

穴吹不動産流通株式会社 広島店 市況レポート (11月)

『空き家対策の現状について』

● 空き家対策の推進に関する特別措置法 (概要)

背景	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 平成25年時点での空き家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空き家対策が全国的に課題。 ○ 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要 (1条) 	
定義	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 「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。 ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2条1項) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「特定空家等」とは、 <ul style="list-style-type: none"> ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態 ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。(2条2項)
施策の概要	
空家等	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 基本指針・計画の策定等 <ul style="list-style-type: none"> ・ 国は、空家等に関する施策の基本指針を策定 (5条) ・ 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定 (6条)、協議会を設置 (7条) ・ 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助 (8条) ○ 空家等についての情報収集 <ul style="list-style-type: none"> ・ 市町村長は、法律で規定する限度において、空家等への立入調査が可能(9条) ・ 市町村長は、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能(10条) ・ 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 空家等及びその跡地の活用 <ul style="list-style-type: none"> ・ 市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条) ○ 財政上の措置及び税制上の措置等 <ul style="list-style-type: none"> ・ 市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う (15条1項) ・ このほか、今後必要な税制上の措置等を行う (15条2項)
特定空家等	
<ul style="list-style-type: none"> ○ 特定空家等に対する措置 (※) <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。 ・ さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能(14条) 	
施行5年経過後に、施行状況を勘案して検討等を行う (附則)	

● 空き家対策の推進に関する特別措置法の施行状況 (概要)

1. 空き家対策計画の策定状況 (市区町村数)

	策定済	策定予定					策定予定なし
		R3年度	R4年度	R5年度以降	時期未定	合計	
広島県	21 (91.3%)	0	0	0	2	2	0
全国	1,332 (76.5%)	110	13	1	149	273	136

2. 法定協議会の設置状況 (市区町村数)

	設置済	設置予定					設置予定なし
		R3年度	R4年度	R5年度以降	時期未定	合計	
広島県	17 (73.9%)	0	0	0	1	1	5
全国	907 (52.1%)	77	8	0	186	271	563

3. 特定空家等に対する措置状況

		H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度	合計
		広島県	助言・指導	24	67	159	82	150
	勧告	0	12	0	3	5	7	27
	命令	0	0	1	0	0	0	1
	行政代執行	0	0	0	0	0	0	0
	略式代執行	0	0	0	0	6	0	6
全国	助言・指導	2,173	3,125	3,840	4,542	5,359	5,849	24,888
	勧告	54	202	292	375	465	480	1,868
	命令	4	17	44	42	42	66	215
	行政代執行	1	10	12	18	28	23	92
	略式代執行	8	27	40	49	69	66	259

4. 空き家等の譲渡所得 3,000 万円控除に係る確認書の交付実績

		H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度	合計
		広島県	交付件数	72	104	142	183
	市区町村数	10	7	9	10	16	18
全国	交付件数	4,477	6,983	7,774	9,573	9,713	38,520
	市区町村数	496	564	598	600	623	877

5. 管理不全空き家の除去等(※)の状況（空家法施行から令和 2 年度までの合計）

	空家法の措置により除去等がなされた管理不全空き家（特定空家等を含む）の件数	その他の市区町村による空き家対策の取組により除去等がなされた管理不全空き家の件数	合計
広島県	278	1,989	2,267
全国	15,161	97,274	112,435

※除去等：除去、修繕、繁茂した樹木の伐採、改修による利活用、その他適切な管理

● まとめ

平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、多くの市区町村が空き家対策を行っていますが、まずは空き家の所有者自身が適切な維持管理を行ない、周辺環境の保全や近隣への配慮に努めることが大切です。

当社では、「留守宅管理サービス」も行っており、長期不在で管理が難しい不動産の維持管理をサポートいたします。また、「中古再生事業」にも力を入れており、不動産の有効活用を推進しております。

不動産に関するご相談は、『あなぶき不動産流通』にお任せください。