

調査と情報—ISSUE BRIEF—

No. 1328 (2025. 8.26)

空き家対策の現状と課題

—空き家の管理・活用拡大に向けた状況—

はじめに

I 空き家問題の現状

- 1 空き家増加と社会的背景
- 2 空き家増加による影響

II 空き家対策

- 1 空家法の改正
- 2 空き家関連の施策

III 欧米の空き家対策

- 1 欧米の空き家の状況
- 2 欧米の空き家対策

IV 今後の課題

- 1 管理・利活用の課題
- 2 除却の課題

おわりに

キーワード：空き家、空家法、特定空家、管理不全空家、空家等活用促進区域、
空家等管理活用支援法人、空き家バンク

- 戦後から高度経済成長期にかけて進められた新築・持ち家重視の政策等を背景として、総住宅数が総世帯数を上回り、空き家が増加している。適切な管理がなされない空き家が増えると、地域の生活環境に悪影響を及ぼす要因となりやすい。
- 令和 5（2023）年の空家法改正では、空き家の管理や活用拡大に向けて対策が強化された。一方、欧米各国では、空き家問題に対して、空き家税、収用制度、修繕・除去等の命令、ランドバンク等の方策が採られている。
- 空き家の流通促進等に向けては、相談窓口の整備に加え、中古住宅流通市場の整備、空き家バンクの利用促進、マンションの空室問題、除却における所有者の負担など依然として多くの課題が残されており、今後の対応が注目される。

国立国会図書館 調査及び立法考査局

国土交通課 すずき けんいち 鈴木 賢一

第 1 3 2 8 号

はじめに

増え続ける空き家¹に対応するため、平成 26（2014）年に議員立法により「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」）が制定された。しかし、その後も空き家は増加しており、今後、更なる増加が見込まれている。こうした状況を踏まえ、放置された空き家が周囲に悪影響を及ぼす前の段階から、空き家の管理や活用等を進めることなどを目的として、第 211 回通常国会に同法改正案が提出され、令和 5（2023）年 6 月に「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」（令和 5 年法律第 50 号。以下「改正法」）が成立し、同年 12 月に施行された。また、空き家対策の補助制度等の関連施策も講じられている。しかしながら、空き家対策には、未だ多くの課題が残されている。

そこで本稿では、空き家問題の現状（Ⅰ章）、空家法の令和 5 年改正及び空き家関連施策（Ⅱ章）、欧米の空き家対策（Ⅲ章）を概観した上で、今後の課題（Ⅳ章）を整理する²。

Ⅰ 空き家問題の現状

1 空き家増加と社会的背景

（1）空き家増加の状況

総務省の「令和 5 年住宅・土地統計調査」によると、令和 5（2023）年 10 月 1 日現在における全国の空き家数は 900.2 万戸（平成 30（2018）年の前回調査から 51.3 万戸増）に上り、全国の総住宅数（6504.7 万戸）に占める空き家の割合（空き家率）は、13.8%と過去最高となった³。このうち「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」（以下「居住目的のない空き家」）⁴は、385.6 万戸（前回調査から 36.9 万戸増）で総住宅数に占める割合は 5.9%となっている（図 1）。都道府県別の空き家率では、和歌山県及び徳島県がいずれも 21%台と高水準となっている。そして、居住目的のない空き家の割合は、鹿児島県が 13.6%、高知県が 12.9%となっており、西日本で高い傾向を示している⁵。

全国の空き家数は、これまで一貫して増加しており、平成 5（1993）年から令和 5（2023）年までの 30 年間で約 2 倍に増加した。また、令和 6（2024）年 6 月に発表された野村総合研究所による将来推計によると、令和 25（2043）年の空き家数は、約 1861 万戸（総住宅数は約 7354 万戸、空き家率 25.3%）に、このうち一戸建ての空き家数は、917 万戸（令和 5（2023）年の 352 万戸の 2.6 倍）にそれぞれ増加することが見込まれている⁶。

* 本稿におけるインターネット情報の最終アクセス日は、令和 7（2025）年 8 月 1 日である。

¹ 本稿では基本的に「空き家」を用い、法令上の用語を意味する場合は表記を合わせて「空家等」とする。

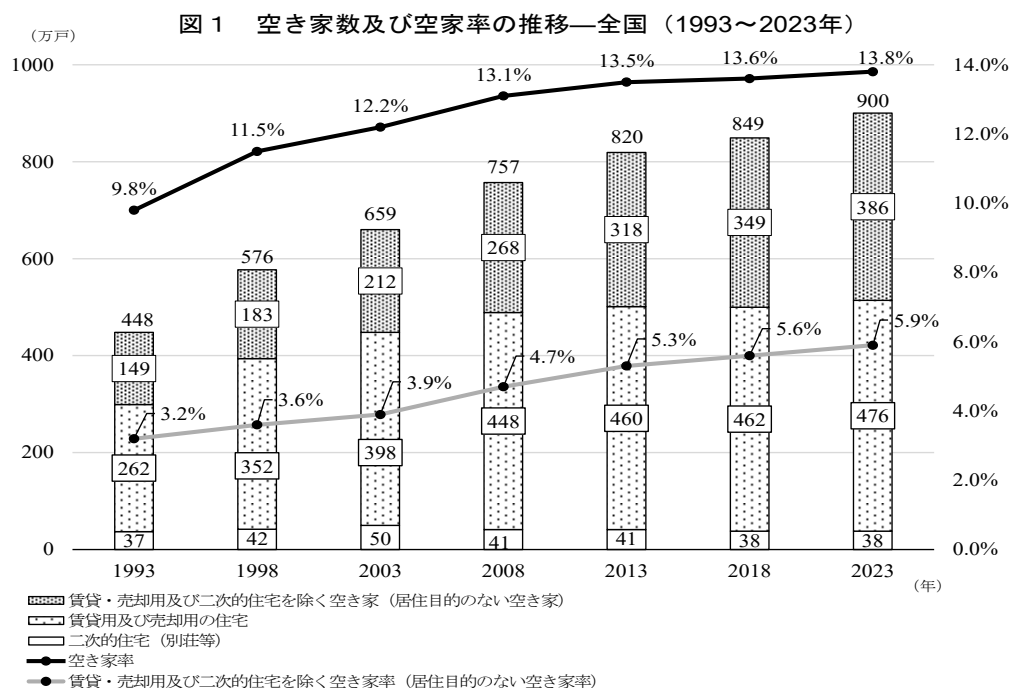
² 空き家問題及び対策を取り上げた当館刊行物として、福田健志「空き家問題の現状と対策」『調査と情報—ISSUE BRIEF—』No.791, 2013.5.30. <<https://doi.org/10.11501/8214649>>; 鈴木賢一「空き家対策の現状と課題—空家法施行後の状況—」『調査と情報—ISSUE BRIEF—』No.997, 2018.2.22. <<https://doi.org/10.11501/11045312>> がある。

³ 総務省「令和 5 年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計（確報集計）結果」2024.9.25, pp.1-3. <https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/pdf/kihon_gaiyou.pdf>

⁴ 賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅（別荘等）以外の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等をいう（同上, p.2）。

⁵ 同上, p.14.

⁶ 「2040 年度の新設住宅着工戸数は 58 万戸に減少、2043 年の空き家率は約 25%まで上昇する見通し」2024.6.13. 野村総合研究所ウェブサイト <https://www.nri.com/jp/news/newsrelease/1st/2024/cc/0613_1>



（出典）総務省「令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計（確報集計）結果」 2024.9.25. <https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/pdf/kihon_gaiyou.pdf> 等を基に筆者作成。

（2）空き家増加の社会的背景

日本では、総住宅数が総世帯数を上回り増加する状況が続いている⁷。その背景として、新築・持家重視の政策が戦後から高度経済成長期にかけて進められてきたことや、中古住宅市場が未成熟であること⁸等が指摘されている⁹。

また、このように総住宅数が積み上がっていくにつれて、空き家も増え続けている。その理由の一つとして、相続を契機とした空き家の取得が多い中、空き家を活用・除却¹⁰する必要性を感じない所有者の事情も挙げられる。国土交通省の調査によると、空き家にしておく主な理由として、「物置として必要」、「解体費用をかけたくない」、「さら地にしても使い道がない」、「取り壊すと固定資産税が高くなる¹¹」等が挙げられている¹²。

⁷ 田村誠邦ほか編著、浅野純一郎ほか『建築・まちづくりのための空き家大全』学芸出版社、2024、pp.24-25。

⁸ 日本の全住宅取引に占める中古住宅取引の割合は、16.2%で、欧米の70～90%程度に比べて低くなっている。「<9>3 (2) ②既存住宅の流通シェアの国際比較」『令和6年度住宅経済関連データ』国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/common/001447788.xls>>

⁹ 野澤千絵『老いる家崩れる街—住宅過剰社会の末路—』講談社、2016、pp.3-6; 田中直輝「空き家増加を改善できるか 中古市場の現状」『I・B まちづくり』73号、2024.7、pp.40-45。

¹⁰ 「除却」は、空家法では建築物等の全部除却の意味で使用されている（西村明宏・山下貴司監修、自由民主党空家対策推進議員連盟編著『空家等対策特別措置法の解説 改訂版』大成出版社、2024、p.141.）。なお、類義語として、解体（組み立ててあるものを、分解すること。『デジタル大辞泉』ジャパンナレッジLib）、撤去（施設や建物等の構築物又は文書図画等の物品を取り去ること。『法律用語辞典 第5版』同）などがある。本稿では、引用や出典の内容を紹介する場合を除き、空き家の解体、撤去を含め原則として「除却」の語を用いることとする。

¹¹ 居住用の家屋及びその敷地（住宅用地）については、固定資産税を最大1/6まで、都市計画税を最大1/3までそれぞれ減額する特例措置が適用される（地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2及び第702条の3）。

¹² 国土交通省住宅局「令和元年空き家所有者実態調査報告書」2020.12、p.32. <<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001377049.pdf>>

2 空き家増加による影響

適切に管理されない空き家の増加は、地域の生活環境に悪影響を及ぼす要因となりやすいとされる。例えば、風景・景観の悪化、防災性や防犯性の低下、ゴミなどの不法投棄等の誘発が挙げられる¹³。空き家が増加した地域で、こうした問題が顕在化すると、地域の魅力と評判は落ちていき、ますます空き家が増加し、不動産価格の低下を招くおそれがあるとされる¹⁴。

II 空き家対策

このように、空き家の増加は、様々な問題を引き起こす要因とされる。地方自治体は、顕在化した空き家の増加に対し、かつては既存の法律の活用や条例の制定により対応していた¹⁵。しかし、こうした対応には限界があり、空き家問題に総合的に対応する必要から、平成 26 (2014) 年に議員立法により空家法が制定された。現在の空き家対策の中心は、空家法によるものである。この章では、空家法の概要、改正法の制定経緯と概要、施行状況 (1 節)、空き家関連施策 (2 節) を紹介する。

1 空家法の改正

(1) 空家法の概要

空家法は、空き家及びその敷地 (空家等¹⁶) の管理責任はその所有者等 (空き家管理者を含む。) にあるとし、空き家対策に取り組む行政の主体を市町村 (特別区を含む。) とした。その上で、市町村は空き家対策を総合的かつ計画的に実施するため「空家等対策計画」を策定し、計画に基づく市町村の取組を国及び都道府県が支援するとした。また、空家等の中でも特に周辺に悪影響を及ぼす状態にあるものを「特定空家等」と定義し、市町村が特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採等に向けて助言・指導、勧告及び命令を行い、必要な措置が履行されない場合等においては行政代執行を行うことを可能にしている¹⁷。なお、勧告を受けた空き家の敷地は、固定資産税等の住宅用地特例¹⁸の適用除外となる。

(2) 「空き家対策小委員会」とりまとめ

空家法制定後、同法に基づく措置が講じられるなどしたが、依然多くの特定空家等が存在する一方、多くの市町村においては空き家担当部局における人員・専門的知識の不足等が課題とされた¹⁹。地方自治体からは、区域を絞った重点的な対策、民間主体の活用、所有者等の管理責任の強化、特定空家等の発生予防、緊急時の代執行や所有者探索の更なる円滑化等の制度的対

¹³ 「空き家の現状と課題」p.4. 国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001426966.pdf>>

¹⁴ 藤木哲也『空き家幸福論—問題解決のカギは「心」と「新しい経済」にあった—』日経 BP, 2020, pp.259-260.

¹⁵ 福田 前掲注(2), pp.5-10.

¹⁶ 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地 (立木その他の土地に定着する物を含む。) をいう (空家法第 2 条)。

¹⁷ ほかに、空家等の所有者等を特定できない場合に代執行を行うことを可能とする「略式代執行」を定めている。

¹⁸ 前掲注(11)

¹⁹ 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—今後の空き家対策のあり方について—」2023.2, p.4. 国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001586071.pdf>>

応を求める声が挙がった²⁰。

空き家対策の充実・強化の必要性等から、令和 4（2022）年 10 月に空き家対策の在り方を検討するため、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」が設置され、そこでの議論を経て、令和 5（2023）年 2 月に「空き家対策小委員会とりまとめ—今後の空き家対策のあり方について—」（以下「とりまとめ」）が公表された²¹。

とりまとめでは、今後の空き家対策について、「空き家はなるべく早い段階で活用する」との考え方を基本に、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取組を進め、特定空家等の状態となる前の段階から空き家の発生抑制、適切な管理や活用を促進し、地域経済やコミュニティの活性化につなげることを、その基本的方向性とした。その上で、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進めること等が提言された²²。

（3）空家法の改正概要

とりまとめの内容を踏まえて法制度的措置の強化を図るため、第 211 回国会に空家法の改正案が政府から提出され、衆参両院での審議を経て、令和 5（2023）年 6 月に改正法が成立し、同年 12 月に施行された。改正法では、特定空家等になる前の段階から、空き家の管理や活用を進めるなどのため、空き家の「活用拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」の 3 本柱により総合的に対策を強化することとされた²³（表 1）。

表 1 空家法の主な改正内容

活用拡大：「空家等活用促進区域」「空家等管理活用支援法人」の新設
① 市町村は、空き家やその跡地の活用が必要な区域（例：中心市街地、観光地等）を「空家等活用促進区域」に、同区域内の活用の方針を「空家等活用促進指針」として空家等対策計画に定める。区域内では、空家等の改修に際し、建築基準法の接道規制や同法及び都市計画法の用途規制の合理化が可能となる。
② 市町村長は、空き家対策に従事する NPO や社団法人等を公的位置付けとして「空家等管理活用支援法人」に指定することができる。支援法人は、所有者等への情報提供や相談対応、空き家の所有者等と利用希望者とのマッチング等を行うことができる。
管理の確保：「管理不全空家等」区分の新設
③ 市町村長は、放置すれば特定空家等になるおそれのある空き家及びその敷地（管理不全空家等）の所有者等に対して除却や修繕等を指導、勧告することができる（なお、特定空家等と異なり、勧告後、命令・行政代執行には進まない。）。勧告を受けた場合には、固定資産税等の住宅用地特例（固定資産税を最大 1/6、都市計画税を最大 1/3 までそれぞれ減額）の適用対象から除外される。
特定空家等の除却等
④ 市町村長に特定空家等の所有者等に対する報告徴収権を付与（所有者等の意向を把握）、災害など緊急時の代執行の手続を一部簡略化、所有者不明時における代執行の費用徴収の円滑化、市町村長に空家等の財産管理人の選任請求権を付与。

（出典）「（概要）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」国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001621960.pdf>> 等を基に筆者作成。

²⁰ 同上

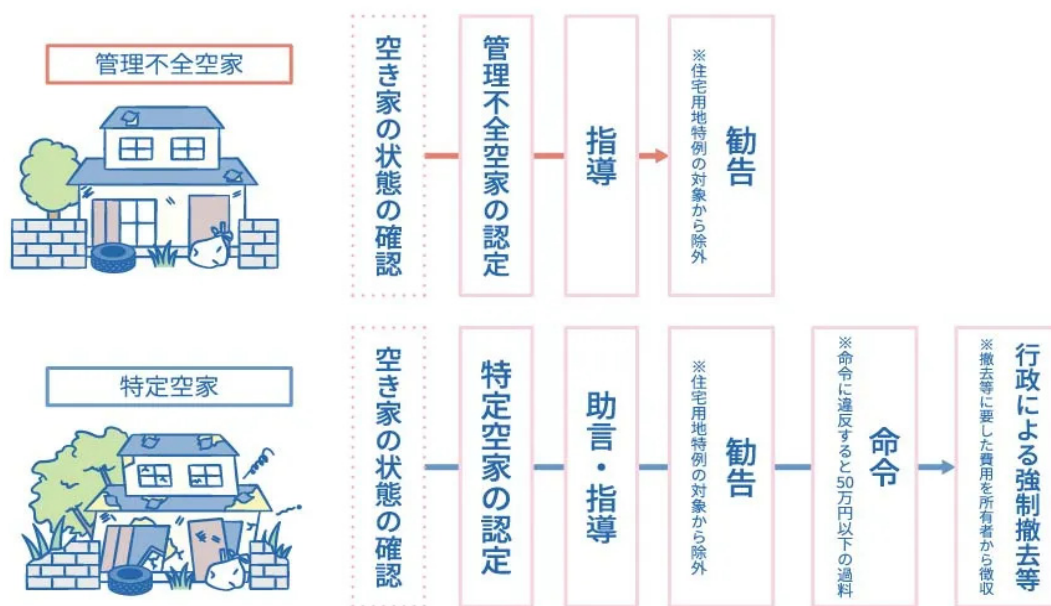
²¹ 同上, p.2.

²² 同上, p.7.

²³ 国土交通省住宅局住宅総合整備課「空家法改正の背景と概要」『RETIO』131 号, 2023.秋, p.7.

改正法における3本柱の具体的な内容は以下のとおりである²⁴。「活用拡大」については、市町村は、中心市街地や地域再生拠点など空家等の活用が必要な地域を「空家等活用促進区域」として区域内の活用方針（空家等活用促進指針）とともに空家等対策計画に定めることによって、接道規制²⁵や用途規制²⁶等を区域内で合理化して運用できるようになった。また、空き家の活用や管理に取り組むNPOや民間企業などを「空家等管理活用支援法人」に指定する制度を創設した²⁷。この制度は、こうした法人に対して市町村が公的な位置付けを与えることで円滑に活動できるようにするものであり、支援法人には、市町村の取組を補完する役割が期待される。「管理の確保」については、適切な管理がなされておらず、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空き家等を「管理不全空家等」と定義し、所有者等に指導・勧告（固定資産税等の住宅用地特例の適用除外となる。）できるようにし、より早期の対応が可能となった（図2）。「特定空家等の除却等」については、特定空家等の状態を把握し勧告等を円滑化するため、市町村長に特定空家等の所有者等に対する報告徴収権が付与され、また、緊急時の代執行制度が追加された。

図2 特定空家・管理不全空家の認定と法的措置



（出典）「空き家の活用や適切な管理などに向けた対策が強化。トラブルになる前に対応を！」2024.9.19. 政府広報オンライン <<https://www.gov-online.go.jp/article/202403/entry-5949.html>>

²⁴ 改正法の要点をまとめたものとして以下の記事がある。城戸郁咲「空家対策特別措置法の改正について」『自治体法務研究』75号、2023.冬、pp.6-11；「Part1 制度編 法改正のポイント／空き家活用へ国が本腰 転用や建て替え促す」『日経アーキテクチュア』1236号、2023.3.23、pp.28-29；内藤眞弓「空き家対策への自治体の権限強化 ほったらかし実家は早めに処分を」『金曜日』1471号、2024.5.10、pp.38-39；「災害の激甚化で高まるリスク 空き家をめぐる行政の処方箋」『週刊東洋経済』7200号、2024.10.26、pp.60-61等。

²⁵ 建築物の敷地について、幅4メートル以上の道路に2メートル以上接しなければならないとする建築基準法（昭和25年法律第201号）上の義務をいう（同法第43条）。

²⁶ 都市計画法（昭和43年法律第100号）に掲げる用途地域ごとに建築することができる建築物について設けられた建築基準法上の制限をいう（建築基準法第48条）。

²⁷ 具体的な法人指定の要件については、「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001710793.pdf>> に記載がある。

なお、法改正の目標・効果（施行後 5 年間）として、空家等活用促進区域の指定数が 100 区域、空家等管理活用支援法人の指定数が 120 法人、市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が 15 万件と設定された²⁸。

（４）空家法の施行状況

空家法に基づく空家等対策計画の策定状況、空家等活用促進区域・空家等管理活用支援法人の指定状況、特定空家等に対する措置状況は、以下のとおりである（特に記述がない限り、令和 6（2024）年 3 月 31 日時点）。

（ⅰ）空家等対策計画の策定状況

空家等対策計画については、全 1,741 市町村の約 86%に当たる 1,501 市町村が策定済みである。これに、今後策定予定の 152 市町村を加えると、市町村の約 95%が本計画を策定することとなる²⁹。

（ⅱ）空家等活用促進区域・空家等管理活用支援法人の指定状況

空家等活用促進区域は、千葉県の 1 区域で指定済みである。また、空家等管理活用支援法人は、39 市町村で 55 法人が指定済みである³⁰。

（ⅲ）特定空家等に対する措置状況

特定空家等に対する市町村長による措置状況は、表 2 のとおりである。特定空家等に対して、空家法制定以降、助言・指導は合計 39,180 件に上り、行政代執行、略式代執行又は緊急代執行を行ったものは 728 件、勧告は 3,589 件であった。また、表 2 にはないが、管理不全空家等に対しては、令和 5（2023）年度に指導 1,091 件（勧告は、0（ゼロ）件）であった³¹。

表 2 特定空家等に対する措置状況

	助言・指導	勧告	命令	行政代執行	略式代執行	緊急代執行	合計
平成 27 年度	2,194	60	6	2	8		2,270
平成 28 年度	3,062	215	19	10	28		3,334
平成 29 年度	4,058	304	37	12	40		4,451
平成 30 年度	4,524	379	43	18	51		5,015
令和元年度	5,320	442	38	28	67		5,895
令和 2 年度	5,755	484	64	24	67		6,394
令和 3 年度	5,453	549	85	47	84		6,218
令和 4 年度	4,568	622	90	39	71		5,390
令和 5 年度	4,246	534	74	33	94	5	4,986
合計	39,180	3,589	456	213	510	5	43,953

（出典）国土交通省・総務省「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について」2024.3.31. <<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001519053.pdf>> 等を基に筆者作成。

²⁸ 「（概要）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」国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001621960.pdf>>

²⁹ 国土交通省・総務省「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について」2024.3.31, p.[2]. <<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001519053.pdf>>

³⁰ 「都道府県別の調査結果（令和 6 年 12 月 1 日時点：臨時調査）」国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001764808.pdf>>

³¹ 国土交通省・総務省 前掲注(29), p.[2].

なお、前記（3）の法改正の目標・効果（施行後5年間）のうち、市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15万件については、5年間の初年度に当たる令和5（2023）年度単年度の実績が2.4万件となっている³²。

2 空き家関連の施策

（1）空き家対策の補助制度

国土交通省と総務省を中心に複数省庁が、空き家対策に活用可能な施策を用意している³³。このうち、地方自治体向けの主な施策として「空き家対策総合支援事業」³⁴と「空き家再生等推進事業」³⁵がある。いずれも市町村の空家等対策計画の策定等を要件として、市町村が実施する空き家の利活用・除却等の取組に対して補助金が支給される。なお、前者については、改正空家法に基づく空家等管理活用支援法人が行う空き家の活用等を図るための業務が令和6（2024）年度から補助対象に追加された。

NPOや民間事業者等に対しては、空き家対策総合支援事業のうち「空き家対策モデル事業」による支援がある³⁶。同事業は、創意工夫によるモデル性の高い空き家の活用等に係る調査・検討等や改修工事・除却工事等に対して国が直接支援し、その成果の全国展開を図るものである。

また、税制上の措置として「空き家の発生を抑制するための特例措置」が講じられている³⁷。

（2）全国版空き家・空き地バンク

全国で空き家バンク³⁸を設置する自治体が増える一方、自治体ごとに開示情報の項目が異なるため分かりづらく、検索が難しい等の課題が存在していた。国土交通省は、自治体横断で簡単に空き家等を検索できるようにするため、「全国版空き家・空き地バンク」を構築・運営する事業者を公募し、選定された民間事業者2社が、平成30（2018）年4月から本格運用を開始している³⁹。令和7（2025）年5月末現在、1,106自治体が参加しており、約21,700件の物件が成約済となっている⁴⁰。

（3）空き家対策と所有者不明土地対策の一体的・総合的推進

令和4（2022）年に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（平成30年法

³² 「2024年度行政事業レビューシート（国土交通省）空き家対策総合支援事業」（予算事業ID 004109）内閣官房行政改革推進本部ウェブサイト <<https://rssystem.go.jp/project/f75fa297-1222-4323-9183-e730b5433fe2/report>>

³³ 国土交通省・総務省「空家等対策に係る関連施策等（施策等一覧）」2023.12. <<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001411984.pdf>> に空き家対策の関連施策や諸制度等がまとめられている。

³⁴ 「空き家対策総合支援事業」国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/2.pdf>>

³⁵ 「空き家再生等推進事業」国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/1.pdf>>

³⁶ 「空き家対策モデル事業」国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001739336.pdf>>

³⁷ 具体的には、空き家の相続人が、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、家屋又は除却後の土地を一定の要件を充たした上で譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から最高3000万円まで控除される。「空き家の発生を抑制するための特例措置（3,000万円控除）の拡充・延長（所得税・個人住民税）」国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001617701.pdf>>

³⁸ 自治体が空き家の登録を募集し、ホームページ上で空き家の購入・賃貸に関わる物件情報を公開して、空き家所有者等と利用希望者をマッチングさせる仕組みをいう。岡崎卓也「空き家問題の現状と業界の取り組み」『居住福祉研究』36号、2024.6、p.21.

³⁹ 「全国版空き家・空き地バンク Q&A（自治体向け）」p.1. 国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/totiken/sangyo/const/content/001366737.pdf>>

⁴⁰ 「「全国版空き家・空き地バンク」について」国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/common/001470797.pdf>>

律第 49 号)⁴¹、令和 5 (2023) 年に空家法が相次いで改正されたことを踏まえ、国土交通省は、令和 6 (2024) 年 1 月、「空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）について」を都道府県・政令指定都市宛てに通知した。通知は、両対策に一体的に取り組むことは、適切な管理や活用を図る上で効果的と考えられるとし、市町村において両対策を連携させて進める方策を示している⁴²。

方策の具体例としては、「空家等と所有者不明土地の両対策計画を一体的に作成する」、「空き家部局と土地部局が相互に情報共有し、所有者不明土地等の所有者等の探索を一層効率化する」、「空き家・所有者不明土地への各支援事業を連携させて採択し、その知見や成果等を横展開する」等が挙げられている。

(4) 不動産における報酬規制の見直し

不動産の取引に当たって、不動産業者が受け取る仲介手数料（報酬額）は、一般の物件の場合、物件価格に応じて一定の料率を乗じて得た金額を合計した金額以内とすることを原則としている⁴³。しかし、低廉な空き家の取引については、不動産業者の業務の負担に対して収益性が低いことが課題とされ、「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を定めた告示」（昭和 45 年建設省告示第 1552 号）を平成 29 (2017) 年 12 月に改正し⁴⁴、400 万円以下（税抜き）⁴⁵の低廉な空き家の取引については、報酬額を最大 18 万円（税抜き）⁴⁶とする特例が設けられた⁴⁷。さらに、令和 6 (2024) 年 6 月には、低廉な空き家の取引価格の上限額及び報酬額を拡充⁴⁸する内容の改正が行われた⁴⁹。

III 欧米の空き家対策

1 欧米の空き家の状況

欧米各国のうち、英国（イングランド）、フランス、ドイツ、米国の空き家の状況について、空き家数及び空き家率を表 3 に示す。ただし、国ごとに空き家の定義に違いがあるため、厳密

⁴¹ 所有者不明土地の増加に鑑み、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化等を図るための措置を講じるなどして、国土の適正かつ合理的な利用に寄与することを目的とするものである（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第 1 条）。

⁴² 「空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）について（通知）」（令和 6 年 1 月 22 日国土第 109 号・国住備第 116 号）国土交通省ウェブサイト <https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsu_gyo/content/001719166.pdf> なお、国土交通省は、この通知において各都道府県に対し通知内容を管内各市町村に対しても周知するよう依頼している。

⁴³ 「空き家等に係る媒介報酬規制の見直し」国土交通省ウェブサイト <https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsu_gyo/const/content/001749923.pdf>

⁴⁴ 平成 29 年国土交通省告示第 1155 号により改正された。

⁴⁵ 岡本正治・宇仁美咲『逐条解説 宅地建物取引業法 3 訂版』大成出版社、2020、p.809。

⁴⁶ 同上、p.810。

⁴⁷ 満山堅太郎「空き家・空き地流通ビジネスへの支援が強化。仲介報酬の特例規定が 2024 年 7 月 1 日から大幅拡充」2024.7.17. LIFULL HOME'S PRESS ウェブサイト <https://www.homes.co.jp/cont/press/rent/rent_01177/>

⁴⁸ 低廉な空き家の取引価格の上限を 400 万円から 800 万円に、報酬額の上限を 18 万円（税抜き）から 30 万円（税抜き）に引き上げた。

⁴⁹ 令和 6 年国土交通省告示第 949 号により改正された。「国交省、放置空き家の流通促す 仲介料上限上げ 現行 18 万円を 30 万円に」『日本経済新聞』2024.5.22。

な比較はできないことに留意する必要がある⁵⁰。

表3 日本・欧米各国の空き家数及び空き家率（参考）

	日本（2023）	英国（イングランド） （2024）	フランス （2024）	ドイツ（2022）	米国（2024）
空き家数（万戸）	900	72	306	192	1,511
総住宅数（万戸）	6,505	2,562	3,817	4,311	14,684
空き家率（%）	13.8	2.8	8.0	4.5	10.3

* フランスは、マヨット島を除く。

** 空き家数と総住宅数は、千の単位を四捨五入した。なお、フランスとアメリカの各出典に示された値は千の位までの概数である。

（出典）日本：総務省「令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計（確報集計）結果」2024.9.25. <https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/pdf/kihon_gaiyou.pdf>; 英国（イングランド）：Ministry of Housing, Communities & Local Government, “Dwelling Stock Estimates, England: 31 March 2024,” 22 May 2025. GOV.UK website <<https://www.gov.uk/government/statistics/dwelling-stock-estimates-in-england-2024/dwelling-stock-estimates-england-31-march-2024>>; フランス：Camille Freppel, “Le parc de logements au 1er janvier 2024 38,2 millions de logements en France,” 12/09/2024. Insee website <<https://www.insee.fr/fr/statistiques/8251576>>; ドイツ：“Gebäude und Wohnungszählung,” Zensus 2022-Regionaltabellen. 25.6.2024. Statistisches Bundesamt website <<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Zensus2022/Publikationen/publikationen-akkordeon-regionaltabellen.html>>; 米国：“Table 11. Estimates of the Total Housing Inventory for the United States: 2023 and 2024, Annual Statistics: 2024 (Including Historical Data by State and MSA),” *Housing Vacancies and Homeownership (CPS/HVS)*. United States Census Bureau website <https://www.census.gov/housing/hvs/files/annual24/ann24t_11.xlsx> 等を基に筆者作成。

日本と欧米各国の空き家率を比較すると、日本の空き家率（13.8%）に対して、欧州各国で2.8～8.0%（二次的住宅を除く。）、比較的高い米国でも10.3%となっており、欧米各国の空き家率は日本と比べて低い水準にある。

特に欧州各国が日本と比べて空き家率が低いことの背景に、難民や移民の流入人口が増加したドイツや少子化対策に力を入れるフランスとの人口動態の違いが挙げられている⁵¹。

2 欧米の空き家対策

欧米各国のうち、英国（イングランド）、フランス、ドイツ、米国（一部の州）の空き家対策の一例を表4に示す。

英国及びフランスは、人口の増加による住宅不足に対応するため⁵²、長期の空き家に課税している。また、フランスには、明白に放棄状態にある不動産に関して、調書の作成、公告等所定の手続を踏んだ上で、一定期間内に所有者が放棄状態を解消しないなどの要件が満たされた場合は、公用収用により当該不動産を市町村が取得する制度がある。

ドイツでは、住宅の維持管理等は所有者の義務とされており⁵³、自治体は管理不全の空き家の所有者に対して近代化（環境性能・建物価値の向上のための修繕や改修）や修繕を命令し、それができない場合には取壊し・除去を命令することができる。

米国の一部の州では、空き家等を市場に戻す仕組みとしてランドバンクがある。ランドバンクは、州法に基づき郡や市等の自治体が設置する公的組織で、滞納税のある不動産等を一定の

⁵⁰ 日本及び米国の空き家数には、「賃貸用」「売却用」「二次的住宅（別荘等）」「居住目的のない空き家」が含まれるが、英国・フランス・ドイツでは「二次的住宅（別荘等）」が空き家数に含まれない等の違いがある。

⁵¹ 田村ほか編著、浅野ほか 前掲注(7), p.20.

⁵² 米山秀隆編著、小林正典ほか『世界の空き家対策—公民連携による不動産活用とエリア再生—』学芸出版社, 2018, p.26.

⁵³ 同上, p.86.

手続を経て取得し、有効活用を図るとともに、地域環境の改善に寄与している。

表4 欧米の空き家対策の一例

国名	概要
英国（イングランド）	○空き家管理命令：2年以上の間空き家のままである場合、一定の手続を経て、自治体が空き家を占有し改修した上で、第三者に賃貸できる。（2004年住宅法第132条～第138条） ○地方税賦課：自治体は1年以上の空き家に対して、空いていた期間に応じて追加の地方税を賦課することができる。（1992年地方財政法第11B条）
フランス	○空き家税：一部の自治体では、過去1年間居住者が不在であった住宅（空き家）に対して課税される。（租税一般法典第232条） ○明白放棄財産収用制度：不動産が明白に放棄状態にあるときに、市町村長は暫定調書を作成して公告するとともに所有者等に通知する。所有者が公告から3か月以内に放棄状態を解消するか、放棄状態の解消に必要な作業を行うことを約束しない場合、市町村長は確定調書を作成して市町村議会に移送し、市町村議会は当該不動産が明白に放棄状態にある旨を宣言して公用収用の手続を進めるかどうかを決定する。（地方公共団体一般法典L第2243-1条～L第2243-4条）
ドイツ	○近代化命令・修繕命令：不良や欠陥を除去できる建物で、都市計画上必要な場合に、市町村は所有者に対して、建物の近代化（環境性能・建物価値の向上のための修繕や改修）や修繕を命令することができる。費用は原則、所有者が負担する。（建設法典第177条） ○取壊し・除去命令：不良や欠陥を除去できない建物について、市町村は所有者に対して原則所有者の負担で建物の全部又は一部の取壊しを命令することができる。除去により不利益が生じた場合は市町村が補償する。（建設法典第179条）
米国（一部の州）	○ランドバンク：空き地や老朽化した不動産等を地域社会の目標に沿って生産的に活用するために独自の権限を与えられた公的組織。滞納税のある不動産等を一定の手続を経て取得し、権利関係を整理して再び市場に流通させる。2024年2月現在、18州でランドバンク法が制定されている。

（出典）英国（イングランド）、フランス及びドイツ：表中に掲げた各国法の条文；米国：“What is a Landbank?” April 22, 2025. Center for Community Progress website <<https://communityprogress.org/blog/what-is-a-land-bank/>>; “National Land Bank Map.” *ibid.* <<https://communityprogress.org/resources/land-banks/national-land-bank-map/>> 等を基に筆者作成。

IV 今後の課題

空き家対策については、未だ多くの課題が残されている。この章では、空き家対策に関する今後の課題を、管理・利活用の課題（1節）、除却の課題（2節）に分けて整理する。

1 管理・利活用の課題

この節では、管理・利活用の課題として、相談窓口の整備、中古住宅流通市場の整備、まちづくりとの連携、空き家バンクの利用促進、共同住宅（マンション等）の空室問題を取り上げる。

（1）相談窓口の整備

国土交通省の令和元（2019）年のアンケート調査では、空き家の約55%が相続により取得されている。また、空き家所有者（所有世帯の家計を主に支える者）の約6割が65歳以上の高齢者で、かつ、自宅から空き家まで車や電車で1時間以上かかるという人が全体の約3割を占めた⁵⁴。空家法は、所有者等の管理責任を定めているが、こうした状況からも空き家の管理が現実的に難しい状況が推察される。齊藤広子横浜市立大学教授は、官民連携によるワンストップ型

⁵⁴ 国土交通省住宅局 前掲注(12), pp.33, 34.

の相談体制（多様な専門家によるサポート等）の必要性を挙げている⁵⁵

改正空家法により創設された「空家等管理活用支援法人」制度の狙いは、民間法人を指定することにより、公的立場から活動しやすい環境を整備し、空き家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たすことにある⁵⁶。全国宅地建物取引業協会連合会も、国の政策と歩調を合わせ、都道府県宅地建物取引業協会における空き家相談体制の整備や担い手の育成に努める方針を示している⁵⁷。

（2）中古住宅流通市場の整備、まちづくりとの連携

I 1(2)のとおり、日本の全住宅取引に占める中古住宅取引の割合は欧米のそれと比べて低い。中古住宅市場が未成熟とされる理由として、日本人の新築住宅志向や、消費者から見て住宅の質が分かりにくいことが挙げられている。加えて、特に木造戸建て住宅を中心に、築年数が20年程度で「価値ゼロ」と評価する慣行も一つの要因とされる⁵⁸。中古住宅の適正評価に向けては、建物状況調査（インスペクション）⁵⁹の普及とともに、建物の適正な評価が求められる⁶⁰。

空き家対策については、まちづくりの観点から住宅の立地を既存の住宅地に誘導する仕組みが広がらないと十分な効果は上がらないとの見方がある⁶¹。改正空家法により創設された「空家等活用促進区域」については、本来市街化を抑制すべき区域とされる市街化調整区域を空家等活用促進区域に指定し、開発を認めることは（市街化調整区域の趣旨に照らして）大きな矛盾があるとの指摘がある⁶²。この点に関して、国土交通省は「都道府県知事との協議という手続を経ることにより市街化調整区域本来の制度趣旨が損なわれないよう措置している」と説明している⁶³。

（3）空き家バンクの利用促進

国土交通省による1,450の地方自治体を対象とした調査によると、空き家バンクの成果・実績に関する課題として、「登録物件数が少ない」が約7割と高く、次いで「登録物件と利用希望者のニーズがマッチしていない」等が挙げられている⁶⁴。まずは、登録内容を質量ともに充実させる必要があり、そのためには、セミナーやホームページ等を通じて制度をPRするととも

⁵⁵ 齊藤広子「空き家相談事例から見る空き家問題の解消のために必要な体制 なんとなく空き家・どうせ空き家・活用困難空き家の解消のために」『日本不動産学会誌』146号、2023、pp.9-11。

⁵⁶ 「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」前掲注(27)、p.1。

⁵⁷ 「全宅連 空き家相談体制 整備方針固める 研修制度25年4月始動」『住宅新報』2024.12.10。

⁵⁸ 田中 前掲注(9)、pp.40-41；田村ほか編著、浅野ほか 前掲注(7)、p.36。

⁵⁹ 建築士などの専門家が、住宅の劣化や不具合の状況について調査を行い、欠陥の有無や補修すべき箇所、その時期などを客観的に検査するもの（「建物状況調査（インスペクション）」ハトマークサイト <<https://www.hatomarksi.com/fj/oyakudachi/inspection/>>）。

⁶⁰ 「（けいざい解説）中古住宅、売買活性化のカギ 改築評価し適正価格を」『日本経済新聞』2015.6.7。なお、中古住宅の取引時に実施されるインスペクションの実施率は、3割程度。国土交通省住宅局参事官（住宅瑕疵担保対策担当）付「既存住宅状況調査、既存住宅瑕疵保険関係資料【令和5年9月版】」p.3。<https://www.mlit.go.jp/jutakuentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/dl_files/kizonjutaku.pdf>

⁶¹ 「空き家問題、建物に不安 中古住宅の流通少なく―編集委員 谷隆徳」『日経速報ニュースアーカイブ』2024.8.27。

⁶² 「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についての会長声明」2023.5.10。日本弁護士連合会ウェブサイト <https://www.nichibenren.or.jp/document/statement/year/2023/230510_2.html>

⁶³ 城戸 前掲注(24)、p.8。

⁶⁴ 国土交通省不動産・建設経済局不動産課・参事官「不動産業による空き家対策推進プログラム（参考資料）」2024.6.21、p.49。<https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001750045.pdf>

に、役所内の関連部署間の情報共有を密にしたり、地域住民からの情報提供を呼び掛けたりして、空き家の「掘り起こし」を図る必要がある⁶⁵。

(4) 共同住宅（マンション等）の空室問題

空き家総数約 900 万戸のうち約 503 万戸が共同住宅（マンション等）であり⁶⁶、マンション等の空室の増加が課題とされる。マンション等の場合、現に居住している者がいない空室がほとんどであっても、一部でも現に居住している者がいる住戸がある限り、空家法が定める空家等には該当しないとされる⁶⁷。一方でマンション等が空家法で定める空家等となった場合、その規模等から戸建てに比べて周囲に与える影響はより大きい。なお、令和 7（2025）年 5 月、「建物の区分所有等に関する法律」（昭和 37 年法律第 69 号）が改正され⁶⁸、マンション等の取壊しや売却等の決議要件が緩和されるなど、老朽化が進むマンション等の再生を円滑化するための法整備が行われた⁶⁹。

2 除却の課題

問題のある空き家の除却が進まない原因として、更地にすることによる固定資産税等の住宅用地特例の適用除外に加え、除却に伴う費用の発生（木造住宅の場合、120 万～300 万円）⁷⁰が挙げられる。

空き家所有者等への支援について、野澤千絵明治大学教授は、所有者等の負担に配慮し、空き家を解体した後の土地も固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外せずに、一定期間猶予を設けることに加えて、相続の発生後、一定期間内に解体する場合に限り、解体費の税控除を可能にする方策を提言している⁷¹。

空き家の除却に係る先進事例として、和歌山県田辺市の取組を紹介する⁷²。同市では、「放置空き家」の解消に向けた所有者等・相続人への支援策として「空家等対策事業者紹介制度」「不良空家等除却補助制度」「空き家の隣地売却あっ旋制度」を創設し、空き家の除却や利活用に成果を上げている⁷³。中でも「空き家の隣地売却あっ旋制度」は、空き家所有者等が解体等の費用を負担できない場合に、市が空き家所有者等と近隣住民等を仲介し、空き家の解体・登記費用程度の金額での買取りをあっ旋するという制度で、解体後の跡地の利活用に道筋をつけてい

⁶⁵ 黒井崇雄「空き家問題の処方箋を探る」『読売クオーターリー』68 号, 2024.冬, p.118.

⁶⁶ 総務省 前掲注(3) なお、共同住宅の空き家の数は、その建物内に入る一つ一つの住宅（空室）の数により集計されている。

⁶⁷ 西村・山下監修, 自由民主党空き家対策推進議員連盟編著 前掲注(10), pp.26-27.

⁶⁸ 「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」（令和 7 年法律第 47 号）

⁶⁹ 「マンション再生 要件緩和 改正法成立 5 分の 4 賛成で売却可」『東京新聞』2025.5.24.

⁷⁰ 「空き家の解体費用相場は？補助金の活用や、解体リスクについて解説！」2024.8.21. アキサポウェブサイト <<https://www.akisapo.jp/column/6592/>>

⁷¹ 野澤千絵『老いた家衰えぬ街—住まいを終活する—』講談社, 2018, pp.192-193.

⁷² 浜本栄二「和歌山県田辺市 やるしかない！「寄り添う空き家対策」」『自治体法務研究』75 号, 2023.冬, pp.36-39; 荒金恵太・伊藤夏樹「空き家対策における行政の役割とその意義に関する考察—和歌山県田辺市を事例として—」『国土交通政策研究所紀要』82 号, 2024.8, pp.108-121; 同上, pp.149-152.

⁷³ 不良空家等除却補助制度が創設された平成 29（2017）年 7 月から令和 5（2023）年 10 月末までに約 370 件（このうち補助金利用は約 140 件）の空き家が除却されている。

る⁷⁴。こうした取組により、解体後の跡地は、近隣住民や企業の駐車場や庭、畑等として活用されており、行政が所有者等の関係者に寄り添う姿勢で進められている⁷⁵。

おわりに

空家法の令和5年改正では、空き家の適切な管理に加えて、まちづくりと官民連携による空き家の活用拡大が重視された。まちづくりについては、「空家等活用促進区域」及び「空家等活用促進指針」の設定により、接道規制や用途規制の合理化が可能になり、例えば、狭い道路に面した空き家の建替え、改築等や、空き家からカフェ等への用途変更が容易になる⁷⁶。また、官民連携については、民間事業者が「空家等管理活用支援法人」の指定を受けて、マンパワーや専門知識が不足する自治体において空き家所有者等への情報提供や相談体制等の整備が進むことが期待される。

一方、このように対策が強化されたものの、空き家の流通促進等を図るためには、空き家の相談窓口の整備に加え、中古住宅流通市場の整備、空き家バンクの利用促進、マンションの空室問題、除却に伴い所有者に発生する負担など、依然として多くの課題が残されている。

空き家の多くは、相続を機に始まる問題であり、個々に状況が異なり、求められる対応も様々である。今後の空き家対策においては、官民連携による所有者等への意識啓発とサポート体制の整備が進み、上記に残された課題への対応がどのように進展するか、その行方を注視したい。

⁷⁴ 同制度は、民業圧迫にならないように、市の介入に際し、①売却価格は「解体費＋登記費用」程度とし所有者・相続人は儲けないこと、②不動産流通にのらないような物件であること、③所有者・相続人が遠方居住や高齢等の理由により将来的に管理不能とされるときをルールとしている。

⁷⁵ 荒金・伊藤 前掲注(72), p.118.

⁷⁶ 「空家等活用促進区域制度概要」p.[2]. 国土交通省ウェブサイト <<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001732461.pdf>>