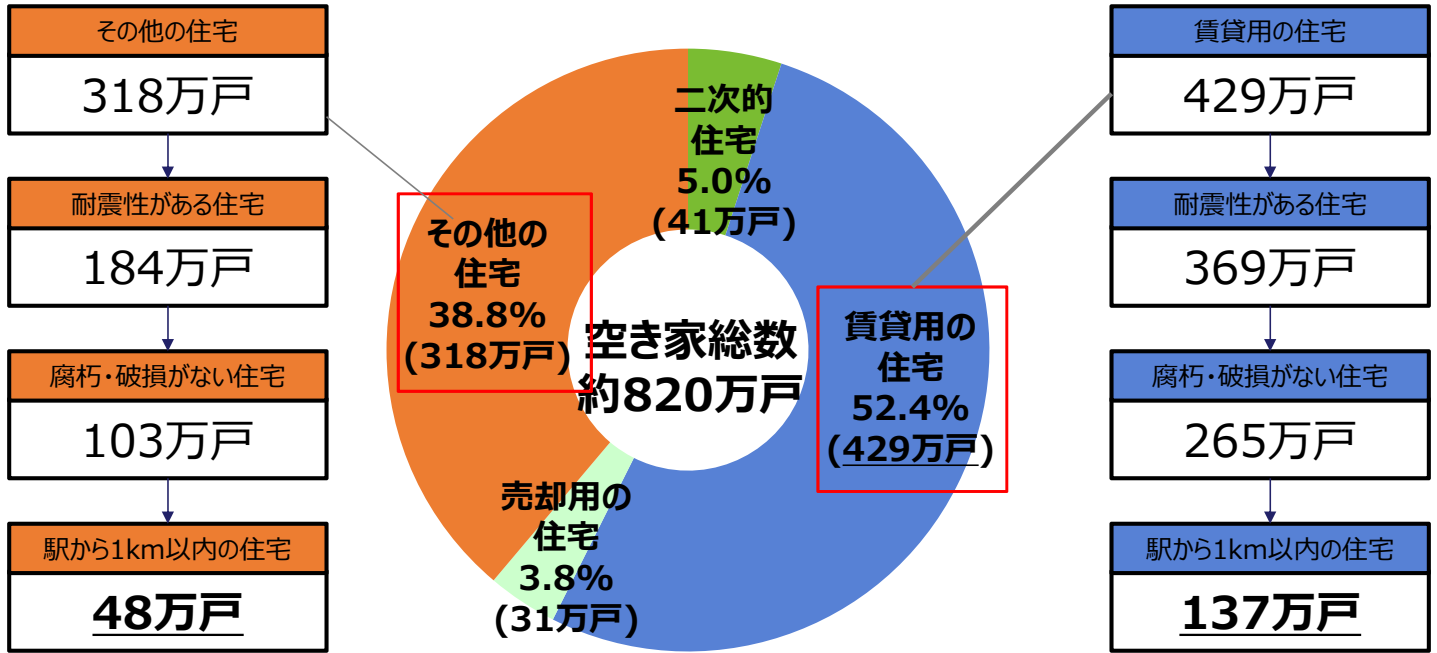


空き家対策の推進のための新規制度等に係る説明会
(H30. 5. 23 国土交通省) 概要

- 空き家対策総合支援事業（活用・除却）【P. 13】 ※社会資本整備総合交付金と別枠
→「空家対策計画策定」「協議会設置など民間事業者等との連携対策」等が条件。
⇒活用タイプは 1/2(民間主体事業は 1/3)、除却タイプは 3/5(民間主体事業は 2/5)
が自治体負担分となる。
- 空き家再生等推進事業（活用・除却）【P. 14】 ※社会資本整備総合交付金等の内数
→「空家対策計画策定」「地域住宅計画等で定めた区域」「居住誘導区域外」等が条件。
⇒タイプ別や負担割合は空き家対策総合支援事業と同じだが、「空き家住宅」「空き建築物」も対象。【P. 16】
- 空き家等の流通・活用推進事業【P. 17】
→H29 年度は「全国版空き家・空き地バンクの構築」【P. 18】、「地域の空き家等の流通モデルの構築」、H30 年度は「地域の空き家等の流通モデルの構築」を実施。(H29 上限 100 万円)
⇒各年度とも実施事業者募集⇒選定方式。事業者は地方自治体、NPO、民間など様々。本年度実施するかは未確認。
- 特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度（「安心R住宅」）【P. 20】
→耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体が標章（「安心R住宅」）を付与するしくみを創設。（平成 30 年 4 月 1 日標章使用開始）
- 空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）【P. 23】
→平成 31 年度税制改正要望の結果、適用期間が 2023 年 12 月 31 日までに延長されるとともに、特例対象となる相続した家屋は、これまで「被相続人が相続の開始直前に居住」が必要だったが、「老人ホーム等入居（一定要件を満たした場合に限る）」も対象に加わることとなった。
⇒「昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋」が条件の 1 つ。「被相続人居住用家屋等確認申請」も必要。必要書類や要件等が非常に複雑。
- 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業【P. 24】
→「人材育成と相談体制の整備」「共通課題解決のモデル的取組」への支援を行い、その成果を全国へ展開。事業期間は 2020 年度まで。定額補助。
⇒事業主体や選定方法は、前述「空き家等の流通・活用推進事業」と類似。

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(たまに宿泊する人がいる住宅)
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

※ 平成25年住宅・土地統計調査(総務省)、平成26年空家実態調査(国土交通省)に基づく国土交通省推計
※ 耐震性の有無については、国交省推計による建築時期別・建て方別の耐震割合をもとに算定を行った

空き家対策の概要

○ 適正に管理されない空家等が周辺の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。

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月公布、平成27年5月全面施行)

- ◆ 市町村による空家等対策計画の策定等
・447市区町村が策定済(平成29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 8,555件、勧告 417件、命令 36件、代執行 60件(うち略式代執行47件) (平成29年10月1日時点)

財政支援措置

- 空家等対策特別措置法に基づく空家等対策計画に沿った、空き家の活用や除却など市町村による総合的な空家等対策への支援を行う。
なお、社会資本整備総合交付金においても居住環境の整備改善等を図る観点から、同様の支援を実施。
(空家対策総合支援事業 H30予算 27億円)
- 空家家に関する多様な相談にワンストップで対応できる人材の育成、専門家等と連携した相談体制を構築する取組等への支援を行う。
(空家対策の担い手強化・連携モデル事業 H30予算 3億円)

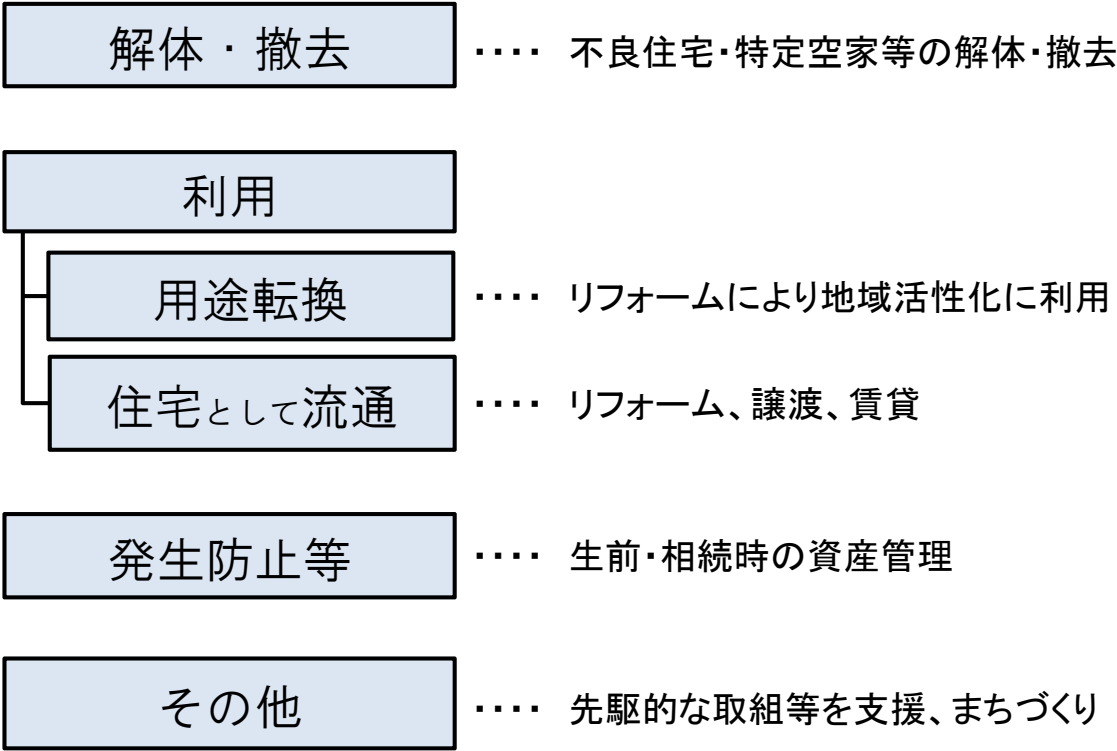


税制措置

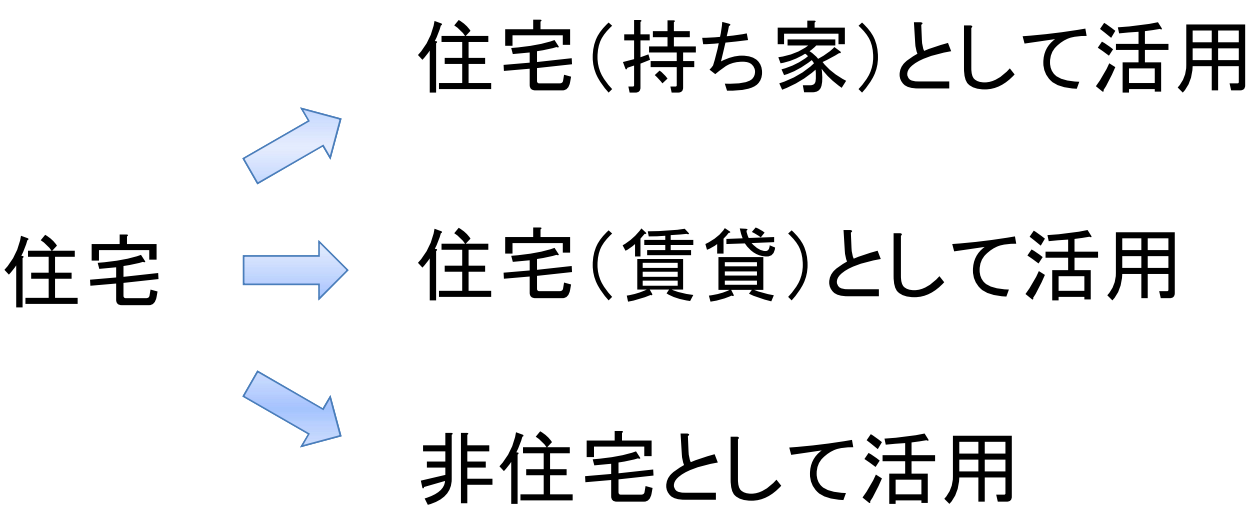
- 市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空家等については、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外
(現行の住宅用地特例)
 - 相続人が、相続により生じた古い空き住宅又は当該空き住宅の除却後の敷地を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除する。(平成28年創設)
- | 現行の住宅用地 | 固定資産税の課税標準 | 小規模住宅用地(200㎡以下の部分) | 一般住宅用地(200㎡を超える部分) |
|---------|------------|--------------------|--------------------|
| | | 1/6に減額 | 1/3に減額 |
-

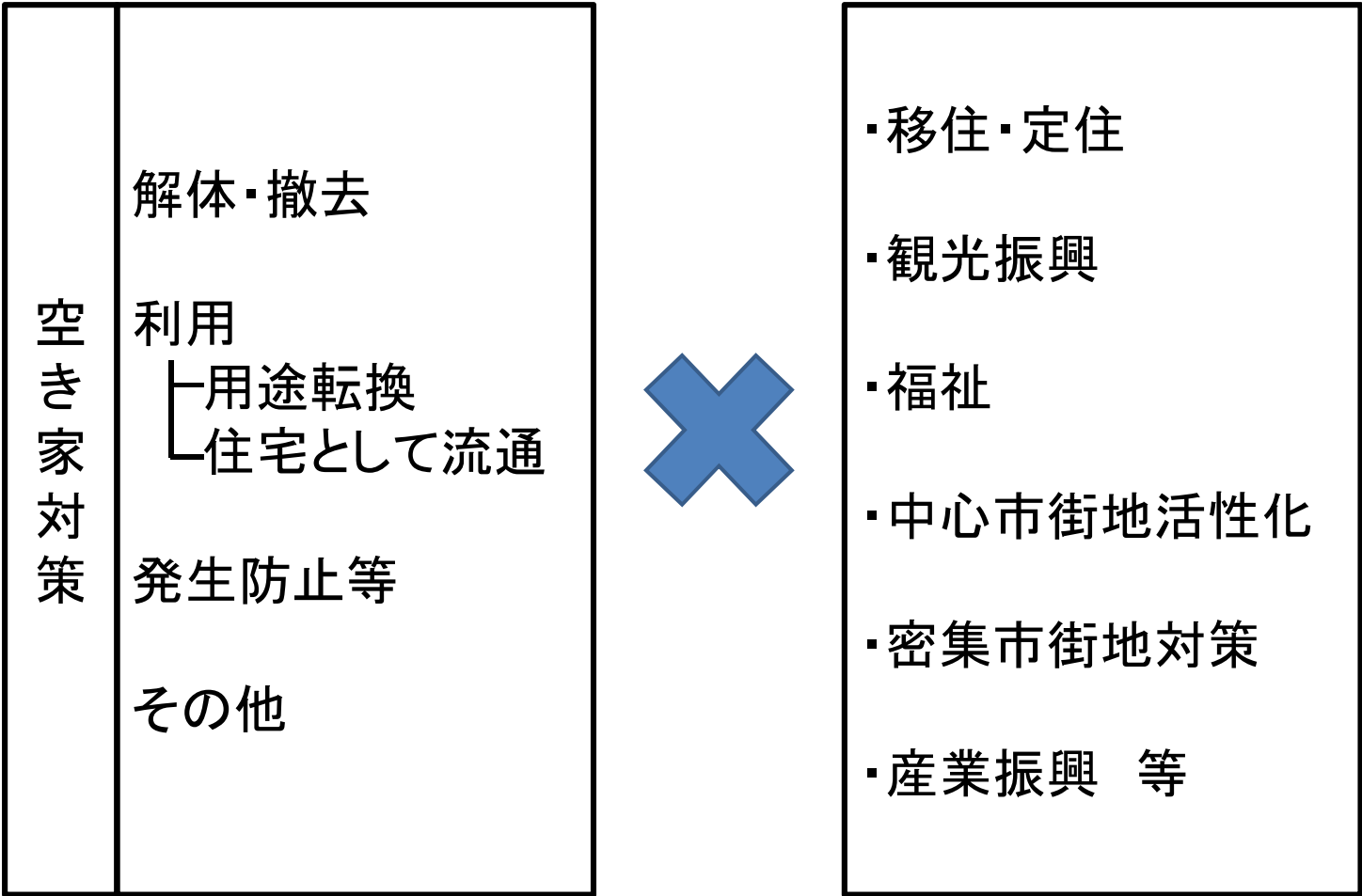
空き家対策等の推進

- 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



空き家の活用の方向性





空き家対策の方向(地域特性に応じた対応)

	豪雪地帯・過疎地域	郊外住宅団地	密集市街地・中心市街地
発生経緯	・高度成長期から続く大都市部への人口の流失 ・残された世代の高齢化や死亡により、住宅として維持する必要性が希薄化 ・仏壇があり盆暮れ等に一時的に利用、物置としても利用 ・相続人が遠方居住・高齢により管理が困難化	・高度成長期の大量の人口流入後、高齢化が進行し、高齢者住宅等への住み替え後「とりあえず」そのままに ・遠郊外部では、バス便減少、商店撤退により利便性が低下し、若年世帯は敬遠 ・所有者の加齢とともに管理不全になりがち	・密集市街地では敷地が未接道・狭小などにより単独での建替えが困難なため放置 ・住民の流出入が激しく地域コミュニティが衰退したことにより近隣への迷惑意識が希薄化 ・中心市街地では店舗併用住宅が空き家化
現状と課題	・老朽化が進み、安全性等に問題 ・特に豪雪地帯では倒壊危険性が深刻化 ・担い手不足で集落の維持が困難化しているため、定住・交流人口の確保	・雑草の繁茂や害虫の発生等の衛生、景観阻害、防犯等の問題 ・住宅やインフラの水準は比較的高いが、市場で流通していない	・ストックの水準が低くかつ老朽度が高いため、外壁の落下や市街地大火等の防災、防犯上の問題 ・道路整備や敷地の共同化なしでは建替えが困難 ・中心市街地では商店街の連続性が低下、衰退
対応の方向例	〔地域づくりを担う地方公共団体を中心に関係主体が連携〕 ・農林業施策、地域振興施策との連携 ・除却（所有者特定を含む） ・一部活用（体験宿泊施設等）	〔民間が中心となったビジネスモデルの構築〕 ・住宅の流通促進（住み替え支援、家財の保管など） ・グループホーム等への用途転換 ・住宅・住宅地の適正管理	〔まちづくりを行う地方公共団体が民間と連携〕 ・密集市街地整備、中心市街地活性化等まちづくり施策との連携

空き家対策等の推進(H30年度予算・税制等)

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

解体・撤去	予算	市町村による総合的な取組(活用、除却等)を推進(空き家対策総合支援事業) 「空家等対策計画」に基づき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	27億円 (1.17倍)
利用	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
用途転換	拡充 予算	住宅団地における持続可能な居住環境の形成(住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)) 空き家等既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を総合的に支援	社会資本整備総合交付金等の内数
住宅として流通	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
	予算	空き家・空き地等の流通・活用の促進	0.95億円の内数
	拡充 融資	空き家の取得への支援 空き家対策に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、空き家バンクに登録された住宅の取得に対して、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利引下げを実施	
	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 ・住宅ストック維持・向上促進事業	42億円(1.02倍) 9.75億円(1.00倍)
	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(敷地拡大)・登録免許税の特例(2年延長)	
発生防止等	税制	空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例 相続により生じた古い空き家(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	
	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	
人材育成等	新規 予算	モデル的な取組への支援(空き家対策の担い手強化・連携モデル事業) 人材の育成や専門家等との連携・相談体制の構築等を支援	3億円 (皆増)

空き家対策総合支援事業【①概要】

平成30年度予算:27億円(1.17倍)

空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、社会資本整備総合交付金とは別枠で措置

補助対象市区町村

- ①空家対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」を策定している
- ②空家対策特別措置法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある

補助対象事業【上記計画に基づく事業】

- ・空き家の活用
(例: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
(例:ポケットパークとして利用するための空き家の解体)
- ・関連する事業
(例:周辺建物の外観整備)

事業主体・補助率

	活用	除却
地方公共団体	1/2	2/5
民間事業者等 (地方公共団体補助の1/2以内)	1/3	2/5

〈事業活用イメージ〉

市区町村による「空家等対策計画」に基づく事業を支援

空き家の活用



空き家を地域活性化のため、地域交流施設に活用

空き家の除却



居住環境の整備改善のため空き家を除却し、防災空地として整備

法定の「協議会」など民間事業者等と連携

※社会資本整備総合交付金でも同様の支援が可能

空き家対策総合支援事業〔②主な補助対象と補助率〕

事業主体

市区町村、民間事業者 等

事業要件

①空家等対策計画に沿って実施

②協議会等と連携した事業実施

③空き家対策総合実施計画の策定

- ・空き家の活用・除却両方についての補助制度等の位置付け
- ・個別事業の実施主体・スケジュール等

対象施設

➤ 空家住宅等

空家法第2条第1項に規定する空家等であって、除却後の跡地又は増改築等の後の建築物が地域活性化のための計画的利用に供されるもの

➤ 特定空家等

空家法第2条第2項に規定する特定空家等

➤ 不良住宅

住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの（空き家かどうかにかかわらず対象）

主な補助対象費用

（事業実施計画に位置づける事業の当該事業年度での国費合計額の下限は原則1,000万円）

➤ 空き家の改修等に要する費用

滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用に供するため行う住宅等の取得（用地費を除く。）、移転、増築、改築等
※民間事業者等が事業を行う場合、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるもの

➤ 空き家の除却等に要する費用

跡地を地域活性化のために利用するための除却等

➤ 空き家の所有者の特定に要する費用

所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等

➤ 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の実態把握に要する費用

➤ 空家対策として実施する関連する事業に要する費用

【空き家の活用】

事業主体	地方公共団体	民間
負担割合 (国費 が交付対象限度額)	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	民間	民間
	1/2	1/3

【空き家の除却】

事業主体	地方公共団体	民間
負担割合 (除却等に要する費用は 国費 が交付対象限度額)	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	地方公共団体	民間
	2/5	1/5

空き家再生等推進事業【概要】（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

社会資本整備総合交付金
及び防災・安全交付金の内数

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却または、空き家住宅又は空き建築物の活用等に対し支援を行うもの。

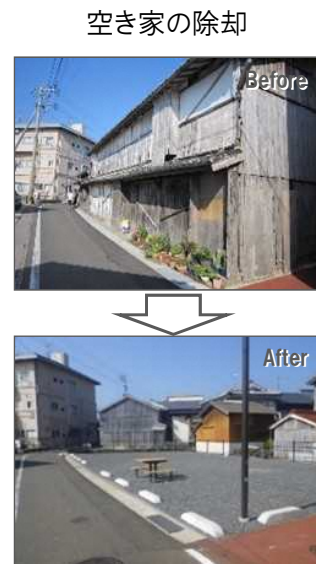
補助対象市区町村		
・空家対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」を策定している ・空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、計画的な活用・除却を推進すべき区域として地域住宅計画等に定められた区域 など		
補助対象事業		
・空き家の活用 (例: 空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用) ・空き家の除却 (例: ポケットパークとして利用するための空き家の解体) ・空き家の実態把握 (例: 空き家数の調査) など		
事業主体・補助率		
		活用
		除却
地方公共団体		1／2
民間事業者等 (地方公共団体補助の1／2以内)		2／5
		1／3
		2／5

〈事業活用イメージ〉

市区町村による活用・除却等の事業を支援



・空き家を地域活性化のため、
観光交流施設に活用



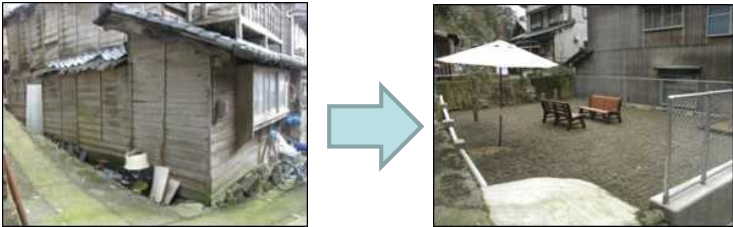
- ・居住環境の整備改善のため、空き家を除却し、ポケットパークとして利用

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う。

- 対象地域
- 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区
 - 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域
 - 居住誘導区域※4を定めた場合はその区域外で空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域

- 対象施設
- 不良住宅
 - 住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの（空き家かどうかにかかわらず対象）
 - 空き家住宅
 - 跡地が地域活性化のために供されるもの
 - 空き建築物
 - 跡地が地域活性化のために供されるもの

※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画
※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画
※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画
※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域



【福井県越前町】 老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用

- 助成対象費用
- 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用
（「除却工事費」＋「除却により通常生ずる損失の補償費」）※5×8/10
 - ※5 除却工事費については、除却工事費の1㎡当たりの額（一定の単価の上限あり）に、不良住宅又は空き家住宅の延べ面積を乗じて得た額を限度とする。
（注）空き家住宅及び空き建築物に係るものについては、空家等対策計画に基づいて行われる場合に限る。
 - 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の所有者の特定に要する費用
所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等
 - 空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体	民間(例)※6
負担割合 (除却等に要する費用は □ が 交付対象限 度額)	国費	国費
	2/5	2/5
	地方公共団体	地方公共団体
	2/5	2/5
	地方公共団体	民間
	1/5	1/5

※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

居住環境の整備改善を図るため、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。

- 対象地域
- 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区
 - 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している一因となっている産炭等地域又は過疎地域
 - 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な活用を推進すべき区域として地域住宅計画※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域（居住誘導区域※4を定めた場合はその区域内に限る。）

- 対象施設
- 本事業を実施しようとする際に使用されておらず、かつ、今後も従来の用途に供される見込みのない空き家住宅又は空き建築物
 - ※ 民間企業等又は個人に補助する場合は、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものに限る

※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画
※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画
※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画
※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域



【奈良県五條市】
町家を滞在体験施設として活用



【広島県庄原市】
長屋住宅を交流・展示施設として活用

- 事業内容
- 空き家住宅及び空き建築物を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途に供するため、当該住宅等の取得（用地費を除く。）、移転、増築、改築等を行う

- 助成対象費用
- 空き家住宅・空き建築物の改修等に要する費用
空き家住宅等を滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用に供するため行う住宅等の取得（用地費を除く。）、移転、増築、改築等
 - 空き家住宅・空き建築物の所有者の特定に要する費用
所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等
 - 空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体	民間(例)※5※6
負担割合 (□ が 交付対象 限度額)	国費	国費
	1/2	1/3
	地方公共団体	地方公共団体
	1/2	1/3
		民間
		1/3

※5 要する費用に2/3を乗じた額と地方公共団体が交付する補助金の額のうちいずれか少ない額
※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

空家対策総合支援事業と空き家再生等推進事業の主な違い

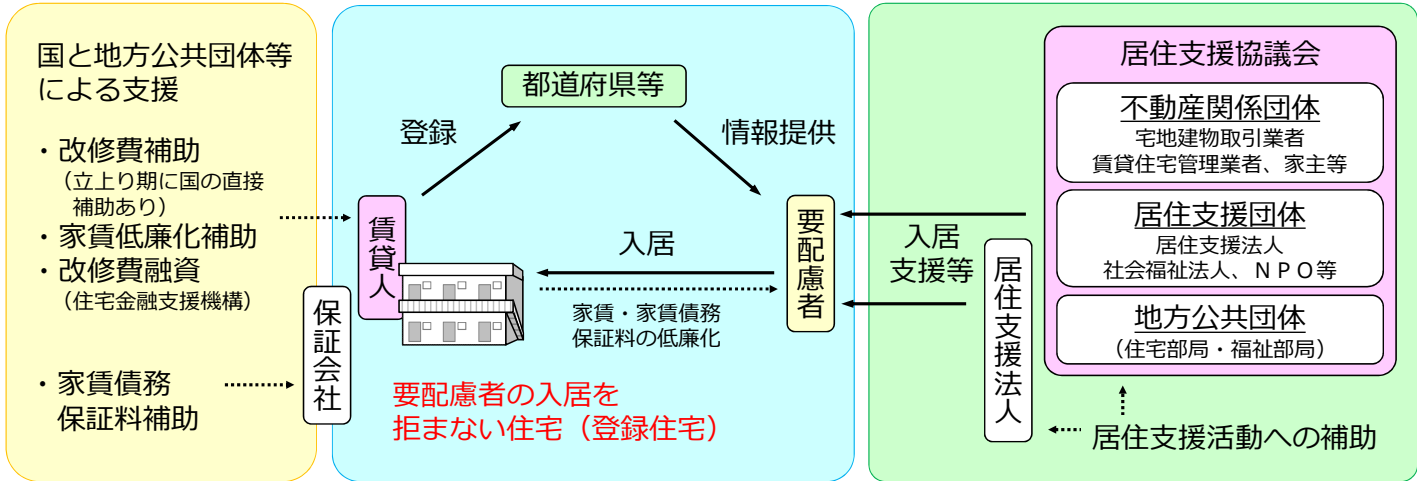
	平成28年度～ 空家対策総合支援事業 (個別補助事業)	平成20年度～ 空き家再生等推進事業 (社会資本整備総合交付金の基幹事業)
事業目的	空家法を定着させるため、法に基づく空家等対策計画の実施等を支援	地方公共団体等が行う、地域のまちづくりを主眼においた取組を支援
対象施設	○空家住宅等 空家法第2条第1項に規定する空家等であって、 <u>除却後の跡地又は増改築等の後の建築物が地域活性化のための計画的利用に供されるもの</u> ○特定空家等 空家法第2条第2項に規定する <u>特定空家等</u> ○不良住宅 住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの (<u>空き家かどうかにかかわらず対象</u>)	○空き家住宅 使用されておらず今後も居住の用に供される見込みのない住宅であって、その除却後の跡地又は増改築等の後の住宅が地域活性化のための計画的利用に供されるもの ○空き建築物 使用されておらず今後も従来の用途に供される見込みのない建築物であって、その除却後の跡地又は増改築等の後の建築物が地域活性化のための計画的利用に供されるもの ○不良住宅 住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの (<u>空き家かどうかにかかわらず対象</u>)
空家法との関係	空家等対策計画の策定が必要	除却への支援には空家等対策計画の策定が必要 (不良住宅を除く)
活用	○空家住宅等 <u>地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるもの(民間事業者が事業を行う場合)</u>	○空き家住宅、空き建築物 増改築等の後の住宅、建築物が地域活性化のための計画的利用に供され、 <u>地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるもの(民間事業者が事業を行う場合)</u>
除却	○空家住宅等は、 <u>除却後の跡地が地域活性化のための計画的利用に供されるもの</u> ○特定空家等、不良住宅は、 <u>跡地要件なし</u>	○空き家住宅、空き建築物は、 <u>跡地が地域活性化のための計画的利用に供されるもの</u> ○不良住宅は、 <u>跡地要件なし</u>
補助金下限	補助事業者当たり年度毎に原則として国費1,000万円以上	なし

新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

- ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
- ② 専用住宅の改修・入居への経済的支援
- ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



空き家等の流通・活用促進事業

H30年度予算額：約5千2百万円

- 概要
- 不動産取引の専門家である**宅地建物取引業者のノウハウを活用**し、空き家等の流通に向けた先進的な取組を行う**不動産業団体等の活動を支援**。【平成29年度は1団体あたり**100万円**を上限に支援（**38団体**を採択）。】
 - 優良事例を収集し、**地域における効果的な流通モデルの構築・横展開**を図る。

施策内容

スケジュール

○空き家等の流通・活用促進に向けた地域活動の支援

地方公共団体等と連携して地域の不動産ストックである空き家等の流通・活用促進を図る不動産業団体等のモデル的な取組を支援。

【対象となる取組例】

- ・リフォーム事業者との連携による移住希望者向けリフォーム提案。
- ・空き家化を未然に防ぐための遠隔地居住者向け相続不動産相談。



移住希望者向け内覧会



趣味の部屋としての貸出し提案

H30.4月～5月

○空き家等の利活用促進に取り組む不動産業団体等の公募・選定。

H30.6月（予定）

○40団体を採択。

H30.10末（予定）

○中間報告の実施。（各団体から進捗報告書を提出。）

H31.2末（予定）

○各団体からの成果報告より優良事例をとりまとめ、報告会を開催。

「全国版空き家・空き地バンク」について

現状・課題

- 空き家バンクは、全自治体の約4割(763自治体)が設置済み、約2割(276自治体)が準備中又は今後設置予定である等、各地域の空き家対策として取組が進みつつある状況。
- しかしながら、現状では、自治体ごとに各々設置され、開示情報の項目が異なり分かりづらく、検索が難しいなど、課題も存在。

全国版空き家・空き地バンクの構築

- 国土交通省では、各自治体の空き家等情報の標準化・集約化を図り、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」の構築を支援。
- 昨年10月より、公募により選定した2事業者((株)LIFULL・アットホーム(株))が試行運用を開始。
- 準備が整った自治体から順次掲載を進め、システムの改善等を行った上で、今年度より本格運用を開始。

株式会社LIFULL



URL: <https://www.homes.co.jp/akiyabank/>

アットホーム株式会社



URL: <https://www.akiya-athome.jp/>

※ 国土交通省HPにも下記バナーを設置



←バナーをクリックすると各社のサイトをご覧いただけます。

現在の運用状況

- 5月14日時点で515自治体が参加。
- 順次、物件情報の掲載等を推進中。
(現在、338自治体が掲載済)

これまでの成約実績

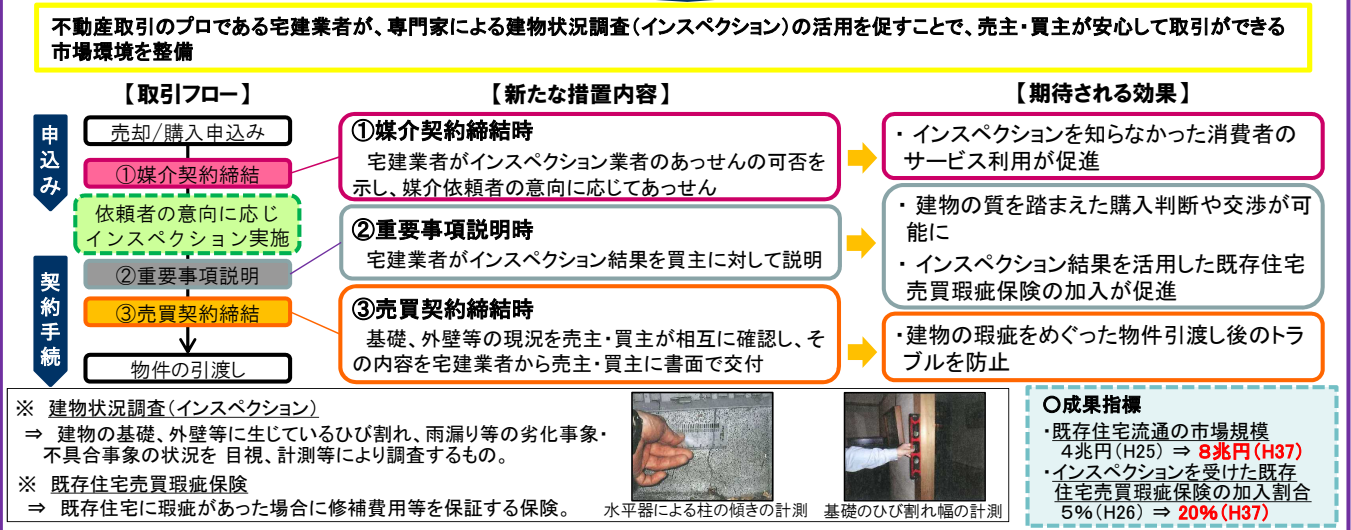
- 自治体へのアンケート調査によると142件が成約済。
(売買101件、賃貸41件)

(参考)「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」(平成30年4月1日全面施行)概要

背景 ○我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国(約70～90%)と比較して極めて低い水準(14.7%)。
○既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等の意義がある。

1. 既存建物取引時の情報提供の充実

➢ 既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。



2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

3. 宅地建物取引業者の団体による研修

業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

4. 施行期日

- 1. 既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定: **平成30年4月1日施行**
- 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済、3. 宅地建物取引業者の団体による研修に関する規定: **平成29年4月1日施行**

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

報酬規制の趣旨

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

○宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)(抄)
(報酬)
第四十六条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は賃借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。
2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。
3・4 (略)

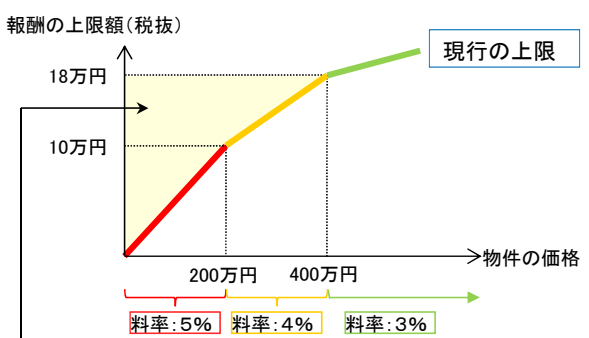
現行の報酬額の上限の算定方法

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

物件価格に応じて以下の割合を乗じる

200万円以下	5. 4%
200万円超～400万円以下	4. 32%
400万円超	3. 24%

※成約時に売主又は買主から成功報酬として受領(代理の場合は2倍)



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

報酬告示の改正内容(H30.1.1より施行)

売主から薄黄色で塗りつぶした部分まで受領可能とするよう改正。

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

(参考)空き家所有者情報の活用について

- 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。
- このため、平成29年3月、市町村の空き家部局が収集・保有する空き家所有者情報を外部に提供するに当たっての法制的な整理等を含むガイドライン(試案)を策定・公表。今後、空き家所有者情報を活用するモデル的な取組を行う市町村への支援等を通じて、更に内容の充実を図る。

ガイドラインの概要

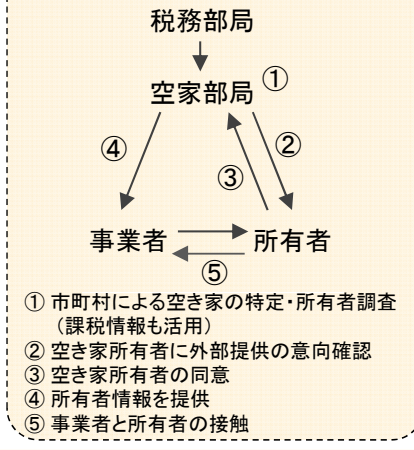
1. 法制的整理

- ・ 空家特措法により、課税情報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：〇〇協会△△支部及び所属事業者
 - ② **提供先における利用目的**
 - ③ **提供される情報の内容**
例：氏名、連絡先、利活用の意向、物件情報等
 - (3) **同意取得の方法：書面**が望ましい
- 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)



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

平成29年度予算(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)
民間事業者と連携して空き家所有者情報を活用するモデル的な取組を行う市町村を支援
→ 今後、市町村のモデル的な事例をもとに、ガイドラインの充実を予定。

(参考)「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)

- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「**住みたい」「買いたい**」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、**耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅**であって、**リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅**に対し、**国の関与のもとで事業者団体が標章(「安心R住宅」)**を付与するしくみを創設。

【平成29年11月6日告示公布、平成29年12月1日告示施行、平成30年4月1日標章使用開始】

従来のいわゆる「中古住宅」

「品質が**不安**、不具合があるかも」
「古い、**汚い**」
「選ぶための情報が少ない、**わからない**」

(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))



「安心R住宅」～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「品質が良く、安心して購入できる」
「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」
「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



- 耐震性あり
- インスペクション済み
- 現況の写真
- リフォーム等の情報 など

登録団体一覧

番号	登録日	名称(略称)
1	平成29年12月25日	一般社団法人優良ストック住宅推進協議会(スムストック)
2	平成30年 1月26日	一般社団法人リノベーション住宅推進協議会
3	平成30年3月13日	公益社団法人全日本不動産協会((公社)全日本不動産協会)

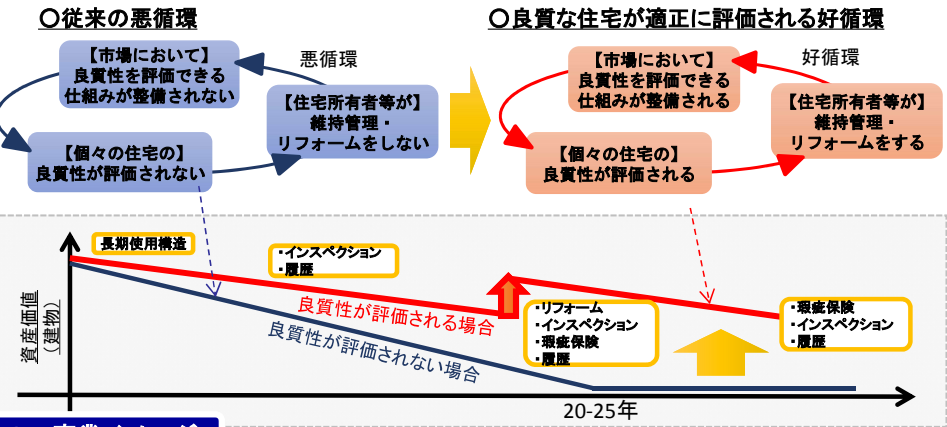
平成30年4月1日現在

※事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業(買取再販事業)で扱われる住宅について、**事業者**に課される**不動産取得税を減額**する現行の特例措置の対象を、**対象住宅が「安心R住宅」である場合**等に、敷地部分に拡充(平成30年度税制改正)

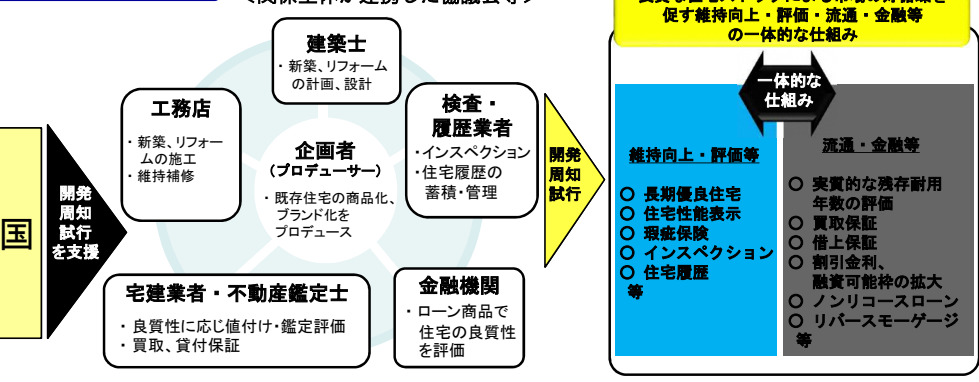
○現在の住宅市場は、良質な住宅ストックが適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブが働かない悪循環構造にある。

○長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みに対し支援を行うことにより、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を促す。

1. 現状の課題と方向性



2. 事業イメージ



3. 事業概要

- 【事業主体】
関係主体が連携した協議会等
- 【補助対象・補助率・補助上限】
(1) 開発・普及に係る費用【上限2000万円／事業、補助率：定額】
(例)
・建物の価値の維持向上に資する項目や、そのインスペクションの方法、実施時期の検討
・開発する金融商品の対象住宅の質、融資可能額等の要件の検討
・チラシの作成、ホームページの改修、事業者や消費者への説明会開催等を通じた仕組みの周知
- (2) 試行に係る費用【上限100万円／戸】
① 住宅の質の適切な維持・向上に要する経費【補助率：定額】
・インスペクションの実施
・住宅履歴の作成
・瑕疵保険への加入（中古流通・リフォーム時に限る）
・維持管理計画の作成（中古流通・リフォーム時に限る）
② 開発する仕組みに対応するための質の向上に要する経費
【補助率：1／3】
・新築（掛かり増し分）
・リフォーム

買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長・拡充（登録免許税・不動産取得税）

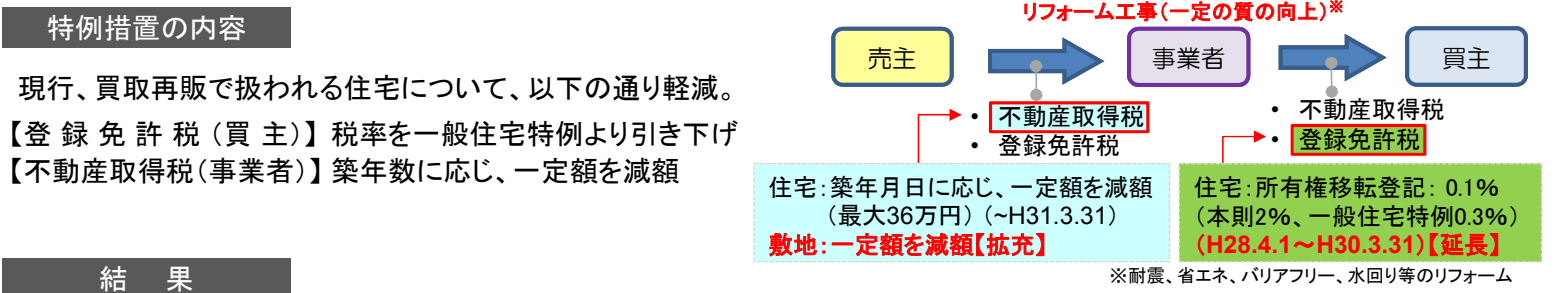
既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、一定の質の向上が図られた既存住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置を2年間延長する。併せて、買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行った場合、敷地に係る不動産取得税を減額する特例措置を講じる。

施策の背景

- 買取再販は、ノウハウを有する事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業。消費者が安心して購入できることから、既存住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤として期待。
- 現在、宅地建物取引業法の改正によるインスペクションの活用や、「安心R住宅」制度の創設など、既存住宅流通市場の更なる活性化に向けて取組をスタート。

目標 2025年までに既存住宅流通市場規模を8兆円に、リフォーム市場規模を12兆円に倍増
〔未来投資戦略2017（平成29年6月9日閣議決定）〕

要望の結果



※1対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合

※2①45,000円 ②土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍（上限200㎡）×3% のいずれが多い方を減額

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(固定資産税等)

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

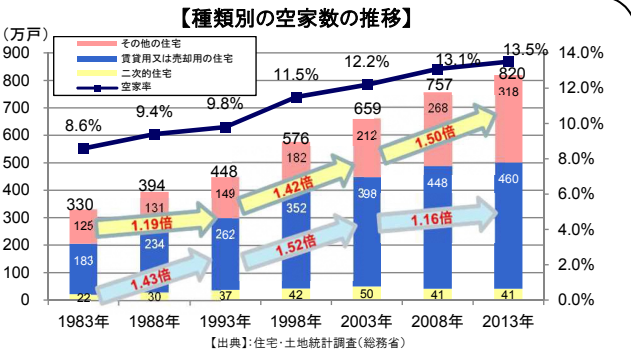
「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号)の規定に基づき、市町村長が特定空家等(注)の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例(※)の対象から除外することとする。(注)周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にある空家等

施策の背景

- 空家の総数(H25年10月1日時点で820万戸)は増加し続けており、今後とも、人口減少により全国的な空家の増加が懸念される状況。
- 特に、管理が不十分になった空家は、火災の発生や建物の倒壊、衛生面や景観面での悪化等多岐にわたる問題を発生させることから、空家対策の重要性が高まっている。
(地方公共団体においても、空家の適正管理等に関する条例が401件(H26.10時点)施行されている。)
- このような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)を解除すべきとの指摘がある。
- また、前臨時国会において「市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする」との規定を含む「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立したところ。
- 以上を踏まえ、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、固定資産税等の住宅用地特例に係る上述の措置を講ずることが必要。

(※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

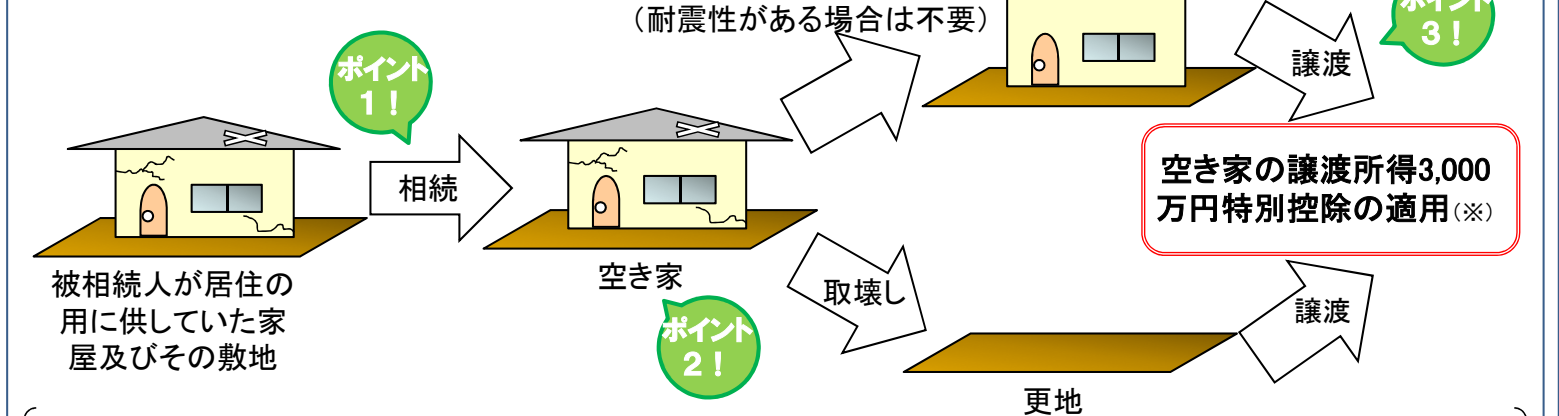


空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

○本措置のイメージ



(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算
譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費(譲渡価額×5%(※)) - 譲渡費用(除却費用等) - 特別控除3,000万円
※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

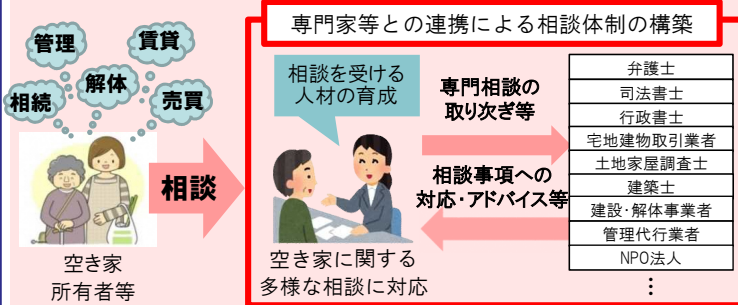
【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合	
<前提条件> ・昭和55年建築 ・被相続人が20年間所有	○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額: 0円 (500万円 - 500万円 × 5% - 200万円 - 3,000万円) × 20% = 0円
	○本特例がない場合の所得税・個人住民税額: 55万円 (500万円 - 500万円 × 5% - 200万円) × 20% = 55万円

各地における空き家対策を加速するため、空き家に関する多様な相談に対応できる人材育成、多様な専門家等との連携による相談体制の構築、地方公共団体と専門家等が連携して共通課題の解決を行うモデル的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図る。

事業内容

1. 人材育成と相談体制の整備 (個別課題の解決)

空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる人材の育成、地方における法務、不動産、建築等の専門家等と連携した相談体制を構築する取組を支援。



2. モデル的取組への支援 (共通課題の解決)

空き家の発生抑制、除却、利活用等における高度なノウハウを要する事例について、具体のケーススタディとして蓄積する取組、全国の多様な取組事例について情報共有を行う取組を支援。

<取組例>

- 「発生抑制」・相続登記の徹底を促す取組
・成年後見制度、民事信託の利用等
- 「除却」・財産管理制度の活用
・効率的に所有者を特定する取組
- 「利活用」・地域において空き家を活用する取組
・活用の際の建築基準法等の対応についての整理

事業要件

- ・地方公共団体と専門家等が連携して実施すること
- ・本事業の成果を広く公開すること

事業主体

市区町村、民間事業者等

補助率

定額補助

事業期間

平成30年度～平成32年度

全国空き家対策推進協議会について

空き家対策に取り組む地方公共団体等が、専門知識やノウハウが必要な具体的課題等について共有し、専門家と連携して対応方を協議・検討する場を設け、実践的な空き家対策について政策提言を行い、その実現を図るとともに、蓄積したノウハウ等の周知・普及を図る。(平成29年8月31日設立) ※参加団体数 1,076団体(平成30年4月30日時点)

全国空き家対策推進協議会

会長 岡山県 総社市(市長:片岡聡一)

全国市長会 経済委員長

副会長 京都府 井手町(町長:汐見明男)

全国町村会 財政委員長

- ・参加を希望する地方公共団体等が参加
- ・情報の共有のみ、協議・検討の場にも参画
- ・など多様な参加が可能
- ・会費は無料

適宜部会に参加

<協議会の構成員>

- 連携専門家団体等
不動産関係団体
法務関係団体
金融機関
すままちセンター連合会 等
- 顧問(アドバイザー)
学識経験者、国総研担当官 等

企画・普及部会

- ・協議会全体の取組方針等について協議・検討
- ・先進的な取組を見極めて情報提供
- ・政策提言案の検討

部会長:総社市

部会員:本別町、朝日町、古河市、笠間市、足利市、小山市、前橋市、東金市、板橋区、世田谷区、町田市、横須賀市、藤沢市、浜松市、栗東市、舞鶴市、井手町、日高町、四国中央市、安田町、太宰府市、熊本市、荒尾市、南九州市

所有者特定・財産管理制度部会

- ・空き家所有者の効率的な探索方法等の検討
- ・所有者不在空き家等に係る財産管理制度の活用推進方策等の検討

部会長:板橋区

部会員:札幌市、最上町、会津若松市、鳩山町、香取市、金沢市、敦賀市、小諸市、岡崎市、京都市、八尾市、尼崎市、川西市、下関市、宗像市、福津市、佐賀市

空き家バンク部会

- ・空き家バンクへの登録促進方策、空き家・空き地の活用促進方策等の検討

部会長:浜松市

部会員:池田町、中泊町、三戸町、大江町、那須町、桐生市、国分寺市、松田町、甲州市、高山市、美浜町、京丹後市、邑南町、武雄市、みやき町、玉東町、別府市、佐伯市

<運営事務局> (一社)すまいづくりまちづくりセンター連合会

<オブザーバー>総務省 自治行政局 地域自立応援課 地域振興室
国土交通省 住宅局 住宅総合整備課
土地・建設産業局 不動産業課