

# 空き家・空き地の有効活用について

---

平成29年11月10日  
国土交通省提出資料

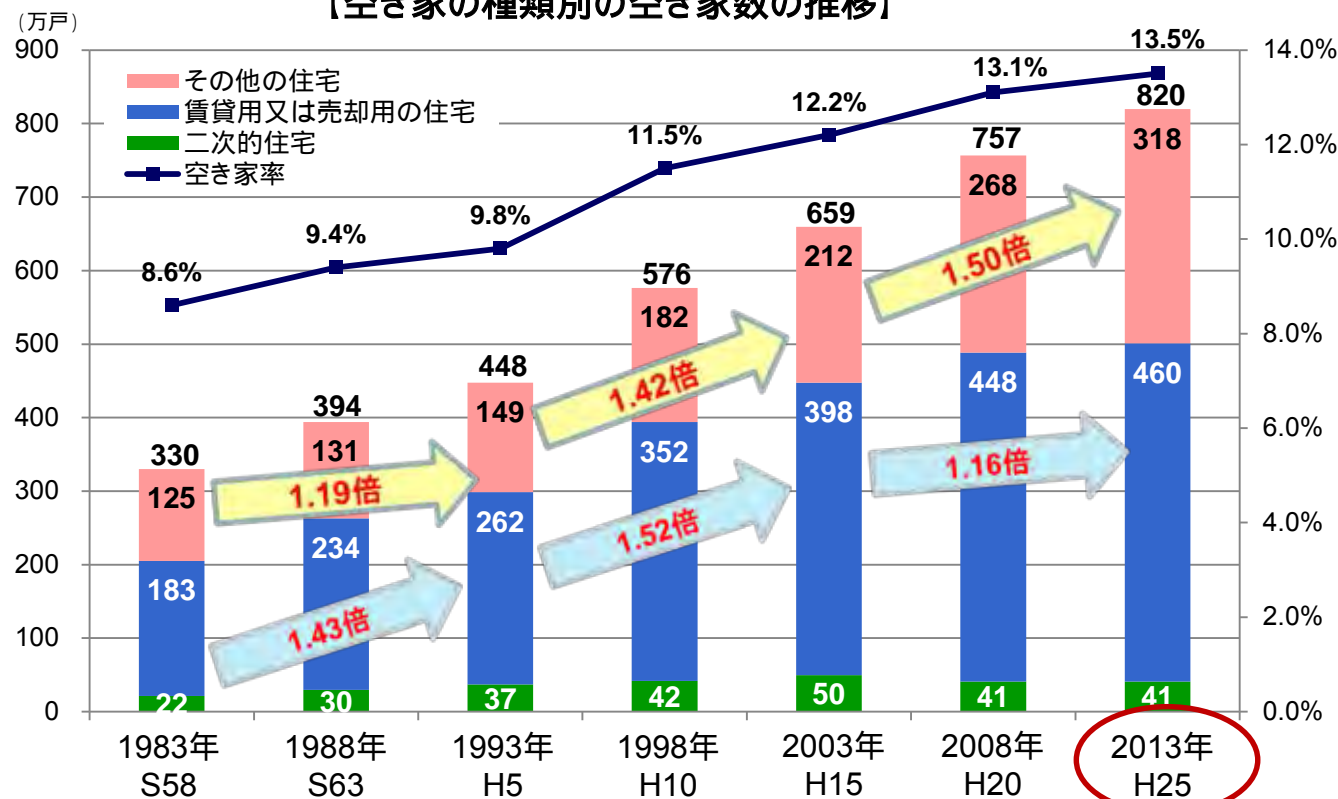
# 空き家の現状(種類別)

空き家の総数は、この10年で1.2倍(659万戸→820万戸)、20年で1.8倍(448万戸→820万戸)に増加。

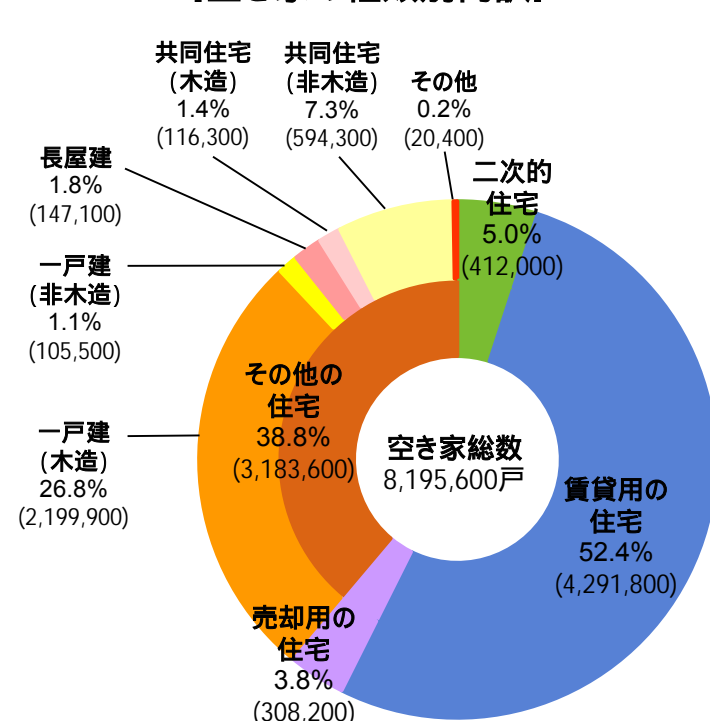
空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」(460万戸)が最も多いが、「その他の住宅」(318万戸)がこの10年で1.5倍(212万戸→318万戸)、20年で2.1倍(149万戸→318万戸)に増加。

なお、「その他の住宅」(318万戸)のうち、「一戸建(木造)」(220万戸)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】:平成25年度住宅・土地統計調査(総務省)

出典: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(たまた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

適正に管理されない空家等が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景に制定された、「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)(議員立法)が平成27年5月26日に全面施行され、市町村が空き家対策を進める枠組みが整った。

## 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月公布、平成27年5月全面施行)

### ◆ 市町村による空家等対策計画の策定等

・357市区町村が策定済(平成29年3月31日時点)

### ◆ 空家等及びその跡地の活用

### ◆ 空家等の実態把握・所有者の特定等

・市町村内部で固定資産税等に関する情報の活用が可能

### ◆ 管理不十分で放置することが不適切な空家等(特定空家等)に対する措置(助言・指導、勧告、命令、行政代執行)

・助言・指導 6,405件、勧告 267件、命令 23件、代執行 46件

(平成29年3月31日時点)

## 財政支援措置

空家等対策特別措置法に基づく空家等対策計画に沿った、空き家の活用や除却など市町村による総合的な空き家対策への支援を行う。

なお、社会資本整備総合交付金においても居住環境の整備改善等を図る観点から、同様の支援を実施。

( 空き家対策総合支援事業 H29予算 23億円 )

空き家の活用



空き家の除却



市町村と専門家等が連携して実施する空き家対策の先駆的モデル事業への支援を行う。

( 先駆的空き家対策モデル事業 H29予算 1.38億円 )



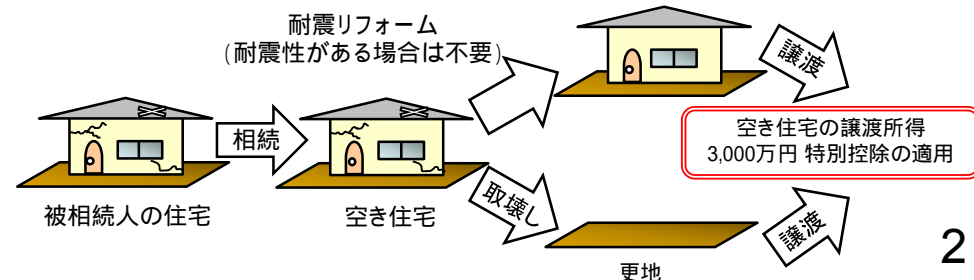
## 税制措置

市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空家等については、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

( 現行の住宅用地特例 )

現行の住宅用地	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

相続人が、相続により生じた古い空き住宅又は当該空き住宅の除却後の敷地を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除する。(平成28年創設)



# 空き家所有者情報の活用について

空き家対策については、除却のみならず、流通を中心とした利活用の促進が必要であり、そのためには、宅地建物取引業者等の民間事業者との連携が重要。

一方、空家特措法により、市町村の税務部局が保有する課税情報を、空き家対策のために市町村内部で利用できることとなったが、課税情報を含む空き家所有者情報は、そのままでは、民間事業者等の外部に提供できない。

このため、本年3月、市町村の空き家部局が収集・保有する空き家所有者情報を外部に提供するに当たっての法制的な整理等を内容とするガイドライン(試案)を策定・公表。今後、空き家所有者情報を活用するモデル的な取組を行う市町村への支援等を通じて、更に内容の充実を図る。

## 1. 法制的整理

- 空家特措法により、課税情報を行政内部で利用できるようになり、当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。
- さらに、**所有者本人の同意**が得られれば、課税情報を含む所有者情報を**外部提供することも可能**。

### ● 地方税法(秘密漏えい)との関係

- 「**空き家部局に所属する者**」が、税務部局から得た課税情報を外部提供しても、地方税法の**処罰の対象になることはない**。

### ● 個人情報保護条例との関係

- 所有者本人の同意**を得てその同意の範囲内で外部提供する限り、個人情報保護条例に**抵触することはない**。

### ● 地方公務員法(秘密を守る義務)との関係

- 所有者本人の同意の範囲内で外部提供する情報は「秘密」にあらず、地方公務員法に**抵触することはない**。

## 2. 運用の方法及びその留意点

### ● 空き家所有者の同意

(1)同意取得の相手方：**所有者**

(2)同意取得の内容：

**情報の提供先**

例：〇〇協会 支部及び所属事業者

**提供先における利用目的**

**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

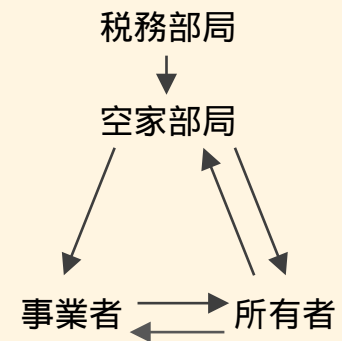
(3)同意取得の方法：**書面**が望ましい

### ● 民間事業者等との連携方法

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

### 空き家所有者情報の外部提供スキーム(イメージ)



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

## 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(京都市、松戸市、太田市)を、その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

平成29年度予算(空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業 国費:0.38億円)

民間事業者と連携して空き家所有者情報を活用するモデル的な取組を行う市町村を支援

- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、耐震性等の品質を備え、消費者のニーズに沿ったリフォームの実施等について適切な情報提供が行われる既存住宅に対して、国の関与のもとで国が定めた標章(「安心R住宅」)を使用できるようにするしくみを創設する。

## 従来のいわゆる「中古住宅」

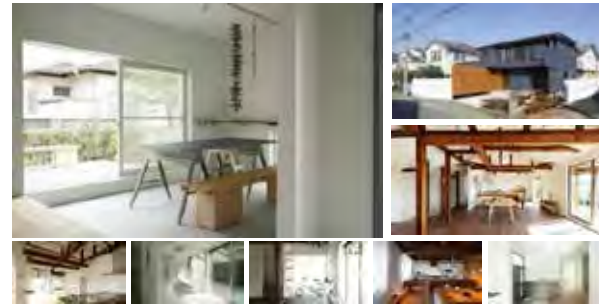
「品質が不安、不具合があるかも」  
「古い、汚い」  
「選ぶための情報が少ない、わからない」

(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))



## 「安心R住宅」 ~「住みたい」「買いたい」既存住宅~

「品質が良く、安心して購入できる」  
「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」  
「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



「安心R住宅」ロゴマーク

耐震性あり

インスペクション済み

現況の写真

リフォーム等の情報

など

## <今後のスケジュール案>

平成29年11月6日

10月末~11月

12月

平成30年4月

告示  
公布

事業者向け  
説明会

告示  
施行

団体登録・審査

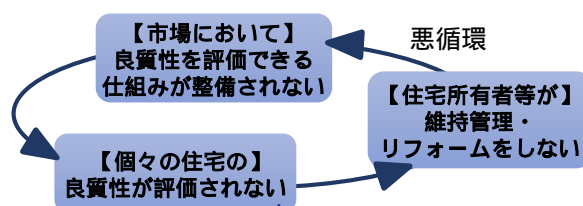
標章  
開始  
使用

「安心R住宅」の流通

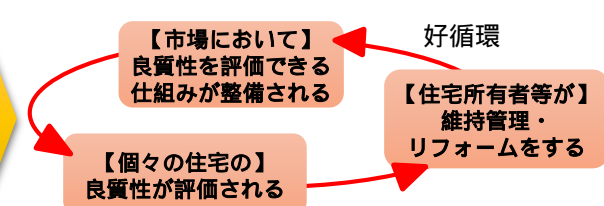
現在の住宅市場は、良質な住宅ストックが適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブが働かない悪循環構造にある。  
長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みに対し支援を行うことにより、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を促す。

## 1. 現状の課題と方向性

### 従来の悪循環

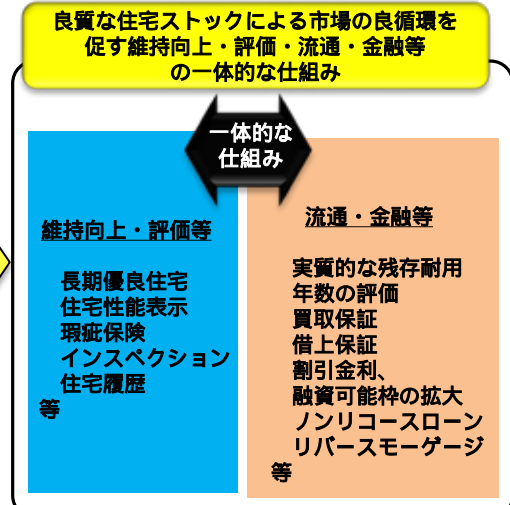
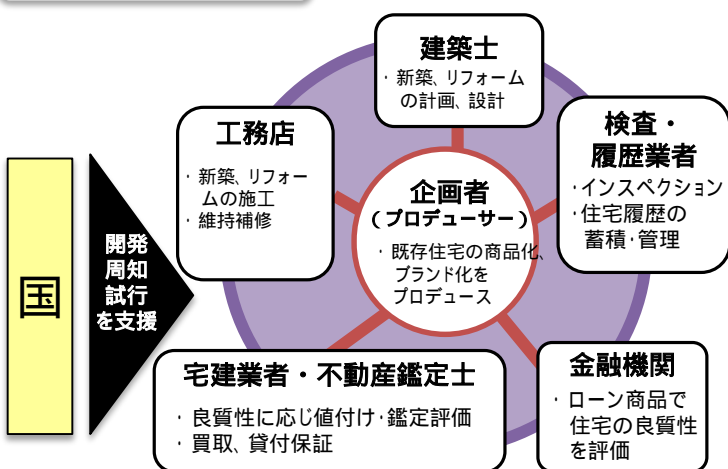


### 良質な住宅が適正に評価される好循環



## 2. 事業イメージ

< 関係主体が連携した協議会 >



## 3. 事業概要

- (1) 開発・普及に係る費用【上限2000万円 / 事業、補助率: 定額】  
(例)
- ・ 建物の価値の維持向上に資する項目や、そのインスペクションの方法、実施時期の検討
  - ・ 開発する金融商品の対象住宅の質、融資可能額等の要件の検討
  - ・ チラシの作成、ホームページの改修、事業者や消費者への説明会開催等を通じた仕組みの周知 等

- (2) 試行に係る費用【上限100万円 / 戸】
- 住宅の質の適切な維持・向上に要する経費【補助率: 定額】
- ・ インスペクションの実施 (今後10年間の実施分を含む)
  - ・ 住宅履歴の作成 (今後10年間の実施分を含む)
  - ・ 瑕疵保険への加入 (中古流通・リフォーム時に限る)
  - ・ 維持管理計画の作成 (中古流通・リフォーム時に限る)
- 開発する仕組みに対応するための質の向上に要する経費【補助率: 1 / 3】
- ・ 新築 (掛かり増し分)
  - ・ リフォーム

# 「全国版空き家・空き地バンク」について

## 現状・課題

空き家バンクは、全自治体の約4割(763自治体)が設置済み、約2割(276自治体)が準備中又は今後設置予定である等、各地域の空き家対策として取組が進みつつある状況。

しかしながら、現状では、自治体ごとに各々設置され、開示情報の項目が異なり分かりづらく、検索が難しいなど、課題も存在。

## 全国版空き家・空き地バンクの構築

国土交通省では、各自治体の空き家等情報の標準化・集約化を図り、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」の構築を支援。

本年10月より、公募により選定した2事業者<sup>ライフル</sup>((株)LIFULL・アットホーム(株))が試行運用を開始。

- 準備が整った自治体から順次掲載を進め、システムの改善等を行った上で、来年度より本格運用を開始。

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/>

国土交通省HPにも下記バナーを設置



バナーをクリックすると各社のサイトをご覧ください。

## 現在の運用状況と目標

- 10月末時点で約200自治体が参加。うち約40自治体が物件情報を掲載済。
- 今年度末までに約1,000自治体の参加を目標に、掲載物件数の増加・検索機能等の向上・サイト情報の充実を図る。

世帯が所有する**空き地**はこの10年間で**大幅に増加**。雑草繁茂やゴミの不法投棄等、近隣への悪影響や地域イメージ・活力の低下等が指摘されている状況。**空き地の適正管理・有効活用**が重要。

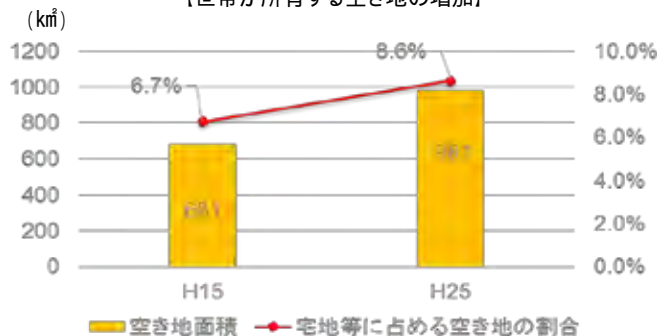
空き地を地域の「資源」として利用する取組も存在。**優良事例の横展開**等を図り、自治体や地域の取組を推進。

## 空き地の現状と課題

世帯所有の空き地は10年で約1.4倍に増加

(H15:681km<sup>2</sup> H25:981km<sup>2</sup>)

【世帯が所有する空き地の増加】

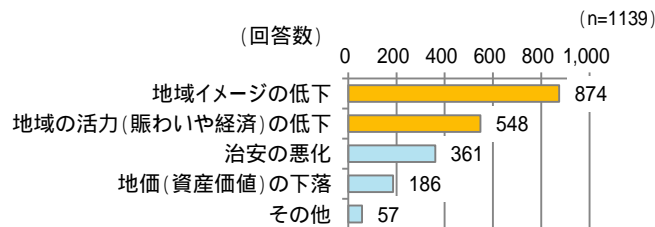


(出典)土地基本調査

## 雑草繁茂など管理水準が低下した空き地が増大

ゴミの不法投棄、害虫の発生等、近隣環境に悪影響  
地域イメージや資産価値、地域の活力が低下

【空き地等の存在による地域への影響(複数回答)】



(出典)「空き地等に関する自治体アンケート」(H29.2国土省)

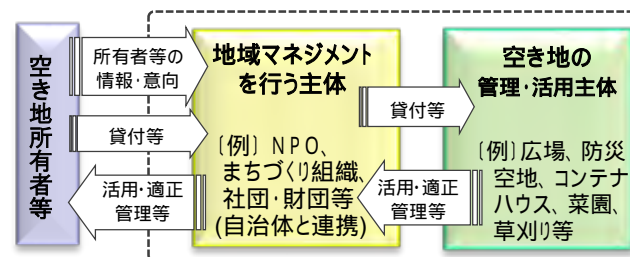
## 空き地の適正管理・有効活用の促進

市場での取引が困難な空き地について、**地域コミュニティによる暫定利用、適正管理**等を図ることが有効。

地域での空き地の共同管理・共用空間化や所有者不明土地が含まれる場合の取扱い等、**先進的な取組**に対し、NPO等が行う**計画策定や地域の合意形成等を支援**。**優良な事例**について、ノウハウの収集・分析等を行い、**取組の横展開**を図る(H30年度予算要求事項)。

### 〔スキーム例〕

地元NPO等を中心に、管理・活用について合意形成



専門家によるサポート、事業計画の策定、空き地所有者や地域住民との合意形成等に要する費用を支援

### 〔活用イメージ〕

空き地を広場やコンテナハウス置場等として管理・活用

