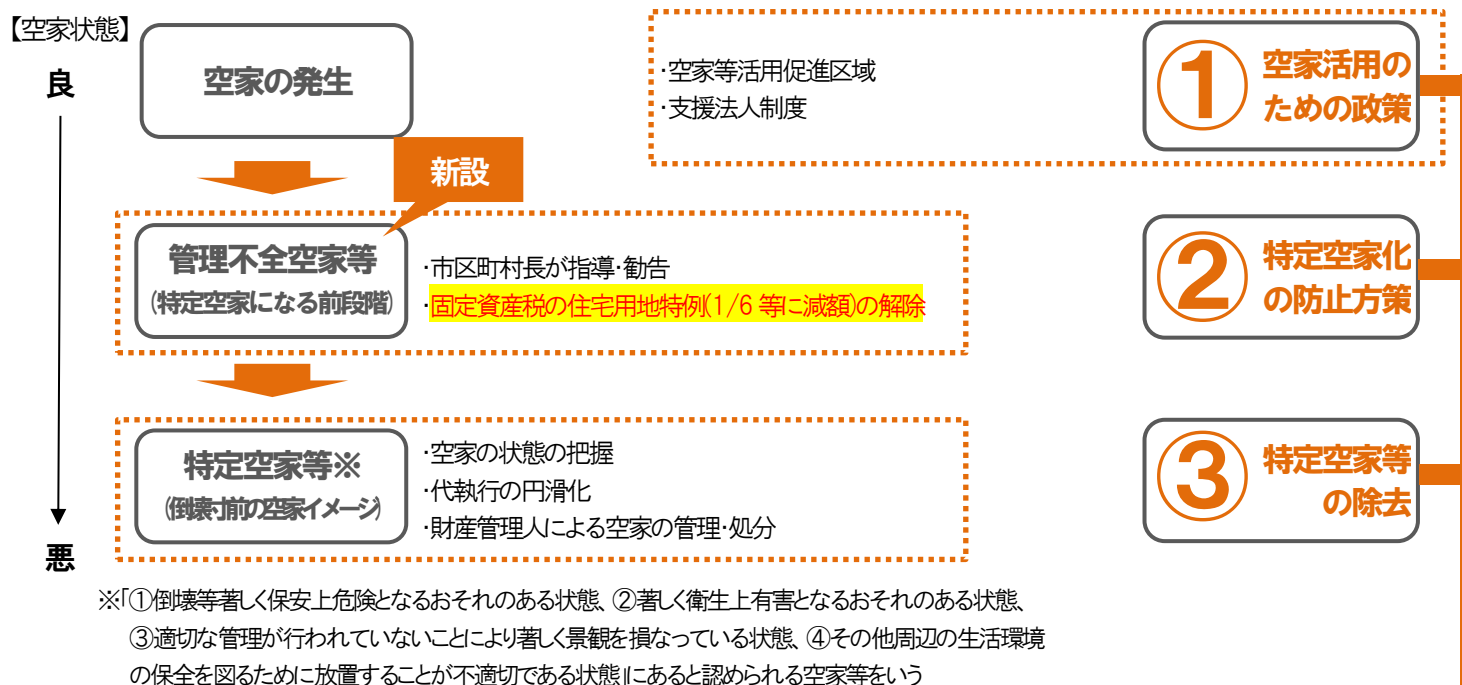


我が国の約6,240万戸の住宅のうち、約849万戸が空き家や空きアパート等であり、そのうち賃貸や売却に出されておらず、居住者のいない住宅が約349万戸もあります。その中でも管理されない空家等が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしうることを背景に、2015(平成27)年に「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家等対策特別措置法)」が施行され、さらに「空家等の活用拡大」及び「空家等の管理の確保」を盛り込んだ形で、2023(令和5)年6月に改正法が成立しました。



● 改正空家等対策特別措置法のポイント ●

2023年の法改正により、所有者の責務がさらに強化され、国、自治体の施策に協力する努力義務が追加。管理状態の悪い空き家を「管理不全空家等」と規定し、**勧告を受けると固定資産税の優遇措置(1/6等に減額)が解除されます。**改正法は公布から半年以内(年内)に施行されます。



① 空家活用のための政策

- ・市区町村が空家等活用促進区域や空家等活用促進指針を定め、接道義務や用途に係る規制を合理化し、用途変更等を促進する。
- ・市区町村長は、区域内の空家等の所有者等に対し、指針に合った活用を要請する。
- ・市区町村長がNPO法人等を空家等管理活用支援法人に指定し、所有者等への普及啓発その他、空家等の管理や活用に向けた相談対応等を行う。

② 特定空家化を防止するための方策

- ・市区町村長は、放置すれば特定空家等になるおそれがある管理不全空家等に指導することができ、指導しても改善されない場合に勧告を行う。**勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)が解除される。**
- ・市区町村から電力会社等に対し、空家等の所有者把握のため、情報提供を要請する。

③ 特定空家等の除却等

- ・市区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る。
- ・特定空家等に対する命令等の事前手続きを経るとまかないときの緊急代執行制度を創設する。
- ・所有者不明時の略式代執行、緊急代執行の費用は、確定判決無しで徴収できる。
- ・市区町村長に財産管理人の選任請求権が認められ、相続放棄された空家等に対応する。

【ガイドブックに関するお問合せ先】

〔略称：ちんたい協会〕

(公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会

みんなここ安心
0120-37-5584

受付時間：(平日)月・水・金 10時～17時
※休曜及び年末年始は除く

作成：公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会〔略称：ちんたい協会〕

協力：国土交通省 後援：総務省 内閣府

現 状

問題点

解決方法の例

関連情報

相続人が複数の場合は、事前に協議して実施することが重要です



空き家を
倉庫代わりに
している！



住んでいた親の
持ち家への
思い出がある！



建替えできない
場所に
住宅がある！



必要な費用や
助成制度が
わからない！



賃貸にする場合
どうしていいか
わからない！

Q. 仏壇・位牌・遺影等がある

A. 寺院や専門家等に相談して、引き受ける方等を検討してください

Q. 家財道具やピアノ等の楽器がある

A. 買取業者等に売却して、改修費用等に充てる等を検討してください

Q. 記念アルバムやビデオテープ等がある

A. データをデジタル化して、集約して保管する等を検討してください

Q. 廃棄するものがたくさんある

A. 分別して、複数の廃棄専門業者等に見積り依頼等を検討してください

Q. 親が入院している

A. 相続人となる人で協議して、自己管理してください

Q. 親が老人ホーム等に入居している

A. 相続人となる人で協議して、誰が住むか等を検討してください（賃貸可）

Q. 親が病院等からいつ戻るかわからない

A. 放置空家等とならないよう、専門業者に管理委託等を検討してください

Q. 親が売却や賃貸を望まないが、老後資金が必要

A. 持ち家とその土地を担保に老後資金の融資を受ける等を検討してください

Q. 旗竿地のため、建替えができない

A. 自治体等に問合せください（地域によっては建替えも可能）

Q. 建替え時は、セットバック規制の対象となる

A. 自治体等に問合せください

Q. 更地にすると固定資産税等の特例^{注4}がなくなる

A. 自治体等に問合せください（税理士等の専門家にも確認が必要）

Q. 過疎地のため、建替えのメリットがない

A. 自治体等に相談してください（古民家の場合は再生の可能性もあり）

Q. 改修費用がない

A. 借主が自費で改修を行う“DIY型賃貸借契約”の活用等を検討してください

Q. 改修費用等がどれくらい必要かわからない

A. 複数のリフォーム業者に見積りを依頼してください

Q. 助成金や補助金の制度が詳しくわからない

A. 自治体等に相談してください（解体・改修・耐震等の工事に係る様々な制度あり）

Q. 耐震補強のことが詳しくわからない

A. 耐震補強工事の専門事業者等に相談してください

Q. 借り手が見つかるかが不安である

A. マイホーム借上げ制度の活用等を検討してください

Q. 賃貸情報サイトへの広告費用がかかる

A. 地域の空き家バンクの活用等を検討してください

Q. 遠方にある空き家の自主管理はできない

A. 賃貸住宅の管理業者等に委託してください（仲介業務も請負う業者の方がベター）

Q. 賃貸経営に関する情報の入手先がわからない

A. 家主団体等から賃貸経営に関する必要な情報を入手してください

【以下の情報が掲載されています】

国・自治体関係の主な取り組み

- ① 地価公示「都道府県地価調査」
- ② DIY型賃貸借契約の説明
- ③ リフォーム事業者登録一覧
- ④ 賃貸住宅管理業者登録一覧
- ⑤ 自治体等の空き家活用事例
- ⑥ 自治体の補助金交付事例
- ⑦ 自治体の居住支援協議会

公益団体等の主な取り組み

- ① 家主の全国団体
(インターネット無料相談、賃貸住宅経営Q&A)
- ② 工務店の全国団体
- ③ リノベーション推進団体
- ④ マイホーム借上げ制度の実施団体
- ⑤ 全国の空き家バンク情報の集約サイト
- ⑥ 賃貸住宅管理業者の全国団体
- ⑦ 宅建業者の全国団体

その他

- ① リバースモーゲージの説明
(住みながら、持ち家等を担保に融資を受ける)
- ② 旗竿地の活用事例
- ③ セットバックの説明

スマートフォンの場合

パソコンの場合

www.chintai.or.jp/guidebook/akiya/zirei.pdf

