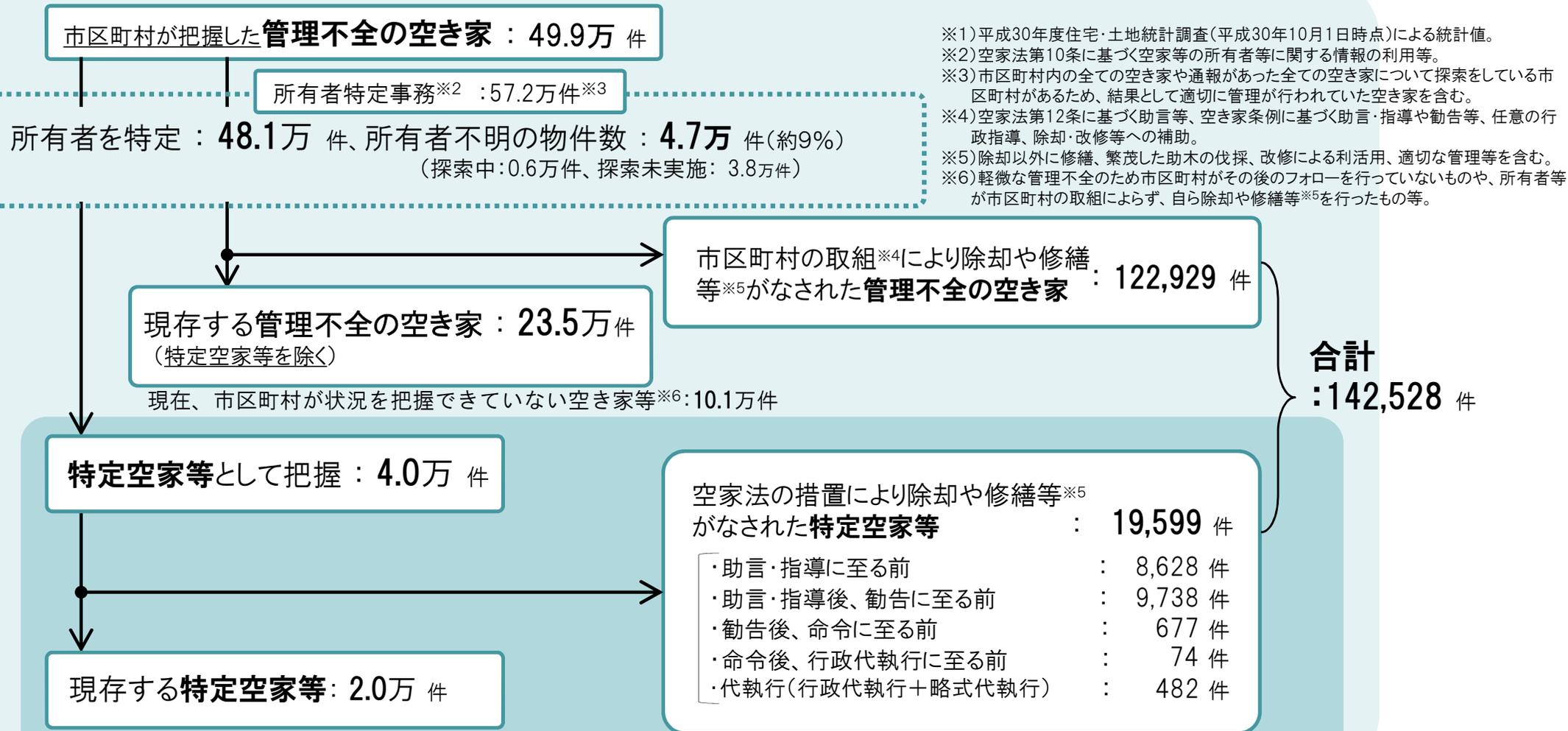
H27.5~R4.3末

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

# 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**。

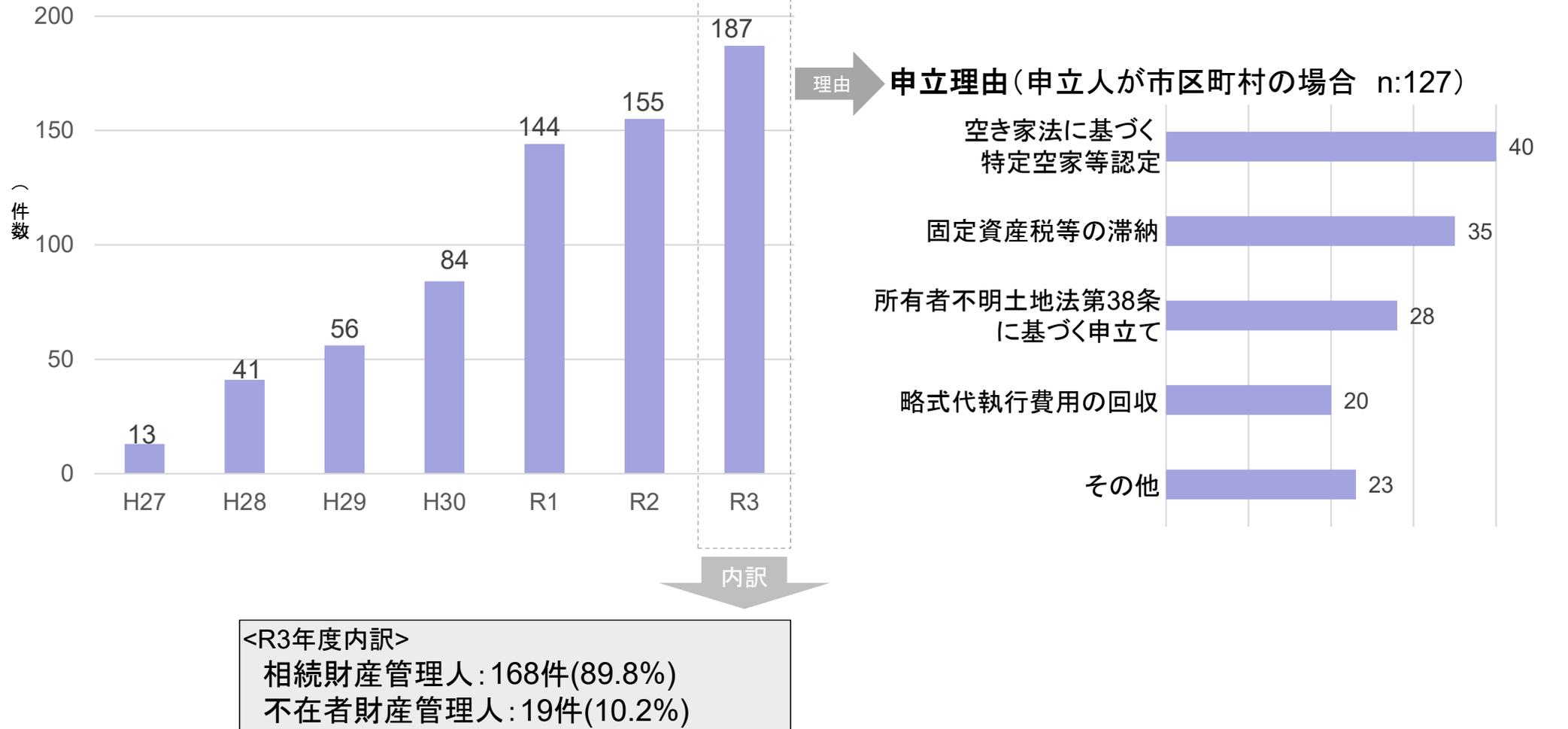
平成30年度住宅・土地統計調査による「その他空き家」のうち「腐朽・破損あり」(＝管理不全):100.6万戸※1



# 管理不全の空家に対する市町村の財産管理制度の利用状況

- 市区町村による財産管理制度の利用（民法に基づく財産管理人の選任申立て）は、増加傾向。令和3年度では、**9割近くが相続財産管理人**制度の利用。申立理由としては、「特定空家等認定」や「固定資産税等の滞納」が多くなっている。
- 市区町村が**利害関係人として財産管理人の選任申立てができる場合が不明確**との意見あり。

## 市区町村による財産管理制度の利用状況



# 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）

**業務内容に関係なくマンパワー不足**  
→ 下記のうち1つでも該当：**62.3%**



空き家対策を担当している課内・ラインのマンパワーが不十分



空き家対策に係る専門的な知識が不足

**業務内容に専門的知見不足**  
→ 上記のうち1つでも該当：**58.6%**

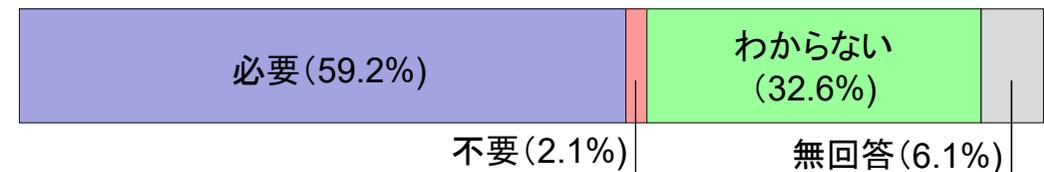
## 空き家対策業務にかかるアウトソーシングの状況

→ **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。



# 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。

# 予算及び税制による空き家対策の推進

- 空き家対策は、除却すべきものは除却し、活用できる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

発生防止等	税制	<b>空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例</b> 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	<b>固定資産税等の特例(住宅用地特例の解除)</b> 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		
利用	用途転換	予算	<b>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))</b> 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の内数等
		予算	<b>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</b> 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
住宅として流通	予算	<b>空き家の流通・活用の促進</b> ・物件の現地調査等に要する作業負担等の実態調査 等	0.05億円 (0.50倍)	
	予算	<b>既存住宅流通・リフォーム市場の整備</b> ・住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(うち、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	・200億円の内数 (皆増) ・5.53億円 (0.86倍)	
	融資	<b>空き家の取得への支援</b> 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、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅の改修又は取得に対して、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		
解体・撤去	税制	<b>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</b>		
	予算	<b>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)</b> 「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	45億円 (1.00倍)	
人材育成等	予算	<b>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)</b>	社会資本整備総合交付金等の内数	
	予算	<b>モデル的な取組への支援(住宅市場を活用した空き家対策モデル事業)</b> 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	3.5億円 (1.00倍)	

空家特措法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却、空き家の活用、関連事業など総合的な空き家対策に取り組む市町村に対して支援を行う。(事業期間:平成28年度～令和7年度)

## 事業内容

空家等対策計画に基づき実施する以下の事業

### <空き家対策基本事業>

- 空き家の除却【補助率:直接2/5、間接2/5(かつ市町村の1/2)】
  - ① 特定空家等の除却(行政代執行・略式代執行に係る除却費用のうち回収不能なものを含む)
  - ② 不良住宅の除却
  - ③ 各種災害により被害が生じた又は被害が見込まれる空家住宅等の緊急的又は予防的な除却
  - ④ 上記以外の空き家、空き建築物の除却であって、除却後の跡地が地域活性化のための計画的利用に供される場合
    - ※ 崖地や離島など通常想定される除却費と比較して高額となる場合のかかりまし費用も補助
- 空き家を除却した後の土地の整備【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
  - (地域活性化要件が適用されない特定空家や不良住宅等を除却した後の土地を、公益性の高い用途で10年以上活用を行う場合)
- 空き家の活用【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
- 空家等対策計画の策定等に必要となる空き家の実態把握【補助率:直接1/2】
- 空き家の所有者の特定【補助率:直接1/2】

### <空き家対策附帯事業>【補助率:直接1/2】

- 空家法に基づく行政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等
  - (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、代執行後の債権回収機関への委託費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金で回収不能なもの)

### <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
- (空き家が集積し、その活用が必要な地域における空き家の活用の方針、関連する各種ハード事業の導入可能性の検討等)

### 空き家の除却



居住環境の整備改善のため、特定空家等を除却

### 空き家の活用



地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用

法定の協議会など  
民間事業者等と連携して事業を推進

## 補助対象

- 以下の①、②を満たす地方公共団体
- ① 空家等対策計画を策定(実態把握を除く)
  - ② 空家特措法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある など

## 補助率

	所有者が実施			地方公共団体が実施	
	国	地方公共団体	所有者	国	地方公共団体
除却	2/5	2/5	1/5	2/5	3/5
活用	1/3	1/3	1/3	1/2	1/2

全国における空き家対策を加速化するため、空き家対策の執行体制の整備が必要な自治体における専門家等と連携した相談窓口の整備等を行う取組、民間事業者が空き家の発生防止等の抜本的対策に取り組むモデル的な取組、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総合的・特徴的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図る。

事業内容		
<h3>1. 空き家に関する相談窓口等の民間連携支援</h3>	<h3>2. 住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決</h3>	<h3>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総合的・特徴的な取組支援</h3>
<p>相談窓口等の空き家対策の執行体制の整備が必要な自治体を対象として、空き家相談のための人材育成、法務・不動産・建築等の多様な専門家と連携した相談体制を構築する取組を支援。</p> 	<p>空き家に係る全国共通の各種課題に対して、住宅市場を活用した空き家対策に関する新たなビジネスの構築等のモデル的な取組に対して支援。</p> <p>&lt;想定される取組例&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 空き家対策と居住支援を連携させ、住宅確保要配慮者向けの住宅を確保する取組</li> <li>* 遠隔地や海外に住む所有者が安心して円滑に除却できる方法を模索する取組</li> <li>* シェアリング・サブスクリプション等を活用したビジネス化・産業を展開し、空き家の潜在的需要を喚起する取組</li> </ul>	<p>立地・管理状況の良好な空き家の利活用の促進等、顕在化した新たなニーズに対応した総合的・特徴的な取組に対して支援。</p> <p>&lt;想定される取組例&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 移住・定住・多地域居住等に係る様々なニーズに対応した総合的・特徴的な空き家の利活用（テレワークスペース、ワーケーションスペースやサテライトオフィス等）に係る取組</li> <li>* 空き家バンクへの物件登録の促進のための登録に係るサポート体制の整備等の総合的・特徴的な取組</li> <li>* 空き家バンク登録物件の流通促進のためのマッチング等の総合的・特徴的な取組</li> </ul>

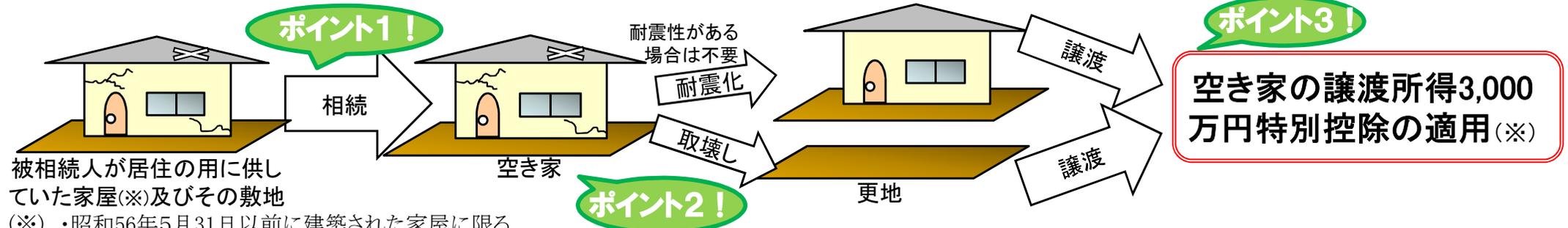
事業要件
<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記1. については原則として地方公共団体と専門家等が連携して実施すること</li> <li>・本事業の成果を広く公開すること</li> </ul>

<h3>補助対象</h3> <p>市区町村、民間事業者等</p>	<h3>補助率</h3> <p>定額補助</p>	<h3>事業期間</h3> <p>令和3年度～令和5年度</p>
----------------------------------	--------------------------	----------------------------------

相続空き家の譲渡所得控除のための被相続人居住用家屋等確認書の交付件数及び交付経験のある地方自治体のいずれも**増加傾向**

### 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

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を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し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する。



- (※) ・昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。
- ・相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

#### ○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

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	合計
交付件数 (市区町村数)	4,465 (492)	7,022 (561)	7,849 (603)	9,640 (599)	9,791 (631)	11,976 (631)	50,743 (962)

#### (※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費(譲渡価額×5%(※)) - 譲渡費用(除却費用等) - **特別控除3,000万円** ※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

- <前提条件>
- ・昭和55年建築
  - ・除却費200万円
  - ・被相続人が20年間所有
  - ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円  
 (500万円 - 500万円 × 5% - 200万円 - 3,000万円) × 20% = 0円

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円  
 (500万円 - 500万円 × 5% - 200万円) × 20% = 55万円

# 検討の方向性 ① 発生抑制 ② 活用促進

## 基本的問題意識

- 現状のトレンドで推計すると、「その他空き家」は**349万戸(H30)→470万戸程度(R12)**に増加するおそれ。
- こうした空き家が、**空家法**の著しく保安上危険又は衛生上有害な**特定空家等になる前に対策**を講じる必要。

## 【課題】

- 高齢化が進展し、住宅の**相続が増加**。**遠隔地に居住する相続人**が住宅を取得した場合、**活用されず管理不全**となる可能性大。
- 具体的な**活用意向がない相続人**が、適切に管理せずに空き家を**放置**するおそれ。活用意向はあっても、利用可能な**相談先が少なく**、買い手・借り手が**みつからない**まま**放置**するおそれ。
- 中心市街地や観光地等、**地域の拠点となるエリア**の**空き家集中**は、当該**地域の本来的機能を低下**させるおそれ。



### 検討の方向性・論点①: **発生抑制**

- 相続時など、家屋が空き家となる**タイミング**(やその前段階)での対応が重要。

### 検討の方向性・論点②: **活用促進**

- 空き家が放置され、管理不全とならないよう、活用を促進する必要。
- 空き家等の**流通促進**、活用**支援策の強化**、**一定エリア内での重点的な活用促進**など。

- 自治体や民間主体が、**所有者**(特に、積極的活用意向がない方)や活用**希望者**(購入・賃借)の相談に丁寧に応じ、**支援**する取組を促進すべきではないか。

# 発生抑制のための取組例(相続時等)

## ＜相続人等への意識啓発＞（神戸市）

- ・ 相続人に配布する「おくやみ手続きご案内」の中で、「空き家・空地进行を相続される方」への**注意事項**※、すまいの**相談先**を案内。

- ※ ・速やかな相続登記が必要
- ・使わないすまいは**早く傷む**
- ・管理不全になると固定資産税の**住宅用地特例が不適用**となる可能性 等

## ＜自治体内情報の積極活用＞（新潟県出雲崎町<sup>いずもぎきまち</sup>）

- 行政内各部署が「空き家データベース」に所有者情報を集約し、空き家部署が所有者へ**空き家化の回避**や**利用等**を働きかけ。同意を得て**空き家バンク**に登録。

### 【戸籍担当部署や住民票担当部署】

死亡届や、福祉施設入所等に伴う住民票異動届の提出時に把握した**関係連絡先**

### 【固定資産税担当部署】

最新の**納税義務者**等

### 【水道部署】

最新の**水道利用者情報**や水道**開閉状況**等

### 【空き家担当部署】

管理状況や物件写真等

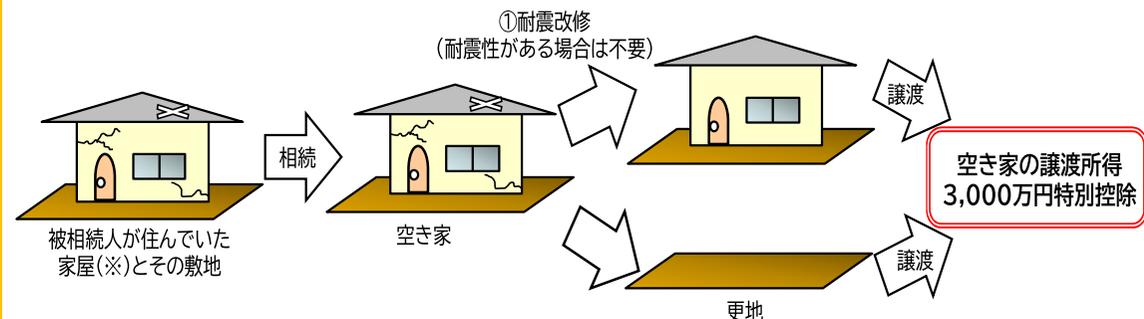
## ＜相続した空き家の譲渡促進 （税制によるインセンティブ）＞

相続人が早期に**家屋**又は除却後の**土地**を**譲渡**するよう税制で**後押し**し、空家発生を抑制。

### 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※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）



（※）昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前（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）において被相続人の居住の用に供されていたもの。

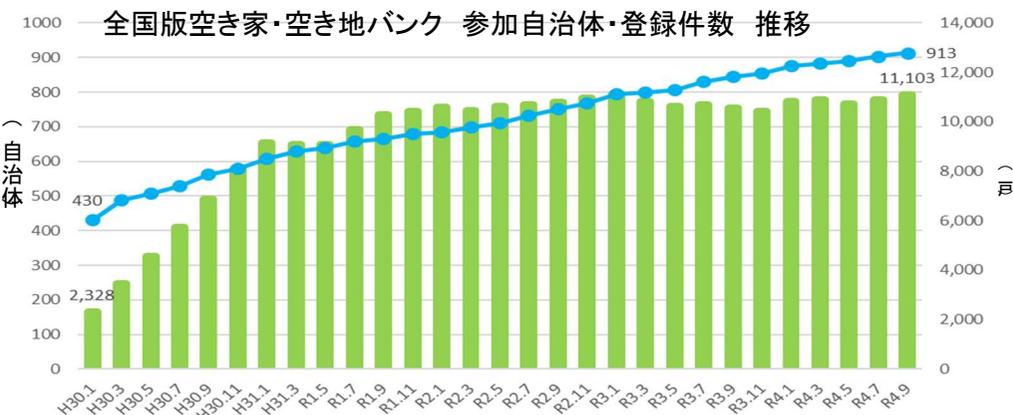
# 活用促進のための取組例

## 流通促進

### <全国版空き家・空地バンク>

○ 各自治体が把握・提供している空き家等の情報を、自治体横断的に検索できるシステム。

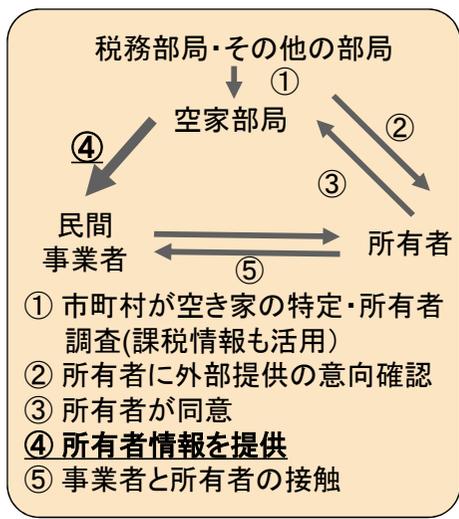
- ・ 試行運用開始直後(平成30年1月)と比べ、参加自治体数は約2倍、物件掲載件数は約4.7倍まで増加(令和4年9月末時点)
- ・ 累計約12,200件の物件が成約済(自治体へのアンケート調査等)



### <空き家所有者情報の外部提供ガイドライン>

○ **市町村**が保有する空き家所有者情報を、**本人同意**の上で、**民間事業者等に提供**。

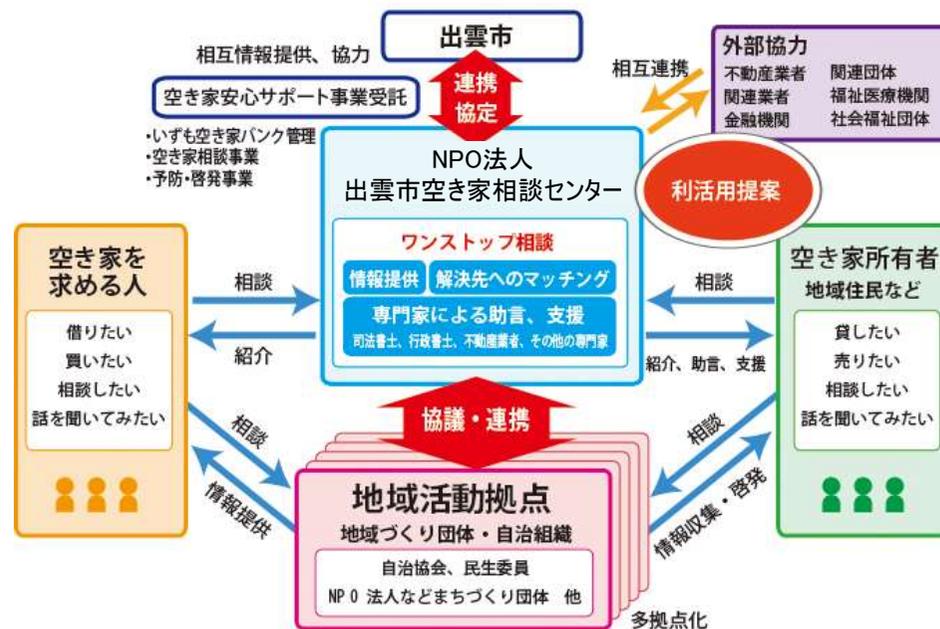
○ 民間事業者から**所有者に利活用を働きかけ**。



## 相談対応

○ **NPO等**が、所有者や利活用希望者(買いたい・借りたい者)から**相談**を受ける窓口を設置し、相談員が**専門家と連携**してアドバイス。

### 出雲市空き家相談センターの仕組み



## 一定エリア内での重点的な活用促進

○ **地域の拠点等**となるエリア(例:中心市街地、観光地)に**空き家**が一定程度集中している場合に、当該エリア本来の機能を**維持・再生**すべく、**空き家等の活用**を重点的に推進。

### 【例】

- ・ 空き家となった複数の町屋を一括して店舗や分散型ホテル等として再生。(兵庫県丹波篠山市の伝統的建造物群保存地区における取組)

# 検討の方向性 ③ 管理適正化 ④ 除却の促進

## 【課題】

- **所有者の管理意識の欠如**(空き家には「労力・費用をかけたくない」等)や遠方居住、**相談先が少ない**ことで、**管理不全の空家が増加**。
- 管理不全の空き家が**放置されると**、腐朽・破損が発生し**利活用が困難**となる上、管理不全状態が一層進行し、**特定空家等となるおそれ**。

### ＜市区町村における課題＞

- **所有者探索の手間が大きい**(特定できない場合も)。
- **マンパワー不足・専門的な知見が不足**(所有者等への働きかけが十分にできない)。
- **特定空家などの要件が厳しい、特定空家等になる前段階での措置が有効**との指摘。

### 検討の方向性・論点③: **管理適正化**

- 所有者による空き家の**適切な管理**を促す必要。

### 検討の方向性・論点④: **除却の促進**

- 特定空家など、利活用が難しい管理不全空き家の**除却をさらに円滑化**する必要。

#### ＜管理適正化＞

- 適切な**管理意識**を所有者に醸成、行政への協力の促進
- **特定空家等になる前の段階**で、適切な**管理**等を求める

#### ＜除却＞

- 活用困難な空き家の**除却への支援強化**

- 市区町村が行う**特定空家等への措置を更に円滑化**
- 市区町村の**所有者探索の合理化**      ○ 市区町村が必要な**管理等を主導可能に**
- **NPO等の民間主体が所有者へ管理・除却等を働きかけ**、又は、**管理等自ら実施**