

現状と今後の方向性について

【 既存住宅流通・空き家対策 】

(11月20日本審において都が提示した論点)

- ◇ 都内の住宅ストックが引き続き増加している中で、既存住宅流通の活性化にどのように取り組んでいくべきか。また、リノベーションによる住宅の供給促進に向けた施策はどうあるべきか。
- ◇ 東京の地域性や住宅・不動産市場の状況を踏まえ、区市町村や民間等との適切な役割分担のもと、より効果的な空き家施策はどうあるべきか。
- ◇ 空き家の増加抑制の観点から、「空き家予備軍」を主なターゲットとした施策をいかに展開していくべきか。

- ① 都内の住宅ストックが引き続き増加している中で、既存住宅流通の活性化にどのように取り組んでいくべきか。
また、リノベーションによる住宅の供給促進に向けた施策はどうあるべきか。

現状を踏まえた問題意識（前回提示）

<既存住宅市場での流通促進>

- ✓ 既存戸建住宅の流通活性化を図り、市場に定着させていくためには、今後どのような取組が必要か。

インスペクション・価値の見える化

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- インスペクションや住宅履歴情報を作成することで、安心な既存住宅を見える化していく必要。都版「安心R住宅」のような制度を構築し、安くてもしっかりと使える住宅を見える化していくことが必要。
- 売る側のインスペクションを支援し、自分が所有する住宅の強みや弱み、権利関係などを客観的に示す仕組みがあれば、住宅への再投資や売買・賃貸による活用もでき、空き家にならず既存住宅の流通につながると考える。
- 中古住宅を流通させるためにも、インスペクションなど住宅の質をいかに伝えていくかが非常に重要。
- 自己資産の優劣が良くわかっていないという点においては、インスペクションと併せて、修繕計画費用や改修の費用なども伝えてあげられれば、もう少し流通が進む可能性はあるのではないかと。
- 住み手側へのアプローチとして、どのような中古が安心なのかを分かりやすく見える化する取組が必要。所有者側へのアプローチとして、住宅の現状把握や将来展望ができる相談体制の充実が必要。
- 既存のマンションの流通では、購入希望者は交通条件や建物が古い・新しいことに目を奪われがちだが、それだけでなく、管理がしっかりしているかどうか非常に重要。
- 中古住宅に関する情報は、使える使えないをただ開示するだけでは不十分で、マンションの管理計画認定や適正評価制度、診断サービスのように、一般消費者の方々に分かりやすい見える化が重要ではないかと。

インスペクション・価値の見える化（続き）

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 都内は住宅数が多く、住宅情報の見える化を行政だけで担うと負担が大きいため、民間と連携し、マンションの管理計画認定などのように、民間自らに見える化してもらうような新たなスキームを考えていくことが重要ではないか。
- インスペクションをしっかりと行い、過去の履歴や修繕する場合の費用まで一緒に情報開示できると良いが、イギリスのビルディングサーベイヤーのような、これを担える新たな人材育成も一緒に考えていくことが必要。
- 建物調査について、戸建ては見た目では状況が分からず、専門家であっても、一部を壊さない限り本当に流通できるかどうか分からないものが多いため、何らか考えていかないといけないのではないかと。

市場の形成

- 中古住宅の取引が増えるよう業界に促していくべき。
- 価格をどうこうするのは非常に難しい反面、空き家がたくさんある中で一部は見えない状態であり、住宅が足りない状況が起きていることから、流通していない住宅を流通できるような市場を作ることを公共として行うべき。
- 消費者が安心して住宅を使えるように、消費者教育もやっていくべきではないか。
- 空き家を活用し中古住宅として流通させることが重要であるが、消費者は中古住宅について、設備の老朽化、耐震性、リフォームの費用、価格の妥当性などへの不安を抱いており、これにどう答えていくかが大きな問題。
- 消費者は「中古住宅は長く使えない」「やっぱり不安」と思い込んでいるため、都民が安心できるように、中古住宅を選ぶ視点などを伝えるセミナーなどを併せて行っていくと、より有意義なのではないか。

市場の形成（続き）

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 既存住宅に対するハードルが高い理由の一つに、新築と明らかに違って融資で厳しい査定をされることがあるため、特に戸建て・持ち家住宅の流通に関しては金融の視点は外せない。
- 多摩地区の旧分譲地などでは、住宅が長期空き家となり利活用されず放置され、最終的に建売業者が土地を購入して分割開発するケースが多いが、その背景には新築住宅取得時の融資の方が有利であることも一因と考えられる。

既存住宅流通への支援

- インспекションを契機として、所有財産の強みや弱み、瑕疵も含めて知ることによって、流通に回すべきなのかどうかという本当の価値を知ることができるため、総合相談も含めたサポート活動を検討していくことが必要。
- 空き家・既存住宅に係る総合相談窓口を強化することは非常に重要だが、場合によっては、専門家と一緒にアウトリーチして提案するようなシステムも課題ではないか。
- 都やその関連機関が当事者になって、後の住宅や土地取得を前提とした高齢者への生活支援策の構築や、当面活用予定のない土地を借り受けるなど、定期借家や定期借地による集合住宅を提供することが必要ではないか。
- 管理計画認定制度やマンション管理適正評価制度、管理適正化診断サービス等の評価を取得したマンションは一定の水準をクリアすると考えられ、評価結果は団体HPや不動産検索サイトで確認できるため購入者は参考にしてほしい。
- 既存住宅や空き家の利活用において、住宅所有者自身がしっかり管理をすると、それが高く評価され、融資が有利になり売りやすくなるような仕組みを作っていくことが重要。

空き家活用（続き）

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 40年代築で、質が悪く道路付けがない既存不適格の物件など、流通していないものが意外と多いが、今は法令の申請が厳しく省エネ基準などもあるため、建て替えられず、手を入れるにもかなりのお金がかかってしまう課題がある。
- 都内の既存住宅ストックには民営借家が多い状況の中で、住宅価格は購入と賃貸を分けて議論すべきであり、特に賃貸は、家主が何に困っているから空き家が市場に出てこないのかを明らかにして対応していくべきではないか。

ストック活用

- 住宅価格や家賃の高騰が続く中、子育て世帯などが安心して暮らせるよう、空き家や既存ストックの活用を一層促進し、都民の持続的な負担軽減に取り組むことが必要。
- 土地としての価値が高い地域については、例えば空き家活用によるアフォーダブル住宅の供給促進について明示的にイメージできるようにするなど、今のニーズに合った新しい建物を供給する意欲が湧くような政策が必要。
- 既存住宅の利活用にあたっては耐震化が前提となるが、補助金を活用して耐震改修をできるようにするためにも、住宅を私有財ではなく社会の資産と捉え、耐震は生命を守るものであるという確認していくことが必要。
- 子育てのニーズは世代や地域で大きく異なり、家の中だけでは子育てが完結しないので、近所の住宅ストックや空き家、公営住宅の集会所なども活用し、子育てに適した住環境整備を住宅政策としてもう少しプッシュできると良い。
- 既存住宅の利用という最近の流れの中で、耐震性や断熱性能の確保が求められ、それが足りないがゆえに市場に出ない住宅があるため、高い基準に達するためにどうすればよいかという行政技術をどう構築できるかが重要。

リフォーム

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 自治体が空き家を借り上げてリフォームし、住宅困窮者やグループホーム、アフォーダブル住宅の整備が一層進むよう新たなスキームを検討すべき。
- 現在のファミリー世帯は、100～120㎡規模の住宅を必ずしも必要としていないため、二世帯住宅への改修や、シェアハウス、セーフティネット住宅の専用住宅として活用するなど、既存住宅を活用する仕組みが広がるとよい。
- オーナーのコストを下げ既存住宅を上手に活用していく観点から、賃貸の際にオーナーが全部リフォームするのではなく子育て世帯に自由に使ってもらう、DIY型賃貸借のようなものを積極的に応援することも必要ではないか。

税制

- 倒壊のおそれのある空き家に対する固定資産税の減免取消や、京都市のような空き家への課税など、税制面からも対策を講じるべき。

③ 空き家の増加抑制の観点から、「空き家予備軍」を主なターゲットとした施策をいかに展開していくべきか。

現状を踏まえた問題意識（前回提示）

<空き家予備軍などへの新たな課題>

- ✓ 住宅価格が高騰している状況の中、防災や空き家予備軍への対応など、空き家・既存住宅流通施策で特に重点的に取り組むべき施策は何か。

「空き家予備軍」への対応

※[青字](#)は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 眠っている不動産を市場に送り出していくため、相続登記の費用補助など、空き家活用の前に権利関係を早く確定させる施策もしっかり議論してほしい。
- こどもと一緒に住まないという時に、どう住宅をサイズダウンしていくか、年老いたり亡くなって相続が生じたときにいかに手放しやすくしていくか、というカルチャーを作ることが非常に大事。
- ワンストップで相談に来てもらえる場を作り、住宅を必要としている人の手に渡るように流通できるような支援をどうしたらできるのか、都で良く考えて一つのモデルを作っていくようなことに取り組んでほしい。
- 今の空き家や空き家予備軍は1970～80年代築が多くを占め、今の子育て世帯が必要とするような広さや仕様ではなく、また、土地・建物が広いものは、価格が高く買えない、家賃が払えないこともある点にも注意が必要。
- 相続人や推定相続人の空き家に関する意識の変化を促し、相続段階や所有者の施設入所のタイミングなどにおける空き家予備軍の備えについての相談支援等、売却・利活用しやすい環境の整備に力を入れてほしい。
- 団塊の世代が後期高齢者に差し掛かり、世帯主の高齢化が大都市圏ほど顕著になるため、手を動かしていただける工務店等とうまく連携しながら、空き家の実施方針の下、空き家予備軍対策を進めてほしい。
- 元気な高齢者向け賃貸住宅への転居理由の7～8割は、子どもの近くへの転居、いわゆる近居・呼び寄せであるため、子育て支援と近居を組み合わせた支援の仕組みがあると、空き家対策にもつながる可能性もありよいのではないか。

有識者からのご意見（東京都市大学 名誉教授 室田 昌子 様）

都と区市町村の役割分担

- ローカルの視点では、空き家とその周辺状況の把握、特に空き家予備軍の状況把握が必要であり、今後は、空き家の多い地域に対してエリア再生の視点が重要
- 広域の視点では、空き家の所在地と所有者の居住地が離れている場合の自治体間連携や、アドバイスができる専門家組織・人材の確保、制度上の課題対応などが広域自治体としての役割分担と協力が必要

既存住宅流通

- 既存戸建住宅の流通促進について、中古住宅の住宅性能評価書があまり利用されていない。購入者側の不安解消に加え、所有者側が評価を受けるメリットを感じられる仕組みが必要
- リフォームの内容や時期を可視化し、資産価値に反映できる仕組みを目指すべき。
- 子育て世帯には戸建住宅のニーズはあるが、新築はハードルが高い。既存戸建を賃貸として流通させるべきだが、募集サイトの検索条件や新耐震基準の適合状況、断熱性能、リフォームの内容や時期の表示が不十分

空き家予備軍、新たな課題

- 空き家になる理由は敷地の利便性によって異なる。利便性の高い場所は相続問題や未接道など敷地の問題、利便性の低い場所では市場価値が低い。その中間の領域、郊外等では倉庫利用や思い出などが理由とされるが、なかなか所有者が動かない。住まいの終活だけでなく、より早い段階、子供が独立した段階で、自然に住み替えや断捨離を検討できる機会の提供が必要である。
- 都は、高齢化率が高く空き家予備軍が多いエリアや、50代後半～60代前半の子離れ世帯が多く、住み替え需要が見込まれるエリアを想定し、その地域特性に応じた提案を行うべき。

有識者からのご意見（東京都立大学 都市環境学部 都市政策科学科 教授 饗庭 伸 様）

空き家の捉え方

- 住宅・土地統計調査では、都の空き家率はバブル崩壊後から約10%でほぼ横ばいであり、最近急増しているわけではない。空き家予備軍とされる高齢者も一斉に亡くなるわけではないため、空き家は段階的に発生する。都内の物件は条件が悪くない限り市場に出れば確実に流通する。一方、接道条件が悪い木造密集地域の物件や管理不全のマンションなどの条件不利の物件は、政策対象になり得る。
- 空き家の実態を把握するためには、所有者にアンケート調査を実施するしかない。区市町村は電気メーターの確認など工夫して特定をしているため、都は区市町村のデータを集計し分析することが効率的

都と区市町村の役割分担

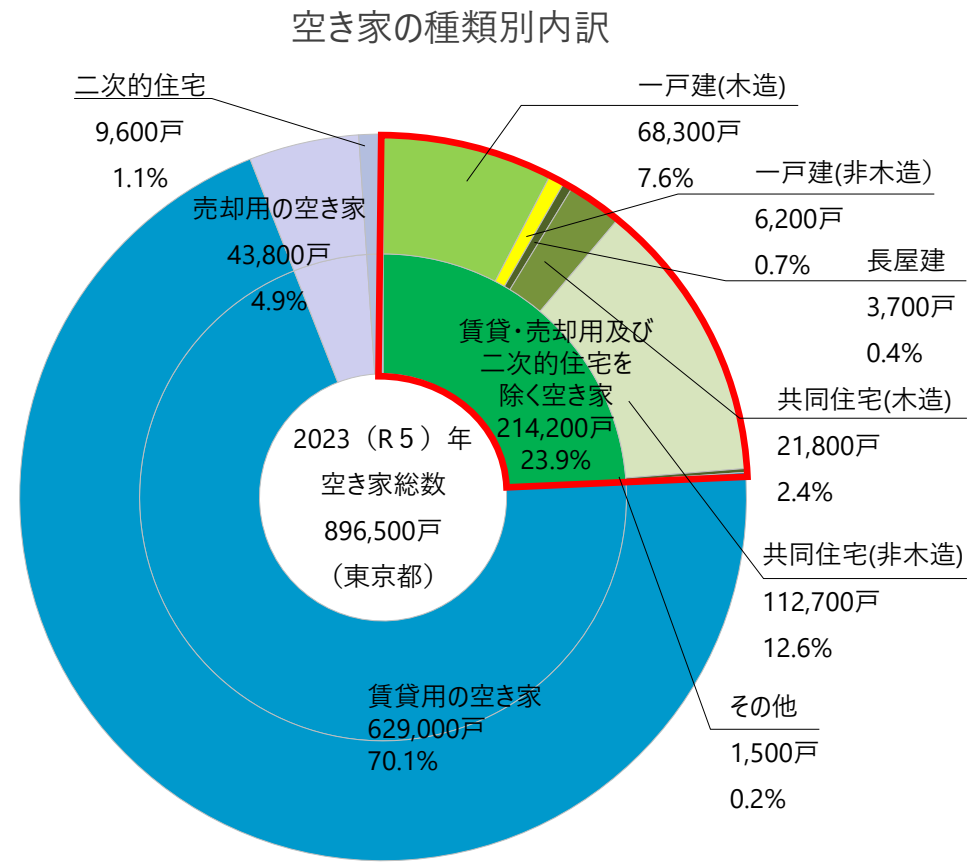
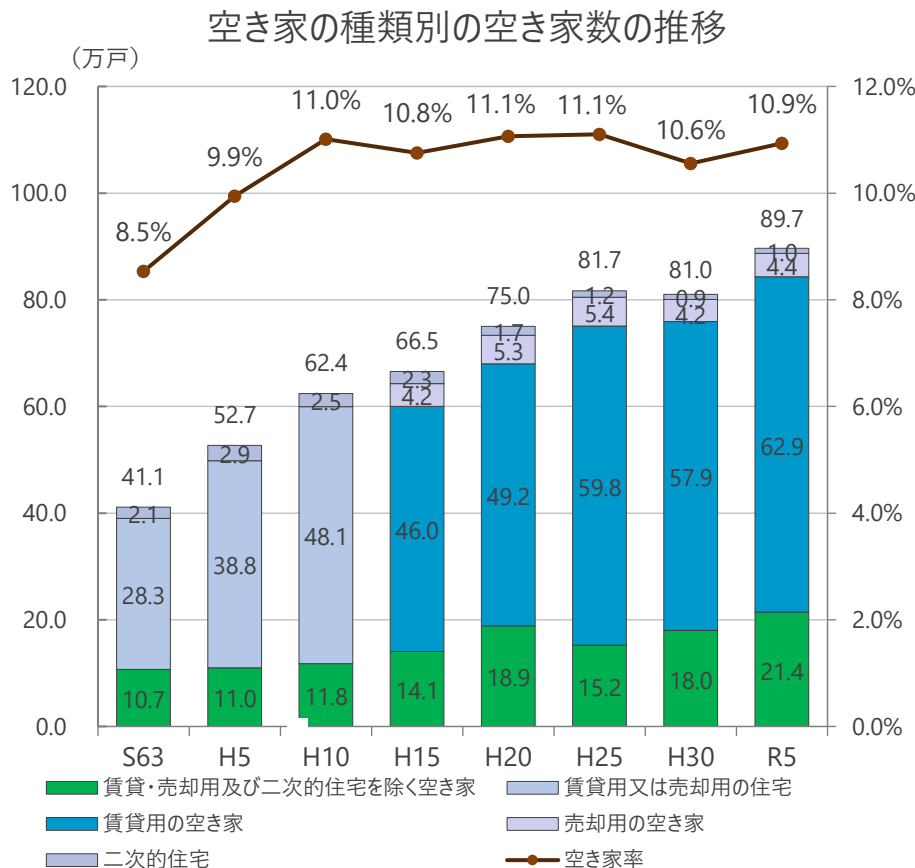
- 所有者への継続的な手紙・電話等のコミュニケーションは区市町村にしかできない。都は区市町村のデータを横断的に収集・分析してフィードバックする支援的役割を果たすべき。

空き家予備軍、新たな課題

- 空き家税など税制をインセンティブにする場合、東京都は地価が高いため税額も高くなる。住宅ストックも十分ありマーケットが好調である中、税で急かして動かすべきか慎重に検討が必要
- 都市計画と絡めて考えると、不燃化特区では集中支援により建替えが進み良くなった。危険なエリアに戦略を絞り、空き家の改修や除却を集中的に支援すると効果が出る。
- 第一次ベビーブーマーは人数が多いため、空き家発生モニタリングを行い、市場が解決できないボリュームになった際の施策を準備しておくことが大切。継続的なモニタリングが重要
- 空き家に対してインセンティブがある買取再販事業者やサブリース事業者との連携が効果的

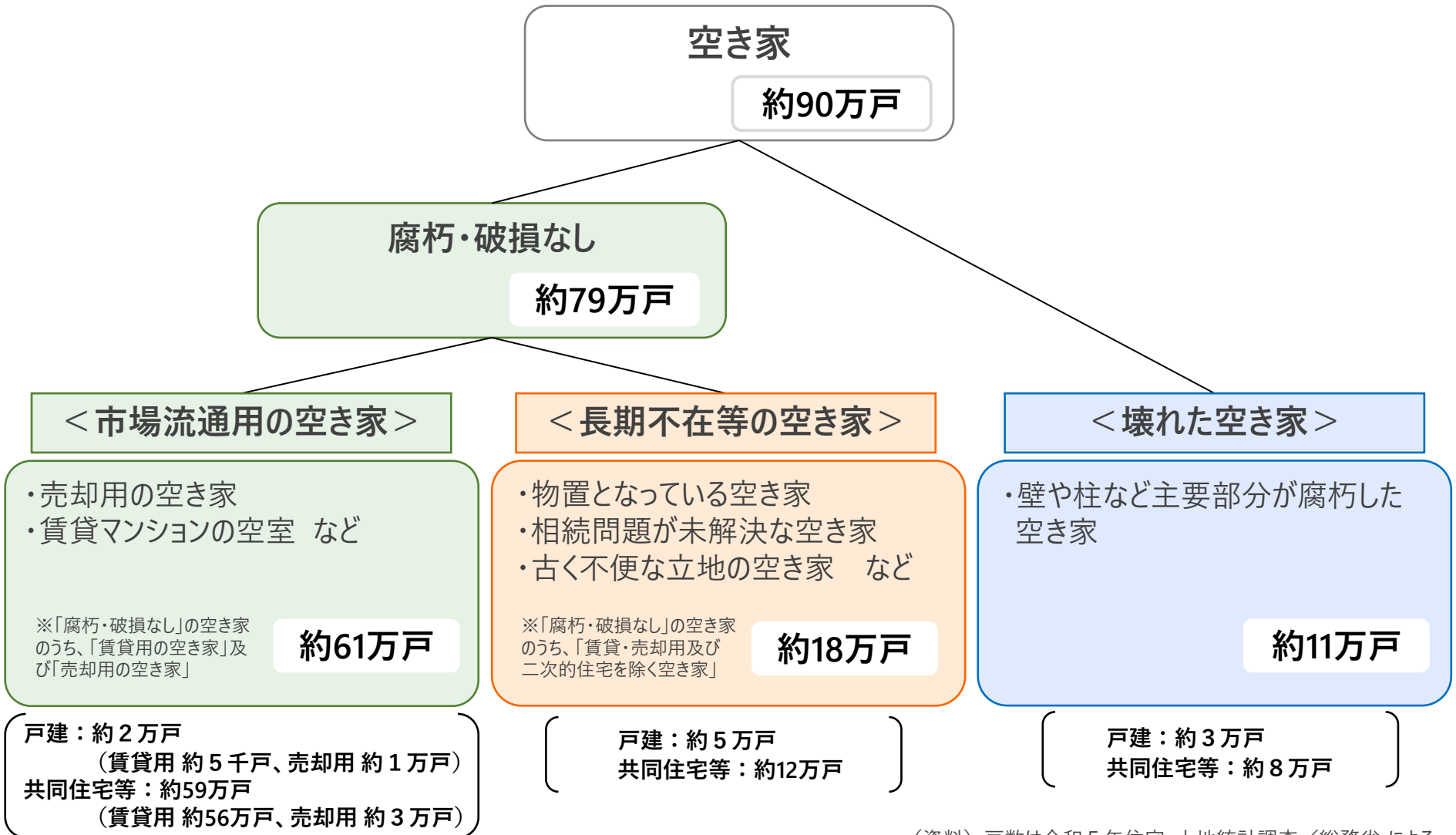
現状【既存住宅流通・空き家対策】

- ◇ 空き家の総数はこの35年で2.2倍（41.1万戸→89.7万戸）に増加
- ◇ 空き家の種類別の内訳では、「賃貸又は売却用の住宅」が35年で2.4倍に増加
- ◇ 「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」のうち、「共同住宅（非木造）」が一番多く、次いで「一戸建（木造）」が多い。



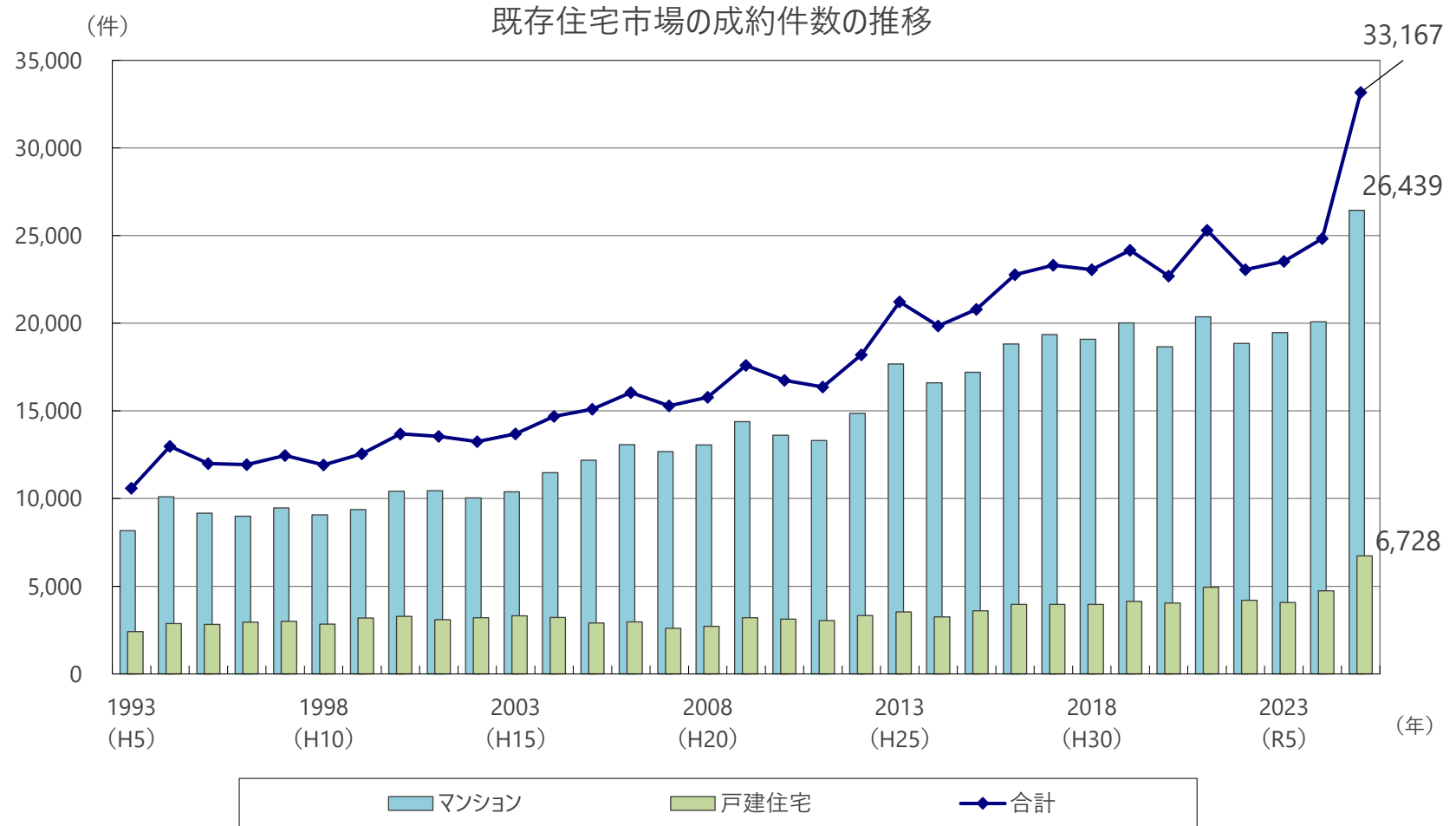
(注) 令和5年から「その他の住宅」は、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に、「賃貸用の住宅」は「賃貸用の空き家」、「売却用の住宅」は「売却用の空き家」に名称を変更

- ◇ 都内の空き家は約90万戸
- ◇ そのうち、市場流通用の空き家は約61万戸、長期不在等の空き家は約18万戸



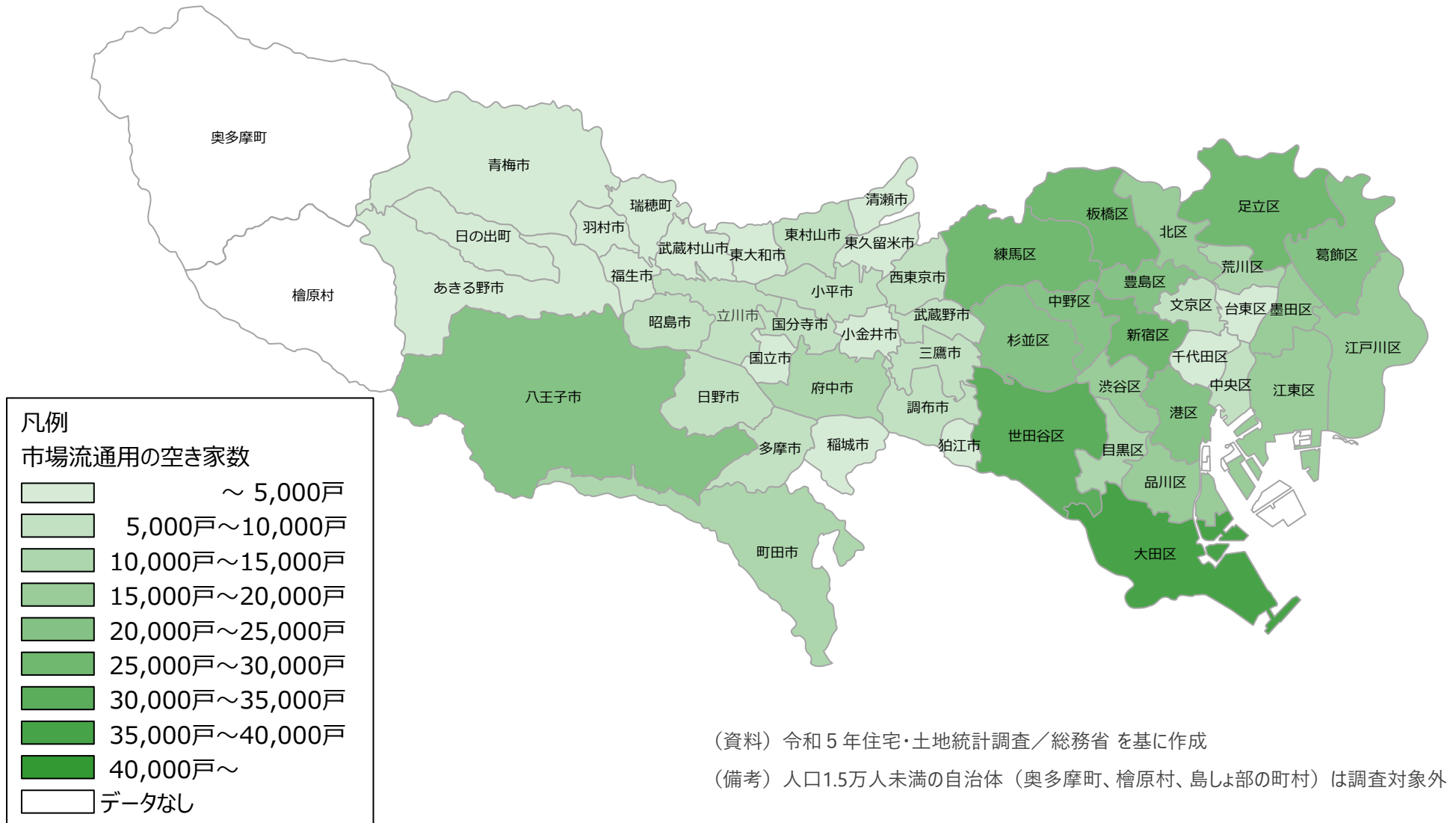
(資料) 戸数は令和5年住宅・土地統計調査/総務省による

- ◇ 既存住宅の成約件数は、マンションは増加しているものの戸建住宅は横ばい。ただし、2025年度はマンション、戸建てともに増加
- ◇ 市場流通用の空き家は、マンションストックを中心に流通市場で解消されている。



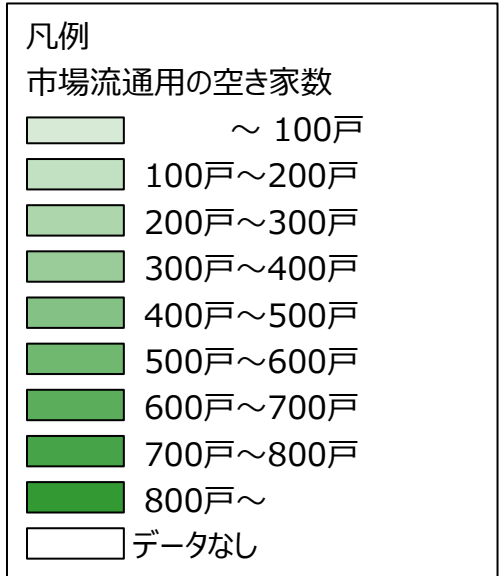
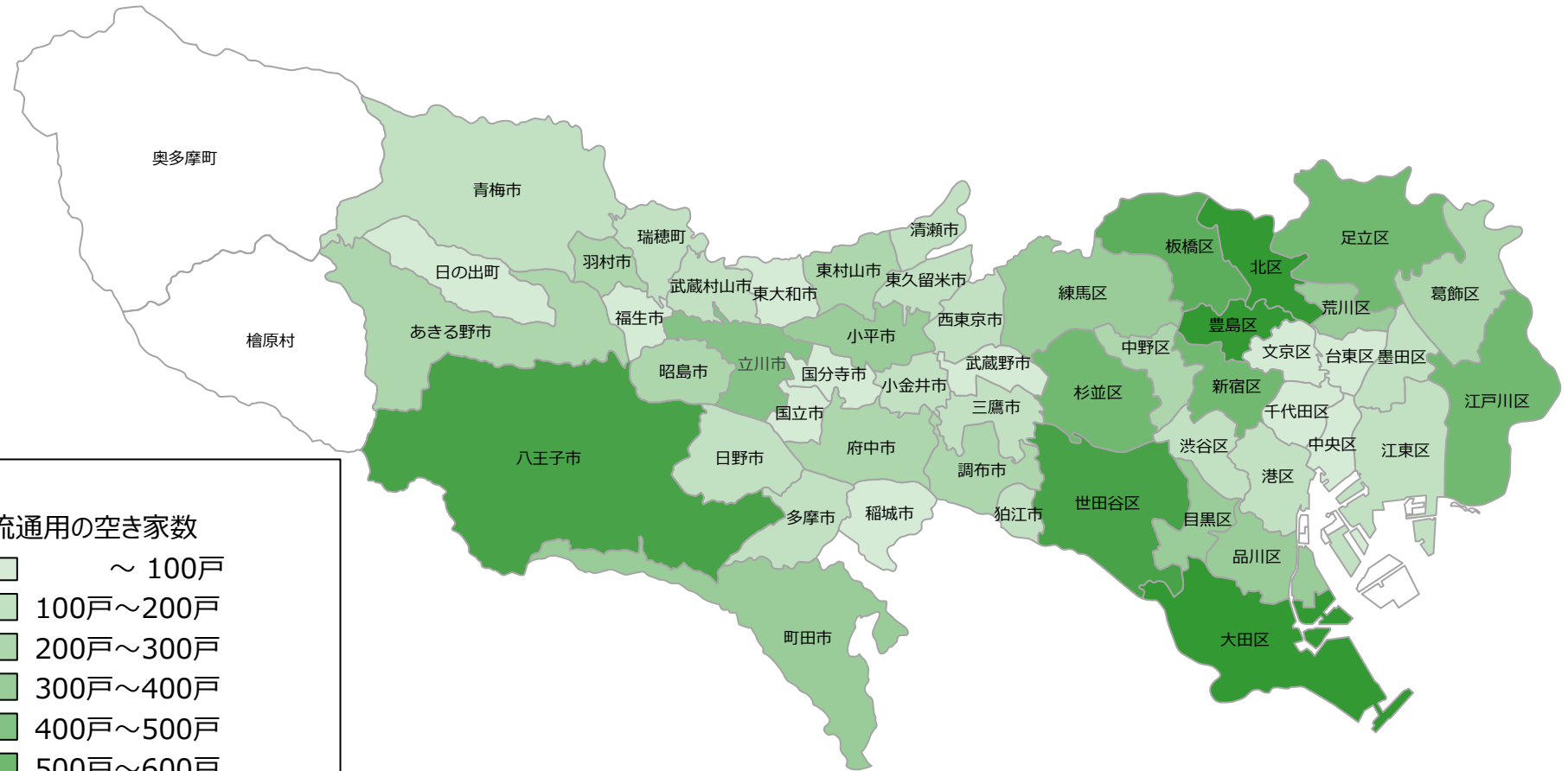
(資料) (公財) 東日本不動産流通機構

■ 区市町村別の市場流通用の空き家数の状況（総数）



■ 区市町村別の市場流通用の空き家数の状況（戸建）

◇ 周辺区部及び八王子市に市場流通用の戸建て空き家が多く分布

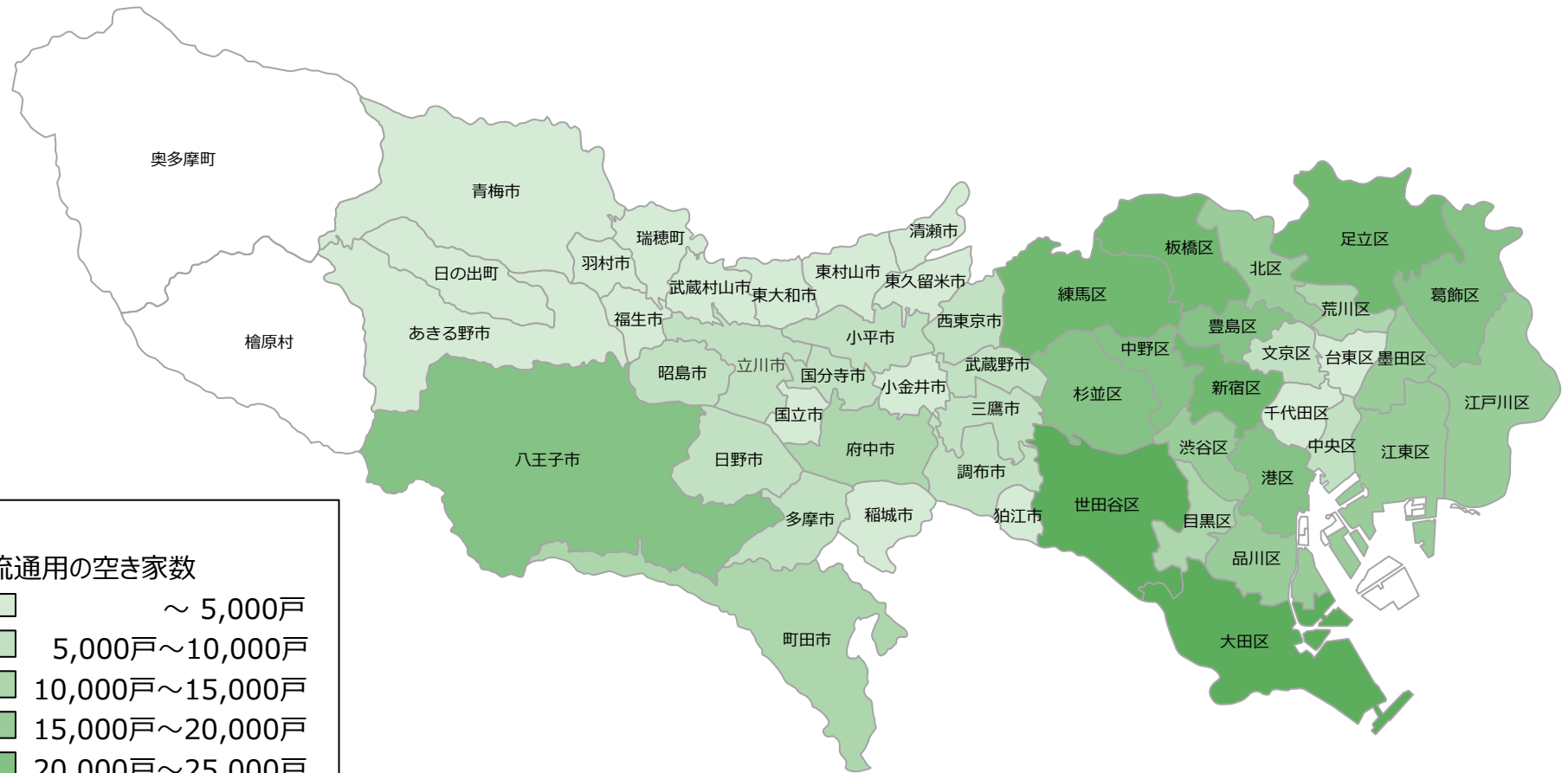


（資料）令和5年住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

（備考）人口1.5万人未満の自治体（奥多摩町、檜原村、島しょ部の町村）は調査対象外

■ 区市町村別の市場流通用の空き家数の状況（マンション）

◇ 23特別区を中心に市場流通用のマンション空き家が多く分布

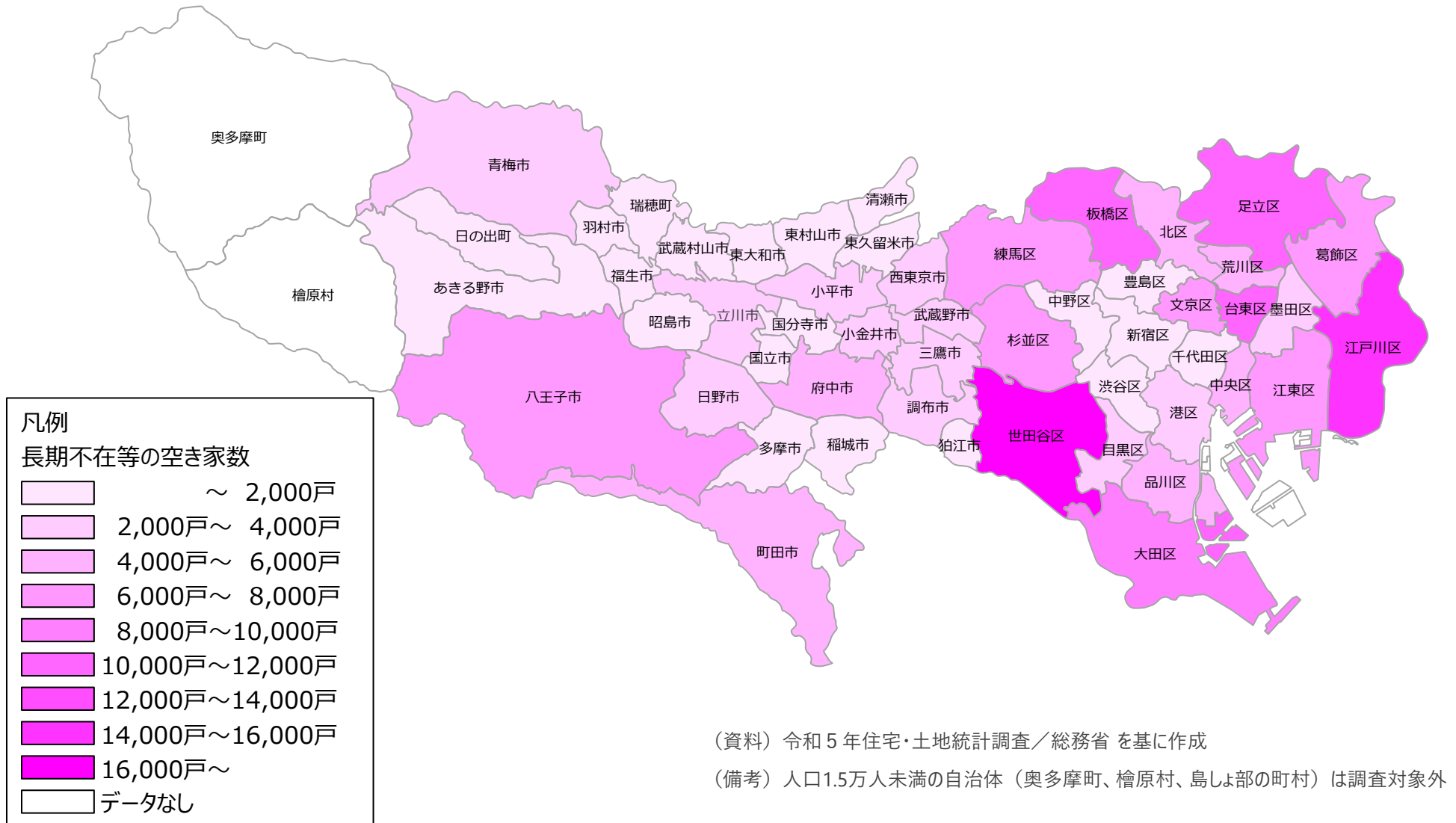


凡例	
市場流通用の空き家数	
	～ 5,000戸
	5,000戸～10,000戸
	10,000戸～15,000戸
	15,000戸～20,000戸
	20,000戸～25,000戸
	25,000戸～30,000戸
	30,000戸～35,000戸
	データなし

（資料）令和5年住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

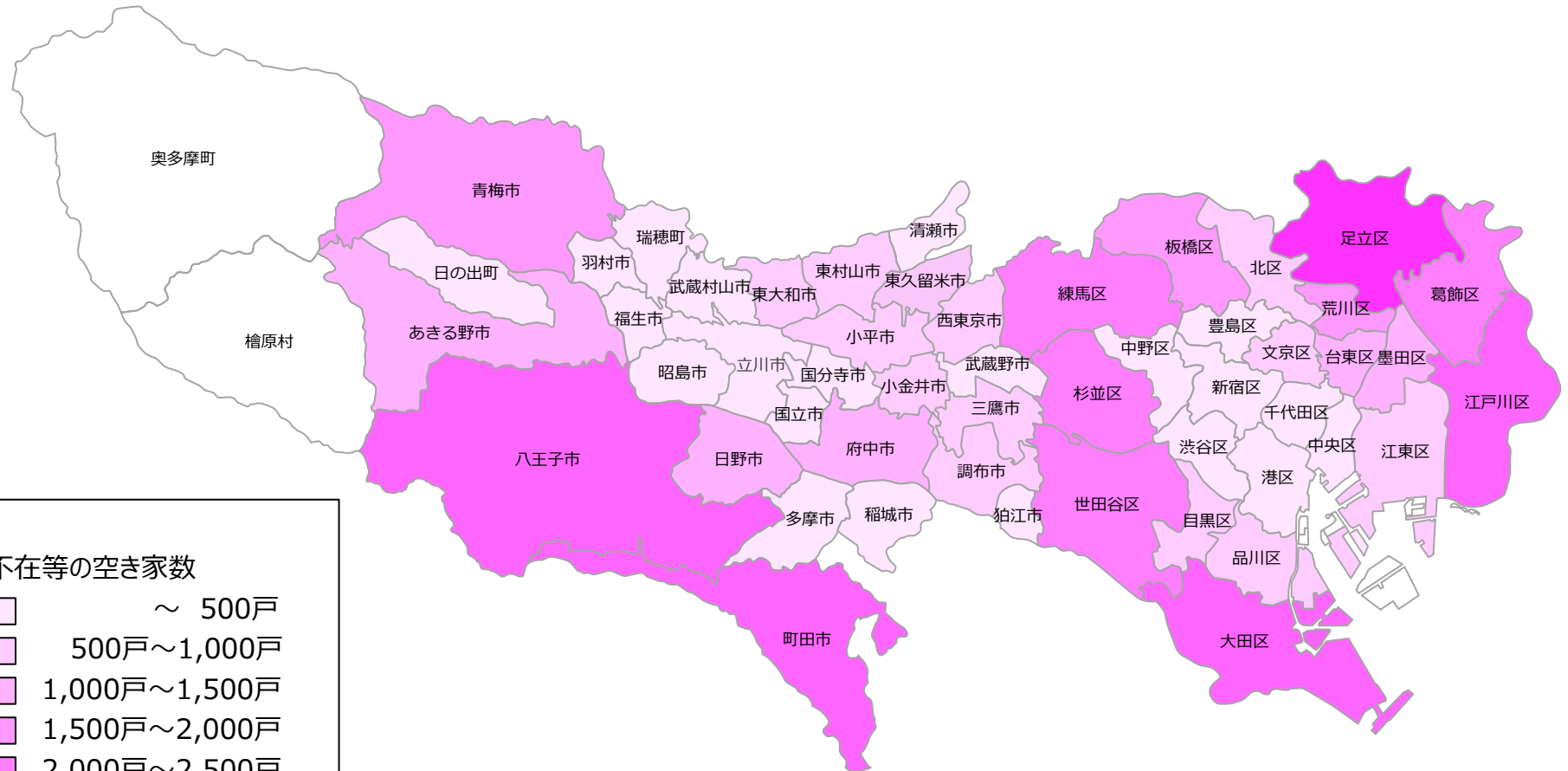
（備考）人口1.5万人未満の自治体（奥多摩町、檜原村、島しょ部の町村）は調査対象外

■ 区市町村別の長期不在等の空き家数の状況（総数）



■ 区市町村別の長期不在等の空き家数の状況（戸建）

◇ 周辺区部及び八王子市周辺に長期不在等の戸建て空き家が多く分布、市場流通用の空き家の分布と概ね同じ傾向



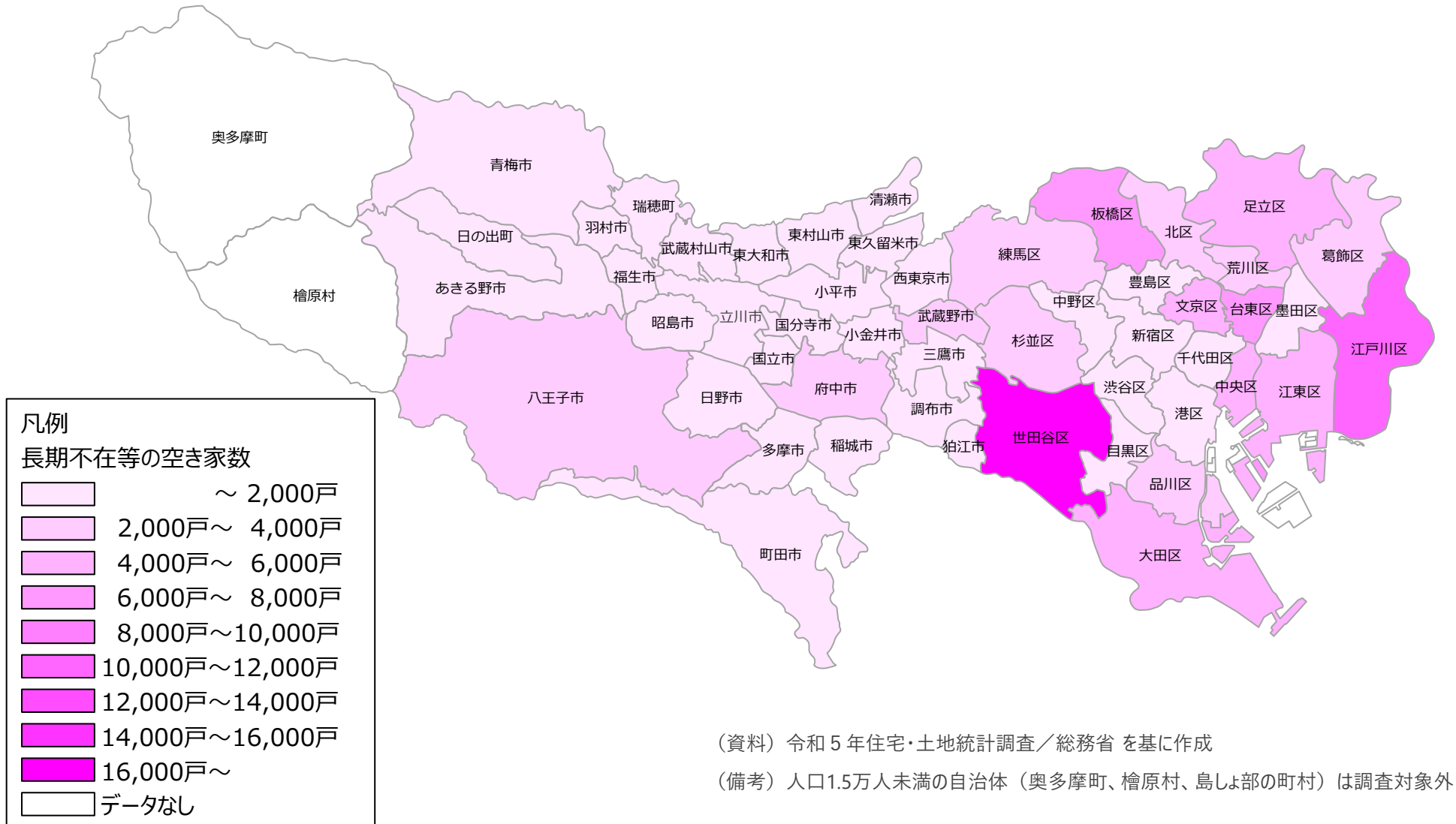
凡例	
長期不在等の空き家数	
□ (lightest pink)	～ 500戸
□ (light pink)	500戸～1,000戸
□ (medium-light pink)	1,000戸～1,500戸
□ (medium pink)	1,500戸～2,000戸
□ (medium-dark pink)	2,000戸～2,500戸
□ (dark pink)	2,500戸～3,000戸
□ (very dark pink)	3,000戸～3,500戸
□ (darkest pink)	3,500戸～
□ (white)	データなし

(資料) 令和5年住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

(備考) 人口1.5万人未満の自治体（奥多摩町、檜原村、島しょ部の町村）は調査対象外

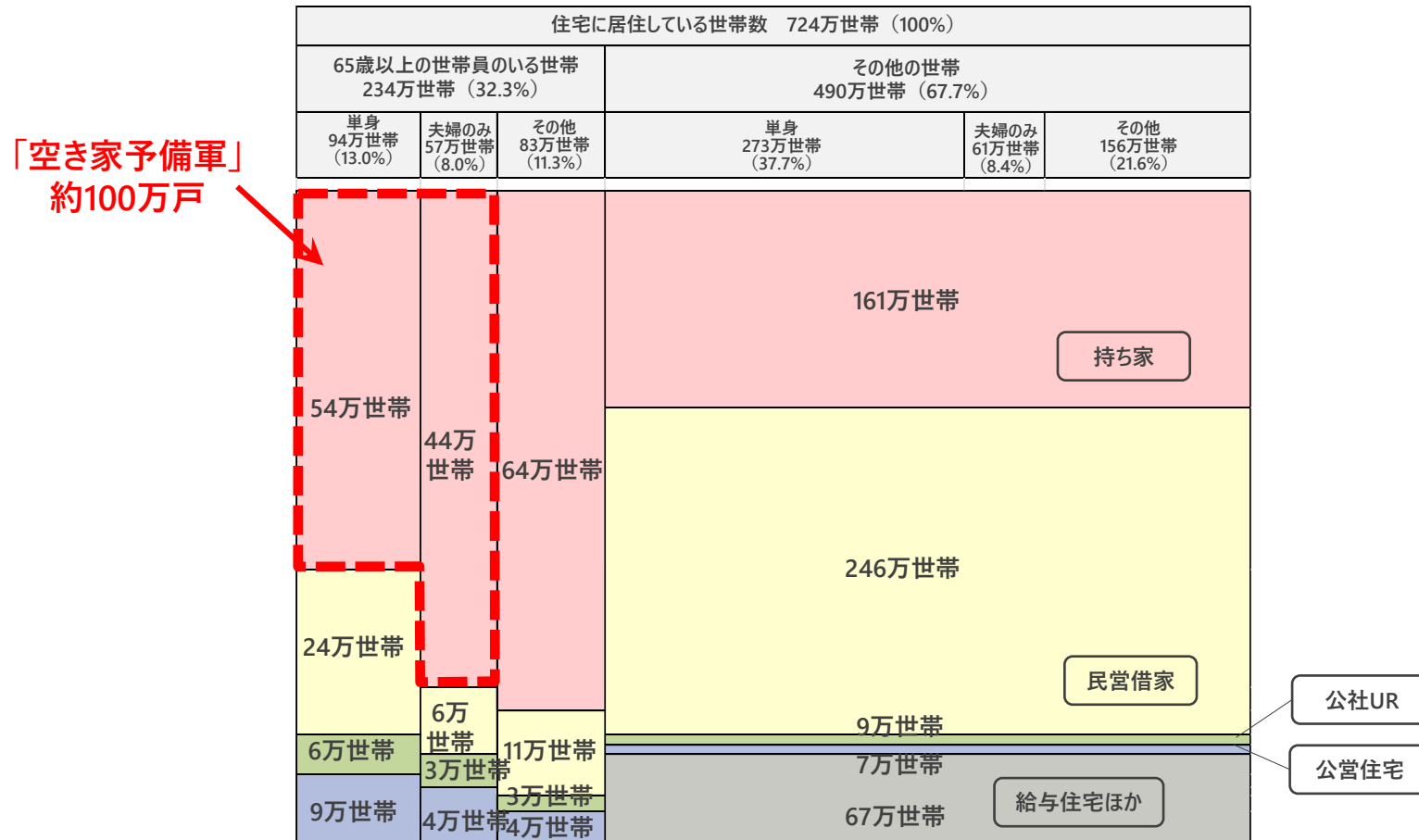
■ 区市町村別の長期不在等の空き家数の状況（マンション）

◇ 周辺区部、特に世田谷区に長期不在等のマンション空き家が多く分布、市場流通用の空き家の分布と概ね同じ傾向



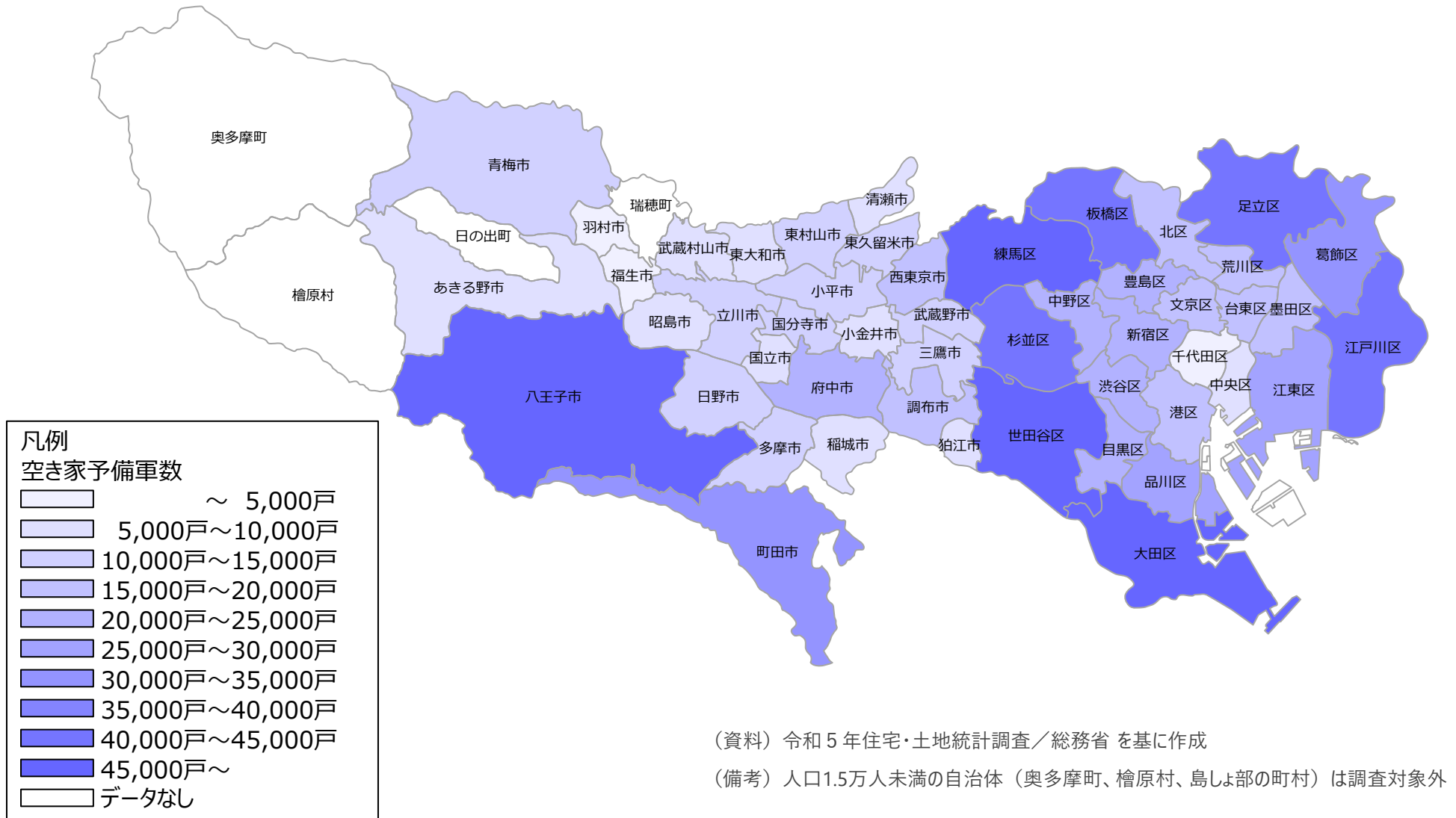
- ◇ 65歳以上の世帯員のいる世帯の住まいの状況は、持ち家は約7割、借家は約3割
- ◇ このうち、65歳以上の世帯員がいる単身又は夫婦のみ世帯の持ち家（約100万戸）は、将来空き家になるおそれがある「空き家予備軍」

高齢者世帯の住まいの状況（持ち家・借家）



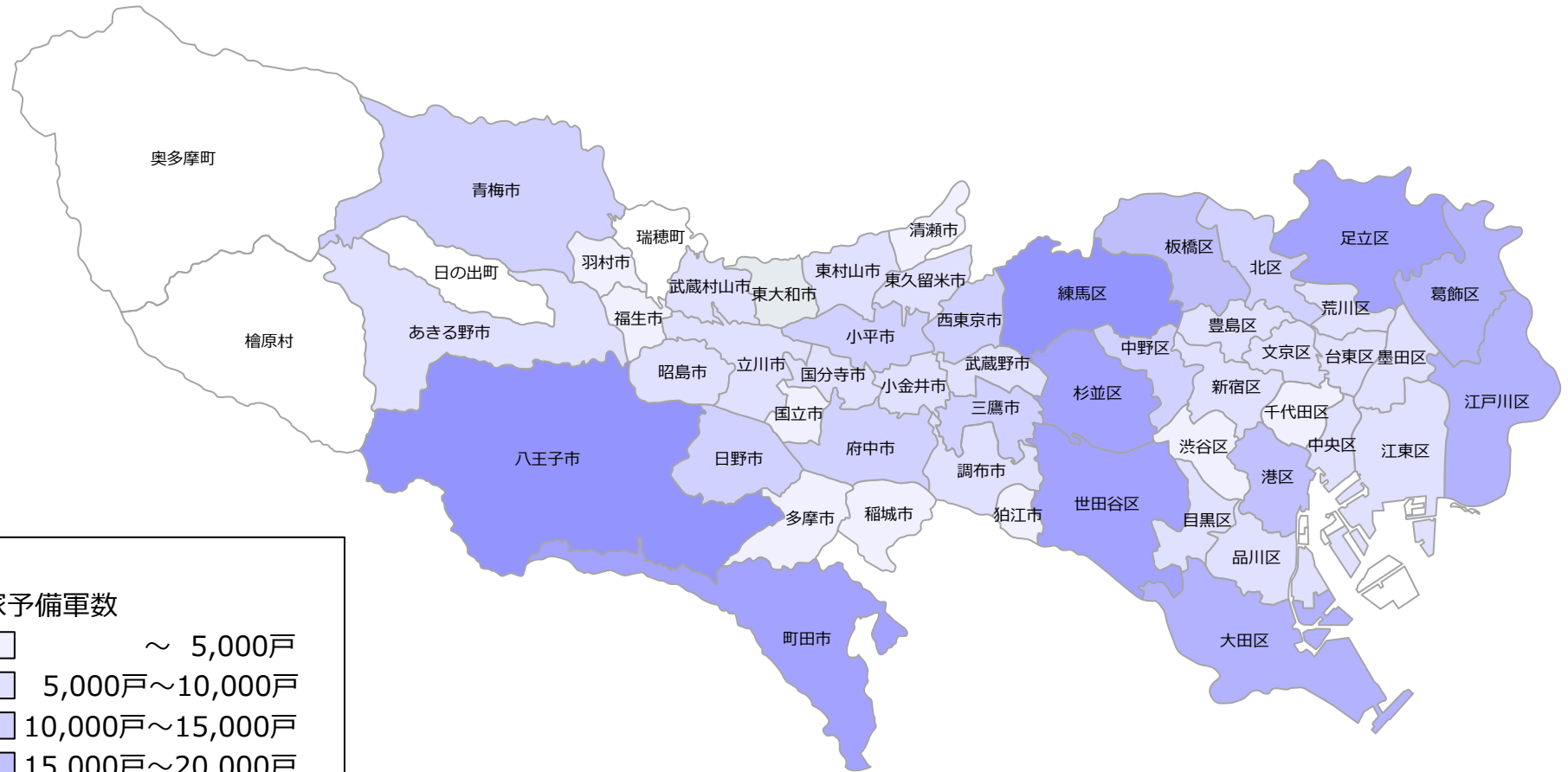
（資料）令和5年住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

■ 区市町村別の空き家予備軍の状況（総数）



■ 区市町村別の空き家予備軍の状況（戸建）

◇ 周辺区部及び八王子市周辺に戸建ての空き家予備軍が多く分布、市場流通用の空き家の分布と同じ傾向



凡例

空き家予備軍数

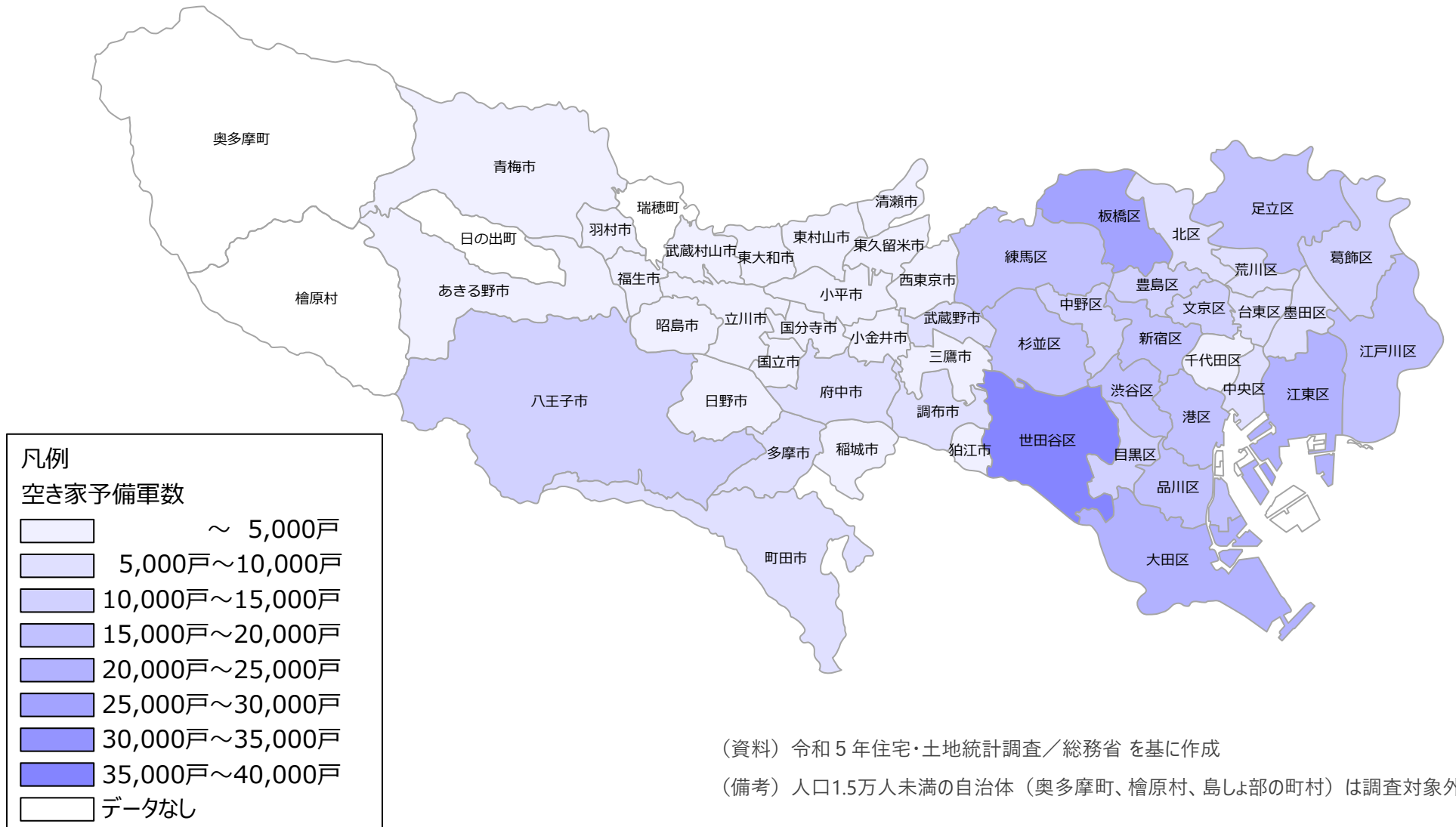
□	～ 5,000戸
□	5,000戸～10,000戸
□	10,000戸～15,000戸
□	15,000戸～20,000戸
□	20,000戸～25,000戸
□	25,000戸～30,000戸
□	30,000戸～35,000戸
□	データなし

(資料) 令和5年住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

(備考) 人口1.5万人未満の自治体（奥多摩町、檜原村、島しょ部の町村）は調査対象外

■ 区市町村別の空き家予備軍の状況（マンション）

◇ 周辺区部及び八王子市周辺に長期不在等の戸建て空き家が多く分布、市場流通用の空き家の分布と同じ傾向

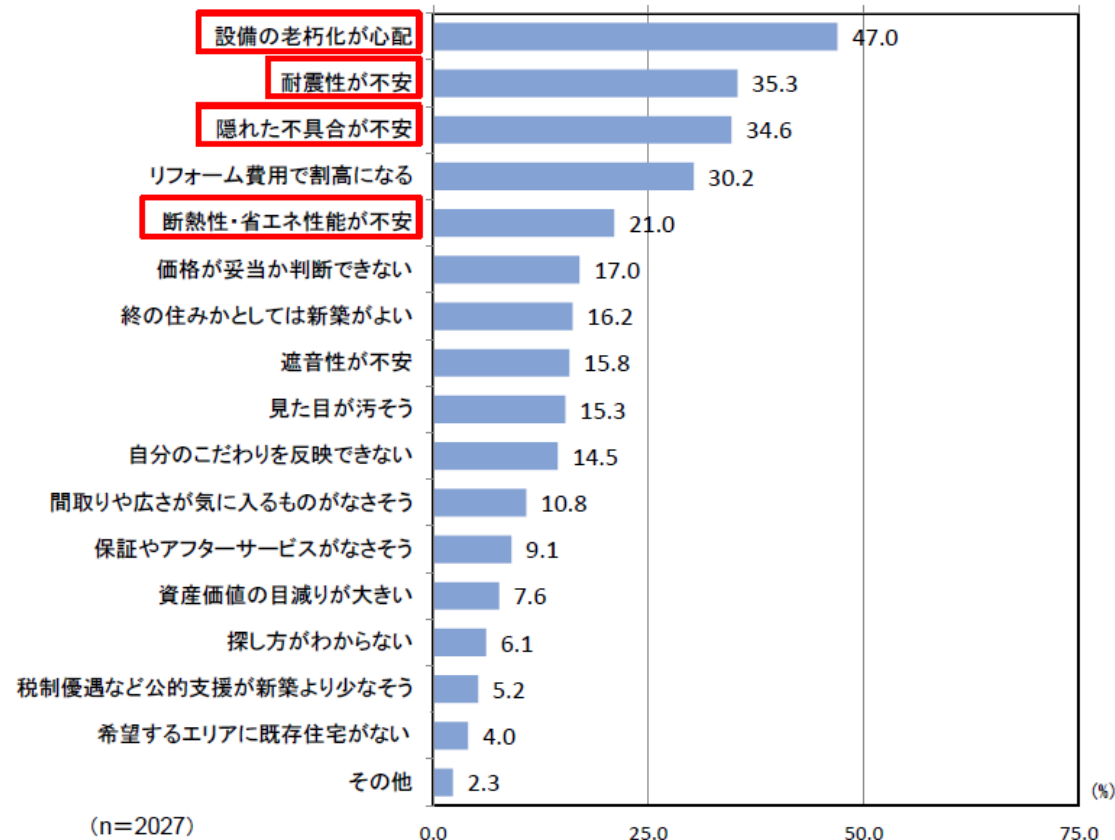


既存住宅への住み替えを希望しない理由

- 新築住宅への住み替えを希望する人が既存住宅を希望しない理由としては「設備の老朽化」「耐震性」「隠れた不具合」「断熱性・省エネ性能」等への不安が挙げられている。

(新築住宅への住み替えを希望する人に質問)

既存住宅への住み替えを希望しない理由



出典：2020年度住まいに関する意識等に関する調査より住宅局が作成

■ 区市町村の空き家に関する取組の状況（実態調査と計画策定は令和7年3月末現在、それ以外は令和7年6月末現在）

- ◇ 53の区市町村（全体の約8割）で、空き家の実態調査が実施されている。
- ◇ 44の区市町村（全体の約7割）で、空家等対策計画が策定されている。

区市町村名	実態調査	計画策定	改修費補助	除却費補助	専門家相談
千代田区				○	
中央区				○	
港区					
新宿区	○	○			○
文京区	○	○	○	○	○
台東区	○			○	○
墨田区	○	○		○	○
江東区	○	○		○	○
品川区	○	○		○	○
目黒区	○	○		○	
大田区	○	○		○	○
世田谷区	○	○	○	○	
渋谷区	○	○	○	○	○
中野区	○	○		○	
杉並区	○	○	○	○	○
豊島区	○	○	○	○	○
北区	○	○	○	○	○
荒川区	○	○	○	○	○
板橋区	○	○		○	○
練馬区	○	○	○	○	○
足立区	○			○	○
葛飾区	○	○	○	○	○
江戸川区	○	○	○	○	

区部計	20	18	10	21	16
-----	----	----	----	----	----

区市町村名	実態調査	計画策定	改修費補助	除却費補助	専門家相談
八王子市	○	○	○	○	○
立川市	○	○		○	
武蔵野市	○	○		○	○
三鷹市	○	○	○		
青梅市	○	○	○		○
府中市	○	○		○	
昭島市	○	○		○	
調布市	○	○	○	○	○
町田市	○	○		○	○
小金井市	○	○			○
小平市	○	○			○
日野市	○	○	○	○	○
東村山市	○	○		○	○
国分寺市	○			○	○
国立市	○				
福生市	○	○		○	
狛江市	○	○		○	○
東大和市	○	○		○	○
清瀬市	○				○
東久留米市	○	○			○
武蔵村山市	○	○		○	○
多摩市	○			○	
稲城市	○			○	
羽村市					○
あきる野市	○	○			○
西東京市	○	○		○	○

市部計	25	20	5	17	18
-----	----	----	---	----	----

区市町村名	実態調査	計画策定	改修費補助	除却費補助	専門家相談
瑞穂町	○				
日の出町	○	○	○		○
檜原村	○	○	○	○	
奥多摩町	○	○	○	○	
大島村	○	○	○		
利島村	○	○	○		
新島村	○	○	○	○	
神津島村			○	○	
三宅村			○		
御蔵島村					
八丈町	○				
青ヶ島村					
小笠原村					

町村部計	8	6	8	4	1
------	---	---	---	---	---

区市町村合計	53	44	23	42	35
--------	----	----	----	----	----

※除却費補助は補助対象を空き家に限定しない事業も含む

【既存住宅市場での流通促進】

- 消費者の不安の解消のために、インスペクションや住宅履歴情報を作成に加えて、住宅の質（管理の状態、老朽化、耐震性、省エネ性能など）や価格（リフォーム費用や価格の妥当性）などを消費者にわかりやすく既存住宅の見える化が必要。また、消費者が既存住宅を安心して購入・使用できるように、セミナー実施などによる消費者教育も必要。
- 相談窓口だけでなく、専門家と一緒にアウトリーチして提案するようなシステムの構築にも取り組む必要。
- 空き家に対してビジネスとしてのインセンティブがある買取再販事業者やサブリース事業者との連携が効果的。
- 戸建住宅のD I Y賃貸など、所有者のコストも下げつつ、子育て世帯に戸建て賃貸を普及させる取組が必要

【地域資源としての空き家の利活用】

- 住環境の悪化を軽減していくために、地域の長期不在等の空き家を抑制する政策を区市町村と連携して取り組むことが重要。また、既存不適格の物件や接道条件の悪いエリアの建物など活用が難しい空き家を使えるようにするための検討が必要。
- 空き家の活用に向けて定期借家等を活用した取組など、様々な選択肢を提示することが必要。
- 子育てのニーズは世代や地域で大きく異なり、家の中だけでは子育てが完結しないので、近所の空き家、地域の公共スペースなども活用し、子育てに適した住環境の整備が必要。
- アフォードブル住宅については、対象世帯や地域性等も考慮しながら、既存住宅ストックなども活用して、供給を誘導していくべきではないか。また、計画的な取組や考え方を広く示していくことが重要

※【住宅価格】の再掲

【利活用見込みがない空き家の除却等】

- 倒壊のおそれのある空き家に対する固定資産税の減免取消や、京都市のような空き家への課税など、税制面からも対策が必要。
- マーケットが好調の中、税制によるインセンティブが必要か慎重に検討が必要。
- 都市計画と連動して接道条件が悪い木造密集地域などの危険なエリアを絞り、空き家の改修や除却を集中的に支援すると効果的。

【空き家予備軍への対応、その他】

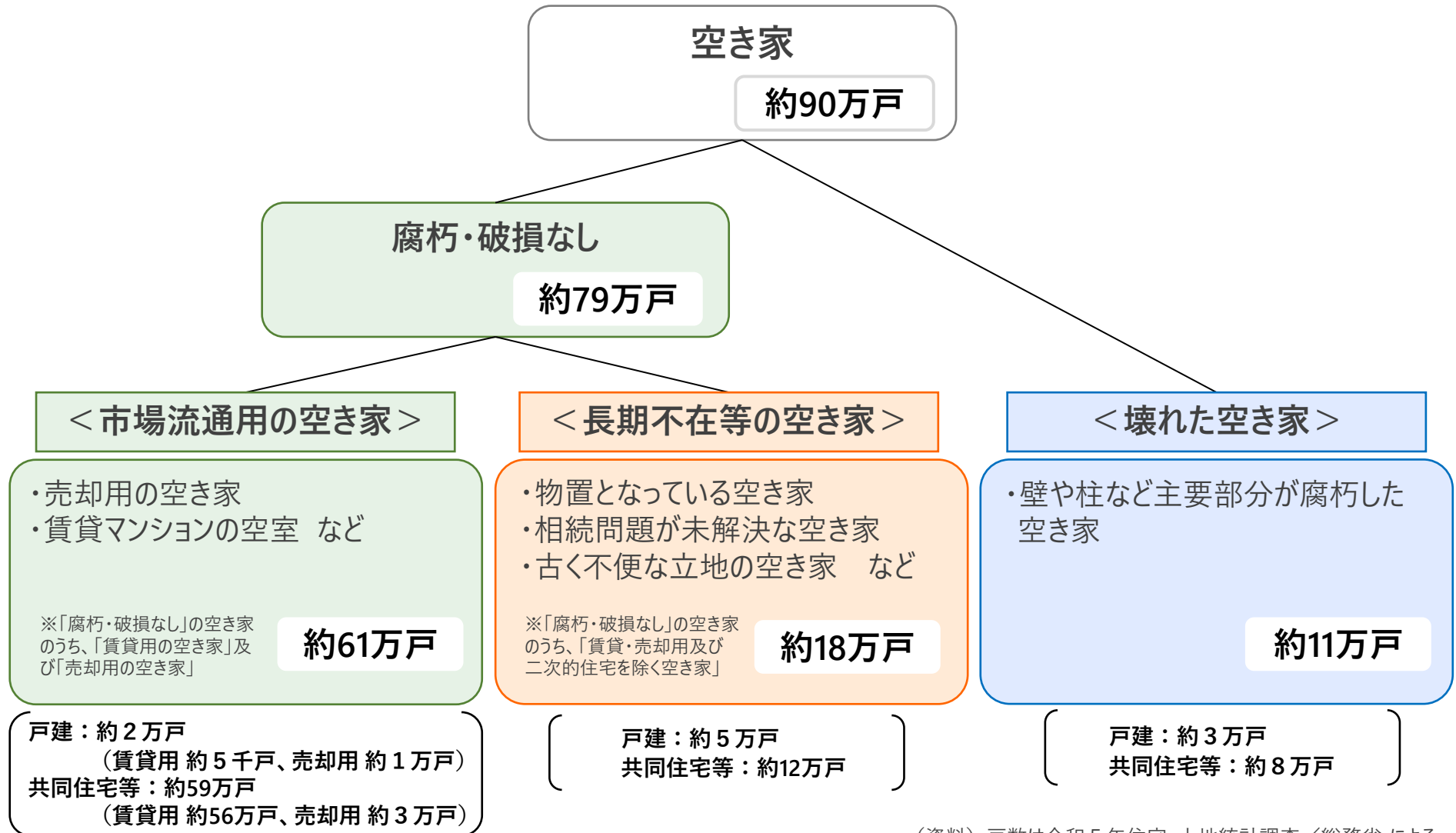
- 住み替え需要が見込まれる高齢化率が高く空き家予備軍が多いエリアを想定し、空き家予備軍世帯の住替えと転居後の子育て世帯向け住宅などに改修する支援を組み合わせた空き家対策の仕組みを検討すべき。
- 住まいの終活だけでなく、子供が独立した段階などで、自然に住み替えや断捨離を検討できる機会の提供が必要。また、世帯構成の変化に伴い、住宅をどうサイズダウンしていくか、いかに手放しやすくしていくか、というカルチャーを作ることが重要。
- 相続登記が義務化されたので、相続人や推定相続人の意識の変化を促すとともに、相続段階における空き家予備軍の備えについての相談支援の充実が必要。

【都と区市町村との役割分担】

- 空き家の実態把握や所有者とのコミュニケーションは区市町村が行い、都は区市町村のデータを横断的に分析してフィードバックや、専門家の確保、制度上の課題対応など、広域的自治体としての役割分担が必要。

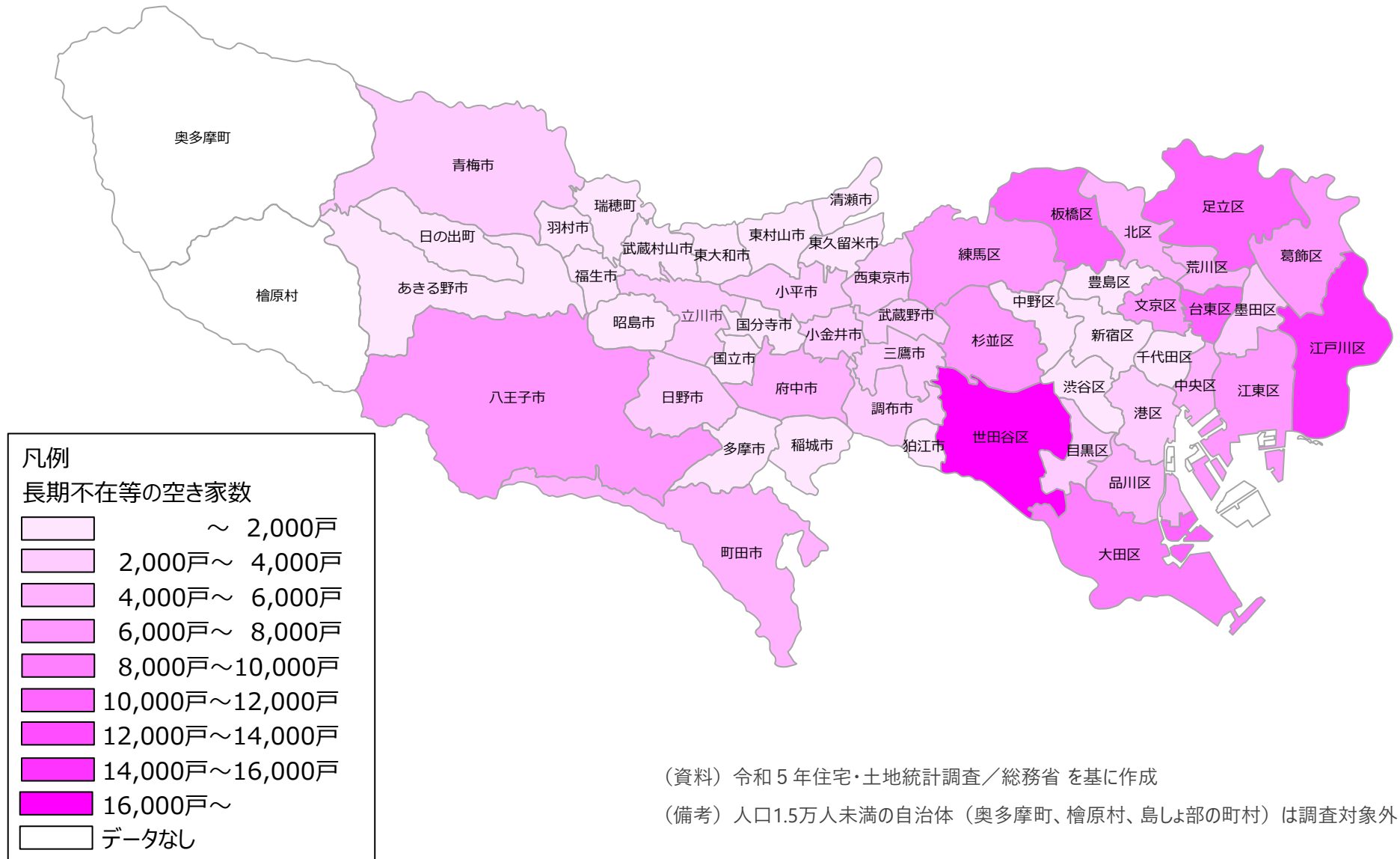
(参考) 前回提示資料

- ◇ 都内の空き家は約90万戸
- ◇ そのうち、市場流通用の空き家は約61万戸、長期不在等の空き家は約18万戸

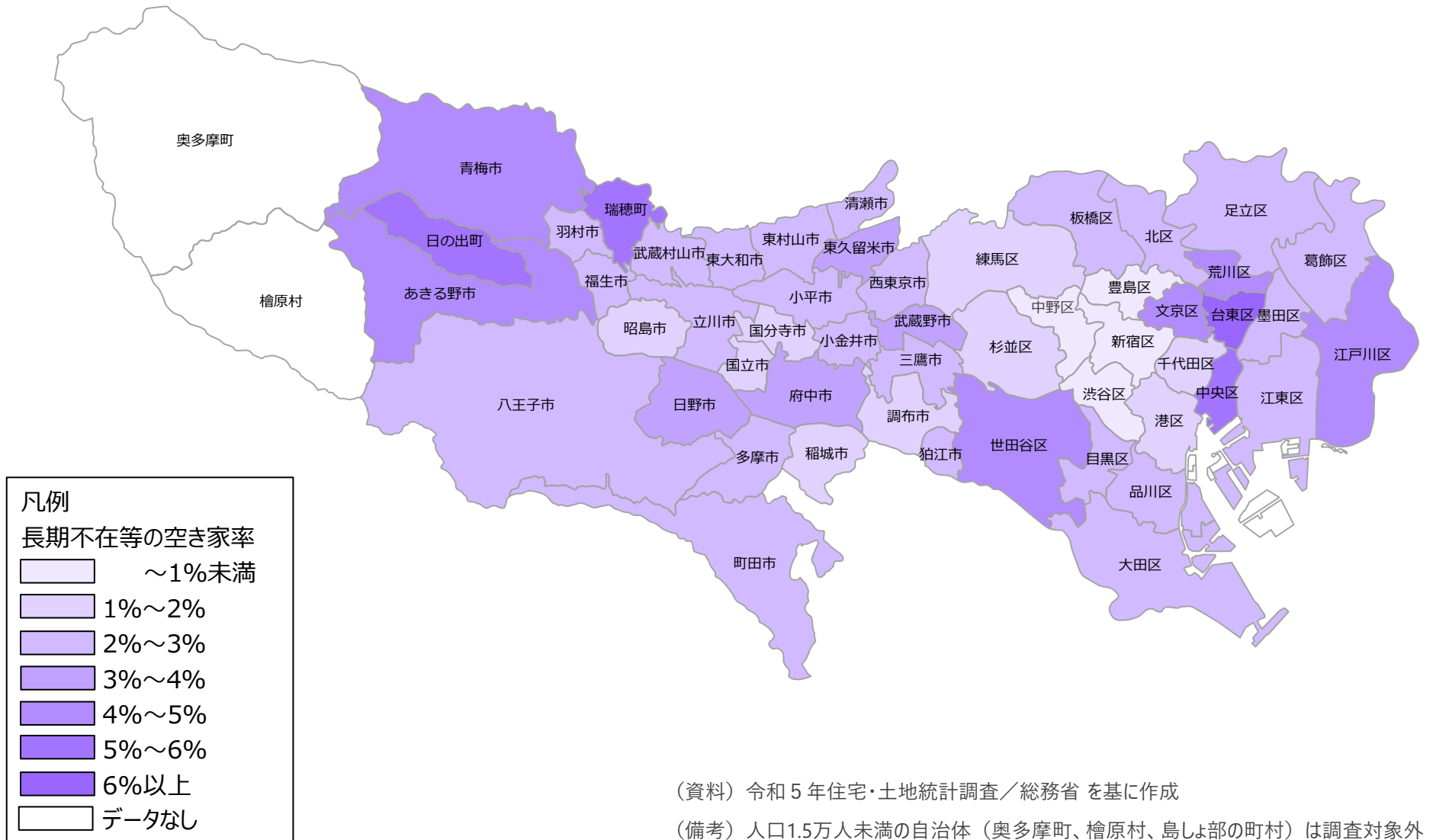


(資料) 戸数は令和5年住宅・土地統計調査／総務省 による

■ 区市町村別の長期不在等の空き家数の状況



■ 区市町村別の長期不在等の空き家率の状況



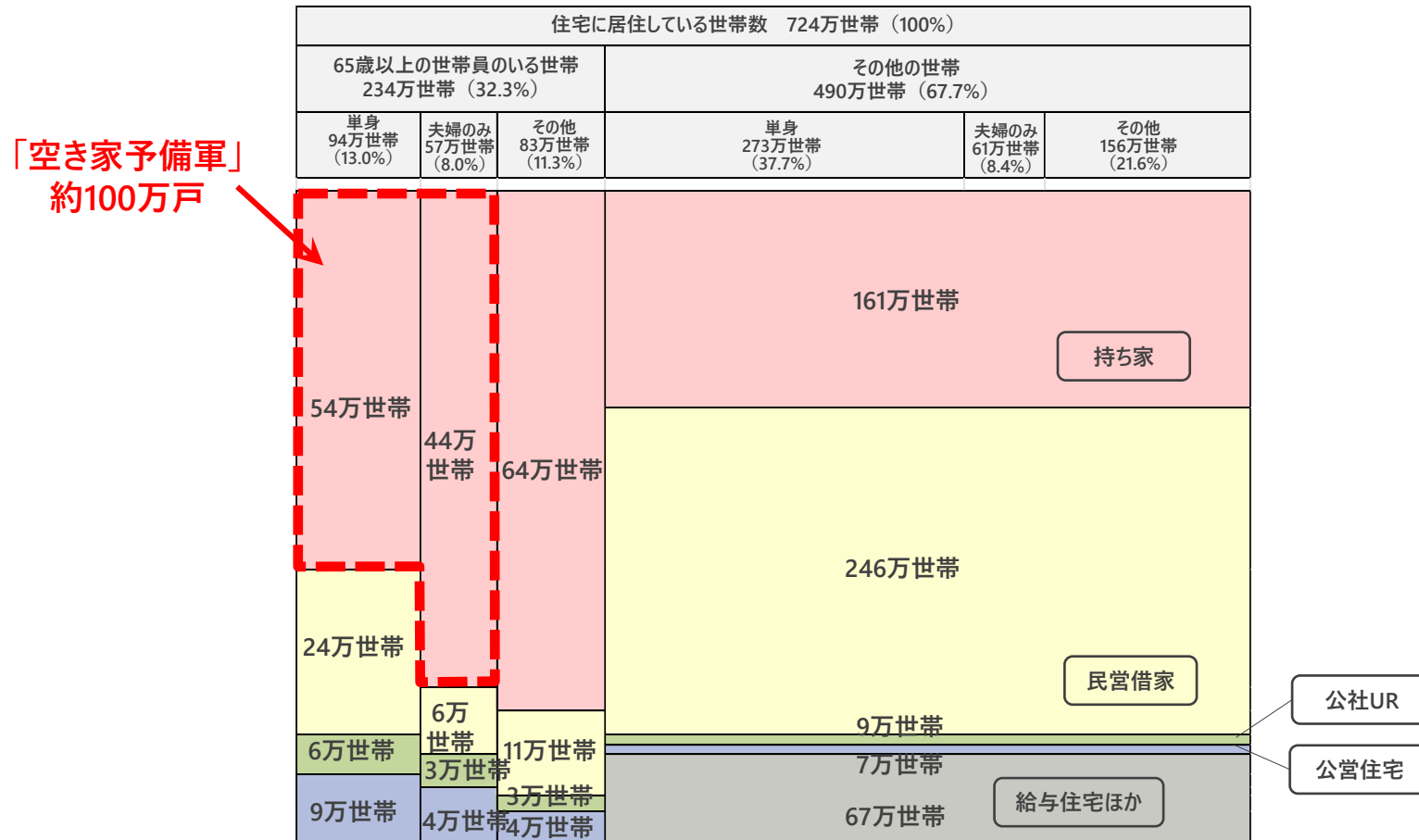
■ 区市町村別の壊れた空き家数の状況



現状【 既存住宅流通・空き家対策 】

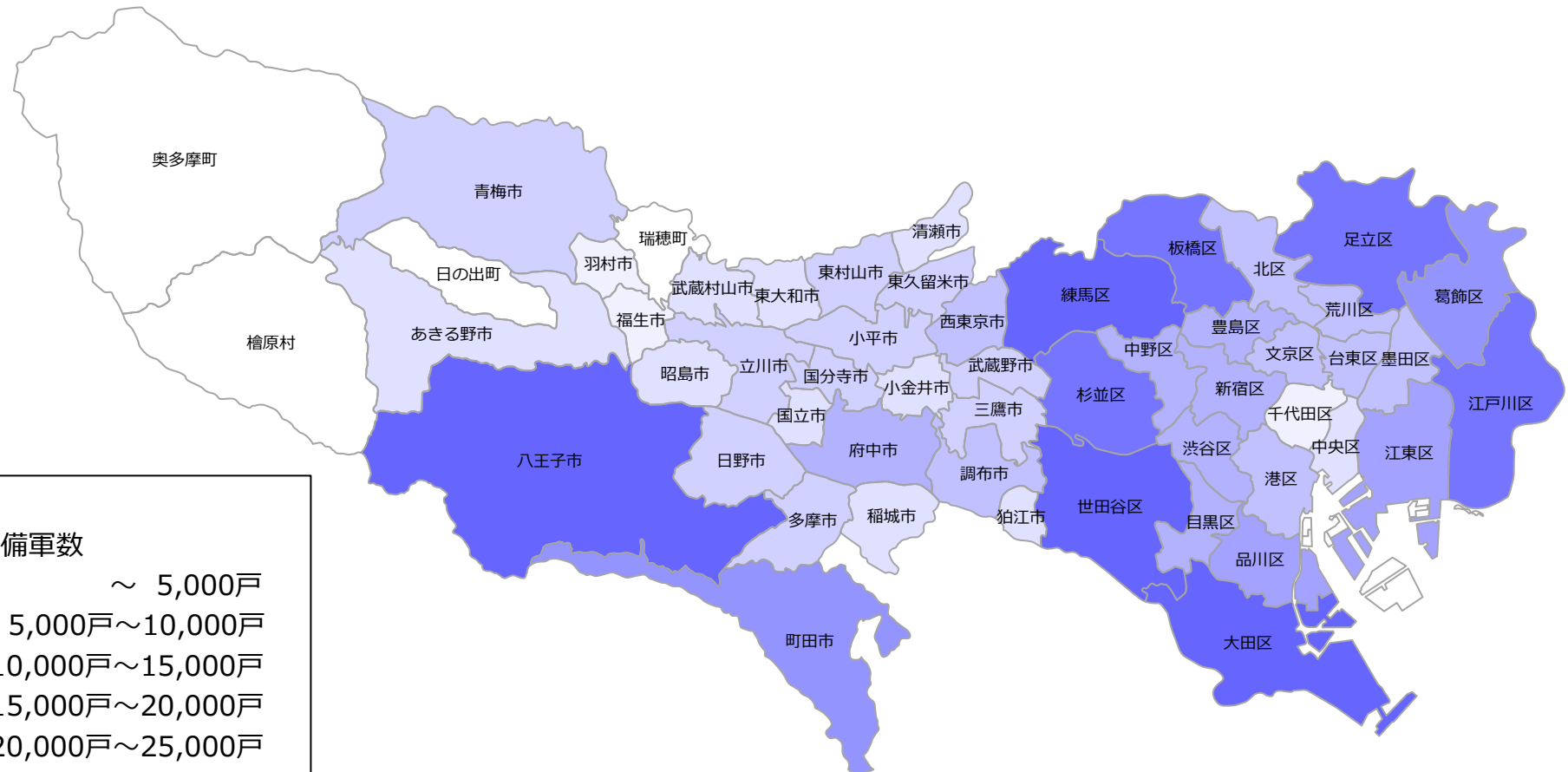
- ◇ 65歳以上の世帯員のいる世帯の住まいの状況は、持ち家は約7割、借家は約3割
- ◇ このうち、65歳以上の世帯員がいる単身又は夫婦のみ世帯の持ち家（約100万戸）は、将来空き家になるおそれがある「空き家予備軍」

高齢者世帯の住まいの状況（持ち家・借家）



（資料）令和5年住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

■区市町村別の空き家予備軍の状況



凡例

空き家予備軍数

□	～ 5,000戸
□	5,000戸～10,000戸
□	10,000戸～15,000戸
□	15,000戸～20,000戸
□	20,000戸～25,000戸
□	25,000戸～30,000戸
□	30,000戸～35,000戸
□	35,000戸～40,000戸
□	40,000戸～45,000戸
□	45,000戸～
□	データなし

(資料) 令和5年住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

(備考) 人口1.5万人未満の自治体(奥多摩町、檜原村、島しょ部の町村)は調査対象外

- ◇ 都は、空き家施策を推進するための基本となる方針であるとともに、空き家対策の主体的な役割を担う区市町村が、空家等対策計画や地域の実情に応じた空き家施策を立案・実施する際の参考となるよう、「東京における空き家施策実施方針」を策定
- ◇ 「既存住宅市場での流通促進」、「地域資源としての空き家の利活用」、「利活用見込みがない空き家の除却等」の3つの視点に基づき、地域特性に応じた空き家施策を誘導・展開

〈 東京の空き家施策における3つの視点 〉

〈市場流通用の空き家〉

既存住宅市場での
流通促進



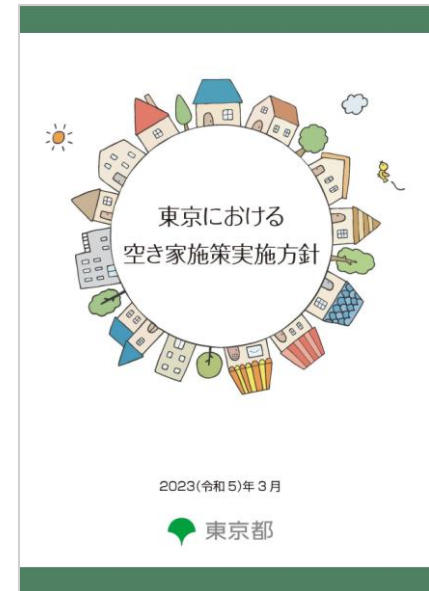
〈長期不在等の空き家〉

地域資源としての
空き家の利活用



〈壊れた空き家〉

利活用見込みがない
空き家の除却等



現状【 既存住宅流通・空き家対策 】

◇ 「東京における空き家施策実施方針」の3つの視点に基づき、区市町村や事業者への支援、都民への相談対応や普及啓発など、各種事業を展開

視点 主な対象	既存住宅市場での流通促進	地域資源としての 空き家の利活用	利活用見込みがない 空き家の除却等	
区市町村	空き家利活用等区市町村支援事業（基本型・企画提案型）			
	東京都空き家対策連絡協議会を通じた区市町村への技術支援			
		東京版空き家マップの整備		
		エリアリノベーション推進支援事業 【R3採択事業で新規補助終了】		
TOKYO空き家活用魅力発信プロジェクト				
東京都空き家ポテンシャル発掘支援事業				
事業者	既存住宅流通促進民間支援事業	空き家対策事業者 連携促進事業	空き家リノベ ションコンテスト	
	既存住宅流通・リフォーム市場 活性化のための普及啓発事業	シンポジウム・ 空き家セミナー		
	リフォーム総合相談窓口事業	民間イベントへ の出展		
都民	東京都空き家ワンストップ相談窓口の運営（都内11か所で行う空き家セミナーを含む）			
	東京都空き家家財整理・解体促進事業			
	専門家団体との協定に基づく相談体制の整備			
	ホームページやガイドブック類による普及啓発	固都税納通チラシ		

（備考）各事業の詳細は、参考資料「東京都の住宅政策における主な取組」を参照

これまでの主な取組

視点1：既存住宅市場での流通促進

● 既存住宅流通促進民間支援事業

- 既存住宅を安心して売買等できる市場の整備を促進するため、以下の2事業を実施
 - ①良質な既存住宅流通の仕組構築支援事業：既存住宅を良質な住宅に改修して適正な評価の下で流通させる取組を支援
 - ②普及啓発支援事業：建物状況調査や既存住宅売買瑕疵保険制度等の普及啓発の取組を支援

● 既存住宅流通・リフォーム市場活性化のための普及啓発事業

- 既存住宅の流通促進を図るため、動画を作成しWEB広告による情報発信や、民間事業者主催の展示会に出展し、既存住宅流通促進民間支援事業の好事例の紹介などにより、普及啓発を図っている。

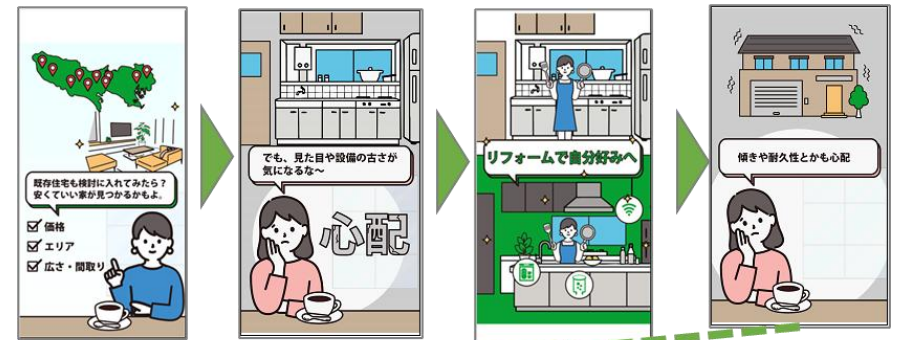
● 東京住宅リフォームガイド

- リフォームの流れに沿って、注意すべき点や役立つ制度・補助金などの情報を紹介
- トラブル等の相談窓口の紹介に加え、トラブルが頻発する悪質な「点検商法」への注意喚起を掲載

● リフォーム総合相談窓口

- 住宅リフォーム全般に係る都民からの相談に対応するため、電話窓口を設置し、問合せ内容に応じて、各種案内を行う。
(相談時間：月から金まで 9:00～17:00)

＜既存住宅の流通促進のための動画＞



これまでの主な取組

視点2 地域資源としての空き家の利活用

● 東京版空き家マップの整備

- 空き家の有効活用を推進するため、都が都全域をカバーする空き家マップを整備
- 民間のノウハウ等を活用しながら、空き家情報の掘り起こしを実施し、区市町村と連携してマップへ掲載

● 東京都空き家ポテンシャル発掘支援事業

- 空き家を活用し区市町村と連携して地域の課題解決や活力向上に取り組む民間事業者等に対する財政支援を実施
- ひとり親世帯等を対象としたシェアハウスに改修し活用するメニューを新設し財政支援を実施

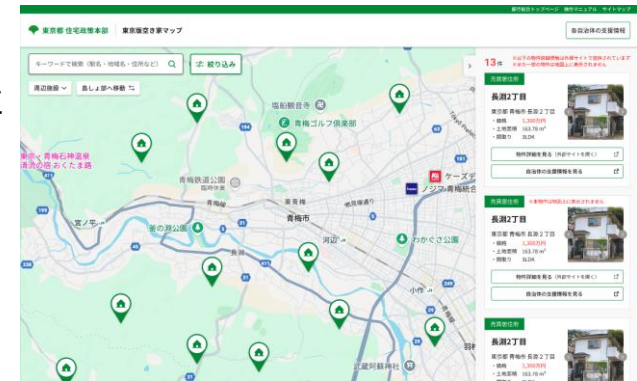
● TOKYO空き家活用魅力発信プロジェクト

- 西多摩・島しょ地域における空き家の地域資源としてのポテンシャルを引き出すため、空き家活用の魅力を発信
- 都内4大学（国土舘大学、東京大学、東京都立大学、法政大学）が持つ知見や都職員の技術力を活用して空き家のリノベーションのデザイン案を作成し、西多摩・島しょ地域の自治体と連携して移住・定住用住宅に改修するとともに、一連の過程（ビフォー・アフター）を動画で公開

● 空き家リノベーションコンテスト

- 民間事業者による、地域のニーズを踏まえた優れた空き家改修の取組やアイデア等を表彰し、広く発信することにより、空き家活用の機運醸成を図る。

<空き家マップのイメージ（開発中）>



<選定したデザイン案（例）>

新島村式根島 木造平屋建て住宅
提案者：東京大学・東京都立大学（共同提案）



これまでの主な取組

視点3 利活用見込みがない空き家の除却等

● 空き家利活用等区市町村支援事業

- 区市町村が取り組む基本的な空き家対策である空き家の実態調査や、空家特措法に基づく対策計画の作成、地域活性化施設への改修、相談体制の整備、除却等に対して財政支援を実施

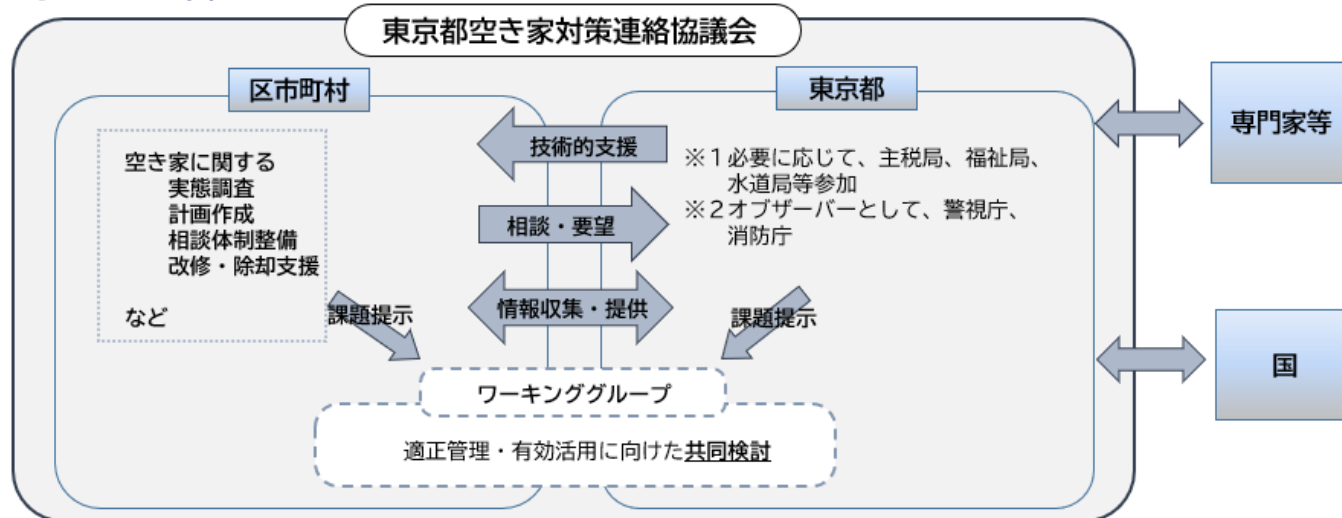
○ 空き家利活用等区市町村支援事業（管理不全空家等の除却の強化）【令和8年度予算案】新規

- 輪島市等での火災を踏まえ、火災の発生等に繋がるおそれのある空き家の速やかな撤去を促すため、区市町村が支援する管理不全空家等と特定空家等の除却費を5年時限で都が全額負担

● 東京都空き家対策連絡協議会を通じた区市町村への技術支援

- 全区市町村が参画する東京都空き家対策連絡協議会を設置し、空き家の適正管理、利活用の推進等、空き家対策に取り組む区市町村に対し、他の自治体の取組の情報提供・共有や専門知識の習得をはじめとする技術支援を行う。

○ イメージ図



これまでの主な取組

共通

● 東京都空き家ワンストップ相談窓口の設置

- 相談内容に応じた助言や専門家の派遣、空き家所有者と利活用希望者とのマッチングなどの相談業務、「空き家家財整理・解体促進事業補助」に係る申請受付を行うなど、空き家に関する様々な課題にきめ細かく対応

● 専門家団体との協定に基づく相談体制の整備

- 空き家の適正管理等を推進するため、不動産・建築・法律等の12の専門家団体及び二つの金融機関と協力・連携に関する協定を締結し、各団体等は都内の空き家所有者に向けた相談窓口を設置

● 区市町村・税務行政と連携した普及啓発

- 区市町村と連携して空き家問題に関するセミナーを開催（年間11回）
- 23区の固定資産税等の納税通知書に相談窓口のチラシを同封して送付（約330万通）

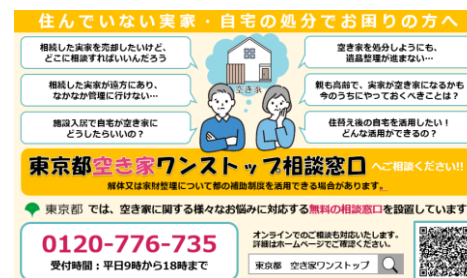
● 東京空き家ガイドブック・東京住まいの終活ガイドブック

- 空き家活用等の啓発冊子として「東京空き家ガイドブック」や「東京住まいの終活ガイドブック」を作成し、区市町村や社会福祉協議会の窓口で配布するなど、都民向けの普及啓発に幅広く活用

<空き家ワンストップ相談窓口周知チラシ>



<納税通知書同封チラシ>



<東京住まいの終活ガイドブック>



○ 空き家活用の促進に向けた戦略的な広報【令和8年度予算案】新規

- 空き家を活用するメリットや活用の好事例等を空き家所有者や住まいを探している人など、ターゲットに応じ様々な媒体を通じて戦略的に発信し、特に高齢者のみの世帯が居住する、いわゆる空き家予備軍と呼ばれる住宅の所有者に対して、自宅の利活用の早期検討を促す働きかけを実施

現行住宅マスタープランにおける政策指標の状況（既存住宅流通・空き家対策関連）

1 既存住宅市場での流通促進

政策指標	策定時	進捗状況	目標
住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存流通に占める割合	20% (2020年度)	25.7% (2024年度)	50% (2030年度)
リフォームの年間実施戸数	約15万戸 (2018年度)	約16万戸 (2023年度)	約26万戸 (2030年度)

2 地域資源としての空き家の利活用

政策指標	策定時	進捗状況	目標
その他空き家の総数に占める割合	2.31% (1999年～2018年の平均値)	2.61% (2023年)	これ以上増やさない (2030年)

3 利活用見込みがない空き家の除却等

政策指標	策定時	進捗状況	目標
空家等対策計画を策定した区市町村の全区市町村に対する割合	62.9% (2020年度末)	71.0% (2024年度末)	100% (2030年度末)
区市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数	約6,600物件 (2015年5月～2020年3月)	4,962物件 (2021年度～2024年度)	約15,000物件 (2021年～2030年)

視点1：既存住宅市場での流通促進の状況

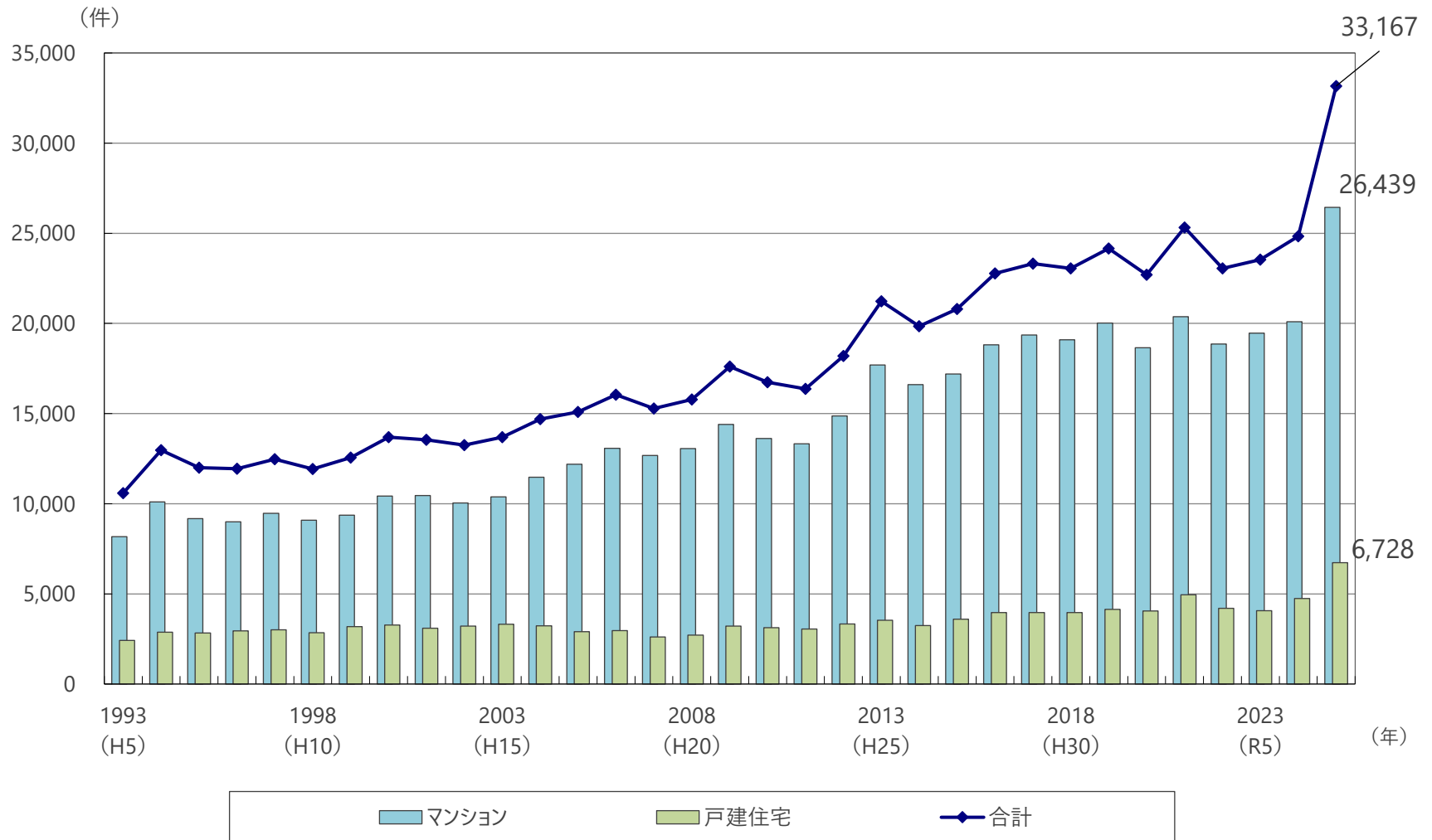
- ◇ 先導的民間事業者等の取組を支援するとともに、その取組状況を発信するなど普及促進に取り組んできたが、既存住宅の成約件数は、**マンションは増加**しているものの**戸建は横ばい**。既存住宅全体の成約件数は増加
- ◇ 既存住宅の購入を希望しない人の意識調査では既存住宅について「設備の老朽化」「隠れた不具合」など**住宅の品質に対する不安がある**。
- ◇ **住宅性能に関する情報（一定基準以上の良質な住宅であることなど）が明示された住宅の既存住宅に占める割合やリフォームの実施が伸び悩んでいる**。

（課題）

- 既存住宅の質（性能向上、リフォーム、維持管理）についての価値を評価する市場環境の整備が必要
- 既存戸建住宅の品質や性能に対する更なる情報開示が必要
- リフォーム総合相談窓口の認知度が不足、既存住宅の購入前に必要なリフォーム費用が把握しにくい

現状【 既存住宅流通・空き家対策 】

◇ 既存住宅の成約件数は、全体では増加傾向となっている（マンションは増加傾向、戸建住宅は横ばい）。



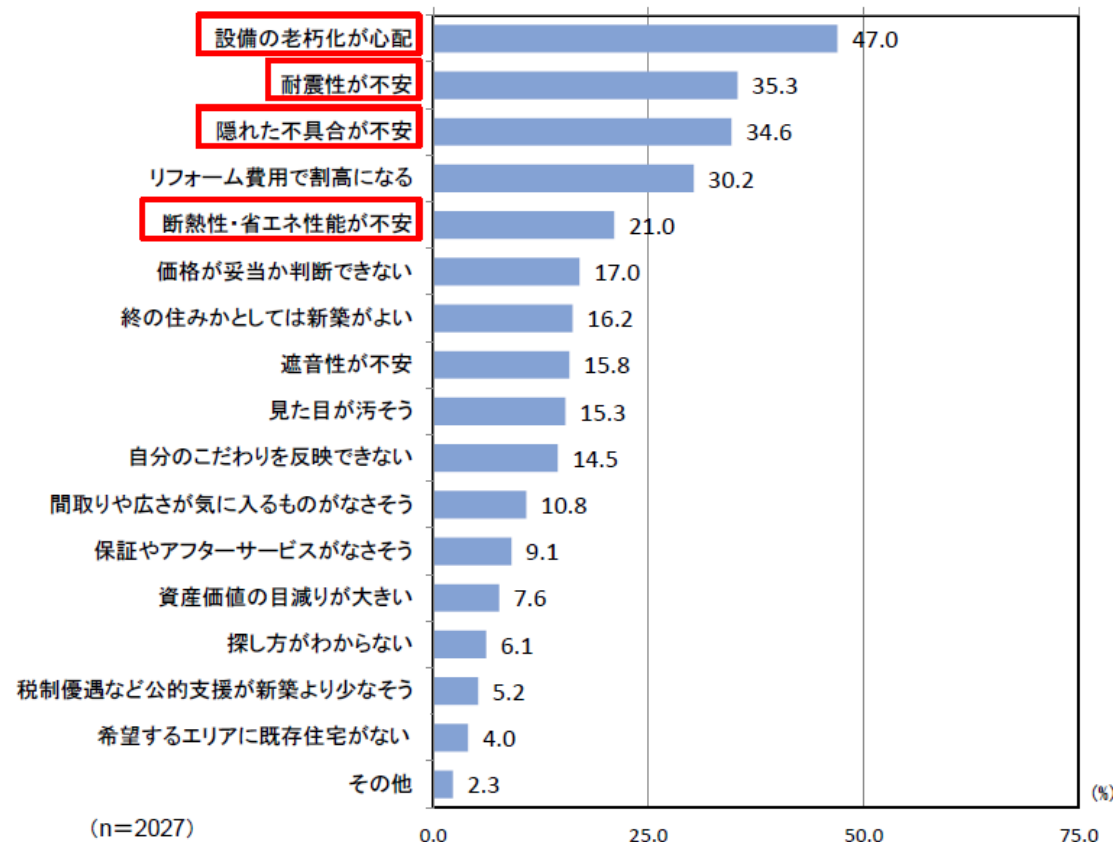
(資料) (公財) 東日本不動産流通機構

既存住宅への住み替えを希望しない理由

○ 新築住宅への住み替えを希望する人が既存住宅を希望しない理由としては「設備の老朽化」「耐震性」「隠れた不具合」「断熱性・省エネ性能」等への不安が挙げられている。

(新築住宅への住み替えを希望する人に質問)

既存住宅への住み替えを希望しない理由



出典：2020年度住まいに関する意識等に関する調査より住宅局が作成

視点2 地域資源としての空き家の利活用の状況

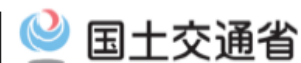
- ◇ 民間事業者等の取組を支援するとともに、取組状況を発信して普及促進に取り組んできた。一方で、**長期不在等の空き家率はやや増加**
- ◇ 利活用が進まない要因として、相続前に対策を実施していない、空き家として所有したい（物置等として使用したい）、家財整理が残っているという**所有者の意向や相続等の課題がある**ためと考えられる。

（課題）

- 空き家活用に対するインセンティブが働かない（空き家を持っていることのデメリットが表面化していない）
- 使用できる空き家は有効活用するという空き家所有者の意識を醸成が不十分
- どこに（誰に）相談したら良いか所有者にとって相談窓口がわかりづらい、行政や民間・各種団体の相談窓口が認知されておらず十分に利用されていない
- 区市町村の取組は、特定空家等の除却が中心となっており、利活用の取組に至っていない

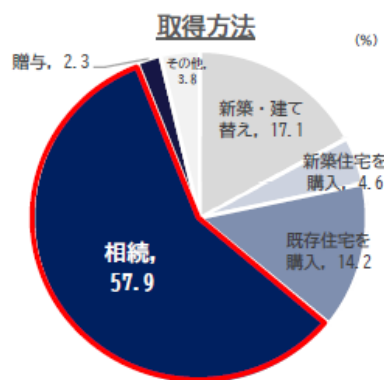
令和6年空き家所有者実態調査 結果のポイント(1/2)

別紙



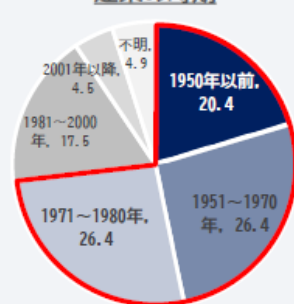
- 空き家の約6割は相続されたものであり、その相続空き家の7割超は1980年以前に建築された住宅、また、約6割は所有者の「死亡」を契機に空き家となっている。
- 相続空き家の相続前に対策を実施している世帯は2割超で、「被相続人との話し合い」が最多。
- 相続前に対策を実施していない空き家は、対策を実施した空き家と比べて、何もせずにそのまま空き家として所有され続けている割合※が約1.5倍。 ※建物の活用（売却・賃貸・居住等）や解体意向なく、「空き家として所有していた」割合。

空き家の取得経緯等



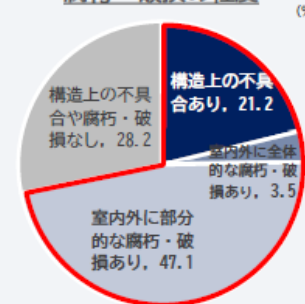
相続空き家の基本的な情報

建築の時期 (%)



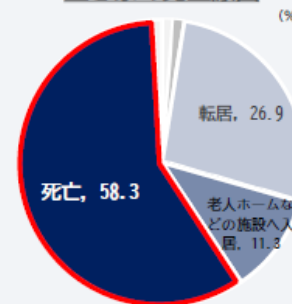
7割超が1980年以前建築

腐朽・破損の程度 (%)



7割超が腐朽・破損あり

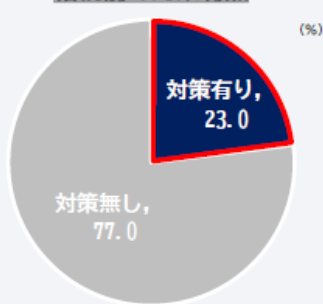
空き家の発生原因 (%)



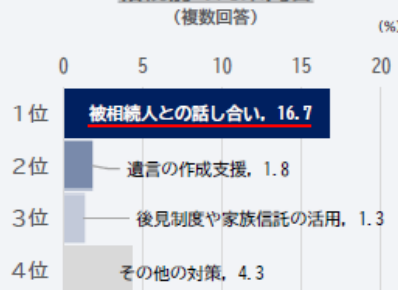
約6割が死亡

相続前に対策状況

相続前に対策有無 (%)

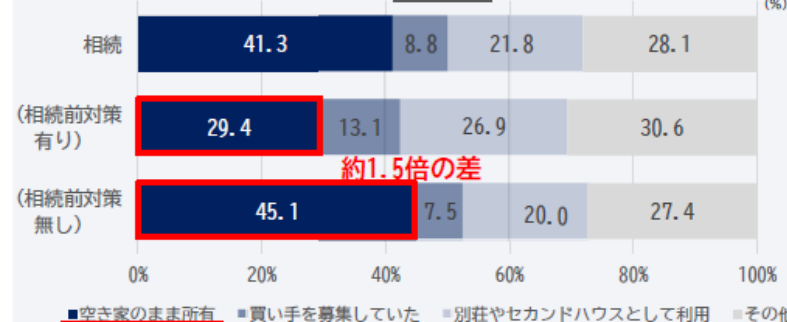


相続前に対策内容 (複数回答) (%)



空き家の利用状況 (相続前に対策有無別)

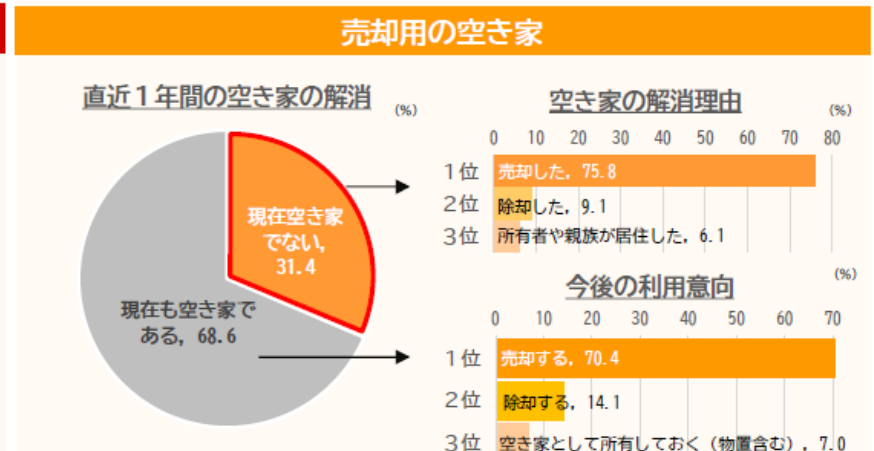
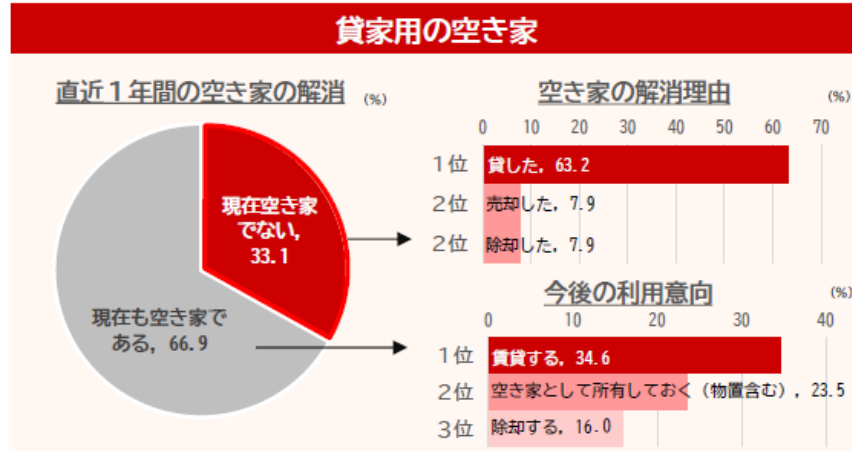
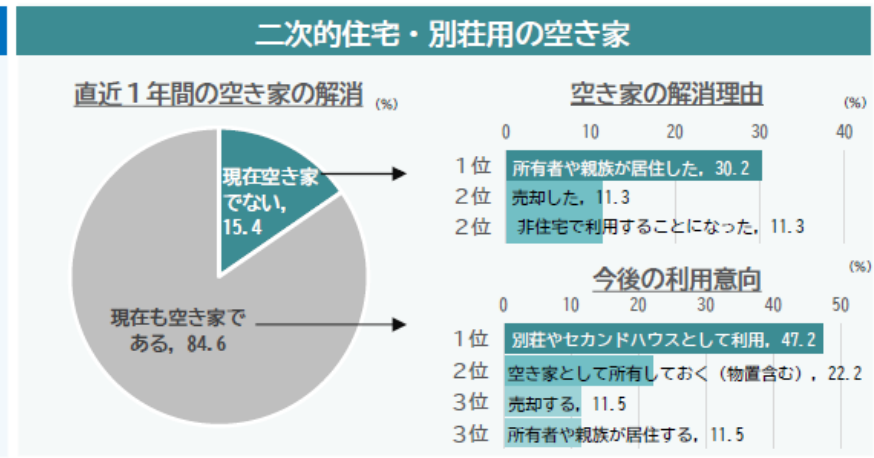
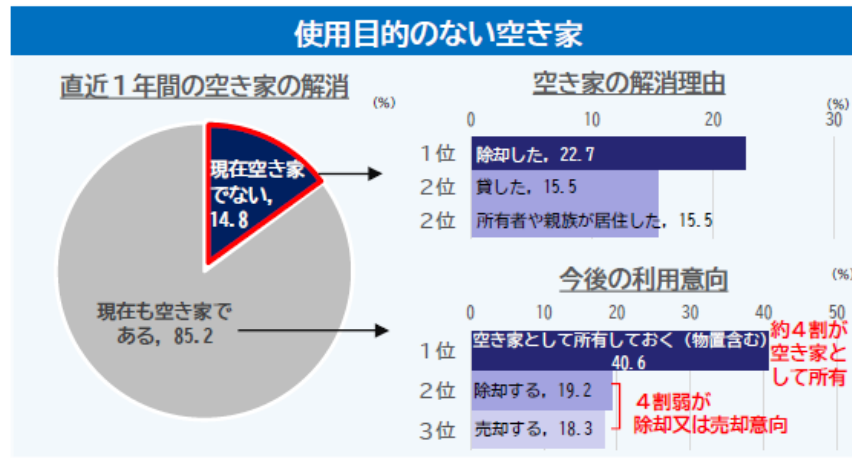
利用状況 (%)



令和6年空き家所有者実態調査 結果のポイント(2/2)

- 空き家の種別ごとに直近1年間※1の空き家の利用状況の変化を見ると、使用目的のない空き家の約15%が空き家を解消※2、貸家・売却用の空き家の約3割が空き家を解消。
- 今後の空き家の利用意向を見ると、使用目的のない空き家の所有世帯の約4割が今後も空き家として所有する意向がある一方で、4割弱に除却又は売却する意向がある。

※1 令和5年住宅・土地統計調査の調査基準日である令和5年10月1日時点～本調査の調査基準日である令和6年12月1日まで。
 ※2 居住世帯のない状況（空き家）ではなくなったもの（所有者等が居住、除却、売却、非住宅に転用など）。



視点3 利活用見込みがない空き家の除却等の状況

- ◇ 空き家が適正に管理されないまま放置されると、衛生・景観はもとより、大規模火災の発生など、防災の観点からも地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある。
- ◇ 44の区市町村（全体の約7割）で、空家等対策計画が策定されているが、特定空家等の対策が中心となっているものの、その取組も十分とは言えない。
- ◇ 人材や財源等の不足の問題等により、管理不全空家等の制度の活用が一部の自治体に留まっている。

（課題）

- 管理不全空家等の制度の活用や除却・修繕等の区市町村の取組を一層後押しすることが必要
- 都内全体の空き家対策の進捗に応じた都と区市町村の役割分担に基づくそれぞれの取組が必要

現状【既存住宅流通・空き家対策】

■ 区市町村の空き家に関する取組の状況（実態調査と計画策定は令和7年3月末現在、それ以外は令和7年6月末現在）

- ◇ 53の区市町村（全体の約8割）で、空き家の実態調査が実施されている。
- ◇ 44の区市町村（全体の約7割）で、空家等対策計画が策定されている。

区市町村名	実態調査	計画策定	改修費補助	除却費補助	専門家相談
千代田区				○	
中央区				○	
港区					
新宿区	○	○			○
文京区	○	○	○	○	○
台東区	○			○	○
墨田区	○	○		○	○
江東区	○	○		○	○
品川区	○	○		○	○
目黒区	○	○		○	
大田区	○	○		○	○
世田谷区	○	○	○	○	
渋谷区	○	○	○	○	○
中野区	○	○		○	
杉並区	○	○	○	○	○
豊島区	○	○	○	○	○
北区	○	○	○	○	○
荒川区	○	○	○	○	○
板橋区	○	○		○	○
練馬区	○	○	○	○	○
足立区	○			○	○
葛飾区	○	○	○	○	○
江戸川区	○	○	○	○	

区部計	20	18	10	21	16
-----	----	----	----	----	----

区市町村名	実態調査	計画策定	改修費補助	除却費補助	専門家相談
八王子市	○	○	○	○	○
立川市	○	○		○	
武蔵野市	○	○		○	○
三鷹市	○	○	○		
青梅市	○	○	○		○
府中市	○	○		○	
昭島市	○	○		○	
調布市	○	○	○	○	○
町田市	○	○		○	○
小金井市	○	○			○
小平市	○	○			○
日野市	○	○	○	○	○
東村山市	○	○		○	○
国分寺市	○			○	○
国立市	○				
福生市	○	○		○	
狛江市	○	○		○	○
東大和市	○	○		○	○
清瀬市	○				○
東久留米市	○	○			○
武蔵村山市	○	○		○	○
多摩市	○			○	
稲城市	○			○	
羽村市					○
あきる野市	○	○			○
西東京市	○	○		○	○

市部計	25	20	5	17	18
-----	----	----	---	----	----

区市町村名	実態調査	計画策定	改修費補助	除却費補助	専門家相談
瑞穂町	○				
日の出町	○	○	○		○
檜原村	○	○	○	○	
奥多摩町	○	○	○	○	
大島村	○	○	○		
利島村	○	○	○		
新島村	○	○	○	○	
神津島村			○	○	
三宅村			○		
御蔵島村					
八丈町	○				
青ヶ島村					
小笠原村					

町村部計	8	6	8	4	1
------	---	---	---	---	---

区市町村合計	53	44	23	42	35
--------	----	----	----	----	----

※除却費補助は補助対象を空き家に限定しない事業も含む

■東京都における管理不全空家等・特定空家等や除却・修繕等の状況

- ◇ 令和6年度末時点で管理不全空家等の認定が135件、特定空家等の認定が156件となっている。
- ◇ 適切に管理されていない空き家の除却や修繕等は、毎年1,000件程度で推移している。

(1) 東京都における管理不全空家等・特定空家等の状況

(単位) 件

	管理不全空家等			特定空家等		
	認定 (令和6年度末)	指導 (令和6年度実績)	勧告 (令和6年度実績)	認定 (令和6年度末)	助言・指導 (令和6年度実績)	勧告 (令和6年度実績)
東京都	135	108	34	156	27	13

(2) 東京都における適切に管理されていない空き家の除却や修繕等の状況

(単位) 件

	法施行から 令和2年度まで	法施行から 令和3年度まで	法施行から 令和4年度まで	法施行から 令和5年度まで	法施行から 令和6年度まで
累計	6,618	7,748	9,261	10,299	11,580
前年度末実績 との差引	—	1,130	1,513	1,038	1,281

(資料) 国土交通省「適切に管理されていない空き家の除却や修繕等の状況」の空家法施行から各年度末までの累計を基に作成

(備考) 件数は「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の件数」「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の件数」「左記以外の市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の件数」の合計

<既存住宅市場での流通促進>

- ✓ 既存戸建住宅の流通活性化を図り、市場に定着させていくためには、今後どのような取組が必要か。

<地域資源としての空き家の利活用>

- ✓ 空き家所有者に対して、様々な流通に加えて地域での活用や新たな視点での活用を促していくためには、どのような取組が必要か。

<利活用見込みがない空き家の除却等>

- ✓ 区市町村による管理不全空家等の制度を活用しながら、空き家の処分・除却等を促進していくために、どのような取組が必要か。

<新たな課題>

- ✓ 住宅価格が高騰している状況の中、防災や空き家予備軍への対応など、空き家・既存住宅流通施策で特に重点的に取り組むべき施策は何か。