

# 我が国の空き家の現状と最新の政策動向について

令和5年2月9日

国土交通省 住宅局 住環境整備室

# 1. 空き家の現状

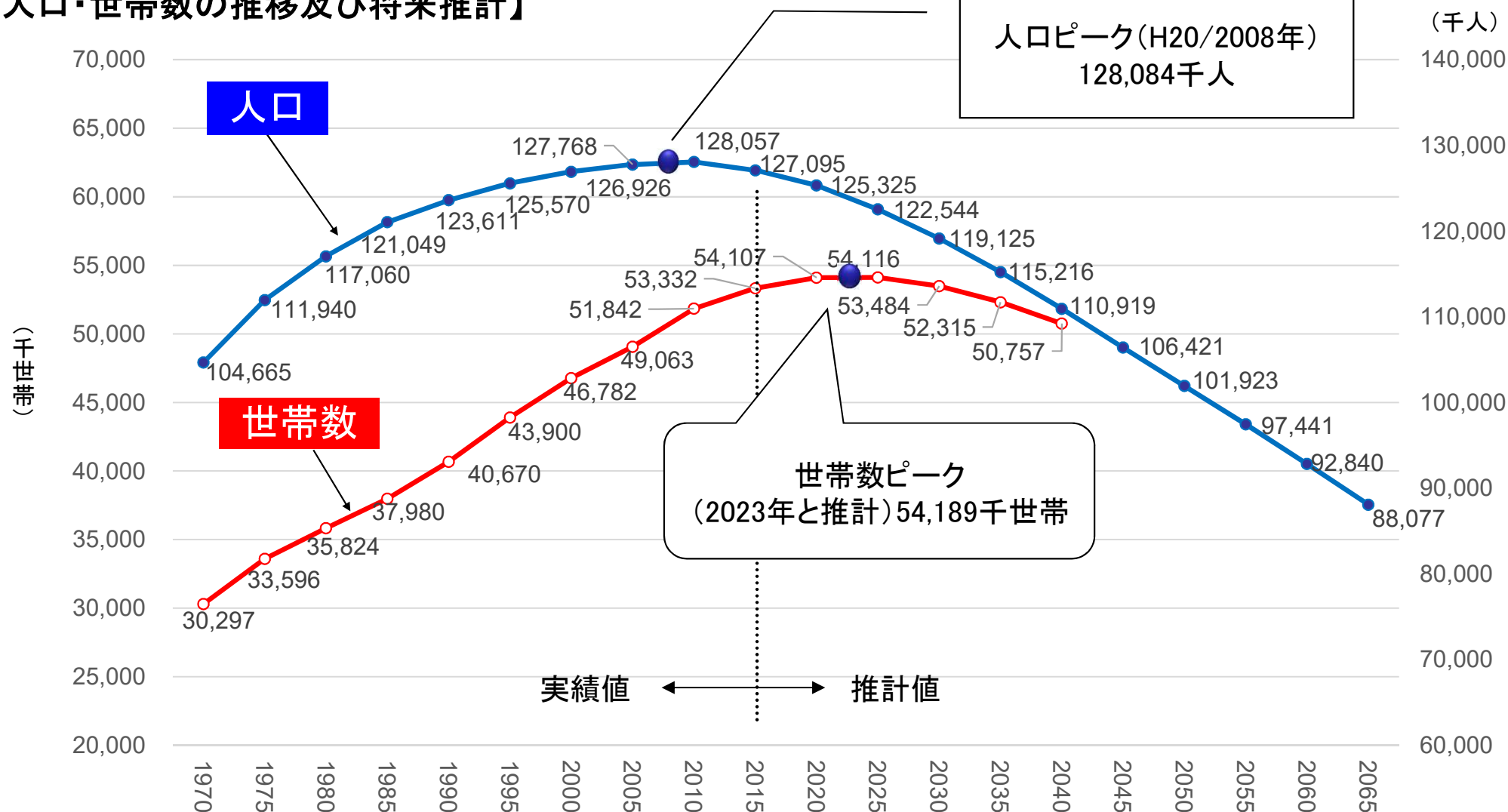
## 2. 空き家に関する施策の概要

## 3. 最近の空き家に関する政策動向

# 我が国の人口・世帯数の推移・将来推計

○ 我が国の人口は平成20年（2008年）頃をピークに減少。世帯数についても、2023年以降は減少に転じる見込み。

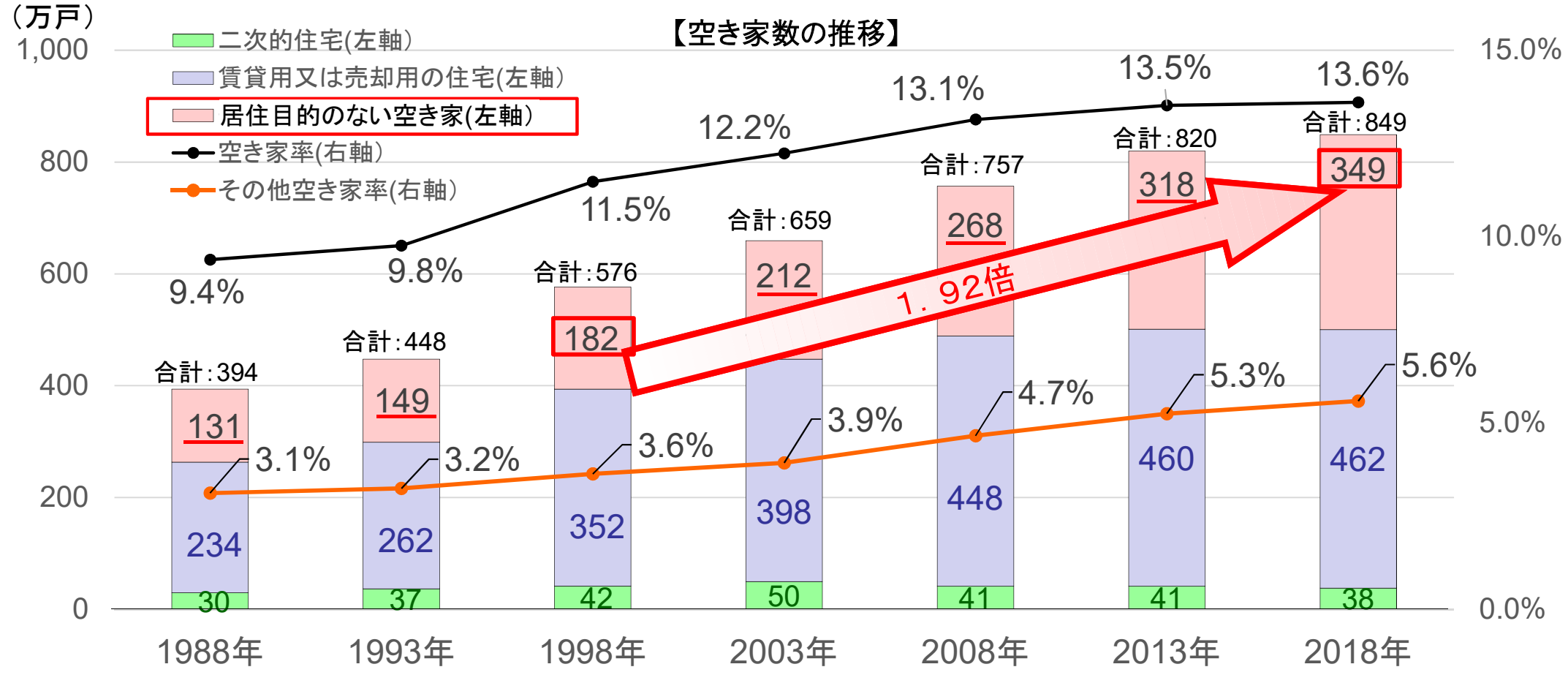
## 【人口・世帯数の推移及び将来推計】



出典：実績値：「国勢調査」(総務省) (2008年(H20)人口は「人口推計」(総務省))  
 推計値：「日本の将来推計人口(平成29年推計)」「出生中位(死亡中位)推計」(国立社会保障・人口問題研究所)  
 「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(平成30年推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

# 空き家数の推移

- 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加。
- 二次的利用、賃貸用又は売却用の住宅を除いた長期にわたって不在の住宅などの「**居住目的のない空き家**」（349万戸）がこの20年で**約1.9倍に増加**。



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

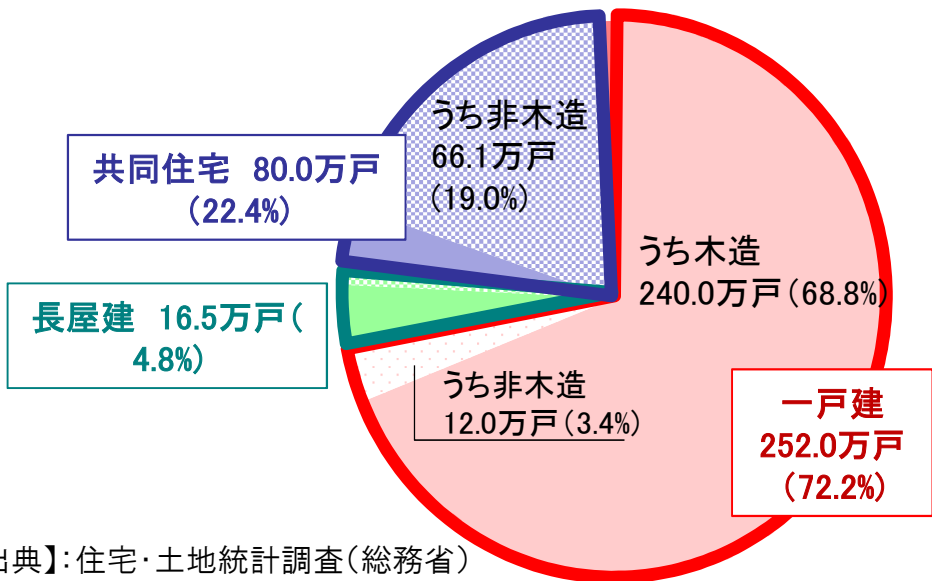
**[空き家の種類]**

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

# 居住目的のない空き家の現状

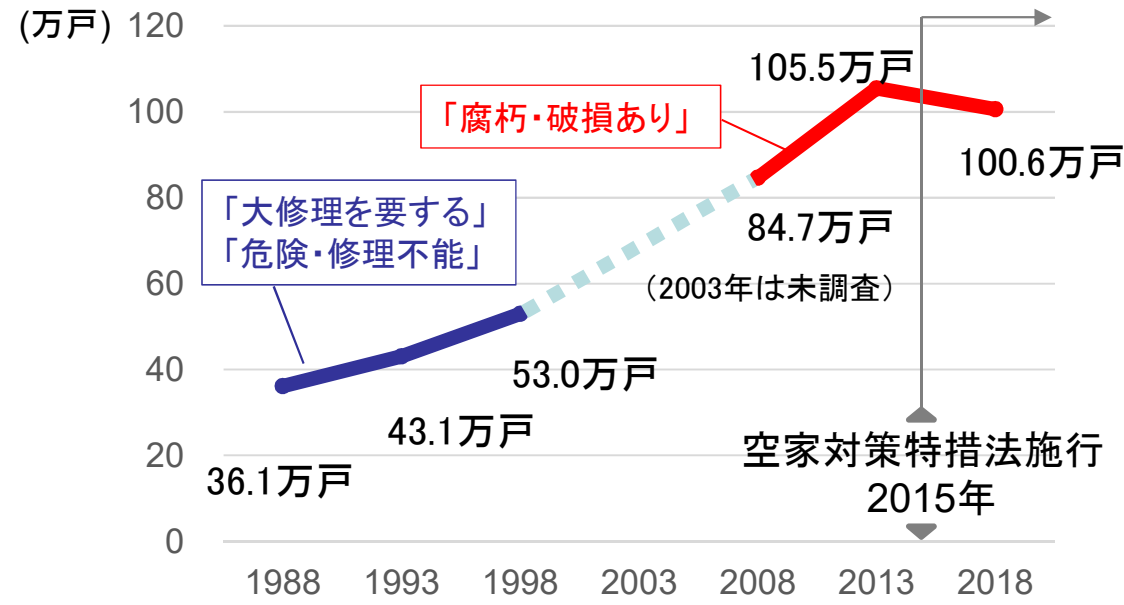
- 「居住目的のない空き家」(349万戸)の内訳は、**一戸建てが7割以上**を占め「一戸建(木造)」(240万戸)が最も多くなっている。349万戸のうち、「**腐朽・破損あり**」のものも**約101万戸**あるが、簡単な手入れによって有効活用が可能なものも多い。
- 利用現況が、売却用・賃貸用及び二次的利用の住宅以外の空き家は、**3/4超が昭和55年以前(新耐震基準以前)に建設されたもの**。

【居住目的のない空き家の建て方・構造別戸数・割合】



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

【居住目的のない空き家のうち腐朽・破損あり等の住宅の推移】



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

【空き家の建設時期(空き家所有者に対する調査、利用現況が売却用、賃貸用及び別荘・セカンドハウスとなっているものを除いたもの、n=2,065)】

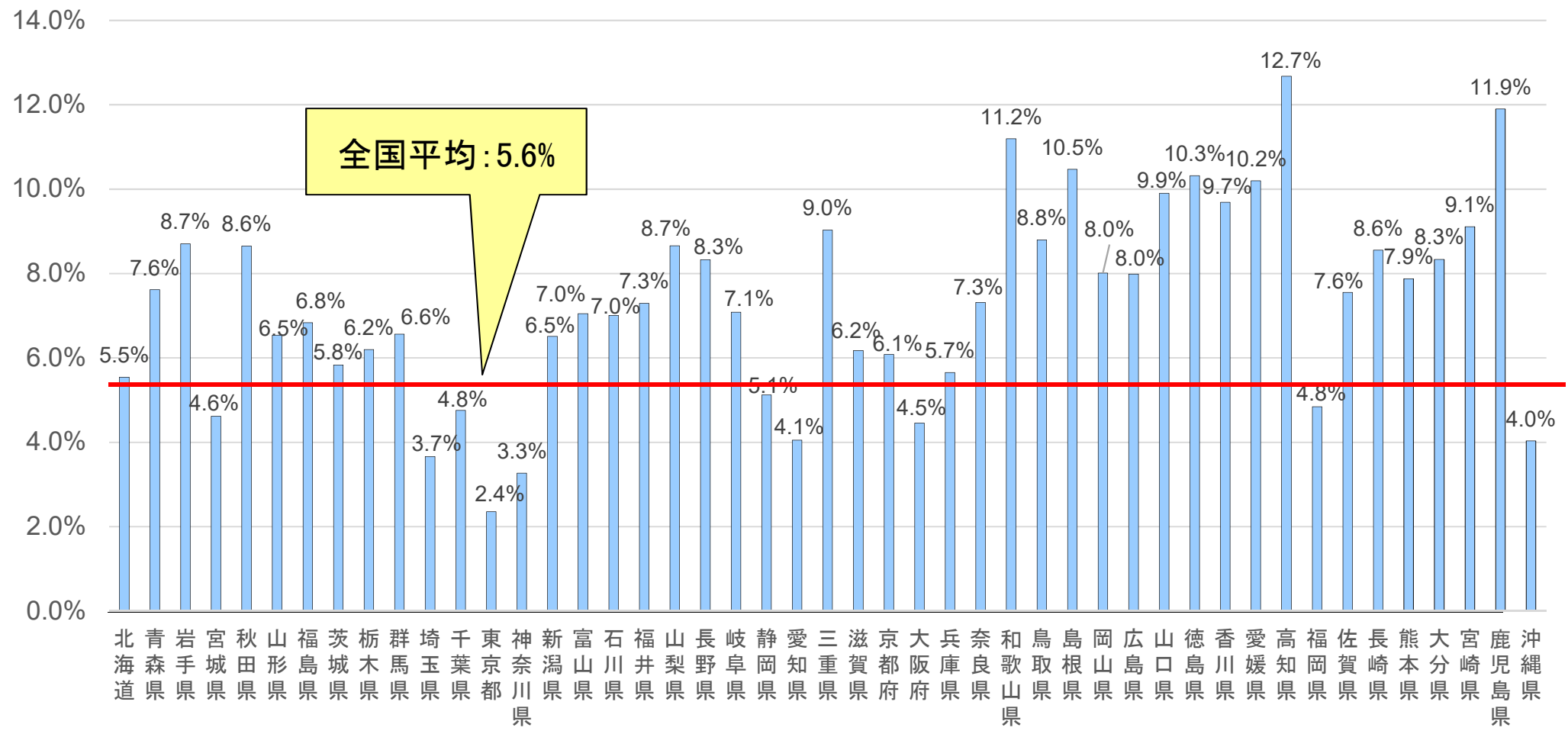


【出典】令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

# 都道府県別の居住目的のない空き家率

○ 全住宅ストックに占める「居住目的のない空き家」の割合の全国平均は5.6%。  
 ○ 高知県、鹿児島県、和歌山県等6県において10%を超えている。

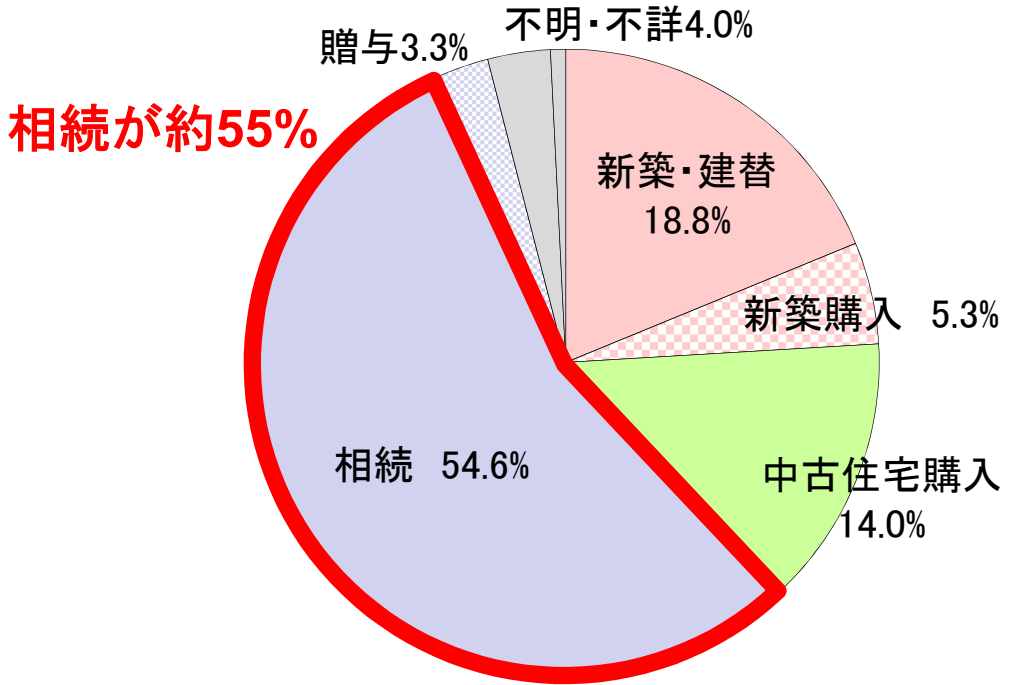
全住宅ストックに占める「居住目的のない空き家」の割合



# 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

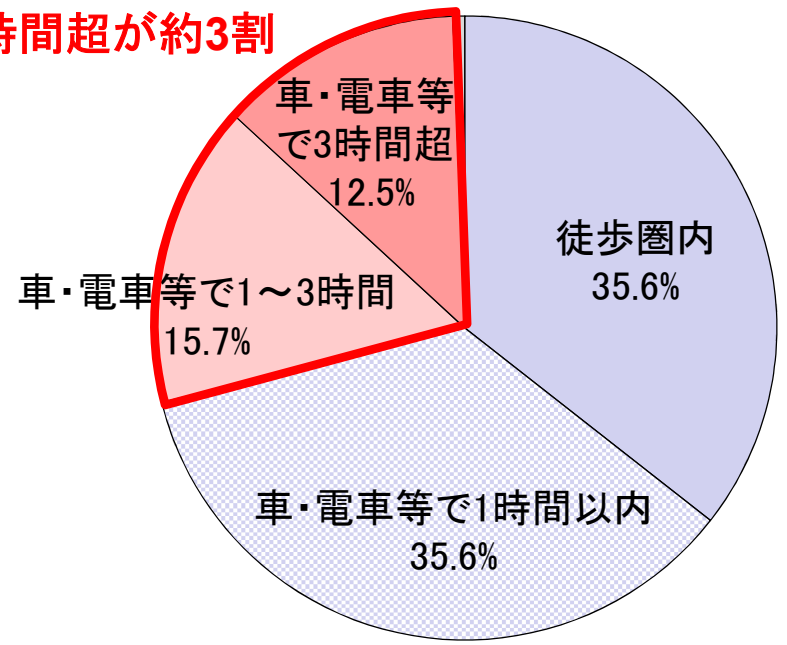
- 空き家の取得経緯は**相続が55%**。
- 所有者の**約3割は遠隔地**(車・電車等で1時間超)に居住。
- 所有世帯の家計を支える者の**約6割超が65歳以上の高齢者**

【空き家の取得経緯(N=3,912)】

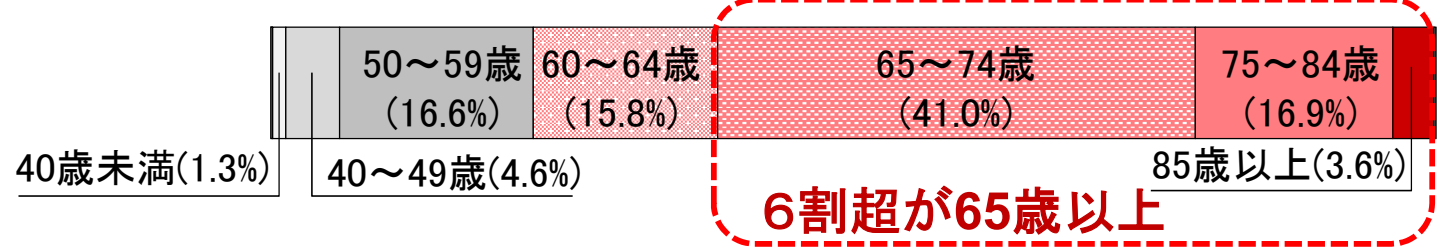


【空き家の所在地と所有者の居住地の関係(N=3,912)】

**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)】

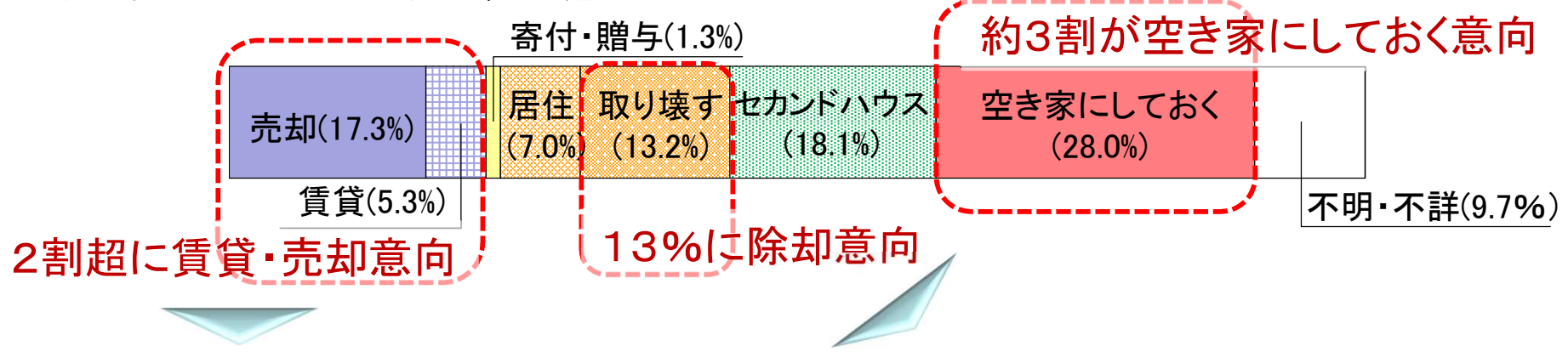


【出典】: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

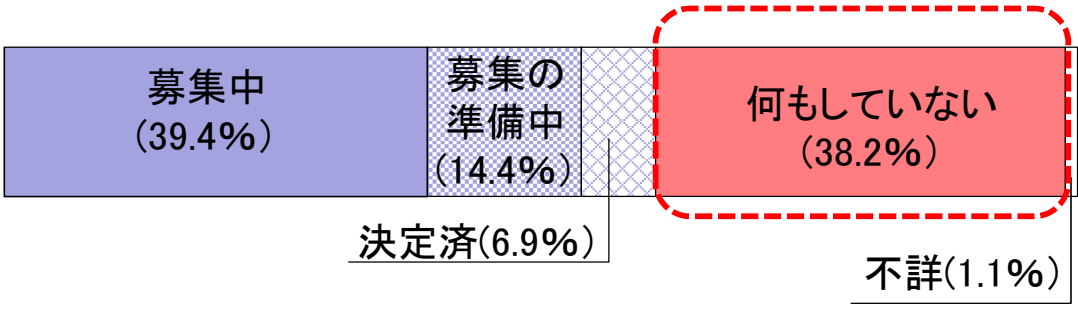
# 利活用に向けた具体的な活動状況

- 将来的にも利用意向のない「空き家にしておく」との回答が約3割に上る。
- 将来的な賃貸・売却の意向を持っている空き家所有者は2割超であるが、そのうちの約4割は、実際に賃貸・売却等に向けた活動は何もしていない。
- また、将来的な除却意向を持つ空き家所有者は13%であるが、そのうちの約3割が除却費用の用意について未定であるとしている。

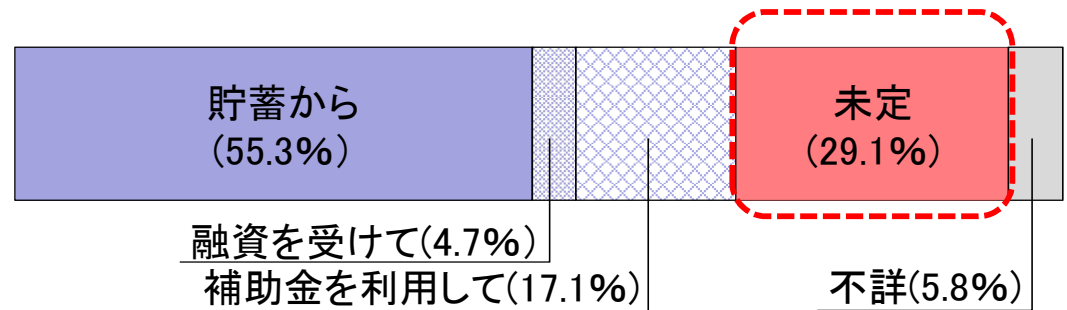
【空き家の将来の利用意向(N=3,912)】



【賃貸・売却に向けた活動の状況(N=885)】



【除却費用の用意の状況(N=515)】



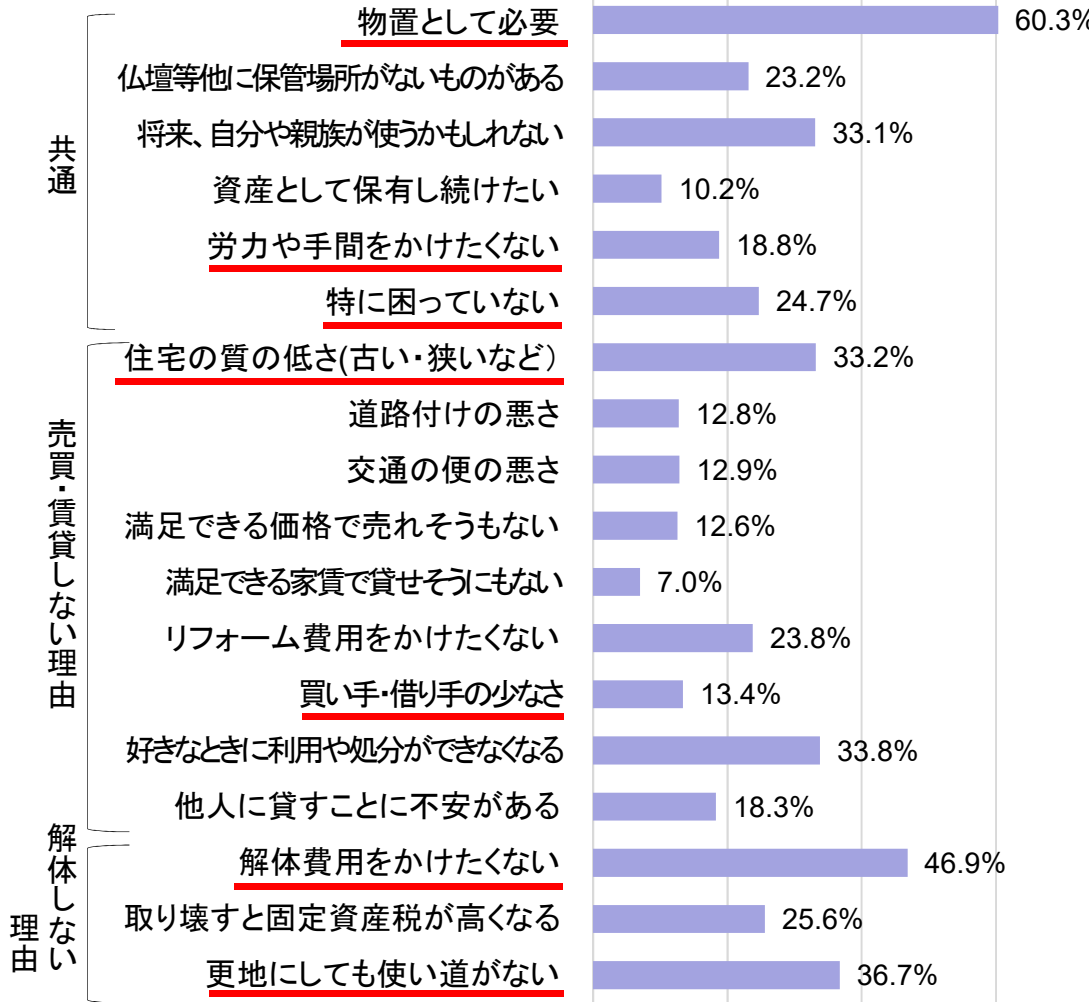
【出典】: 令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)



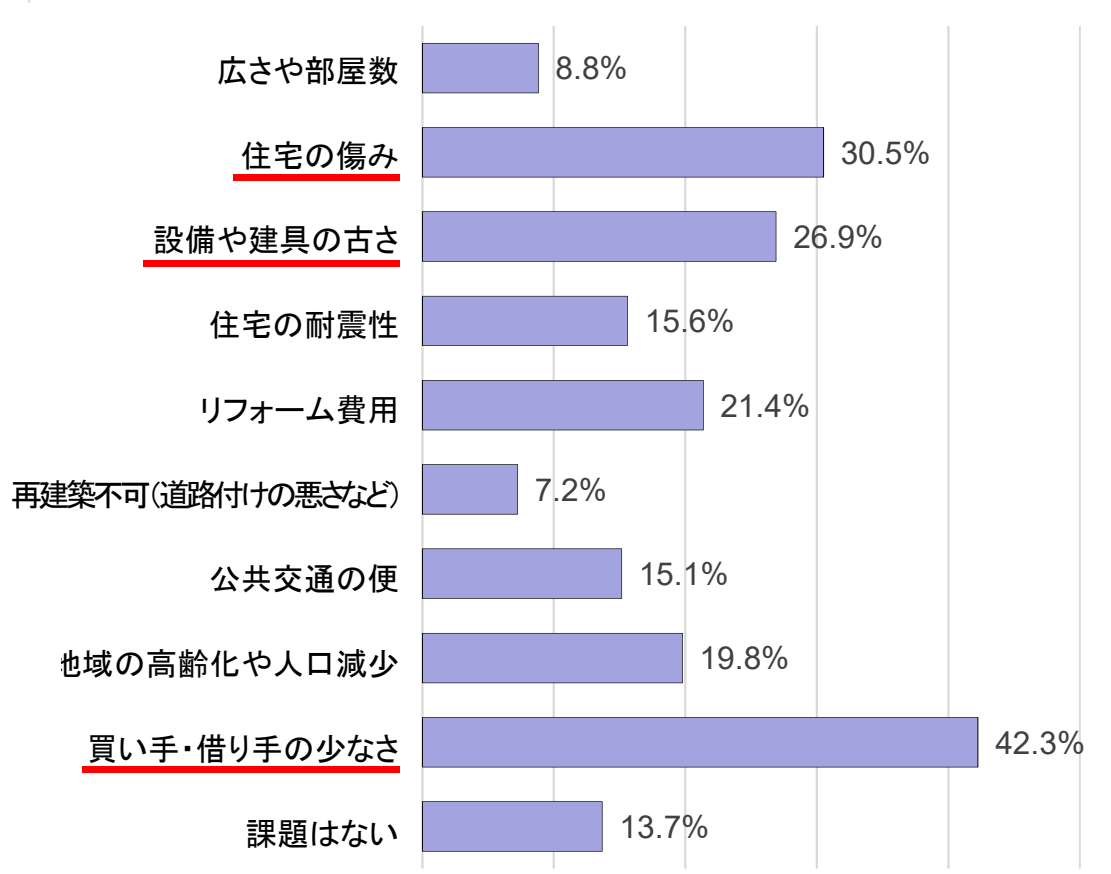
# 空き家にしておく理由・利活用上の課題

- 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)

1. 空き家の現状
- 2. 空き家に関する施策の概要**
3. 最近の空き家に関する政策動向

# 新たな住生活基本計画の概要（令和3年3月19日閣議決定）

## 住生活基本法

平成18年6月施行

## 現行の住生活基本計画（全国計画）

【計画期間】 平成28年度～37年度

おおむね5年毎に見直し

## 新たな住生活基本計画（全国計画）

【計画期間】 令和3年度～令和12年度

### ① 「社会環境の変化」の視点

#### 目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

- 住宅内テレワークスペースの確保等、職住一体・近接、非接触型の環境整備
- 国民の新たな生活観をかなえる地方、郊外、複数地域での居住を推進
- 新技術を活用した住宅の「契約・取引」、「生産・管理」プロセスのDXの推進

等

#### 目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

- 自治体の地域防災計画等を踏まえ、
  - ・避難施設と連携した住宅改修や盛土等による浸水対策の推進
  - ・災害の危険性の高いエリアでの住宅立地を抑制
  - ・安全な立地に誘導。既存住宅の移転の誘導
- 住宅の耐風性・耐震性、レジリエンス機能の向上
- 危険な密集市街地の解消
- 被災者の応急的な住まいを早急に確保

等

### ② 「居住者・コミュニティ」の視点

#### 目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

- 子育てしやすく家事負担の軽減に資するリフォームの促進
- 若年・子育て世帯のニーズもかなえる住宅取得の推進
- 良質で長期に使用できる民間賃貸ストックの形成

等

#### 目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

- バリアフリー性能・良好な温熱環境を備えた住宅整備
- 住宅団地の建替え等における医療福祉等の拠点整備
- 三世帯同居や近居等により、多世代がつながり交流するミクスコミュニティの形成

等

#### 目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

- 公営住宅の建替え、長寿命化等のストック改善
- 地方公共団体と民間団体が連携したセーフティネット登録住宅の活用
- 多様な世帯のニーズに応じてUR賃貸住宅を活用
- 住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による支援体制の確保

等

### ③ 「住宅ストック・産業」の視点

気候変動問題について、パリ協定、IPCC報告を踏まえ、我が国もカーボンニュートラルを宣言し、対策が急務

#### 目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

- 柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化
  - ・既存住宅の性能等の情報を購入者に分かりやすく提示
  - ・既存住宅の瑕疵保険充実や紛争処理体制の拡充等
- 適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生の円滑化
- 世代をこえて取引されるストックの形成
  - ・CO2排出量の少ない長期優良住宅、ZEHストックの拡充、LCCM住宅の普及、省エネ基準の義務づけ等
  - ・省エネルギー対策の強化に関するロードマップの策定
  - ・V2Hの普及、CLTを活用した中高層住宅の木造化

等

#### 目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

- 自治体と地域団体等が連携し、空き家の発生抑制、除却等を推進
- 中心市街地等において、空き家・空き地の一体的な活用等による総合的な整備

等

#### 目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

- 大工等の担い手の確保・育成、和の住まいの推進
- 生産性・安全性の向上に資する新技術開発の促進

10等

## 目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

### (1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却

- 空き家関係の法制度の運用・手続き等を明確化し、市町村による空き家の実態把握を推進。所有者等による適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化
- 地方公共団体と地域団体等が連携して空き家所有者のための相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進
- 所有者不明空き家について、市町村による略式代執行等の法務的手続を支援するとともに、財産管理制度の活用等の取組を拡大

### (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

- 空き家・空き地バンクを活用しつつ、地方公共団体と民間団体等が連携して古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅、一時滞在施設での居住、サブスクリプション型居住等、多様な二地域居住・多地域居住を推進
- 市街地の更新は円滑に進んでいないが、地域にとって重要な場である中心市街地等において、地方創生や中心市街地活性化、コンパクトシティ施策等と一体となって、空き家の除却と合わせた敷地整序や、土地等のコーディネート機能を担うランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進
- 空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援するとともに、空き家を活用した新たなビジネスの創出を促進

# 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）

- ・ 市町村長は、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
- ・ 市町村長は、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

### 特定空家等

#### ○ 特定空家等に対する措置（14条1～15項）（※）

- ・ 特定空家等に対しては、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、特定空家等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等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施行状況等(概要)

令和4年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)。なお、「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)の施行状況等」(令和4年8月10日報道発表)後に市区町村から報告のあった修正等を反映しています。

## 1. 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
策定済み	1,399	80%
策定予定あり	218	13%
令和4年度	86	5%
令和5年度以降	21	1%
時期未定	111	7%
策定予定なし	124	7%
合計	1,741	100%

## 2. 法定協議会の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	947	54%
設置予定あり	251	15%
令和4年度	68	4%
令和5年度以降	21	1%
時期未定	162	10%
設置予定なし	543	31%
合計	1,741	100%

## 4. 空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付実績

( )内は市区町村数

	交付件数
平成28年度	4,465 (492)
平成29年度	7,022 (561)
平成30年度	7,849 (603)
令和元年度	9,640 (599)
令和2年度	9,791 (631)
令和3年度	11,976 (631)
合計	50,743 (962)

## 3. 特定空家等に対する措置状況 ( )内は市区町村数

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	合計
助言・指導	2,078 (119)	3,077 (204)	3,852 (269)	4,584 (321)	5,349 (398)	5,762 (396)	6,083 (442)	30,785 (773)
勧告	59 (23)	206 (74)	298 (91)	379 (104)	442 (135)	473 (149)	525 (156)	2,382 (376)
命令	5 (4)	19 (16)	40 (28)	39 (20)	42 (33)	65 (46)	84 (61)	294 (153)
行政代執行	2 (2)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	28 (25)	23 (21)	47 (43)	140 (103)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	50 (45)	69 (56)	66 (54)	82 (72)	342 (206)
合計	2,152 (123)	3,339 (218)	4,242 (296)	5,070 (353)	5,930 (440)	6,389 (443)	6,821 (511)	33,943 (812)

※1 市区町村からの申し出を受け、過去に公表した過年度分の助言・指導等の件数を一部修正している。

## 5. 空家法に基づく措置や市町村による空き家対策による管理不全の空き家の除却や修繕等※2の推進

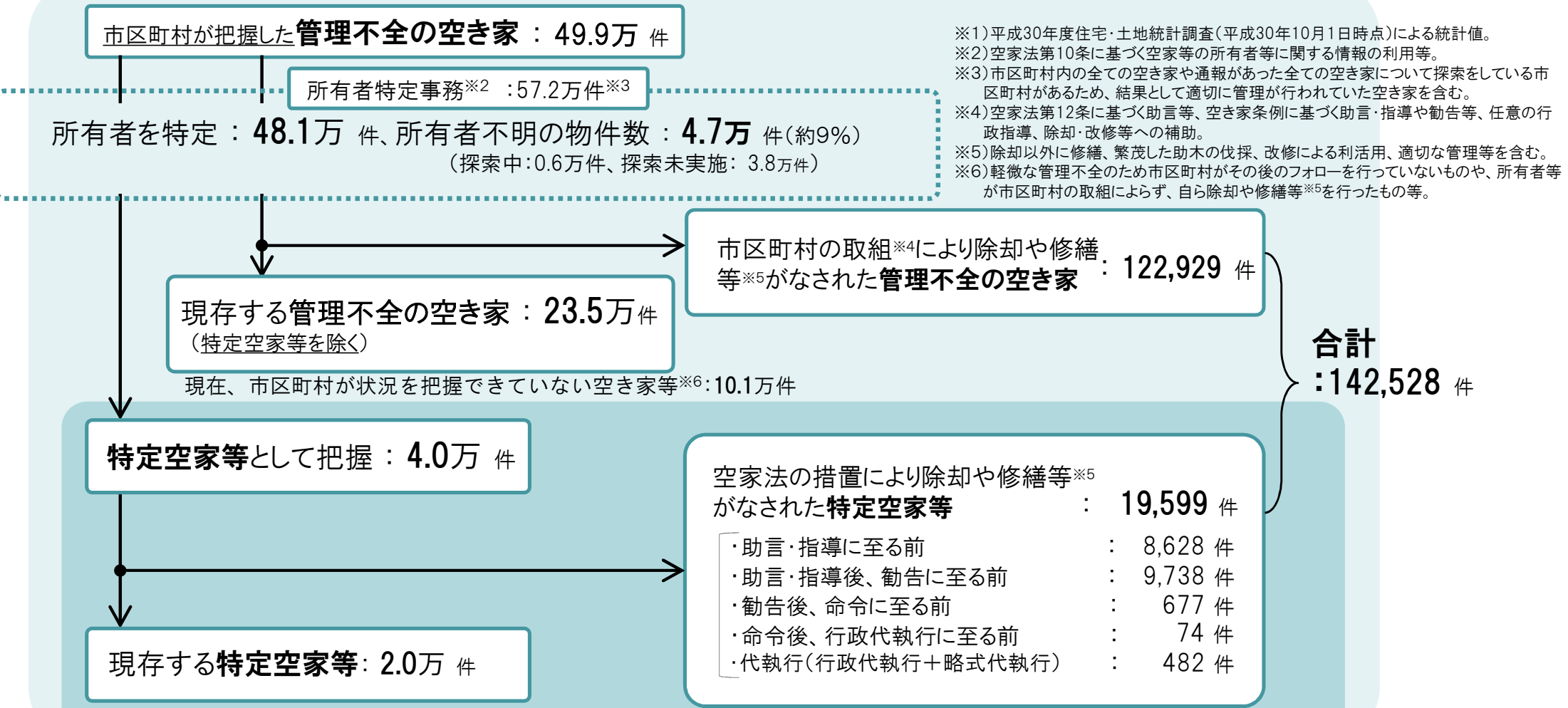
空家法の措置により除却や修繕等がなされた特定空家等	左記以外の市区町村による空き家対策の取組により、除却や修繕等がなされた管理不全の空き家	合計
19,599件	122,929件	142,528件

※2 除却等: 除却、修繕、繁茂した樹木の伐採、改修による利活用、その他適切な管理

# 空家法等に基づく管理不全の空き家等に対する措置の状況

- 市区町村がこれまで把握した管理不全の空き家は累計約50万戸。うち、空家法に基づく措置や市区町村による対策により、**除却や修繕等がなされた空き家は14万戸**。
- 現存する空家法の**特定空き家等は約2万戸**、**その他の管理不全の空き家は約24万戸**、約10万戸は状況不明
- 市区町村により所有者特定事務が行われたもののうち、**約9%が所有者が判明していない**。

平成30年度住宅・土地統計調査による「その他空き家」のうち「腐朽・破損あり」(＝管理不全):100.6万戸※1



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

空家法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却、活用、関連事業など総合的な空き家対策に取り組む市町村に対し支援を行う。

## 事業内容

空家等対策計画に基づき実施する以下の事業

### <空き家対策基本事業>

#### ・空き家・不良住宅の除却【補助率：直接・間接ともに2/5】

- ① 特定空家等の除却  
(自主的対応が可能な者に対する空家法第14条第3項に規定する命令に係る部分を除く)
  - ② 住宅地区改良法第2条第4項に規定する不良住宅の除却
  - ③ 地域活性化要件(除却後の跡地を「地域活性化のための計画的利用に供さなければならない」という要件)を満たす空き家の除却
  - ④ 雪害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害により被害が生じた若しくは見込まれる空き家の緊急的又は予防的な除却
- ※ 崖地や離島など通常想定される除却費と比較して高額となる場合のかけこみ費用も補助

#### ・空き家・不良住宅を除却した後の土地の整備【補助率：直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】

- ただし、地域活性化要件の適用が除外されている特定空家等や不良住宅の除却後の土地を、公益性の高い以下の用途で活用する場合、かつ、10年以上同一の用途で活用を行う場合に限る。
- ア) 地域に開放するポケットパークや児童遊園
  - イ) 災害時等に避難することが可能な防災空地や避難場所
  - ウ) 地域に開放する公的駐車場

#### ・空き家の活用【補助率：直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】

#### ・空家等対策計画の策定等に必要空き家の実態把握【補助率：直接1/2】

#### ・空き家の所有者の特定【補助率：直接1/2】

### <空き家対策附帯事業>【補助率：直接1/2】

#### ・空家法に基づく行政代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う事業

- ① 行政代執行・略式代執行に係る弁護士相談等の必要な司法的手続等の費用
- ② 代執行後の債権回収機関への委託費用
- ③ 財産管理制度の活用に伴い発生する予納金

### <空き家対策関連事業>【補助率：各事業による】

#### ・空き家対策基本事業とあわせて実施する以下の事業

- ・住宅・建築物耐震改修事業
- ・住宅市街地総合整備事業
- ・街なみ環境整備事業
- ・狭あい道路整備等促進事業
- ・小規模住宅地区改良事業
- ・地域優良賃貸住宅整備事業
- ・住宅地区改良事業等計画基礎調査事業

### <空き家対策促進事業>【補助率：直接1/2、間接1/3(かつ交付対象事業の全体事業費の2/10以内)】

#### ・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

例：空き家対策基本事業(代執行又は空き家の除却若しくは活用)にあわせて行う残置物の処分(ただし、空き家対策基本事業における工事等と同一契約で行う場合は空き家対策基本事業として対応する。)



居住環境の整備改善のため、空き家・不良住宅を除却  
地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用

空家法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等と連携して事業を推進

注1) 複数の住戸等からなる建物の場合は、全ての住戸等が空き家であるものに限る(不良住宅を除く)。  
注2) 所有者等から、代執行による除却費、財産管理制度における予納金又は残置物の処分費に相当する費用を回収した場合は、国に返納する必要がある。

## 補助対象

- ・空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象とする地区において事業を行う
- ・空家法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制があるなどの要件を満たす地方公共団体



# 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う。



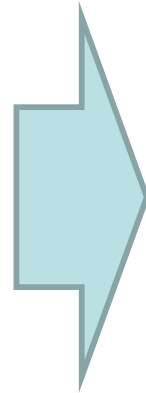
除却前



除却後

## 空き家対策総合支援事業【活用】の事例 高知県越知町

長らく空き家となっている店舗兼住居を所有者から町に寄附を受け、1階は地域おこし協力隊の活動拠点やチャレンジショップ、2階はワークショップなど集いの場として活用する多目的フロアに改修し、地域の住民、若者が気軽に立ち寄り交流できる「商店街活性化拠点施設」として活用。



改修前

改修後

# 空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置

空家の全国的な増加が懸念される中、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、空家の存する敷地に係る固定資産税等について必要な措置を講ずる。

## 概要

「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「空家法」という)の規定に基づき、市町村長が特定空家等(注)の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとする。

(注)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な状態にある空家等

## 措置の内容

- 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策として、固定資産税等の特例措置(人の居住の用に供する家屋の敷地に適用される住宅用地特例)を解除。

【管理が不十分な空家のイメージ】

【現行の住宅用地特例】

	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



## 空家法上の特定空家等に対する措置の流れと固定資産税等の住宅用地特例の適用対象除外のタイミング

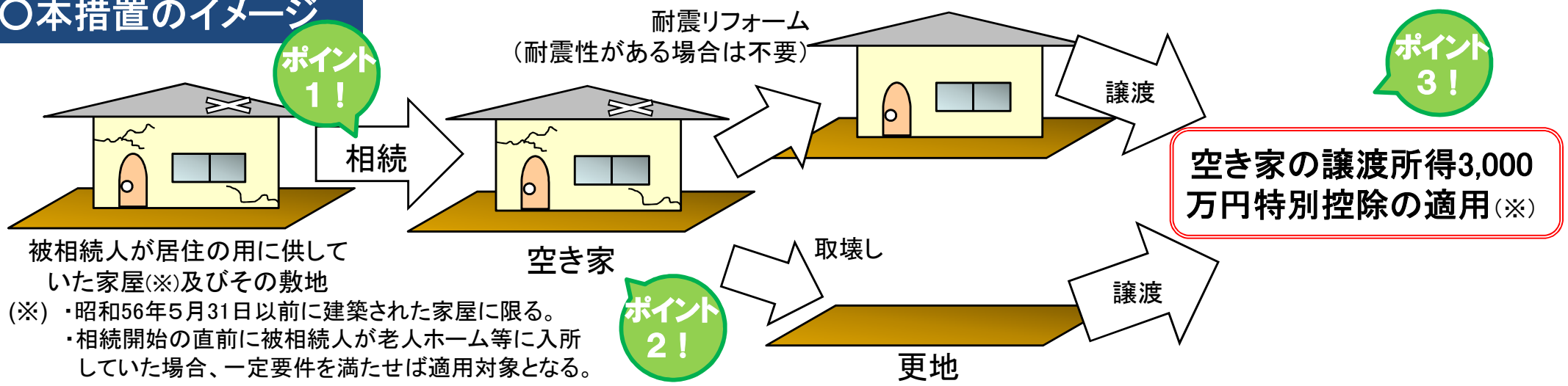


特定空家等に対する措置	勧告	命令	行政代執行
H27.5~R4.3の累計件数(市町村数)	2,382件(376)	294件(153)	140件(103)

# 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)

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

## ○本措置のイメージ



(※) ・昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。  
 ・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。

## ○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

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	合計
交付件数(市町村数)	4,465 (492)	7,022 (561)	7,849 (603)	9,640 (599)	9,791 (631)	11,976 (631)	50,743 (962)

### (※) 本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - \text{取得費} (\text{譲渡価額} \times 5\% (\text{※})) - \text{譲渡費用} (\text{除却費用等}) - \text{特別控除} 3,000 \text{万円}$$

※ 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
  - ・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

# 「全国版空き家・空き地バンク」について

## 目的・概要

- 増加する空き家対策のため、空き家バンクを設置する自治体が増加しているが、自治体ごとに各々設置されているだけでは、開示情報の項目が異なり分かりづらく、また、検索が難しいことから、国土交通省では、**各自治体が把握・提供している空き家等の情報について、自治体を横断して簡単に検索**できるよう「全国版空き家・空き地バンク」を構築。
- 公募により選定した**2事業者【(株)LIFULL・アットホーム(株)】**が平成29年10月からの試行運用を経て平成30年4月から本格運用を開始。

株式会社LIFULL

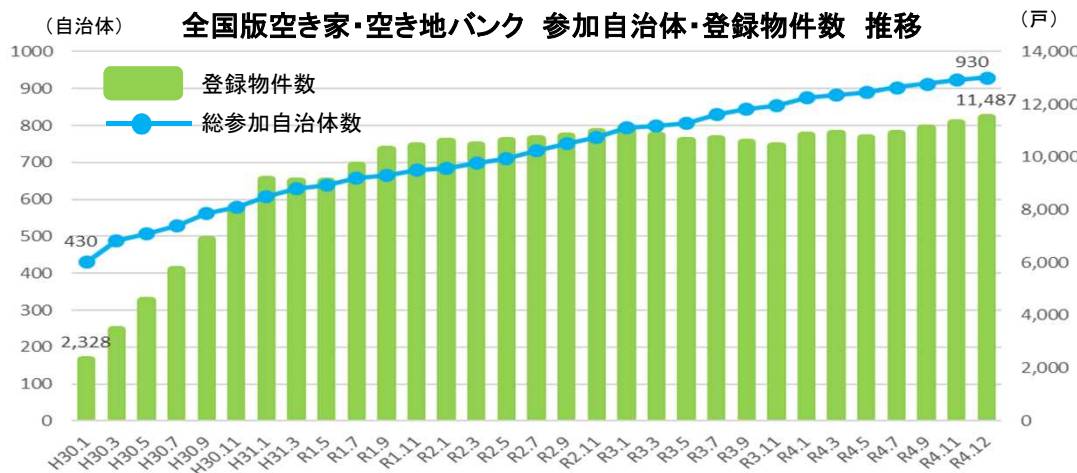
アットホーム株式会社


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

## 運用開始後の効果

- 「全国版空き家・空き地バンク」の試行運用開始直後(平成30年1月)と比べて、**参加自治体数は約2倍、物件掲載件数は約5倍まで増加**
- ※掲載件数は2社合算
- 自治体へのアンケート調査等によると、**約12,900件の物件が成約済**

(令和4年12月末時点)



## 空き家・空き地バンク導入のポイント集

- 空き家・空き地バンクの未設置自治体を対象に、「**空き家・空き地バンク導入のポイント集**」を令和4年6月に公表。空き家バンクの設置、「全国版空き家・空き地バンク」への参加を促進。
- ポイント集は、**先行自治体の要綱例、宅建業者団体との協定書例**を含めて、地方自治体内での体制構築等に必要 な取り組みをとりまとめたもの。

空き家対策に取り組む地方公共団体等が、専門知識やノウハウが必要な具体的課題等について共有し、専門家と連携して対応方を協議・検討する場を設け、実践的な空き家対策について政策提言を行い、その実現を図るとともに、蓄積したノウハウ等の周知・普及を図る。

## 全国空き家対策推進協議会（令和4年12月31日時点）

**会長** 千葉県 市原市(市長:小出譲治)  
**副会長** 京都府 井手町(町長:汐見明男)

- ・参加を希望する地方公共団体等が参加
- ・情報の共有のみ、協議・検討の場にも参画など多様な参加が可能
- ・会費は無料

適宜部会に参加

### ＜協議会の構成員:全1,113団体＞

- 正会員(1086団体)
  - ・市区町村(1039団体) ・都道府県(47団体)
- 協力会員(27団体)
  - ・不動産関係団体、法務関係団体、金融関係団体 等
- 顧問(アドバイザー)
  - ・国土技術政策総合研究所 ・建築研究所

### 企画・普及部会

- ・協議会全体の取組方針等について協議・検討
- ・先進的な取組を見極めた情報提供、政策提言案の検討 等

部会長：千葉県市原市  
部会員：

北海道本別町、岩手県八幡平市、秋田県横手市、山形県山形市、福島県矢祭町、茨城県那珂市、福井県大野市、静岡県焼津市、愛知県岡崎市、岐阜県美濃加茂市、岐阜県高山市、岐阜県羽島市、山口県防府市、熊本県湯前町、宮崎県延岡市

### 所有者特定・財産管理制度部会

- ・空き家所有者の効率的な探索方法等の検討
- ・所有者不在空き家等に係る財産管理人制度の活用促進方策等の検討 等

部会長：京都府京都市  
部会員：

福島県福島市、福島県会津若松市、栃木県小山市、茨城県笠間市、埼玉県北本市、千葉県船橋市、千葉県八街市、東京都板橋区、神奈川県茅ヶ崎市、石川県金沢市、愛知県名古屋市、大阪府八尾市、兵庫県尼崎市、兵庫県丹波市、兵庫県たつの市、鳥取県米子市、岡山県総社市、福岡県古賀市、大分県佐伯市

### 空き家バンク部会

- ・空き家バンクへの登録促進方策の検討
- ・空き家・空き地の活用促進方策等の検討 等

部会長：静岡県浜松市  
部会員：

岩手県盛岡市、宮城県石巻市、宮城県大崎市、福島県棚倉町、栃木県茂木町、茨城県つくば市、茨城県常総市、新潟県津南町、愛知県田原市、大阪府河内長野市、兵庫県神戸市、兵庫県朝来市、京都府京丹後市、京都府府井手町、島根県邑南町、愛媛県松野町、福岡県北九州市、福岡県糸島市、大分県別府市

＜運営事務局＞ (一社)すまいづくりまちづくりセンター連合会

## ●事例1：所有者の相談に応じ、空き家の活用を行っている例

- ・ 空き家の所有者と活用希望者をマッチングして、空き家活用を推進。
- ・ 多様な分野の行政・民間主体と連携して、空き家活用を含むまちづくりの協議会を開催。



築50年以上の空き家をシェアハウスにした例

## ●事例2：所有者の相談に応じ、空き家の管理等を行っている例

- ・ 自治体と協定を締結し、空き家所有者・活用希望者の相談窓口を設置。
- ・ 所有者から委託を受けて空き家の定期的な見回り等を実施。
- ・ 司法書士等の専門家や不動産事業者等と連携して所有者の相談に対応し、必要に応じて、不動産事業者等を紹介。



見回り時の目視点検の様子

## ■ 概要

- 建築物の解体工事に関する一括見積サービスを展開する株式会社クラッソーネが、空き家所有者を対象としたAIによる空き家の解体費用と解体後の土地の売却価格の概算額を無料で算定するシステムを開発し、自治体と連携しながら地域における管理不全な空き家の解消に取り組んでいる。

## ■ 主な取組内容

- 全国各地の過去15万件の見積もりデータや地域の解体費・土地の売却費の相場を人口知能（AI）に機械学習させたることにより、空き家本体に加えカーポートやブロック塀など付帯物を含めた解体・撤去費用、また、解体後の土地の売却価格等を即時に算定することを可能にしている。

## ■ システム画面イメージ（横浜市との連携事例）

- 空き家の所有者が遠方に住んでいても、スマートフォン等から土地・建物の面積や最寄り駅、空き家の敷地に接する前面道路の幅員などの情報を入力することで、空き家の解体費用と解体後の土地の売却価格の概算額を無料で把握することができる。
- また、概算額を把握した空き家所有者が希望すれば、解体業者や不動産業者への具体的な見積もり依頼をすることができる。

## ■ 閲覧可能な情報（横浜市との連携事例）

- 空き家の解体費用算定額
- 解体後の土地の売却査定価格
- 自治体による補助制度等





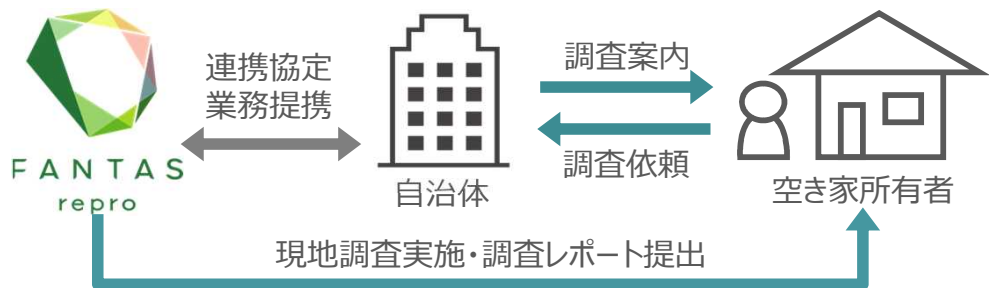
# 地域の空き家の可能性見える化プロジェクト (FANTAS technology(株))

- 各地域の動かない空き家所有者に対して、現在の空き家の状態や潜在価値を示すことで、意識を変化させ、市場に流通させる取り組み。
- 調査後はAI査定による「リノベーション費用」や、「売却想定価格」「賃貸想定価格」「ハザード情報」を記載したレポートを提出し、所有者の活用意識を高めるもの。



- 「利活用を検討していたが動き出せていなかった人」や「利活用の意向がなかった人」の **50% (32件/63件)** の方が今後の活用に前向きな回答
- さらに、本プロジェクトから新たに**49件**が空き家バンクへの登録を希望

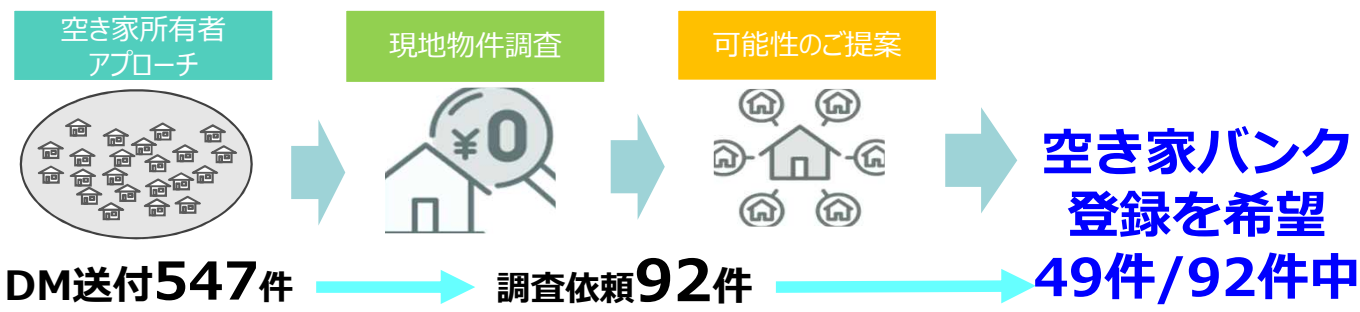
## ■自治体との連携



## ■レポートのイメージ

まとめて借ります	別々に借ります	
全額住宅ローン	住宅ローンとリフォームローン	
1,800万円	1,200万円	600万円
返済期間	返済期間	
35年	35年	15年
金利	金利	
0.68%	0.68%	3%
支払う利息	支払う利息	
¥2,231,820	¥2,946,180	

## ■サービスフロー&成果実績



1. 空き家の現状
2. 空き家に関する施策の概要
3. 最近の空き家に関する政策動向

## 設置の趣旨

平成27年の「空き家等対策の推進に関する特別措置法」の施行により、市町村による空き家等対策計画の策定や、著しく保安上危険又は衛生上有害ないわゆる特定空き家等の除却等の取組みは進んできているところであるが、今後、人口・世帯数の減少や高齢化に伴う相続の増加等により、さらに空き家数の増加が見込まれることから、空き家の発生抑制や空き家の利活用・適切な管理・除却に向けた取組の強化等、空き家政策のあり方を検討していく必要がある。

このため、社会資本整備審議会住宅宅地分科会の下に空き家対策小委員会を設置し、必要な検討を行う。

## 主な検討事項

- ・ 空き家の発生抑制や利活用を積極的に進めるための方策について
- ・ 空き家の適切な管理を促す方策について
- ・ 利活用が困難な空き家の除却を促す方策について
- ・ 空き家の所有者等に対する市町村や民間からの関与や支援のあり方について

## スケジュール

- ・ 開催経緯：第1回（令和4年10月25日）、第2回（同11月22日）、第3回（同12月22日）
- ・ 今後の予定：第4回（令和5年1月31日予定）での議論を踏まえ、とりまとめの予定

## 委員等（順不同、敬称略）

（委員 ◎：委員長、○：委員長代理）

- ◎ 中川 雅之 日本大学経済学部教授
- 齊藤 広子 横浜市立大学国際教養学部教授
- 上田 真一 NPO 法人空き家・空地管理センター代表理事
- 大久保 恭子 (株)風 代表取締役
- 大月 敏雄 東京大学大学院工学系研究科教授
- 北村 喜宣 上智大学法学部教授
- 小出 譲治 千葉県市原市長
- 汐見 明男 京都府井手町長
- 沼尾 波子 東洋大学国際学部教授
- 増山 昌章 栃木県栃木市副市長

（オブザーバー）

- 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
- 公益社団法人 全日本不動産協会
- 一般社団法人 不動産協会
- 一般社団法人 不動産流通経営協会
- 一般社団法人 全国住宅産業協会

（関係省庁）

- 国土交通省不動産・建設経済局、都市局、住宅局
- 総務省地域力創造グループ、自治税務局
- 法務省民事局
- 内閣府地方創生推進事務局

## 現状

- 居住目的のない空き家は、この20年で1.9倍に増加し、**今後も増加見込み**（1988年:182万戸⇒2018年:349万戸⇒2030年:470万戸(見込み)）

## 基本的問題意識

- 管理不全の空き家は周辺への悪影響(負の外部性)をもたらすため、空き家は個人の問題にとどまらず、地域の問題
- 地方自治体のマンパワー不足等により、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等になってからの対応では限界
- 特定空家等となる前の段階での発生抑制、活用や適切な管理等を促進するこれまでの取組は不十分

対策の充実・強化が  
不可欠

## 基本的方向性

- 活用困難な空き家の除却等の取組を加速化・円滑化
  - 「空き家をなるべく早い段階で活用する」との考え方を基本とし、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取組を推進
  - 特定空家等の状態となる前の段階から有効活用や適切な管理を促進し、地域経済の活性化に繋げる
- ⇒ 法制度、予算、税制等の様々な政策ツールを活用し、官民が連携して総合的に取組を推進。自治体やNPO等の先行・優良事例を横展開

## 今後の空き家対策

### ①発生抑制

- **所有者や家族の「住宅を空き家にしない」との意識の醸成**
  - ・ 「終活」としての空き家対策の重要性・空き家リスク等の意識啓発・働きかけ
  - ・ 自治体やNPO等が専門家と連携し、セミナー・相談会等の実施
  - ・ 意識啓発の汎用ツールの作成・普及 等
- **所有者のニーズに応じ死後に空き家としない仕組みの普及**
  - ・ リバースモーゲージ等の活用の円滑化

### ②活用促進

- **相続人への意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進**
  - ・ 相続時に、自治体・NPO等が空き家リスクや相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
  - ・ 空家部局と戸籍部局等が連携して相続人を把握
  - ・ 相続空き家の早期譲渡を促すインセンティブ拡大等
- **空き家の流通・活用の促進**
  - ・ 所有者への空き家の管理負担やリスク、相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
  - ・ 全国版空き家バンクの普及、地域ニーズに応じた活用需要の掘り起こし・マッチング促進
  - ・ 一定のエリアでの重点的活用を促進する仕組み
  - ・ 空き家活用のモデル的取組への支援強化
  - ・ 省庁間、自治体の部局間の連携体制強化 等

### ③適切な管理・除却の促進

- **所有者の主体的な対応を後押しする取組**
  - ・ 所有者の管理の拠り所となる指針作成
  - ・ 自治体、NPO等、自治会から所有者へ適切な管理を働きかけ
  - ・ 活用困難な空き家の除却への支援
  - ・ 所有者の責務の強化 等
- **市区町村の積極的な対応を可能とする取組**
  - ・ 所有者把握の円滑化
  - ・ 特定空家となるおそれのある空き家の所有者に適切な管理を促す仕組み(住宅用地特例解除を含む)
  - ・ 活用困難な空き家の除却への支援強化
  - ・ 地域の実情に応じ、条例等で一定の空家除却後の固定資産税負担軽減が可能であることの横展開
  - ・ 財産管理制度の利用の円滑化
  - ・ 緊急時の代執行等特定空家への措置の円滑化等

### ④NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進

- **NPO等の民間主体の活動を促進する取組**(市区町村の取組を補完)
  - ・ NPO等が所有者に寄り添い、空き家の活用・管理に係る相談対応やマッチング等の活動をしやすくする環境整備(NPO・社団法人等の公的位置づけ等)
- **地域コミュニティの取組の促進**
  - ・ 地域レベルで空き家を放置しないとの意識の醸成
  - ・ 自治会等から所有者への管理・活用の働きかけ 等

# 今後の空き家対策のあり方について(案) [現状と問題意識]

## 空き家の現状

- ・ 居住目的のない空き家はこの20年間で1.9倍に増加(約350万戸(2018年))。2030年には470万戸程度まで増加見込み。
- ・ 空家法の制定以降、著しく保安上危険又は衛生上有害な特定空家等の除却等は、より優先度の高い取組として進展。

## 空き家対策に係る基本的問題意識

- ✓ 空き家は個人財産である一方、管理不全状態となると悪影響を与える外部性を有するに至るため、個人の問題にとどまらず地域・コミュニティの問題でもある。
- ✓ 地方自治体のマンパワー不足等により、除却を中心とした対応や危険な特定空家等になってからの対応では限界。
- ✓ 特定空家等となる前の段階での発生抑制、活用促進及び適切な管理等を促進するこれまでの取組は不十分。

## 発生抑制・活用促進に係る現状と課題・問題意識

### 空き家所有者の現状

- ・ 取得原因は相続が55%。所有者の約3割が遠隔地に居住。
- ・ 空き家にしておく理由として「解体費用や労力・手間をかけたくない」との消極的な理由のほか、「特に困っていない(問題と認識していない)」とする所有者も少なくない。

### 市区町村の現状

- ・ 移住・定住の促進など、何らかの形で空き家の利活用に資する取り組みを行っている市区町村は約8割。
- ・ 中心市街地等の一定の地域に空き家が集中していることも多い。
- ・ 6割の市区町村でマンパワーや専門的知識の不足が課題

### 制度的対応を求める地方自治体の声

## 適切な管理・除却の促進に係る現状と課題・問題意識

### 市区町村の現状

- ・ 市区町村が把握した管理不全の空き家は累計約50万件、うち約14万件は、空家法に基づく措置等により除却等されたものの、約2万件の特定空家等や、約24万件にのぼるその他の管理不全の空き家は、今なお現存。(約10万件は状況不明)
- ・ 市区町村が所有者を探索しても、9%は所有者が判明せず。
- ・ 6割前後の市区町村でマンパワーや専門的知識の不足が課題。

### 制度的対応を求める地方自治体の声

- ・ 所有者等の管理責任の強化、特定空家等の発生予防、財産管理制度の円滑利用、緊急時の代執行など。

## 発生抑制・活用促進に係る課題・問題意識

- 活用等に向けた所有者の意識が乏しく、高齢の所有者などは、管理や活用の情報を取得することが困難な場合も。
- 相続前の話し合い不足等により、相続後の意思決定に時間を要する。
- 遠隔地に居住する又は活用意向がない相続人の場合、管理不全となる可能性が大きい。
- 活用意向があっても利用可能な相談先が少なく、買い手・借り手が見つからないまま放置するおそれ。
- 地域の拠点となるエリアへの空き家の集中は、地域の本来の機能を低下させるおそれ。
- 地方自治体の空き家担当部局と福祉等の他の部局との連携が限定的。

## 適切な管理・除却の促進に係る課題・問題意識

### <所有者の抱える課題>

- 所有者の管理意識が十分とはいえない。管理や除却に係る情報の不足。
- 管理不全の空き家が放置されると、特定空家等となるおそれ。
- 管理状態を問わない固定資産税の住宅用地特例の適用が空き家の温存となるおそれ。一方除却後の負担増の懸念から所有者が解体を躊躇も。

### <地方自治体の抱える課題>

- マンパワー・専門的知識不足により所有者への働きかけ等が不十分。
- 特定空家のハードルが高く、特定空家と判断するのに躊躇。
- 特定空家となる前段階の措置が不十分。特定空家等に該当しないと住宅用地特例の解除は事実上困難。
- 財産管理制度や代執行制度などは、手続負担等により活用を躊躇。

# 今後の空き家対策のあり方について(案) [今後の空き家対策①]

## 今後の空き家対策の基本的方向性

- ✓ 活用困難な空き家の除却等の取組を加速化・円滑化する。
- ✓ 特定空家等の状態となる前の段階から、発生抑制、適切な管理や活用を促進する。
- ✓ 空き家をなるべく早い段階で活用するため、所有者等の判断を迅速化する取組を進める。
- ✓ 法制度、予算、税制、ガイドライン等の様々な政策ツールを活用し、官民が連携して総合的に取組を進める。
- ✓ 地方自治体やNPO等の先行事例・優良事例について横展開を促進。

## 発生抑制

所有者の死後もなるべく空き家にしないため、自宅の取扱いを検討し、それを家族に共有することの重要性について意識の啓発を図る。

### 所有者やその家族の意識の醸成

- ・ 所有者及びその家族に「空き家としない」との意識を醸成。
- ・ 「終活」の一環としての空き家対策の重要性・空き家のリスク等について、意識の啓発・働きかけを促進。

#### 具体的取組

- 「終活」を一般化し、親が元気なうちに対処方針を話し合うことの重要性を啓発。
- 生前に対処方針を決めておく方法や空き家リスクについての情報提供の充実。
- 住宅の管理の重要性や空き家対策に係る住教育の充実。
- 地方自治体・NPO等による不動産等の専門家と連携したセミナー・相談会の開催や相談員の派遣等を行い、高齢の所有者に不足している情報を補完。
- 空き家担当部局と福祉部局等とが連携して、高齢の所有者への対応を促進。
- このような取組に活用可能な汎用ツールの作成・普及。

### 所有者のニーズに応じ死後に空き家としない仕組みの普及

- ・ 自宅を生前に担保化・現金化し自らの生活資金として活用する所有者ニーズに応じた仕組みの活用を円滑化。

#### 具体的取組

- リバースモーゲージなど住宅を資産として活用しつつ居住を継続する仕組みについて、十分な制度的理解のもとで適切に利用を拡大できるよう周知を促進。

## 活用促進

空き家期間の短縮を図るため、所有者に寄り添って「空き家は早期に活用する」との意識を醸成。周囲に悪影響を及ぶに至っていない空き家についても施策対象に位置付け。所有者・活用希望者双方の早期の決断を促し、活用を支援する取組を推進。

### ① 相続等により空き家を取得した段階での取組

#### 相続人への意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進

相続後なるべく早期に活用等がなされるようにすることが重要。相続人に寄り添って意思決定を促すため、

- ・ 市区町村から相続人に対する働きかけ
- ・ 地方自治体・NPO等の民間主体による相談対応
- ・ 相続空き家の早期譲渡を促すインセンティブの拡大等の取組を促進。

#### 具体的取組

- 死亡・相続等に際して市町村で必要となる届出等の行政手続の際に、相続人へ空き家の管理負担やリスク、相談先等を周知し、自らによる活用や第三者への譲渡に係る早期決断を促進。
- 市区町村庁内の連携により相続人を把握し、空き家バンクへの登録を働きかけ。
- 相続空き家の譲渡所得の特別控除制度の延長・拡充によるインセンティブの拡大、周知。

# 今後の空き家対策のあり方について(案) [今後の空き家対策②]

## 活用促進

### ② 空き家状態となった後の取組

#### 空き家の流通・活用を促進する取組

- 所有者への働きかけ、活用需要の掘り起こしやマッチング等を促進するとともに、活用の仕組みや支援を充実。
- 中心市街地活性化、観光振興、移住促進などの地域活性化や、福祉対応や地域コミュニティの維持強化など、地域の状況に応じた空き家活用ニーズの掘り起こし。
- 地域特性等を踏まえ、重点的に活用を促進する地域を設定する仕組みも検討。

#### 具体的取組

##### i) 所有者へ活用を促す取組

- 地方自治体、NPOや自治会等から所有者への活用の働きかけを促進するとともに、相談窓口の設置を促進。
- 空き家所有者情報の外部提供ガイドラインの充実、周知。

##### ii) 活用需要喚起と活用希望者の判断に資する情報提供の充実

- 全国版空き家バンクへの地方自治体の参加促進や掲載情報の充実。
- 買い手の判断に資する物件価格・改修費に係る情報提供の充実。
- 自治体や民間事業者等による地域のニーズに即した需要の掘り起こしやマッチング等の活動を促進。
- 地域の空き家への利用ニーズを集約・公開する取組を促進。
- 所管を超えた空き家の利活用を促進するための省庁間、地方自治体の部局間の連携体制の強化。

##### iii) 活用を促進する仕組みや支援の充実

- 一定のエリアにおける重点的な活用を促進する仕組み。(所有者への働きかけや接道・用途規制の合理化など)
- 低未利用地の譲渡所得の特別控除制度の延長・拡充。
- 空き家を活用する小規模不動産特定共同事業の活用促進。

## 適切な管理・除却の促進

### 所有者に管理の意識を醸成し、適切な管理を促進。 特定空家等となる前の段階での措置を促すとともに、特定空家等の除却を更に円滑化。

#### 所有者の主体的な対応を後押しする取組

- 適切な管理が所有者の責務であるとの意識の醸成。
- 所有者による適切な管理・除却が可能な環境を整備。

#### 具体的取組

- 所有者の管理の拠り所となる指針等の作成。
- 自治体、NPO等、自治会から所有者への適切な管理を働きかけ。
- 所有者の判断に資する除却費用等の情報提供の充実、除却への支援強化。
- 所有者の責務の強化

#### 市区町村の積極的な対応を可能とする取組

- 市区町村の特定空家の所有者等への措置を更に円滑化。
- 特定空家等の状態となる前に所有者に適切な管理を促す。

#### 具体的取組

- 市区町村が所有者探索に活用できる情報の拡大や取得の円滑化。
- 特定空家等の状態となるおそれのある空き家の所有者に適切な管理を促すことを可能とする仕組み。(固定資産税の住宅用地特例の解除の検討を含む。)
- 活用困難な空き家の除却への支援強化。
- 地域の実情に応じ、条例等により一定の空き家を除却した場合の固定資産税の負担軽減を可能であることの周知・横展開。
- 市区町村による財産管理制度の利用を円滑化する仕組み。
- 緊急時の代執行など特定空家を対象とした措置をより円滑化する仕組み。

## NPO等の民間主体やコミュニティの活動の促進

### NPO等\*の民間主体による所有者へのきめ細かな対応や市区町村の取組を補完する取組の促進。 地域コミュニティを巻き込んだ空き家対策を促進。

\* NPO法人及び地域に根ざした活動を行う不動産、建築、法務等の分野の事業者団体又は資格者団体等

#### NPO等の民間主体の活動を促進する取組

#### 具体的取組

- NPO等が空き家の活用・管理に係る相談対応や活用希望者とのマッチング等の活動をしやすい環境整備 (NPO・社団法人等の公的位置づけや所有者情報の円滑な提供等)
- NPO等が自治体と連携して所有者に早期の活用や適切な管理を働きかけ
- 自治体やNPO等が連携したまちづくり協議会等での意識醸成、活用方策の検討

#### 地域コミュニティにおける取組

#### 具体的取組

- 空き家をそのままにしないとの意識の地域レベルでの醸成。
- 地域コミュニティの担い手である自治会等から所有者への働きかけを促進。

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活用・除却に係る取組や、NPOや民間事業者等がモデル性の高い空き家の活用等に係る調査検討又は改修工事等を行う場合に支援する。(事業期間:平成28年度～令和7年度)

## 事業内容

### <空き家対策基本事業>

○ 空き家の活用(設計費等を含む) **拡充**  
 【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】

○ 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 **創設**  
 【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】

○ 空き家の除却※1(設計費等を含む) **拡充**  
 【補助率:市区町村が実施 国2/5※2、空き家所有者等が実施 国2/5・市区町村2/5】

- ① 特定空家等の除却(行政代執行・略式代執行等に係る除却費用のうち回収不能なものを含む)
- ② 不良住宅※3の除却
- ③ 上記以外の空き家の除却※4

※1 ㎡当たりの除却単価の算出が困難な空き家に付随する煙突や門扉等の除却、吹き付けアスベスト等の除去に係るかかり増し費用を補助対象に追加 **拡充**

※2 市区町村が行政代執行等によりやむを得ず行う特定空家等の除却の補助率を国1/2に引き上げ **拡充**

※3 市区町村が所有する不良住宅の除却は補助対象外 **見直し**

※4 市区町村が所有する建物の除却のみの交付申請を行う場合は補助対象外 **見直し**

○ 空き家を除却した後の土地の整備【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】

○ 空家等対策計画の策定等に必要空き家の実態把握【補助率:市区町村が実施 国1/2】

○ 空き家の所有者の特定【補助率:市区町村が実施 国1/2】

### <空き家対策附帯事業>【補助率:市区町村が実施 国1/2】

○ 空家法に基づく代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う事業※5

※5 改正民法による所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度を活用する際に必要となる予納金等の法務的手続費用を補助対象に追加 **拡充**

### <空き家対策関連事業>【補助率:各事業による】

○ 基本事業とあわせて実施する以下の事業  
 ・住宅地区改良事業等計画基礎調査事業※6 等

※6 地域の拠点等かつ空き家が集中しているエリアにおいて、市区町村が空き家の活用に向けて行う現況調査については、補助対象限度額を引き上げ(1,074千円/ha→1,528千円/ha) **拡充**

### <空き家対策促進事業>【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】

○ 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

### <空き家対策モデル事業>(NPOや民間事業者等が実施するもの)

#### ① 調査検討等支援事業 **拡充**

以下の1から3のいずれかのテーマに該当する創意工夫をこ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【補助率:定額(国)】

- |  |                                       |  |
|--|---------------------------------------|--|
| 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 | 2. 空き家の活用等に資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 | 3. ポスト・コロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した空き家の活用等 |
|--|---------------------------------------|--|

※ 将来的に空き家の改修工事・除却工事等を行う前提の取組又は市町村が作成する空家等対策計画に沿って行われる取組であること

#### ② 改修工事等支援事業 **創設**

創意工夫をこ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【補助率:活用 国1/3、除却 国2/5、除却とあわせて行う土地の整備 国1/3】

※ 上記①の調査検討等支援事業に加えて本事業を実施する場合は、この限りではない。

### 補助事業者・補助率

基本事業	空き家所有者等が実施※	市区町村が実施
活用・土地整備	国1/3、市区町村1/3、所有者等1/3	国1/2、市区町村1/2
除却(代執行等)	-	国1/2、市区町村1/2
除却(上記以外)	国2/5、市区町村2/5、所有者等1/5	国2/5、市区町村3/5

※市区町村による補助制度の整備が必要

モデル事業	NPO・民間事業者等が実施
調査検討等	定額(国)
活用・土地整備	国1/3、NPO・民間事業者等2/3
除却	国2/5、NPO・民間事業者等3/5

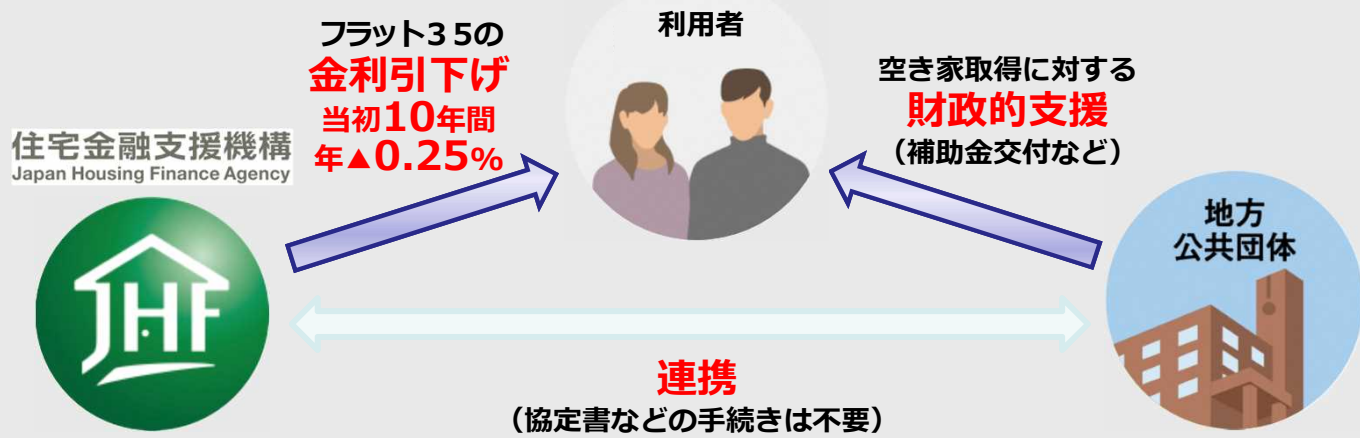


## 制度の概要

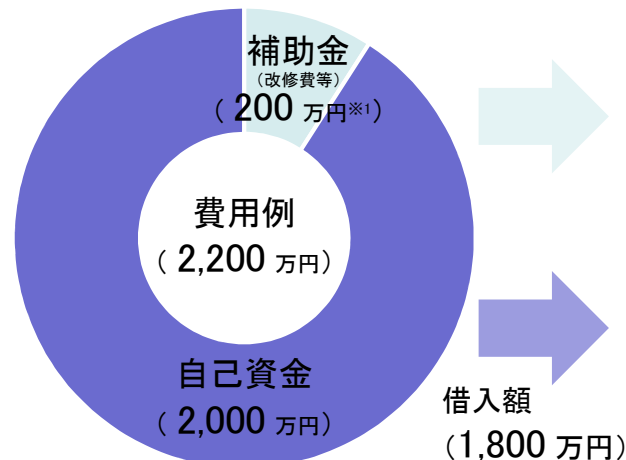
- 「空き家対策」に積極的な地方公共団体の取組みを支援するため、**空き家の取得時**における地方公共団体による財政的支援とあわせて住宅金融支援機構による住宅ローン(フラット35)の**金利を引き下げる**制度。
- 令和5年4月から、金利引下げ期間を現行の「当初5年間」から「**当初10年間**」に拡充し、重点的な支援を行う。



※写真はイメージです。フラット35地域連携型を利用したリフォーム事例ではありません。



## ● 補助金とフラット35による支援イメージ (借入額などは一例)



※1 地方公共団体が補助限度額を200万円とした場合

### ◆ 地方公共団体の補助金の負担割合



・地方公共団体の補助金により負担を軽減



・国庫補助により負担を軽減

### 【フラット35】地域連携型

- ・金利 **当初10年間年▲0.25%**
- ・月々の支払額 当初10年間 約5.4万円※2
- ・金利引下げにより総返済額 約▲44万円※2



- ・融資により住宅取得に必要な**資金調達を可能に**
- ・金利引下げにより**負担を軽減**



・機構との連携により**地方公共団体の取組を支援**

※2 借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、金利1.65%(R4.12時点)で試算

# 空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)の拡充・延長(所得税・個人住民税)

空き家の発生の抑制を図るため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を4年間延長するとともに、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充する。

## 施策の背景

- 利用が予定されていない「**その他空き家**」(349万戸)は、令和12年には**約470万戸まで増加**の見込み。
- 空き家は、**相続を機に発生**するものが**過半以上**。
- 空き家を**早期に譲渡(有効活用)**するよう**相続人を後押し**する必要。

住生活基本計画(R3閣議決定)  
【成果指標】  
居住目的のない空き家数を**400万戸程度**に抑える(令和12年)

▶ 本税制は、空き家の早期有効活用に大きく寄与。

【実績】11,976件(令和3年度、確認書交付件数) → 相続が原因の「**その他空き家**(※)」の増加を3割削減 ※近年、約6万戸/年のペースで増加(うち相続原因が約3万戸/年)

▶ 他方、現行制度は、「**譲渡前**」に**売主**が**除却**又は**耐震改修の工事を実施**する必要があり、これが**空き家流通上、支障**となることも。

## 要望の結果

### 特例措置の内容

【所得税・個人住民税】相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋(※1)を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限り、その敷地を含む。)又は除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除。(令和5年12月31日までの譲渡が対象)

※1 昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前(※2)において被相続人の居住の用に供されていたもの

※2 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前

### 結果

- ・現行の措置を4年間(令和6年1月1日～令和9年12月31日)延長する。
- ・**売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象とする。**

### <制度イメージ>

