

空き家対策の現状について

1. 空き家対策の取組

空き家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

公布：平成26年11月27日
施行：平成27年2月26日
(※特定空家等に対する措置の
規定は5月26日施行)

背景

- 平成25年時点での空き家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空き家対策が全国的に課題。
- 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附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。）をいう。
ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2条1項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われなにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。（2条2項）

施策の概要

空家等

○ 基本指針・計画の策定等

- ・ 国は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- ・ 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）、協議会を設置（7条）
- ・ 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

○ 空家等についての情報収集

- ・ 市町村長は、法律で規定する限度において、空家等への立入調査が可能(9条)
- ・ 市町村長は、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能(10条)
- ・ 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)

○ 空家等及びその跡地の活用

- ・ 市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)

○ 財政上の措置及び税制上の措置等

- ・ 市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15条1項）
- ・ このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）

特定空家等

○ 特定空家等に対する措置（※）

- ・ 特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
- ・ さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能(14条)

1. 空き家対策の取組

特定空き家等の土地に係る固定資産税等に関する所要の措置

「空き家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「空き家法」という)の規定に基づき、市町村長が特定空き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、当該特定空き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き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。

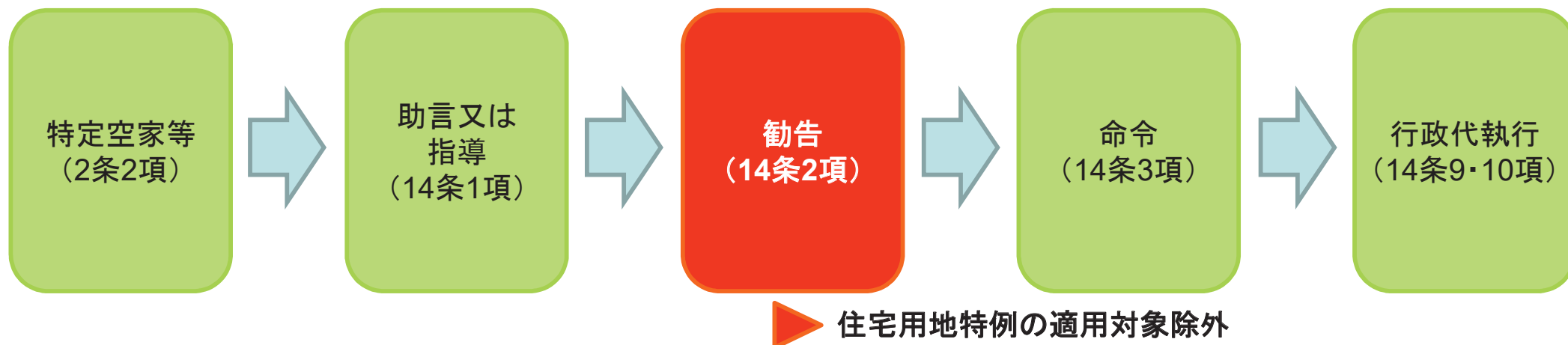
【現行の住宅用地特例】

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡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

【管理が不十分な空き家のイメージ】



■ 空き家法上の特定空き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

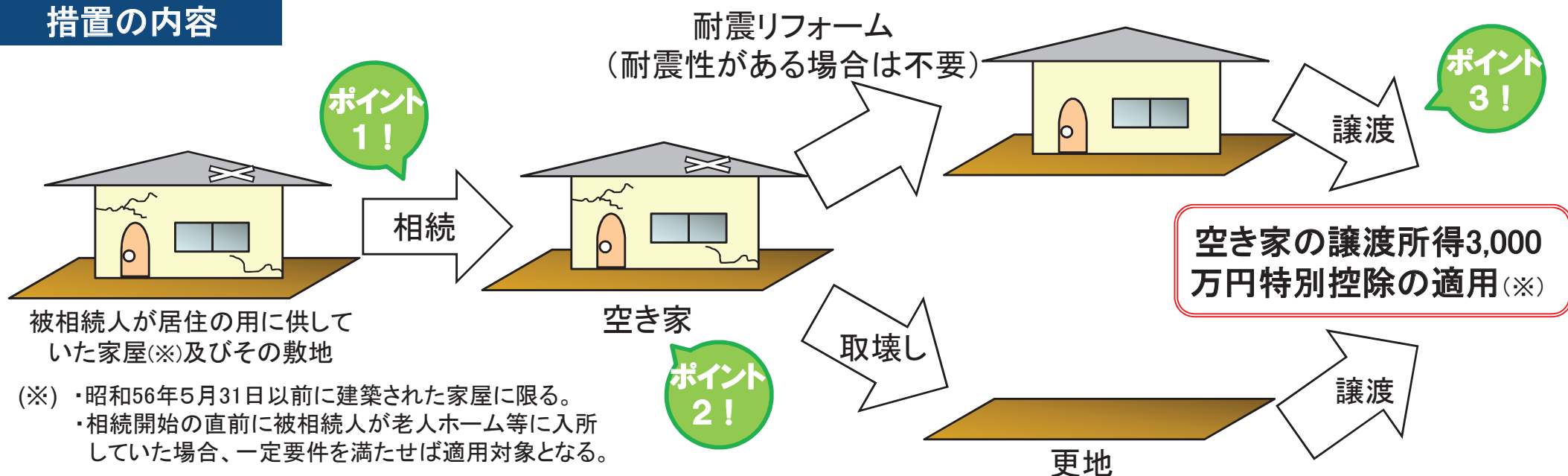


1. 空き家対策の取組

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)

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。

措置の内容



(※) ・昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。
・相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

(※) 本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費 (譲渡価額 × 5% (※)) - 譲渡費用 (除却費用等) - **特別控除3,000万円**

※ 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
- ・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

(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円 - **3,000万円**) × 20% = 0円

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円) × 20% = 55万円

「全国版空き家・空き地バンク」について

目的・概要

- 増加する空き家対策のため、空き家バンクを設置する自治体が増加。平成27年4月時点において全市町村の約4割が既に空き家バンクを設置済みであった。
- しかしながら、自治体ごとに各々設置されているだけでは、開示情報の項目が異なり分かりづらく、また、検索が難しいなど、課題も存在。
- そのため、国土交通省では、自治体が把握・提供している空き家等の情報について、自治体を横断して簡単に検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」を構築。
- 公募により選定した2事業者【(株)LIFULL・アットホーム(株)】が平成29年10月からの試行運用を経て平成30年4月から本格運用を開始。

株式会社LIFULL

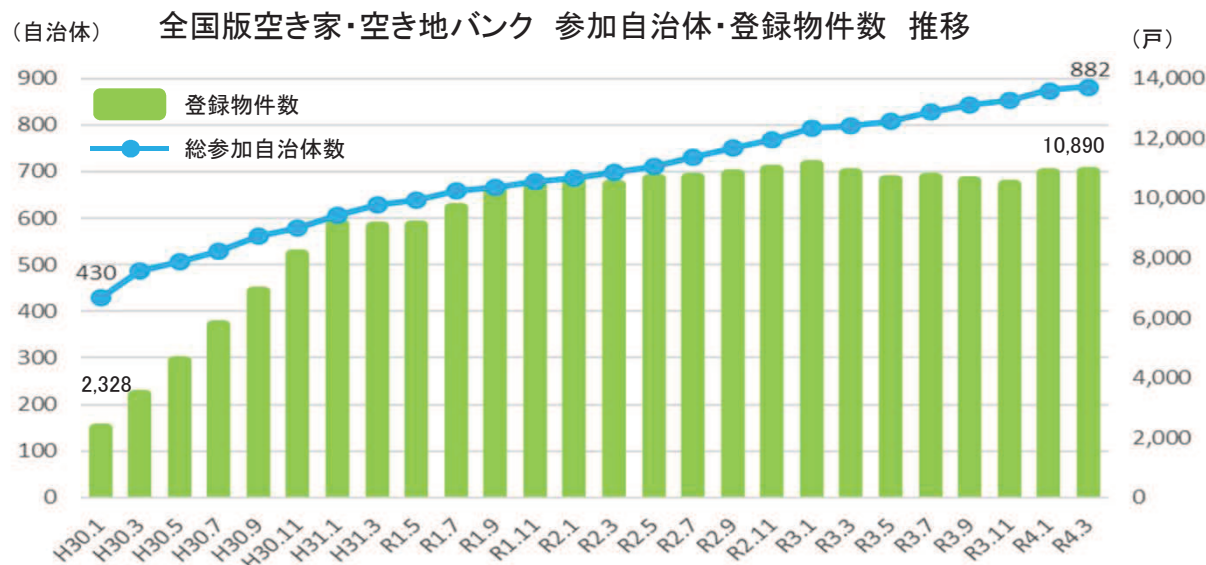

URL: <https://www.homes.co.jp/akiyabank/>

アットホーム株式会社


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

運用開始後の効果

- 「全国版空き家・空き地バンク」の試行運用開始直後(平成30年1月)と比べ、令和4年3月末時点での参加自治体数は約2倍、物件掲載件数は約4.7倍まで増加
- ※掲載件数は2社合算
- 自治体へのアンケート調査等によると、約10,500件の物件が成約済(令和4年3月末時点)



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【概要】

R3.6.30
改正版

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)第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

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

(1) 空家等の現状

(2) 空家等対策の基本的な考え方

① 基本的な考え方

- ・所有者等に第一義的な管理責任
- ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等

② 市町村の役割

- ・空家等対策の体制整備
- ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等

③ 都道府県の役割

- ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等

④ 国の役割

- ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
- ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2 実施体制の整備

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

(2) 協議会の組織

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

- ・固定資産税情報の内部利用 等

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用の促進

7 特定空家等に対する措置の促進

- ・ガイドラインを参照しつつ、将来の外部不経済が予見される空家等を含め、特定空家等の対策を推進

8 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) 財政上の措置

(2) 税制上の措置

- ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
- ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2 空家等対策計画に定める事項

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

- ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等

(2) 計画期間

- ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等

(3) 空家等の調査に関する事項

- ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

- ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

三 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 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2 空家等に対する他法令による諸規制等

災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等