

空き家対策行政の動向について

令和6年11月11日

国土交通省 住宅局

住宅総合整備課 住環境整備室

窪田 悦郎

- 1. 空き家の現状について**
2. 空家等対策特別措置法について
3. 空き家対策に関する予算・税制等

ひと口に「空き家」といっても、実態は多様

- 空き家には引き続き住宅として使用できるものから廃屋に近いものまで、また戸建てや共同住宅など多様なバリエーションがある。問題化する物件は住宅だけでなく、店舗や事務所、倉庫の場合も少なくない。



倒壊のおそれのある空き家



積雪により屋根が落下した空き家



密集市街地の空き家



雑草が繁茂した空き家



まだ使用できる空き家



共同住宅の空き家

空き家による周辺への悪影響は多岐にわたる

○ 空き家による外部不経済は、防災、衛生、景観など多岐にわたり、一様でない。

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

○ごみの不法投棄

○衛生の悪化、悪臭の発生

蚊、蝇、ねずみ、野良猫の発生、集中

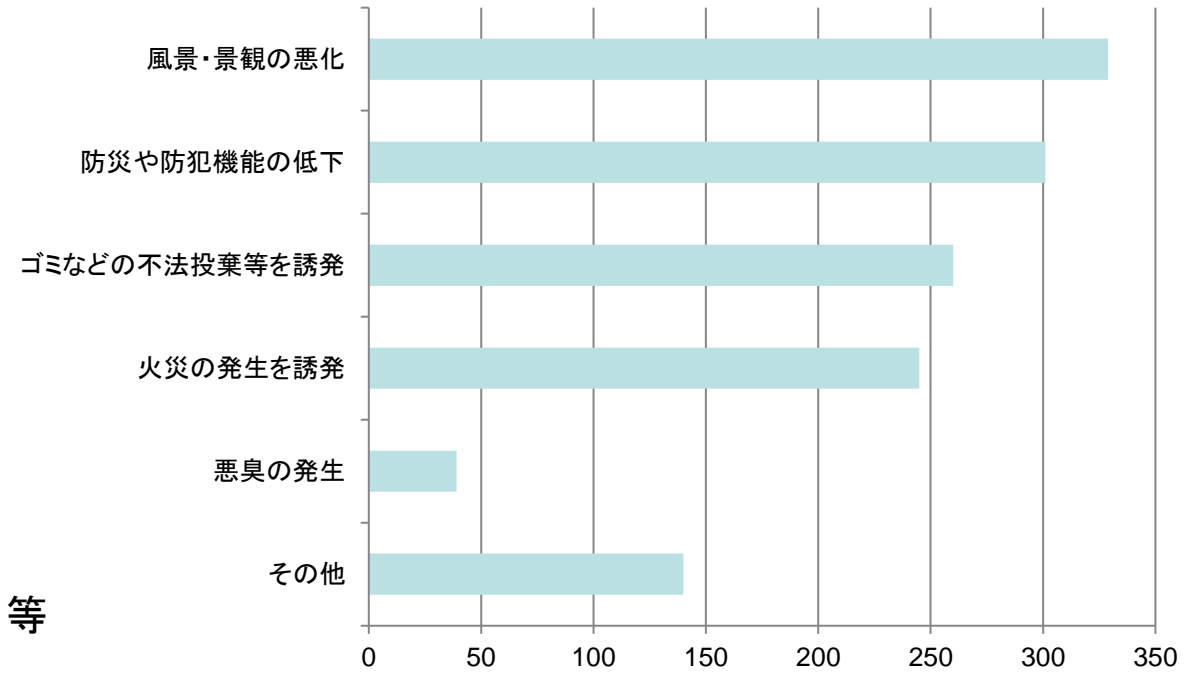
○風景、景観の悪化

○その他

樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等



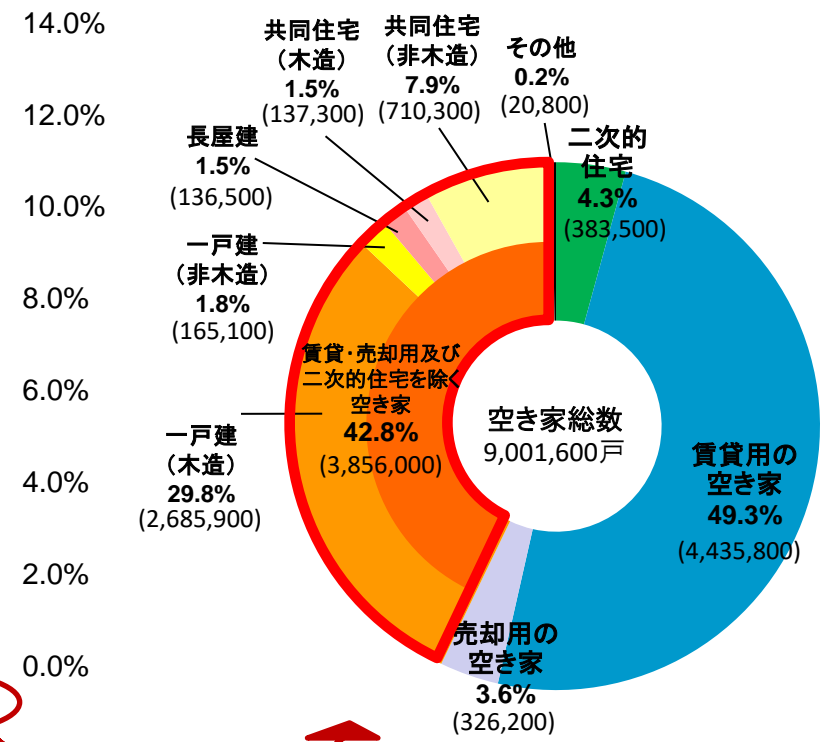
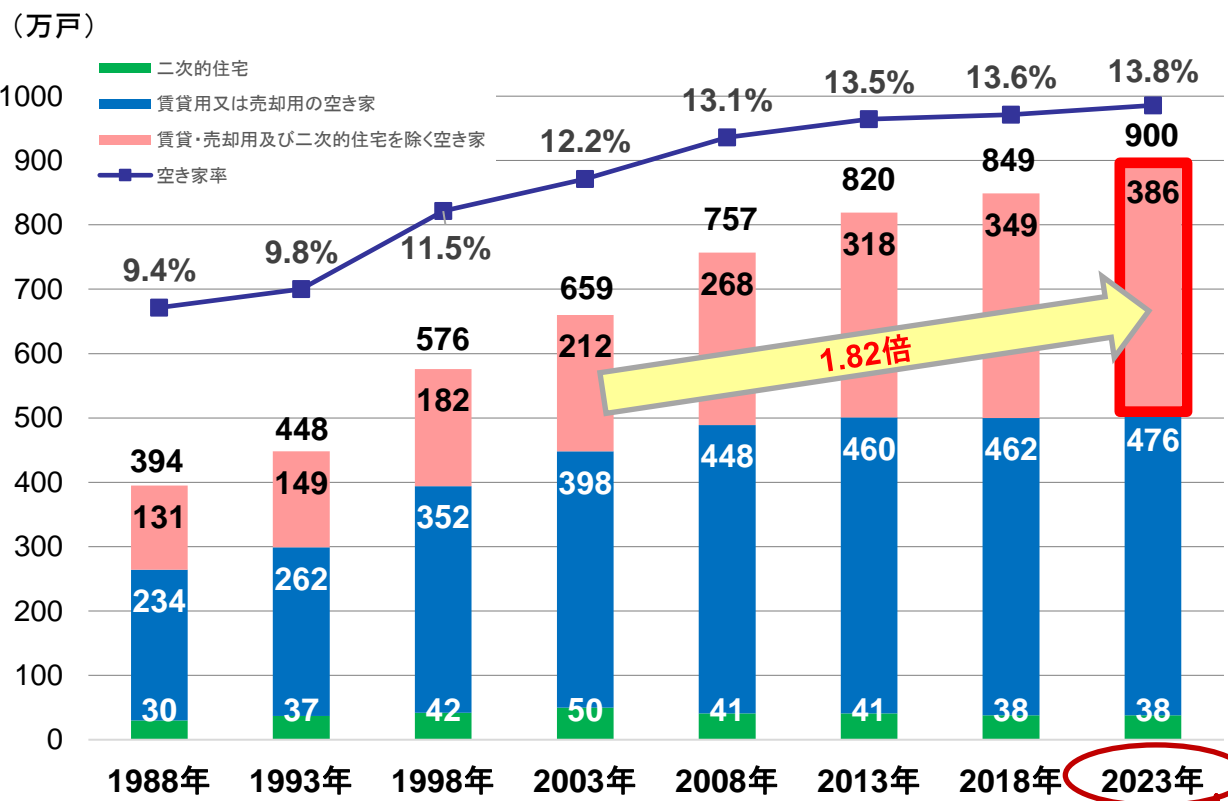
管理水準の低下した空き家や空き店舗の周辺への影響



※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

空き家の現状

- 住宅・土地統計調査によれば、空き家の総数は、この20年で約1.4倍(659万戸→900万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家(使用目的のない空き家)」(386万戸)がこの20年で約1.8倍に増加。
- 「使用目的のない空き家」は、「一戸建(木造)」(268万戸)が最も多い。



【出典】: 住宅・土地統計調査(総務省)

[空き家の種類]

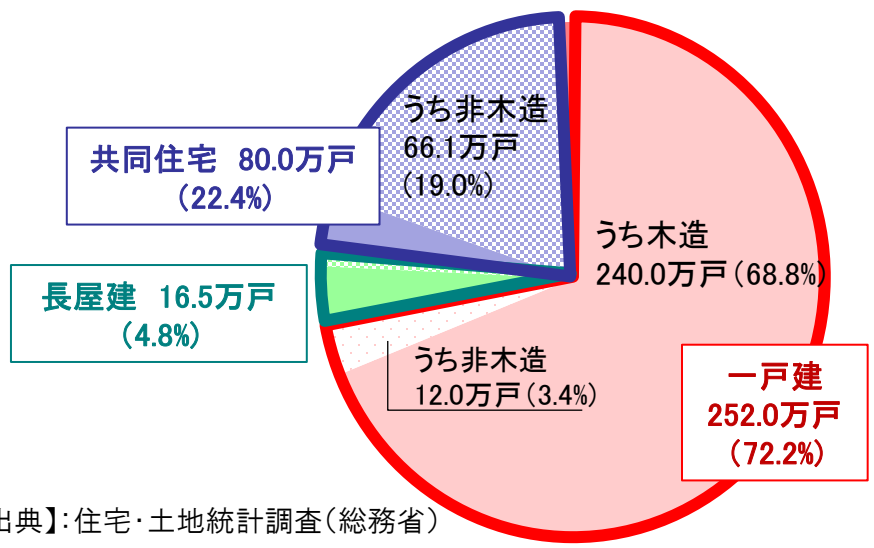
二次的住宅: 別荘及びその他(たまたに寝泊まりする人がいる住宅)
 賃貸用又は売却用の空き家: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

【出典】令和5年住宅・土地統計調査
 住宅及び世帯に関する基本集計(総務省)

使用目的のない空き家の現状

- 「使用目的のない空き家」(2018年・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。

【使用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)

【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)】



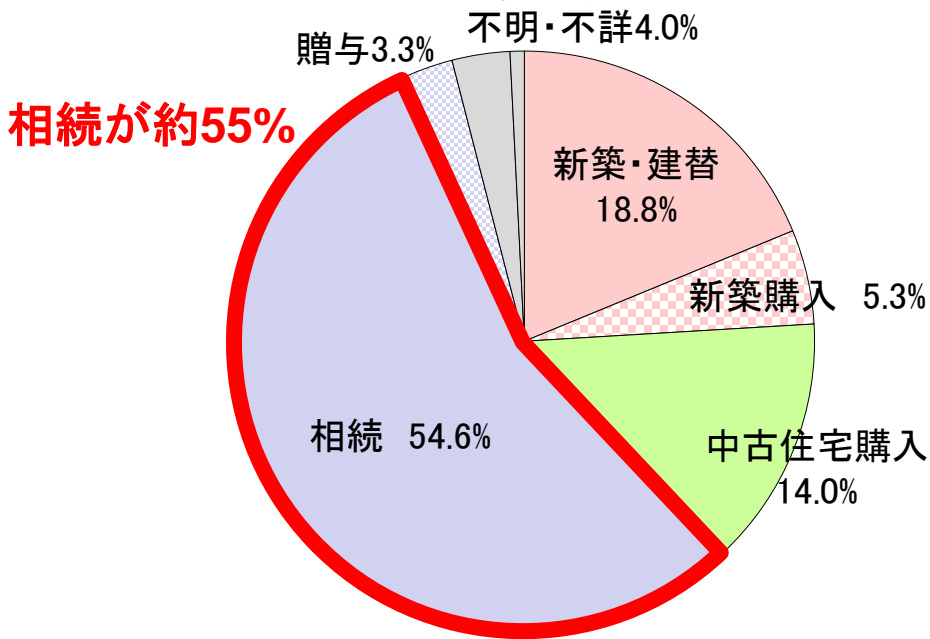
3/4超が昭和55年以前(新耐震基準以前)に建設

【出典】令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

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

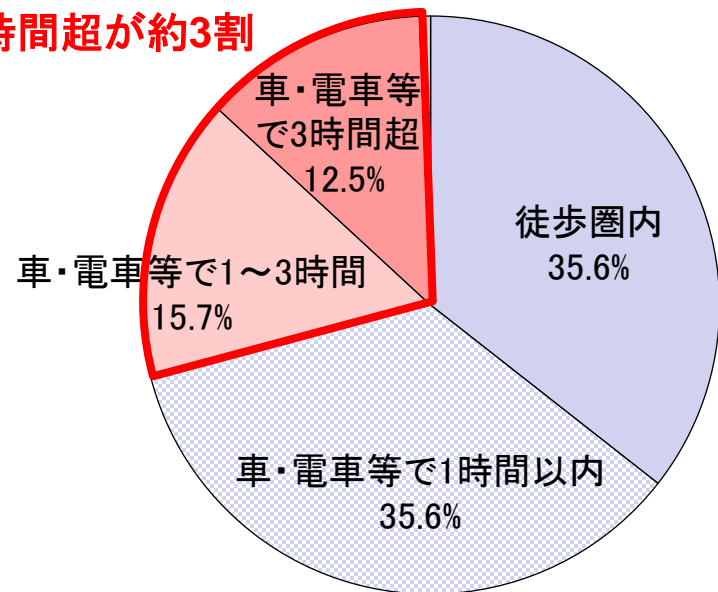
- 空き家の取得経緯は**相続が55%**。
- 所有者の**約3割は遠隔地**(車・電車等で1時間超) **に居住**。
- 所有世帯の家計を支える者の**約6割超が65歳以上の高齢者**

【空き家の取得経緯(N=3,912)】

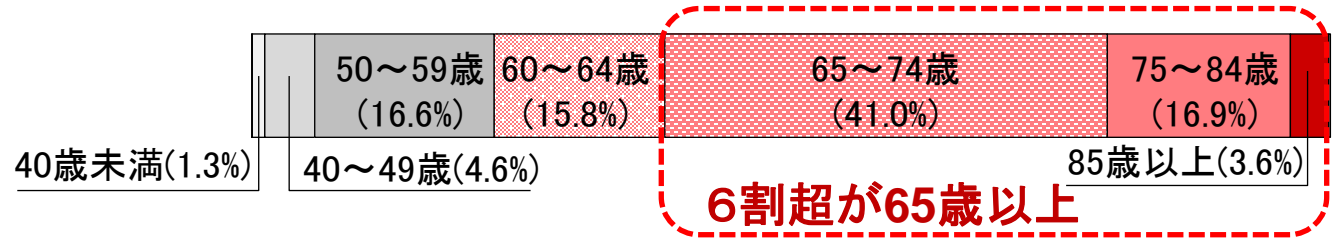


【空き家の所在地と所有者の居住地の関係(N=3,912)】

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)】

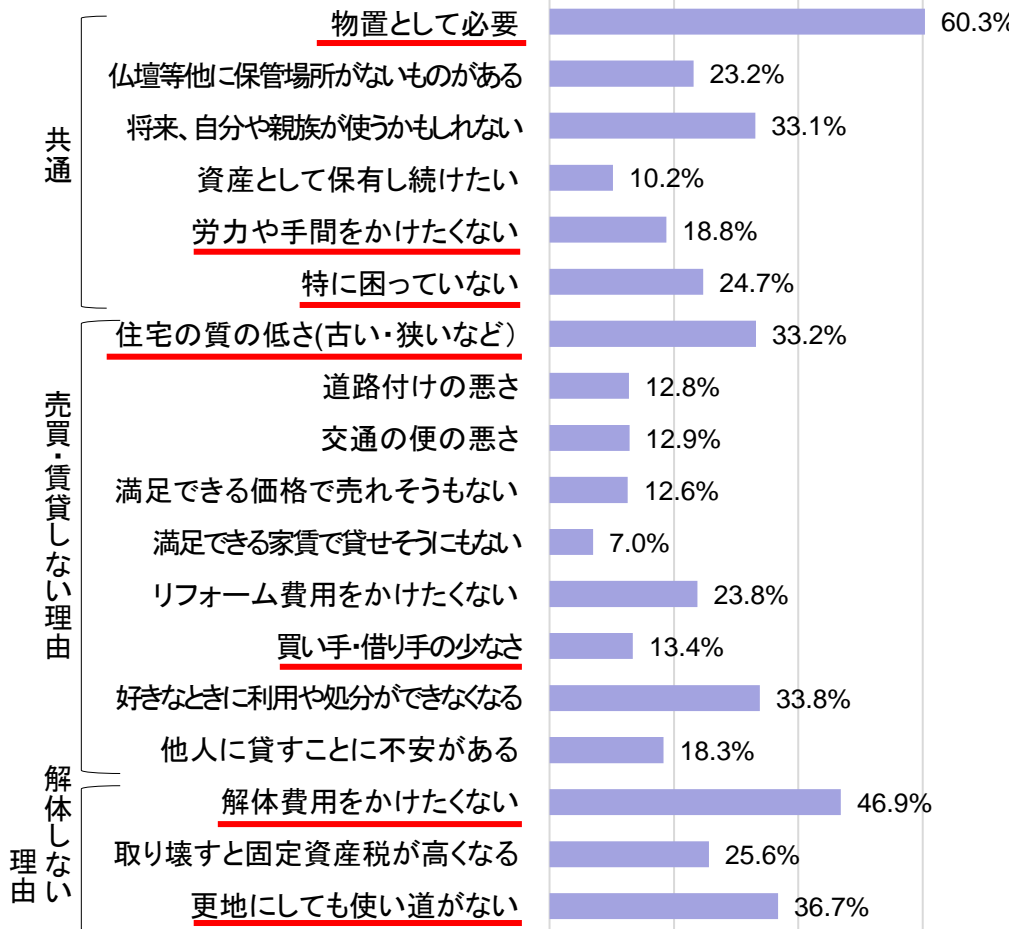


【出典】: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

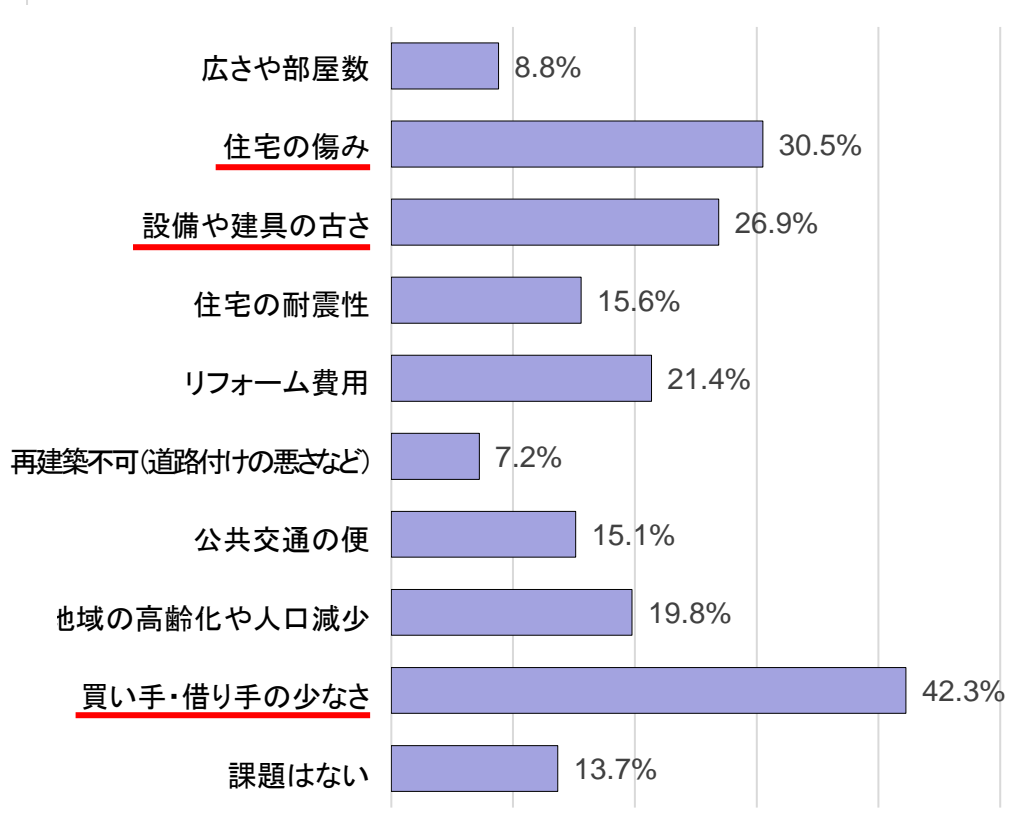
空き家にしておく理由・利活用上の課題

- 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)】

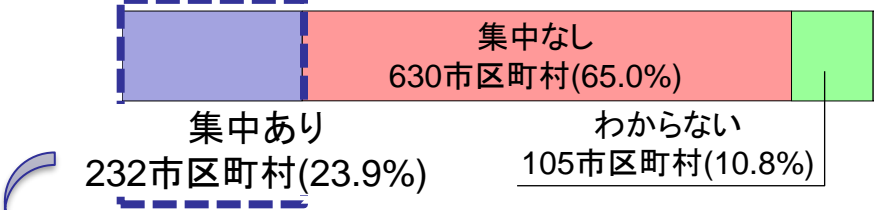


【出典】: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

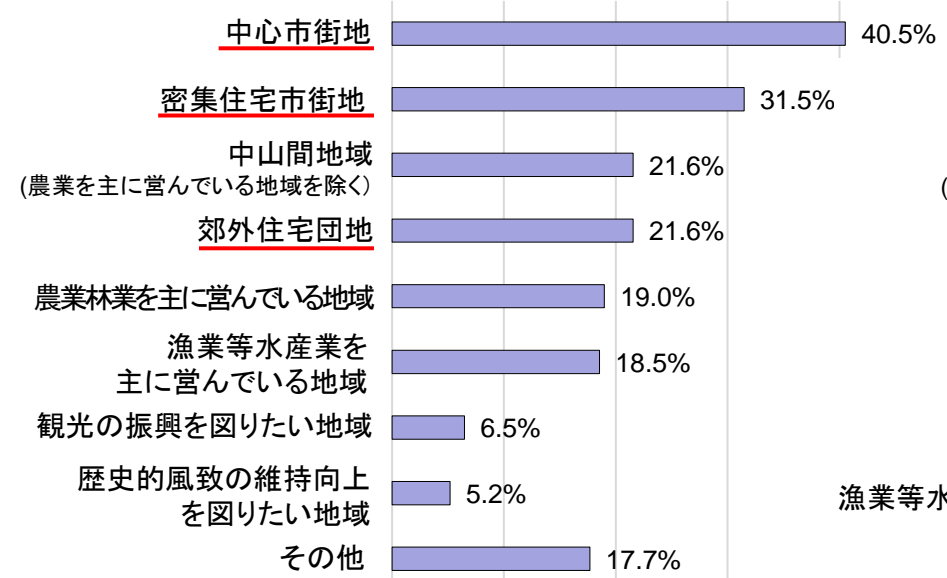
空き家の集中状況と取組意向

- 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。

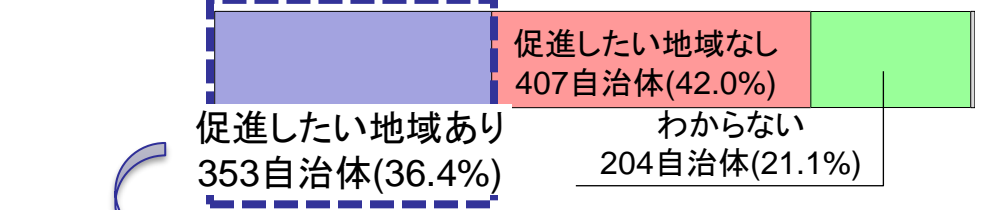
空き家等の一定の地域への集中状況 (N=969)



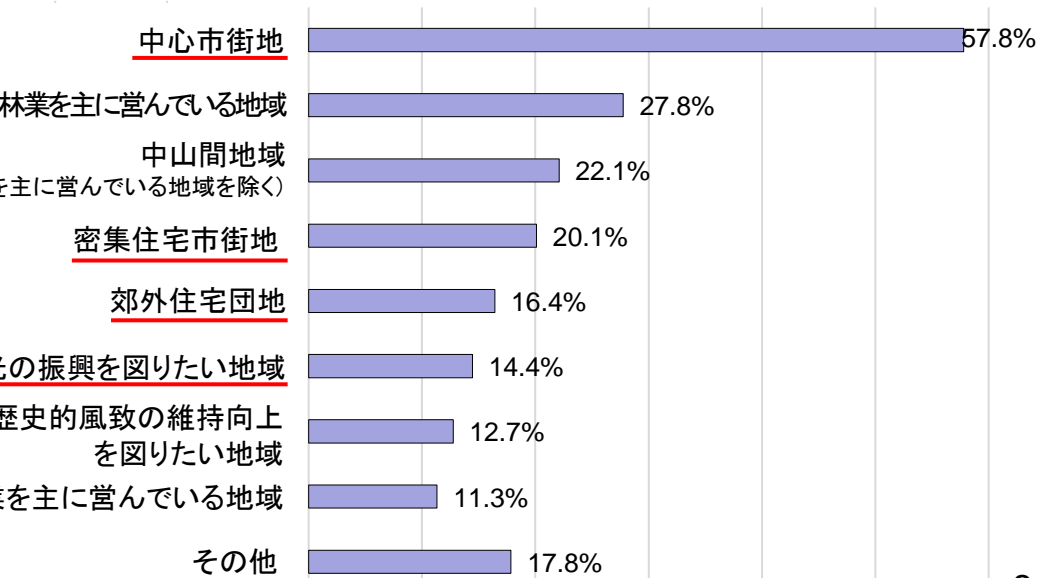
具体的に集中している地域



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

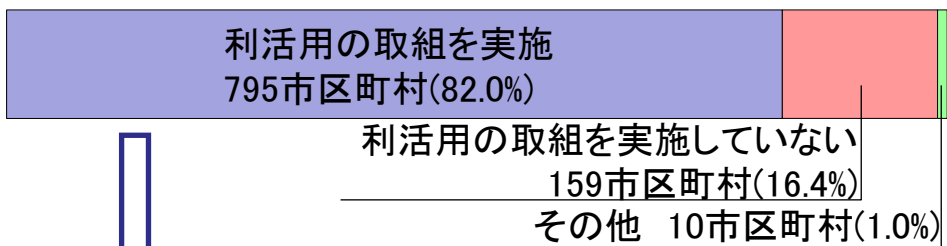


出典: R3年度「今後の空家等対策に関する取組の検討調査」結果 (調査対象: 全国空き家対策推進協議会会員 市区町村会員 (N=969))

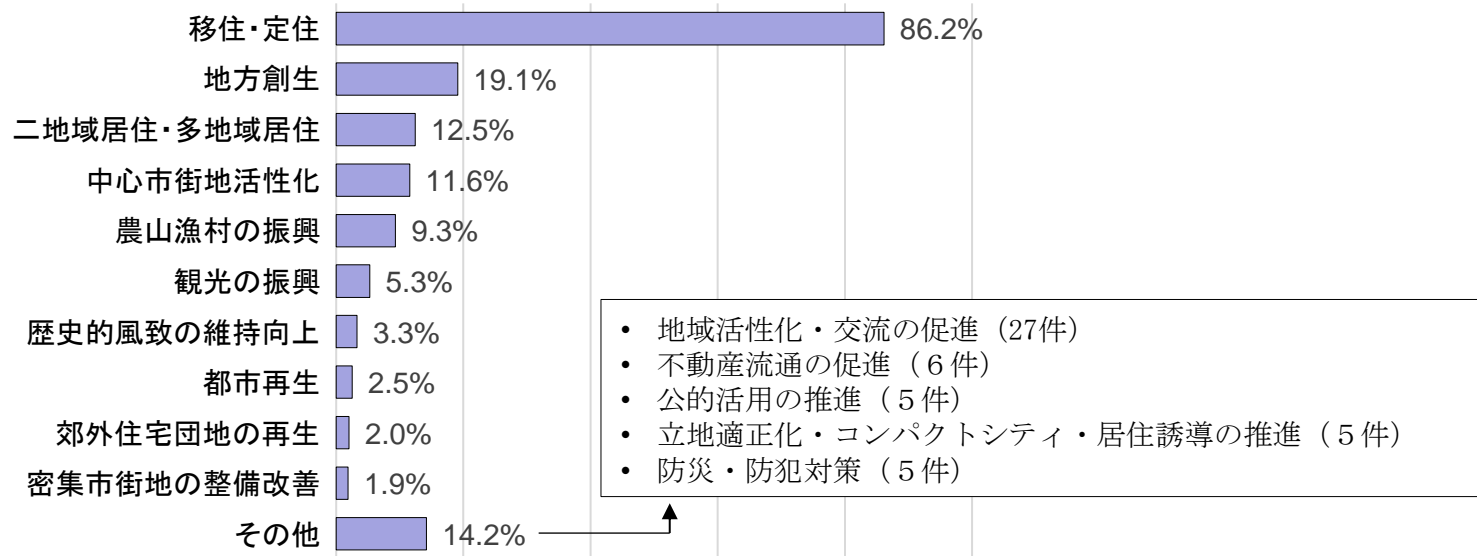
市区町村による利活用の取組

- 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



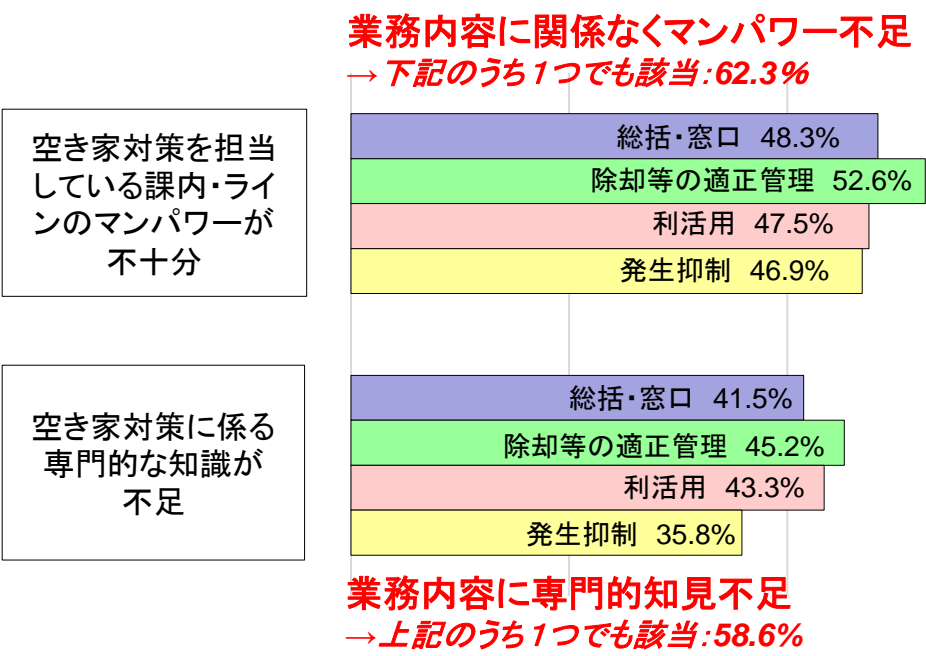
空き家の利活用の目的 (N=795)



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)

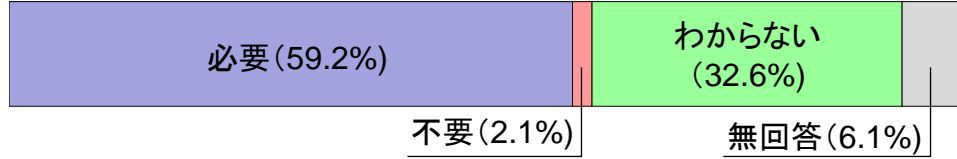


空き家対策業務にかかるアウトソーシングの状況

→ **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。



1. 空き家の現状について
- 2. 空家等対策特別措置法について**
3. 空き家対策に関する予算・税制等

【改正前】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
- ・ 市区町村は、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、市区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)

- ・ 市区町村は、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
- ・ 市区町村は、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
- ・ 市区町村は、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)

- ・ 市区町村は、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)

- ・ 市区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)

- ・ 市区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

○ 特定空家に対する措置(14条1～15項) (※)

- ・ 特定空家に対しては、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)

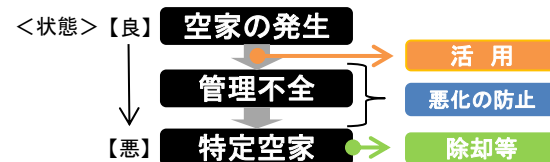
空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布 → 令和5年12月13日施行

背景・必要性

○使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域

(例) 中心市街地、住宅団地、歴史的町並みの区域等

- ・ 市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制等**を合理化
- ・ 市区町村から**所有者**に対し、指針に合った**活用を要請**

②財産管理人による所有者不在の空家の処分

(詳細は3. ③)

③支援法人制度

- ・ 市区町村がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に**指定**
- ・ 所有者等への**普及啓発**、市区町村*から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・ 市区町村に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家*化を未然に防止する管理

※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・ 放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村から**指導・勧告**
- ・ 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・ 市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・ 市区町村に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

②代執行の円滑化

- ・ 命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・ 所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、**確定判決なしで徴収**

③財産管理人*による空家の管理・処分

- ・ 市区町村に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

改正概要

- 中心市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空家等が集積すると、当該地域の本来的機能を低下させるおそれ。
- また、古い空家等を活用する上で、建築基準法等の規制がネックになっているケースもある。
- ➔ 市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能に。

【空家等活用促進区域の対象】

市区町村が経済的社会的活動の促進のために重点的に空家等の活用が必要と考える次のエリア

- ・ 中心市街地
- ・ 地域再生拠点
- ・ 地域住宅団地再生区域
- ・ 歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域
- ・ 商店街活性化促進区域
- ・ 農村地域等移住促進区域
- ・ 観光振興のための滞在促進地区



中心市街地の例



住宅団地の例

- ・ 上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市区町村が認める区域

「区域の設定に係るガイドライン」(R5.12公表)の概要

①まちづくり課題の抽出

<基本的な考え方・部局間連携>

- 中心市街地の活性化や観光振興など既存の区域設定や法定計画等をベースに課題の検討
- まちづくり部局のほか、観光振興の所管部局等との連携が重要

②区域案・指針案の検討

<区域・指針の内容>

- 対象エリア(地域の实情に応じて柔軟に設定が可能)
※地区イメージ例を紹介
- 活用する空家等の種類、誘導用途等
- <都市計画等との調和>
- 市街化調整区域で区域設定する場合は、市街化抑制にも留意し、あらかじめ都道府県知事と協議が必要

③区域の設定

<特例適用要件の設定【選択】>

- 参酌基準から敷地特例適用要件を設定
- 市街地環境や土地利用の状況等に応じて用途特例適用要件を設定 ※参考例を紹介
- あらかじめ特定行政庁との協議等が必要

④運用開始

<住民意見の反映>

- 公聴会、パブリックコメントなど

<要請、あっせん>

- 所有者等へ誘導用途への活用を要請
- 所有者等へ空き家の貸付又は売却のあっせん

空家等活用促進区域(その2)

空家等活用促進区域内で市区町村が講じることのできる規制の合理化等

○ 空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。

接道規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>
建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接していないと**建替え、改築等が困難**※1。

※1 個別に特定行政庁(都道府県又は人口25万人以上の市等)の許可等を受ければ建替え等が可能だが、許可等を受けられるかどうかの予見可能性が低いこと等が課題。

【接道義務を満たさない(幅員4m未満の道に接している)敷地のイメージ】



<改正後>
市区町村は活用指針に「敷地特例適用要件」※2を策定。これに適合する空家は、前面の道が幅員4m未満でも、**建替え、改築等が容易**に。

※2 市区町村が、安全性を確保する観点から、省令で定める基準を参酌して、活用指針に規定。(事前に特定行政庁と協議)

「耐火建築物等又は準耐火建築物等であること」、「地階を除く階数が2以下であること」、「道を将来4m以上に拡幅することの同意等が近隣でなされていること」等について規定。

用途規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>
用途地域に応じて建築できる**建築物の用途を制限**※3。

※3 個別に特定行政庁の許可を受ければ、制限された用途以外の用途への変更が可能だが、許可を受けられるかどうかの予見可能性が低いことが課題。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域。小規模な店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150mまでの一定の店などが建てられる。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500mまでの一定の店などが建てられる。

<改正後>
市区町村が活用指針に定めた「用途特例適用要件」※4に**適合する用途への変更が容易**に。

※4 市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。



(例)第一種低層住居専用地域で空家をカフェとして活用することが容易に。

市街化調整区域内の用途変更<都市計画法関係>

<現行>
市街化調整区域内では、用途変更の際して**都道府県知事の許可**が必要。

<改正後>
空家活用のための用途変更の許可の際して**都道府県知事が配慮**※5。

※5 空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と事前に協議。

空家等管理活用支援法人

改正概要

- 所有者が空家の活用や管理について相談等できる環境が十分でない。
 - 多くの市区町村では人員等が不足。所有者への働きかけ等が十分にできない。
- ➔ 市区町村が、空家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定。当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行う。

【制度イメージ】

市区町村

指定・監督

空家所有者の
情報を提供

(所有者の同意が必要)

空家等対策計画
の策定等に係る
提案が可能

空家等管理活用支援法人

業務実施

<支援法人が行う業務(例)>

- ・所有者・活用希望者への相談・情報提供
- ・所有者からの委託に基づく空家の活用や管理
- ・空家の活用又は管理に関する普及啓発
- ・市区町村からの委託に基づく所有者の探索 等

空家の所有者・活用希望者

空家等管理活用支援法人の「指定手引き」 (R5.11公表)の概要

①指定の要件例

(法人の基本的な要件)

- ・破産していないこと
- ・役員に暴力団等がないこと 等

(法人の業務体制)

- ・支援法人として業務を行うに足る専門性を有していること

- ➔ 空家対策の実績のある法人、宅建事業者団体等を想定
- ➔ 全国規模や都道府県規模の団体である場合も指定対象となる(活動実績等は、地域支部単位での確認も可)

〇〇市事務取扱要綱
(例)

(趣旨)

第1条 ……………

(指定の要件)

第2条 ……………

(↑取扱要綱のひな型も掲載)

②支援法人への所有者情報の提供方法

- ・市区町村から支援法人へ、所有者の氏名、住所、連絡先等の情報提供が可能。
- ・情報提供時には、所有者本人から同意を取得(同意取得書のひな型も掲載)。

管理指針、管理不全空家

背景・必要性

○ 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」となる前の段階の対応として、**管理の確保**を図ることが必要。

改正概要

特定空家化を未然に防止する管理

・国が空家の**管理指針を告示**。

- ＜管理指針で定める管理の方法(例)＞
- ・所有者が定期的に、空家の換気、庭木の剪定等を行う
 - ・破損がないか等の点検を行い、必要に応じ修繕等を行う
 - ・自ら管理できない場合は、空家等管理活用支援法人等に管理を委託するなどにより、空家を適切に管理する

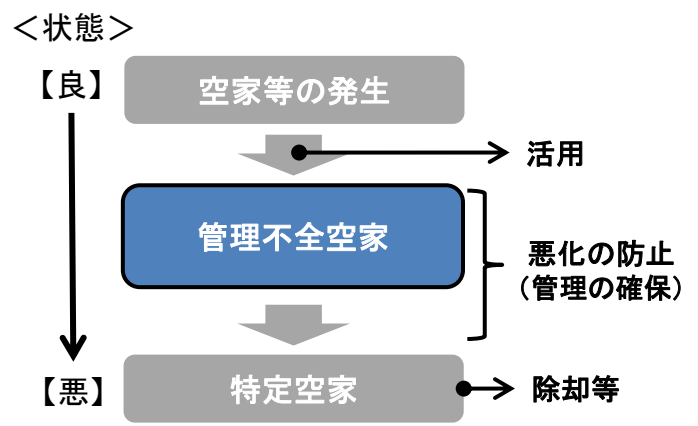
・市区町村は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、**管理指針に即した措置を「指導」**。

・指導してもなお**状態が改善しない場合には「勧告」**が可能。
➡ 勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る**固定資産税等の住宅用地特例を解除**。

＜管理不全空家のイメージ＞

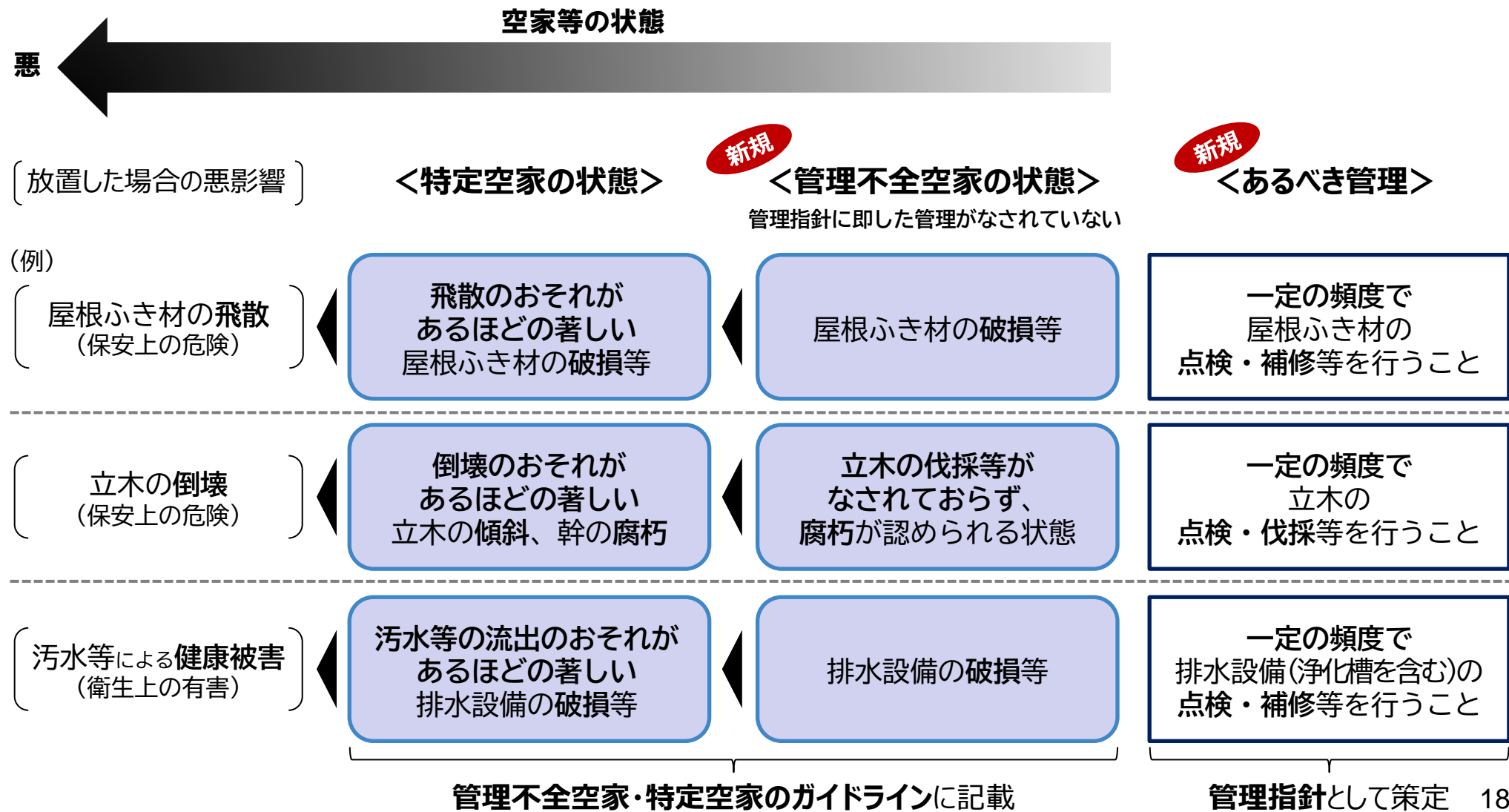


窓が割れた管理不全空家



管理指針、管理不全空家の参考基準

○現行の特定空家のガイドラインを基本として、4つの観点（保安上危険、衛生上有害、景観悪化、周辺的生活環境への影響）の「放置した場合の悪影響」ごとに、「特定空家の状態」「管理不全空家の状態」の例を提示。また、これらの状態にならないようにするための管理の行為の例を「管理指針」として提示。



管理不全空家・特定空家の参考基準 (1/2)

- 特定空家・管理不全空家であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断していく必要がある。

	放置した場合の悪影響		特定空家	管理不全空家
1. 保安上危険 に関して参考と なる基準	(1)建築物等 の倒壊	①建築物	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		②門、塀、屋外階段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		③立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 等	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
	(2)擁壁の崩壊		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 等	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 等
	(3)部材等の 落下	①外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 等	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の脱落 等	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
		③立木の枝	立木の大枝の脱落 等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
	(4)部材等の 飛散	①屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②立木の枝	立木の大枝の飛散 等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

管理不全空家・特定空家の参考基準 (2/2)

	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家	
2. 衛生上有害に関して参考となる基準	(1)石綿の飛散	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	
	(2)健康被害の誘発	①汚水等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 等	排水設備の破損等
		②害虫等	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 等	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
		③動物の糞尿等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等 等	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態
3. 景観悪化に関して参考となる基準	(景観悪化)	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 等	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態等	
4. 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	(1)汚水等による悪臭の発生	排水設備の汚水等による悪臭の発生 等	排水設備の破損等又は封水切れ 等	
	(2)不法侵入の発生	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等 等	開口部等の破損等	
	(3)落雪による通行障害等の発生	頻繁な落雪の形跡 等	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 等	
	(4)立木等による破損・通行障害等の発生	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態	
	(5)動物等による騒音の発生	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態	
	(6)動物等の侵入等の発生	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態	

管理指針(所有者による空家等の適切な管理について指針となるべき事項)

- 空家等の適切な管理が行われていないことにより、防災、衛生、景観悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある。
- 「特定空家」「管理不全空家」の状態にならないようにするための所有者等による空家等の適切な管理の行為の例を国が「管理指針」として提示。

【定期的な管理】

- ・通気や換気を行う
- ・積雪の状況に応じた雪下ろしを行う
- ・封水の注入を行う
- ・清掃等を行う

- ・水抜き穴の清掃を行う
- ・定期的に枝の剪定等を行う

このほか、以下の事項も注記

- ・定期的な郵便物等の確認・整理
- ・冬期における給水管の元栓の閉栓等

⑥敷地

観点：健康被害誘発や景観悪化の防止等

点検：ごみの散乱等がないか
→清掃、処理等

①建築物全体

観点：倒壊の防止
点検：傾いていないか
→補修、防腐処理等

②外装材(窓含む)

観点：落下の防止等
点検：剥落や破損等がないか
→補修や撤去



⑦敷地内の門・塀等、擁壁

観点：倒壊等の防止
点検：破損等や雨水侵入の跡がないか
擁壁のひび割れ等がないか
→補修、防腐処理等

③屋根ふき材等

観点：飛散や倒壊の防止等
点検：剥落や破損等がないか、
変形がないか
→補修や撤去、防腐処理等

④屋内

観点：倒壊やアスベスト飛散の防止
点検：雨水侵入の跡がないか、
アスベストの露出等がないか
→補修、防腐処理等、アスベストの除去等

⑤排水設備

観点：健康被害誘発や悪臭の防止等
点検：破損等がないか、
封水切れがないか
→補修、封水の注入等

⑧立木

観点：倒壊や通行障害等の防止
点検：幹の腐朽等、
枝のはみ出し等がないか
→伐採、枝の切除等

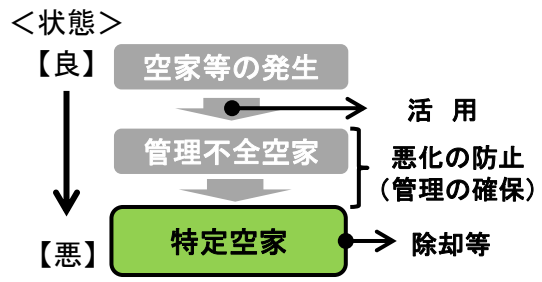
⑨動物

観点：健康被害誘発や騒音等の防止
点検：動物の棲みつき等がないか
→駆除等

特定空家の除却

背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「**特定空家**」も増加する可能性がある。
- こうした中、市区町村が、**特定空家への措置をより円滑にできるようにすることが必要**。



改正概要

代執行の円滑化

【緊急時の代執行制度の創設】

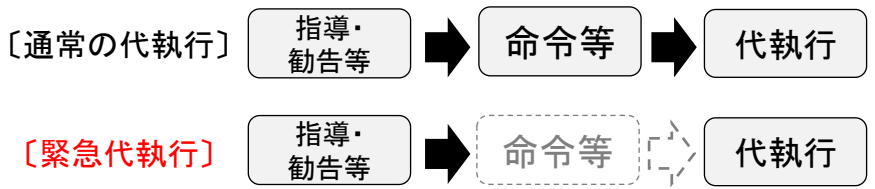
<現行>

- ・特定空家の除却等の代執行を行うため (落下しかけた屋根ふき材) には、緊急時でも命令等を経る必要があり、迅速な対応が困難。



<改正後>

- ・**緊急時**において除却等が必要な特定空家に対して**命令等※の手続きを経ず代執行を可能**とし、**迅速な安全の確保が可能となる**。



[※命令等]…命令のほか、命令に付随する意見書の提出、公開の意見聴取等が必要になるが、命令前の指導・助言や勧告は必要。

【代執行費用の徴収の円滑化】

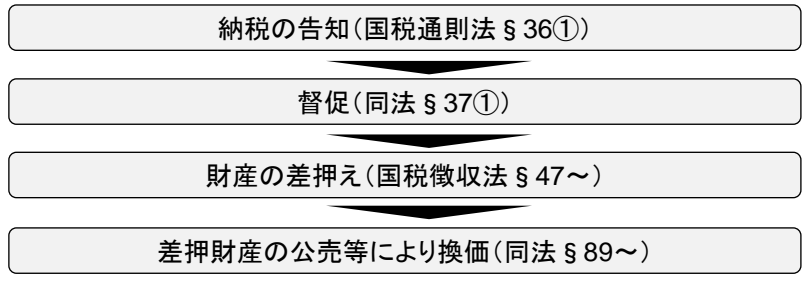
<現行>

- ・通常の代執行の場合には、行政代執行法の定めるところにより、所有者から、代執行費用の強制的な徴収が可能だが、略式代執行(所有者不明時の代執行)の場合は、代執行後に所有者が判明した場合、裁判所の確定判決を得ないと費用徴収できない。

<改正後>

- ・**略式代執行時**においても、行政代執行法に定める**国税滞納処分**の例により、**強制的な費用徴収を可能**に。

(国税滞納処分の例)



財産管理人による空家の管理・処分

財産管理人による空家の管理・処分【管理不全空家、特定空家】

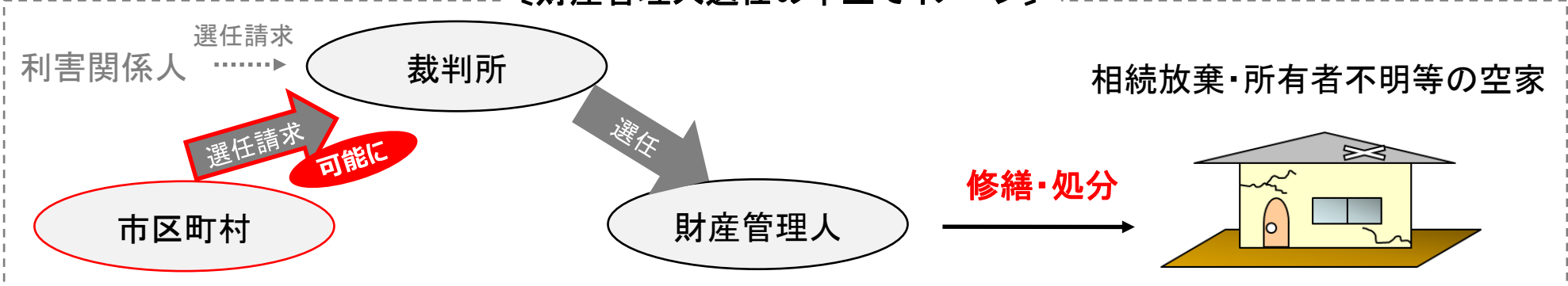
<現行>

・民法では、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、**裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる**制度（財産管理制度）が定められているが、「利害関係人」でないと選任請求ができない。

<改正後>

・**空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村も選任請求可能。**

〔財産管理人選任の申立てイメージ〕



- 所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合 ➡ 不在者財産管理制度（民法第25条）
- 相続人のあることが明らかでない場合 ➡ 相続財産清算制度（民法第952条）
- 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合 ➡ 所有者不明建物管理制度（民法第264条の8）
- 所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合 ➡ 管理不全土地・建物管理制度（民法第264条の9、264条の14）

※所有者不明土地管理制度は、所有者不明土地法に基づいて市区町村が活用する（所有者不明土地管理人の選任を裁判所に請求する）ことが可能（所有者不明土地法第42条第2項）

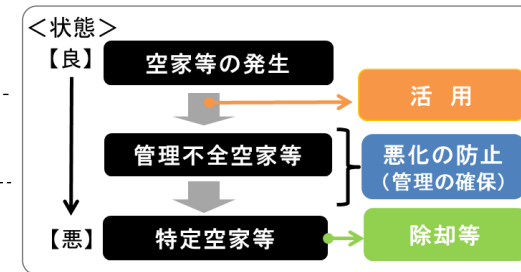
2. 令和5年改正のポイント 空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

背景・経緯

- 空き家の数は全国的に増加（H25：約820万戸→H30：約850万戸）し、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響。
- H26に、まずは倒壊の危険等がある「特定空家等」へ対応する「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）」が議員立法で成立。
- R5には、特定空家等の除却等の促進に加え、特定空家等になる前から空家等の「活用拡大」や「管理の確保」を図る改正空家法が成立。

定義

- 空家等** ▶ 建築物※1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※2
※1 附属する工作物も対象 ※2 立木その他の土地に定着する物を含む。
-
- 管理不全空家等** ▶ 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等
-
- 特定空家等** ▶ ①倒壊等著しく**保安上危険**となるおそれのある空家等 ②著しく**衛生上有害**となるおそれのある空家等
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**空家等
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**である空家等



概要

1. 所有者等や行政の責務等

- 所有者等…適切な管理、行政の施策への協力に努める
- 市区町村…空家等対策を実施
- 都道府県…市区町村に対して必要な援助
- 国…空家等の施策を総合的に策定等
基本指針（管理指針を含む。）を策定

2. 空家等対策計画の策定等

- 市区町村は、空家等対策計画を作成可能
- 対策計画の作成・変更等のための協議会を設置可能

3. 空家等の調査

- 市区町村は、特定空家等への立入調査等が可能
- 市区町村は、所有者等の把握のため、固定資産税情報等の内部利用や、民間事業者等への情報提供の求めが可能

4. 空家等の活用拡大（空家等活用促進区域）

- 市区町村は、対策計画に「空家等活用促進区域」等を設定可能
- 【区域内で講じることができる措置等】
- ・ 市区町村から所有者等への活用要請
 - ・ 市街化調整区域における用途変更時の配慮
 - ・ 建築基準法の接道・用途規制の合理化
 - ・ 公社、URによる支援

5. 空家等の管理の確保（管理不全空家等に対する措置）

- 市区町村は、管理不全空家等に対し、管理指針に即した指導の上、勧告（※4）が可能

6. 特定空家等の除却等

- 市区町村は、特定空家等に対し、助言・指導、勧告（※4）、命令、代執行（所有者不明時の略式代執行、緊急時の緊急代執行を含む。）が可能
- 市区町村は、相続放棄等された空家等について、裁判所に対して「財産管理人」の選任等を請求することが可能（民法の特例）

7. 空家等管理活用支援法人

- 市区町村が、所有者等への相談対応等に応じるNPO、一般社団法人等を指定
- 市区町村から、本人の同意を得た所有者等の情報を支援法人に提供可能

※4 勧告された敷地の固定資産税等の住宅用地特例（最大1/6に税負担軽減）は適用除外

管理不全空家等と特定空家等に対する具体的な措置

情報の収集

固定資産税情報の内部利用等による所有者等の把握（10条）

特定空家等への立入調査等（9条）

管理不全空家等

指導
(13条1項)

勧告
(13条2項)

固定資産税等の
住宅用地特例を
解除

特定空家等

助言又は指導
(22条1項)

勧告
(22条2項)

命令※
(22条3項)

戒告
(行政代執行法)

行政代執行
(22条9項)

固定資産税等の
住宅用地特例を
解除

災害その他非常の場合

所有者不明の場合

緊急代執行
(22条11項)

略式代執行
(22条10項)

※命令に従わない場合は50万円以下の過料

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6年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)

1. 空家等対策計画の策定状況 ()内は前年度

	市区町村数	比率
策定済み	1,501 (1,450)	86% (83%)
策定予定あり	152	9%
令和6年度	52	3%
令和7年度以降	21	1%
時期未定	79	5%
策定予定なし	88	5%
合計	1,741	100%

2. 法定協議会の設置状況 ()内は前年度

	市区町村数	比率
設置済み	1,028 (992)	59% (57%)
設置予定あり	201	12%
令和6年度	54	3%
令和7年度以降	15	1%
時期未定	132	8%
設置予定なし	512	29%
合計	1,741	100%

3. 空家等管理活用支援法人の指定状況

	法人数(市区町村数)
指定済み	9 (8)
指定に向け検討中	119 (90)

<追加調査(令和6年8月1日時点)>
指定済みの法人数(市区町村数): 39(29)

4. 空家等活用促進区域の指定状況

	区域数(市区町村数)
指定済み	0 (0)
指定予定	44 (32)
令和6年度	10 (7)
令和7年度以降	17 (12)
時期未定	17 (13)
合計	44

<追加調査(令和6年8月1日時点)>
指定済みの区域数(市区町村数): 1(1)

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6年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)

5. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置状況 ()内は市区町村数

	管理不全空家等		特定空家等					合計	
	指導	勧告	助言・指導	勧告	命令	行政代執行	略式代執行		緊急代執行
平成27年度			2,194 (121)	60 (24)	6 (5)	2 (2)	8 (8)		2,270 (125)
平成28年度			3,062 (203)	215 (73)	19 (16)	10 (10)	28 (24)		3,334 (217)
平成29年度			4,058 (275)	304 (93)	37 (27)	12 (12)	40 (33)		4,451 (301)
平成30年度			4,524 (325)	379 (107)	43 (21)	18 (14)	51 (46)		5,015 (359)
令和元年度			5,320 (398)	442 (136)	38 (30)	28 (25)	67 (55)		5,895 (442)
令和2年度			5,755 (403)	484 (150)	64 (46)	24 (22)	67 (55)		6,394 (451)
令和3年度			5,453 (417)	549 (156)	85 (61)	47 (43)	84 (74)		6,218 (487)
令和4年度			4,568 (417)	622 (159)	90 (58)	39 (36)	71 (54)		5,390 (469)
令和5年度	1,091 (92)	0 (0)	4,246 (374)	534 (161)	74 (61)	33 (31)	94 (79)	5 (5)	6,077 (518)
小計	1,091 (92)	0 (0)	39,180 (850)	3,589 (458)	456 (219)	213 (151)	510 (263)	5 (5)	
合計	1,091 (92)		43,953 (894)						45,044 (917)

<追加調査(令和6年8月1日時点)>
管理不全空家等への勧告:29(4)

6. 適切に管理されていない空き家に対する市区町村の取組による除却や修繕等*の推進

	件数
空家法の措置により除却や修繕等*がなされた管理不全空家等	1,220
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	24,435
上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*がなされた空き家	166,885
合計	192,540

7. 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

	交付件数
平成28年度	4,453
平成29年度	7,035
平成30年度	7,646
令和元年度	9,676
令和2年度	9,789
令和3年度	11,984
令和4年度	13,063
令和5年度	13,711
合計	77,357

<追加調査(令和6年8月1日時点)>
緊急代執行:5(2)

* 除却や修繕等: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

改正法による新たな措置

■空家等管理活用支援法人(計33市町、44団体)

都道府県	市区町村	法人名
北海道	大樹町	一般社団法人 たいきまちづくりラボ
秋田県	大館市	NPO法人 あき活Lab
福島県	石川町	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会
茨城県	桜川市	公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会
	小美玉市	公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会
	大洗町	公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会
栃木県	栃木市	特定非営利活動法人 スマイル
埼玉県	川島町	株式会社 地域デザインラボさいたま
東京都	調布市	特定非営利活動法人 空家・空地管理センター
神奈川県	座間市	NPO法人 神奈川県空き家サポート協会
富山県	射水市	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会
福井県	坂井市	一般社団法人 アーバンデザインセンター坂井
	美浜町	NPO法人 ふるさと福井サポートセンター
山梨県	山梨市	公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会
長野県	塩尻市	株式会社 しおじり街元気カンパニー
岐阜県	大野町	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会
静岡県	森町	一般社団法人 モリマチリノベーション
愛知県	豊田市	特定非営利活動法人 あいち空き家修活相談センター
		マイクロベース 株式会社
三重県	伊賀市	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会
滋賀県	東近江市	一般社団法人 東近江市住まい創生センター
	多賀町	一般社団法人 地域再生プロジェクトみなおし
		株式会社 丸由
		特定非営利活動法人 おおたき里づくりネットワーク

都道府県	市区町村	法人名
京都府	京都市	公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会
		一般社団法人 京都府不動産コンサルティング協会
		特定非営利活動法人 京町家再生研究会
		公益社団法人 全日本不動産協会
		公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会
和歌山県	橋本市	一般社団法人 ミチル空間プロジェクト
鳥取県	米子市	一般社団法人 全国住宅産業地域活性化協議会
		一般社団法人 日本住宅政策機構
山口県	防府市	一般社団法人 管理権不明不動産対策公共センター
	周南市	一般社団法人 管理権不明不動産対策公共センター
愛媛県	東温市	空き家活用 株式会社
		公益社団法人 全日本不動産協会
高知県	中土佐町	合同会社 なかとさLIFE
長崎県	五島市	特定非営利活動法人 五島空き家マッチング研究所
	雲仙市	有限会社 ティーエス不動産企画
		雲仙市まちづくり 株式会社
		一般社団法人 家族の信託ながさき連絡協議会
	東彼杵町	一般社団法人 東彼杵ひとこともの公社
熊本県	合志市	株式会社 こうし未来研究所
宮崎県	日向市	一般社団法人 日向市空き家アドバイザー協議会

1. 空き家の現状について
2. 空家等対策特別措置法について
3. 空き家対策に関する予算・税制等

空家法の空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組や、NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等に対して支援（事業期間：平成28年度～令和7年度）

■ 空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

<空き家対策基本事業>

- 空き家の**除却**（特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等）
- 空き家の**活用**（地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用）
- 空き家を除却した後の**土地の整備**
- 空き家の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**
- 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**

※上記6項目は空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）でも支援が可能

- **空家等管理活用支援法人**による空き家の活用等を図るための業務 R6拡充

<空き家対策附帯事業>

- 空家法に基づく代執行等の円滑化のための**法務的手続等**を行う事業
（行政代執行等に係る弁護士相談費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金等）

<空き家対策関連事業>

- 空き家対策基本事業とあわせて実施する事業

<空き家対策促進事業>

- 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

■ モデル的な取組への支援（NPO・民間事業者等向け）

<空き家対策モデル事業>

- 調査検討等支援事業（ソフト）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援）
- 改修工事等支援事業（ハード）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援）

※モデル事業の補助率

調査検討等：定額 除却：国2/5、事業者3/5 活用：国1/3、事業者2/3

<補助率>

空き家の所有者が実施

除却	国	地方公共団体	所有者
	2/5	2/5	1/5

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5
※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の所有者が実施

活用	国	地方公共団体	所有者
	1/3	1/3	1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空家等管理活用支援法人が実施

支援法人 による 業務	国	地方公共団体
	1/2	1/2

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

空き家対策モデル事業

NPOや民間事業者等の創意工夫によるモデル性の高い空き家の活用等に係る調査・検討等や改修工事・除却工事等に対して国が直接支援し、その成果の全国展開を図る。（提案募集期間：令和6年4月22日～5月24日）

① ソフト提案部門

次に掲げる3つのテーマのいずれかに該当する取組として、調査検討、普及啓発、事業スキーム構築など空き家対策に関するソフト的な取組を評価（応募に際しては、提案する取組の内容に応じて3つの区分のいずれかを選択）

テーマ1 空き家に関する相談対応の充実や空き家の発生抑制に資する官民連携体制の構築等	テーマ2 空き家等に関連するスタートアップなど新たなビジネスモデルの構築等	テーマ3 新たなライフスタイルや居住ニーズに対応した空き家の活用等
地方公共団体とNPO、法務、不動産、建築、金融、福祉の専門家等が連携して、空き家に関する相談対応・派遣や普及啓発、空き家活用の提案・実践を行う体制の構築等に係る取組 	異業種間の連携やデジタル技術の活用(DX)による空き家の調査・活用・除却の推進に資する新たなビジネス等のスタートアップに係る民間事業者等による取組 <提案が期待される取組の例> ＊ 地方公共団体の空き家対策を効率化・合理化するツールやサービスの開発等 ＊ 空き家所有者による活用・除却等の判断を迅速化し行動を促すツールやサービスの開発等 ＊ 空き家の処分や活用に係る所有者の負担（手間、コスト）を軽減・適正化するツールやサービスの開発等 .etc	空き家を活用した子育て世帯への住まいの提供や移住、定住、二地域居住等の新たなライフスタイル・居住ニーズへの対応など、空き家の多様な活用や流通を促進する取組 <提案が期待される取組の例> ＊ 空き家を改修・サブリースして子育て世帯向けの住宅や子育て支援施設等として活用する取組 ＊ 移住、定住、二地域居住、多地域居住等を実現するために空き家を活用する取組 ＊ 一定のエリアに存在する複数の空き家を連携させて活用する取組 .etc

提案の区分を選択

ソフト型

- 空き家の活用等に係る現地調査、ワークショップ、事業企画、官民連携体制やビジネスモデルの構築などを実施する場合

ソフト・ハード一体型

- ビジネスモデル、事業スキームやシステムの構築と併せて行う空き家の改修工事等、空き家活用の実践型ワークショップ等を実施する場合
- 個別の空き家の活用方法等について、まちづくりの観点から地域で検討し、その結果を踏まえ改修工事等を実施する場合

（注）市区町村の空き家等対策計画に沿って行われる取組、又は空き家の活用・除却工事等につながる取組に限る。

② ハード提案部門

建物や敷地状況に応じた空き家の改修工事や除却工事などハード整備の技術や工法、施工プロセス等について評価

<想定される取組の例>

- ＊ 耐震性能及び省エネ向上と意匠性を両立する改修工事
- ＊ 建物や敷地条件等に応じて騒音、振動の抑制、工期の短縮、コストの抑制に大きく寄与する技術や工法、施工プロセスによる改修・除却工事
- ＊ デジタル技術を活用した効率的な改修・除却工事

■補助事業者

NPO、民間事業者、地方住宅供給公社等
地方公共団体

■補助対象

- ① 調査検討、計画策定、普及・広報等に要する費用
- ② 改修工事、除却工事、除却後の土地の整備に要する費用

■補助率

- ① 定額
- ② 改修工事：1/3、除却工事：2/5、除却後の土地整備：1/3

地方公共団体が行う空き家対策に対する財政措置の概要

- 空家等対策特別措置法の施行に併せ、平成28年度から特別交付税措置を講じている。
 - ・ 補助事業に係る地方負担と単独事業に係る経費のいずれも対象。
 - ・ 措置率は0.5で団体の財政力に応じた補正あり。

地方公共団体が行う空き家対策

国庫補助の対象となる事業 (国土交通省「空き家対策総合支援事業」 「空き家再生等推進事業」)

- ・ 空家等対策計画に基づき行う空き家等の**除却・活用**※
除却後の土地の整備・附帯工事
※予算額等の制限により除却・活用を単独事業として実施する場合あり。
測量費・試験費等を含む。
- ・ 空き家等の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**
- ・ **空家等対策計画策定**や計画策定等に必要な**実態把握**
- ・ 空き家等の**所有者の特定**
- ・ **空家等管理活用支援法人**による空き家の活用等を図るための事業【R6~】
- ・ 費用回収の見込めない**行政代執行**や行政代執行等に向けて必要となる**法務的手続等**

補助事業に係る**地方負担**に対して特別交付税措置
(都道府県※・市町村が対象)

※市町村が国庫補助を受けて実施する事業に対する都道府県補助事業も含む

国庫補助の対象とならないソフト経費

- ・ 空き家対策のための**広報**
- ・ 空き家に関する**相談窓口の設置**
- ・ 空き家対策のための**データベースの整備**
- ・ **空き家バンクの設置・運営**
- ・ 空き家の入居者への**家賃補助** **等**

※正規職員の人件費等は対象外

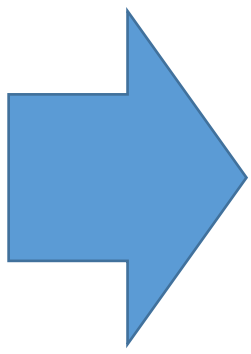
単独事業※1として実施する空き家の除却等

- ・ 空家等対策計画に基づき行う空き家等の**除却・活用**※2・3

- ※1 国庫補助の対象事業だが、予算額等の制限により単独事業として実施する場合
- ※2 空家等対策計画区域内において、空家特措法に基づく助言又は指導を行い、命令するに至っていない「特定空家」(空家特措法第2条第2項)に対するものに限る
- ※3 地方公共団体が所有者等に対して助成を行う場合に限る

地方公共団体が**単独で実施する**
空き家対策に対して特別交付税措置
(市町村が対象)

斜面地に立地する空き家の利活用と地域の活性化を促進することを目的として、空き家の所有者がリフォームを行い、また居住する学生が所有者の同意を得てDIYリフォームを行い、学生シェアハウスとして活用している。



改修前

改修後

空き家対策総合支援事業【活用】の事例 長野県伊那市

過疎地域の空き家を取得した農業法人が改修を行い、旅行者に農業や地域の生活を体験してもらう際の宿泊場所（農家民泊）等として活用している。



改修前

改修後

空き家対策総合支援事業【活用】の事例 福島県いわき市

地域コミュニティの再生や空き家の減少等につなげるため、所有者が、空き店舗だった建物を地域住民等が自由に利用できる地域交流スペースとして改修し、運営を行っている。



改修前



改修後

東日本大震災を機に廃業し空店舗となった旧井筒屋旅館本館(木造三階建)の耐震補強・改修工事を行い、観光インフォメーション、歴史展示コーナー、会議室等の整備を実施し、まちの魅力向上及び地域の活性化を図る拠点施設として活用している。



改修前



改修後

空き家対策総合支援事業【活用】の事例 高知県大豊町

町が所有する空き建築物を住宅を含む複合施設として改修し、1階部を学童活動や地域活動、多目的室・メモリアムルームとして、2・3階部を「移住定住促進住宅」として活用している。



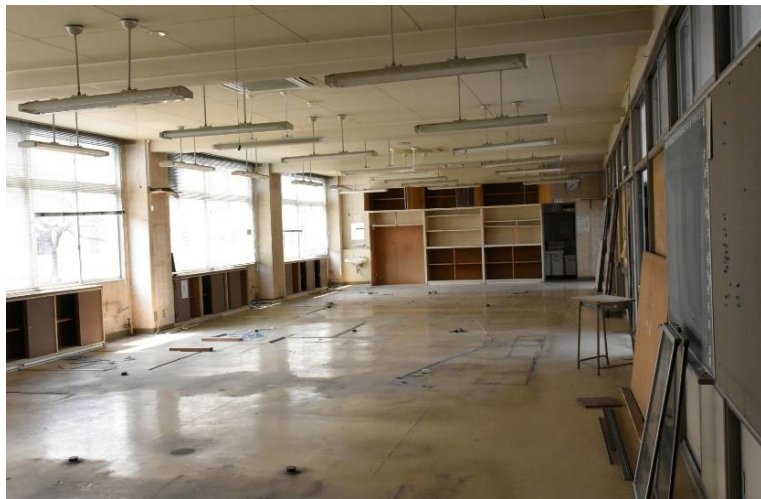
改修前



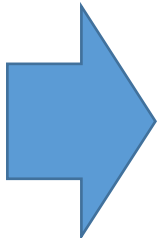
改修後

空き家対策総合支援事業【活用】の事例 山形県村山市

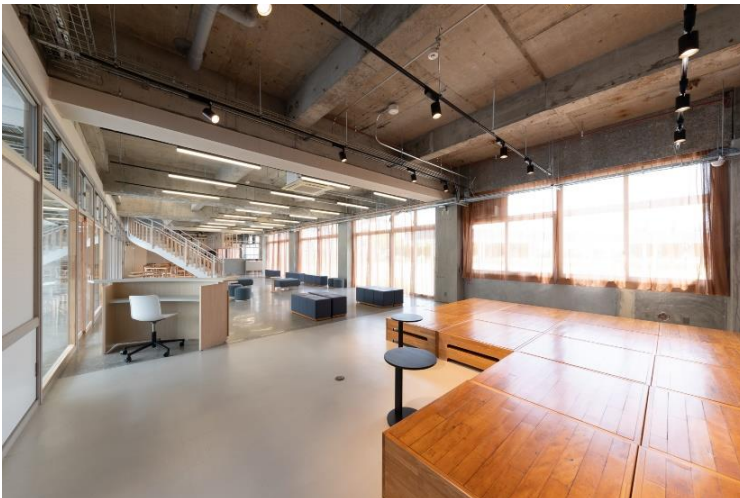
中心市街地のにぎわいの創出と経済の活性化、また、新たな地域コミュニティの形成を目的として、平成28(2016)年3月をもって閉校となった山形県立楯岡高等学校の施設を活用し、リビング併設 coworkingスペース、オフィス、カフェ等として整備している。



改修前



出典:Link MURAYAMA HPより



改修後

空き家対策総合支援事業【活用】の事例 山口県萩市

空き家となっていた町家を市が寄附を受け、直接補助により整備。施設の所有権を萩市が所有したまま、運営権を民間事業者を設定するコンセッション方式を導入。公募型プロポーザル方式により選定された、合同会社アタシ社が管理・運営を行う。書店・出版業×美容業×カフェの複合施設「本と美容室 萩店」として、市民と観光客の新たな交流の場となることが期待される。



改修前



改修後

空き家対策総合支援事業【除却】の事例 石川県加賀市

当該物件は山代温泉市街地の玄関口に位置する大型旅館であり、平成24年に所有法人が閉鎖され長期間の管理不全により、外壁の剥離・落下等による近隣住宅や通行人への危険をはじめ、景観阻害等による温泉観光地のイメージに悪影響を及ぼしているため、市が取得し解体を行い、跡地を公園として整備している。



除却前



除却後



空き家対策総合支援事業【除却】の事例 長崎県長崎市

市民の安全と安心を確保し、住環境整備等の推進を図るため、老朽化し危険な空き家のうち、土地・建物ともに市へ寄附ができる等の条件を満たすものについて、市が除却及び跡地をポケットパーク等へ整備し、地元自治会が管理を行っている。



除却前



除却後

空き家対策総合支援事業【除却】の事例 山形県上山市

地域の住環境を改善するため、NPO法人が特定空家等となった旧映画館を所有者の同意を得て除却し、除却後の土地をレンタルスペースとして管理している。



除却前



除却後

空き家対策総合支援事業【除却】の事例 滋賀県高島市

所有者等を確認できず、周辺に悪影響を及ぼしている特定空家等について、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第10項の規定に基づき、市が略式代執行により除却している。



除却前



除却後

空き家対策総合支援事業【除却】の事例 長野県安曇野市

地域の住環境を改善するため、老朽化が著しく進み、環境や景観へ悪影響を与え保安上危険な特定空き家等について、空き家所有者が除却する場合に、市が除却費の一部を補助している。 ※令和元年度に特定空き家等に認定。所有者の負担を軽減し除却した事例)



除却前



除却後

空き家再生等推進事業【活用】の事例 東京都荒川区

地域の福祉事業者が空き家となった店舗兼住宅を借り上げ、近隣の銭湯を利用する高齢者等の集うコミュニティカフェ、シェアオフィス、シェアハウスに改修し、地域交流の場として活用している。



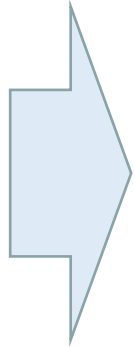
改修前



改修後

空き家再生等推進事業【活用】の事例 奈良県黒滝村くろたきむら

村外からの移住者を受け入れ、地域コミュニティの活性化を図るため、集落の中心で空き家となっていた古民家を村が借り上げ、移住定住促進住宅へと改修し、住居の他、ギャラリー・飲食を伴う憩いの場として、人と人をつなぐ地域の活動・交流拠点の場として活用している。



改修前

改修後

空き家再生等推進事業【活用】の事例 鹿児島県和泊町

人口が減少している集落において、定住促進や地域活性化につながる住まいを確保するため、居住環境を阻害するおそれのある空き家について町が所有者から借り受け、改修を行い、主に子育て世帯用の公的賃貸住宅として活用している。



改修前

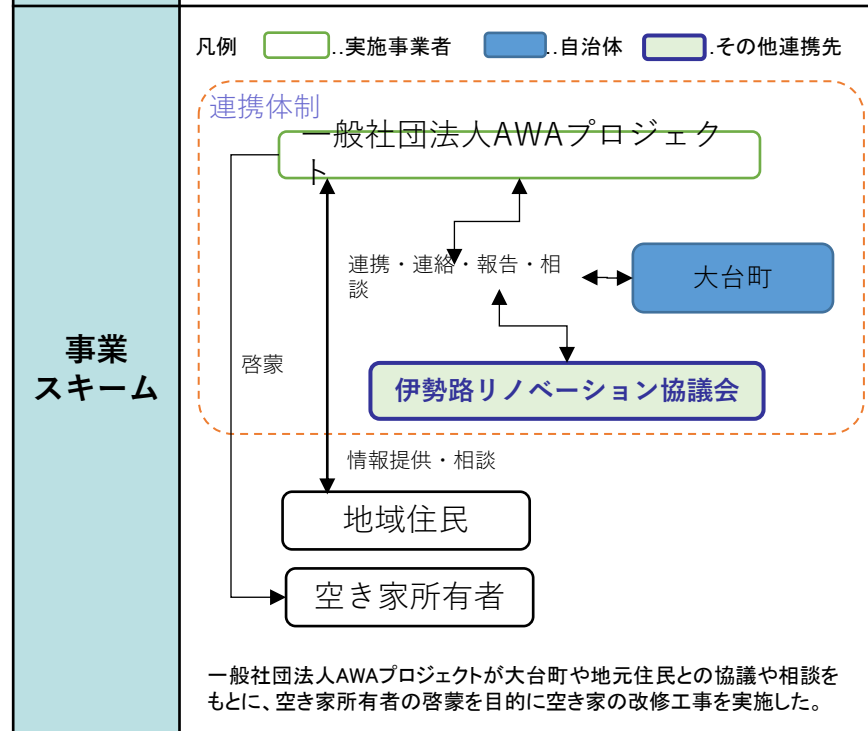
改修後

事業概要	空き家所有者による適正な管理促進と利活用に対する意識の涵養を目的として、課題意識を共有する行政および地域団体、個人とともに改修計画を策定したうえで、町内における空き家のランドマーク的建築物を再利用すべく改修工事を実施した。
-------------	---

事業者情報

団体名	一般社団法人AWAプロジェクト
所在地	三重県多気郡大台町下楠546-6
設立時期	令和3年8月
団体HP	https://awapj.com/


活動地域	三重県多気郡大台町
-------------	-----------



取組内容及び成果


1. 協議会の設立とワークショップの実施

- ・地域における協力体制の確立を目的として協議会を設立し、定期的に会議を実施した。
- ・また、本事業に対する理解の促進を図るとともに空き家改修計画の策定を目的として、改修対象となる空き家にまつわるワークショップを実施した。




2. 空き家のランドマークを対象とした改修工事の実施

- ・協議会やワークショップの参加者からヒアリングした要望や情報を加味したうえで改修計画を策定。
- ・上記計画に沿って長らく空き家となっていた旧郵便局舎の建築物を改修し、食品加工施設として利用できるように再生した。



3. 空き家所有者に向けた情報発信

- ・空き家所有者に対する啓蒙を目的とした印刷物を制作した。
- ※本事業の概要説明やワークショップの様相を撮影した映像へのリンクを掲載。
- ・上記印刷物は次年度に空き家(固定資産)所有者に向けて郵送する予定。

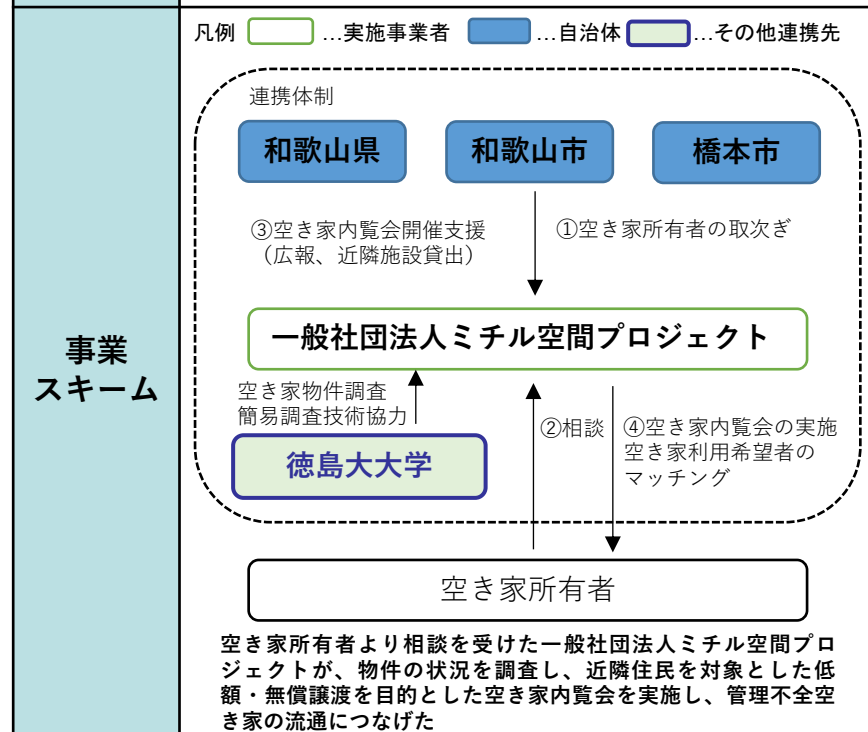


事業概要	管理不全空き家の解消を目的に、近隣住民への無償・低額譲渡や、公的利用を目的とする地元町内会や自治体への寄付により、積極的に所有権の移転を図る「地域内譲渡・寄付モデル（空き家内覧会事業）」を構築した。
-------------	---

事業者情報

団体名	一般社団法人ミチル空間プロジェクト
所在地	和歌山県和歌山市十二番丁9-502
設立時期	平成27年3月16日
団体HP	https://michiru-space.jp

活動地域	和歌山県和歌山市、橋本市
-------------	--------------



取組内容及び成果

1. 空き家の「地域内譲渡・寄付モデル」の検討

- 当団体が運営する「空き家相談センターわかやま」に寄せられた相談から流通困難物件を抽出し、地元自治体との連携による空き家内覧会を通じた低額・無償譲渡取引の促進
- 個人間取引に必要な情報を所有者、利用者と共有し、必要に応じて司法書士や宅建士等の専門家を紹介

2. 空き家物件調査、簡易調査の実施

- 不動産取引の際に行われる物件調査等の手法を参考に、現地での調査、法務局・役所での調査等を実施
- 既存住宅状況調査等の手法を参考に、建物の不具合箇所の調査を実施

地域内循環モデル

3. 空き家内覧会を通じた所有者・利用者のマッチング

- 譲渡や寄付対象となる近隣住民へ、地元自治会やSNSによる広報活動を行い、内覧会参加者を募集
- 和歌山市8件、橋本市2件の内覧会を実施、6件の取引成立(1/31現在)

簡易調査の様子

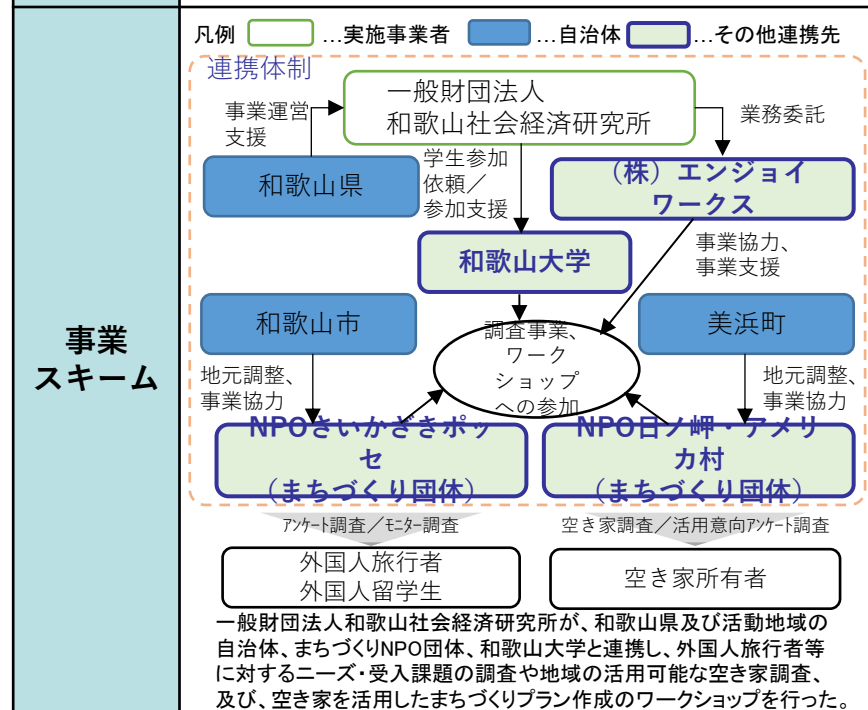
内覧会のリーフレット

一般財団法人和歌山社会経済研究所

事業概要	過疎化と空き家増加が課題となる漁村地域へのインバウンド増加可能性を鑑み、外国人旅行者向けアンケート調査、外国人モニター調査及び地域の活用可能な空き家調査の結果を踏まえて、外国人旅行者を含めた多様な交流が生まれる「空き家活用まちづくりプラン作成事業」を実施した。
-------------	--

事業者情報	
団体名	一般財団法人和歌山社会経済研究所
所在地	和歌山県和歌山市本町2丁目1番地 フォルテワジマ6階
設立時期	1981年9月
団体HP	http://www.wsk.or.jp

活動地域	<ul style="list-style-type: none"> 和歌山県和歌山市雑賀崎地区 和歌山県日高郡美浜町三尾地区
-------------	---



取組内容及び成果

1. 外国人目線でのニーズ・受入課題の調査

(1) 外国人旅行者向けアンケート調査

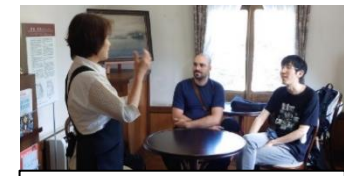
- 県内で外国人旅行者が多い2地点（高野町高野山、田辺市本宮町）にて外国人旅行者に対して訪日目的や滞在期間などを問うアンケート調査を実施。



外国人旅行者向け街頭アンケート調査

(2) 外国人モニター調査

- 対象地域において、外国人（留学生含む）に地域のゲストハウス等に宿泊してもらい、街歩きやアクティビティ等の体験活動の他、地域住民との交流などを通じ、地域の魅力や滞在面での課題等のモニターレポートを作成。



地域の歴史を学ぶ外国人モニター

2. 活用可能な空き家調査

- 対象地域において、外観調査による「空き家調査」を行い、空き家と判定した物件の所有者に対して、居住の実態や今後の利活用の意向についてアンケート調査を実施し、活用意向のある空き家の明確化と空き家マップを作成。



外観調査による空き家調査

3. まちづくりワークショップ、プラン説明会

- 対象地域において、大学生や地域NPO団体職員等が参加し、まちづくりプラン作成のワークショップを開催。本事業で実施したの調査結果等を踏まえ、空き家活用によるエリアの価値向上や多様な交流につながるまちづくりプランを作成。



まちづくりプランの作成と発表

空き家物件の無償譲渡(0円物件)取引における課題整理および、取引手法の検証・確立事業(0円都市開発合同会社)

課題	無償譲渡による不動産取引は個人間取引となり、空き家の円滑・安全な取引と持続的な活動を進めるためのスキームづくりに課題。
目的	全国から数件の「無償譲渡可能な空き家取引物件」を新たに発掘。取引における法令・税制等に関する具体的な問題点・課題を、各専門家による専門的見地を反映させた上で事前に整理し、マッチング取引を試行。より円滑・安全な取引につなげることを目的とする。
取組内容	<ul style="list-style-type: none"> ○全国6自治体における説明会の開催、対象物件の発掘 ○検討会の開催による個別物件の問題・課題の整理(全5回) ○「みんなの0円物件」サイト掲載によるマッチング取引の試行
成果	<ul style="list-style-type: none"> ○本事業対象として空き家14件の0円物件発掘、うち12件が事業期間内にマッチングに至り、空き家解消へ ○金融機関との連携協定締結 ○空き家処分のためのマニュアル策定

事業内容と主な成果



固定資産税等の住宅用地特例に係る空き家対策上の措置

固定資産税等の住宅用地特例とは

○ **固定資産税等の住宅用地特例**は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が**住宅用地(※)**に該当する場合には、**固定資産税等が減額**される。

※ 総務省の通知(平成27年総務省固定資産税課長通知)では、以下の場合、特例の対象となる「住宅」には該当しないとされている。

- ・構造上住宅と認められない状況にある場合
- ・使用の見込みはなく取壊しを予定している場合
- ・居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合

【固定資産税の住宅用地特例の概要】

	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

空家対策上の措置

○ **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応として、固定資産税等の住宅用地特例を解除。**

<特定空家(※1)に対する措置>

市区町村から勧告を受けた**特定空家**の敷地について、**住宅用地特例の適用対象から除外**



▶ **住宅用地特例適用対象除外**

特定空家に対する措置実績

特定空家に対する措置	勧告	命令	行政代執行
H27.5～R5.3の累計件数(市区町村数)	3,078件(417)	382件(180)	180件(129)

- [(※1)特定空家]…以下のいずれかの状態にあると認められる空家等
- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ②そのまま放置すれば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ていないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④その他周辺的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

<管理不全空家(※2)に対する措置(改正空家法施行後)>

市区町村から勧告を受けた**管理不全空家**の敷地についても、**住宅用地特例の適用対象から除外**



▶ **住宅用地特例適用対象除外**

[(※2)管理不全空家]…適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば**特定空家に該当することとなるおそれのある空家等**

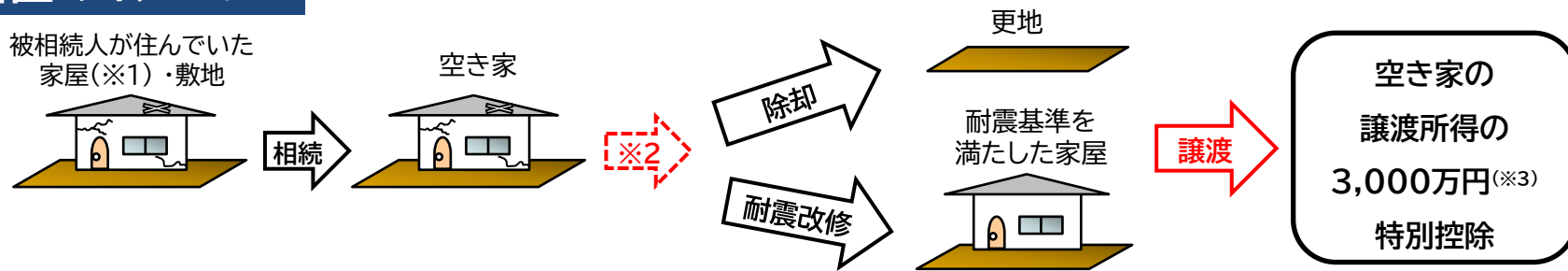
- 指導対象: 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家に該当するおそれのある状態
- 勧告対象: 指導しても改善されず、そのまま放置すれば特定空家に該当するおそれが大きい

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

制度の概要

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、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円(家屋と敷地のいずれも相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円)を特別控除する。

○本措置のイメージ



(※1)昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。また、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。

(※2)空き家の除却又は耐震改修の前の一定期間内に譲渡した場合も適用可能
(この場合、除却又は耐震改修は、譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに実施する必要がある)

(※3)家屋及びその敷地を相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円。

□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%(※4)) - 譲渡費用(除却費用等) - **特別控除3,000万円**
(※4)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
- ・被相続人が20年間所有
- ・相続人は1名
- ・除却費200万円
- ・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

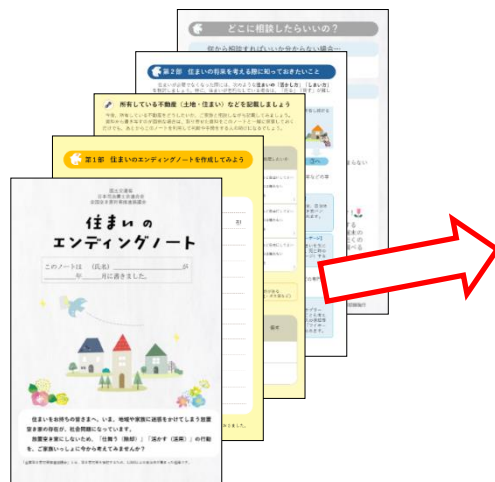
○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

(500万円 - (500万円 × 5%) - 200万円) × 20% = 55万円

住まいのエンディングノート

空き家問題への対策として、日本司法書士会連合会及び全国空き家対策推進協議会と共同で、「**住まいのエンディングノート**」を作成しました(R6.6公表)。

- 「住まいのエンディングノート」とは…
 - **住まいに関する情報**や**将来住まいをどうして欲しいか**などを書いて残しておけるノート
 - 住まいの将来を考える際や相続時に参考となる制度や手続、相談先を掲載



所有している不動産（土地・住まい）などを記載しましょう

今後、所有している不動産をどうしたいか、ご家族と相談しながら記載してみましょう。資料から書き写すのが面倒な場合は、取り寄せた資料をこのノートと一緒に保管しておくだけでも、あとからこのノートを利用して判断や手続をする人の助けになるでしょう。

(1) 所有している土地

所在地	共有者氏名・連絡先 自身の持分	借主の氏名 連絡先 契約期間 契約書の保管場所	諸条件 など	どう処理したいか
①			<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 買すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ()
②			<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 買すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ()
③			<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 買すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ()

共有の場合のみ 貸している場合のみ

「諸条件など」の凡例
1. 開地掘削・起壊等など、近所の人と併合せ事項がある 2. 建て替えについて制約がある
3. 道路の権利関係が複雑 4. 地下に埋まっているものがある (他人の上下水道・ガス管など)

(3) 所有している建物

所在地	共有者氏名・連絡先 自身の持分	借主の氏名・連絡先 契約期間・契約書の 保管場所	建物の建設・ 修繕・管理に 関わった 事業者名	どう処理 したいか
①				<input type="checkbox"/> 売却、売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 買すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ()
②				<input type="checkbox"/> 売却、売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 買すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ()
③				<input type="checkbox"/> 売却、売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 買すのは構わない <input type="checkbox"/> その他 ()

共有の場合のみ 貸している場合のみ

(4) 借りている建物

所在地	貸主の氏名・連絡先 契約期間	貸主の住所 契約書の保管場所	備考

- ノートに書き込むことで…
 - 将来住まいを相続した家族の方が**空き家の問題で困らないように**
 - 元気なうちから**住まいの将来のことを家族で話し合うきっかけに**

◆こちらからダウンロード

国土交通省 住まいのエンディングノート

検索



【参考】空き家・空き室問題と不動産業に期待される役割

- 空き家・空き室を放置すると、使用困難となり、やがて周辺環境等に様々な悪影響。除却コストも多大。
- 「使える」空き家・空き室は、なるべく早く有効に利活用を図ることが効果的。
- 不動産業者は、物件調査、相続支援、利活用提案、売買・賃貸の仲介など、**空き家・空き室の発生から利活用まで、一括して所有者をサポートするノウハウに優れる。「使える」空き家等は、不動産業者の成長の伸びしろ。**

空き家・空き室を取り巻く問題

◆所有者のノウハウ不足

- ・ 利活用を決断できない、放置した場合の課題を想像できない、物件から離れていて管理困難、煩雑な手続に対応できない、何から考えたらよいか分からない 等

◆劣化が急速に進行、資産価値が低下

- ・ 湿気が籠もりがち、破損に気づきにくい等により劣化が進行。利活用が困難に。
- ・ 取引価格も下落

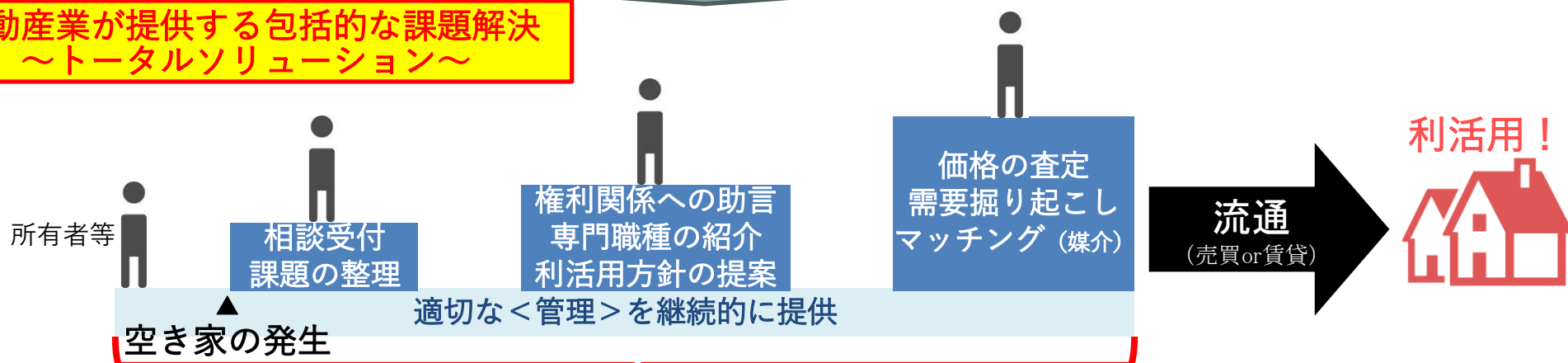
◆周辺環境等への悪影響

- ・ 景観の悪化、倒壊の危険、悪臭・害虫の発生
- ・ (マンション) 管理費等の滞納、共用部の環境悪化、外壁剥落など外部に甚大な悪影響

◆除却コスト

- ・ マンションは特に大
- ・ 公的負担も

不動産業が提供する包括的な課題解決
～トータルソリューション～



入口(空き家発生)から出口(流通・活用)まで、一括して所有者をサポート可能

【参考】「不動産業による空き家対策推進プログラム」概要

流通に適した空き家等の掘り起こし

① 所有者への相談体制の強化

- ・ 空き家利活用に関し、他業への取次含め、総合的に所有者へ助言する相談サービスの強化
- ・ 所有者が空き家所在地から離れていても相談可能な体制（各地の窓口の広域連携）

③ 地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大

- ・ 「空家等管理活用支援法人」に不動産業関係団体を指定しやすい環境づくり、市区町村からの指定促進
- ・ 地方公共団体の強みと民間ノウハウを活かした地域活性化モデル事業への支援と横展開

② 不動産業における空き家対策の担い手育成

- ・ 空き家専門家の育成に係る業界研修の充実
- ・ 高度な空き家活用に知見・経験を有する関係者とのネットワーク形成

④ 官民一体となった情報発信の強化

- ・ 空き家所有者向けに、早期利活用の必要性や利活用事例等の情報提供を充実
- ・ 空き家への移住や利活用の検討者向けに、空き家を利活用した住まい方やライフスタイルの情報提供

① 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し

- ・ 低廉な空き家等（物件価格800万円以下）の売買に係る報酬上限を引上げ
- ・ 長期の空き家等の賃貸借につき、貸主からの報酬上限額を引上げ

③ 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進

- ・ 空き家の媒介に先立って不動産業者が提供可能なサービス*の認知度向上、媒介報酬規制との関係明確化
※ 空き家活用上の課題の整理、権利調整に係る助言、活用策の提案など
- ・ 空き家のコンサルタントの検索サイト、コンサル業務を支援する事例サイトや協議体の創設

② 「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及

- ・ 活用相談から売買等の媒介まで一体で支援可能な不動産業者が「管理」を受託する場合の「標準的なルール」を定め、管理の受託を促進

④ 不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保

- ・ IT重説や書面電子化の制度を活用して業務を省力化しようとする不動産業者に活用支援ツールを提供
- ・ 契約や行政の手続における一括入力支援を推進

空き家流通のビジネス化支援