

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 空き家対策小委員会 とりまとめの方向性（案）

1. はじめに

- ・ 我が国の空き家の総数は 849 万戸、そのうち居住目的のない「その他空き家」（以下「居住目的のない空き家」という。）は 349 万戸でいずれも増加傾向。
- ・ 平成 27 年に空家等対策の推進に関する特別措置法が施行され、市区町村による空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等であるいわゆる特定空家等の除却等の取組は進展。
- ・ 今後の人口・世帯数の減少や高齢化に伴う相続の増加等によりさらなる空き家の増加は確実。
- ・ 不適切な管理による周辺への悪影響（負の外部性）をもたらす前に対応が必要。
- ・ このため空き家の発生抑制、利活用、適切な管理・除却に向けた取組の強化等、空き家対策のあり方を検討し、とりまとめ。

2. 空き家の現状

（1） 空き家の現状

- ・ 我が国の人口は既に減少、世帯数も 2023 年以降減少（推計）。
- ・ 居住目的のない空き家の数がこの 20 年間で約 1.9 倍に増加、約 7 割が S55 年以前の建築。うち、腐朽・破損のあるものは 101 万戸。
- ・ 居住目的のない空き家の割合の全国平均は 5.6%で上昇傾向。地域差が大。
- ・ 居住目的のない空き家は、2030 年には 470 万戸程度まで増加する見込み。

（2） 空き家の所有者の現状

- ・ 空き家の取得原因は相続が 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」「更地にしても使い道がない」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。また、賃貸・売買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」などがあげられている。

（3） 空き家対策を行う地方自治体の現状や制度的な対応を求める声

① 取組の現状

- ・ 空家等対策計画の策定済み市区町村は 8 割。策定予定も含めると 9 割超。
- ・ 8 割以上の市区町村において、移住・定住や二地域居住の促進、地方創生、中心市街地活性化等を目的に空き家の利活用の取組を実施。
- ・ 中心市街地や観光地など一定の地域に空き家が集中していることも多く、そのような地域は市区町村が空き家の利活用を促進したいと考える地域と概ね一致。

- ・ 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の対策により除却や修繕等がされた空き家は 14 万戸。
- ・ 現存する特定空家等は約 2 万戸、その他の管理不全の空き家は約 24 万戸。
- ・ 市区町村が所有者特定事務を行ったもののうち、約 9%が所有者が判明せず。
- ・ 市区町村の財産管理制度の利用は増加傾向も、市区町村が利害関係人として財産管理人の選任申し立てができる場合が不明確との意見あり。
- ・ 6割前後の市区町村がマンパワー不足・専門的知識の不足を課題としている。

② 制度的対応を求める地方自治体の声

地方自治体からは、以下のような制度的な対応を求める声がある。

- ・ 規制緩和を含む区域を絞った重点的な対策や民間主体の活用
- ・ 所有者等による管理責任の強化、特定空家等の発生予防、財産管理人の選任申立て権の市区町村への付与、緊急時の代執行や所有者探索のさらなる円滑化。

3. 空き家対策に係る課題・問題意識

(1) 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防災・防犯、衛生、景観などの面で悪影響を与える外部性を有するため、空き家問題は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。
- ・ 現状のトレンドでは居住目的のない空き家は 470 万戸程度(R12)に増加する見込みであり、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がある。
- ・ 一方で、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取組は不十分。

(2) 発生抑制や活用促進に係る課題

- ・ 住宅の所有者に、「自分が生きているうちに処分方法も含めて準備する」との意識が乏しい。また、所有者は高齢者が多く、管理や活用の情報を取得するのが困難な場合も。
- ・ 空き家の半数以上が相続に伴って発生。高齢化が進展し、住宅の相続が増加。
- ・ 相続時の迅速な対応が重要だが、相続前の話し合い不足や相続人が多数存在する、所持品の処分などにより、活用に係る意思決定に時間を要する。
- ・ 遠隔地に居住する相続人が住宅を取得した場合、活用されず管理不全となる可能性大。
- ・ 活用意向がない相続人が管理せずに空き家を放置したり、活用意向はあっても利用可能な相談先が少なく、買い手・借り手がみつからないまま放置するおそれ。
- ・ 中心市街地や観光地等、地域の拠点となるエリアの空き家の集中は、当該地域の

- 本来的機能を低下させるおそれ。接道規制などにより活用に至らない例も存在。
- ・ 地方自治体内の空き家担当部局と福祉等の他の部局の連携が限定的。

(3) 適切な管理や除却の促進に係る課題

① 所有者の抱える課題

- ・ 所有者の管理意識の欠如。
- ・ 所有者が適切な管理の方法や除却に係る情報を容易に入手し、相談できる環境が少ない。市区町村から管理せよと言われても、方法がわからない。
- ・ 遠方に居住する所有者にとって、管理すること自体が困難。
- ・ 管理不全の空き家が放置されると、腐朽・破損が発生し利活用が困難となる上、管理不全状態が一層進行し、特定空家等となるおそれ。
- ・ 管理状態に関わらず空き家があれば固定資産税の住宅用地特例が適用されると、除却が進まないおそれ。
- ・ 解体費用や解体後に土地の固定資産税が上がることを懸念して解体を躊躇する場合がある。所有者に解体後の土地の活用イメージがない。

② 地方自治体の抱える課題

- ・ 所有者探索の手間が大きい。所有者探索にあたり活用できる情報が限定的。
- ・ マンパワー・専門的な知見が不足。所有者への働きかけが十分にできない。
- ・ 管理不全の空き家の所有者に条例で指導しても、反応があるのは限定的。
- ・ 空家法の特定空家等のハードルが高い。また、特定空家等は代執行まで視野に入るため、市区町村が特定空家等と判断することを躊躇する場合がある。
- ・ 特定空家等になる前段階での措置が不十分。
- ・ 特定空家等に該当しなければ、固定資産税の住宅用地特例の解除は困難。
- ・ 手続き負担、費用回収への懸念、ノウハウ不足等により、市区町村が、財産管理や代執行などの制度の活用を躊躇する場合がある。

4. 今後の空き家対策の方向性・取組

(1) 今後の空き家対策の基本的方向性

- 従来から行ってきた活用困難な空き家の除却等の取組を加速化・円滑化するとともに、「空き家はなるべく早い段階で活用する」との考え方を基本に、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取組を進め、特定空家等となる前の段階から、空き家の発生抑制、適切な管理や活用を促進し、地域経済の活性化に繋げる。
- こうした考え方の下、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つつ、官民が連携して以下の取組を進めるとともに、地方自治体やNPO、民間事業者の先行・優良事例について横展開を推進する。

(2) 発生抑制を図る取組

<基本の方針>

- 所有者の生前から、自分の死後もなるべく空き家にしないため、自宅の取扱いについて検討し、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

所有者の生前（かつ判断できる内）から、その家族も含め、住宅を空き家としないとの意識を醸成するため、「終活」の一貫としての「空き家対策」の重要性や空き家のリスク等について、所有者等への意識の啓発や働きかけを促進する。

<具体的な取組>

- ・ 「終活」として「我が家の空き家対策」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。
- ・ 所有者が生前に対処方針を決めておく方法（遺言、民事信託、生前贈与）や空き家のリスク（使わないと早く傷み資産価値も低減する、管理不全になると住宅用地特例が不適用となる可能性等）についての情報提供を充実。
- ・ 住教育の充実。
- ・ 地方自治体や空き家対策に取り組むNPO等^{*}による、不動産、建築、法務等の専門家と連携したセミナー・相談会の開催
- ・ 空き家担当部局と福祉部局等が連携して高齢の住宅所有者への住まいの終活を呼びかけるなどの対応を促進。
- ・ 上記の活動に活用可能な汎用ツールを作成・普及。

<継続的に検討する取組>

- ・ 意思決定能力に欠ける所有者への対応。

※NPO等：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。以下、同じとする。

○ 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

所有者によっては、自宅を資産化し自らの生活資金として活用するニーズもあり、こうしたニーズに応じた仕組みの活用を可能とする。

<具体的な取組>

- ・ リバースモーゲージやハウスリースバックなどの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、住宅所有者への普及を促進。

(3) 活用促進に向けた取組

<基本の方針>

- 空き家は早期に活用されれば、空き家である期間が短縮され空き家の抑制に繋がり、管理不全のまま放置されて周辺や地域へ悪影響を与えることも防げ

ることになる。

- このため、所有者に「空き家は早期に活用する」との意識を醸成するとともに、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促進。

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

相続が空き家発生の最大の要因であることから、相続後なるべく早期に空き家の活用等がなされるよう相続人の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や地方自治体・NPO等の民間主体による相談対応、相続した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する。

<具体的な取組>

- ・市区町村の死亡や相続等に係る手続きの中で、相続人に対して空き家のリスク（使わないと早く傷み資産価値も低減する、管理不全になると住宅用地特例が不適用となる可能性等）や相談先を周知し、早期の決断を促進。
- ・市区町村の空き家担当部局が戸籍担当部局等と連携して相続人を把握し、空き家バンクへの登録を働きかけ。
- ・地方自治体や空き家対策に取り組むNPO等による、不動産、建築、法務等の専門家と連携したセミナー・相談会の開催。
- ・相続した空き家を耐震改修又は除却して譲渡した場合の譲渡所得の特別控除制度の延長・拡充による空き家の早期譲渡を促すインセンティブの拡大。

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

- ・空き家となった住宅を早期に活用するため、所有者への働きかけ、活用需要の掘り起こしや所有者と活用希望者とのマッチング等を促進するとともに、部分的な活用を含めた空き家を活用する取組を促進する仕組みや支援を充実する。
- ・中心市街地活性化、観光振興、移住・定住促進などの地域活性化や福祉の増進など地域の状況に応じた空き家活用に係る需要の掘り起こしを進める。
- ・都市部・地方部など地域を取り巻く状況を踏まえた取組の展開を促進する。人口動態や地域特性などを踏まえ、重点的に活用を促進する地域を設定する仕組みも検討。

<具体的な取組>

i) 所有者へ活用を促す取組

- ・ 地方自治体の施策への協力の促進。
- ・ 地方自治体や NPO 等を含む民間事業者が連携した会議やまちづくり協議会の場などを活用し、地域レベルで空き家をそのままにしないとの意識の醸成。
- ・ 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。
- ・ 地方自治体や NPO 等から所有者に対し活用（部分的な活用を含む）等を積極的に働きかけ。
- ・ 貸し手の判断に資する定期借家や DIY 賃貸などの手法や想定賃料、改修費などの情報提供の充実。
- ・ 市区町村が保有する空き家所有者情報の NPO を含む民間事業者等への提供を促進し(外部提供ガイドラインの充実、周知)、民間事業者等から空き家バンクへの登録など空き家の活用を働きかけ。また、空き家バンクの登録手続のオンライン化等を促進。

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

- ・ 空き家バンク掲載情報の充実。
- ・ 空き家の活用希望者が全国の空き家情報を検索可能な「全国版空き家・空き地バンク」への地方自治体の参加を促進。
- ・ 買い手の判断に資する売却費・改修費に係る情報提供の充実。
- ・ 地方自治体や NPO 等による相談窓口の設置を促進。
- ・ 地方自治体や NPO 等を含む民間事業者による、移住促進や観光振興、福祉対応など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。
- ・ 地域における空き家の利用ニーズを集約し公開する取組を促進。

iii) 活用を促進する仕組みや支援の充実

- ・ 地域特性等を踏まえた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重点支援、規制の合理化など）。
- ・ 地域活性化に資する空き家活用の取組への支援。
- ・ 空き家活用に係るモデル的な取組への支援の強化及び横展開。
- ・ 低未利用地（土地上の空き家を含む。）の長期譲渡所得の特別控除制度の延長・拡充による低未利用地の活用を促すインセンティブの拡大。
- ・ 地域の共感・資金を得て空き家を活用する小規模不動産特定共同事業等の活用促進。

<継続的に検討する取組>

- ・ 住宅セーフティネット登録住宅としての空き家の活用

(4) 適切な管理の確保・除却の促進に向けた取組

<基本の方針>

- 空き家の増加が見込まれる中、所有者に管理の意識を醸成し、適切な管理を促進。
- 周辺に悪影響を与える特定空家等になる前の段階で、所有者に適切な管理の実施や特定空家等とならないための具体の措置を促す。
- 特定空家など利活用が難しい空き家の除却を更に円滑化。

① 所有者の主体的な対応を後押しする取組

空き家の適切な管理が所有者の責任であるとの意識を醸成するとともに、所有者が適切に管理を行い、又は除却を行えるような環境を整備する。

<具体的な取組>

- ・所有者の責務の強化、行政の施策への協力の促進。
- ・所有者が空き家を管理する際の拠り所となる指針等の作成。
- ・所有者に対し、空き家のリスク（使わないと早く傷み資産価値も低減する、管理不全になると住宅用地特例が不適用となる可能性等）を周知
- ・地域レベルで空き家をそのままにしないとの意識の醸成。
- ・地方自治体やNPO等を含む民間事業者が連携した会議や協議会、地域コミュニティの担い手である自治会等から、所有者に対する働きかけを促進。
- ・所有者の判断に資する除却に係る流れ、先進的な手法や費用等の情報提供の充実。
- ・活用困難な空き家の除却への支援強化。

② 市区町村の積極的な対応を可能とする取組

市区町村が特定空家等の所有者への措置を更に円滑に行えるようにして除却等を促進するとともに、特定空家となる前に所有者に適切な管理を促す。

<具体的な取組>

- ・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。
- ・市区町村が特定空家等となる前の段階で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）。
- ・相続人が不存在の場合等、空家の適切な管理が見込まれない場合における市区町村による財産管理制度の活用を円滑化する仕組み。
- ・緊急時の代執行など市区町村による特定空家の所有者等への円滑な措置を促進する仕組み。
- ・活用困難な空き家の除却への支援の強化。
- ・地域の実情に応じ、市区町村の条例等により一定の空き家を除却した場

合の固定資産税等に係る負担軽減が可能であることの周知、横展開。
・ノウハウ・専門的知見が不足する小規模な地方自治体に対する、先行地方自治体の事例・ノウハウの共有や指導可能な人材の確保、人材育成の機会の提供。

<継続的に検討する取組>

・長屋等の空き住戸の適切な管理等を促進する方策

(5) NPO等の民間主体や地域コミュニティの活動を促進する取組

<基本の方針>

- 空き家の発生抑制、早期の活用、適切な管理や除却を促進するため、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を促進する。
- 地域コミュニティを巻き込んだ空き家対策を促進する。

① NPO等の民間主体の活動を促進する取組

- ・所有者に寄り添ったきめ細かな対応を通じ、早期の所有者の判断を促し、活用や適切な管理・除却に繋げるため、NPO等の民間主体の取組を促進する。
- ・マンパワーや専門的知見が不足する市区町村の取組を補完するNPO等の民間主体による取組を促進する。
- ・地方自治体と空き家対策に取り組むNPO等の民間主体との連携を起点として、福祉の増進や地域活性化など、より多様な分野における民間主体の参加と連携を実現することで、空き家の発生抑制、活用や適切な管理等を促進する。

<具体的な取組>

- ・所有者に寄り添い、空き家の活用・管理に係る相談や所有者と活用希望者のマッチング等を行うNPO等が活動しやすい環境整備を推進（公的位置づけや市区町村からNPO等への所有者情報^{※2}の円滑な提供、活動への支援等）。^{※2} 事前に所有者同意
- ・地方自治体と連携して、NPO等が空き家の所有者に対して早期の活用や適切な管理、活用が難しい場合の除却を働きかけ。
- ・地方自治体やNPO等を含む民間事業者が連携した会議やまちづくり協議会の場などを活用し、地域レベルで空き家をそのままにしないとの意識を醸成し、空き家への需要の掘り起こしや活用方策について検討。
- ・空き家の管理を専門的に行う事業者の育成

② 地域コミュニティにおける取組

- ・ 地域レベルで空き家を放置することのないよう意識を醸成する。
- ・ 所有者がコミュニティにおける評判も気にすることを踏まえ、地域から所有者への働きかけを推進する。

<具体的な取組>

- ・ 地方自治体やNPO等を含む民間事業者が連携した会議やまちづくり協議会の場などを活用し、地域レベルで空き家をそのままにしないとの意識の醸成。
- ・ 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。
- ・ 地方自治体やNPO等による、地域コミュニティのニーズに即したマッチング等の活動を促進。