

# 空き家・空き地問題への対応について

2017年3月24日

国土交通省

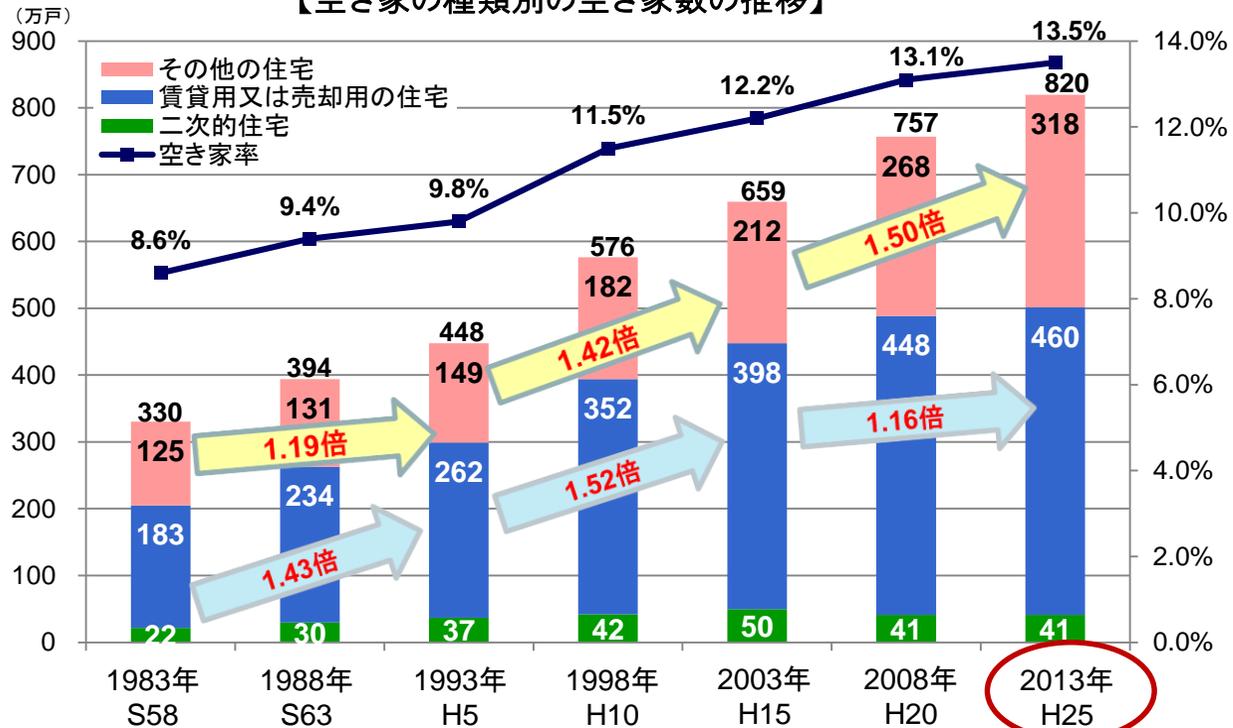
住宅局

土地・建設産業局

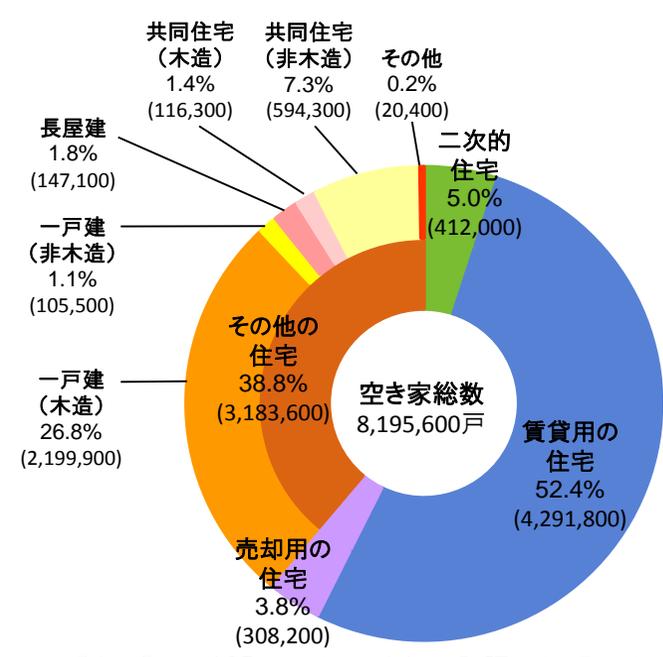
# 空き家の現状(種類別)

- 空き家の総数は、この10年で1.2倍(659万戸→820万戸)、20年で1.8倍(448万戸→820万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」(460万戸)が最も多いが、「その他の住宅」(318万戸)がこの10年で1.5倍(212万戸→318万戸)、20年で2.1倍(149万戸→318万戸)に増加。
- なお、「その他の住宅」(318万戸)のうち、「一戸建(木造)」(220万戸)が最も多い。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【空き家の種類別内訳】



【出典】:平成25年度住宅・土地統計調査(総務省)

出典:住宅・土地統計調査(総務省)

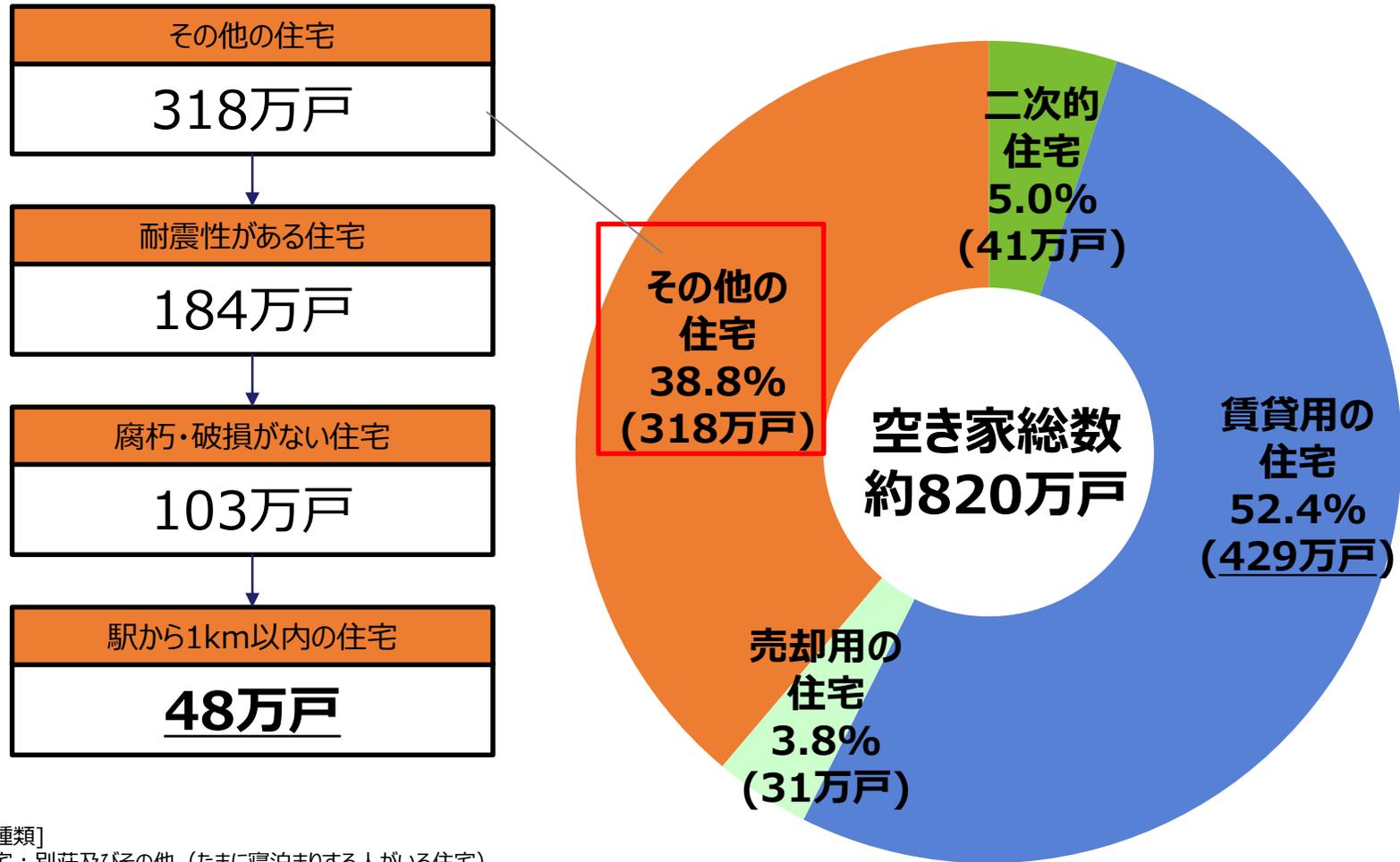
【空き家の種類】

二次的住宅:別荘及びその他(たまたま寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅:新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅:上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

# 空き家の現状(その他空き家について)



[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

その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

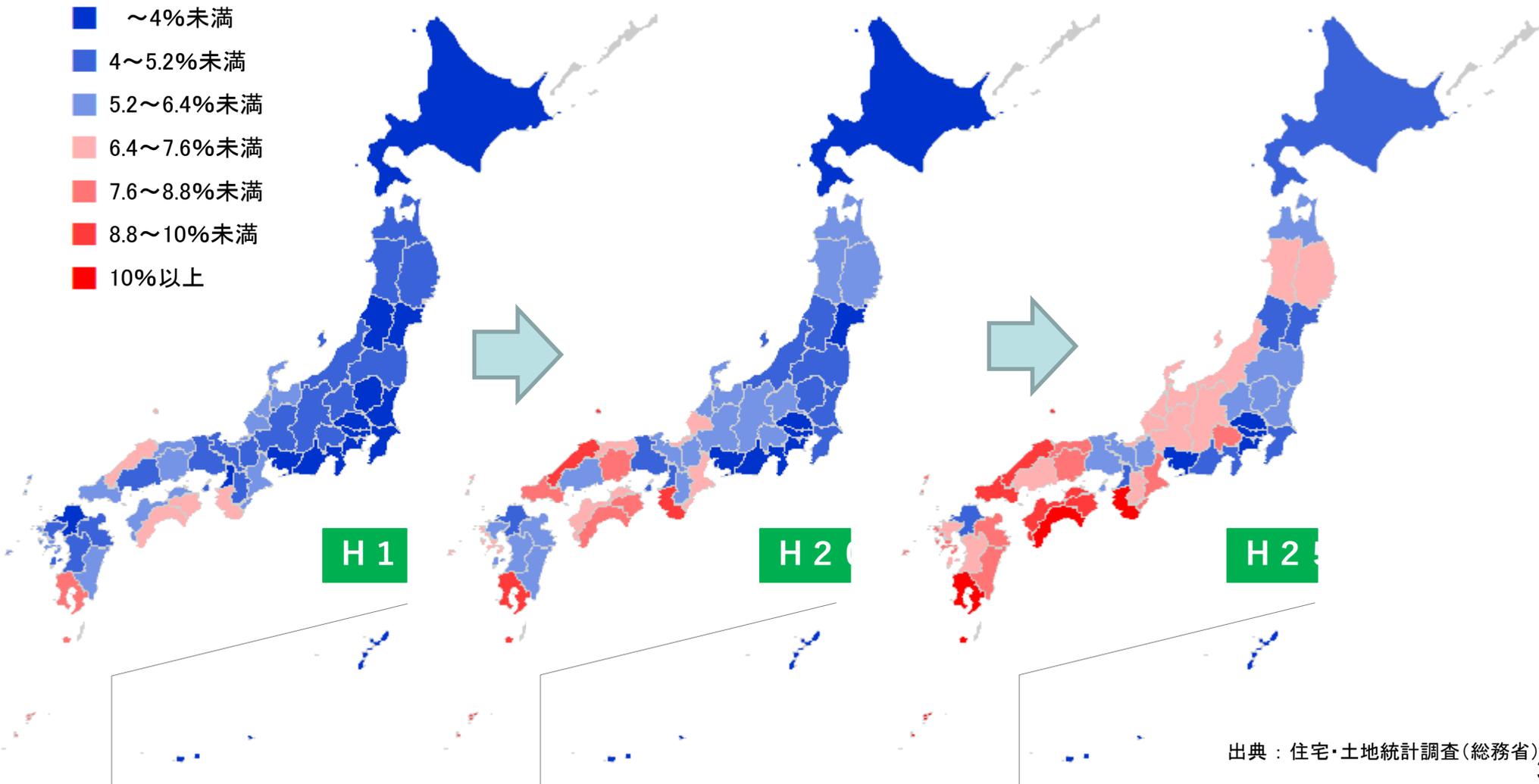
[出典]：平成25年度住宅・土地統計調査（総務省）

# その他空き家率の推移

▶ 平成25年その他空き家率(対 総ストック) の都道府県別 推移

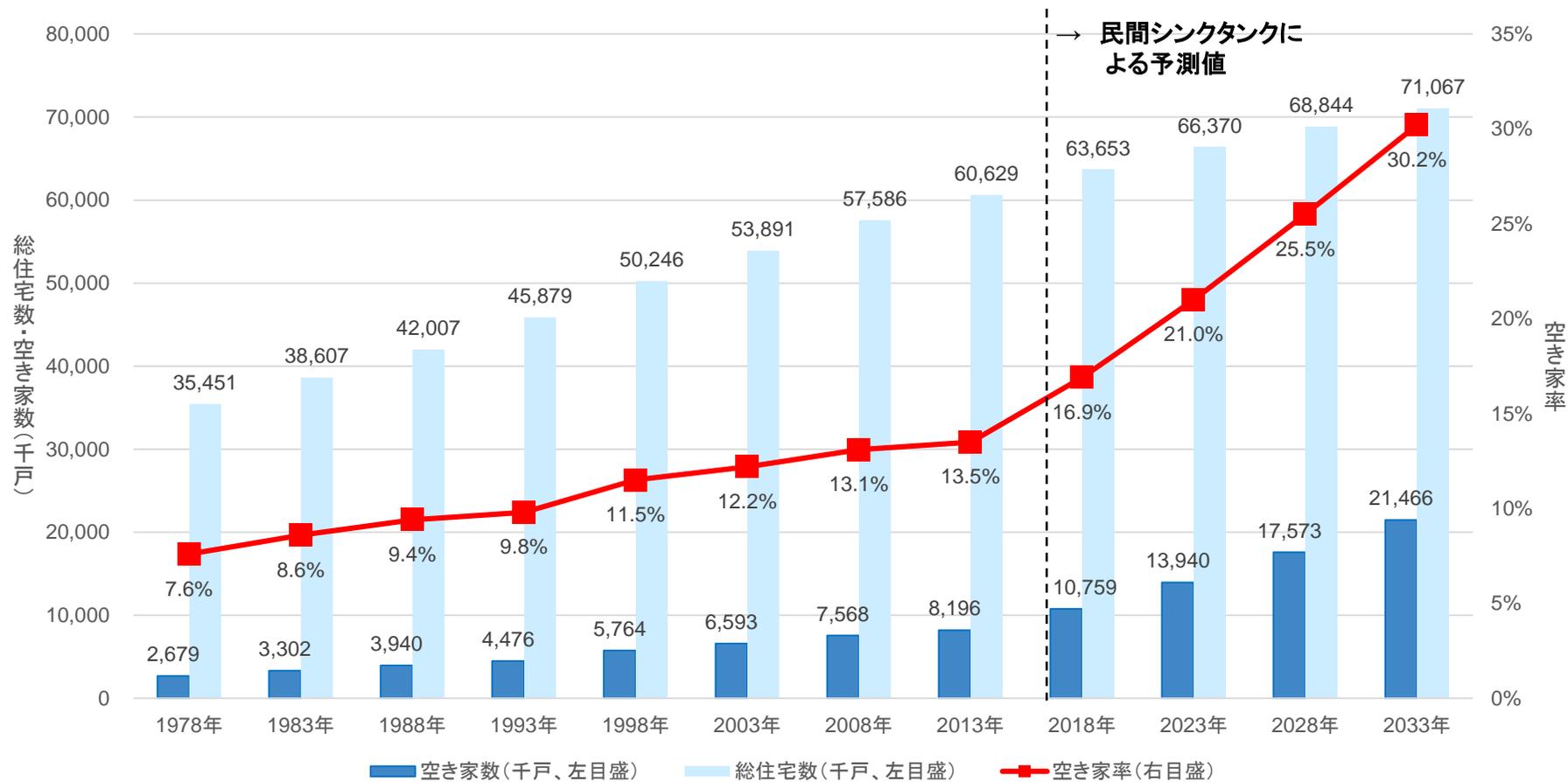
## その他空き家率

- ~4%未満
- 4~5.2%未満
- 5.2~6.4%未満
- 6.4~7.6%未満
- 7.6~8.8%未満
- 8.8~10%未満
- 10%以上



# 空き家の将来予測

○ 民間シンクタンクの予測によれば、新設住宅着工戸数が減少しても、それを上回るスピードで世帯数が減少し、既存住宅の除却や住宅用途以外への有効活用が進まなければ、2033年の総住宅数は約7,100万戸、空き家数は約2,150万戸に増大、空き家率は30.2%に上昇。

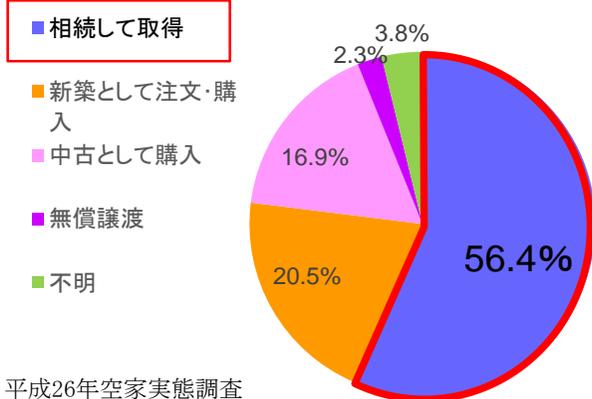


(出典) 実績値は総務省「住宅・土地統計調査」  
 予測値は株式会社 野村総合研究所

# 空き家の取得原因等

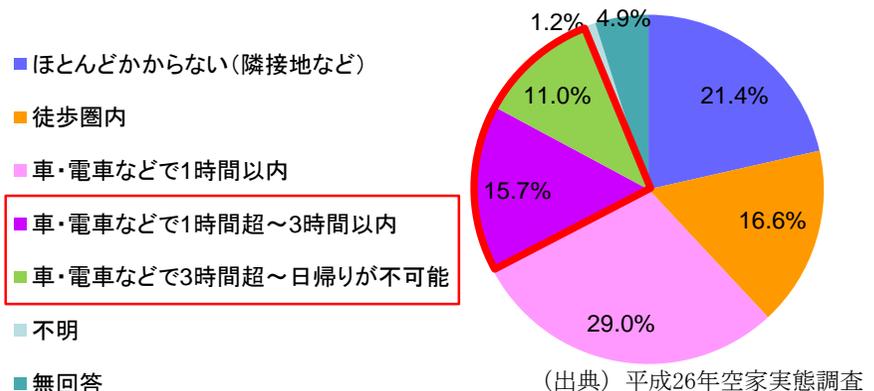
- 空き家となった住宅の取得原因は、相続が半数以上を占める。
- 空き家の所有者の約4分の1が遠隔地(車・電車などで1時間超)に居住。

## ■ 空き家となった住宅を取得した経緯 (回答数n=2,140)



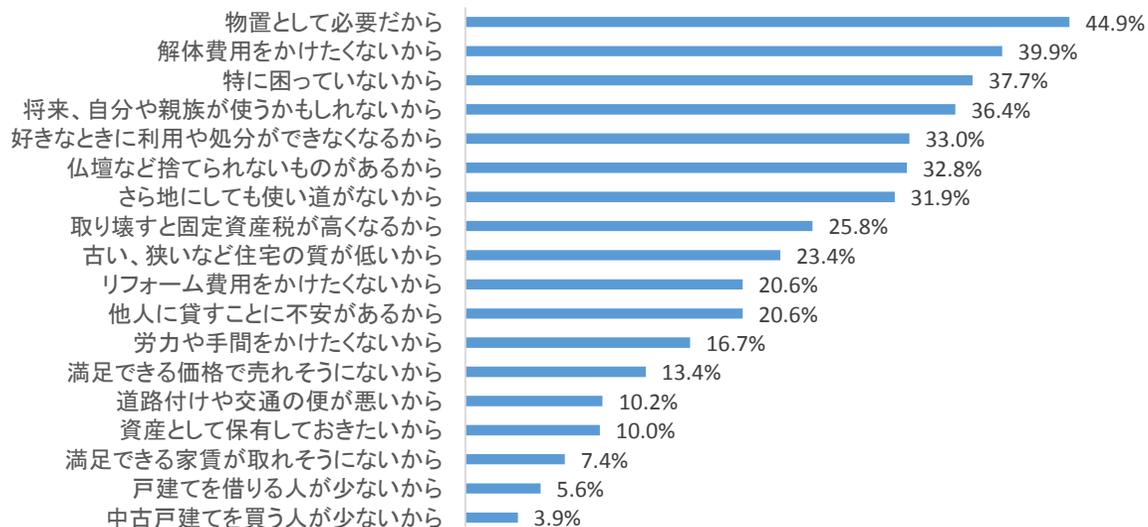
(出典) 平成26年空家実態調査

## ■ 空き家の所有者の居住地からの距離 (回答数n=2,140)



(出典) 平成26年空家実態調査

## ■ 空き家にしておく理由(複数回答) (回答数n=461)



(出典) 平成26年空家実態調査

○ 適正に管理されない空家等が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景に制定された、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）（議員立法）が平成27年5月26日に全面施行され、市町村が空き家対策を進める枠組みが整った。

## 空家対策特別措置法（平成26年11月公布、平成27年5月全面施行）

### ◆ 市町村による空家等対策計画の策定等

・107市区町村が策定済（平成28年10月1日時点）

### ◆ 空家等及びその跡地の活用

### ◆ 空家等の実態把握・所有者の特定等

・市町村内部で固定資産税等に関する情報の活用が可能

### ◆ 管理不十分で放置することが不適切な空家等（特定空家等）に対する措置（助言・指導、勧告、命令、行政代執行）

・助言・指導 5,009件、勧告 137件、命令 7件、代執行 22件（平成28年10月1日時点）

## 財政支援措置

- 居住環境の整備改善等を図る観点から、空き家の活用・除却を促進する地方公共団体の取組を支援（社会資本整備総合交付金）
- 空家対策特別措置法に基づく市町村の取組を一層促進するため、①民間事業者等と連携した総合的な空き家対策への支援や、②専門家等と連携して実施する空き家対策の先駆的モデル事業への支援を行う。

① 空き家対策総合支援事業 H29予算案 23億円  
② 先駆的空き家対策モデル事業 H29予算案 1.38億円

空き家の活用

周辺建物の外観整備

空き家の除却

空き室の活用



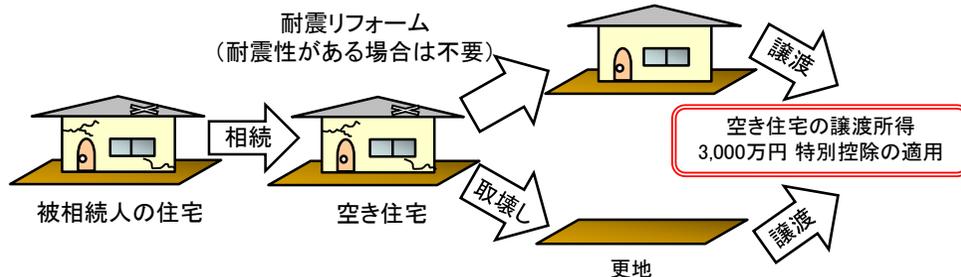
## 税制措置

- 市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空家等については、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

（現行の住宅用地特例）

現行の住宅用地		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

- 相続人が、相続により生じた古い空き住宅又は当該空き住宅の除却後の敷地を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除する。（平成28年創設）



# 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況

## ○平成28年10月1日時点 国土交通省・総務省調査

### 1. 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
既に策定済み(公表済み)	107	6%
平成27年度	62	3%
平成28年度(10/1まで)	45	3%
策定予定あり	1,340	77%
平成28年度(10/2以降)	378	22%
平成29年度	304	17%
平成30年度以降	33	2%
時期未定	625	36%
策定予定なし	294	17%
合 計	1,741	100%

### 3. 法定協議会の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	251	14%
平成27年度	108	6%
平成28年度(10/1まで)	143	8%
設置予定あり	827	48%
平成28年度(10/2以降)	168	10%
平成29年度	168	10%
平成30年度以降	11	1%
時期未定	480	27%
設置予定なし	663	38%
合 計	1,741	100%

### 2. 特定空家等に対する措置の実績

	H27年度		H28年度(10/1まで)		合 計	
	市 区 町 村 数	措 置 件 数	市 区 町 村 数	措 置 件 数	市 区 町 村 数	措 置 件 数
助言・指導	168	2,895	192	2,114	280	5,009
勧告	25	57	32	80	47	137
命令	3	4	3	3	6	7
代執行	1	1	3	3	4	4
略式代執行	8	8	10	10	16	18

※H27:平成28年3月31日まで  
H28:平成28年10月1日

※助言・指導、勧告、略式代執行の実績がある市区町村数の合計は、平成27年度と平成28年度(10/1まで)に助言・指導、勧告、略式代執行を行った市区町村の重複分を除く

- ・調査対象・・・1788団体(47都道府県、1741市区町村)
- ・回収数・・・1788団体(回収率100%)

# 空き家対策等の推進(H29年度予算・税制等)

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

※金額は概算要求額、( )内は前年比

解体・撤去	予算	市町村による総合的な取組(活用、除却等)を推進(空き家対策総合支援事業) 「空家等対策計画」に基づく空き家対策を地域のまちづくりとして実施する市町村に対し、国が重点支援例)・空き家の活用(空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用) ・空き家の除却(跡地をポケットパークとして利用するための空き家の解体)	23億円 (1.15倍)
	予算	社会資本整備総合交付金(空き家の活用・除却を基幹事業として支援)	社会資本整備総合交付金等の内数
利用	新規 予算	空き家所有者情報の活用(空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業) 必要な体制整備等のモデル的な取組を行う地方公共団体を支援	0.38億円 (皆増)
用途転換	新規 予算	子育て世帯や高齢者世帯等向けの賃貸住宅に空き家等を活用 住宅確保要配慮者向けの住宅の改修や入居者負担の軽減等へ支援	社会資本整備総合交付金等の内数等
	新規 予算	全国版空き家・空き地バンクの構築や空き家等の流通促進に取り組む団体等への支援	1.1億円 (皆増)
	予算	既存住宅流通・リフォーム市場の整備(長期優良住宅化リフォーム推進事業)	41億円 (1.03倍)
住宅として流通	税制	買取再販事業で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税(2年延長)・登録免許税の特例	
	税制	空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例 相続により生じた古い空き家(含:除却後の敷地)を譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除	
発生防止等	税制	固定資産税等の特例(住宅用地特例の解除) 空家法に基づく勧告をした特定空家等に係る敷地について住宅用地特例の対象から除外	
	予算	先駆的取組を全国に展開(先駆的空き家対策モデル事業) 市町村が専門家等と連携して行う先駆的な取組等を支援	1.38億円 (1.15倍)
その他			

# 空き家所有者情報の活用について

- 空き家の中には相続登記等がなされていないものもあり、所有者情報の把握には課題がある。
- 平成27年に施行された空家特措法により、税務部局が保有する課税情報を空き家対策のために活用できることとなったが、当該情報はそのままでは第三者に提供できない。
- このため、どのような形で活用できるのか関係省庁間で検討しつつ、自治体における具体的な取組を調査し、民間事業者等と協働した空き家活用の取組が進むよう検討を進める。

## 空家特措法 第10条第1項の抜粋

市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

＜当該情報の活用にあたり検討すべき点＞

- ・守秘義務が課されているが、行政内部での活用を特別に認められた情報としての取扱について
- ・個人情報保護の観点について

## 京都市の取組（H28にモデル地区での調査・啓発を実施予定）

1. 空き家活用の重点取組地区（駅周辺500m圏内・4カ所程度）を設定
2. 当該地区内の空き家所有者を調査（税情報も活用）
3. 市（or 委託業者）が直接、空き家所有者に活用を働きかけ（所有者が活用の意向を示した場合）
4. 宅建士（「地域の空き家相談員（現在303名登録）」）に取り次ぎ

## 最大の課題

所有者の同意の取り方

※ 税務部局からの情報提供は、  
特段問題なく機能している

平成29年度予算案（空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業 国費:0.38 億円）

空き家所有者情報を活用するモデル的な取組を行う地方公共団体を支援

# 空き家所有者情報の外部提供による空き家利活用推進 今後の予定(イメージ)

平成28年度

- ・ 関係省庁との調整
- ・ 先進的な自治体の取組の調査
- ・ 自治体の個人情報保護条例の調査
- ・ 関係業界との意見交換

## (ガイドラインのイメージ)

- **空き家所有者情報の外部提供にあたっての法制的な留意点**
    - ・ 地方税法上の守秘義務との関係
    - ・ 行政機関の保有する個人情報保護に関する法制との関係
  - **空き家所有者情報の外部提供にあたっての運用上の留意点**
    - ・ 空き家所有者の意向確認及び同意取得
    - ・ 外部提供（提供先、提供方法）
    - ・ トラブル防止及び発生時の対応
- ※ 相談員制度の活用（京都市）等、先進的な自治体の取組を踏まえつつ整理

**ガイドライン（試案）公表**

29年度

**全国へ横展開**  
**関係業界との意見交換**

**モデル的に取組む**  
**地方公共団体の後押し**

**ガイドラインの充実**

- 空き家対策については、除却のみならず、流通を中心とした利活用の促進が必要であり、そのためには、宅地建物取引業者等の民間事業者との連携が重要。
- 一方、空家特措法により、市町村の税務部局が保有する課税情報を、空き家対策のために市町村内部で利用できることとなったが、課税情報を含む空き家所有者情報は、そのままでは、民間事業者等の外部に提供できない。
- そのため、空き家所有者情報を外部に提供する際の法制的な整理、所有者の同意を得て外部に提供していく際の運用の方法及びその留意点をガイドライン(試案)としてとりまとめた。市町村に活用していただきながら、今後更に内容の充実を図る。

## 1. 法制的整理

- ・ 空家特措法により、課税情報を行政内部で利用できるようになり、当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。
- ・ さらに、**所有者本人の同意**が得られれば、課税情報を含む所有者情報を**外部提供することも可能**。

### ● 地方税法(秘密漏えい)との関係

- ・ 「**空き家部局に所属する者**」が、税務部局から得た課税情報を外部提供しても、地方税法の**処罰の対象になることはない**。

### ● 個人情報保護条例との関係

- ・ **所有者本人の同意**を得てその同意の範囲内で外部提供する限り、個人情報保護条例に**抵触することはない**。

### ● 地方公務員法(秘密を守る義務)との関係

- ・ 所有者本人の同意の範囲内で外部提供する情報は「**秘密**」にあらず、地方公務員法に**抵触することはない**。

## 2. 運用の方法及びその留意点

### ● 空き家所有者の同意

(1) **同意取得の相手方**：所有者

(2) **同意取得の内容**：

① **情報の提供先**

例：○○協会△△支部及び所属事業者

② **提供先における利用目的**

③ **提供される情報の内容**

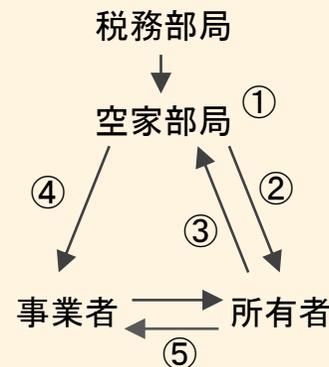
例：氏名、連絡先、利活用の意向、物件情報等

(3) **同意取得の方法**：書面が望ましい

### ● 民間事業者等との連携方法

- 市町村による**民間事業者の登録制度**や市町村と**事業者団体との協定等**が考えられる(市町村が積極的に関与)
- **苦情対応やトラブル防止**に配慮した仕組みづくりが重要

空き家所有者情報の外部提供スキーム(イメージ)



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

## 3. 市町村における先進的な取組

- ・ 市町村の先進的な取組事例(京都市、松戸市、太田市)を、そのスキーム図や実際に使用している同意書の書式等とともに紹介

# 参考1: 法制的整理について

## ○ 空家等対策の推進に関する特別措置法

- 空家特措法第10条により、市町村の税務部局が保有する固定資産税の課税情報を、法律の施行のために必要な限度において、市町村内部で利用できるようになり、当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能となった。

### 【空家等対策の推進に関する特別措置法(抄)】

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2・3 (略)

## 1. 地方税法との関係

- 地方税法第22条において、地方税に関する調査等に関する事務に従事している者又は従事していた者がこれらの事務に関して知り得た秘密を漏らした場合等に処罰する旨規定。
- 空き家部局に所属する者は、「地方税に関する調査等に関する事務に従事している者又は従事していた者」に当たらない。
- このため、**空き家部局に所属する者が税務部局から得た課税情報を外部提供しても、地方税法第22条に抵触しない。**

### 【地方税法(抄)】

(秘密漏えいに関する罪)

第22条 地方税に関する調査(不服申立てに係る事件の審理のための調査及び地方税の犯則事件の調査を含む。)若しくは租税条約等の実施に伴う所得税法、法人税法及び地方税法の特例等に関する法律(昭和44年法律第46号)の規定に基づいて行う情報の提供のための調査に関する事務又は地方税の徴収に関する事務に従事している者又は従事していた者は、これらの事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は窃用した場合には、2年以下の懲役又は100万円以下の罰金に処する。

## 2. 個人情報の保護に関する条例との関係

- 市町村は、条例により個人情報の取扱いを規定。
- 全ての市町村で、個人情報保護条例を制定し、条例で個人情報の目的外利用・外部提供を制限。
- 一般的にその例外として、本人の同意がある場合を規定。当該規定のある市町村においては、あらかじめ**所有者本人の同意を得て、その同意の範囲内で外部提供する限り、個人情報保護条例に抵触しない**と考えられる。

### 【京都市個人情報保護条例(抄)】

(個人情報の利用及び提供の制限)

第8条 実施機関は、個人情報取扱事務の目的を超えて、個人情報(特定個人情報を除く。以下この条において同じ。)を当該実施機関内で利用し、又は当該実施機関以外のものに提供してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

(1) (略)

(2) 本人の同意があるとき。

(3)~(5) (略)

2・3 (略)

※「特定個人情報」とは、個人番号(マイナンバー)をその内容に含む個人情報

## 3. 地方公務員法との関係

- 地方公務員法第34条第1項において、職員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない旨規定。
- 「秘密」とは、「一般的に了知されていない事実であつて、それを一般に了知せしめることが一定の利益の侵害になると客観的に考えられるもの」とされているところ、あらかじめ、所有者本人の同意を得て、その同意の範囲内で所有者情報を外部提供する場合、所有者本人の権利利益を不当に損なうおそれがあるとは認められないため、「秘密」に当たらない。
- このため、**所有者本人の同意の範囲内で外部提供する場合は、地方公務員法第34条第1項に抵触しない**と考えられる。

### 【地方公務員法(抄)】

(秘密を守る義務)

第34条 職員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。

2・3 (略)

### 運用の方法及びその留意点

#### ● 空き家所有者の同意

- (1) 同意取得の相手方
  - 同意取得の相手方は、空き家の所有者
  - 共有の場合は、共有者全員から同意を得ることが原則であるが、共有者の一部から同意を得られた場合には当該者の氏名や連絡先を外部提供することは可能。
- (2) 同意取得の内容
  - ①情報の提供先、②提供先における利用目的、③提供される情報の内容を明示の上、同意を取得することが必要。
  - 情報の提供先については、必ずしも個別の事業者名を記載する必要はなく、「〇〇協会△△支部及び所属事業者」などでの記載も可能。
  - 空き家部局が他部局等から得た空き家所有者情報には、住所や氏名の情報はあっても、連絡先(メールアドレス)や空き家等の状況、空き家になった時期等の情報がない場合も多いため、こうした情報を所有者から取得し、当該情報を提供することも有益。

#### (3) 同意取得の方法

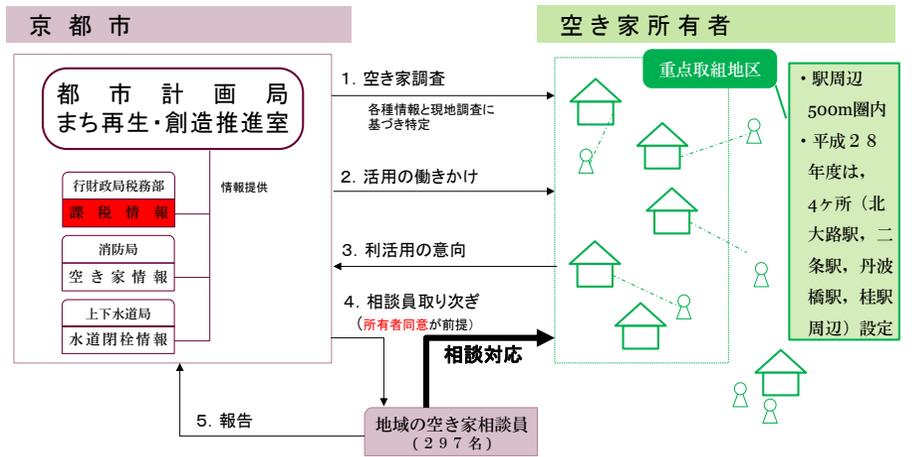
- 後日のトラブル防止等の観点から、口頭ではなく、書面で行うことが望ましい。

#### ● 民間事業者等との連携方法

- 市町村が積極的に関与するとともに、苦情対応やトラブル防止に配慮しながら、地域の実情に応じた仕組みとしていくことが必要。
  - 【市町村が登録した者(例:京都市の空き家相談員)に情報提供する場合】
    - ・ 実施要領等により、制度として定め、公開
    - ・ 個人情報取扱いや登録抹消に係る規定の明示や、登録等事業者への研修等によるトラブル防止、相談窓口設置による苦情対応
  - 【民間事業者団体に情報を提供する場合】
    - ・ 市町村と民間事業者団体間で協定を締結し、公開
    - ・ 秘密保持違反の場合の対応等によるトラブル防止、相談窓口設置による苦情対応等について、取り決め 等

### 京都市の例

- 概要**
- ① 駅周辺など利便性が高い地域等を**重点取組地区**に設定
  - ② 課税情報も活用し、重点取組地区の**空き家所在地及び空き家所有者**を調査し、**活用を働きかけ**
  - ③ 活用意向がある場合、**地域の空き家相談員(宅地建物取引士)**に取り次ぎ



# 民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度の枠組み(案)

## 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

### 1. 都道府県・市区町村による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定【法律】

- ・国の基本方針に基づき、供給目標、施策等を規定
- ・住宅確保要配慮者の範囲
  - 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、被災者世帯
  - 低額所得世帯(収入分位25%以下) - その他外国人世帯等

### 2. 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録【法律】 ※指定登録機関による登録も可能とする

- ・登録基準 - 耐震性能 - 一定の居住面積等
- ※上記の供給促進計画により、登録基準の強化・緩和が可能
- ※共同居住型住宅(いわゆるシェアハウス)の面積等の基準を設定予定

### 3. 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督【法律】

## 登録住宅の改修・入居への経済的支援

### 1. 登録住宅の改修に対する支援措置

#### ① 登録住宅に対する改修費補助【予算】(補助を受けた住宅は専用住宅化)

補助対象工事	バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等
補助率	【補助金(制度の立上り期)の場合】: 国1/3 (国の直接補助) 【交付金の場合】: 国1/3+地方1/3 (地方公共団体が実施する場合の間接補助)
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準(特に補助金の場合)について一定要件あり

#### ② (独)住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等【法律・予算】

### 2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置【予算】

(専用の住宅として登録された住宅の場合)

補助対象	① 家賃低廉化に要する費用 (国費上限2万円/月・戸)	② 入居時の家賃債務保証料 (国費上限3万円/戸)
補助率	国1/2+地方1/2 (地方が実施する場合の間接補助)	
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり	

## 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

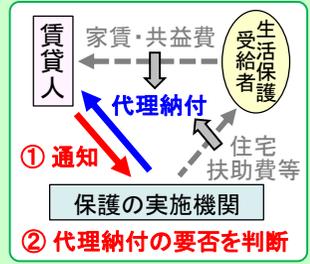
### 1. 都道府県による居住支援法人の指定【法律】

・都道府県が家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人等を指定

### 2. 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談【法律】

### 3. 生活保護受給者の住宅扶助費等について賃貸人からの通知に基づき代理納付(\*)の要否を判断するための手続を創設【法律】

※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと



### 4. 居住支援活動への支援措置等【予算】

補助対象	居住支援協議会等の活動支援等
補助率	国定額(国の直接補助)

### 5. 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化

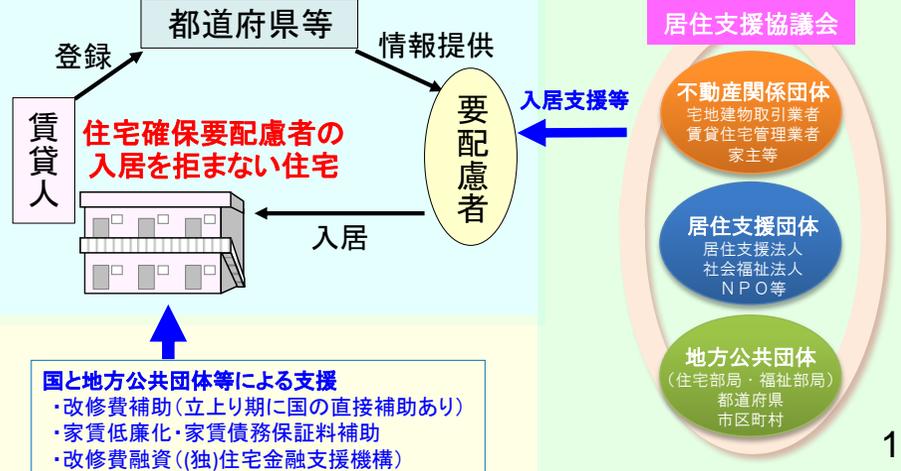
#### ① 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、(独)住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加【法律・予算】

・一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録(省令等で規定)

※ 登録要件等 - 社内規則等の整備、相談窓口設置 - 契約時の重要事項説明・書面交付 ほか

#### ② 居住支援法人による家賃債務保証の実施【法律】

## 新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



**国と地方公共団体等による支援**

- ・改修費補助(立上り期に国の直接補助あり)
- ・家賃低廉化・家賃債務保証料補助
- ・改修費融資((独)住宅金融支援機構)

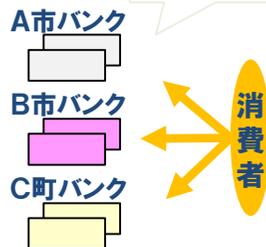
# 空き家・空き地等の流通の活性化の推進

- ・ 需給のミスマッチの解消や新たな需要の創出等により、**空き家・空き地等の流動性を高め、有効活用を推進**。
- ・ 具体的には、全国の空き家・空き地等の検索が可能な**全国版空き家・空き地バンクの構築**、空き家・空き地等の流通促進のために**先進的な取組を行う団体等への支援**を行う。

## 全国版空き家・空き地バンクの構築

### 現状

マッチング機能が不十分

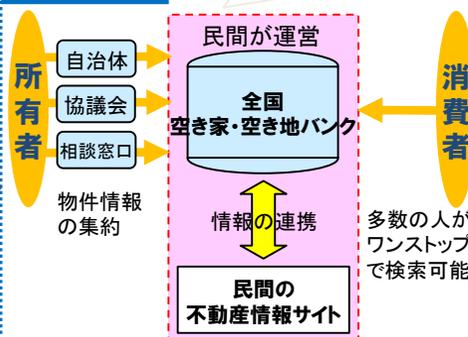


- ・ 自治体ごとに仕様が異なり、一覧性がない
- ・ 検索や比較検討がしづらい

- ・ 物件情報の掲載項目を標準化
- ・ 全国の物件が掲載され、**ワンストップ**で多数の物件が検索可能に
- ・ 消費者のニーズに応じた検索が可能な仕組みを導入(物件の特徴等による条件検索など)

### 将来像

マッチング可能性が増大



多様なニーズに応じた物件紹介など、消費者サービスの向上を推進

## 施策の効果

### ◎空き家・空き店舗の再生



移住者に売却・賃貸

### ◎新たな消費・投資の喚起



起業等の場として提供

など

- 不動産流通市場活性化による経済効果の発現
- 空き家・空き地等の有効活用の促進

## 地域の空き家等の流通モデルの構築

### 現状

- ・ 空き家等の有効活用や管理には、不動産取引の専門家である宅建業者等の協力が不可欠
- ・ 一部の地域において、不動産業団体等による対策が進みつつある

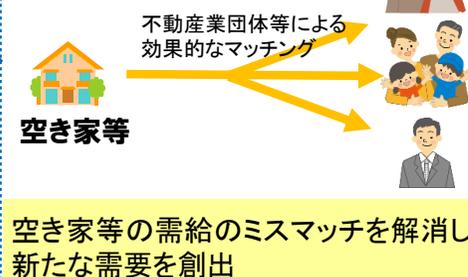
- ・ 空き家等の流通モデルの構築・普及に向け、関係者が連携して空き家等の流通促進のために**先進的な取組を行う不動産業団体等を支援**

#### <取組例>

- ・ リフォーム提案と組み合わせた物件紹介
- ・ 空き家等の管理による不動産価値の維持
- ・ 遠隔地居住者向けの相談会の開催

等

### 将来像



空き家等の需給のミスマッチを解消し、新たな需要を創出

# 不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案 概要

## 背景・必要性

- 空き家・空き店舗等が全国で増加する一方で、志ある資金を活用して不動産ストックを再生し、地方創生につなげる取組が拡大しているが、不動産特定共同事業※に該当する場合には、**許可要件が地方の事業者にとってはハードルが高く、見直しが必要。**  
※ 組合形式で出資を行い、不動産の売買や賃貸による収益を投資家に配当する事業。
- 地方創生に資する事業での資金調達方法として、クラウドファンディングの活用が広がる中、不動産特定共同事業では書面での取引しか想定しておらず、**電子化への対応が必要。**
- 観光等の成長分野を中心に質の高い不動産ストックの形成を促進するため、**不動産特定共同事業制度の規制の見直しが必要。**

## 法案の概要

### 小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設

- 空き家・空き店舗等の再生・活用事業に地域の不動産事業者等が幅広く参加できるよう、出資総額等が一定規模以下の「**小規模不動産特定共同事業**」を創設。
- 事業者の資本金要件を緩和するとともに、5年の登録更新制とする等、投資家保護を確保。

【空き家等の再生・活用事業の例】



古民家を宿泊施設に改装して運営(明日香村おもてなしファンド)



舟屋をカフェ・宿に改装して運営(伊根 油屋の舟屋「雅」)

### クラウドファンディングに対応した環境整備

- 投資家に交付する契約締結前の書面等について、**インターネット上での手続き**に関する規定を整備。
- インターネットを通じて資金を集める仕組みを取り扱う事業者について、適切な情報提供等**必要な業務管理体制に係る規定を整備。**

【国内クラウドファンディングの市場規模推移】



出典: 榊野経済研究所「国内クラウドファンディング市場に関する調査結果2016」

### 良質な不動産ストックの形成を推進するための規制の見直し

- **プロ向け事業の規制の見直し**
  - ・ プロ投資家向け事業における**約款規制の廃止。**
  - ・ 機関投資家等スーパープロ投資家のみを事業参加者とする場合の**特例等の創設。**
- **特別目的会社を活用した事業における事業参加者の範囲の拡大**
  - ・ 一部のリスクの小さな事業(修繕等)における事業参加者の範囲を一般投資家まで拡大。

【特例事業の活用事例】  
旧耐震のホテルを建て替え、環境性能の高いホテルを開発



## 【目標・効果】

地方の小規模不動産の再生により地方創生を推進するとともに、成長分野での良質な不動産ストックの形成を推進し、都市の競争力の向上を図る。

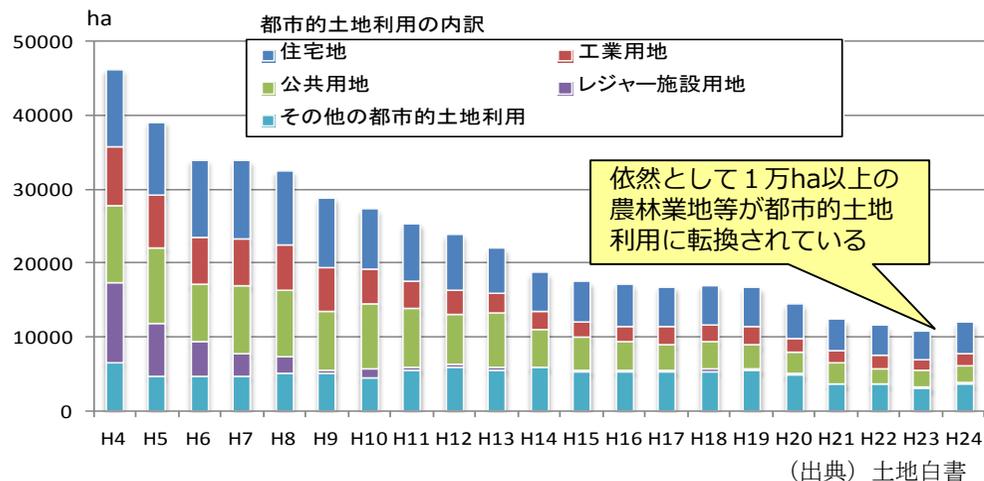
(KPI) 地方の不動産会社等の新たな参入 800社(2017~2022年)

空き家・空き店舗等の再生による新たな投資 約500億円(2017~2022年)

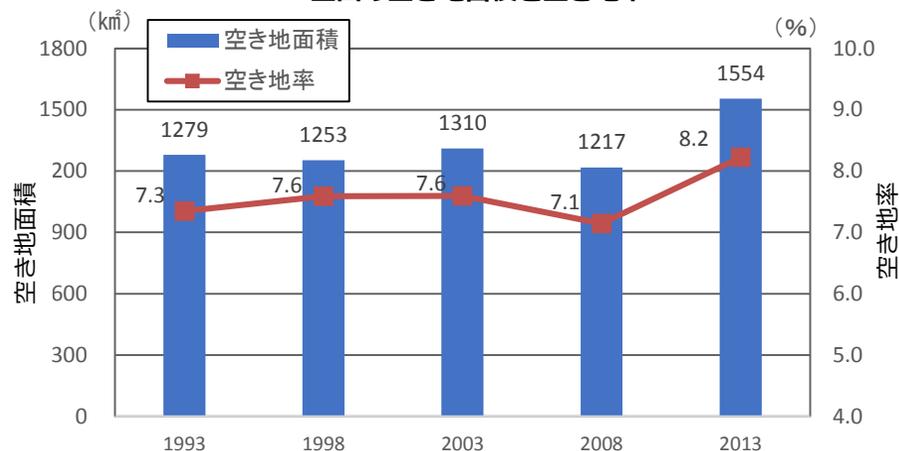
# 空き地等の発生状況

- 経済活動、産業構造の変化や少子高齢化・人口減少等の社会構造の変化により、空き地は増加傾向にある。
- 空き地は個々の所有者の意向によって散発・離散的に発生し、多くの場合まとまりなく存在している。

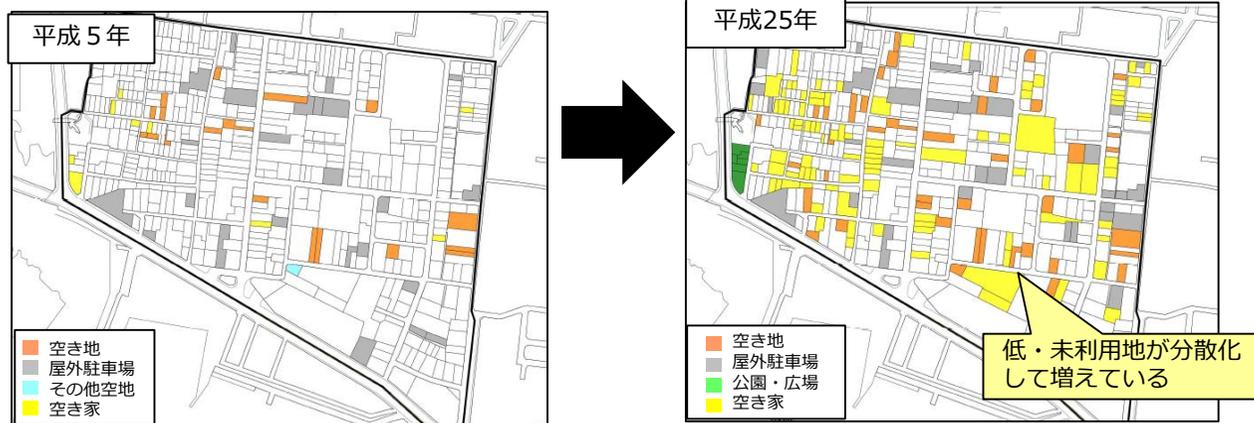
農林地から都市的土地利用への転換面積の推移及び転換後の用途内訳



全国の空き地面積と空き地率



低・未利用地の変遷 (近畿の地方都市の一般住宅地)



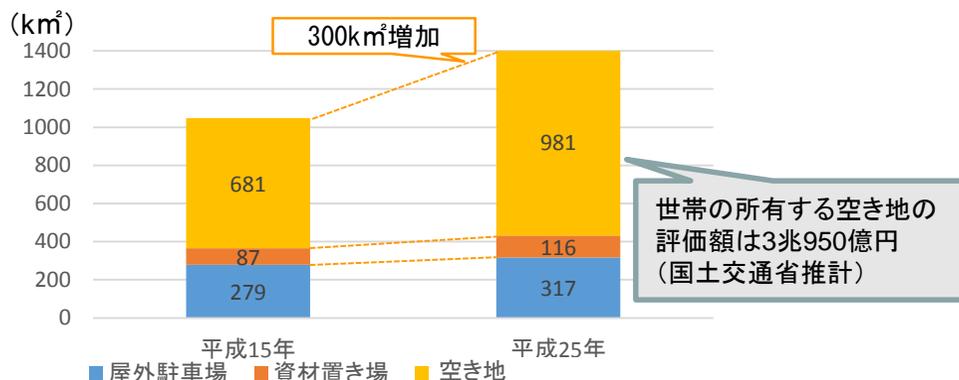
人口減少により、新たな都市的土地利用の需要は少なくなるにも関わらず、依然として農業的土地利用から新たな都市的土地利用への転換は進んでおり、一方で、市街地において低・未利用地が増えている。

**土地利用の非効率化**

# 世帯の所有する空き地の取得原因等

- 世帯の所有する空き地は10年間で300km<sup>2</sup>増加。
- 世帯の所有する空き地について、平成15年と平成25年の状況を比較すると、相続・贈与で取得した空き地が大きく増加している。

## ■世帯の所有する土地利用の変化



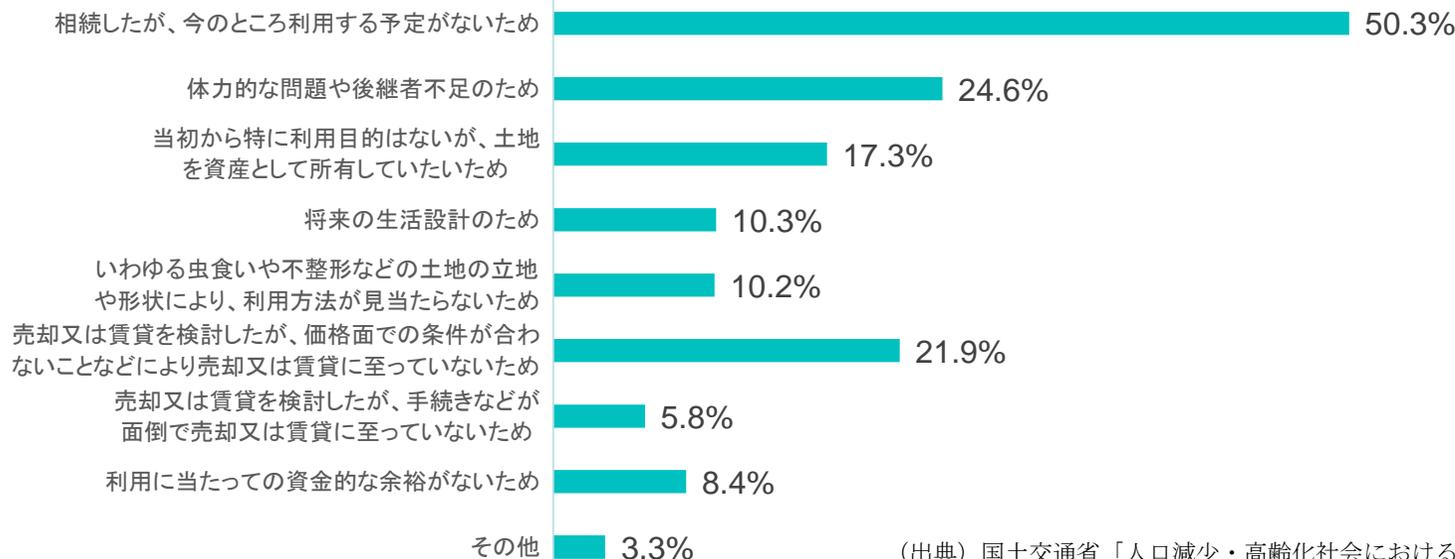
(出典) 国土交通省 「土地基本調査」  
 (注) 本調査における「空き地」には原野、荒地、池沼などを含む

## ■世帯の所有する空き地の取得方法 (km<sup>2</sup>)

取得方法	平成15年 時面積	平成25年 時面積	増加率
国・都道府県・市区町村から購入	25	22	-12%
会社・都市再生機構・公社などの法人から購入	69	48	-31%
個人から購入	160	172	8%
<b>相続・贈与で取得</b>	<b>394</b>	<b>701</b>	<b>78%</b>
その他	24	29	20%
不詳	9	10	1%
<b>総数</b>	<b>681</b>	<b>981</b>	<b>44%</b>

(出典) 国土交通省 「土地基本調査」  
 (注) 本調査における「空き地」には原野、荒地、池沼などを含む

## ■所有する土地を利用していない理由(複数回答)



(出典) 国土交通省 「人口減少・高齢化社会における土地利用の実態に関する調査」