

第19回 国と地方のシステムWG

空き家の利活用について

令和元年10月11日

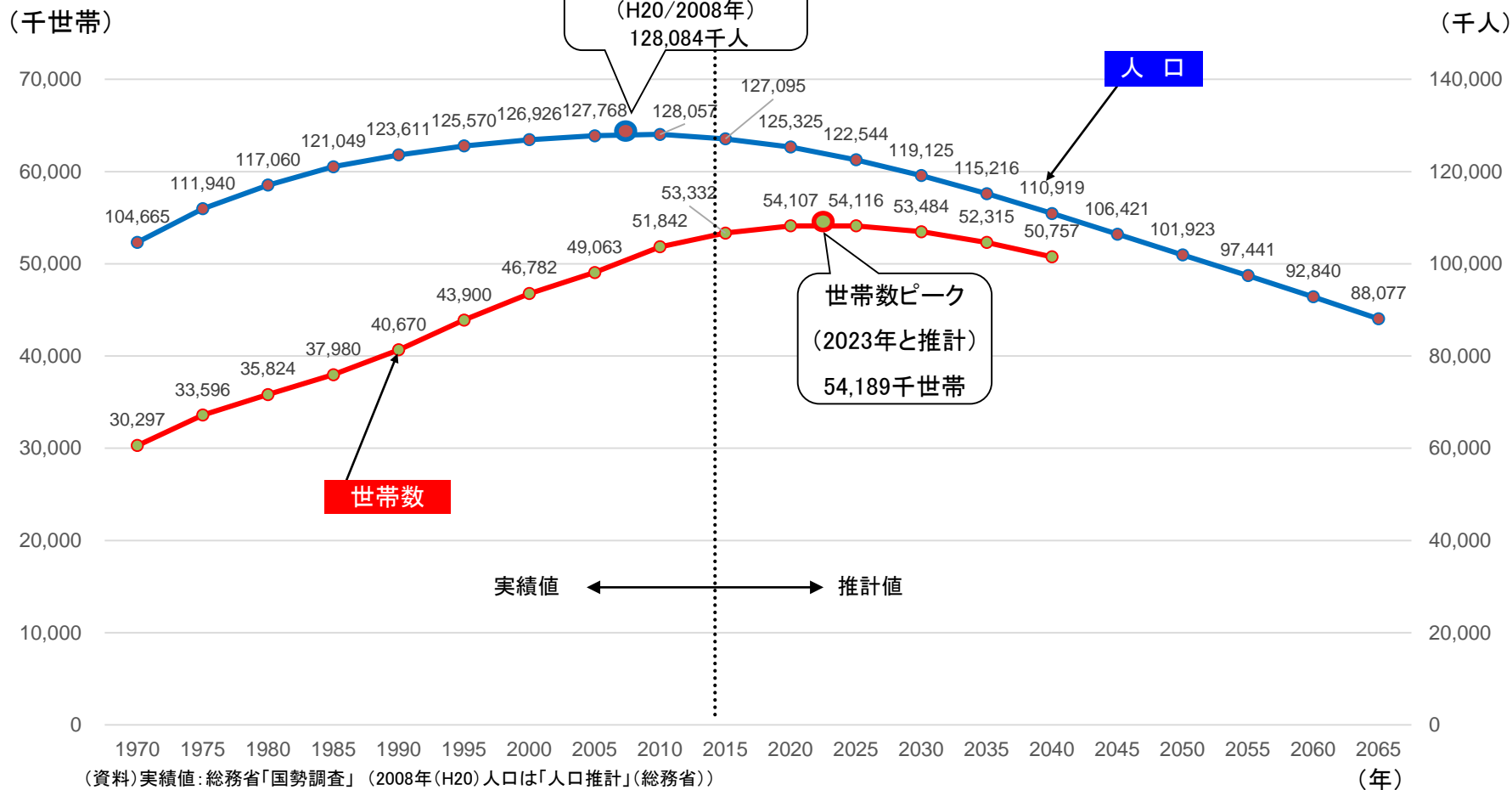
国土交通省

住宅局

人口・世帯数の推移・将来推計

- 我が国の人口は平成20年（2008年）頃をピークに減少
- 世帯数は2015年まで増加を続けているものの、2023年以降、世帯は減少に転じる（推計）

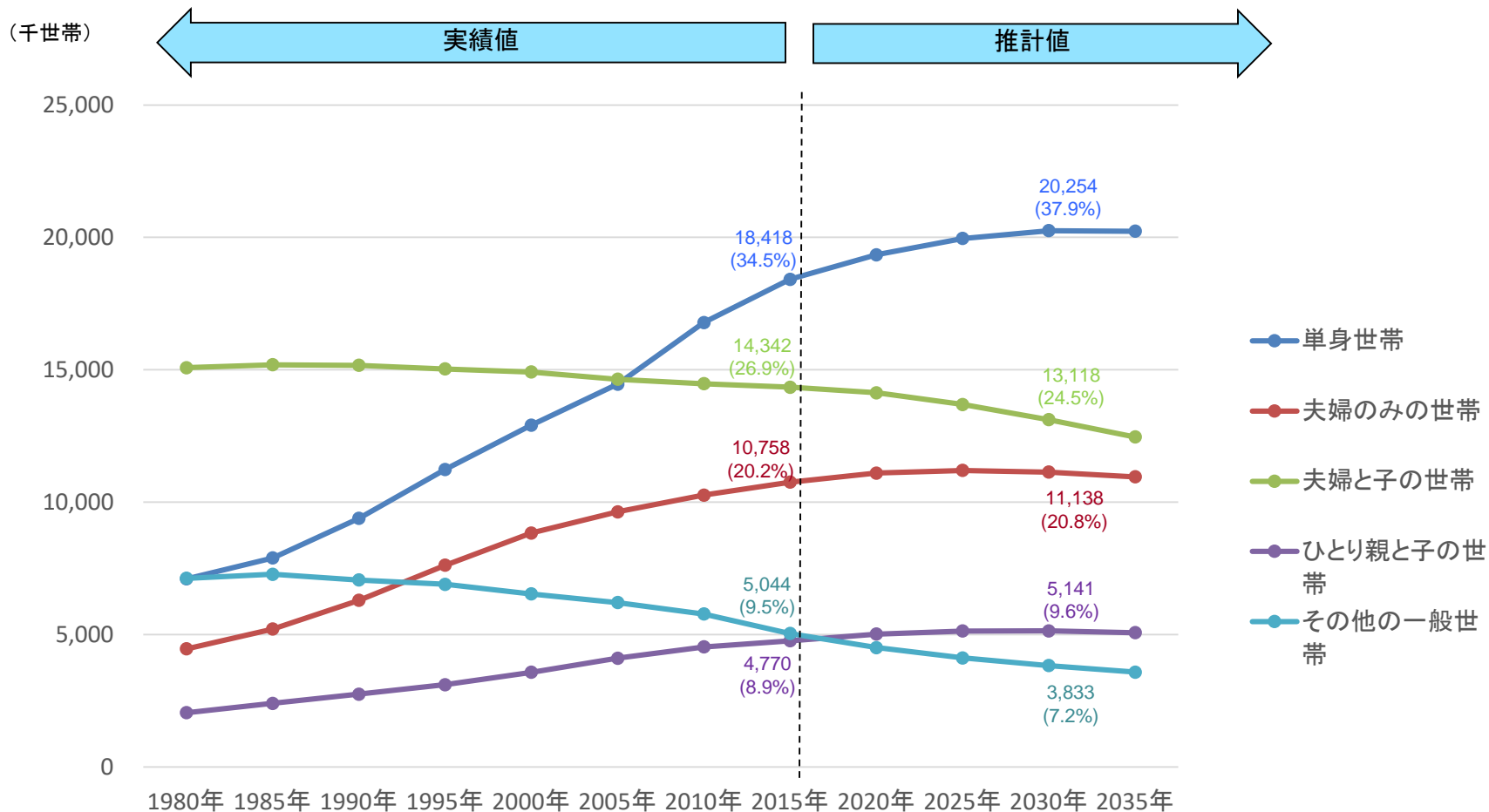
【人口・世帯数の推移及び将来推計】



(資料)実績値：総務省「国勢調査」(2008年(H20)人口は「人口推計」(総務省))
 推計値：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」[出生中位(死亡中位)推計]
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(平成30年推計)

世帯類型別世帯数の変化

- 2010年には単身世帯が最も多い類型(総世帯の1/3)となっており、今後も増加する見通し
- 今後、夫婦と子の世帯が減少していく一方で、ひとり親と子世帯は増加する見通し

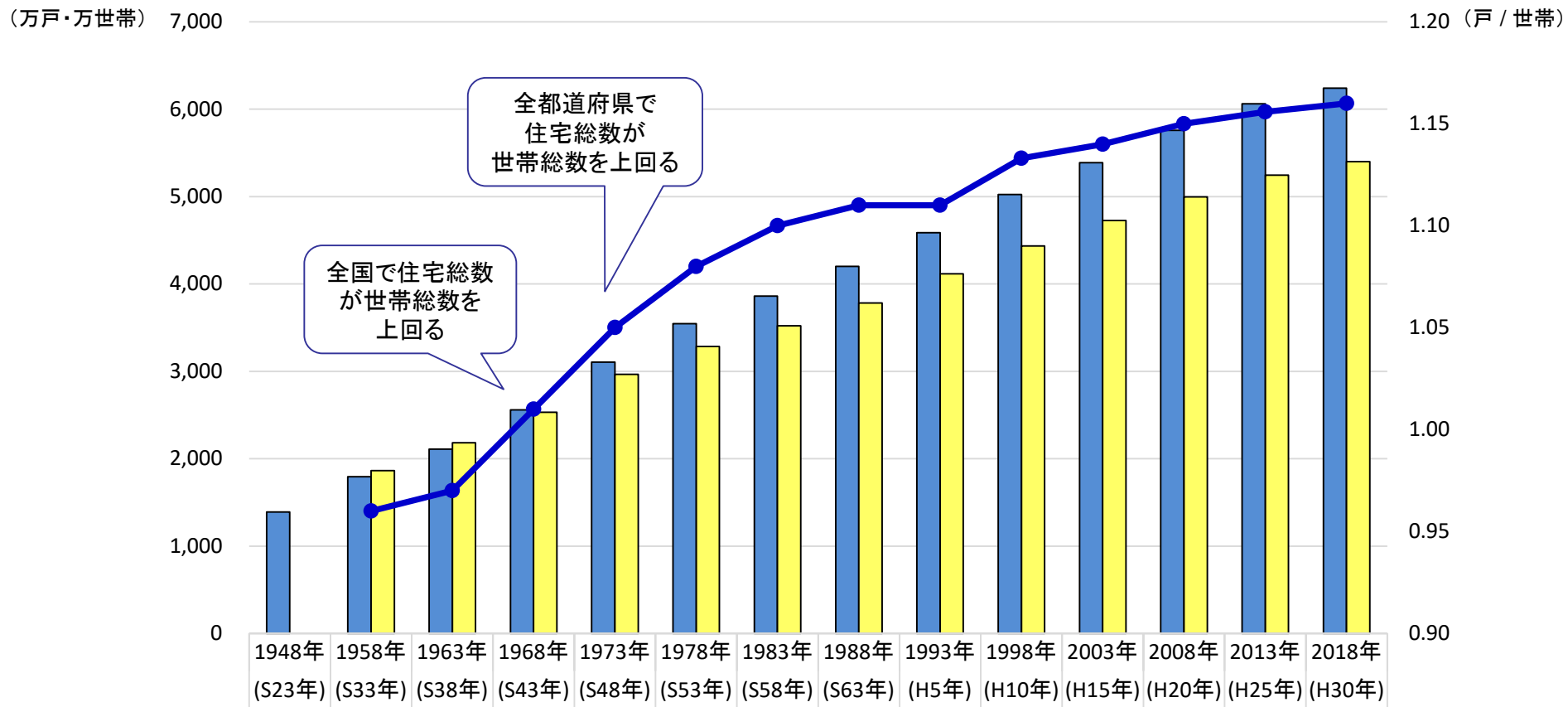


注:「その他の一般世帯」は、夫婦と両親、夫婦とひとり親、夫婦と子どもと親、夫婦と他の親族、夫婦と子どもと他の親族、夫婦と親と他の親族、兄弟姉妹のみからなる世帯や他に分類されない世帯を対象としている

出典: 国立社会保障・人口問題研究所 「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(平成30年推計)

住宅ストック数と世帯数の推移

○ 住宅ストック数（約6,240万戸）は、総世帯（約5,400万世帯）に対し約16%多く、量的には充足（2018年時点）



■ 住宅総数	1,391	1,793	2,109	2,559	3,106	3,545	3,861	4,201	4,588	5,025	5,389	5,759	6,063	6,241
■ 総世帯	-	1,865	2,182	2,532	2,965	3,284	3,520	3,781	4,116	4,436	4,726	4,997	5,245	5,400
■ 1世帯当たりの住宅数	-	0.96	0.97	1.01	1.05	1.08	1.10	1.11	1.11	1.13	1.14	1.15	1.16	1.16
■ 空き家率	-	-	-	4.0	5.5	7.6	8.6	9.4	9.8	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6

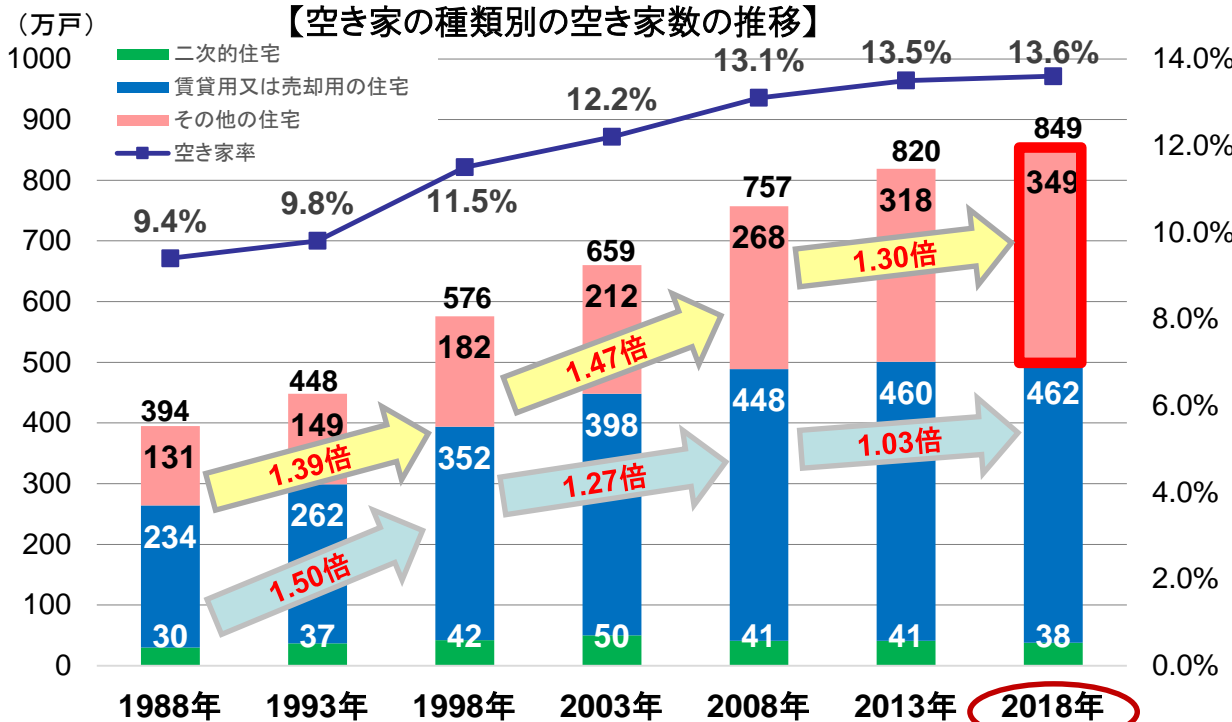
(注) 世帯数には、親の家に同居する子供世帯と住宅以外の建物に居住(2018年＝約39万世帯)を含む。

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

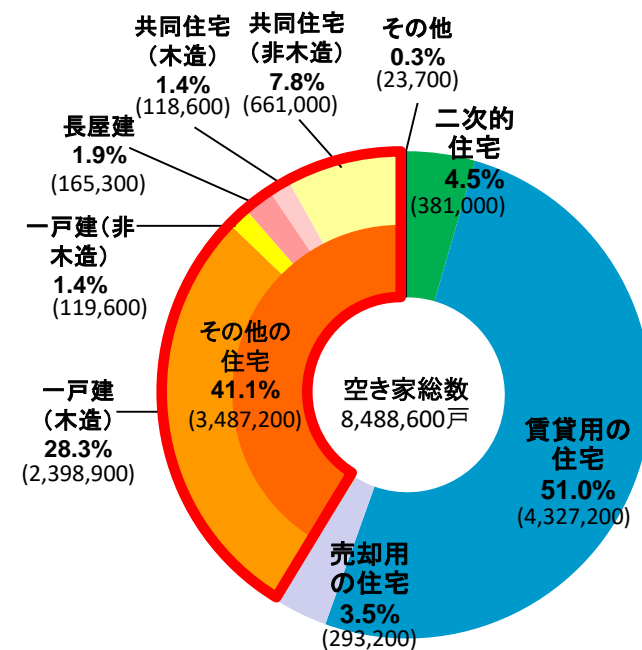
空き家の現状－推移と種類別内訳

- 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」（462万戸）等を除いた、「その他の住宅」（349万戸）がこの20年で約1.9倍に増加。
- なお、「その他の住宅」（349万戸）のうち、「一戸建（木造）」（240万戸）が最も多い。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【空き家の種類別内訳】



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

【出典】：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

【空き家の種類】

二次的住宅：別荘及びその他(たまりに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

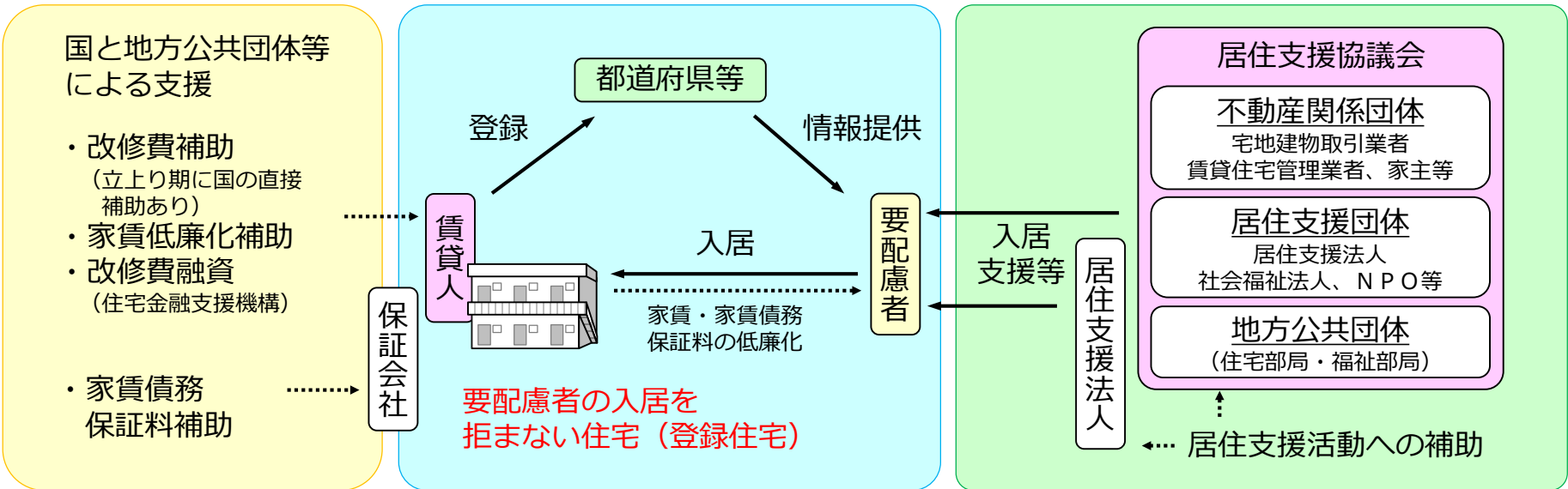
③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【施行状況(R1/9/30時点)】

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録	11,695戸※ (46都道府県)
居住支援法人の指定	260者 (40都道府県)
居住支援協議会の設立	90協議会
家賃債務保証業者の登録	65者
供給促進計画の策定	32都道府県8市町

※受付・審査中の8,679戸を合わせて20,374戸

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



- セーフティネット住宅の登録戸数は、令和2年度末までに17.5万戸とする目標に対し、令和元年9月末時点で11,695戸（受付・審査中を含めると20,374戸）。登録が進まない原因としては、「制度の周知が不十分であること」、「賃貸人に登録の手間や手数料の負担があること」などがあったものと考えられる。
- このため、説明会やセミナー等による制度の周知や居住支援活動の充実を図るとともに、登録に係る負担軽減のための取組等を実施してきたところ。引き続き、制度普及のための取組を推進

■登録に係る負担軽減のためのこれまでの取組等

①省令改正による登録に係る手続き等の改善

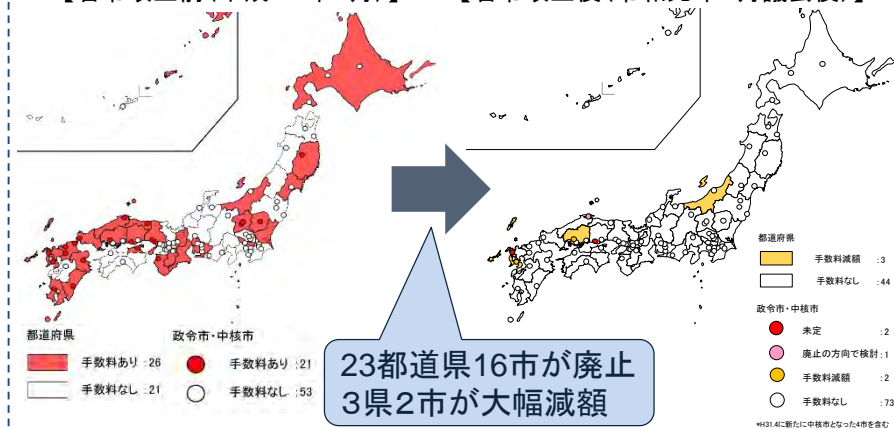
- 平成30年7月10日に省令を改正し、**登録申請書の記載事項や添付書類等を大幅に簡素化**。

②地方公共団体に対する手数料の無料化等の要請

- 登録を受け付ける都道府県の約6割が手数料を徴収していたが、①の省令改正による手続きの簡素化により**ほとんどの都道府県が平成30年度内に手数料の廃止または大幅な減額（従来の1/10以下）を実施**。

【省令改正前（平成30年6月）】

【省令改正後（令和元年6月議会后）】



③セーフティネット住宅情報提供システムの運用・改修

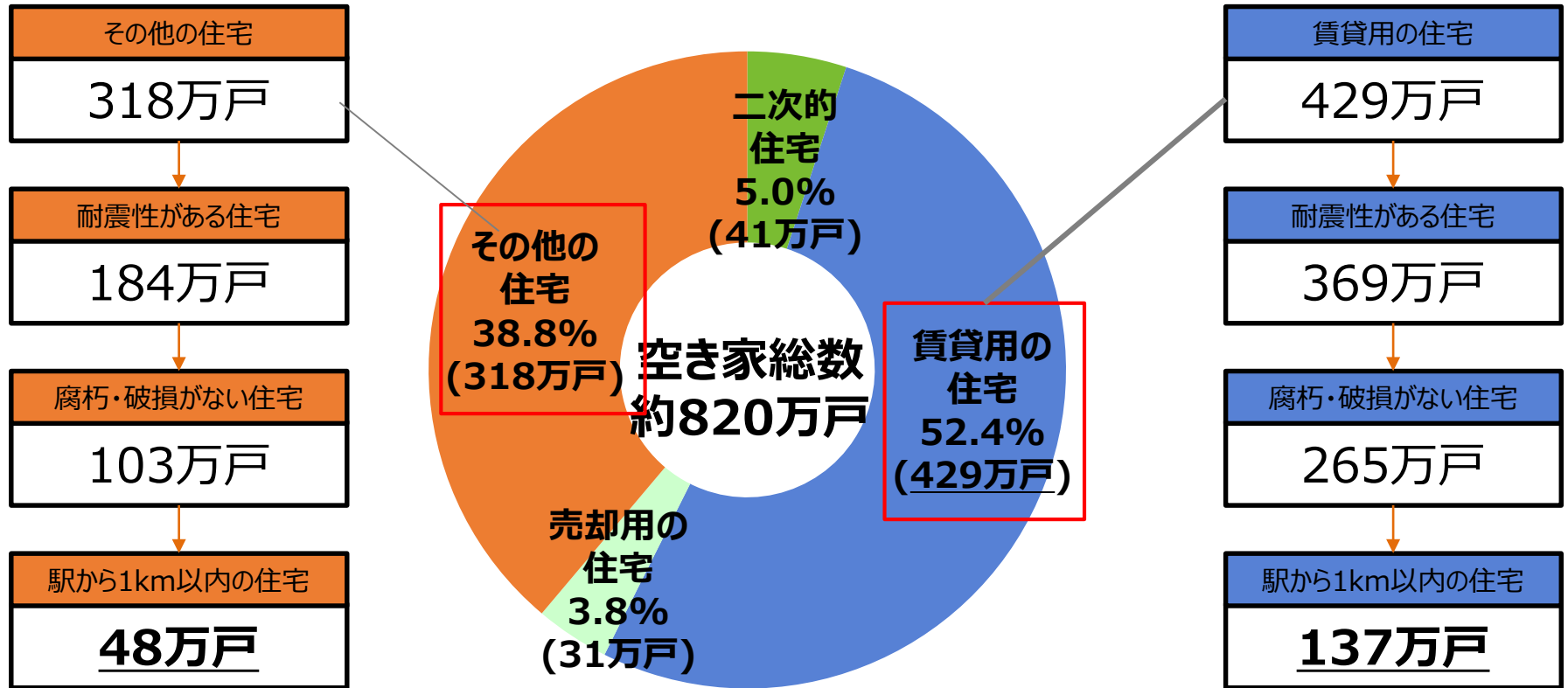
- セーフティネット住宅をWeb上で検索・閲覧・申請できるようにするとともに、**事業者による登録申請や地方公共団体における登録事務などを支援するための「セーフティネット住宅情報提供システム」を提供**。（平成29年10月20日より運用開始）
- 管理戸数の多い大家等向けに、一括データ（CSVデータ）を活用することにより、**システムへの複数住棟・住戸の一括入力・申請を可能にするシステム改修を実施**。



④地方公共団体の登録促進に資する先進的取組の横展開

- 先進的な取組を進めている大阪府等の取組※を他の地方公共団体に紹介**。
- ※登録申請に係る申請支援の実施等

空き家の現状(賃貸用空き家・その他空き家)



[空き家の種類]

二次的住宅:別荘及びその他(たまに宿泊する人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅:新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅:上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

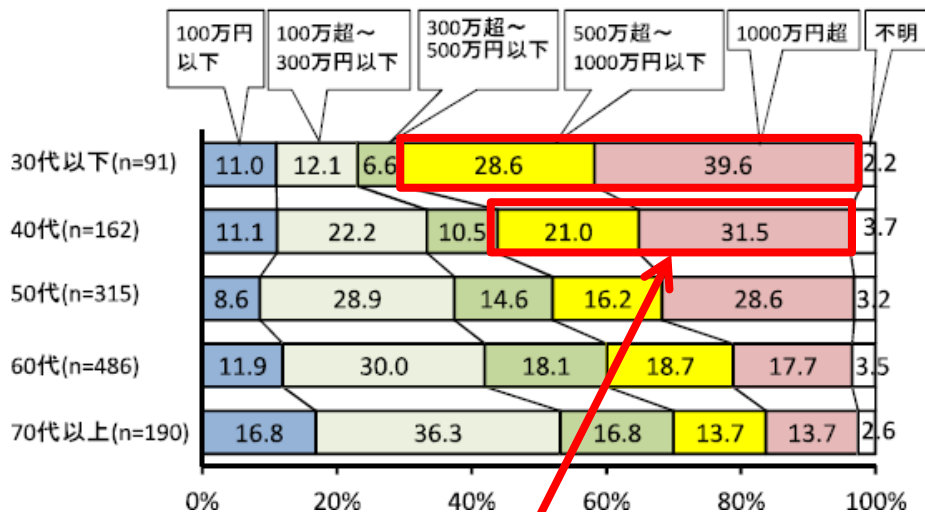
※ 平成25年住宅・土地統計調査(総務省)、平成26年空家実態調査(国土交通省)に基づく国土交通省推計

※ 耐震性の有無については、国交省推計による建築時期別・建て方別の耐震割合をもとに算定を行った

リフォーム工事の年代別・居住期間別契約額

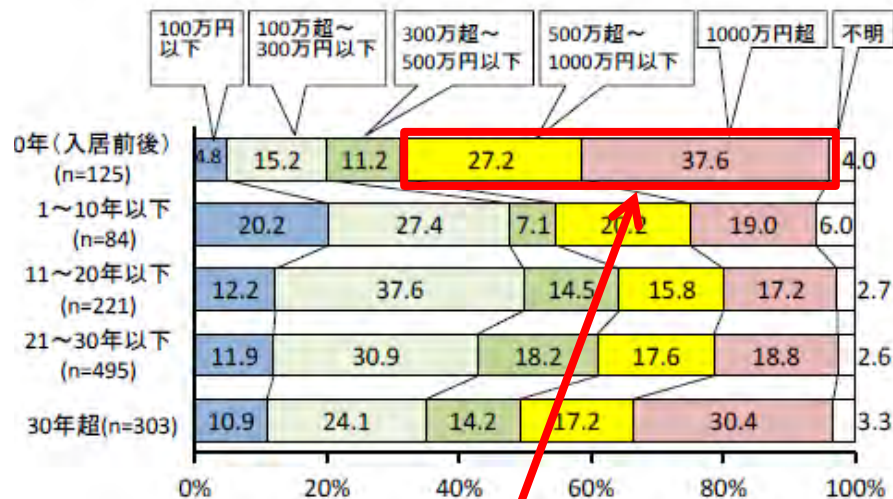
○ 住宅のリフォーム工事は、子育て世帯に相当する30代・40代の世帯や、住宅取得前後(居住期間0年)に実施するものについて、大きな額となる傾向にある。

＜リフォーム工事の契約額(年代別)＞



若者・子育て世帯に相当する30代・40代の世帯は大規模なリフォーム工事を行う傾向がある

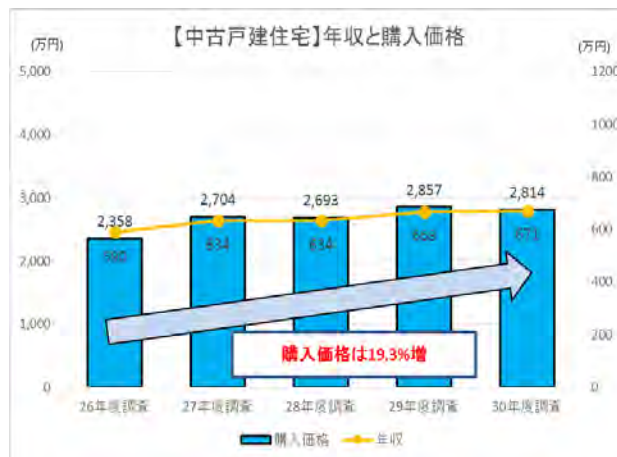
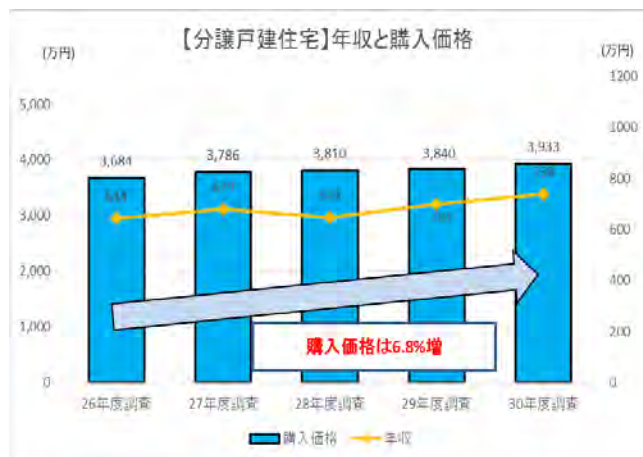
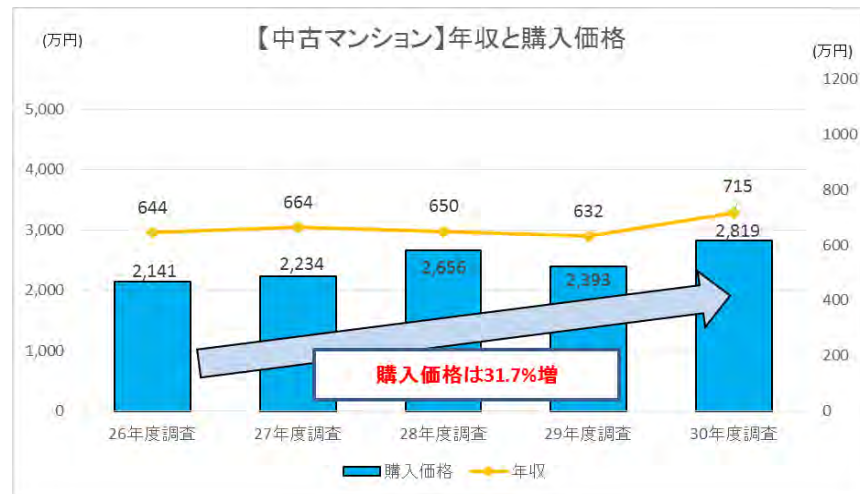
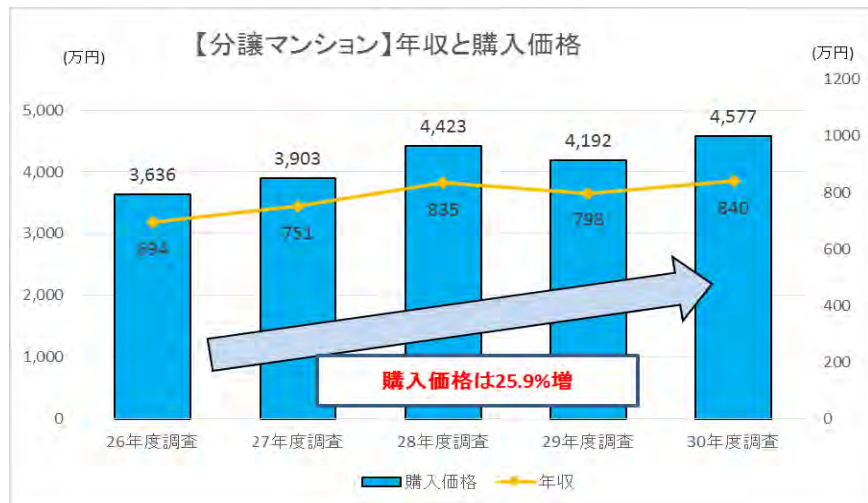
＜リフォーム工事の契約額(リフォームまでの居住期間別)＞



住宅取得前後と考えられる「居住期間0年」は大規模なリフォーム工事を行う傾向がある

購入価格と平均世帯年収

○ 住宅の購入価格は増加傾向。



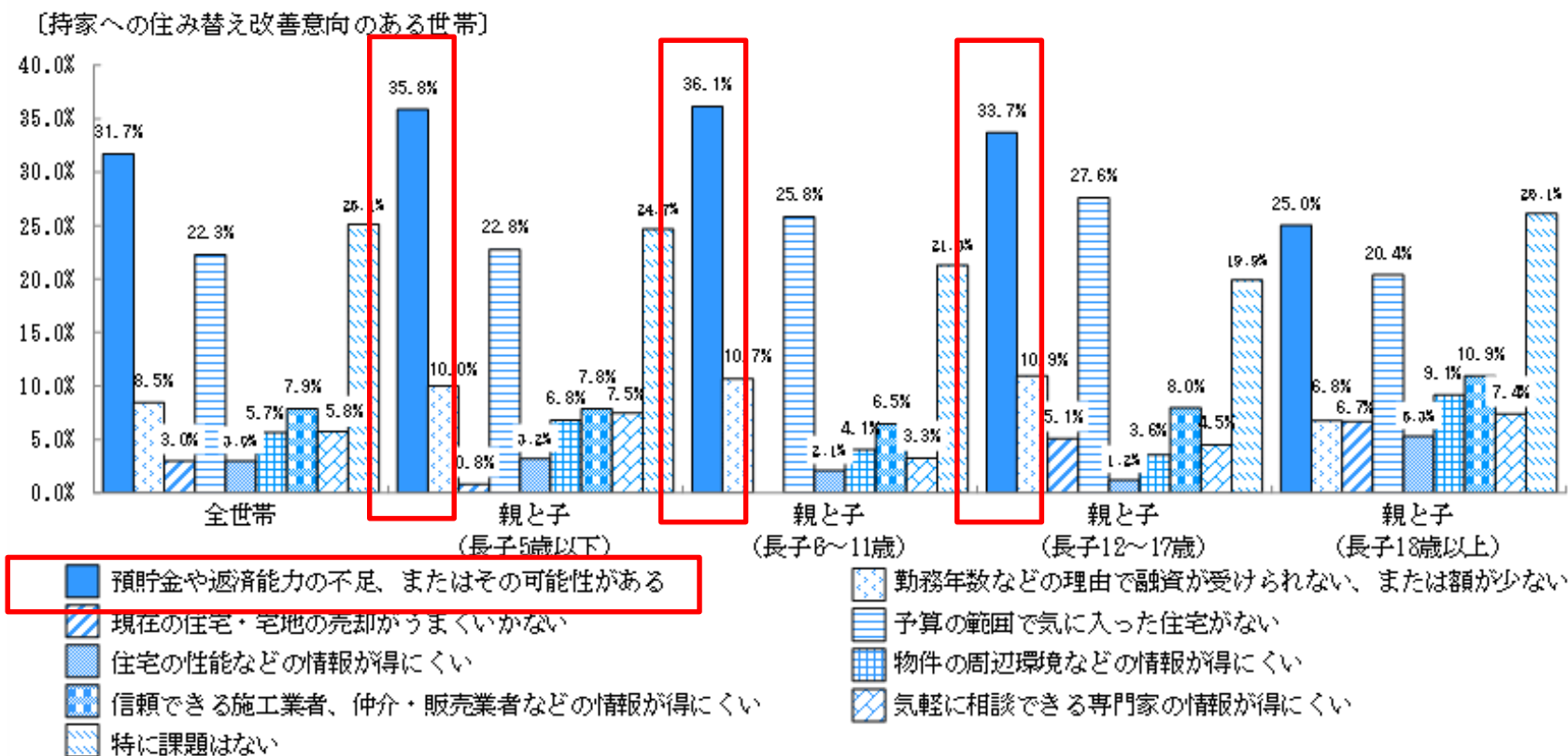
【参考】購入価格と年収倍率(26年度調査比)

中古マンション購入価格 +31.7%
(年収の3.32倍→3.94倍)

中古戸建住宅購入価格 +19.3%
(年収の4.00倍→4.19倍)

持家への住み替え改善意向のある世帯

○ 平成25年住生活総合調査によると、持家への住み替えにあたり、親と子(18歳未満の子)からなる世帯の3割以上が「**預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある**」と回答。



出典:平成25年住生活総合調査

良質な住宅ストックの形成や、若者による既存住宅の取得環境の改善、子育てをしやすい環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化、三世帯同居など複数世帯の同居の実現等に資するリフォームに対する支援を行う。

赤字: R元年度拡充

事業概要

【対象事業】

以下の①～③を満たすリフォーム工事

- ① インспекションを実施し、維持保全計画・履歴を作成すること
- ② 工事後に耐震性と劣化対策が確保されること
- ③ 日常的に使用する居室等の部分が、省エネルギー性、バリアフリー性等のいずれかの基準を満たすもの

※若者が既存住宅取得時に行うリフォームは適用要件を緩和(①、②のみ適用)

【補助率】 1/3

【限度額】 100万円/戸

- 長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合 200万円/戸
さらに省エネ性能を向上させる場合 250万円/戸
- 三世帯同居改修工事を併せて行う場合は、上記の限度額のほか、50万円/戸を上限として補助

- インспекションの実施
- 維持保全計画・履歴・**長期修繕計画**の作成
- 性能向上等
- 三世帯同居改修
- 良好なマンション管理対応**

- ・耐震性
- ・劣化対策
- ・バリアフリー性

- ・省エネルギー性
- ・可変性

- ・維持管理・更新の容易性

省エネルギー性

例) 外壁の断熱

劣化対策

例) 床下防湿
・防蟻措置

耐震性

例) 軸組等の補強

三世帯同居改修

例) キッチン増設

良好なマンション管理対応

例) 管理の不用化等に寄与する改修

※ 三世帯同居改修工事については、工事完了後に、キッチン・浴室・トイレ・玄関のうちいずれか2つ以上が複数か所あることが要件
 ※ 良好なマンション管理対応工事については、①一定の要件を満たす長期修繕計画を作成すること、②評価委員会により良好なマンション管理に寄与するものとして認められた工事であることが要件

効果

- 良質な既存住宅ストックの形成
- 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化
- 三世帯同居の推進
- 若者の住宅取得への支援

その他参考資料

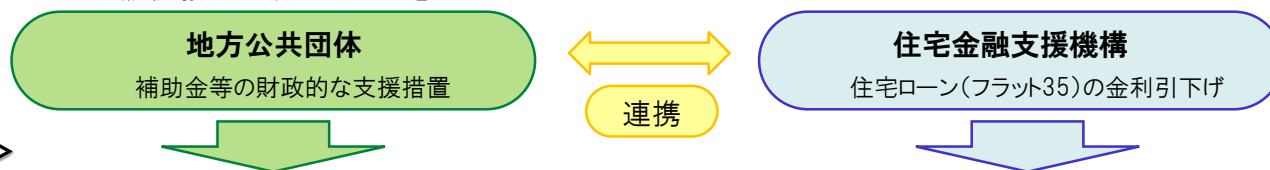
二世代の近居支援		若年・子育て支援			
概要	高齢者・子育て等世帯が、親族と交流援助しながら生活する近居を促進するため、 ・近居割(H25.9～) ・近居割ワイド(H27.9～) により、家賃減額を実施(UR賃貸住宅ストックの約8割(約60万戸)で活用可能)		若年世帯・子育て世帯の入居を促進するため、 ・地域優良賃貸住宅制度を活用した「子育て割」 ・定期借家制度を活用した「そのママ割」や「U35割」により、家賃減額を実施		
	対象	近居割 UR賃貸住宅に居住する親族に近居するため、概ね2km圏内のUR賃貸住宅に新たに入居する世帯	近居割ワイド 近居割ワイドエリア内のUR賃貸住宅又は民間住宅等に居住する親族に近居するため、近居割ワイドエリア内のUR賃貸住宅に新たに入居する世帯	子育て割 子(18歳未満)を扶養している世帯又は新婚世帯で、低所得世帯※ ※収入分位50%以下	そのママ割 子(18歳未満)を扶養している世帯
支援内容		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>5%減額 5年間</p> <p>近居割</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>5%減額 5年間</p> <p>近居割ワイド</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px;"> <p>近居割エリア 概ね半径2km圏内のUR賃貸住宅が対象</p> </div> <div style="border: 1px dashed orange; padding: 5px;"> <p>近居割ワイドエリア 全国126カ所に指定されたエリア内のあらゆる住宅が対象</p> </div> </div>		20%減額 最長9年間 (普通借家) (最大2.5万円) 地域優良賃貸住宅(子育て型) <p>子育て割 子育て世帯向け</p> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; margin-top: 10px;"> 子育て支援の柱となる制度 </div>	10～20%減額 3年間 (定期借家) <p>そのママ割 子育て世帯向け</p> <div style="border: 1px solid pink; padding: 5px; margin-top: 10px;"> 子育て層をUR独自で支援 </div>

「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2018」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」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、**子育て支援・地域活性化の推進を図る。**

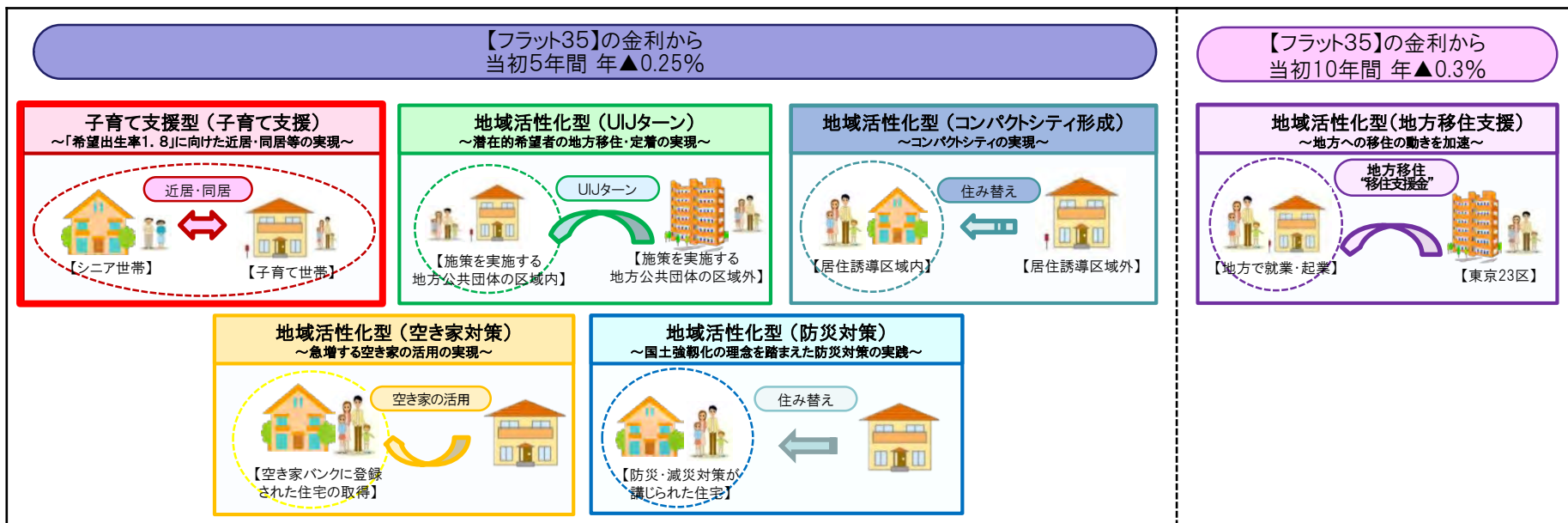
【主要要件】

- ・事業を実施する地方公共団体において、施策を推進するための計画・方針を定め、積極的に取組を実施していること
- ・地方公共団体において、住宅の建設・購入・改良（空き家対策の場合は空き家バンクに登録された住宅の改修又は取得）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】



<施策イメージ>



地方公共団体と連携した事例(山梨県都留市)

都留市と住宅金融支援機構が連携し、都留市による財政的支援とあわせて、【フラット35】の金利を引下げることにより、子育て世帯の住宅取得を支援している。

■都留市の概要

個性ある山々や平成の名水百選にも選ばれた清らかな湧水溢れる自然環境の良さはもちろんのこと、新宿から東へ90キロメートル、電車で約90分程度と首都圏へのアクセスも抜群な今注目の“とかいなか”です。



八朔祭(ふるさと時代祭り)



■都留市による財政的支援と【フラット35】(子育て支援型)の連携

【フラット35】の金利から当初5年間 年▲0.25%

都留市空き家バンク利活用事業補助金

都留市移住定住促進奨励金



連携

子育て支援型
(若年子育て)

【主な要件】

- ・補助事業申請時点において、補助申請者が満45歳以下であること。
- ・補助事業申請時点において、補助申請者と同一の世帯に属する中学3年生以下の子(胎児を含む。)があること。

子育て支援型
(同居)

【主な要件】

- ・「親と子と孫」を基本とする三世代以上の直系親族が同居し、同一世帯であること。
- ・補助事業申請時点において、補助申請者と同一の世帯に属する中学3年生以下の子(胎児を含む。)があること。
- ・住宅の床面積が70㎡以上であること。



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

(旧「住宅金融公庫」) 15

1 制度の目的・概要

2019年10月の消費税率引上げに備え、良質な住宅ストックの形成に資する住宅投資の喚起を通じて、税率引上げ前後の需要変動の平準化を図るため、税率10%で一定の性能を有する住宅を取得する者等に対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行する。

2 ポイントの発行

「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」に資する住宅の新築・リフォームが対象。

■対象とする住宅(契約等の期間)

	契約	引渡し
注文住宅(持家)・リフォーム	・2019.4～2020.3に請負契約・着工をしたもの(※)	・2019.10以降に引渡しをしたもの
分譲住宅	・2018.12.21～2020.3に請負契約・着工し、かつ売買契約を締結したもの ・2018.12.20までに完成済みの新築住宅であって、2018.12.21～2019.12.20に売買契約を締結したもの	

※税率引上げ後の反動減を抑制する観点から、2018.12.21～2019.3に請負契約を締結するものであっても、着工が2019.10～2020.3となるものは特例的に対象とする

住宅の新築(貸家を除く)

発行ポイント数：1戸あたり上限35万ポイント

以下の①～④いずれかに適合する場合、1戸あたり30万ポイント

- ① **エコ住宅** (断熱等級4又は一次エネ等級4を満たす住宅)
- ② **長持ち住宅** (劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2等を満たす住宅)
- ③ **耐震住宅** (耐震等級2を満たす住宅又は免震建築物)
- ④ **バリアフリー住宅** (高齢者等配慮対策等級3を満たす住宅)

※1 この他、家事負担軽減に資する設備の設置及び耐震性のない住宅の建替について一定のポイントを付与。(別紙「◎ オプションポイント」参照)

※2 上記に加え、より高い性能を有する住宅(長期優良住宅等)の場合には、ポイントを加算。(別紙「⑧ 優良ポイント」参照)

住宅のリフォーム(貸家を含む)

発行ポイント数：1戸あたり上限30万ポイント

※ただし、若者・子育て世帯によるリフォームや一定の既存住宅の購入に伴うリフォームの場合は上限を上げ (別紙【上限特例】参照)

- ① 窓・ドアの断熱改修
- ② 外壁、屋根・天井又は床の断熱改修
- ③ エコ住宅設備の設置
- ④ 耐震改修
- ⑤ バリアフリー改修
- ⑥ 家事負担軽減に資する設備の設置
- ⑦ 若者・子育て世帯による既存住宅の購入に伴う一定規模以上のリフォーム工事等

※ この他、既存住宅の購入に伴うリフォームの場合はポイントを加算。(別紙【算定特例】参照)

※ 若者世帯：40歳未満の世帯、子育て世帯：18歳未満の子を有する世帯

3 ポイントの交換対象商品等

「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」に資する商品等

4 ポイント発行申請の期間

○ポイント発行申請の期間：2019.6～2020.3

次世代住宅ポイント制度の概要(発行ポイント)

住宅の新築(貸家を除く)

発行ポイント数 : ①+②+③の合計
1戸あたり上限35万ポイント

① 標準ポイント

① エコ住宅 (断熱等級4又は一次エネ等級4を満たす住宅)	①~④いずれかに適合する場合、1戸あたり30万ポイント
② 長持ち住宅 (劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2等を満たす住宅)	
③ 耐震住宅 (耐震等級2を満たす住宅又は免震建築物)	
④ バリアフリー住宅 (高齢者等配慮対策等級3を満たす住宅)	

② 優良ポイント

① 認定長期優良住宅	①~④いずれかに適合する場合、1戸あたり5万ポイント加算
② 低炭素認定住宅	
③ 性能向上計画認定住宅	
④ ZEH	

③ オプションポイント

家事負担軽減設備	ビルトイン食器洗機	1.8万ポイント
	掃除しやすいレンジフード	0.9万ポイント
	ビルトイン自動調理対応コンロ	1.2万ポイント
	掃除しやすいトイレ	1.8万ポイント
	浴室乾燥機	1.8万ポイント
	宅配ボックス	1万ポイント
耐震性のない住宅の建替		15万ポイント

住宅のリフォーム(貸家を含む)

発行ポイント数 : 1戸あたり上限30万ポイント

【上限特例①】 若者・子育て世帯がリフォームを行う場合、上限を45万ポイントに引上げ(既存住宅の購入を伴う場合は、上限60万ポイントに引上げ)

【上限特例②】 若者・子育て世帯以外の世帯で、安心R住宅を購入しリフォームを行う場合、上限を45万ポイントに引上げ

断熱改修(内外窓、ガラス)	0.2~2万ポイント×箇所数
断熱改修(ドア)	2.4, 2.8万ポイント×箇所数
断熱改修(外壁)	5, 10万ポイント
断熱改修(屋根・天井)	1.6, 3.2万ポイント
断熱改修(床)	3, 6万ポイント
エコ住宅設備(太陽熱利用システム、高断熱浴槽、高効率給湯器)	2.4万ポイント
エコ住宅設備(節水型トイレ)	1.6万ポイント
エコ住宅設備(節湯水栓)	0.4万ポイント
耐震改修	15万ポイント
バリアフリー改修(手すり)	0.5万ポイント
バリアフリー改修(段差解消)	0.6万ポイント
バリアフリー改修(廊下幅等拡張)	2.8万ポイント
バリアフリー改修(ホームエレベーター設置)	15万ポイント
バリアフリー改修(衝撃緩和畳の設置)	1.7万ポイント
家事負担軽減設備(ビルトイン食器洗機、掃除しやすいトイレ、浴室乾燥機)	1.8万ポイント
家事負担軽減設備(掃除しやすいレンジフード)	0.9万ポイント
家事負担軽減設備(ビルトイン自動調理対応コンロ)	1.2万ポイント
家事負担軽減設備(宅配ボックス)	1万ポイント
リフォーム瑕疵保険の加入、インスペクションの実施	0.7万ポイント
若者・子育て世帯による既存住宅の購入を伴う100万円以上のリフォーム	10万ポイント

【算定特例】 既存住宅を購入しリフォームを行う場合、各リフォームのポイントを2倍カウント(若者・子育て世帯による既存住宅の購入を伴う100万円以上のリフォームを除く)

発行ポイントにおける特例措置

○ ポイントの上限について

特例①：若者・子育て世帯がリフォームを行う場合、上限を30万ポイントから45万ポイントに引き上げ。

特例②：特例①について、更に既存住宅の購入を伴うリフォームの場合は、上限を60万ポイントに引き上げ。

○ ポイントの算定について

特例③：若者・子育て世帯が既存住宅を購入して100万円以上のリフォームを行う場合、工事内容にかかわらず10万ポイントを付与。

特例④：既存住宅を購入してリフォームを行う場合、各リフォーム項目に付与されたポイントを2倍カウント。

家事負担軽減に資する設備設置に対する支援

○ 家事負担軽減に資する設備として、以下の設備にポイントを付与（新築時及びリフォーム時）

- ・宅配ボックスの設置
- ・ビルトイン食器洗機
- ・ビルトイン自動調理対応コンロ
- ・掃除しやすいレンジフード
- ・浴室乾燥機
- ・掃除しやすいトイレ

宅配ボックス



仕事や家事、育児に追われて、なかなか時間通りに荷物を受け取れない

ビルトイン食器洗機



家事の中でも多くの時間を要する洗いものに係る負担を軽減

浴室乾燥機



日中不在にしがちな共働き世帯が天気を気にせず洗濯ができる