

空き家対策に関する最近の動向について

令和 8 年 9 月

関東地方整備局建政部住宅整備課

1. 空き家に関する近年の状況

2. 空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）

3. 空き家関係の補助金・交付金事業（R8年度）

- ・ 空き家対策総合支援事業
- ・ 空き家再生等推進事業
- ・ 既成住宅地再生推進モデル事業

4. 空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置

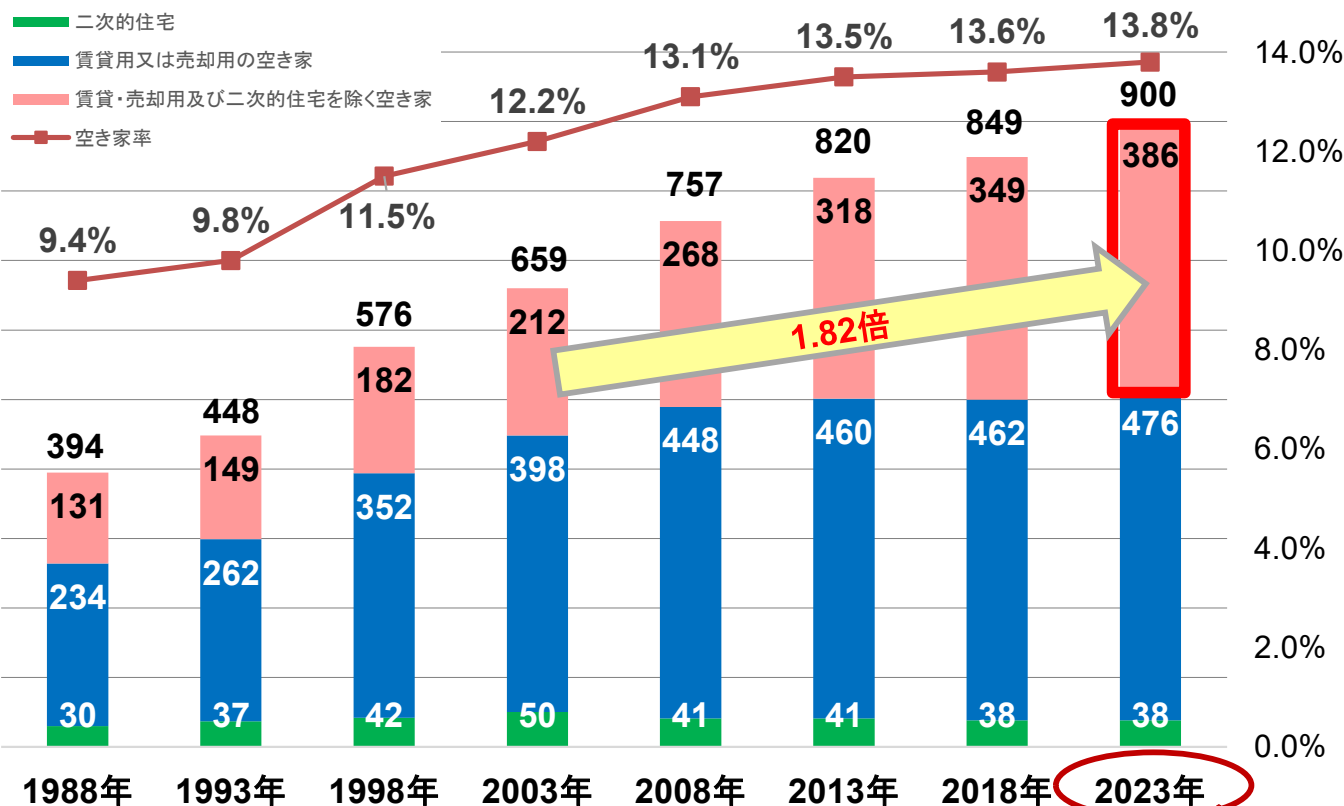
（譲渡所得の3,000万円特別控除、管理不全空家等の住宅用地特例解除）

5. 令和9年度予算概算要求の概要

1. 空き家に関する近年の状況

- 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。

(万戸)



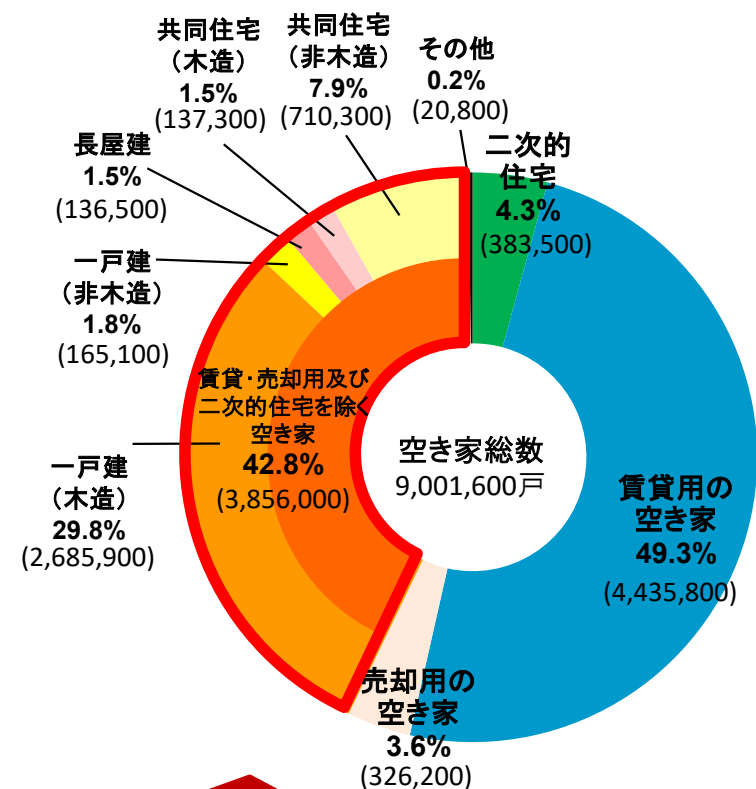
【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

[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

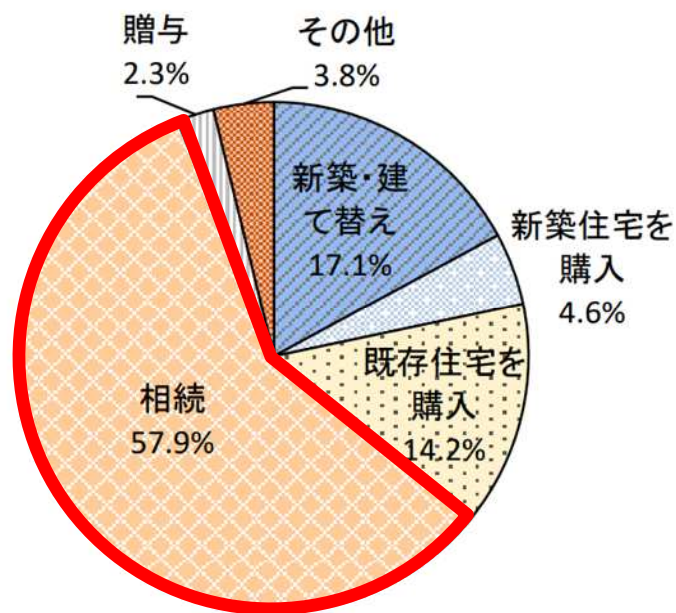


【出典】令和5年住宅・土地統計調査
住宅及び世帯に関する基本集計(総務省)

- 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。**

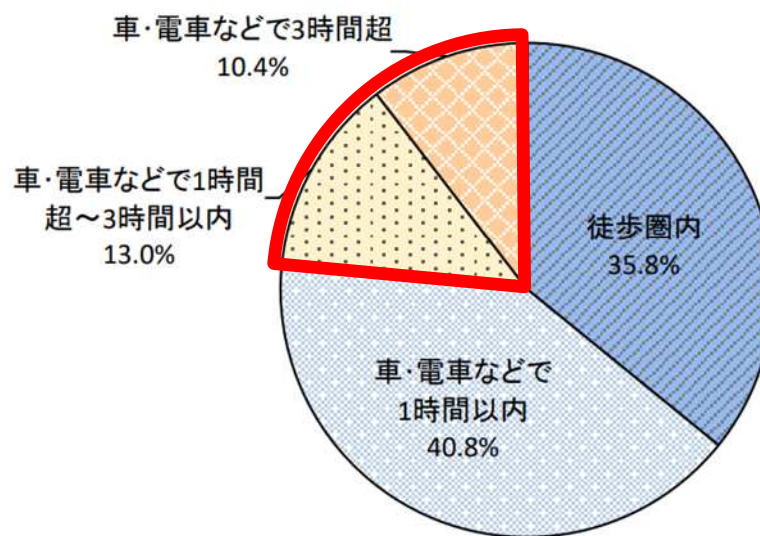
空き家の取得経緯

○相続が58%



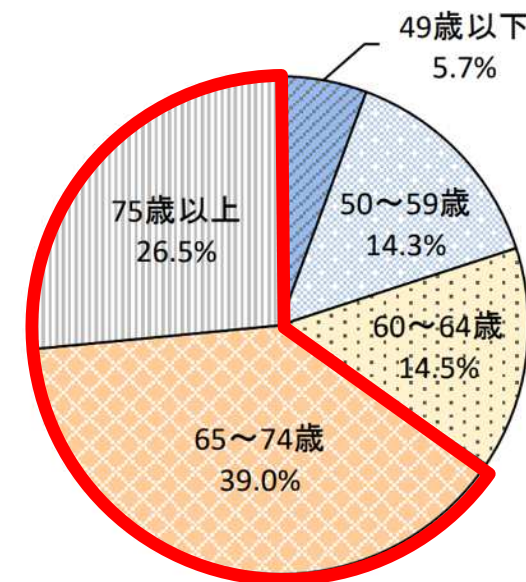
空き家の所在地と所有者の居住地の関係

○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・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

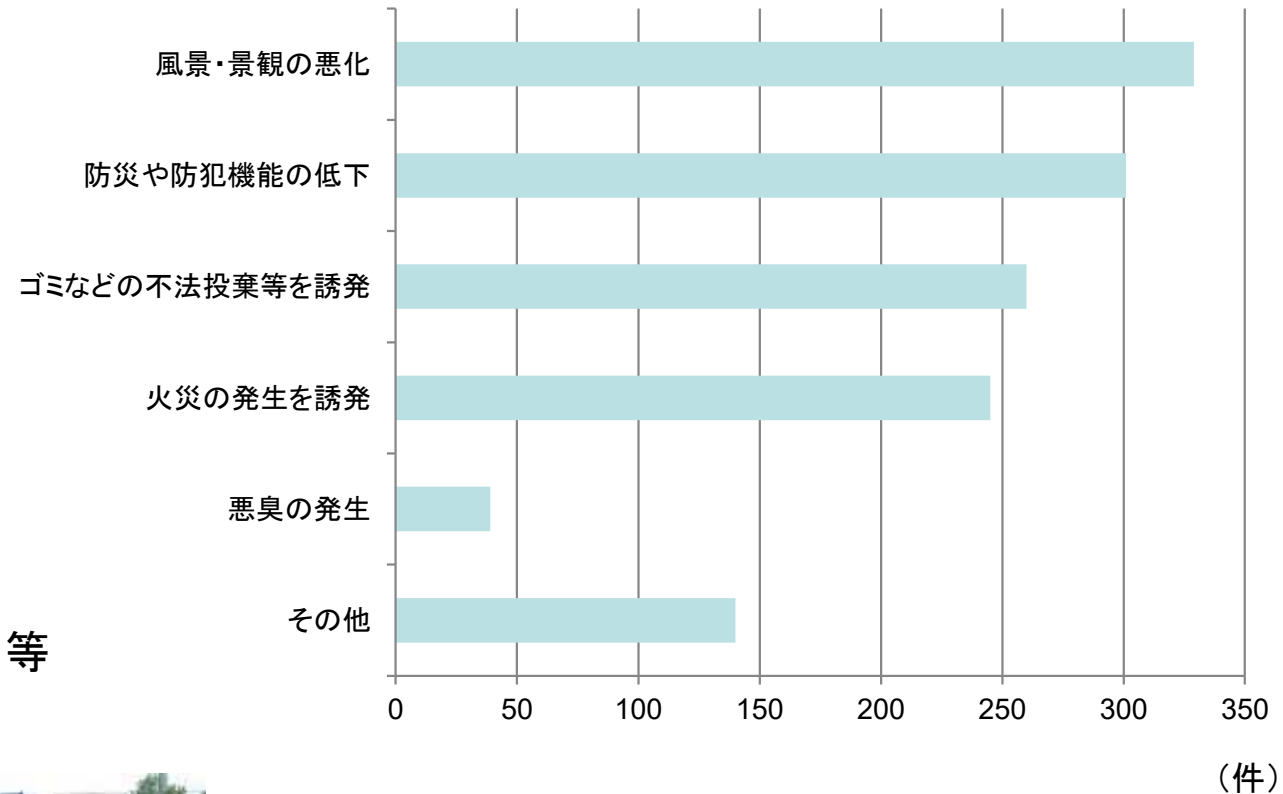
蚊、蝇、ねずみ、野良猫の発生、集中

○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



2. 空家等対策の推進に関する 特別措置法（概要）

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

＜状態＞

【良】

空家等の発生

活用

↓

管理不全空家等

悪化の防止
(管理の確保)

↓

【悪】

特定空家等

除却等

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(※3)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(※3)、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

※3

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

【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等

令和7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	1,541 【1,501】	88% 【86%】
策定予定あり	121	7%
令和7年度	35	2%
令和8年度以降	18	1%
時期未定	68	4%
策定予定なし	79	5%
合　　計	1,741	100%

うち、東京都内市区町村

	市区町村数	比率
策定済み	45	72.6%
策定予定あり	6	9.7%
令和7年度	1	1.6%
令和8年度以降	2	3.2%
時期未定	3	4.8%
策定予定なし	11	17.7%
合　　計	62	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	1,052 【1,028】	61% 【59%】
設置予定あり	159	9%
令和7年度	41	2%
令和8年度以降	8	0%
時期未定	110	6%
設置予定なし	528	30%
合　　計	1,739	100%

うち、東京都内市区町村

	市区町村数	比率
設置済み	16	25.8%
設置予定あり	3	4.8%
令和7年度	0	—
令和8年度以降	0	—
時期未定	3	4.8%
設置予定なし	43	69.4%
合　　計	62	100%

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、当該地域の本来の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（地域の実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

④運用開始

<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に際して**都道府県知事が配慮**※5。

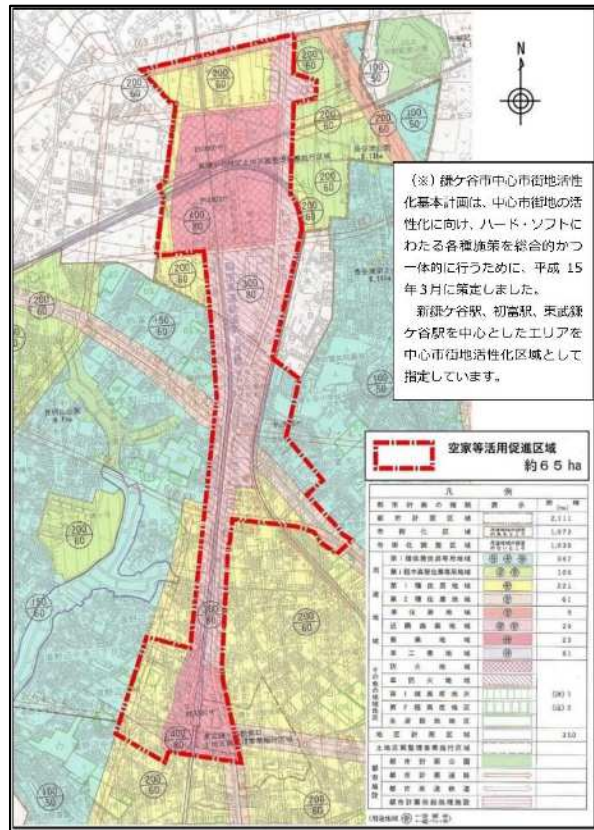
※5 空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と事前に協議。

	自治体数	区域数	該当自治体名
指定済み	11自治体	17区域	北海道厚真町(3)：市街化調整区域 開発許可考慮 区域内への住み替え支援 北海道本別町 茨城県桜川市：区域内空き家への改修費補助 埼玉県小鹿野町 千葉県鎌ヶ谷市 東京都練馬区：敷地特例要件(接道規制合理化) 愛知県犬山市：敷地特例要件(接道規制合理化) 愛知県新城市(5)：市街化調整区域 開発許可考慮 滋賀県長浜市 岡山県備前市 山口県山陽小野田市
R8年度までに 指定予定	8自治体	10区域	
R9年度以降に 指定予定	15自治体	22区域	
計	33自治体	48区域	

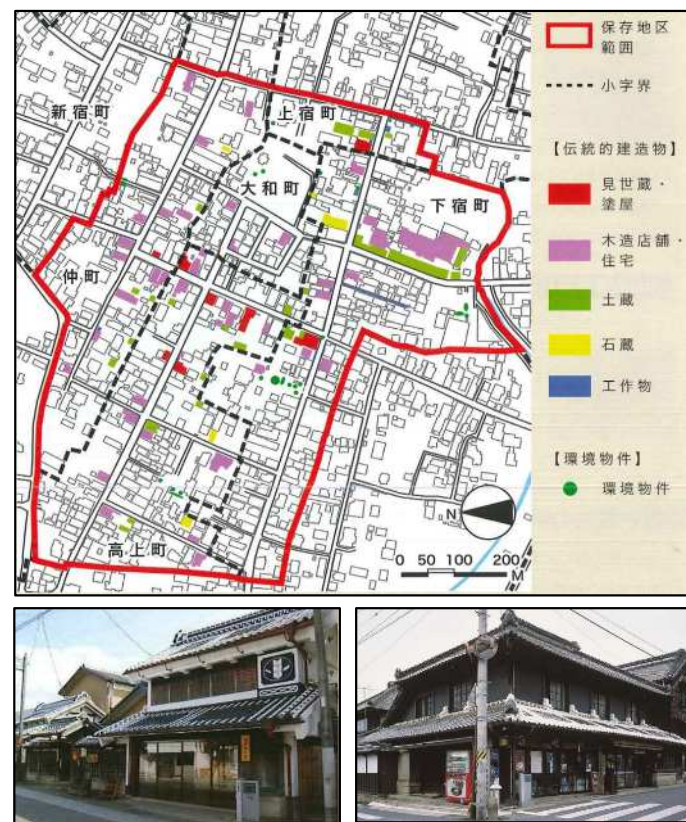
【参考】空家等活用促進区域の事例

令和6年度末時点：全国4区域(鎌ヶ谷市、桜川市、山陽小野田市、備前市(岡山県))

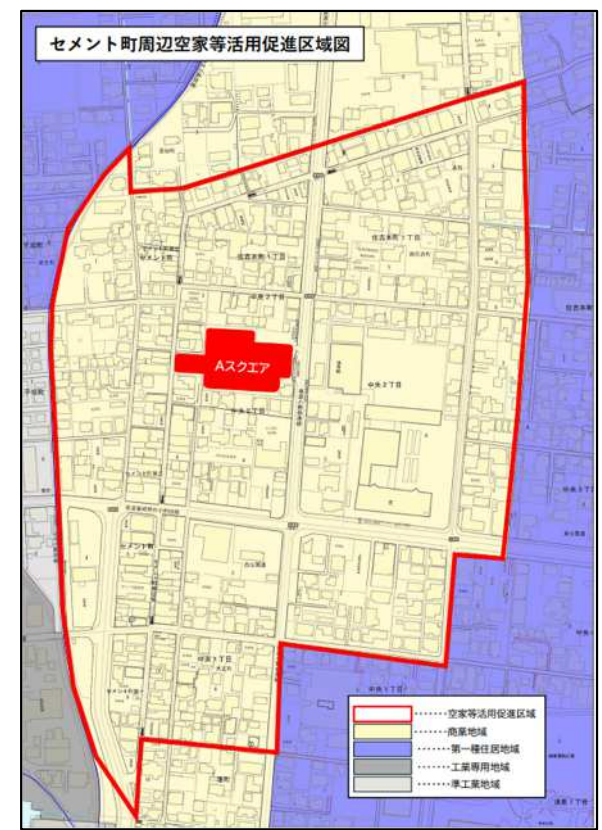
<千葉県鎌ヶ谷市の事例>



<茨城県桜川市の事例>



<山口県山陽小野田市の事例>



指定年月日：令和7年3月17日
地区面積：約24ha(※地理院地図より試算)
対象区域：旧来からの商店街や、近年開設した複合施設(Aスクエア)を含む中心市街地のエリア



Aスクエア(公共施設や商工会議所、学生寮などが入る複合施設。)

指定年月日：令和6年4月1日
地区面積：約65ha
対象区域：鎌ヶ谷市中心市街地活性化区域の全部(新鎌ヶ谷駅、初富駅、東武鎌ヶ谷駅等)

目的・狙い
：再整備を行った駅前エリアを含む中心市街地の価値を将来にわたり維持していくため、地域内の所有者に空き家の活用に向けた機運醸成を図る(現状は地域内の空き家は僅か)

指定年月日：令和7年1月6日
地区面積：約17.6ha
対象区域：桜川市真壁重要伝統的建造物群保存地区の全部

目的・狙い
：空家や相続放棄が増えている重伝建地区内において、空き家の活用を促進し、地区の価値の維持・向上を図る
(区域内の空き家を対象に、内装の改修費補助を創設 ※外装は街かん事業で支援)

- 新城市は、人口の約4割※1が居住する市街化調整区域において、「集落保全ゾーン」と「自然景観ゾーン」の2種類の空家等活用促進区域を指定
- 空家等活用促進区域において、空き家を誘導用途に用途変更する場合は、愛知県開発審査会基準※2に基づき都市計画法に関する許可の手続を合理化（空家法第18条第1項に基づく「空家等の活用の促進に係る配慮」）
 - ー 現行の県開発許可制度では、市街化調整区域の空家への居住が可能な者は、原則、農家住宅・分家住宅など農業従事者や地縁者に限られる
 - ⇒ 促進区域の誘導用途として”一戸建て住宅”を位置付けることで、これら以外の移住者等も幅広く居住が可能に

※1 人口割合(面積%)：市街化区域 約3割(1%)、市街化調整区域 約4割(23%)、都市計画区域外 約3割(76%)

※2 都市計画法第34条第14号に基づき開発審査会の議を経て許可することができるものに関する基準

	集落保全ゾーン(約1,161.9ha)	自然景観ゾーン(約31ha)
指針	建築物の連たん性がある区域(50戸連たん)やインフラ整備がされた区域の空家等を活用し、地域の暮らしやすさやコミュニティを維持	自然景観豊かな地域の空家等を活用し景観保全活動の担い手の確保を図るとともに、観光や交流等により関係人口を増加させ、地域を活性化
誘導用途	① 一戸建て住宅 ② 店舗等※3 ③ 兼用住宅(②との兼用) ④ 市援助団体等の事務所※4	① 一戸建て住宅 ② 店舗等※3 ③ 土産物を中心とした物品販売店 ④ 兼用住宅(②・③との兼用) ⑤ 市援助団体等の事務所※4 ⑥ 旅館、ホテル
	○ いずれの用途も賃貸を可とする。	

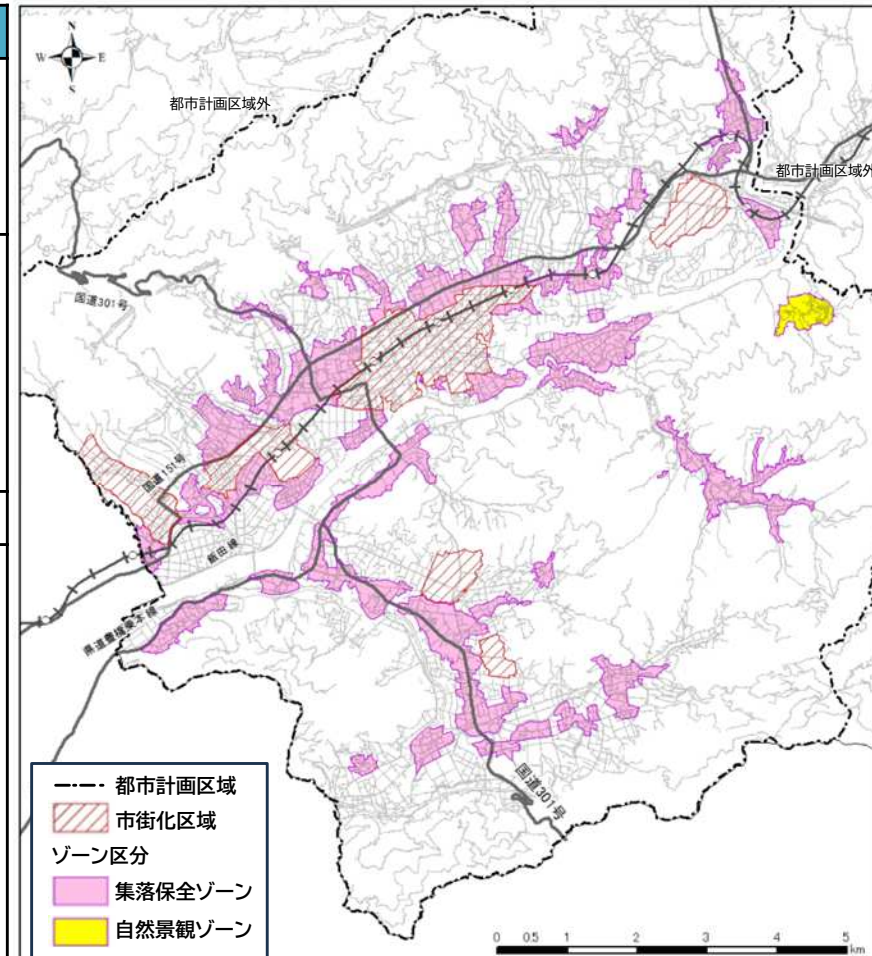
愛知県開発審査会基準第16号(令和6年4月1日施行)(抜粋)

3 原則として都市計画法に基づく許可を受けて建築された後、10年以上適正に利用された建築物で次の各号に該当するものであること。

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき公表された、市町村の空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物であり、空家等活用促進指針に基づく誘導用途に用途変更するものであること。

付 記

敷地面積が(中略)3項のうち用途変更後の建築物を専用住宅又は併用住宅とするものについては500平方メートル以下(路地状部分を除く。)、その他の用途とするものについては1,000平方メートル以下のものは、開発審査会の議を経たものとみなす。



※3 都市計画法第34条第1号に該当する業種の用に供する建築物のうち愛知県審査基準別表に準じた飲食料品小売業、一般飲食店(日常生活のために必要な店舗等)に限る。

※4 市援助団体や地域自治区地域協議会の活動拠点とするための事務所

【参考】空家等活用促進区域事例（練馬区）（狭隘密集住宅地の建替促進を通じた防災性向上）

- 区は、木造住宅密集地域において幅員4m以上の道路に接しておらず再建築が困難な不接道宅地が多数存在することが建物の更新を停滞させていることを踏まえ、空家等活用促進区域を指定し、現況幅員1.8m以上の道に接する敷地を対象とする敷地特例適合要件を規定。（R8.3計画策定により導入予定）
これにより、安全性を確保しつつ空き家の更新建替が可能な環境を整備し、地域の防災性・住環境の向上を推進。
- あわせて、該当所有者等への個別訪問や専門家団体との連携による相談支援、除却・建替費等への助成を実施。

■対象区域：「田柄地区」（田柄1～4丁目の一部、約87.2ha）
※密集法に基づく「防災再開発促進地区」／区が独自に指定する「防災まちづくり推進地区」

■地区の課題

- ・ 建築基準法上の幅員4m以上の道路に接していない再建築困難な不接道宅地が多数存在し、長期間更新が滞っている空き家を含む老朽木造住宅が密集。
- ・ 今後更なる空き家の増加が予見され、防災性の向上・良好な住環境の実現への支障に。

■促進区域指定の狙い

- ・ 不接道空き家等の建替の促進を通じた良好な住環境の形成

■敷地特例要件の内容

- 敷地：現況幅員1.8m以上4m未満の道に2m以上接する敷地
※区の建築基準法第43条第2項第2号の許可基準においては、現況幅員2.7m以上が対象
- 道：敷地が接する道を将来4m以上となる線まで拡幅し通行することに、原則、近隣全員の同意すること
- 用途・規模：一戸建ての住宅、地階を除く階数2以下、延べ面積200㎡以下
- 構造：耐火建築物等または準耐火建築物等
- 避難空間：敷地境界線から50cmの区域には、通行の妨げとなる建築物および工作物は設置しないこと
- その他：避難や通行の安全等のため、別に定める基準に適合すること

■その他の区による対策方針

- ・ 不接道空き家・宅地の所有者等に対し、戸別訪問や相談会を通じて周知・啓発・推奨、専門家団体との連携による相談・支援
- ・ 旧耐震住宅の除却、建替えに係る費用への助成を拡充
- ・ 管理や活用が進まない空き家等の隣接地の所有者が、空き家等を利活用する場合に、除却や建替え等の費用の一部を助成



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

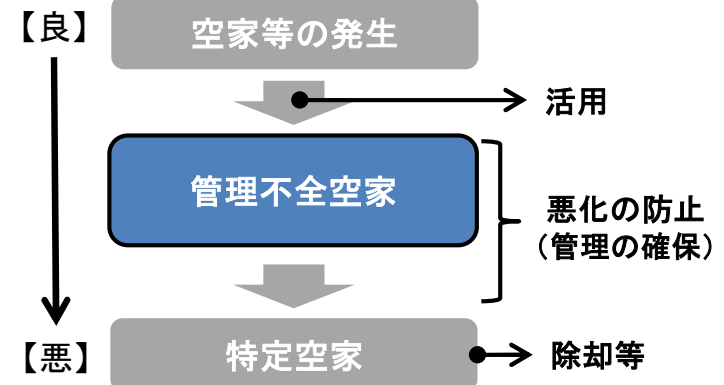
- ・市区町村は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、**管理指針に即した措置を「指導」**。
- ・指導してもなお**状態が改善しない場合には「勧告」**が可能。
 - ➡ 勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る**固定資産税等の住宅用地特例を解除**。

＜管理不全空家のイメージ＞



窓が割れた管理不全空家

＜状態＞



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

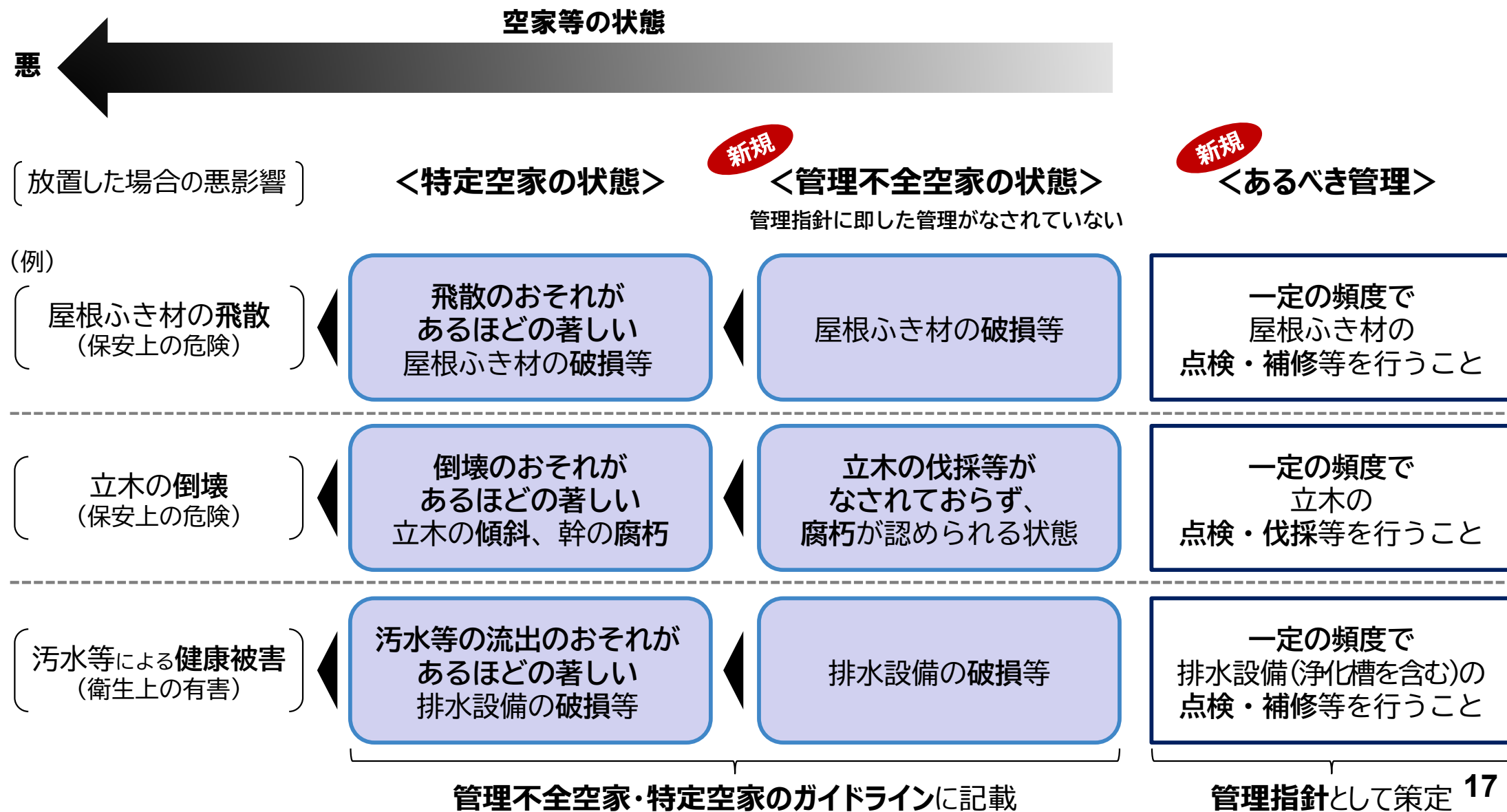
所有者不明の場合

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

○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、周辺の生活環境への影響）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。



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。

<状態>

【良】

空家等の発生

活用

管理不全空家

悪化の防止
(管理の確保)

【悪】

特定空家

除却等

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。

(落下しかけた屋根ふき材)



<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。

〔通常の代執行〕

指導・
勧告等

命令等

代執行

〔緊急代執行〕

指導・
勧告等

命令等

代執行

〔※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不要になるが、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)

納税の告知(国税通則法 § 36①)

督促(同法 § 37①)

財産の差押え(国税徴収法 § 47～)

差押財産の公売等により換価(同法 § 89～)

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】

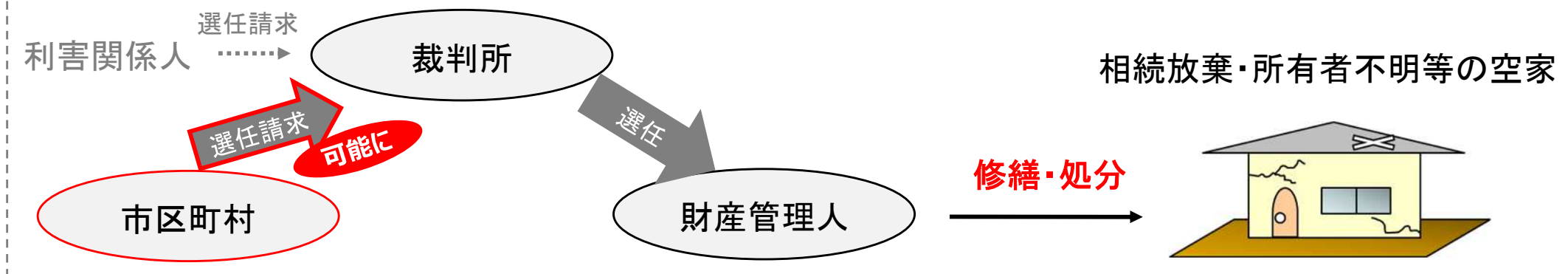
<現行>

- ・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）

- 所有者が不在・不明等一定の条件を満たす場合に、利害関係人等の請求により裁判所が選任した管理人に、財産、土地・建物の管理、処分等を行わせる制度が民法に定められている。
- 不在者財産管理制度、相続財産清算制度（R5.4.1施行）※、所有者不明建物管理制度（R5.4.1施行）、管理不全土地管理制度・管理不全建物管理制度（R5.4.1施行）等がある。 ※令和3年法律第24号により、相続人不分明による相続財産管理制度が相続財産清算制度に改正された。

制度名	根 拠	概 要	対象となる財産
不在者財産管理制度	民法第25条～第29条	<u>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</u> 、利害関係人等の申立てにより、家庭裁判所は不在者財産管理人を選任。不在者財産管理人は不在者が所有する財産の管理や処分等を行うことができる。	不在者の全財産
相続財産清算制度	民法第952条～第959条	<u>相続人のあることが明らかでない場合</u> 、利害関係人等の申立てにより、家庭裁判所は相続財産清算人を選任。相続財産清算人は、相続財産の管理・清算等を行うことができる。	相続財産全部
所有者不明建物管理制度	民法第264条の8、第264条の3～第264条の7	<u>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</u> 、利害関係人の申立てにより、地方裁判所は所有者不明建物管理人を選任。所有者不明建物管理人はその建物に特化した管理や処分等を行うことができる。	① 所有者不明建物 ② 所有者不明建物にある動産（建物所有者が所有するもの） ③ 建物の敷地利用権（借地権等） ④ ①から③の処分等により得た財産
管理不全土地管理制度 管理不全建物管理制度	民法第264条の9～民法第264条の14	<u>所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害されるおそれがある場合</u> 、利害関係人の申立てにより、地方裁判所は管理不全土地（建物）管理人を選任。管理不全土地（建物）管理人は、その土地（建物）に特化した管理や処分等を行うことができる。 ＜想定されるケース＞ ・ ひび割れ・破損が生じている擁壁を土地所有者が放置し、隣地への倒壊のおそれがあるケース ・ ゴミが不法投棄された土地を所有者が放置し、悪臭や害虫発生による健康被害が生じているケース	① 管理不全土地（建物） ② 管理不全土地（建物）にある動産（土地（建物）所有者が所有するもの） ③ （建物の場合）建物の敷地利用権（借地権等） ④ ①から③の処分等により得た財産

※ この他、民法には所有者不明土地管理制度がある。



1 内部で利用することが可能な情報について

市町村長は、法第10条第1項の規定に基づき、市町村の税務部局が地方税に関する調査等に関する事務に関して知り得た情報のうち、**固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報**であって法第2条第1項に規定する**空家等**(以下「空家等」という。)の**所有者に関する氏名その他の法の施行のために必要な限度の情報**(具体的には、**空家等の所有者(納税義務者)又は必要な場合における納税管理人の氏名又は名称並びに住所及び電話番号**といった事項に限られる。)のうち**不動産登記簿情報等として一般に公開されていないもの**(以下「固定資産税関係所有者情報」という。)について、地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく、**法の施行のために必要な限度において、空家等施策担当部局が法に基づく措置を講ずる目的のために、内部で利用することが可能**である。なお、不動産登記簿情報等、一般に公開されている情報については、従前どおり、地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく、利用することが可能である。

2 内部で利用するに当たっての手續

市町村の空家等施策担当部局が固定資産税関係所有者情報の提供を求める際には、書面により、空家等の敷地の地番その他当該空家等の所在地を確認できる情報を税務部局に提供した上で提供を求めるなど、照会の方法を事前に税務部局と調整の上、行うものとする。

3 把握した情報の活用

1により固定資産税関係所有者情報を空家等施策担当部局が利用することができるのは、法の施行のために必要な限度においてであり、例えば、空家等担当部局が空家等に係る固定資産税の納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人に対し、空家等の所有者を確認するために連絡をとる場面において固定資産税関係所有者情報を活用することは可能であるが、納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人以外に固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、法の施行のために必要な限度においての利用とは解されない。なお、正当な理由なく固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、地方公務員法第34条の守秘義務に違反することにも留意が必要である。

4 都知事から特別区の区長への情報の提供

都知事は、特別区の区長から固定資産税関係所有者情報の提供を求められたときは、法第10条第2項の規定に基づき、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとされているが、その際に提供が可能な情報、提供に当たっての手續及び把握した情報の活用については、上記1から3までに準ずる取扱いとなるものである。**21**

令和3年の地方分権改革に関する提案募集の中で「管理不全空家の所有者特定のための住民基本台帳ネットワークシステムの利用範囲拡大」を提案いただいていたところ(別添1)、「令和3年の地方からの提案等に関する対応方針」(令和3年12月21日閣議決定)において、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「法」という。)に基づき、**市区町村が空家等の所有者等を把握するための調査(法第9条第1項)に関する事務を処理する場合**については、**住民基本台帳ネットワークシステムから本人確認情報の提供を受けることができる**ものとされました。

この対応方針の決定を受け、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」(令和4年法律第44号)が令和4年5月20日に公布され、また、総務省において「住民基本台帳法別表第一から別表第六までの総務省令で定める事務を定める省令の一部を改正する省令」(令和4年総務省令第55号)が同年8月19日に公布され、いずれも同年8月20日に施行されました(別添2及び3)。

これにより、法第9条第1項の調査に関する事務のうち、**当該調査の対象となる者の生存の事実又は氏名若しくは住所の変更の事実の確認**について、新たに**住民基本台帳ネットワークシステムを活用できる**ようになりましたので、お知らせします。

市区町村の福祉部局等がその事務のために利用する目的で保有する情報のうち、例えば以下のような空家等の所有者等に関するものについて、法第10条第1項の規定に基づき、法の施行のために必要な限度において空家等施策担当部局に提供することは、地方公務員法第34条の守秘義務に抵触しない。

(例)介護保険に関する事務、国民健康保険に関する事務、後期高齢者医療制度に関する事務、生活保護に関する事務等のために利用する目的で保有する次の情報

- ・被保険者等(※1)の氏名、住所・居所(入所している施設等の名称、住所等の情報を含む。)、電話番号
- ・申請代行者等(※2)の氏名、住所・居所、電話番号

※1 介護保険、国民健康保険、後期高齢者医療制度の被保険者本人や、生活保護の受給者本人等

※2 被保険者等本人の申請を代行した者や連絡先とされている家族等

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）。

【参考】空家等管理活用支援法人の指定状況（1/3）

令和8年2月28日時点

■空家等管理活用支援法人（計106市区町村、189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
		株式会社 ジチタイアド
	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
埼玉県	川島町	株式会社 DANNAVISION
		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
		株式会社 M&Iコーポレーション
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

【参考】空家等管理活用支援法人の指定状況（2/3）

令和8年2月28日時点

■空家等管理活用支援法人（計106市区町村、189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
	須坂市	一般社団法人 すざかランドバンク
	辰野町	株式会社 辰野不動産
		株式会社 goodhood
		一般社団法人 〇と編集社
	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
	浜松市	一般財団法人 浜松まちづくり公社
静岡県	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
	守山市	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
	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

【参考】空家等管理活用支援法人の指定状況（3/3）

■空家等管理活用支援法人（計106市区町村、189団体）

令和8年2月28日時点

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
		おうち家不動産 株式会社
		株式会社 AlbaLink
	井原市	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会
	高梁市	特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ
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	公益社団法人 愛媛県宅地建物取引業協会
		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
		一般社団法人 北九州空き家管理活用協議会
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	熊本市	一般社団法人 地域再生・百年ライフサポート協会羅針盤
		一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会
		株式会社 あかりテラス
	合志市	株式会社 こうし未来研究所
大分県	大分市	一般社団法人 こうし未来研究所
		特定非営利活動法人 空き家サポートおおいた
宮崎県	日向市	公益社団法人 大分県宅地建物取引業協会
		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
		一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会
沖縄県	名護市	一般社団法人 リノベーション沖縄
		一般社団法人 リノベーション沖縄
		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

【参考】空き家相談窓口等における官民連携（空家等管理活用支援法人の活用等）

■長野県上田市

- 上田市と合同会社信州うえだ移住支援センターが中心となって空き家に関する相談を受け付け、内容に応じてそれぞれ特色のある強みを持っている同センターを含む8の支援法人（R8.3.31現在）につなぎ、あらゆる空き家の状態に対して一定の出口の提案ができる体制を構築。

➡ 支援法人に指定により、特定の支援法人のサービスを提案することが可能に。

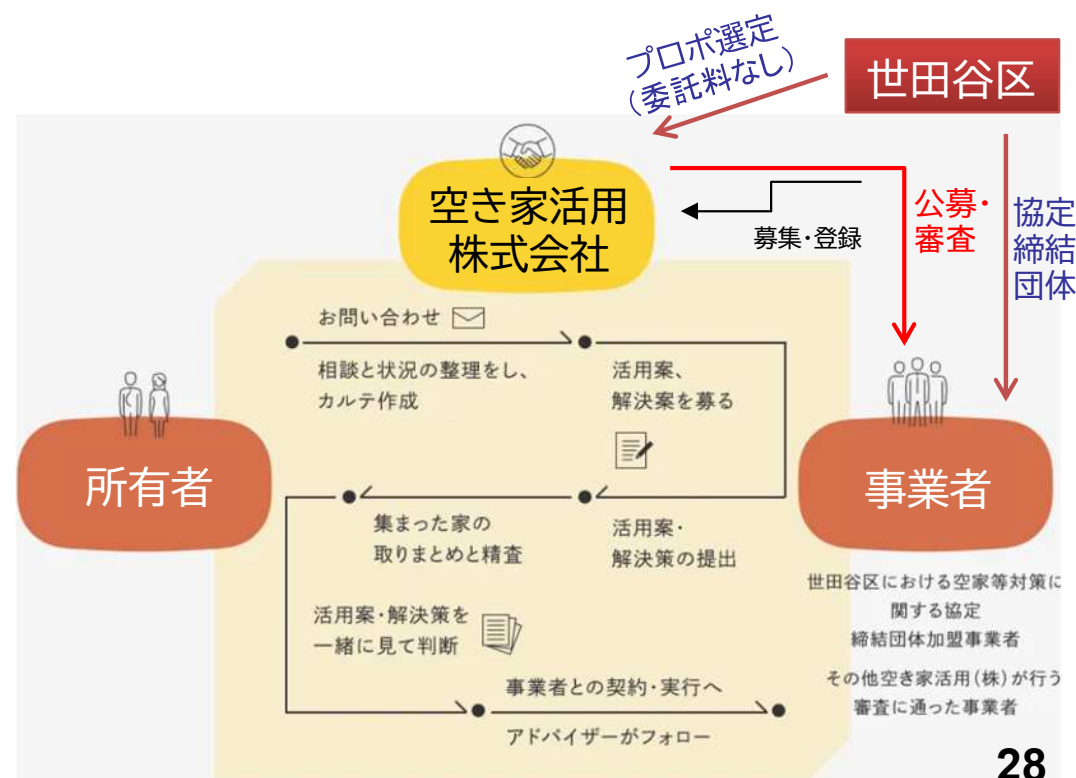
※ 民業とのバランスを踏まえ、市場流通しづらい課題物件の取扱いが基本

指定法人名	業務概要
合同会社信州うえだ移住支援センター	空き家バンク事業、 <u>相談対応</u>
株式会社ジチタイアド	<u>相談窓口</u> 、啓発活動、 <u>マッチングサイト</u> 運営
家いちば株式会社	空き家売買の <u>マッチングサイト</u> 運営（売手が買手と直接対話し、 <u>納得する買手を探せる</u> ）
0円都市開発合同会社	<u>無償譲渡マッチングサイト</u> 運営
株式会社KLC	<u>あらゆる条件の物件を引き取り（有償もあり）</u> 、空き家の <u>マッチングサイト</u> 運営
株式会社AlbaLink	<u>不利条件</u> の中古住宅の <u>買取・再販</u>
マークスライフ株式会社	<u>不利条件</u> の中古住宅の <u>買取・再販・仲介（事故物件の取り扱い）</u>
株式会社クラッソーネ	<u>解体費用見積もり</u> 、資産価値見積もり、 <u>家じまい相談</u>

※市へのヒアリングに基づき作成

■東京都世田谷区（※同区としては支援法人未指定）

- プロポーザルにより選定された「空き家活用株式会社」が、相続から売却まで、専門アドバイザーによる中立な無料相談を実施。
- 相談者の課題や事業者との契約意向等を整理し、内容に応じて、世田谷区が協定締結した団体や、「空き家活用株式会社」が公募・審査した事業者に提供。事業者は手上げ方式により活用案・解決案を提案し、「空き家活用株式会社」から相談者に提示。
- 相談者には常に専門アドバイザーが伴走し、営業を受けず安心して相談対応が可能。
- 以上により、一般的な行政相談窓口の課題（①マンパワー不足、②専門性の確保、③公平に幅広い事業者との提携）を解消。



※「せたがや空き家活用ナビ」HPに基づき作成

趣 旨

- 地方からの制度改革を求める提案を受け、規制緩和等の地方分権改革を実施
- 令和7年の提案等への対応のうち、法律改正により措置すべき事項について、閣議決定※を踏まえ、関係法律の整備を行う。※ 令和7年の地方からの提案等に関する対応方針（令和7年12月23日閣議決定）〔抜粋〕

① 空家等管理活用支援法人への商工会議所等の非営利法人の指定を可能に〔空家等対策の推進に関する特別措置法〕

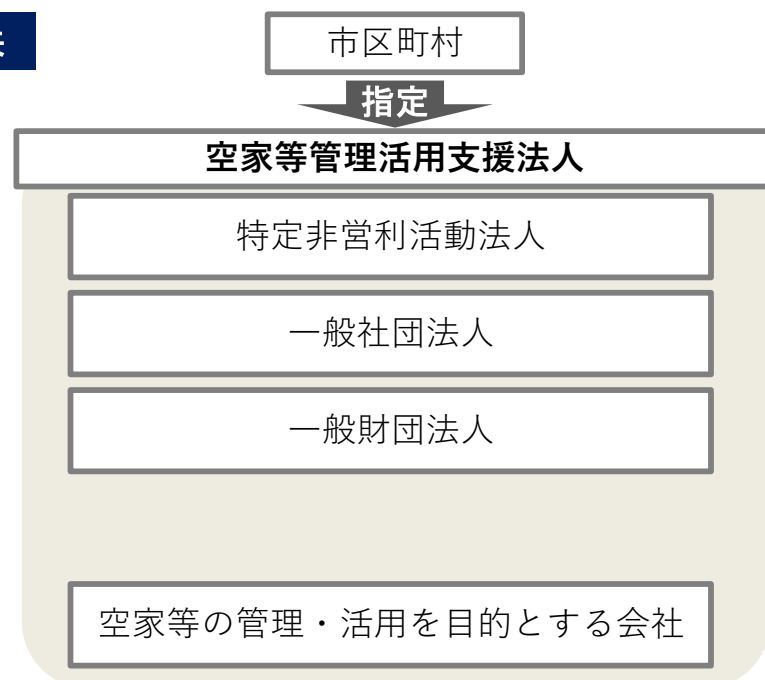
公布日：令和8年6月3日 施行日：令和8年9月3日

人口減少社会に柔軟に対応した地域づくり

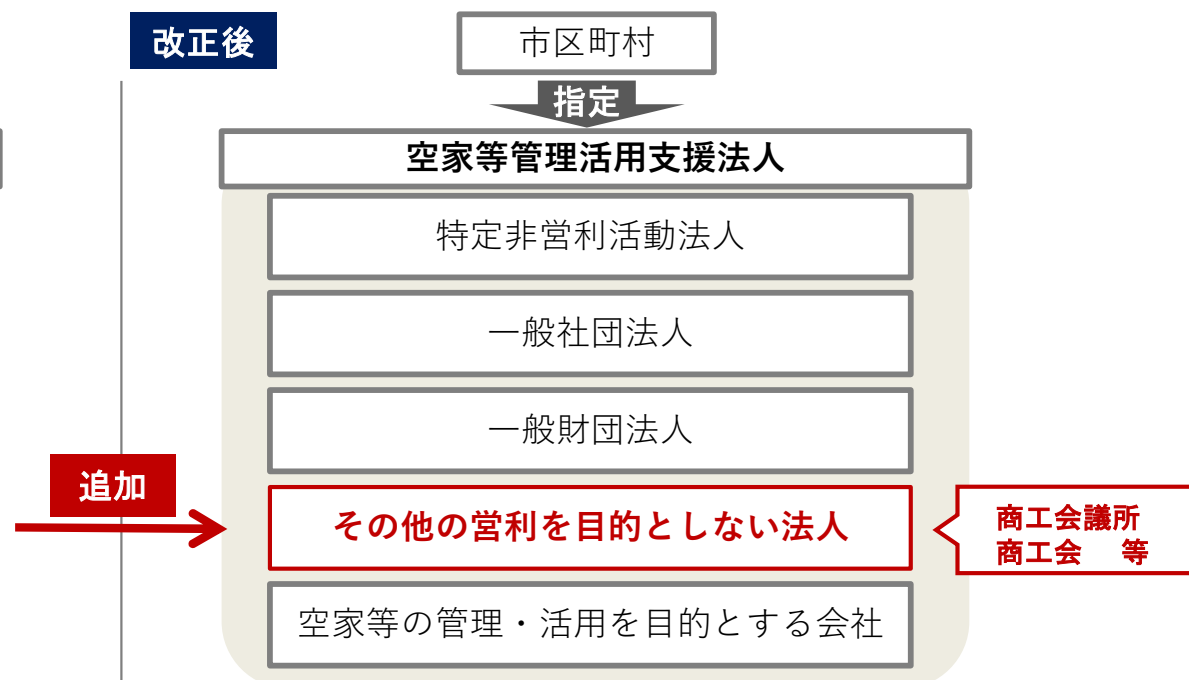
- 市区町村の空家等対策に係る取組を補完する空家等管理活用支援法人※¹として、商工会議所等の「その他の営利を目的としない法人」を指定することを可能とする。

※1 空家等の所有者等に対する情報提供や相談対応、委託に基づく空家等の管理・活用等を行う。

従 来



改正後



令和7年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村) ※ 市区町村からの報告を受け、過去に公表した過年度分の件数を一部修正

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

 : 改正法による新たな措置

	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			2,193 (118)	59 (23)	6 (5)	2 (2)	8 (8)		2,268 (122)
平成28年度			3,057 (198)	215 (73)	19 (16)	10 (10)	28 (24)		3,329 (214)
平成29年度			4,034 (271)	306 (94)	37 (27)	12 (12)	40 (33)		4,429 (298)
平成30年度			4,507 (321)	377 (106)	43 (21)	18 (14)	51 (46)		4,996 (355)
令和元年度			5,275 (393)	440 (137)	37 (29)	28 (25)	67 (55)		5,847 (439)
令和2年度			5,743 (399)	471 (146)	64 (45)	25 (22)	67 (55)		6,370 (446)
令和3年度			5,304 (405)	541 (156)	82 (61)	47 (43)	84 (74)		6,058 (475)
令和4年度			4,351 (409)	601 (159)	87 (55)	39 (36)	71 (54)		5,149 (459)
令和5年度	666 (63)	0 (0)	4,278 (373)	543 (160)	75 (62)	34 (32)	95 (81)	3 (3)	5,694 (536)
令和6年度	2,545 (151)	378 (40)	4,026 (387)	600 (158)	101 (44)	71 (35)	81 (75)	9 (8)	7,811 (546)
小 計	3,211 (185)	378 (40)	42,768 (875)	4,153 (495)	551 (237)	286 (175)	592 (296)	12 (10)	
合 計	3,589 (188)		48,362 (923)						51,951 (955)

うち、東京都内市区町村

	管理不全空家等		特定空家等					
	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
令和5年度	0	0	19	21	1 大田区 1 北区 1 葛飾区	1 大田区 1 北区	0	0
令和6年度	108	34	27	13	2 品川区 2 国立市 2 狛江市	0	0	1 小平市

令和7年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村) ※ 市区町村からの報告を受け、過去に公表した過年度分の件数を一部修正

1. 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

(令和6年度までの累計、【】は前年度)	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	3,757 【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	27,244 【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	189,029 【166,885】
合 計	220,030 【192,540】

※ 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

うち、東京都内市区町村

(令和6年度までの累計)	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	23
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	363
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	11,194
合 計	11,580

2. 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	4,451
平成29年度	7,000
平成30年度	7,630
令和元年度	9,649
令和2年度	9,758
令和3年度	11,944
令和4年度	13,014
令和5年度	13,696
令和6年度	16,755
合 計	93,897

うち、東京都内市区町村

	交付件数
平成28年度	671
平成29年度	1,068
平成30年度	1,112
令和元年度	1,528
令和2年度	1,475
令和3年度	1,762
令和4年度	1,924
令和5年度	2,021
令和6年度	2,352
合 計	13,913

空き家所有者等への周知

◆こちらからダウンロード

空き家対策 国土交通省

検索



■特設サイト

国土交通省 アキニゃん

空き家は放置せず、「しまう」「活かす」で住みよい街に。

最近、空き家が増加中。あなたのお家は大丈夫かニャ？

お役立ちツールはこちら

空き家対策ナビゲーター あきにゃん

国土交通省 | 住宅: 空き家対策 特設サイト

■動画

- ・自治体 ・youtube ・SNS
- ・福祉施設 ・医療機関 ・交通施設
- ・商業施設 ・セミナー ほか



<https://www.youtube.com/watch?v=WuvspY4OzOU>

■住まいのエンディングノート

- 相続した家族が困らないように
- 元気なうちから家族で話し合うきっかけに



日本司法書士会連合会、全国空き家対策推進協議会と共同で作成(R6.6公表)

■チラシ・リーフレット

・自治体

・福祉施設

ほか

国土交通省

最近、空き家が増加中。あなたのお家は大丈夫かニャ？

空き家になると、お金が余分にかかるも近所にも配慮をかけることも。あなたのお家がそうならないよう、今から手をつけるのが大事ニャ。

その1 片付け
家財の整理をみんなで少しずつ始めるニャ。怪しい物が出てきて意外と楽しいかもニャ。

その2 登記の確認
家と土地の権利を、近くの法務局(登記所)やネットで確認ニャ。古い名義のままだと、後で苦労するニャ。

国土交通省 アキニゃん

国土交通省

空き家対策を後回しにするとあとあと大変! 面倒でもできることから少しずつ取り組むニャ。

空き家にしておくれリスク

01 状態が悪くなる
人が住まない家は書きやすくなり、資産価値が下がるニャ。梅雨や夏に熱気を帯びるとカビるし、腐木や雑草は伸び放題!

02 近所への悪影響
「臭い・ネズミ・不審者」「騒音・振動」などどれも近所への配慮をかけてしまうニャ。

03 手間もお金もかかる
住まなくても雨水の手入れや換気は定期的が必要ニャ。固定資産税や修繕費、処分する場合は解体費もかさむニャ。

費用が経つほど問題は深刻に。早め早めに動いた方が、あとあと楽ニャ。

空き家にしないステップ

01 片付け&登記の確認
「家財の整理・処分」「家・土地の名義の確認」から始めるニャ。大変だから、家族みんなで協力するニャ。

02 自治体や専門家に相談
まずは近くの自治体に相談ニャ。売る・貸す場合は不動産業者、相続は司法書士など、専門家も頼れるニャ。

03 最終的な解決策を考える
活かす(売る・貸す)もよし、しまう(更地にして売却)もよし。先輩の体験談や専門家の意見を聞くニャ。

国土交通省 アキニゃん

国土交通省

住んでいないと問題続出... 家、放置していませんか?

「住まいのエンディングノート」を書いてみるニャ!

空き家対策に関する情報はここをチェック!

国土交通省 空き家対策 特設サイト

国土交通省 アキニゃん

「地方公共団体における空き家対策の実例集」の公表について

- 関東地方整備局建政部では、空き家対策に取り組む地方公共団体へのヒアリングを実施し、地方公共団体担当者向けの実例集としてとりまとめ・公表しました。
- 空き家対策を進める上で課題となっている事項に対応する取り組みや、担当者（現場）レベルの具体的なアクション・プロセス・工夫等について紹介しています。

【HP掲載箇所】 関東地整ホーム > 都市・公園 > 住まいづくり > 関東ブロックにおける空き家対策の推進



本実例集では、3つのルートで参考とする実例を探すことができます。

01 地方公共団体から探す

地方公共団体名・取組概要から実例を検索できます。

- 管内12自治体（1区6市5町）の実例を掲載
- 参考情報として人口規模も掲載

02 空き家対策の課題から探す

空き家対策に係る主な5つの課題から実例を検索できます。

- ①マンパワー不足/②所有者特定・アプローチが困難/③専門職不足/④知見・ノウハウの不足/⑤予算の不足

03 庁内・官民連携から探す

庁内調整や外部との連携方法等の課題から実例を検索できます。

- ①新たな施策を実現するための庁内調整の視点/②民間と効果的に連携する視点

04 実例集

それぞれの事例について、各担当者が何を考え、どのように行動したのか等、実務に焦点を当てた内容を掲載しました。

04-08 「民間と連携した移住者増加に向けた地域づくり」

真鶴町空き家バンク

空き家バンクの運営者、地域に根ざした交流拠点等の管理運営を行っている団体へ委託。その団体が移住希望者の意向や空き家バンクのマッチングを実施するとともに、SNS活用や交流拠点の運営も含めて積極的な対応。移住者間のコミュニティ形成にもつながっている。

真鶴町 空き家バンクの運営全体の調整、管理
↓
空き家バンクの運営を委託
↓
一般社団法人 真鶴町空き家バンク（町内事業者を含む）
↓
事業レポート
↓
不動産取引業協会（町内事業者を含む）
↓
物件の紹介・契約
↓
移住希望者

取組主体 神奈川県真鶴町 政策推進課（令和2年国勢調査人口 6,722）
予算総額 3,300万円（国土交通省国庫補助金等）
取組開始年度 令和3年度
URL等 <https://manazurumirai.jp/>

取組プロセスの全体像

Step 1 背景・課題

- 人口減少、高齢化が進む中で、特に町内の子ども数が減少しており、**移住者の増加促進が課題**。
- 特定空家対策が**町全体の空き家数の1/4を占める状況**（平成30年度調査）。

Step 2 取組・対応

- 真鶴町未来塾による空き家バンクの運営（利用者の問い合わせ・紹介）の相談対応、空き家物件の調査、**内見対応、SNSを活用した空き家情報等の発信等**。
- 空き家所有者に対する空き家バンク情報のチラシ送付（納税通知書送付時等に同封）。
- 物件登録者の相談対応、書類作成サポート。
- 自治会や町民を対象とした**定期的な空き家勉強会**の開催。

Step 3 成果・効果

- 空き家バンクの物件登録者数、成約件数の増加。
- 物件の掘り起こし、移住希望者に対する物件の内見対応等、**段階的に対応が可能になった**。
- 移住希望者の**メインターゲット層（子育て世代）**に寄り添ったSNSによる情報発信が可能になった。

①子育て世代の減少

町内にある公立の学校は、幼稚園、小学校、中学校それぞれ1つのみであり、ほとんどの学年が1クラスしかない。また、移住者（特にファミリー層）を増やしていきたい一方で、町の働き口がそれほど多くない現状もあった。

②特定空家の増加

平成30年度に実施した空き家調査の結果では、町内に568戸の空き家があり、うち148戸が特定空家（全体の約1/4）であることが判明した（現在は600戸を超えていると思われる）。空き家調査の結果と、子育て世代が減少している状況を踏まえて、より実効性のある空き家管理・活用と合わせて、住民目線の移住・定住政策を進めていくこととした。

③庁内・庁外との調整

本事業の全庁的な理解を得るため、その説明資料を議員会議の場に提出・説明し、合意を得た。また、予算確保に向けては財務課と調整した。

④空き家バンクの運営を検討

全日本不動産協会へ空き家対策に関する相談をする中で、空き家バンクの取組を知り、検討に入った。空き家バンク事業に着手するにあたり、移住・定住の促進や雇用創出も合わせて実施することを検討し、住民主体で立ち上げられ団体（一般社団法人真鶴町未来塾）に委託した。真鶴町未来塾は、真鶴町のまちづくり条例である「美のまち」に基づいて「コミュニティ真鶴（右写真参照）」を週4日で運営しており、1拠点にコミュニティスペースとして開放する等、後援から地域交流の機会を提供している。

真鶴町は、空き家バンク事業によって、子育て世代の雇用を創出するためにも、民間の団体への委託は有効であると考えた。

⑤空き家物件の掘り起こし

町内に特定空家が多く、空き家バンクに掲載可能な物件情報の収集が難しい状況であった。そこで、空き家物件の調査を行い、所有者に向けて空き家バンク情報の案内を送付。また、納税通知書の送付時には、空き家バンクのチラシを同封した。

また、自治会や町民を対象に定期的に空き家勉強会（有志者による講義等）を開催し、啓発活動を進めていった。

コミュニティ真鶴の様子（出典：muchko まち交流拠点 Instagram）

3. 空き家関係の補助金・交付金事業 (R8年度)

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：令和8年度～令和12年度）

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

<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となる空き家の**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>

赤字はR8年度拡充事項

(空き家の所有者が実施する場合)

除却	国 2/5	地方公共団体 2/5	所有者 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 1/3	地方公共団体 1/3	所有者 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 1/2	地方公共団体 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

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

1. 空家等対策計画及び空き家対策総合実施計画の策定の合理化について

改正後の制度要綱第25第2項及び第6項において、

- (1) **空き家対策総合実施計画**の策定において**空家等対策計画**と**重複する記載を不要**とする
- (2) **空家等対策計画に記載すべき事項を空き家対策総合実施計画に盛り込んで**空家等対策計画兼空き家対策総合実施計画を策定する
- (3) **空き家対策総合実施計画に記載すべき事項を空家等対策計画に盛り込んで**空家等対策計画兼空き家対策総合実施計画を策定する

ことを可能とする改正を行っております。

なお、(2)又は(3)の方法で空家等対策計画兼空き家対策総合実施計画を策定する際の参考となるよう、別添1(空き家対策総合支援事業事務処理要領(平成28年3月31日国住整第43号(最終改正令和5年3月31日国住整第56号)。以下「事務処理要領」という。)参考様式第3の記入例)及び別添2(事務処理要領参考様式第4の記入例)のとおり例を作成しておりますので、適宜ご参照ください。また、空家法第6条第2項第一号から第九号に掲げる事項については、空家法第6条第3項の規定により、当該事項について公表しなければならないことにご留意ください。

2. 空き家対策総合実施計画を策定する際の民間事業者等を構成員とする協議会等との連携について

空き家対策総合実施計画の策定にあたっては、不動産や建築の実務者等の知見が重要であることから、同計画の実施地区内において**空き家対策に取り組む民間事業者等を構成員とする協議会等と連携**することを求めています。市区町村長、市区町村の議会の議員や学識経験者等を構成員とする**空家法第7条第1項に基づく協議会である必要はありません**。

また、協議会等との連携方法については、市区町村において適切判断の上、柔軟にご対応くださいますようお願いいたします。なお、協議会等については以下のような例が考えられますので、適宜ご参照ください。

(協議会等の例)

・名称:〇〇市空家等対策審議会

代表者:〇〇自治会長

主な構成員:弁護士、不動産鑑定士、建築士、自治会役員、民生委員、児童委員協議会連 合会理事

・名称:〇〇空き家会議

代表者:〇〇大学

主な構成員:宅建業協会、建設事業協同組合、司法書士会、金融機関 等

空家等対策計画が対象とする地区において、居住環境の整備改善を図るため、**空き家・不良住宅の除却、空き家の活用等**に取り組む**地方公共団体**に対して支援する。

■ 空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

- 空き家の**除却**
（不良住宅の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却）
- 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**

<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
※略式代執行の場合は国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

空き家の除却



居住環境の整備改善のため、空き家を除却

空き家の活用

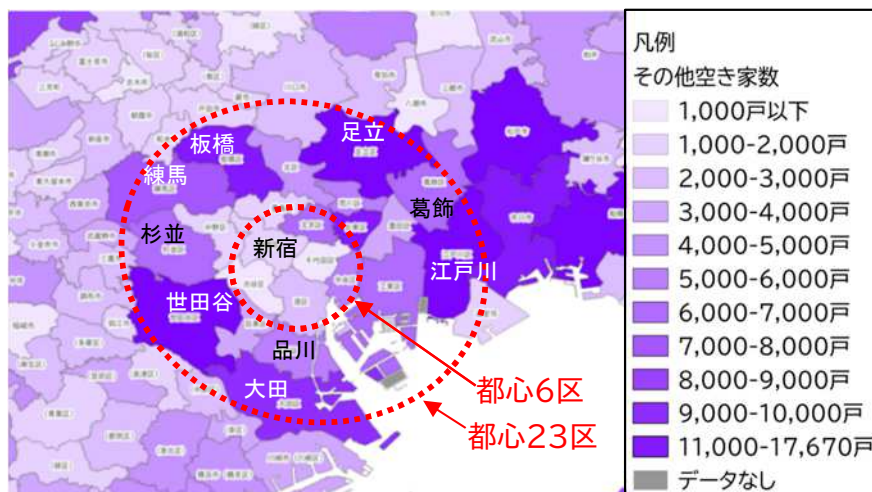


地域活性化のため、空き家を活用し観光交流施設を整備

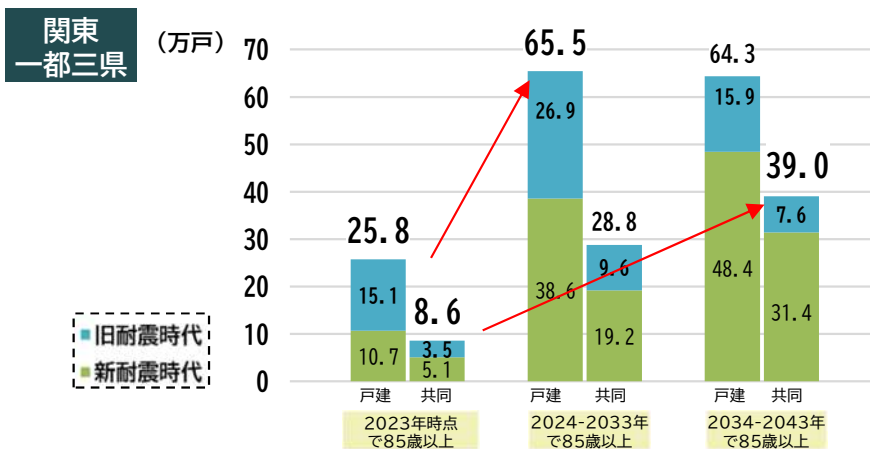
都心部を中心に住宅価格が高騰している一方で、都心通勤圏の空き家は、今後、高齢化・相続の増加等により更に増加する見込みであることを踏まえ、空き家やその予備軍等の流通促進・活用等に係るモデル的な対策に取り組む市町村を支援することを通じ、既成住宅地の再生を図る有効な支援策・誘導策の検討・深化を図る事業を創設する。

課題と背景

■ 現状において都心通勤圏の空き家は多数存在



■ 高齢者世帯が居住する住宅は増加の見込み



事業概要

■ 実施要件 (以下の全てを満たすこと)

■ 事業期限 令和12年度まで

- ① 市街化から概ね30年以上経過 ※100戸以上の住宅地に限る
- ② 高齢化・相続の増加等により、今後空き家率の上昇が予見される
- ③ 都心通勤圏(通勤時間が1時間以内程度)である
※立地適正化計画が策定されている場合は、居住誘導区域内に限る。
※インフラ未整備地域を除く。

■ 補助対象・補助率

1. 計画・誘導策の検討【国10/10】

①調査・検討

- －空き家等の調査・将来予測等
- －空き家等の流通促進対策の検討 等
(例：相談窓口の機能強化、周知方策、マッチング方策、支援・規制措置 等)

②協議会活動(上限300万円)

- －WS、地域の課題調査
- －住宅地のあり方・誘導用途の検討
- －マッチング方策の検討・試行 等

③フィージビリティスタディ

④所有者への重点的な普及啓発



2. 試行的なハード支援【国1/3、地方1/3、事業者1/3(間接補助)】

①測量・設計等

②既存住宅の性能向上等リフォーム(子育て世帯向け住宅の供給)

③既存住宅等の誘導用途(子育て支援施設、コワーキング施設、交流施設等)への改修 等

大目的：既成住宅地の再生

中目的①
住宅価格高騰対策
(既存住宅の流通促進対策)

中目的②
空き家対策の高度化

中目的③
既成住宅地の住環境整備

0. 空き家・住宅流通等の実態・特性把握

- －空き家、相続発生、地価、住宅流通量・価格、転出入データ等の分析整理
- －所有者ニーズの把握、必要供給量の将来予測
- －重点対策エリアの抽出

1. 空き家の仕舞い(処分・流通・活用)に向けた機運醸成

- －周知方策の高度化・充実化：終活・相続・福祉との連携、支援法人、促進区域 等

2. 相談窓口の機能強化

- －自治体と多様な事業者との連携構築、支援法人 等

3. 空き家所有者への個別アプローチ

- －個々の空き家の効果的・効率的実態把握(税情報・水道閉栓情報・地図情報等の活用、所有者同意プロセスの導入)
- －支援法人等との連携による個別アプローチ、課題整理 等

4. 空き家所有者のモチベーション再設計

～除却・流通をためらわず、早期に対応することが経済的に賢い選択となる環境を構築～

- －管理不全空き家への積極的な勧告の実施
- －除却後数年間の免税措置
- －固定資産税の適用方法の見直し、空き家税の導入 等

5. 地域生活の充実化・再編

- －地域の協議会を通じた住宅地のあり方、誘導用途の検討
- －所有者・活用者のマッチング、住宅地単位の空き家管理手法の導入 等

※上記1～5はあくまで例示。上段の目的に資する取組は、上記に限らず対象とすることを検討。

【参考】既成住宅地再生推進モデル事業 R8年度参画予定自治体一覧

	都道府県	市区町村名
1	茨城県	常総市
2		土浦市
3		牛久市
4	埼玉県	越谷市
5		坂戸市
6		和光市
7	千葉県	市川市
8		市原市
9		木更津市
10		袖ヶ浦市
11	東京都	千代田区
12		世田谷区
13		板橋区

	都道府県	市区町村名
14	神奈川県	(神奈川県)
15		横浜市
16		川崎市
17	大阪府	(大阪府)
18		寝屋川市
19	兵庫県	(兵庫県)
20		神戸市
21	岐阜県	岐阜市
22	静岡県	静岡市
23	愛知県	名古屋市

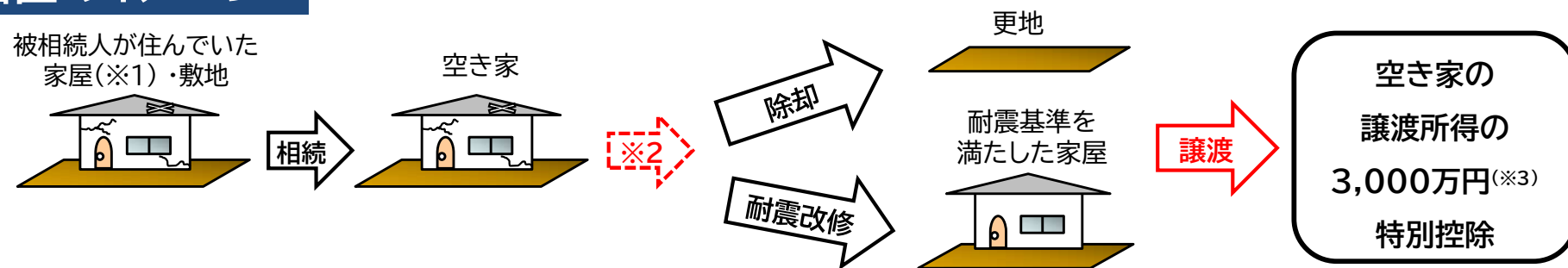
4. 空き家の発生を抑制するための 税制上の特例措置

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

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

空き家対策上の措置

- 適切な管理が行われていない空き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**。

＜特定空き家(※1)に対する措置＞

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

助言・指導

勧告

命令

行政代執行

住宅用地特例
適用対象除外

特定空き家に対する措置実績

特定空き家に対する措置	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)特定空き家〕…以下のいずれかの状態にあると認められる空き家等

- 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

＜管理不全空き家(※2)に対する措置(改正空き家法施行後)＞

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

指導

勧告

住宅用地特例
適用対象除外

〔(※2)管理不全空き家〕…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き家に該当することとなるおそれのある空き家等

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き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き家に該当するおそれ大きい

5. 令和9年度予算概算要求の概要

—「令和9年度住宅局関係予算概算要求概要」(令和8年8月国土交通省住宅局)より—

(参考1) 令和9年度住宅局関係予算概算要求総括表

(単位:億円)

事 項	令和9年度 要求・要望額 (A)	うち「強く豊かな日本」投資枠	前 予 算 額 (B)	対前年度 倍 率 (A/B)
住 宅 対 策	3,482.88	1,611.67	1,559.36	2.23
うち 住宅・建築物防災力緊急促進事業	126.00	0.00	105.00	1.20
うち 密集市街地総合防災事業	43.20	0.00	36.00	1.20
うち マンション総合対策モデル事業	32.40	0.00	27.00	1.20
うち 空き家対策総合支援事業	70.80	0.00	59.00	1.20
うち 住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業	1,699.04	1,575.57	308.60	5.51
うち 建築 GX・DX 推進事業	103.00	30.00	73.00	1.41
うち 公的賃貸住宅家賃対策	128.37	0.00	120.29	1.07
うち 地域居住機能再生推進事業	618.54	0.00	357.67	1.73
うち 住宅金融支援機構	311.66	21.00	259.72	1.20
都 市 環 境 整 備	100.91	0.00	84.09	1.20
災 害 復 旧 等	1.01	0.00	1.01	1.00
公 共 事 業 関 係 計	3,584.80	1,611.67	1,644.46	2.18
行 政 経 費	601.72	510.00	76.48	7.87
うち 環境・ストック活用推進事業	38.57	0.00	36.02	1.07
合 計	4,186.52	2,121.67	1,720.94	2.43

1. 本表のほか、社会資本整備総合交付金等(令和9年度)として、18,104億円の内数がある。
2. 本表のほか、東日本大震災からの復興対策に係る経費(東日本大震災復興特別会計)として、198億円がある。
3. 本表の行政経費には他局計上分を含み、デジタル庁一括計上分を含まない。
4. 第1次国土強靱化実施中期計画に基づく取組の推進に必要な経費については、事項要求を行い、予算編成過程で検討する。
5. 労務費確保の必要性や近年の資材価格の高騰の影響等を考慮した公共事業等の実施に必要な経費については、事項要求を行い、予算編成過程で検討する。
6. 計数はそれぞれ四捨五入しているため、端数において合計とは一致しない場合がある。

Ⅱ. 令和9年度概算要求の主要事項

2. 既存ストックの有効活用と流通市場の形成

多世代にわたり活用されるストックを形成し、適正な維持管理等を通じ、市場で適正に評価され、循環するシステムを構築する。

背景

空き家

- 使用目的のない空き家の急増
(212万戸(2003)
→386万戸(2023)<1.8倍>)
- 高度経済成長期に個々に整備された住宅からなる住宅地においても、今後、相続による空き家が大量に発生する見込



空家活用事例

既存ストック

- 住宅ストックと居住ニーズのミスマッチ
(4人以上世帯(持家)の32%は100㎡未満の住宅に居住 ⇄ 高齢単身・夫婦世帯(持家)の54%は100㎡以上の住宅に居住)
- インフラ・居住環境の整った相続空き家等の住宅ストックを市場を通じて最大限活用する必要
- 建物と居住者の「2つの老い」が進むマンションの管理・再生の円滑化等を図る改正マンション関係法の全面施行
- 既存ストックの改修等に係る担い手の高齢化・減少

住宅価格

- 資材価格や労務費の上昇等に伴う建築費の上昇や、利便性に優れた都心部等への堅調な住宅需要等を背景とした住宅価格の上昇

主要事項

1. 空き家・既存ストックの有効活用

- 危険な空き家の除却等に対する支援
- 空き家やその予備軍等の流通促進・活用等を図る取組に対する支援
- 空き家を活用した賃貸住宅の供給促進
- 既成住宅団地等の活用・再生に向けた取組促進

2. マンションの管理・再生の円滑化

- マンションの管理・再生の円滑化等に向けた総合的な対策への支援

3. 既存住宅流通市場の環境整備

- 既存住宅流通市場の拡大・既存住宅の維持管理の社会的定着に向けた取組促進

空家等の更なる増加が予見される大相続時代の到来に備え、地方公共団体が老朽化した空家等の除却等に、積極的・総合的に取り組めるよう、地方公共団体による空家等の除却等を促進する減税等の所有者負担軽減措置分を地方公共団体負担額として考慮できるように支援を強化する。

<現行制度の概要>

空き家の除却・活用等への支援(市区町村向け)

<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
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

<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)			
拡充 ※地方公共団体負担分について、除却等を促進する減税等の所有者負担軽減措置分を考慮する。			

モデル的な取組への支援(NPO・民間事業者等向け)

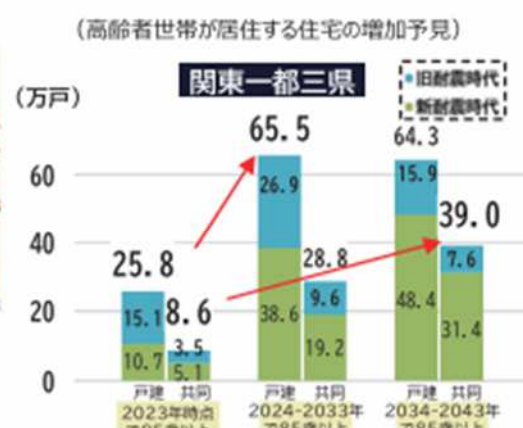
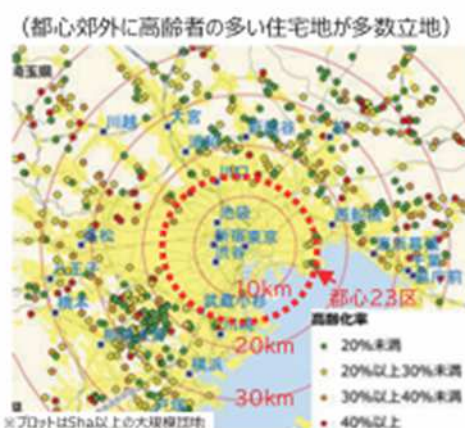
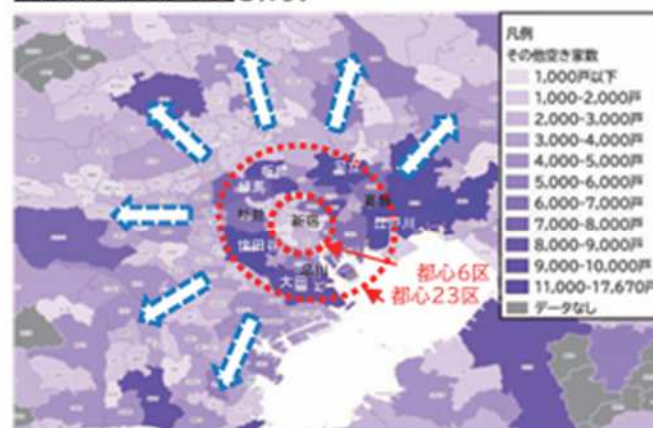
- ① 調査検討等支援事業(定額) 一創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援
- ② 改修工事等支援事業(除却: 2/5、活用: 1/3) 一創意工夫を凝らしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援

住宅価格の高騰、高齢化・相続の増加等を背景として、都市部の空き家やその予備軍の流通促進・活用等の対策に取り組む自治体を支援する既成住宅地再生推進モデル事業について、自治体の相談・周知体制の強化や、空き家所有者等の負担となっている手続き費用や改修費への支援を拡充し、都市部の空き家等を活用した若年・子育て世帯等向けの住宅供給スキームの構築・浸透を図る。

＜現行制度の概要＞

課題と背景

- 近年、都市部の住宅価格が高騰している一方、23区及びその周辺に現在も空き家は多数存在。高齢化・相続の増加を背景に、今後さらに都心通勤圏全体で空き家の増加が予想される。



事業概要

- 空き家の流通は、売り手・買い手に以下のようなボトルネックがあり、流通に至らない空き家が多数存在していることを踏まえ、手続き費用や改修費に対し支援を行う。

売り手のボトルネック

- 片付けや親族との相談、各種手続きなどの手間・負担・出費をかけたくない
- 手間等をかけるほど困っていない(空き家のリスクについて自覚がない)
- どうしていいかわからない
- 事業者からの営業は信用できない
- 古いので売却/賃貸できないだろう

解消に向けた対策

- I 情報発信・安心して相談できる環境の構築
 - ① 自治体等による周知の徹底
 - ② 自治体等による相談体制の整備
 - ― 相談を通じ、個々の課題の出口となる専門業者へのつなぎを的確に実施
- II 手続き負担の軽減
 - 所有者に負担がかかる手続き費用への支援
- III 改修して住み繋ぐ機運・リテラシーの醸成・浸透
 - 検査や補修のほか、若年・子育て世帯等のニーズに即した改修費への支援

買い手のボトルネック

- 値頃な物件を探したいが、最低限、水回りが古くて老朽箇所が見える状態だと選択肢に入らない
- 住みたい地域に、最低限の条件が整った物件がない

近年、地方部の集落等で発生した火災が、市街地火災に発展するケース（大分市佐賀関、輪島市朝市等）が増加。被害拡大の要因は、建物の更新が進まず、築古の防火性能を有さない住宅が密集し、劣化した空き家が多数存置されていたことなどが考えられる。

同様の地域は全国に多数存在し、高齢化等を背景に今後増加が予見されることから、延焼リスクが高い地域を対象に防災性向上・住環境整備等を図り、持続可能な集落等の整備を行う事業を創設する。

背景・課題

○近年、集落等で発生した火災被害が拡大し、大規模な市街地火災となる事例が増加。



○令和7年度に市街地火災が発生した大分市佐賀関は、顕著に高齢化率(70%)・空き家率(40%)が高く、「大分市大規模火災を踏まえた消防防災対策の在り方に関する検討会(総務省消防庁・国交省)」において、管理不全の空き家が延焼を拡大させるリスクがあること、人口減少時代の地方部の密集集落においては同様の火災が発生していることが指摘されている。

(参考)『令和7年11月18日に発生した大分市大規模火災に係る消防庁長官の火災原因調査報告書』より抜粋

「空き家については建物の経年劣化と管理不足により、屋根瓦の割れ・ずれ、外壁の剥がれ・損傷、敷地内の草木の繁茂などが起こるおそれがあり、延焼や火の粉による飛び火に対する脆弱性が懸念される。」

※R7大分市佐賀関 写真左 大分市HP (<https://www.city.oita.oita.jp/o010/kurashi/jumintetsuzuki/saganosekihukkouzigo.html>)

※輪島市観光課・観光協会公式HP (<https://wajimanavi.jp>)より

対応方針

○延焼リスクが高い密集集落等を対象に
管理が不全な空き家の除却促進等の密集集落の安全性向上に資する取組や、
住宅・施設の流通・循環・更新の円滑化による住環境の整備を図る取組を支援する。