

空家等対策特別措置法について

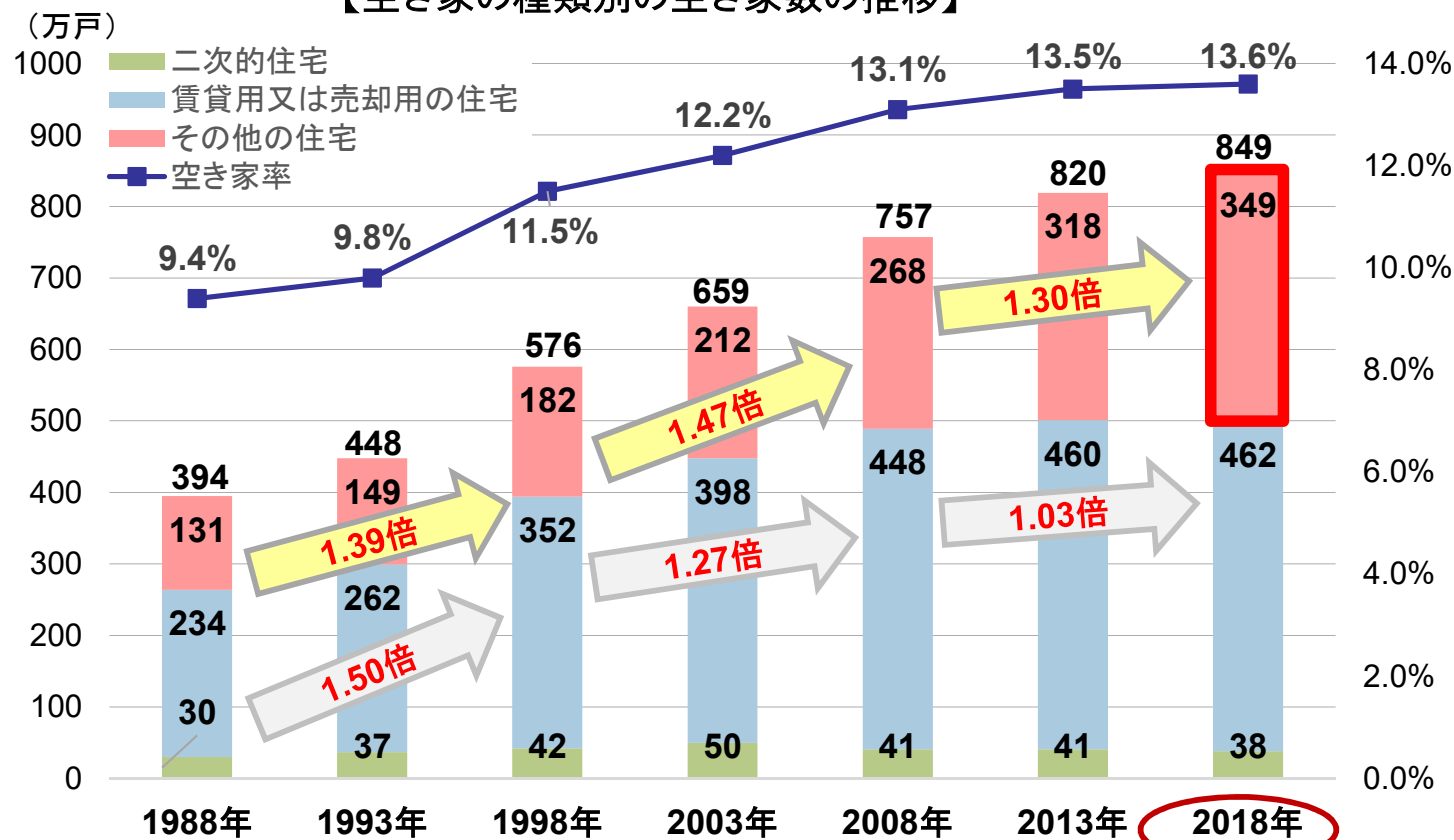
国土交通省
住宅局住宅総合整備課

令和3年2月4日

空き家の現状-推移と種類別内訳(住宅・土地統計調査)

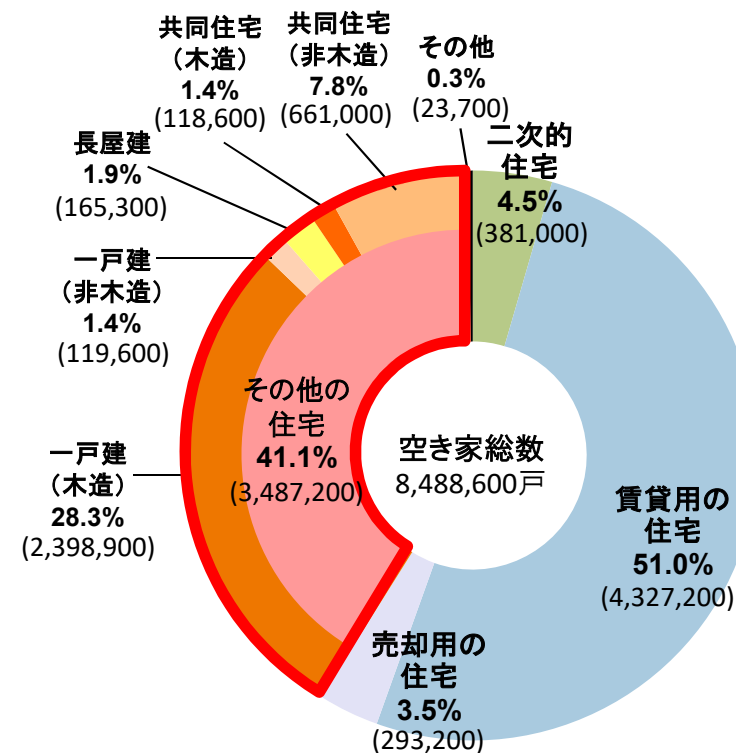
- 空き家の総数は、この20年で約1.5倍(576万戸→849万戸)に増加。
- 種類別の内訳では、賃貸用又は売却用の住宅等を除いた**その他の住宅(349万戸)**がこの20年で約1.9倍に増加。
- なお、その他の住宅(349万戸)のうち、**一戸建(木造)**が最も多い(240万戸)。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

【空き家の種類別内訳】



【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(たまたま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

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(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。
ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2条1項)
- 「特定空家等」とは、
 - 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にある空家等をいう。(2条2項)

施策の概要

空家等

○ 基本指針・計画の策定等

- ・ 国は、空家等に関する施策の基本指針を策定(5条)
- ・ 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)、協議会を設置(7条)
- ・ 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条)

○ 空家等についての情報収集

- ・ 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(9条)
- ・ 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(10条)
- ・ 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(11条)

○ 空家等及びその跡地の活用

- ・ 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(13条)

○ 財政上の措置及び税制上の措置等

- ・ 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による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う(15条1項)
- ・ このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)

特定空家等

○ 特定空家等に対する措置(※)

- ・ 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(14条)

空き家の具体的措置(空家特措法)

空家等 (2条1項)

基本的な情報の収集

- 空家等への立入調査等 (9条)
- 固定資産税情報の内部利用等 (10条)
- データベースの整備 (11条)

○所有者等による空家等の適切な管理 (12条)

○空家等及びその跡地の活用 (13条)

特定空家等 (2条2項)

助言又は指導 (14条1項)

勧告 (14条2項)

命令 (14条3項)

戒告 (行政代執行法)

代執行

行政代執行 (14条9項)

略式代執行 (14条10項)

必要な措置をとらない場合 (*)

* 固定資産税等の住宅用地特例除外

* 50万円以下の過料

所有者不明の場合

代執行に要する費用の徴収

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2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

	市区町村数	比率
既に策定済み	1,208	69%
策定予定あり	386	22%
令和2年度	165	9%
令和3年度以降	35	2%
時期未定	186	11%
策定予定なし	147	8%
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	812	47%
設置予定あり	354	20%
令和2年度	115	7%
令和3年度以降	31	2%
時期未定	208	12%
設置予定なし	575	33%
合計	1,741	100%

(その他)

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	4,477 (496)
平成29年度	6,983 (564)
平成30年度	7,774 (598)
令和元年度	9,573 (600)
合計	28,807 (827)

3. 特定空家等に対する措置状況

()内は市区町村数

※市区町村より修正の申し出があり、過去に公表した過年度分の助言・指導などの件数を一部修正

	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	合計
助言・指導	2,206 (129)	3,126 (203)	3,816 (270)	4,487 (323)	5,394 (401)	19,029 (614)
勧告	52 (23)	198 (72)	271 (91)	364 (101)	466 (139)	1,351 (263)
命令	4 (3)	17 (16)	44 (29)	43 (21)	42 (33)	150 (81)
行政代執行	1 (1)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	28 (25)	69 (57)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	49 (44)	67 (56)	191 (128)

特定空家等に対する行政代執行の実績件数(累計)

令和2年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)

※市区町村より修正の申し出があり、過去に公表した過年度分の助言・指導などの件数を一部修正

	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	合計
全国	1	10	12	18	28	69

市区町村		件数
北海道	旭川市	1
	室蘭市	1
	大空町	1
	豊浦町	1
岩手県	盛岡市	1
	八幡平市	1
宮城県	仙台市	1
秋田県	湯沢市	1
	上小阿仁村	4
山形県	村山市	1
	金山町	1
	川西町	2
茨城県	笠間市	1
	筑西市	1
栃木県	宇都宮市	1
	那須塩原市	1
群馬県	大泉町	1
埼玉県	熊谷市	1
	坂戸市	1
千葉県	木更津市	1
	柏市	1
	香取市	5

市区町村		件数
東京都	品川区	1
	杉並区	1
	板橋区	1
	葛飾区	1
新潟県	柏崎市	1
	十日町市	2
	胎内市	1
石川県	七尾市	1
	小松市	1
	輪島市	2
	加賀市	2
愛知県	安城市	1
三重県	津市	1
	名張市	1
	菰野町	1
	紀北町	1
大阪府	大阪市	1
兵庫県	姫路市	1
	明石市	1
	丹波篠山市	1
奈良県	桜井市	1
島根県	松江市	1

市区町村		件数
岡山県	美作市	1
山口県	宇部市	2
	周南市	1
愛媛県	松山市	1
福岡県	北九州市	1
	福岡市	1
	飯塚市	1
	東峰村	1
	香春町	1
佐賀県	嬉野市	1
長崎県	長崎市	1
大分県	中津市	1
鹿児島県	鹿屋市	1

特定空家等に対する略式代執行の実績件数(累計) 1/2

令和2年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)

※市区町村より修正の申し出があり、過去に公表した過年度分の助言・指導などの件数を一部修正

	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	合計
全国	8	27	40	49	67	191

市区町村		件数
北海道	室蘭市	1
	歌志内市	1
	共和町	1
	鷹栖町	3
	礼文町	1
	浜中町	2
青森県	五所川原市	1
	大鰐町	1
	六戸町	1
岩手県	宮古市	1
宮城県	仙台市	1
秋田県	湯沢市	1
山形県	鶴岡市	1
	村山市	1
茨城県	石岡市	1
	牛久市	2
	ひたちなか市	1
	筑西市	1
	神栖市	1
栃木県	佐野市	1
	小山市	1
群馬県	前橋市	2
	下仁田町	1

市区町村		件数
埼玉県	川口市	2
	深谷市	1
千葉県	千葉市	1
	館山市	1
	木更津市	2
	香取市	5
	いすみ市	1
	一宮町	1
	台東区	1
東京都	北区	1
	町田市	1
神奈川県	横須賀市	1
	厚木市	2
新潟県	柏崎市	2
	十日町市	1
	妙高市	1
	上越市	1
	魚沼市	1
	胎内市	1
	富山市	2
富山県	魚津市	1
	黒部市	1
	上市町	3

市区町村		件数
福井県	小浜市	1
	あわら市	1
	越前町	1
山梨県	甲府市	1
	北杜市	2
長野県	長野市	2
	東御市	1
	高森町	1
	阿智村	1
	筑北村	1
岐阜県	大垣市	1
	中津川市	1
	瑞浪市	1
	恵那市	2
静岡県	御嵩町	1
	浜松市	3
愛知県	瀬戸市	2
三重県	伊賀市	1
	南伊勢町	1
	紀北町	1

特定空家等に対する略式代執行の実績件数(累計) 2/2

令和2年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)

※市区町村より修正の申し出があり、過去に公表した過年度分の助言・指導などの件数を一部修正

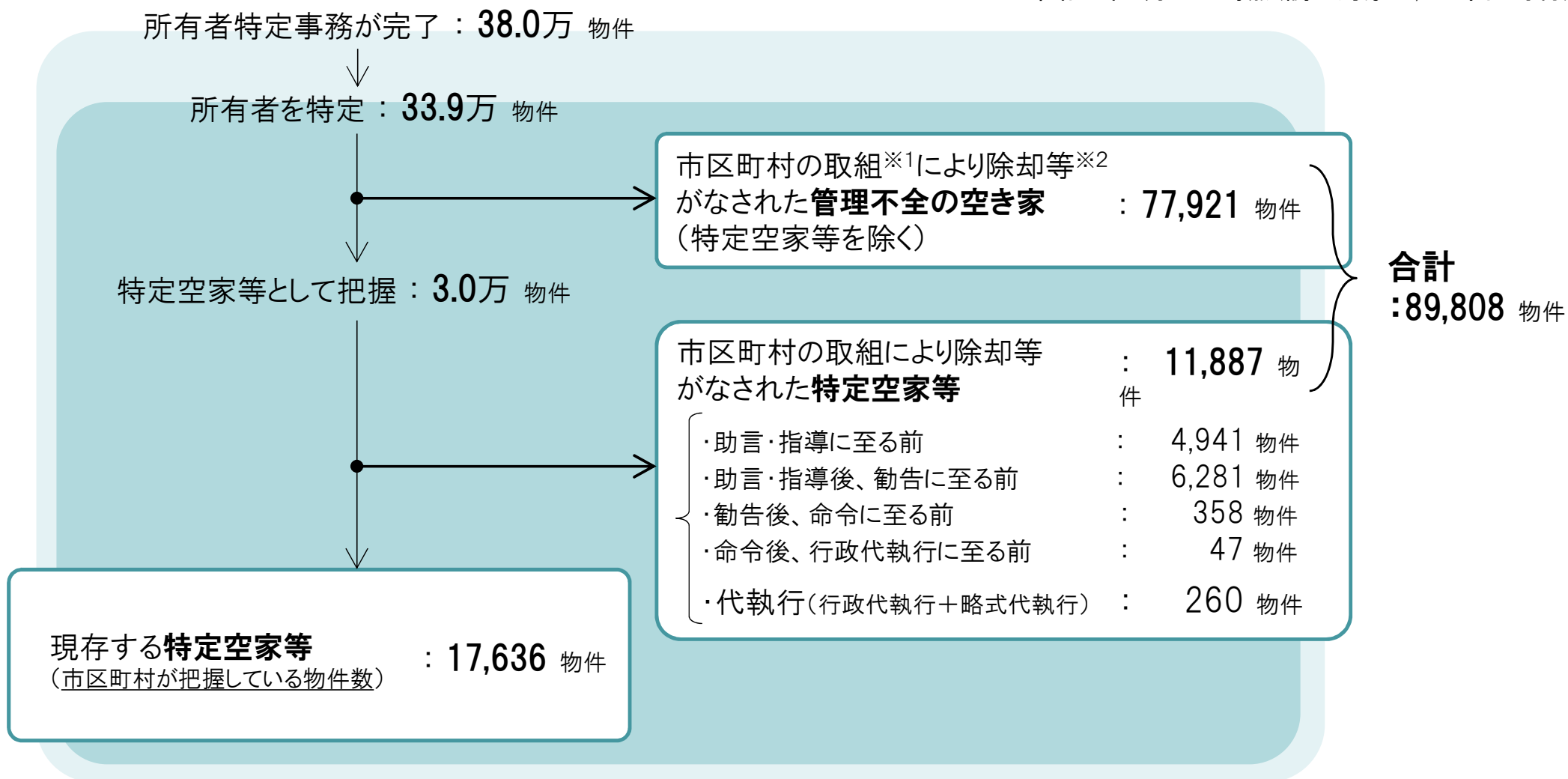
市区町村		件数
滋賀県	野洲市	1
	高島市	2
	東近江市	2
	米原市	2
京都府	京都市	1
	宇治市	1
	京丹後市	1
	与謝野町	1
大阪府	池田市	2
	枚方市	1
	富田林市	1
	松原市	2
	箕面市	1
	岬町	3
兵庫県	神戸市	3
	姫路市	2
	尼崎市	3
	明石市	2
	洲本市	1
	豊岡市	1
	丹波篠山市	2
	丹波市	3
	朝来市	2
	市川町	2
	太子町	1
奈良県	川西町	1
和歌山県	海南市	2
	橋本市	1
	那智勝浦町	2

市区町村		件数
鳥取県	鳥取市	1
	米子市	2
	倉吉市	1
	琴浦町	1
	日南町	1
	浜田市	1
島根県	安来市	1
	西ノ島町	3
	隠岐の島町	2
	岡山市	2
岡山県	矢掛町	1
	尾道市	1
広島県	福山市	1
	府中市	3
	廿日市市	1
	宇部市	4
山口県	岩国市	1
	長門市	1
	八幡浜市	2
愛媛県	四国中央市	2
	砥部町	1
高知県	高知市	1
福岡県	福岡市	2
	飯塚市	3
	宗像市	2
	芦屋町	1
	岡垣町	1
	大村市	2
長崎県	西海市	2
	新上五島町	1

市区町村		件数
熊本県	熊本市	3
大分県	大分市	1
	別府市	2

市区町村の取組による管理不全の空き家の除却等の状況

令和2年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)



※1) 次のような取組

- ・空家法第12条に基づく助言等
- ・空き家条例に基づく助言・指導、勧告等
- ・任意の行政指導
- ・除却、改修等への国費補助や市町村の単費事業

※2) 除却以外に次のような措置を含む

- ・修繕
- ・繁茂した樹木の伐採 など

○空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付件数 : 28,807 件

○国費による除却・活用例数 : 12,779 物件
(うち、除却: 11,834 物件)

空家法に基づく行政代執行事例：千葉県柏市

- ・平成15年頃、法人事業者が業務縮小により移転、以降管理不全な状態が継続。その後、東日本大震災発生を受け、市の巡回や近隣住民の相談をきっかけとして、外壁材及び屋根材一部の崩落を確認。
- ・市は所有者に対し、再三にわたり建物の除却を働きかけたが、経済的な事情を理由に改善に至らず。
- ・敷地は、JR常磐線や通学・通勤路に面し、この状態を放置することは、公益に反するとともに周辺に対する緊急性が極めて高いと判断したことから、平成29年4月に建物の除却の行政代執行を実施。

物件概要	建築年	・昭和46年9月（登記年月日）
	構造・面積等	・鉄骨造3階建て （敷地面積：23㎡ 延床面積：約38.5㎡）
	状態	・老朽化による建物倒壊のおそれ
	土地等の所有者	・同一の法人が土地及び建物を所有 （土地及び建物に抵当権等の設定あり）
行政代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・登記簿謄本、固定資産税課税情報
	立入調査	・建築等の技術職職員5名が調査
	特定空家等の認定	・市判断基準に基づき担当課で判断
	自力解決の指導等	・平成23年から十数回指導 ・平成28年4月26日：指導文通知
	勧告	・平成28年10月27日
	命令	・平成29年2月1日（戒告：2月10日）
	代執行	・同年4月20日 （指導文通知～代執行まで計3回所有者面談実施）
	撤去工事完了	・同年6月30日（延べ約70日）
	解体等工事費用	・約1,040万円
費用回収方法	・差押え（予定）	



▲窓ガラスや外壁材、屋根材の一部が崩落

▲除却後の跡地には仮囲い及び防草シートを張る

空家法に基づく略式行政代執行事例：新潟県十日町市

- ・市街地内に立地する元旅館で、所有者である法人は平成14年12月に解散。その後、平成26年1月に近隣住民から市に雪の重みで木造棟の屋根の一部が崩落したと通報があった。
- ・市は閉鎖登記簿により法人解散を確認し、所有者が確知できないと判断。
- ・このまま放置すると積雪による建物の倒壊は不可避であり、敷地は北越急行ほくほく線の高架や通勤・通学路に面することから、対応の緊急性が極めて高いと判断し、平成29年8月に建築物の除去（基礎は除く）の略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・ 昭和44年～昭和55年（全5棟）
	構造・面積等	・ 木造及びRC造等との混構造、平屋及び2階建て3棟及び付属建物2棟 （延床面積：約633.1㎡）
	土地所有者	・ 建物と別の者が所有（借地）
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・ 不動産登記簿
	特定空家等の認定	・ 国のガイドラインに基づく市の判断基準に照らし、建築士有資格職員、担当職員の2名で現地調査を実施し認定
	所有者の確知	・ 閉鎖登記簿により法人解散を確認
	公告	・ 平成29年4月10日（期日：4月24日）
	略式代執行	・ 同年8月17日
	除却工事完了	・ 同年10月20日（延べ93日）
	除却費用	・ 約1,040万円



特定空家等の土地に係る固定資産税等に関する所要の措置

「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、以下「空家法」という)の規定に基づき、市町村長が特定空家等の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、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することとする。

措置の内容

- 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策として、固定資産税等の特例措置(人の居住の用に供する家屋の敷地に適用される住宅用地特例)を解除。

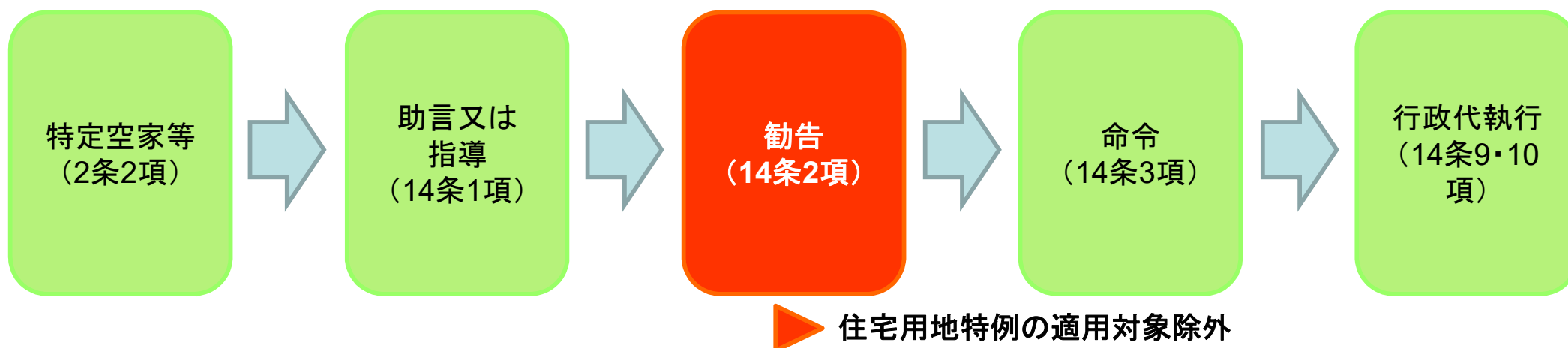
【現行の住宅用地特例】

	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

【管理が不十分な空家のイメージ】

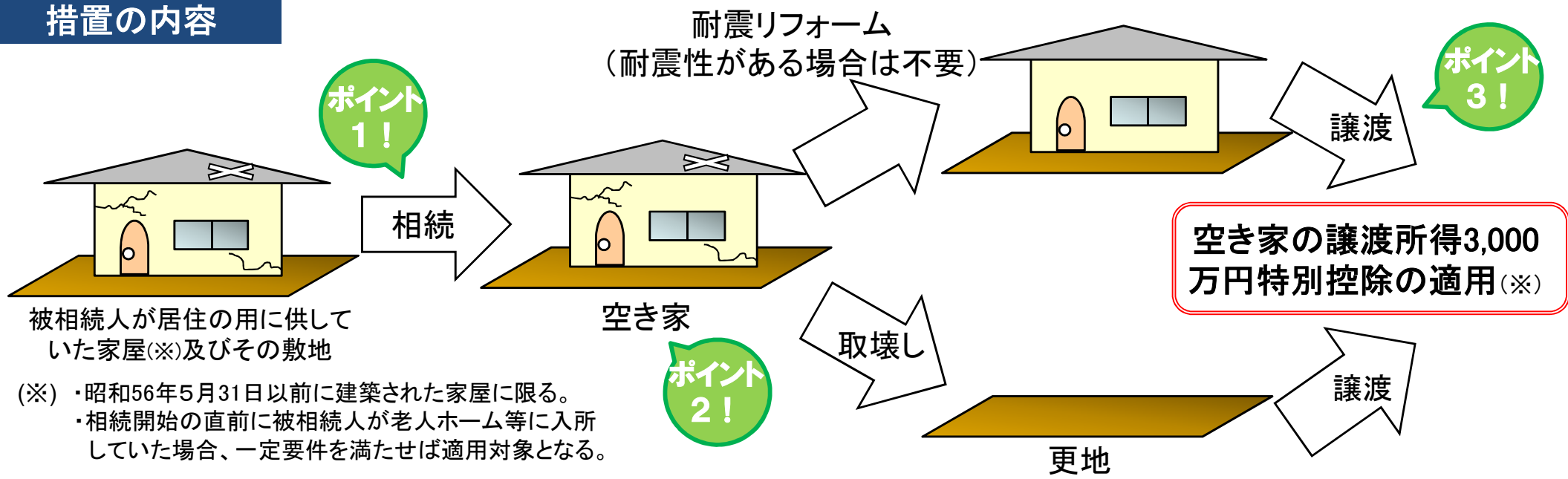


■ 空家法上の特定空家等に対する措置の流れと固定資産税等の住宅用地特例の適用対象除外のタイミング



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。

措置の内容



(※) ・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。

(※) 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

<p><前提条件></p> <ul style="list-style-type: none"> ・昭和55年建築 ・被相続人が20年間所有 ・除却費200万円 ・取得価額不明 	<p>○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円</p> <p>(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円 - 3,000万円) × 20% = 0円</p> <p>○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円</p> <p>(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円) × 20% = 55万円</p>
--	--

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支援を行う(社会資本整備総合交付金とは別枠で措置)

事業内容

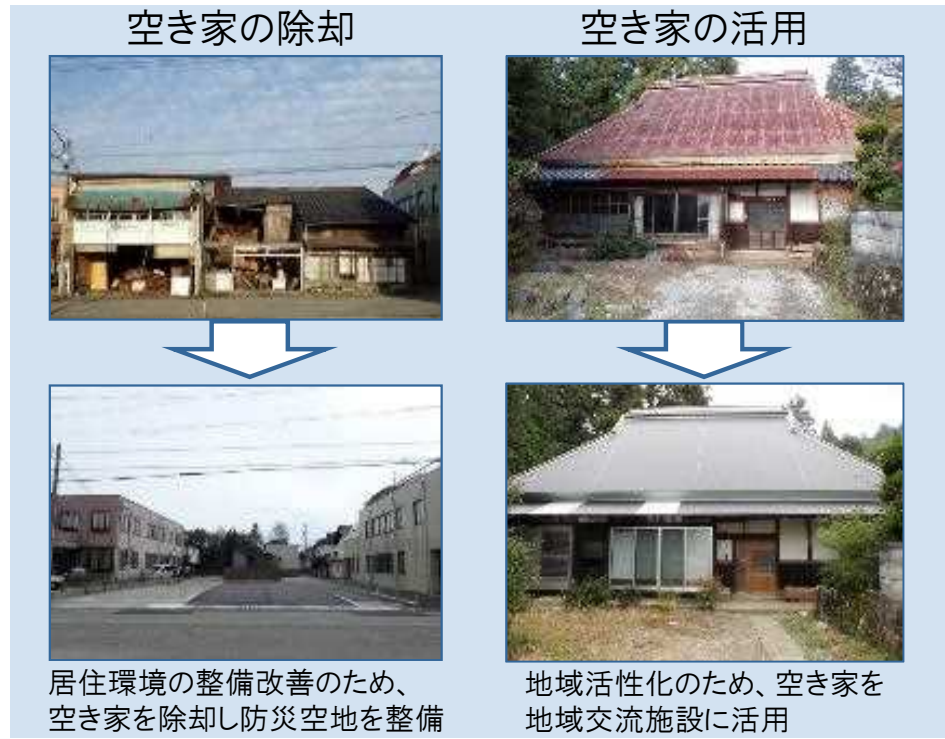
空家等対策計画に基づき実施する以下の事業

- ・空き家の除却
 - 例:特定空家等の除却
 - ポケットパークとして跡地を利用する空き家を解体

R3拡充事項

特定空家等に至る前段階において、将来的に特定空家等になる蓋然性が高い未接道、狭小敷地等の空き家の除却等への支援を強化

- ・空き家の活用
 - 例:空き家を地域活性化のための地域交流施設に活用
- ・空家等対策計画の策定等に必要空き家の実態把握
- ・空き家の所有者の特定
 - 例:所有者の特定のための交通費、通信費、委託費等
- ・関連する事業等
 - 例:周辺建物の外観整備、残置動産の撤去費等



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を満たす市区町村
- ①空家等対策計画を策定
 - 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	
除却	国 2/5	地方公共団体 2/5	所有者 1/5	国 2/5	地方公共団体 3/5
活用	国 1/3	地方公共団体 1/3	所有者 1/3	国 1/2	地方公共団体 1/2

事業期間

平成28年度～令和2年度

R3延長

事業期間を5年間延長
令和3年度～令和7年度

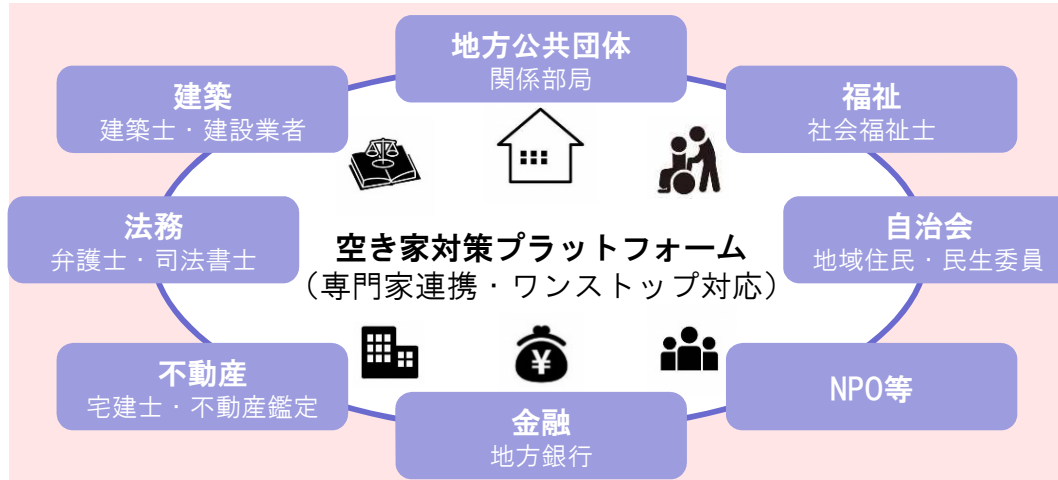
※社会資本整備総合交付金等でも同様の支援が可能 13

全国における空き家対策を加速化するため、空き家対策の執行体制の整備が必要な自治体における専門家等と連携した相談窓口の整備等を行う取組、民間事業者が空き家の発生防止等の抜本的対策に取り組むモデル的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図る。

事業内容

1. 空き家に関する相談窓口等の民間連携支援

相談窓口等の空き家対策の執行体制の整備が必要な自治体を対象として、空き家相談のための人材育成、法務・不動産・建築等の多様な専門家と連携した相談体制を構築する取組を支援。



2. 住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決

空き家に係る全国共通の各種課題に対して、住宅市場を活用した空き家対策に関する新たなビジネスの構築等のモデル的な取組に対して支援。

<想定される取組例>

- * 空き家対策と居住支援を連携させ、住宅確保要配慮者向けの住宅を確保する取組
- * シェアリング・サブスクリプション等を活用したビジネス化・産業を展開し、空き家の潜在的需要を喚起する取組
- * 遠隔地や海外に住む所有者が安心して円滑に除却できる方法を模索する取組
- * コロナ禍後の新生活様式のためのテレワークやサテライトオフィス等に活用するための空き家を転用する取組

事業要件

- ・上記1. については原則として地方公共団体と専門家等が連携して実施すること
- ・本事業の成果を広く公開すること

補助対象

市区町村、民間事業者等

補助率

定額補助

事業期間

令和3年度～令和5年度