

埼玉県の空き家対策について

2024. 4. 23



埼玉県のマスコット
「コバトン」「さいたまっち」

目次

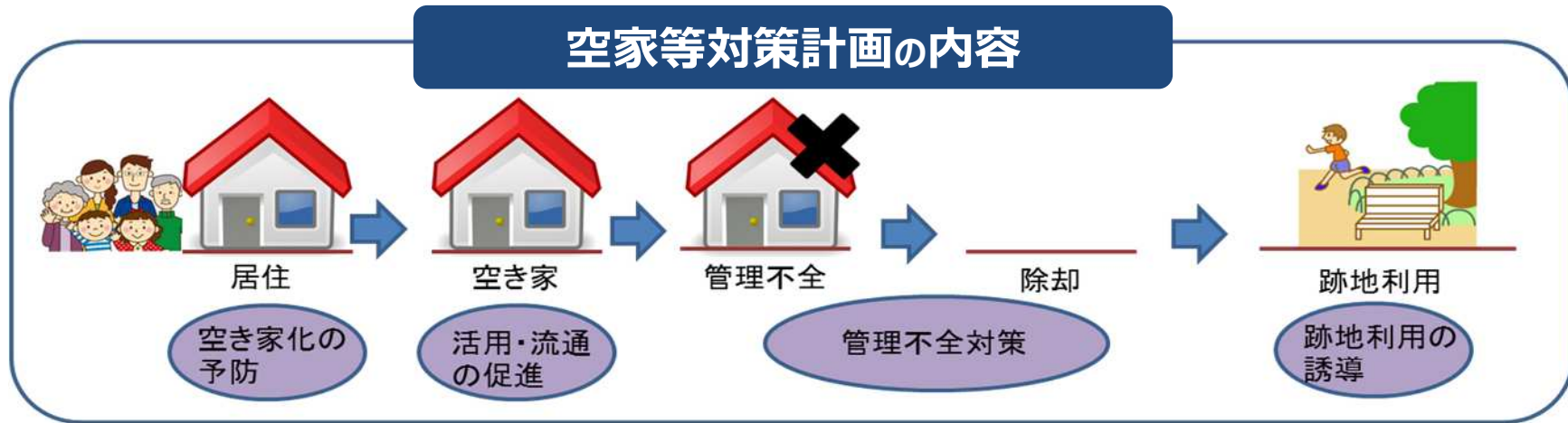
- 1 空き家対策の指標**
- 2 空き家対策の取組**
- 3 国による補助制度や取組**
- 4 その他**

1 空き家対策の指標

■ 空き家等対策計画の策定状況 [市町村] (令和5年3月31日現在)

| 策定状況 | 市町村数 |
|------------|-----------|
| 策定済 | 45 |
| 令和5年度 予定 | 4 |
| 令和6年度～ 予定 | 11 |
| 計 | 60 |

- [H27] 八潮市、松伏町、志木市
- [H28] 新座市、加須市、上尾市、吉川市、越生町、小川町、行田市
- [H29] さいたま市、熊谷市、川口市、春日部市、深谷市、三郷市、ふじみ野市、東松山市、白岡市、嵐山町、ときがわ町、毛呂山町
- [H30] 川越市、戸田市、北本市、坂戸市、秩父市、羽生市、草加市、越谷市、入間市、富士見市、吉見町、鳩山町
- [R1] 飯能市、鴻巣市、鶴ヶ島市
- [R2] 狭山市、日高市、横瀬町、東秩父村
- [R3] 本庄市、久喜市、三芳町、川島町



Point ! <計画策定のメリット>

実施体制の明確化 (庁内の役割分担の明確化、横断的な取り組み体制の構築)

国の交付金等を受ける条件

1 空き家対策の指標

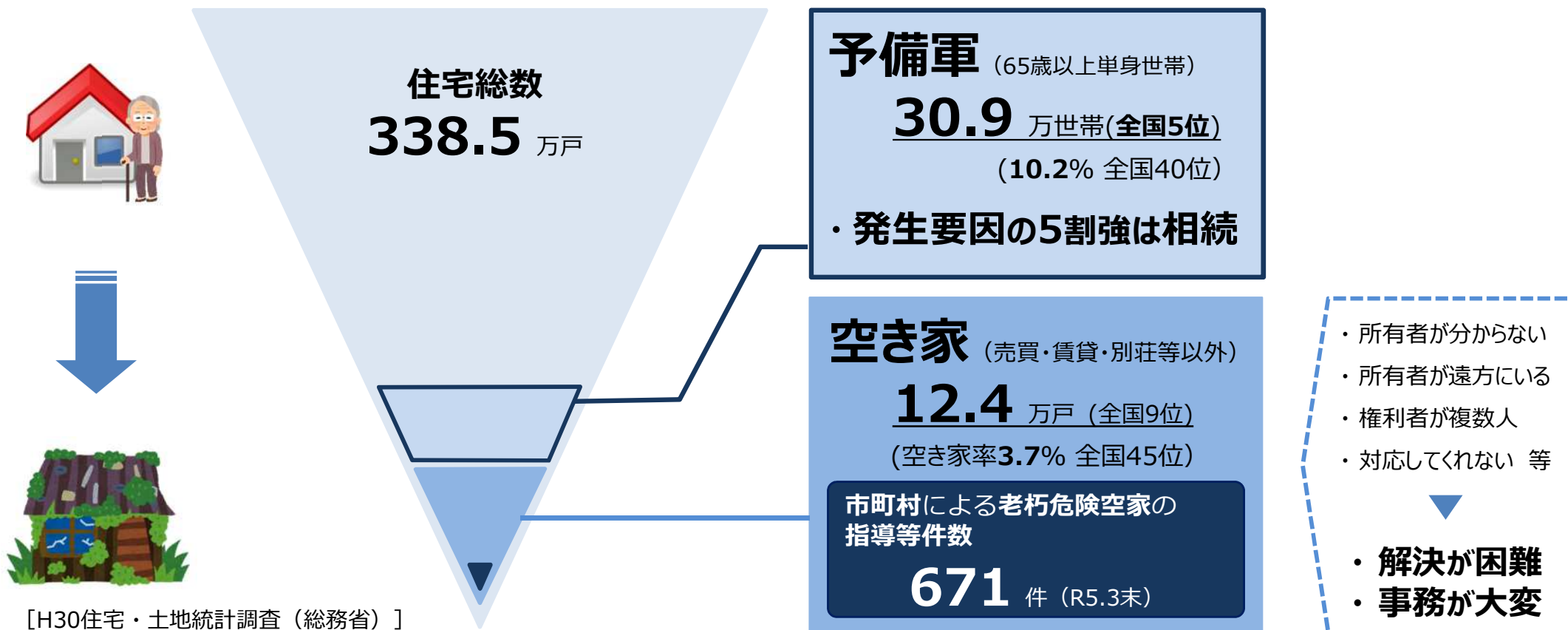
【参考】 庁内における役割分担事例

防災や衛生、景観等の多岐にわたる課題が含まれる空き家対策を実施するためには、**庁内における連携**が必要となる。

| 所管課 | 担当業務分担 |
|-----------------|--|
| 住宅政策課 (総合窓口) | 倒壊等の危険性がある空家等に関すること、空家等に関する相談窓口、空家所有者等への情報提供、空家等対策協議会への情報提供、空家等対策協議会の運営、特定空家等の認定、空家等対策計画の策定・変更、空家等の利活用、空家等データベースの整備、各種団体との連携 |
| 交通防犯課 | 防犯上の問題に関すること |
| 環境政策課 | 雑草・樹木の繁茂に関すること |
| リサイクル推進課 | ゴミの放置や投棄に関すること (衛生) |
| 道路管理課 | 道路通行上支障がある問題に関すること |
| 消防本部予防課 | 火災予防に関すること |
| 商工振興課 | 空き店舗に関すること 商工会議所及び商工会との連携 |

2 空き家対策の取組

■ 埼玉県の住宅総数と空き家



Point !

“今”の空き家 ⇒ **こわす** (除却)、**つかう** (流通・活用)

“将来”の空き家 ⇒ **しない** (予防)

2 空き家対策の取組

■ 具体的な取組

しない 〔予防〕

- ・【県・司法書士会・行政書士会等】 **相続おしかけ講座**
→ 空き家予備軍へ**相続登記**の推進、**相続方法**の普及啓発 ※R1～
- ・【空き家会議】 **周知・啓発**資料作成及び方法マニュアル作成
死亡届時に相続登記を促すマニュアル作成

つかう 〔流通・活用〕

- ・【県・不動産団体】 **空き家の持ち主応援隊**
→ 空き家の相談や管理、売買等を頼める地域の不動産業者を簡単検索 ※H30～
- ・【国へ要望】 **中古住宅**の購入、**建替**に対する**所得税の優遇**
福祉活用時における**固定資産税等の住宅用地特例の適用**
- ・【市町村】 **空き家バンク**の設置促進・支援
- ・【住まい協議会】 安心中古住宅登録制度の拡充
- ・【県】 **空き家バンク活性化支援事業**
- ・【県】 既存住宅流通促進ネットワーク
- ・【JTI】 「マイホーム借上げ制度」の普及促進

※県住宅課

こわす 〔除却〕

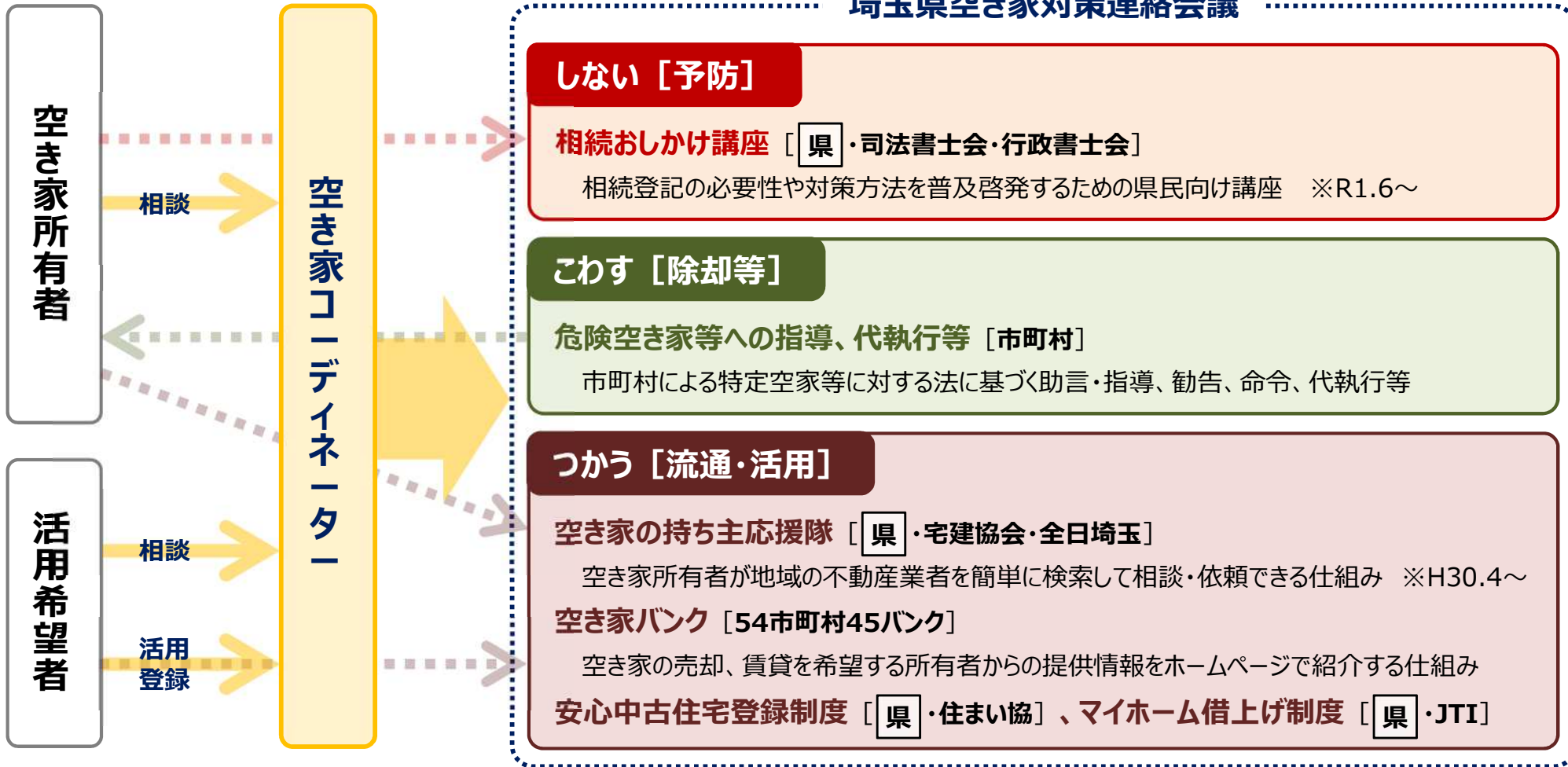
- ・【市町村】 **危険空き家への指導、代執行等**
- ・【国へ要望】 空き家を**除却**しても跡地の**固定資産税が急増しない税制措置**

2 空き家対策の取組

■ 具体的な取組

■ 「空き家コーディネーター」を中心とした施策の展開 ※課題への対応：空き家相談の総合窓口

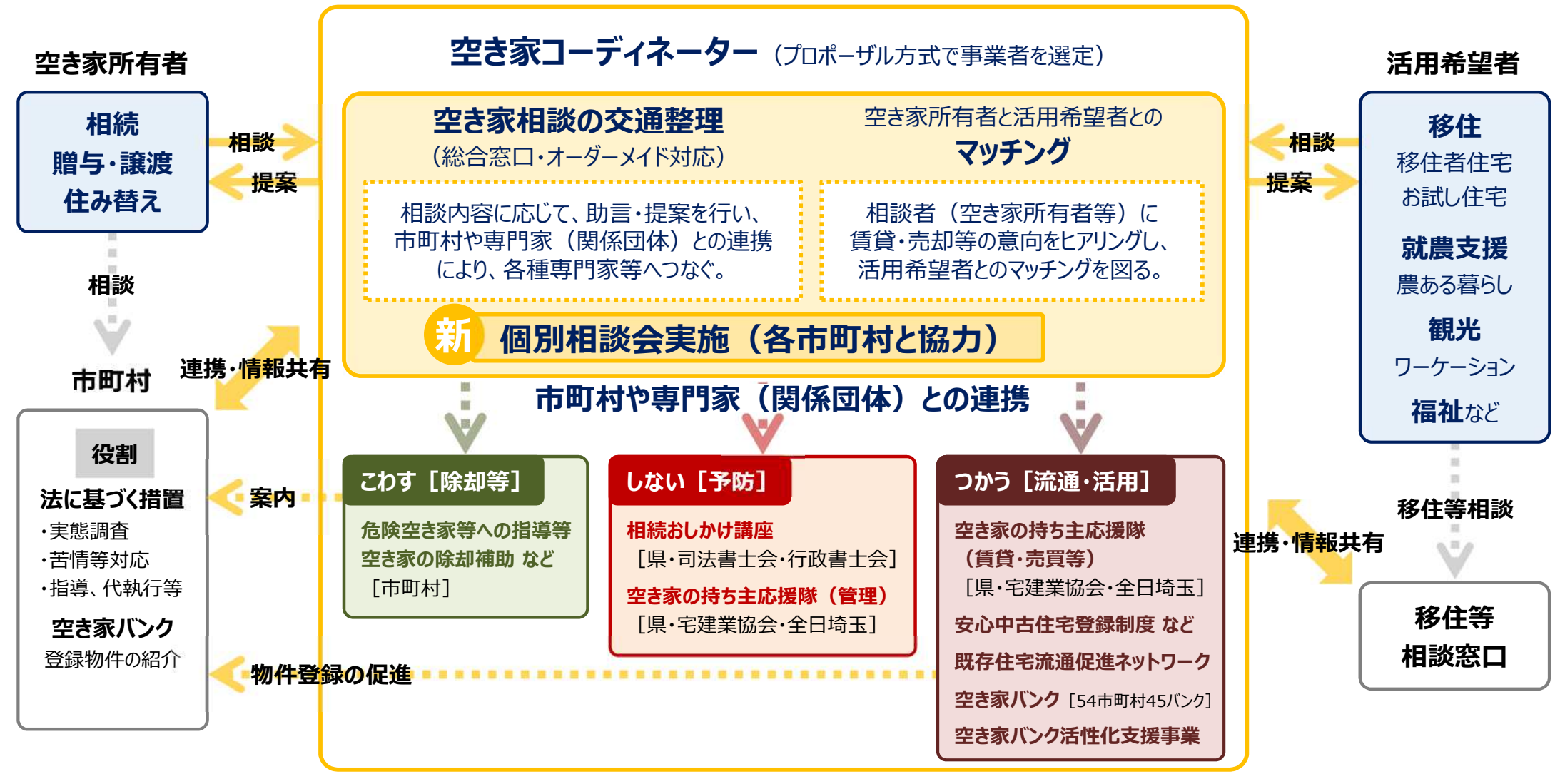
埼玉県空き家対策連絡会議



2 空き家対策の取組

■ 具体的な取組

■ 「空き家コーディネーター」による空き家相談の総合窓口 (R4.7~)



空き家所有者

相続
贈与・譲渡
住み替え

相談

市町村

役割

法に基づく措置

- ・実態調査
- ・苦情等対応
- ・指導、代執行等

空き家バンク

登録物件の紹介

相談

提案

連携・情報共有

案内

物件登録の促進

空き家コーディネーター (プロポーザル方式で事業者を選定)

空き家相談の交通整理

(総合窓口・オーダーメイド対応)

相談内容に応じて、助言・提案を行い、
市町村や専門家 (関係団体) との連携
により、各種専門家等へつなぐ。

新 個別相談会実施 (各市町村と協力)

市町村や専門家 (関係団体) との連携

こわす [除却等]

危険空き家等への指導等
空き家の除却補助 など
[市町村]

しない [予防]

相続おしかけ講座
[県・司法書士会・行政書士会]
空き家の持ち主応援隊 (管理)
[県・宅建業協会・全日埼玉]

つかう [流通・活用]

空き家の持ち主応援隊
(賃貸・売買等)
[県・宅建業協会・全日埼玉]
安心中古住宅登録制度 など
既存住宅流通促進ネットワーク
空き家バンク [54市町村45バンク]
空き家バンク活性化支援事業

活用希望者

移住

移住者住宅
お試し住宅

就農支援

農ある暮らし

観光

ワーケーション

福祉など

相談

提案

移住等相談

連携・情報共有

移住等
相談窓口

2 空き家対策の取組

予防

■ 相続おしかけ講座の概要 [埼玉県空き家対策連絡会議]

◎ 令和元年6月スタート



講演
・
相談

講師：司法書士
行政書士

遺言、任意後見、
家族への信託など、
相続対策の意識啓発



【高齢者の集まり】

- ・ 高齢者サロン
- ・ 自治会の集会 など

【申込状況：233 件 参加者 5,935 人 (R6.3末時点)】



宮代町西口8町会地区
交流サロンどんぐりクラブ



白岡市 Studio Labo オレンジカフェ



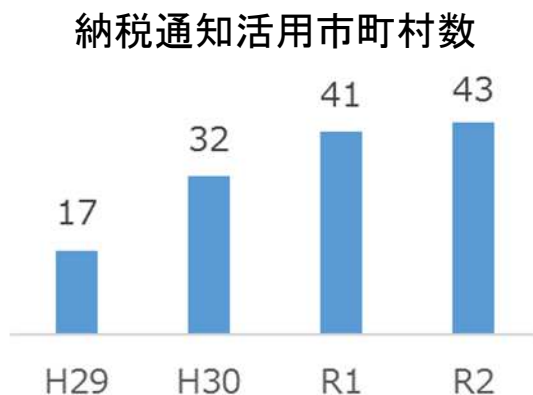
坂戸市 高齢者大学 (公民館)

2 空き家対策の取組

予防

■ 建物所有者への周知・啓発 [市町村]

★ 固定資産税通知の活用 ～建物所有者への啓発～



固定資産税通知を
活用する市町村が
増えています

所有者等に
直接届く！

★ 回覧板の活用



- ・「空き家管理・活用の道しるべ」(冊子)
- ・「空き家の持ち主応援隊」(チラシ)
- ・「相続・認知症対策の道しるべ」(チラシ) 等

相続したけど
住まない実家は
どうすればいいの？

登記、空き家管理、
バンク、売却、賃貸
等の方法・相談先
をお知らせ

★ 死亡届のやることリストに相続登記を明記

H30専門部会でひな型を作成、マニュアルに掲載



建物所有者等



2 空き家対策の取組

活用・流通

■ 空き家の持ち主応援隊 [埼玉県空き家対策連絡会議]

[(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会、(公社) 全日本不動産協会埼玉県本部]

● 制度の特徴

空き家会議で創設した 県×不動産団体の連携事業

H30.4 スタート

(1) **所有者**が、空き家の管理に応じてくれる**地元の業者**を簡単に検索できる。

業者ごとのサービス・料金を掲載！

⇒ 市町村窓口でも応援隊の業者を紹介

(2) **管理**だけでなく、**空き家の解消**に向けた**売買、賃貸、解体**等の相談も可能。

【 空き家管理の内容 】

- 草木の手入れ
- 通水や換気
- ポストの確認
- 清掃
- 劣化目視確認
- 家財の生前整理、
遺品整理
(一部の登録業者が対応可)

このマークが
目印です！



< 契約実績 >

(令和5年12月末時点)

登録事業者数

277

| | 管理 | 売買 | 賃貸 | 解体 | 計 |
|--|----|----|----|----|-----|
| | 42 | 94 | 35 | 40 | 211 |

2 空き家対策の取組

活用・流通

■ 空き家バンク [市町村]



設置済：

45バンク **54**市町村

（全国版のみ市町村含む）

秩父広域連合（秩父市・横瀬町・小鹿野町・皆野町・長瀨町）、ときがわ町、川島町、越谷市、越生町、羽生市、小川町、東秩父村、坂戸市、鶴ヶ島市、飯能市、志木市、北部地域（熊谷市・本庄市・深谷市・美里町・神川町・上里町・寄居町）、嵐山町、東松山市、ふじみ野市、所沢市、鳩山町、行田市、入間市、加須市、日高市、毛呂山町、新座市、吉川市、戸田市、春日部市、白岡市、松伏町、鴻巣市、北本市、桶川市、上尾市、伊奈町、富士見市、草加市、幸手市、川越市、八潮市、宮代町、越谷市、杉戸町、蓮田市、朝霞市、三郷市、久喜市

Point !

登録件数（累計）：**1,690**件

成約件数（累計）：**981**件

通算成約率 **58.0%**

⇒ **効果が高い**

2 空き家対策の取組

■ 空き家バンク活性化支援事業 [県]

事業概要

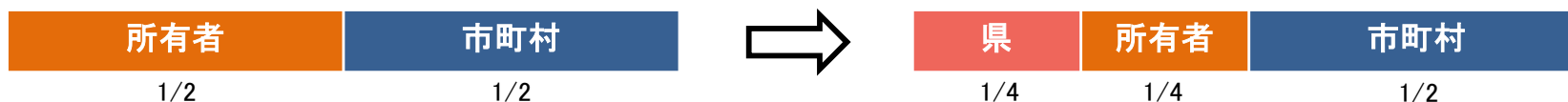
埼玉版スーパー・シティプロジェクトで空き家対策に取り組む市町村の空き家バンクを支援するため、地域まちづくり計画に定める区域で空き家の改修費補助などを行う市町村への財政的支援を行う。

① **改修費補助への上乗せ補助** 40件×500千円 = 20,000千円 (県10/10)

【事業内容】空き家バンクに登録された物件を改修する場合に、市町村による補助に上乗せ補助を実施

【負担割合】市町村が補助する額の1/2 (上限：500千円)

[例：市町村の補助割合が1/2の場合 県(1/4)、所有者(1/4)、市町村(1/2)]



② **地域の活性化に資する取組に対する補助** 4件×5,000千円 = 20,000千円 (県10/10)

【事業内容】市町村が自ら又は民間事業者と連携して空き家バンクの空き家を改修し、地域の活性化等を図る事業への補助

【負担割合】市町村が主体…市町村と同額 (上限：5,000千円)

民間事業者が主体…市町村と同額 (上限：5,000千円かつ市町村と合わせて事業費の3/4以下)

[例：市町村の補助割合が1/3の場合 県(1/3)、所有者(1/3)、市町村(1/3)]



2 空き家対策の取組

■ 既存住宅流通促進ネットワーク [県]

事業概要

R 5 年度から、既存住宅の流通促進を図り、利用目的のない空き家の発生を抑制するため、**官民連携による流通促進ネットワーク**を設置し、流通モデル事業を検討

R 6 年度

- 既存住宅流通促進モデル事業の実施
- ① 構成員間の連携による相談会・イベントの実施

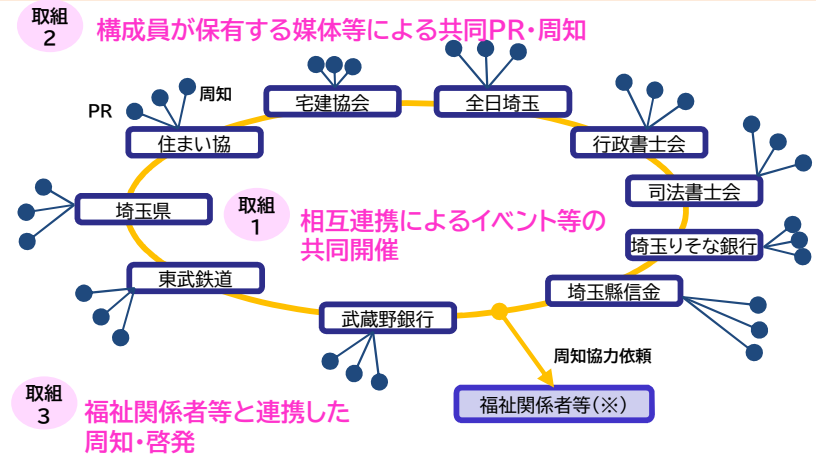
空き家所有者等を対象とした各構成員による相談会等の共同開催、各々が保有するメディアを使った共同 P R による効果的な事業の実施。

- ② 空き家利活用・マッチング促進

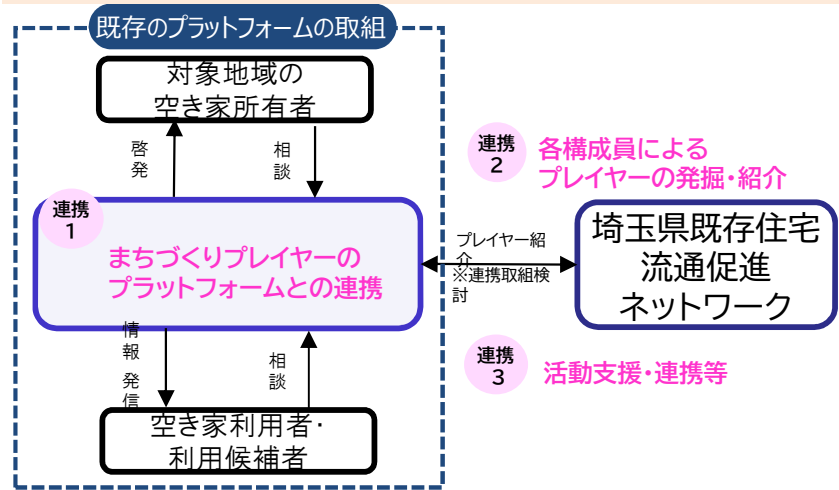
地域で空き家の利活用を図るプレイヤーに対する活動支援、構成員による新たなプレイヤーの掘り起こしやプレイヤーと連携した事業を実施。

- 実施結果の効果検証、R 7 年度以降のモデル事業検討

モデル事業① 構成員間の連携による相談会・イベントの実施



モデル事業② 空き家利活用・マッチング促進



2 空き家対策の取組

活用・流通

■ 住宅関連の住み替え支援制度など ～令和5年度の取組～

PR動画による情報発信

▶ 空き家利活用編

内 容：住み替えや移住を検討している20～30歳代の子育て世代をターゲットとして、リノベーションによって空き家を利活用した住まいをPR

動画長さ：60秒・30秒

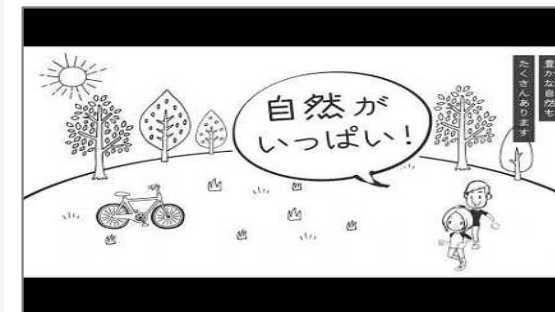
参考URL：<https://www.youtube.com/watch?v=hVshZMsMmPo>



【60秒Ver】



【30秒Ver】



▶ 空き家バンク登録促進編

内 容：空き家を所有しているものの、その処分・活用に困っている50～70歳代の方及びその相続者をターゲットとして、空き家バンクへの登録をPR

動画長さ：60秒・30秒

参考URL：<https://www.youtube.com/watch?v=DBUMRAVipqY&t=0s>



【60秒Ver】



【30秒Ver】



納税通知書に同封する空き家バンクの案内に

動画のQRコードを掲載しませんか!?

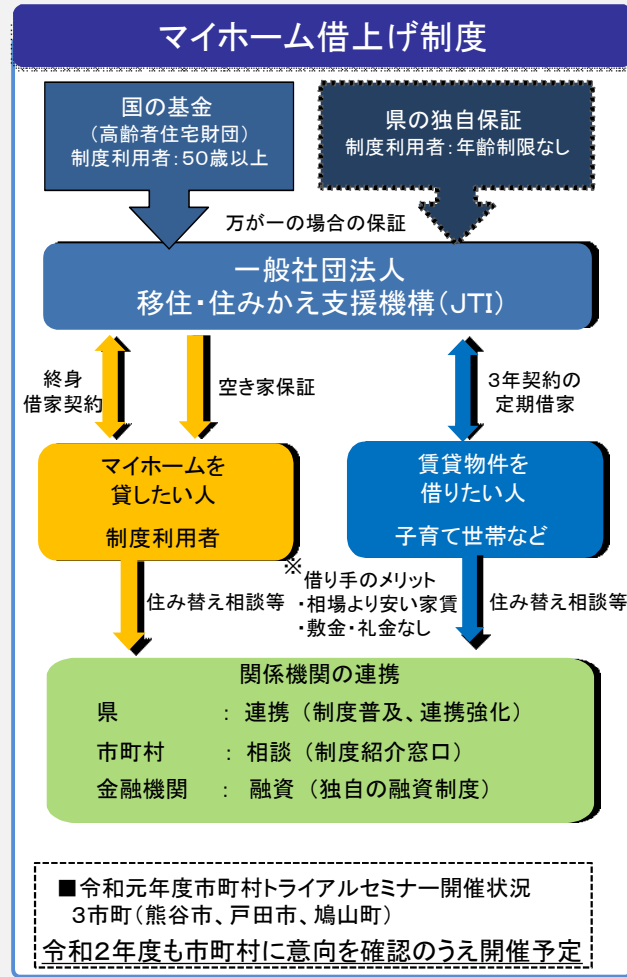


2 空き家対策の取組

■ 住み替え促進事業 [埼玉県]

県の住み替え支援情報を**鉄道広告**や**インターネット広告**で周知

主な住み替え支援



安心中古住宅登録制度の拡充

安心中古住宅登録制度



安心できる**中古住宅**が見つかります。

[詳細はこちら](#)

- 安心を届ける3つの基準
 - ・既存住宅売買瑕疵保険への加入
 - ・アフターメンテナンスの相談
 - ・一定の耐震基準に適合

埼玉県住まいづくり協議会

情報発信

東武鉄道との連携



- 住み替え相談会などの開催

イベントによる情報発信

「おいで埼玉！」
 (住み替え・移住PRイベント)

- 住み替えや移住に関する制度の紹介など

2 空き家対策の取組

活用・流通

■ 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除制度 [国 (市町村)]

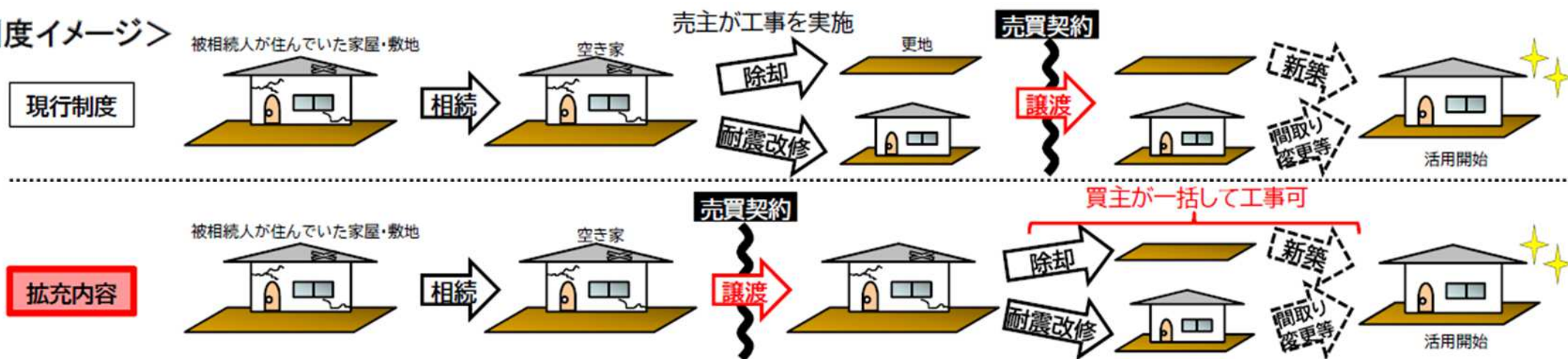
<令和5年税制改正> 対象を拡大し、相続後の早期流通を促進!

○ 空き家となった被相続人の住まいを、**相続人が耐震リフォーム又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合、又は買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震リフォーム又は除却の工事を行った場合**には、その譲渡にかかる**譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除**します。
(敷地及び建物の相続人が3人以上の場合は2,000万円/人まで)

○ 譲渡日は、①**相続日から3年を経過する12月末まで**、かつ ②**2027年12月末まで**。

○ **今回の拡充については、令和6年1月1日以降の譲渡が対象。**

<制度イメージ>



○ 市町村「被相続人居住用家屋等確認書」の交付 ⇒ 税務署「確定申告」⇒ 特例適用

○ **確認書発行件数** (県全体) **4,212** 件 (うち**除却 4,095** 件) (H28~R5.3末現在 国調べ)

2 空き家対策の取組

除却等

■ 特定空家等に対する指導等の状況 [市町村]

◆市町村長による「特定空家等」(※1) に対する措置の流れ

- ※1「特定空家等」の定義
- ① 著しく保安上危険となるおそれ
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれ
 - ③ 著しく景観を損なっている

市町村長は法に基づき特定空家等に対して、行政代執行等の措置が可能



勧告 ⇒ 住宅用地特例(※2)の
対象から**除外**
 (※2住宅用地特例：固定資産税1/6等
都市計画税1/3等)

指導等の実施件数 (回数)

R5.3末時点 国土交通省調べ

| | H27年度 | H28年度 | H29年度 | H30年度 | R1年度 | R2年度 | R3年度 | R4年度 | 計 |
|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|-----|
| 助言・指導 | 39 | 68 | 91 | 120 | 99 | 53 | 55 | 42 | 567 |
| 勧告 | 0 | 4 | 15 | 14 | 13 | 10 | 12 | 7 | 75 |
| 命令 | 0 | 1 | 8 | 1 | 2 | 4 | 4 | 0 | 20 |
| 代執行等 | 0 | 0 | 2 | 2 | 1 | 1 | 3 | 0 | 9 |
| 計 | 39 | 73 | 116 | 137 | 115 | 68 | 74 | 50 | 671 |

➡

改善230 件
(うち **除却177** 件)

R5.3末時点 埼玉県調べ

代執行等の措置状況

R4.3末時点 埼玉県調べ

| | H29年度 | H30年度 | R1年度 | R2年度 | R3年度 |
|-----------------|----------|----------------------|----------|----------|----------------------|
| 行政代執行 (法14条9項) | 坂戸市 (1件) | | 熊谷市 (1件) | 熊谷市 (1件) | 熊谷市 (1件) |
| 略式代執行 (法14条10項) | 川口市 (1件) | 深谷市 (1件) 川口市 (1件) | | | 本庄市 (1件) 熊谷市 (1件) |

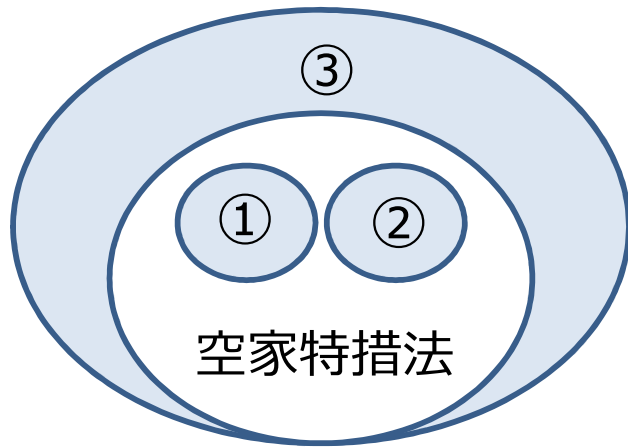
2 空き家対策の取組

除却等

■ 空き家の適正管理条例の制定状況 [市町村]

【法律と条例の関係】

法律より先に条例を制定しているケースも多く、関係は様々



※上智大学法科大学院 教授 北村 喜宣
「国際文化研修2016夏」等文献より

① 法が規定したことを、再度規定

- ・法で任意のものを条例で義務とする
例) 計画策定、協議会の設置 など

② 法の抽象的な規定の解釈を規定

- ・著しく保安上危険、衛生上有害などの具体的基準

③ 法に規定のないものを独自に規定

- ・所有者の適正管理義務付け、緊急時の即時執行
相続人不明事案対応 など

■ 県内 空き家の適正管理条例の制定状況 (R5.3末時点)

39市町村

[法の施行前 19市町村 施行後 20市町村]

2 空き家対策の取組

■ 政府要望 [埼玉県]

【令和5年度】

『空き家を含む中古住宅の流通促進のための税制度の見直し』

(1) 空き家を含む中古住宅の流通を促進するため、既存住宅の購入者に対する住宅ローン減税の控除が適用される期間を延長するなどの優遇措置を講じること。

⇒ 現在は、新築に比べて中古住宅取得は優遇幅が約半分
新築との差別化により、中古住宅の流通を促進

(2) 空き家の除却及び福祉施設等での活用を促進するため、空き家の所有者に対する都市計画税及び固定資産税の見直しを講じること。

⇒ 現在の都市計画税及び固定資産税の住宅用地特例は、「住宅」が前提
空き家を除却すると特例の適用がなくなるため、税が高くなる＝除却の妨げ
空き家を福祉活用すると「住宅」ではないとして特例の適用がなくなる＝活用しにくい

2 空き家対策の取組

■ 空き家対策マニュアル [埼玉県空き家対策連絡会議]

<空き家対策全般>

空家等対策計画モデル計画、空き家相談窓口対応マニュアル、空き家実態調査方法マニュアル
空き家の譲渡所得の3000万円特別控除事務処理マニュアル、相続人の調査方法マニュアル

<管理不全空き家の指導等>

特定空家等判定方法マニュアル、特定空家等に対する指導手順マニュアル、行政代執行マニュアル

<空き家利活用対策>

空き家バンク設置支援マニュアル、空き家利活用事例集

法改正による
・新規マニュアル作成
・既存マニュアル改定
予定

<空き家対策啓発資料>

「空き家の管理・活用の道しるべ」、「相続・認知症対策の道しるべ」、「空き家の持ち主応援隊」
「相続おしかけ講座」、「はじめませんか？家の終活」、「危険です!! 空き家の放置」

<埼玉県空き家対策連絡会議 関係団体連絡先>

※埼玉県ホームページ

<http://www.pref.saitama.lg.jp/a1106/akiya-manual.html>

3 国による補助制度や取組

空き家対策の概要

○ 適正に管理されない空き家等が周辺的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、「空き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。

空き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)

◆ 市町村による空き家等対策計画の策定等
 ・848市区町村が策定済(平成30年10月1日時点)

◆ 空き家等及びその跡地の活用

◆ 空き家等の実態把握・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き家等(特定空き家等)に対する措置(助言・指導、勧告、命令、行政代執行)
 ・助言・指導 13,084件、勧告 708件、命令 88件、
 代執行 118件(うち略式代執行89件) (平成30年10月1日時点)

財政支援措置

● 空き家等対策特別措置法に基づく空き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 R元予算 33億円)

● 空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる人材の育成、専門家等と連携した相談体制を構築する取組等への支援を行う。

(空き家対策の担い手強化・連携モデル事業 R元予算 3.39億円)



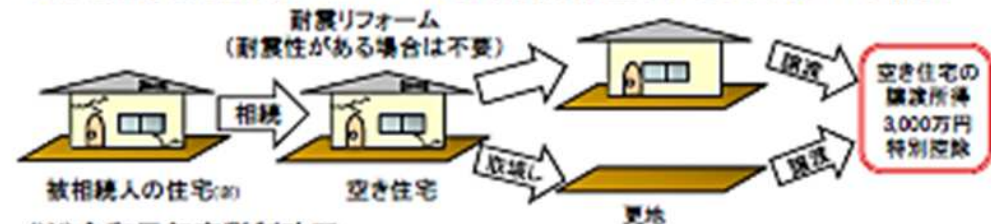
税制措置

● 市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空き家等については、当該特定空き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 | 特例の対象から除外 | |
|------------|---------------------|---------------------|
| | 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 |

(現行の住宅用地特例)

● 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日から令和元年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)



(※)令和元年度税制改正

・本特例措置を4年間(令和2年1月1日～令和5年12月31日)延長する。
 ・被相続人が老人ホーム等に入居していた場合を対象に加える。

3 国による補助制度や取組

- 空き家対策は、除却すべきものは除却し、活用できるものは活用するとの考え方のもと、地域のまちづくり・住まいづくりとしての取組を支援
- また、既存住宅流通市場の活性化の一環として支援

| | | | | |
|---------|------|--|--|------------------|
| 解体・撤去 | 予算 | 市町村による総合的な取組(活用、除却等)を推進(空き家対策総合支援事業) 「空家等対策計画」に基づく空き家対策を地域のまちづくりとして実施する市町村に対し、国が重点支援 | 54億円 (1.20倍) | |
| | 予算 | 社会資本整備総合交付金(空き家の活用・除却を基幹事業として支援) | 社会資本整備総合交付金等の内数 | |
| 利用 | 用途転換 | 予算 | 住宅団地における持続可能な居住環境の形成(住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)) 空き家等既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を総合的に支援 | 社会資本整備総合交付金の内数等 |
| | | 予算 | 子育て世帯や高齢者世帯等向けの賃貸住宅に空き家等を活用 住宅確保要配慮者向けの住宅の改修や入居者負担の軽減等へ支援 | 社会資本整備総合交付金等の内数等 |
| 住宅として流通 | 予算 | 空き家の流通・活用の促進 ・多様な取引形態での流通活性化に係る調査 等 | 0.1億円(2.00倍) | |
| | 予算 | 既存住宅流通・リフォーム市場の整備 ・住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(うち、長期優良住宅化リフォーム推進事業) ・住宅ストック維持・向上促進事業 | ・279.18億円 (1.40倍)の内数 ・6.04億円(1.09倍) | |
| | 融資 | 空き家の取得への支援 空き家対策に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅の改修又は取得に対して、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利引下げを実施 | | |
| | 税制 | 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る不動産取得税・登録免許税の特例 | | |
| 発生防止等 | 税制 | 空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例 相続により生じた空き家等を譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除 ※R5年度税制改正により、R6以降は、譲渡前だけでなく譲渡後に売買契約に基づき耐震改修又は除却した場合も対象となるよう拡充 | | |
| | 税制 | 固定資産税等の特例(住宅用地特例の解除) 空家法に基づく勧告をした特定空家等に係る敷地について住宅用地特例の対象から除外 ※「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」(地方税法の一部改正)では、そのまま放置すれば特定空家になるおそれがある空き家(管理不全空家)についても勧告を受けた場合、その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仕組みを創設することとしている。 | | |
| 人材育成等 | 予算 | モデル的な取組への支援(空き家対策モデル事業[空き家対策総合支援事業]) 人材の育成や専門家等との連携・相談体制の構築等を支援 | 54億円 の内数 | |

空き家対策総合支援事業

令和5年度当初予算:54億円

空家法の空家等対策計画に基づき市町村が実施する空き家の活用・除却に係る取組や、NPOや民間事業者等がモデル性の高い空き家の活用等に係る調査検討又は改修工事等を行う場合に支援する。(事業期間:平成28年度～令和7年度)

事業内容

<空き家対策基本事業>

- 空き家の**活用**(地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用する場合に限る)
【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】
- 空き家の**除却**
【補助率:市区町村が実施 国2/5、空き家所有者等が実施 国2/5・市区町村2/5】
 - ① 特定空家等の除却(行政代執行・略式代執行等によりやむを得ず行う除却に係る補助率:国1/2)
 - ② 不良住宅の除却
 - ③ 雪害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害により被害が生じた若しくは見込まれる空き家の緊急的又は予防的な除却
 - ④ 上記以外の空き家の除却(跡地を地域活性化のために計画的に利用する予定があるものに限る)
- 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**
【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】
- 空き家を除却した後の**土地の整備**
【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】
- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の**実態把握**【補助率:市区町村が実施 国1/2】
- 空き家の**所有者の特定**【補助率:市区町村が実施 国1/2】

<空き家対策附帯事業>【補助率:市区町村が実施 国1/2】

- 空家法に基づく代執行等の措置の円滑化のための**法務的手続等**を行う事業
 - ① 行政代執行・略式代執行に係る弁護士相談等の必要な司法的手続等の費用
 - ② 代執行後の債権回収機関への委託費用
 - ③ 財産管理制度^{※1}の活用に伴い発生する予納金
- ※1 民法に基づく不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度

<空き家対策関連事業>【補助率:各事業による】

- 基本事業とあわせて実施する以下の事業
 - ・住宅・建築物耐震改修事業
 - ・住宅市街地総合整備事業
 - ・街なみ環境整備事業
 - ・狭あい道路整備等促進事業
 - ・小規模住宅地区改良事業
 - ・地域優良賃貸住宅整備事業
 - ・住宅地区改良事業等計画基礎調査事業^{※2}

※2 地域の拠点等かつ空き家が集中しているエリアにおいて、市区町村が空き家の活用に向けて行う現況調査については、補助対象限度額を引き上げ(1,074千円/ha→1,528千円/ha)

<空き家対策促進事業>【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】

- 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

<空き家対策モデル事業>(NPOや民間事業者等が実施するもの)

① 調査検討等支援事業

以下の1から3のいずれかのテーマに該当する創意工夫をこ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【補助率:定額(国)】

| | | |
|--|---------------------------------------|--|
| 1. 空き家に関する相談対応の充実や空き家の発生抑制に資する官民連携体制の構築等 | 2. 空き家の活用等に資するスタートアップなど新たなビジネスモデルの構築等 | 3. ポスト・コロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した空き家の活用等 |
|--|---------------------------------------|--|

※ 将来的に空き家の改修工事・除却工事等を行う前提の取組又は市町村が作成する空家等対策計画に沿って行われる取組であること

② 改修工事等支援事業

創意工夫をこ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【補助率:活用 国1/3、除却 国2/5、除却とあわせて行う土地の整備 国1/3】

※ 上記①の調査検討等支援事業に加えて本事業を実施する場合は、この限りではない。

補助事業者・補助率

| 基本事業 | 空き家所有者等が実施 [※] | 市区町村が実施 |
|----------|-------------------------|--------------|
| 活用・土地整備 | 国1/3、市区町村1/3、所有者等1/3 | 国1/2、市区町村1/2 |
| 除却(代執行等) | - | 国1/2、市区町村1/2 |
| 除却(上記以外) | 国2/5、市区町村2/5、所有者等1/5 | 国2/5、市区町村3/5 |

※市町村による補助制度の整備が必要

| モデル事業 | NPO・民間事業者等が実施 |
|---------|--------------------|
| 調査検討等 | 定額(国) |
| 活用・土地整備 | 国1/3、NPO・民間事業者等2/3 |
| 除却 | 国2/5、NPO・民間事業者等3/5 |

空き家再生等推進事業

令和5年度当初予算：
社会資本整備総合交付金等の内数

空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象とする地区において、居住環境の整備改善を図るため、空き家の活用、空き家・不良住宅の除却等に取り組む地方公共団体に対して支援する。

事業内容

- 空き家の**活用**
(地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用する場合に限る)
【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】
- 空き家の**除却**
【補助率:市区町村が実施 国2/5、空き家所有者等が実施 国2/5・市区町村2/5】
 - ① 不良住宅の除却
 - ② 上記以外の空き家の除却(跡地を地域活性化のために計画的に利用する予定があるものに限る)
※ 市区町村が略式代執行によりやむを得ず行う特定空家等の除却に係る
補助率:国1/2
- 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
【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】
- 空家等対策計画の策定等に必要**な空き家の実態把握**
【補助率:市区町村が実施 国1/2】
- 空き家の**所有者の特定**【補助率:市区町村が実施 国1/2】
- 空き家の除却後の**土地の整備**
(不良住宅を除却した後の土地を、公益性の高い用途で10年以上活用を行う場合に限る)
【補助率:市区町村が実施 国1/2、空き家所有者等が実施 国1/3・市区町村1/3】

空き家の活用



地域活性化のため、空き家を
活用し観光交流施設を整備

空き家の除却

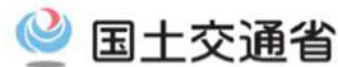


居住環境の整備改善のため、
空き家を除却

補助事業者・補助率

| | 空き家所有者等が実施* | 市区町村が実施 |
|---------------|----------------------|--------------|
| 活用・ 土地整備 | 国1/3、市区町村1/3、所有者等1/3 | 国1/2、市区町村1/2 |
| 除却 (略式代執行) | - | 国1/2、市区町村1/2 |
| 除却 (上記以外) | 国2/5、市区町村2/5、所有者等1/5 | 国2/5、市区町村3/5 |

※市区町村による補助制度の整備が必要



空き家対策モデル事業

NPOや民間事業者等の創意工夫によるモデル性の高い空き家の活用等に係る調査・検討等や改修工事・除却工事等に対して**国が直接支援**し、その成果の全国展開を図る。(提案募集期間：一次募集：令和5年4月27日～6月2日、二次募集：令和5年6月22日～7月26日)

① ソフト提案部門

次に掲げる3つのテーマのいずれかに該当する取組として、調査検討、普及啓発、事業スキーム構築など空き家対策に関するソフト的な取組を評価(応募に際しては、提案する取組の内容に応じて3つの区分のいずれかを選択)

| テーマ1 空き家に関する相談対応の充実や空き家の発生抑制に資する官民連携体制の構築等 | テーマ2 空き家の活用等に資するスタートアップなど新たなビジネスモデルの構築等 | テーマ3 新たなライフスタイルや居住ニーズに対応した空き家の活用等 |
|--|--|--|
| 地方公共団体とNPO、法務、不動産、建築、金融、福祉の専門家等が連携して、空き家に関する相談対応・派遣や普及啓発、空き家活用の提案・実践を行う体制の構築等に係る取組 | 異業種間の連携やデジタル技術の活用(DX)による空き家の調査・活用・除却の推進に資する新たなビジネス等のスタートアップに係る民間事業者等による取組 | 空き家を活用した子育て世帯への住まいの提供や移住、定住、二地域居住等の新たなライフスタイル・居住ニーズへの対応など、空き家の多様な活用や流通を促進する取組 |
| | <提案が期待される取組の例> * 地方公共団体の空き家対策を効率化・合理化するツールやサービスの開発等 * 空き家所有者による活用・除却等の判断を迅速化し行動を促すツールやサービスの開発等 * 空き家の処分や活用に係る所有者の負担(手間、コスト)を軽減・適正化するツールやサービスの開発等 .etc | <提案が期待される取組の例> * 空き家を改修・サブライスして子育て世帯向けの住宅や子育て支援施設等として活用する取組 * 移住、定住、二地域居住、多地域居住等を実現するために空き家を活用する取組 * 一定のエリアに存在する複数の空き家を連携させて活用する取組 .etc |

提案の区分を選択

ソフト型

- 空き家の活用等に係る現地調査、ワークショップ、事業企画、官民連携体制やビジネスモデルの構築などを実施する場合

ソフト・ハード一体型

- ビジネスモデル、事業スキームやシステムの構築と併せて行う空き家の改修工事等、空き家活用の実践型ワークショップ等を実施する場合
- 個別の空き家の活用方法等について、まちづくりの観点から地域で検討し、その結果を踏まえ改修工事等を実施する場合

(注) 市区町村の空き家等対策計画に沿って行われる取組、又は空き家の活用・除却工事等につながる取組に限る。

② ハード提案部門

建物や敷地状況に応じた空き家の改修工事や除却工事などハード整備の技術や工法、施工プロセス等について評価

<想定される取組の例>

- * 耐震性能及び省エネ向上と意匠性を両立する改修工事
- * 建物や敷地条件等に応じて騒音、振動の抑制、工期の短縮、コストの抑制に大きく寄与する技術や工法、施工プロセスによる改修・除却工事
- * デジタル技術を活用した効率的な改修・除却工事

■補助事業者

NPO、民間事業者、地方住宅供給公社等
地方公共団体(ソフト提案部門 ソフト型テーマ1(官民連携体制の構築等)のみ対象)

■補助対象

- ① 調査検討、計画策定、普及・広報等に要する費用
- ② 改修工事、除却工事、除却後の土地の整備に要する費用

■補助率

- ① 定額
- ② 改修工事:1/3、除却工事:2/5、除却後の土地整備:1/3

3 国による補助制度や取組

- 空き家対策は、除却すべきものは除却し、活用できるものは活用するとの考え方のもと、地域のまちづくり・住まいづくりとしての取組を支援
- また、既存住宅流通市場の活性化の一環として支援

| | | | | |
|-------|---------|---|--|---|
| 解体・撤去 | 予算 | 市町村による総合的な取組(活用、除却等)を推進(空き家対策総合支援事業) 「空家等対策計画」に基づく空き家対策を地域のまちづくりとして実施する市町村に対し、国が重点支援 | 54億円 (1.20倍) | |
| | 予算 | 社会資本整備総合交付金(空き家の活用・除却を基幹事業として支援) | 社会資本整備総合交付金等の内数 | |
| | 利用 | 予算 | 住宅団地における持続可能な居住環境の形成(住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)) 空き家等既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を総合的に支援 | 社会資本整備総合交付金の内数等 |
| | | | | |
| | 用途転換 | 予算 | 空き家の流通・活用の促進 ・多様な取引形態での流通活性化に係る調査 等 | 0.1億円(2.00倍) |
| | | 予算 | 既存住宅流通・リフォーム市場の整備 ・住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(うち、長期優良住宅化リフォーム推進事業) ・住宅ストック維持・向上促進事業 | ・279.18億円 (1.40倍)の内数 ・6.04億円(1.09倍) |
| | 住宅として流通 | 融資 | 空き家の取得への支援 空き家対策に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅の改修又は取得に対して、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利引下げを実施 | |
| | | 税制 | 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る不動産取得税・登録免許税の特例 | |
| | 発生防止等 | 税制 | 空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例 相続により生じた空き家等を譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除 ※R5年度税制改正により、R6以降は、譲渡前だけでなく譲渡後に売買契約に基づき耐震改修又は除却した場合も対象となるよう拡充 | |
| | | 税制 | 固定資産税等の特例(住宅用地特例の解除) 空家法に基づく勧告をした特定空家等に係る敷地について住宅用地特例の対象から除外 ※「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」(地方税法の一部改正)では、そのまま放置すれば特定空家になるおそれがある空き家(管理不全空家)についても勧告を受けた場合、その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仕組みを創設することとしている。 | |
| 人材育成等 | 予算 | モデル的な取組への支援(空き家対策モデル事業[空き家対策総合支援事業]) 人材の育成や専門家等との連携・相談体制の構築等を支援 | 54億円の内数 | |

空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)の拡充・延長(所得税・個人住民税)

空き家の発生の抑制を図るため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を4年間延長するとともに、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充する。

施策の背景

- 利用が予定されていない「**その他空き家**」(349万戸)は、令和12年には**約470万戸まで増加**の見込み。
- **空き家は、相続を機に発生するものが過半以上。**
- 空き家を**早期に譲渡(有効活用)**するよう**相続人を後押し**する必要。

住生活基本計画(R3閣議決定)
【成果指標】
居住目的のない空き家数を**400万戸程度**に抑える(令和12年)

▶ 本税制は、空き家の早期有効活用に大きく寄与。
【実績】11,976件(令和3年度、確認書交付件数) → 相続が原因の「**その他空き家**(※)」の増加を3割削減 ※近年、約6万戸/年のペースで増加(うち相続原因が約3万戸/年)
▶ 他方、現行制度は、「**譲渡前**」に**売主**が除却又は耐震改修の**工事を実施**する必要があり、これが**空き家流通上、支障**となることも。

要望の結果

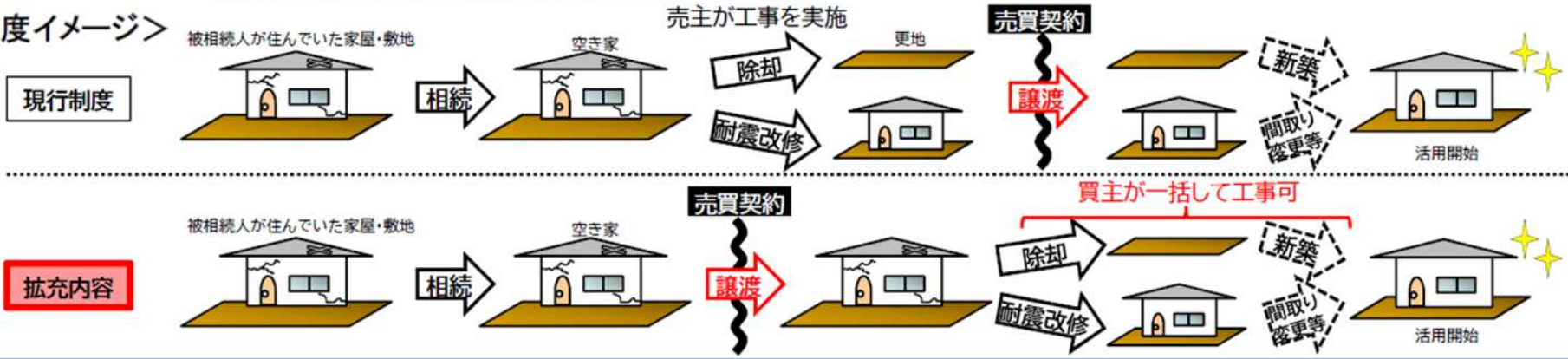
特例措置の内容

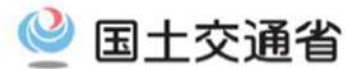
【所得税・個人住民税】相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋(※1)を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限り、その敷地を含む。)又は除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除。(令和5年12月31日までの譲渡が対象)
※1 昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前(※2)において被相続人の居住の用に供されていたもの
※2 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前

結果

- ・現行の措置を4年間(令和6年1月1日～令和9年12月31日)延長する。
- ・**売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象とする。**

<制度イメージ>





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

○ **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又は
- ・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。

<特定空家等(※1)に対する措置>

市区町村長から**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**



特定空家等に対する措置実績

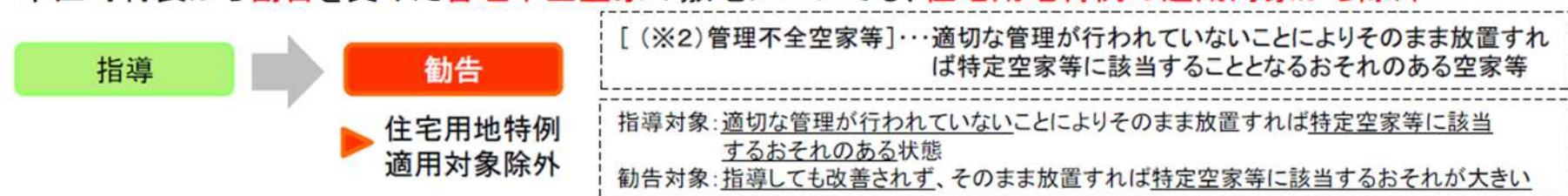
| 特定空家等に対する措置 | 勧告 | 命令 | 行政代執行 |
|------------------------|-------------|-----------|-----------|
| H27.5～R4.3の累計件数(市区町村数) | 2,382件(376) | 294件(153) | 140件(103) |

[(※1)特定空家等]…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

<管理不全空家等(※2)に対する措置(令和5年6月公布の改正法施行後)>

市区町村長から**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**



[(※2)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等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等に該当するおそれが大きい

「全国版空き家・空き地バンク」について

目的・概要

- 増加する空き家対策のため、空き家バンクを設置する自治体が増加しているが、自治体毎に各々設置されているだけでは、開示情報の項目が異なり分かりづらく、また、検索が難しいことから、国土交通省では、各自治体が把握・提供している空き家等の情報について、**自治体を横断して簡単に検索**できるよう「全国版空き家・空き地バンク」を構築。
- 公募により選定した**2事業者【(株)LIFULL・アットホーム(株)】**が平成29年10月からの試行運用を経て、**平成30年4月から本格運用**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

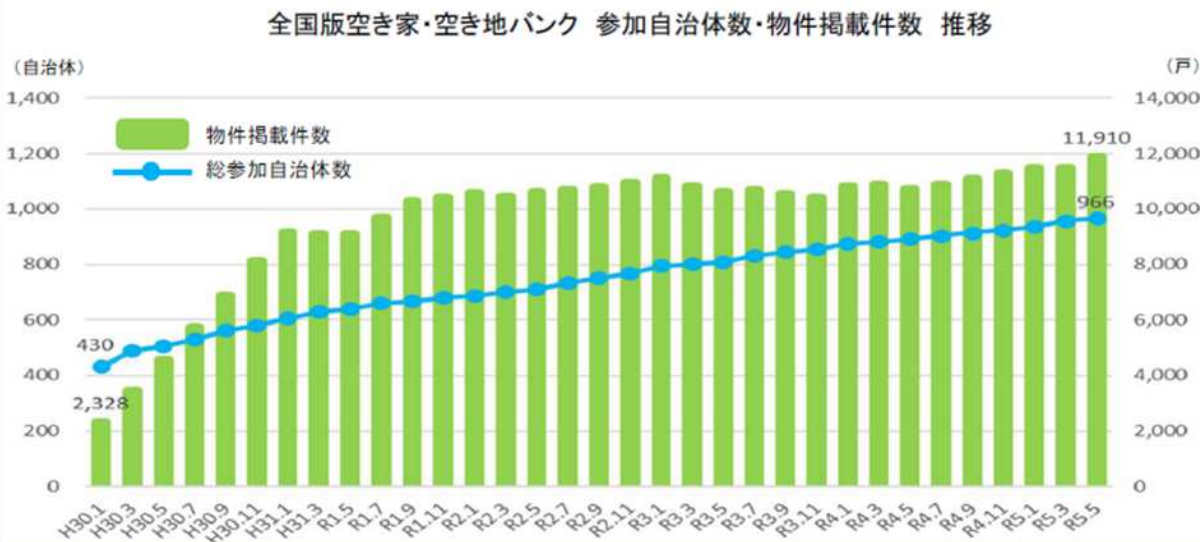
URL: <https://www.akiya-at-home.jp/>

運用開始後の効果

- 47都道府県含めた1,788自治体のうち、「全国版空き家・空き地バンク」の**参画自治体数は966自治体(参画率54%)**、物件掲載件数は11,910件。

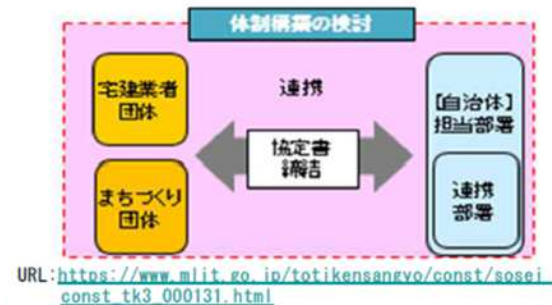
※掲載件数は2社合算

- 自治体へのアンケート調査等によると、これまで**約14,100件の物件が成約済**。
【令和5年5月末時点】



空き家・空き地バンク導入のポイント集

- 空き家・空き地バンクの未設置自治体を対象に「**空き家・空き地バンク導入のポイント集**」を令和4年6月に公表。空き家・空き地バンクの設置や「全国版空き家・空き地バンク」への参加を促進。
- 空き家・空き地バンクの設置・運営に必要な自治体内における体制構築等のポイントを解説。**先行自治体の事例**(要綱等)も掲載。



「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」について

平成30年6月8日公表

- 空き家の利活用の促進を図る上で、宅地建物取引業者等の民間事業者等との連携が重要。
- 市町村が空き家所有者情報を民間事業者等に提供するための法制的な整理や、空き家所有者情報の収集・同意取得の留意点等の運用方法、先進的な取組事例等を内容とするガイドライン(試案(平成29年3月公表)を拡充したもの)を策定・公表。

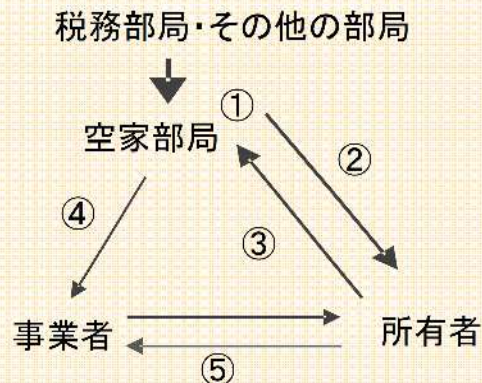
ガイドラインの概要

1. 法制的整理

- 空家特措法により、課税情報等を空き家対策のために市町村内部で利用できるようになった。当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。
- **所有者本人の同意**が得られれば、課税情報を含む空き家所有者情報を民間事業者等に提供することが可能であり、個人情報保護条例、地方税法及び地方公務員法に抵触しない。

2. 空き家所有者情報の提供に関する運用の仕組み

空き家所有者情報の外部提供スキーム(イメージ)



- ① 市町村による空き家の特定・所有者調査(課税情報も活用)
- ② 空き家所有者に外部提供の意向確認
- ③ 空き家所有者の同意
- ④ 所有者情報を提供
- ⑤ 事業者と所有者の接触

- 空き家の特定等(左記①)に活用されている情報
固定資産税課税情報/不動産登記情報/住民票記載情報/水道閉栓情報/自治会等からの情報/死亡届等
- 同意取得(左記③)に当たっての留意事項
 - (1)同意取得の相手方:所有者
 - (2)同意取得の内容:
 - ① 情報の提供先
例:〇〇協会△△支部及び所属事業者
 - ② 提供先における利用目的
 - ③ 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
- 所有者情報の提供(左記④)に当たっての留意事項
 - 市町村による民間事業者の登録制度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

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を、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。

所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策

R5.4.1施行

民法の改正

| | |
|--|--|
| <h4>土地・建物の管理制度の創設</h4> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 現行の不在者財産管理人・相続財産管理人は、人単位で財産全般を管理する必要があり、非効率になりがち ▶ 所有者が判明していても、管理されないことによって危険な状態になることもある | <ul style="list-style-type: none"> ○ 所有者不明土地・建物の管理制度の創設 財産管理制度の見直し <ul style="list-style-type: none"> ・ 個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する。 <ul style="list-style-type: none"> ※ 裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任（裁判所の許可があれば売却も可） ⇒ 所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化する。 ○ 管理不全土地・建物の管理制度の創設 <ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設する。 ⇒ 管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能となる。 |
| <h4>不明共有者がいる場合への対応</h4> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 不明共有者がいる場合には、利用に関する共有者間の意思決定や持分の集約が困難 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備 共有制度の見直し <ul style="list-style-type: none"> ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設する。 ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設する。 ⇒ 不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進めることが可能になる。 |
| <h4>遺産分割長期未了状態への対応</h4> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 長期間放置された後の遺産分割では具体的相続分に関する証拠等が散逸し、共有状態の解消が困難 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 長期間経過後の遺産分割の見直し 相続制度の見直し <ul style="list-style-type: none"> ・ 相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する。 ⇒ 遺産分割長期未了状態の解消を促進する。 |
| <h4>隣地等の利用・管理の円滑化</h4> <ul style="list-style-type: none"> ▶ ライフラインの導管等を隣地等に設置することについての根拠規定がなく、土地の利用を阻害 | <ul style="list-style-type: none"> ○ ライフラインの設備設置権等の規律の整備 相隣関係規定の見直し <ul style="list-style-type: none"> ・ ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備する。 ⇒ ライフラインの引込みを円滑化し、土地の利用を促進する。 |

所有者不明土地の発生を予防する方策

相続土地国庫帰属法

相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

R5.4.27施行

背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加
- ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。



国庫帰属制度
(法務省HP)

- 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する。⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。
- 管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、**一定の要件を設定**し、法務大臣が要件について審査を実施。

(1) 土地の要件 法令で定められた**通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地**は不可

- ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地、イ 土壌汚染や埋設物がある土地、ウ 危険な崖がある土地
- エ 権利関係に争いがある土地、オ 担保権等が設定されている土地、カ 通路など他人によって使用される土地 など

(2) 負担金等 土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の**負担金**の納付が必要 ※その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料の納付も必要。

| 右記以外の土地 | 一部の市街地（注1）の 宅地 | 一部の市街地（注1）、 農用区域等の 田、畑 | 森林 |
|-----------------------|--|---|--|
| 面積にかかわらず、 <u>20万円</u> | 面積に応じ算定（注2） （例）100㎡：約55万円 200㎡：約80万円 | 面積に応じ算定（注2） （例）500㎡：約72万円 1,000㎡：約110万円 | 面積に応じ算定（注2） （例）1,500㎡：約27万円 3,000㎡：約30万円 |

注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域。注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡当たりの負担金額は低くなる。

手続イメージ



1 承認申請

【申請権者】
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者

2 法務大臣（法務局）による
要件審査・承認



- ・ 実地調査権限あり
- ・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- ・ 地方公共団体等に対して、情報提供を求めることができる
- ・ 国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用機会を確保

3 申請者が10年分の土地管理費相当額の**負担金を納付**

4 **国庫帰属**

帰属後は、管理庁（財務省・農林水産省）が国有財産として管理

「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」の改正

報酬規制の趣旨

宅地建物取引業者が、媒介・代理の依頼者の取引知識や経験が乏しいことに乗じて、依頼者に対して不当に高額な報酬を請求することがないよう、**依頼者の保護及び宅地建物取引の公正の確保を目的として、報酬額の上限を規制**

○宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)(抄)

(報酬)

第四十六条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。

2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。

3・4 (略)

現行の報酬額の上限の算定方法

売買又は交換の媒介・代理の依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、売買の代金又は交換に係る宅地又は建物の価額に応じて、**以下の割合を乗じて得た金額を合計した金額以内**

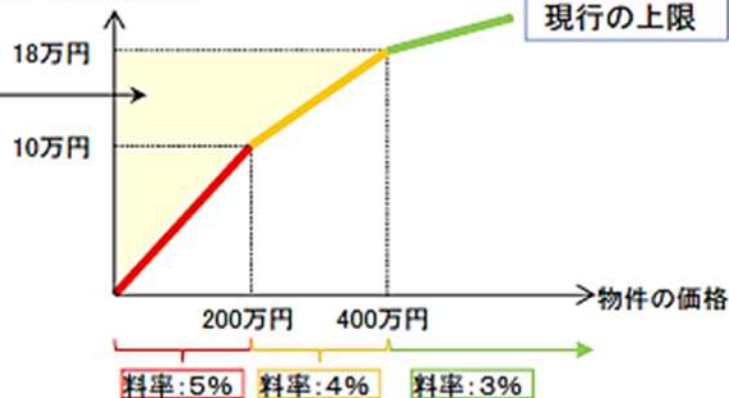
物件価格に応じて以下の割合を乗じる

| | |
|----------------|------|
| 200万円以下 | 5.5% |
| 200万円超～400万円以下 | 4.4% |
| 400万円超 | 3.3% |

※成約時に売主又は買主から成功報酬として受領(代理の場合は2倍)

法制定当初(昭和27年)に都道府県ごとに定めていた報酬の額を参考に、昭和45年に上記の旨を定めた告示を制定

報酬の上限額(税抜)



売主から薄黄色で塗りつぶした部分まで受領可能とするよう改正。

報酬告示の改正内容(H30.1.1より施行)

【概要】低廉な空き家等(物件価格が400万円以下の宅地建物)であって、通常より現地調査費用等を要するものについては、従来の報酬額の上限に加えて、**当該費用等を考慮した額の報酬を売主から受領できるようにする(ただし、18万円を上限とする)。**

◆ 中古不動産取引におけるインスペクション業者のあっせんの可否提示等の義務化 (宅地建物取引業法 平成30年4月1日施行)

- ・専門家が中古住宅のひび割れや雨漏りなどを調べる「**建物状況調査（インスペクション）**」を促す改正宅地建物取引業法が施行。
- ・売主・買主が安心して既存住宅の取引ができることで既存住宅流通規模を増やすことが狙い。
- ・媒介契約時に宅建業者がインスペクション業者のあっせんの可否を示すことを義務化。
媒介依頼者の意向に応じてあっせんする。
- ・重要事項説明時にインスペクションの結果を買主に説明することを義務化
(インスペクションを実施した場合)。
- ・売買契約締結時に基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主と買主に書面で交付することを義務化。

※インスペクションが義務化されたわけではない

3 国による補助制度や取組

◆ 空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課（法律・税制）・住環境整備室（予算）

電話 :03-5253-8111

※ まちづくりに対する民間都市開発推進機構の低利貸付など、空き家対策に関する全国的な情報を掲載。

◆ 空き家・空き地等の流通の活性化の推進関連情報

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000131.html

国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課

電話 :03-5253-8111

全国空き家対策推進協議会について

空き家対策に取り組む地方公共団体等が、専門知識やノウハウが必要な具体的課題等について共有し、専門家と連携して対応方策を協議・検討する場を設け、実践的な空き家対策について政策提言を行い、その実現を図るとともに、蓄積したノウハウ等の周知・普及を図る。(平成29年8月31日設立) ※参加団体数 1,117団体(令和5年4月18日時点)

全国空き家対策推進協議会



2023 (R5) 0214現在

<運営事務局> (一社)すまいづくりまちづくりセンター連合会
 <オブザーバー> 総務省 自治行政局 地域自立応援課 地域振興室
 法務省 民事局
 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課
 土地・建設産業局 不動産業課

4 その他

■ 埼玉県の問い合わせ先

| | 埼玉県 担当課 | | 連絡先 |
|---|---------------|------------------|--------------|
| 空き家対策全般 ・ <u>空き家対策特措法</u> ・ <u>埼玉県空き家対策連絡会議</u> | <u>建築安全課</u> | 企画担当 | 048-830-5524 |
| <u>空き家バンク</u> 住み替え促進事業 住宅セーフティネット 住まいづくり協議会 | <u>住宅課</u> | 企画担当 | - 5571 |
| マンション関係 | | マンション・居住支援 担当 | - 5573 |
| <u>国 交付金、補助金制度</u> 立地適正化計画（都市再生特別措置法） | <u>市街地整備課</u> | 企画・再開発担当 | - 5376 |
| まちづくり埼玉プラン 景観 | 都市計画課 | 総務・企画・景観担当 | - 5338 |
| 民泊（住宅宿泊事業法） | 観光課 | 民泊担当 | - 3950 |