

○ 国土交通省告示第 号

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第六条第一項の規定に基づき、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成二十七年国土交通省告示第一号）の一部を次のように変更したので、同条第四項の規定に基づき公表する。

令和八年 月 日

総務大臣 林 芳正

国土交通大臣 金子 恭之

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付した部分をこれに順次対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付した部分のように改める。

改正後

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

(略)

(1) 空家等の現状

令和五年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（令和六年九月二十五日公表）によると、全国の総住宅数は六千五百五万戸となつて一方、総世帯数は五千六百二十二万世帯となつており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空き家（※1）の数は九百万戸であり、全国の総住宅数に占める割合は十三・八%となつている。また、使用目的のない空家（※2）の数は三百八十六万戸に上つている。これが全国の総住宅数に占める割合は五・九%であるが、その数は過去二十年間で約一・八倍に増加しているところである。また、近年、高齢者のみが居住する持ち家住宅が増加しており、こうした住宅が多い地域を中心に、今後、大量に発生することが見込まれる相続等をきっかけとして更に空家の増加が見込まれるところである。

一方で、平成二十六年に空家等対策の推進に関する特別措置法が制定されて以降、全国の市町村において、空家等対策計画（法第七条第一項に規定する空家等対策計画をいう。以下同じ。）が作成され（※3）、協議会（法第八条第一項に規定する協議会をいう。以下同じ。）が組織される（※4）とともに、適切な管理が行われていない空家等への対応として、法の規定に基づく措置のほか、条例に基づく措置や所有者等が自ら行う空家等の除却への補助等の市町村の取組により、約二十二万物件（令和六年度末時点）の空家等について除却、修繕等の対応がなされてきたところである。

※1 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、「賃貸用又

改正前

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

(略)

(1) 空家等の現状

平成三十年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（令和元年九月三十日公表）によると、全国の総住宅数は六千二百四十万戸となつて一方、総世帯数は五千四百万世帯となつており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空家（※1）の数は八百四十九万戸であり、全国の総住宅数に占める割合は十三・六%となつている。また使用目的のない空家（※2）の数は三百四十九万戸に上つている。これが全国の総住宅数に占める割合は五・六%であるが、その数は過去二十年間で約一・九倍に増加しているところである。

一方で、平成二十六年に空家等対策の推進に関する特別措置法が制定されて以降、全国の市町村において、空家等対策計画（法第七条第一項に規定する空家等対策計画をいう。以下同じ。）が作成され（※3）、協議会（法第八条第一項に規定する協議会をいう。以下同じ。）が組織される（※4）とともに、適切な管理が行われていない空家等への対応として、法の規定に基づく措置のほか、条例に基づく措置や所有者等が自ら行う空家等の除却への補助等の市町村の取組により、約十四・六万物件（令和四年度末時点）の空家等について除却、修繕等の対応がなされてきたところである。

※1 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、「賃貸用又

は売却用の空き家」、「二次的住宅」及び「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」を合計したものをいう。

※2 「使用目的のない空き家」とは、住宅・土地統計調査における「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に属する空き家をいい、「賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の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」をいう。

※3 令和六年度末時点で全国の市町村の九十五%が既に作成済み又は作成予定あり。

※4 令和六年度末時点で全国の市町村の七十%が既に組織済み又は組織予定あり。

(2) 空家等対策の基本的な考え方

①～③ (略)

④ 国の役割

法第三条では、国の責務として、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施すること(同条第一項)、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うこと(同条第二項)、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めること(同条第三項)が規定されている。

国は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、本基本指針を定め、国の関係行政機関内において、空家等対策の必要性や空家等の活用の有効性についての認識の共有を図ることに加え、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図りつつ、法第十三条又は第二十二条に基づく市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)による管理不全空家等又は特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針(「管理不全空家等及び特定空家等に対

は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※2 「使用目的のない空き家」とは、住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に属する空家をいい、「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の住宅で、例えば転勤・入院などのために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」をいう。

※3 令和四年度末時点で全国の市町村の九十四%が既に作成済み又は作成予定あり。

※4 令和四年度末時点で全国の市町村の六十九%が既に組織済み又は組織予定あり。

(2) 空家等対策の基本的な考え方

①～③ (略)

④ 国の役割

法第三条では、国の責務として、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施すること(同条第一項)、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うこと(同条第二項)、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めること(同条第三項)が規定されている。

国は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、本基本指針を定め、国の関係行政機関内において、空家等対策の必要性や空家等の活用の有効性についての認識の共有を図ることに加え、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図りつつ、法第十三条又は第二十二条に基づく市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)による管理不全空家等又は特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針(「管理不全空家等及び特定空家等に対

する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」(令和八年●月●日最終改正。以下「ガイドライン」という。)

等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、法第二十九条のとおり、国は市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合、空家等の所有者等に対してその除却や活用に必要な費用を補助する場合、代執行に要した費用の回収が困難な場合、代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う場合等について、当該市町村を交付金制度や補助制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

さらに、空家等の活用や、適切な管理、除却の促進に関し、国民の理解を深めるため、都道府県や市町村はもとより、民間団体とも連携して、パンフレットやウェブサイトを用いた情報提供に加え、動画配信や説明会の開催等を積極的に行うことに努めることとする。

2 実施体制の整備

(1) (3) (略)

- (4) 空家等管理活用支援法人の指定

空家等の所有者等にとって、空家等の管理や活用等に係る情報を容易に入手することや、その方法を相談することができる環境は必ずしも十分でない。一方、多くの市町村では、人員等が不足

する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」(令和五年十二月十三日最終改正。以下「ガイドライン」という。)

等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、法第二十九条のとおり、国は市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合、空家等の所有者等に対してその除却や活用に必要な費用を補助する場合、代執行に要した費用の回収が困難な場合、代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う場合等について、当該市町村を交付金制度や補助制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

さらに、空家等の活用や、適切な管理、除却の促進に関し、国民の理解を深めるため、都道府県や市町村はもとより、民間団体とも連携して、パンフレットやウェブサイトを用いた情報提供に加え、動画配信や説明会の開催等を積極的に行うことに努めることとする。

2 実施体制の整備

(1) (3) (略)

- (4) 空家等管理活用支援法人の指定

空家等の所有者等にとって、空家等の管理や活用等に係る情報を容易に入手することや、その方法を相談することができる環境は必ずしも十分でない。一方、多くの市町村では、人員等が不足

しており、所有者等への相談対応等が十分にできない場合が想定される。

市町村長は、法第二十三条第一項に基づき、特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人その他の営利を目的としない法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、法第二十四条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができるものと認められるものを空家等管理活用支援法人として指定することができる。空家等管理活用支援法人には、市町村における人員等の不足を補い、同法人が有する空家等の管理又は活用に係る専門的知見やネットワークを活かして、空家等の所有者等や空家等の活用を希望する者に対する相談対応、普及啓発等を行う役割が期待されることである。具体的には、(3)に述べたような相談対応を行うことや、所有者等の委託に基づき、空家等管理活用支援法人が自ら空家等の管理や活用を行うことのほか、市町村等の委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと、空家等の所有者等に向けて普及啓発を行うこと等の役割が期待されることである。市町村の実情やニーズに応じて、空家等管理活用支援法人を指定し、このような空家等対策を進めるための体制を整備することが適切である。同法人の指定に係る考え方等については、別途定めている空家等管理活用支援法人の指定等の手引きにおいて示している。

3 空家等の実態把握

(1)・(2) (略)

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が(2)の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法

しており、所有者等への相談対応等が十分にできない場合が想定される。

市町村長は、法第二十三条第一項に基づき、特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、法第二十四条各号に掲げる業務を適正かつ確実にを行うことができると認められるものを空家等管理活用支援法人として指定することができる。空家等管理活用支援法人には、市町村における人員等の不足を補い、同法人が有する空家等の管理又は活用に係る専門的知見やネットワークを活かして、空家等の所有者等や空家等の活用を希望する者に対する相談対応、普及啓発等を行う役割が期待されることである。具体的には、(3)に述べたような相談対応を行うことや、所有者等の委託に基づき、空家等管理活用支援法人が自ら空家等の管理や活用を行うことのほか、市町村等の委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと、空家等の所有者等に向けて普及啓発を行うこと等の役割が期待されることである。市町村の実情やニーズに応じて、空家等管理活用支援法人を指定し、このような空家等対策を進めるための体制を整備することが適切である。同法人の指定に係る考え方等については、別途定めている空家等管理活用支援法人の指定等の手引きにおいて示している。

3 空家等の実態把握

(1)・(2) (略)

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が(2)の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法

(平成十六年法律第二百二十三号)、住民基本台帳法(昭和四十二年法律第八十一号)、戸籍法(昭和二十二年法律第二百二十四号)等既存の法制度により入手可能なものであるが(※5)、市町村長は法第十条第三項に基づき「この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に關し必要な情報の提供を求めることができる。」こととされている。例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。

また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者に、空家等の電気、ガス等の使用者に係る情報の提供を求めるとも可能である。例えば、「空家等に工作物を設置している者」として、電気メーターを設置している電気事業法(昭和三十九年法律第七十号)第二条第一項第九号に規定する一般送配電事業者や、ガスメーターを設置しているガス事業法(昭和二十九年法律第五十一号)第二条第六項に規定する一般ガス導管事業者に対して、電気、ガスの使用者と直接契約を締結している小売事業者等の情報の提供を求めた上で、「その他の者」として、当該小売事業者等に対して電気、ガスの使用者に係る情報の提供を求めることが考えられる。このほか、「その他の者」として、郵便事業を行う者に郵便の転送先情報の提供を求めるとも可能である。これらの者に対して情報の提供を求めるとも可能である。これらのおおいて示している。

また、空家等対策の推進に關する特別措置法の制定以前は、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法(昭和二十五年法律第二百二十六号)第二十二条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしなが

(平成十六年法律第二百二十三号)、住民基本台帳法(昭和四十二年法律第八十一号)、戸籍法(昭和二十二年法律第二百二十四号)等既存の法制度により入手可能なものであるが(※5)、市町村長は法第十条第三項に基づき「この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に關し必要な情報の提供を求めることができる。」こととされている。例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。

また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者に、空家等の電気、ガス等の使用者に係る情報の提供を求めるとも可能である。例えば、「空家等に工作物を設置している者」として、電気メーターを設置している電気事業法(昭和三十九年法律第七十号)第二条第一項第九号に規定する一般送配電事業者や、ガスメーターを設置しているガス事業法(昭和二十九年法律第五十一号)第二条第六項に規定する一般ガス導管事業者に対して、電気、ガスの使用者と直接契約を締結している小売事業者等の情報の提供を求めた上で、「その他の者」として、当該小売事業者等に対して電気、ガスの使用者に係る情報の提供を求めることが考えられる。このほか、「その他の者」として、郵便事業を行う者に郵便の転送先情報の提供を求めるとも可能である。これらの者に対して情報の提供を求めるとも可能である。これらのおおいて示している。

また、空家等対策の推進に關する特別措置法の制定以前は、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法(昭和二十五年法律第二百二十六号)第二十二条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしなが

ら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第十条第一項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなっている。また、同条第二項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとする事となっている。

なお、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第十条第一項に基づき内部で利用することが可能である。例えば、市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、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及び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被保険者等や申請代行者等の氏名、住所・居所等の情報について、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が可能である。

一方で、これらの手段をもってしても空家等の所有者等が把握できない場合や、所有者等が把握できたとしても所在を特定できない場合、所有者等が外国に居住しており所在を特定できない場合など、法第二十条第十項に規定する「過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき」に該当するときは、同項に規定する代執行を行うことが可能であるが、当該規定の要件に適合するか否かを判断する際に参考となる基準等については、空家等の所有者等の探索方法とともに、ガイドライン

ら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第十条第一項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなっている。また、同条第二項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとする事となっている。

なお、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第十条第一項に基づき内部で利用することが可能である。例えば、市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、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被保険者等や申請代行者等の氏名、住所・居所等の情報について、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が可能である。

一方で、これらの手段をもってしても空家等の所有者等が把握できない場合や、所有者等が把握できたとしても所在を特定できない場合、所有者等が外国に居住しており所在を特定できない場合など、法第二十条第十項に規定する「過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき」に該当するときは、同項に規定する代執行を行うことが可能であるが、当該規定の要件に適合するか否かを判断する際に参考となる基準等については、空家等の所有者等の探索方法とともに、ガイドライン

において別途定めている。

※5 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（令和四年法律第四十四号）により、住民基本台帳法が改正され、令和四年八月から住民基本台帳ネットワークシステムを利用して、法第九条第一項の規定に基づく空家等の所有者等の最新の住所の探索を行うことが可能となった。また、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（令和五年法律第五十八号）により、戸籍法が改正され、令和六年三月一日より、市町村が戸籍情報連携システムを利用した公用請求により他市町村の戸籍情報を取得することが可能となった。

4 空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果空家等として把握した建築物等については、法第十一条に基づき「データベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。」とされている。3(1)で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在やその状態等を一覧にしたものを市町村内の内部部局間で常時確認できるように状態しておくなど、空家等の所在等について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。この場合、電子媒体による不動産登記簿情報等の入手や、空き家バンク（空家等情報を提供するサービス）の活用等を行う際の効率化のために、データベース化することが重要である。

このデータベースには空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち、空家等活用促進区域内にある空家等のほか、管理不全空家等や特定空家等に該当するものについては、データベース内にこれらの空家等に該当する旨並びに市町村長による当該空家等に対する措置等の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継

において別途定めている。

※5 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（令和四年法律第四十四号）により、住民基本台帳法が改正され、令和四年八月から住民基本台帳ネットワークシステムを利用して、法第九条第一項の規定に基づく空家等の所有者等の最新の住所の探索を行うことが可能となった。また、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（令和五年法律第五十八号）により、戸籍法が改正されたところであり、令和六年三月一日より、市町村が戸籍情報連携システムを利用した公用請求により他市町村の戸籍情報を取得することが可能となる。

4 空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果空家等として把握した建築物等については、法第十一条に基づき「データベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。」とされている。3(1)で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在やその状態等を一覧にしたものを市町村内の内部部局間で常時確認できるように状態しておくなど、空家等の所在等について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。この場合、電子媒体による不動産登記簿情報等の入手や、空き家バンク（空家等情報を提供するサービス）の活用等を行う際の効率化のために、データベース化することが重要である。

このデータベースには空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち、空家等活用促進区域内にある空家等のほか、管理不全空家等や特定空家等に該当するものについては、データベース内にこれらの空家等に該当する旨並びに市町村長による当該空家等に対する措置等の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継

統的に把握していく必要がある。

なお、上記による情報の共有・管理においては、個人情報保護法に基づき適正に取り扱う必要があるほか、法第十条第一項に基づき把握された空家等の所有者等に関する情報については、この法律の施行のために必要な限度において内部で利用することができることに留意が必要である。また、市町村によっては、その区域内の空家等に関する全ての情報についてデータベース化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、管理不全空家等又は特定空家等に係る敷地については、9(2)②で述べるとおり固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される場合があり、また、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家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないこととなるため、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも管理不全空家等又は特定空家等に該当する建築物等については、上記の留意点を踏まえデータベース化することが必要である。

また、空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空家等については、法第十一条に基づきデータベース整備の努力義務対象とされた空家等の対象から除外されている。これは、いわゆる空き物件に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、空き物件たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがってデータベースの対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ空き物件に該当する空家等であったとしても、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、同条に基づくデータベース整備の努力義務の対象となる。

統的に把握していく必要がある。

なお、上記情報については、個人情報保護法に基づき適正に取り扱う必要がある。また、市町村によっては、その区域内の空家等に関する全ての情報についてデータベース化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、管理不全空家等又は特定空家等に係る敷地については、9(2)②で述べるとおり固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される場合があり、また、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家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないこととなるため、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも管理不全空家等又は特定空家等に該当する建築物等についてはデータベース化することが必要である。

また、法第十一条に基づきデータベース化の対象とされた空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる空き物件に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、空き物件たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがってデータベースの対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ空き物件に該当する空家等であったとしても、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づくデータベースの対象となる。

なお、当該努力義務の対象とは別に、近年、高齢者のみが居住する持ち家住宅が増加し、今後、大量に発生することが見込まれる相続等をきっかけに空家等が増加することが見込まれており、こうした空家等になることが予見される住宅についてもデータベース化に取り組むことも考えられる。

5・6 (略)

7 空家等の適切な管理に係る措置

所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、市町村は、法第十二条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば、三に示す所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項（以下「管理指針」という。）に即した助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については、空家等を適切に管理する役務を提供する空家等管理活用支援法人等を紹介したりすることが考えられる。

その上で、法第十三条第一項では、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該当するおそれのある状態にあると認められる空家等を管理不全空家等として、市町村長が、その所有者等に対し、管理指針に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導することができる。また、指導をしてもなお状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる（法第十三条第二項）。

市町村長は、3で述べた方法等により把握した情報や住民等から提供を受けた情報等に基づき、ある空家等が管理不全空家等であると認められる場合には、早期に指導等を行うことが必要である。

また、法に基づく指導等の方法のほか、所有者等が不明であるなどの場合には、法第十四条の規定に基づき、民法（明治二十九年法

5・6 (略)

7 空家等の適切な管理に係る措置

所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、市町村は、法第十二条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば、三に示す所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項（以下「管理指針」という。）に即した助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については、空家等を適切に管理する役務を提供する空家等管理活用支援法人等を紹介したりすることが考えられる。

その上で、法第十三条第一項では、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該当するおそれのある状態にあると認められる空家等を管理不全空家等として、市町村長が、その所有者等に対し、管理指針に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導することができる。また、指導をしてもなお状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる（法第十三条第二項）。

市町村長は、3で述べた方法等により把握した情報や住民等から提供を受けた情報等に基づき、ある空家等が管理不全空家等であると認められる場合には、早期に指導等を行うことが必要である。

また、法に基づく指導等の方法のほか、所有者等が不明であるなどの場合には、法第十四条の規定に基づき、民法（明治二十九年法

律第八十九号)の相続財産清算制度や、不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度、管理不全建物管理制度、管理不全土地管理制度を活用することが考えられる。なお、固定資産税の滞納があり市町村が債権を有しているなど、利害関係が認められる場合は、同条の規定によらず、民法の規定に基づき、利害関係人として相続財産清算人等の選任を請求することも可能である。このうち、相続財産清算制度や不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度は、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、管理不全空家等か否かに関係なく活用することができる。相続放棄されていたり、所有者が不明である空家等については、適切な管理がなされないことにより管理不全空家等となるおそれが大きいいため、早期にこれらの制度を活用することを検討することが望ましい。

そのほか、空家等の所有者等の認知能力等が十分でなく、適切な管理等が期待できない場合には、本人の福祉を図る観点から市町村内の福祉部局とも連携して、民法の成年後見制度を活用することも考えられる。

なお、管理不全空家等であるか否かの判断に当たって参考となる基準や、指導、勧告の考え方については、ガイドラインにおいて別途定めている。

8 (略)

9 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) (略)

(2) 税制上の措置

(略)

- ① 空家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

令和六年に国土交通省が実施した空家所有者実態調査（令和七年八月二十九日公表）によれば、周辺の生活環境に悪影響を及ぼし得る空家（住宅・土地統計調査における「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に該当する空家）の約六十三

律第八十九号)の相続財産清算制度や、不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度、管理不全建物管理制度、管理不全土地管理制度を活用することが考えられる。なお、固定資産税の滞納があり市町村が債権を有しているなど、利害関係が認められる場合は、同条の規定によらず、民法の規定に基づき、利害関係人として財産管理人の選任を請求することも可能である。このうち、相続財産清算制度や不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度は、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、管理不全空家等か否かに関係なく活用することができる。相続放棄されていたり、所有者が不明である空家等については、適切な管理がなされないことにより管理不全空家等となるおそれが大きいいため、早期にこれらの制度を活用することを検討することが望ましい。

そのほか、空家等の所有者等の認知能力等が十分でなく、適切な管理等が期待できない場合には、本人の福祉を図る観点から市町村内の福祉部局とも連携して、民法の成年後見制度を活用することも考えられる。

なお、管理不全空家等であるか否かの判断に当たって参考となる基準や、指導、勧告の考え方については、ガイドラインにおいて別途定めている。

8 (略)

9 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) (略)

(2) 税制上の措置

(略)

- ① 空家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

令和元年に国土交通省が実施した空家所有者実態調査（令和二年十二月十六日公表）によれば、周辺の生活環境に悪影響を及ぼし得る空家（住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に該当する空家）の約七十八%は旧耐震基準の下で建築され

%は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また令和五年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として国土交通省が令和七年二月に公表した数値を考慮すると、そのような空家のうち約四十八%が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の令和六年空き家所有者実態調査によれば、居住用家屋が空家となる最大の契機が相続時であることも判明している。

このような実態を踏まえ、空家が放置され、その結果周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空家の最大の発生要因である相続に由来する古い家屋及びその敷地の活用を促進することにより空家の発生を抑制するため、租税特別措置法（昭和三十二年法律第二十六号）等において、税制上の特例措置が講じられている（平成二十八年四月一日創設）。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋（昭和五十六年五月三十一日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であつて、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成二十八年四月一日から令和九年十二月三十一日までの間に譲渡（当該相続の開始があつた日から同日以後三年を経過する日の属する年の十二月三十一日までの間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が一億円を超えるものを除く。）をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の三千万円特別控除を適用する（ただし、当該譲渡の対価の額と当該相続の時から当該譲渡をした日以後三年を経過する日の属する年の十二月三十一日までの間に当該相続人が行った当該被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対

たものであり、また平成三十年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として国土交通省が令和二年五月に公表した数値を考慮すると、そのような空家のうち約五十三%が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の令和元年空き家所有者実態調査によれば、居住用家屋が空家となる最大の契機が相続時であることも判明している。

このような実態を踏まえ、空家が放置され、その結果周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空家の最大の発生要因である相続に由来する古い家屋及びその敷地の活用を促進することにより空家の発生を抑制するため、租税特別措置法（昭和三十二年法律第二十六号）等において、税制上の特例措置が講じられている（平成二十八年四月一日創設）。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋（昭和五十六年五月三十一日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であつて、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成二十八年四月一日から令和九年十二月三十一日までの間に譲渡（当該相続の開始があつた日から同日以後三年を経過する日の属する年の十二月三十一日までの間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が一億円を超えるものを除く。）をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の三千万円特別控除を適用する（ただし、当該譲渡の対価の額と当該相続の時から当該譲渡をした日以後三年を経過する日の属する年の十二月三十一日までの間に当該相続人が行った当該被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が一億円を超える場合を除く。）（租税特別

価の額との合計額が一億円を超える場合を除く。) (租税特別措置法第三十五条第三項から第十一項まで及び第十四項。なお、個人住民税については地方税法附則第三十四条第二項及び第五項並びに第三十五条第二項及び第六項)。また、令和元年度(平成三十一年度) 税制改正により、平成三十一年四月一日以降の譲渡について、老人ホーム等に入所をしたことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋は、一定の要件を満たす場合に限り、相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋として本特例措置を適用することとされた。さらに、令和五年度税制改正により、令和六年一月一日以降の譲渡について、譲渡後に被相続人居住用家屋の耐震改修又は除却を行う場合で、一定の要件を満たすときは、本特例措置を適用できるとされた。なお、本特例措置に関する事務手続等の詳細については、別途通知で定めている。

② (略)

四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

1・2 (略)

3 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

(略)

(1) 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

1で述べた空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進に係る取組を進めるほか、一9(2)で述べた空家等の発生を抑制するための税制上の措置の的確な運用、また、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適切な管理、除却等などの幅広い取組を促すことが考えられる。また、令和六年四月一日から不動産の相続登記の申請が義務化されたことに伴い、空家等の権利義務関係が明らかになっていくことが期待されるため、当該制度をはじめとする相続空き家に係る関連制度の周知が図られるよう、市民部局等と連携することが重要で

措置法第三十五条第三項から第十一項まで及び第十四項。なお、個人住民税については地方税法附則第三十四条第二項及び第五項並びに第三十五条第二項及び第六項)。また、令和元年度(平成三十一年度) 税制改正により、平成三十一年四月一日以降の譲渡について、老人ホーム等に入所をしたことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋は、一定の要件を満たす場合に限り、相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋として本特例措置を適用することとされた。さらに、令和五年度税制改正により、令和六年一月一日以降の譲渡について、譲渡後に被相続人居住用家屋の耐震改修又は除却を行う場合で、一定の要件を満たすときは、本特例措置を適用できるとされた。なお、本特例措置に関する事務手続等の詳細については、別途通知で定めている。

② (略)

四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

1・2 (略)

3 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

(略)

(1) 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

1で述べた空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進に係る取組を進めるほか、一9(2)で述べた空家等の発生を抑制するための税制上の措置の的確な運用、また、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適切な管理、除却等などの幅広い取組を促すことが考えられる。

(2) ある。
(略)

(2)
(略)

附 則

この告示は、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（令和八年法律第●●号）の施行の日（令和八年●月●日）から施行する。