空き家・空き地等の活用促進のための政策研究
報　告　書

令和５年３月

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

目　次

１．はじめに **1**

１－１ 研究会設置の背景と目的 1

２．研究会に向けた実態調査の実施 **2**

３．研究会の設置 **3**

３－１ 開催概要 3

４．研究会における議論の内容 **4**

４－１ 各回における議論 4
４－２ 論点の整理 24

５．まとめ **28**

５－１ 現状と課題の整理 28
５－２ 本研究会における提言　～自治体に期待する方向性及び宅建業者・全宅連が目指すべき方向性と公的支援等の可能性～ 30
５－３ 国等に期待される支援や制度改定等（案） 34

１．はじめに

１－１ 研究会設置の背景と目的

全宅連では 2013 年のハトマークグループ・ビジョン策定時から空き家問題の解決に向けて積極的に取り組み、地方自治体との連携を推進するとともに（連携自治体数：2015 年 35 協会 229 自治体 → 2022 年 46 協会 811 自治体）、国に対する各種政策の働きかけにより、低廉な空き家等の売買における媒介報酬額の特例及び低未利用地の譲渡に係る 100 万円控除や相続空き家に係る 3,000 万円特別控除の創設など、一定の成果を上げてきた。

しかし、協定による各種取り組みや空き家バンクの実績等については、地域によって温度差があり、登録物件の掘り起こしや民業との連携のあり方等において課題を抱えている地域が多い実情である。

また、特に地方部の空き家・空き地等については低廉な物件が多く、一般的にビジネスとして採算性が低いことから、宅建業者が積極的に関与しづらく、結果的に空き家の利活用が進まないという問題が生じている。会員の中には、各自で創意工夫をこらし、「わがまち」のために奮闘している事業者も少なからず存在するが、多くの場合、物件調査費の回収すらままならないという現状があり、空き家取引の担い手が広がっていかないという実態である。

以上に示した宅建業者が空き家対策に参画するにあたっての課題を踏まえつつ、地域コミュニティやまちづくりの形成、移住や二拠点居住へのニーズ、さらには空き家を活用した住宅弱者向けの支援等、幅広い視点から空き家・空き地等の流通や利活用を推進するためのさらなる方策や政策について、自治体・宅建業者・全宅連が目指すべき一定の方向性を整理することを目的として、2022 年 10 月より「**空き家・空き地等の流通・利活用を推進するための政策研究会**」を設置した。

研究会は 2022 年度において全 4 回開催し、学識者や空き家対策の実務を担う事業者等によるレクチャーや提言（例：近年の空き家対策に係る動向や最新事例の紹介や、今後の空き家対策をより促進する上で必要な対応策の提案等）を交えながら、上記の方向性について議論を行った。

また現場の課題やニーズに即した議論を行うため、研究会開催に先立ち、空き家対策の現場の声を把握するために宅建業者に対するヒアリング調査を行った。加えて、研究会と並行して自治体に対するヒアリング調査を実施し、研究会において調査結果の展開を行った。

２．研究会に向けた実態調査の実施

政策研究会の開催に先立ち、事前に現状の政策の利活用状況および空き家対策を推進する上での課題を抽出するため、空き家対策に取組む各種事業者に対してヒアリング調査を行った。

また、空き家対策における課題として、自治体のマンパワー不足の課題や、自治体における空き家所有者情報の管理・提供が円滑に行われていない等の課題があることが想定される。そこで、都市規模の異なる３つの自治体の空き家対策担当者に対してヒアリング調査を行い、現在の取組やリソース、民間事業者等との連携、空き家所有者情報の活用等の状況について確認を行った。

ヒアリングの詳細については別添資料に記載の通り。

３．研究会の設置

３－１ 開催概要

研究会の開催スケジュールおよびメンバーは下記の通り。

表 ３-１　研究会メンバー

【座長】
中川　雅之氏（日本大学経済学部教授）
【委員】
野澤　千絵氏（明治大学政治経済学部教授）
大川　隆之氏（深沢綜合法律事務所・全宅連顧問弁護士）
中川　寛子氏（株式会社東京情報堂　代表取締役）
吉村　岩雄氏（全宅連不動産総合研究所長・奈良県宅建協会会長）
泉　藤博氏（全宅連政策推進委員長・滋賀県宅建協会会長）
【オブザーバー】
国土交通省不動産建設経済局不動産業課
国土交通省不動産建設経済局土地政策課
国土交通省住宅局住宅総合整備課
国土交通省住宅局住宅・経済法制課
※上記に加え、検討テーマに応じて適宜ゲストスピーカーを招聘
【調査協力】
株式会社価値総合研究所
【事務局】
全国宅地建物取引業協会連合会　不動産総合研究所

表 ３-２　開催スケジュール

◆2022 年 10 月：研究会の立ち上げ

第 1 回（2022 年 10 月 20 日（木）15:00-17:00@全宅連会館）

1. 本研究会の趣旨と議論の対象
2. 空き家・空き地の現状、直近の政策について
3. 事前ヒアリングの結果概要について
4. 「空き家問題の現在～2015 年から現在まで～」
   スピーカー：中川寛子委員
5. 意見交換

第 2 回（2022 年 12 月 26 日（月）12:00-14:00@全宅連会館）

1. 空き家対策に係る自治体の対応状況について
2. 「所有者の早期決断が空き家を救う」
   スピーカー：NPO 法人ふるさと福井サポートセンター代表理事　北山大志郎氏
3. 意見交換

第 3 回（2023 年 2 月 14 日（火）13:00-15:00@全宅連会館）

1. 「住まいの終活に向かう空き家の『掘り起こし』支援策の充実に向けて」
スピーカー：野澤千絵委員
2. 地域特性に応じた空き家対策上の課題と打ち手及び民間活用に着目したフェーズ毎の対応行動について
3. 空き家対策における PFS(成果連動型民間委託契約方式)の可能性について
4. 空き家対策の課題解決のために考えるべき視点（試案）
5. 意見交換

第 4 回（2023 年 3 月 17 日（金）13:00-15:00@全宅連会館）

1. 空き家特措法改正案の概要について
2. 補足事例の報告
3. 本研究会とりまとめ案について
4. 意見交換

４．研究会における議論の内容

４－１ 各回における議論

（１）第１回

１）議事

1. 本研究会の趣旨と議論の対象
2. 空き家・空き地の現状、直近の政策について
3. 事前ヒアリングの結果概要について
4. 「空き家問題の現在～2015 年から現在まで～」
スピーカー：中川寛子委員
5. 意見交換

２）本研究会の趣旨と議論の対象

事務局より、本研究会において特に議論対象とすべき範囲について提案を行った（図４－１）。

空き家の市場流通を図るにあたっては、空き家自体の状態や商品性が一定程度確保されていることに加えて、当該空き家が立地する地域において一定の需要があり市場流通の可能性があることが要件となる。例えば、人口流出が著しい等の背景から①「市場性・需要に乏しく流通が困難な地域」においては、市場流通による空き家の利活用を目指すことの合理性は低く、需要の乏しさがボトルネックとなって取組が頓挫してしまう恐れがある。反対に、②「一定の需要があり市場流通が可能な地域」においては、市場原理に基づき空き家は自ずと流通することが考えられる。そして、両者の中間の位置づけとして③「空き家の市場流通に何らかのハードルがあるものの潜在的に需要がある地域」が存在すると考えられ、当該地域においては、流通上の工夫や適切な支援を行う等の対策を講じることによって市場流通を促進することができる可能性がある。本研究会においては、特に③に該当する空き家・地域について着目し、空き家の利活用等を促進するた

めに必要な打ち手について議論を行うこととした。

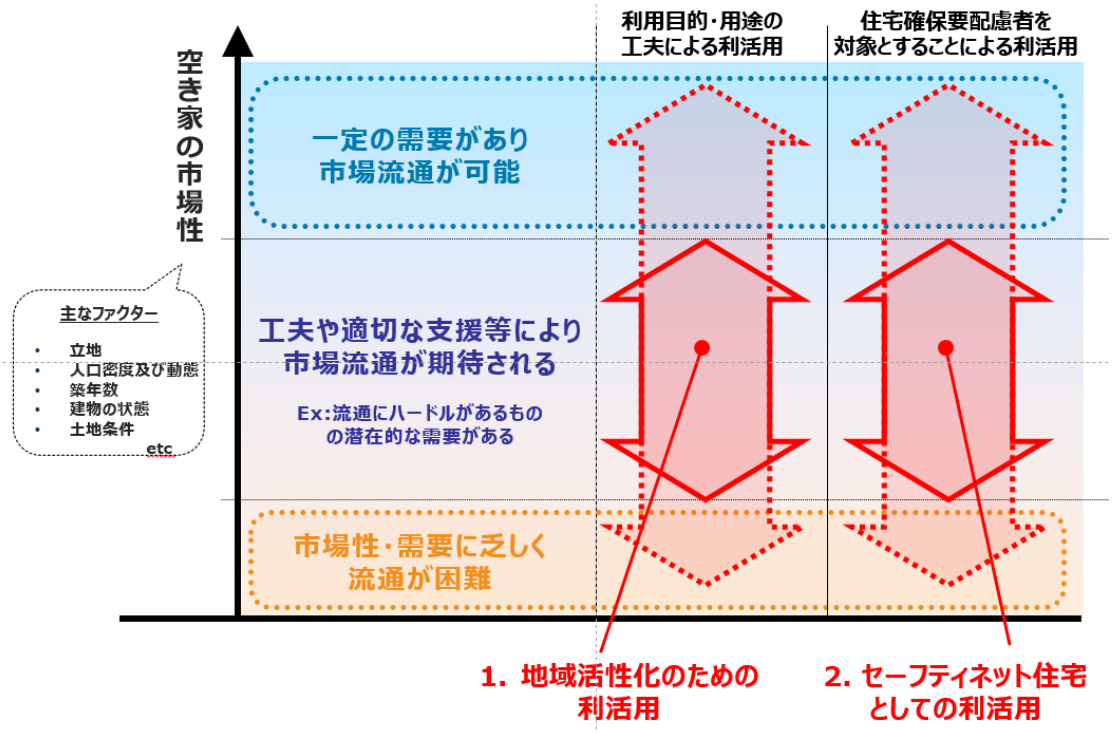


図　4－1　研究会における議論対象のイメージ

3）中川寛子委員によるレクチャー：「空き家問題の現在～2015 年から現在まで～」

コロナ禍による影響等を含めた近年の空き家利活用の状況や手法等の潮流について、多様な主体が取り組む事例の取材等をもとに紹介頂いた。概要は下記の通り。

＜近年の潮流＞

- 空き家利活用の近年の状況を概観すると、「働き方」の変化、「シェア」、加えて（空き家に係る）「投資」が主なキーワードとなっている。いずれも従前からの潮流であったが、コロナ禍を経て空き家利活用の実需・投資とも拡大した結果、一層それらの潮流に伴う空き家利活用が促進されている状況。

＜近年の空き家利活用の事例＞

- 二拠点・多拠点居住が一般化しつつあり、民泊や短期的なレンタルルームの賃借を可能とするサブスクリプションサービスも登場している（例：ライフル、ADDress、Unito）。
- 工務店が中心的な役割を担って投資を促進する取組事例が見られ（例：カリアゲ、全国古家再生推進協議会）、空き家に投資する層の拡大に大きな役割を果たしている。
- クラウドファンディングの手法が普及している昨今、空き家の利活用を含めた保存活動において、身近な資金調達手法として広く活用されるようになっている。
- テレワークの普及やワーケーション需要等を背景として、リゾート物件も活発に動いている（例：リゾートネット、一般社団法人日本ワーケーション協会）。
- 住宅確保要配慮者に対し、空き家を利活用して住まいを提供する取組事例も登場している（例：リノベート、リノベートジャパン、さんかく舎、R65 不動産、シングルマザーシェアハウス、コープこうべ）。

- 地域活性化に資する用途へと空き家を利活用する事例は多数蓄積されている（例：尾道市瀬戸田、前橋市（白木屋ホテル）、玉野市、松山市三津浜）。空き家は地域の財産であるとの価値観に基づき、空き家を活かしてまちづくりを実践する成功事例がある一方で、空き家を活用した地域活性化に取り組む地域とそうでない地域では格差が拡大しつつある。
- さらに新たな利活用の流れとして、単体の空き家における利活用にとどまらない、面での空き家活用の事例も増えてきている（例：バイソン（神戸市兵庫区梅元町）、石川県珠洲市）。
- 空き家所有者や地域の意識を変えるソフトの取組も進化している（例：ブックマンション、MIKAWAYA21、ゴーヨーキーキー（トーコーキッチン））。

＜今後の空き家対策の方向性＞

- 空き家問題を切り分け、ターゲットを定めてそれぞれの課題に応じた提案を行っていく必要がある。具体的には、住宅地の空き家と商店街の空き家で打ち手が異なること、宅建業者がいる地域といない地域では対処法は異なること等を考慮して、地域や物件の個別性に対応した対策を行っていく必要がある。
- また、宅建業者が地域活性化や空き家対策において役割を果たせるよう、参画を促す施策展開や、宅建業界における連携促進等の施策が必要と考えられる。宅建業者は「地域の採用担当」であり、地域に必要な店や人を呼び込むうえで重要な役割を有していることから、空き家対策に留まらず地域活性化・移住定住促進に寄与する取組を担うことができる（関連：リベスト（吉祥寺）、がもよん（大阪市蒲生四丁目））。

4）議論要旨

■委員コメント

《野澤委員》

- 空き家等を放置している人へのアプローチをどうするかが政策として重要である。
- 災害リスクの低いエリアでも居住者の世代交代が進まず、空き家が増加している。
- 災害が激甚化・多発化している現状に鑑みると、インセンティブや税制によって、災害リスクが少ないエリアに居住を誘導していくことが重要である。
- 空き家の活用方法は多様化しているが、ある程度**ターゲットゾーンを絞り、インセンティブや税制**によって居住者の世代交代や居住誘導を結びつけて考えていく必要がある。
- 空き家の流通性が低いエリアにおいては、隣地拡大・隣地統合のようなインセンティブを検討する必要がある。（上記インセンティブによるコインパーキングの増加等、都市のスポンジ化を助長することがないよう、拡大等の用途には注意する必要がある。）
- 投資目的の空き家等の転売が増加しているが、それにより当該空き家等があるエリアの物件価格が高騰し、居住や都市再生の妨げになることが危惧される。投資目的の転売は、規制を要すると考える。
- 自治体が空き家等問題に取り組むにあたって、マンパワー不足等の問題がある。自治体が保有する空き家等情報を不動産業者等の外部に委託している事例があれば整理できると良い。

《大川委員》

- 他拠点居住における空き家等のサブスクリプション利用など、空き家等の有効活用または解体には、**様々なアイディアが求められる**。

- 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の改正は、有効性が高いと考えられる。一方で、所有者不明土地が農地の場合に、農業委員会との連携が取れるかなど、情報が深化することが望ましい。

《吉村委員》

- 限界集落が増加しているが、それ自体を再生するのはハードルが高い。空きや等対策を行いながらコンパクトシティを推進していくなど、**ある程度ターゲットを絞り**ながら、検討していければと考えている。

■座長コメント

- 空き家等のすべてを利活用するのは、不動産業者の資源や政策的資源が限られている中で難しい。
- どこに向けて空き家等を活用していくかターゲットを絞る戦略が求められる。絞ったターゲットに向けて、課題解決に有効な政策を結び付けていく必要がある。
- 地域における空き家等問題に取り組むのは各自治体となるが、不動産業者や都市再生法人等が、これらの課題解決に向けた提案を行うなど、工夫ができると考える。
- 空き家等対策の推進に関する特別措置法は、適正管理がされていない空き家が対象となるが、**利活用を促進するための仕組みについても検討するとよい**と考える。
- マンパワー不足や、外部への空き家等情報の提供に係るハードルなど、自治体の実情を踏まえて、民間の関与可能性を検討できればと考える。

（2）第2回

1）議事

1. 空き家対策に係る自治体の対応状況について
2. 「所有者の早期決断が空き家を救う」
   スピーカー：NPO 法人ふるさと福井サポートセンター代表理事　北山　大志郎氏
3. 意見交換

2）空き家対策に係る自治体の対応状況について

空き家対策の各フェーズにおいて、自治体が取るべき主な対応行動を整理するとともに、全国空き家対策推進協議会による既往調査をもとに、自治体の取組状況、及び空き家所有者情報の外部提供の実態について把握した。併せて、既往調査より明らかとなった不明点や追加調査の余地を踏まえて、3自治体に対してヒアリング調査を実施し、最新の対応状況を確認した（調査結果の詳細は別添資料に記載）。自治体の対応状況に係る概要は下記の通り。

＜自治体のリソース不足＞

- 自治体における空き家対策は、補助金交付や普及啓発活動、相談窓口設置等をメインに取り組まれているものの、マンパワー不足や連携先（民間事業者等）が不在またはマッチングできていないこと等が障壁となっており、十分な展開ができているとはいえない。

＜民間活用の必要性・可能性＞

- 空き家等の適正管理や利活用に係る第三者団体の活用を望む自治体の声は多い。
- 一部の自治体では民間事業者等各種団体へのアウトソーシングが行われているが、業務内容によってその状況は異なる。
- 地域にアウトソーシングの可能性のある団体が存在しているか否かについて、大半の自治体は認識できていない。

＜所有者不明の空き家等への対応＞

- 自治体主体の対応は「経過観察」や「特に何もしていない」が大半。
- 所有者不明の空き家等に関してアウトソーシングを行っている自治体はごくわずか。具体的な業務内容は「所有者の探索・特定」がメイン。

＜部局間の情報共有＞

- 部局間で空き家の所有者に係る死亡等の情報を共有している自治体は回答全体の3割程度に留まる。
- このうち「代表相続人・納税管理人等に係る情報」「住宅等の所有者の死亡又は失踪に関する情報」は比較的情報共有されやすい。一方、「福祉施設等への入所情報」を共有している自治体は約4割に留まる。

＜空き家対策に使用される情報ソース＞

【空き家所在地等の把握目的】

- 自治会や地域住民等からの情報のほか、水道開栓情報、不動産登記情報等が主に活用されている。
- 一方、電気・ガスの利用情報や消防等が保有する情報はほとんど活用されていない。

【空き家の所有者の把握目的】

- 自治会や地域住民等からの情報のほか、不動産登記情報、住民票の記載情報等が主に活用されている。
- 一方で、介護・福祉部局等からの情報や死亡届・転出届に係る情報はほとんど活用されていない。

＜空き家所有者情報の外部提供に係る同意取得のフロー＞

- 国のガイドラインでは「情報の提供先・利用目的・情報の内容を明示」したうえで、「原則書面での同意取得が望ましい」と方針が示されている。
- 民間事業者等の外部団体へ空き家所有者情報を提供している事例では、同意取得までの調査や所有者対応業務を自治体が担っている。
- 試行的な取組として、空き家の掘り起こしの初動段階を民間事業者が間接的に担うスキームも１例見られた（東京都青梅市）。

＜自治体へのヒアリングにより把握した事項＞

- 空き家対策に係るリソース状況や、部局間情報共有の状況は自治体により差があるものの、情報管理やコスト面が、アウトソーシングの積極活用の障壁となっていることが伺える。

【空き家対策に係るリソースの状況】

- 山形県上山市：建設課３名で対応。空き家対策以外に、エリアマネジメントや移住定住業務にも関与しておりマンパワーが不足している。
- 群馬県桐生市：空き家対策関連業務に４名で対応。他の移住定住業務にも関与しているものの、マンパワーは比較的充実している。
- 東京都足立区：住宅課１名、開発指導課６名の合計７名で管理不全空き家や違反建築・老朽家屋の指導等に対応。

【アウトソーシングの状況】

- 群馬県桐生市：市で調査を行った物件を宅建業者に情報提供している。空き家所有者との交渉については、個人情報や費用面の観点によりアウトソーシングができていない。

【部局間情報共有の状況】

- 山形県上山市：空き家情報は、ゼンリンの地図情報に落とし込んで庁内で一元管理している。
- 群馬県桐生市：水道情報や、税情報、戸籍情報は随時取得している。GIS などの地図情報に落とし込んで担当部局限りで管理している。
- 東京都足立区：庁内他部署や都税事務所からの情報は、相応の手続きを経て取得可能となる。（但し手続きが煩雑で時間がかかるため、手続きの簡素化については課題）

３）NPO 法人ふるさと福井サポートセンターによるレクチャー：「所有者の早期決断が空き家を救う」

空き家の川上対策として、福井県美浜町をフィールドに先進的な取組を行っている同 NPO より、取組内容の概要と、川上対策を今後普及促進していくにあたっての示唆等について紹介頂いた。概要は下記の通り。

＜取組の経緯・概要＞

- 本業は建設会社である。公共工事が先細りとなる昨今、解体工事も受注するようになったことがきっかけで、空き家の利活用について関心を持ち、NPO 設立に至った。
- 活動の主軸は「空き家マッチングツアー」である。年 3 回開催し、５～7 軒の空き家を 15～25 名の見学希望者（買取・賃借希望者）とともに見学して回ることを通じて、所有者とマッチングを図る取組。
- ツアー開催だけでなく、新たに住まう転入者が地元に入り込めるよう、空き家が存在する集落とつなぐマッチングを実施している。移住者の同意を得たうえで町内会へ情報提供を行うほか、移住希望者に対して「集落ルールブック」を提供し、集落における暮らし方を事前に伝えるようにしている。また移住にあたっては町内会や集落への加入をお願いしている。
- 最終的な所有者と移住者のマッチングに至るまで集落と NPO が中心的に支援を行ったうえで、契約や補助金活用の段階では不動産業者や行政と連携している。

＜川上対策の重要性＞

- 調査の中で、空き家の中でも、手を加えずに住める良い状態の空き家は約 10%と非常に少ないことがわかった。良質な空き家物件を確保するには川上対策が必要である。そのためには所有者の早期判断を促す活動が必要となる。
- 川上対策には専門家（宅建業者、弁護士等）、NPO、行政、集落との連携が必要と考えている。ふるさと福井サポートセンターでは集落を主役と位置付けて、所有者へのアプローチを町内会等から働きかけてもらう等の手順を踏み、所有者から NPO へ相談を促してもらうことで、意思判断を促すためのアドバイスを行うようにしている。

＜所有者における意思判断のポイント＞

- ①お金面の整理、②空き家の「行く末」のイメージの整理、③気持ちの整理の３点において整理を進めることで、意思判断を早めることができる。①については販売価格や解体工事の目安をシミュレーションできるツールを開発し、所有者の相談に活用している。②については放置する以外の選択肢（家族利用、貸す、売却する、無償譲渡、解体）を選択してもらうよう所有者に提案している。ここまでで概ね判断材料は整うが、③気持ちの整理がつかず最終的な決断ができない所有者も多い。NPO ではヒアリングをもとに「思い出レター」を作成して、所有者に渡す取組を行っている。

＜取組上の課題等＞

- 所有者の早期決断が実現しても、空き家バンク登録にあたって再び障壁がある。間取り図を用意できない、申請書が複雑といった課題がある。なるべく手続きを簡略化できるとよい。
- 「実入りは少ないけど用事が多い」のが実態。儲からない部分が多ければ多いほど他者には動いてもらえない。有志の組織を作り活動しつつ、儲けが出る部分において効果的に専門家等と連携することが必要。

4）議論要旨

■委員コメント
《野澤委員》

- コロナ前後での空き家バンクにおける登録・成約件数の変化について調査を行ったところ、購入希望者の問い合わせ件数は増加傾向（回答の 45%）であるが、登録物件の増加は多くない（回答の 19%）。

  →空き家バンクを整備しても、依然として流通しない空き家が売れ残っているという現状を把握した。

  →空き家バンクの整備にとどまらず、**流通性の乏しい空き家が蓄積する問題や、空き家予備軍への対策も必要**である。
- 【利活用可能な空き家の掘り起こし】と【川上対策】は、空き家問題における最大の問題であり、自治体主体というよりは民間主体の参画が期待される部分である。空き家所有者情報の提供に係る各種の障壁がある現状は理解しているが、**空き家の掘り起こしおよび川上対策における民間事業者のさらなる関与の可能性について議論してはどうか**。
- 地域によって空き家に係る課題や必要な対策は異なる。例えば「市場流通の可能性（≒需要の有無）」「地域における担い手の存在」「空き家自体のフェーズ」「自治体の人口規模」「全数調査の実施状況」「不動産業者の有無」等の要素をもとに**地域のパターン分けを行ったうえで、全宅連としてどのような対応が必要か議論してはどうか**。

《大川委員》

- 川上対策の取組に対して宅建業者が参画するにあたり、かかる手間に対する収益性の低さと、宅建業者としての責任問題の観点においてハードルがあると感じる。**空き家の流通に携わる宅建業者に対する公的な支援や、宅建業者が担う責任に関する柔軟な免責措置等が必要ではないか。**
- 例えば、一定要件を満たす古い認定空き家等においては不適合欠陥部分に関する契約不適合責任を免責する等の対処が必要ではないか。
  - 関連：質議回答において北山氏より、売却後のクレームの多さが宅建業者参画の障壁になっていること、重要事項説明に先立ち所有者に対して不動産の賃貸・売買の基礎的情報についての説明機会があると望ましいことが挙げられた
- 空き家所有者情報の取得において、自治体主体による同意取得が必須という点もハードルであると感じる。**所有者が高齢者の場合、死亡後に相続人に所有が切り替わる際にどう手当てするかという点も課題**である。

《中川寛子委員》

- 住宅弱者の問題においても同様だが、福祉と不動産の乖離という問題があると感じる。**空き家を住宅弱者が利用する等、福祉と不動産の関係を考えていく必要がある**。
- 北山氏の取組を含め、空き家モデル事業の成果は全国の各地域においてもっと横展開を促すべき。
- 野澤委員の指摘の通り、地域による課題や対応の違いをパターン分けして俯瞰することが必要である。

《吉村委員》

- 地域に応じて異なる課題に対して、全宅連としても対応していかなければならない。

《泉委員》

- ふるさと福井サポートセンターは北山氏の自主的な取組であり、思いがなければ取り組めない内容であると痛感している。**宅建業者の参画にあたっては採算性の課題が障壁となる。公的な支援のありかたを検討する必要がある。**

■座長コメント

- 国の制度を検討するにあたり、自治体のみならず北山氏のような**第三者団体を空き家対策の主体として位置付けることが重要**であると認識している。
- また、そうした団体の取組に宅建業者がビジネスの観点で協働・連携することにより、事務的な負担軽減等の貢献ができる側面があると考えるが、参画するには一定の収益性が前提となる。
- **宅建業者のビジネスが成立するような参画の在り方を今後検討していきたい**。空き家のマッチングに至るフローにおいてどのような取組に参画できそうか、またそれら取組に対して公的にどのような支援やリスクヘッジができそうか、今後具体的に整理していきたい。

（3）第3回

1）議事

1.「住まいの終活に向かう空き家の『掘り起こし』支援策の充実に向けて」
　スピーカー：野澤千絵委員
2. 地域特性に応じた空き家対策上の課題と打ち手及び民間活用に着目したフェーズ毎の対応行動について
3. 空き家対策における PFS(成果連動型民間委託契約方式)の可能性について
4. 空き家対策の課題解決のために考えるべき視点（試案）
5. 意見交換

2）野澤委員によるレクチャー：「住まいの終活に向かう空き家の『掘り起こし』支援策の充実に向けて」

空き家の掘り起こしに関する課題意識を共有頂くとともに、民間主体を中心とした取組事例の紹介と、空き家の掘り起こし支援策構築に向けた論点について提案頂いた。概要は下記の通り。

＜空き家の掘り起こしに関する課題＞

- 空き家を活用・流通・解体に向かうための空き家処理者等への動機づけやアプローチ＝「掘り起こし」を早期に行うことが重要。特定空き家等に近づくほど自治体の役割は増えるが、掘り起こしフェーズにおいては民間の担い手が活躍する余地が大いにある。
- 但し、担い手候補の存在する地域であっても「とりあえず置いてある空き家」の所有者を如何に動かし、街の世代交代を図るかという点は取組が不十分な状況。中でも地元にいない所有者等へのアプローチができていない。「待ち」ではなく「攻め」の所有者アプローチ策が不十分であると考えられる。
- もう１点、認知症発症など意志判断が困難になる前に、特に高齢者施設等のあっせん等の段階での住まいの終活をどう促進していけばよいかという課題もある。高齢者を対象とした住まいに関する相談に応じるワンストップサービス（例：三井のリハウス『シニアデザイン』）においても近年相談実績が増加している。

＜空き家の掘り起こしに関する先進的な取組事例＞

- 空き家活用の選択肢は多岐にわたっており、買取再販や時間貸し（例：カチタス、スペースシェア）等により１部屋単位で利活用してみることが空き家化防止や利活用につながる。
- 掘り起こしに関連するサービス事例として、庁内の複数部署で空き家情報を共有できるクラウドシステム（例：空き家活用株式会社『アキカツ調査 CLOUD』）の活用が有効と考えられる。空き家情報は日々変化するため更新・共有が容易であることが重要である。
- 住まいの終活の事例として、高齢者施設入居の機会を捉えて住まいの活用方針の提案・相談対応を行っている事例がある（例：株式会社こたつ生活介護（居住支援法人））。助産院やコミュニティプレイスとして空き家を利活用した実績がある。
- 江津市波子町ではまちづくり活性化協議会が主体となって、地縁を活かして遠方の空き家所有者に連絡を取る等の方法により空き家の掘り起こし・利活用促進を行っている。空き家利活用が進み、移住者も増えてきている。

- 空き家の解体においては、解体工事の一括見積サービスを提供している事例（例：クラッソーネ）があるほか、和歌山県田辺市では市が空き家所有者と隣地所有者のマッチングを支援して、不動産買取等を働きかけ、空き家所有者または隣地所有者による解体をサポートする助成制度等の取組を行っている。これにより過去５年間で 330 件の空き家解体を達成している。
- 狭小な三角地といった流通性の低い物件を、所有者が多方面へ働きかけた結果、地元の宅建業者が、地域貢献の観点から買取り駐車場として利用している事例がある。所有者と担い手（宅建業者等）がいかに出会えるか＝マッチングが解決の鍵となることが示唆される。

＜空き家の掘り起こし支援策構築に向けた論点＞

- 地域特性（都市規模等）によって、不動産流通に関する担い手の有無や行政のマンパワー等が異なり、それぞれにおいて必要な施策も異なってくる。
- 全規模に共通する論点として、高齢者施設入居の機会を捉えた住まいの終活支援、相続登記の義務化（2024 年４月～）の機会をとらえた情報提供の充実が挙げられるほか、居住誘導すべき区域で面的に空き家が増加しているエリア、あるいは空き家の増加が見込まれるエリアを中心にした、空き家所有者に対する早期アプローチ施策の充実が必要と考える。そのほか、老朽化したミニ開発エリアや無接道敷地での流通性向上のための隣地統合支援や、管理不全空き家も含めた空き家調査体制の構築・DX 化も有効と考えられる。
- 地方中小都市等の市町村職員のマンパワー不足が著しい地域においては、世代交代を図るべき重点地域を対象に、空き家所有者情報の取り扱いやアプローチに関する柔軟化、「地域レベルでの合意形成」手法等を検討することで掘り起こしの円滑化を図れないか。
- 小規模自治体・農山漁村等においては地域・集落単位できめ細かな対応が一層必要となる。担い手となるまちづくり NPO 等の育成支援や、宅建業者等との連携、解体費負担に対する支援等を検討すべきと考える。

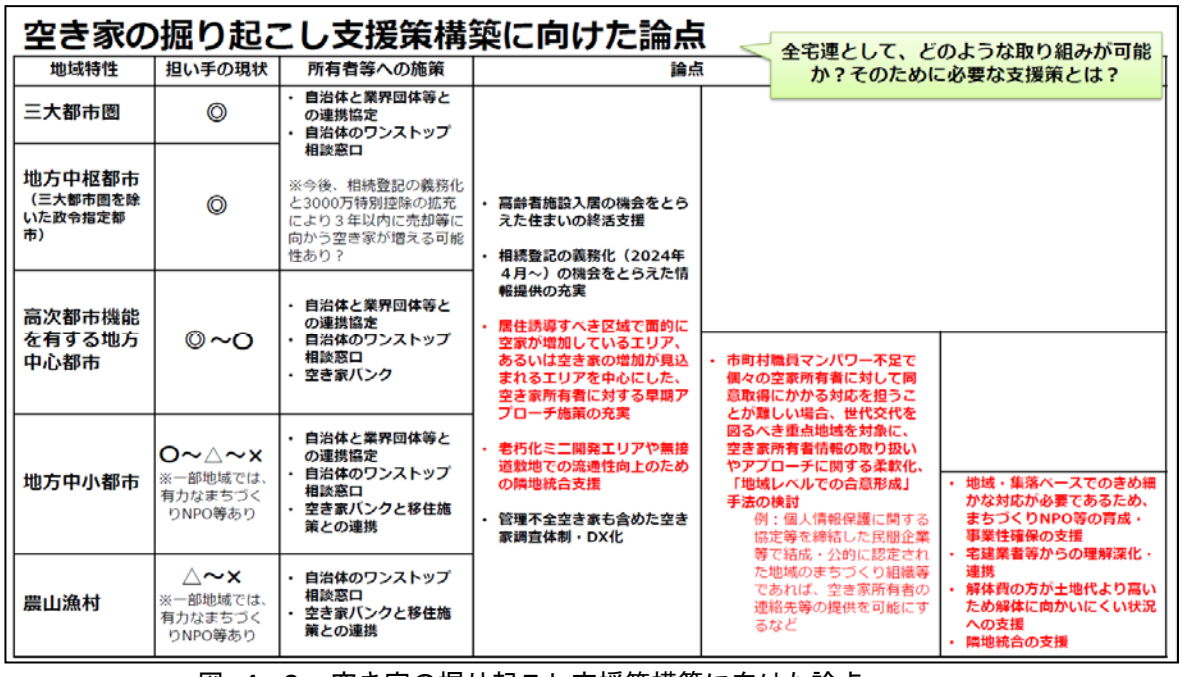


図　４－２　空き家の掘り起こし支援策構築に向けた論点

3）地域特性に応じた空き家対策上の課題と打ち手及び民間活用に着目したフェーズ毎の対応行動について

前回までの議論を踏まえ、都市規模別にみた空き家に関する状況の違いを改めて整理するとともに、地域特性に応じた空き家対策上の課題と打ち手について、「空き家の市場性」と「対策フェーズ」の２軸を取り、下図の通り整理を行った。

都市規模	人口	空き家			市場性			行政		担い手		
	人口動態	空き家戸数	人口に対する空き家率	所有者の居住地	流通性	成約価格	物件の特徴	空き家バンクの有無	リソース（予算・人数・規模）	宅建業者の数	宅建協会とのかかわり	NPO等の存在
大都市	多い 流入超過/若年層割合が高い	多い 「賃貸空き家」が大半	低い	近い	高い	高い	借地が多く再建築不可等、商品化まで手間がかかるケースあり	整備されづらい	豊富	多い		少ない
地方中核都市								整備されやすい				組成しやすい
地方郡部	少ない 流出超過/高齢化	少ない 「その他空き家」が多い/持家率が高く潜在空き家が多い	高い	遠い場合も多い	低い	低い 400万円以下の低廉空き家が多い	広く古い戸建空き家が多い/仏壇等の残置物が課題となりやすい	整備されづらい 行政のマンパワー不足等による	乏しい	少ない 高齢化・閉業も進行し業者不在の町村も	密接な傾向 但し担い手の意欲等、属人要素も大きい	少ない

地域によって空き家の市場性が異なり、それぞれ異なる課題と打ち手が想定される

- 大都市：一定の需要があり市場流通が可能（①）
- 地方中核都市：工夫や適切な支援等により市場流通が期待される（②）
- 地方郡部：市場性・需要に乏しく流通が困難（③）

①～③の地域類型ごとに課題と打ち手、および宅建業者の参画可能性について次頁に整理

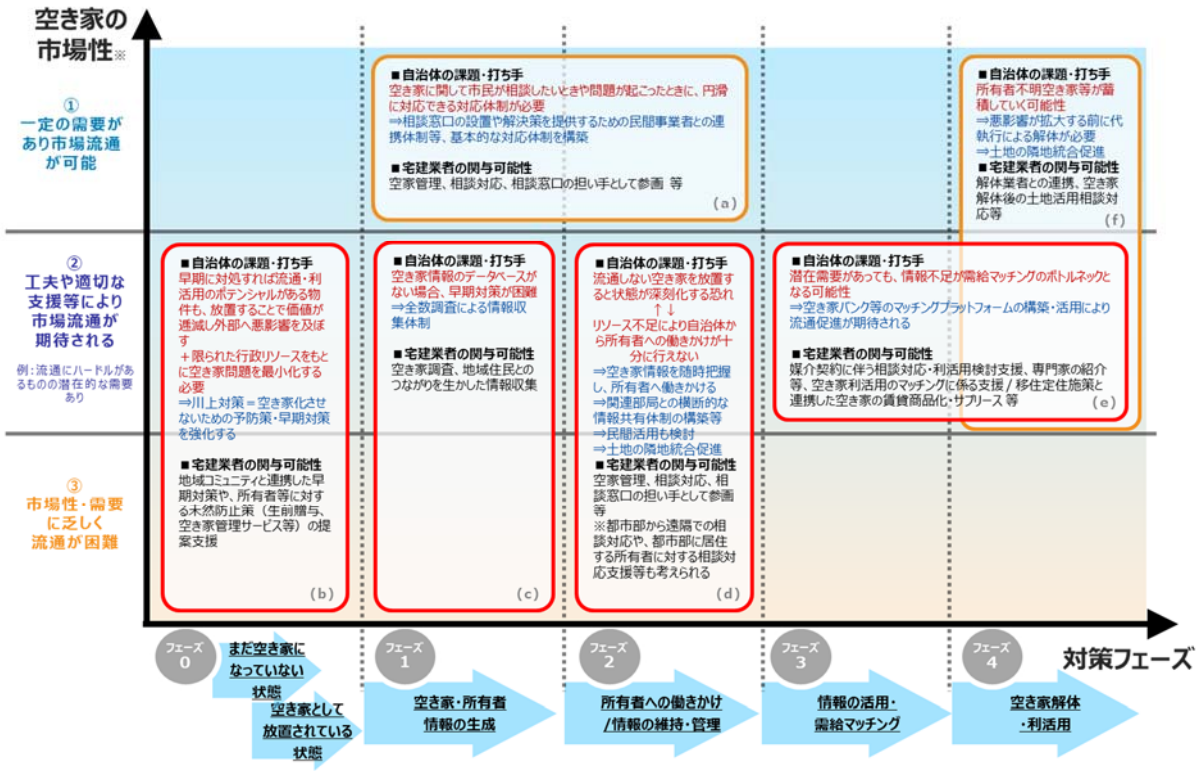


図　4－3　地域における空き家の市場性に応じて異なる課題と打ち手の整理

それぞれの対応フェーズにおいて行政が担う対応行動と、民間が担う対応行動を整理した。そのうえで、行政におけるマンパワー不足を補完する観点から、行政の対応行動のうち民間が担うことができる可能性のある事項について下図の通り整理を行った。

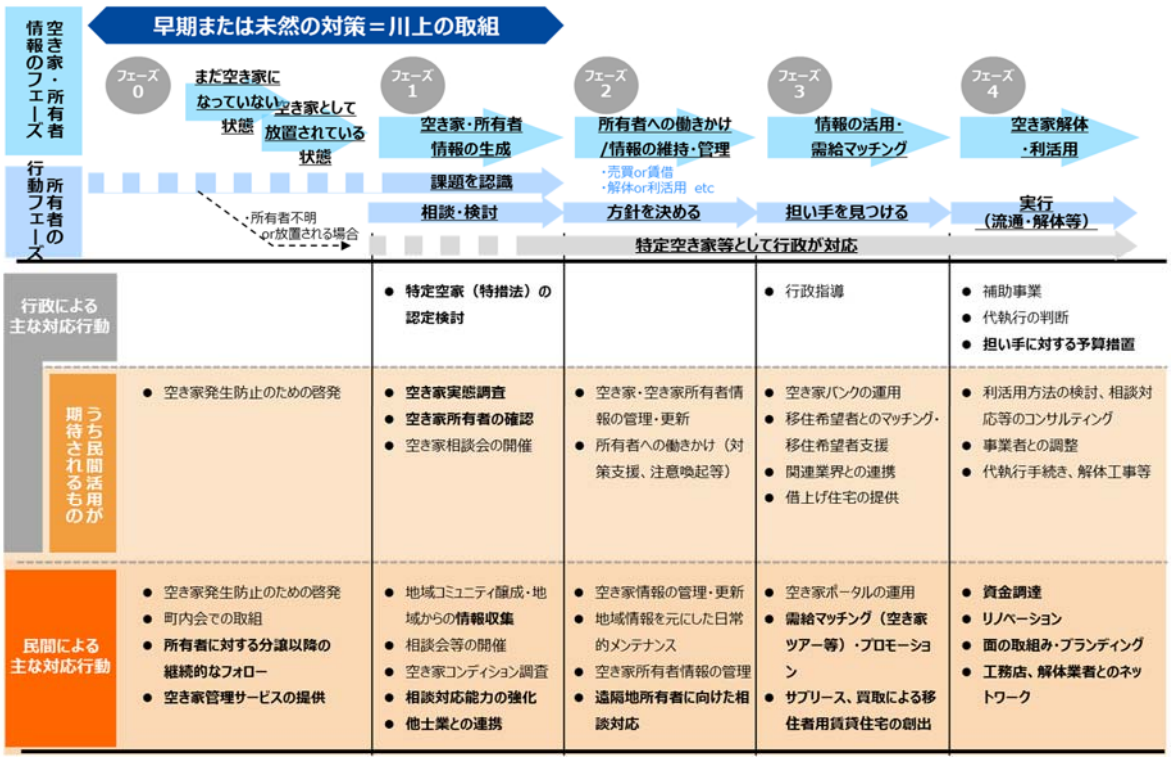


図　4－4　行政および民間主体がそれぞれ対応可能なフェーズ毎の対応

4）空き家対策における PFS（成果連動型民間委託契約）の可能性について

自治体が資金拠出を行い、空き家問題を解決するための一手法として、空き家対策における PFS（成果連動型民間委託契約方式）の適用可能性について提案した。概要は下記の通り。

- 川上、川下問わず、民間事業者（外部人材）の活用には「善意」か「活動資金」が必要である。「善意」はふるさと納税の活用、クラウドファンディングの活用といった取り組みがなされている。「活動資金」については金融機関からの借り入れが難しく、エクイティ資金の調達（不特法など）が一部でなされている。
- これまでも民間事業者の取り組み支援や「善意」の資金の取り込みについては『全宅連ファイナンス研究会』で議論してきたが、新たな視点として、自治体が資金拠出を行い、空き家問題（川上・川下）を解決することはできないかという観点から、PFS の活用可能性について検討した。
- 人口減少は今後も進む可能性が高く、自治体財政は今後一層ひっ迫していく可能性が高い。自治体にとって空き家の増加は財政を更にひっ迫させる大きな要因となり得る。一方、利活用可能な空き家は自治体にとって大きな財産であり、空き家を利活用することにより移住定住者を増加させるチャンスでもある。従って、所有者が判断可能な時期に「掘り起こし」を行い、利活用の可能性を模索すること、及び、利活用が不可能な物件の「掘り起こ

し」も同時に行い、所有者に適切な処分を促すことが、今後必要な対応行動と考えられる。

- 一方で、自治体における空き家のリスクや将来にわたりかかる潜在的なコストは明示的に把握されていない現状がある。具体的には、空き家探索、空き家相談会開催、外部事業者の委託、郵便物発送、空き家バンク運営（開発・維持）、トラブル対策、代執行といった多岐にわたる行政コストが存在する。自治体で空き家対策を担う部局が一元的に定まっていないこと、さらには空き家利活用に係る改修費用について、自治体が負担できる財政的な余裕がないこともあり、積極的な利活用促進を講じることができない状況にある。
- 従って、自治体が将来にわたりかかるコストを明示的に把握し、少しでも財政負担を軽くする必要がある。
- PFS のスキームは、自治体が負担している（負担が予想される）支出を原資として、民間事業者に成果連動型の事業を委託し、課題解決に近づけ将来的な行政コスト削減を図る考え方で成果連動型報酬を設定する。従って、例えば空き家登録件数、空き家ツアー参加者数、再生イベント参加者数、空き家再生戸数、延べ宿泊者数といった成果指標をもとに事業者の取組を評価するスキームとした場合、受託者はそれらの指標を達成するために空き家の川上対策や空き家利活用に取り組むこととなり、結果として将来的なコストの削減を含む空き家問題の早期解決に至る効果が期待される。受託事業者の目線では、宅建業者が受託する場合、従来の媒介報酬等の「手数料」に依存することなく成果報酬を得ることができることから、従来以上に積極的に空き家所有者への働きかけを行う動機付けとなり、空き家の川上対策や利活用が一層促進する効果が期待される。最終的な事業効果としては、来訪者や関係人口の増加、移住定住の促進等につながるものと考えられる。

５）空き家対策の課題解決のために考えるべき視点（試案）

これまでの整理を踏まえ、全宅連として空き家対策の課題解決のために考えるべき視点の試案について、事務局より表記の通り説明した。

空き家対策の課題解決のために考えるべき視点（試案）　資料No. 4

1. 空き家発生の予防のために長期的な視野で物件管理を行う
   - 宅建業者の「売買後管理」の推進
   - 住宅を売買（仲介）した後も、住宅の維持管理から利活用・処分まで、宅建業者が長期間関わることで、空き家の発生を予防する
2. 空き家管理業への積極的参入・人材の育成等
   - 空き家の管理業に宅建業者が積極的に参入するとともに、業環境の整備・人材育成を図る（全宅連作成の 「空き家管理ﾏﾆｭｱﾙ」の普及）。
   - また、例えば「ふるさと納税」の返礼品メニュ―として宅建業者による「空き家管理」を推進し、空き家管理業のプレーヤーとしての位置付けを強める
3. 空き家・空き地　遠隔地相談会の試行（ふるさと空き家空き地相談会）
   - 地方部に空き家を所有している都心部在住の方向けに「空き家・空き地　遠隔地相談会」を実験的に開催してはどうか。
   - 宅建協会の相談員（宅建業者）に都内の会場に集まっていただき、空き家・空き地の処分や管理等について相談に応じる。
4. 宅建取引士の役割の明確化
   - 空き家の利活用相談をはじめとするコンサルティング業務、関連事業者との連携役等、宅建士の役割・業務を宅建業法上で明文化することはできないか
   - 実態的には、空き家問題の様々なシーンで宅建業者は中心的に役割を果たしているにも関わらず、これが法律上明示されていない。
   - 法律に規定することで、これまで以上に現場の意識向上と責任感が生まれ、空き家解決に向けた新たな創意工夫・ビジネスモデルの創出が期待できる
   - さらに、今般の民法改正で所有者不明土地建物に係る所有者不明土地管理人制度がスタートするが、現時点において、管理人となり得る資格者として宅建士は想定されていない。空き家空き地等を管理し、さらに適切な利活用を推進するためにも、宅建士を管理者として登用するよう検討すべきではないか。
5. 空き家・空き地等の取得者に対する税制措置
   - 空き家版の投資型減税の創設（所得税の控除）
   - 隣地の空き地・空き家等を取得し、従前地と合わせて活用する場合に、不動産取得税および登録免許税等を減免する措置の創設
6. その他考えられるもの
   - 空き家関連資格の整理
   - 福祉関係との連携（所有者が施設に入る前、認知症等になる前に手を打つ）

■国または自治体の取り組みとして

□空き家対策におけるPFS（成果連動型民間委託契約方式）の可能性について
   - 空き家問題の解決のためには、投資スキームの導入のほか、自治体からの資金拠出というアプローチが考えられる。

６）議論要旨

■委員コメント

《野澤委員》

- 空き家問題について、流通されない物件が再生することも必要だが、**空き家の掘り起こしに結び付く支援・税制も求められる**。
- 小さな自治体にはマンパワーや財政面など、空き家問題に取り組むためのハードルがあるため、**都道府県による支援が求められる**。都道府県が実施する空き家事業や補助制度

について、成果報酬型にすることも有効だと考えられる。

- 地方中心・中小自治体でも空き家問題が顕在化している。空き家の掘り起こしや活用について、宅建業者とのマッチングや連携する仕組みを構築する必要がある。

《大川委員》

- 宅建業者は、媒介業務とそれに付随する業務を行っても媒介手数料しかもらえない。空き家が社会問題化している昨今、空き家分野における宅建業者の業務内容について法律やガイドラインによって明示することが求められる。一方、業務内容を明示しすぎても柔軟に取り組むことができなくなってしまうため、その点留意する必要がある。

《吉村委員》

- 市場性が低いエリアでは、空き家に関する活動はあまり行われない傾向にある。限界集落も問題となる中、物件をどのように生かすのか、または移住してもらうのか、検討する必要がある。**宅建業者の取組みについて、今の段階できちんとルール化し、対応していくことが重要**だと考えられる。
- 空き家問題について、自治体がNPOに丸投げし、NPOは対応可能な物件のみ対応・他の物件は放置するような事例も見受けられる。**宅建業者は、自治体から幅広く情報を取得し、空き家問題に取り組むことが求められる**。

《中川寛子委員》

- 地方部では、不動産市場が成立していないエリアが多い。そのようなエリアでは、宅建業者間の競争がないため、市場が非効率な傾向にある。**空き家問題の解決には、不動産市場が成立していることが重要**である。
- 地方中小都市や農村漁村では、空き家問題は空き家単体で解決しない。移住や隣地統合と組み合わせて取り組むことも重要となってくる。移住の場合は宅建業者単独で取り組むことは難しいため、自治体と組むことが必要となる。事業者の収益性の問題は、業務の拡大や報酬のあり方等、多角的に考えなければ根本的解決にはならないと考える。
- 地方部では、住宅について代々住むか、売るか、解体するか、という決まった選択肢となっている。**投資の観点により空き家が有効活用される事例もある**ため、当該市場の掘り起こしに、宅建業者が関与することも効果的だと考えられる。
- 小さい自治体では、関係者同士が知り合いのため、互いに忖度し、空き家解消に向けた取り組みが円滑に進まない可能性も考えられる。その点も含め、**都道府県が空き家問題に関与することは有効**だと考えられる。
- 商店街における店舗兼居宅の一部活用等、空き家を広く捉え、どこに焦点を当てると地域全体にとって良いかという考え方で空き家問題に取り組むことも重要である。

■座長コメント

- 宅建業者が業態を拡大して空き家問題に取り組む場合、制度的な位置づけがあると良いと考えられる。
- 宅建業者は、包括的な空き家対策を行っていく旨を宣言し、具体の取組み内容を提示していくことが求められる。
- 空き家の活用については、間口を広げて多様なものを対象にしていくことも重要である。

（4）第 4 回

1）議事

1. 空き家特措法改正案の概要について
2. 補足事例の報告
3. 本研究会とりまとめ案について
4. 意見交換

2）空き家特措法改正案の概要について

国土交通省住宅局総合整備課より、2023 年 3 月 3 日に閣議決定された空き家特措法改正案の背景及び概要について説明があった。

- 現況として、その他空き家は年々増加しており、全国平均で全住宅ストックの 5.6%を占める。相続により空き家を取得した所有者が過半であり、所有者の約３割が１時間超離れた遠隔地に居住している。また所有世帯の家計を支える者の６割超が高齢者である。所有者実態調査によると、将来的な利用意向について「空き家にしておく」と回答する無関心層や、賃貸・売却に向けた活動を行っていない層が大宗を占める。また空き家の主な管理者は所有者や同居親族が７割を超え、管理の頻度や内容にはばらつきがある。
- 空き家の発生抑制や空き家の利活用・適切な管理・除却に向けた取組の強化等、空き家政策のあり方を検討していく必要があることから、社会資本整備審議会住宅宅地分科会の下に空き家対策小委員会を設置し、2023 年 2 月 7 日にとりまとめを行った。具体的な対策の方向性として①空き家の発生抑制、②活用促進、③適切な管理・除却の促進、④NPO 等の民間主体やコミュニティの活動促進に関して提案を行っている。
- 小委員会のとりまとめを踏まえ、空き家特措法の一部を改正する法律案を提出し、2023 年 3 月 3 日に閣議決定された。現行の「適切な管理の努力義務」に加え、国・自治体の施策に協力する努力義務を所有者に課し、責務強化を図るほか、１．活用拡大（空き家活用促進区域の設定に伴う各種規制の合理化や空家等管理活用支援法人制度の創設等）、２．管理の確保（税制等による特定空家化を未然に防止する管理の促進、市町村が電力会社等に情報提供を求めるケース等における所有者把握の円滑化）、３．特定空家の除却等（市区町村に報告徴収権を付与、代執行の円滑化、市区町村による財産管理人の選任請求および財産管理人による空き家の管理・処分等）の３つを柱として提案している。

3）補足事例の報告

第 3 回研究会における議論を踏まえ、宅建業者等による、空き家発生を予防する取り組み～売買（仲介）後管理の実践事例、及び隣地取得で利活用に成功した事例について、事務局より報告を行った。

＜空き家発生を未然に防止する取り組み：「分譲、仲介後も、建物とお客様の管理をする」＞

- 山万㈱：千葉県市原市ユーカリが丘のニュータウン開発において“成長管理型”の開発スタイルを貫く。年間 200 戸の定量供給を経て、団地内で売りに出された戸建て住宅を査定価格で買い取り、リノベーションして廉価で提供する「ハッピーサークルシステムの導入」

や、多世代が住みやすいよう子育て支援・高齢者施設等の整備を行っている。また、約 7,000 戸の既存世帯を定期訪問し、意見聴取等を行うとともに、民生委員や社会福祉協議会と連携しながら単身高齢者への見守りや空き家対策等に取り組んでいる。

- 価値住宅㈱：一度の取引で終わる関係でなく「生涯顧客化のチェーン」を徹底し、売主側の仲介においては建物評価やインスペクションを提供し、買主に引き継ぐ取組や、買主側の仲介においてはインスペクション等に加えてリフォームプラン提供等も実施している。さらに、10 年間の維持管理契約を結び、定期的な検査と建物管理報告を行うとともに、24 時間コールセンターを実施することで購入後も顧客をフォローする体制を構築している。
- ㈱MY ROOM：長野市善光寺周辺の空き家と、新しくビジネスを始めたい小商いのオーナーをマッチングし、10 年間で 100 軒の新たな拠点を生む。引き渡し後も移住者が地域と溶け込むよう、新たに移住する借主に対して事業計画の相談対応やコンサルティング、ローカルルールの伝達や建物のトラブル対処等に応じている。対価として、通常の仲介手数料＋リノベーション工事費に加え、引き渡し後、貸主・借主の双方から管理手数料を取得している。実績として、斡旋したテナントの 97%が継続してビジネスを継続している。

＜隣地所有者への売却事例：空き家の売却は、まず隣人から＞

- ㈱リライト：“負”動産になり困っている空き家、空き地の問題に取り組み、全国で 300 件以上の案件を解決している。購入者探しにあたってはまず近隣住民を直接訪ねる手法を取っている。取組事例として、現況は雑木林である農地を隣地の事業者に購入してもらった事例がある。当初は「地目が農地であるため購入不可」との意向であったが、航空写真をもとに調査したところ農地法施行以前から山林であったことが判明したことから、農業委員会と協議し地目変更登記を行うことで、売買を実現した。
- NPO 法人つるおかランド・バンク：クランクした狭小な行き止まり私道を付け替えた実績がある。私道に接する 4 区画の空き家を、解体後それぞれ隣地所有者に売却することで私道を整形に付け替えることが可能となった。併せて前面の市道を拡幅することで交通利便性も向上した。
- （一社）大阪府不動産コンサルティング協会：空き家相談への対応にあたり、売却にあたっては、「集約」を合言葉に、借地なら底地と、袋路の物件なら原因となっている手前の物件との集約の可能性を追求している。事例として、接道がなく腐朽が進んでいる空き家の処分にあたり、暫定的に空き家管理を代行したのち、隣地所有者に売却を行った。

4）本研究会とりまとめ案について

事務局より本研究会のとりまとめ案について説明を行った。

5）議論要旨

■委員コメント

《野澤委員》

- 宅建業者及び全宅連の目指すべき方向性については、政策研究会のとりまとめとして表現を修正してはどうか。方向性に違和感はないものの、宅建業者目線がやや強い印象で

ある。

⇒**（座長）**宅建業者が社会において担うべき役割を整理するとともに表現を再検討する。

- PFS 導入について全宅連が検討することには賛同するが、財政難の自治体においては自治体以外から資金を調達するスキームも検討頂きたい。
- 空き家・空き地の取得・利活用に対して税制優遇を行うことは、とりわけ都市部においては投機的目的による取得・利活用に濫用される恐れがあることから、流通の見込めない地域に限定する等、適用要件を慎重に検討する必要がある。

⇒**（大川委員）**隣地統合に関しては、都市部においても促進することが有効なケースもあるのではないか。

⇒**（中川寛子委員）**都市部で流通していない空き家は所有者固有の問題が原因である場合が多く、税制により流通促進する必要はないと考える。

⇒**（野澤委員）**同意見である。所有者の課題が生じて以降も売買可能性は残されるため、必ずしも税制優遇は不要と考える。

⇒**（座長）**反対に、隣地統合のみ優遇してよいのかという点も議論が必要と考える。最も利用ニーズが高いのは隣地所有者であることから、隣地所有者を優遇する必要性については私自身整理しきれていない。但し、だれも管理者が見つからない場合においては、広く探索するよりも隣地所有者に管理を担ってもらうことは有効と考えられる。税制については引き続き検討を要すると考える。

⇒**（中川寛子委員）**足立区にて防災上の観点から隣地統合を促進する優遇措置を行っている。都市部の空き家は接道・防災の問題とも密接であることから、適切な統合促進ができるとよい。毛呂山町でも隣地統合に係る支援制度を施行している。

⇒（野澤委員）毛呂山町の取組は宅建業者によるコーディネート能力が大きい。

《大川委員》

- 全宅連からの情報提供においては好事例だけでなく、マイナスの影響等についても周知すべきと考える。例えば建築基準法の改正により木造２階建ての建築確認が厳しくなる点は空き家改修の一定の制約となり得ると考えている。制約条件を把握せず空き家を取得する等の行動におけるリスク情報の周知も行ってほしい。

《中川寛子委員》

- 空き家管理代行は一時的な対策であり、管理をきっかけに利活用等の意思判断を促すことが重要。時間が経つにつれて「住宅も腐る」ということを消費者に周知する必要がある。提言もそのような内容としてほしい。

《吉村委員》

- 都心における空き家流通には十分採算性の可能性がある。地方においては税制優遇等も検討すべきだろう。

《事務局》

- 遠隔地の所有者に対する相談会は対面とオンラインを併用する想定である。なお併せて、現に空き家管理を行っている宅建業者のリストアップを協会に呼びかけてはどうか。遠隔地に所有者が住んでいると、どの宅建業者が対応しているのかわからないという課題がある。

《泉委員》

- 隣地統合の議論については、地方郡部ではまさに隣地所有者に頼んで購入してもらうというケースもある。過疎化が進行していく今後、有効になるものと思う。

■座長コメント

- 最終的なとりまとめについては座長および事務局に一任頂きたい。
  ⇒**（一同）**承認する。

４－２ 論点の整理

全４回の研究会において、今後のあるべき空き家対策を考える切り口として特に重要な論点となった内容を以下に整理する。

（１）ターゲットを絞った戦略的な空き家対策の必要性

空き家問題は地域や物件ごとの条件・状態によって個別性がきわめて高く、それに対応して講じるべき打ち手も多岐にわたること、また空き家対策にかけられるリソースには限りがあること等から、空き家対策については個別的な状況を整理したうえでターゲットを絞って議論すべきであるとの論点が、研究会当初より一貫して示された。

個別性を整理するための軸はいくつかある中で、特に①都市規模に代表される地域ごとの各種条件の違いに応じた「空き家の市場性」の差異、②空き家になる前の状態から利活用や解体に至るまでの「空き家対策フェーズ」の２軸に着目して課題と打ち手の整理を行った。併せて、それぞれの地域・フェーズにおける③取組主体の参画のあり方（論点（３）に記載）についても議論した。

関連して、自治体主体の戦略的施策という観点から、自治体内において特に重点的に対策を行うべき区域を指定することの重要性や、当該区域において円滑に施策を講じることができるよう特例や緩和等も検討すべきとの論点も示された。

軸①：空き家の市場性

都市規模に応じて人口規模及び動態、空き家の戸数や人口に対する割合、行政のリソース、担い手の有無等、空き家に関する課題や対策の要件となる状況が異なる。とりわけ空き家の利活用・流通を考えるにあたっては「空き家の市場性」の多寡によって課題・打ち手の違いがある点に着目する必要がある。

なお、空き家の市場性の乏しい地域（地方郡部、農山漁村等）においては、空き家・空き地の買い手・借り手となる主体が少なく、流通が殆ど期待できない状況がある。そこで、一定の条件において隣地所有者による買取＝隣地統合を促進することも有効と考えられる。例えば隣地用途と一体的に活用する場合や、需要のとりわけ乏しい区域に限定して税制優遇を行うことも考えられる。但しエリアによっては都市のスポンジ化の一因となりうる点や、投機的売買を予防すべき点には配慮する必要がある。

軸②：空き家対策フェーズ

空き家の対策にはフェーズがあり、それぞれのフェーズにおいて行うべき重要な対策が存在する。そのうえで（２）に後述する通り、早期フェーズで対策を講じることが予防策として重要となる。また、一気通貫での対策フローを構築していくことも重要であり、すべてのフェーズにおいて自治体等が所有者に対する働きかけや解決策の提供を行うことで、ボトルネックを解消する必要がある。

都市規模	人口	空き家			市場性			行政		担い手		
	人口動態	空き家戸数	人口に対する空き家率	所有者の居住地	流通性	成約価格	物件の特徴	空き家バンクの有無	リソース（予算・人数・規模）	宅建業者の数	宅建協会とのかかわり	NPO等の存在
大都市	多い 流入超過/若年層割合が高い	多い 「賃貸空き家」が大半	低い	近い	高い	高い	借地が多く再建築不可等、商品化まで手間がかかるケースあり	整備されづらい	豊富	多い		少ない
地方中核都市								整備されやすい				組成しやすい
地方郡部	少ない 流出超過/高齢化	少ない 「その他空き家」が多い/持家率が高く潜在空き家が多い	高い	遠い場合も多い	低い	低い 400万円以下の低廉空き家が多い	広く古い戸建空き家が多い/仏壇等の残置物が課題となりやすい	整備されづらい 行政のマンパワー不足等による	乏しい	少ない 高齢化・閉業も進行し業者不在の町村も	密接な傾向 但し担い手の意欲等、属人要素も大きい	少ない

地域によって空き家の市場性が異なり、それぞれ異なる課題と打ち手が想定される

- 大都市：一定の需要があり市場流通が可能（①）
- 地方中核都市：工夫や適切な支援等により市場流通が期待される（②）
- 地方郡部：市場性・需要に乏しく流通が困難（③）

→ ①～③の地域類型ごとに課題と打ち手、および宅建業者の参画可能性について整理が可能

図　4－5　都市規模別にみた空き家に関する状況の違い（再掲）

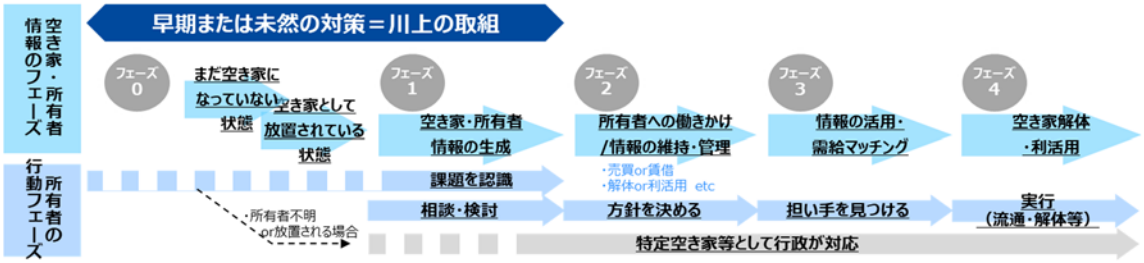


図　4－6　空き家対策フェーズごとの行動・対応（再掲）

（2）川上対策の重要性

空き家は放置すればするほど悪影響が大きくなるため、放置させない未然の対応が重要である。自治体を中心とする空き家対策主体ができる限り早期に対策を開始すること、及び空き家所有者（または空き家になる前の住宅所有者）が早期に意思判断を行うことで、空き家の状況悪化を最小限に食い止めることが可能となる。

具体的には、福祉施設等への入居のタイミングや、相続人に義務付けられた相続登記のタイミングを捉えて、空き家所有者に対して自治体から空き家管理や利活用・解体等の提案を働きかけることが有効と考えられる。なおこれらの働きかけにあたっては、空き家所有者情報を部局間や連携する外部団体等と円滑に共有・連携することが必要となる。

空き家情報の掘り起こしにおいては、ふるさと福井サポートセンターから紹介のあった、町内会等の地域コミュニティと連携した調査やマッチング機会取組手法や、居住支援法人が施設入居相談と併せて空き家の利活用提案を行う取組事例（例：株式会社こたつ生活介護）等の先進事例を参照しつつ、従前の自治体において取り組めていなかった積極的な川上対策のあり方を模索する必要がある。

（3）自治体と宅建業者等（民間主体）がそれぞれ果たしうる役割と課題

議論に上った空き家対策の具体的な対応行動について誰が担い手として取り組むべきか、大きく自治体と宅建業者等（民間主体）の 2 者に区分して整理を行った。

1）自治体の役割と課題

空き家対策において自治体が果たす役割は大きく、とりわけ空き家の周辺地域に対する悪影響を抑止する観点においては自治体が主体的に対策を講じることが不可欠であるものの、自治体におけるリソース不足がボトルネックとなり対策が進まないケースも多く、課題となっている。特に小規模自治体であるほど、空き家問題が顕在化しやすいにもかかわらずマンパワー不足が常態化して対策を行えない、といった事態に陥りやすいことが考えられる。

一方で、自治体単体では空き家の利活用や流通促進が進まないことも事実であり、宅建業者をはじめとした民間主体にしかできない対応行動が存在することから、自治体と民間主体の連携を図ることで空き家対策がより円滑に進むことが考えられる。さらに、自治体のリソース不足の課題を踏まえると、本来自治体が担う役割を民間主体が補完することについても可能性がある。

なお、自治体から民間主体へ委託を行うにあたっては、空き家対策を講じるための予算確保が必須となる。本来は空き家対策の必要性や対策を行わないことによる負の効用等について庁内で議論・整理し、適切な予算措置を行うことが必要であるが、空き家対策に専任する部署が存在しない自治体等においては予算を組成すること自体にもハードルがあることが推察される。予算確保の一例として、移住定住促進の部局と連携し「移住定住検討者を呼び込むための空き家対策」として行政課題を位置づけることで、移住定住に係る予算を空き家対策に充当するケースが見られる（自治体ヒアリング調査による）。

予算措置に係る課題を解決する一方策として、近年の新たな委託形式である PFS（成果連動型民間委託契約）を適用することが有効である可能性がある。PFS は「成果発注」による委託方式であり、達成すべき成果目標を設定して、目標達成に必要な事業内容は民間等の事業実施者の裁量に委ねることができる点で、従来の仕様発注とは異なっている。予算措置にあたっては、事業を通して社会課題を解決することにより生じる将来的な行財政効果を試算し、それを原資として債務負担行為による予算確保を行うことが可能となる。具体的には、空き家の利活用又は除却の促進を最終的な目標としたうえで、所有者からの相談対応件数や再生した空き家の戸数等を指標として成果評価を行い、成果に応じた報酬を支払うスキームが想定される。空き家対策に係るコストやソーシャルインパクトを整理・可視化する観点からも、空き家対策分野における PFS の導入には意義があるものと考えられる。

2）宅建業者等民間主体の役割と課題

宅建業者が空き家対策において積極的に役割を担うにあたって、最も障壁となりやすい要素は収益性である。空き家対策事業者に対するヒアリング調査においても、地域貢献の観点から空き家対策に取り組む事業者が複数存在し、ビジネスとしての収益性の確保は十分ではない。宅建業者が従来以上に空き家対策に参画し、リーダーシップを持って活躍することを促すためには、宅建業者が他分野との連携を図りながら幅広いコンサルティング業務等に関与できるような環境を構築することが必要と考えられる。

なお現在の宅建業法においては、宅建士が他分野と連携して行う業務に関しては業務範囲として明確に規定されておらず、空き家に関する所有者等からの相談への対応や、自治体と連携して空き家対策等に従事することについては位置づけがなされていない。従って、今後法改正等によ

り業務範囲を明確化・拡大していくことで、空き家対策の担い手として位置付けていくことも有効と考えられる。

なお宅建業者の存在しない地域においては、担い手となる NPO 等の育成から着手する等の対策も必要と考えられる。

3）行政・民間による主な対応行動と、民間活用が期待される範囲の整理

以上の課題を踏まえ、行政が担うべき対応行動のうち、宅建業者等民間主体が補完的に担うことが期待される対応行動の範囲について、下図の通り整理を行った。民間活用により自治体のリソース不足を補完できる可能性は大きいものと考えられる。

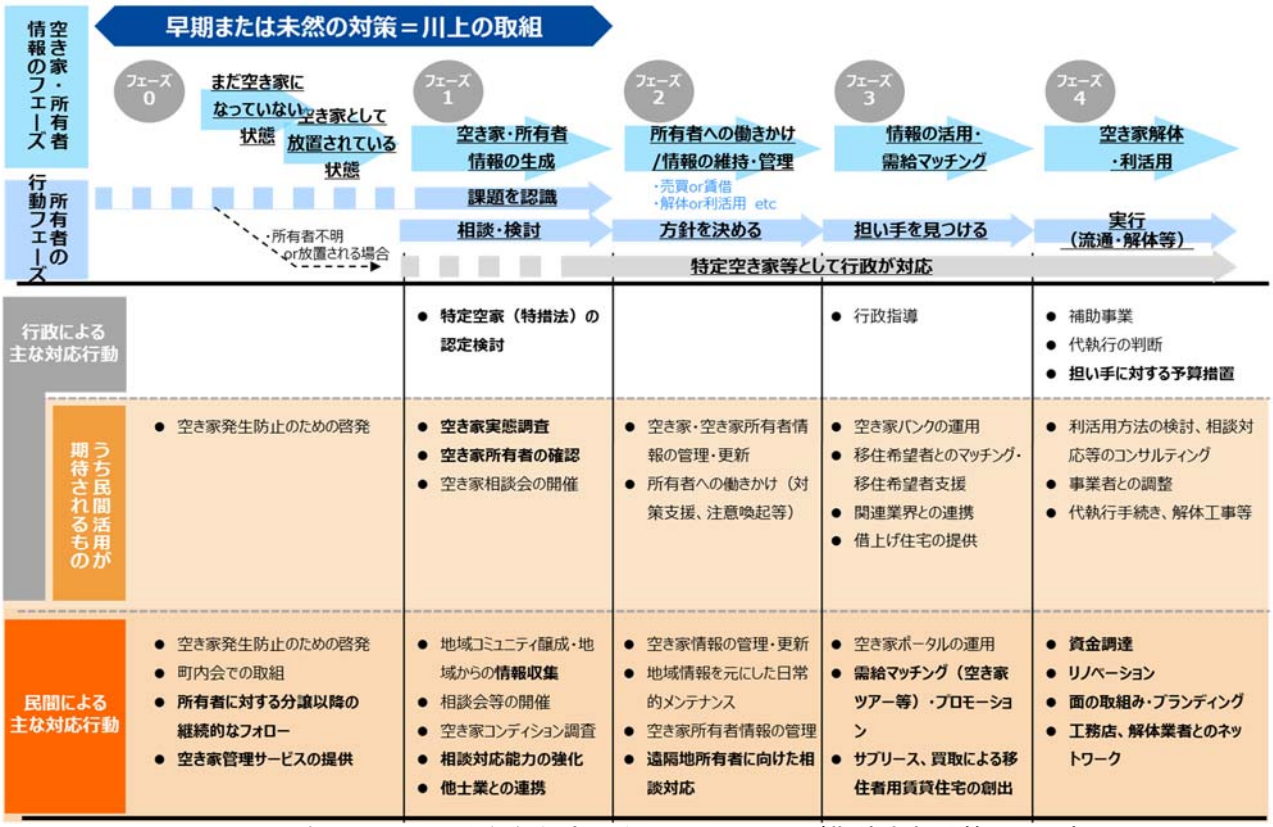


図 4－7　行政・民間による主な対応行動と、民間活用が期待される範囲（再掲）

５．まとめ

５－１　現状と課題の整理

以上の論点を踏まえ、空き家対策における現状と課題を総論すると、次の３点が取組上の主な障壁となっていることが推察される。

（１）空き家対策の担い手として宅建業者のポテンシャルは高いが、参画にあたっては収益性等の障壁がある

１）空き家対策のプレイヤーとしてのポテンシャル

空き家対策に携わる宅建業者への事前ヒアリング調査及び近年の空き家利活用事例等から、宅建業者が地域の空き家対策のメインプレイヤーとなって、他の士業や自治体と連携し空き家の流通・利活用促進に寄与している事例が複数確認された。宅建業者は、仲介業を軸とした空き家の流通促進（例：空き家・空き地バンク等を活用したマッチング等）において重要な役割を果たすとともに、空き家所有者に対する利活用メニューの提案（例：改修によるバリューアップ・賃貸物件化の提案、解体に係る相談支援等）を行うことも可能な知見・ネットワークを有しており、空き家対策の幅広いフェーズにおいてメインプレイヤーとなり得るポテンシャルを有していることが改めて確認された。

２）収益性等の障壁

一方で、市場性の低い空き家物件に対する相談対応においては、宅建業者としての採算性確保が困難な状況であり、宅建協会会員に空き家相談員として参画してもらうための動機付けが難しく、一部の有志の業者が相談員として対応している現状が確認できた。またふるさと福井サポートセンター北山氏によると「物件の価格査定や仲介において宅建業者と連携する際には、ビジネスの観点からなるべく宅建業者の手間を削減するよう配慮して、媒介契約の目途が立った段階で初めて声をかけるようにしている」との指摘があった。宅建業者が空き家対策に参画するにあたっては、収益性が障壁となることが示唆される。

平成 30 年 1 月 1 日施行の告示改正により低廉物件の仲介に係る媒介報酬請求が可能になった点は、宅建業者の参画を動機づける上では意義が大きいものの、労力に見合う対価として十分とは言えず、収益性に関して引き続き課題が残っている状況が推察される。空き家対策において宅建業者が「業としての収益性をいかに確保するか」の視点が欠かせないものと考えられる。

３）情報利活用に係る障壁

宅建業者が空き家所有者の探索や空き家情報の把握を行うにあたり、自治体が所有している空き家情報にアクセスできない、または公表情報の収集にも非常に労力を要する等の課題がある。空き家所有者情報は本来、国土交通省が定めるガイドラインに基づき外部提供が可能であるが、所有者から情報提供に係る合意取得を行わなければならない等の条件が障壁となり、実際に宅建業者等の担い手に対して円滑な外部提供を行っている自治体は多くはない実情である。

（２）自治体はリソース不足等により十分な取組ができておらず、官民連携による民間活用も進んでいない

１）自治体におけるリソース（マンパワー・予算）の不足

全国空き家対策推進協議会による協議会員の自治体に向けたアンケート調査によると、６割以

上の自治体は行政のマンパワー不足を課題と捉えている一方、民間に対するアウトソーシングを行う自治体は約４割弱に留まる等、空き家対策における官民連携は十分に進んでいないことが確認された。併せて、官民連携を妨げる一因として、担い手となり得る NPO や民間事業者等がそもそも地元に存在しない、または自治体がその存在を認知していない等、官民マッチングが不十分であることも示唆された。

また、山形県上山市、群馬県桐生市、東京都足立区の３自治体に対するヒアリング調査においては、足立区・桐生市においては空き家対策に充てられるマンパワーが比較的充実している一方で、人口規模の小さい上山市は、地域特性上より空き家に関連する課題が深刻化しやすいにもかかわらず、自治体におけるマンパワー不足が常態化している状況が窺えた。また民間事業者への外部委託を行うにあたっては、庁内にて予算を確保すること自体にもハードルがあることが窺えた（桐生市ヒアリングにより把握）。積極的かつ前広な空き家対策を講じるにあたって、体制面に課題を抱えている自治体が多く存在していることが示唆される。

２）空き家所有者情報外部提供に係る障壁

これらのリソース不足の課題に加えて、民間事業者等と連携するにあたっては、空き家所有者情報の外部提供が障壁となっていることが分かった。桐生市の事例では、空き家所有者への連絡や情報提供に係る合意取得は自治体職員が取り組まざるを得ず、労力がかかるもののアウトソーシングができていない状況である。また所有者情報の管理については、空き家所有者探索のために必要な情報を担当部局において GIS 上で一元管理しているものの、個人情報保護の観点から、他部局との連携・提供は行っていない等、部局間連携においても課題が残っている。

（３）空き家の早期段階から「川上対策」を行うことが重要だが、意識醸成や取組が進んでいない

空き家対策の「川下」に該当する利活用や流通促進のフェーズにおいては、空き家・空き地バンクの整備・運営を行う自治体が増えているほか、空き家の市場流通のポテンシャルを有する地域においてさまざまな利活用のあり方が事例として蓄積されている。一方で、空き家問題に対する抜本的な対処を行うには、空き家化させない未然の予防策や、空き家に対して問題意識を有していない所有者に対して、空き家の状態が悪化する前に働きかけるといった「川上対策」が欠かせない。

自治体における全国空き家対策推進協議会調査によると、自治体が所有者不明の空き家等に対して現状行っている対応として、「管理不全の状態には至っておらず、利活用が可能な所有者不明の空き家等」に対しても「経過観察」（47.1%）や「特に何もしていない」（31.4%）の回答が圧倒的に多く、「空き家バンクへの登録」（11.0%）や「不在者財産管理制度・相続財産管理制度」（7.7%）等の対策はごく少数に留まっている。こうした調査結果からも、自治体において、早期に対策を講じることで空き家に起因する悪影響を最小限におさえようとする意識醸成が進んでいない、またはどのように取り組めばよいか打ち手が見えていない等の課題が示唆される。

５－２ 本研究会における提言
～自治体に期待する方向性及び宅建業者・全宅連が目指すべき方向性と公的支援等の可能性～

現状と課題を踏まえ、今後の空き家対策において自治体・宅建業者・全宅連がそれぞれ目指すべき方向性と、それらを実現するにあたって必要と考えられる国等による支援や制度改定等のあり方について、以下の通り整理を行うとともに、本研究会の提言をまとめた。

表 ５－１　サマリー：空き家対策において各主体が目指すべき方向性

自治体に期待する方向性
１）地域特性（自治体規模や空き家の市場性等）によって異なる課題を把握し、適切な対策を実施する
２）空き家の「フェーズ」を意識し、管理不全空き家にさせないための早期段階＝川上の対策を戦略的に行う
３）空き家対策に係る自治体のマンパワー不足を官民連携により補完する
宅建業界が目指すべき方向性
１）地域の空き家対策の中心的な担い手として、自治体と積極的に連携し包括的な取組を担うとともに、人口減少下における新たなビジネスモデルを構築する
２）空き家化を防ぐ観点から不動産管理業務の充実を図り、所有者への意識啓発に寄与する
３）地域からの空き家相談に対応できる体制づくりのための人材育成等支援を行う
４）全宅連として遠隔地に居住する所有者に向けた空き家・空き地遠隔地相談会等を実施する
５）全宅連としていつでも空き家の先進事例や各種情報を得られる環境づくりを行う
６）改正空き家特措法の趣旨を踏まえた「空家等管理活用支援法人」への指定に対応する
７）宅建士が地域の空き家対策に積極的に取り組めるよう、全宅連として宅建業法における宅建士の業務範囲の明確化を働きかける
８）全宅連として、自治体の空き家対策における PFS（成果連動型民間委託契約）方式の導入可能性を検討する

（１）自治体に期待する方向性

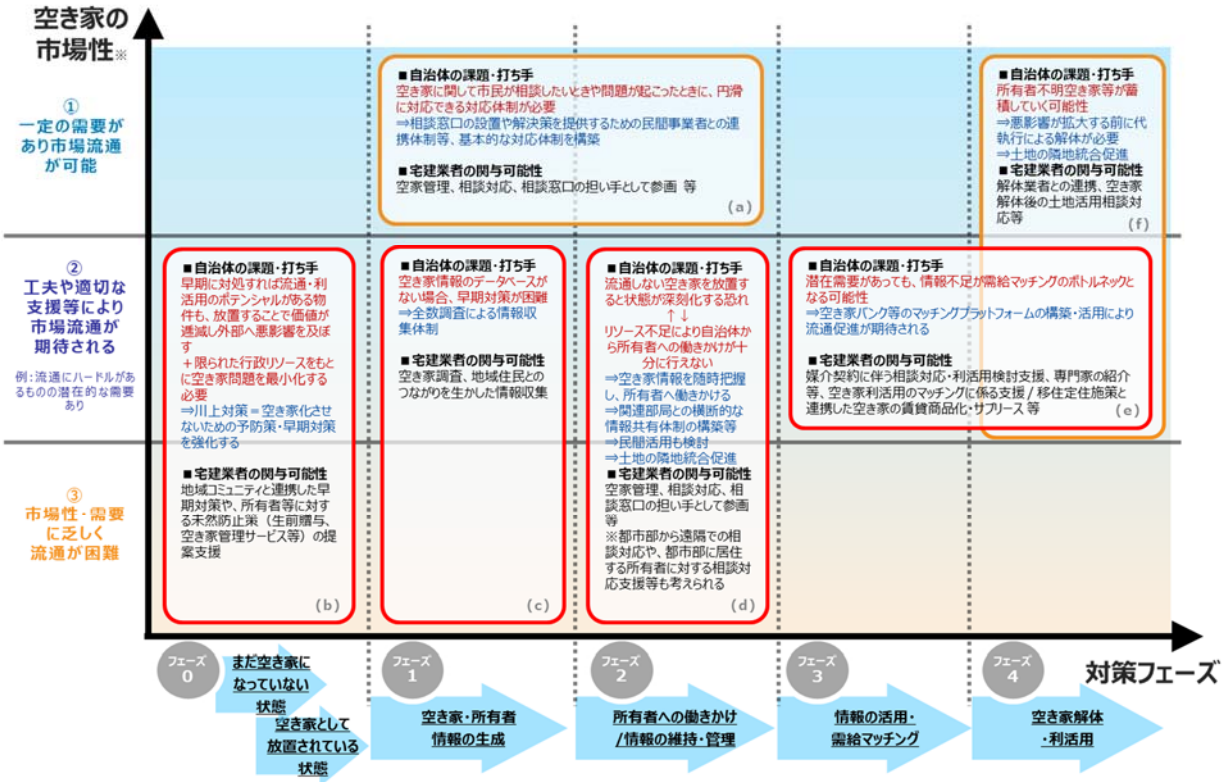


図　５－１　地域における空き家の市場性に応じて異なる課題と打ち手の整理（再掲）

１）地域特性（自治体規模や空き家の市場性等）によって異なる課題を把握し、適切な対策を実施する

空き家問題は地域特性によって個別に異なることを踏まえ、地域に適した空き家対策の戦略を持って対策を講じることが重要である。特に、地域の空き家の市場性（都市規模等により異なる）に応じて、とくに対策すべき課題とそれに対する打ち手は異なるものと考えられる（図５－１）。例えば「③市場性・需要に乏しく流通が困難な地域」においては、空き家情報の活用による需給のマッチングを図る対策よりも、より川上の段階において空き家発生の予防を図る対策の方がより重要性が高いと考えられる。反対に「①一定の需要があり市場流通が可能な地域」においては、基本的には市場原理に基づき空き家の流通が可能であることから、自治体の役割は、市民の相談に応じることのできる窓口の提供や、市場流通が困難な特定空家等に対する除却等の対応等により重点を置くこととなる。これらの中間に該当する「②工夫や適切な支援等により市場流通が期待される地域」においては、市場原理だけでは流通促進が進まないいくつかの障壁に対して、自治体が旗振り役となって対策を講じることの重要性が大きいと言える。各フェーズにおいて自治体が所有者等に対して積極的に働きかけるとともに、自治体単体だけでなく民間主体とも連携して、空き家の発生予防から利活用促進まで一気通貫でサポートを行うことが必要と考えられる。

２）空き家の「フェーズ」を意識し、管理不全空き家にさせないための早期段階＝川上の対策を戦略的に行う

空き家を放置すればするほど衛生上・安全上・景観上等の問題は増大し、地域に対する悪影響が甚大となるだけでなく、所有者探索がますます困難となり、結果として除却等に係る自治体の財政負担も膨れ上がることとなる。時間軸とともに深刻化するこれらの問題に対して、自治体が

問題意識を持ち、空き家対策のフェーズを意識して早期に働きかける意識を醸成することが必要である。空き家が危険な状態になるまで経過を観察するのみで、特定空家への指定や代執行等を躊躇う、といった消極的な姿勢から、将来発生する財政負担を適切に把握したうえで、必要な人員体制を構築し、戦略的に課題を解決していく姿勢へと発想を転換することが必要と考えられる。

具体的には、空き家所有者や、空き家予備軍となる住宅の所有者（例：遠隔地に居住する相続人等）に対して、相続や福祉施設入居、転居等の契機をとらえて早期対策を働きかけ、空き家化させない未然の対策を促すことで、空き家発生を効率的に予防することができる。川上対策の具体的な手法については先進的な事例が蓄積されつつあることから、好事例の横展開を行っていくことが有効と考えられる。

3）空き家対策に係る自治体のマンパワー不足を官民連携により補完する

川上対策を戦略的に進めていくにあたって、自治体のマンパワーのみでは限界が生じることが想定されることから、宅建業者をはじめとした民間主体との連携が不可欠と考えられる。地域に根付いている宅建業者や工務店等と連携を図るほか、担い手となる NPO 等の人材・団体を自治体が育成支援を行うといった方策も有効と考えられる。

連携のあり方は、協定や委託契約等、多様な選択肢が想定される。自治体において空き家対策を外部委託する予算を確保することに障壁があるという課題はあるものの、予算を確保したうえで民間主体へアウトソーシングを行い、川上対策を積極的に実施することを通して、中長期的な財政負担を削減できる可能性についても検討すべきである。この観点から PFS(成果連動型民間委託契約)の導入についても検討の余地があるものと考えられる。

（2）宅建業界が目指すべき方向性

1）地域の空き家対策の中心的な担い手として、自治体と積極的に連携し包括的な取組を担うとともに、人口減少下における新たなビジネスモデルを構築する

宅建業者は、地域住民や専門業者等とのネットワークと、当該地域の住宅流通市場に関して豊富な知見を有している点で、地域の空き家対策の担い手として大いにポテンシャルを有していることから、今後は従来の仲介業務に留まらないさまざまな視点から収益モデルを検討し、人口減少下におけるビジネスモデルを構築し、行政や地域からの要請に応えられるようにする必要がある。具体的には、空き家所有者に対する意識啓発や、利活用促進の相談対応、空き家管理代行、利活用検討支援、解体支援等、あらゆる対策フェーズにおいて支援提供が可能と考えられる。宅建業者が、一気通貫で包括的な空き家対策の支援を行う担い手として空き家対策のコーディネーター役として、地域における取組のリーダーシップをとり、単独または他業種等とのリレーションを構築して空き家の出口戦略の適切なアドバイザーとなることが望ましい。将来的には、空き家コンサルティング業や管理業等、新たな業態の確立を期待したい。

2）地域からの空き家相談に対応できる体制づくりのための人材育成等支援を行う

宅建業者が空き家対策において重要な役割を果たすためには、空き家ビジネスをメインに取り組んでいる会員のみならず、他の会員においても、地域から相談を受けた場合等において適切な初動対策をアドバイスできるよう、空き家・空き地に関する最低限の知識・スキルを備えておく必要がある。従って全宅連が主体となって、会員に対して空き家・空き地対策に係るノウハウ共有や人材育成に取り組み、地域の空き家対策の担い手としてのスキルの底上げを図ることが有効と考えられる。

３）空き家化を防ぐ観点から不動産管理業務の充実を図り、所有者への意識啓発に寄与する

空き家化を未然に防ぐ川上対策の一つの手法として、空き家化しうる契機を捉えて空き家管理代行サービスを所有者に提案・提供するとともに、管理報告等を通じて所有者の意識を醸成し、最終的な利活用等の意思判断を促すことが大いに有効と考えられる。

一般的に、居住者が一時的・不定期的に不在となること（例：入院や福祉施設への入居）や、遠隔地に居住する者が所有者となること（例：転居や相続）等を契機として空き家化が進行しやすい。そこで、宅建業者が空き家管理を含めた空き家対策のコーディネーターとして、暫定的な空き家管理代行を担うとともに、その後の利活用方法等について所有者に対してアドバイスすることを含めて、空き家所有者の住まい方や資産運用に寄り添った支援を担っていくことが望ましい。

４）全宅連として遠隔地に居住する所有者に向けた空き家・空き地遠隔地相談会等を実施する

地方部に空き家を所有している都心部在住の方向けに、空き家・空き地遠隔地相談会を開催することが有効と考えられる。具体的には、全宅連が主体となって、宅建協会において空き家相談員として活動している宅建業者を中心として、都内において相談会を開催し、空き家・空き地の処分や管理等について所有者の相談に応じることが想定される。

なお、相談会の周知や相談対応の方法については、従来の相談会以上に工夫が求められる点に留意する必要がある。都心部在住の空き家所有者は地縁のつながりが乏しいことが想定されるため、SNS 等を活用した広告発信や、都内で賃貸管理等を行う宅建業者を経由した周知等、空き家所有者にリーチする適切な周知を行うほか、オンラインと現地を併用した相談対応や現地確認等も有効と考えられる。

また、空き家の利活用等に対して相談に応じることのできる各地の宅建業者をリストアップし、空き家所有者に対して情報提供することで、空き家の掘り起こしや利活用促進に寄与できる可能性がある。さらに、より発展的な取組として、全宅連と都道府県宅建協会のネットワークを生かした相談体制を構築することも検討すべきと考えられる。

５）全宅連としていつでも空き家の先進事例や各種情報を得られる環境づくりを行う

宅建業者が主体となって空き家対策に有効な対策を講じている好事例や、対策における留意点等について、会員に向けて積極的に事例展開を行うことが重要である。全宅連はこれまでも、空き家対策に取り組む会員の取組事例を収集・発信してきているものの、情報へのアクセスの容易性と伝わりやすさに配慮して周知発信手法を工夫する等、引き続き事例展開を行っていく。具体的には、空き家・空き地に関する各種制度を周知する特設コーナーを設置するとともに、各地で創意工夫をこらして空き家ビジネスに取り組んでいる事例をユーチューブ等で配信し、空き家ビジネスの新たなヒントや情報をいつでも得られるよう、積極的な情報発信を展開する等の取組が必要と考えられる。

６）改正空き家特措法の趣旨を踏まえた「空き家等管理活用支援法人」への指定に対応する

今般の改正空き家特措法（令和 5 年 3 月 3 日閣議決定）では、空き家の活用拡大を図るため、空き家等の管理や活用に取り組む一定の法人を「空き家等管理活用支援法人」として指定し、所有者への啓発や相談等を推進することとしている。全宅連傘下の都道府県宅建協会は既に地方公

共団体と空き家協定を締結し活動している実績があることから、宅建協会が支援法人として積極的に指定されるよう、全宅連として側面からバックアップを行うことが有効と考えられる。

7）宅建士が地域の空き家対策に積極的に取り組めるよう、全宅連として宅建業法における宅建士の業務範囲の明確化を働きかける

「（2）宅建業者が目指すべき方向性」に示したように、宅建業者が今後地域の空き家対策の担い手として活躍できるよう、全宅連がそのための環境構築を推進する必要がある。

その一環として、宅建士が地域に対して果たすべき役割を明確化するため、宅建業法において宅建士の業務範囲を明確化・拡充する形で位置付けることが重要と考えられる。

具体的には、宅建士が地域の空き家相談に応じる・利活用方策を提案する、あるいは自治体や他分野のプレイヤーと連携して空き家に関するコンサルティングを行うといった業務に関して、現行の宅建業法においては明確化されていない。全宅連として、宅建士が空き家対策において活躍する機会を拡大するとともに、人口減少時代における宅建業の持続的かつより一層地域に根差した経営のあり方提案していくため、宅建業法の改正等を視野に、宅建士の業務範囲のあり方について検討・働きかけを進めていくことが有効と考えられる。

併せて、改正民法等で創設された所有者不明土地建物に係る所有者不明土地・建物管理人制度においては、現状では管理人としての宅建士の関与は特段想定されていないが、宅建士も管理人として選任され、所有者不明土地・建物の利活用が円滑化するよう、検討及び必要な働きかけを行うことが有効と考えられる。

8）全宅連として、自治体の空き家対策における PFS(成果連動型民間委託契約)方式の導入可能性を検討する

空き家対策において PFS を導入するにあたっては、宅建協会や会員事業者が当該事業の中核的な担い手となり得るポテンシャルを有していると考えられる。そこで、全宅連が主体となって、空き家対策における PFS の導入可能性について検討を行う。

空き家分野における PFS 事業の導入にあたっては、自治体と連携し、事業化に向けた具体的な議論を交えつつ検証することが有効と考えられる。具体的には、空き家対策を早期に実施することによる将来的な行財政効果を正確に試算したうえで、効果額を上回らない適切な事業費を設定することが求められる。また、自治体予算のみを原資とする PFS と併せて、民間資本を導入する SIB の導入可能性についても検討を行う等、資金捻出のあり方や工夫については検討する必要がある。

先進事例の創出に向けて、全宅連会員と自治体のマッチングを支援することも視野に入れて、会員事業者に対するヒアリング等も実施することを検討する。

※PFS とは：
国又は地方公共団体が、民間事業者に委託等して実施させる事業のうち、解決すべき社会課題に対応した成果指標を設定し、支払額を当該成果指標値の改善状況に連動させる事業を指す。官民が連携して社会的課題の解決を図っていく新たな手法であり、効率的、効果的な事業手法として近年活用事例が増加している。

5－3 国等に期待される支援や制度改定等（案）

以上の方向性を自治体・宅建業者・全宅連が目指していくにあたり、国等の公的機関から以下の

ような支援や制度改定等があると、取り組みをより推進できるものと期待される。

○自治体による戦略的な空き家対策に資する支援等

・　地域ごとの空き家の市場性を考慮した、地域に適した空き家対策のあり方を示すマニュアル等を整備

・　重点的に対策を講じるべきエリアに対して、空き家所有者情報の取り扱いやアプローチに関する柔軟化、合意形成の簡略化等を可能とする

○川上対策の促進に資する支援等

・　投機的取引への配慮や、制度を創設した場合の効果、他の制度との関連性等を考慮しつつ、一定の空き家の取得・活用（取り壊して新築する場合を含む）を促進する税制支援や、一定の空き家・空き地等の隣地所有者による空き家・空き地等の取得及び従前地と一体的な活用を促進する税制支援について検討

※但し、投機目的による売買等を防止する観点から、民間主体による流通性が低い地域に限り適用する等の運用を検討する必要がある

・　公的機関をハブとした、福祉分野と宅建業界との連携を通じた空き家利活用の促進

○空き家対策の担い手として宅建業者等の民間主体が活動するための支援等

・　自治体と、担い手となる宅建業者等とのマッチング機会の提供等、官民連携を促す支援

・　空き家対策の担い手となるまちづくり NPO 等の育成・事業支援

・　自治体と宅建業者等が連携して行った空き家対策事例の展開

・　宅建業法の改正（宅建士の業務範囲を明文化）

・　自治体から民間事業者等への委託にあたり、空き家所有者情報の外部提供をより円滑にするためのガイドライン改定及び活用の促進

〈図表目次〉

図 4-1 研究会における議論対象のイメージ 5
図 4-2 空き家の掘り起こし支援策構築に向けた論点 14
図 4-3 地域における空き家の市場性に応じて異なる課題と打ち手の整理 15
図 4-4 行政および民間主体がそれぞれ対応可能なフェーズ毎の対応 16
図 4-5 都市規模別にみた空き家に関する状況の違い（再掲） 25
図 4-6 空き家対策フェーズごとの行動・対応（再掲） 25
図 4-7 行政・民間による主な対応行動と、民間活用が期待される範囲（再掲） 27
図 5-1 地域における空き家の市場性に応じて異なる課題と打ち手の整理（再掲） 31

表 3-1 研究会メンバー 3
表 3-2 開催スケジュール 3
表 5-1 サマリー：空き家対策において各主体が目指すべき方向性 30

〈別添資料〉

別添資料 1 空き家対策事業者に対する事前ヒアリング調査実施概要 38
別添資料 2 自治体に対するヒアリング調査実施概要 45
別添資料 3 （第 1 回研究会）「空き家問題の現在～2015 年から現在まで～」 51
別添資料 4 （第 2 回研究会）「既往調査と自治体ヒアリング情報の整理」 54
別添資料 5 （第 2 回研究会）「所有者の早期決断が空き家を救う」 66
別添資料 6 （第 3 回研究会）「住まいの終活に向かう空き家の『掘り起こし』支援策の充実に向けて」 88
別添資料 7 （第 3 回研究会）「地域特性に応じた空き家対策上の課題と打ち手及び民間活用に着目したフェーズ毎の対応行動について」 93
別添資料 8 （第 3 回研究会）「空き家対策における PFS(成果連動型民間委託契約方式)の可能性について」 95
別添資料 9 （第 3 回研究会）「空き家対策の課題解決のために考えるべき視点（試案）」 101
別添資料 10 （第 4 回研究会）「今後の空き家対策について」 102
別添資料 11 （第 4 回研究会）補足事例のご報告（事務局） 110

別添資料１　空き家対策事業者に対する事前ヒアリング調査実施概要

事前ヒアリング対象事業者一覧

得意分野	ヒアリング先
空き家相談	大阪府大阪市　Ａ社
空き家バンクにおける行政との連携等	新潟県上越市　Ｂ社
	富山県高岡市　Ｃ社
ランドバンク	山形県鶴岡市　Ｄ社
利活用	京都府京都市　Ｅ社
１００万円控除の活用	宮崎県都城市　Ｆ社
	長野県茅野市　Ｇ社

ヒアリング項目

１．貴社の事業内容（特に空き家や空き地の流通や活用面の取り組みについて教えてください。

２．空き家や空き地を流通させたり利活用する際の障害になっていることや、それらに対する取り組みや要望について教えてください。

■情報収集フェーズ

- 「空き家の顕在化について」
  - 空き家があっても、それが空き家バンクに登録されない、流通市場に出にくいという課題があると聞きますが、どのようなことがその原因となっていますか。
  - それに対して、具体的に取り組まれている方策や、どのような仕組み（法律、税制等の制度）が望まれるでしょうか。

■企画提案・流通フェーズ

- 「空き家を流通させる際のコスト（リスク含む）と収益のバランスについて」
  - 空き家バンクなど、空き家事業に参加する宅建業者が少ない理由として、物件を流通させる難易度と仲介手数料などの収支が合わないといった意見が聞かれます（特に低額空き家の場合）。空き家の媒介において、特に収支に影響を与える業務（追加的に発生する業務、特に負担が大きいと思われる業務）をお教えください。
  - 多くの宅建業者の参加を促すには、どのような仕組み（法律、税制等の制度）が望まれるでしょうか。

■利活用フェーズ

- 「空き家を利活用する際の法律や制度について」
  - 空き家の流通や利活用する際に、建築基準法、農地法、相続未登記等が障害になることがあると聞きますが、どのような項目について規制緩和すると、流通や利活用が促進されますか。
  - 空き家や空き地の流通促進のために、「一定の低未利用地を譲渡した場合に譲渡益から100 万円を控除する特例措置（R2 年施行）」及び「相続によって取得した空き家を譲渡した場合に譲渡益から 3,000 万円を控除する特例措置（H28 年施行）」が設けられましたが、これらの制度の使い勝手や要件等についてご意見をいただけますか。
- 「空き家を利活用する際の資金調達について」

・ 古い空き家を利活用する際、改修コストをオーナーもユーザーも確保しにくいケースがありますが、どのような方法で資金調達をしているのでしょうか。
・ 不動産特定共同事業やクラウドファンディングを利用されたことはありますか。
・ 資金調達の方法について金融機関や行政に望むことはありますか。

- **「空き家を利活用するユーザーの獲得」**

・ 空き家を活用したいというユーザーのプロフィールについて教えてください（年齢、現在の居住地等）。
・ そのような、利用希望者をどのようにして集めているのでしょうか。

■その他

- **「地方自治体の空き家バンクに関する連携について」**

・ 地方自治体と連携して空き家バンクの運営に取り組むことも多いと思いますが、具体的に行政と宅建業者とどのような役割分担をされておられますか。
・ 行政に対する要望があれば教えてください。

３．その他

・ その他、空き家・空き地の流通や利活用を進める上で必要だと思われる仕組み（法律、税制等の制度）があれば教えてください。

○ヒアリング調査の結果

調査結果のサマリーは以下の通り。また後段に各ヒアリング項目において得られた意見要旨を記載する。

○サマリー

■ 情報収集フェーズ

空き家の顕在化に係る課題は改善されつつある。地域によっては周知不足等の課題が引き続きあるものの、意識醸成が進んでいる状況。

■ 企画提案・流通フェーズ、利活用フェーズ

市場性の低い物件に対する相談対応を持続する上で、採算性確保は引き続き課題。現状では有志の宅建業者がボランティア対応している。（事例：空き家バンク登録に協力した宅建業者に対して自治体が助成金を交付。）

また、下記の通り法令等に関する要望および課題の指摘があった。

■ 農地関連

・ 農業委員会の法改正対応を迅速化してほしい。動きが遅く、農地取得時の下限面積の緩和が進んでいない。
・ 農地転用や相続物件の売却は反復継続のリスクがあり取り組みづらい。媒介契約を行う物件については合法とする等の措置をしてほしい。

■ 固定資産税関連

・ 解体直後から課税されることが解体を抑制する一因となっている。解体・流通促進のため解体直後の課税を猶予してほしい。
・ 非居住の住宅については追加課税することで解体・流通を促進できるとの意見と、周辺に不利益を生じない住宅であれば残置すべきとの意見があった。（事例：自治体により非居

住住宅に対する課税制度「空き家税」を施行。）

■ 建築・接道関連

・ 接道等に係る建築審査会の判断にコスト・期間を要する点を改善してほしい。

・ 道路・開発等に係る自治体判断に対しては国から一定の基準を示してほしい。自治体によっては制限の妥当性に疑問がある（事務手間削減を優先して地域の事情を考慮していないのではないか）。

■ 一定の低未利用地を譲渡した場合に譲渡益から 100 万円を控除する特例措置について

・ 流通の後押しとして非常に有効。特例措置の延長を要望する声が多数。

・ 価格要件（500 万円以下）はやや低い。市場を鑑み 700～1,000 万円に引き上げてほしい。

・ 短期的な利用需要にも対応できるよう、所有年数の要件は 5 年以下に短縮可能または撤廃してほしい。

・ 譲渡後の用途の要件を緩和してほしい。露天駐車場利用は NG 等、制限が厳しい面がある。

■ 相続によって取得した空き家を譲渡した場合に譲渡益から 3,000 万円を控除する特例措置について

・ 地域資源として保全すべき町家等の物件は、現状建物のまま譲渡した場合も控除対象としてほしい。現状では同特例措置によって地域資源を解体促進する結果となっており問題。

■ 低廉物件の媒介報酬（18 万円）について

・ 空き家対策への参画動機として有効。宅建業者の収益性改善に寄与している。

・ 但し、地方の低廉物件においては請求しづらいという課題もある。

・ 買主からも同額程度の手数料を請求できるようにしてほしい。

■ その他法令について

・ 立地適正化計画に応じて、宅地を非宅地に変更し自然に戻していていく措置が必要ではないか。流通が難しい物件を市場から排除することが流通促進の契機となり得る。

・ 認知症の方に対して、空き家処分に限定して一時的に成年後見制度を活用できるようにしてほしい。

・ 定期借地契約の期間（50 年間）を短縮できるようにしてほしい。

■ 資金調達・ユーザー獲得関連

・ 改修資金の調達が流通・利活用のボトルネックとなりやすい。近年では空き家の改修・賃貸に対する個人投資家からの関心が高く、改修費調達スキームの工夫がみられる。

・ 住宅困窮者やペット飼育のニーズに着目した賃貸事例が増えている。

■ その他：地方自治体の空き家バンクとの連携

・ 市場性の低い物件が集まりやすく採算性の課題がある。（事例：一部自治体でバンク運営者（NPO）に市予算を充て、市場性の低い物件の対応に係る人件費に対応。）

・ 全国版空き家バンクは自治体の空き家バンクとのデータ連携に対応してほしい。

〇意見要旨：空き家・空き地の流通・利活用の障害、およびそれらに対する取組・要望〉

■ 情報収集フェーズ / 空き家の顕在化について

- **情報収集に関する課題は改善されつつある**。これまでの周知や相談窓口の取組により市井の意識醸成が一定程度進んで、空き家の生前処分や売却への抵抗感が軽減され、相談しやすい＝情報が集まりやすい状況となっている。
- ※但し、相談会への参加者が思わしくないとの声もあり、**周知については引き続き改善策が必要**。
- 具体的な取組の例：
  自治体と連携した相談窓口・相談会の開設、各戸へ案内送付、自治会長への周知・講習等

■企画提案・流通フェーズ / 空き家を流通させる際のコスト（リスク含む）と収益のバランスについて

- 市場性の低い物件に対しては宅建協会会員も参画の動機が薄く、**有志の業者のみが相談員として対応している**現状。引き続き空き家が増加していくにあたって**相談対応体制をどう構築すべきか課題**である。
- 某市では空き家対策に取組み空き家バンク登録に至った場合に宅建業者に対して１件あたり３万円の助成を行う制度を創設した。
- 空き家の媒介に係る経費については、物件調査を最低限簡易化することで削減している。設備調査や測量、残置物処分などは買主負担としている。

■利活用フェーズ / 空き家を利活用する際の法律や制度について

①農地関連

- 農振地区や山林に該当する土地は、用途の制限や規模が問題となり処分・流通が極めて難しい。
- 農水省は農地取得時の下限面積をより柔軟化する方向で法改正を進めている。取得の下限面積を１㎡まで引き下げている自治体もある一方で、**農業委員会の対応が遅い自治体では下限面積の引下げができておらず、宅地に取り込まれた小規模農地などの取扱に苦慮している**。
- 用途地域外の農地について宅地分譲できない（５条許可が下りない）点についてもなんとか分譲できる仕組みにできないか。
- とりわけ農地の転用や相続物件の売却・分割販売に関して、反復継続に該当する可能性が出てきてしまい取り組みづらい。媒介契約を行った物件については合法の取扱としてほしい。

②固定資産税関連

- 上物が老朽化しており更地で販売せざるを得ない物件において、**解体を行うと直後から固定資産税が課税されてしまうことが、解体を躊躇させる要因となっている**。解体後、更地として売買するまでの１～2 年間において固定資産税を猶予・減免する制度があると、解体・流通が進むと考える。
- 居住していない住宅を物置等に使用している物件に対しては、固定資産税を上乗せする施行も有効と考える。
- （⇔）解体を基調とした制度設計には疑問がある。周辺地域に不利益が生じないよう管理していれば必ずしも解体する必要はなく、利活用したい人が現れるまで残存させる選択肢

も有効と考える。

- 某市では空き家の有効活用促進のため、**居住していない住宅に対し「空き家税」を導入し課税する**こととなった。セカンドハウス需要者に対しては大きな負担となる。

③建築・接道関連

- 建築基準法については改修を考慮した法改正を要望する。**「主要構造部の過半の修繕等をする場合は確認申請が必要」との規定は、戸建住宅の改修のボトルネックとなる**。例えば階段や屋根の垂木の修繕が容易にできない状況。
- **接道に係る建築審査会の判断にコスト・期間を要する点について改善してほしい**。審査以前にコストがかかるうえに利活用の見通しが立たないため、接道の問題を抱えるような複雑な案件が忌避される結果となっている。改善策として、建築審査会にかけずに判断できるような基準を示す、審査手続を簡略化する、等が考えられる。
- **位置指定道路や開発許可の基準は国から一定の基準を示して欲しい。**現状では自治体に委ねられているが、自治体によって統一性がなく、市民目線から妥当性に疑問がある制限内容もある。
- 密集市街地等においては個々の空き家ではなく面的な対処（ミニ開発等）が必要な状況。

④「一定の低未利用地を譲渡した場合に譲渡益から 100 万円を控除する特例措置」について

- 地方では低廉物件が大半であるため、同措置が流通の後押しとなっている。特例措置の延長を要望する。
- 隣地所有者が駐車場利用等のために買い取る場合に同措置を使うことができない、といった**利用上の制約がいくつかあるため、よりスムーズに活用できるよう改善してほしい**。
- 同措置は５年以上所有した土地が対象となっているが、**所有年数の要件を撤廃してほしい**。短期的に所有するケースにも適用したほうが経済活性化につながるのではないか。
- 500 万円を少し超過する 600～700 万円の物件も多いため、700～1,000 万円以下は対象とする等、市況に合った措置としてほしい。

⑤「相続によって取得した空き家を譲渡した場合に譲渡益から 3,000 万円を控除する特例措置」について

- **地域資源として本来保全・活用すべき物件（町家等）までもが解体を促進される結果**となっている。地域にとって価値のある物件については**自治体で基準を示したうえで、解体せず相続後譲渡した場合も控除対象要件に加えるといった対応が必要**。
  （補足：町家において耐震改修を施してから売却するケースはほぼないため、譲渡の場合は同制度を活用できず、解体を誘導する結果となっている）

⑥低廉物件の媒介報酬（18 万円）の請求について

- 空き家は増加し続けており、低廉価格での流通が避けられない状況。低廉物件の仲介に係る手数料を規定した制度改定は、宅建業者が空き家取引に参画する動機として意義が大きい。
- **実際に手数料を請求できているかについては、事業者判断および地域性によりばらつきがある**。地方における低廉物件の場合は、諸費用を除いた売却利益はごくわずかであるため、手数料を請求しづらい実情。
- 宅建業者の収益性の観点からは同制度だけでは不十分である。**買主からも同額程度の手**

数料を請求できるようにしてほしい。現状では低廉物件における買主の負担はごく小さいため、手数料を支払うことに対してさほど抵抗はない印象。

⑦その他法令

- 立地適正化計画の**居住誘導区域外や都市機能誘導区域外の空き家については**、住宅を除却したのちに地目を山林・原野・畑等に変更して**非宅地＝自然に戻していくことも必要ではないか**。流通できないものを市場から排除することが流通促進の契機にもなり得ると考える。
- 認知症の方に対しては成年後見制度を活用しないと空き家の処分等が進まないが、権利面でハードルがある。**空き家処分に限定して一時的に成年後見制度を使えるようにしてほしい**。
- 定期借地契約については、居住者の権利を侵害しない範囲では 50 年よりも短縮してほしい。そうすることで民泊等への活用を促進できるのではないか。

■利活用フェーズ / 空き家を利活用する際の資金調達について

- （町家に関して）**貸し主に改修資金がない場合はそれが改修・流通のボトルネックとなりやすい**。借り主が事業主の場合は借り主が費用負担するケースが多く改修が進むが、居住物件の場合は貸し主が負担せざるを得ない。
- （町家に関して）借り手が家賃 10 年分を先払いして、それを改修費に充てる仕組みで賃貸を行うスキーム事例がある。
- **投資目的で空き家での大家業に関心を持つ若年層が増加している**。DIY で改修し賃貸する事例が多い。また、低廉家賃で未改修物件を貸出し、借主が自由にリフォームし、５年後には１か月分家賃で譲渡する、という事例があった。
  （但し、不動産業者が同スキームを実践すると割賦販売に該当する可能性がある）

■利活用フェーズ /空き家を利活用するユーザーの獲得

- 住宅困窮者やペットを飼っている方のニーズに着目して空き家を賃貸するケースが増えてきている。

■その他 / 地方自治体の空き家バンクに関する連携について

- NPO が運営するランドバンクに対して市から年間約 500 万円の予算がついており、**市場性の低い物件への対応については市予算を人件費に充てて対応している**。（但し市場流通が実現する物件も大半が低廉であり、採算性は非常に低い）
- 全国版空き家バンクは自治体空き家バンクとのデータ連携に対応してほしい。
- 空き家バンクには市場性の低い物件が集まりやすいことから、自治体と協議の上、宅建業者が顧客から媒介契約を受けている市場性のある物件についても掲載していくこととした。

〇総括

■座長コメント

- ビジネスベースで空き家対策に取り組むにあたっては事業者に負担を強いている面もあることから、市場に頼り切ることなく、地域のまちづくりと両輪で取り組む必要がある。**地域で流通すべき空き家とそうでない空き家の考え方や、それらに対する制度適用の在り**

方について、地域で何らかの方針を策定すべきと考える。

- 空き家活用の見通しをつけるにあたって、建築審査会・農業委員会による判断の不確実性が障壁となるケースがあることから、より見通しをつけやすくする制度があるとよい。

■委員コメント

反復継続に関しては宅建業法違反の判断が難しい分野であるが、既出のガイドラインよりももう少し具体的に、合法な取引の範囲を国から例示してほしい。

別添資料 2　自治体に対するヒアリング調査実施概要

ヒアリング対象自治体一覧

ヒアリング対象	実施日時	（参考）人口規模 ※2023 年 3 月現在
山形県上山市 （官民連携による取組主体として：認定 NPO 法人かみのやまランドバンク、(有)山形第一不動産が同席）	2022 年 12 月 7 日	約 2.8 万人
群馬県桐生市	2022 年 12 月 9 日	約 10.4 万人
東京都足立区	2022 年 12 月 13 日	約 69.0 万人

ヒアリング項目

1.　空き家対策の取組状況

1）　取り組んでいる内容、およびそれらの効果：特に効果的と感じる取組内容

2）　本来取り組みたいものの取り組めていない内容及びその理由

2.　空き家対策に係る自治体のリソース状況

1）　空き家対策に係る担当部署・専門部署の有無・担当者の人数

2）　空き家対策に係るおおよその予算及び財源（移住定住分野等の財源活用状況）

3）　課題認識について

- ✓　空き家の川上問題対策（所有者への意識喚起・空き家になる前の未然予防策等）について自治体はどの程度関与・対策すべきと考えているか
- ✓　現場・担当者と自治体全体の課題意識やリソース割り当ての判断にギャップがあるか

3.　民間事業者等の外部団体との連携・アウトソーシングの状況

1）　自治体と外部団体の役割分担についての認識

2）　連携等を行っている事項について

- ✓　連携先・方法（例：協定、委託業務、協議会組成）、及び業務内容
- ✓　連携する中での障壁・課題

3）　連携等を行っていない事項について

- ✓　連携等がしづらい業務分野及びその理由
- ✓　川上業務（所有者特定、所有者へのアプローチ等）における課題
- ✓　空き家所有者情報の提供に係る課題

4.　空き家所有者情報の管理・提供状況

1）　部局間での情報共有ができているか、及びその方法（随時申請、DB 化等）

2）　部局間の情報共有に係る障壁・課題

3）　外部団体等への空き家所有者情報の提供状況

4）　外部団体への提供に係る障壁・課題

〇ヒアリング調査の結果

調査結果のサマリーは以下の通り。また後段に各ヒアリング項目において得られた意見要旨を記載す

る。

○サマリー

- 既往調査により明らかとなった(不明点、追加調査の余地)を踏まえ、自治体における空き家対策等の現状を把握することを目的として、3自治体（山形県上山市、群馬県桐生市、東京都足立区）へのヒアリングを実施した。
- 各自治体の取組等概要、ヒアリング要旨は以下のとおり。空き家対策に係るリソース状況や、部局間情報共有の状況は自治体により差があるものの、情報管理やコスト面が、アウトソーシング積極活用の障壁となっていることが伺える。

■ **山形県上山市**（12/7 ヒアリング実施）
人口約2.8万人。エリア価値の向上等を目的としたランドバンク事業に特色がある。現に住んでる物件を登録し、住み替え希望者へ情報を提供しマッチングを行い空き家の未然防止を図る「住み替えバンク」等の取組を行う。

■ **群馬県桐生市**（12/9 ヒアリング実施）
人口約10.4万人。空き家バンク情報のYouTubeでの発信や、相続財産管理人制度の積極活用などに取り組んでいる。空き家等の有効活用に向けて、専門家団体と連携協定を締結している。

■ **東京都足立区**（12/13 ヒアリング実施）
人工約69万人。顕在化する空き家が少ない状況にあるが、空き家相談会やモデル地区（千住）での空き家利活用イベント等の取組を行っている。

ヒアリング項目	自治体の現状
空き家対策に係るリソースの状況	■ **山形県上山市** 建設課３名で対応。空き家対策以外に、エリアマネジメントや移住定住業務にも関与しておりマンパワーが不足している。 ■ **群馬県桐生市** 定住促進室の９名で対応。他の移住定住業務にも関与しているものの、マンパワーは充実している。 ■ **東京都足立区** 住宅課１名、開発指導課６名の合計７名で対応。
アウトソーシングの状況	■ **群馬県桐生市** 市で調査を行った物件を宅建業者に情報提供している。空き家所有者との交渉については、個人情報や費用面の観点によりアウトソーシングができていない。
部局間情報共有の状況	■ **山形県上山市** 空き家情報は、ゼンリンの地図情報に落とし込んで庁内で一元管理している。 ■ **群馬県桐生市** 水道情報や、税情報、戸籍情報は随時取得している。GISなどの地図情報に落とし込んで担当部局限りで管理している。 ■ **東京都足立区** 庁内他部署や都税事務所からの情報は、相応の手続きを踏めば取得可能である。

○意見要旨

1）山形県上山市

【人材関連】

- 空き家業務は市の建設課エリアマネジメント室という独立した組織で３名が担当している。３名は空き家対策、エリアマネジメント、移住業務を行っているが**マンパワーが足りていない状況**である。

【空き地・空き家に関する取り組み】

- エリア価値の向上、まちの魅力づくりを目的として**ランドバンク**を立ち上げた。
- ランドバンクは、不動産業者、司法書士、弁護士の 30 名程度が構成員となっている。
- ランドバンクの内容は、中心市街地半径 300m エリアを設定し、隘路の拡幅、土地の形状の再編などを目的に当該エリアに所在する空き家・空き地を**ランドバンクで買い取る or 賃借し、テナントにサブリースする**。
- 現在ランドバンクの事業として、映画館として利用されていた**建物を特定空き家として指定し、公民連携で解体した上で活用**する試みに取り組んでおり、行政単独で取り組むよりもスピード感をもった取組ができている。今年度にワイナリーは竣工。上物と底地の所有者は違う。土地は地元の方だったため、土地利用の管理はランドバンクが行う。上物はランドバンクの会員が建設しワイン醸造家に貸すスキーム。

- 空き家バンクと違い物件を紹介して終わりではなく、リノベーションの提案から、商品開発、地域の人とつなぐことまで関わっているのが成功の秘訣。
- MINTO 機構による支援もあり、1,000 万円のまちづくりファンドを組成しており、改修費に補助できる。補助額としてはクラウドファンディングの調達が条件であり、調達額と同額（上限 100 万円）というルールがあり、公衆浴場の経営、飲食店の整備などを行っている。
- 空き家バンクへの取組は、2016 年から行っている。最近は、現に住んでいる物件を登録し、住み替え希望者へ情報を提供しマッチングを行い空き家の未然防止を図る「**住み替えバンク**」の利用が増加している。現状、空き家バンクよりも利用が多い。
- 住み替えバンクは、相続未了の物件を可としている。所有者は、家が売れるのかどうかわからないと相続手続きをしない人が多いことから、買主が見つかれば相続をする約束で物件を出してもらう。家財類の処分に対する補助金（５万円）の周知と組み合わせることで、物件登録を促している。現状は居住している物件というより、その人が持つ別荘等が売りに出されている（**実際に売れることが分かると、物件を出してくる人が増加**する）。

【外部連携】

- 固定資産税の納税通知書と合わせた周知の他に、シルバー人材センターと商工会と協定を結ぶ独自の取組を行っている。**シルバー人材センターは空き家管理調査や敷地の草刈りなど、商工会は空き家の内外装や設備などの修繕に係る工事を担当**している。
- ランドバンクの組織については、県宅建協会の理事が発起人として設立。市の空き家対策の担当者と発起人は年代も一緒であり、共に空き家の増加により観光地として魅力が乏しくなり不動産の価値の低下や経済活動の低迷を招くことに危機感を覚えた。空き家は複雑な問題が絡みあうため、市、宅建協会、司法書士会などの知見を集結する必要を感じ組織を設立。自治体規模が小さいことが功を奏し、外部団体等との連携がしやすかった。
- 空き家に住み着いた有害鳥獣などの駆除は、市民生活課環境部門で行っている。建物が突風で飛ばされそうな場合は、消防と連携をして行う。空き家対策を始めた時は、どこの課も引き受け手はなく、最終的に建設課に回ってきた。空家等対策計画を策定したことで他の課も理解を示し動きやすくはなってきている。空き家バンクの物件の**空き家リノベーション**の**実績が増えたことにより、空き家再生の魅力を示せ、庁内連携が更にとりやすく**なった。
- 空き家バンクによる市の情報発信を入口として、**物件の掘り起こしを行う不動産業者との関係構築が重要**だと考えられる。空き家バンクの登録増加状況により、官民連携を進めていくことができると認識された。
- 行政（エリアマネジメント室）とかみのやまランドバンクが連携して空き家を再生し創業希望者にインキュベートの場を提供している。ランドバンクで管理する空き家、空き地で開かれているイベントに創業希望者を出店させ、商品開発、地域との

コミケーションやファンづくりを進め、安心して空き家再生後に開業できるようコーディネートしている。このような事で、上山市に興味をもち人が集まりだしている。空き店舗には、楽器屋が入居してきた。エリアマネジメントは、空き家や地域に出店者を繋ぐポジションでソフト的に動いている。

【情報の共有】

- 空き家情報は、ゼンリンの地図情報に落とし込んで庁内で一元管理している。

【課題（要望）】

- ２m 接道や耐震化に係る建築基準法の問題は、空き家対策の障壁となっているため、解決が求められる。都市部と地方部では事情が異なるため、一律の規制では厳しい面もある。
- 重要事項説明についても、手間となり物件登録の妨げになっている可能性も考えられる。不適切な記載をすればそれは無効になるため、空き家対策としては除外できると望ましい。

2）群馬県桐生市

【人材関連】

- 定住促進室という部署の職員７名、会計年度職員２名のうち、空き家対策関連業務については、職員３名、会計年度職員１名で苦情相談や所有者調査を対応している。残りで空き家バンクと移住定住関係のイベント業務を行っている。比較的、**人員は充実**している。

【空き地・空き家に関する取り組み】

- 空き家バンクについて、２年ほど前から物件を撮影し、YouTube で配信している。
- 平成 30 年から**空き家の利活用・除却助成として補助金の交付**を行っている。リフォーム補助を年間５件、除却補助を年間 25 件程度行っている。また、**相続財産管理制度の活用**を行っている。手続きに発生する手数料や裁判所への予納金に予算措置をしている。
- ランドバンクのようなものができれば空き家の解消や道路整備が進むと思われるがハードルが高いと想定される。自治体主体で進めていくことに難しさを感じている。
- 空き家・空き地バンクは市で調査を行った物件を宅建業者に引き渡している。取り壊した後に再建築できる物件や、抵当権等が抹消された物件を対象としている。
- 苦情相談・相続財産管理人で 100 万円、空き家バンク・定住関連で 140 万円、空き家リフォームと空き家除却補助で **2,500 万円程度の予算措置**をしている。
- 空き家の未然防止として、**単身高齢者の情報を把握している部署との連携を検討**している。
- 市と包括連携協定を締結している生命保険会社に空き家発生防止のための啓発チラシを配布している。
- 固定資産税の納税通知書と合わせて空き家の除却・バンク制度の周知も行っている。

- 空き家バンクは、宅建協会・不動産協会と協力している。空き家対策協議会は**宅建協会、不動産協会、土地家屋調査士会、建築士会、ケアマネジャー協会等の会員で構成されている**。
- 未接道地では再建築ができなく、バンクへの登録ができない。その点を課題に感じている。

【外部連携・情報共有】

- 隣接地の空き家のクレーム対応は市の職員が行うが、空き家所有者との交渉（特に、無視して返事をくれない人や、遠方在住の人）については手間と労力がかかるが、個人情報や費用面の観点によりアウトソーシングができない状況にある。また、空き家の所有者調査については自前で行っているため予算もつきにくい状況にある。
- 水道情報や、税情報、戸籍情報は随時取得している。GIS などの地図情報に落とし込んで担当部局限りで管理している。個人情報の問題があり、他部署への提供や他部署からの提供というのは、原則行っていない。
- 県事業で市がモデル地区に選定され、不動産業者や銀行等が連携して空き家対策に取り組んでいる。
- 空き店舗となると**商工振興課に担当が移る**ため、住宅と店舗では部署が異なる対応となる。

【その他】

- 空き家バンク利用者（購入者）のうち半分程度は移住定住者である。
- 今年から県の事業で「コミンカコナイカ」という古民家活用で要は地域の活性化、空き家の解消を目指す事業に採択された。地元の不動産業者と建築関係の団体（UNIT KIRYU)とチームを組んで、銀行を含めて相談を開始。行政は原則関与していないが、物件の現地調査協力として一部手伝っている状況。
- 空き家見学会は年に 1 度開催。今年度の参加人数は 13 名。ロジ等は市の方で対応。

3）東京都足立区

【人材関連】

- 空き家関連業務は、住宅課１名が相談会や空き家対策全般を担当しており、開発指導課６名で管理不全空き家や違反建築・老朽家屋の指導等を行っている。
- 前提として東京（特に 23 区）では、所有者が特定できれば市場で売買が成立するものが殆どである。よって（利活用というよりも）管理不全の空き家をどうするか、下町に多い未接道の空き家が連なる現場の状況をどうするかという点が大きな課題となっている。実際に年間 43 回の相談会で 37 件（令和３年度）の相談が寄せられている。

【空き地・空き家に関する取り組み】

- 空き家に関する取り組みとして、北千住の東口をモデル地区に設定し、空き家利活用のイベント等を行い、取り組み結果を冊子にまとめている。また、老朽化した家

屋に関する指導や相談会を定期的に開催している。相談会はWebでも実施している。

- 市場に流通する物件については、都内の地の利もあり需要が大きい状況である。ただし、借地権の建物や相続人不明の物件など、**対象物件の権利関係が複雑な場合や接道に問題がある場合などは、各種専門家による支援が求められている。**
- 空き家の処分は所有者が行う必要があり、**指導や交渉に相当な労力**を要する。区の指導が及ばないことも多く、空き家問題が顕在化する前に所有者側で正しく認識いただかないと行政側での対応は難しい。
- 特定空き家についてはこれまで７件指定（勧告まで）し、４件が解決済み。固定資産税の特例が受けられなくなることが効果的であることが多い。ただ、事例は無いが地主と建物の所有者が異なる場合は効果が現れにくい。代執行する際の課題は費用の回収の点。解体費やその場合の残置物は倉庫に移して管理するが、行政側の費用負担と労力が大きい。

【外部連携・情報共有】

- 空き家の相続人を特定するために、庁内他部署や他自治体、都税事務所から**情報を入手するにあたり、相応の手続きを経て取得可能となるが、手続きが煩雑で、時間がかかるため、手続きの簡素化については課題**である。
- 路地が入り組む街であり、建築基準法の遵守が課題となるため、様々な手法や可能性を探り解決する必要がある。
- 空き家の利活用に向けた都補助金や除却に向けた助成金による支援はあるが、それでも多額の費用を要すること、また、建築基準法を遵守する必要があるため、**資金面でのコンサルや、建築方面でのサポート**が求められる。
- 行政や協会は信頼を得やすい立場にあるため、これらを起点として、上手く外部業者との横連携や、適材の不動産業者を紹介するなどの対応ができるとよい。

空き家問題の現在

～2015年から現在まで～

2022年10月20日

東京情報堂　中川寛子

●コロナ以前はこちらを参照

空き家問題第２フェーズへと題した2019年の記事より

#01　前進・停滞が入り混じる行政の空き家対策
https://kariage-japan.com/kariageta/2488/

#02　地域、働き方、シェアが活用のキーワード
https://kariage-japan.com/kariageta/2511/

#03
全国で、地域で、空き家にチャンスを見る人たちが増加
https://kariage-japan.com/kariageta/2587/

#02　地域、働き方、シェアが活用のキーワード
https://kariage-japan.com/kariageta/2511/

●一軒の空き家が地域を変える→空き家を利用した地域再生プロジェクト多数。民間の取組みも。日進月歩、喫茶ランドリーなど
●シェアハウス、コワーキングオフィス、二拠点、多拠点、住宅地内に働く場を。アドレスその他サービス、トリスト
●シェアの一般化→軒先、駐車場、車。大きな建物をシェアして使う
せんぱく工舎、キタの北ナガヤ、ノクチカ、はかり屋

#03
全国で、地域で、空き家にチャンスを見る人たちが増加
https://kariage-japan.com/kariageta/2587/
●各種マッチングサービスの登場　家いちば、空き家ゲートウェイ
●特定地域での取り組み　ふるさぽ、長野・門前暮らし、尾道
●クラウドファンディング
●飲食、宿泊業での利用　バリューマネジメントその他
●個人の資産形成として　西村氏、菊池氏など個人の事例も

●コロナ禍で流れが促進され、変化が

特に顕著なのは働き方とシェア、投資という文脈。クラウドファンディングの普及→建物保存への流れ、意識も。実際の動きとしては以下のようなものが挙げられる。

・空き家利用の拡大
→実需、投資ともに家いちば、リゾートネットその他空き家の流通が拡大している

・多拠点の一般化による空き家利用
→ライフル、アドレス、Unitoなどのサービスの登場、普及

・空き家に投資する層の拡大
→全国古家再生推進協議会、カリアゲなど。カリアゲは鉄道事業者との連携も進んでいる

・空き家で社会貢献
→リノベート、リノベートジャパン、さんかく舎、R65不動産、シングルマザーシェアハウス、コープこうべその他。公共が出来なかった住宅弱者問題の解決と空き家利用を実践

・空き家で地域活性化
→空き家は地域の財産という価値観。空き物件が再生されたことで地域にインパクトを与える例も。広島県尾道市瀬戸田、群馬県前橋市、岡山県玉野市、愛媛県松山市三津浜など事例は多数

・空き家が働き方の多様化を促進
→シェアオフィス、小商いなど。不動産の多様性が働き方の多様性

・地域格差の拡大
→空き家と地域の活性化の関係。選ばれる地域、人が入ってくる地域と停滞する地域。地域の採用担当としての不動産会社

●さらに新しい流れも

・点の空き家活用から面での空き家活用へ
→古くは熊本市上の裏通り商店街、新潟市沼垂テラス商店街に始まり、神戸市・バイソン、京都市・CONCON、吹田市・南吹田琥珀街、亀岡市・Hamlet、石川県珠洲市・現代集落など

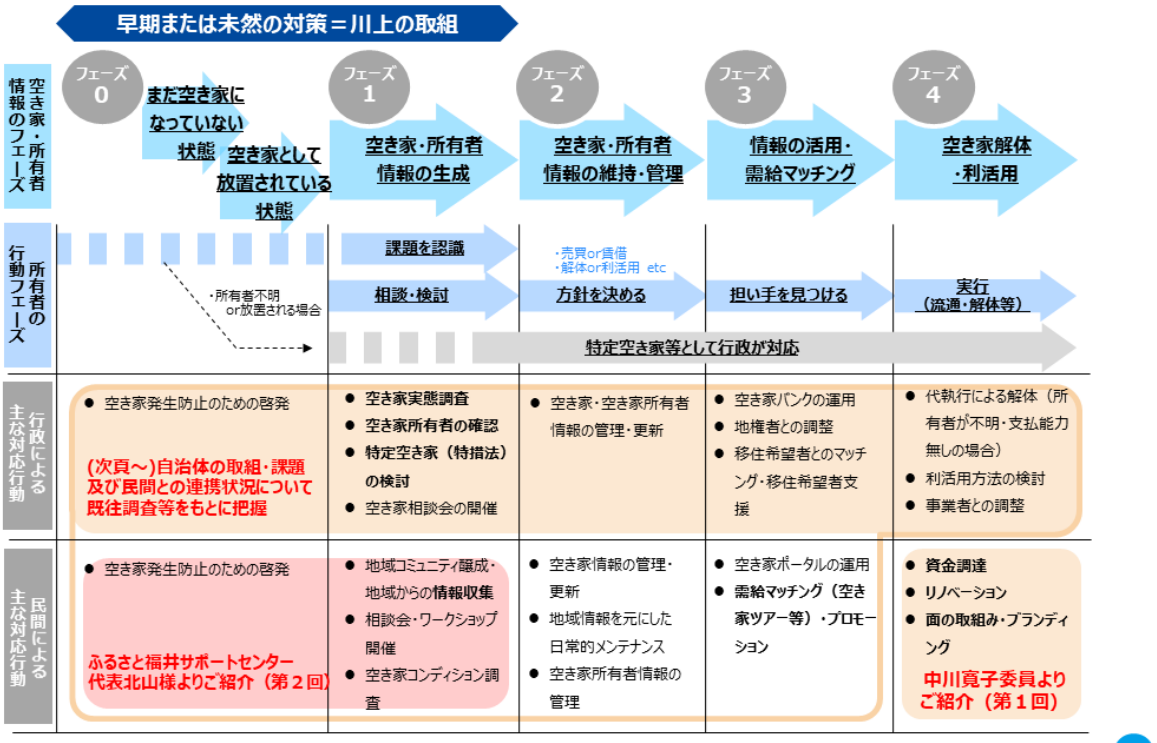
・空き家所有者、地域を動かすソフトも進化
→ブックマンション、ご用聞き

●空き家問題の切り分け、それに応じた提案が必要な時代に
・住宅街と商店街の空き家問題は異なる
・宅建業者がいる地域、いない地域での対処は異なる
・宅建業者にできることを増やす施策、分野の異なる不動産を扱う宅建業者の連携など宅建業界内の見直し
・空き家に関わりたい一般消費者に向けたコーションも必要

既往調査と自治体ヒアリング情報の整理
ー官民連携による空き家・所有者情報の活用可能性の検討に向けてー

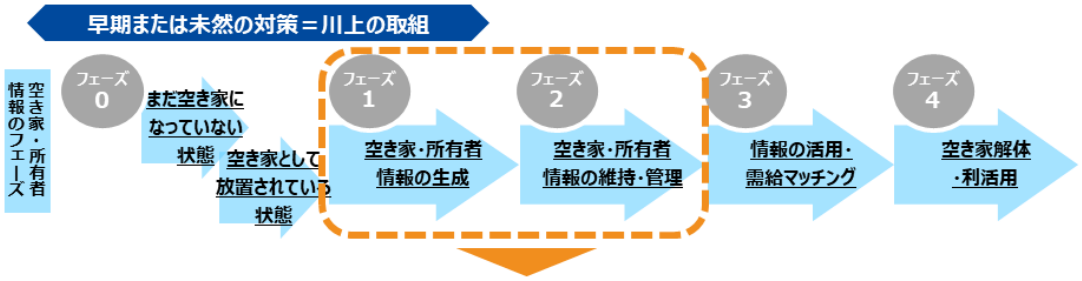
2022.12.26

1.空き家のフェーズと主な対応行動

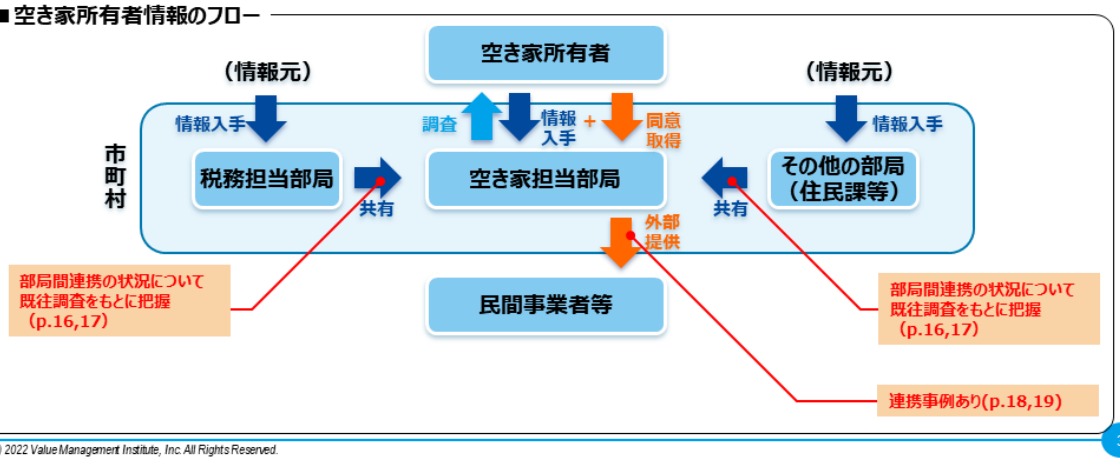


Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

1.空き家所有者情報の外部提供の状況について



■空き家所有者情報のフロー



Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

3

既往調査等より：自治体における取組状況・課題等

Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

4

2.情報生成フェーズにおける自治体の取組状況

＜調査概要＞
- 全国空き家対策推進協議会が実施した、全国市区町村会員に対するアンケート調査。
- 調査期間・対象・回収率および調査項目は下記の通り。

■調査期間：令和３年12月22日～令和４年２月４日

■調査対象：全国空き家対策推進協議会会員市区町村会員のみ

■回収率：送付数1,025回収数969 回収率94.5%

■調査項目

(1) 空家等の利活用に関する取組について

(2) 空家等の利活用を促進したい地域について

(3) 空家等の適正管理や利活用に係る第三者の団体の活用について

(4) 所有者不明の空家等の利活用について

(5) 遊休状態の空家等の所有者と当該空家等の買取り希望者等とのマッチングについて

(6) 死亡届等（死亡又は失踪に関する届書）、福祉施設等への入所、代表相続人・納税管理人等に係る情報共有について

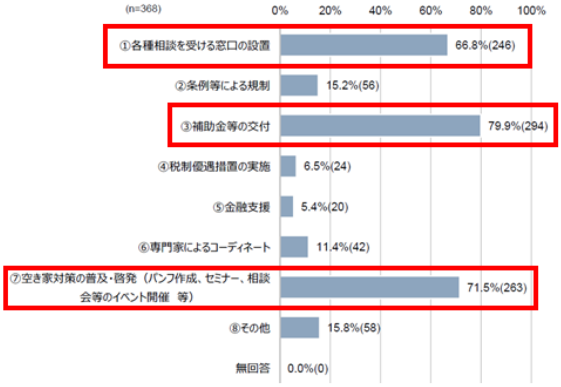
出所：全国空き家対策推進協議会HP

Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

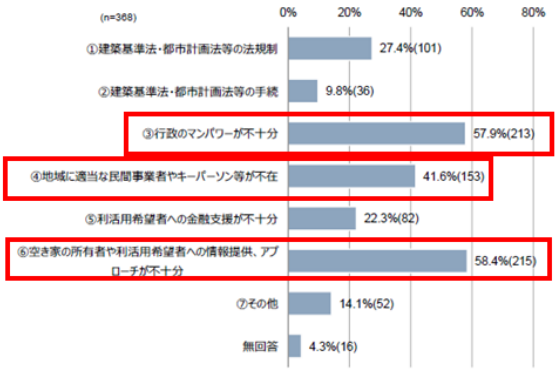
2-2.自治体におけるリソース不足

＜空き家等の利活用を促進する取組における障壁・課題＞
- 自治体が取り組む空き家対策の内容としては「補助金等交付」（約８割）、「普及啓発」（約7割）、「相談窓口設置」（７割弱）が多く、それ以外の取組は少数自治体に留まる。
- 障壁・課題については、「空き家の所有者や利活用希望者への情報提供、アプローチが不十分」（６割弱）である課題への回答が最も多い。併せて、「行政のマンパワーが不十分」であり、それを補う「民間事業者やキーパーソンも不在」である状況が見て取れる。

○空き家対策の取組内容



○空家等の利活用についての障壁・課題



Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

出所：全国空き家対策推進協議会HP

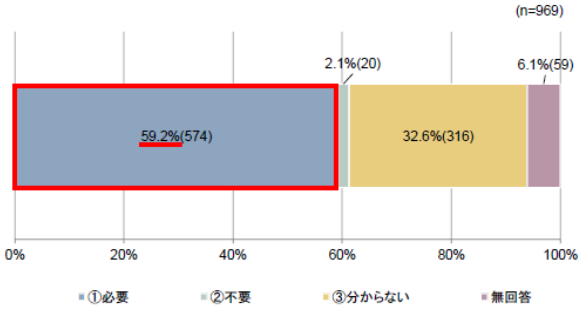
2-2.自治体におけるリソース不足

＜空家等の適正管理や利活用に係る第三者の団体の活用ができる仕組みが必要だと思うか＞

- 空家の適正管理や利活用において、約６割の自治体が「第三者団体を活用できる仕組みが必要」と感じている。

37.空家等の適正管理や利活用に係る第三者の団体の活用ができる仕組みの必要性（問33・SA）

・「①必要」の割合が最も高く59.2%となっている。
・次いで、「③分からない（32.6%）」、「②不要（2.1%）」となっている。



出所：全国空き家対策推進協議会HP

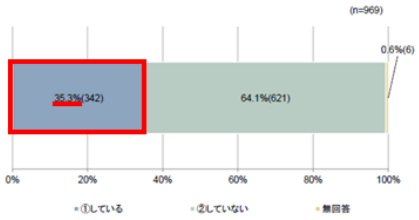
Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

2-3.自治体から外部団体へのアウトソーシング　－アウトソーシングの現状－

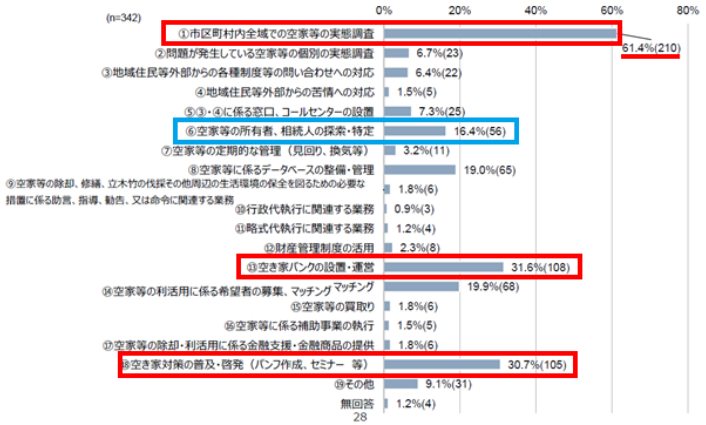
＜組織・体制の観点からアウトソーシングを行っているか＞

- ４割弱の自治体が、外部団体へアウトソーシングを行っている。
- このうち約６割（＝回答全体の約2割）が「市区町村全域における空き家等の実態調査」、約３割（＝回答全体の約1割）が「空き家バンクの設置運営」「空き家対策の普及啓発（パンフ、セミナー等）」をアウトソーシングしている。
- 一方で、空き家の掘り起こしフェーズにおいて重要と思われる「空家等の所有者、相続人の探索・特定」（16.4%）についてはアウトソーシングが進んでいないことが読み取れる。⇒空き家所有者情報の外部提供に係る制約が一障壁となっていることが推察される。

○アウトソーシングをしているか



○アウトソーシングの具体的な内容



出所：全国空き家対策推進協議会HP

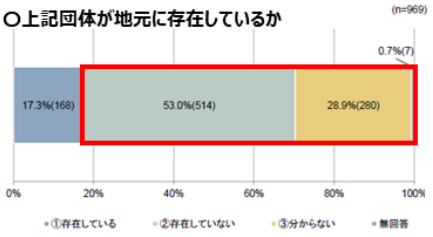
Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

2-3.自治体から外部団体へのアウトソーシング　ー管理不全空き家に係るアウトソーシングの可能性ー

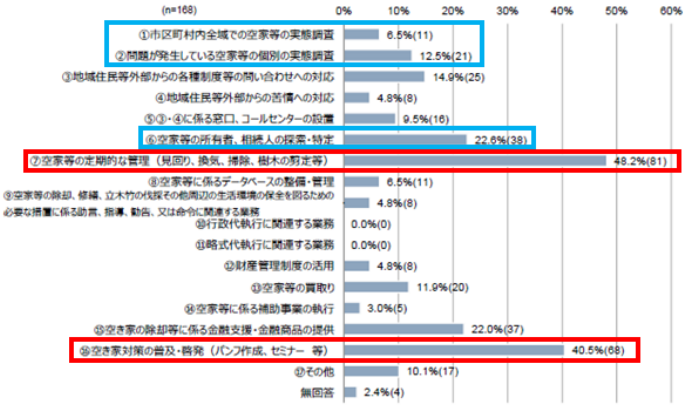
＜管理不全空き家の「所有者特定に係る事務」や「管理不全状態の解消」等を展開・支援している団体（公的機関、NPO、民間事業者、金融機関等）が地元に存在しているか＞

- アウトソーシングの可能性がある団体が地元に存在しているかどうかについて、８割超が「存在しない」「わからない」と回答。
- 管理不全空き家に係る「定期的な管理」（約５割）「普及啓発（パンフ、セミナー等）」（約４割）の取組が多い一方、「空家等の実態調査」（１割未満）や「所有者、相続人の探索・特定」（約２割）はさほど多くない。

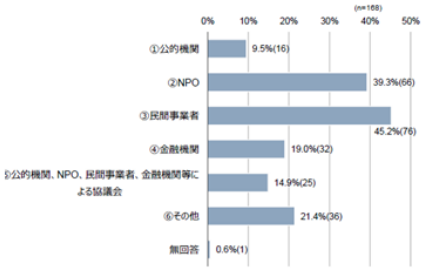
○上記団体が地元に存在しているか



○具体的な取組内容



○団体種別



出所：全国空き家対策推進協議会HP

Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

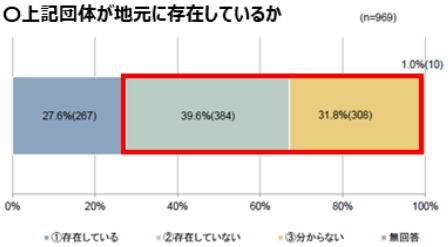
9

2-3.自治体から外部団体へのアウトソーシング　ー空き家利活用に係るアウトソーシングの可能性ー

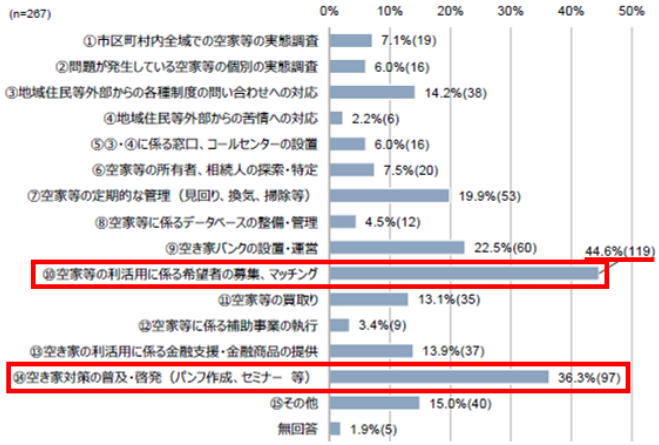
＜空き家等の「利活用」を中心とした活動を展開・支援している公的機関、している団体（公的機関、NPO、民間事業者、金融機関等）が地元に存在しているか＞

- アウトソーシングの可能性がある団体が地元に存在しているかどうかについて、７割超が「存在しない」「わからない」と回答。
- 「利活用に係る希望者募集・マッチング」（５割弱）「普及啓発（パンフ、セミナー等）」（４割弱）の取組が多い。

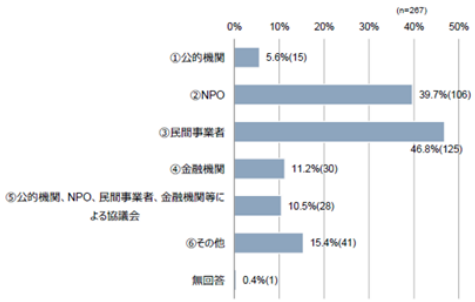
○上記団体が地元に存在しているか



○具体的な取組内容



○団体種別



出所：全国空き家対策推進協議会HP

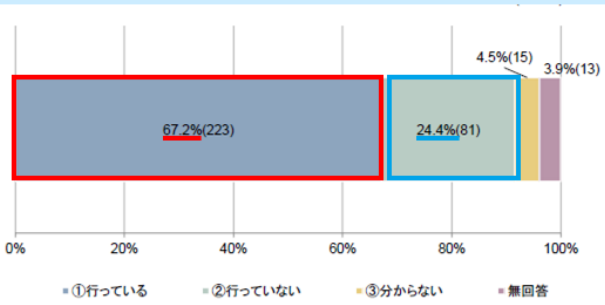
Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

10

2-3.自治体から外部団体へのアウトソーシング　ー連携可能性のある団体との連携状況ー

＜（前頁までに示した）地元に存在する団体と連携した取り組みや、取組に係る市町村への提案実施が行われているか＞

- 前頁までに上げた地元に存在する団体において、約７割弱が自治体との連携または取組に係る提案を行っている等、なんらかの連携・つながりを有していることが読み取れる。
- 反対に3割弱の自治体においては、地元に連携可能性のある団体が存在していることを認識しつつも連携できていないことが読み取れる。



※問25で「①存在している」または問28で「①存在している」と回答した332団体を対象

出所：全国空き家対策推進協議会HP

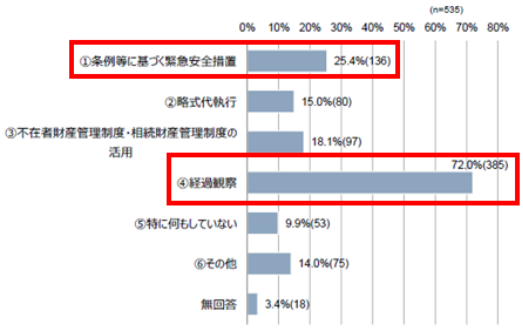
Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

2-4.所有者不明の空き家等に対する自治体の対応

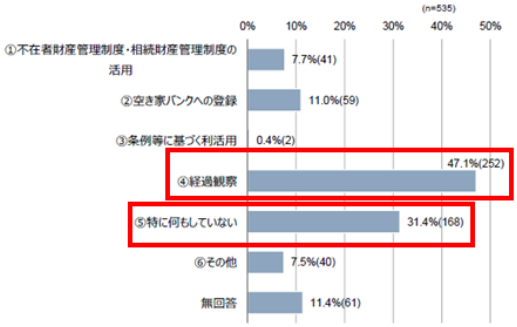
＜所有者不明の空き家等に対して現状行っている対応＞

- 所有者不明の空き家等に対して、自治体が直接対処している対応はあまり多くないことが読み取れる。
- 管理不全状態においては「経過観察」（約７割）「緊急安全措置」（３割弱）、利活用可能な状態においては「経過観察」（５割弱）「特に何もしていない」（約３割）が多い。

○管理不全状態にあり、利活用が困難な所有者不明の空家等について



○管理不全の状態には至っておらず、利活用が可能な所有者不明の空家等について



出所：全国空き家対策推進協議会HP

Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

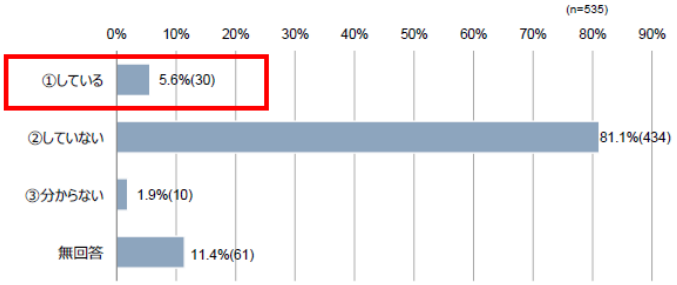
2-4.所有者不明の空き家等に対するアウトソーシングの状況

＜所有者不明の空家等への対応について、組織・体制の観点からアウトソーシング（役所外の組織等第三者への委託等）しているか＞

- 所有者不明の空き家等の対応について、地元に連携可能性のある団体が存在する自治体のうち、アウトソーシングを行っている自治体は5.6%とごくわずか。

42.所有者不明の空家等への対応について、組織・体制の観点からアウトソーシングの有無（問42・MA）

・「②していない」の割合が最も高く81.1%となっている。
・次いで、「①している（5.6%）」、「③分からない（1.9%）」となっている。



※問35で「①存在している」と回答した535団体を対象

出所：全国空き家対策推進協議会HP

Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

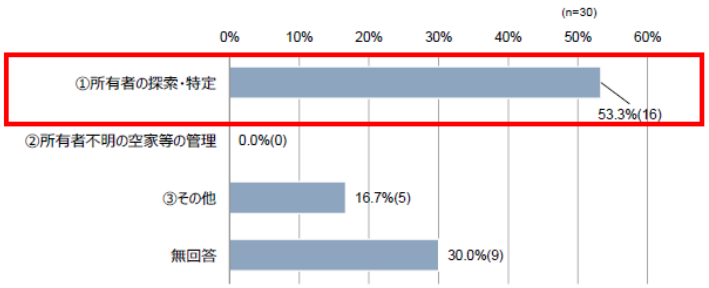
2-4.所有者不明の空き家等に対するアウトソーシングの状況

＜（前頁で「アウトソーシングしている」と回答した団体を対象）アウトソーシングの具体的な業務＞

所有者不明の空き家等に関してアウトソーシングを行っている30団体においては、「所有者の探索・特定」（約５割）の業務のアウトソーシングが主となっている。

43.（問42で「している」と回答）アウトソーシングの具体的な業務（問43・MA）

・「①所有者の探索・特定」の割合が最も高く53.3%となっている。
・次いで、「③その他（16.7%）」となっている。



※問42で「①している」と回答した30団体を対象

出所：全国空き家対策推進協議会HP

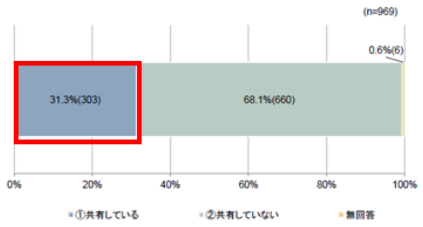
Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

2-5. 部局間での情報共有の状況

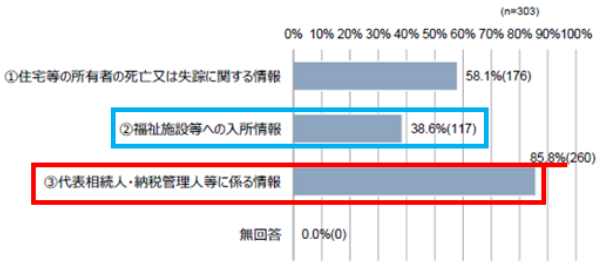
＜住宅等の所有者の死亡等の情報に関して、庁内部局間での情報共有の有無＞

- 部局間（空き家対策担当部局、福祉部局、固定資産税担当部局等）で情報共有を行っている自治体は約３割。
- このうち「代表相続人・納税管理人等に係る情報」（８割超＝回答者全体の2-3割）、「住宅等の所有者の死亡又は失踪に関する情報」（６割弱＝回答全体の1-2割）は比較的多くの自治体で共有されている。
- 一方「福祉施設等への入居情報」（約４割）については共有している自治体がやや少ない。

○部局間で情報共有をしているか



○共有している情報



出所：全国空き家対策推進協議会HP

Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

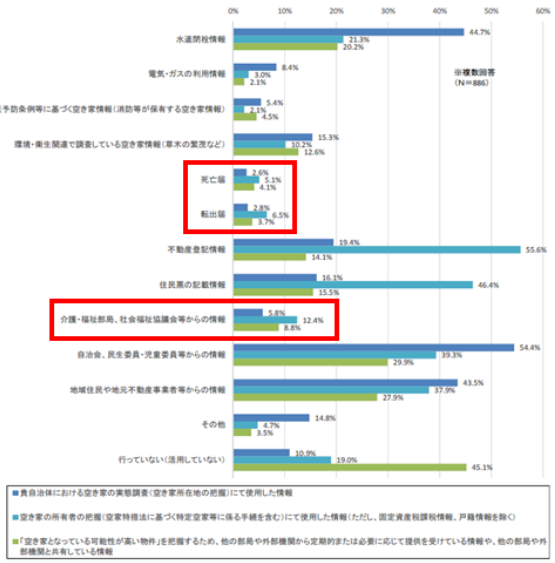
15

2-6.空き家所有者等の特定に活用しうる主な情報ソース

＜空き家所有者等の特定に自治体が活用する情報ソース＞

- 空き家の所在地・所有者等の特定にあたり自治体が活用している主な情報ソースは以下の通り。
- 入院や施設への入所、死亡等の理由により、空き家となる可能性が高い物件の早期把握につながると思われる転居届、死亡届や、介護・福祉関連、社会福祉協議会からの情報等については、利用実態は低くなっている。

＜空き家を把握するための庁内・庁外情報の活用状況＞
（出典）：空き家所有者情報の外部提供の実施状況等に関するアンケート（国土交通省）



Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

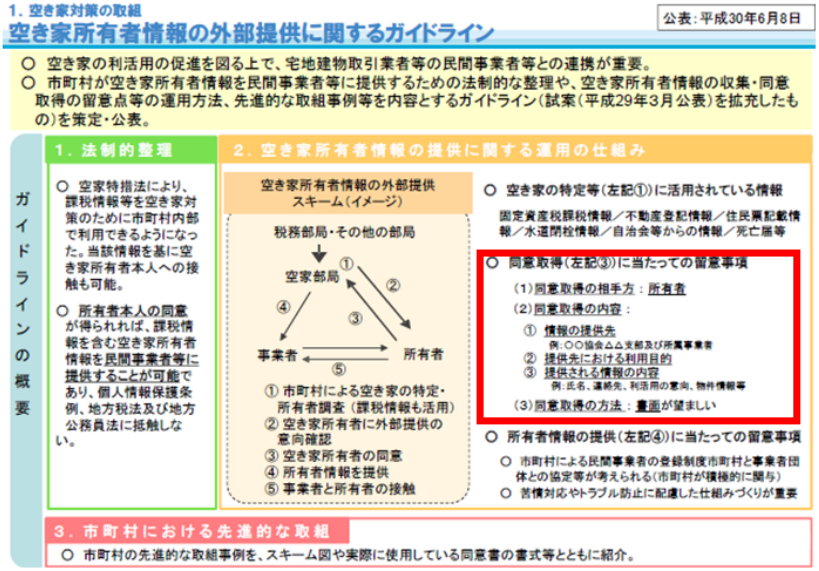
出所：国土交通省「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」

16

(参考) 空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン

<ガイドラインにおける「同意取得」の留意事項>

- 国交省が提示するガイドラインにおいては、空き家所有者への同意取得にあたっては「情報の提供先・利用目的・情報の内容を明示」したうえで、「原則書面での同意取得が望ましい」と方針が示されている。
  ⇒行政自身による空き家所有者への同意取得が必須となることから、民間事業者による同意取得業務の代行はハードルが高いと想定される。

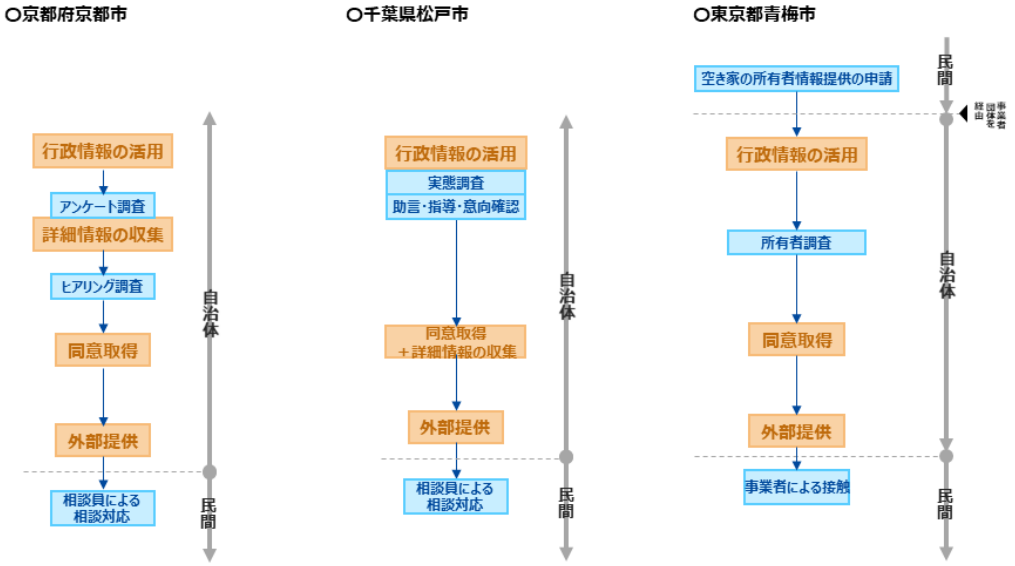


Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.
出所：国土交通省「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」
17

2-6.民間事業者等に対する空き家所有者情報の提供事例

<自治体から民間事業者等に対する空き家・所有者情報の提供事例>

- 民間事業者等の外部団体へ空き家所有者情報を提供している事例では、【行政情報の活用⇒空き家に係る調査や所有者へのアプローチ⇒外部提供に係る同意取得⇒外部提供】までのフローを自治体が担っている。
- 但し東京都青梅市の事例では、調査対象とする空き家について、事業団体を経由して民間事業者等から申請を受け付けたものについて調査する体制としている。空き家の掘り起こしの初動段階を民間事業者が間接的に担うスキームといえる。



Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.
出所：国土交通省「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」
18

2-6.（詳細）民間事業者等に対する空き家所有者情報の提供事例

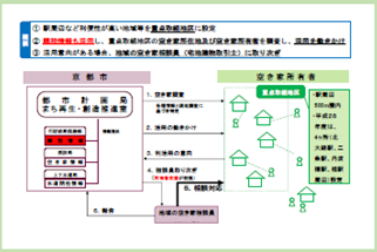
＜自治体から民間事業者等に対する空き家・所有者情報の提供事例①京都府京都市＞

- 重点取組地区において空き家調査を行い、そこで同意を得た所有者情報を担当の「空き家相談員」に取り次ぐ仕組み。

【事例】民間事業者等に対する情報提供体制①：京都府京都市

京都市では、一定の業務経験を満たす宅地建物取引士に市が研修を行い、空き家所有者や地域の自治組織等からの相談に無料で対応する「京都市地域の空き家相談員」として登録する制度※を設けている（平成30年5月末時点で259人登録）。この制度を活用し、平成28年度より、市が空き家所有者に対し能動的に働きかけることにより空き家の活用・流通を加速させる取組を行っている。|

※ 「京都市地域の空き家相談員登録等実施要領」。なお、相談後に、賃貸や売却、空き家の仲介等を依頼する場合は、通常の不動産取引に応じた料金が発生。



STEP. 1　重点取組地区の選定

「空き家等の需要が高いと考えられるターミナル機能を有する駅周辺」、「一戸建て、長屋建ての家屋の割合が高い地域」、「水道閉栓情報等による空き家候補数が多い地域」といった観点から、空き家の利活用の働きかけを市が直接行う重点取組地区を設定する。

STEP. 2　空き家等の調査

重点取組地区において、空き家等の所在地・所有者の調査を行う。その際、空き家等の登記情報や特措法に基づく課税情報等を活用し、所有者情報（氏名、住所等）を収集する。なお、調査が円滑に進むよう、あらかじめ重点取組地区の自治組織の役員に、事業概要、対象地域、調査日程等を説明し、自治組織の役員等より、必要に応じて住民へ周知してもらう。

STEP. 3　所有者への働きかけ調査

調査で把握した空き家所有者へアンケートを送付し、空き家等の利用状況、活用意向、困っていること等を記載してもらう。その際、後日ヒアリング調査に協力してもらえる場合には、電話番号等の連絡先も記載してもらう。

連絡先の記載があった所有者等には電話をかけ、市の「空き家相談員」制度や改修補助等の助成制度を伝えつつ、空き家等の活用を働きかける。

STEP. 4　「空き家相談員」への取り次ぎ

空き家等の活用意向があり、「空き家相談員」への取り次ぎに同意が得られた場合、取り次ぎを行う。

「空き家相談員」に対して空き家が所在する小学校区、構造、所有者の意向等の概要を示して希望者を募り、抽選等により取り次ぐ相談員を選定する。

選定された「空き家相談員」には、所有者情報（氏名、住所）、物件情報（空き家等の所在地、状態（写真）等）のほか、所有者の活用意向、困っていること等の情報を取り次ぐ。

選定された「空き家相談員」は、所有者へ連絡して、空き家等の活用について提案する等、対応を行う。

Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

出所：国土交通省「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」

19

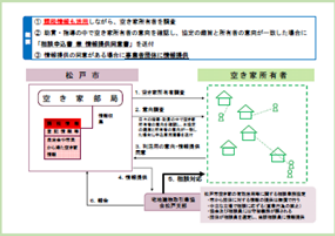
2-6.（詳細）民間事業者等に対する空き家所有者情報の提供事例

＜自治体から民間事業者等に対する空き家・所有者情報の提供事例②千葉県松戸市、③東京都青梅市＞

- 千葉県松戸市は、FAX・郵便等による簡易的な同意書取り交わしを受け付ける。併せて空き家の詳細情報も一括収集。
- 東京都青梅市では、民間からの空き家情報提供申請を受けてから市が調査する連携体制をとる。

【事例】民間事業者等に対する情報提供体制②：千葉県松戸市

松戸市では、平成28年5月に事業者団体と「空き家の有効活用等に関する相談業務協定」を締結し、空き家の情報を当該事業者団体へ提供する取組を行っている。



・取組の詳細

STEP. 1　空き家の調査・所有者への働きかけ

課税情報も活用しながら、空き家実態調査を実施。空き家所有者に対する助言・指導の中で空き家所有者の意向を確認し、協定の趣旨と所有者の意向が一致した場合に相談申込書兼情報提供同意書を送付。

STEP. 2　空き家所有者から市へ同意書の提出

同意書の送付はＦＡＸや郵便、持参で受け付けている。同意書には、住所・氏名・連絡先に加えて、空き家の詳細や、どのような方法で管理・処分を希望するかを記載してもらう。

STEP. 3　市から民間事業者団体への情報提供

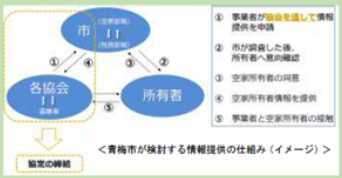
市は、所有者から得た同意書をＦＡＸにて事業者団体へ提供する。

STEP. 4　民間事業者団体から個別の相談員へ情報提供、相談員が空き家所有者へ連絡

民間事業者団体は、会員の中から相談員を選定して情報提供し、相談員が空き家所有者へ連絡する。

【事例】民間事業者等に対する情報提供体制③：東京都青梅市

青梅市では、平成29年度に、不動産事業者団体と、空き家利活用を目的とした所有者情報の提供に関する業務協定を締結した。



＜青梅市が検討する情報提供の仕組み（イメージ）＞

民間事業者との新たな連携方法として、不動産事業者団体を通して、不動産事業者から空き家の所有者情報提供の申請を受け、市が申請を受けた空き家の所有者を調査し、情報提供について所有者から同意取得を行い、同意取得できた情報を申請があった不動産事業者に提供する取組を試行した。

Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

出所：国土交通省「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」

20

3.サマリー(1/3)自治体のリソース不足と民間活用の可能性

自治体のリソース不足
- 自治体における空き家対策は、補助金交付や普及啓発活動、相談窓口設置等をメインに取り組まれているものの、マンパワー不足や連携先（民間事業者等）が不在またはマッチングできていないこと等が障壁となっており、十分な展開ができているとはいえない。

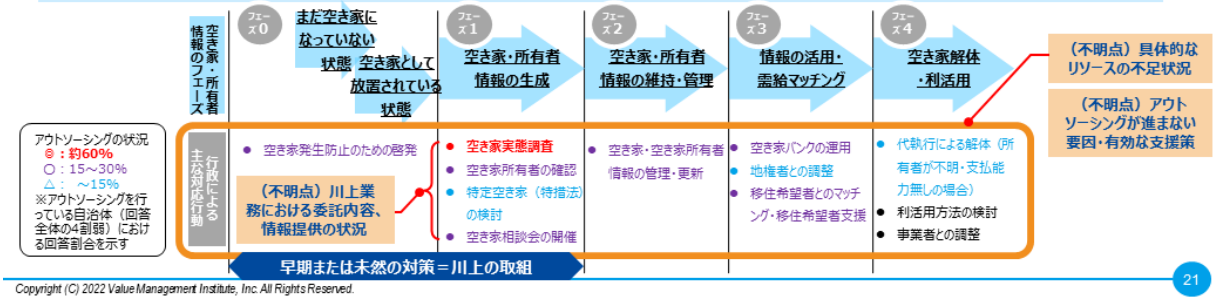
〈不明点、追加調査の余地〉
- リソースの具体的な数字（例：担当部署の有無、担当者人数、予算 等）

民間活用の必要性・可能性
- 空き家等の適正管理や利活用に係る第三者団体の活用を望む自治体の声は多い。
- 一部の自治体では民間事業者等各種団体へのアウトソーシングが行われているが、業務内容によってその状況は異なる。
- 地域にアウトソーシングの可能性のある団体が存在しているか否かについて、大半の自治体は認識できていない。

〈不明点、追加調査の余地〉
- 一部業務でアウトソーシングが進んでいない要因（例：『空家等の所有者、相続人の探索・特定』等）
- アウトソーシング促進のために有効な支援策（例：自治体－事業者間のマッチング支援 等）
- 川上の業務（例：『空家等の実態調査』等）における具体的な委託内容、および委託先への空き家所有者情報の提供状況

所有者不明の空き家等への対応
- 自治体主体の対応は「経過観察」や「特に何もしていない」が大半。
- 所有者不明の空き家等に関してアウトソーシングを行っている自治体はごくわずか。具体的な業務内容は「所有者の探索・特定」がメイン。

〈不明点、追加調査の余地〉
- 所有者不明空き家に関するアウトソーシングが進んでいない要因：とくに情報提供フローにおいて、法令・制度等が障壁となっていないか？
- 空き家情報掘り起こしに有効な対応策



Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

3.サマリー(2/3)空き家所有者情報の活用可能性

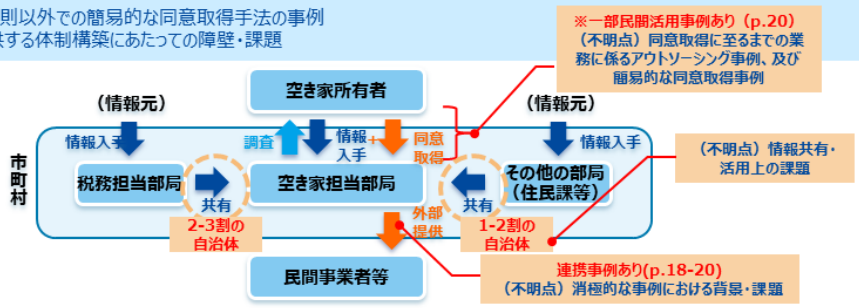
部局間の情報共有
- 部局間で空き家の所有者に係る死亡等の情報を共有している自治体は回答全体の3割程度に留まる。
- このうち「代表相続人・納税管理人等に係る情報」「住宅等の所有者の死亡又は失踪に関する情報」は比較的情報共有されやすい。一方、「福祉施設等への入所情報」を共有している自治体は約4割に留まる。

空き家対策に使用される情報ソース
- **【空き家所在地等の把握目的】**
  - 自治会や地域住民等からの情報のほか、水道開栓情報、不動産登記情報等が主に活用されている。
  - 一方、電気・ガスの利用情報や消防等が保有する情報はほとんど活用されていない。
- **【空き家の所有者の把握目的】**
  - 自治会や地域住民等からの情報のほか、不動産登記情報、住民票の記載情報等が主に活用されている。
  - 一方で、介護・福祉部局等からの情報や死亡届・転出届に係る情報はほとんど活用されていない。

〈不明点、追加調査の余地〉
- 部局間にて情報共有しづらい情報、及びその理由
- 空き家調査に有効であるが活用されづらい情報について、活用上の課題（例：情報間の紐づけ、開示手続が煩雑、民間への提供が困難 等）

空き家所有者情報の外部提供に係る同意取得のフロー
- 国のガイドラインでは「情報の提供先・利用目的・情報の内容を明示」したうえで、「原則書面での同意取得が望ましい」と方針が示されている。
- 民間事業者等の外部団体へ空き家所有者情報を提供している事例では、同意取得までの調査や所有者対応業務を自治体が担っている。
- 試行的な取組として、空き家の掘り起こしの初動段階を民間事業者が間接的に担うスキームも１例見られた（東京都青梅市）。

〈不明点、追加調査の余地〉
- ガイドラインに示される原則以外での簡易的な同意取得手法の事例
- 民間事業者へ外部提供する体制構築にあたっての障壁・課題



Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

3.サマリー(3/3)既往調査を踏まえた自治体へのヒアリング

- 既往調査により明らかとなった〈不明点、追加調査の余地〉を踏まえ、自治体における空き家対策等の現状を把握することを目的として、3自治体（山形県上山市、群馬県桐生市、東京都足立区）へのヒアリングを実施した。
- 各自治体の取組等概要、ヒアリング要旨は以下のとおり。空き家対策に係るリソース状況や、部局間情報共有の状況は自治体により差があるものの、情報管理やコスト面が、アウトソーシング積極活用の障壁となっていることが伺える。

■ **山形県上山市**（12/7 ヒアリング実施）
人口約2.8万人。エリア価値の向上等を目的としたランドバンク事業に特色がある。現に住んでる物件を登録し、住み替え希望者へ情報を提供しマッチングを行い空き家の未然防止を図る「住み替えバンク」等の取組を行う。

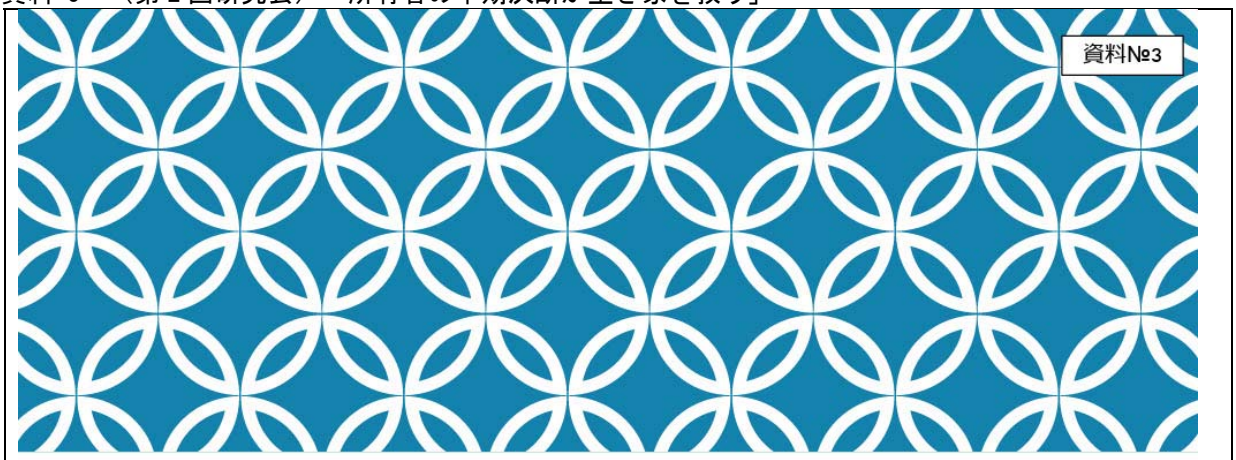
■ **群馬県桐生市**（12/9 ヒアリング実施）
人口約10.4万人。空き家バンク情報のYouTubeでの発信や、相続財産管理人制度の積極活用などに取り組んでいる。空き家等の有効活用に向けて、専門家団体と連携協定を締結している。

■ **東京都足立区**（12/13 ヒアリング実施）
人工約69万人。顕在化する空き家が少ない状況にあるが、空き家相談会やモデル地区（千住）での空き家利活用イベント等の取組を行っている。

ヒアリング項目	自治体の現状
空き家対策に係るリソースの状況	■ **山形県上山市** 建設課３名で対応。空き家対策以外に、エリアマネジメントや移住定住業務にも関与しておりマンパワーが不足している。 ■ **群馬県桐生市** 定住促進室の９名で対応。他の移住定住業務にも関与しているものの、マンパワーは充実している。 ■ **東京都足立区** 住宅課１名、開発指導課６名の合計７名で対応。
アウトソーシングの状況	■ **群馬県桐生市** 市で調査を行った物件を宅建業者に情報提供している。空き家所有者との交渉については、個人情報や費用面の観点によりアウトソーシングができていない。
部局間情報共有の状況	■ **山形県上山市** 空き家情報は、ゼンリンの地図情報に落とし込んで庁内で一元管理している。 ■ **群馬県桐生市** 水道情報や、税情報、戸籍情報は随時取得している。GISなどの地図情報に落とし込んで担当部局限りで管理している。 ■ **東京都足立区** 庁内他部署や都税事務所からの情報は、相応の手続きを踏めば取得可能である。

Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

別添資料 5　（第 2 回研究会）「所有者の早期決断が空き家を救う」



所有者の早期決断が空き家を救う

ＮＰＯ法人
ふるさと福井サポートセンター

みなさんにお伝えしたいこと

・良質な物件を確保するには
川上対策が必要

・川上対策には専門家とNPOの
連携が必要

2

自己紹介

北山大志郎（きたやまたいしろう）

ＮＰＯ法人
ふるさと福井サポートセンター
理事長

株式会社　北山建設
代表取締役

3

活動は解体工事からはじまりました

4

ふるさと福井サポートセンター（ふるさぽ）

5

「空き家マッチングツアー」

6

ふるさぽの活動

移住者と地元のマッチング

7

ふるさぽの活動

・区長へ移住者　情報提供
・ローカルルールの確認と伝達
・集金、総会のタイミングで移住者を紹介

区民と移住者が互いにコミュニケーション

移住者と地元のマッチング

8

空き家はあるけど

空き家はない

9

空き家はたくさんあるけど

すぐに使える空き家

流通に出てくる空き家が
少ないという現実

10

美浜町空き家の現状

●美浜町の人口　９０９８人

●美浜町の世帯数　３６５２世帯
（令和４年４月1日現在）
美浜町の住宅総数　３９２６戸
（平成29年1月1日現在）

●空き家の数　４２７軒

A（すぐ住める）	４５
B（少し改修の必要あり）	１２１
C（かなり改修の必要あり）	１６５
D（特定空き家候補）	６８
未判定	６８

（平成27年度調査）

●空き家予備軍　６８９世帯
（６５歳以上の単身高齢者世帯）
令和３年1月1日現在

11

空き家川上対策が必要

・ツアーではすぐ住める家はほとんど出てこない

・所有者が行く末を決められない

・売る貸すを決めるタイミングが遅く古い物件
川下の物件がほとんど

・早い段階から流通に出す
所有者の早期決断を促す仕組み川上対策が必要

・川上対策せずに未来を迎えると（空き家予備軍）

12

美浜町空き家の現状

●美浜町の人口　９０９８人

●美浜町の世帯数　３６５２世帯
（令和４年４月1日現在）
美浜町の住宅総数　３９２６戸
（平成29年1月1日現在）

●空き家の数　４２７軒

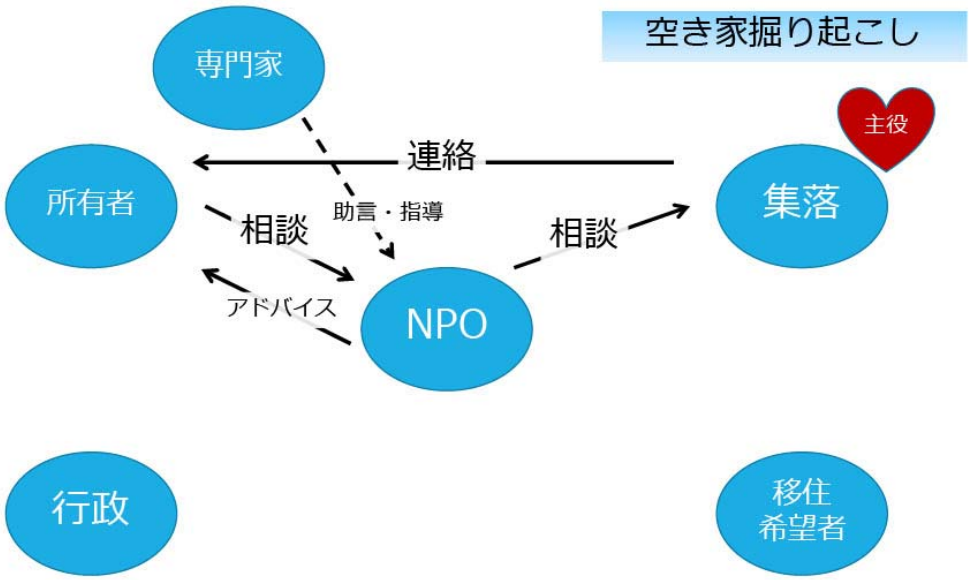
A（すぐ住める）	４５
B（少し改修の必要あり）	１２１
C（かなり改修の必要あり）	１６５
D（特定空き家候補）	６８
未判定	６８

（平成27年度調査）

●空き家予備軍　６８９世帯
（６５歳以上の単身高齢者世帯）
令和３年1月1日現在

13

14



15

所有者へアドバイスを

決断に必要なこと

それは、整理すること

16

整理することは決断の第一歩

決断をするためには、何を整理する必要があるか

お金の整理
（費用負担がどのくらい掛かるかのイメージ）

ゆく末の整理（未来の具体的なイメージ）

所有者自身の**気持ち**の整理

17

決断をスムーズに

１、お金の整理

18

19

空き家おねだん
シミュレーションソフトの開発

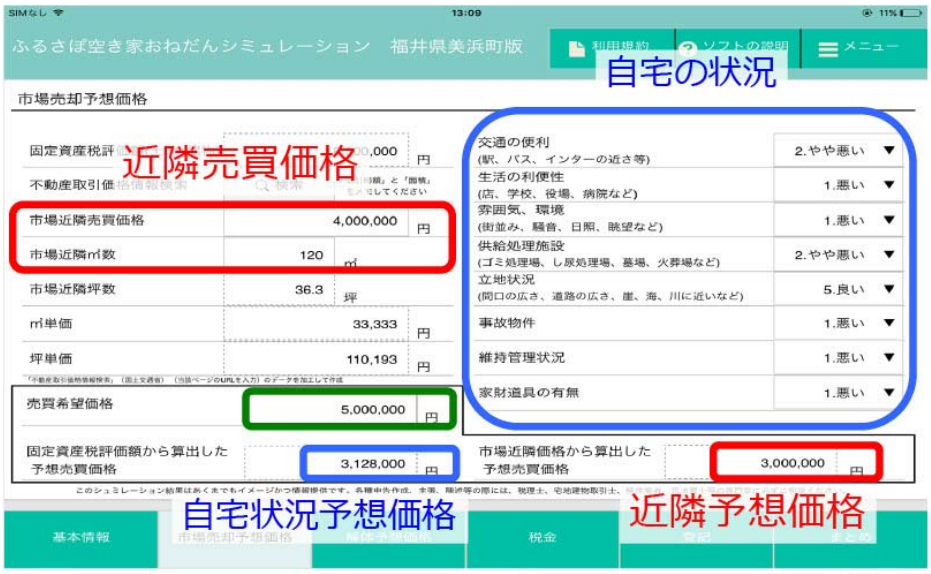
相談者にすぐに数字が提供できるシミュレーションソフトを開発

1、売却予想価格
2、解体予想価格
3、税金
4、登記に関する価格

20

固定資産課税明細より
利用規約
ソフトの説明
メニュー
所有者情報
ID
1
相談日
2018/12/10
今日
氏名
福井　太郎
フリガナ
携帯番号
090-9999-9999
土地　面積と評価額
土地（宅地のみ）
所在_地番
100-1
面積
90
㎡
坪
27.2
坪
評価額
5,000,000
円
㎡単価
55,556
円
坪単価
183,655
円
建物　床面積と評価額
階数
3
階
床面積
70
㎡
坪
21.2
坪
評価額
3,500,000
円
㎡単価
50,000
円
坪単価
165,289
円
基本情報
市場売却予想価格
解体予想価格
税金
登記
まとめ

21


ふるさぽ空き家おねだんシミュレーション　福井県美浜町版
利用規約
ソフトの説明
メニュー
自宅の状況
市場売却予想価格
近隣売買価格
市場近隣売買価格
4,000,000
円
市場近隣㎡数
120
㎡
市場近隣坪数
36.3
坪
㎡単価
33,333
円
坪単価
110,193
円
売買希望価格
5,000,000
円
固定資産税評価額から算出した予想売買価格
3,128,000
円
交通の便利（駅、バス、インターの近さ等）
2.やや悪い
生活の利便性（店、学校、役場、病院など）
1.悪い
雰囲気、環境（街並み、騒音、日照、眺望など）
1.悪い
供給処理施設（ゴミ処理場、し尿処理場、墓場、火葬場など）
2.やや悪い
立地状況（間口の広さ、道路の広さ、崖、海、川に近いなど）
5.良い
事故物件
1.悪い
維持管理状況
1.悪い
家財道具の有無
1.悪い
市場近隣価格から算出した予想売買価格
3,000,000
円
自宅状況予想価格
近隣予想価格
基本情報
税金

22

相談会での活用

相談会から空き家情報バンクの登録

この金額を決められないことが多い

様式第２号（第４条関係）

空き家情報バンク　登録カード

登録No.		区 分	☑ 売買　☐ 賃貸	分 類
物件所在地	美浜町見瀬			
希望価格	（売買）　100　万円		☐ 敷金（	
	（賃貸）　　円/月		☐ 保証金（	

	面　積	構 造	建
土		木造	

23

決断をスムーズに

２、行く末の整理

24

2　ゆく末の整理

「このまま維持管理をしつづけられるか？」→所有者の不安
しかし、どういう選択肢がある分からず、イメージができない。

所有者がゆく末がイメージできる選択パターンを明確に伝える必要がある。
しっかり、メリットデメリットを伝える
※所有者自身に決めてもらう必要がある。
　でしゃばり過ぎて失敗した経験あり

25

2　ゆく末の整理
【５プラス0の選択】

選択は６つあるが、5つの選択と１つの歩んでほしくない選択

１、家族で利用する
２、人に貸す
３、売却する
４、無償でゆずる
５、解体する
０、放置する

26

2-1　家族で利用【5+0選択】

一番理想的な形

メリット　：家族が思い出と共に住み継がれる

デメリット：なし

27

2-2　人に貸す【5+0選択】

メリット　：定額の家賃収入が入ってくる

デメリット：維持修繕費用は基本所有者もち。（修繕積立が必要）
家の状態により、コストが掛かる場合あり
いずれ来る解体の費用の積み立ても必要

28

2-3　売却する【5+0選択】

メリット　：完全に人の手に渡るので面倒なことを考えなくてよい

デメリット：希望の金額で売れるかは分からない
売れる保障は全くない。（山間部等ではほぼ売れない）

29

2-4　無償でゆずる【5+0選択】

一番流通するスタイル
ふるさぽでは「ゆずる」をマッチング対象としている。

メリット　：解体費用は負担しなくてよい。

デメリット：売却金額は、入ってこない。

30

2-5　解体する【5+0選択】

メリット　：土地として売りやすくなる、維持管理がしやすくなる。

デメリット：固定資産税が上がる。解体費用が掛かる。

31

2-0　放置する【5+0選択】

選択のひとつとして上げたくないもの。ゼロの選択

メリット　：なし

デメリット：特定空き家となると、最悪は行政代執行にて
解体費用を差し押さえされる可能性あり。
解体補助100%は　ないので費用負担は免れない。

32

決断をスムーズに

３、気持ちの整理

33

・想い出のヒヤリング
・ご自身で冊子を使って整理

34

想い出レターのシート

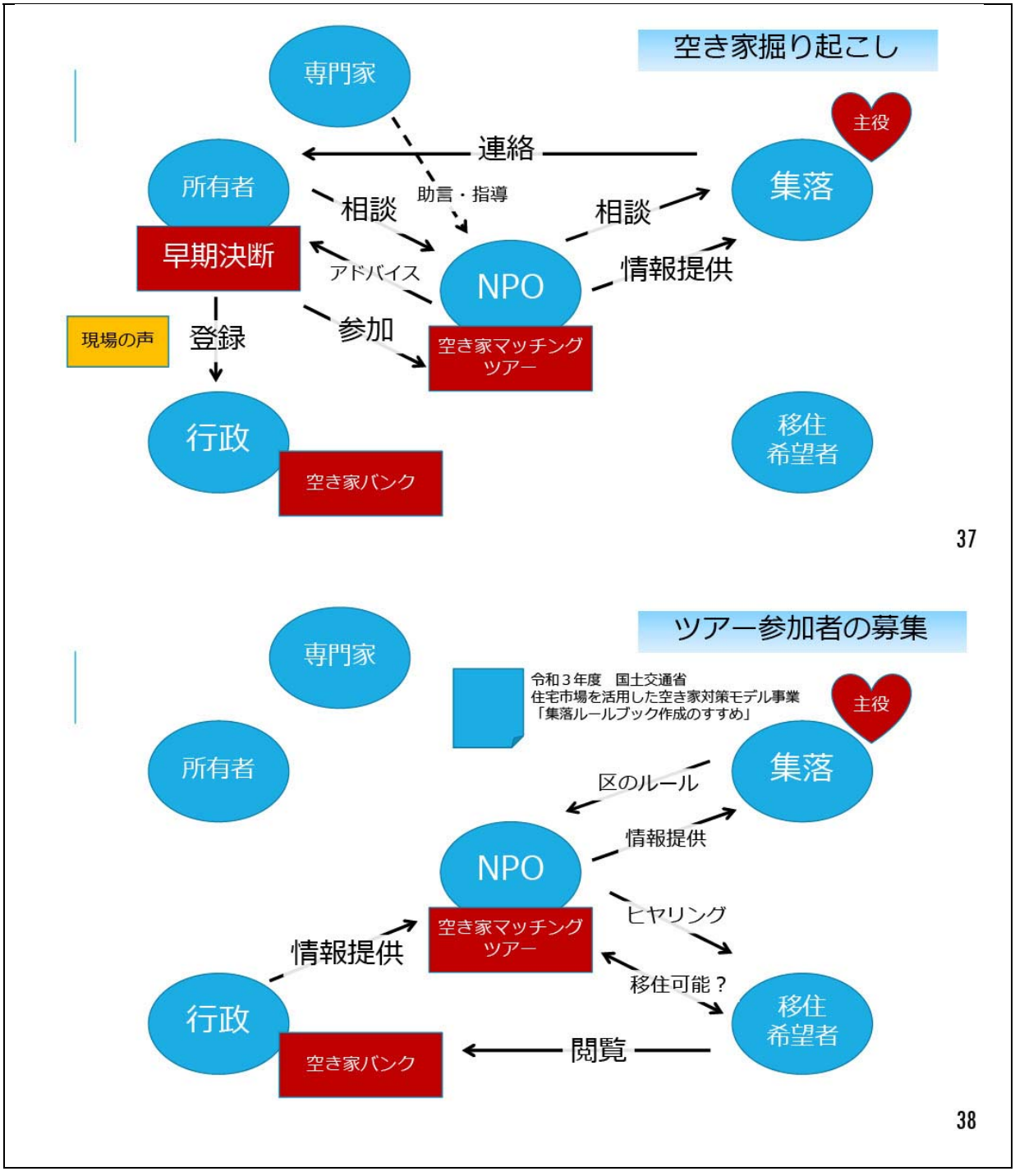
その場で書いてもらう

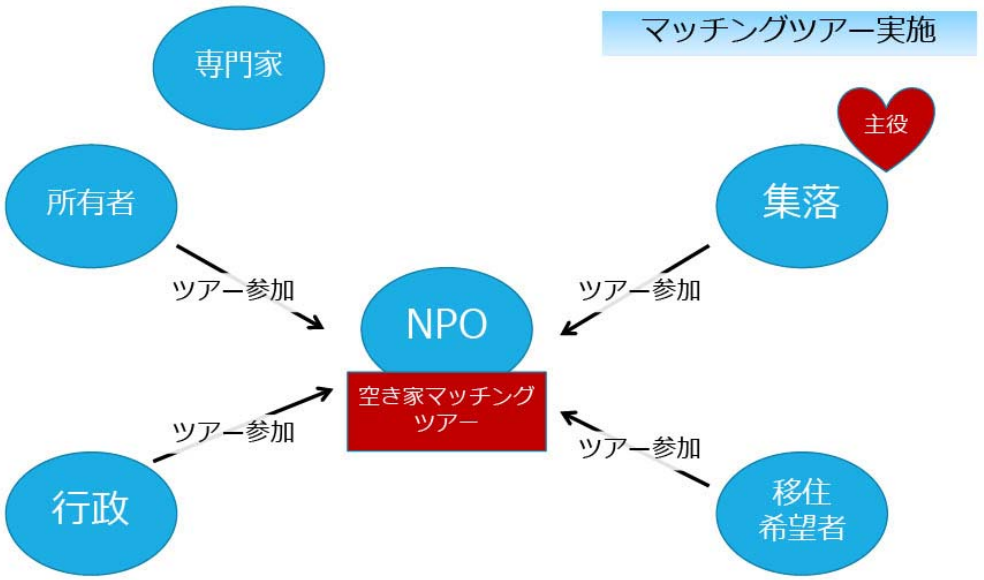
35

想い出レターのシート

次に住み継ぐひとへ
お渡しします。

36

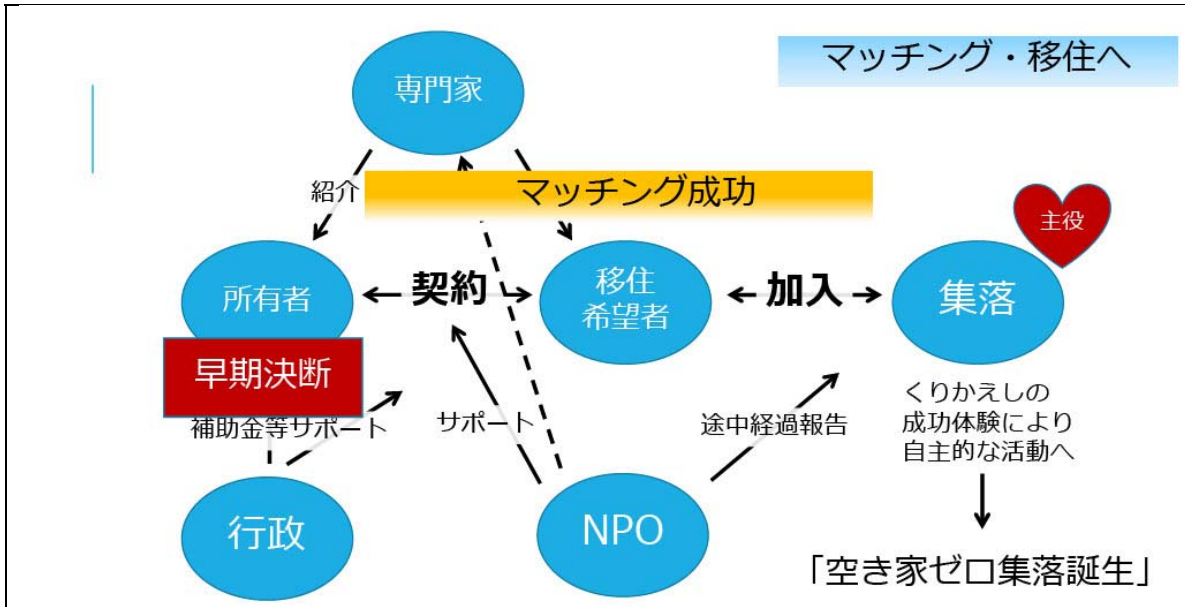

空き家掘り起こし
専門家
連絡
主役
所有者
相談
助言・指導
相談
集落
早期決断
アドバイス
NPO
情報提供
現場の声
登録
参加
空き家マッチング
ツアー
行政
空き家バンク
移住
希望者
37
ツアー参加者の募集
専門家
令和３年度　国土交通省
住宅市場を活用した空き家対策モデル事業
「集落ルールブック作成のすすめ」
主役
所有者
集落
区のルール
情報提供
NPO
ヒヤリング
空き家マッチング
ツアー
情報提供
移住可能？
行政
移住
希望者
空き家バンク
閲覧
38



39

「空き家マッチングツアー」

40


マッチング・移住へ
専門家
紹介
マッチング成功
主役
所有者
契約
移住
希望者
加入
集落
早期決断
補助金等サポート
サポート
途中経過報告
くりかえしの
成功体験により
自主的な活動へ
行政
NPO
「空き家ゼロ集落誕生」

41

川上対策には
専門家とNPOの連携が必要
専門家
主役
「実入は少ないけど用事は多い」
現実を踏まえて
効果的な連携が必要
行政
NPO
令和４年度より
高知県６市町村
モデル事業展開中

42

みなさんにお伝えしたいこと

・良質な物件を確保するには
川上対策が必要

・川上対策には専門家とNPOの
連携が必要

43

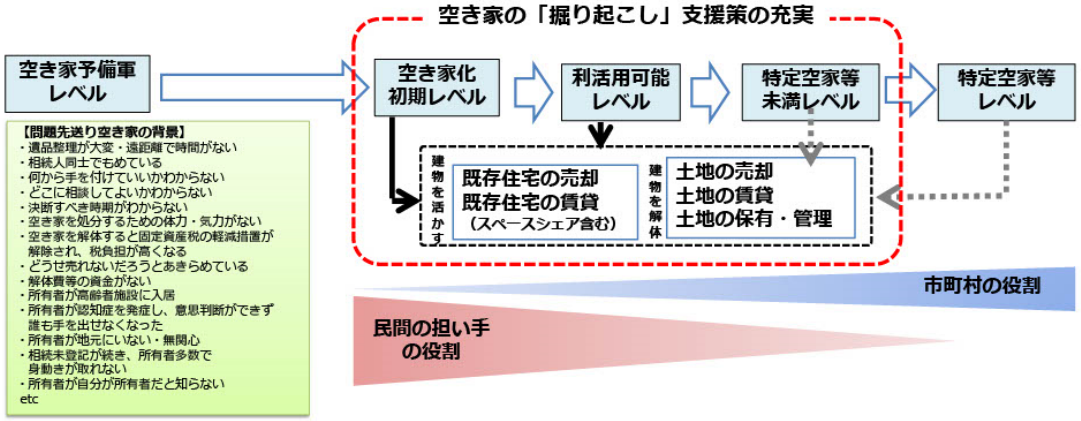
資料No. 1

住まいの終活に向かう空き家の「掘り起こし」支援策の充実に向けて

2023.2.14
明治大学　野澤千絵

空き家の掘り起こしに対する課題

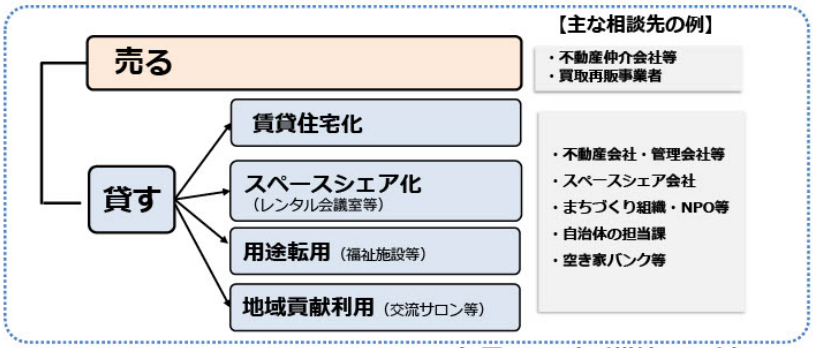
※「掘り起こし」とは、空き家を活用・流通・解体に向かうための空き家所有者等への動機づけ・アプローチのこと。



空き家の掘り起こしに対する課題

- 多岐にわたる業界団体や士業のなど空き家の掘り起こしに向けた担い手候補はたくさん存在している地域であっても、とりあえず置いてある空き家の所有者を如何に動かし、街の世代交代を図るか？
- 地元にいない所有者等へのアプローチができていない
- 「待ち」ではなく「攻め」の所有者アプローチ策が不十分
- 認知症発症など意志判断が困難になる前、特に高齢者施設等のあっせん等の段階での住まいの終活の促進

空き家活用における様々な選択肢の例~建物を生かす場合



例）三井のリハウス「シニアデザイン」

出典：三井のリハウスのウェブサイトより

例）買取再販を手掛けるカチタス
（23区以外の八王子を中心に西東京方面）

出典：カチタスのウェブサイトより

様々なスペースシェア事業者

出典：スペースシェア総研のウェブサイトより

※掲載しているロゴは各社の登録商標、または商標で、代表的なプラットフォームの例として記載しています。

民間企業による空き家の「掘り起し」例～空き家活用株式会社

出典：空き家活用株式会社「アキカツ自治体サポート」説明資料より

高齢者の施設入居の機会と連携した住まいの終活

株式会社こたつ生活介護
立川市・昭島市のデイサービス運営やケアプラン作成などの在宅介護サポート・高齢者住まいの無料相談・ 有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の紹介・見学同行を行う会社

■これまでの取り組み
高齢者への居住支援事業を通じて、**在宅生活の継続が難しくなった高齢者の施設入居の相談段階**で、残される持ち家について本人や家族の意向を確認し、施設探しと同時に自宅の今後について検討を行い、入居のための資金計画と合わせて、自宅の利活用の提案を行ってきた

空き家になるその前に「活き家」登録推進事業
住んでいる方が元気なうちに手をうてるようにするため、
将来の自宅のあり方や思いを「活き家宣言書」にしるし、
「活き家」登録を行おうという取り組み

出典：株式会社こたつ生活介護のウェブより
https://www.kotatsu.co.jp/

■これまでの成果
- 助産院・コミュニティプレイスとして活用中
- 地域の居場所として一時利用
- 高齢者施設入居後に売却（すでに複数あり）

■課題・見えてきたこと
- 用途変更が容易ではない（建築確認済証や検査済証が無い。違法建築等）
- 商談中に家主の気持ちが途中で変わることがある（家族に反対された）
- 家主が超高齢者の場合、賃貸中に相続が発生する可能性も加味する必要がある

（東京都令和2年度民間空き家対策東京モデル支援事業空き家の発生抑制対策報告会資料より）

コミュニティによる空き家の「掘り起し」

江津市波子町まちづくり活性化協議会の取り組み

協議会の実態調査の結果
町内の約400件の住宅のうち、
80件程度 が空き家状態に

約80件→活用された空き家約30件
ここ数年で移住者：約50人
（2018年時点）

波子地域
コミュニティ
交流センター

空き家活用における様々な選択肢の例~建物を解体する場合

売る（土地）

貸す（土地）

- **事業用土地活用**（駐車場・倉庫・賃貸アパート建設用・店舗等）
- **地域貢献利用**（菜園・市民農園・防災広場等）

【主な相談先の例】

- ・不動産仲介会社等
- ・土地活用事業者
- ・不動産会社・管理会社等
- ・スペースシェアを担う会社
- ・まちづくり組織・NPO等
- ・自治体の担当課
- ・空き地バンク等

隣地統合（ニコイチ）

解体後、菜園化

防災空地（神戸市）

例）解体工事の一括見積もりWebサービス会社「クラッソーネ」

出典：クラッソーネのウェブサイトより

様々な市町村と空き家除却促進に係る連携協定を締結

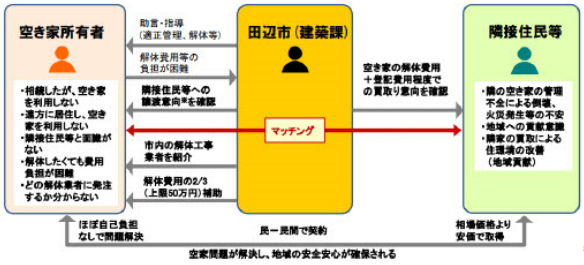
空き家所有者などに対し、**解体費用シミュレーター**を使用した解体工事の概算費用を提示し、クラッソーネのサービスやノウハウを活用することで、空き家の解体を促進

田辺市（和歌山県）の空き家除却支援の取り組み

空き家所有者や隣地居住者等の双方への除却費補助制度と不動産買取り等を市が働きかけ・マッチング

荒廃が著しく、遠方居住の所有者に限り、市が隣地等とのつなぎ役に市が空き家所有者と隣地住民との話し合いのサポートをすることで、
隣地へ売却したのは34件（2022.10月時点）
→跡地の利用：約8割が隣地住民の駐車場＋家庭菜園に。
（解体費・諸経費＝売却額＋解体補助金）

市がサポートして解体した空き家：5年で330件
（うち約6割の200件近くは自己資金で解体済）



図出典：国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例２」（平成30年3月末時点）

土地の評価額：坪5万未満

空き家の掘り起こし支援策構築に向けた論点

全宅連として、どのような取り組みが可能か？そのために必要な支援策とは？

地域特性	担い手の現状	所有者等への施策	論点		
三大都市圏	◎	・自治体と業界団体等との連携協定 ・自治体のワンストップ相談窓口 ※今後、相続登記の義務化と3000万特別控除の拡充により３年以内に売却等に向かう空き家が増える可能性あり？	・高齢者施設入居の機会をとらえた住まいの終活支援 ・相続登記の義務化（2024年４月～）の機会をとらえた情報提供の充実 ・居住誘導すべき区域で面的に空家が増加しているエリア、あるいは空き家の増加が見込まれるエリアを中心にした、空き家所有者に対する早期アプローチ施策の充実 ・老朽化ミニ開発エリアや無接道敷地での流通性向上のための隣地統合支援 ・管理不全空き家も含めた空き家調査体制・DX化		
地方中枢都市（三大都市圏を除いた政令指定都市）	◎				
高次都市機能を有する地方中心都市	◎～○	・自治体と業界団体等との連携協定 ・自治体のワンストップ相談窓口 ・空き家バンク		・市町村職員マンパワー不足で個々の空家所有者に対して同意取得にかかる対応を担うことが難しい場合、世代交代を図るべき重点地域を対象に、空き家所有者情報の取り扱いやアプローチに関する柔軟化、「地域レベルでの合意形成」手法の検討 例：個人情報保護に関する協定等を締結した民間企業等で結成・公的に認定された地域のまちづくり組織等であれば、空き家所有者の連絡先等の提供を可能にするなど	
地方中小都市	○～△～× ※一部地域では、有力なまちづくりNPO等あり	・自治体と業界団体等との連携協定 ・自治体のワンストップ相談窓口 ・空き家バンクと移住施策との連携			・地域・集落ベースでのきめ細かな対応が必要であるため、まちづくりNPO等の育成・事業性確保の支援 ・宅建業者等からの理解深化・連携 ・解体費の方が土地代より高いため解体に向かいにくい状況への支援 ・隣地統合の支援
農山漁村	△～× ※一部地域では、有力なまちづくりNPO等あり	・自治体のワンストップ相談窓口 ・空き家バンクと移住施策との連携			

別添資料 7　（第 3 回研究会）「地域特性に応じた空き家対策上の課題と打ち手及び民間活用に着目したフェーズ毎の対応行動について」

地域特性に応じた空き家対策上の課題と打ち手及び民間活用に着目したフェーズごとの対応行動について

2023.02.14

都市規模別にみた空き家に関する状況の違い

都市規模	人口	空き家			市場性			行政		担い手		
	人口動態	空き家戸数	人口に対する空き家率	所有者の居住地	流通性	成約価格	物件の特徴	空き家バンクの有無	リソース（予算・人数・規模）	宅建業者の数	宅建協会とのかかわり	NPO等の存在
大都市	多い 流入超過/若年層割合が高い	多い 「賃貸空き家」が大半	低い	近い	高い	高い	借地が多く再建築不可等、商品化まで手間がかかるケースあり	整備されづらい	豊富	多い		少ない
地方中核都市								整備されやすい				組成しやすい
地方郡部	少ない 流出超過/高齢化	少ない 「その他空き家」が多い/持家率が高く潜在空き家が多い	高い	遠い場合も多い	低い	低い 400万円以下の低廉空き家が多い	広く古い戸建空き家が多い/仏壇等の残置物が課題となりやすい	整備されづらい 行政のマンパワー不足等による	乏しい	少ない 高齢化・閉業も進行し業者不在の町村も	密接な傾向 但し担い手の意欲等、属人要素も大きい	少ない

地域によって空き家の市場性が異なり、それぞれ異なる課題と打ち手が想定される

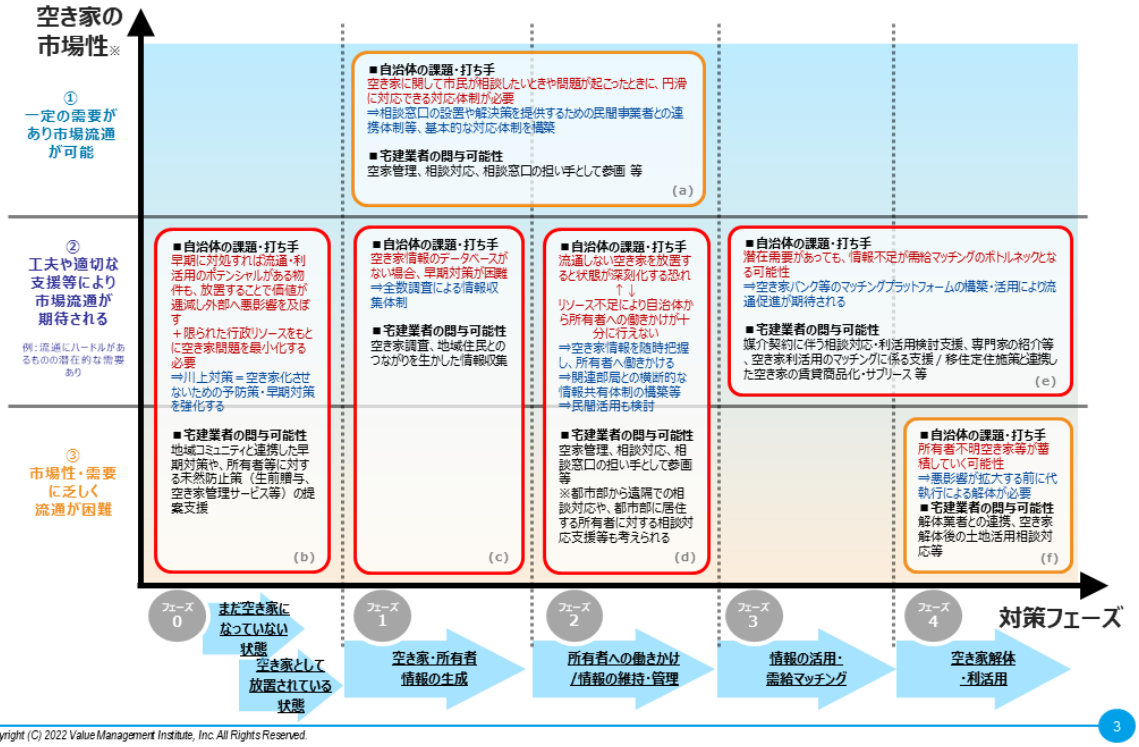
- **大都市：一定の需要があり市場流通が可能（①）**
- **地方中核都市：工夫や適切な支援等により市場流通が期待される（②）**
- **地方郡部：市場性・需要に乏しく流通が困難（③）**

①～③の地域類型ごとに課題と打ち手、および宅建業者の参画可能性について次頁に整理

Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

2

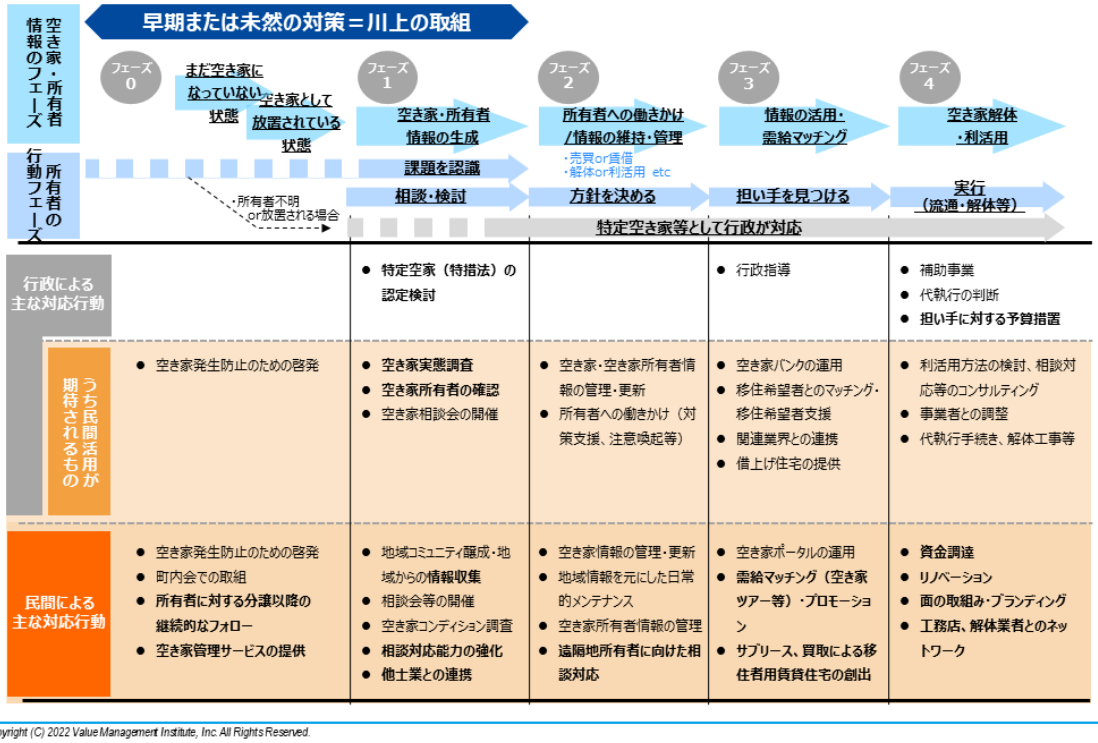
地域特性に応じた空き家対策上の課題と打ち手



Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

3

民間活用の可能性に着目した空き家のフェーズと主な対応行動



Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

4

別添資料 8　（第 3 回研究会）「空き家対策における PFS（成果連動型民間委託契約方式）の可能性について」

空き家対策におけるPFS（成果連動型民間委託契約方式）の可能性について

2023.02.14

これまでの議論の中心的な論点

1）空き家問題
- 川上問題が大事（特定空き家・潜在空き家への対応）：情報提供（ふるサポ 北山さん）
- 川下問題は様々な手法を活用、アイデアも多彩に：情報提供（東京情報堂 中川さん）

2）"人"の問題
- 自治体人員の不足：既往調査・ヒアリング
- 外部提携先人材の不足：既往調査・ヒアリング（ランドバンク・住み替えバンク(山形県上山市)）

3）情報共有の問題
- 庁内間の情報共有範囲が限定的：既往調査・ヒアリング
- 外部への情報提供範囲が限定的：既往調査・ヒアリング

⇒自治体の積極的な対応が望まれるものの、体制面から十分に取り組めていない自治体も少なくない
⇒（小規模自治体ほど）近隣に提携できる人材が不足している傾向にあり、より広く人材を求める必要がある
⇒庁内間の情報共有、外部への情報提供の緩和を進めることで、課題解決に近づく

4）空き家対策の課題
- 地域の規模・状況等により民間事業者のやるべきこと・できることは異なる
- 川上、川下問わず、民間事業者（外部人材）の活用には「善意」か「活動資金」が必要である
- 「善意」はふるさと納税の活用、クラウドファンディングの活用といった取り組みがなされている
- 「活動資金」については金融機関からの借り入れが難しく、エクイティ資金の調達（不特法など）が一部でなされている

⇒地域類型別に課題・打ち手を整理
⇒民間事業者の取り組み支援や「善意」の資金の取り込みについては『全宅連ファイナンス研究会』で議論してきた
⇒新たな視点として、自治体が資金拠出を行い、空き家問題（川上・川下）を解決することはできないのか

Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

“人”の問題（自治体人員）

■ 都市部と地方部、人口規模の違いで、空き家問題に関する取り組み状況は異なるが、一般に人口規模の小さい自治体ほど空き家問題が深刻化する可能性が高いにも関わらず、マンパワーの不足から川上・川下両面の取り組み状況が遅れている。

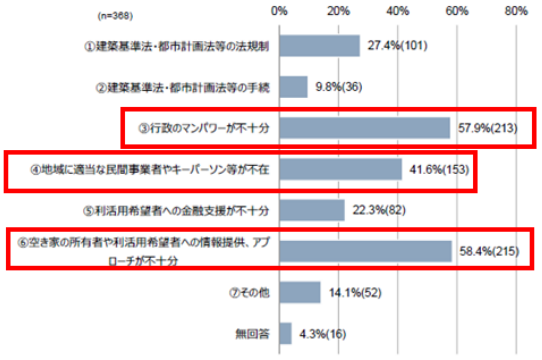
○ヒアリング結果

山形県上山市（人口約2万8千人）
- 空き家業務は市の建設課エリアマネジメント室という独立した組織で3名が担当している。3名は空き家対策、エリアマネジメント、移住業務を行っているがマンパワーが足りていない状況である。

群馬県桐生市（人口約10万2千人）
- 定住促進室という部署の職員７名、会計年度職員２名のうち、空き家関連業務については、職員２名、会計年度職員２名で対応している。苦情相談や所有者調査を、残りで空き家バンクと移住定住関係のイベント業務を行っている。比較的、人員は充実している。

東京都足立区（人口約69万3千人）
- 空き家関連業務は、住宅課１名が相談会や空き家対策全般を担当しており、開発指導課６名で管理不全空き家の指導等を行っている。

○空家等の利活用についての障壁・課題



出所：全国空き家対策推進協議会HP

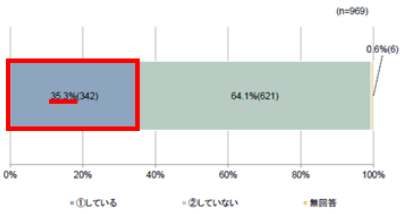
Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

3

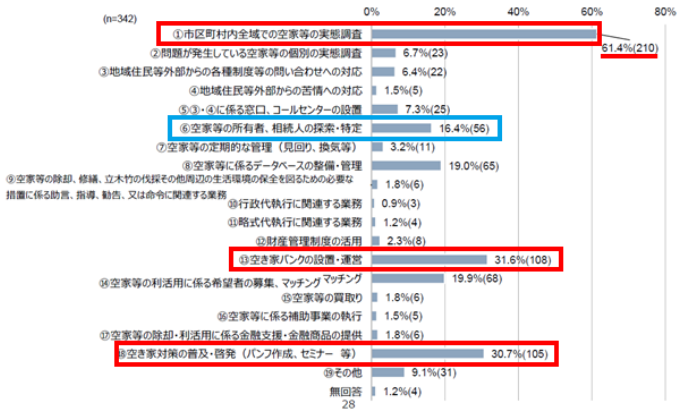
“人”の問題（外部人材）

■ ４割弱の自治体が、外部団体へアウトソーシングを行っている。
■ このうち約６割（＝回答全体の約2割）が「市区町村全域における空き家等の実態調査」、約３割（＝回答全体の約1割）が「空き家バンクの設置運営」「空き家対策の普及啓発（パンフ、セミナー等）」をアウトソーシングしている。
■ 一方で、空き家の掘り起こしフェーズにおいて重要と思われる「空家等の所有者、相続人の探索・特定」（16.4%）についてはアウトソーシングが進んでいない。

○アウトソーシングをしているか



○アウトソーシングの具体的な内容



Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

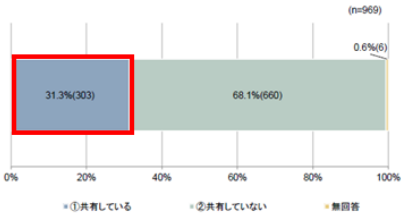
出所：全国空き家対策推進協議会HP

4

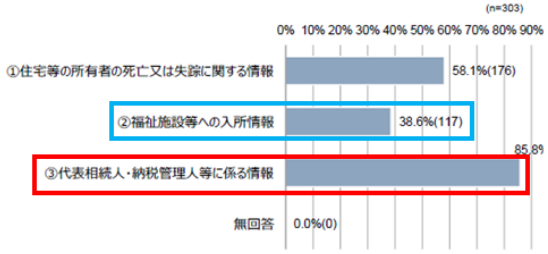
情報共有の問題

- 部局間（空き家対策担当部局、福祉部局、固定資産税担当部局等）で情報共有を行っている自治体は約３割。
- 入院や施設への入所、死亡等の理由により、空き家となる可能性が高い物件の早期把握につながると思われる転居届、死亡届や、介護・福祉関連、社会福祉協議会からの情報等については、利用実態は低くなっている。

○部局間で情報共有をしているか

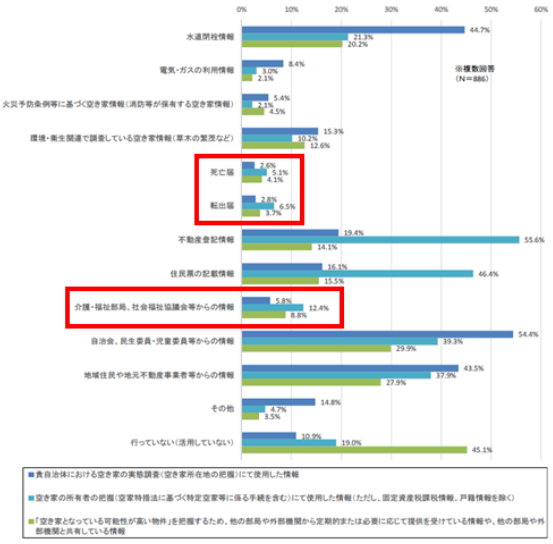


○共有している情報



出所：全国空き家対策推進協議会HP

＜空き家を把握するための庁内・庁外情報の活用状況＞
（出典）：空き家所有者情報の外部提供の実施状況等に関するアンケート（国土交通省）



出所：国土交通省「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」

Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

空き家対策の課題解決のために考えるべき視点

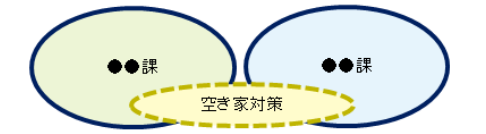
空き家問題の解決のためには、投資スキームの導入のほか、自治体からの資金拠出というアプローチが考えられる。

- 人口減少は今後も進む可能性が高く、自治体財政は今後一層ひっ迫していく可能性が高い
- 自治体にとって今後の空き家の増加は財政を更にひっ迫させる大きな要因となり得る
- 一方、利活用可能な空き家は自治体にとって大きな財産
- 空き家を利活用することにより移住定住者を増加させるチャンス

→所有者が判断可能な時期に「掘り起こし」を行い、利活用の可能性を模索する
→利活用が不可能な物件の「掘り起こし」も同時に行い、所有者に適切な処分を促す

- 自治体は空き家のリスクを明示的に把握していない
- 自治体は改修に係る費用を担保するほど財政的に余裕はない

→将来にわたりかかるコストを明示的に把握し、少しでも財政負担を軽くする



自治体負担コスト

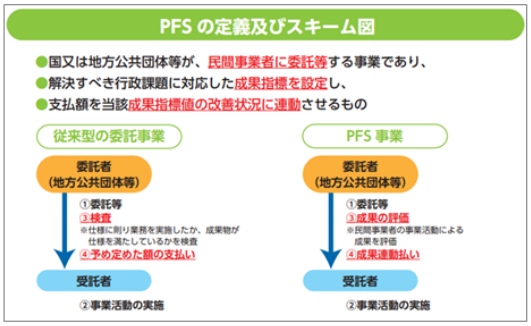
- ✓ 空き家探索
- ✓ 空き家相談会
- ✓ 外部事業者の委託
- ✓ 郵便物発送
- ✓ 空き家バンク運営（開発・維持）
- ✓ トラブル対策
- ✓ 代執行

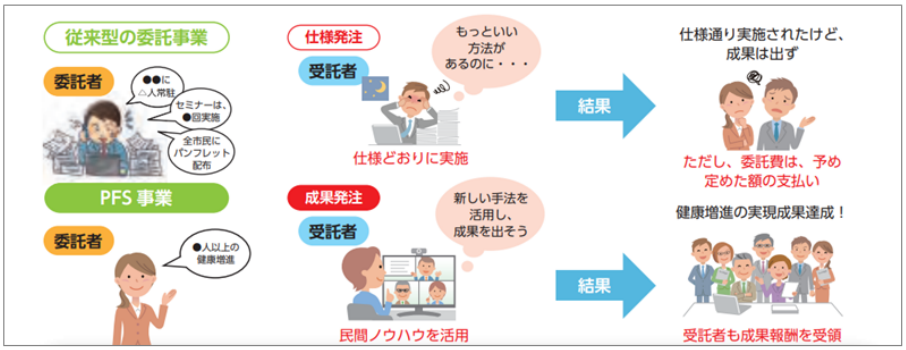
例1：税関連部局が介在
例2：空き家は住宅関連部局・空き店舗は商工関連部局

Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

PFS事業の活用は可能か

- 内閣府は「**PFS＝成果連動型民間委託契約方式**」（Pay For Success：『成果に対して支払う』）の普及促進を推進している。
- 従来型の委託事業では、成果が上がったかどうかにかかわらず委託費はあらかじめ定めた額を支払う必要があった。
- PFSでは成果に対してのみ支払うため、行政コストを抑えつつ、民間ノウハウを活用して社会課題解決と行政効率化を実現する、新たな民間委託契約のありかたとして注目されている。





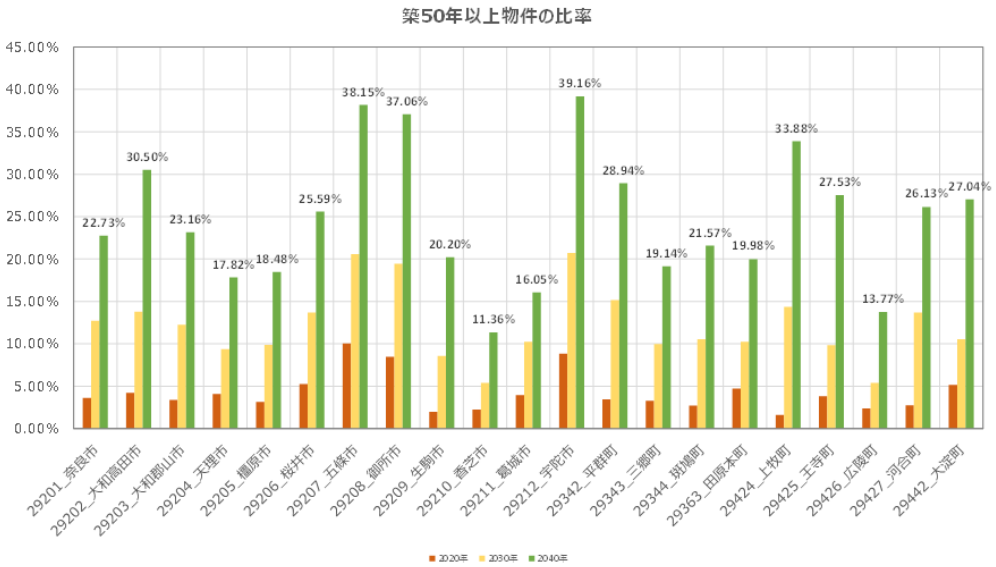
PFS官民連携プラットフォーム「成果連動型民間委託契約方式パンフレット」

Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

7

空き家問題の評価（試算）

● 自治体が正しい現状認識をできていない
→現状発生しているコスト・将来的なコストが把握できていない（2030年以降で問題は本格化する？）
● そのため、自治体で対応部署が明確化されていないケースが多い
→自治体の積極的な対応が採られていない



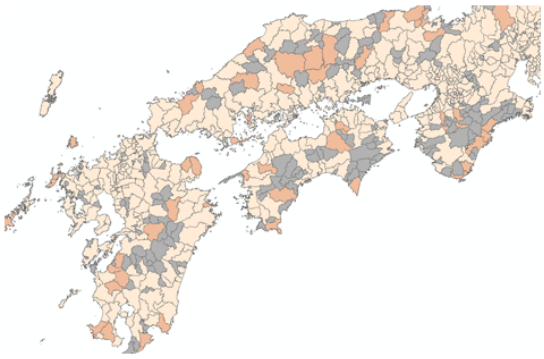
Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

11

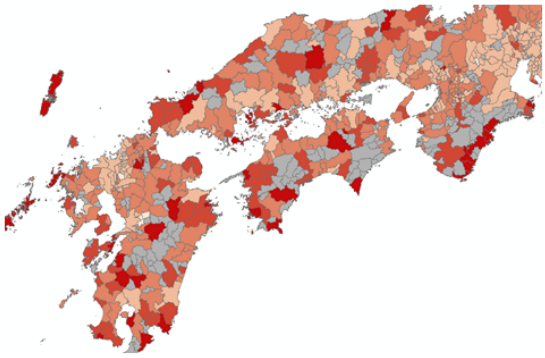
（参考）人口に対する築50年以上住戸数の比率の推移〈①西日本〉

西日本

2020



2040



«凡例：人口（推計）に対する築50年以上住戸数の比率»

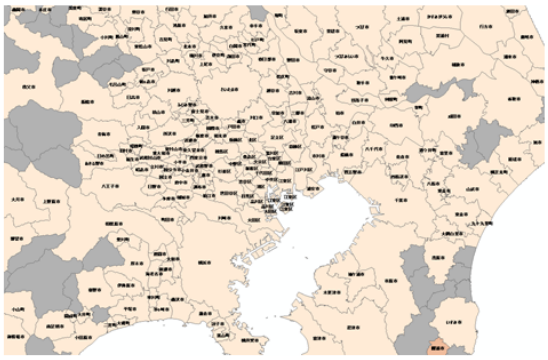
0.0%～10.0%　～20.0%　～30.0%　～40.0%　40.1%～　データなし

Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

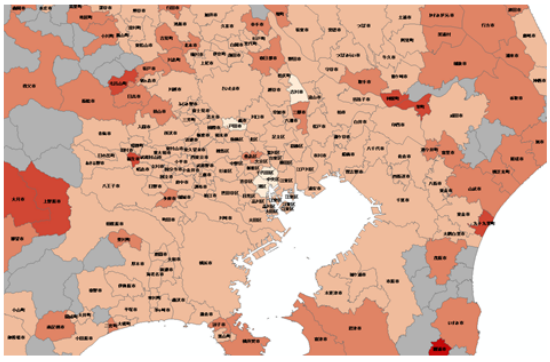
（参考）人口に対する築50年以上住戸数の比率の推移〈②東京圏〉

東京圏

2020



2040



«凡例：人口（推計）に対する築50年以上住戸数の比率»

0.0%～10.0%　～20.0%　～30.0%　～40.0%　40.1%～　データなし

Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

事業イメージ（スキーム）

川上における課題

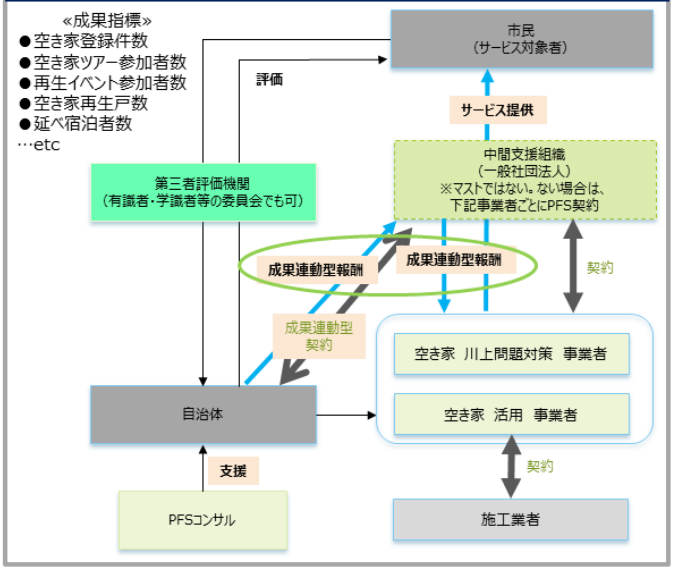
- **オーナーが正しい現状認識をできていない**
→問題先送り
- **物件の掘り起こしが必要**
→潜在的な空き家は多い
→個別対応が必要なため多大な労働コストが必要
- **各地で取られている対応がマチマチ**
→規格化が必要

川下における課題

- **宅建業のインセンティブが低い**
→宅建業者の主体的な関与が得づらい
- **資金調達が難しい**
→資金調達手法の多様化が必要
→ソーシャルな案件への投資を行う層を開拓する必要
- **再生に係る労働コストが多大**
→規格化が必要
→各地に有力な事業者が必要
- **「使い手」の不在**
→育成の必要性

自治体が負担している（負担が予想される）支出を原資として、民間事業者に成果連動型の事業を委託し、課題解決に近づける

PFSスキームの活用



宅建業者は「手数料」に依存することなく、成果報酬を目指した取り組みが可能に

Copyright (C) 2022 Value Management Institute, Inc. All Rights Reserved.

別添資料 9　（第 3 回研究会）「空き家対策の課題解決のために考えるべき視点（試案）」

空き家対策の課題解決のために考えるべき視点（試案）

資料No. 4

1. 空き家発生の予防のために長期的な視野で物件管理を行う
   - 宅建業者の「売買後管理」の推進
   - 住宅を売買（仲介）した後も、住宅の維持管理から利活用・処分まで、宅建業者が長期間関わることで、空き家の発生を予防する
2. 空き家管理業への積極的参入・人材の育成等
   - 空き家の管理業に宅建業者が積極的に参入するとともに、業環境の整備・人材育成を図る（全宅連作成の 「空き家管理ﾏﾆｭｱﾙ」の普及）。
   - また、例えば「ふるさと納税」の返礼品メニューとして宅建業者による「空き家管理」を推進し、空き家管理業のプレーヤーとしての位置付けを強める
3. 空き家・空き地　遠隔地相談会の試行（ふるさと空き家空き地相談会）
   - 地方部に空き家を所有している都心部在住の方向けに「空き家・空き地　遠隔地相談会」を実験的に開催してはどうか。
   - 宅建協会の相談員（宅建業者）に都内の会場に集まっていただき、空き家・空き地の処分や管理等について相談に応じる。
4. 宅建取引士の役割の明確化
   - 空き家の利活用相談をはじめとするコンサルティング業務、関連事業者との連携役等、宅建士の役割・業務を宅建業法上で明文化することはできないか
   - 実態的には、空き家問題の様々なシーンで宅建業者は中心的に役割を果たしているにも関わらず、これが法律上明示されていない。
   - 法律に規定することで、これまで以上に現場の意識向上と責任感が生まれ、空き家解決に向けた新たな創意工夫・ビジネスモデルの創出が期待できる
   - さらに、今般の民法改正で所有者不明土地建物に係る所有者不明土地管理人制度がスタートするが、現時点において、管理人となり得る資格者として宅建士は想

5. 空き家・空き地等の取得者に対する税制措置
   - 空き家版の投資型減税の創設（所得税の控除）
   - 隣地の空き地・空き家等を取得し、従前地と合わせて活用する場合に、不動産取得税および登録免許税等を減免する措置の創設

6. その他考えられるもの
   - 空き家関連資格の整理
   - 福祉関係との連携（所有者が施設に入る前、認知症等になる前に手を打つ）

■国または自治体の取り組みとして

□空き家対策におけるPFS（成果連動型民間委託契約方式）の可能性について
   - 空き家問題の解決のためには、投資スキームの導入のほか、自治体からの資金拠出というアプローチが考えられる。

当日配付資料No.1

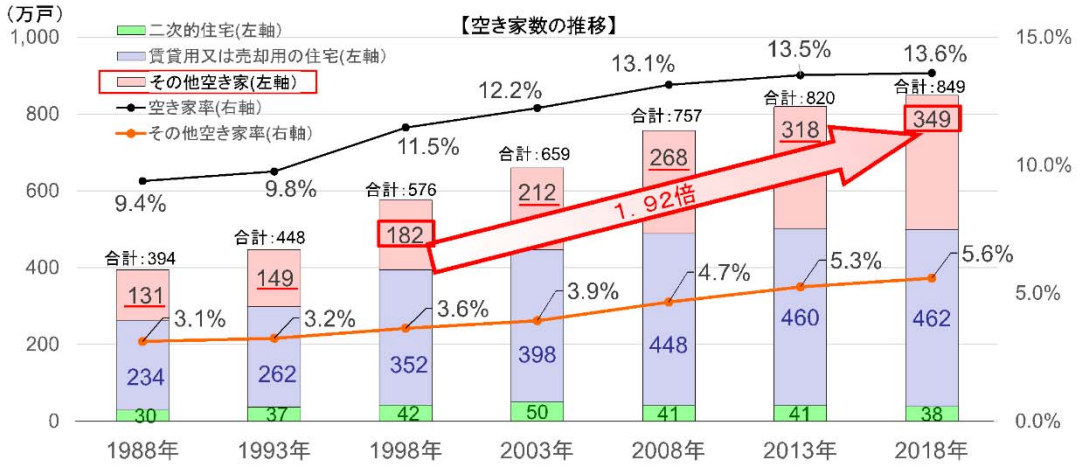
今後の空き家対策について

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

空き家の現状－空き家数の推移

国土交通省

○ 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年で約１.５倍（576万戸→849万戸）に増加。
○ 二次的利用、賃貸用又は売却用の住宅を除いた長期にわたって不在の住宅などの「その他空き家」（349万戸）がこの20年で約1.９倍に増加。

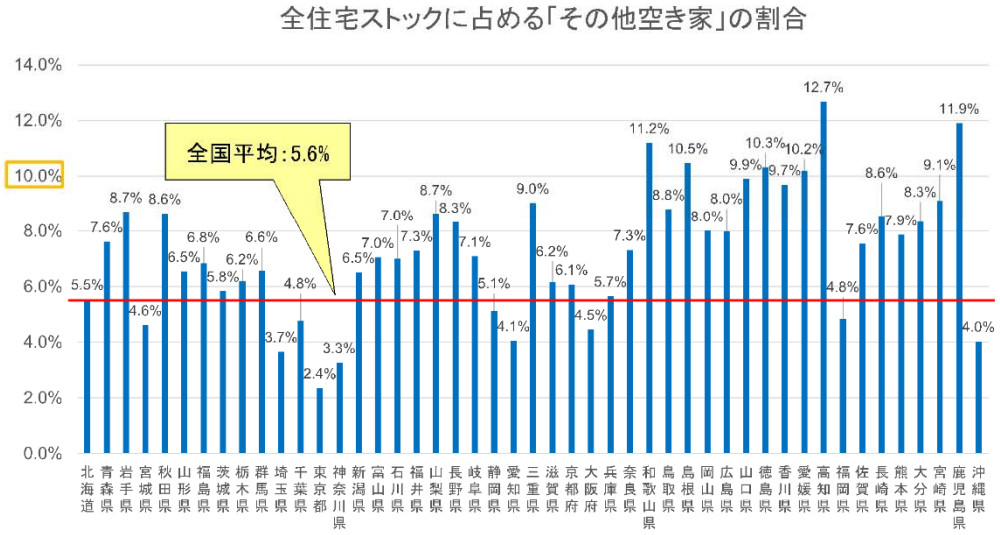


【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）
［空き家の種類］
二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）
賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず，賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
その他空き家：上記の他に人が住んでいない住宅で，例えば，転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

1

都道府県別のその他空き家率

○ 全住宅ストックに占める「その他空き家」の割合の全国平均は5.6% となっている。
○ 高知県、鹿児島県、和歌山県、島根県、徳島県、愛媛県において10%を超えている。



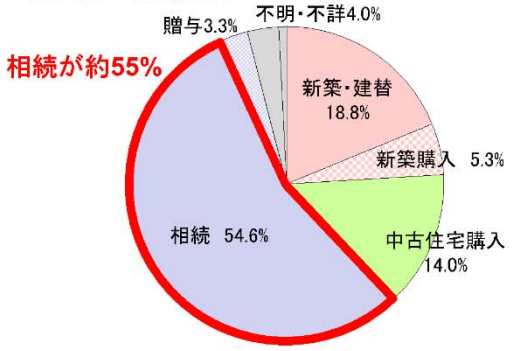
出典：平成30年住宅・土地統計調査 （総務省）

空き家の取得経緯・所有者の居住地との関係・所有者の年齢

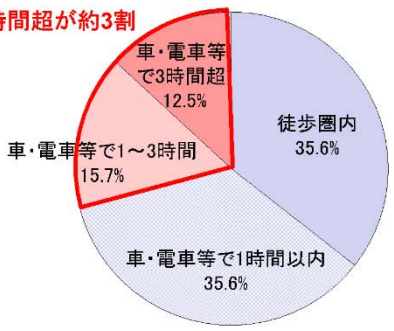
国土交通省

○ 空き家の取得経緯は相続が55%。
○ 所有者の約3割は遠隔地（車・電車等で1時間超）に居住。
○ 所有世帯の家計を支える者の約６割超が65歳以上の高齢者

【空き家の取得経緯(N=3,912)】



【空き家の所在地と所有者の居住地の関係(N=3,912)】



【空き家所有世帯の家計を支える者の年齢(N=3,912)】

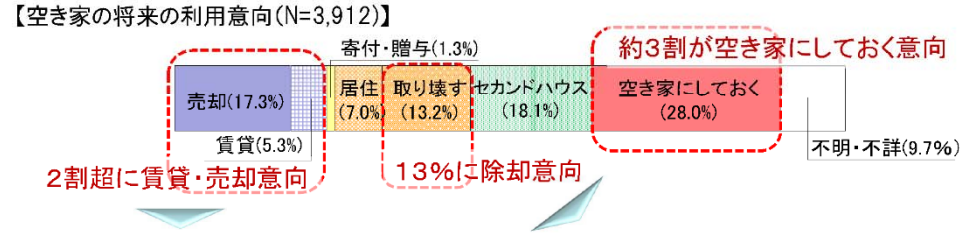
【出典】：令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

利活用に向けた具体的な活動状況

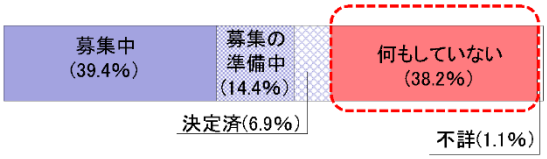
国土交通省

○ 将来的にも利用意向のない「空き家にしておく」との回答が約３割に上る。
○ 将来的な賃貸・売却の意向を持っている空き家所有者は２割超であるが、そのうちの約４割は、実際に賃貸・売却等に向けた活動は何もしていない。
○ また、将来的な除却意向を持つ空き家所有者は１３％であるが、そのうちの約３割が除却費用の用意について未定であるとしている。

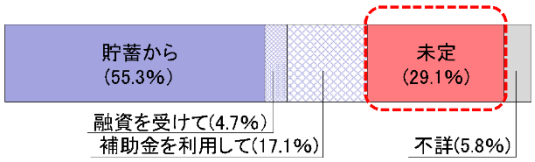
【空き家の将来の利用意向(N=3,912)】



【賃貸・売却に向けた活動の状況(N=885)】



【除却費用の用意の状況(N=515)】



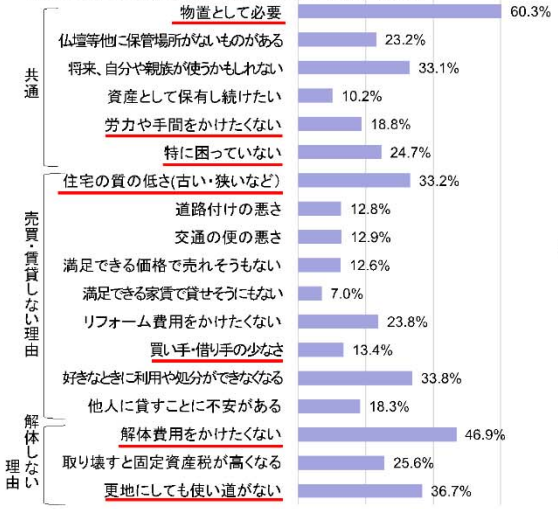
【出典】:令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

空き家にしておく理由・利活用上の課題

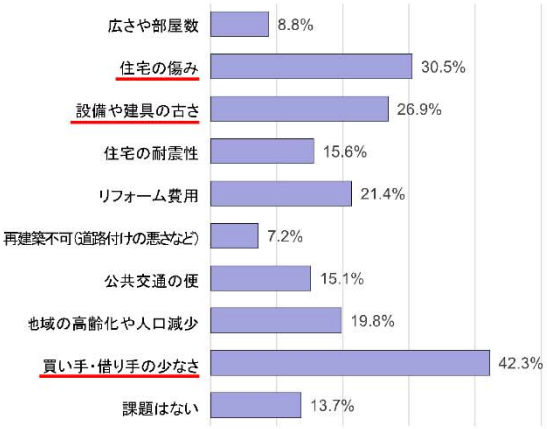
国土交通省

○ 空き家にしておく理由として、「物置として必要」のほか、利活用を図ろうとしても「更地にしても使い道がない」、「住宅の質の低さ」や「買い手・借り手の少なさ」により空き家となっていることがあげられている。
○ また、「解体費用をかけたくない」、「労力や手間をかけたくない」といった消極的な理由のほか、「特に困っていない」とする所有者も少なくない。
○ 一方、実際に売却・賃貸を考えている所有者からは、売却・賃貸する上での課題として、「買い手・借り手の少なさ」、「住宅の傷み」や「設備や建具の古さ」があげられている。

【空き家にしておく理由 (N=1,097、複数回答)】



【空き家を売却・賃貸する上での課題 (N=885, 複数回答)】



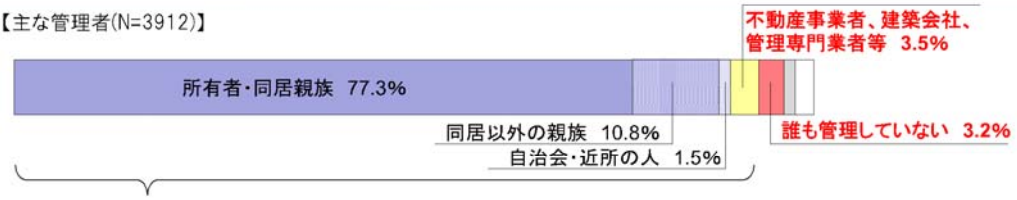
【出典】:令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

空き家の管理者、管理内容、所有者の居住地と管理頻度

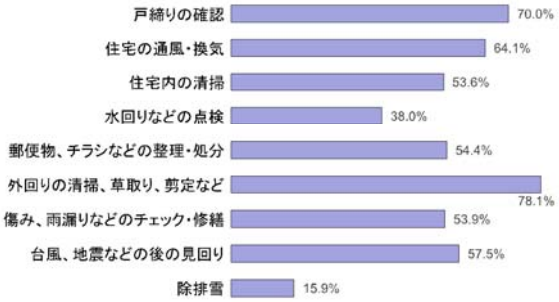
国土交通省

○ 空き家の日頃の管理は、専門家である不動産会社等が行っているものは4%弱にすぎず、誰も管理していないものが3%程度、所有者自身、親族・親戚又は友人・知人・隣人が行っているものが90%となっている。
○ 所有者自身、親族・親戚又は友人・知人・隣人が行っている管理の内容にはばらつきがあり、必ずしも十分な管理内容とはなっていない。
○ 所有者の居住地が遠隔になるほど、管理頻度が低くなる。

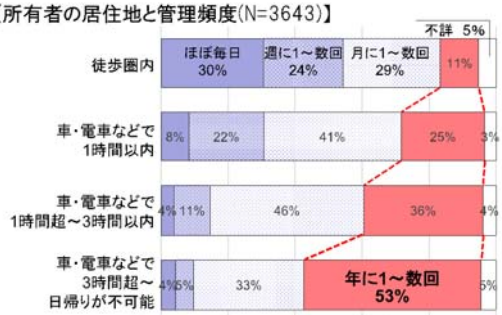
【主な管理者(N=3912)】



【管理内容(N=3643、複数回答)】



【所有者の居住地と管理頻度(N=3643)】



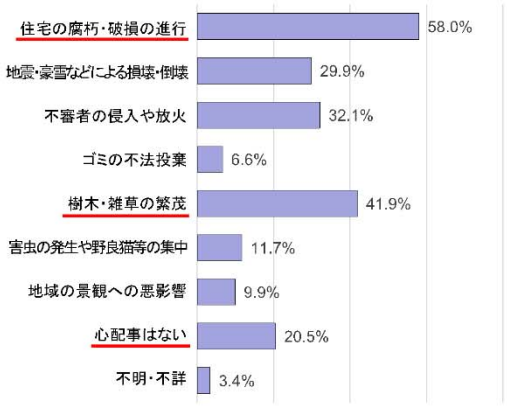
【出典】:令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

空き家の管理面での課題

国土交通省

○ 空き家所有者の管理面での心配事としては、「腐朽・破損の進行」(58.0%)、「樹木・雑草の繁茂」(41.9%)などに対する不安が多い一方で、「心配事はない」とする所有者も2割程度存在。

【空き家の管理面での心配事 (N=3,912, 複数回答)】



【出典】:令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)

空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）

公布：平成26年11月27日
施行：平成27年2月26日
（※特定空家等に対する措置の規定は5月26日）

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
○「特定空家等」とは、以下の空家等をいう。
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

施策の概要

空家等

○ 基本指針・計画の策定等（5～8条）
・国は、空家等に関する施策の基本指針を策定
・市町村は、国の基本指針に即し空家等対策計画を策定、協議会を設置
・都道府県は、市町村に対して技術的な助言等必要な援助

○ 空家等についての情報収集（9～11条）
・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
・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
・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

○ 所有者等による空家等の適切な管理の促進（12条）
・市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、必要な援助

○ 空家等及びその跡地の活用（13条）
・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

○ 財政上の措置及び税制上の措置等（15条）
・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は、対策実施に要する費用の補助、地方交付税制度の拡充等を行う
・このほか、今後必要な税制上の措置等を行う

特定空家等

○ 特定空家等に対する措置（14条1～15項）（※）
・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

※附則「施行5年経過後に、施行状況を勘案して検討等を行う」を踏まえ、特定空家等の判断基準の明確化・空家等対策を支援する民間主体活用の明示化など、**基本指針や特定空家等ガイドラインの改定の運用改善を実施**（令和3年6月）

8

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）

国土交通省

令和4年3月31日時点（調査対象：1,741市区町村）。なお、「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）の施行状況等」（2022年8月10日報道発表）後に市区町村から報告のあった修正等を反映しています。

1. 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
策定済み	1,399	80%
策定予定あり	218	13%
令和4年度	86	5%
令和5年度以降	21	1%
時期未定	111	7%
策定予定なし	124	7%
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	947	54%
設置予定あり	251	15%
令和4年度	68	4%
令和5年度以降	21	1%
時期未定	162	10%
設置予定なし	543	31%
合　計	1,741	100%

4. 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	4,465 (492)
平成29年度	7,022 (561)
平成30年度	7,849 (603)
令和元年度	9,640 (599)
令和2年度	9,791 (631)
令和3年度	11,976 (631)
合　計	50,743 (962)

3. 特定空家等に対する措置状況　（　）内は市区町村数

	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	令和2年度	令和3年度	合　計
助言・指導	2,078 (119)	3,077 (204)	3,852 (269)	4,584 (321)	5,349 (398)	5,762 (396)	6,083 (442)	30,785 (773)
勧告	59 (23)	206 (74)	298 (91)	379 (104)	442 (135)	473 (149)	525 (156)	2,382 (376)
命令	5 (4)	19 (16)	40 (28)	39 (20)	42 (33)	65 (46)	84 (61)	294 (153)
行政代執行	2 (2)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	28 (25)	23 (21)	47 (43)	140 (103)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	50 (45)	69 (56)	66 (54)	82 (72)	342 (206)
合計	2,152 (123)	3,339 (218)	4,242 (296)	5,070 (353)	5,930 (440)	6,389 (443)	6,821 (511)	33,943 (812)

※1 市区町村からの申し出を受け、過去に公表した過年度分の助言・指導等の件数を一部修正している。

5. 空家法に基づく措置や市町村による空き家対策による管理不全の空き家の除却や修繕等※2の推進

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	左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管理不全の空き家	合　計
19,599件	122,929件	142,528件

※2 除却等：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

9

空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置

空家の全国的な増加が懸念される中、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、空家の存する敷地に係る固定資産税等について必要な措置を講ずる。

概要

「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(注)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。

（注）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な状態にある空家等

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

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） → 行政代執行（14条9・10項）

▶ 住宅用地特例の適用対象除外

H27.5～R4.3末

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（市町村数）	2,382件（376）	294件（153）	140件（103）

10

空家法等に基づく管理不全の空き家等に対する措置の状況

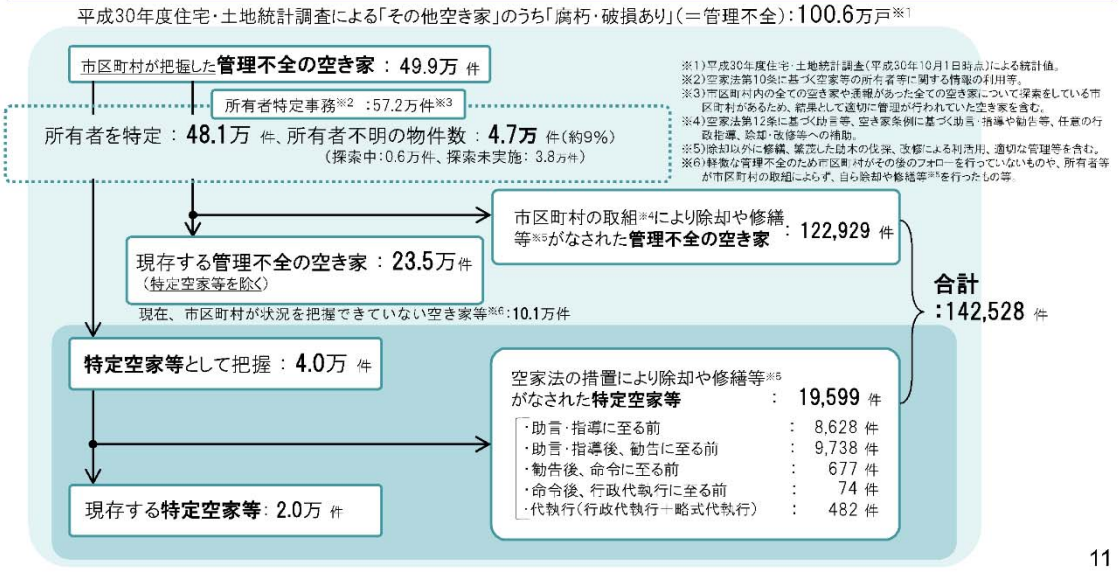
国土交通省

○ 市区町村がこれまで把握した管理不全の空き家は累計約50万戸。うち、空家法に基づく措置や市区町村による対策により、除却や修繕等がなされた空き家は14万戸。

○ 現存する空家法の特定空家等は約2万戸、その他の管理不全の空き家は約24万戸、約10万戸は状況不明

○ 市区町村により所有者特定事務が行われたもののうち、約9%が所有者が判明していない。

平成30年度住宅・土地統計調査による「その他空き家」のうち「腐朽・破損あり」（＝管理不全）：100.6万戸※1



11

空き家対策小委員会／社会資本整備審議会 住宅宅地分科会

国土交通省

設置の趣旨

平成２７年の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行により、市町村による空家等対策計画の策定や、著しく保安上危険又は衛生上有害ないわゆる特定空家等の除却等の取組みは進んできているところであるが、今後、人口・世帯数の減少や高齢化に伴う相続の増加等により、さらに空き家数の増加が見込まれることから、空き家の発生抑制や空き家の利活用・適切な管理・除却に向けた取組の強化等、空き家政策のあり方を検討していく必要がある。

このため、社会資本整備審議会住宅宅地分科会の下に空き家対策小委員会を設置し、必要な検討を行う。

開催経緯

令和４年10月25日　第１回開催 ➡ 国交省から空き家対策の現状等を説明。また、委員から発表（※）
※上田委員、大月委員、北村委員、増山委員

11月22日　第２回開催 ➡ 民間団体等の取組紹介（※）
※全宅連、全日、株式会社NOTE、ひたちなか市、立山町、ふるさと福井サポートセンター

12月22日　第３回開催 ➡ とりまとめの方向性の整理について

令和５年　1月31日　第４回開催 ➡ とりまとめ（案）について

委員等（順不同、敬称略）

（委員　◎：委員長、○：委員長代理）

◎	中川　雅之	日本大学経済学部教授
○	齊藤　広子	横浜市立大学国際教養学部教授
	上田　真一	NPO 法人空家・空地管理センター代表理事
	大久保　恭子	(株)風 代表取締役
	大月　敏雄	東京大学大学院工学系研　究科教授
	北村　喜宣	上智大学法学部教授
	小出　譲治	千葉県市原市長
	汐見　明男	京都府井手町長
	沼尾　波子	東洋大学国際学部教授
	増山　昌章	栃木県栃木市副市長

（オブザーバー）

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全日本不動産協会
一般社団法人 不動産協会
一般社団法人 不動産流通経営協会
一般社団法人 全国住宅産業協会

（関係省庁）

国土交通省不動産・建設経済局、都市局、住宅局
総務省地域力創造グループ、自治税務局
法務省民事局
内閣府地方創生推進事務局

12

今後の空き家対策のあり方について

（社会資本整備審議会　住宅宅地分科会
空き家対策小委員会とりまとめ（令和5年2月7日））

国土交通省

現　状

○ 居住目的のない空き家は、この20年で1.9倍に増加し、今後も増加見込み（1988年:182万戸⇒2018年:349万戸⇒2030年:470万戸（見込み））
○ 活用意向がない又は意向はあっても活用に向けた活動に入っておらず「そのままにされている空き家」が相当数。日頃の管理も十分ではない。

基本的問題意識

○ 管理不全の空き家は周辺への悪影響（負の外部性）をもたらすため、空き家は個人の問題にとどまらず、地域の問題
○ 地方自治体のマンパワー不足等により、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等になってからの対応では限界
○ 特定空家等となる前の段階での発生抑制、活用や適切な管理等を促進するこれまでの取組は不十分

➡ 対策の充実・強化が不可欠

基本的方向性

○ 活用困難な空き家の除却等の取組を加速化・円滑化
○ 「空き家をなるべく早い段階で活用する」との考え方を基本とし、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取組を推進
○ 特定空家等の状態となる前の段階から有効活用や適切な管理を促進し、地域経済等の活性化に繋げる
⇒ **法制度、予算、税制等の様々な政策ツールを活用し、官民が連携して総合的に取組を推進。自治体やNPO等の先行・優良事例を横展開**

今後の空き家対策

①発生抑制

○ **所有者や家族の「住宅を空き家にしない」との意識の醸成**
・「終活」としての空き家対策の重要性・空き家リスク等の意識啓発・働きかけ
・ 自治体やNPO等が専門家と連携し、セミナー・相談会等の実施
・ 意識啓発の汎用ツールの作成・普及　等

○ **所有者のニーズに応じ死後に空き家としない仕組みの普及**
・ リバースモーゲージ等の活用の円滑化

②活用促進

○ **相続人への意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進**
・ 相続時に、自治体・NPO等が空き家リスクや相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
・ 空家部局と戸籍部局等が連携して相続人を把握
・ 相続空き家の早期譲渡を促すインセンティブ拡大等

○ **空き家の流通・活用の促進**
・ 所有者への空き家の管理負担やリスク、相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
・ 全国版空き家バンクの普及、地域ニーズに応じた活用需要の掘り起こし・マッチング促進
・ 一定のエリアでの重点的活用を促進する仕組み
・ 空き家活用のモデル的取組への支援強化
・ 省庁間、自治体の部局間の連携体制強化　等

③適切な管理・除却の促進

○ **所有者の主体的な対応を後押しする取組**
・ 所有者の管理の拠り所となる指針作成
・ 自治体、NPO等、自治会から所有者へ適切な管理を働きかけ
・ 活用困難な空き家の除却への支援
・ 所有者の責務の強化　等

○ **市区町村の積極的な対応を可能とする取組**
・ 所有者把握の円滑化
・ 特定空家となるおそれのある空き家の所有者に適切な管理を促す仕組み（住宅用地特例解除を含む）
・ 活用困難な空き家の除却への支援強化
・ 地域の実情に応じ、条例等で一定の空家除却後の固定資産税負担軽減が可能であることの横展開
・ 財産管理制度の利用の円滑化
・ 緊急時の代執行等特定空家への措置の円滑化等

④NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進

○ **NPO等の民間主体の活動を促進する取組**（市区町村の取組を補完）
・ NPO等が所有者に寄り添い、空き家の活用・管理に係る相談対応やマッチング等の活動をしやすくする環境整備（NPO・社団法人等の公的位置づけ等）

○ **地域コミュニティの取組の促進**
・ 地域レベルで空き家を放置しないとの意識の醸成
・ 自治会等から所有者への管理・活用の働きかけ　等

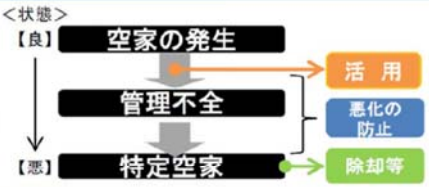
13

●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案

背景・必要性

○居住目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
（1998年）182万戸→（2018年）349万戸→（2030年見込み）470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法案の概要

○所有者の責務強化
・（現行の「適切な管理の努力義務」に加え、）国、自治体の施策に協力する努力義務

1．活用拡大

①空家等活用促進区域　（例）中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等
- 市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
  ⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
  ⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
- 市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分（詳細は3. ③後掲）

③支援法人制度
- 市区町村長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- 所有者等への普及啓発、市区町村※から情報提供を受け所有者との相談対応
  ※事前に所有者同意
- 市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2．管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理　※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家
- 放置すれば特定空家になるおそれのある空家（管理不全空家）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
- 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）を解除

窓が割れた管理不全空家

②所有者把握の円滑化
- 市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3．特定空家の除却等

①状態の把握
- 市区町村長に報告徴収権（勧告等を円滑化）

②代執行の円滑化
- 命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設
- 所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収

③財産管理人※による空家の管理・処分（管理不全空家、特定空家等）
- 市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応
  ※所有者に代わり財産を管理・処分。（注）民法上は利害関係人のみ請求可

緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

【目標・効果】
①空家等活用促進区域の指定数：施行後5年間で100区域
②空家等管理活用支援法人の指定数：施行後5年間で120法人
③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数：施行後5年間で15万物件

資料No.1-1

空き家発生を未然に防止する取り組み

「分譲、仲介後も、建物とお客様の管理をする」

空き家発生を予防する取り組み

1. 山万㈱

□物件概要

- 千葉県市原市のユーカリが丘における大規模なニュータウン開発
- 1971年からスタート、総開発面積約245ha、計画人口3万人（7,600世帯18,697人/2022年4月時点）
- 多くのディベロッパーの開発スタイルは“分譲撤退型”であるのに対し、同社は“成長管理型”のスタイルを貫き、「自立した循環型地域社会を形成し、サステナブルなまちづくり」を目指している。

□ポイント

- 開発計画策定にあたり描いたビジョンは、“行政と住民、企業が連携した三位一体のまちづくり”であり、その手法は“企業がまちを管理して持続的な成長を促す”方法である。特筆すべきは以下の通り。

① 年間200戸の定量供給の実施

② ハッピーサークルシステムの導入：団地内で売りに出された（多くは高齢者の方）戸建住宅を同社が査定価格で買い取り、リノベーションを施し、新築住宅よりも3割程度安く提供することで若年層のファミリー層を取り込む仕組み。団地の資産価値も維持できる。

③ 多世代が住めるようにハードとソフト面から環境整備

- 子育て支援・・保育園、子育て支援センター、学童保育所等
- 高齢者施設・・特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、学童保育併設型グループホームなど
- その他、商業施設の誘致によって主婦の働く場を確保したり、大学の誘致も行っている。

2

◘エリアマネージメントグループの創設

- 「約7,000戸に住む人々が日々どう変化をしているのかを把握する」ために、エリアマネージメントグループのスタッフがまちのコンシェルジュとして各戸を回る。
- 一軒一軒直接訪問し、コミュニケーションツールとして広報誌を年4回配付するとともに、現状で不自由がないか、苦情や相談を聞く。
- 分譲後の建物のリフォームや住み替えの相談も受けるので、空き家が放置されることも防げる。
- 家族構成の変化や単身高齢者の所在が把握できるため、民生委員や社会福祉協議会と連携しながら有事の際の役割分担を行っている。

（資料）山万（株）

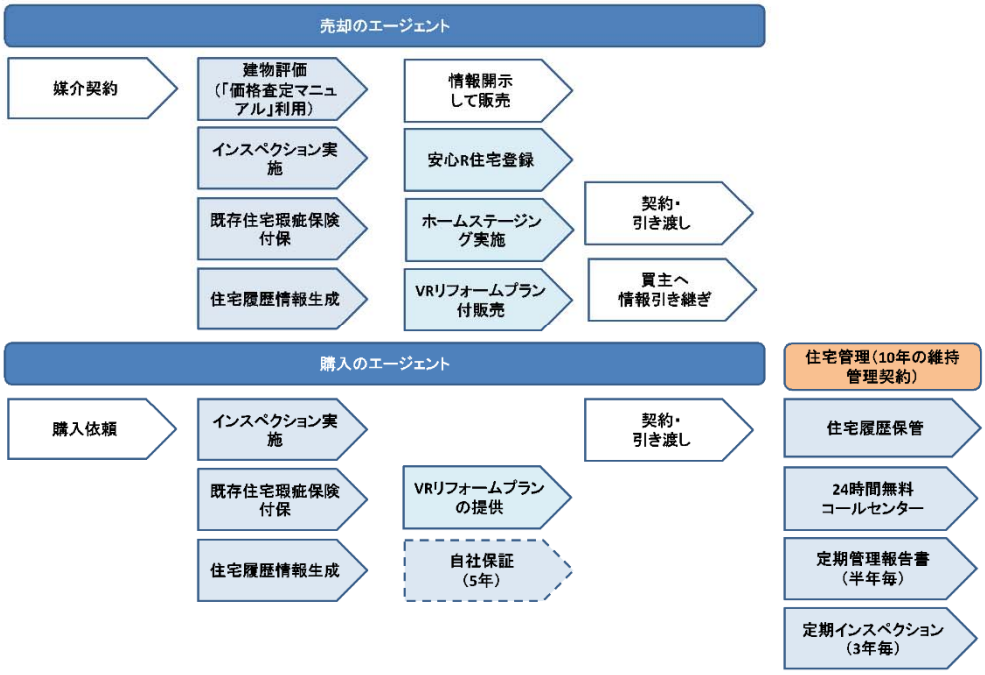
2. 価値住宅㈱

◘ 事業内容

- 大手企業のように（特に）売却の顧客を掴めないことから、取引して1回で終わる関係ではなく、1人のお客様と生涯お付き合いし、その中で商売していくということ（「生涯顧客化のチェーン」）を徹底している。
- 売りのエージェントになった際は、価格査定マニュアルを利用して建物評価をし、インスペクションをして瑕疵保険に加入、住宅履歴書を作成し、契約後は買主に引き継ぐ。
- 買いのエージェントになった際も、インスペクション実施、瑕疵保険を付保し、住宅履歴書を作成、VRによるリフォームプランを提供。
- さらに、10年の維持管理契約を結び、定期的な検査と建物管理報告、24時間コールセンターを実施することで購入後も顧客をフォローする。

（資料）価値住宅（株）

◘ 生涯顧客化のフロー



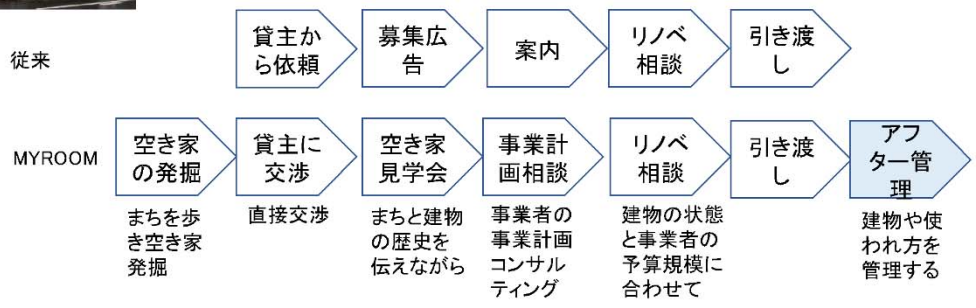
（資料）価値住宅㈱プレゼン資料より作成

5

3. ㈱MY ROOM

◘事業内容

- 長野市善光寺周辺の空き家と、新しくビジネスを始めたい小商いのオーナーをマッチングし、10年間で100軒の新たな拠点を生む。
- 通常の仲介のように、物件情報を広告し借主を見つけ、リノベーションのプランを引いて引き渡したら終わりではなく、事業計画についてのコンサルティング、まちや建物の歴史を説明と理解、建物（リノベーション）とお金の問題を解決しながら引き渡す。
- 引き渡し後も移住者が地域と溶け込むようローカルルールを確認、伝達し、建物のトラブルにも対処。
- 通常の仲介手数料＋リノベーション工事費に加え、引き渡し後、貸主・借主の双方から管理手数料を取得できる。
- 斡旋したテナントの97%が継続してビジネスを継続。



6

資料No.1-2

空き家の売却は、まず隣人から

■（株）リライト

□事業内容

- 横浜市神奈川区の仲介会社で、収益力が低下した物件や再建築不可の物件、借地権・底地権付き物件、農地売買など権利関係の複雑な不動産に対してソリューションを提供。
- そのノウハウを生かし、“負”動産になり困っている空き家、空きの問題に取り組み、全国で300件以上の案件を解決し、流通させている。
- 購入者を見つける方法は、「まず、隣近所の方を直接訪問」。農地なら、近くで耕作している人に「隣の農地の所有者さんが手放したいと言ってる」と話をもちかける。田舎では車を3台所有する家族も多く、隣地を買って駐車場にするニーズがある。」「近所で見つからない場合は、知り合いで買ってくれる可能性がある人を紹介してもらう。」

□事例

- 相続して取得した、駅からバス便の327㎡の埼玉県の土地
- 現況は雑木林、地目は市街化調整区域内の農地（農振農用地）、境界標も不明
- 過去に雑木林の木が倒れ、隣地駐車場の車を損傷（所有者責任）
- 物件の隣にある事業所を訪問したところ、「以前も所有者から買ってくれないかと相談がありましたが、農地なので買えないと答えました。」
- 農地法の施行が昭和25年だが、昔の航空写真を調べたところ、実際にはそれ以前からも山林だったことが判明。
- 農業委員会と協議した結果、“売れない農地”とされていたこの物件の地目を山林に変更し、地目変更登記を完了することができた。その結果、農地法・農用地の規制も解除され自由に売買できるようになる。但し、建物の建築は不可。
- 新たな条件を隣の事業者に伝えたところ、購入してもらえることになった。

2

■NPO法人つるおかランド・バンク

□事例

- 行止り私道路付け替えによる面整備
- 狭いクランクの私道と市道の為、4区画の空き家と1区画の空き地になっている地区があった。
- BとDの空き家所有者から相談があり、甲と乙の方に解体後、それぞれ買ってもらう事により、真っすぐな私道にとして利用が可能になり、奥の空き地にも乙の子供世帯が新築する事によって親世帯のとの近居も実現。
- 前面の市道も拡幅する事によって地域の車社会へ利便性にも貢献
- 相続放棄された危険家屋の空き家の問題も除去作業も進めており、ゴーストタウン化していた地区の活用ができただけでなく、近居のよるコミュニティーの継続。危険家屋の除去による安全と、また市道の拡幅することで地域の車社会に対応した交叉交通も確保できた。

図①　図②　図③

3

（資料）NPO法人つるおかランド・バンク

■（一社）大阪府不動産コンサルティング協会

□事業内容

- 大阪府及び大阪市から委託を受け、空き家（電話）相談ホットラインを開設し、空き家相談を行う。年間の相談実績は約200件。
- 空き家の相談は、売却、活用、除却に至る判断を所有者にしてもらうことがポイントで、権利関係や建物の状況等を整理し、専門事業者と連携して解決にあたる。
- 売却にあたっては、「集約」を合言葉に、借地なら底地と、袋路の物件なら原因となっている手前の物件との集約の可能性から追求する。

□事例

- 接道が無く再建築不可で、腐朽が進んでいる空き家の処分。
- 物件調査後、応急処置的に空き家管理をし、隣地所有者に売却。
- 予防的見地から面的な空き家対策が必要。

4

（資料）（一社）大阪府不動産コンサルティング協会

令和４年度
空き家・空き地等の活用促進のための政策研究報告書
令和５年３月発行

編集・発行/公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3
電話：03（5821）8111