

空き家対策について

令和8年2月18日

住宅局 住宅総合整備課 住環境整備室

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

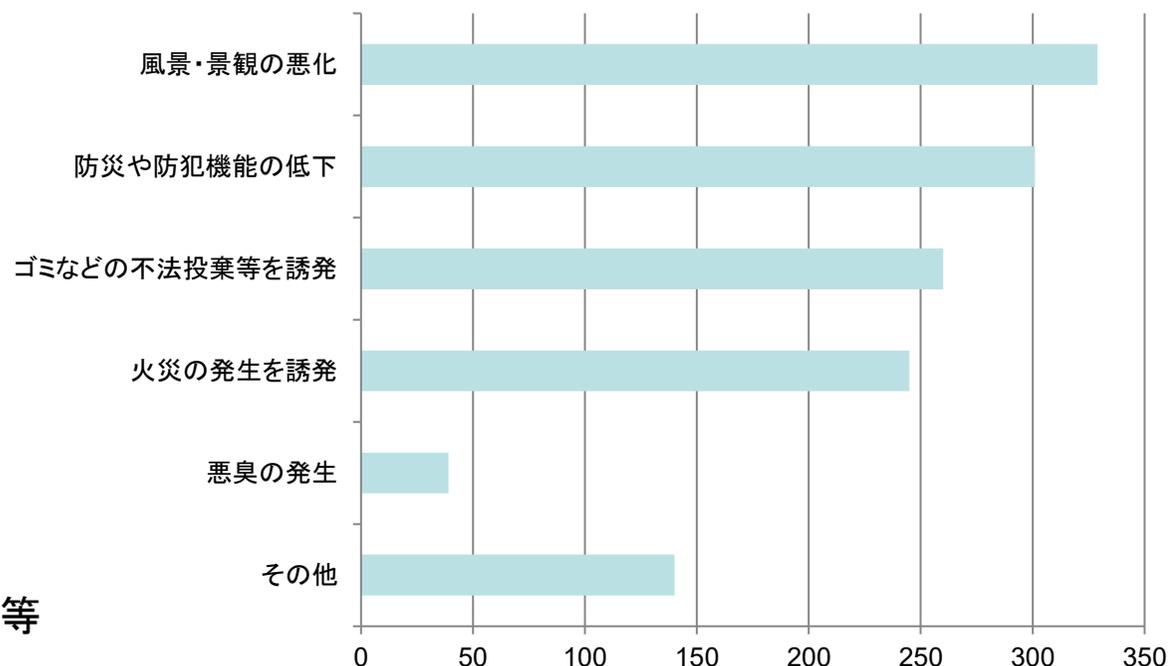
○風景、景観の悪化

○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

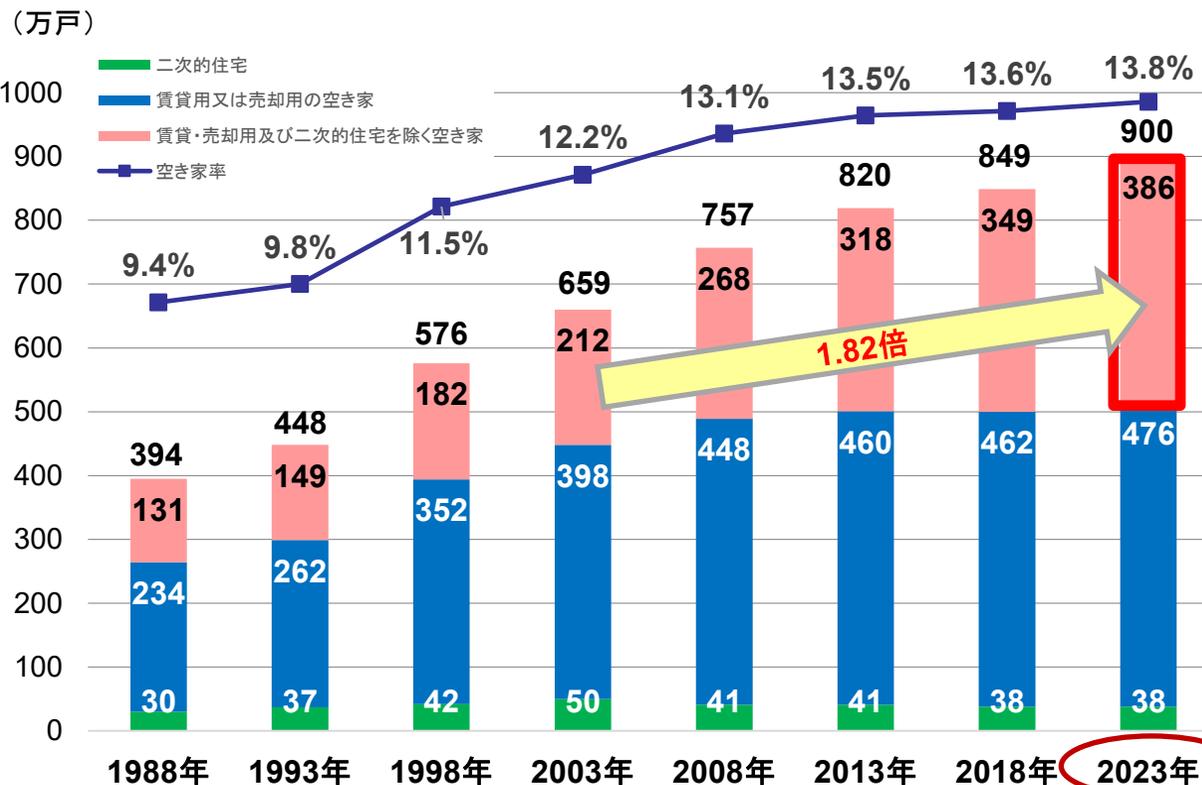


(件)

※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。



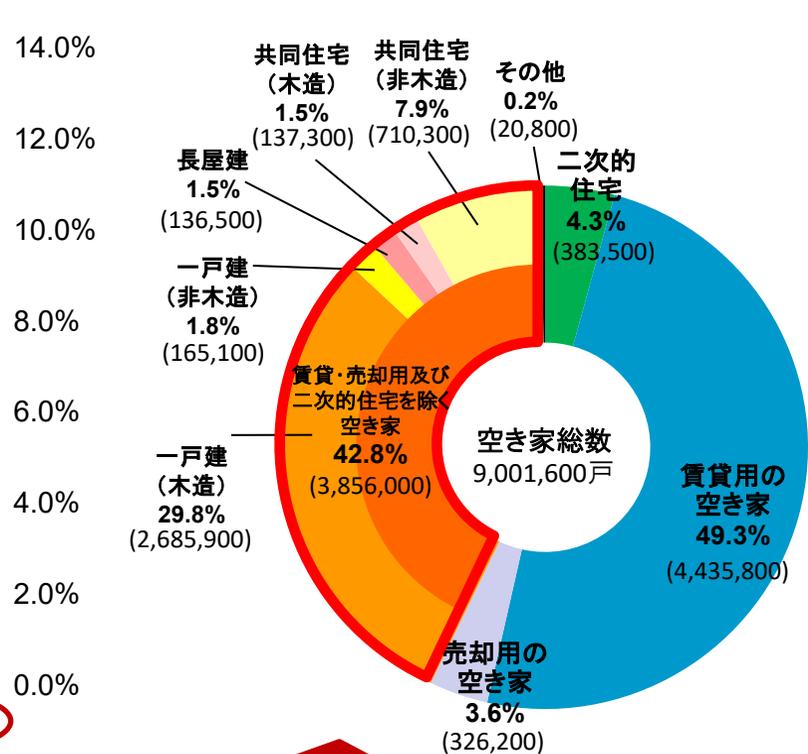
【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

[空き家の種類]

二次的住宅:別荘及びその他(たまり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



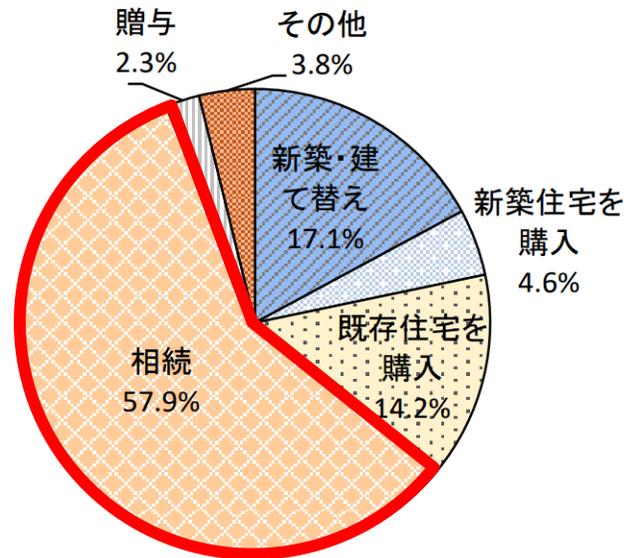
【出典】令和5年住宅・土地統計調査
住宅及び世帯に関する基本集計(総務省)

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58%**。
- 所有者の**23%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**65%が65歳以上の高齢者**。

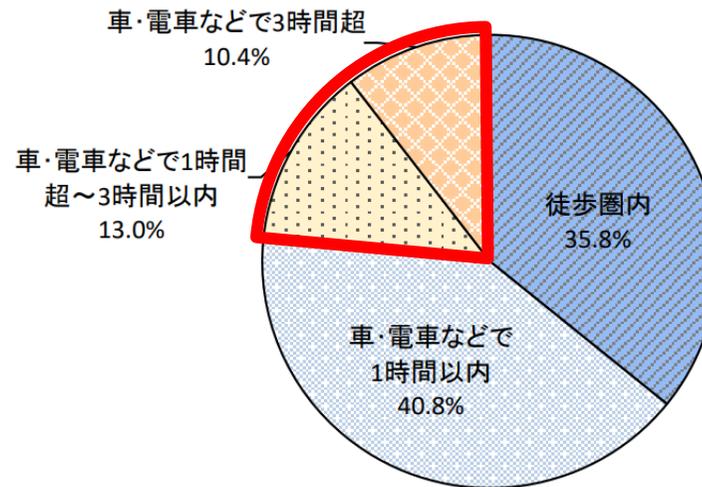
空き家の取得経緯

○相続が58%



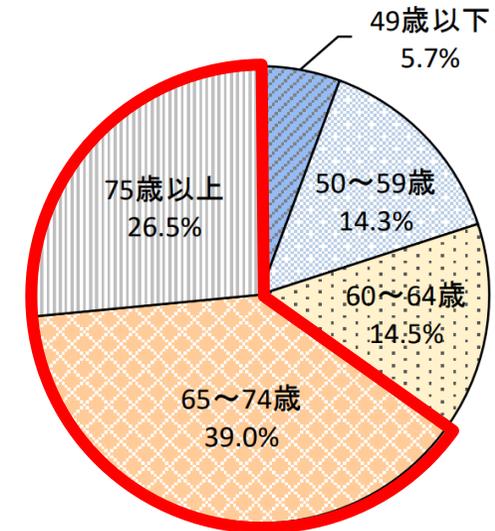
空き家の所在地と所有者の居住地の関係

○所要1時間超が23%



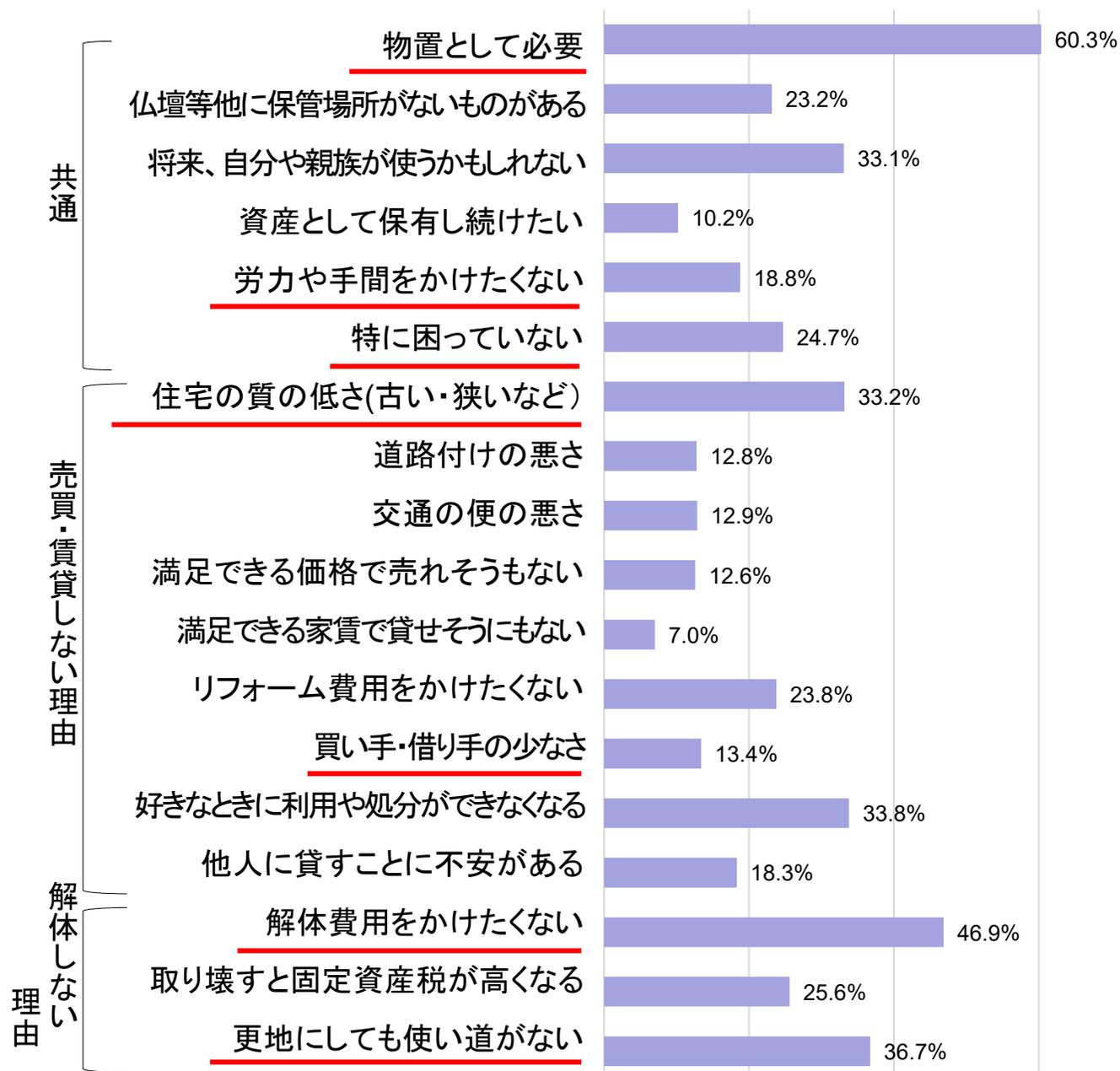
空き家所有世帯の家計を支える者の年齢

○65歳以上が65%



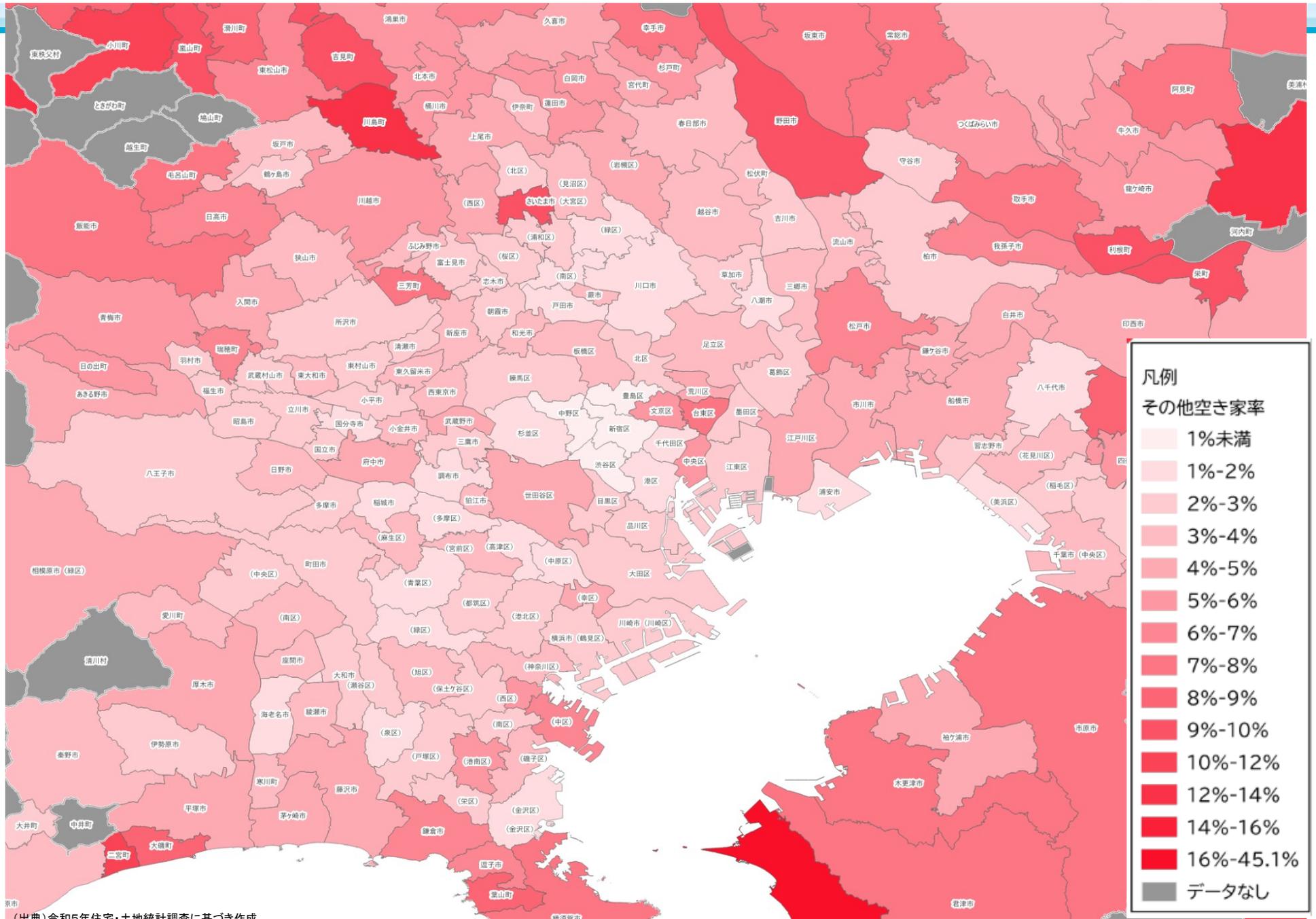
空き家にしておく理由・利活用上の課題

【空き家にしておく理由】
(N=1,097、複数回答)



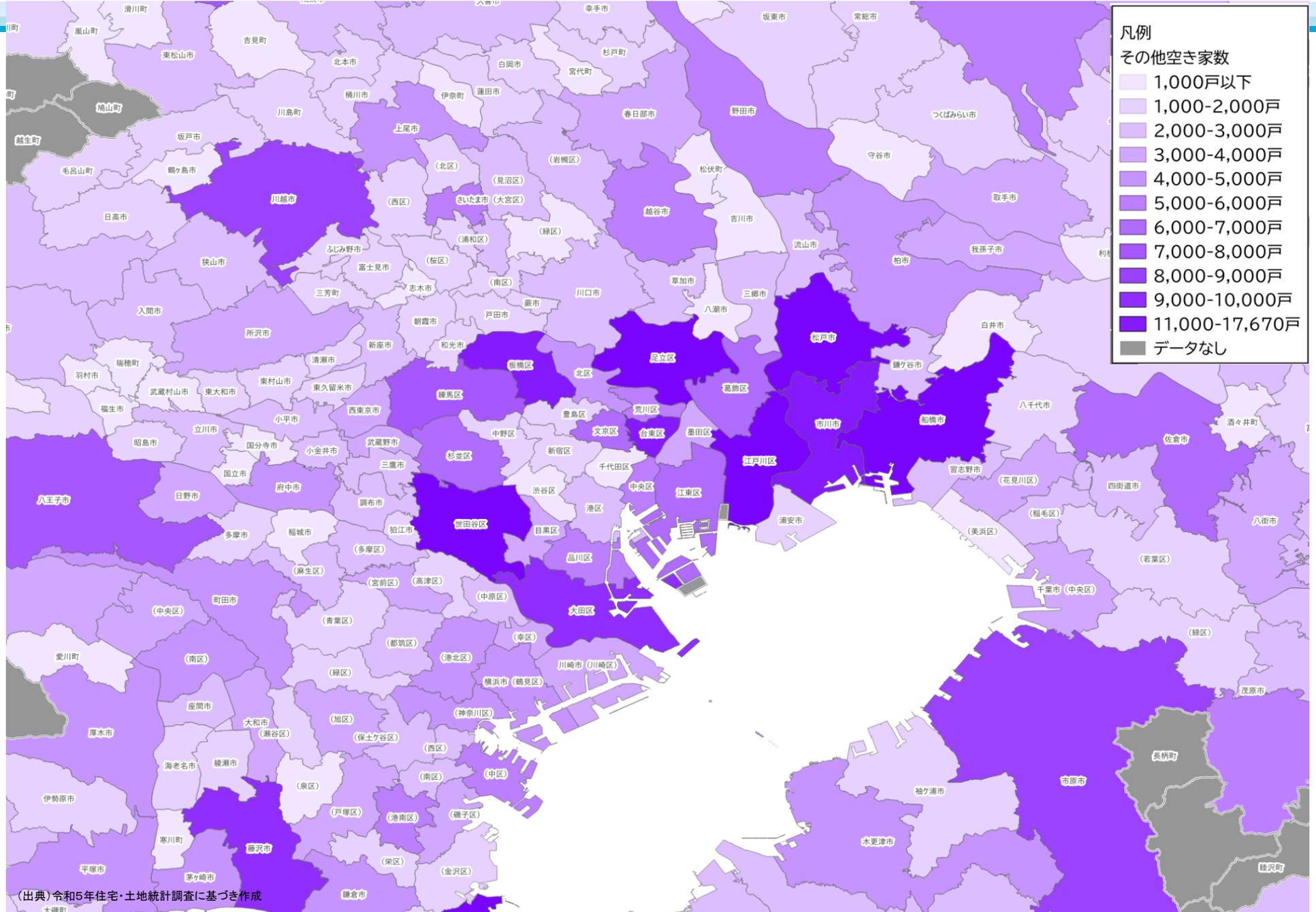
【出典】: 令和元年空き家所有者
実態調査(国土交通省)

(参考) その他空き家率(東京都心通勤圏)



(出典) 令和5年住宅・土地統計調査に基づき作成

(参考)その他空き家数(東京都心通勤圏)



(出典)令和5年住宅・土地統計調査に基づき作成

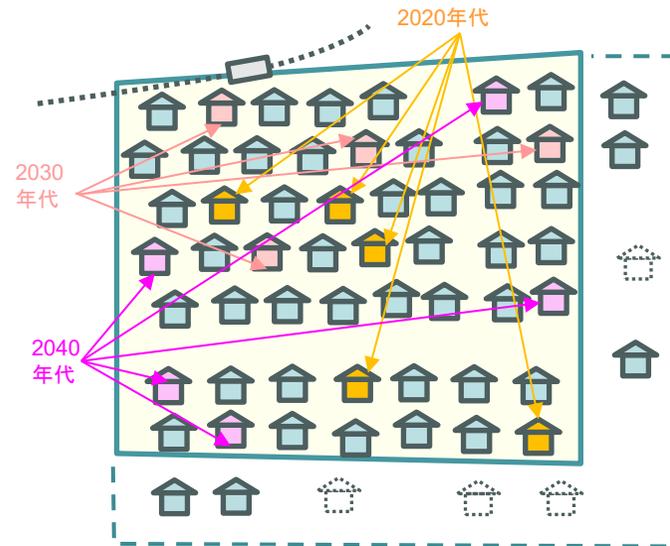
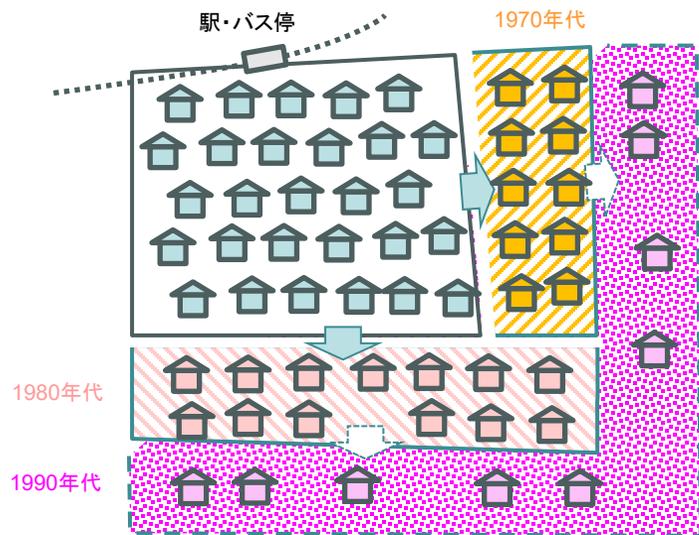
これまで：

- 高度成長・人口増・潤沢な未開地
→ **新築中心**の住宅供給・まちの**拡大**
- 生産年齢世帯が多数



これから：

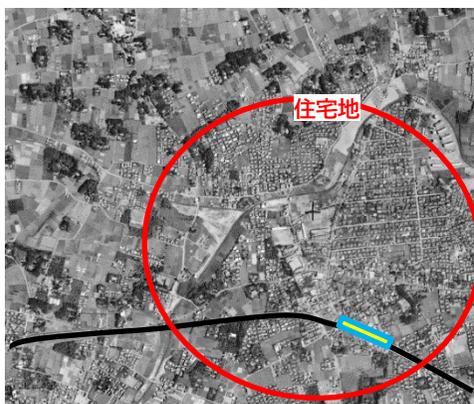
- 大相続時代**における**空き家の急増**・新規開発用地不足
→ **ランダム**に発生する**既存住宅流通中心**の**住宅地の再編**
- 高齢世帯**が増加、多様な世帯の共生



< 航空写真に見る住宅地拡大の流れ (西武池袋線 大泉学園駅周辺の例) >



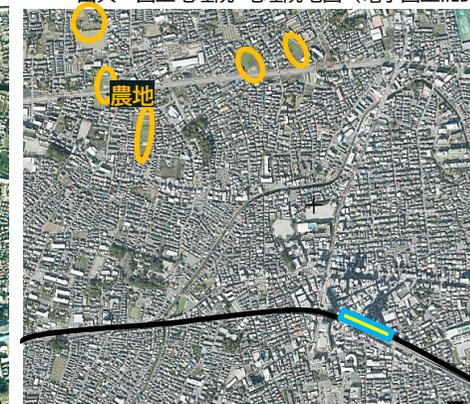
1945-1950 駅前宅地開発が開始



1961-1969 駅徒歩圏に宅地が拡大



1987-1990 徒歩圏外にも宅地が拡大



2019 駅周辺の農地がほぼ全て宅地化

出典：国土地理院 地理院地図 (電子国土WEB)

出典：国土地理院 地理院地図（電子国土WEB）

< 航空写真に見る住宅地拡大の流れ（練馬区 大泉学園駅（西武池袋線）周辺の例） >



1945-1950 駅前で宅地開発が開始



1961-1969 駅徒歩圏に宅地が拡大



1987-1990 徒歩圏外にも宅地が拡大

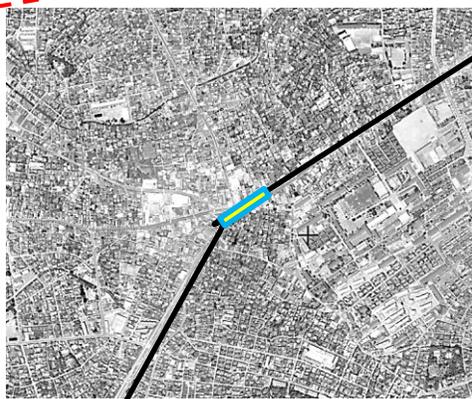


2019 駅周辺の農地がほぼ全て宅地化

< 航空写真に見る住宅地拡大の流れ（世田谷区 三軒茶屋駅（田園都市線）周辺の例） >



1945-1950（戦前は多少田園があったが）
戦後は既に住宅が密集



1961-1969



1987-1990



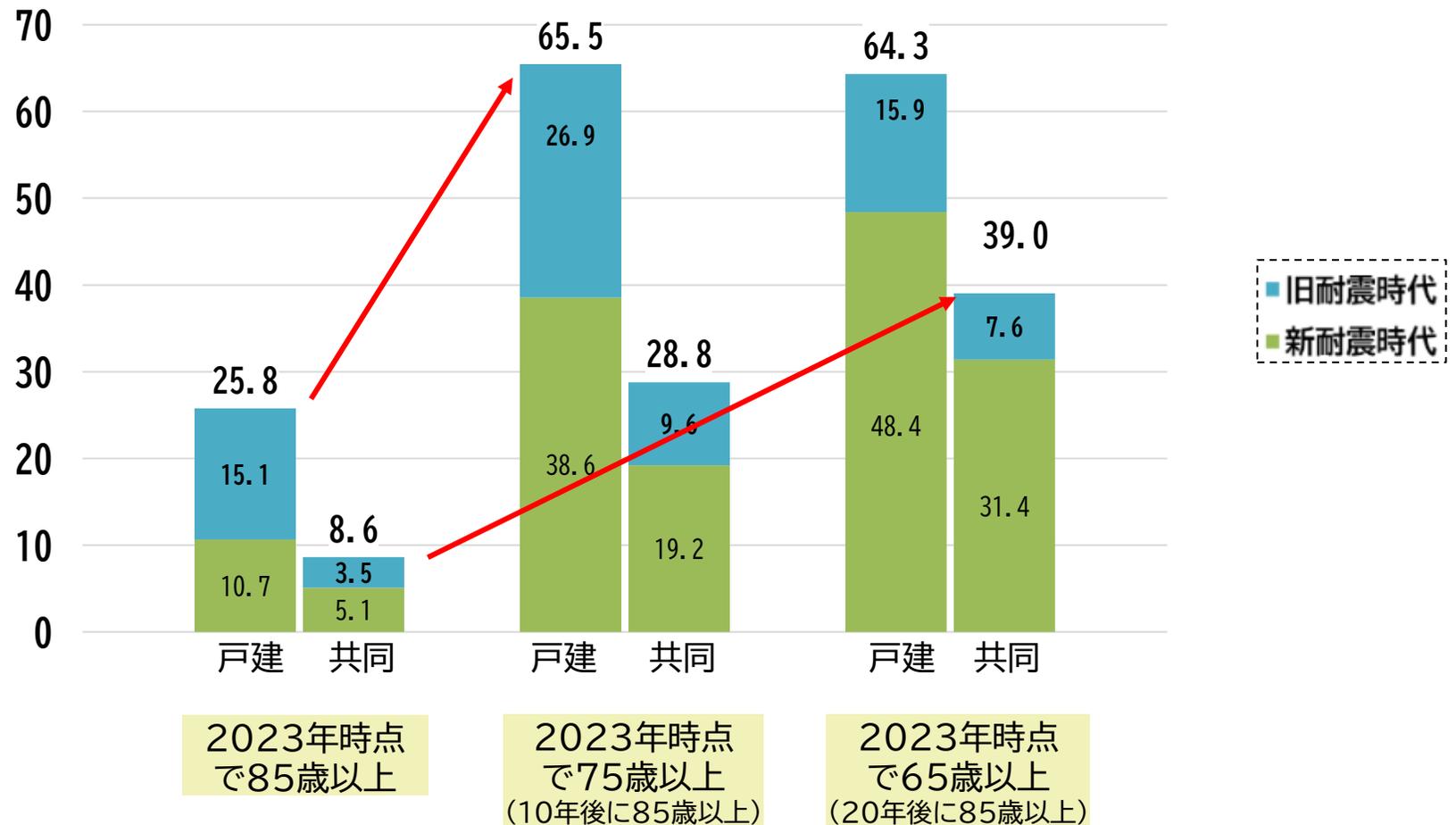
2019

高齢者のみ世帯が所有する住宅が増加の見込み

(出典) 令和5年住宅・土地統計調査に基づく推計

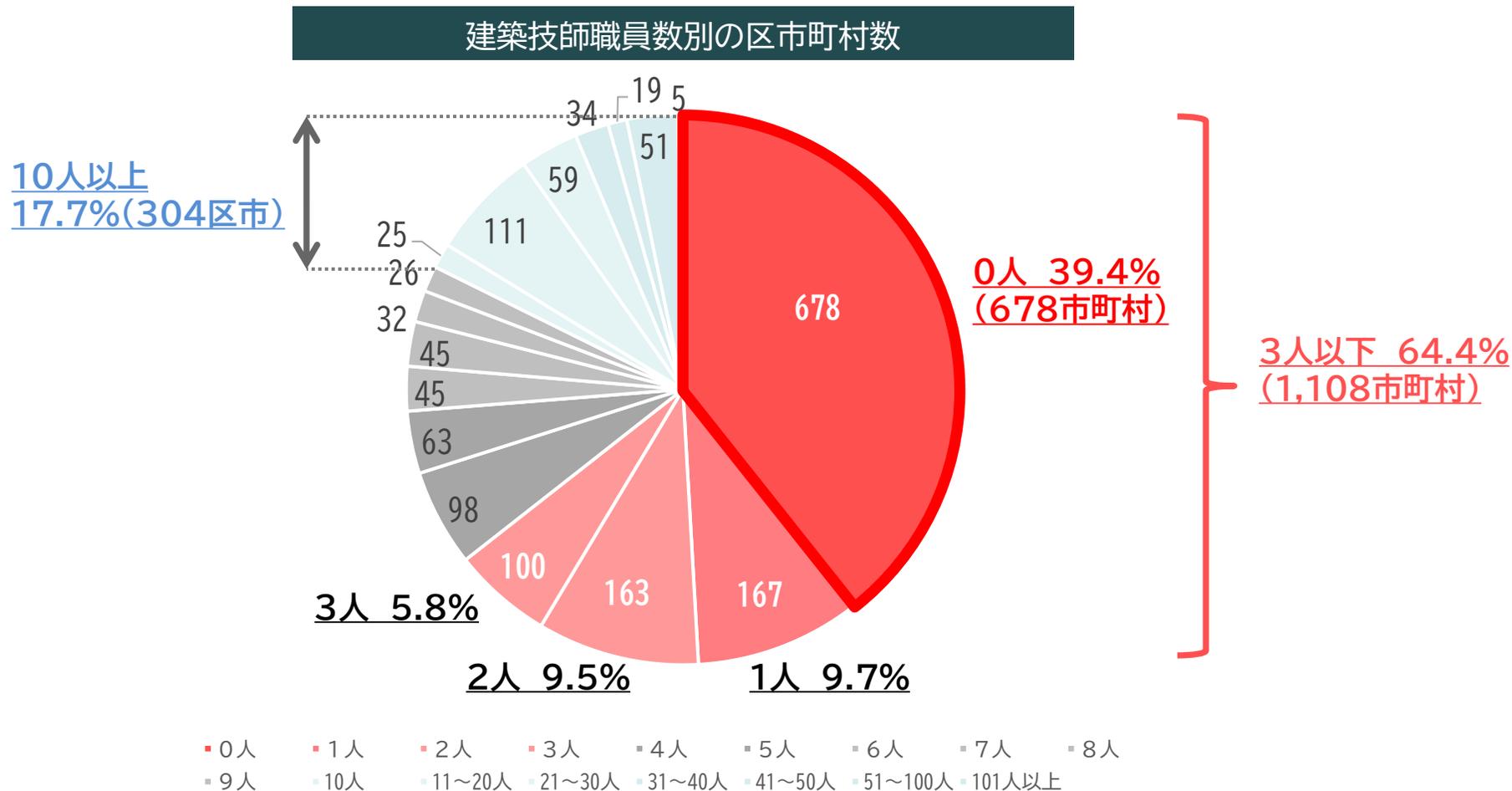
関東 一都三県

(万戸)



建築技師職員数の現状

- 約4割に当たる678市町村は建築技師が在籍しておらず、建築技師が3人以下の市町村は6割超(1,108市町村)に上る。
- 一方、2割弱に当たる304区市は10人以上の建築技師が在籍している。



空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

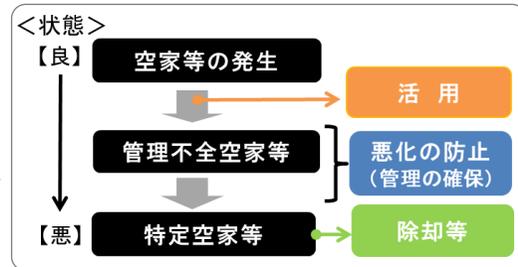
制定時:平成26年11月27日公布 平成27年5月26日完全施行
改正法:令和5年6月14日公布 令和5年12月13日施行

背景・経緯

- 空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)。

空家等管理活用支援法人の指定状況(1/3)

令和8年1月31日時点

■空家等管理活用支援法人（計103市区町村、179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
	本別町	一般社団法人 全国住宅産業協会
	蘭越町	合同会社 サピユイEyoutei
青森県	三沢市	公益社団法人 青森県宅地建物取引業協会
	田子町	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会青森県田子支部
宮城県	仙台市	一般社団法人 シルバーパートナーズ
		有限会社 ヤマモ
		一般社団法人 パーソナルサポートセンター
		株式会社 アイミントライフ
		一般社団法人 あんしん・すまい・くらし支援機構
		有限会社 ミリオン商事
	株式会社 セーテン	
塩竈市	特定非営利活動法人 仙塩広域連携ランドバンク	
秋田県	大館市	特定非営利活動法人 あき活Lab
	男鹿市	特定非営利活動法人 あき活Lab
山形県	酒田市	特定非営利活動法人 こ家プロジェクト
	新庄市	一般社団法人 温故知新
	鮭川村	一般社団法人 温故知新
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	下妻市	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会
		公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会
	常総市	公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会
		空き家活用 株式会社
	笠間市	公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会
	鹿嶋市	公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会
	筑西市	公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会
	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
東電用地 株式会社		
大洗町	公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会	

都道府県	市区町村	法人名	
栃木県	栃木市	特定非営利活動法人 スマイル	
		公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会	
	日光市	一般社団法人 空き家・生前対策支援協会	
		公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会	
	鹿沼市	公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会 株式会社 DANNAVISION	
埼玉県	川島町	株式会社 地域デザインラボさいたま	
千葉県	市原市	株式会社 AlbaLink	
		株式会社 クラッソーネ	
		特定非営利活動法人 空家・空地管理センター	
		株式会社 都市空間総合研究所	
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	
	町田市	特定非営利活動法人 顧問建築家機構	
	墨田区	一般財団法人 墨田まちづくり公社	
神奈川県	座間市	NPO法人 神奈川県空き家サポート協会	
	相模原市	株式会社 クラッソーネ 特定非営利活動法人 空家・空地管理センター	
山梨県	山梨市	公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会	
	丹波山村	梅鉢不動産 株式会社	
長野県	上田市	合同会社 信州うえだ移住支援センター	
		株式会社 KLC	
		家いちば 株式会社	
		株式会社 クラッソーネ	
		株式会社 ジチタイアド	
		0円都市開発 合同会社	
		株式会社 AlbaLink	
		マークスライフ 株式会社	
		中野市	株式会社 siiz
			株式会社 クラッソーネ
東御市	合同会社 信州うえだ移住支援センター		

空家等管理活用支援法人の指定状況(2/3)

令和8年1月31日時点

■空家等管理活用支援法人（計103市区町村、179団体）

都道府県	市区町村	法人名
長野県	東御市	太陽リビング 株式会社
	塩尻市	株式会社 しおじり街元気カンパニー
	辰野町	株式会社 辰野不動産
		株式会社 goodhood
		一般社団法人 Oと編集社
川上村	空き家活用 株式会社	
新潟県	三条市	一般社団法人 燕三条空き家活用プロジェクト
	柏崎市	特定非営利活動法人 aisa
	上越市	特定非営利活動法人 新潟ホーム管理サービス
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 c水辺のまち新湊
石川県	金沢市	一般社団法人 空き家研究所
		株式会社 SWAY DESIGN
		特定非営利活動法人 綴る
	小松市	公益社団法人 石川県宅地建物取引業協会
		特定非営利活動法人 小松空き家相談センター
岐阜県	岐阜市	特定非営利活動法人 岐阜空き家・相続共生ネット
		株式会社 岐阜まち家守
		株式会社 ネクスト名和
	関市	株式会社 ジチタイアド
		株式会社 クラッソーネ
		株式会社 ボンズ不動産
	美濃市	特定非営利活動法人 美濃のすまいづくり
	大野町	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会
	各務原市	一般社団法人 ハウスサポート
静岡県	浜松市	一般財団法人 浜松まちづくり公社
	藤枝市	株式会社 REVA 不動産
		株式会社 Sweets Investment
		株式会社 市川不動産
	森町	一般社団法人 モリマチリノベーション

都道府県	市区町村	法人名
愛知県	岡崎市	特定非営利活動法人 岡崎まち育てセンター・りた
	一宮市	愛知宅建サポート 株式会社
	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
		一般社団法人 三重県建築士事務所協会
	名張市	特定非営利活動法人 名張空き家相談センター 名張近鉄ガス 株式会社
福井県	敦賀市	一般社団法人 敦賀空き家利活用協会
		合同会社 FUJIONE
	あわら市	一般社団法人 北陸空き家解決支援協会
	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	特定非営利活動法人 ふるさと福井サポートセンター
滋賀県	守山市	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会
		一般社団法人 東近江市住まい創生センター
	米原市	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会
		特定非営利活動法人 滋賀・まいばら空き家対策会
		一般社団法人 まいばら空き家の相談所
	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
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
	伊根町	合同会社 GURI
株式会社 沢田電気		
大阪府	堺市	一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会
		一般社団法人 さかい空き家バンク

空家等管理活用支援法人の指定状況(3/3)

令和8年1月31日時点

■空家等管理活用支援法人（計103市区町村、179団体）

都道府県	市区町村	法人名
大阪府	池田市	特定非営利活動法人 大阪空き家相談センター
		株式会社 クラッソーネ
		一般社団法人 地方創生パートナーズ
	柏原市	特定非営利活動法人 大阪空き家相談センター
		一般社団法人 既存住宅・空家プロデュース協会
		株式会社 クラッソーネ
奈良県	曽爾村	一般社団法人 SONISUMMIT
和歌山県	和歌山市	一般社団法人 ミチル空間プロジェクト
		株式会社 和み
		公益社団法人 全日本不動産協会
	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
		一般社団法人 全国空き家対策協会
		一般社団法人 鳥取県活かす空き家協会
	八頭町	一般社団法人 Yearning for Yazu Project
	南部町	特定非営利活動法人 なんぶ里山デザイン機構
	江府町	株式会社 Alba Link
島根県	松江市	公益社団法人 全日本不動産協会
		公益社団法人 島根県宅地建物取引業協会
岡山県	岡山市	一般社団法人 岡山住まいと暮らしの相談センター
		株式会社 つばめ不動産
	井原市	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会
広島県	福山市	株式会社 クラッソーネ
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
		公益社団法人 山口県宅地建物取引業協会
徳島県	鳴門市	特定非営利活動法人 徳島県空き家問題解決支援センター
香川県	丸亀市	公益社団法人 シルバー人材センター
		特定非営利活動法人 香川県空家空地管理センター

都道府県	市区町村	法人名
愛媛県	西条市	株式会社 西条産業情報支援センター
		公益社団法人 全日本不動産協会 愛媛県本部
	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
福岡県	北九州市	公益社団法人 全日本不動産協会
		一般社団法人 北九州未来づくりラボ
佐賀県	佐賀市	特定非営利活動法人 空家・空地活用サポートSAGA
長崎県	長崎市	空き家ま社中 株式会社
		株式会社 クラッソーネ
	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
	壱岐市	山一不動産 株式会社
		LIGHTHOUSE 株式会社
株式会社 いきさき		
東彼杵町	一般社団法人 東彼杵ひとことものの公社	
熊本県	合志市	株式会社 こうし未来研究所
	上天草市	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会
大分県	大分市	特定非営利活動法人 空き家サポートおおいた
		公益社団法人 大分県宅地建物取引業協会
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
鹿児島県	鹿屋市	公益社団法人 鹿児島県宅地建物取引業協会
沖縄県	名護市	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会
		一般社団法人 リノベーション沖縄
	宮古島市	公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会
		特定非営利活動法人 空家・空地管理センター

空家等のさらなる増加が予見される大相続時代の到来に備え、総合的な空き家対策を一層促進するため、空き家対策の効率化を図るDXを促進するとともに、改正空家法の空家等活用促進区域制度や空家等管理活用支援法人制度の活用を通じた空き家の除却・活用に係る取組等に対する支援を強化する。

事業期間(令和8年度～令和12年度) **延長**

空き家の除却・活用等への支援(市区町村向け)

<主な実施要件>

○ 空き家の除却事業及び活用事業の実施(<補助対象事業>の①及び②)

※空家等管理活用支援法人を指定している場合又は
空家等活用促進区域を指定している場合は本要件を免除

拡充

<補助対象事業>

- ① 空き家の**除却**
一特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等
- ② 空き家の**活用**
一地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用するための改修
- ③ 空き家を除却した後の**土地の整備**
- ④ 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**
- ⑤ 空家等対策計画の策定等に必要**な空き家の実態把握**
- ⑥ 空き家の**所有者の特定**
※上記①～⑥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。
- ⑦ **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**
- ⑧ 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(附帯事業)
一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
- ⑨ ①～⑥の事業と一体となり、その効果を一層高めるために必要**な事業**(促進事業)

<主な補助率>

(空き家の所有者が実施する場合)

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する場合)

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

支援法人 業務	国	地方公共団体
	1/2	1/2

※1法人あたり、補助期間最大3年
(空家等活用促進区域を指定している場合は制限なし)
※令和8年度より、支援法人業務の補助対象業務を追加

拡充

モデル的な取組への支援(NPO・民間事業者等向け)

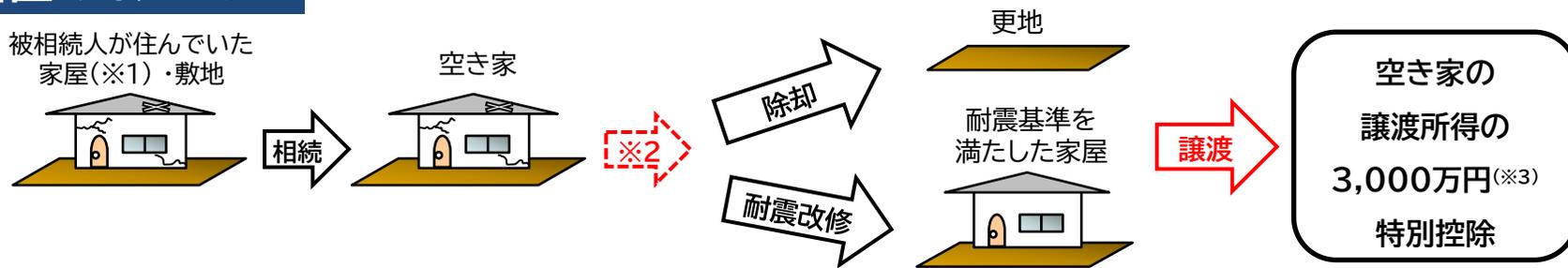
- ①調査検討等支援事業(定額) 一創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援
- ②改修工事等支援事業(除却:2/5、活用:1/3) 一創意工夫を凝らしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援

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

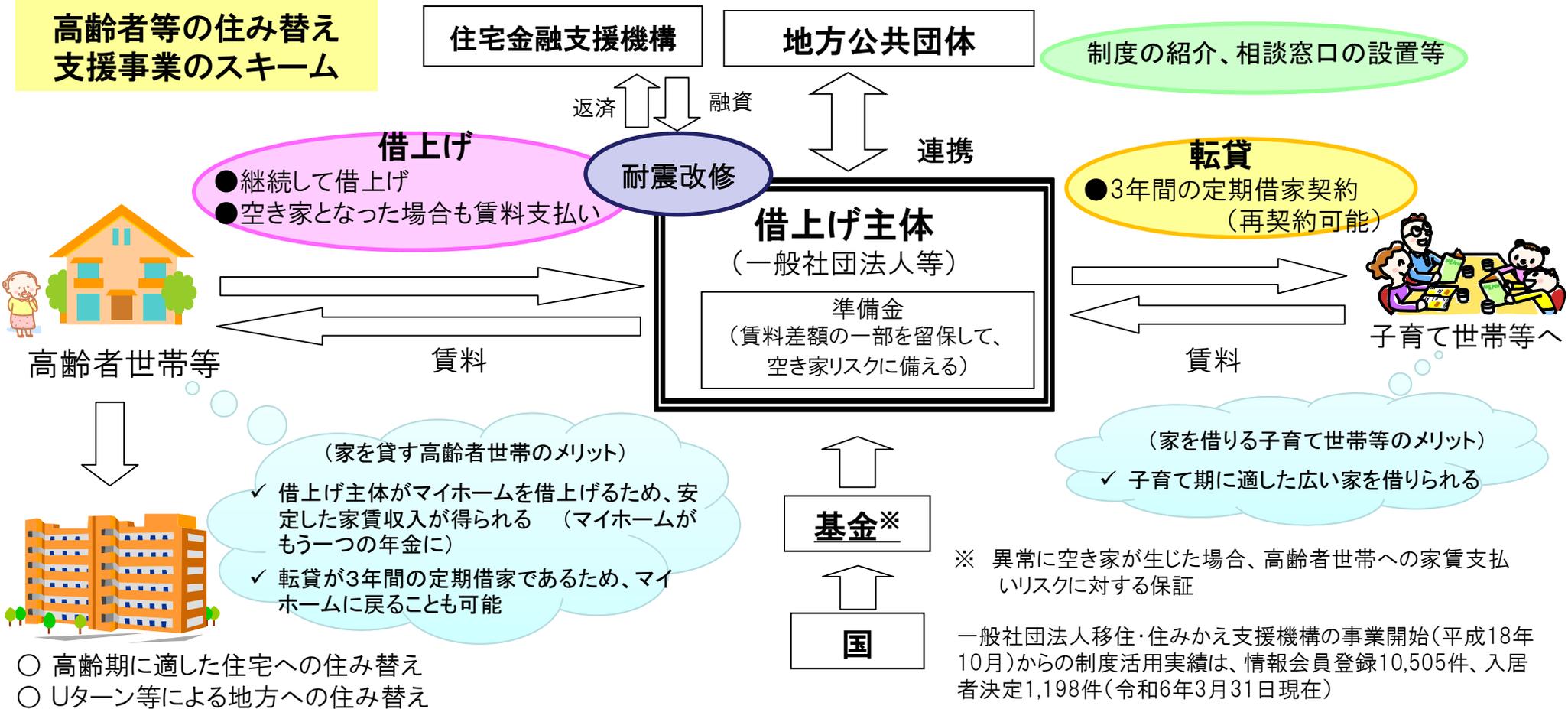
○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

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

移住・住みかえ支援機構 マイホーム借り上げ制度

高齢者等の所有する戸建て住宅等を広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化する制度により、子育て世帯等に広い住生活空間を提供するとともに、高齢者の高齢期の生活に適した住宅への住み替え等を促進。

高齢者等の住み替え支援事業のスキーム



【地方公共団体等と移住・住みかえ支援機構との連携について】

・全国366の地方公共団体において、「マイホーム借り上げ制度」の紹介や相談窓口の設置など、宅建事業者や地域住民等と機構との橋渡しを行っている。（令和6年3月31日時点）。

・住宅金融支援機構は借上げ主体に対し、子育て世帯等への転貸に係る賃料を担保に、耐震改修融資を実施。

※ 異常に空き家が生じた場合、高齢者世帯等への家賃支払いリスクに対する保証

一般社団法人移住・住みかえ支援機構の事業開始（平成18年10月）からの制度活用実績は、情報会員登録10,505件、入居者決定1,198件（令和6年3月31日現在）

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

<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

③区域の設定

<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

④運用開始

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7年4月30日～5月30日）

● 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、空き家対策に関する取組を評価

テーマ1 官民連携による独創的な空き家に関する相談対応の充実

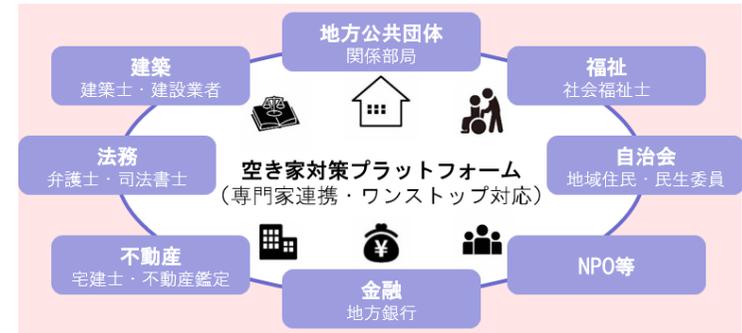
地方公共団体とNPO、法務、不動産、建築、金融、福祉等の専門家など空き家対策に係る多様な主体が連携するとともに、独創的なアイデアに基づく空き家に関する相談窓口の設置・相談員の派遣などの取組（地方公共団体と民間事業者等が連携して取り組むことが必要）

テーマ2 空き家に関連する新たなビジネスモデルの構築

異業種間の連携やデジタル技術の活用により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・提供を行う新たなビジネスのスタートアップなど空き家の調査・活用・除却の推進に資する民間事業者等の取組

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

空き家を活用した子育て世帯への住まいの提供や二地域居住など、新たなライフスタイル・居住ニーズに対応した空き家の多様な活用や流通を促進するNPO、民間事業者等の取組



官民連携による取組のイメージ

● 3つのテーマのいずれかに該当する取組※を行う①ソフト事業、②ハード事業又は③ソフト・ハード事業を支援

※ 原則、市区町村の空き家等対策計画に沿って行われる取組が対象

① ソフト事業

事業スキーム構築、普及啓発、体制整備、調査検討など空き家対策に関するソフト的な取組を行う事業

② ハード事業

空き家の改修工事、除却工事又は土地整備に関する技術や工法、施工プロセス等において、先進性や創意工夫などのモデル性を有するハード的な取組を行う事業

③ ソフト・ハード事業

①及び②の取組を行う事業

■ 補助事業者

NPO、民間事業者、地方公共団体 等

■ 補助率

- 調査検討、計画策定、普及・広報等に要する費用：定額
- 空き家の改修工事に要する費用（設計費等含む）：1 / 3
- 空き家の除却工事に要する費用（設計費等含む）：2 / 5
- 除却後の土地整備に要する費用：1 / 3

- 現状において都心通勤圏に空き家は多数存在。また、今後、高齢化・相続の増加等により更に急増する見込み。
- **R8年度予算**では、相続等を契機に、こうした**空き家や空き家予備軍を早期に流通させるモデル的な取組み**を実施する**市区町村に対する支援制度**を要求中。
- **経済対策(R7補正)**では、モデル的な取組みの一環として、**空き家のインスペクション(現況検査)とそれに基づく補修**に対し、**緊急的に支援**を実施。

■現状において 都心通勤圏の空き家は多数存在

	使用目的のない空き家数	
	戸建	マンション等
東京都	7.5万戸	14.0万戸
うち、23区内	4.2万戸	10.9万戸

(出典)令和5年住宅・土地統計調査

■高齢世帯が居住する持ち家は増加の見込み

	高齢持家世帯の数 【関東1都3県】	
	戸建	マンション
2023年時点で85歳以上	25.8万戸	8.6万戸
10年以内に85歳以上	65.5万戸	28.8万戸

(出典)令和5年住宅・土地統計調査に基づく推計

流通促進に向けた市区町村によるモデル的な取組みのイメージ

R8要求

① 実態調査を通じた重点区域設定・計画策定

- ・ 自治体や民間事業者の保有情報を活用した空き家の調査・将来予測
〔活用情報の例：住民票、固定資産税、水道、郵便、住宅地図更新情報 等〕
- ・ 重点区域の設定、計画策定

② 所有者等への重点的な周知広報

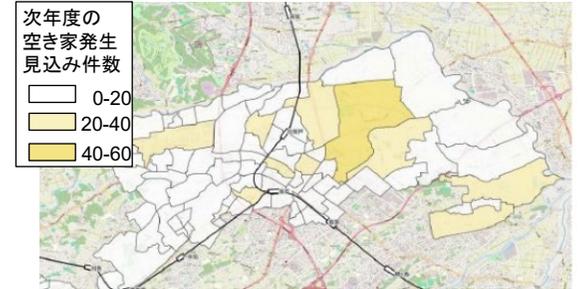
- ・ 自治体：納税通知書、市民だより
自治会：回覧板
NPO、司法書士、支援法人：相談会、セミナー 等

③ 相談・伴走体制の構築

④ 有効な支援策・誘導策の検討

- ・ 流通に必要な**インスペクション(現況検査)、補修工事 等への支援** 経済対策(R7補正)

空き家発生予測地図(坂戸市の例)



相談・伴走体制(生駒市の例)

※生駒市HPより作成



(その他の想定されるプレーヤー)

- ・ 空家等管理活用支援法人
- ・ 福祉事業者・ケアマネージャー
- ・ 民生委員
- ・ 司法書士 等

将来的には、住宅需要の高い地域の空き家に対するディスインセンティブ等の強力な措置を含め、方策を検討

需給が逼迫する住宅地における遊休不動産の徹底活用を促進

背景と目的

- 近年、**大都市圏において住宅価格が著しく高騰し、若年・子育て世帯やエッセンシャルワーカーが都心通勤圏で住宅を取得することが困難**となりつつあり、居住の安定確保や都市機能の維持への支障が懸念されている。
- 他方、**大都市圏においても既に空き家が一定数発生**しており、**大相続時代の到来により、今後更なる空き家数の急増が予見**されている。
- このため、**大都市圏の特に住宅需要の高い区域**において、**空き家等の流通に必要なリフォーム設計・インスペクション費用等を緊急的かつ強力に支援**することを通じ、**若年・子育て世帯等が取得可能な価格帯の住宅供給の促進を図る**

事業概要

< 対象区域 >

- **首都圏、近畿圏、中部圏、その他政令指定都市とその周辺地域**のうち、住宅需要が高く、**一定以上の住宅地地価の上昇がみられる地域**

< 補助事業者 >

- **民間事業者等**

< 補助対象・補助額 >

- ① **リフォーム設計・提案** 補助額 3万円/戸 (②インスペクションを実施しない場合は1万円/戸)
- ② **インスペクション** 補助額 5万円/戸
- ③ **補修工事*** 補助額 5万円/箇所、かつ、上限15万円/戸
- ④ **空き家等所有者への周知普及**

※②インスペクションにより、判明した補修が必要な以下の箇所が対象。

- a. 構造耐力上主要な部分に係る調査部位
- b. 水回り(台所、便所、洗面、浴室等(a.の修繕の為に撤去等の措置を要するものに限る))

< 事業要件 >

- ① **空き家等の管理の課題・活用方法の説明**
- ② **所有者等による流通に向けた取組**

(例) (売買/賃貸)

- ① 売買/賃貸媒介契約締結、② 空き家バンク登録、③ 募集の広告、④ 売買/賃貸契約締結(サブリース、高齢者住み替え支援事業(JTI)の活用等を含む) 等

(将来の流通に向けた準備)

- ① エンディングノートの作成、② 家族信託 等

<所有者等による流通に向けた取組の具体例(住まいのエンディングノート)>



既存住宅流通活性化緊急促進事業(対象市区町村①)

発出元 → 発出先

番号	都道府県	市区町村
1	北海道	札幌市
2	北海道	苫小牧市
3	北海道	江別市
4	北海道	千歳市
5	北海道	恵庭市
6	北海道	北広島市
7	北海道	石狩市
8	北海道	蘭越町
9	北海道	二七〇町
10	北海道	真狩村
11	北海道	留寿都村
12	北海道	喜茂別町
13	北海道	京極町
14	北海道	倶知安町
15	北海道	共和町
16	北海道	南幌町
17	宮城県	仙台市
18	宮城県	名取市
19	宮城県	多賀城市
20	宮城県	岩沼市
21	宮城県	富谷市
22	宮城県	大河原町
23	宮城県	柴田町
24	宮城県	利府町
25	宮城県	大和町
26	宮城県	大衡村
27	茨城県	龍ヶ崎市
28	茨城県	牛久市
29	茨城県	つくば市
30	茨城県	守谷市
31	茨城県	つくばみらい市
32	茨城県	阿見町
33	埼玉県	さいたま市
34	埼玉県	川越市
35	埼玉県	川口市
36	埼玉県	所沢市

番号	都道府県	市区町村
37	埼玉県	草加市
38	埼玉県	越谷市
39	埼玉県	蕨市
40	埼玉県	戸田市
41	埼玉県	朝霞市
42	埼玉県	志木市
43	埼玉県	和光市
44	埼玉県	新座市
45	埼玉県	八潮市
46	埼玉県	富士見市
47	埼玉県	三郷市
48	埼玉県	鶴ヶ島市
49	埼玉県	ふじみ野市
50	埼玉県	三芳町
51	千葉県	千葉市
52	千葉県	市川市
53	千葉県	船橋市
54	千葉県	木更津市
55	千葉県	松戸市
56	千葉県	野田市
57	千葉県	成田市
58	千葉県	佐倉市
59	千葉県	習志野市
60	千葉県	柏市
61	千葉県	市原市
62	千葉県	流山市
63	千葉県	八千代市
64	千葉県	我孫子市
65	千葉県	鎌ヶ谷市
66	千葉県	君津市
67	千葉県	浦安市
68	千葉県	四街道市
69	千葉県	袖ヶ浦市
70	千葉県	印西市
71	千葉県	白井市
72	千葉県	富里市

番号	都道府県	市区町村
73	千葉県	酒々井町
74	東京都	千代田区
75	東京都	中央区
76	東京都	港区
77	東京都	新宿区
78	東京都	文京区
79	東京都	台東区
80	東京都	墨田区
81	東京都	江東区
82	東京都	品川区
83	東京都	目黒区
84	東京都	大田区
85	東京都	世田谷区
86	東京都	渋谷区
87	東京都	中野区
88	東京都	杉並区
89	東京都	豊島区
90	東京都	北区
91	東京都	荒川区
92	東京都	板橋区
93	東京都	練馬区
94	東京都	足立区
95	東京都	葛飾区
96	東京都	江戸川区
97	東京都	八王子市
98	東京都	立川市
99	東京都	武蔵野市
100	東京都	三鷹市
101	東京都	府中市
102	東京都	昭島市
103	東京都	調布市
104	東京都	町田市
105	東京都	小金井市
106	東京都	小平市
107	東京都	日野市
108	東京都	東村山市

番号	都道府県	市区町村
108	東京都	東村山市
109	東京都	国分寺市
110	東京都	国立市
111	東京都	狛江市
112	東京都	東大和市
113	東京都	清瀬市
114	東京都	東久留米市
115	東京都	武蔵村山市
116	東京都	多摩市
117	東京都	稲城市
118	東京都	西東京市
119	神奈川県	横浜市
120	神奈川県	川崎市
121	神奈川県	相模原市
122	神奈川県	横須賀市
123	神奈川県	平塚市
124	神奈川県	鎌倉市
125	神奈川県	藤沢市
126	神奈川県	逗子市
127	神奈川県	厚木市
128	神奈川県	大和市
129	神奈川県	伊勢原市
130	神奈川県	海老名市
131	神奈川県	座間市
132	神奈川県	綾瀬市
133	神奈川県	葉山町
134	神奈川県	寒川町
135	神奈川県	大磯町
136	愛知県	名古屋市の
137	愛知県	岡崎市
138	愛知県	一宮市
139	愛知県	半田市
140	愛知県	春日井市
141	愛知県	刈谷市
142	愛知県	豊田市
143	愛知県	安城市

既存住宅流通活性化緊急促進事業(対象市区町村②)

発出元 → 発出先
作成日_作成担当課_用途_保存期間

番号	都道府県	市区町村
108	東京都	東村山市
109	東京都	国分寺市
110	東京都	国立市
111	東京都	狛江市
112	東京都	東大和市
113	東京都	清瀬市
114	東京都	東久留米市
115	東京都	武蔵村山市
116	東京都	多摩市
117	東京都	稲城市
118	東京都	西東京市
119	神奈川県	横浜市
120	神奈川県	川崎市
121	神奈川県	相模原市
122	神奈川県	横須賀市
123	神奈川県	平塚市
124	神奈川県	鎌倉市
125	神奈川県	藤沢市
126	神奈川県	逗子市
127	神奈川県	厚木市
128	神奈川県	大和市
129	神奈川県	伊勢原市
130	神奈川県	海老名市
131	神奈川県	座間市
132	神奈川県	綾瀬市
133	神奈川県	葉山町
134	神奈川県	寒川町
135	神奈川県	大磯町
136	愛知県	名古屋市
137	愛知県	岡崎市
138	愛知県	一宮市
139	愛知県	半田市
140	愛知県	春日井市
141	愛知県	刈谷市
142	愛知県	豊田市
143	愛知県	安城市

番号	都道府県	市区町村
108	東京都	東村山市
144	愛知県	常滑市
145	愛知県	稲沢市
146	愛知県	東海市
147	愛知県	大府市
148	愛知県	知立市
149	愛知県	尾張旭市
150	愛知県	高浜市
151	愛知県	豊明市
152	愛知県	日進市
153	愛知県	清須市
154	愛知県	北名古屋
155	愛知県	みよし市
156	愛知県	長久手市
157	愛知県	東郷町
158	愛知県	豊山町
159	愛知県	阿久比町
160	愛知県	東浦町
161	愛知県	幸田町
162	滋賀県	草津市
163	滋賀県	守山市
164	滋賀県	栗東市
165	京都府	京都市
166	京都府	宇治市
167	京都府	亀岡市
168	京都府	城陽市
169	京都府	向日市
170	京都府	長岡京市
171	京都府	八幡市
172	京都府	久御山町
173	大阪府	大阪市
174	大阪府	堺市
175	大阪府	豊中市
176	大阪府	吹田市
177	大阪府	高槻市
178	大阪府	守口市

番号	都道府県	市区町村
179	大阪府	枚方市
180	大阪府	茨木市
181	大阪府	寝屋川市
182	大阪府	大東市
183	大阪府	箕面市
184	大阪府	門真市
185	大阪府	摂津市
186	大阪府	高石市
187	大阪府	四條畷市
188	大阪府	島本町
189	兵庫県	神戸市
190	兵庫県	尼崎市
191	兵庫県	明石市
192	兵庫県	西宮市
193	兵庫県	芦屋市
194	兵庫県	伊丹市
195	兵庫県	宝塚市
196	兵庫県	川西市
197	兵庫県	淡路市
198	兵庫県	播磨町
199	広島県	広島市
200	広島県	府中町
201	広島県	海田町
202	福岡県	福岡市
203	福岡県	久留米市
204	福岡県	飯塚市
205	福岡県	筑後市
206	福岡県	小郡市
207	福岡県	筑紫野市
208	福岡県	春日市
209	福岡県	大野城市
210	福岡県	宗像市
211	福岡県	太宰府市
212	福岡県	古賀市
213	福岡県	福津市
214	福岡県	朝倉市

番号	都道府県	市区町村
215	福岡県	糸島市
216	福岡県	那珂川市
217	福岡県	宇美町
218	福岡県	篠栗町
219	福岡県	志免町
220	福岡県	須恵町
221	福岡県	新宮町
222	福岡県	久山町
223	福岡県	粕屋町
224	福岡県	水巻町
225	福岡県	遠賀町
226	福岡県	筑前町
227	福岡県	大刀洗町
228	佐賀県	佐賀市
229	佐賀県	鳥栖市
230	佐賀県	小城市
231	佐賀県	吉野ヶ里町
232	佐賀県	基山町
233	佐賀県	上峰町

改正空家法施行を契機とした周知

■ テレビCM



■ 新聞広告

**空き家は放置せず
「仕舞う」「活かす」で住みよい街に**

除却 活用

離れた実家や今お住まいの自宅が
空き家になってしまうその前に、
ぜひ一度ご家族で話し合ってみてください。
空き家の対処に困ったら、
空き家のある市区町村の窓口や
不動産・相続などの専門家へご相談を。

令和6年能登半島地震により被災された皆様にご心からお見舞い申し上げます。

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が令和5年12月13日より施行されました。

特定空家や管理不全空家は、指導・勧告の対象となります。

管理不全空家
破損しているなど、管理が不十分な状態。

特定空家
そのまま放置すると倒壊等の恐れがある状態。

市区町村からの指導に従わず、勧告を受けてしまうと、土地の固定資産税の軽減措置が受けられなくなります。

※法改正により、新たに管理不全空家が追加されました。

空き家には様々なリスクがあり、近隣に迷惑をかけてしまいます。

倒壊 外壁落下 悪臭 枝のはみだし
景観の悪化 不法侵入 ねずみ・害虫など

空き家は有効活用を

解体 活用

広場・駐車場 新しい建物の敷地 中古売買 用途替え(カフェなど)

空家対策に関する情報はホームページをご覧ください。

国土交通省

■ web広告

我が家のこと、家族みんなで話してみよう。

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が令和5年12月13日より施行されました。

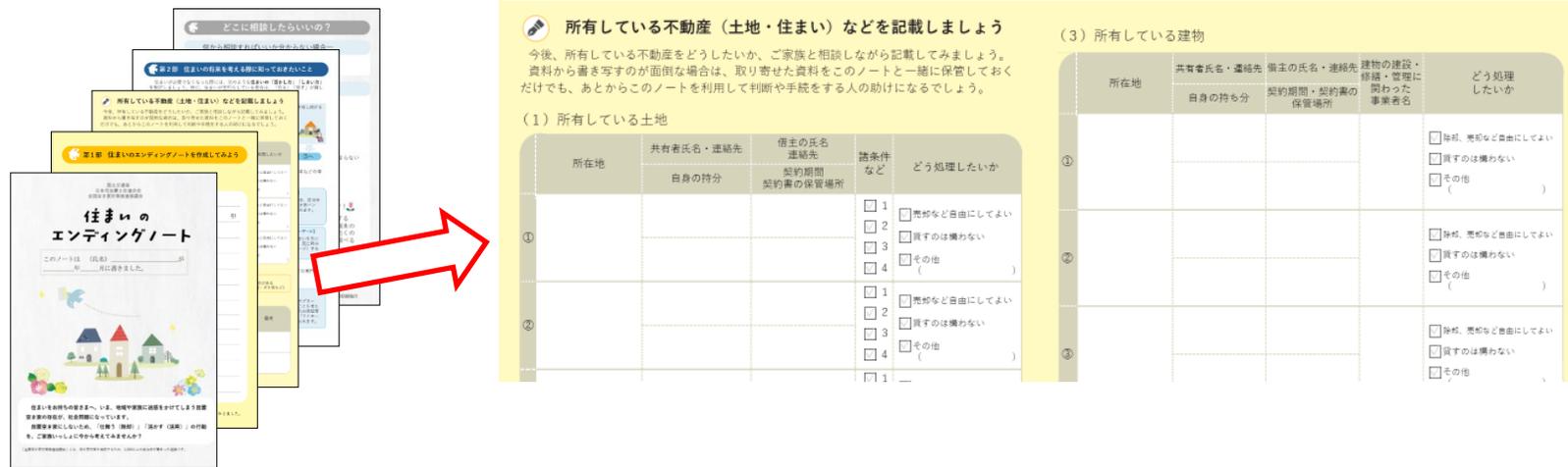
空き家対策に関する情報はホームページをご覧ください。

国土交通省 アキヤ 詳しくはこちら

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



- 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**

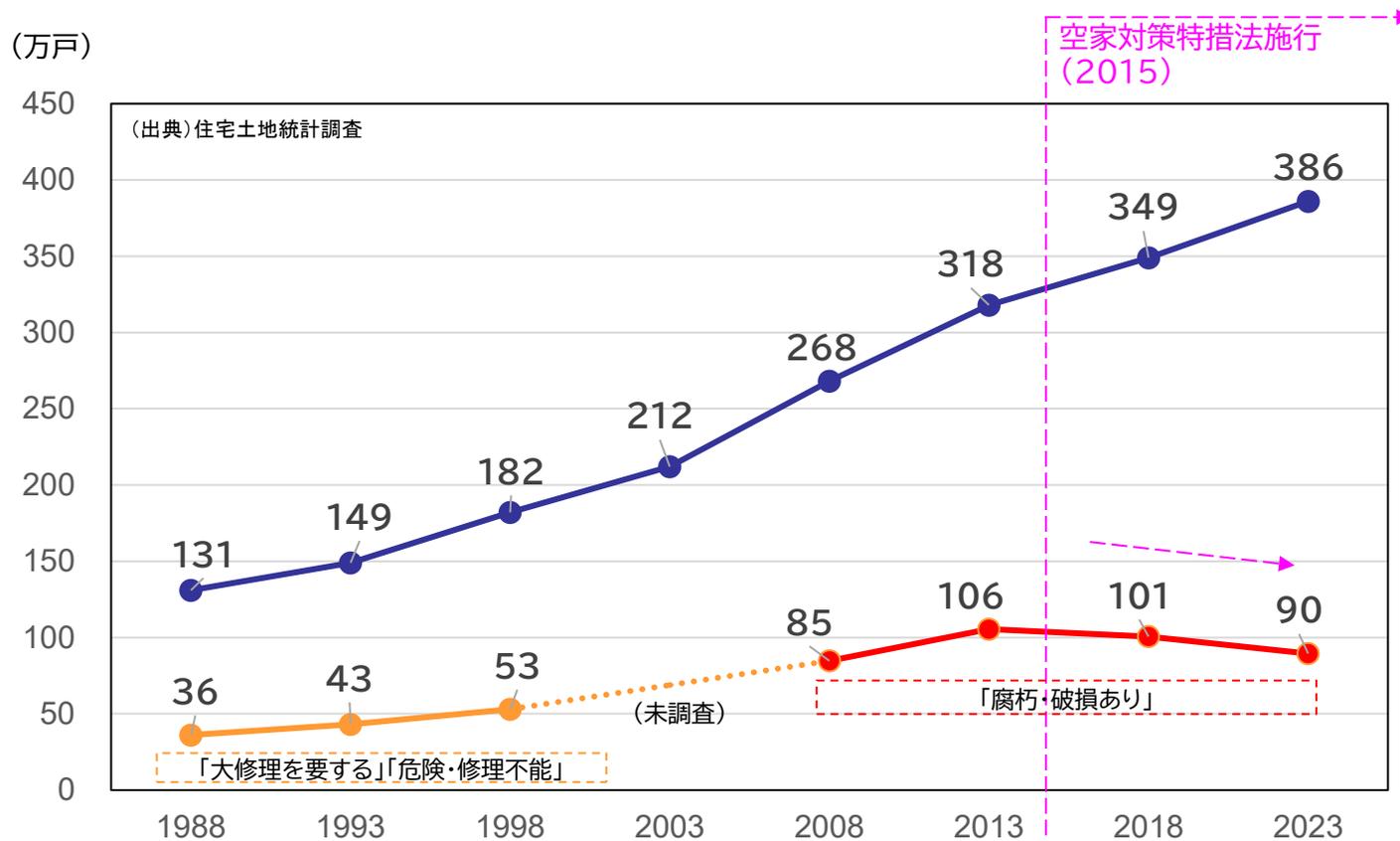
◆こちらからダウンロード

国土交通省 住まいのエンディングノート

検索



腐朽・破損のある空き家数の推移



その他空き家数

・年10万戸ペースで増加

腐朽・破損のある空き家数

・空家対策特措法の施行後、
当座は増加トレンドが安定化

空き家除却等の政策的見通し／改修支援のあり方

○今後の大相続時代においては空き家数の増加は構造的に不可避の状況であり、**C.管理不全空家の指導・除却** とあわせて、**A.普及啓発・流通促進**を通じた空き家発生の未然防止、**B.適正管理・活用促進**等を通じた空き家の管理不全化防止が重要

ストックのプロポーシオン

必要な自治体のマンパワー

対策の方針

住宅ストック:6,505万戸

空き家:900万戸

(賃貸・流通用の空き家)

その他空き家:386万戸

(足下で10万戸／年ペースで増加、今後増加の見込み)

その他空き家・腐朽破損あり:90万戸(空家法措置後横ばい)

うち、管理不全空き家:約4万戸

うち、特定空き家:約2万戸

A. 空き家発生の未然防止

- 高齢持ち家世帯に対し、**住み替え・相続時の処分等**※に備えた**普及啓発の徹底・相談対応の充実**
※土地建物売却、除却＋土地売却、賃貸等
- 既存ストックの**流通・活用促進**

空き家化

B. 空き家の管理不全化防止

- 空き家の**適正管理、流通・活用促進**
 (普及啓発、相談対応、活用支援、
 支援法人指定・促進区域設定による深掘)
- ①定期的な管理(草かり、換気 等)
- ②空き家の賃貸・地域活用
 (管理負担軽減、小商による将来の処分への備え)
- ③空き家の譲渡・処分等

不良化

○空き家の
除却支援

C. 管理不全空き家等の指導