空き家・空き地の利活用・流通の促進に関する提言
～空き家・空き地問題を官民総力戦で解決する～
（中間とりまとめ）

平成２９年５月１６日
自由民主党政務調査会
住宅土地・都市政策調査会
中古住宅市場活性化小委員会

我が国では、少子高齢化の深刻化などにより、都市部、農村部を問わず、全国津々浦々で空き家・空き地が発生し、社会的に大きな問題となって久しい状況にある。

空き家・空き地の増加により、各地で地域活力の低下や地域コミュニティの衰退が進んでおり、所有者不明の空き家・空き地の更なる増加による問題の複雑化も懸念されている。

また、空き家・空き地の中には適切な管理が行われていないものがあり、安全性の低下などの問題が生じているほか、ひいては、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている事例も見られる。

我が党では、待ったなしの緊急課題である空き家問題に対し、平成２６年１１月に議員立法による「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定し、課税情報の内部利用や迷惑空き家の除却の仕組みを整備するなど、問題の解決に総力を挙げて取り組んできたところである。

しかし、「団塊の世代」が 70 歳を迎えんとする今、空き家の総数は、平成２５年の約 820 万戸から平成３５年には約 1,400 万戸に達すると見込まれるとの予測もあるなど、我が国は『空き家の大量発生前夜』というべき状況にある。

現在、空家対策特別措置法の制定により、市区町村の空家等対策計画策定は 300 を超え、特定空家等に対する助言・指導も 6,000 件を超えるなど、空き家の『除却』に対する取組は、各地で着実に進展してきている。

その一方で、相続等を契機とした空き家・空き地の『発生抑制』を図り、官民総力を挙げて、斬新で魅力的な発想による『新たな利活用』を促進し、空き家・空き地の『市場流通を活性化』していくことについては、取組が充分進んでいるとはいえず、早急な対策が求められている。

このため、我々「住宅土地・都市政策調査会　中古住宅市場活性化小委員会」では、不動産、住宅、金融、鉄道などの各民間事業者、先進的

な取組を行っている地方公共団体、学識経験者、NPO、関係省庁など幅広い分野の有識者に対し、本年２月より１２回ものヒアリングを精力的に行い、議論を重ねてきた。

国家的な課題である空き家・空き地問題の抜本的な解決は、中古市場の流通革命はもとより、既存ストック活用型社会への転換、地域コミュニティの再生、地方創生、Society5.0 の実現の大いなる一歩となるものであり、今回の提言では、その中で、特に、空き家・空き地対策の中核となる住宅政策・土地政策の観点から、官民総力戦により早急に講ずべき施策を中心に中間とりまとめを行うものである。

本中間とりまとめを踏まえ、空き家・空き地対策の推進に向けて、政府全体として、総合的な施策の推進を図っていくことが重要である。

提言１

所有者情報の積極的活用で空き家の発生抑制を！

相続を契機として空き家が発生することが多いが、空き家の発生を抑制し、利活用を促進するためには、民間事業者の役割が不可欠であり、空家対策特別措置法による課税情報を有効に活用していくことが重要である。このため、空き家所有者情報を民間で有効に活用できるよう、「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」の充実を図ることなどにより、地域における官民連携の取組を促進していくべきである。

更に、空き家の発生を抑制するためには、相続情報や、盆暮れなど一時的利用の住宅情報を把握して、所有者に利活用等を積極的に働きかけていくことが重要である。このため、死亡届や水道等の住宅使用情報を地方公共団体の内部で積極的に共有・活用し、空き家の発生抑制に向けて、所有者に対して情報提供や支援を行うことができる仕組みを構築すべきである。

併せて、高齢化する住宅所有者等に対して、住宅資産を有効活用する上で有益な成年後見制度の活用などの情報の提供や支援を推進すべきである。

提言２

一元的な情報提供で空き家のマッチングを拡大！

地域の空き家・空き地は、移住や二地域居住、起業、コミュニティ活動など、新たな生活・活動の場となるものである。このため、誰もが地域の空き家・空き地情報に容易にアクセスし、農地付き空き家や店舗付き空き家などのニーズに応じた検索ができるよう、全国の空き家・空き地情報を集約した『全国版空き家・空き地バンク』を早急に構築し、バンク掲載等のインセンティブの付与など、バンクを基軸とした施策の強化によりマッチング機会の拡大等に努めるべきである。

また、空き家を含む物件情報や防災・まちづくり情報などの地域情報等の不動産に関係する情報が一元的に把握できる『不動産総合データベース』を整備し、消費者や宅地建物取引業者等が容易かつ効率的に情報活用できる環境を整備することにより、不動産サービスの向上と業務の効率化等を進めるべきである。

提言３

空き家活用時のネック解消で地域の新たな魅力を創出！

地方創生を推進する上で、空き家を、レストランやホテル、保育所などにコンバージョンし、地域に新たな魅力を創り出していくことが重要である。このため、空き家を他用途に円滑に転用できるよう、空き家等のグループホームや保育所への転用、古民家の商業的利用の際などにネックとなる建築規制を見直すことにより、安全性を確保しつつ、建築規制の合理化を一層推進すべきである。

また、地方で自然や地域に根付いた暮らしを求めるなどライフスタイルが多様化する中で、田園回帰や二地域居住等の移住促進に向けて、移住者が空き家と付随する農地を円滑に取得できるよう、『農ある暮らし推進プロジェクト（仮称）』を実施すべきである。

提言４

資金調達の選択肢拡大で住宅資産の有効活用を促進！

住み替えやリフォームを促進するとともに、用途転換も含め、高齢者の住宅資産の有効活用を促進することは、既存ストックのフロー化による投資拡大や経済活性化の観点からも重要である。

このため、必要に応じていわゆるリバースモーゲージの手法も活用しながら、高齢者等の所有する戸建て住宅を借り上げて子育て世帯等へ賃貸する取組を促進するなど、住宅資産の有効活用のための取組を幅広く展開すべきである。

また、クラウドファンディングを活用して空き家や古民家を宿泊施設やカフェに改装する等、地域活性化に資する不動産再生事業を促進するため、地方公共団体、不動産関係業者、クラウドファンディング業者等による地域連携組織の創設、ノウハウの共有等を通じて、改正不動産特定共同事業法による空き家等の再生・活用事業の早急な普及拡大を図るべきである。

提言５

地域連携で不動産業団体等の活動を活性化！

不動産の流通や管理、活用に関する専門家である不動産業団体と市町村とが協定を締結し、空き家・空き地対策を官民協働で行っている地域では、空き家等の成約数が飛躍的に増加する、空き家利活用の方向の見極めが可能になる等の効果が出てきている。また、不動産業団体が、宅地建物取引業者が空き家管理サービスを行う際の注意事項等をまとめた空き家管理マニュアルを策定するなど、適切な主体による空き家管理サービスの普及に向けた取組も出始めている。

このような不動産業団体等の持つノウハウや経験等を活かした取組を推進するため、不動産業団体等が連携して地域のために行うモデル的な空き家・空き地対策の活動について支援を強化すべきである。

また、空き家等の低額物件を流通する際の媒介コストの負担が障害となって、宅地建物取引業者が物件の取り扱いを忌避する傾向にあるため、空き家等の流通の促進に向け、流通コスト全体のあり方にも留意しつつ、宅地建物取引業者による空き家等の媒介の費用に係る負担の適正化を図るべきである。

提言６

空き家対策の人材育成で担い手の裾野を拡大！

空き家の発生抑制や利活用促進に向けて、相続の準備期、相続時、相続後等の各段階において、リフォーム、利活用、管理、売却などの様々な悩みに対して、不動産、建築、金融などの専門家に相談できる環境を整備することが重要である。

このため、空き家に関する様々な相談を受け止めることができるよう、空家対策特別措置法や税制等活用可能な制度・地域資源といった基本的知識や、空き家の利活用のノウハウ等の専門的知識が習得できる機会の充実を図るなど、空き家の総合的な相談ができる人材の育成に向けて支援を行うべきである。

また、地方公共団体、不動産関係事業者、金融機関など、地域の多様な分野の担い手が連携し、それぞれのノウハウ、専門知識を活かして空き家対策に取り組めるよう、それぞれの地域毎に連携の場となるプラットフォームの形成に向けて支援を行うべきである。

提言７

地域経営で空き家・空き地を再生！

都市や集落で不連続的に発生する空き家・空き地について、生活利便施設やまちなか広場に再生するなど、地域で賢く『経営』することで、空き家・空き地を、地域の暮らしを豊かにするように再生していく取組が重要である。

とりわけ、少子高齢化や人口減少等により大量の空き家の発生が危惧される郊外の住宅団地について、買物等のアクセシビリティ低下、地域コミュニティの衰退、地域経済の停滞等の課題を解決するため、先進的な事例の横展開を図るとともに、新たな制度化も視野に入れつつ、『街の価値の再生』を推進すべきである。

また、空き地については、地域コミュニティ等による利用・管理の優良事例の横展開を図るとともに、条例化している市町村の取組みや空家対策特別措置法も参考に、行政情報の活用や外部不経済が発生している空き地への対応等の仕組みを検討するべきであり、さらにエリアマネジメントの実績を有する団体等も活用して地域コミュニティによる空き地の情報集約や一時的な利用・管理を行うなど、地域での貴重な資源としての空き地の『経営』を行う新たな仕組みについても検討を深めるべきである。

提言８

空き家の除却支援等で取組を加速化！

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家については、空家対策特別措置法の規定により、第一義的には、所有者等が対策を講ずべきものである。しかし、所有者等が適切に対応しない場合には、除却等の対応を地方公共団体が積極的に進めていくことが重要である。

このため、空家対策特別措置法に基づく特定空家等に対する取組の一層の促進に向けて、特に、所有者不明等により対応が困難な空き家について、財産管理制度等の円滑な活用方法や残置物処理などの対応方法、先進事例等を整理して情報提供するなど、空き家の除却等の取組の更なる支援を行うべきである。

その他

空き家の活用促進・流通活性化に向け、これまで取り組んできた対策について、今後とも着実に推進していくことが重要である。

・中古住宅に対するマイナスイメージを払拭するため、消費者が「住みたい」「買いたい」と思える住宅をラベリングする「安心Ｒ住宅（仮称）」制度の普及促進を図るべきである。
・リフォームによる中古住宅の質の向上に向けて、リフォームによる長期優良住宅の認定制度やリフォーム事業者団体の登録制度の普及促進を図るべきである。
・民間の空き家・空き室を活用して若年・子育て世帯等の入居の円滑化を図るため、住宅セーフティネット法の改正法に基づき、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅登録制度の着実な普及を図るべきである。

（検討経緯）

○中古住宅市場活性化小委員会　開催一覧

①　平成２９年２月１６日（木）

・空き家の利活用・流通に関する取組等について（国土交通省ヒアリング）

②　平成２９年２月２１日（火）

・関連団体ヒアリング

全国宅地建物取引業協会連合会　理事　三　輪　昭　彦 氏

政策推進委員長　小　林　　勇 氏

全日本不動産協会　常務理事　山　田　達　也 氏

③　平成２９年３月７日（火）

・関連団体ヒアリング

京都市　都市計画局　建築技術・景観担当局長　松　田　　彰 氏

④　平成２９年３月１４日（火）

・関連団体ヒアリング

住宅生産団体連合会　専務理事　小　田　広　昭 氏

住宅生産団体連合会　住宅ストック研究会座長　浴　野　隆　平 氏

⑤　平成２９年３月２１日（火）

（住宅土地・都市政策調査会中古住宅市場活性化小委員会合同会議）

・「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（試案）」について

・「「住みたい」「買いたい」既存住宅の流通促進」について

（国土交通省の報告）

⑥　平成２９年３月２８日（火）

・農地付き空き家の活用について（国土交通省・農林水産省）

⑦　平成２９年４月４日（火）

・関連団体ヒアリング

鶴岡市長　榎　本　政　規 氏

和歌山市長　尾　花　正　啓 氏

⑧　平成２９年４月１１日（火）

・関連事業者ヒアリング

株式会社ＬＩＦＵＬＬ　代表取締役社長

（一社）新経済連盟　理事　井　上　高　志 氏

⑨平成２９年４月１８日（火）

・関連団体ヒアリング

（一社）全国住宅産業協会後見人制度不動産部会副委員長

西　澤　希和子 氏

・学識経験者ヒアリング

日本大学経済学部　教授　中　川　雅　之 氏

○　平成２９年４月２３日（日）～２４日(月)　現地視察

（兵庫県神戸市・京都府京都市）

⑩　平成２９年４月２５日（火）
・関連団体ヒアリング
特定非営利活動法人　空家・空地管理センター　代表理事
上　田　真　一氏
⑪　平成２９年５月９日（火）
・関連事業者ヒアリング
株式会社常陽銀行　地域協創部長　池　田　重　人氏
⑫　平成２９年５月１２日（金）
・関連事業者ヒアリング
小田急電鉄株式会社 生活創造事業本部開発推進部 課長
滝　島　敬　史氏
⑬　平成２９年５月１６日（火）
・空き家・空き地の利活用・流通の促進に関する提言 中間とりまとめ（案）