

## 空き家対策に係るこれまでの議論等の中間的な整理

### I. 総論

- ・ 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 1.8 倍（448 万戸→820 万戸）に増加しており、種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」等を除いた、「その他の住宅」（いわゆる「その他空き家」）がこの 20 年で 2.1 倍（149 万戸→318 万戸）に増加している。
- ・ 空き家となった住宅の取得原因は、相続が半数以上を占めるとともに、空き家の所有者の約 4 分の 1 が遠隔地（車・電車などで 1 時間超）に居住しており、日常的に空き家の適切な維持管理を行うことが難しい面がある。一方、人口減少や世帯数の減少により、今後、空き家数の増加は避けられない見通しである。
- ・ このため、空家対策特別措置法等を踏まえ、総合的・計画的な空き家対策を円滑かつ着実に進めることが重要である。具体的には、
  - 所有者への周知・意識啓発等による空き家の発生の予防
  - 地域住民の生活環境への悪影響を防止するため等の空き家の適正な管理
  - マッチングの強化、用途転換を含む再生・リノベーション、地域における活用等による活用の余地がある空き家の活用
  - 良好な居住環境を確保するための活用が見込めない空き家の除却
  - 有効に土地を活用するための除却後の空き地の活用
  - 空き家対策推進のための空き家に係る調査・政策研究等の充実等に取り組む必要がある。

### II. 各論

#### 1. 空き家対策推進の基礎整備

##### **【課題】**

- ・ 各地方公共団体における空き家対策の総合的・計画的な取組の強化
- ・ 相続登記の未登記等による空き家の所有者に関する情報把握の難しさ
- ・ 意思決定が困難な認知症の方等が所有する住宅の管理等

##### **【具体策】**

##### **(これまでの取組)**

- ・ 空家対策特別措置法に基づく市町村による計画策定等の取組
- ・ 空き家の所有者情報の外部提供に関するガイドラインの策定等

(不動産部会における指摘・意見等)

- ・認知症の方等が所有する住宅について管理等が適切に進むよう、財産管理人や成年後見人の制度に詳しい人材の育成等を進めるべきではないか。

## 2. 具体的なフェーズ毎の課題と対策

### (1) 空き家の発生予防

#### 【課題】

- ・住民の空き家問題に関する意識の向上
- ・相続した住宅が空き家にならないよう、譲渡等に係るインセンティブの強化
- ・空き家を安心して購入できる取引環境の整備

#### 【具体策】

##### (これまでの取組)

- ・譲渡所得の特別控除の特例
- ・既存住宅流通促進のためのインスペクション手続等の導入（宅地建物取引業法の改正）

(不動産部会における指摘・意見等)

- ・空き家問題に係る所有者の意識を高めるため、空き家管理等に関する所有者への周知・啓発（リーフレットの作成、納税通知書の活用等）を進めるべきではないか。
- ・空き家の発生を予防するため、専門家を活用した相談窓口の設置、相談会やセミナー等の開催を進めるべきではないか。
- ・二地域居住等を促進するため、情報提供の充実等を行うべきではないか。
- ・消費者が安心して購入するための基礎的な要件を備えた既存住宅を提供する仕組みとして、『安心R住宅（仮称）』の開始・普及に努めるべきではないか。

### (2) 空き家の適正な管理

#### 【課題】

- ・適正な空き家管理に係るノウハウの強化
- ・地域住民の生活環境への悪影響の防止
- ・住民の空き家管理に関する意識の向上

## 【具体策】

(不動産部会における指摘・意見等)

- ・適正な空き家管理サービスを普及するため、空き家管理マニュアル等を活用した空き家管理事業者の育成・研修、専門家の活用等を進めるべきではないか。
- ・地域における空き家管理サービス等の充実を図るため、消費者センター、シルバー人材センター、NPO法人等との連携も進めるべきではないか。
- ・安心・安全な空き家管理等を確保するため、空き家管理における新技術の活用（空き家の防犯・監視システムの導入等）を促進すべきではないか。
- ・空き家問題に係る所有者の意識を高めるため、空き家管理等に関する所有者への周知・啓発（リーフレットの作成、納税通知書の活用等）を進めるべきではないか。（再掲）

## 【(3) マッチング・媒介機能の強化】

### 【課題】

- ・空き家を安心して購入できる取引環境の整備
- ・行政と不動産業団体等の関連事業者団体との連携強化による mismatch の解消
- ・空き家バンク等の空き家に関する情報を一元的に把握・集約する機関・媒体の充実
- ・空き家の媒介業務に係る宅地建物取引業者の負担

### 【具体策】

(これまでの取組)

- ・既存住宅流通促進のためのインスペクション手続等の導入（宅地建物取引業法の改正）
- ・地域関係者の連携による流通・利活用の促進
- ・全国版空き家・空き地バンクの構築

(不動産部会における指摘・意見等)

- ・消費者が安心して購入するための基礎的な要件を備えた既存住宅を提供する仕組みとして、『安心R住宅（仮称）』の開始・普及に努めるべきではないか。（再掲）
- ・空き家のマッチングや媒介が着実に進むよう、宅地建物取引業者の負担になっている媒介コストにも配慮が必要ではないか。
- ・全国版空き家バンクの活用支援により、マッチングや媒介機能の強化を図るべきではないか。
- ・農地付き空き家の取得を促進するため、農地付き空き家を取得する際の手続の負担軽減を図るべきではないか。

## (4) 再生・リノベーション

### 【課題】

- ・空き家を活用するための改修等に要する費用の手当
- ・コンバージョンや用途変更等に係る建築規制

### 【具体策】

#### (これまでの取組)

- ・小規模不動産特定共同事業制度の創設とクラウドファンディングへの対応
- ・民都機構等によるまちづくりファンドからの出資等
- ・日本政策金融公庫による空き家改修への融資
- ・長期優良住宅化リフォーム推進事業
- ・買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置（不動産取得税・登録免許税）
- ・DIY型賃貸借に関する契約書式例やガイドブック等の策定

#### (不動産部会における指摘・意見等)

- ・空き家の改修を促進し活用を図るため、用途転用等が円滑に行えるような建築制度の合理化を行うべきではないか。
- ・空き家の改修費用の負担軽減を図るため、各種助成制度の活用やクラウドファンディング、リバースモーゲージの活用等による資金調達手段の多様化を進めるべきではないか。
- ・郊外戸建て住宅団地等における空き家の活用を促進するための取組を進めるべきではないか。
- ・古民家などを再生し、民泊等に活用する取組を促進するべきではないか。

## (5) 地域における活用

### 【課題】

- ・地域における空き家の活用のノウハウの強化
- ・空き家を活用するための改修等に要する費用の手当て

### 【具体策】

#### (これまでの取組)

- ・市町村の総合的な取組を推進（空き家対策総合支援事業、社会資本整備総合交付金）
- ・先駆的取組を全国に展開（先駆的空き家対策モデル事業）
- ・高齢者、低額所得者、子育て世帯等向けの賃貸住宅に空き家等を活用
- ・地域関係者の連携による流通・利活用の促進（再掲）

(不動産部会における指摘・意見等)

- ・空き家の活用に取り組む地域プラットフォームの組成・活動やNPO法人等の取組を後押しをするべきではないか。

**(6) 除却**

**【課題】**

- ・住民の空き家問題に対する意識・認識の向上
- ・防災・防犯、衛生、景観の観点から危険な空き家の放置化

**【具体策】**

(これまでの取組)

- ・市町村の総合的な取組を推進（空き家対策総合支援事業、社会資本整備総合交付金）（再掲）
- ・先駆的取組を全国に展開（先駆的空き家対策モデル事業）（再掲）
- ・固定資産税等の住宅用地特例の解除

(不動産部会における指摘・意見等)

- ・遺品整理等への対応や事例等について、情報提供や相談の充実を図るべきではないか。

**(7) 空き地の活用**

**【課題】**

- ・地域コミュニティ等による空き地の利用・管理ノウハウの共有
- ・世帯所有の小規模な空き地等の利用困難な空き地の利用

**【具体策】**

(不動産部会における指摘・意見等)

- ・地域において意義ある空き地の活用を図るため、密集市街地における防災広場としての活用や緑地化、コミュニティスペース等としての活用を進めるべきではないか
- ・空き地の流通・活用のためのノウハウを共有するため、手引きの作成や優良な取組に関する事例集の作成を進めるべきではないか。
- ・近隣の空き地の取得を促進するため、情報提供の充実等を行うべきではないか。

## **(8) 空き家に係る調査・分析や政策研究の充実**

### **【課題】**

- ・ 空き家に関するデータの把握・分析や調査、政策研究の充実

### **【具体策】**

(不動産部会における指摘・意見等)

- ・ 空き家管理に係る新技術や空き家バンクから得られる情報、優良な取組等を踏まえて、空き家に係る調査・分析、政策研究を進めるべきではないか。

### **(参考) 空き家対策に係る目標値**

- ・ 空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合  
0割 (H26) → おおむね8割 (H37)
- ・ 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数  
318万戸 (H25) → 400万戸程度におさえる (H37)