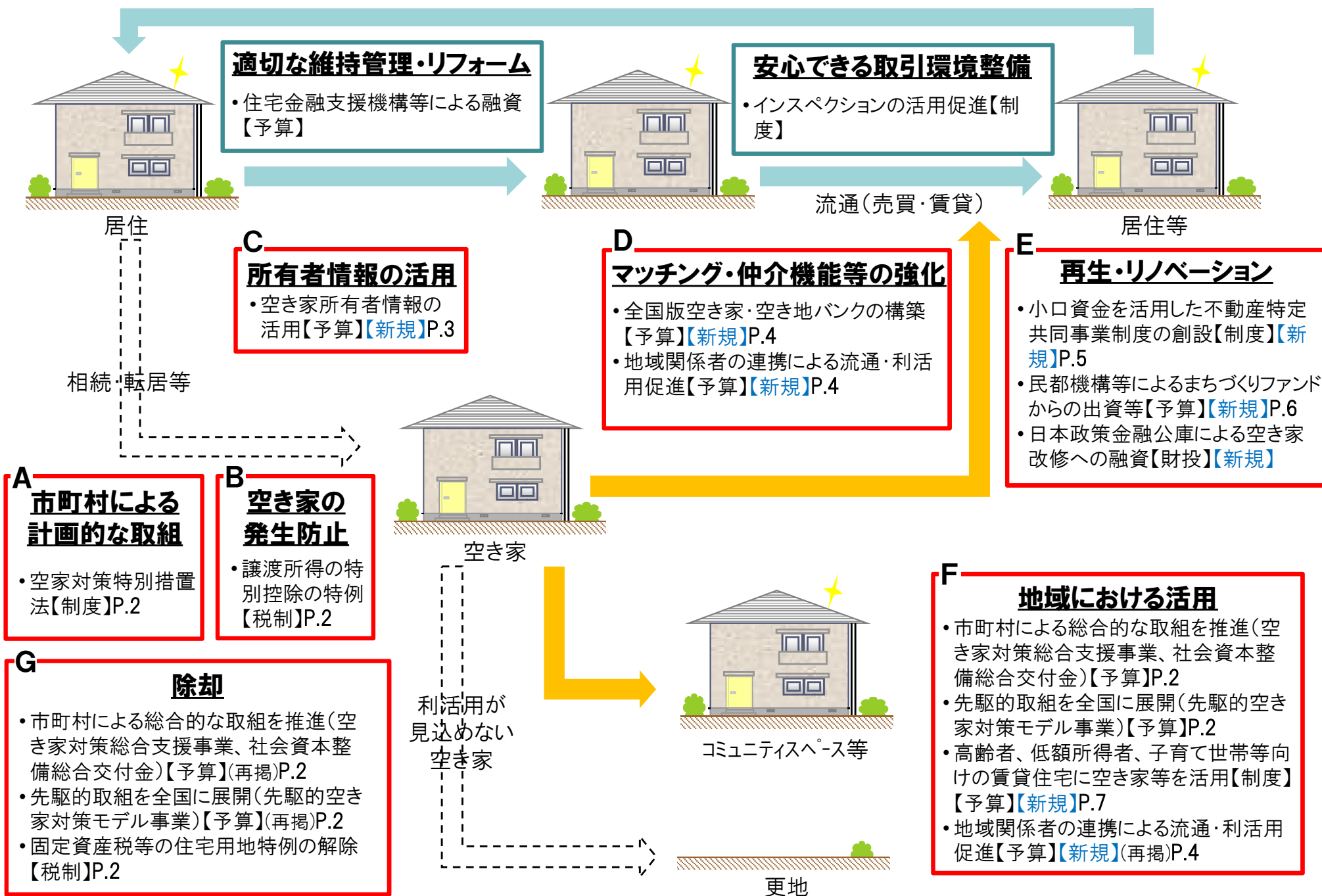


空き家対策に係る主な取組について

空き家対策に係る主な取組一覧

※【新規】とあるのは、H29年度予算案等で新たに盛り込んだ施策又は今後制度改正を予定している施策



空家対策特別措置法と関連施策

○ 適正に管理されない空家等が周辺的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。

空家対策特別措置法（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

・107市区町村が策定済（平成28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）

・勧告 137件、命令 7件、代執行 22件（平成28年10月1日時点）

財政支援措置

- 居住環境の整備改善等を図る観点から、空き家の活用・除却を促進する地方公共団体の取組を支援（社会資本整備総合交付金）
- 空家対策特別措置法に基づく市町村の取組を一層促進するため、①民間事業者等と連携した総合的な空き家対策への支援や、②専門家等と連携して実施する空き家対策の先駆的モデル事業への支援を行う。

- ① 空き家対策総合支援事業 H29予算案 23億円
- ② 先駆的空き家対策モデル事業 H29予算案 1.38億円

空き家の活用 周辺建物の外観整備



空き家の除却 空き室の活用



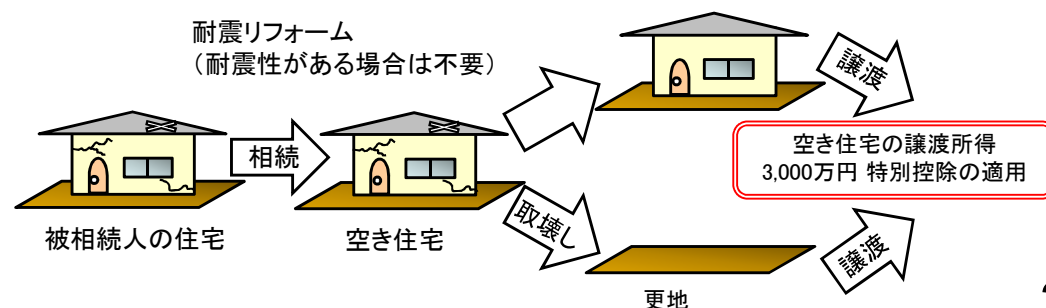
税制措置

- 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 ）

現行の住宅用地		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

- 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）



空き家所有者情報の活用

- 空き家の中には相続登記等がなされていないものもあり、所有者情報の把握には課題がある。
- 平成27年に施行された空家特措法により、税務部局が保有する課税情報を空き家対策のために活用できることとなったが、当該情報はそのままでは第三者に提供できない。
- このため、どのような形で活用できるのか関係省庁間で検討しつつ、自治体における具体的な取組を調査し、民間事業者等と協働した空き家活用の取組が進むよう検討を進める。

空家特措法 第10条第1項の抜粋

市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

＜当該情報の活用にあたり検討すべき点＞

- ・守秘義務が課されているが、行政内部での活用を特別に認められた情報としての取扱について
- ・個人情報保護の観点について

京都市の取組（H28にモデル地区での調査・啓発を実施予定）

1. 空き家活用の重点取組地区（駅周辺500m圏内・4カ所程度）を設定
2. 当該地区内の空き家所有者を調査（税情報も活用）
3. 市（or 委託業者）が直接、空き家所有者に活用を働きかけ（所有者が活用の意向を示した場合）
4. 宅建士（「地域の空き家相談員（現在303名登録）」）に取り次ぎ

最大の課題

所有者の同意の取り方

※ 税務部局からの情報提供は、
特段問題なく機能している

平成29年度予算案（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）

空き家所有者情報を活用するモデル的な取組を行う地方公共団体を支援

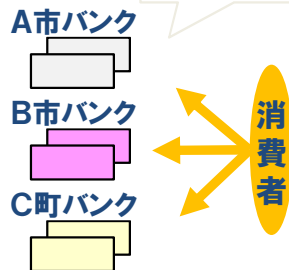
全国版空き家・空き地バンクの構築、地域関係者の連携による空き家等の流通促進

- 需給のミスマッチの解消や新たな需要の創出等により、**空き家・空き地等の流動性を高め、有効活用を推進。**
- 具体的には、全国の空き家・空き地等の検索が可能な**全国版空き家・空き地バンクの構築**、空き家・空き地等の流通促進のために**先進的な取組を行う団体等への支援**を行う。

全国版空き家・空き地バンクの構築

現状

マッチング機能が不十分

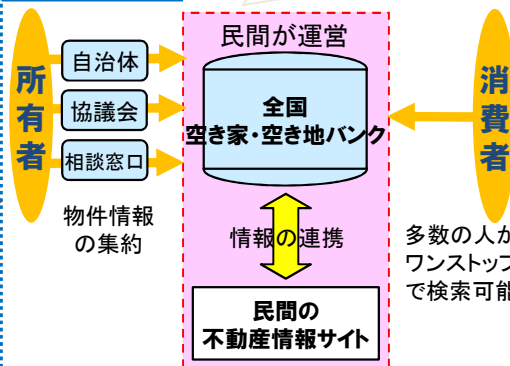


- 自治体ごとに仕様が異なり、一覧性がない
- 検索や比較検討がしづらい

- 物件情報の掲載項目を標準化
- 全国の物件が掲載され、ワンストップで多数の物件が検索可能に
- 消費者のニーズに応じた検索が可能な仕組みを導入(物件の特徴等による条件検索など)

将来像

マッチング可能性が増大



多様なニーズに応じた物件紹介など、消費者サービスの向上を推進

施策の効果

◎空き家・空き店舗の再生



移住者に売却・賃貸

◎新たな消費・投資の喚起



起業等の場として提供

など

- 不動産流通市場活性化による経済効果の発現
- 空き家・空き地等の有効活用の促進

地域の空き家等の流通モデルの構築

現状

- 空き家等の有効活用や管理には、不動産取引の専門家である宅建業者等の協力が不可欠
- 一部の地域において、不動産業団体等による対策が進みつつある

- 空き家等の流通モデルの構築・普及に向け、関係者が連携して空き家等の流通促進のために**先進的な取組を行う不動産業団体等を支援**

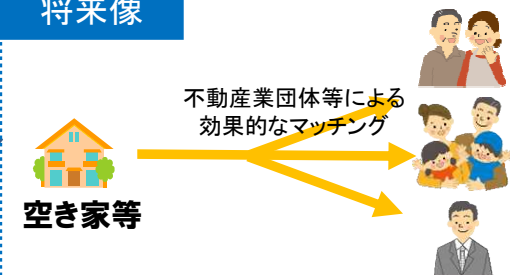
<取組例>

- リフォーム提案と組み合わせた物件紹介
- 空き家等の管理による不動産価値の維持
- 遠隔地居住者向けの相談会の開催

等

将来像

不動産業団体等による効果的なマッチング



空き家等の需給のミスマッチを解消し、新たな需要を創出

クラウドファンディング等の小口資金を活用した空き家等の再生を推進するため、小規模不動産特定共同事業(仮称)の登録制度の創設、インターネットを通じて資金を集める仕組みを取り扱う不動産特定共同事業者に係る規制の整備等の措置を講ずる内容とする「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案」を今国会に提出予定。

背景

- 空き家・空き店舗等が全国で増加する一方で、志ある資金を活用して不動産ストックを再生し、地方創生につなげる取組が拡大している。このような取組において、組合形式で出資を募り、不動産の賃貸等によって収益を得て投資家に還元する場合、不動産特定共同事業が適用されるが、その**許可要件は地方の事業者にとってはハードルが高く、見直しが必要。**
 - ※不動産特定共同事業:組合形式で出資を行い、不動産の売買や賃貸による収益を配当して投資家に還元する事業。不動産特定共同事業法が適用され、許可取得が必要。
- 地域活性化事業への資金調達方法として、インターネットを活用したクラウドファンディングが広がっているが、不動産特定共同事業では書面での取引しか想定しておらず、**電子化への対応が必要。**
- 観光や物流等の成長分野を中心に質の高い不動産ストックの形成を促進するため、**不動産特定共同事業がより一層活用されるような規制の見直しが必要**

不動産特定共同事業制度の見直しの方向性(不動産投資市場政策懇談会報告、平成28年9月16日)

小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設

- 空き家・空き店舗等の再生・活用事業に地域の不動産事業者等が幅広く参入できるように、**事業規模に一定の上限を設定した「小規模不動産特定共同事業」**を創設。
- 事業者の資本金要件等の許可要件を緩和し、新規参入を容易にするとともに、投資家保護にも配慮。

【空き家等の再生・活用事業の例】



古民家を宿泊施設に改装して運営(明日香村おもてなしファンド)

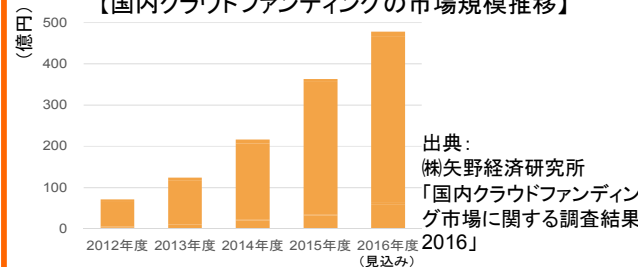


舟屋をカフェ・宿に改装して運営(伊根 油屋の舟屋「雅」)

クラウドファンディングに対応した環境整備

- 不動産特定共同事業において、**投資型クラウドファンディングに対応**するよう、インターネットを通じて事業を行うために必要な規定を整備。投資家に対する適切な情報の提供など一定の行為規制の整備。
- 契約締結前書面等の電磁的記録による交付等に関する規定を整備。

【国内クラウドファンディングの市場規模推移】



良質な不動産ストックの形成を推進するための規制の見直し

- 成長分野への良質な不動産供給のため、不動産特定共同事業がより活用されるよう、以下のとおり**規制の見直し**。
 - ・ 特例投資家のみを対象とする事業における約款規制の緩和
 - ・ 特例投資家のうち、一定要件を満たす者のみを事業参加者とする事業における規制緩和
 - ・ 特例事業への事業参加者の範囲を一般投資家まで拡大



出典: ケネディクス社公表資料

民間都市開発推進機構等のまちづくりファンドによるまちづくり事業への支援

○マネジメント型

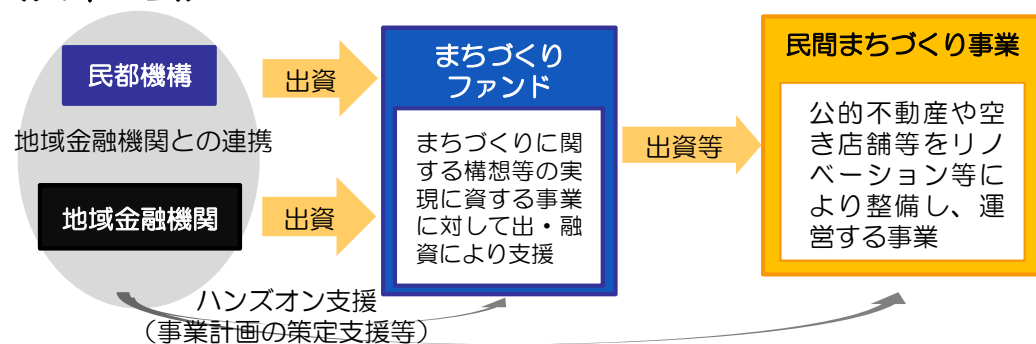
一定のエリアをマネジメントしつつ、当該地域の課題解決に資する、リノベーション等の民間まちづくり事業を連鎖的に進めるため、民都機構と地域金融機関が連携してファンドを立ち上げ、当該事業に対して出資・融資により支援。

○クラウドファンディング活用型

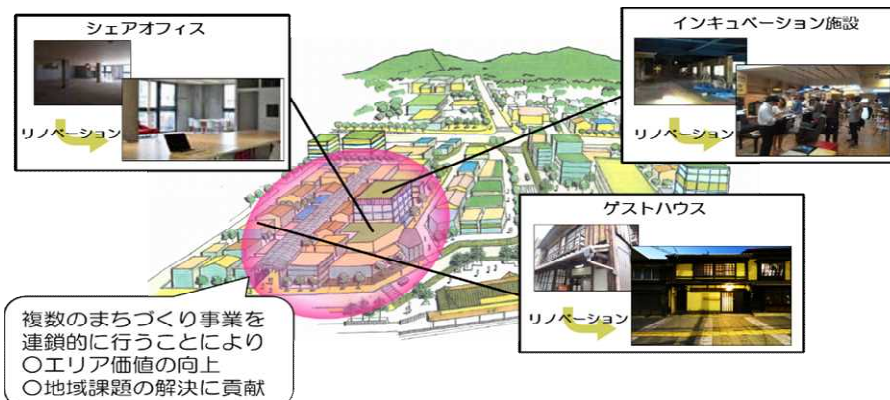
クラウドファンディング活用型では、景観形成等に資する民間のまちづくり事業への、地域への思いを持った方々からの「志あるお金」を募りつつ、当該事業の立ち上げをまちづくりファンドからの助成により支援。併せて、当該ファンドにおいては、クラウドファンディングに係る初期費用についても支援。

マネジメント型（平成29年度創設予定）

<スキーム>



<活用イメージ>



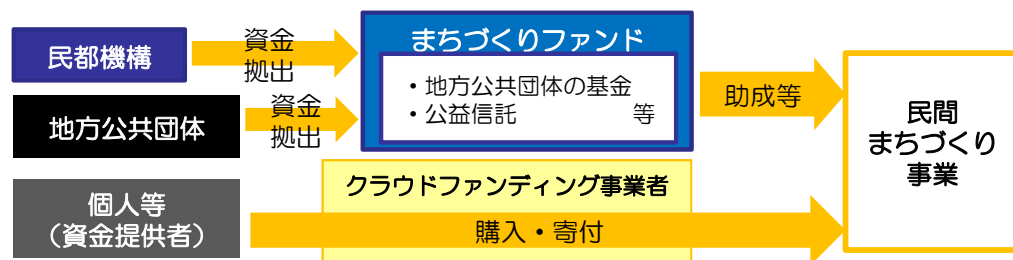
※配当金等の国庫帰属

・まちづくりファンドから民都機構への配当金については、ファンド立上げに要した費用やハンズオン支援に係る費用（過年度分を含む。）部分を控除して国庫に返納。

・まちづくりファンドの存続期間が終了した場合において、民都機構からの出資に係る清算金（配当金相当分を含む可能性あり）から、同様に上記費用を控除した額を国庫に返納。

クラウドファンディング活用型（平成27年度創設）

<スキーム>



<支援事例：現代京町家「藏や」>



※「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅供給の促進に関する法律の一部を改正する法律案」を今国会に提出

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

1. 都道府県・市区町村による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定【法律】

- ・国の基本方針に基づき、供給目標、施策等を規定
- ・住宅確保要配慮者の範囲
 - 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、被災者世帯
 - 低額所得世帯(収入分位25%以下) - その他外国人世帯等

2. 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録【法律】 ※指定登録機関による登録も可能とする

- ・登録基準 - 耐震性能 - 一定の居住面積 等
- ※上記の供給促進計画により、登録基準の強化・緩和が可能
- ※共同居住型住宅(いわゆるシェアハウス)の面積等の基準を設定予定

3. 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督【法律】

登録住宅の改修・入居への経済的支援

1. 登録住宅の改修に対する支援措置

① 登録住宅に対する改修費補助【予算】(補助を受けた住宅は専用住宅化)

補助対象工事	バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等
補助率	【補助金(制度の立上り期)の場合】: 国1/3(国の直接補助) 【交付金の場合】: 国1/3+地方1/3 (地方公共団体が実施する場合の間接補助)
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準(特に補助金の場合)について一定要件あり

② (独)住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等【法律・予算】

2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置【予算】

(専用の住宅として登録された住宅の場合)

補助対象	① 家賃低廉化に要する費用 (国費上限2万円/月・戸)	② 入居時の家賃債務保証料 (国費上限3万円/戸)
補助率	国1/2+地方1/2(地方が実施する場合の間接補助)	
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり	

住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

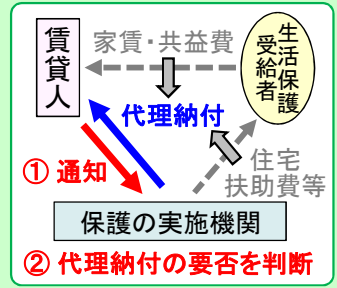
1. 都道府県による居住支援法人の指定【法律】

・都道府県が家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人等を指定

2. 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談【法律】

3. 生活保護受給者の住宅扶助費等について賃貸人からの通知に基づき代理納付(※)の要否を判断するための手続を創設【法律】

※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと



4. 居住支援活動への支援措置等【予算】

補助対象	居住支援協議会等の活動支援 等
補助率	国 定額(国の直接補助)

5. 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化

① 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、(独)住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加【法律・予算】

・一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録(省令等で規定)

※ 登録要件等 - 社内規則等の整備、相談窓口設置 - 契約時の重要事項説明・書面交付 ほか

② 居住支援法人による家賃債務保証の実施【法律】

新たな住宅セーフティネット制度のイメージ

