

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会
空き家対策小委員会 とりまとめ
参考データ集

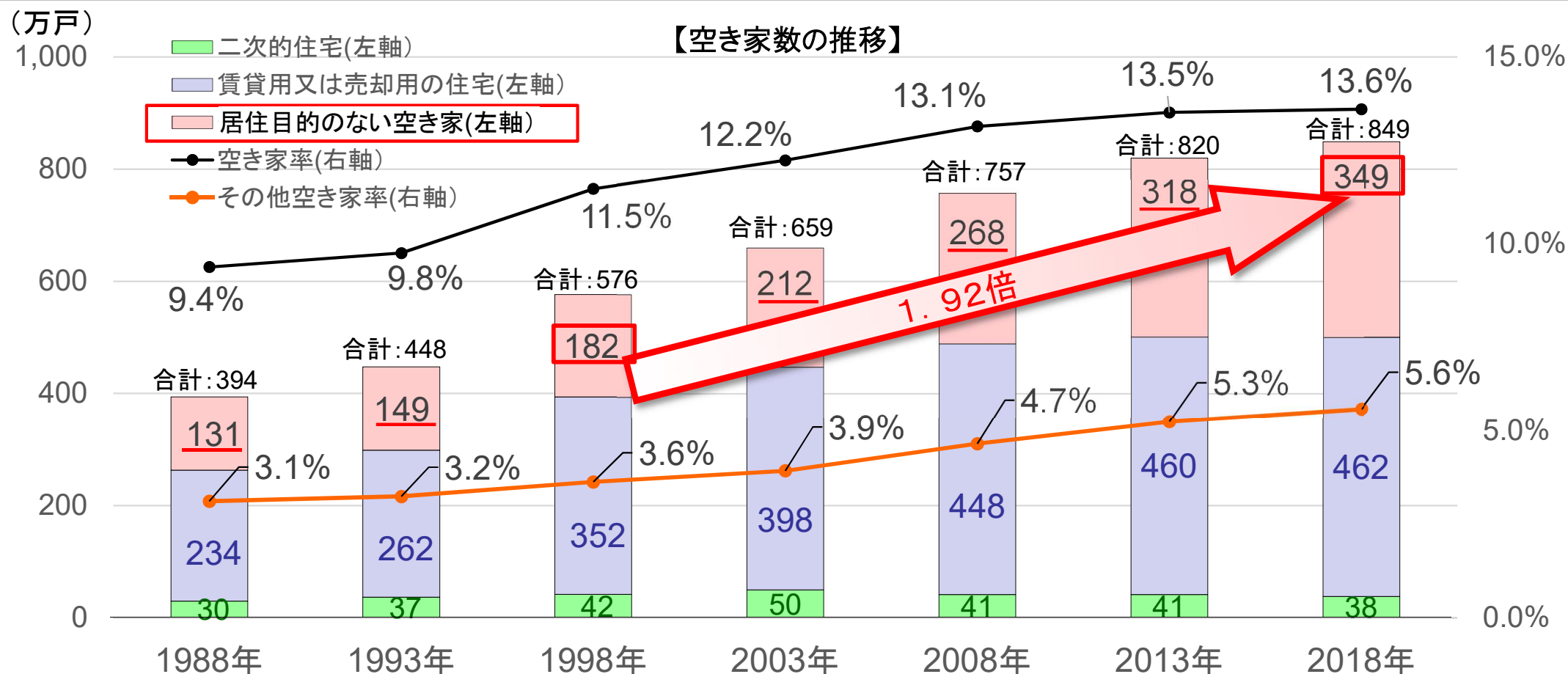
国土交通省 住宅局

令和5年●月

- ① 空き家の現状－空き家数の推移
- ② 居住目的のない空き家の現状
- ③ 都道府県別の居住目的のない空き家率
- ④ 空き家の取得経緯・所有者の居住地との関係・所有者の年齢
- ⑤ 利活用に向けた具体的な活動状況
- ⑥ 空き家にしておく理由・利活用上の課題
- ⑦ 空き家の管理者、管理内容、所有者の居住地と管理頻度
- ⑧ 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
- ⑨ 空き家の集中状況と取組意向
- ⑩ 市区町村による利活用の取組
- ⑪ 管理不全の空き家に対する市区町村の財産管理制度の利用状況
- ⑫ 市区町村における体制上の課題と第三者団体の活用
- ⑬ 空き家問題への制度的対応を求める自治体の声
- ⑭ 空家法制定当時の問題意識
- ⑮ 空き家の管理面での課題
- ⑯ 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)
- ⑰ 市区町村による空き家対策の取組状況

① 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「**居住目的のない空き家**」（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)

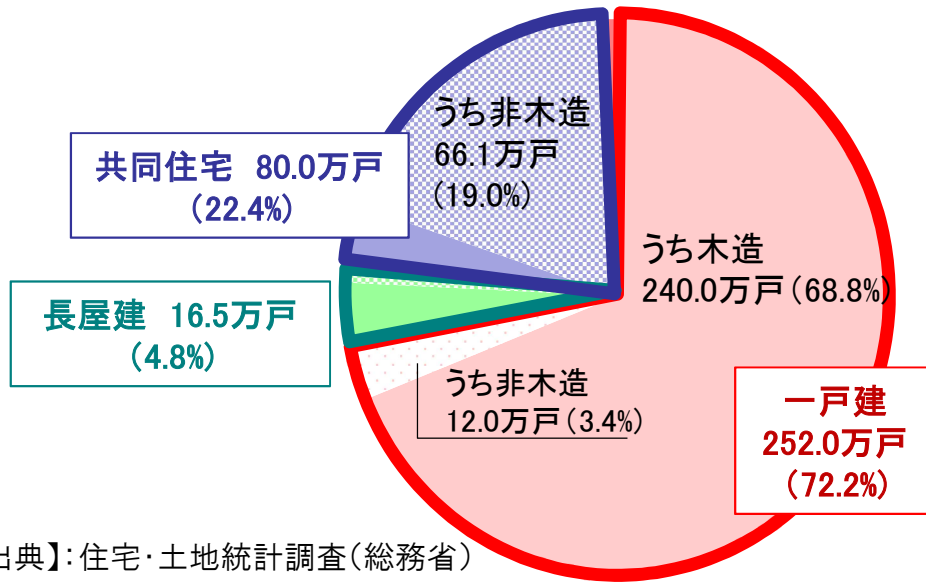
賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

居住目的のない空き家：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

② 居住目的のない空き家の現状

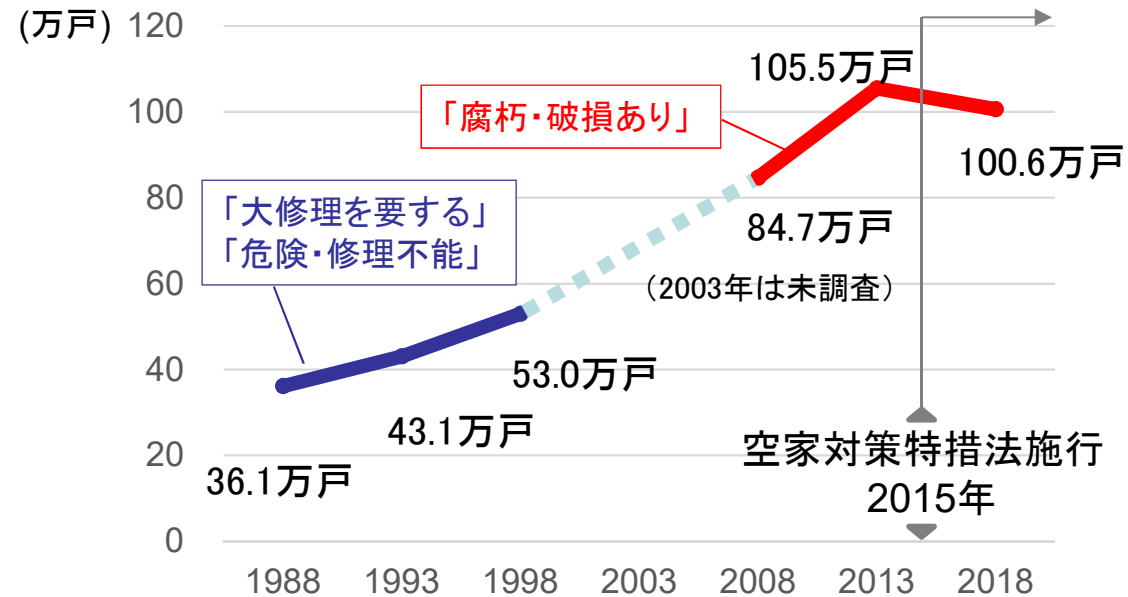
- 「居住目的のない空き家」(349万戸)の内訳は、**一戸建てが7割以上**を占め「一戸建(木造)」(240万戸)が最も多くなっている。349万戸のうち、「**腐朽・破損あり**」のものも**約101万戸**あるが、簡単な手入れによって有効活用が可能なものも多い。
- 利用現況が、売却用・賃貸用及び二次的利用の住宅以外の空き家は、**3/4超が昭和55年以前(新耐震基準以前)に建設されたもの**。

【居住目的のない空き家の建て方・構造別戸数・割合】



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

【居住目的のない空き家のうち腐朽・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(空き家所有者に対する調査、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)】

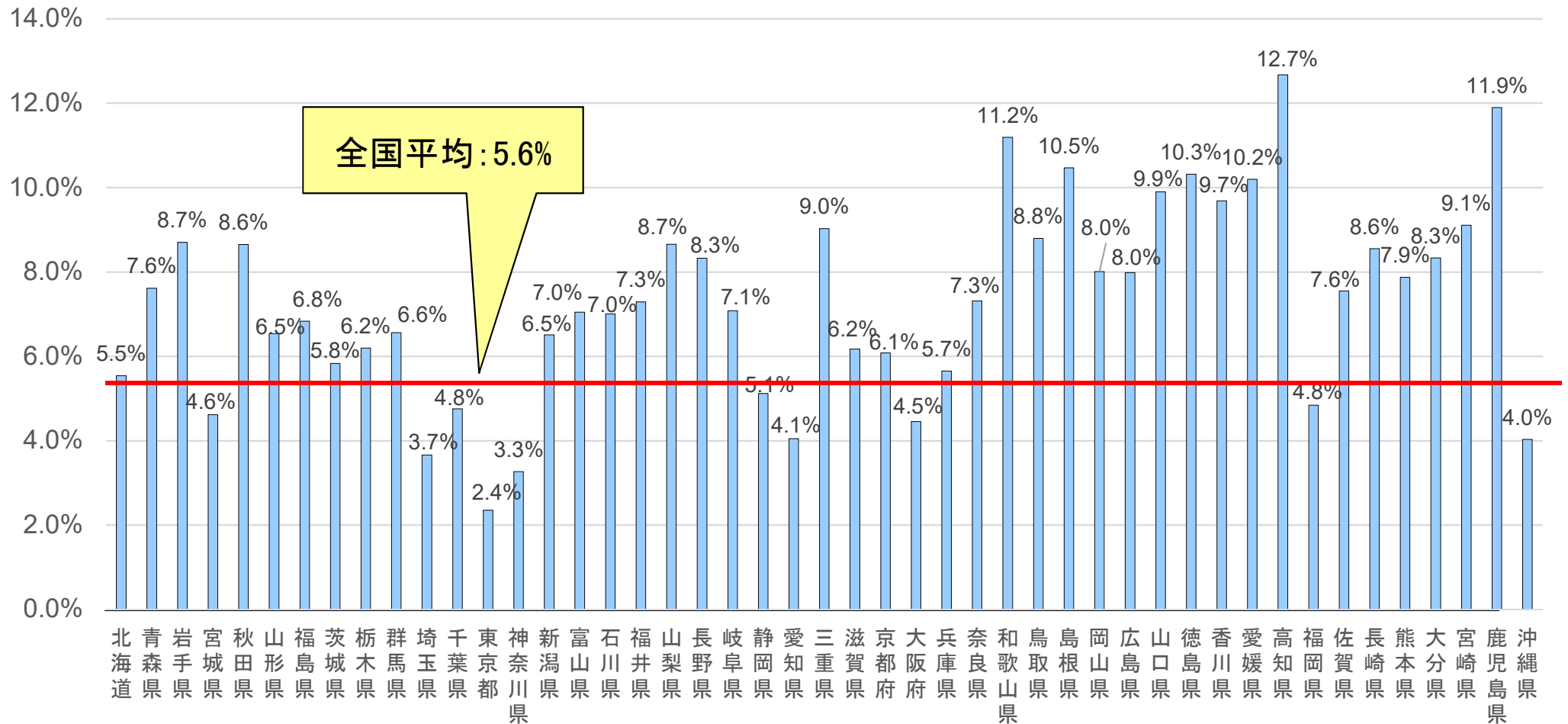


【出典】令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

③ 都道府県別の居住目的のない空き家率

- 全住宅ストックに占める「居住目的のない空き家」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。

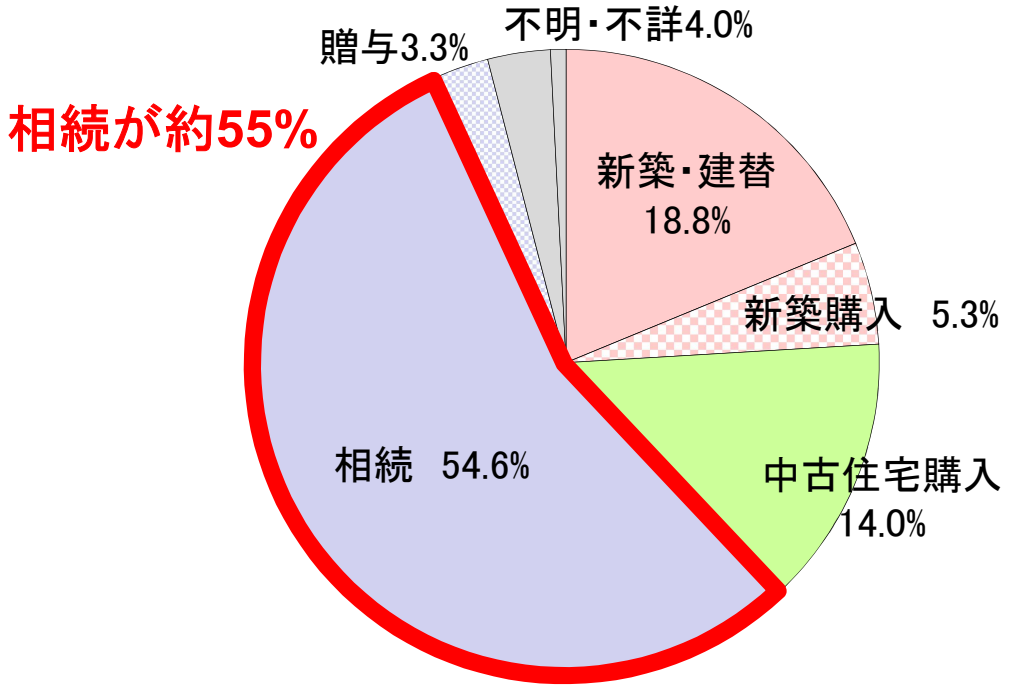
全住宅ストックに占める「居住目的のない空き家」の割合



④ 空き家の取得経緯・所有者の居住地との関係・所有者の年齢

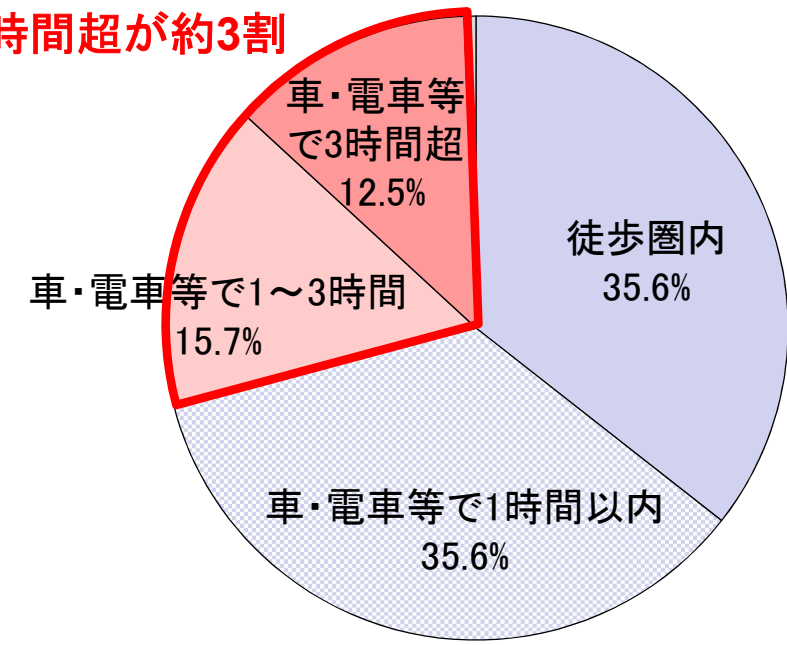
- 空き家の取得経緯は**相続が55%**。
- 所有者の**約3割は遠隔地**(車・電車等で1時間超)に居住。
- 所有世帯の家計を支える者の**約6割超が65歳以上の高齢者**

【空き家の取得経緯(N=3,912)】

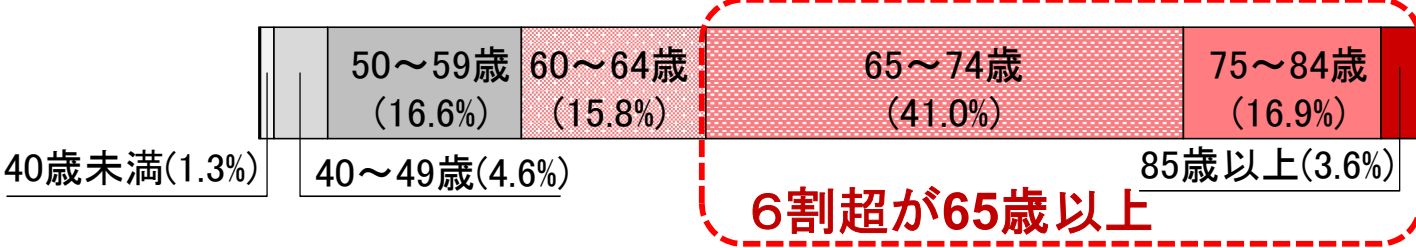


【空き家の所在地と所有者の居住地の関係(N=3,912)】

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)】

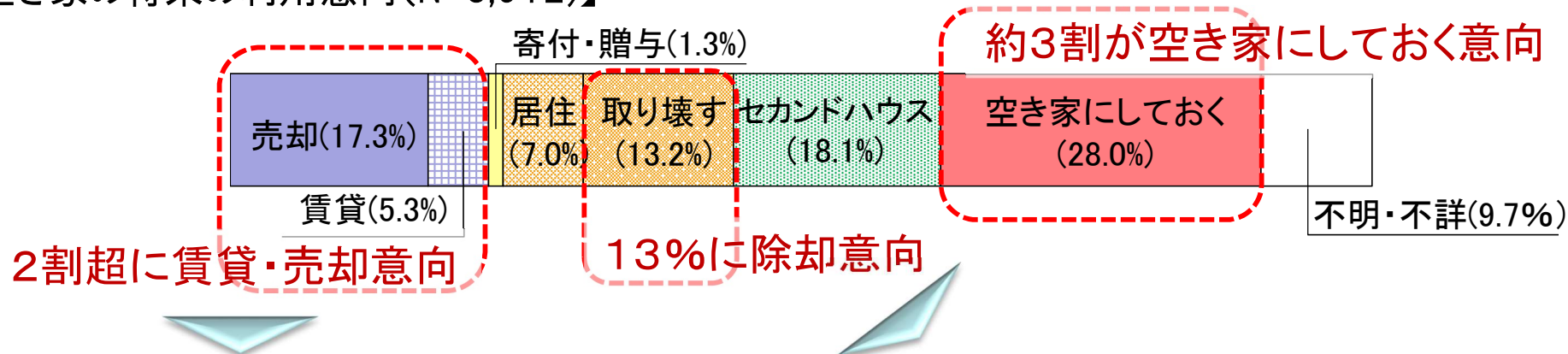


【出典】: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

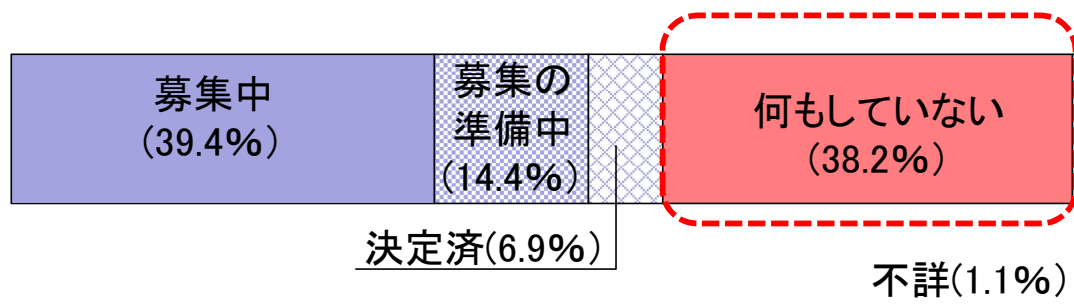
⑤ 利活用に向けた具体的な活動状況

- 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。

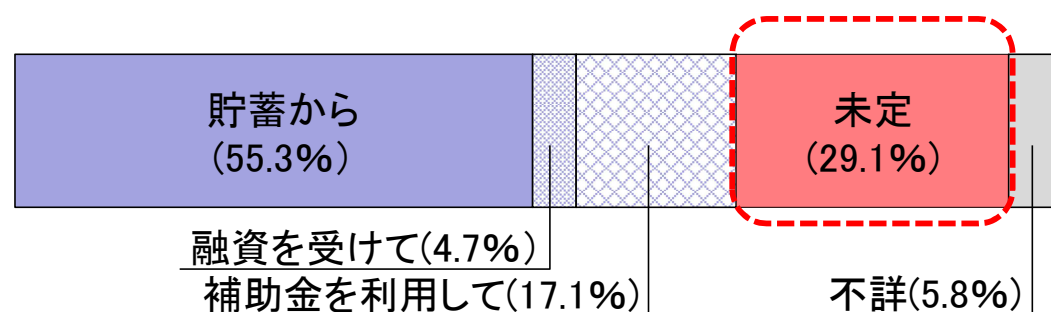
【空き家の将来の利用意向(N=3,912)】



【賃貸・売却に向けた活動の状況(N=885)】



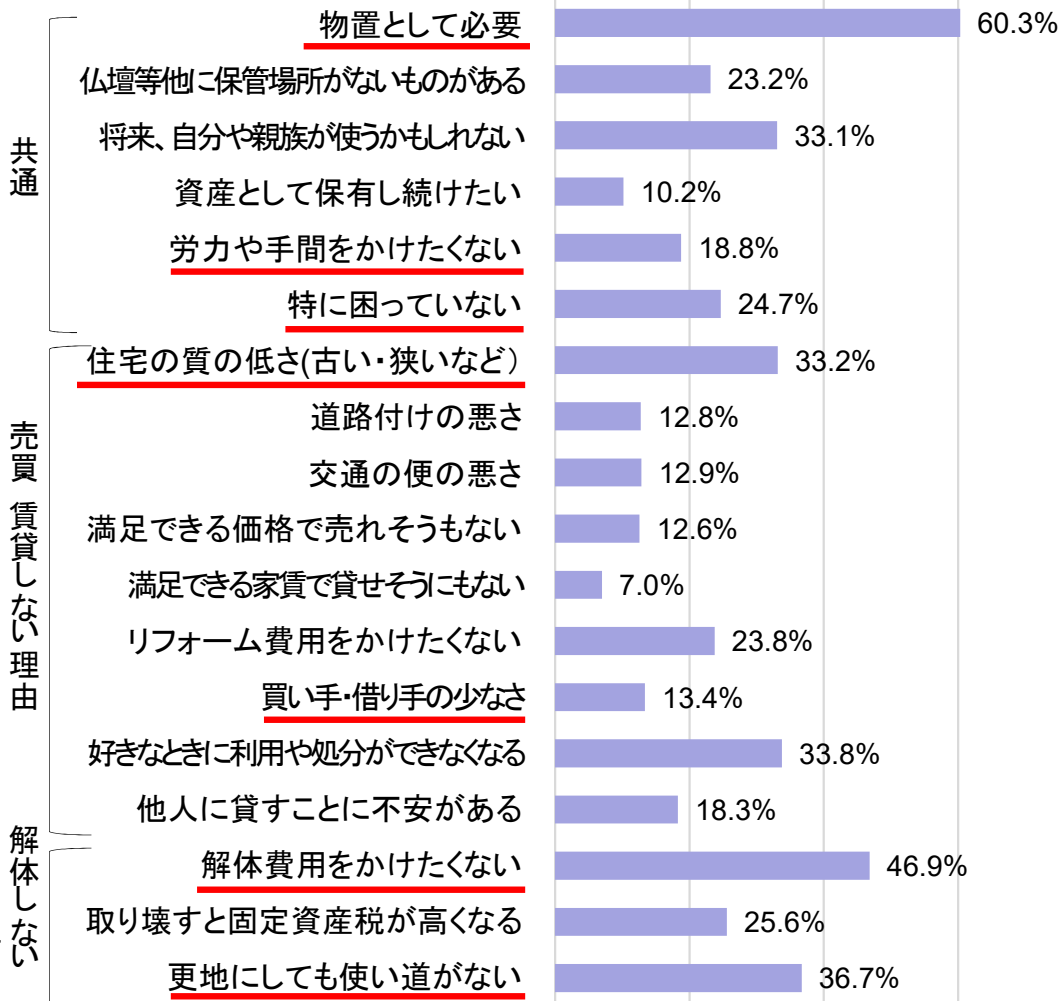
【除却費用の用意の状況(N=515)】



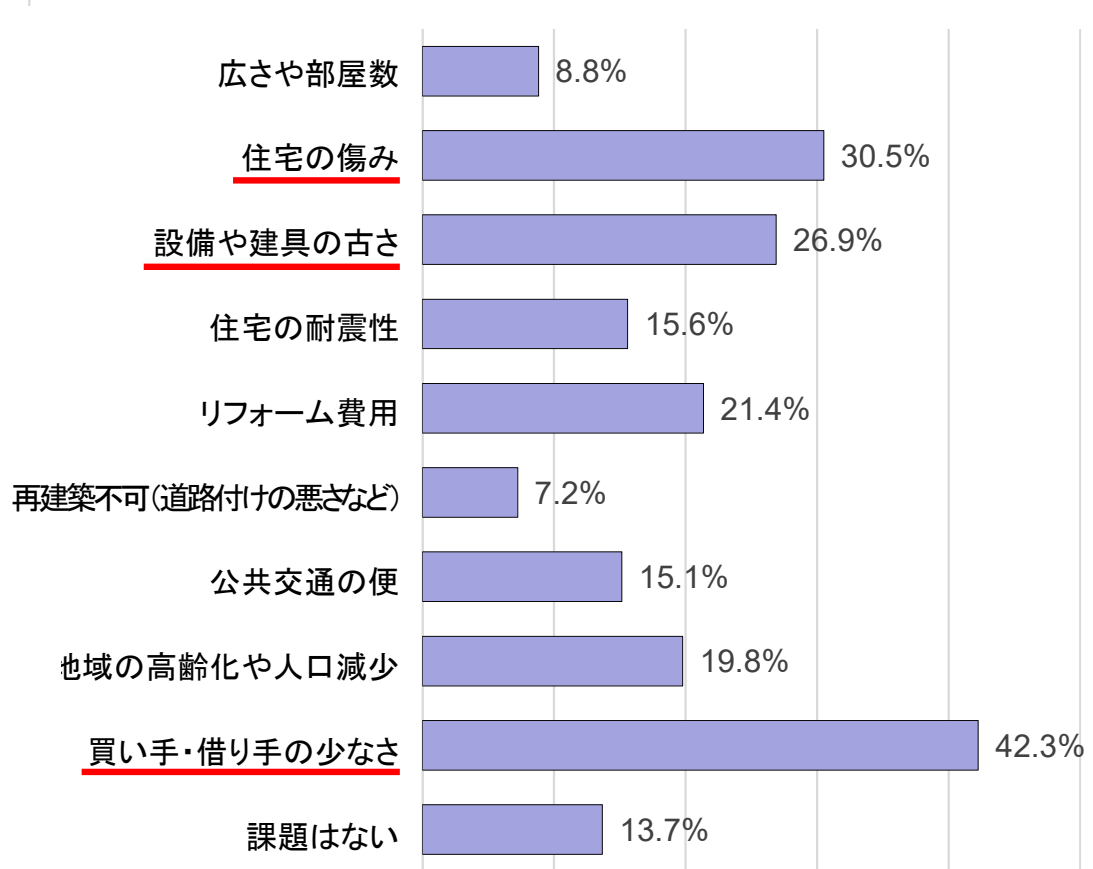
⑥ 空き家にしておく理由・利活用上の課題

- 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)】



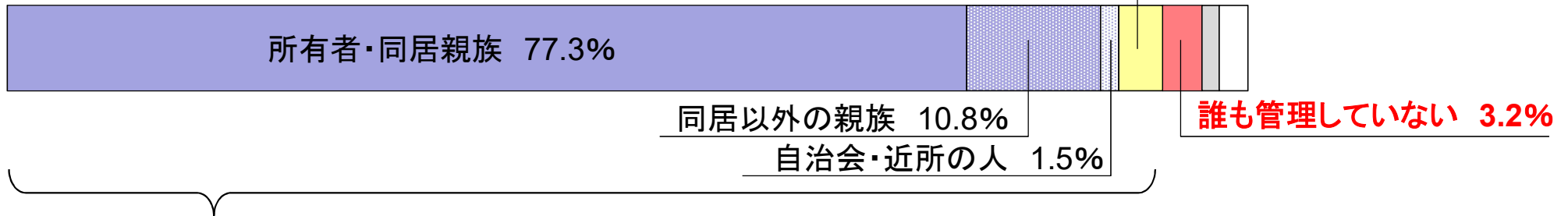
【空き家を売却・賃貸する上での課題 (N=885、複数回答)】



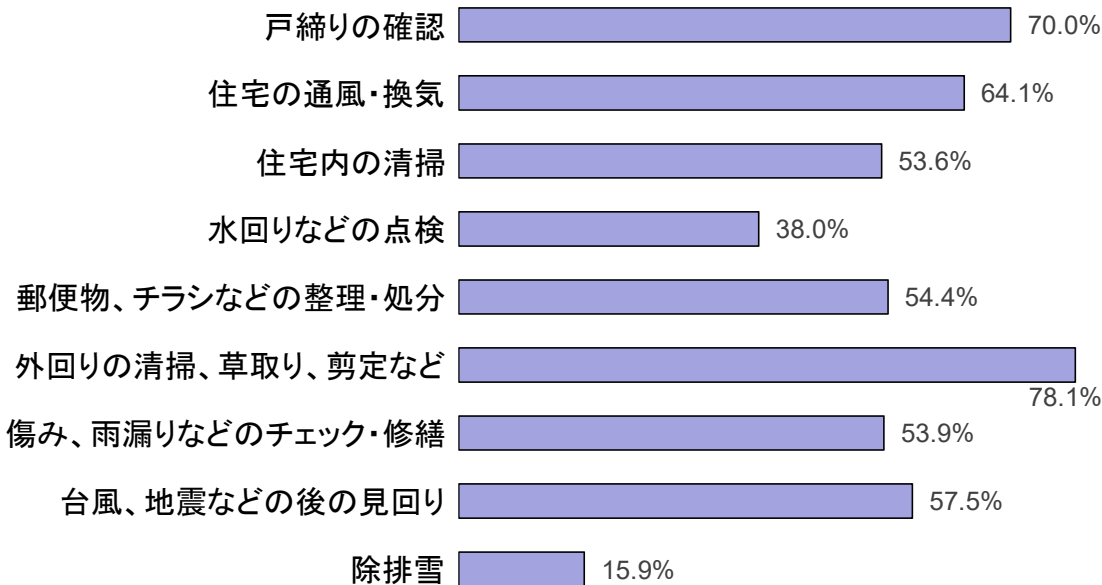
⑦ 空き家の管理者、管理内容、所有者の居住地と管理頻度

- 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。**

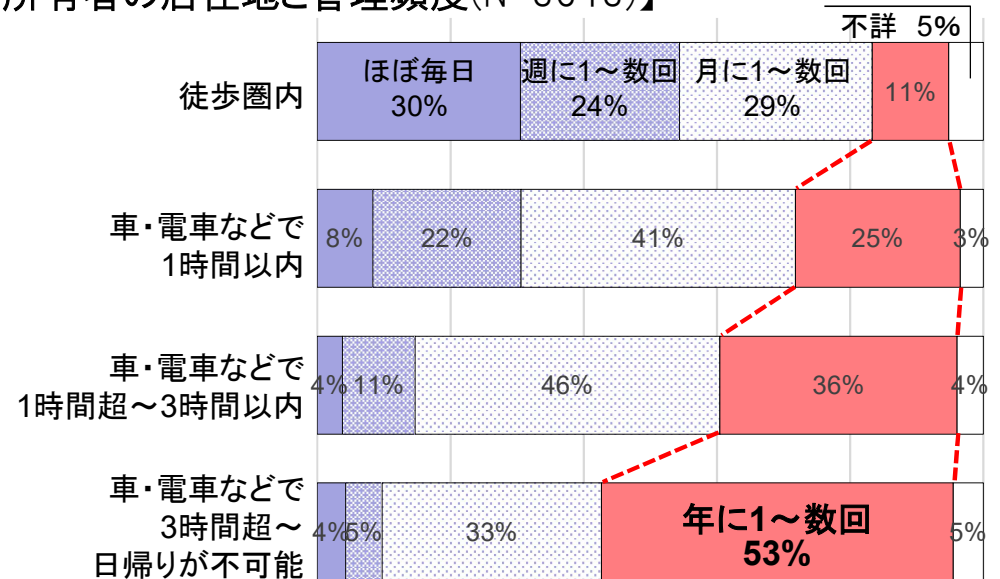
【主な管理者(N=3912)】



【管理内容(N=3643、複数回答)】



【所有者の居住地と管理頻度(N=3643)】

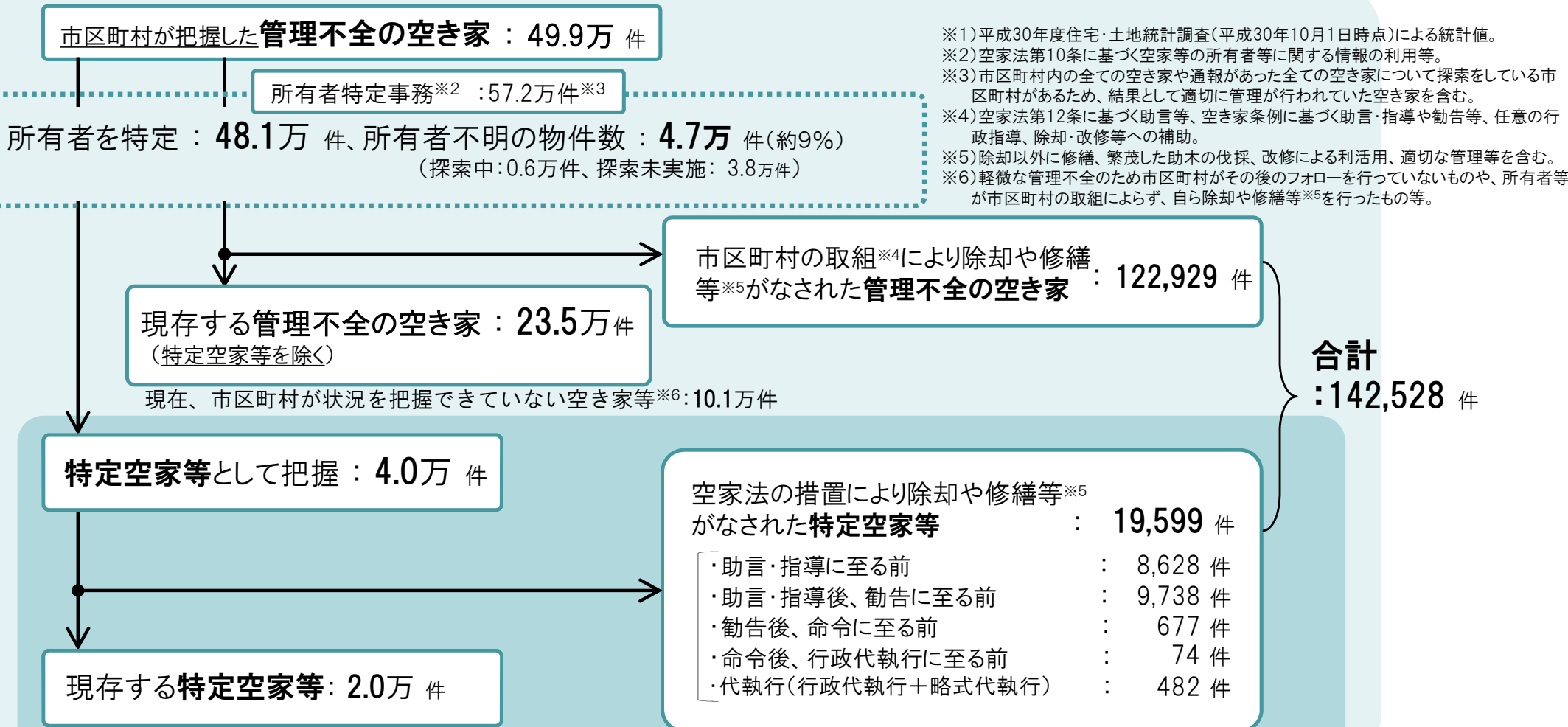


【出典】: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

⑧ 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

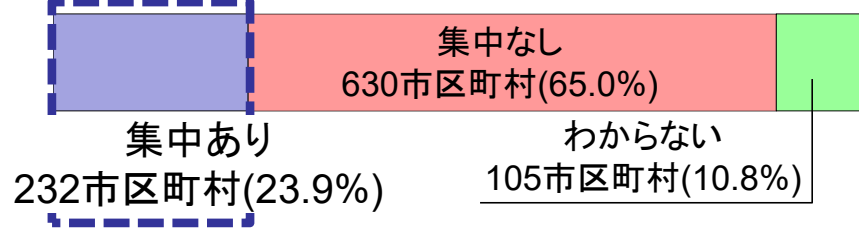


※1)平成30年度住宅・土地統計調査(平成30年10月1日時点)による統計値。
 ※2)空家法第10条に基づく空家等の所有者等に関する情報の利用等。
 ※3)市区町村内の全ての空き家や通報があった全ての空き家について探索をしている市区町村があるため、結果として適切に管理が行われていた空き家を含む。
 ※4)空家法第12条に基づく助言等、空き家条例に基づく助言・指導や勧告等、任意の行政指導、除却・改修等への補助。
 ※5)除却以外に修繕、繁茂した助木の伐採、改修による利活用、適切な管理等を含む。
 ※6)軽微な管理不全のため市区町村がその後のフォローを行っていないものや、所有者等が市区町村の取組によらず、自ら除却や修繕等※5を行ったもの等。

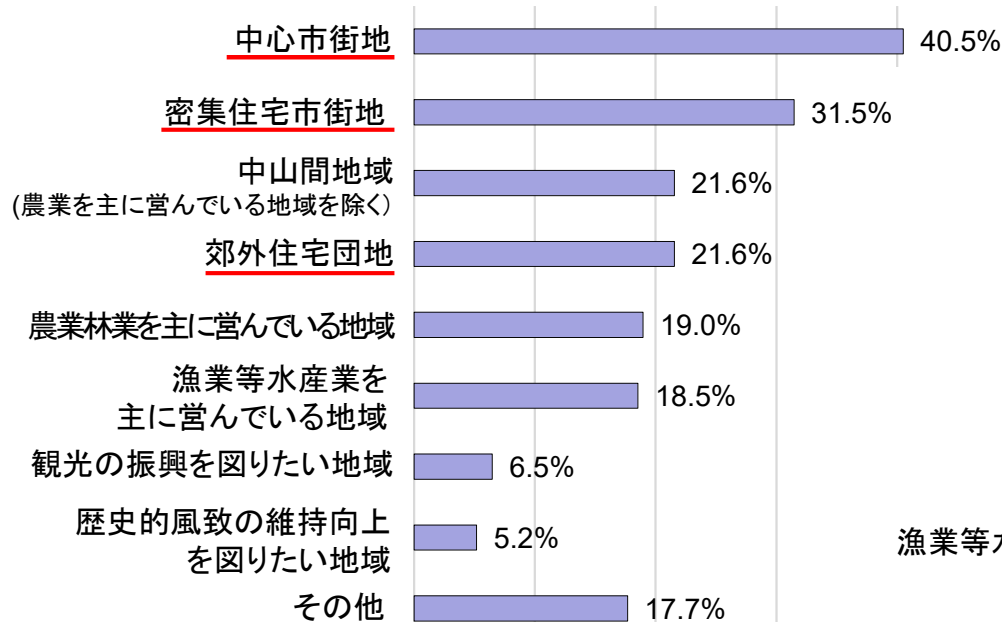
⑨ 空き家の集中状況と取組意向

- 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、郊外住宅団地は、**実際に空き家が集中する地域と利活用意向のある地域のいずれにおいても上位回答**となっている。

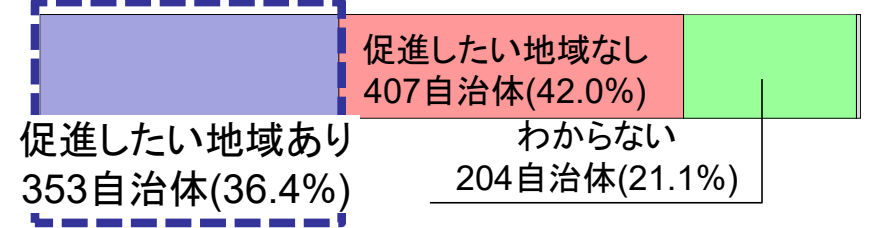
空き家等の一定の地域への集中状況 (N=969)



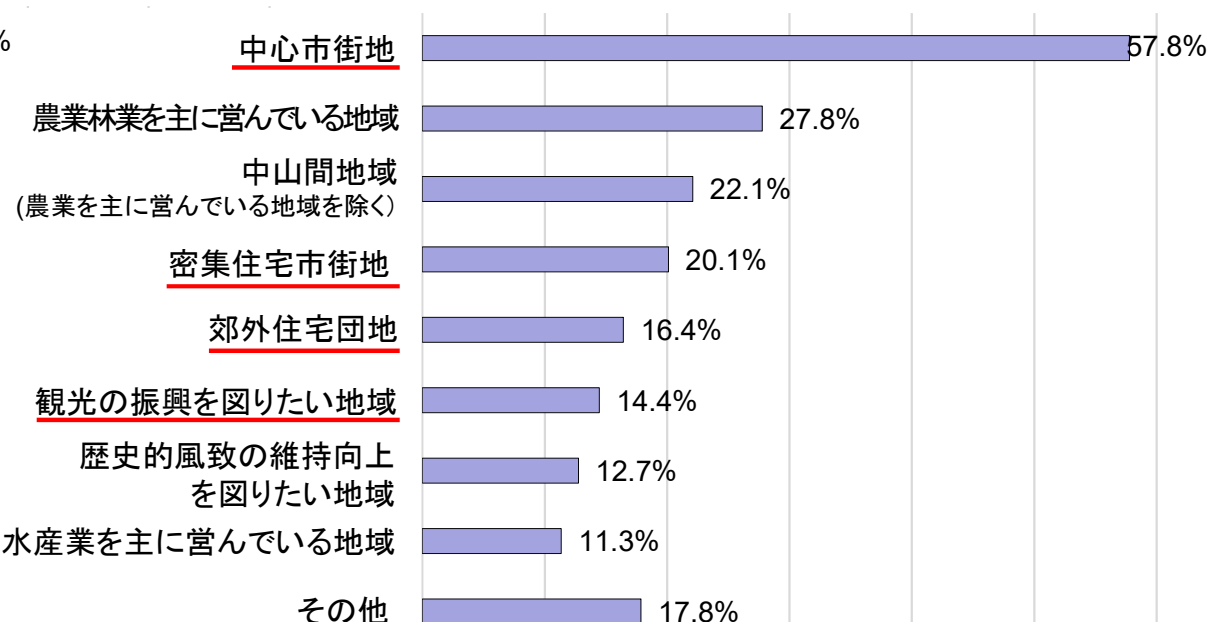
具体的に集中している地域



空き家等の利活用を促進したい地域の有無 (N=969)



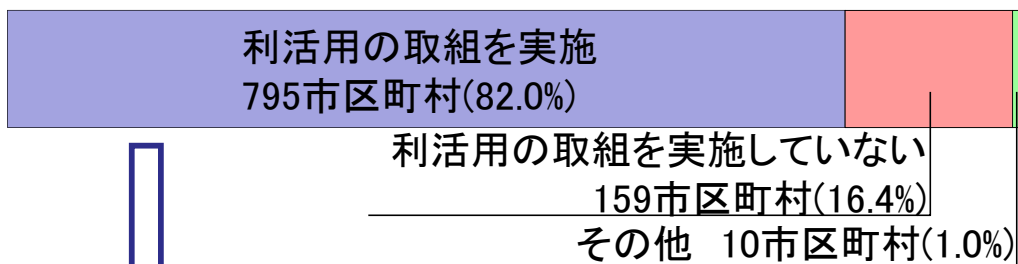
具体的に利活用を促進したい地域



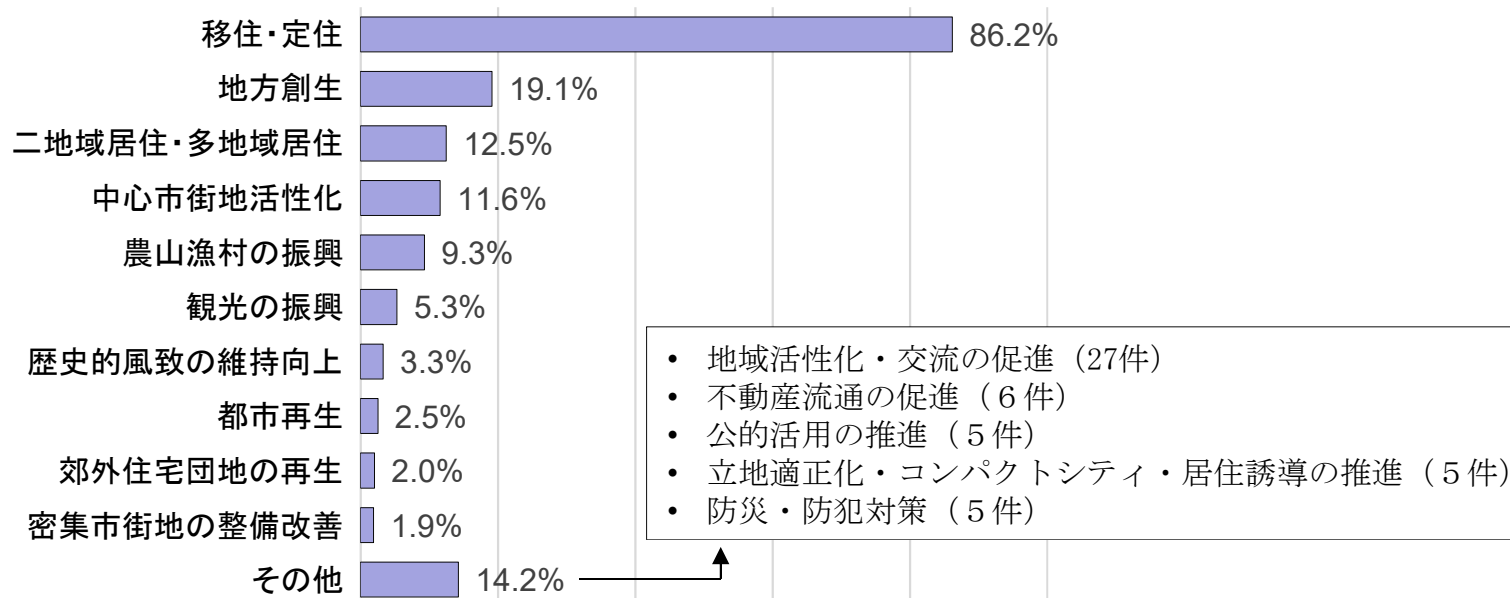
⑩ 市区町村による利活用の取組

- 様々な政策の一環として空き家等の利活用に関する取組を実施している市区町村は約8割。
- 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」を目的とする政策の一環で、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



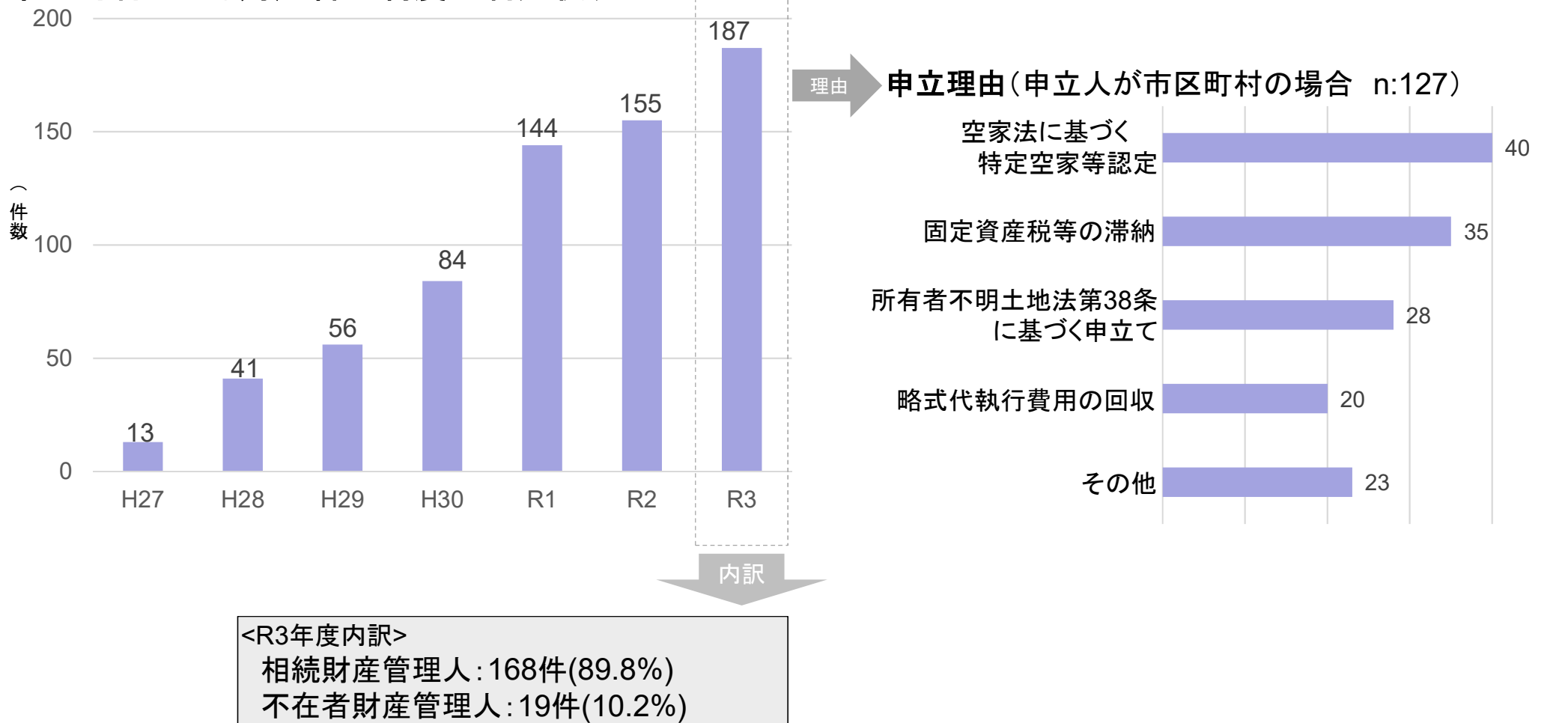
空き家の利活用の目的 (N=795)



⑪ 管理不全の空き家に対する市区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



⑫ 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**。

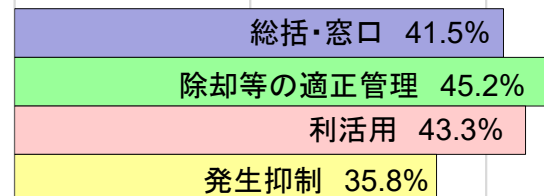
組織・体制の観点からの課題 (空き家対策に係る各業務実施上の課題)

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%**

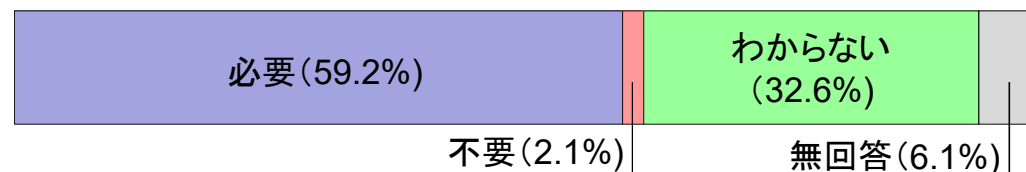
空き家対策業務にかかるアウトソーシングの状況

→ **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。



⑬ 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。

⑭ 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

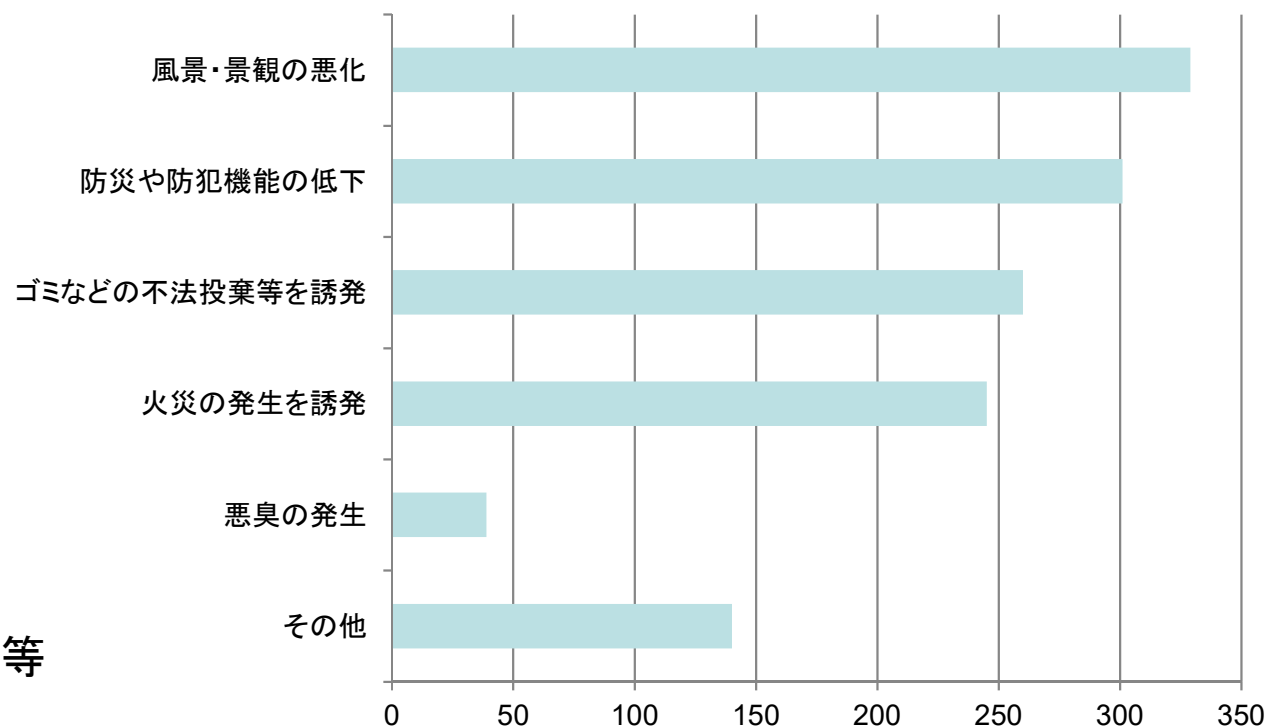
○風景、景観の悪化

○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)

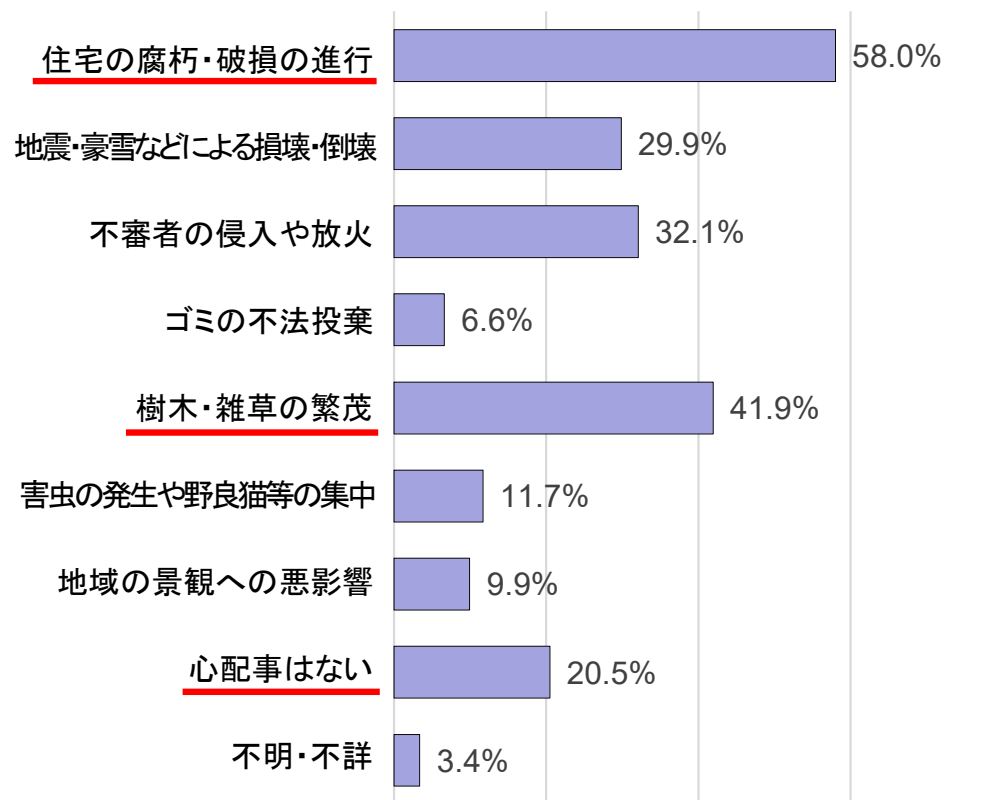
※国土交通省による全国1,804全市区町村を対象とするアンケート(H21.1)結果。回答率は67%

※上記の件数は、複数回答によるもの

⑮ 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)】



⑬ 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) 国土交通省

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区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

■ 空き家バンク※1の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	1,423	82%
未設置	318	18%
合計	1,741	100%

※1 都道府県や複数の市区町村、公益財団法人、民間事業者等による空き家バンクや、全国版空き家・空き地バンクを含む。

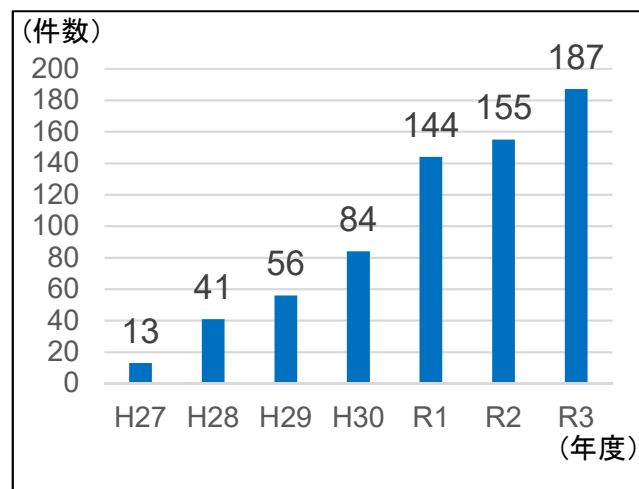
■ 情報提供ガイドライン※2の活用状況

	市区町村数	比率
活用実績あり	261	15%
活用実績なし	1,480	85%
合計	1,741	100%

※2 「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」
(平成30年6月8日公表 国土交通省住宅局)

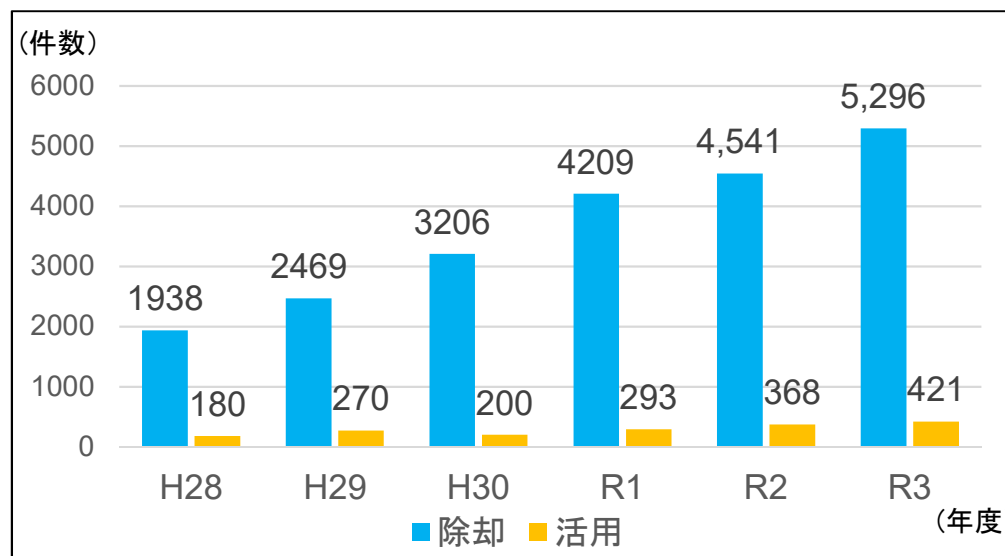
※ 令和3年10月1日時点

■ 財産管理制度の利用実績※3



※3 民法に基づく財産管理人※の選任申立件数
※ 不在者財産管理制度(民法第25条)及び相続財産管理制度(民法第952条)

■ 空き家関連事業※4による除却・活用の支援の実績



※4 空き家対策総合支援事業及び空き家再生等推進事業