

		地方公共団体	所有者	購入者、移住者等	民間事業者等
解体・撤去		①空き家対策総合支援事業	①空き家対策総合支援事業 ※地方公共団体が支援制度を作っている場合に利用可能	①空き家対策総合支援事業 ※地方公共団体が支援制度を作っている場合に利用可能	①空き家対策総合支援事業 ※地方公共団体が支援制度を作っている場合に利用可能
利用	情報提供・把握	②全国版空き家・空き地バンク	②全国版空き家・空き地バンク	②全国版空き家・空き地バンク	②全国版空き家・空き地バンク ③空き家所有者情報の提供に関するガイドライン
	住宅として流通	④セーフティネット住宅 ⑤安心R住宅	④セーフティネット住宅 ⑤安心R住宅	④セーフティネット住宅 ⑤安心R住宅 ⑥JHF融資	④セーフティネット住宅 ⑤安心R住宅 ⑦手数料の見直し ⑧買取再販に係る税制特例措置
	用途転換	①空き家対策総合支援事業 ※地域活性化に資する用途への転用 ⑨建築基準法改正(H30)	①空き家対策総合支援事業 ※地方公共団体が支援制度を作っている場合に利用可能 ⑨建築基準法改正(H30)	①空き家対策総合支援事業 ※地方公共団体が支援制度を作っている場合に利用可能 ⑨建築基準法改正(H30)	①空き家対策総合支援事業 ※地方公共団体が支援制度を作っている場合に利用可能 ⑨建築基準法改正(H30)
発生防止等			⑩空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除		
相談体制整備等		⑪住宅市場を活用した空き家対策モデル事業			⑪住宅市場を活用した空き家対策モデル事業

# ①空き家対策総合支援事業

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支援を行う(社会資本整備総合交付金とは別枠で措置)

## 事業内容

空家等対策計画に基づき実施する以下の事業

- ・空き家の除却  
例: 特定空き家等の除却  
ポケットパークとして跡地を利用する空き家を解体
- ・空き家の活用  
例: 空き家を地域活性化のための地域交流施設に活用
- ・空家等対策計画の策定等に必要な空き家の実態把握
- ・空き家の所有者の特定  
例: 所有者の特定のための交通費、通信費、委託費等
- ・関連する事業等  
例: 周辺建物の外観整備、残置動産の撤去費等

空き家の除却



居住環境の整備改善のため、特定空き家等を除却

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を満たす市区町村

- ①空家等対策計画を策定
- 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	
除却	国 2/5	地方公共団体 2/5	所有者 1/5	国 2/5	地方公共団体 3/5
活用	国 1/3	地方公共団体 1/3	所有者 1/3	国 1/2	地方公共団体 1/2

## 事業期間

平成28年度～令和7年度

※社会資本整備総合交付金等(空き家再生等推進事業)でも同様の支援が可能

## ②「全国版空き家・空き地バンク」について

### 現状・課題

- 空き家バンクは、全自治体の約7割(1,261自治体)が設置済み、未設置の自治体のうち、169自治体が準備中又は今後設置予定である等、各地域の空き家対策として取組が進んでいる(令和元年10月実施アンケート)。
- しかしながら、自治体ごとに各々設置されているだけでは、開示情報の項目が異なり分かりづらく、検索が難しいなど、課題も存在。

### 全国版空き家・空き地バンクの構築

- 国土交通省では、各自治体が個々の空き家バンクに掲載している空き家等の情報について、自治体を横断して簡単に検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」を構築。
- 平成29年10月より、公募により選定した2事業者【(株)LIFULL・アットホーム(株)】が試行運用を開始。
- 準備が整った自治体から順次掲載を進め、システムの改善等を行った上で、平成30年4月より本格運用を開始。

株式会社LIFULL

アットホーム株式会社



URL: <https://www.homes.co.jp/akiyabank/> URL: <https://www.akiya-athome.jp/>

※ 国土交通省HPIにも下記バナーを設置



←バナーをクリックすると各社のサイトをご覧ください。

### 現在の運用状況

- 令和3年5月末日時点で807自治体参加
- 順次、物件情報の掲載等を推進中  
(現在、570自治体が掲載中)

### これまでの成約実績

- 自治体へのアンケート調査等によると、約7,900件の物件が成約済 ※令和3年5月末日時点

### ③「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」について

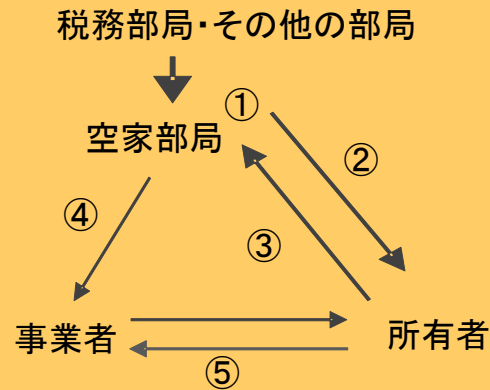
- 空き家の利活用の促進を図る上で、宅地建物取引業者等の民間事業者等との連携が重要。
- 市町村が空き家所有者情報を民間事業者等に提供するための法制的な整理や、空き家所有者情報の収集・同意取得の留意点等の運用方法、先進的な取組事例等を内容とするガイドライン(試案(平成29年3月公表)を拡充したもの)を策定・公表。

#### 1. 法制的整理

- 空家特措法により、課税情報等を空き家対策のために市町村内部で利用できるようになった。当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。
- **所有者本人の同意**が得られれば、課税情報を含む空き家所有者情報を民間事業者等に提供することが可能であり、個人情報保護条例、地方税法及び地方公務員法に抵触しない。

#### 2. 空き家所有者情報の提供に関する運用の仕組み

##### 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

#### ○ 空き家の特定等(左記①)に活用されている情報

固定資産税課税情報／不動産登記情報／住民票記載情報／水道閉栓情報／自治会等からの情報／死亡届等

#### ○ 同意取得(左記③)に当たっての留意事項

- (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

#### ○ 所有者情報の提供(左記④)に当たっての留意事項

- 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

#### 3. 市町村における先進的な取組

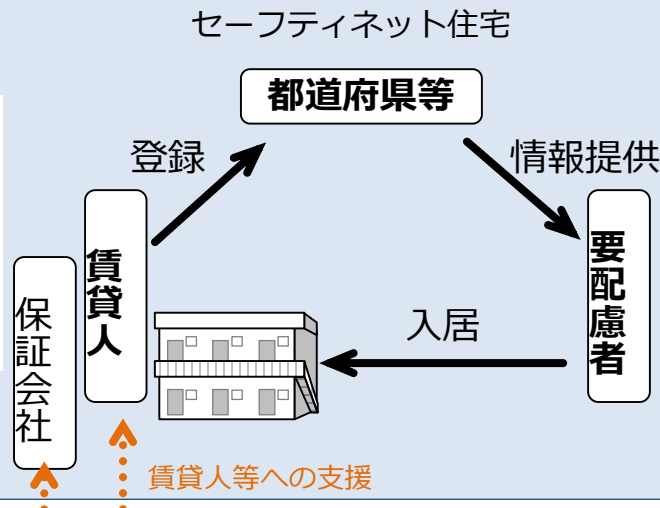
- 市町村の先進的な取組事例を、スキーム図や実際に使用している同意書の書式等とともに紹介。

# ④民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット制度の枠組み

## ① 要配慮者の入居を拒まない住宅の登録制度

### ○登録基準

- ・要配慮者の入居を拒まないこと
- ・面積：原則25㎡以上
- ・地方公共団体が強化・緩和可能



## ② マッチング・入居支援

### 居住支援協議会

#### 不動産関係団体

宅地建物取引業者  
賃貸住宅管理業者、家主等

#### 居住支援団体

居住支援法人  
社会福祉法人、NPO等

#### 地方公共団体

(住宅部局・福祉部局)

入居  
支援等

居住  
支援法人

居住支援活動への支援

## ③ 国と地方公共団体等による経済的支援

### ○改修費補助

- ・補助対象工事：
  - ①シェアハウス化
  - ②バリアフリー化
  - ③防火・消火対策
  - ④子育て世帯対応
  - ⑤耐震化
  - ⑥「新たな日常」対応  
(宅配ボックス・インターホン)等の工事
- ・補助率：国1/3、地方1/3
- ・補助限度額：  
100万円/戸（国・地方計）等

### ○家賃低廉化補助

- ・対象世帯：月収15.8万円以下の世帯  
※住宅扶助(生活保護制度)と最長6カ月まで併用可能
- ・補助率：国1/2、地方1/2
- ・補助限度額：4万円/月（国・地方計）  
※三大都市圏は8万円、政令市・中核市は6万円まで柔軟化可能  
(国費総額の範囲内)
- ・補助期間：原則10年以内

### ○家賃債務保証料低廉化補助

- ・対象費用：家賃債務保証料、孤独死・残置物保険料
- ・補助率：国1/2、地方1/2
- ・補助限度額：6万円（国・地方計）

### ○居住支援活動等補助

- ・対象：居住支援協議会、居住支援法人、地方公共団体等
- ・補助対象費用：
  - ①制度の周知、登録促進
  - ②入居の相談、マッチング
  - ③入居中の見守り、緊急対応
  - ④死亡・退去時の家財整理
  - ⑤総合相談窓口(地方公共団体)
- ・補助限度額：1,000万円  
(外国人の支援、孤独・孤立対策、サブリース方式の場合1,200万円)

等

# ⑤「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)

- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める「安心R住宅」制度を創設。【平成29年11月6日告示公布、平成29年12月1日告示施行、平成30年4月1日標章使用開始】

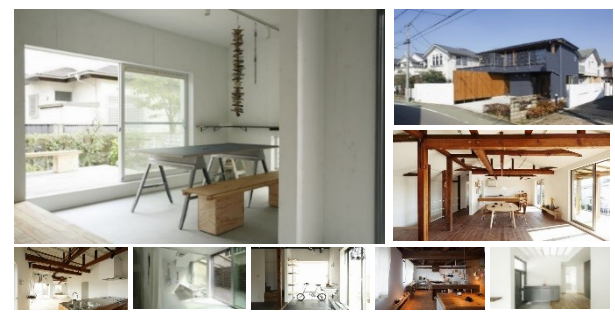
## 従来のいわゆる「中古住宅」

「品質が不安、不具合があるかも」  
 「古い、汚い」  
 「選ぶための情報が少ない、わからない」  
 (既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))



## 「安心R住宅」～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



- 耐震性あり
- インスペクション済み
- 現況の写真
- リフォーム等の情報
- など

### 登録団体一覧

令和3年3月30日時点

番号	登録日	名称(略称)	番号	登録日	名称(略称)
1	平成29年12月25日	一般社団法人優良ストック住宅推進協議会(スムストック)	8	平成30年9月25日	一般社団法人全国住宅産業協会(全住協)
2	平成30年1月26日	一般社団法人リノベーション協議会	9	平成31年4月26日	一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会
3	平成30年3月13日	公益社団法人全日本不動産協会((公社)全日本不動産協会)	10	令和2年3月13日	一般社団法人耐震住宅100パーセント実行委員会(耐震住宅100%実行委員会)
4	平成30年6月8日	一般社団法人石川県木造住宅協会	11	令和2年3月13日	一般社団法人住宅不動産資産価値保全保証協会
5	平成30年6月28日	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)	12	令和2年10月18日	一般社団法人日本木造住宅産業協会(木住協)
6	平成30年6月29日	一般社団法人住まい管理支援機構(HMS機構)	13	令和3年3月30日	一般社団法人安心ストック住宅推進協会(安心ストック)
7	平成30年8月27日	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)			

※事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業(買取再販事業)で扱われる住宅について、**事業者**に課される**不動産取得税を減額**する現行の特例措置の対象を、**対象住宅が「安心R住宅」である場合**等に、敷地部分に拡充(平成30年度税制改正)。R3年3月末時点で、「安心R住宅」流通件数は累計3,891件。

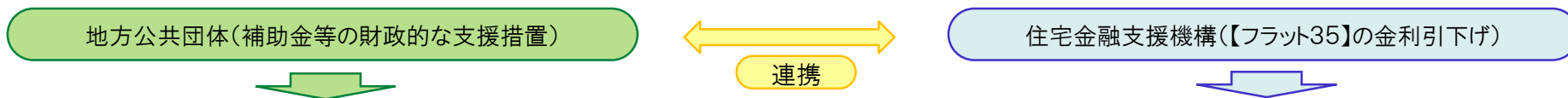
# ⑥フラット35地域連携型及び地方移住支援型の概要

「ニッポン一億総活躍プラン」、「まち・ひと・しごと創生基本方針」等における地方創生等の推進に向け、「子育て支援」・「UIJターン」・「コンパクトシティ形成」・「空き家対策」・「防災対策」等の施策を実施している地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利を引き下げることにより、地方公共団体の地域特性を踏まえた住まいづくり・まちづくり等に関する取組を支援する。

## 【主な要件】

- ・国の計画・方針等の沿った地域の住宅政策課題を解決するための施策であること
- ・地方公共団体において、住宅の建設・購入・改良に対して、一定の補助金等の財政支援を行うものであること

## 【地方公共団体と住宅金融支援機構の連携イメージ】



### 地域連携型 ～地方公共団体の取組を幅広く支援～

【フラット35】の金利から  
当初5年間 年▲0.25%

<対象となる事業の例>

#### 子育て支援

子育て世帯

【子育て世帯の住宅取得】

#### UIJターン

【施策を実施する地方公共団体の区域内】 → 【施策を実施する地方公共団体の区域外】

#### コンパクトシティ形成

住み替え

【居住誘導区域内】 ← 【居住誘導区域外】

#### 空き家対策

空き家の活用

【空き家の取得】

#### 防災対策

住み替え

【防災・減災対策に資する住宅】

その他、

- ・地域木材を活用した住宅の建設
- ・地域にふさわしい景観形成を促した住宅の建設
- ・二地域居住のための住宅の取得 等

### 地方移住支援型 ～地方への移住の動きを加速～

【フラット35】の金利から  
当初10年間 年▲0.3%

移住支援金を活用する場合

【地方で就業・起業】 ← 【東京23区】

# ⑦「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」の改正

## 報酬規制の趣旨

宅地建物取引業者が、媒介・代理の依頼者の取引知識や経験が乏しいことに乗じて、依頼者に対して不当に高額な報酬を請求することがないよう、依頼者の保護及び宅地建物取引の公正の確保を目的として、報酬額の上限を規制

○宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)(抄)  
(報酬)

- 第四十六条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。
- 2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。
- 3・4 (略)

## 現行の報酬額の上限の算定方法

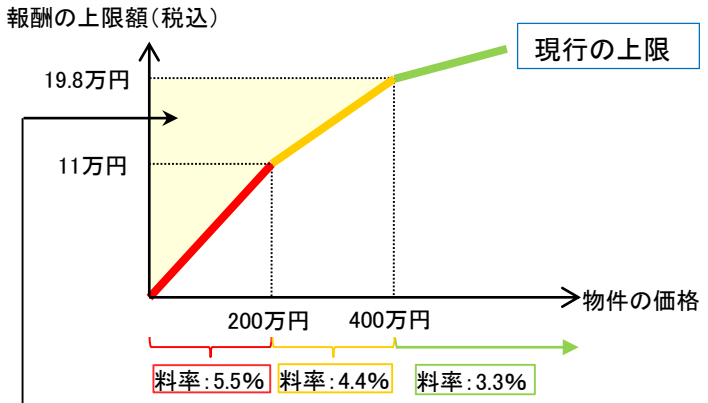
売買又は交換の媒介・代理の依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、売買の代金又は交換に係る宅地又は建物の価額に応じて、以下の割合を乗じて得た金額を合計した金額以内

物件価格に応じて以下の割合を乗じる

200万円以下	5.5%
200万円超～400万円以下	4.4%
400万円超	3.3%

※成約時に売主又は買主から成功報酬として受領(代理の場合は2倍)

法制定当初(昭和27年)に都道府県ごとに定めていた報酬の額を参考に、昭和45年に上記の旨を定めた告示を制定



## 報酬告示の改正内容(H30.1.1より施行)

【概要】 低廉な空き家等(物件価格が400万円以下の宅地建物)であって、通常より現地調査費用等を要するものについては、従前の報酬額の上限に加えて、当該費用等を考慮した額の報酬を売主から受領できるようにする。ただし、18万円の1.1倍を上限とする。

売主から薄黄色で塗りつぶした部分まで受領可能とするよう改正。



# ⑧買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置(不動産取得税・登録免許税)

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合において、宅地建物取引業者による当該住宅の取得に課される不動産取得税及び買主が当該住宅を取得する際の移転登記に課される登録免許税を減額する特例を措置。

## 施策の背景

- 既存住宅流通市場の更なる活性化に向けて平成30年4月より、宅地建物取引業法の改正によるインスペクションの活用や、「安心R住宅」制度などの取組を開始したところ。
- 買取再販は、ノウハウを有する事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業。消費者が安心して購入できることから、既存住宅流通・リフォーム市場拡大に大きな役割を果たすものとして期待。

### 目標

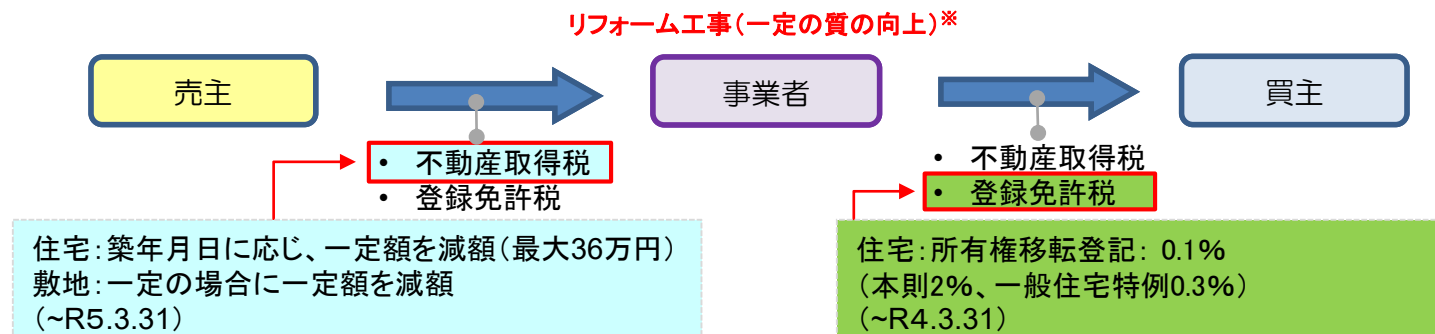
2030年までに既存住宅流通及びリフォームの市場規模を14兆円とする  
〔住生活基本計画(令和3年3月閣議決定)〕

## 特例措置の内容

- 以下の通り、買取再販で扱われる住宅の取得等に係る税制特例を措置。

【不動産取得税(事業者)】 住宅：築年月日に応じ、一定額を減額  
敷地：一定の場合に一定額を減額

【登録免許税(買主)】 住宅：税率を一般住宅特例より引き下げ



※耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

# ⑨「建築基準法の一部を改正する法律(平成30年法律第67号)」の概要

## 背景・必要性

### ① 建築物・市街地の安全性の確保

○ 糸魚川市大規模火災(H28.12)や埼玉県三芳町倉庫火災(H29.2)などの大規模火災による甚大な被害の発生を踏まえ、建築物の適切な維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保を図ることや、密集市街地の解消を進めることが課題

### ② 既存建築ストックの活用

○ 空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要  
○ 一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題

【既存建築ストックの活用イメージ】



改修前(空き家)      改修後(グループホーム、飲食店、宿泊施設等)

### ③ 木造建築を巡る多様なニーズへの対応

○ 必要な性能を有する木造建築物の整備の円滑化を通じて、木造に対する多様な消費者ニーズへの対応、地域資源を活用した地域振興を図ることが必要

【木材活用ニーズへの対応】



## 法律の概要

### 建築物・市街地の安全性の確保

【令和元年6月25日施行】

維持保全計画に基づく適切な維持保全の促進等により、建築物の更なる安全性の確保を図るとともに、防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性の確保を実現。

- 維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大(大規模倉庫等を想定)。
- 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言の創設。
- 防火地域・準防火地域内において、延焼防止性能の高い建築物の建蔽率を10%緩和。

### 戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化

【令和元年6月25日施行】

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続を合理化し、既存建築ストックの利活用を促進。

- 戸建住宅等(延べ面積200㎡未満かつ階数3以下)を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする。
- 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し(不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し)。

### 大規模な建築物等に係る制限の合理化

【令和元年6月25日施行】

既存建築ストックの多様な形での利活用を促進。

- 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入。
- 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和。

### 木造建築物等に係る制限の合理化

【令和元年6月25日施行】

中層木造共同住宅など木造建築物の整備を推進するとともに、防火改修・建替え等を促進。

- 耐火構造等とすべき木造建築物の対象を見直し(高さ13m・軒高9m超→高さ16m超・階数4以上)。
- 上記の規制を受ける場合についても、木材のあらわし等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し。
- 防火地域・準防火地域内において高い延焼防止性能が求められる建築物についても、内部の壁・柱等において更なる木材利用が可能となるよう基準を見直し。

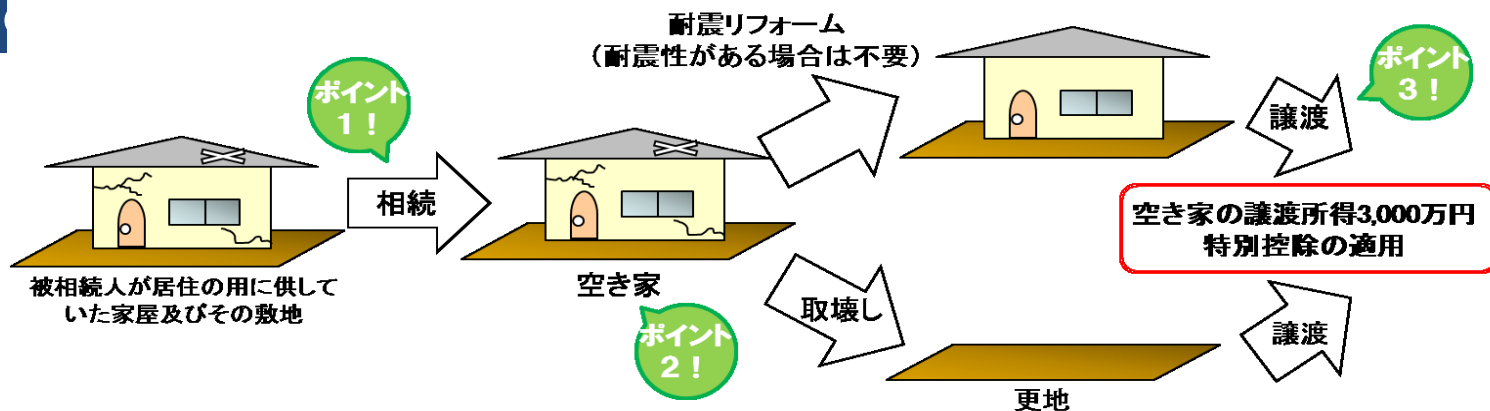
<その他>

【①、②は平成30年9月25日施行。③は令和元年6月25日施行／平成30年9月25日施行】

- ① 老人ホーム等の共用の廊下や階段について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外
- ② 興行場等の仮設建築物の存続期間(現行1年)の延長等
- ③ 用途制限等に係る特例許可手続の簡素化

# ⑩空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

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。



## 譲渡日に関する要件

- 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日までの譲渡であること
- 特例の適用期限である2023年12月31日までの譲渡であること
- 被相続人が相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していた場合については、2019年4月1日以降の譲渡が対象

## 相続した家屋の要件

- 相続の開始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であること
- 相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものであること
- 被相続人が要介護認定等を受け、相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していた場合
  - 入所の直前において被相続人が居住しており、かつ当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものであること
  - 被相続人が老人ホーム等に入所した時から相続の開始の直前まで、その家屋について、被相続人による一定の使用がなされ、かつ事業の用、貸付けの用又はその者以外の者の居住の用に供されていたことがないこと
- 昭和56年5月31日以前に建築された家屋(区分所有建築物を除く。)であること
- 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと(取壊し後の土地を譲渡する場合、家屋について相続の時から取壊しの時まで、かつ土地について相続の時から譲渡の時まで、事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと)
- 取壊し後の土地を譲渡する場合の土地について、取壊しの時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと

## 譲渡する際の要件

- 譲渡価額が1億円以下
- 家屋を譲渡する場合(その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む。)、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること

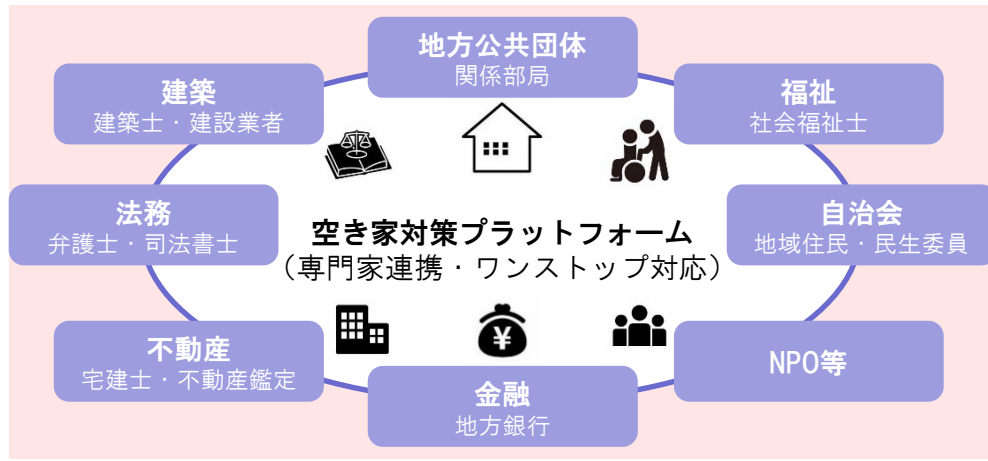
# ⑪住宅市場を活用した空き家対策モデル事業

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組むモデル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

### 1. 空き家に関する相談窓口等の民間連携支援

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。



### 2. 住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決

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。

#### <想定される取組例>

- \* 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
- \* 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
- \* 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
- \* コロナ禍後の新生活様式のためのテレワークやサテライトオフィス等に活用するための空き家を転用する取組

## 事業要件

- ・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
- ・本事業の成果を広く公開すること

## 補助対象

市区町村、民間事業者等

## 補助率

定額補助

## 事業期間

令和3年度～令和5年度