

空き家・空き地バンク未設置の自治体向け 「空き家・空き地バンク導入のポイント集」の策定について

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課 課長補佐 大矢 安佑子
流通市場活性化係長 水宮 将文

「空き家・空き地バンク未設置の自治体向け「空き家・空き地バンク導入のポイント集」を2022年6月7日に報道発表しました。今回は、空き家・空き地バンクの運営については自治体のみならず、不動産事業者等の関係団体との連携も重要であることから本誌にてご報告します。

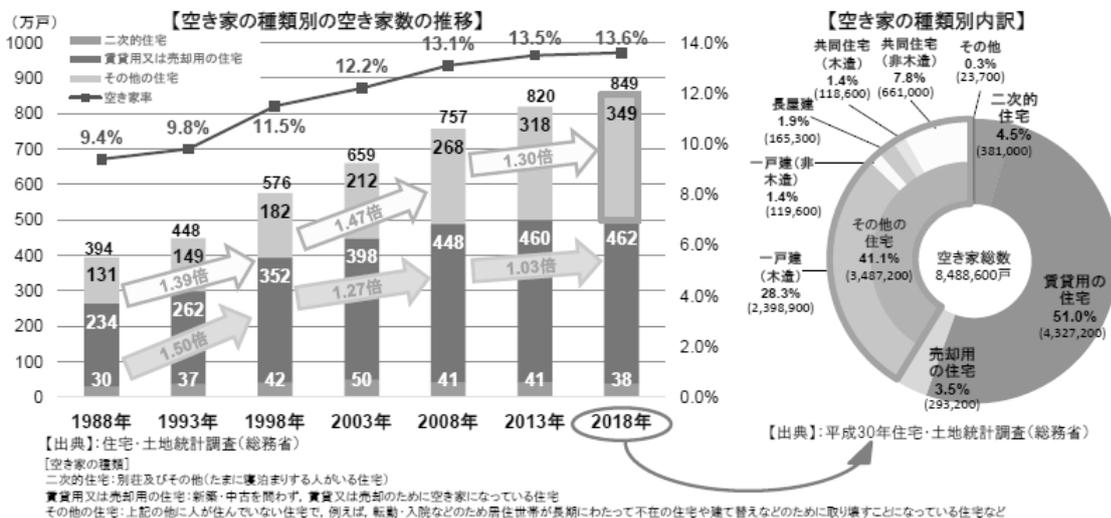
1 はじめに

我が国の人口は2008年の1億2808万人をピークに減少しており、世帯数についても2023年の5418万9千世帯をピークに減少に転じる推計です。不動産分野について見ると、現状

では、有効に活用されていない空き家が多数存在しています。全国の空き家について1988年時点では約394万戸（住宅ストック総数に占める割合は9.4%）でしたが、2018年時点では約849万戸（住宅ストック総数に占める割合は13.6%）と、全国における空き家率は年々上昇傾向にあります。特に、そのうち「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」を除く「その他の住宅」は1988年時点では約131万戸でしたが、2018年時点では349万戸と2倍以上に増加しています。（図1）

2019年度に実施した空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局）によると「その他の住宅」において、居住をしなくなってから5年以上経過したものが約8割、何かしらの腐

図1 空き家の種類別割合の推移（住宅・土地統計調査（2018年総務省））



朽・破損があると回答されたものが6割を超えています。「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」については、賃貸、売却予定や別荘での利用がされているため、所有者等によって概ね管理されていると考えられますが、転居や入院による長期不在又は取り壊し予定である「その他の住宅」については、居住目的がないことから現在では利用がされおらず管理が十分になされていない物件が大半であると考えられます。

このような状況を受けて、2021年3月19日に閣議決定された「住生活基本計画」においては、居住目的のない空き家数を2030年時点で約400万戸程度に抑えることとしています。

2 空き家の利活用促進のための 空き家・空き地バンク

空き家対策については、空き家の利活用、除却、発生抑制と各局面での施策があります。その一手段として、空き家・空き地の流通促進を行うことで地域の空き家等対策を進め、空き家の流通・利活用を促進させる自治体の取り組み（制度）である「空き家・空き地バンク」があります。この空き家・空き地バンクは自治体等がその地域内に存在する空き

家・空き地の情報を収集し、これらの利用希望者に発信する取り組みです。

情報発信の方法については、自治体が独自にインターネットサイトを構築して運営する自治体版空き家・空き地バンク、窓口における紙媒体や全国版空き家・空き地バンクでの周知等があります。なお、自治体版空き家・空き地バンクでは全国への情報発信に限りがあることから、自治体を横断して簡単に検索できるよう、2017年度に国土交通省が「全国版空き家・空き地バンク」サイトを構築しました。現在では、公募により選定した株式会社LIFULLとアットホーム株式会社の2社によって、それぞれ運営されています。（図2）

この全国版空き家・空き地バンクによる情報発信については、以下のとおり政府として取組を進めていくこととされています。

経済財政運営と改革の基本方針2022
（2022年6月7日閣議決定）抜粋

- ・関係人口の創出・拡大や二地域・多地域居住、地方でテレワークを活用することによる「転職なき移住」の推進に向け、関係人口の実態把握とふるさと納税等の地域の取組の後押し、地方企業や地域人材との交流・連携の促進、全国版空き家・空き地バンクの活用、

図2 「全国版空き家・空き地バンク」サイト

株式会社LIFULL



URL: <https://www.homes.co.jp/akiyabank/>

アットホーム株式会社



URL: <https://www.akiya-athome.jp/>

空き家や企業版ふるさと納税の活用等によるサテライトオフィスの整備等を進める。 第2章-2- 多極化・地域活性化の推進

- ・ 空き家等の利活用や基本方針等に基づく所有者不明土地等対策を進める。

第4章-3 生産性を高め経済社会を支える社会資本整備

新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画（2022年6月7日閣議決定）抜粋

- ・ 全国版空き家・空き地バンクの活用や、空き家等を活用したサテライトオフィス等の環境整備を促進する。

-1- 豊かな田園都市国家を支える交通・物流インフラの整備

デジタル田園都市国家構想基本方針（2022年6月7日閣議決定）抜粋

- ・ 地方公共団体が把握・提供している空き家等の情報について、地方公共団体を横断して簡単に検索できる「全国版空き家・空き地バンク」の活用を促進する。 第3章-1- 地方居

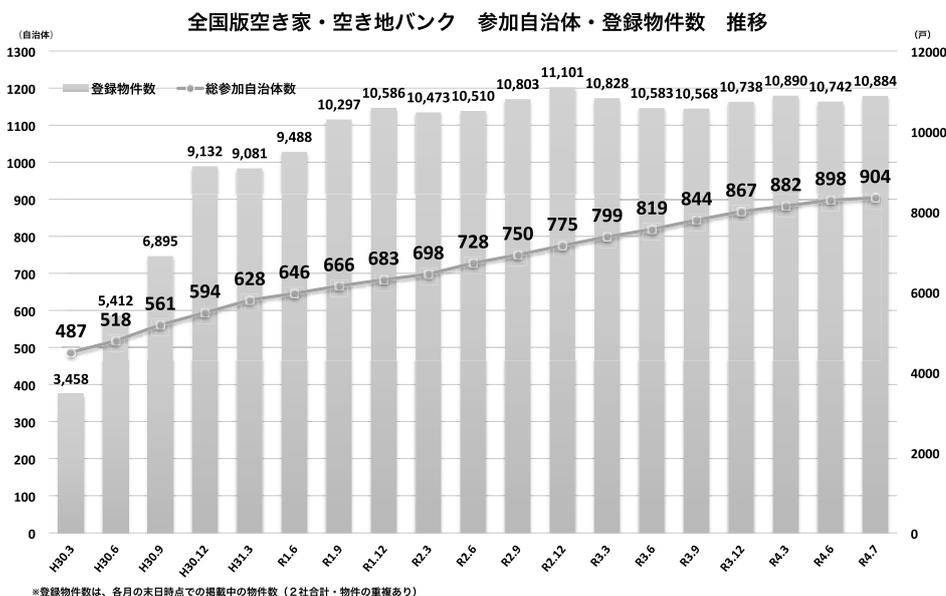
住の本格的推進

- ・ 市区町村による空家等対策計画の策定のほか、空き家の利活用や空き家物件に関する円滑な流通・マッチング及び代執行の円滑化等による空き家の除却を促進するとともに、既存住宅の取得とリフォームを併せて行う場合の支援を行う。 第3章-1- 地域の価値向上に向けた取組

この全国版空き家・空き地バンクについては参画自治体の増加やサイト掲載情報の充実化のため、2019年1月に「公的不動産（PRE）の情報公開サイト開設」、2021年1月に「空き家の課題解決・利活用に向けた取組事例紹介サイト開設」等の取組みを継続的に行っております。また、自治体として参加費が無料で全国に情報を発信できるメリットがあることから、2022年7月末時点において全自治体の半数に上る904自治体が参画し、約10,900件の物件が掲載されており（図3）累計約11,400件の成約がありました。

一方で、2019年度に自治体に対して実施し

図3 全国版空き家・空き地バンク 参加自治体・登録物件数推移



た「空き家等対策に関するアンケート」(国土交通省住宅局)によると、空き家・空き地バンクは全国版空き家・空き地バンクの活用も含めて、全国の約7割の自治体において設置、運営がされている一方で、約3割は未設置となっています。

未設置の理由として、「設置予定」の自治体や「地域における空き家・空き地の売買が活発である」「移住に伴う補助金等の施策により空き家・空き地の流通を促進している」等の空き家・空き地バンクを必要としていない自治体がある一方で、「予算、人員等が不足し設置できていない」と回答する自治体があり、特に人口規模の小さい自治体で多く見られました。そのため、空き家・空き地バンクの未設置自治体向けに、予算、人員等が不足している中でも設置、運営の一助となるよう先行自治体の取組例などを盛り込んだ「空き家・空き地バンク導入のポイント集」を2022年6月に策定しました。

3 先行自治体の取組(アンケート・ヒアリング結果)

「空き家・空き地バンク導入のポイント集」の作成に当たっては、前述のアンケート結果を踏まえ、人口規模1~10万人の自治体のうち空き家・空き地バンクの登録件数上位50の自治体等に対するアンケート及びヒアリングを実施することで、設置・運営の現況や取組上の工夫等を記載しました。

本誌においては、人口規模1~10万人の自治体のうち空き家・空き地バンクの登録件数上位50の自治体へ実施したアンケート(有効回答33自治体)について、結果の一部を紹介します。

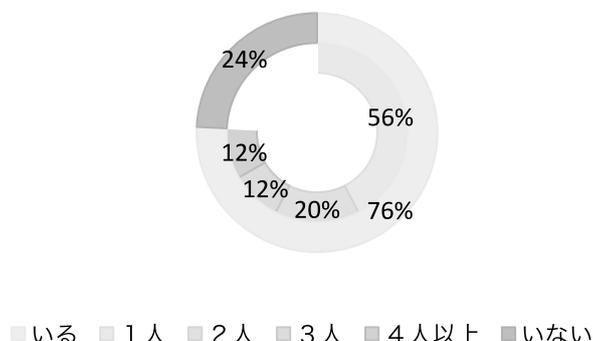
運営体制

7割以上の対象自治体で専任の担当者を配置しており、そのうち、専任の担当者が一人である自治体が半数以上となっている状況です。(図4)その担当者のうち、宅地建物取引士、建築士等の資格を所有している者も一部存在しました。

少ない人員で運営している状況において、

図4 【アンケート結果】専任の担当者

Q空き家に関連する業務を主たる業務として実施している担当者とその人数 N=33



約 8 割弱が不動産事業者と連携しており、その他にも空き家対策支援を行う団体や住民、まちづくり会社等との連携を行っている自治体が見受けられました。物件調査、媒介・仲介、物件管理は不動産事業者との連携、相談～マッチング後までの全般対応は空き家対策支援を行う団体と連携している現状がうかがえます。

運営体制の課題については「知識・ノウハウを持つ人材の不足」の他、「運営の中心を担う民間組織の不在」、「士業等の専門家との連携体制が不十分」との回答も見受けられました。(図5)

これらの課題に対して、研修やセミナーへの参加、空き家相談員の養成等による知識・ノウハウを持つ人材の育成、優良事業者の発掘やNPOとの協力による民間組織の発掘を行うとともに、地域おこし協力隊の活用や補助金の確保等が検討されています。

物件登録、調査及び管理

空き家・空き地バンクへの物件登録の促進のため、固定資産税納税通知書へのチラシ同封を行う自治体が 8 割あり、遠方居住者への

周知として有効であるから効果的という意見が半数を占めています。(図6) そのほか自治体広報誌での周知・窓口設置、相談会・セミナー、空き家バンク登録へのインセンティブ付与の実施もそれぞれを行う自治体が 4 割あり、所有者へのアプローチ、相談者の利便性の高さから効果的であるという意見がありました。

また、物件の情報収集においては自治体内での他部署や不動産業者と連携をおこなっており、空き家・空き地バンク設置運営の体制時に連携を検討することの重要性がうかがえます。(図7)

4 「空き家・空き地バンク導入のポイント集」要旨

空き家・空き地バンクの運営については、予算、人員等が限られている中では、自治体が単独で運営するのではなく、不動産事業者等の関係団体との連携を行うことが有効であると考えられます。前述のアンケート及びヒアリングを踏まえて、空き家・空き地バンク導入のポイント集を作成しており、以下はそ

図5 【アンケート結果】運営体制について感じている課題

Q運営体制について感じている課題 (複数回答) N=22

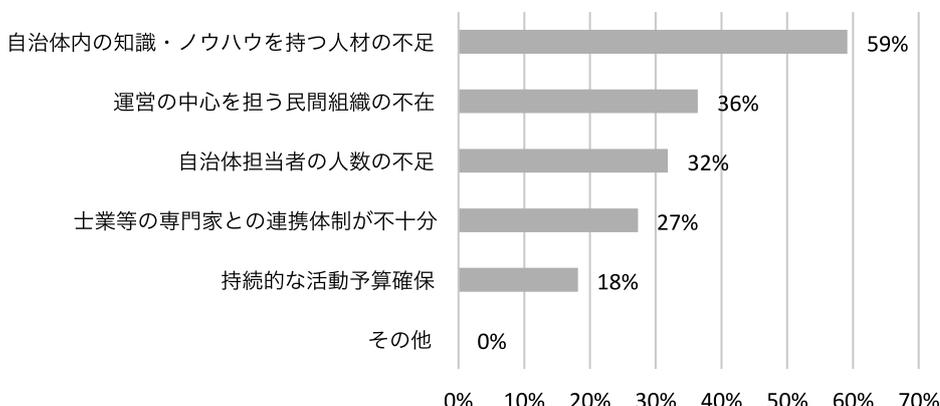


図6 【アンケート結果】物件の掘り起こしにおける工夫

Q物件掘り起こしに向けた所有者へのアプローチ方法・創意工夫（複数回答） N=33

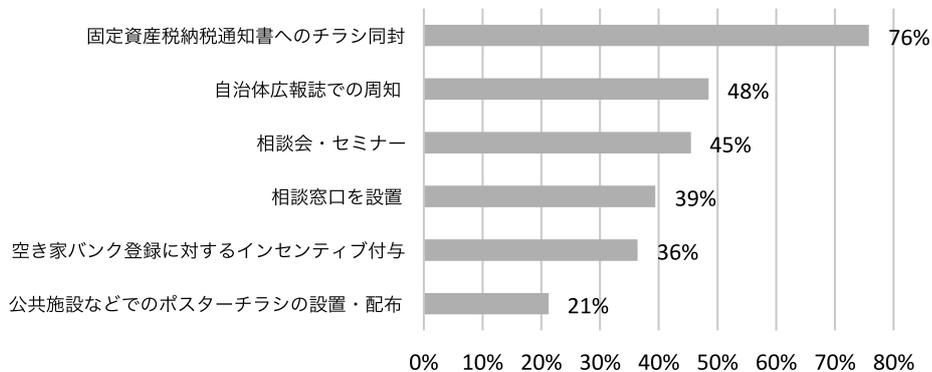


図7 【アンケート結果】物件調査及び管理の担当者

Q物件調査及び物件管理の担当者（複数回答） N=33

	担当部署のみ	庁内他部署	不動産事業者	その他(外部)
現地検査(簡易)	23	3	13	3
権利関係調査(所有者特定)	19	7	9	0
建物の構造・面積等調査	14	5	12	2
敷地面積・境界の調査	12	6	14	0
水道・ガス等の設置状況調査	13	6	15	2
都市計画等の法令規制調査	8	4	12	0
物件・鍵の管理	7	0	16	3
定期調査(物件状況調査)	7	3	9	2
所有者への定期連絡	14	3	10	3

の要旨となります。

空き家・空き地バンクの設置の目的・体制構築

空き家・空き地バンクの設置、運営にはまずは要綱の策定、体制構築の検討が必要です。小規模の自治体では自治体内の部署間連携、宅地建物取引業者等の外部連携を行うことで、限られた人員で運営することが可能になります。

全国版空き家・空き地バンクの利用・登録に必要な情報の収集

空き家・空き地の情報の発信はインター

ネット等で行います。自治体が「空き家・空き地バンクサイト」を構築して運営する場合、サイトを自由に設計できるメリットがありますが、サイトの構築、運営費用としての予算が必要となります。一方で「全国版空き家・空き地バンク」は参画無料で全国に物件情報を発信できるメリットがあります。

空き家・空き地バンクの運営・利用者とのマッチング

「物件の登録・管理」「情報の発信」「問い合わせ対応」「利用者登録・仲介依頼」「物

件情報の削除」の手續きが発生します。特に、問い合わせ内容については、物件情報以外において、仲介（宅地建物取引業者）インスペクション（建築士会）登記関係（司法書士、行政書士会）法務関係（弁護士会）等、内容が多岐にわたることから、関係団体等との連携が有効です。

上記の要旨の内容に加えて、石巻市等の先行自治体の要綱や協定書、手續きに必要な各種様式を先行事例として掲載しています。この先行事例を参考にすることで各地域の実情に応じた運営を検討することができます。その他にも、運営の体制検討に必要な自治体内や不動産事業者等の関係団体との連携に必要な役割分担例も掲載していますので、ぜひ、ご覧ください（図8）。

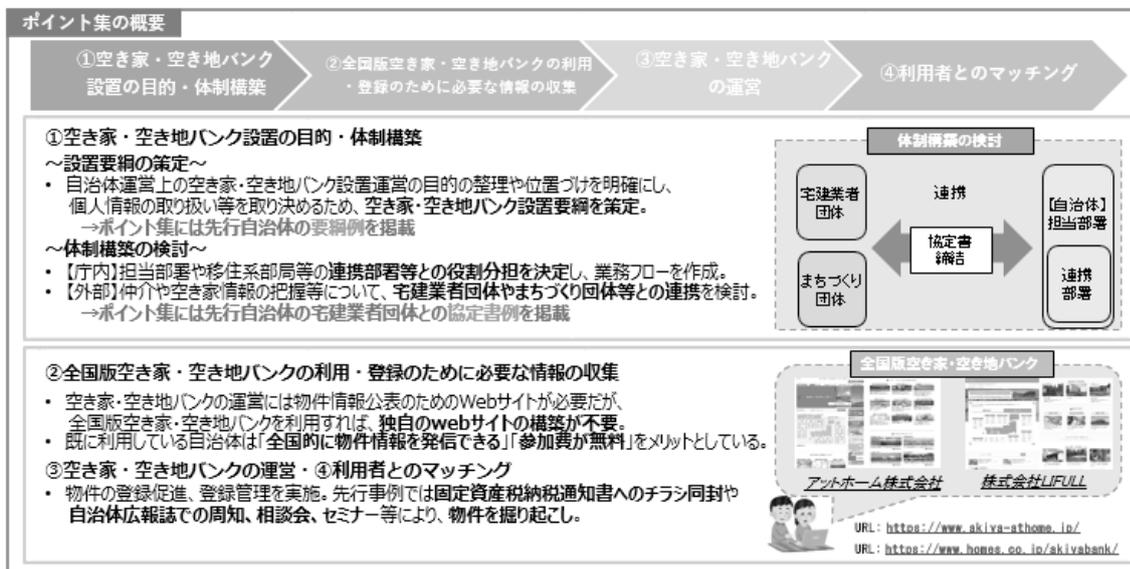
用に取り組む自治体や不動産事業者等への支援、「全国版空き家・空き地バンクの構築」による各自治体の空き家等の情報の標準化・集約化、関連制度や運用事例等の展開に取り組んできました。

2022年度においては空き家・空き地バンク導入のポイント集を周知することにより、現在未設置の自治体の空き家・空き地バンクの設置・運営を促進していくほか、全国版空き家・空き地バンクへの参画促進により空き家の利活用を促進していきます。

5 終わりに

国土交通省不動産課では他部局、他省庁、不動産事業者等の関係団体とも連携し、「地域の空き家等の流通・利活用等に関するモデル事業」による地域の空き家・空き地の利活

図8 空き家・空き地バンク導入のポイント集の概要



【参考】資料等掲載先

国土交通省ホームページ「空き家・空き地バンク未設置の自治体向け「空き家・空き地バンク導入のポイント集」を策定！」

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00037.html

国土交通省ホームページ「空き家・空き地バンク総合情報ページ」

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk_3_000131.html

株式会社LIFULLホームページ「全国版空き家・空き地バンク」

<https://www.homes.co.jp/akiyabank/>

アットホーム株式会社ホームページ「全国版空き家・空き地バンク」

<https://www.akiya-at-home.jp/>