

# 空き家対策の現状について

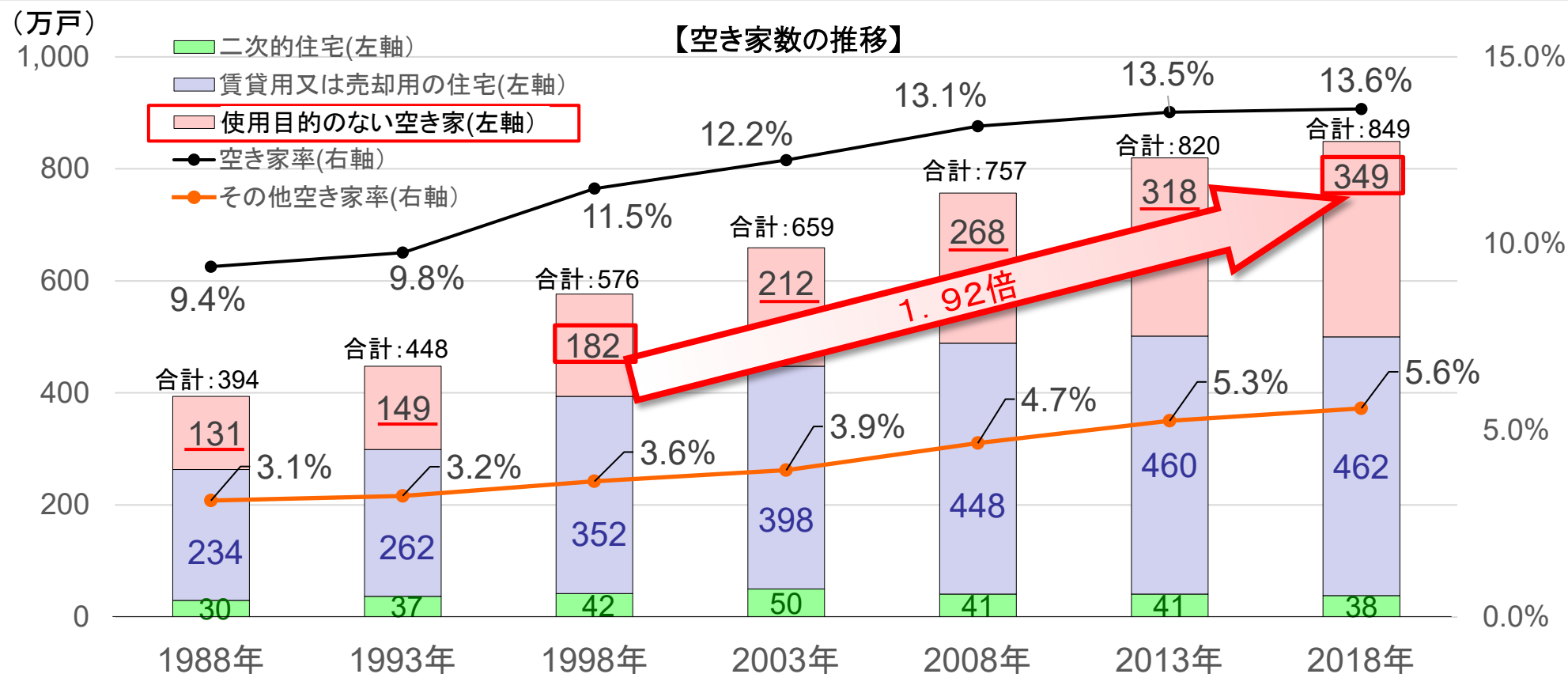
---

令和6年4月

国土交通省住宅局

# 空き家の現状－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「**使用目的のない空き家**」（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)

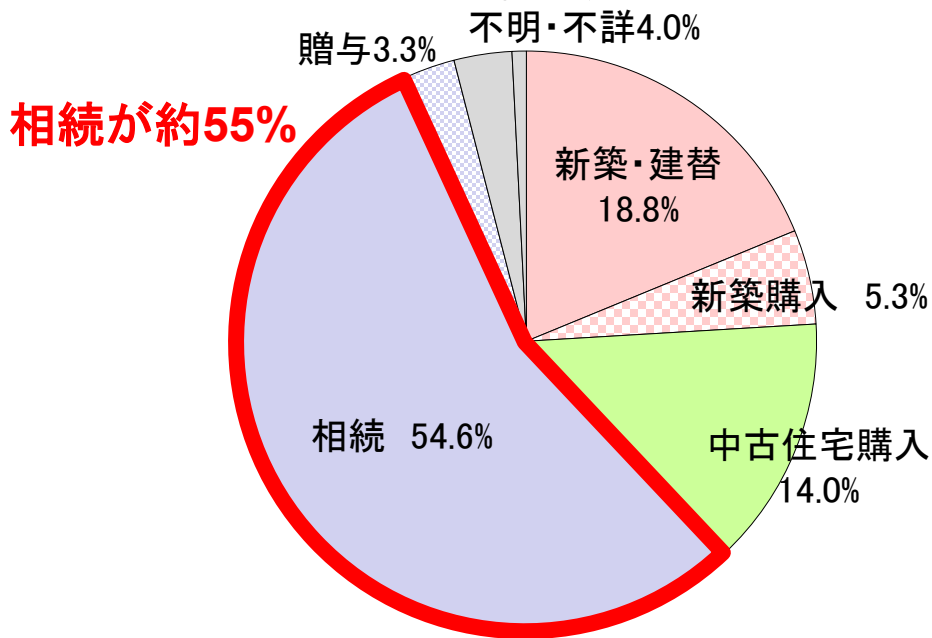
賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

使用目的のない空き家：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

# 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

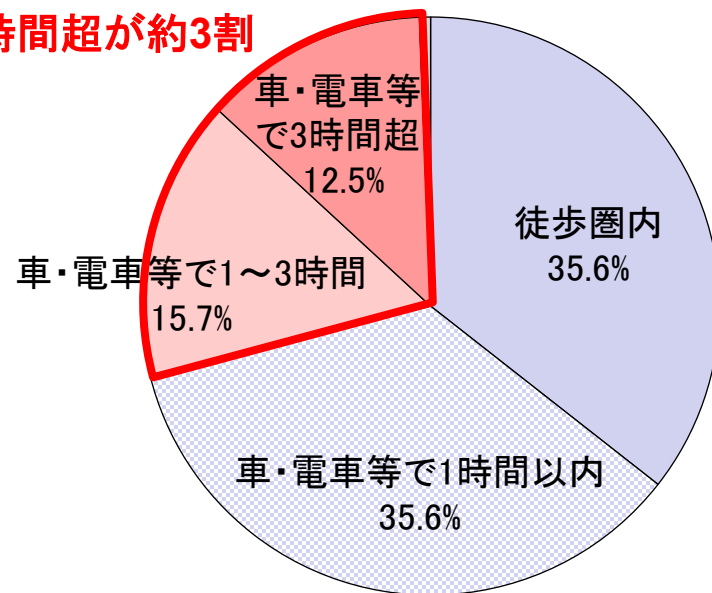
- 空き家の取得経緯は**相続が55%**。
- 所有者の**約3割は遠隔地**(車・電車等で1時間超) **に居住**。
- 所有世帯の家計を支える者の**約6割超が65歳以上の高齢者**

【空き家の取得経緯(N=3,912)】

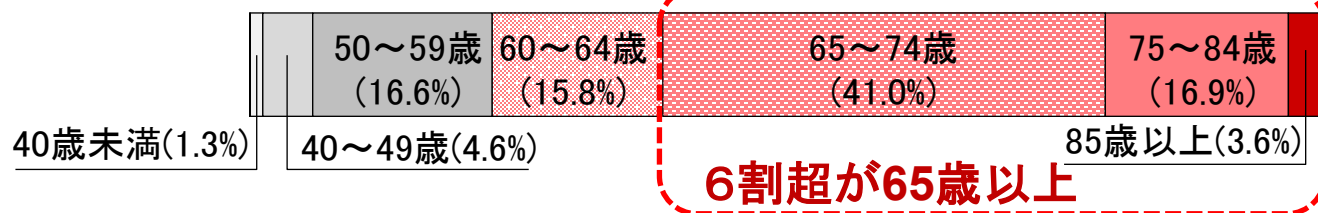


【空き家の所在地と所有者の居住地の関係(N=3,912)】

**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)】

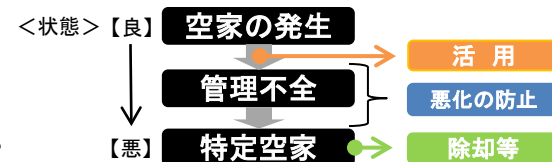


令和5年6月14日公布 → 令和5年12月13日施行

## 背景・必要性

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

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



## 法律の概要

### ○所有者の責務強化

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

## 1. 活用拡大

①**空家等活用促進区域** (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

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

②**財産管理人による所有者不在の空家の処分**(詳細は3. ③)

### ③支援法人制度

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

## 2. 管理の確保

①**特定空家※化を未然に防止する管理** ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

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



窓が割れた管理不全空家

②**所有者把握の円滑化**

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

## 3. 特定空家の除却等

①**状態の把握**

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

②**代執行の円滑化**

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

③**財産管理人※による空家の管理・処分**(管理不全空家、特定空家等)

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

## 【目標・効果】

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

# 空家等活用促進区域の対象・ガイドラインの概要

## 改正概要

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

## 【空家等活用促進区域の対象】

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

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



中心市街地の例



住宅団地の例

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

## 「区域の設定に係るガイドライン」(R5.12公表)の概要

### ①まちづくり課題の抽出

<基本的な考え方・部局間連携>

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

### ②区域案・指針案の検討

<区域・指針の内容>

- 対象エリア(地域の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

# 空家等管理活用支援法人

## 改正概要

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

### 【制度イメージ】

#### 市区町村

指定・監督

空家所有者の  
情報を提供

(所有者の同意が必要)

空家等対策計画  
の策定等に係る  
提案が可能

#### 空家等管理活用支援法人

業務実施

<支援法人が行う業務(例)>

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

#### 空家の所有者・活用希望者

### 空家等管理活用支援法人の「指定手引き」 (R5.11公表)の概要

#### ①指定の要件例

(法人の基本的な要件)

- ・破産していないこと
- ・役員に暴力団等がないこと 等

(法人の業務体制)

- ・支援法人として業務を行うに足る専門性を有していること

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

〇〇市事務取扱要綱  
(例)

(趣旨)

第1条 ……………

(指定の要件)

第2条 ……………

(↑取扱要綱のひな型も掲載)

#### ②支援法人への所有者情報の提供方法

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

# 管理指針、管理不全空家

## 背景・必要性

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

## 改正概要

### 特定空家化を未然に防止する管理

- ・国が空家の**管理指針を告示**。

＜管理指針で定める管理の方法(例)＞

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

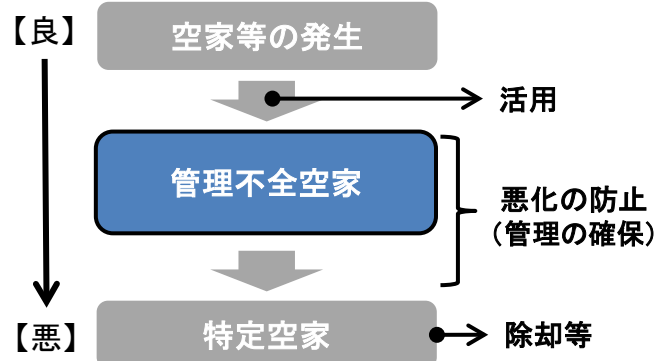
- ・市区町村は、放置すれば**特定空家**になるおそれのある「**管理不全空家**」に対し、**管理指針に即した措置を「指導」**。
- ・指導してもなお**状態が改善しない場合には「勧告」**が可能。
  - ➡ 勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る**固定資産税等の住宅用地特例を解除**。

＜管理不全空家のイメージ＞



窓が割れた管理不全空家

＜状態＞



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

## ■ 空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

### ＜空き家対策基本事業＞

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

※上記6項目は空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）でも支援が可能

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

### ＜空き家対策附帯事業＞

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

### ＜空き家対策関連事業＞

- 空き家対策基本事業とあわせて実施する事業

### ＜空き家対策促進事業＞

- 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

## ■ モデル的な取組への支援（NPO・民間事業者等向け）

### ＜空き家対策モデル事業＞

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

※モデル事業の補助率

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

### ＜補助率＞

空き家の所有者が実施

除却	国	地方公共団体	所有者
	2/5	2/5	1/5

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

空き家の所有者が実施

活用	国	地方公共団体	所有者
	1/3	1/3	1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空家等管理活用支援法人が実施

支援法人 による 業務	国	地方公共団体
	1/2	1/2

### 空き家の活用



地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用



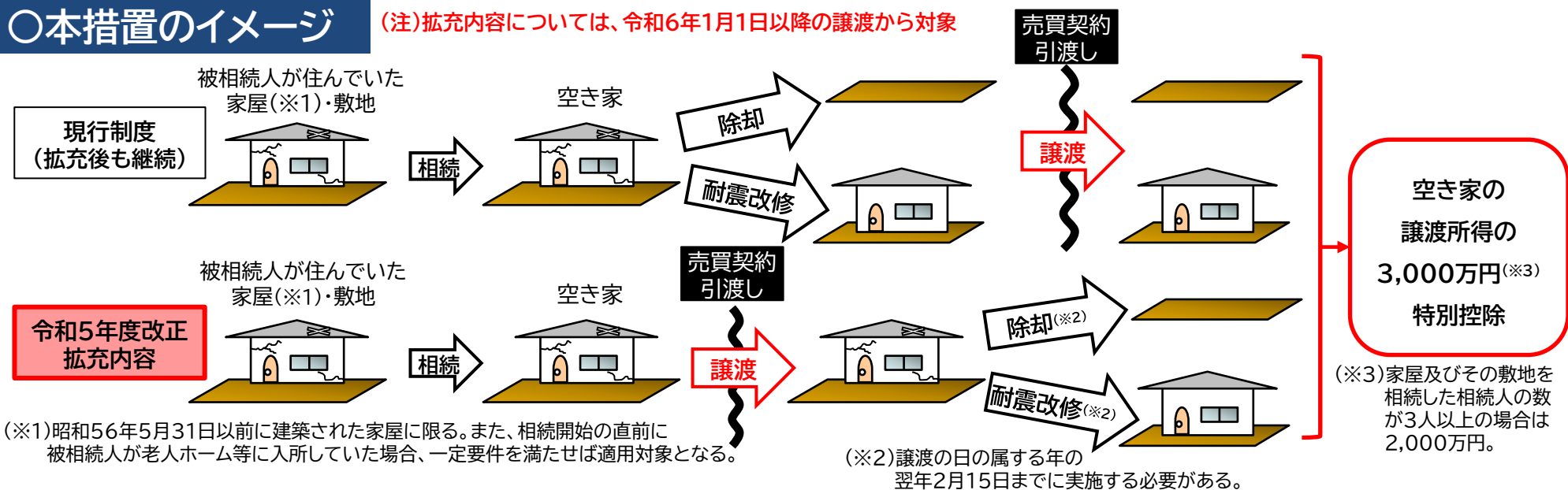
# 空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

## 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

(注)拡充内容については、令和6年1月1日以降の譲渡から対象



### □本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - \text{取得費}(\text{譲渡価額} \times 5\%(\text{※4})) - \text{譲渡費用}(\text{除却費用等}) - \text{特別控除}3,000\text{万円}$$

(※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

$$(500\text{万円} - (500\text{万円} \times 5\%) - 200\text{万円} - 3,000\text{万円}) \times 20\% = 0\text{円}$$

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

$$(500\text{万円} - (500\text{万円} \times 5\%) - 200\text{万円}) \times 20\% = 55\text{万円}$$

令和5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

	市区町村数	比率
策定済み	1,450	83%
策定予定あり	195	11%
令和5年度	69	4%
令和6年度以降	16	1%
時期未定	110	6%
策定予定なし	96	6%
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	992	57%
設置予定あり	215	12%
令和5年度	51	3%
令和6年度以降	15	1%
時期未定	149	8%
設置予定なし	534	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

	交付件数
平成28年度	4,472
平成29年度	7,033
平成30年度	7,665
令和元年度	9,676
令和2年度	9,824
令和3年度	11,976
令和4年度	12,956
合計	63,602

## 3. 特定空家等に対する措置状況 ( )内は市区町村数

	助言・指導		勧告		命令		行政代執行		略式代執行		合計	
平成27年度	2,440	(125)	60	(24)	6	(5)	2	(2)	8	(8)	2,516	(129)
平成28年度	3,288	(208)	215	(73)	19	(16)	10	(10)	28	(24)	3,560	(222)
平成29年度	4,252	(274)	303	(92)	37	(27)	12	(12)	40	(33)	4,644	(300)
平成30年度	4,690	(326)	383	(107)	42	(20)	18	(14)	51	(46)	5,184	(360)
令和元年度	5,587	(402)	442	(136)	40	(32)	28	(25)	67	(55)	6,164	(445)
令和2年度	6,122	(406)	473	(145)	65	(46)	24	(22)	67	(55)	6,751	(454)
令和3年度	6,081	(422)	564	(157)	84	(60)	47	(43)	83	(73)	6,859	(490)
令和4年度	4,961	(418)	638	(159)	89	(57)	39	(36)	71	(54)	5,798	(473)
合計	37,421	(808)	3,078	(417)	382	(180)	180	(129)	415	(228)	41,476	(853)

## 5. 空家法に基づく措置や市区町村による空き家対策による管理不全の空き家<sup>\*1</sup>の除却や修繕等<sup>\*2</sup>の推進

空家法の措置により除却や修繕等 <sup>*2</sup> 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 <sup>*2</sup> がなされた管理不全の空き家 <sup>*1</sup>	合計
22,148件	146,050件	168,198件

<sup>\*1</sup> 特定空家等及び特定空家等ではないものの、何らかの対応が必要であると市区町村が把握している空家等。なお、改正空家法第13条に基づく管理不全空家等とは異なる。

<sup>\*2</sup> 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