

空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

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
- 「特定空家等」とは、以下の空家等をいう。
 - 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いうこと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

施策の概要

空家等

○ 基本指針・計画の策定等(5～8条)

- ・ 国は、空家等に関する施策の基本指針を策定
- ・ 市町村は、国の基本指針に即し空家等対策計画を策定、協議会を設置
- ・ 都道府県は、市町村に対して技術的な助言等必要な援助

○ 空家等についての情報収集(9～11条)

- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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

○ 所有者等による空家等の適切な管理の促進(12条)

- ・ 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、必要な援助

○ 空家等及びその跡地の活用(13条)

- ・ 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

○ 財政上の措置及び税制上の措置等(15条)

- ・ 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は、対策実施に要する費用の補助、地方交付税制度の拡充等を行う
- ・ このほか、今後必要な税制上の措置等を行う

特定空家等

○ 特定空家等に対する措置(14条1～15項)(※)

- ・ 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

※附則「施行5年経過後に、施行状況を勘案して検討等を行う」を踏まえ、特定空家等の判断基準の明確化・空家等対策を支援する民間主体活用の明示化など、**基本指針や特定空家等ガイドラインの改定の運用改善を実施**(令和3年6月)

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等(概要)

令和4年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)。なお、「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)の施行状況等」(2022年8月10日報道発表)後に市区町村から報告のあった修正等を反映しています。

1. 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
策定済み	1,399	80%
策定予定あり	218	13%
令和4年度	86	5%
令和5年度以降	21	1%
時期未定	111	7%
策定予定なし	124	7%
合計	1,741	100%

2. 法定協議会の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	947	54%
設置予定あり	251	15%
令和4年度	68	4%
令和5年度以降	21	1%
時期未定	162	10%
設置予定なし	543	31%
合計	1,741	100%

4. 空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付実績

()内は市区町村数

	交付件数
平成28年度	4,465 (492)
平成29年度	7,022 (561)
平成30年度	7,849 (603)
令和元年度	9,640 (599)
令和2年度	9,791 (631)
令和3年度	11,976 (631)
合計	50,743 (962)

3. 特定空家等に対する措置状況 ()内は市区町村数

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	合計
助言・指導	2,078 (119)	3,077 (204)	3,852 (269)	4,584 (321)	5,349 (398)	5,762 (396)	6,083 (442)	30,785 (773)
勧告	59 (23)	206 (74)	298 (91)	379 (104)	442 (135)	473 (149)	525 (156)	2,382 (376)
命令	5 (4)	19 (16)	40 (28)	39 (20)	42 (33)	65 (46)	84 (61)	294 (153)
行政代執行	2 (2)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	28 (25)	23 (21)	47 (43)	140 (103)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	50 (45)	69 (56)	66 (54)	82 (72)	342 (206)
合計	2,152 (123)	3,339 (218)	4,242 (296)	5,070 (353)	5,930 (440)	6,389 (443)	6,821 (511)	33,943 (812)

※1 市区町村からの申し出を受け、過去に公表した過年度分の助言・指導等の件数を一部修正している。

5. 空家法に基づく措置や市町村による空き家対策による管理不全の空き家の除却や修繕等※2の推進

空家法の措置により除却や修繕等がなされた特定空家等	左記以外の市区町村による空き家対策の取組により、除却や修繕等がなされた管理不全の空き家	合計
19,599件	122,929件	142,528件

※2 除却等:除却、修繕、繁茂した樹木の伐採、改修による利活用、その他適切な管理

予算及び税制による空き家対策の推進

- 空き家対策は、除却すべきものは除却し、活用できるものは活用するとの考え方のもと、地域のまちづくり・住まいづくりとしての取組を支援
- また、既存住宅流通市場の活性化の一環として支援

発生防止等	税制	空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例 相続により生じた古い空き家(含:除却後の敷地)を譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除		
	税制	固定資産税等の特例(住宅用地特例の解除) 空家法に基づく勧告をした特定空家等に係る敷地について住宅用地特例の対象から除外		
利用	用途転換	予算	住宅団地における持続可能な居住環境の形成(住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)) 空き家等既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を総合的に支援	社会資本整備総合交付金の内数等
		予算	子育て世帯や高齢者世帯等向けの賃貸住宅に空き家等を活用 住宅確保要配慮者向けの住宅の改修や入居者負担の軽減等へ支援	社会資本整備総合交付金等の内数等
住宅として流通	予算	空き家の流通・活用の促進 ・物件の現地調査等に要する作業負担等の実態調査 等	0.05億円 (0.50倍)	
	予算	既存住宅流通・リフォーム市場の整備 ・住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(うち、長期優良住宅化リフォーム推進事業) ・住宅ストック維持・向上促進事業	・200億円の内数 (皆増) ・5.53億円 (0.86倍)	
	融資	空き家の取得への支援 空き家対策に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅の改修又は取得に対して、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利引下げを実施		
解体・撤去	税制	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		
	予算	市町村による総合的な取組(活用、除却等)を推進(空き家対策総合支援事業) 「空家等対策計画」に基づく空き家対策を地域のまちづくりとして実施する市町村に対し、国が重点支援	45億円 (1.00倍)	
人材育成等	予算	社会資本整備総合交付金(空き家の活用・除却を基幹事業として支援)	社会資本整備総合交付金等の内数	
	予算	モデル的な取組への支援(住宅市場を活用した空き家対策モデル事業) 人材の育成や専門家等との連携・相談体制の構築等を支援	3.5億円 (1.00倍)	

空き家対策総合支援事業

令和4年度当初予算額: 45億円
令和5年度予算要求額: 58億円

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て支援を行う。(事業期間: 平成28年度～令和7年度)

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: 直接2/5、間接2/5(かつ市町村の1/2)】
 - 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なものを含む)
 - ② 不良住宅の除却
 - ③ 各種災害により被害が生じた又は被害が見込まれる空家住宅等の緊急的又は予防的な除却
 - ④ 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
 - ※ 崖地や離島など通常想定される除却費と比較して高額となる場合のかりまし費用も補助
- 空き家を除却した後の土地の整備【補助率: 直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
 - (地域活性化要件が適用されない特定空家や不良住宅等を除却した後の土地を、公益性の高い用途で10年以上活用を行う場合)
- 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となる空き家の実態把握【補助率: 直接1/2】
- 空き家の所有者の特定【補助率: 直接1/2】

<空き家対策附帯事業>【補助率: 直接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
 - (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、代執行後の債権回収機関への委託費用、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
 - ・住宅地区改良事業等計画基礎調査事業
- (空き家が集積し、その活用が必要な地域における空き家の活用の方針、関連する各種ハード事業の導入可能性の検討等)

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(実態把握を除く)
 - 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

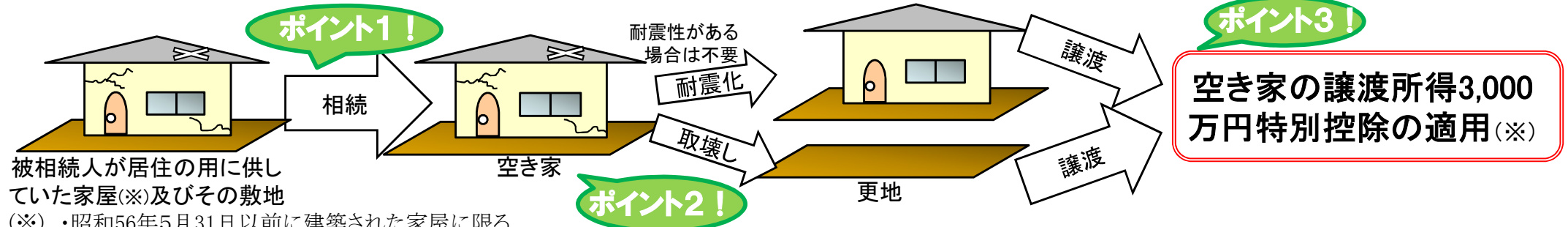
	所有者が実施			地方公共団体が実施	
	国	地方公共団体	所有者	国	地方公共団体
除却	2/5	2/5	1/5	2/5	3/5
活用	1/3	1/3	1/3	1/2	1/2

空き家の発生を抑制するための税制特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)

相続空き家の譲渡所得控除のための被相続人居住用家屋等確認書の交付件数及び交付経験のある地方自治体のいずれも**増加傾向**

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。



被相続人が居住の用に供していた家屋(※)及びその敷地

- (※) ・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。

○空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付実績

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	合計
交付件数 (市区町村数)	4,465 (492)	7,022 (561)	7,849 (603)	9,640 (599)	9,791 (631)	11,976 (631)	50,743 (962)

(※)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
 - ・除却費200万円
 - ・被相続人が20年間所有
 - ・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

設置の趣旨

平成27年の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行により、市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ないわゆる特定空家等の除却等の取組みは進んでいるところであるが、今後、人口・世帯数の減少や高齢化に伴う相続の増加等により、さらに空き家数の増加が見込まれることから、空き家の発生抑制や空き家の利活用・適切な管理・除却に向けた取組の強化等、空き家政策のあり方を検討していく必要がある。

このため、社会資本整備審議会住宅宅地分科会の下に空き家対策小委員会を設置し、必要な検討を行う。

主な検討事項

- ・ 空き家の発生抑制や利活用を積極的に進めるための方策について
- ・ 空き家の適切な管理を促す方策について
- ・ 利活用が困難な空き家の除却を促す方策について
- ・ 空き家の所有者等に対する市町村や民間からの関与や支援のあり方について

スケジュール

令和4年10月25日 第1回を開催。3～4回程度議論を行い、年内をめぐり方向性を整理し、来年1月頃のとりまとめを目指す。

委員等(順不同、敬称略)

(委員 ◎：委員長、○：委員長代理)

- ◎ 中川 雅之 日本大学経済学部教授
- 齊藤 広子 横浜市立大学国際教養学部教授
- 上田 真一 NPO 法人空家・空地管理センター代表理事
- 大久保 恭子 (株)風 代表取締役
- 大月 敏雄 東京大学大学院工学系研究科教授
- 北村 喜宣 上智大学法学部教授
- 小出 譲治 千葉県市原市長
- 汐見 明男 京都府井手町長
- 沼尾 波子 東洋大学国際学部教授
- 増山 昌章 栃木県栃木市副市長

(オブザーバー)

- 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
- 公益社団法人 全日本不動産協会
- 一般社団法人 不動産協会
- 一般社団法人 不動産流通経営協会
- 一般社団法人 全国住宅産業協会

(関係省庁)

- 国土交通省不動産・建設経済局、都市局、住宅局
- 総務省地域力創造グループ、自治税務局
- 法務省民事局
- 内閣府地方創生推進事務局

検討の方向性 ① 発生抑制 ② 活用促進

基本的問題意識

- 現状のトレンドで推計すると、「その他空き家」は**349万戸(H30)→470万戸程度(R12)**に増加するおそれ。
- こうした空き家が、**空家法**の著しく保安上危険又は衛生上有害な**特定空家等になる前に対策**を講じる必要。

【課題】

- 高齢化が進展し、住宅の**相続が増加**。**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。
- 具体的な**活用意向がない相続人**が、適切に管理せずに空き家を**放置**するおそれ。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**空き家集中**は、当該**地域の本来的機能**を低下させるおそれ。



検討の方向性・論点①: **発生抑制**

- 相続時など、家屋が空き家となる**タイミング**(やその前段階)での対応が重要。



検討の方向性・論点②: **活用促進**

- 空き家が放置され、管理不全とならないよう、活用を促進する必要。
- 空き家等の**流通促進**、活用**支援策の強化**、**一定エリア内での重点的な活用促進**など。

- 自治体や民間主体が、**所有者**(特に、積極的活用意向がない方)や活用**希望者**(購入・賃借)の相談に丁寧に応じ、**支援**する取組を促進すべきではないか。

検討の方向性 ③ 管理適正化 ④ 除却の促進

【課題】

- **所有者の管理意識の欠如**(空き家には「労力・費用をかけたくない」等)や遠方居住、**相談先が少ない**ことで、**管理不全の空家が増加**。
- 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**。

＜市区町村における課題＞

- **所有者探索の手間が大きい**(特定できない場合も)。
- **マンパワー不足・専門的な知見が不足**(所有者等への働きかけが十分にできない)。
- **特定空家などの要件が厳しい、特定空家等になる前段階での措置が有効**との指摘。

検討の方向性・論点③: **管理適正化**

- 所有者による空き家の**適切な管理**を促す必要。

検討の方向性・論点④: **除却の促進**

- 特定空家など、利活用が難しい管理不全空き家の**除却をさらに円滑化**する必要。

＜管理適正化＞

- 適切な**管理意識**を所有者に醸成、行政への協力の促進
- **特定空家等になる前の段階**で、適切な**管理**等を求める

＜除却＞

- 活用困難な空き家の**除却への支援強化**

- 市区町村が行う**特定空家等への措置を更に円滑化**
- 市区町村の**所有者探索の合理化** ○ 市区町村が必要な**管理等を主導可能に**
- **NPO等の民間主体が所有者へ管理・除却等を働きかけ**、又は、**管理等自ら実施**