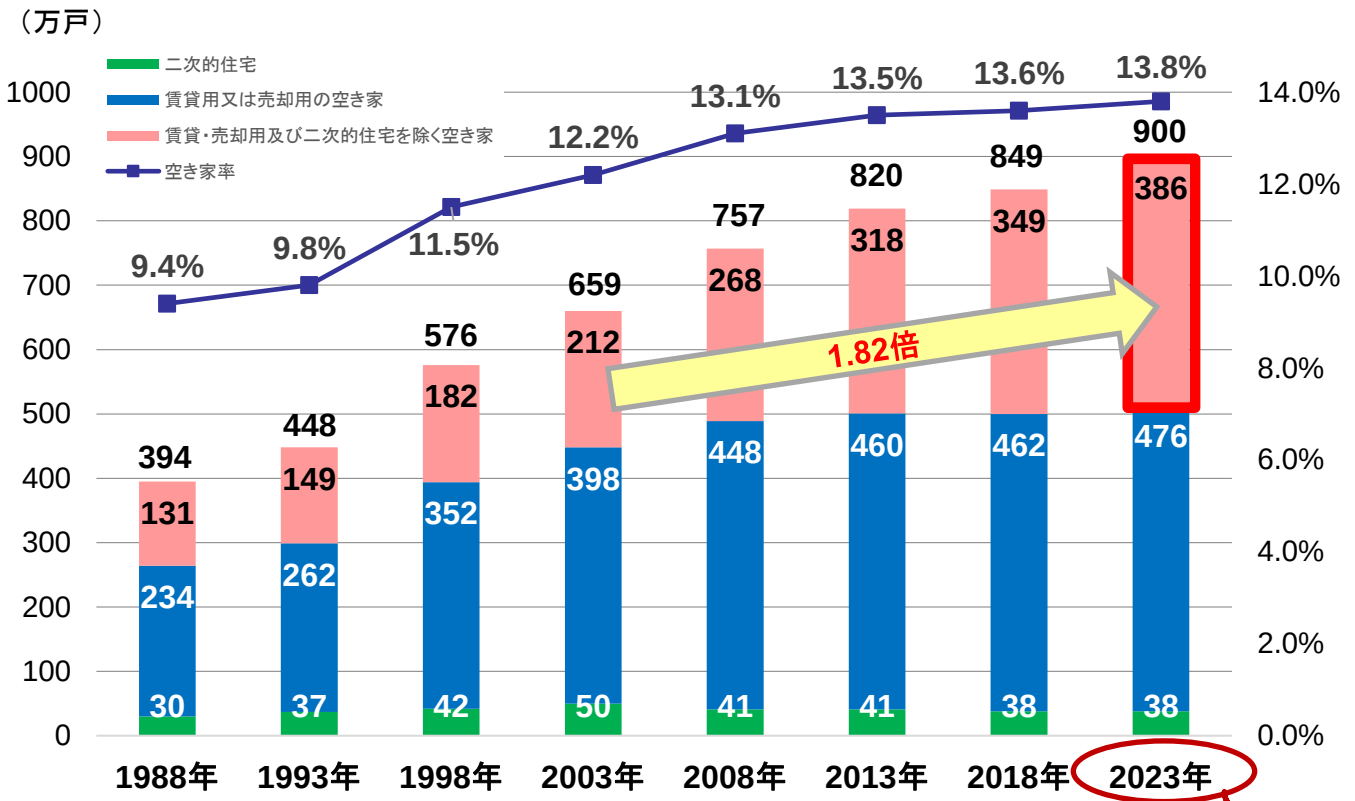
空き家対策行政の動向について

令和7年3月11日

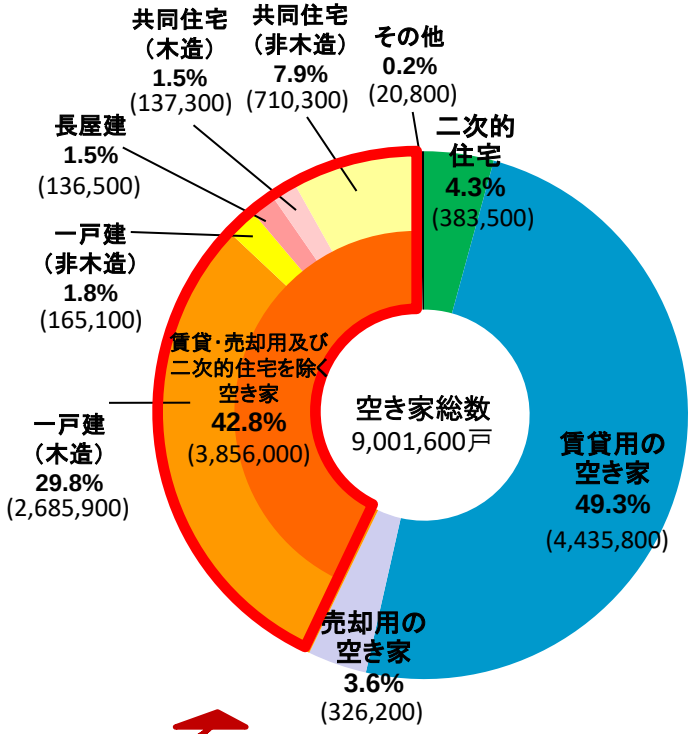
国土交通省　住宅局
住宅総合整備課　住環境整備室

空き家の現状

○ 住宅・土地統計調査によれば、空き家の総数は、この20年で約1.4倍（659万戸→900万戸）に増加。
○ 空き家の種類別の内訳では、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（使用目的のない空き家）」（386万戸）がこの20年で約1.8倍に増加。
○ 「使用目的のない空き家」は、「一戸建（木造）」（268万戸）が最も多い。



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）



【出典】令和5年住宅・土地統計調査
住宅及び世帯に関する基本集計（総務省）

[空き家の種類]
二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）
賃貸用又は売却用の空き家：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
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家：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

空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）

制定時：平成26年11月27日公布　平成27年5月26日完全施行
改正法：令和5年6月14日公布　令和5年12月13日施行

背景・経緯

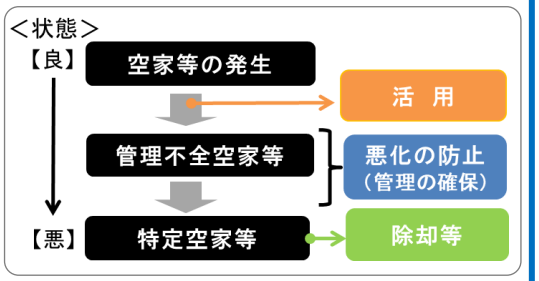
●**空き家の数は全国的に増加**（H25：約820万戸→H30：約850万戸）し、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響。
●H26に、まずは倒壊の危険等がある**「特定空家等」**へ対応する**「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）」**が**議員立法で**成立。
●R５には、**特定空家等の除却等**の促進に加え、特定空家等になる前から空家等の**「活用拡大」**や**「管理の確保」**を図る**改正空家法**が成立。

定　義

空家等
建築物※１**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※２
※１ 附属する工作物も対象　※２ 立木その他の土地に定着する物を含む。

管理不全空家等
適切な管理が行われていないことにより**そのまま放置すれば特定空家等になるおそれ**のある空家等

特定空家等
❶倒壊等著しく**保安上危険**となるおそれのある空家等　❷著しく**衛生上有害**となるおそれのある空家等
❸適切な管理が行われないことにより著しく**景観を損なっている**空家等
❹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**である空家等



概　要

１．所有者等や行政の責務等

●**所有者等**・・・適切な管理、行政の施策への協力に努める
●**市区町村**・・・空家等対策を実施
●**都道府県**・・・市区町村に対して必要な援助
●**国**・・・・・・・・空家等の施策を総合的に策定等
基本指針（**管理指針**を含む。）を策定

２．空家等対策計画の策定等

●市区町村は、**空家等対策計画**を作成可能
●対策計画の作成・変更等のための**協議会**を設置可能

３．空家等の調査

●市区町村は、特定空家等への**立入調査**等が可能
●市区町村は、所有者等の把握のため、**固定資産税情報等の内部利用**や、民間事業者等への情報提供の求めが可能

４．空家等の活用拡大（空家等活用促進区域）※

●市区町村は、対策計画に「**空家等活用促進区域**」等を設定可能

【区域内で講じることができる措置等】
・市区町村から所有者等への活用要請
・建築基準法の接道・用途規制の合理化
・市街化調整区域における用途変更時の配慮
・公社、URによる支援

５．空家等の管理の確保（管理不全空家等に対する措置）※

●市区町村は、**管理不全空家等**に対し、管理指針に即した**指導**の上、**勧告**(※3)が可能

６．特定空家等の除却等

●市区町村は、特定空家等に対し、**助言・指導**、**勧告**(※3)、**命令**、**代執行**（**所有者不明時の略式代執行**、**緊急時の緊急代執行**※を含む。）が可能
●市区町村は、相続放棄等された空家等について、裁判所に対して**「財産管理人」**の選任等を請求することが可能（民法の特例）※

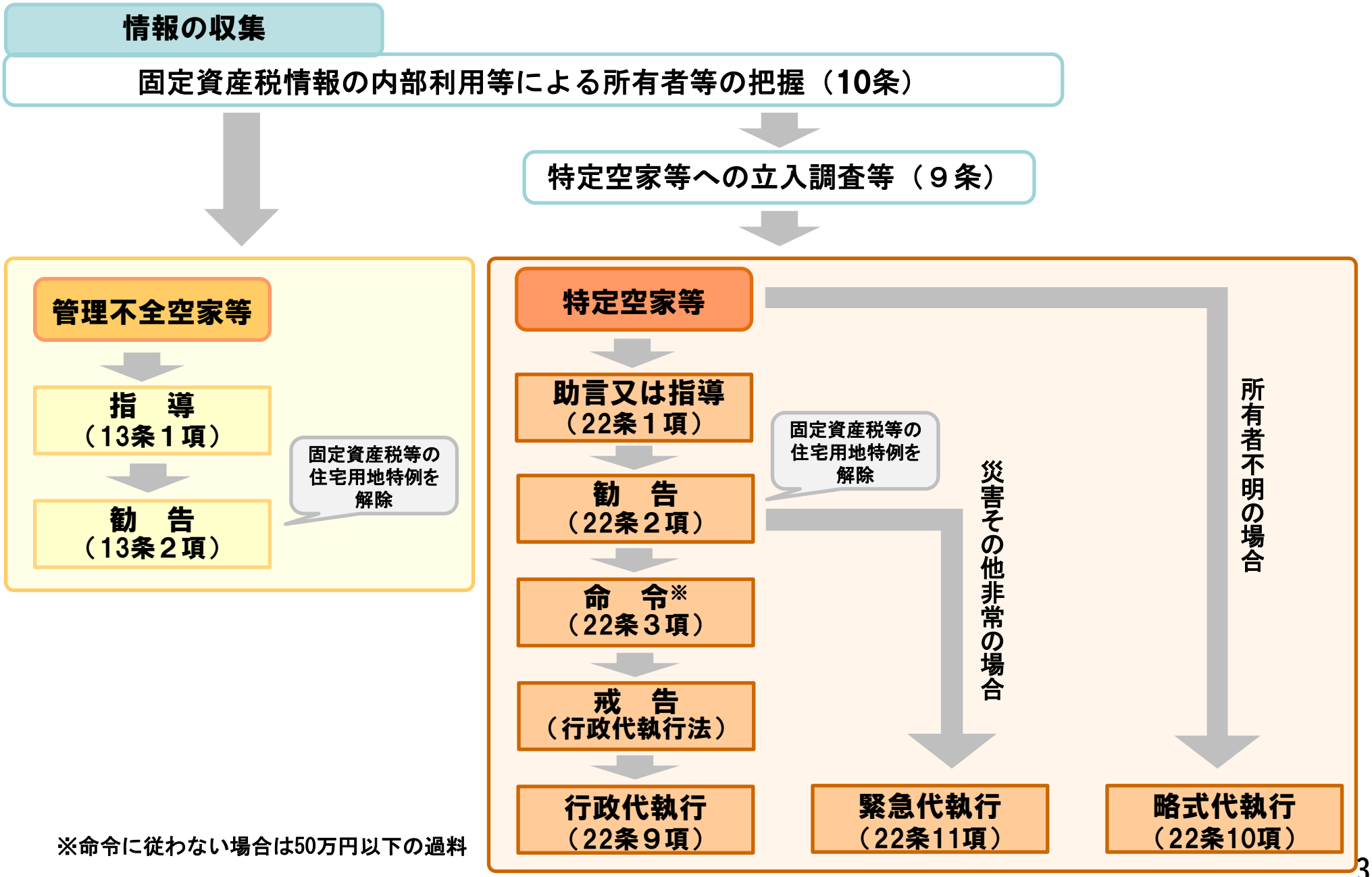
※3
勧告された敷地の**固定資産税等の住宅用地特例**（最大1/6に税負担軽減）は適用除外

７．空家等管理活用支援法人 ※

●市区町村が、所有者等への相談対応等に応じる**NPO**、**一般社団法人等**を指定
●市区町村から、本人の同意を得た所有者等の情報を支援法人に提供可能

※令和5年改正により追加した主な事項

管理不全空家等と特定空家等に対する具体的な措置



※命令に従わない場合は50万円以下の過料

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6年3月31日時点（調査対象：1,741市区町村）

1. 空家等対策計画の策定状況　() 内は前年度

	市区町村数	比率
策定済み	**1,501** **(1,450)**	86% (83%)
策定予定あり	**152**	9%
令和6年度	**52**	3%
令和7年度以降	**21**	1%
時期未定	**79**	5%
策定予定なし	**88**	5%
合　計	**1,741**	100%

2. 法定協議会の設置状況　() 内は前年度

	市区町村数	比率
設置済み	**1,028** **(992)**	59% (57%)
設置予定あり	**201**	12%
令和6年度	**54**	3%
令和7年度以降	**15**	1%
時期未定	**132**	8%
設置予定なし	**512**	29%
合　計	**1,741**	100%

3. 空家等管理活用支援法人の指定状況

	法人数（市区町村数）
指定済み	**9**　(8)
指定に向け検討中	**119**　(90)

＜追加調査（令和6年12月1日時点）＞
指定済みの法人数（市区町村数）：**55（39）**

市区町村からの報告等に基づく更新
（令和6年12月25日時点）
指定済みの法人数（市区町村数）：**60（42）**

4. 空家等活用促進区域の指定状況

	区域数（市区町村数）
指定済み	**0**　(0)
指定予定	**44**　(32)
令和6年度	**10**　(7)
令和7年度以降	**17**　(12)
時期未定	**17**　(13)
合　計	**44**

＜追加調査（令和6年12月1日時点）＞
指定済みの区域数（市区町村数）：**1（1）**

市区町村からの報告等に基づく更新
（令和7年3月6日時点）
指定済みの区域数（市区町村数）：**2（2）**

【補足】
表中の数値は令和6年3月31日時点のもの。
追加調査や市区町村からの報告等により更新した数値を青枠・緑枠内に記載。

：改正法による新たな措置

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6年3月31日時点（調査対象：1,741市区町村）

5. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置状況

（ ）内は市区町村数

	管理不全空家等		特定空家等						
	指導	勧告	助言・指導	勧告	命令	行政代執行	略式代執行	緊急代執行	合計
平成27年度			**2,194** (121)	**60** (24)	**6** (5)	**2** (2)	**8** (8)		**2,270** (125)
平成28年度			**3,062** (203)	**215** (73)	**19** (16)	**10** (10)	**28** (24)		**3,334** (217)
平成29年度			**4,058** (275)	**304** (93)	**37** (27)	**12** (12)	**40** (33)		**4,451** (301)
平成30年度			**4,524** (325)	**379** (107)	**43** (21)	**18** (14)	**51** (46)		**5,015** (359)
令和元年度			**5,320** (398)	**442** (136)	**38** (30)	**28** (25)	**67** (55)		**5,895** (442)
令和2年度			**5,755** (403)	**484** (150)	**64** (46)	**24** (22)	**67** (55)		**6,394** (451)
令和3年度			**5,453** (417)	**549** (156)	**85** (61)	**47** (43)	**84** (74)		**6,218** (487)
令和4年度			**4,568** (417)	**622** (159)	**90** (58)	**39** (36)	**71** (54)		**5,390** (469)
令和5年度	**1,091** (92)	**0** (0)	**4,246** (374)	**534** (161)	**74** (61)	**33** (31)	**94** (79)	**5** (5)	**6,077** (518)
小　計	**1,091** (92)	**0** (0)	**39,180** (850)	**3,589** (458)	**456** (219)	**213** (151)	**510** (263)	**5** (5)	
合　計	**1,091** (92)		**43,953** (894)						**45,044** (917)

＜追加調査（令和6年12月1日時点）＞
管理不全空家等への勧告：**204**（**22**）

＜追加調査（令和6年12月1日時点）＞
緊急代執行：**7**（**7**）

6. 適切に管理されていない空き家に対する市区町村の取組による除却や修繕等※の推進

	件数
空家法の措置により除却や修繕等※がなされた管理不全空家等	**1,220**
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	**24,435**
上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※がなされた空き家	**166,885**
合　計	**192,540**

※ 除却や修繕等：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

7. 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

	交付件数
平成28年度	**4,453**
平成29年度	**7,035**
平成30年度	**7,646**
令和元年度	**9,676**
令和2年度	**9,789**
令和3年度	**11,984**
令和4年度	**13,063**
令和5年度	**13,711**
合　計	**77,357**

：改正法による新たな措置

空家等活用促進区域（その１）

令和5年12月13日施行・公表

改正概要

● 中心市街地や住宅団地など、**地域の拠点的なエリア**に空家等が集積すると、当該地域の本来的機能を低下させるおそれ。

● また、古い空家等を活用する上で、**建築基準法等の規制がネックになっているケース**もある。

➡ 市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「**空家等活用促進区域**」として定め、区域内で**空家等の所有者等への要請**や、**規制の合理化等**を措置することが可能に。

【空家等活用促進区域の対象】

市区町村が経済的社会的活動の促進のために重点的に空家等の活用が必要と考える次のエリア

- 中心市街地
- 地域再生拠点
- 地域住宅団地再生区域
- 歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域
- 商店街活性化促進区域
- 農村地域等移住促進区域
- 観光振興のための滞在促進地区
- 上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市区町村が認める区域

中心市街地の例

住宅団地の例

「区域の設定に係るガイドライン」（R5.12公表）の概要

①まちづくり課題の抽出

＜基本的な考え方・部局間連携＞

○ 中心市街地の活性化や観光振興など**既存の区域設定や法定計画等をベース**に課題の検討

○ **まちづくり部局**のほか、観光振興の所管部局等との連携が重要

②区域案・指針案の検討

＜区域・指針の内容＞

○ 対象エリア（**地域の実情に応じて柔軟に設定が可能**）
※地区イメージ例を紹介

○ 活用する空家等の種類、誘導用途等

＜都市計画等との調和＞

○ **市街化調整区域**で区域設定する場合は、市街化抑制にも留意し、あらかじめ**都道府県知事と協議**が必要

＜特例適用要件の設定【選択】＞

○ 参酌基準から敷地特例適用要件を設定

○ 市街地環境や土地利用の状況等に応じて用途特例適用要件を設定 ※参考例を紹介

○ あらかじめ**特定行政庁との協議等**が必要

③区域の設定

＜住民意見の反映＞

○ 公聴会、パブリックコメントなど

④運用開始

＜要請、あっせん＞

○ 所有者等へ誘導用途への活用を要請

○ 所有者等へ空き家の貸付又は売却のあっせん

空家等活用促進区域（その２）

空家等活用促進区域内で市区町村が講じることのできる規制の合理化等

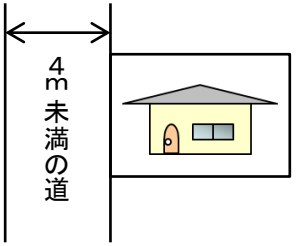
○　空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。

接道規制の合理化＜建築基準法関係＞

＜現行＞
建築物の敷地は、幅員４ｍ以上の道路に2ｍ以上接していないと建替え、改築等が困難※1。

※1　個別に特定行政庁（都道府県又は人口25万人以上の市等）の許可等を受ければ建替え等が可能だが、許可等を受けられるかどうかの予見可能性が低いこと等が課題。

【接道義務を満たさない（幅員4m未満の道に接している）敷地のイメージ】



＜改正後＞
市区町村は活用指針に「敷地特例適用要件」※2を策定。これに適合する空家は、前面の道が幅員４ｍ未満でも、建替え、改築等が容易に。

※2 市区町村が、安全性を確保する観点から、省令で定める基準を参酌して、活用指針に規定。（事前に特定行政庁と協議）

「耐火建築物等又は準耐火建築物等であること」、「地階を除く階数が２以下であること」、「道を将来４ｍ以上に拡幅することの同意等が近隣でなされていること」等について規定。

用途規制の合理化＜建築基準法関係＞

＜現行＞
用途地域に応じて建築できる建築物の用途を制限※3。

※3　個別に特定行政庁の許可を受ければ、制限された用途以外の用途への変更が可能だが、許可を受けられるかどうかの予見可能性が低いことが課題。

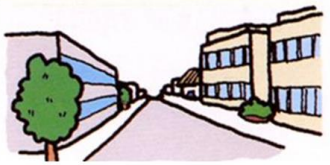
第一種低層住居専用地域

低層住宅のための地域。小規模な店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。

第二種低層住居専用地域

主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、１５０㎡までの一定の店などが建てられる。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、５００㎡までの一定の店などが建てられる。

＜改正後＞
市区町村が活用指針に定めた「用途特例適用要件」※4に適合する用途への変更が容易に。

※4　市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。

（例）第一種低層住居専用地域で空家をカフェとして活用することが容易に。

市街化調整区域内の用途変更＜都市計画法関係＞

＜現行＞
市街化調整区域内では、用途変更に際して都道府県知事の許可が必要。

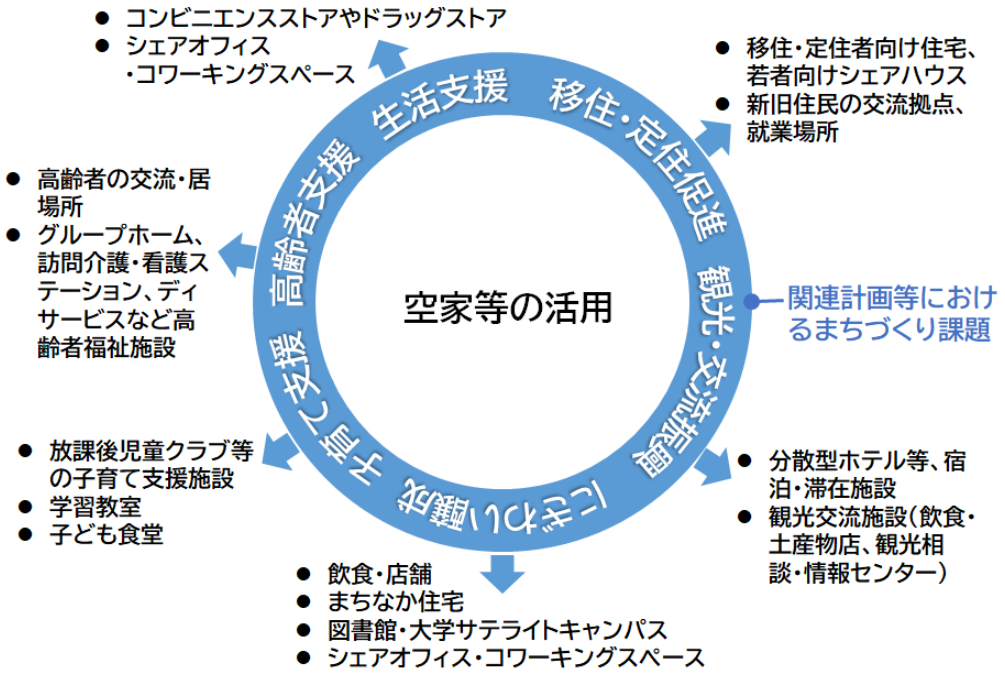
＜改正後＞
空家活用のための用途変更の許可に際して都道府県知事が配慮※5。

※5　空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と事前に協議。

空家等活用促進区域　検討のポイント①

＊０：空家等活用促進区域制度の活用のご意向とのことですが、目的・狙いは何ですか？

- 「除却」の目的が地域の「安全」である一方、「活用」は地域の「活力」
- 本制度は、中活、観光振興など地域づくりの目的意識をもって活用するもの
- 本制度は、空家政策の重点エリアを定めるもの（メリハリのある区域設定）



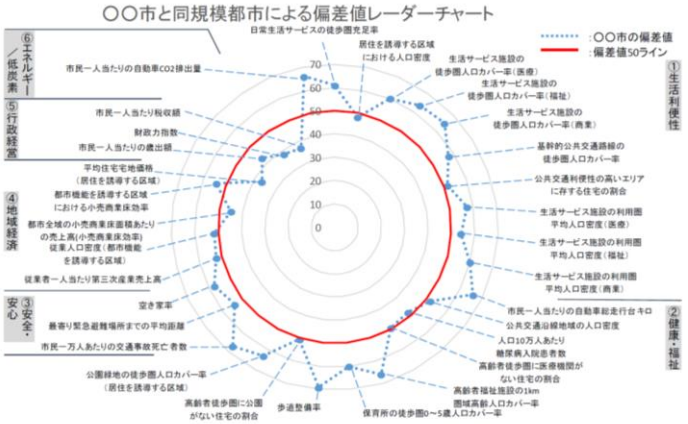
空家等活用促進区域　検討のポイント②

＊１：空家等活用促進区域は、中心市街地などに設定しますか？

- 空家等の「活用」は、言い換えれば「不動産流通・建築リノベーション」
- 活用の「需要」側のマーケティングが重要。誘導用途や区域の具体的な設定の前提
- 「需要」側のマーケティングには、全庁的な議論が重要

＊２：その区域は、空家等の存在がどう問題になっている区域ですか？

- 単に空家等が集積しているだけでなく、地域づくり（経済的社会的活動の促進）が必要なエリアが対象
- 今の空家率や数のみで判断するのではなく、将来的な予測なども重要



■ 法第７条第３項
「前項第５号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域＊1であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進＊2のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）＊3並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）＊4に関する事項を定めることができる。（略）」

■ 法第７条第４項
「空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。（略）
二　空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類＊4-1及び当該空家等について誘導すべき用途＊4-2（第16条第１項及び第18条において「誘導用途」という。）に関する事項（略）」

空家等活用促進区域　検討のポイント③

＊３・４：当制度を開始するには、空家等対策計画の変更が必要になります。新たに定めるべき事項は、把握・検討していますか？

- 区域は、規制等の措置にもかかわるため、具体的に示すことが必要
- 区域の線は、新たに引く必要なし（他の制度で引いた線を活用するのが適当）
- 災害ハザードエリアには設定しない
- 対象とする空家等の種類は、「すべての空家等」でもＯＫ
- 誘導用途は、立地適正化制度における都市機能誘導区域における「誘導施設」と類似
- 誘導用途は、できる限り建築基準法別表第２の表現を活用

■ 法第７条第５項
「空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第２条第１号に規定する建築物をいう。以下この項及び第９項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第10項において同じ。）について第17条第１項の規定により読み替えて適用する同法第43条第２項※5（第１号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第17条第２項の規定により読み替えて適用する同法第48条第１項から第13項まで※6（これらの規定を同法第87条第２項又は第３項において準用する場合を含む。第９項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

＊５・６：当制度では、所有者への要請のほか、接道義務の合理化、用途規制の合理化が任意で活用できます。活用する場合は、新たに定めるべき事項は、把握・検討していますか？

- 接道義務の合理化、用途規制の合理化の狙いは「事前明示」
- 建築基準法でもできることを空家法の特例でやる意義の整理も必要

空家等管理活用支援法人

改正概要

- 所有者が空家の活用や管理について**相談等できる環境**が十分でない。
- 多くの**市区町村では人員等が不足**。所有者への働きかけ等が十分にできない。

➡ **市区町村**が、空家の活用や管理に取り組む**NPO法人、社団法人、会社等**を「**空家等管理活用支援法人**」に指定。当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行う。

【制度イメージ】

市区町村

指定・監督

空家所有者の情報を提供
（所有者の同意が必要）

空家等対策計画の策定等に係る提案が可能

空家等管理活用支援法人

業務実施

＜支援法人が行う業務（例）＞
- 所有者・活用希望者への**相談・情報提供**
- 所有者からの委託に基づく**空家の活用や管理**
- 空家の活用又は管理に関する**普及啓発**
- 市区町村からの委託に基づく**所有者の探索**　等

空家の所有者・活用希望者

空家等管理活用支援法人の「指定手引き」（R5.11公表）の概要

①指定の要件例

（法人の基本的な要件）
- 破産していないこと
- 役員に暴力団等がいないこと　等

（法人の業務体制）
- 支援法人として業務を行うに足る専門性を有していること

➡ 空家対策の実績のある法人、宅建事業者団体等を想定

➡ 全国規模や都道府県規模の団体である場合も指定対象となる（活動実績等は、地域支部単位での確認も可）

○○市事務取扱要綱（例）

（趣旨）
第1条 ……

（指定の要件）
第2条 ……

（↑取扱要綱のひな型も掲載）

②支援法人への所有者情報の提供方法

- 市区町村から支援法人へ、所有者の氏名、住所、連絡先等の情報提供が可能。
- 情報提供時には、所有者本人から同意を取得（同意取得書のひな型も掲載）。

空家等管理活用支援法人の指定状況

令和６年12月25日時点

■空家等管理活用支援法人（計42市町、60団体）

都道府県	市区町村	法人名
北海道	大樹町	一般社団法人 たいきまちづくりラボ
	本別町	一般社団法人 全国住宅産業協会
青森県	田子町	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会青森県田子支部
秋田県	大館市	NPO法人 あき活Lab
福島県	石川町	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会
茨城県	筑西市	公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会
	桜川市	公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会
	小美玉市	公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会
	大洗町	公益社団法人 茨城県宅地建物取引業協会
栃木県	栃木市	特定非営利活動法人 スマイル
	日光市	一般社団法人 空き家・生前対策支援協会
埼玉県	川島町	株式会社 地域デザインラボさいたま
東京都	調布市	特定非営利活動法人 空家・空地管理センター
神奈川県	座間市	NPO法人 神奈川県空き家サポート協会
富山県	射水市	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会
		特定非営利活動法人 水辺のまち新湊
福井県	坂井市	一般社団法人 アーバンデザインセンター坂井
	美浜町	NPO法人 ふるさと福井サポートセンター
山梨県	山梨市	公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会
長野県	中野市	株式会社 siiz
	塩尻市	株式会社 しおじり街元気カンパニー
	辰野町	株式会社 辰野不動産
		株式会社 goodhood
		一般社団法人 〇と編集社
岐阜県	岐阜市	特定非営利活動法人 岐阜空き家・相続共生ネット
		株式会社 岐阜まち家守
		株式会社 ネクスト名和
	大野町	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会
静岡県	藤枝市	株式会社 REVA不動産
		株式会社 Sweets Investment
	森町	一般社団法人 モリマチリノベーション

都道府県	市区町村	法人名
愛知県	豊田市	特定非営利活動法人 あいち空き家修活相談センター
		マイクロベース 株式会社
三重県	伊賀市	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会
		一般社団法人 三重県建築士事務所協会
滋賀県	守山市	一般社団法人 全国空き家アドバイザー協議会
	東近江市	一般社団法人 東近江市住まい創生センター
	多賀町	一般社団法人 地域再生プロジェクトみなおし
		株式会社 丸由
		特定非営利活動法人 おおたき里づくりネットワーク
京都府	京都市	公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会
		一般社団法人 京都府不動産コンサルティング協会
		特定非営利活動法人 京町家再生研究会
		公益社団法人 全日本不動産協会
		公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会
和歌山県	橋本市	一般社団法人 ミチル空間プロジェクト
鳥取県	米子市	一般社団法人 全国住宅産業地域活性化協議会
		一般社団法人 日本住宅政策機構
山口県	防府市	一般社団法人 管理権不明不動産対策公共センター
	周南市	一般社団法人 管理権不明不動産対策公共センター
愛媛県	東温市	空き家活用 株式会社
		公益社団法人 全日本不動産協会
高知県	中土佐町	合同会社 なかとさLIFE
長崎県	五島市	特定非営利活動法人 五島空き家マッチング研究所
	雲仙市	有限会社 ティーエス不動産企画
		雲仙市まちづくり 株式会社
		一般社団法人 家族の信託ながさき連絡協議会
	東彼杵町	一般社団法人 東彼杵ひとこともの公社
熊本県	合志市	株式会社 こうし未来研究所
宮崎県	日向市	一般社団法人 日向市空き家アドバイザー協議会

管理指針、管理不全空家

背景・必要性

○　空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」と**なる前の段階**の対応として、**管理の確保**を図ることが必要。

改正概要

特定空家化を未然に防止する管理

・国が空家の管理指針を告示。

＜管理指針で定める管理の方法（例）＞
- 所有者が定期的に、空家の換気、庭木の剪定等を行う
- 破損がないか等の点検を行い、必要に応じ修繕等を行う
- 自ら管理できない場合は、空家等管理活用支援法人等に管理を委託するなどにより、空家を適切に管理する

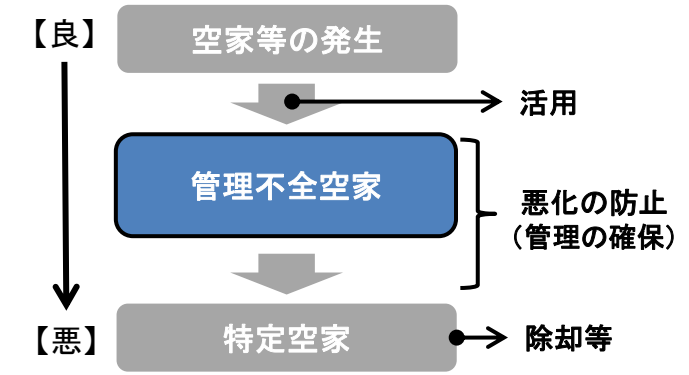
・市区町村は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、管理指針に即した措置を「指導」。

・指導してもなお状態が改善しない場合には「勧告」が可能。
➡　勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例を解除。

＜管理不全空家のイメージ＞

窓が割れた管理不全空家

＜状態＞



固定資産税等の住宅用地特例に係る空き家対策上の措置

固定資産税等の住宅用地特例とは

○ **固定資産税等の住宅用地特例**は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が**住宅用地（※）**に該当する場合には、**固定資産税等が減額**される。

※　総務省の通知（平成27年総務省固定資産税課長通知）では、以下の場合、特例の対象となる「住宅」には該当しないとされている。

- 構造上住宅と認められない状況にある場合
- 使用の見込みはなく取壊しを予定している場合
- 居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合

【固定資産税の住宅用地特例の概要】

	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

空家対策上の措置

○　適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対応として、**固定資産税等の住宅用地特例を解除**。

＜特定空家（※1）に対する措置＞

市区町村から**勧告**を受けた**特定空家**の敷地について、**住宅用地特例の適用対象から除外**

助言・指導 → **勧告** → 命令 → 行政代執行

▶ **住宅用地特例適用対象除外**

特定空家に対する措置実績

特定空家に対する措置	勧　告	命　令	行 政 代 執 行
H27.5～R5.3の累計件数（市区町村数）	3,078件（417）	382件（180）	180件（129）

［（※1）特定空家］･･･以下のいずれかの状態にあると認められる空家等
①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
②そのまま放置すれば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ていない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

＜管理不全空家（※2）に対する措置（改正空家法施行後）＞

市区町村から**勧告**を受けた**管理不全空家**の敷地についても、**住宅用地特例の適用対象から除外**

指導 → **勧告**

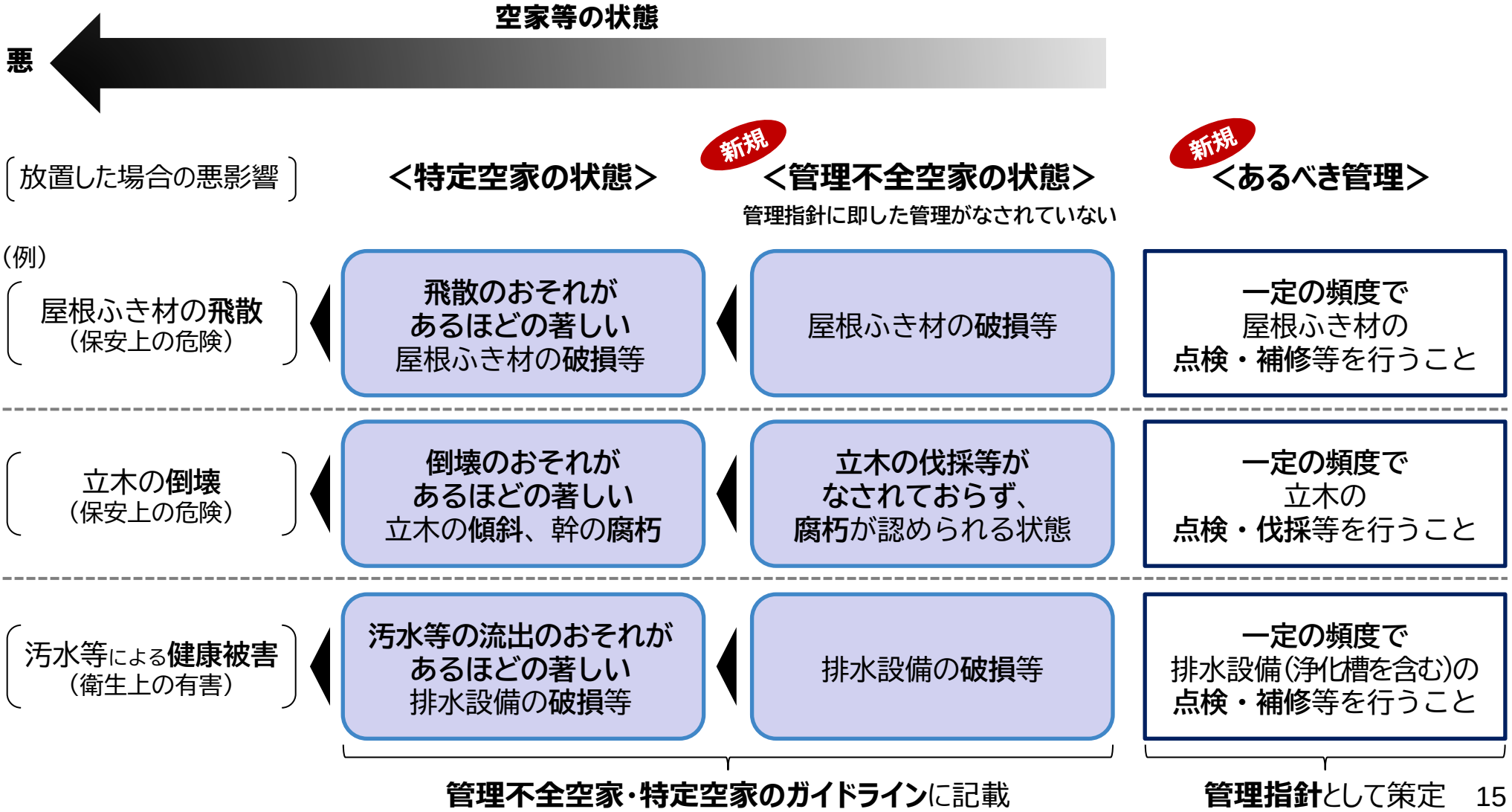
▶ **住宅用地特例適用対象除外**

［（※2）管理不全空家］･･･適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家に該当することとなるおそれのある空家等

指導対象：適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家に該当するおそれのある状態
勧告対象：指導しても改善されず、そのまま放置すれば特定空家に該当するおそれが大きい

管理指針、管理不全空家の参考基準

○現行の特定空家のガイドラインを基本として、４つの観点（保安上危険、衛生上有害、景観悪化、周辺の生活環境への影響）の「放置した場合の悪影響」ごとに、「特定空家の状態」「管理不全空家の状態」の例を提示。
また、これらの状態にならないようにするための管理の行為の例を「管理指針」として提示。



管理指針（所有者による空家等の適切な管理について指針となるべき事項）

○空き家の適切な管理が行われていないことにより、防災、衛生、景観悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある。
○「特定空家」「管理不全空家」の状態にならないようにするための所有者等による空き家の適切な管理の行為の例を国が「管理指針」として提示。

【定期的な管理】
- **通気や換気を行う**
- **積雪の状況に応じた雪下ろしを行う**
- **封水の注入を行う**
- **清掃等を行う**
- **水抜き穴の清掃を行う**
- **定期的に枝の剪定等を行う**

このほか、以下の事項も注記
- 定期的な郵便物等の確認・整理
- 冬期における給水管の元栓の閉栓等

①建築物全体
観点：倒壊の防止
点検：**傾いていないか**
→**補修、防腐処理等**

②外装材（窓含む）
観点：落下の防止等
点検：**剥落や破損等がないか**
→**補修や撤去**

③屋根ふき材等
観点：飛散や倒壊の防止等
点検：**剥落や破損等がないか、変形がないか**
→**補修や撤去、防腐処理等**

④屋内
観点：倒壊やアスベスト飛散の防止
点検：**雨水侵入の跡がないか、アスベストの露出等がないか**
→**補修、防腐処理等、アスベストの除去等**

⑤排水設備
観点：健康被害誘発や悪臭の防止等
点検：**破損等がないか、封水切れがないか**
→**補修、封水の注入等**

⑥敷地
観点：健康被害誘発や景観悪化の防止等
点検：**ごみの散乱等がないか**
→**清掃、処理等**

⑦敷地内の門・塀等、擁壁
観点：倒壊等の防止
点検：**破損等や雨水侵入の跡がないか**
擁壁のひび割れ等がないか
→**補修、防腐処理等**

⑧立木
観点：倒壊や通行障害等の防止
点検：**幹の腐朽等、枝のはみ出し等がないか**
→**伐採、枝の切除等**

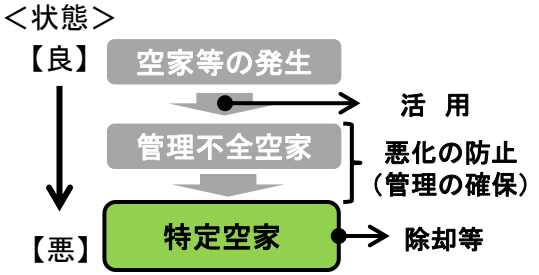
⑨動物
観点：健康被害誘発や騒音等の防止
点検：**動物の棲みつき等がないか**
→**駆除等**

特定空家の除却

背景・必要性

○ 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす**「特定空家」も増加**する可能性がある。

○ こうした中、市区町村が、**特定空家への措置をより円滑にできるようにすることが必要**。



改正概要

代執行の円滑化

【緊急時の代執行制度の創設】

＜現行＞

・特定空家の除却等の代執行を行うためには、緊急時でも命令等を経る必要があり、迅速な対応が困難。

（落下しかけた屋根ふき材）

＜改正後＞

・緊急時において除却等が必要な特定空家に対して命令等※の手続を経ず代執行を可能とし、迅速な安全の確保が可能となる。

〔通常の代執行〕 指導・勧告等 ➡ 命令等 ➡ 代執行

〔緊急代執行〕 指導・勧告等 ➡ 命令等 ➡ 代執行

〔※命令等〕･･･命令のほか、命令に付随する意見書の提出、公開の意見聴取等が不要になるが、命令前の指導・助言や勧告は必要。

【代執行費用の徴収の円滑化】

＜現行＞

・通常の代執行の場合には、行政代執行法の定めるところにより、所有者から、代執行費用の強制的な徴収が可能だが、略式代執行（所有者不明時の代執行）の場合は、代執行後に所有者が判明した場合、裁判所の確定判決を得ないと費用徴収できない。

＜改正後＞

・略式代執行時においても、行政代執行法に定める国税滞納処分の例により、強制的な費用徴収を可能に。

（国税滞納処分の例）

納税の告知（国税通則法§36①）
↓
督促（同法§37①）
↓
財産の差押え（国税徴収法§47～）
↓
差押財産の公売等により換価（同法§89～）

財産管理人による空家の管理・処分

財産管理人による空家の管理・処分【管理不全空家、特定空家】

＜現行＞

・民法では、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる制度（財産管理制度）が定められているが、「利害関係人」でないと選任請求ができない。

＜改正後＞

・空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村も選任請求可能。

〔財産管理人選任の申立てイメージ〕

●所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合	➡	不在者財産管理制度 （民法第25条）
●相続人のあることが明らかでない場合	➡	相続財産清算制度 （民法第952条）
●所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合	➡	所有者不明建物管理制度 （民法第264条の8）
●所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合	➡	管理不全土地・建物管理制度 （民法第264条の9、264条の14）

※所有者不明土地管理制度は、所有者不明土地法に基づいて市区町村が活用する（所有者不明土地管理人の選任を裁判所に請求する）ことが可能（所有者不明土地法第42条第2項）

空き家対策総合支援事業

令和7年度当初予算案:59億円

空家法の空家等対策計画に基づき**市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組**や、**NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等**に対して支援（事業期間：平成28年度～令和７年度）

■空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

＜空き家対策基本事業＞

○ 空き家の**除却**（特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等）

○ 空き家の**活用**（地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用）

○ 空き家を除却した後の**土地の整備**

○ 空き家の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**

○ 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の**実態把握**

○ 空き家の**所有者の特定**

※上記６項目は空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）でも支援が可能

○ **空家等管理活用支援法人**による空き家の活用等を図るための業務

＜空き家対策附帯事業＞

○ 空家法に基づく代執行等の円滑化のための**法務的手続等**を行う事業
（行政代執行等に係る弁護士相談費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金等）

＜空き家対策関連事業＞

○空き家対策基本事業とあわせて実施する事業

＜空き家対策促進事業＞

○ 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

■モデル的な取組への支援（NPO・民間事業者等向け）

＜空き家対策モデル事業＞

○調査検討等支援事業（ソフト）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援）

○改修工事等支援事業（ハード）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援）

※モデル事業の補助率
調査検討等：定額　除却：国2/5、事業者3/5　活用：国1/3、事業者2/3

＜補助率＞

空き家の所有者が実施

除却	国 2/5	地方公共団体 2/5	所有者 1/5

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5
※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の所有者が実施

活用	国 1/3	地方公共団体 1/3	所有者 1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空家等管理活用支援法人が実施

支援法人による業務	国 1/2	地方公共団体 1/2

空き家の活用

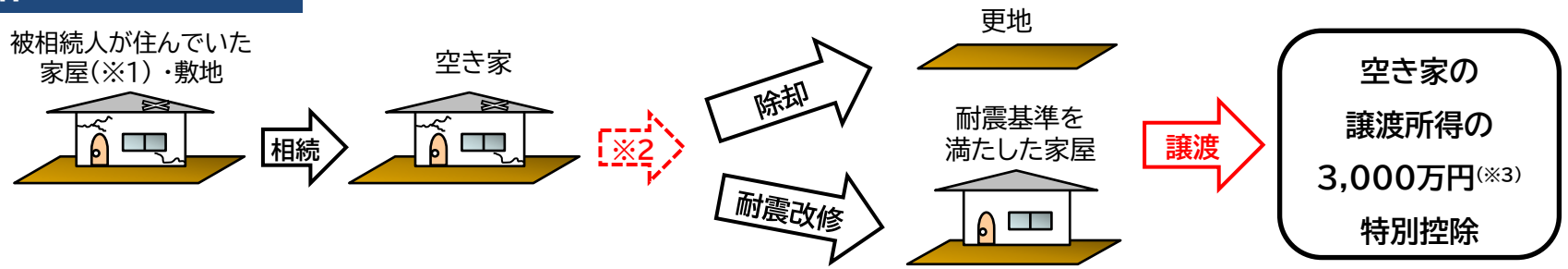
地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用

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)について

制度の概要

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、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円(家屋と敷地のいずれも相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円)を特別控除する。

○本措置のイメージ



(※1)昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。また、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。

(※2)空き家の除却又は耐震改修の前の一定期間内に譲渡した場合も適用可能
(この場合、除却又は耐震改修は、譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに実施する必要がある)

(※3)家屋及びその敷地を相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円。

□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%(※4)) － 譲渡費用(除却費用等) － **特別控除3,000万円**

(※4)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
・相続人は1名
・除却費200万円
・取得価額不明

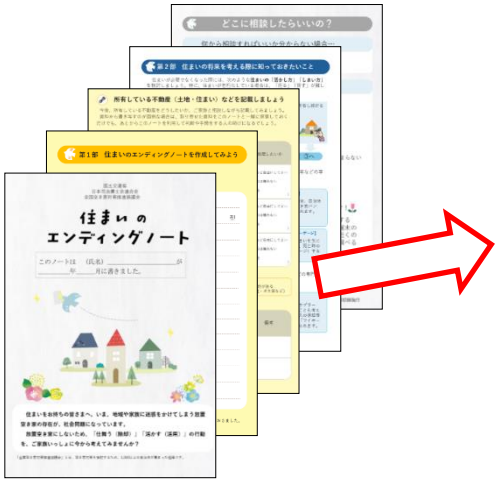
○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額 ： **0円**
(500万円 －(500万円 × 5%) － 200万円 **－ 3,000万円**) × 20% ＝ 0円

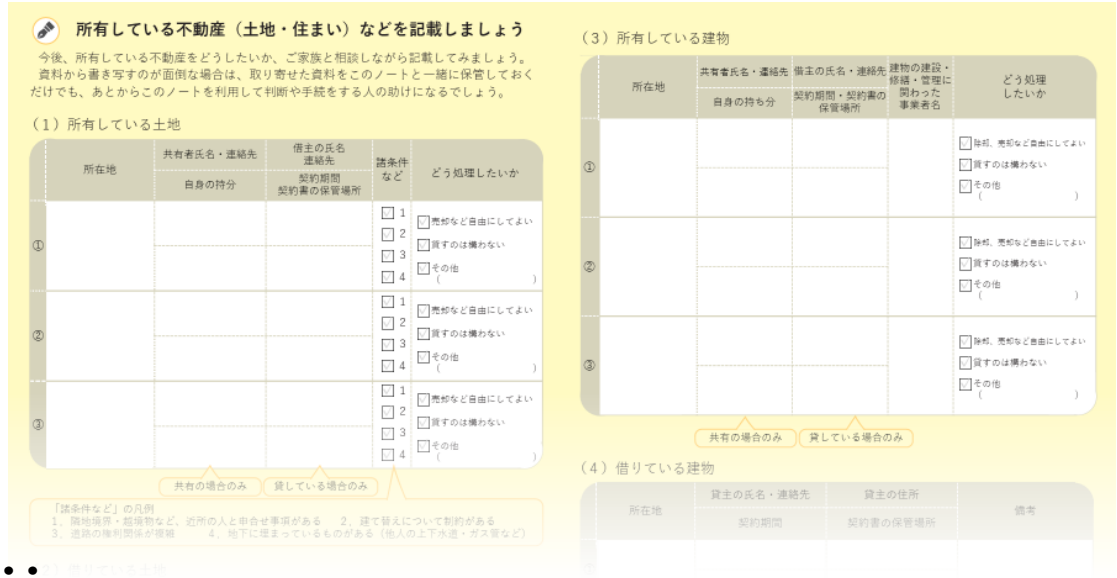
○本特例がない場合の所得税・個人住民税額 ： **55万円**
(500万円 －(500万円 × 5%) － 200万円) × 20% ＝ 55万円

住まいのエンディングノート

空き家問題への対策として、日本司法書士会連合会及び全国空き家対策推進協議会と共同で、**「住まいのエンディングノート」を作成**しました（**R6.6**公表）。

- 「住まいのエンディングノート」とは・・・
  - ○ **住まいに関する情報**や**将来住まいをどうして欲しいか**などを書いて残しておけるノート
  - ○ 住まいの将来を考える際や相続時に参考となる制度や手続、相談先を掲載



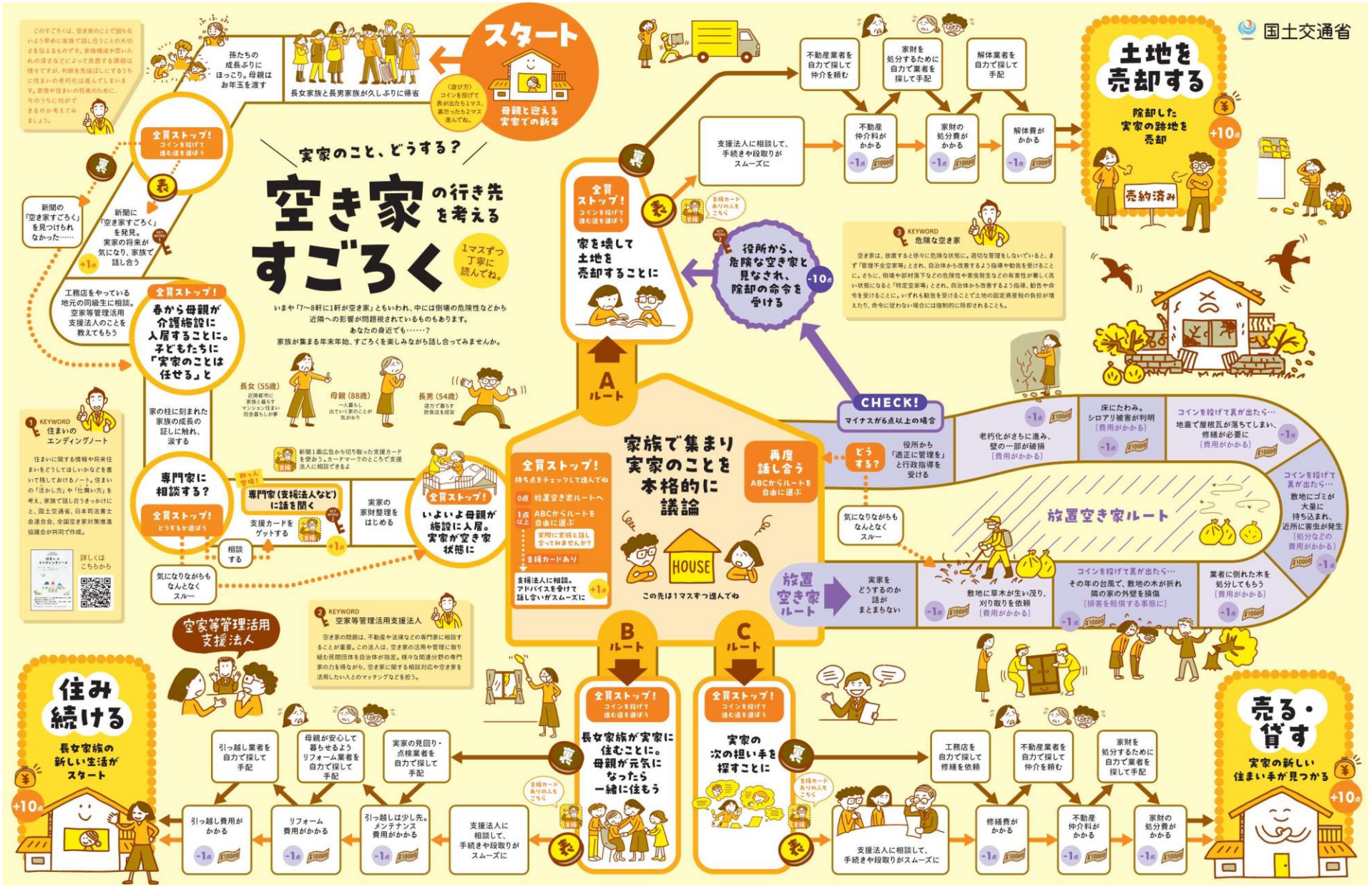


- ノートに書き込むことで・・・
  - ○ 将来住まいを相続した家族の方が**空き家の問題で困らないように**
  - ○ 元気なうちから**住まいの将来のことを家族で話し合うきっかけに**

◆こちらからダウンロード

国土交通省　住まいのエンディングノート　**検索**

空き家すごろく（令和6年12月29日　朝日新聞掲載）



空き家データベースシステムの整備（空き家DX）

・令和7年度中を目途に、市町村が空き家対策の事務に活用可能な空き家データベースシステムをガバメントクラウド上に整備。
・令和6年度は、システム整備に向けた調査事業（仕様検討、プロトタイプ作成・試行等）を実施。

①空き家の把握

空き家の推定

・水道未使用情報
・福祉部局の情報　等

空き家推定システム

・空き家の実態調査において空き家の把握

情報を一部手入力

基本情報	
物件番号	000000123
所在地	A市B町 ●●777
不動産登記簿情報	
所有者	国土　太郎
所有者住所	C県D市E町■■100−1−109
登記年月日	平成2年3月4日
固定資産税情報	
所有者	国土　太郎
所有者住所	C県D市E町■■100−1−109
空き家の状況	
空家の現状	外壁の落下あり
相談状況	R5.4近隣住民より相談

③空き家・所有者情報の管理

ガバメントクラウド上に空き家データベースシステムを整備。他の行政情報と連携し情報の収集・集約を効率化

ガバメントクラウド

空き家データベースシステム

②所有者の探索

所有者に関する情報をデータ連係により収集

Click!!
データ連携（ex.不動産ＩＤ等の活用）

所有者
・物件情報の提供

固定資産税
住民基本台帳
・・・・・等20業務

不動産登記BRの活用

不動産登記情報

④所有者へのアクション

所有者の意向や空き家の状況に応じて対応・措置

⑤空き家データの活用

Click!!
データ連携

参照

活用希望者

空き家バンク等

他部局

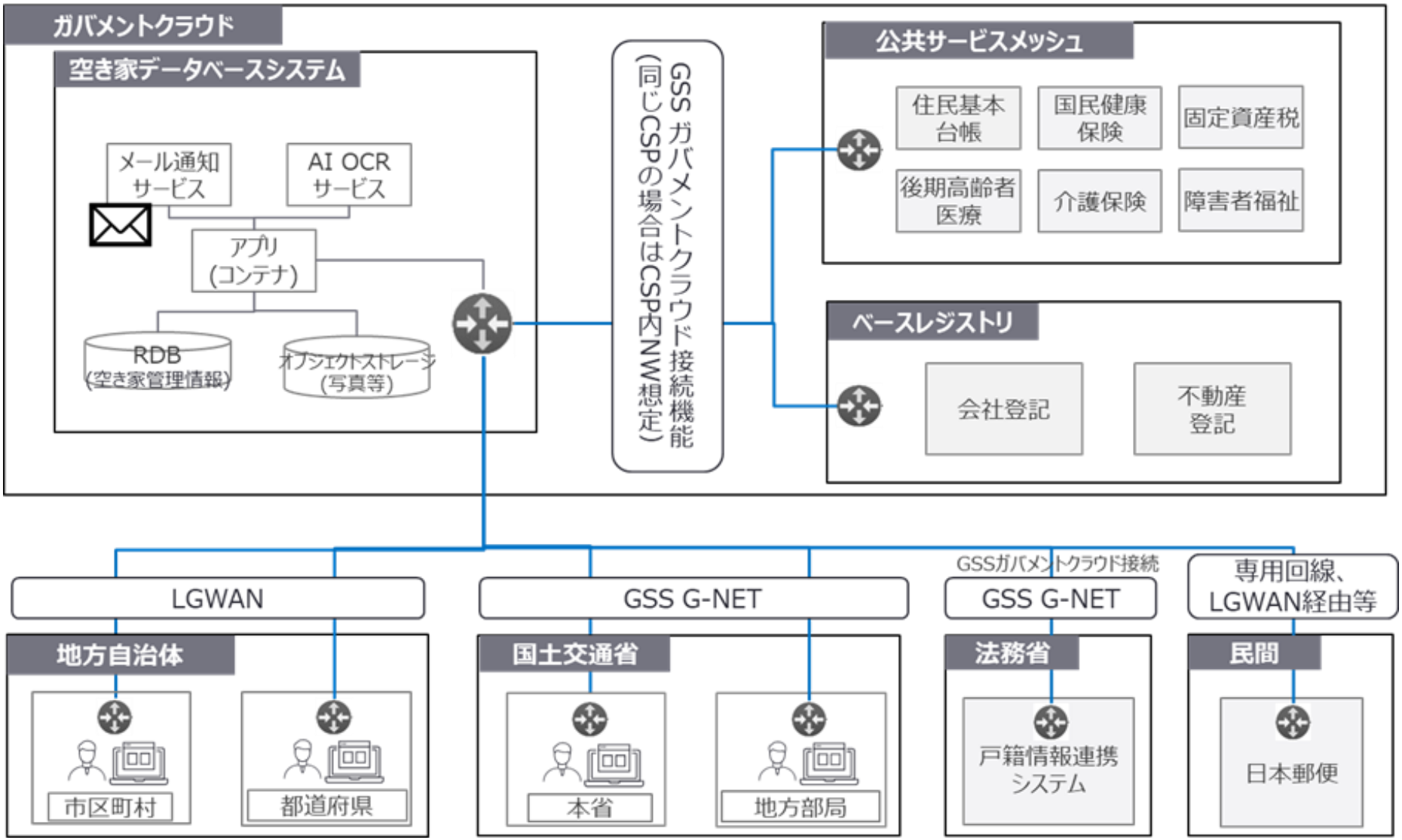
連携

事業者

子育て
移住
福祉
地区計画

まちづくりなど様々な分野でのデータ活用への展開

空家等活用促進区域の検討

空家等管理活用支援法人へ提供

空き家データベースシステムの概要