

# 空き家対策に関する実態調査の結果に基づく通知(概要)

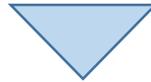
通知日:平成31年1月22日 通知先:総務省、国土交通省

## 背景等

### ◆空き家対策特別措置法の成立・施行

- 近年、全国で空き家が増加(※)。市町村(特別区を含む。以下「自治体」という。)は独自に対処してきたが、取組に限界。そのため、平成26年に略式代執行等について規定した「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家法」という。)が成立、27年5月全面施行。

※ 平成25年住宅・土地統計調査において、全国の空き家は約820万戸。その中でも、長期にわたって不在等の状況にある空き家は318万戸であり、平成5年から20年間で2.1倍に増加



### ◆施行後2年を経た空き家対策の状況

- 法施行後2年間の自治体の対応をみると、以下のような実情
  - ① 空家法に基づく、助言・指導の実施は314自治体、代執行は40自治体
  - ② 空き家対策の現場に話を聞くと、数名の体制で、空き家所有者等の特定や、代執行の実施などにおいて、多大な業務負担が生じていたり、具体の手法が分からないなど、苦慮している状況



### ◆空き家対策を言わば先進的に取り組んだ自治体の知恵と工夫を調査

- このような状況を踏まえ、全国の自治体における今後の空き家対策の参考となる事例等を収集するため、空家法施行後間もない時期に、代執行を実施した実績のある、言わば先進的な取組をした37自治体を中心に全国93自治体を調査 (実地調査期間:平成29年10月~30年1月)

## 調査の目的

- ◆ 今回の調査は、自治体における空き家対策の実情を明らかにするとともに、全国における代執行の事例など自治体担当者に役立つ取組例を数多く情報提供。各取組について、その経緯や悩みなども含め整理し、事例集として取りまとめ。  
本調査結果について、各省や自治体に活用してもらうことで、各自治体の今後の空き家対策の後押しをするもの。

## 調査結果からみられた空き家対策の各段階における現場での悩み

### ① 空き家の所有者等の特定

- ・ 相続人が多数いるなどの場合、事務負担が大きい！

### ② 管理不全の空き家に対する措置 (状況改善に向けた何らかの対応、空家法に基づく助言・指導や代執行)

- ・ 助言・指導等をしても所有者等が改善してくれない！
- ・ 代執行の具体の手順が分からない！
- ・ 代執行費用の回収が困難！

### ③ 空き家の利活用 (空き家バンクの運営)

- ・ 空き家バンクの登録戸数が伸びない！

- ・ 全般に人手が足りない！（一部の大都市を除く、多くの自治体で空き家対策を1人から3人で実施。特に所有者等の特定業務については、調査した93自治体の約半数で2人以下で実施）

# ①空き家の「所有者等の特定」

## 調査結果

○ 調査自治体における空き家の所有者等の特定事務の実施状況(集計可能な72自治体の合計)

所有者等を調査した戸数	活用した情報等	所有者等を特定した戸数
1万1,565戸	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 固定資産税情報：約1万件</li><li>○ 登記簿情報：約5,000件</li><li>○ 戸籍情報：約5,000件 (うち、他自治体への公用請求：約2,700件)</li><li>○ 住民票情報：約3,200件 (うち、他自治体への公用請求：約1,200件)</li></ul>	1万989戸 (調査した戸数の95.0%)

✓自治体の悩み:所有者が死亡している場合、相続人が多数いるなど事務負担が大きい！  
担当する職員が足りない！

- 空家法で可能となった固定資産税情報の活用が、大きな効果を上げている実態あり。さらに、一部の自治体では、以下のような例あり。
  - ◇ 価値が減少して、現在は固定資産税が課税されていない空き家について、過去に課税されていた当時の所有者や住所等の税情報を活用
  - ◇ 納税通知書送付後、所有者等の所在不明で返送された場合、その不達情報を活用することで、現地訪問等の手間を省く。
- しかし、それでもなお、「所有者が数十年前に死亡。相続人が数十人に及ぶ例」など、所有者等の特定ができない、業務負担が大きい場合があり、以下のように所有者等の特定を工夫した例あり
  - ◇ 高齢の空き家所有者が自宅に不在の場合に、自治体福祉部局が所有する介護サービス利用履歴等を活用
  - ◇ 自治会等が保有していた数十年前の住所録を入手・活用
  - ◇ 司法書士会や行政書士会などと協力し、専門的な知見を活用

## ②管理不全の空き家への対応(1)

### 管理不全の空き家への対応フローと調査自治体における実施件数

状況改善に向けた何らかの対応

88自治体(調査対象93自治体中)  
実施7,705戸  
改善2,837戸

特定空家等(※)判定

※ 倒壊等周辺に悪影響を及ぼすおそれのあるもの

所有者等が判明

助言・指導

53自治体  
実施1,710戸  
改善 755戸

所有者等が不明

空家法第14条に基づく措置

勧告

32自治体117戸

命令

19自治体23戸

行政代執行

9自治体10件

略式代執行

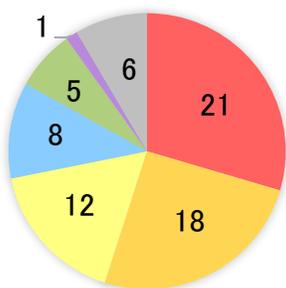
30自治体38件

## 調査結果

### (1) 状況改善に向けた何らかの対応や空家法に基づく助言・指導

✓自治体の悩み:助言・指導等をして、所有者が改善してくれない!

所有者等が一回の助言・指導では改善を実施しなかった理由  
(収集71事例)



- 自治体の助言・指導に対し無反応 (21)
- 経済的理由 (18)
- 相続放棄・相続人間のトラブル (12)
- 相続以外の民事上のトラブル (8)
- 危険性・管理責任を認めず (5)
- 遠方居住のため (1)
- その他 (6)

各自治体は、以下のような工夫をして対応

- 無反応な場合⇒ ◇ **送付文書の色を黄色や赤色に変更**し、文書の重要性を意識付け
- 経済的理由の⇒ ◇ 自治体の補助制度や民間銀行の解体ローン等を案内
- 危険性を認め⇒ ◇ **現場写真等を同封**し、危険性等を意識付け

## ②管理不全の空き家への対応(2)(3)

### 調査結果

(2) 報告書P54～59

(3) 報告書P24、28

#### (2) 行政代執行及び略式代執行

✓自治体の悩み: 具体の実施手順が不明で、何から行ってよいか分からない!

代執行費用が高額! 回収が困難! (48事例中、費用を全額回収していたのは5例のみ)

- ◇ 代執行の結果のみでなく、検討経緯・苦労した点を含め具体の実施手順を収集・整理
- ◇ 特に、多くの自治体が苦慮している、代執行の費用回収の工夫事例については以下の例あり
  - ① 財産管理人制度を活用し、空き家除却後の土地を売却し費用を回収
  - ② 分割納付や財産差押えにより費用を回収
  - ③ 費用回収業務について、空き家対策担当から、知見のある債権回収担当部局に引継ぎ
  - ④ 除却する際に、更地化するのではなく、基礎部分は除却しないなどして工事費用を圧縮



#### (3) 所有者不明土地に立つ空き家のケース

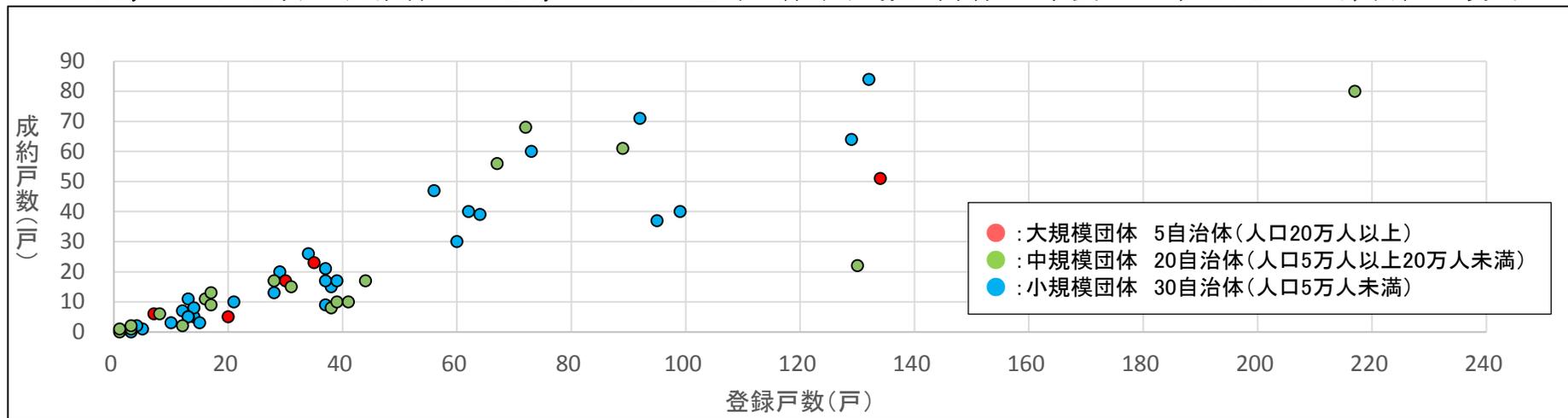
現状では、所有者不明の土地を借地して立つ特定空家等の場合、略式代執行による除却後の土地の再活用が困難となっている。

- ⇒ ◇ 所有者不明土地法施行により、除却後の土地について、都道府県知事が一定期間の使用権を設定することで、広場、公園等の整備といった利活用が可能に

## 調査結果

調査した93自治体中、55自治体が空き家バンクを運営。その主な目的は、空き家バンクを活用しての移住定住促進

空き家バンク運営55自治体の空き家バンクの登録・成約戸数（平成26年度～29年9月までの累計）の分布



✓自治体の悩み: 移住定住希望や空き家を活用したいとの需要はあるが、空き家バンクの登録戸数が伸びない!

以下のような工夫事例あり（そのほか、移住希望者を対象とした市内ツアーの実施や、空き家コンシェルジュによる定住支援策なども）

◇ 運営当初は、空き家所有者が、需要がないものと誤解したり、自治体外からの移住者に抵抗感を持っている等の理由で、登録に消極的なことが多かった。

しかし、空き家バンク登録を促す周知文書の送付や売却価格の助言等により、空き家が活用され移住者が地域に定着する等の実績がみられたことで、登録を前向きに考える所有者が増加し、登録戸数も増加

◇ 運営当初は登録対象地域を不動産事業者の少ない地域に限定。しかし、その後、対象を全域に拡大したところ、新規登録戸数が増加し、それに伴い成約戸数も増加