

我が国の空き家の現状と対策について

国土交通省住宅局住宅総合整備課

空き家対策においては、「使えるものは使い、除却すべきものは除却する」ことが重要である。この認識のもと、空き家の利活用、除却、さらには発生抑制と、各局面で総合的なアプローチが必要であり、中古住宅市場の活性化・流通促進をはじめ、民事法制の整備、自治行政権の行使、相続等を視野に入れた福祉連携、都市部や農村部での各政策目的に応じた対応など、様々な行政分野において幅広い施策が講じられている。

本稿では、2014年（平成26年）に成立した「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行状況を中心に、空き家対策の現状について概括する。

1. 我が国の空き家の現状

第二次世界大戦終戦後、我が国は約420万戸といわれる住宅不足に陥ったが、公営・公団・公庫の三本柱を中心とする住宅政策のもと、1968年（昭和43年）には全国で、1973年（昭和48年）には全都道府県で住宅総数が総世帯数を上回って量的充足に至った。以降、量から質への政策転換、持家取得の促進、国民の新築需要、旺盛な建築活動によって、住宅数は世帯数の伸びを上回って増え続け、直近の住宅・土地統計調査（2018年（平成30年）総務省）においては、総世帯数約5,400万世帯に対し、住

宅総数は約6,241万戸となった。一世帯当たりの住宅数は1.16、空き家率は13.6%である。

空き家総数は、1998年（平成10年）には約576万戸だったが、2018年（平成30年）には約849万戸となり、この20年間で約1.5倍に増加した。空き家は、「賃貸用の住宅」や「売買用の住宅」、別荘などの「二次的住宅」、「その他の空き家」に分類されるが、このうち「その他の空き家」は、この20年間で約1.9倍となり、2018年（平成30年）には約349万戸となっている。また、このうち約250万戸が木造の戸建て住宅である。

翌2019年（令和元年）に国土交通省が行った空き家所有者実態調査の結果をみると、空き家のより詳細な姿が見えてくる。「その他の空き家」について、約6割は相続により所有したものであり、1980年（昭和55年）以前に建築されたものが約3/4、鉄道駅から2km圏内に立地しているものが約6割、人が住まなくなってから10年以上経過したものが約半数を占め、何らかの腐朽や破損のあるものが6割を超えている。また、その所有者は、約4割がその他の空き家から1時間圏内に居住しており、今後5年程度の利用意向として、空き家のままにしておく（物置としてそのまま使う場合を含む）が4割強、取り壊す予定が約2割、建替えや修繕をして住むが約1割、売却や賃貸の意向が約1割となって

いる。

令和元年空き家所有者実態調査

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/R1_akiya_syoyuusyaja_jittaityousa.html

2. 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の成立と施行

2014年（平成26年）都市部・農山漁村を問わず管理不十分な空き家により安全・公衆衛生・景観等様々な問題が生じており、当時既に401の地方公共団体において条例が制定されていたもののその取組みに限界があったことを背景に、議員立法により「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が成立、翌2015年（平成27年）に施行された。

この空家法において、空家等を「建築物又はこれを付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（立木その他の土地に定着する物を含む）と定義¹したうえで、

「倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」、「著しく衛生上有害となるおそれのある状態」、「著しく景観を損なっている状態」、「その他周辺的生活環境保全を図るために放置することが不適切である状態」の空家等又はそうした状態が予見される空家等の4類型を「特定空

家等」として、除却、修繕又は立木竹の伐採等の措置²の助言又は指導、勧告、命令³、さらには行政代執行（所有者不明の場合は略式代執行）を可能としている（第14条）。

空き家は、民間の社会経済活動の結果として生じているものであり、そのなかには、賃貸・売却用や別荘等の二次的住宅、家財等の置き場として適切に管理されているものが含まれる。管理が不十分な状況になったものであっても、不在者財産管理制度（民法第25～29条）や相続財産管理制度（同第951～959条）により、利害関係人や検察官が財産管理人の選任を家庭裁判所に申し立て、これにより当該財産を管理・運用・処分（裁判所の許可が必要な場合あり）を行うことが従来から可能であった⁴が、安全上・衛生上・景観上などの外部不経済が著しい特定空家等については、自治行政権の行使によってこれに対処できることとなった。

空き家対策の実施は市町村の責務（努力義務）と明確に定められ（第4条）市町村は、国が策定する空家等に関する施策の基本指針（第5条）に即した空家等対策計画の作成（第6条）・協議会の設置（第7条）を行うことができるとされた。一方、都道府県は市町村に対する技術的助言や市町村相互間の連絡調整等を行うこととされている（第8条）。

また、市町村による、空家等への立入調査⁵権限（第9条）、固定資産税情報の内部

1 空家等には、空きビル等住宅以外の建築物が含まれていることに留意が必要。

2 「倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」、「著しく衛生上有害となるおそれのある状態」にない特定空家等については、建築物の除却を除く。

3 違反した者は、五十万円以下の過料。

4 2019年（平成31・令和元年）一年間の不在者財産管理人選任申立て件数は約3,000件、相続財産管理人選任申立て件数は約5,000件（法制審議会資料）。なお、2021年（令和3年）4月の民法改正により、所有者不明建物管理人制度、管理不全建物管理人制度が新設される（令和5年4月1日施行）。

5 拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料。

利用（第10条）、空家等のデータベースの整備（第11条）、所有者等による適切な管理のための助言・情報提供（第12条）等が規定された。このほか、国・都道府県による市町村に対する財政上の措置、国・地方公共団体による税制上の措置も規定されている。

2021年（令和3年）3月末現在、空家等対策計画は全国1,741市区町村のうち1,322市区町村（77%）で策定されており、法定協議会は同907市区町村（55%）で設置済みである。

特定空家等に対する措置は、法施行以降の累計で、助言・指導が24,888件、勧告が1,868件、命令が215件、行政代執行が92件、略式代執行が259件となっている（2020年度（令和2年度）実績はそれぞれ、助言・指導5,849件、勧告480件、命令66件、行政代執行23件、略式代執行66件）。この特定空家等のほか、管理不全状態の空き家については、空家法第12条に基づく所有者等への助言・情報提供や条例に基づく措置などにより、同じく累計で112,435件について、除却・修繕等の対応が行われた。

全体的にみると、広く全国的な問題として、各市区町村が空家法に基づく空家等対策計画を策定し、これに基づく取組みが進んできている。一方で、空家法の枠組みによる市区町村の対応は、基本的に管理不全となり周囲に迷惑を及ぼす空き家に対する自治行政権の行使であり、行政代執行の件数が比較的抑えられている現状からは、私有財産への権利・義務として民間が本来解決していくべき問題に対するモラルハザードの懸念から、その適用に慎重姿勢であることも示唆される。

3. 空家法施行5年経過後の検討及び所要の措置

空家法附則第2項において、「この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずる」とされている。このため、空家法の施行状況や市区町村からの様々な要望を把握し、これらを踏まえた検討を行った結果、その殆どが法改正までは必要とせず、空家法の解釈・運用の明確化等に対応可能なものであったことから、以下の8項目について、2021年（令和3年）6月までに、基本指針・ガイドラインの改正（2021年（令和3年）6月）や事例集の作成・周知を行い、より一層の空き家対策の推進を図ることとした。

報道発表：「空家法基本指針及び特定空家等ガイドラインを改正」

https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000146.html

市町村による財産管理制度の活用

市町村が債権を有している空家等や特定空家等でなくても市町村長による申立てが認められた事例集を作成（2020年（令和2年）12月公表。最高裁判所事務総局より家庭裁判所へ情報提供。）するとともに、所有者等の所在を特定できない場合等において市町村長が財産管理人の選任の申立てを行うことも考えられる旨を明確化（基本指針・ガイドラインの改正）
空き家対策における財産管理制度活用の事例集

<https://www.mlit.go.jp/common/001378910.pdf>

災害等の緊急時の対応

災害対策基本法第62条の規定に基づく市町村の応急措置について内閣府と連名で通知（2020年（令和2年）12月）するとともに、基本指針・ガイドラインに明記。また、条例・他法令に基づく災害等の緊急時の対応に係る事例集を作成（2021年（令和3年）4月公表）

条例又は法令に基づく緊急安全措置の取組（事例集）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001402750.pdf>

将来的に周辺への悪影響が予見される空家等への対応

「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態となると予見される場合」も含めて特定空家等の対象と判断できることを明確化⁶（基本指針の改正）するとともに、同状態が予見される場合の判断にあたり参考となる基準等を明確化（ガイドラインの改正）

所有者等の探索方法及び国外に居住する所有者等への対応

他法令における対応を参考に、これまでの空家法の運用実態も踏まえ、略式代執行に際して、市町村の過失なく所有者等を確認することができない場合の考え方、国外に居住する所有者等の調査手法等について明確化（ガイドラインの改正）

所有者等への空家等の管理に関する意識啓発

所有者等に対し効果的に注意喚起を図る取組みに関する事例集を作成（2021年（令和3年）3月公表）するとともに、空家等となることが見込まれる住宅の所

有者等に対する適切な管理についての注意喚起の必要性について明確化（基本指針の改正）

空家等の所有者の注意を喚起するための取組事例集

<https://www.mlit.go.jp/common/001397793.pdf>

地域の空家等対策を支援する民間主体の活用

民間連携に関する事例集を作成（2021年（令和3年）3月公表）するとともに、法定協議会の構成員の例示として、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体を追加し、連携して専門的な相談対応を行うことを明記（基本指針の改正）

民間事業者と連携した空き家対策の取組（事例集）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001407762.pdf>

代執行時の動産の取扱い

特定空家等の代執行時に、動産等をその措置に含める場合の手続き等について明確化（2020年（令和2年）12月のガイドラインの改正）

一部が使用されていない建築物への対応

一部に空き住戸がある長屋等への対応を求める要望に対し、外見上は長屋であっても隣接する住戸との界壁が二重構造となっている等の場合には空家法の対象となる旨を明確化（ガイドラインの改正）

6 予見される場合であっても、特定空家等として勧告することにより固定資産税等の住宅用地特例の適用外となる。

4 . 空き家対策に関連する支援等

冒頭にも述べたように、空き家対策は様々な行政分野に関連していることから、関係各機関の施策をとりまとめ、「具体の事案に対する対応手段の選択肢となる諸規制等」(建築基準法、道路法、消防法、災害対策基本法など)、「空家等対策に必要な諸手続規定等」(民法に基づく財産管理制度など)、「空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策等」(農林水産省・国土交通省が所管する10施策)、「空家等の利活用、除却等に対する支援施策等」(内閣官房・総務省・文化庁・厚生労働省・農林水産省・国土交通省・観光庁・環境省が所管する32施策)、「その他関連する他分野の諸制度等」(内閣官房・内閣府・消防庁・法務省・厚生労働省・国土交通省・環境省が所管する11施策)について、国土交通省HPにおいて一覧及び個票を紹介している。

空家等対策に係る関連施策等(施策等一覧) 2021年(令和3年)7月 国土交通省・総務省

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001411984.pdf>

空家等対策に係る関連施策等(個票) 2021年(令和3年)7月 国土交通省・総務省

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001411986.pdf>

国土交通省においても、様々な支援措置等を講じているが、本稿では、主要な支援策として、空き家対策総合支援事業、住宅市場を活用した空き家対策モデル事業、住宅セーフティネット制度、「安心R」住宅

制度、フラット35地域連携型及び地方移住支援型、買取再販で扱われる住宅の取得等に係る不動産取得税・登録免許税の特例、空家に係る譲渡所得の特別控除の特例、固定資産税等の特例(住宅用地特例の解除)について簡単に紹介する。

空き家対策総合支援事業【図1】

空家法に基づく空家等対策計画を策定し、法定協議会の設置など民間との連携体制を構築した市区町村を対象に、空き家の実態調査、空き家所有者等の特定事務、空き家の利活用や除却に要する費用等に対し支援。行政代執行等のための法務手続きに要する費用も対象となるほか、空き家の利活用については、地域交流施設だけでなく空家等対策計画に基づく移住・定住用住宅などへの改修についても支援可能。

住宅市場を活用した空き家対策モデル事業【図2】

空き家対策の執行体制の整備が必要な自治体を対象として、空き家相談のための人材育成、法務・不動産・建築等の多様な専門家と連携した相談体制を構築する取組み(部門1)や、空き家に係る全国共通の課題に対し、住宅市場を活用した空き家対策に関する新たなビジネスの構築等のモデル的な取組み(部門2)に対し支援。

住宅セーフティネット制度【図3】

住宅確保用配慮者の入居を拒まない住宅(セーフティネット住宅)の登録等に際し、空き家の改修費・家賃低廉化・家賃債務保証料低廉化・居住支援活動等に支援。

フラット35地域連携型及び地方移住支援型【図4】

空き家対策等を実施している地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利を引下げ。

買取再販で扱われる住宅の取得等に係る不動産取得税・登録免許税の特例【図5】

宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合において、宅地建物取引業者による当該住宅の取得に課される不動産取得税及び買主が当該住宅を取得する際の移転登記に課される登録免許税を減額。

空家に係る譲渡所得の特別控除の特例【図6】

空き家の発生を抑制するため、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、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除。制度創設以降、累計で38,520件の利用（2020年度（令和2年度）は9,713件）。

固定資産税等の特例（住宅用地特例の解除）【図7】

空家法に基づき、市町村長が特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を取ることを勧告した場合、当該特定空家等の敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外。

なお、住宅用地特例については、空家法の施行に合わせ、「構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居

住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で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場合には、「住宅には該当しない」旨の取扱いの明確化が図られている（平成27年5月26日付け総務省令第42号総務省自治税務局固定資産税課長通知）。

空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン【図8】

空き家の利活用の促進を図る上で、宅地建物取引業者等の民間事業者等との連携が重要であることから、市町村が空き家所有者情報を民間事業者等に提供するための法制的な整理や、空き家所有者情報の収集・同意取得の留意点等の運用方法、先進的な取組事例等を取りまとめ。

空き家所有者情報については、2019年度（令和元年度）時点で206市区町村が外部提供を行っている。その実績は、2017-2018年度（平成29～30年度）の2年間で2,991件（その結果売買等に結びついたのは885件）である。

5. 住生活基本計画（2021～2030年度（令和3～12年度））における目標

ここまで、我が国の空き家対策の現状を概説してきたが、最後に、空き家対策に関する今後の目標について記述する。

2021年（令和3年）3月に閣議決定された住生活基本計画は、「社会環境の変化」「居住者・コミュニティ」「住宅ストック・産業」の3つの視点から8つの目標を掲げている。このうち、目標7として、「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」を挙げており、

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を促進するとともに、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を強化。

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き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。

することにより、空き家の適切な管理の促進及び周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却を進め管理不全空き家の解消を図るとともに、

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。

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。

することにより、立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進を図ることとしている。以上により、計画期間（2021～2030年（令和3～12年））内に20万件の除却等、計画終期（2030年（令和12年））に、居住目的のない空き家数を400万戸程度に抑えることを目指す。

6 . 終わりに

こうした目標の達成、空き家問題の解決は、今後、我が国が世帯数減に転じるなかで、行政のみならず民間の社会経済活動を通じて図っていかねばならない。そのためには、様々な行政分野にまたがって、新たなニーズやビジネスの創出・育成、既存住宅市場等の環境整備等の利活用促進、相続等を契機とした空き家の発生抑制や生じた空き家の適正管理、やむを得ず外部不経済が発生した管理不全空き家への対応等を総合的に進めていく必要があり、様々な主体の連携・協力を得ながら、引き続き取り組んでいきたい。

図 1

空き家対策総合支援事業

令和3年度予算額:45億円(1.29倍)

空家特措法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却、空き家の活用、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>

・空き家の除却【補助率:2/5】

- ① 特定空家等の除却(行政代執行・略式代執行に係る除却費用のうち回収不能ものを含む)
- ② 不良住宅の除却
- ③ 上記以外の空き家、空き建築物の除却であって、除却後の跡地が地域活性化のための計画的利用に供される場合

・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:1/2】

・空き家の所有者の特定【補助率:1/2】

<空き家対策附帯事業>【補助率: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等

- 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で回収不能なもの

<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・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

空き家の除却



居住環境の整備改善のため、特定空家等を除却

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

法定の協議会など、民間事業者等と連携して事業を推進

補助対象

以下の①、②を満たす地方公共団体

- ① 空家等対策計画を策定
 - ② 空家特措法に基づく「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

補助率

	所有者が実施			地方公共団体が実施	
	国	地方公共団体	所有者	国	地方公共団体
除却	2/5	2/5	1/5	2/5	3/5
活用	1/3	1/3	1/3	1/2	1/2

事業期間

平成28年度～令和7年度

※社会資本整備総合交付金等(空き家再生等推進事業)でも同様の支援が可能

図 2

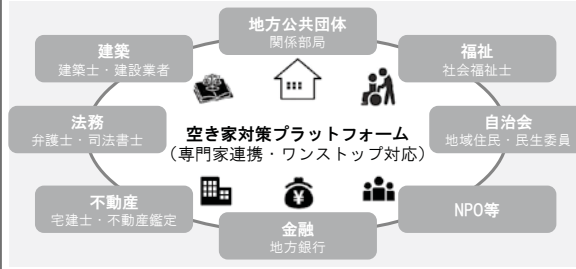
住宅市場を活用した空き家対策モデル事業

全国における空き家対策を加速化するため、空き家対策の執行体制の整備が必要な自治体における専門家等と連携した相談窓口の整備等を行う取組、民間事業者が空き家の発生防止等の抜本的対策に取り組むモデル的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図る。

事業内容

1. 空き家に関する相談窓口等の民間連携支援

相談窓口等の空き家対策の執行体制の整備が必要な自治体を対象として、空き家相談のための人材育成、法務・不動産・建築等の多様な専門家と連携した相談体制を構築する取組を支援。



2. 住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決

空き家に係る全国共通の各種課題に対して、住宅市場を活用した空き家対策に関する新たなビジネスの構築等のモデル的な取組に対して支援。

<想定される取組例>

- * 空き家対策と居住支援を連携させ、住宅確保要配慮者向けの住宅を確保する取組
- * シェアリング・サブスクリプション等を活用したビジネス化・産業を展開し、空き家の潜在的需要を喚起する取組
- * 遠隔地や海外に住む所有者が安心して円滑に除却できる方法を模索する取組
- * コロナ禍後の新生活様式のためのテレワークやサテライトオフィス等に活用するための空き家を転用する取組

事業要件

- ・上記1. については原則として地方公共団体と専門家等が連携して実施すること
- ・本事業の成果を広く公開すること

補助対象

市区町村、民間事業者等

補助率

定額補助

事業期間

令和3年度～令和5年度

図 3

民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット制度の枠組み

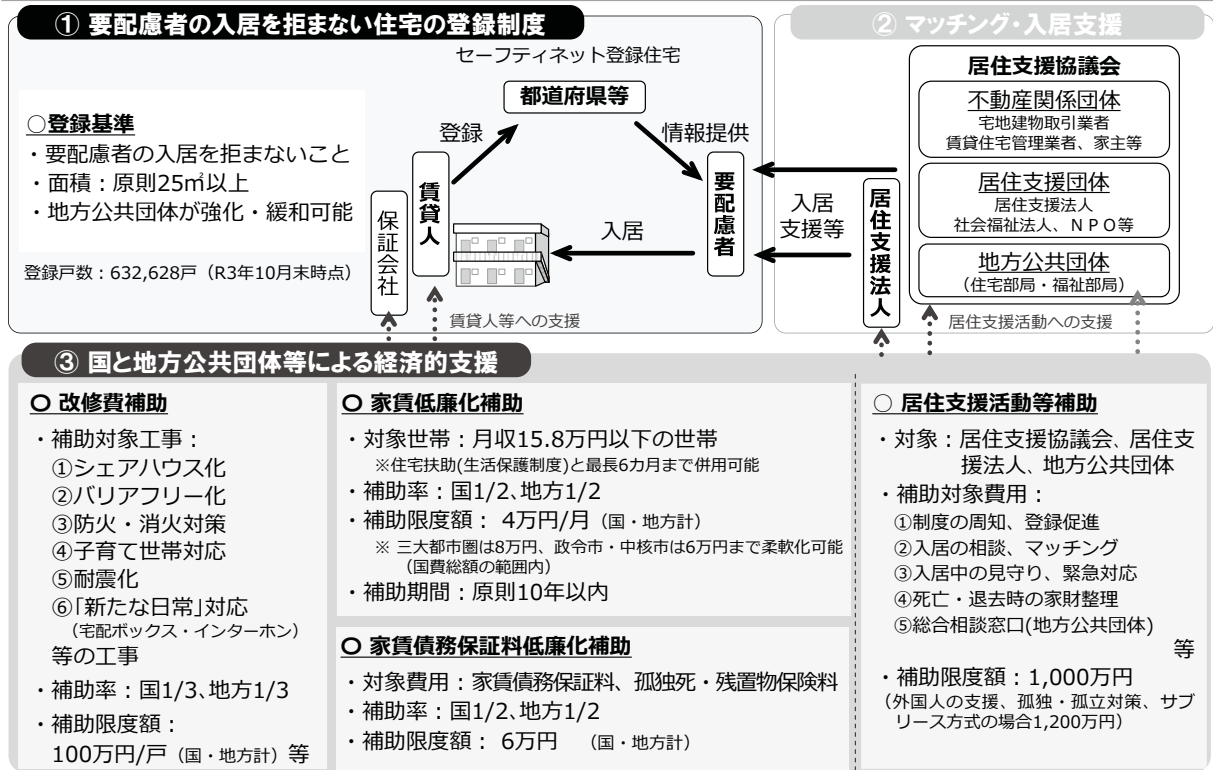


図 4

フラット35地域連携型及び地方移住支援型の概要

「ニッポン一億総活躍プラン」、「まち・ひと・しごと創生基本方針」等における地方創生等の推進に向け、「子育て支援」・「UIJターン」・「コンパクトシティ形成」・「空き家対策」・「防災対策」・「地域木材使用」・「景観形成」等の施策を実施している地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利を引き下げることにより、地方公共団体の地域特性を踏まえた住まいづくり・まちづくり等に関する取組を支援する。

【主な要件】

- ・国の計画・方針等の沿った地域の住宅政策課題を解決するための施策であること
- ・地方公共団体において、住宅の建設・購入・改良に対して、一定の補助金等の財政支援を行うものであること

【地方公共団体と住宅金融支援機構の連携イメージ】

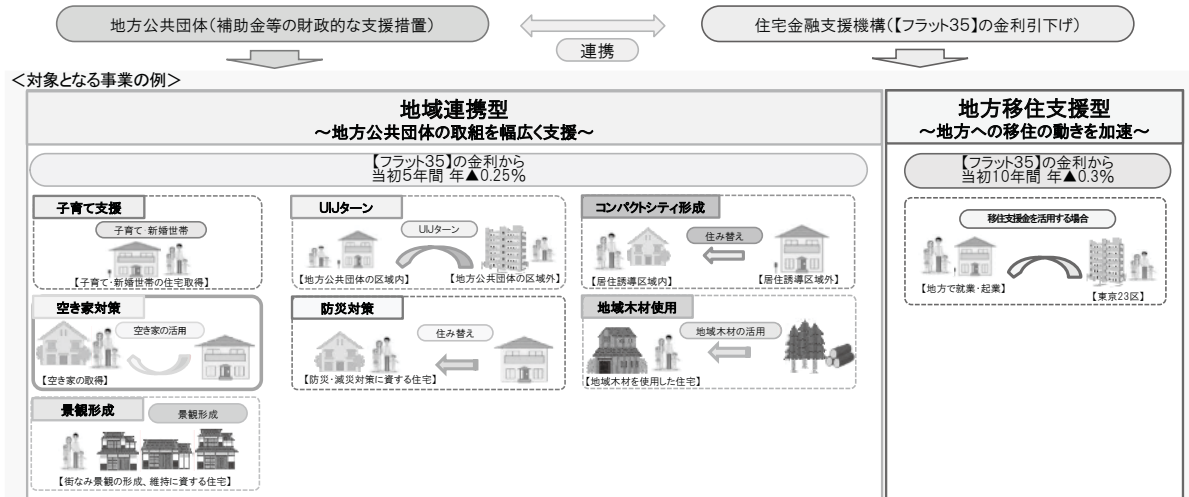


図 5

買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置(不動産取得税・登録免許税)

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合において、宅地建物取引業者による当該住宅の取得に課される不動産取得税及び買主が当該住宅を取得する際の移転登記に課される登録免許税を減額する特例を措置。

施策の背景

- 既存住宅流通市場の更なる活性化に向けて平成30年4月より、宅地建物取引業法の改正による**インスペクションの活用**や、**「安心R住宅」制度**などの取組を開始したところ。
- **買取再販**は、ノウハウを有する事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業。**消費者が安心して購入できることから、既存住宅流通・リフォーム市場拡大に大きな役割を果たすもの**として期待。

目標 2030年までに既存住宅流通及びリフォームの市場規模を14兆円とする
〔住生活基本計画(令和3年3月閣議決定)〕

特例措置の内容

- 以下の通り、買取再販で扱われる住宅の取得等に係る税制特例を措置。

【不動産取得税(事業者)】 住宅：築年月日に応じ、一定額を減額
 敷地：一定の場合に一定額を減額

【登録免許税(買主)】 住宅：税率を一般住宅特例より引き下げ

リフォーム工事(一定の質の向上)*

売主 → 事業者 → 買主

住宅：築年月日に応じ、一定額を減額(最大36万円)
敷地：一定の場合に一定額を減額
(~R5.3.31)

住宅：所有権移転登記：0.1%
(本則2%、一般住宅特例0.3%)
(~R4.3.31)

*耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

図 6

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

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

被相続人が居住の用に供していた家屋及びその敷地 → 相続 → 空き家 → 耐震リフォーム(耐震性がある場合は不要) → 譲渡 → 空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の適用 → 取壊し → 更地 → 譲渡

○譲渡日に関する要件

- ①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日までの譲渡であること
- ②特例の適用期限である2023年12月31日までの譲渡であること
- ※被相続人が相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していた場合については、2019年4月1日以降の譲渡が対象

○相続した家屋の要件

- ①相続の開始の直前に被相続人の居住の用に供されていたものであること
- ②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であること

被相続人が要介護認定等を受け、相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していた場合

- ・入所の直前において被相続人が居住しており、かつ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であること
- ・被相続人が老人ホーム等に入所した時から相続の開始の直前まで、その家屋について、被相続人による一定の使用がなされ、かつ事業の用、貸付けの用又はその者以外の者の居住の用に供されていたことがないこと

- ③昭和56年5月31日以前に建築された家屋(区分所有建築物を除く。)であること
- ④相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと(取壊し後の土地を譲渡する場合、家屋について相続の時から取壊し時まで、かつ土地について相続の時から譲渡の時まで、事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと)
- ⑤取壊し後の土地を譲渡する場合の土地について、取壊しの時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと

○譲渡する際の要件

- ①譲渡価額が1億円以下
- ②家屋を譲渡する場合(その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む。)、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること

図 7


特定空家等の土地に係る固定資産税等に関する所要の措置

「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。

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 (200m以下の部分)	一般住宅用地 (200m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
(2条2項)

➡

助言又は指導
(14条1項)

➡

勧告
(14条2項)

➡

命令
(14条3項)

➡

行政代執行
(14条9・10項)

▶ 住宅用地特例の適用対象除外

図 8

「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」について

公表:平成30年6月8日

- 空き家の利活用の促進を図る上で、宅地建物取引業者等の民間事業者等との連携が重要。
- 市町村が空き家所有者情報を民間事業者等に提供するための法制的な整理や、空き家所有者情報の収集・同意取得の留意点等の運用方法、先進的な取組事例等を内容とするガイドライン(試案(平成29年3月公表)を拡充したもの)を策定・公表。

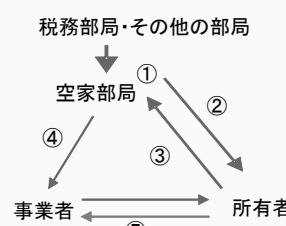
ガイドラインの概要

1. 法制的整理

- 空家特措法により、課税情報等を空き家対策のために市町村内部で利用できるようになった。当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。
- **所有者本人の同意**が得られれば、課税情報を含む空き家所有者情報を民間事業者等に提供することが可能であり、個人情報保護条例、地方税法及び地方公務員法に抵触しない。

2. 空き家所有者情報の提供に関する運用の仕組み

空き家所有者情報の外部提供スキーム(イメージ)



- ① 市町村による空き家の特定・所有者調査(課税情報も活用)
- ② 空き家所有者に外部提供の意向確認
- ③ 空き家所有者の同意
- ④ 所有者情報を提供
- ⑤ 事業者と所有者の接触

- **空き家の特定等(左記①)に活用されている情報**
固定資産税課税情報/不動産登記情報/住民票記載情報/水道閉栓情報/自治会等からの情報/死亡届等
- **同意取得(左記③)に当たっての留意事項**
 - (1)同意取得の相手方:所有者
 - (2)同意取得の内容:
 - ① 情報の提供先
例:〇〇協会△△支部及び所属事業者
 - ② 提供先における利用目的
 - ③ 提供される情報の内容
例:氏名、連絡先、利活用の意向、物件情報等
 - (3)同意取得の方法:書面が望ましい
- **所有者情報の提供(左記④)に当たっての留意事項**
 - 市町村による民間事業者の登録制度や市町村と事業者団体との協定等が考えられる(市町村が積極的に関与)
 - 苦情対応やトラブル防止に配慮した仕組みづくりが重要

3. 市町村における先進的な取組

- 市町村の先進的な取組事例を、スキーム図や実際に使用している同意書の書式等とともに紹介。