

審議会報告資料イメージ

大阪府における空き家の現状・課題  
今後の対策の方向性について(案)

---

平成26年6月

大阪府住宅まちづくり審議会 課題検討部会

# 構成

## 第1章 はじめに

- ・課題検討部会の位置付け、検討の経過など

## 第2章 大阪府における空き家の概況

1. 空き家数の推移
2. 近年の空き家の分類別推移
3. 空き家の分類別の建て方の内訳
4. 空き家の内訳(分類別・腐朽破損の有無別・建て方)
5. 府下市町村における空き家に関連する問題の有無、問題の具体的事案

## 第3章 民間賃貸住宅及び戸建住宅における空き家の状況

1. 民間賃貸住宅における空き家数、空き家率
2. 民間賃貸住宅における空き家の外観・管理状況の課題の有無
3. 民間賃貸住宅の経営者の年齢・経営体制
4. 戸建住宅における空き家の概況、所有者の属性

## 第4章 地域別の空き家の現状・課題(密集市街地・郊外戸建住宅地)

## 第5章 空き家の管理・利活用・除却等に関する意識

1. 所有者の概況
2. 空き家の概況
3. 空き家の管理状況
4. 空き家管理サービスに対するニーズ等
5. 空き家の除却
6. 空き家の利活用
7. 空き家を利活用したくない・できない理由
8. 空き家所有者と中古住宅取得希望者のニーズ(中古住宅の状態)
9. 空き家所有者と中古住宅取得希望者のニーズ(制度活用)
10. 空き家所有者が求める行政サービス

## 第6章 空き家を取り巻く市場の状況

1. 空き家管理サービス
2. 買取再販事業
3. サブリース事業

## 第7章 国や自治体等における取組状況

- 国・自治体等における空き家に関する施策
- 除却促進に関する税制
- 中古住宅市場活性化ラウンドテーブル
- 個人住宅の賃貸流通を促進する検討会
- 空き家バンク
- マイホーム借り上げ制度
- (参考1)大阪府内の市町村における取組み状況
- (参考2)市町村が国・府に求める施策

## 第8章 大阪府における今後の空き家対策の方向性

1. 空き家の問題と対策の基本的な考え方
2. 大阪府における今後の空き家対策の方向性(イメージ)
3. 取組み説明資料

## 第9章 空き家対策の更なる推進に向けて ～課題検討部会からの提言～

# 第1章 はじめに

大阪府における住宅・まちづくり政策の枠組み・施策の展開方向を示す「大阪府住宅まちづくりマスタープラン（以下「マスタープラン」という。）」は、計画の達成状況の評価や社会・経済環境の変化、関連する計画との整合性などから、概ね5年を基本として、必要に応じて見直しを行っている。

平成28年度の次期マスタープランの見直しに先立ち、現在、大阪府内に約60万戸（平成20年）もある「空き家」について、今後、さらに増加していくと、大阪の活力や地域の安全性・防災性のさらなる低下が懸念されるため、将来における住宅・まちづくり政策の重要課題の1つとしてとらえ、平成25年8月に本審議会に課題検討部会を設置し、「空き家」の「課題」「今後の検討の方向性」等について議論・整理を行うこととした。

本課題検討部会は、平成25年11月26日、平成26年2月5日、平成26年6月24日と、3回にわたり議論を重ねてきた。「空き家」の実態を把握するには、まだデータがとぼしく、課題や問題点の整理に不足すると考えられる中、現在把握できる大阪府の空き家の現状、空き家に関する市場動向、国・自治体における施策、固定資産税の取り扱い、地域別の空き家の現状・課題、空き家所有者における利活用等の意向、大阪府内市町村における課題認識・取組み状況等を整理のうえ、議論を行い、「空き家」の「課題」や、「今後の検討の方向性」について議論を行った。

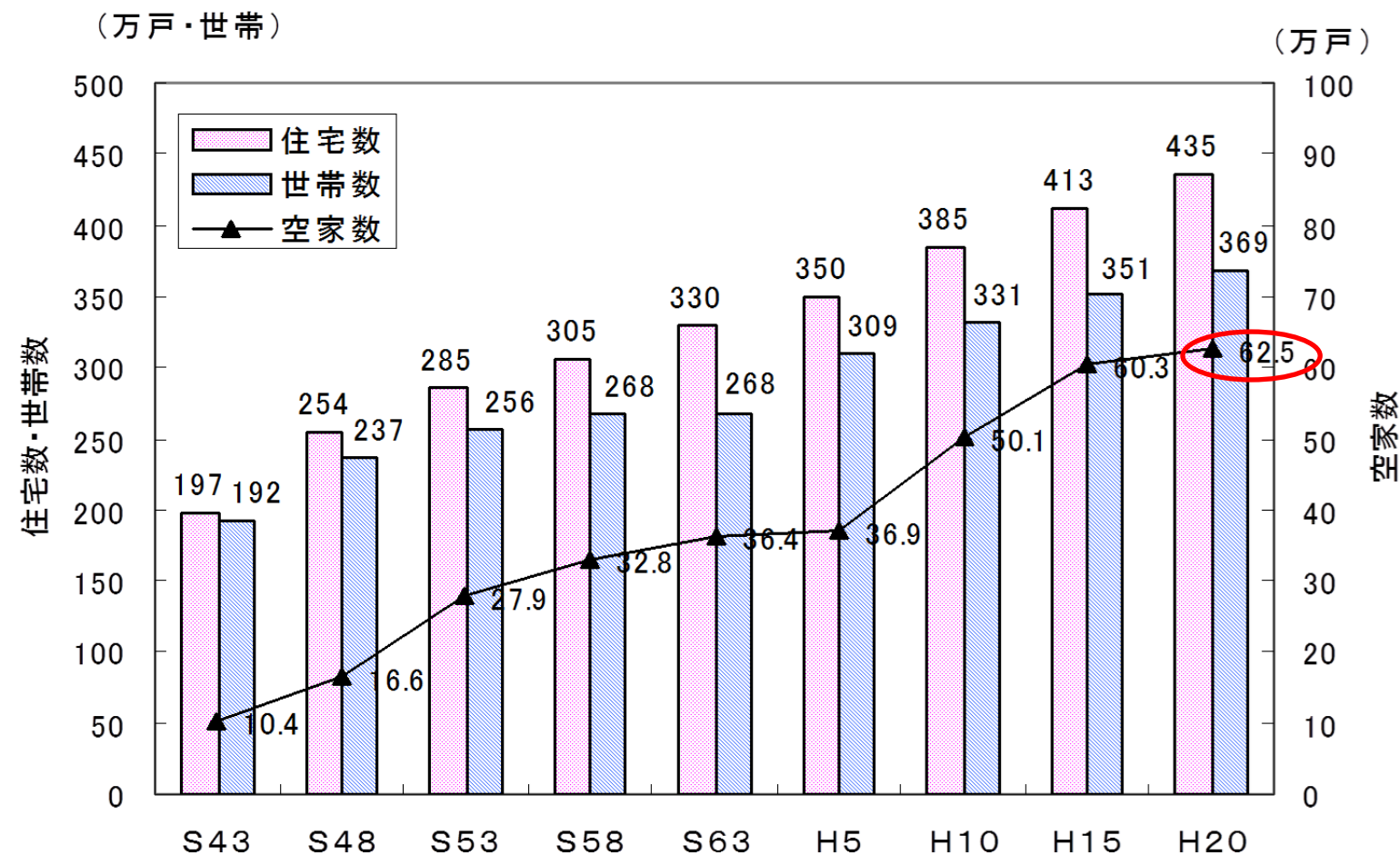
本報告は、これまでの本部会における議論を整理し、「大阪府における空き家の今後の対策の方向性」と「空き家対策の更なる推進に向けた課題検討部会からの提言」としてとりまとめたものである。

## 第2章 大阪府における空き家の概況

- 大阪府の平成20年時点における住宅数は435万戸、うち空き家は62.5万戸で、空き家率は14.4%。
- 空き家総数は、10年前と比較して、約12万戸(1.25倍)増加しているものの、ここ5年間では、全体の空き家率は微減(14.6%⇒14.4%)。
- 「賃貸又は売却用の住宅」の空き家数は減少しているが、「その他の住宅」は、一貫して増加。
- 空き家の分類では、「賃貸用の住宅」の空き家が最も多く39.2万戸、次いで「その他の住宅」が17.8万戸。
- 「賃貸用の住宅」の建て方の内訳をみると、「共同住宅」が8割強を占める。一方、「その他の住宅」の建て方別の内訳は、「共同住宅」、「一戸建」がそれぞれ4割弱を占めている。
- 「賃貸用の住宅」の空き家のうち約1/4が「腐朽・破損あり」。建て方別に見ると「木造・共同住宅」及び「長屋建」では、約半数が「腐朽・破損あり」の状況。
- 同様に、「その他の住宅」の空き家のうち、約1/4が腐朽・破損ありとなっている。建て方別に見ると、「賃貸用の住宅」と同様に、「木造・共同住宅」及び「長屋建」での「腐朽・破損あり」の割合が高い。
- 空き家に関連する問題の有無について、「現在、問題がある」と回答した市町村が7割近く、次いで「近い将来の問題発生を懸念」が2割程度ある。
- 問題の具体的事案については、「雑草繁茂等に対する住民からの相談増加」が最も多く、次いで、「ゴミの放置・投棄による異臭・害虫発生」、「外壁材等の落下・飛散」など事故が発生しているという回答が続く。

# 1. 空き家数の推移

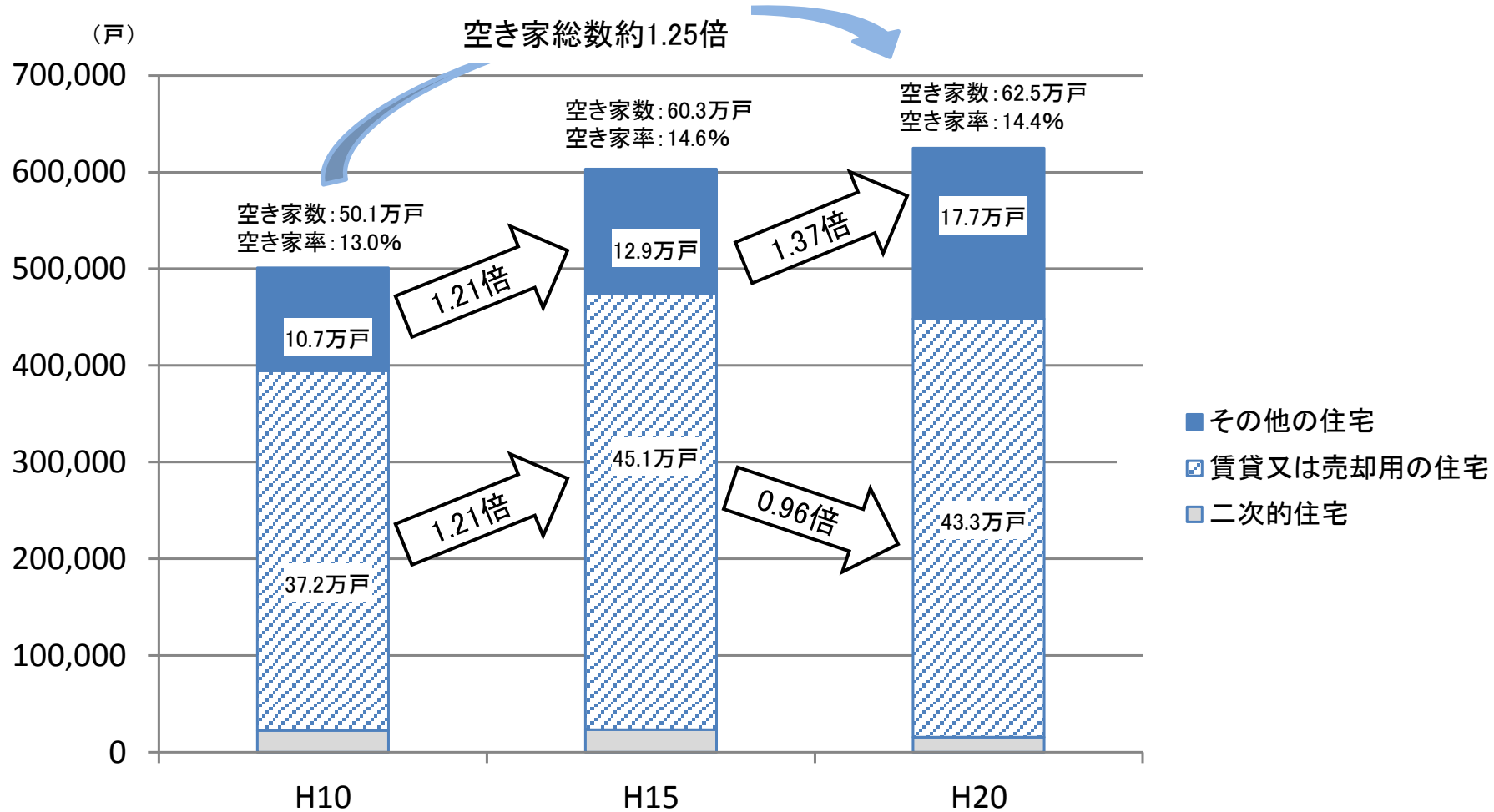
➤ 平成20年時点の大阪府の住宅数は435万戸、うち空き家が62.5万戸存在し、空き家率は14.4%。



(資料)総務省「住宅・土地統計調査(各調査年)」

# 2. 近年の空き家の分類別推移

- 空き家総数は、10年前と比較して、約12万戸(1.25倍)増加。
- ここ5年間では、全体の空き家率は微減(14.6%⇒14.4%)。
- 「賃貸又は売却用の住宅」の空き家数は減少しているが、「その他の住宅」は、一貫して増加している。

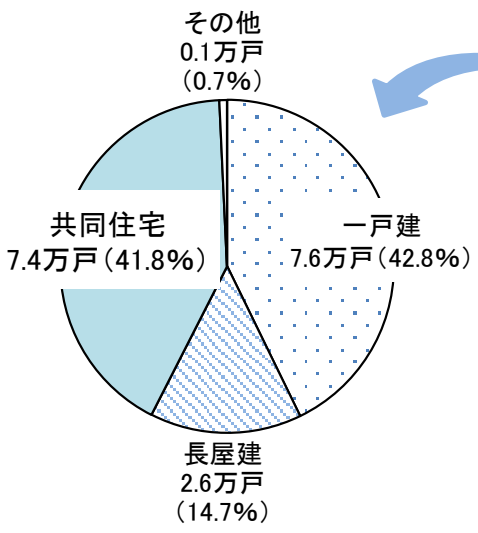


(資料)総務省「住宅・土地統計調査(各調査年)」

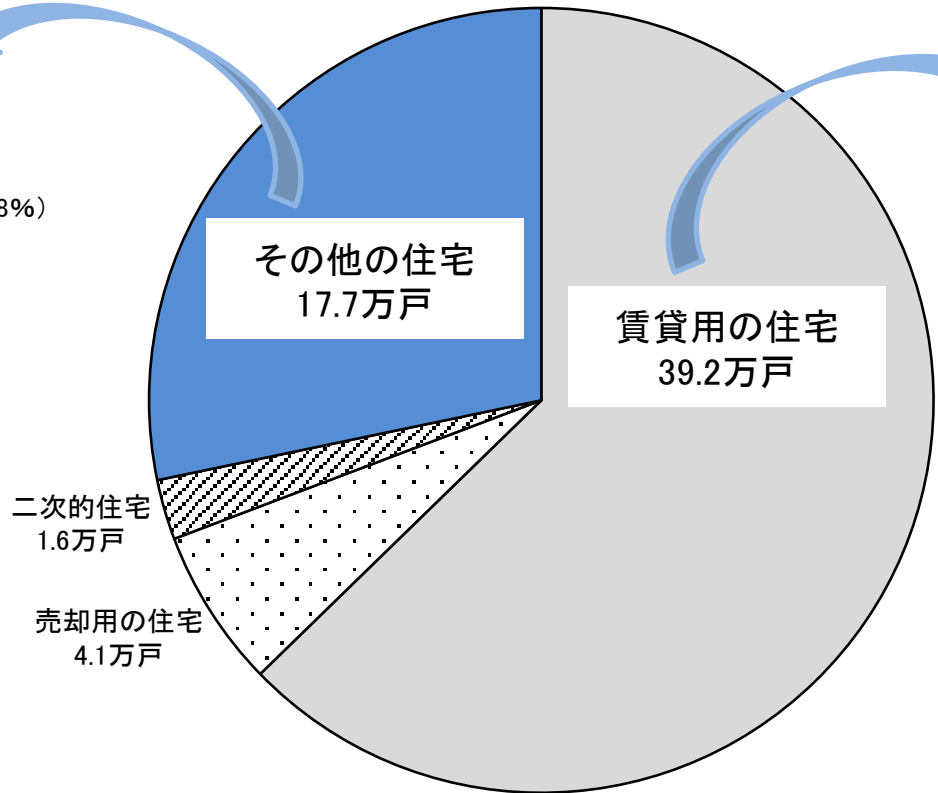
# 3. 空き家の分類別の建て方の内訳

- 空き家の分類別の内訳を見ると、「賃貸用の住宅」が最も多く、39.2万戸、ついで「その他の住宅」が17.8万戸となっている。
- さらに、「賃貸用の住宅」の建て方の内訳をみると、「共同住宅」が8割強を占める。
- 一方、「その他の住宅」の建て方別の内訳は、「共同住宅」、「一戸建」がそれぞれ4割弱を占めている。

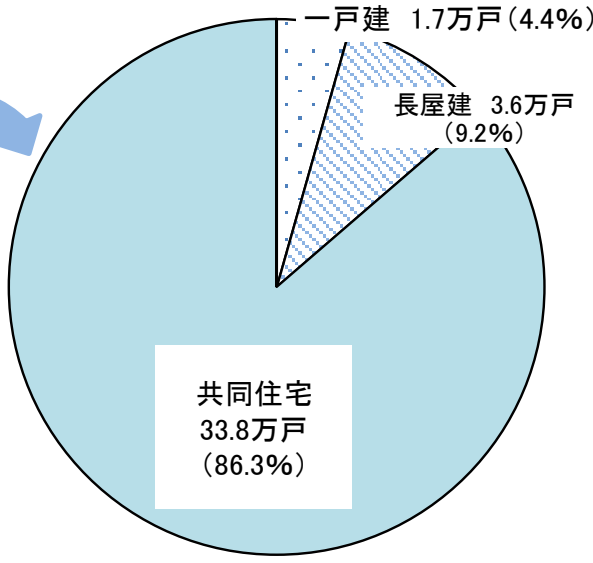
◆ その他の住宅全体の内訳(建て方)



◆ 空き家全体の内訳



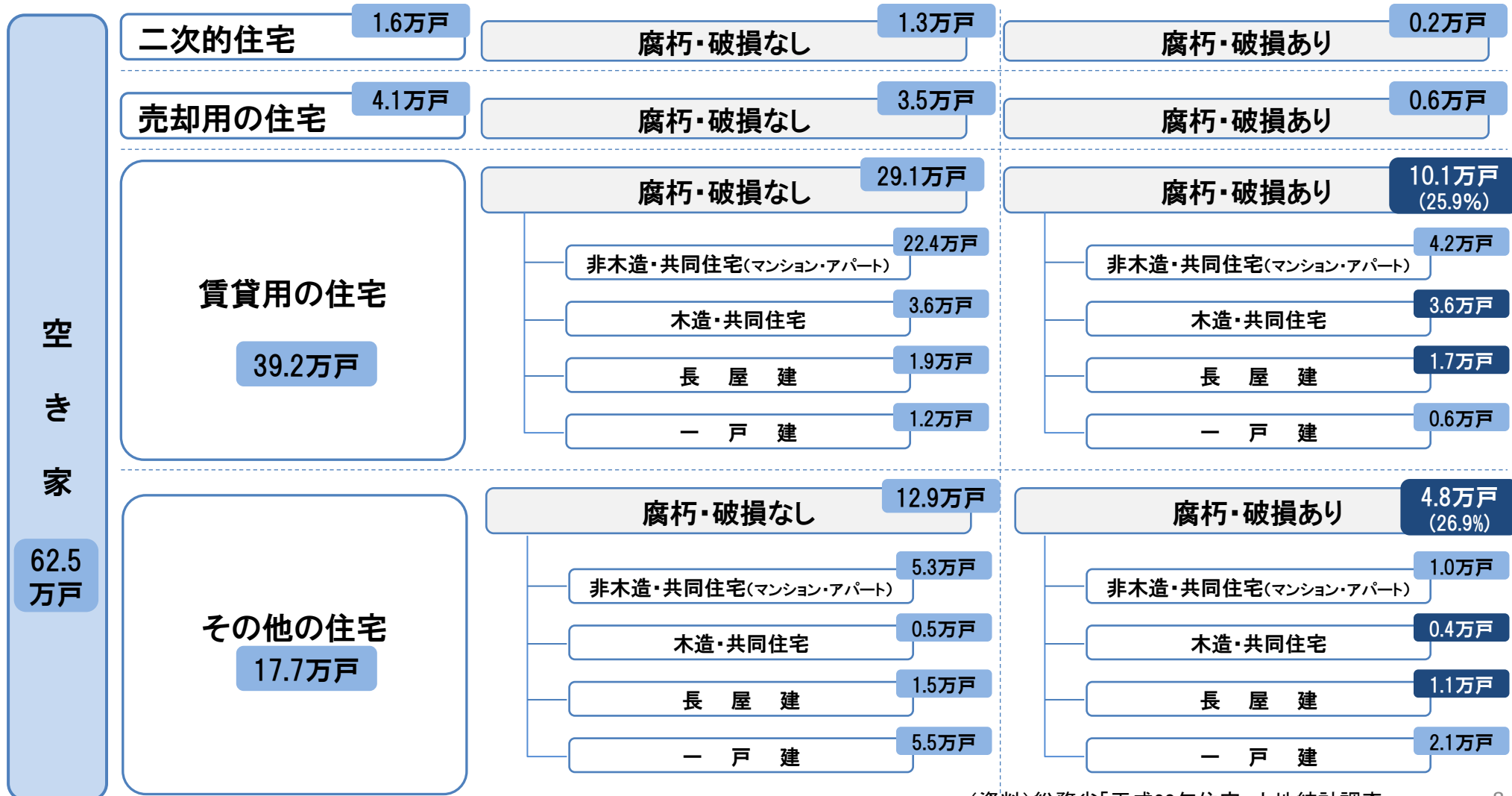
◆ 賃貸用の住宅の内訳(建て方)



(資料)総務省「平成20年住宅・土地統計調査」

# 4. 空き家の内訳(分類別・腐朽破損の有無別・建て方)

- 「賃貸用の住宅」の空き家では、39.2万戸のうち10.1万戸(25.9%)が「腐朽・破損あり」となっている。建て方別に見ると「木造・共同住宅」及び「長屋建」では、約半数が「腐朽・破損あり」の状況。
- 「その他の住宅」の空き家では、17.7万戸のうち4.8万戸(26.9%)が腐朽・破損ありとなっている。建て方別に見ると、「賃貸用の住宅」と同様に、「木造・共同住宅」及び「長屋建」での「腐朽・破損あり」の割合が高い。



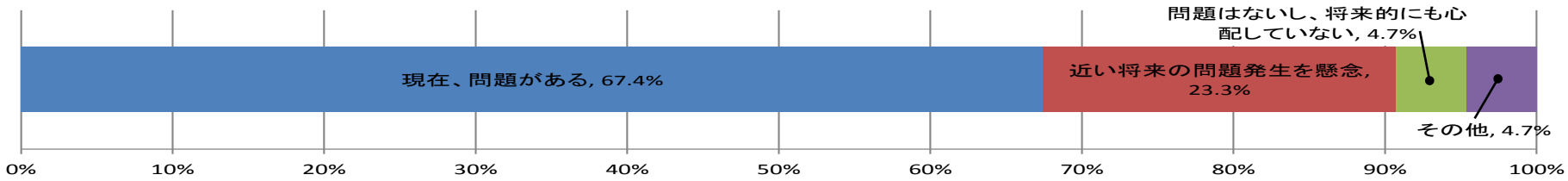
(資料)総務省「平成20年住宅・土地統計調査」



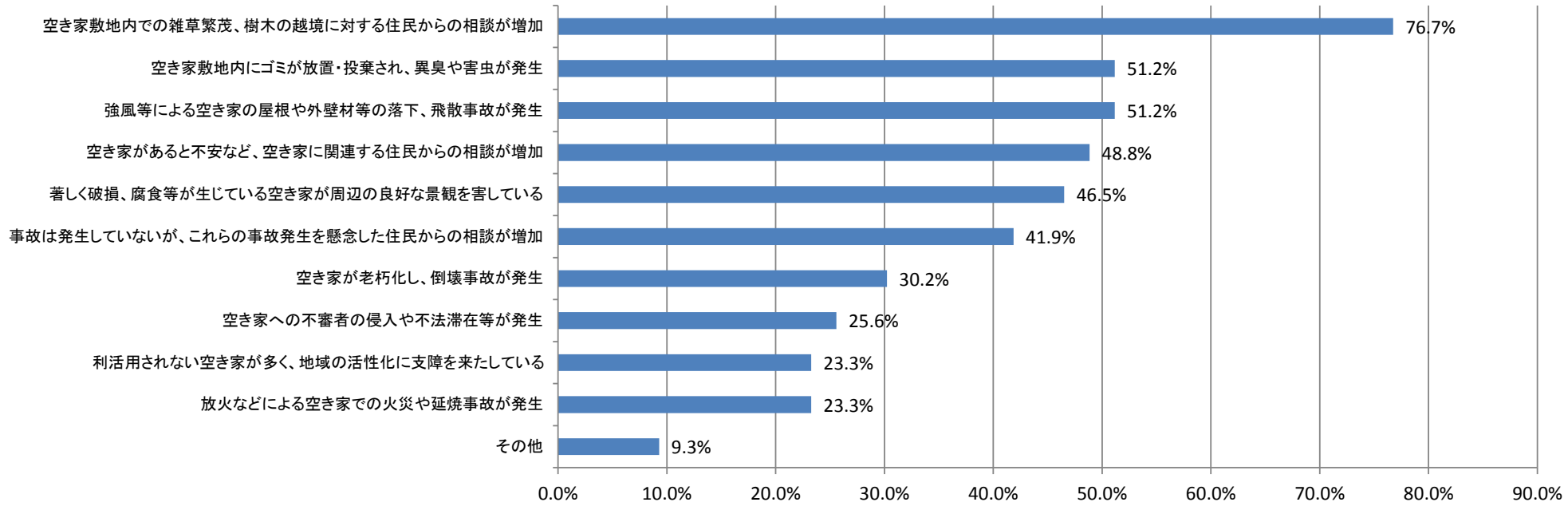
# 5. 市内市町村における空き家に関する問題の有無、問題の具体的事案

- 空き家に関する問題の有無について、「現在、問題がある」と回答した市町村が67.4%と最も多く、次いで「近い将来の問題発生を懸念」が23.3%となっている。
- 問題の具体的事案については、「雑草繁茂等に対する住民からの相談増加」が76.7%と最も多く、次いで、「ゴミの放置・投棄による異臭・害虫発生」、「外壁材等の落下・飛散」など事故が発生しているという回答が続く。

■ 空き家に関する問題の有無 (N=43、単一回答)

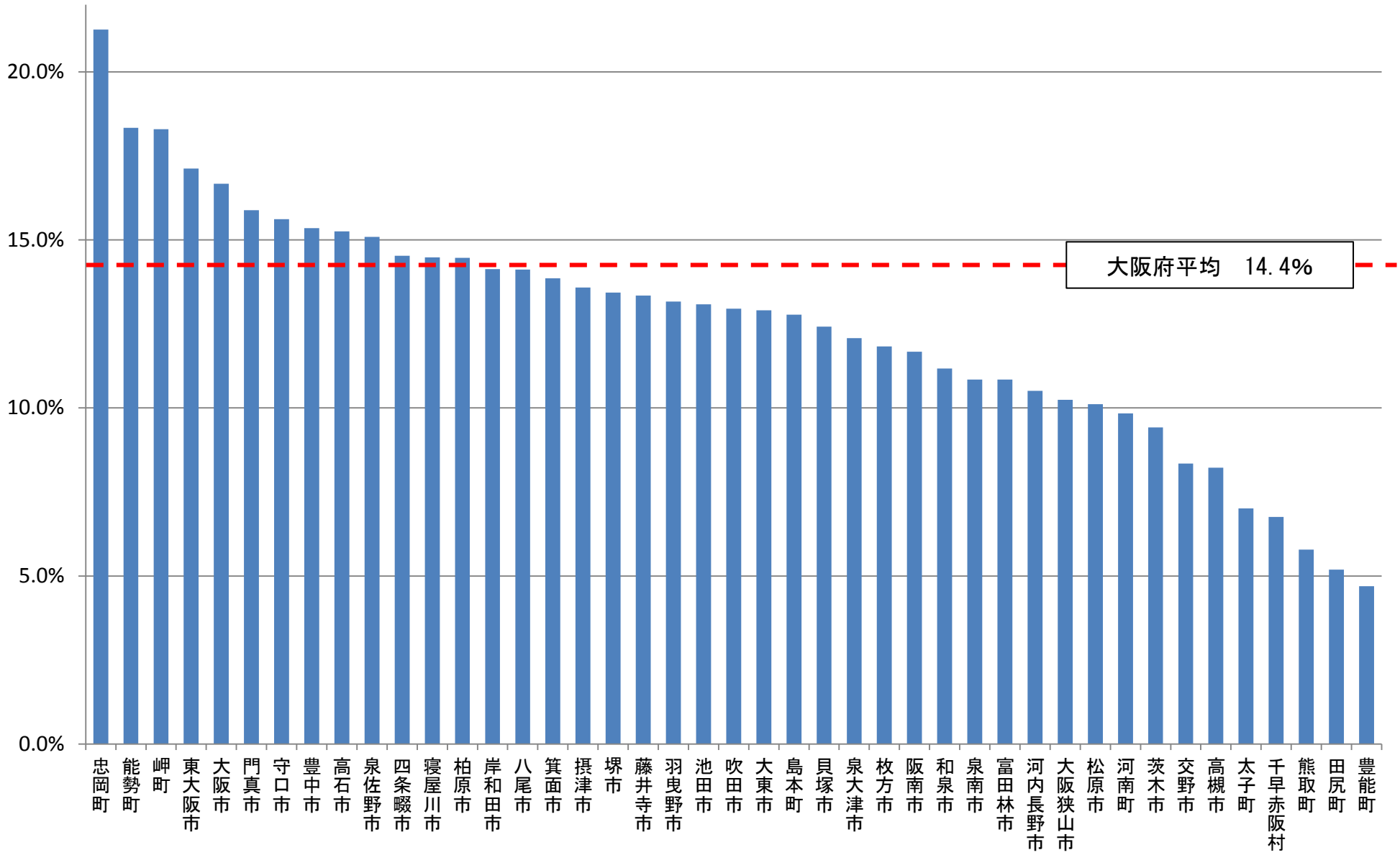


■ 空き家に関する問題の具体的事案 (N=43、複数回答)



(資料)「空き家の有効活用等の促進に関する市町村アンケート調査(平成26年3月)」

# (参考資料)市町村別の空き家率



大阪府平均 14.4%

(資料)総務省「住宅・土地統計調査(平成20年)」

## 第3章 民間賃貸住宅及び戸建住宅における空き家の状況

### 【民間賃貸住宅の空き家】

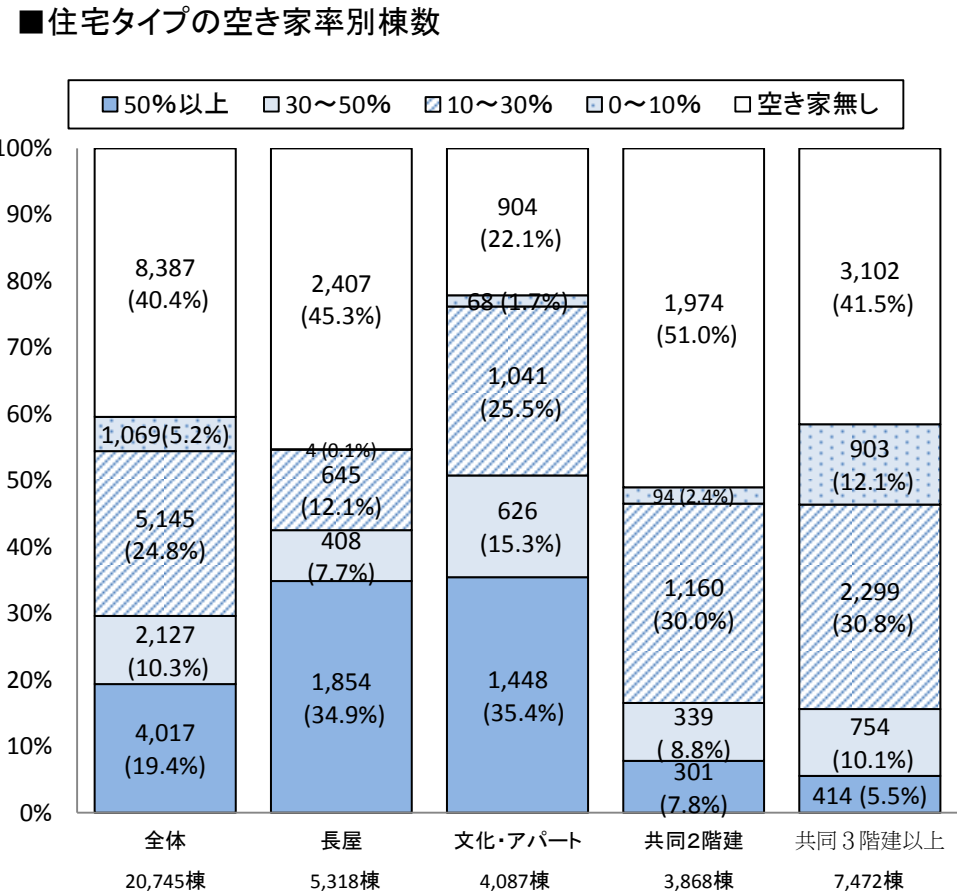
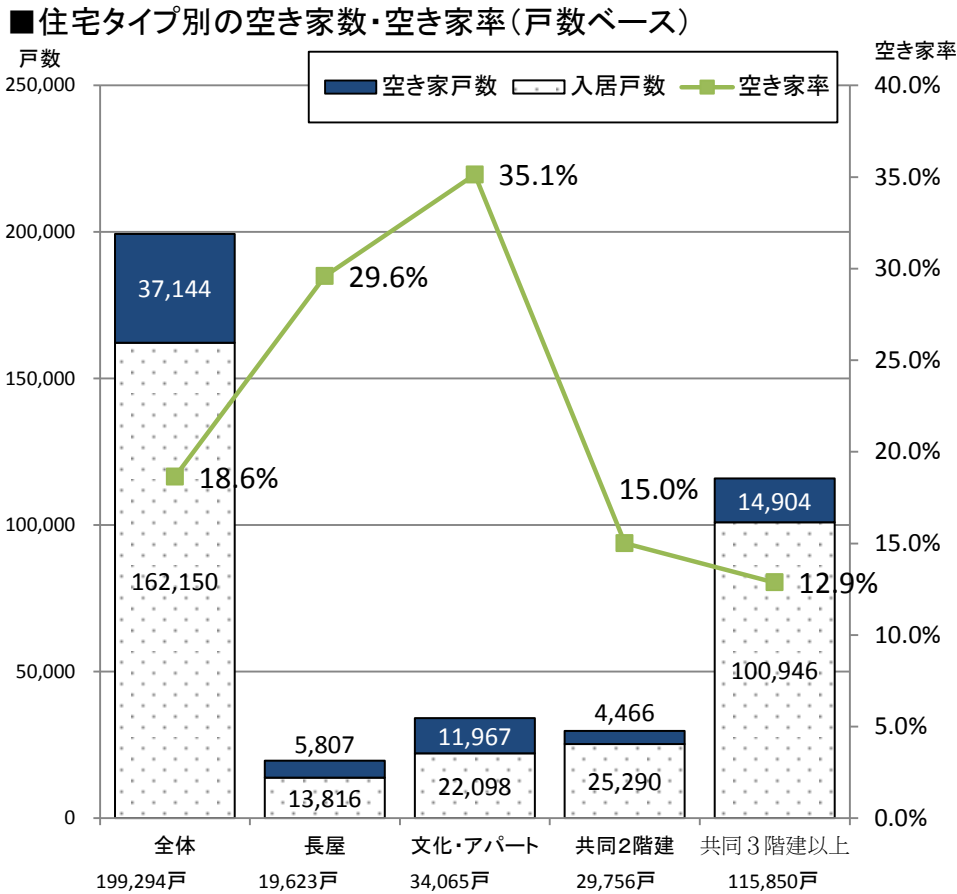
- 調査した約20万戸の民間賃貸住宅のうち、空き家は約3.7万戸、空き家率18.6%。
- 住宅タイプ別の空き家率は、「文化・アパート」で最も高く、次いで「長屋」となっている。また、「共同住宅3階建て以上」では、空き家率は低いものの、空き家戸数が最も多い。
- 棟ごとに空き家率みると、「長屋」及び「文化・アパート」では、空き家率が50%以上の住棟が多くなっている。
- 空き家における外観・管理状況の課題の有無をみると、「長屋」及び「文化・アパート」で課題のある物件が多くなっている。さらに、課題のある住宅では、空き家率も高くなっている。
- 経営者の年齢は、「70歳以上」が4割近くを占め、次いで「60～69歳」(3割)となっており、経営者の7割が60歳以上である。
- 「個人」で経営している人が全体の7割を占めており、「個人で経営し、かつ賃貸住宅経営を主業(副業ありを含む)とする人」が約半数を占めている。

### 【戸建住宅の空き家】

- 調査した約20万戸の戸建住宅のうち、空き家は約5千戸、空き家率は2.7%。エリア別にみると、駅周辺地区(空き家率2.9%)の方が、計画的市街地(空き家率1.6%)より空き家率が高くなっている。
- 空き家所有者の年齢は、60代が最も多く、次いで70代、80代となっている。また、60代以上では、「単身世帯」や「夫婦のみ世帯」の割合が大きくなっている。
- 空き家の現在の利用用途ごとに、今後の活用意向をみると、「長期不在」や「その他」では、「売却も賃貸もしない」意向の所有者が多い。

# 1. 民間賃貸住宅における空き家数、空き家率

- 調査した約20万戸の民間賃貸住宅のうち、空き家は約3.7万戸、空き家率18.6%。
- 住宅タイプ別の空き家率は、「文化・アパート」で35.1%と最も多く、次いで「長屋」が29.6%。また、「共同住宅3階建て以上」では、空き家率は低いものの、空き家戸数が約1.5万戸と最も多くなっている。
- 棟ごとに空き家率みると、「長屋」及び「文化・アパート」では、空き家率が50%以上の住棟が多くなっている。

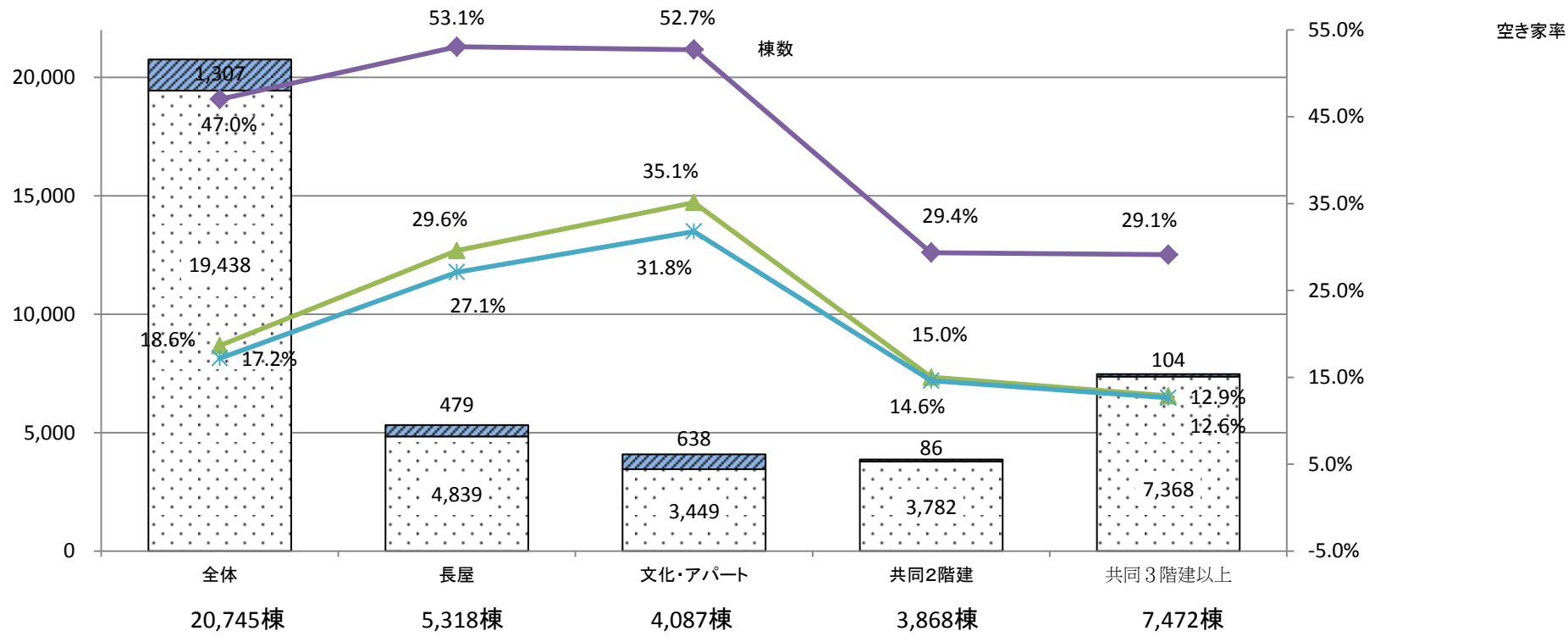
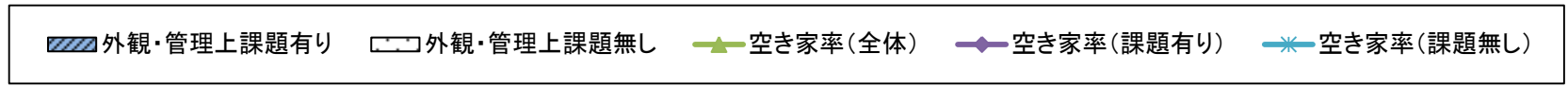


(資料)「大阪府空き家実態調査(平成21・22年度)」

# 2. 民間賃貸住宅における空き家の外観・管理状況の課題の有無

➤ 空き家における外観・管理状況の課題の有無をみると、「長屋」及び「文化・アパート」で課題のある物件が多くなっている。さらに、課題のある住宅では、空き家率も高くなっている。

■ 空き家における外観・管理状況の課題の有無

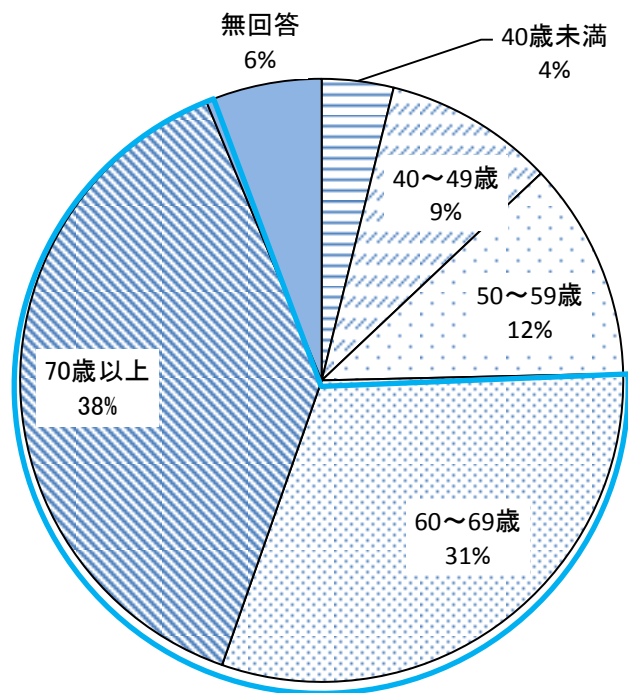


(資料)「大阪府空き家実態調査(平成21・22年度)」

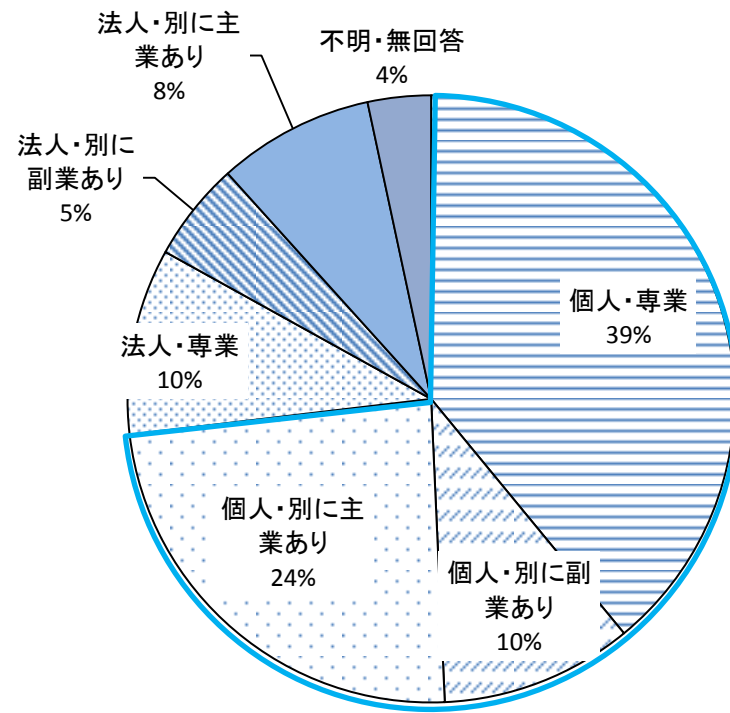
### 3. 民間賃貸住宅の経営者の年齢・経営体制

- 経営者の年齢は、「70歳以上」が38%と最も多く、次いで「60～69歳」(31%)となっており、経営者の7割が60歳以上である。
- 「個人」で経営している人が全体の73%を占めており、「個人で経営し、かつ賃貸住宅経営を主業(副業ありを含む)とする人」が49%と約半数を占めている。

■ 経営者の年齢 (N=625)



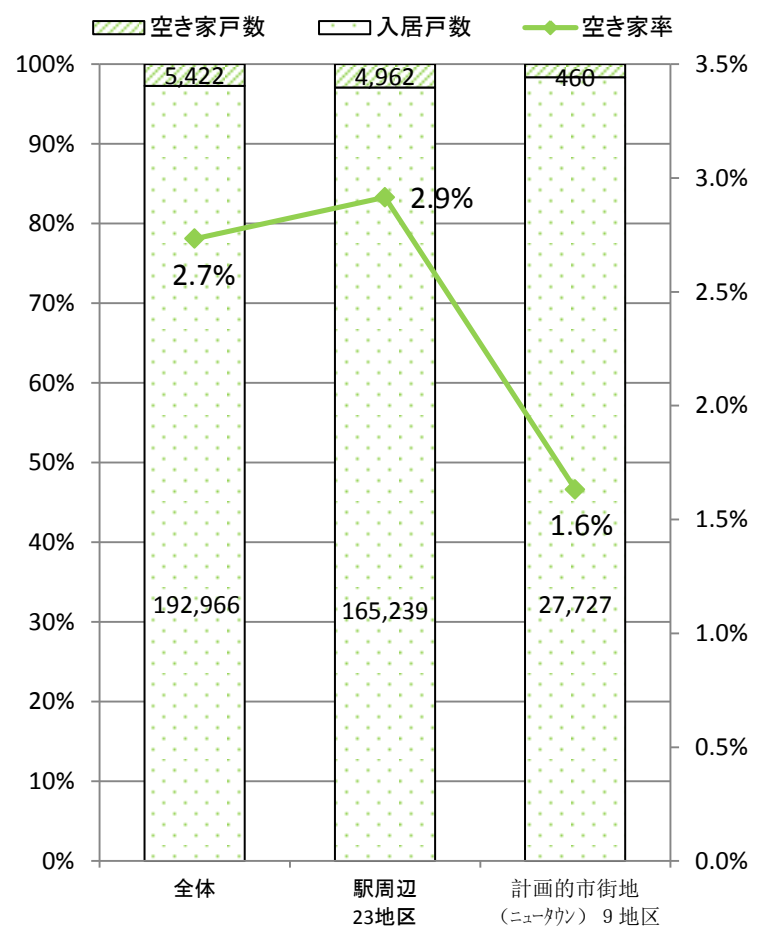
■ 経営体制 (N=625)



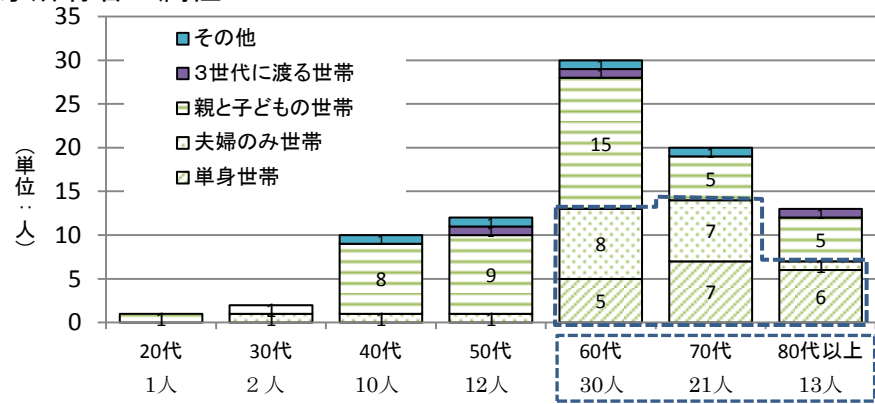
# 4. 戸建住宅における空き家の概況、所有者の属性

- 調査した約20万戸の戸建住宅のうち、空き家は約5千戸、空き家率は2.7%。また、駅周辺地区(空き家率2.9%)の方が、計画的市街地(空き家率1.6%)より空き家率が高くなっている。
- 空き家所有者の年齢は、60代が最も多く、次いで70代、80代となっている。また、60代以上では、「単身世帯」や「夫婦のみ世帯」の割合が大きくなっている。
- 空き家の現在の利用用途ごとに、今後の活用意向をみると、「長期不在」や「その他」では、「売却も賃貸もしない」意向の所有者が多い。

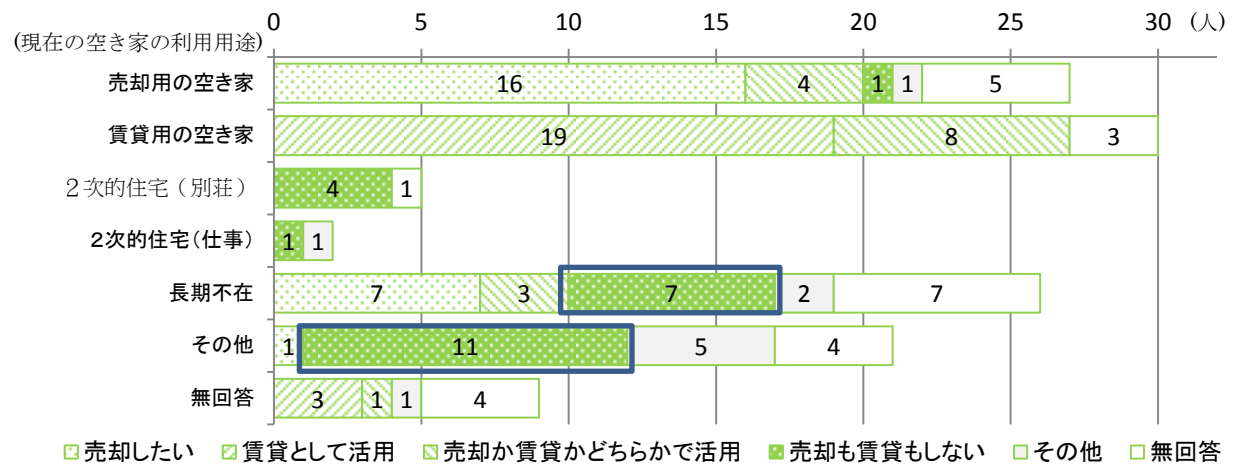
■地域別空き家率



■空き家所有者の属性



■空き家の今後の活用意向



(資料)「大阪府空き家実態調査(平成22年度)」



# 第4章 地域別の空き家の現状・課題【密集市街地】

市街地の特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 高度経済成長期に大阪市の縁辺部や周辺市街地に形成。</li> <li>○ 狭あい道路が多く、道路等の基盤が未整備。</li> <li>○ 都心に近接し、生活利便性が高い。</li> </ul>																																									
住宅の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 長屋や文化住宅、アパートなどの老朽木造賃貸住宅が多い。</li> <li>○ 接道不良敷地に建てられた老朽木造賃貸住宅もある。</li> <li>○ 老朽木造賃貸住宅の更新等により、非木造の民間賃貸住宅も一定数供給されている。</li> </ul>																																									
居住者像	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 木造賃貸住宅の居住者は高齢者が多い。</li> </ul>																																									
空き家の状況と発生要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 老朽木造賃貸住宅において空き家が多く発生。 【密集市街地内の木造賃貸住宅の空き家の状況】 (府内密集市街地3駅(阪急庄内駅、京阪線古川橋駅、近鉄線若江岩田駅)の半径1Km圏内)</li> </ul> <table border="1" data-bbox="437 615 1017 704"> <thead> <tr> <th>木造賃貸住宅戸数</th> <th>空き家戸数</th> <th>空き家率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13,705</td> <td>4,806</td> <td>35.1%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">(平成22年3月大阪府居住企画課調べ)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 賃貸住宅所有者は、経営を「当分は今ままで継続(手を加えず)」とするものが多い。</li> <li>○ 建替えや処分を検討している所有者もいるが、「建替え資金の問題」や「建替え後の借家経営の困難さ」などの経済的な理由により、建替えが困難であつて、「相続問題」や「地主・借家人の承諾の困難さ」などの理由により、処分が進んでいない。</li> <li>○ 建替えや処分が困難な理由として、「敷地の狭さ」や「接道条件の悪さ」の物理的な面を理由とする所有者は比較的少ない。</li> </ul>	木造賃貸住宅戸数	空き家戸数	空き家率	13,705	4,806	35.1%	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 非木造の民間賃貸住宅においても、一定数の空き家が発生。 【密集市街地内の非木造の民間賃貸住宅の空き家の状況】 ※調査区は左記に同じ。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="1292 608 1873 696"> <thead> <tr> <th>非木造賃貸住宅戸数</th> <th>空き家戸数</th> <th>空き家率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15,584</td> <td>2,637</td> <td>16.9%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">(平成22年3月大阪府居住企画課調べ)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 築年数が古くなるほど空き家率が高くなる傾向。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="1292 822 1976 1015"> <thead> <tr> <th></th> <th>住宅戸数</th> <th>空き家戸数</th> <th>空き家率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>築40年以上</td> <td>185</td> <td>41</td> <td>22.2%</td> </tr> <tr> <td>築30～40年未満</td> <td>452</td> <td>98</td> <td>21.7%</td> </tr> <tr> <td>築20～30年未満</td> <td>1,877</td> <td>267</td> <td>14.2%</td> </tr> <tr> <td>築10～20年未満</td> <td>1,198</td> <td>165</td> <td>13.8%</td> </tr> <tr> <td>築10年未満</td> <td>632</td> <td>39</td> <td>6.2%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,344</td> <td>610</td> <td>14.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">(平成22年3月大阪府居住企画課調べ)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 賃貸住宅所有者のほとんどが今後の経営については、「現状維持」の方針。</li> </ul>	非木造賃貸住宅戸数	空き家戸数	空き家率	15,584	2,637	16.9%		住宅戸数	空き家戸数	空き家率	築40年以上	185	41	22.2%	築30～40年未満	452	98	21.7%	築20～30年未満	1,877	267	14.2%	築10～20年未満	1,198	165	13.8%	築10年未満	632	39	6.2%	合計	4,344	610	14.0%
木造賃貸住宅戸数	空き家戸数	空き家率																																								
13,705	4,806	35.1%																																								
非木造賃貸住宅戸数	空き家戸数	空き家率																																								
15,584	2,637	16.9%																																								
	住宅戸数	空き家戸数	空き家率																																							
築40年以上	185	41	22.2%																																							
築30～40年未満	452	98	21.7%																																							
築20～30年未満	1,877	267	14.2%																																							
築10～20年未満	1,198	165	13.8%																																							
築10年未満	632	39	6.2%																																							
合計	4,344	610	14.0%																																							
地域の課題例	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 道路等の基盤が未整備で、狭あいな道路や老朽木造住宅が数多く残っていることから、大規模な地震が起これば火災により甚大な被害が発生する恐れがある。</li> <li>○ 老朽住宅が空き家のまま放置されることにより、防災上、防犯上の問題がある。</li> </ul>																																									



## 第4章 地域別の空き家の現状・課題【郊外戸建住宅地】

市街地の特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 高度経済成長期の都市への人口集中に対応するため、郊外において計画的に開発。</li> <li>○ 道路、公園等の公共施設が整備され、良質な住環境が確保されている。</li> <li>○ 駅から離れたエリアでは、生活利便性が低い。</li> </ul>																								
住宅の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 比較的規模の大きい敷地に、ゆったりと建てられた戸建住宅が多い。</li> </ul>																								
居住者像	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ ニュータウン開発時の一時期に同世代が一斉かつ大量に入居。</li> <li>○ 現在は、子世代の世帯分離によるニュータウン外転出により、高齢化した親世代が居住している。</li> </ul>																								
空き家の状況と発生要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ ニュータウン開発当時に建てられた戸建住宅において、子世代の世帯分離、さらに高齢化した親世代の転居等により空き家が発生。</li> </ul> <p data-bbox="312 562 820 594">【ニュータウンにおける空き家の状況】</p> <table border="1" data-bbox="853 565 1748 796"> <thead> <tr> <th></th> <th>戸建て住宅総戸数</th> <th>空き家戸数</th> <th>空き家率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>泉北NT</td> <td>13,948</td> <td>349</td> <td>2.5%</td> </tr> <tr> <td>東ときわ台</td> <td>1,683</td> <td>24</td> <td>1.4%</td> </tr> <tr> <td>狭山NT</td> <td>1,258</td> <td>18</td> <td>1.4%</td> </tr> <tr> <td>イートピア長野</td> <td>1,143</td> <td>22</td> <td>1.9%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>18,032</td> <td>413</td> <td>2.3%</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="1307 803 1738 825">(平成23年3月大阪府居住企画課調べ)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 所有者である親世代は、売却・賃貸等の利活用に積極的でないため、市場に供給されず、空き家状態が継続している。 (「物置として利用している」、「将来、子どもが住む予定」、「処分・利活用は相続後の子世代に任せる」、「売却等の価格に納得できない」など)</li> <li>○ 建築協定等により敷地の細分化ができないエリアでは、市場に供給されても買い手がつきにくく、空き家状態が継続している。</li> <li>○ 現状では良好に管理されている空き家が多いものの、雑草が繁茂しているなど、適正な管理が必要な空き家も存在する。また、今後所有者の更なる高齢化により、所有者による適正な管理が困難となる可能性がある。</li> </ul>		戸建て住宅総戸数	空き家戸数	空き家率	泉北NT	13,948	349	2.5%	東ときわ台	1,683	24	1.4%	狭山NT	1,258	18	1.4%	イートピア長野	1,143	22	1.9%	合計	18,032	413	2.3%
	戸建て住宅総戸数	空き家戸数	空き家率																						
泉北NT	13,948	349	2.5%																						
東ときわ台	1,683	24	1.4%																						
狭山NT	1,258	18	1.4%																						
イートピア長野	1,143	22	1.9%																						
合計	18,032	413	2.3%																						
地域の課題例	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 人口減少による過疎化の進行、コミュニティ活動の停滞、地域力の低下。</li> <li>○ 近隣商業施設の撤退による買い物難民の発生。</li> </ul>																								

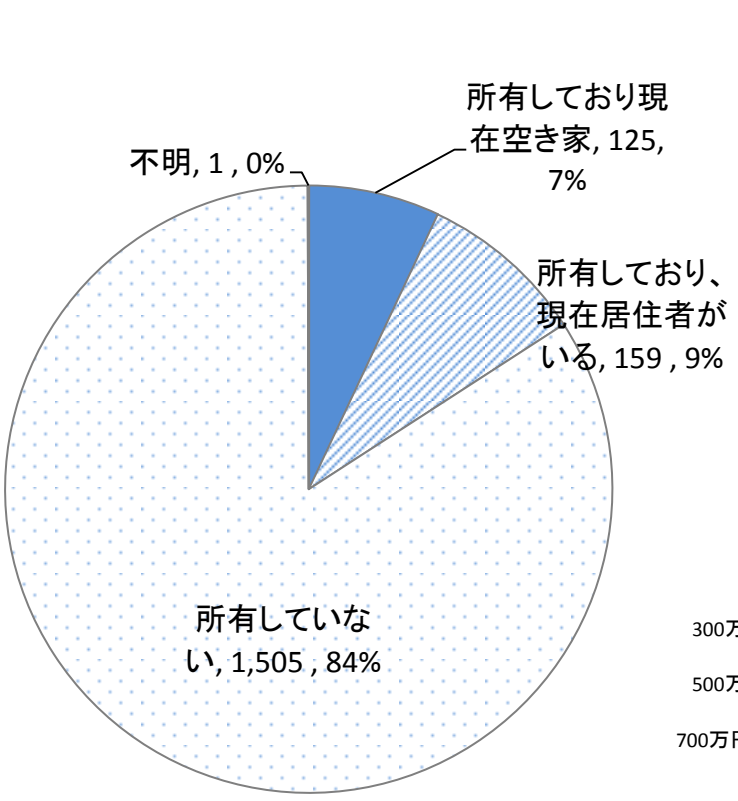
## 第5章 空き家の管理・利活用・除却等に関する意識

- 回答者(約1,800名)のうち、空き家を所有している者は、125名で7%程度。空き家の建て方は、戸建住宅が最も多く8割近くを占める。また、築年数は「31年以上」が最も多く6割を占める。
- 空き家の管理状況は、「自分で管理」が65%、「業者が管理」は4%のみ。「特に管理していない」が10%程度存在し、その理由として、「遠方である」「必要性を感じない」をあげる人が全体の50%である。
- 空き家管理サービスの利用については、関心は低く、費用負担を懸念する者が多い。
- 除却・解体については、「除却・解体する意向なし」が6割程度、「除却・解体を希望」が4割。
- 「除却・解体しない理由」として、「片付けが手間」という消極的理由とともに、「売却や賃貸を考えている」、「今後利用する可能性がある」といった積極的理由もみられる。
- 空き家の現在の活用状況について、「特に何もしていない」者は101件で、8割を越える。
- 「特になにもしていない」者における今後の活用意向については、「何らかの利活用をしたい」と考えている者は45%、「いずれもしたくない・できない」とする者が51%ある。
- 利活用したくない・できない理由をみると、「賃貸」では、「一度貸し出すと返してもらうのが大変」がもっとも多く、ついで「今後自分などが利用するつもり」が続く。「売却」では、「今後自分などが利用するつもり」が最も多く、次いで「家財道具を片づけるのが手間」と消極的理由が続く。
- 空き家所有者が空き家を売却するときの望ましい状態として、「売主がほとんど修繕を行わず、購入者が自由にリフォームを実施できる状態」が最も多く、それに対応する中古住宅取得希望者では、「売主が売却前の修繕をほとんど行わず、周辺の中古住宅より低価格である住宅を購入」し、「購入後にリフォームを行うこと」に関する興味が高い。
- 空き家所有者が行政に期待する施策は、「相談窓口の設置」、「利活用マニュアルの策定」、「除却・改修費用補助」を求める声が多い。

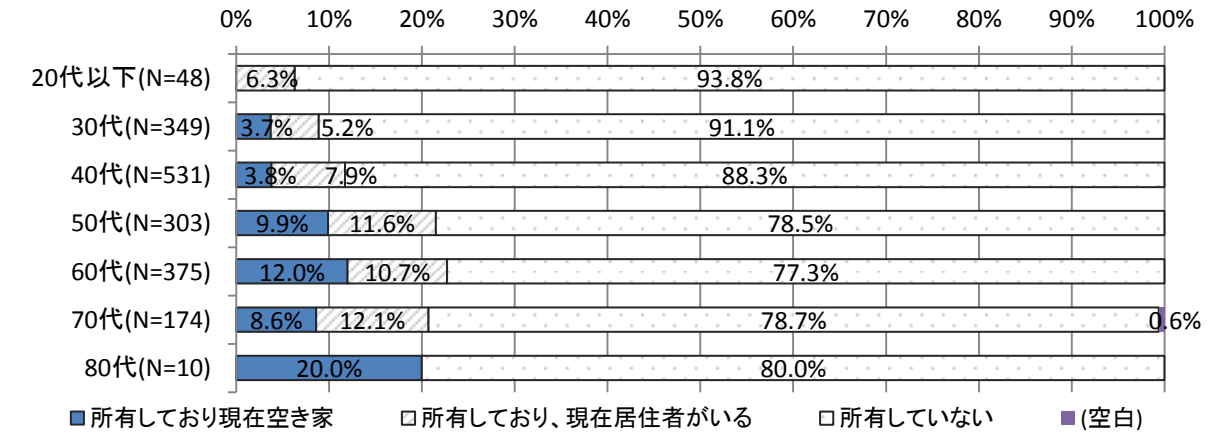
# 1. 所有者の概況

- 回答者のうち、自身が住んでいる住宅以外に住宅を所有している者は、284件(16%)。うち、空き家を所有している者は125件(全体の7%)。
- 50代以上になると、現住居以外に住宅所有する者の割合が高くなり、各年代とも2割程度存在。
- 世帯年収別では、年収が1,000万円以上で、現住居以外に住宅を所有する者の割合が高くなる。

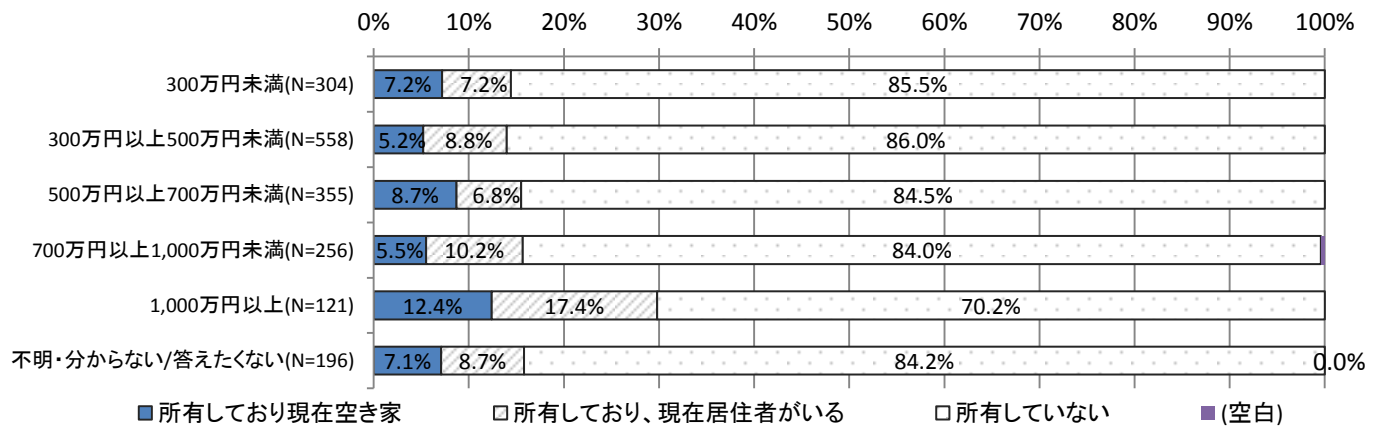
■現住居以外に所有する住宅の有無・居住者の有無 (N=1,790)



■現住居以外に所有する住宅の状況・所有者の年代 (N=1,790)



■現住居以外に所有する住宅の状況・所有世帯の年収 (N=1,790)

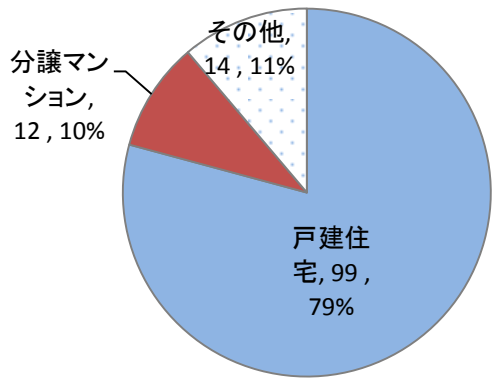


(資料)「おおさかQネット 『空き家利活用に関するアンケート調査』(平成26年3月)」

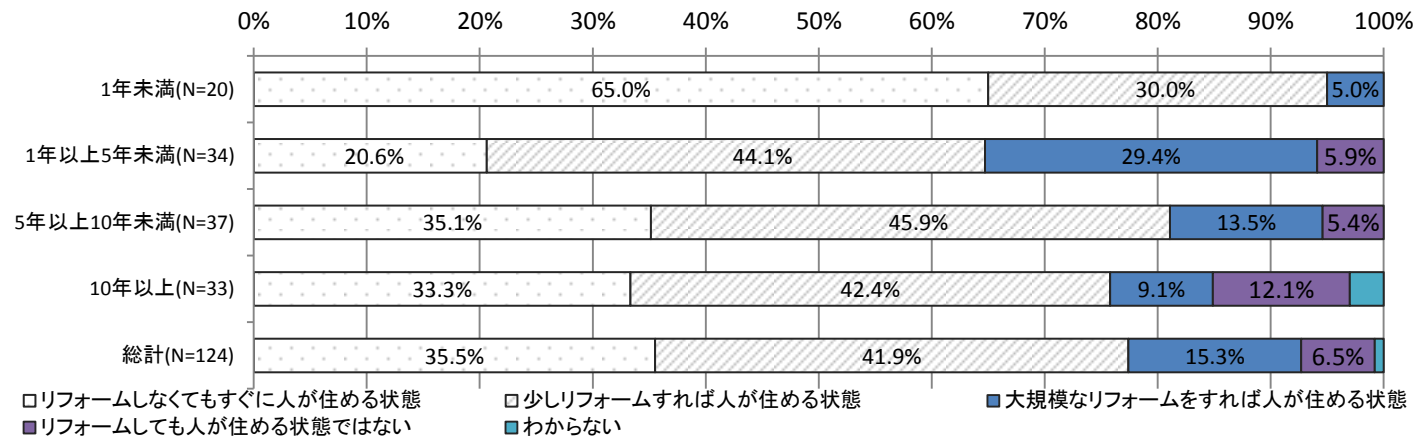
# 2. 空き家の概況

- 空き家の建て方は、戸建住宅が最も多く8割近くを占める。また、築年数は「31年以上」が最も多く6割を占める。
- 空き家の期間が「1年未満」のものは、「リフォームしなくてもすぐに人が住める」ものが6割以上を占める。空き家期間が1年以上となると、「大規模なリフォームが必要」や「リフォームしても住めない」割合が2～3割を占めるようになる。
- また築年数が31年以上になると、「大規模なリフォームが必要」や「リフォームしても住めない」割合が高くなる。

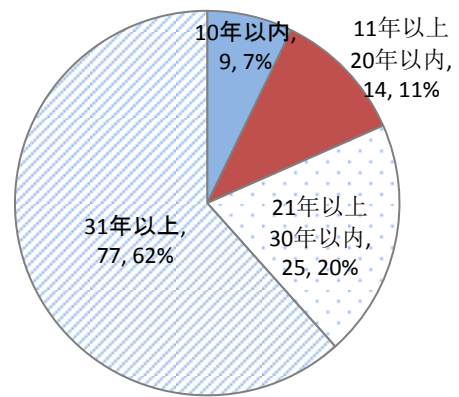
■ 空き家の建て方 (N=125)



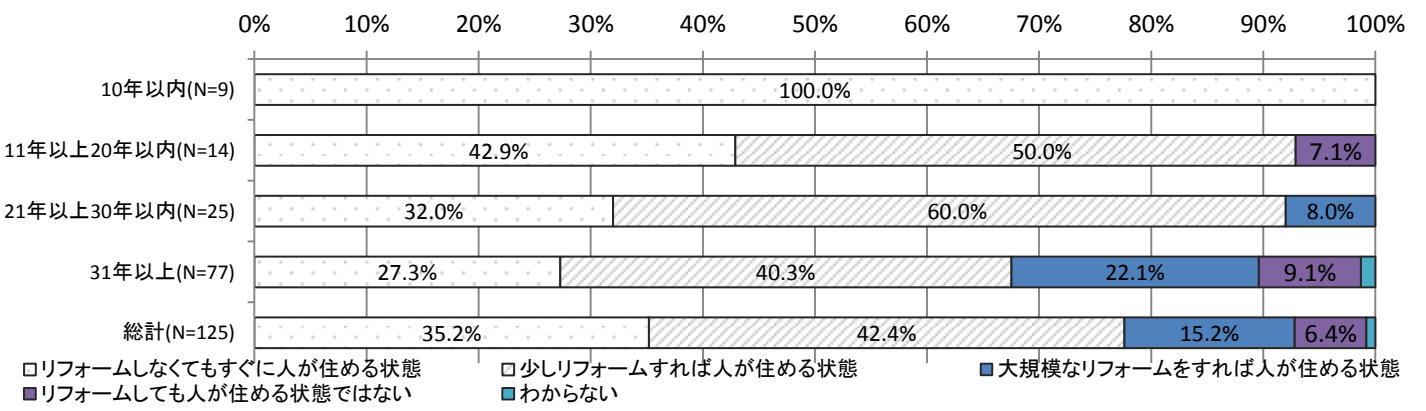
■ 空き家期間と空き家の状態 (N=124)



■ 空き家の築年数 (N=125)



■ 空き家の築年数と空き家の状態 (N=125)

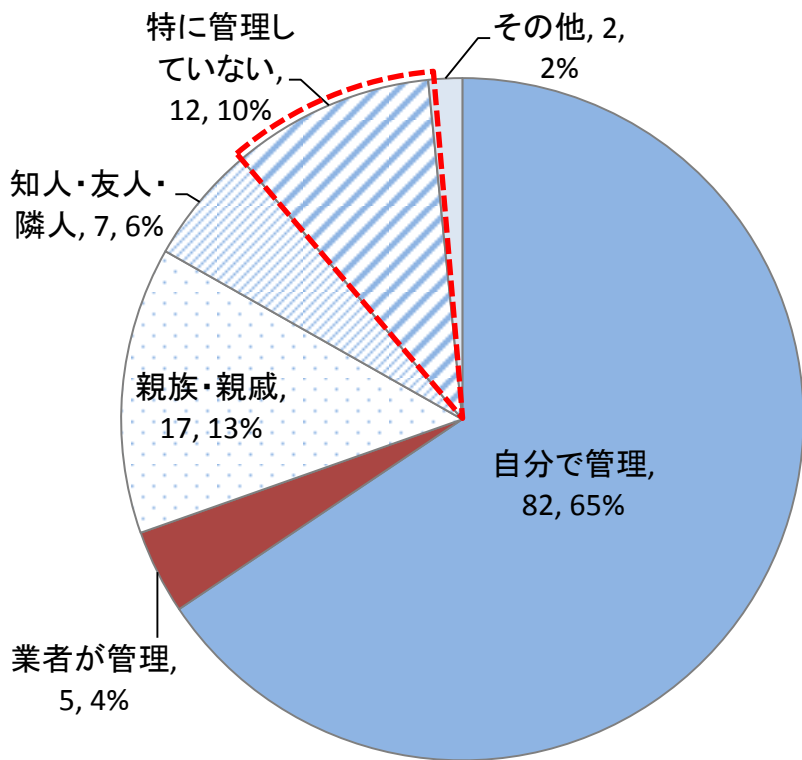


(資料)「おおさかQネット 『空き家利活用に関するアンケート調査』(平成26年3月)」

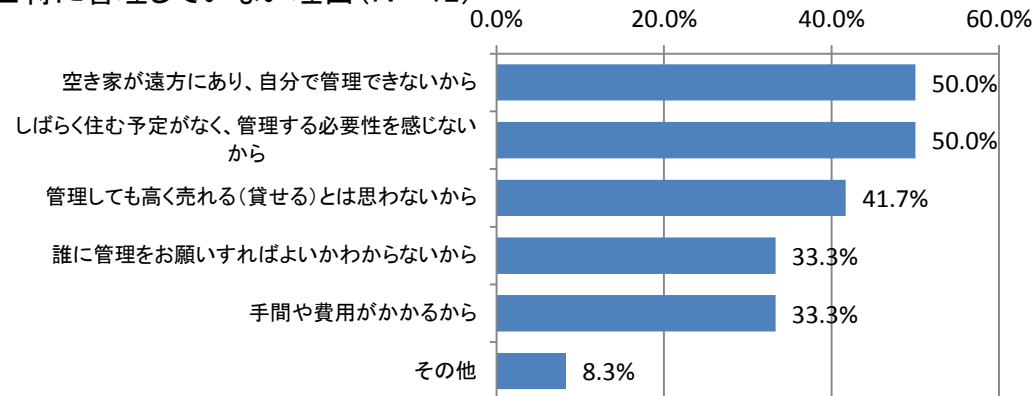
### 3. 空き家の管理状況

- 「自分で管理」が82件(65%)、「業者が管理」は5件(4%)のみ。
- 「特に管理していない」が12件(10%)。その理由は、「遠方である」「必要性を感じない」をあげる人が全体の50%であるが、「誰に管理をお願いすればよいかわからない」も33%存在する。
- 空き家の管理の内容として、「風通し」「郵便物の整理・処分」「草取り」を6割以上が実施。防犯確認、雨漏り等の確認も約半数を占める。水周り設備等の点検は3割程度にとどまっている。

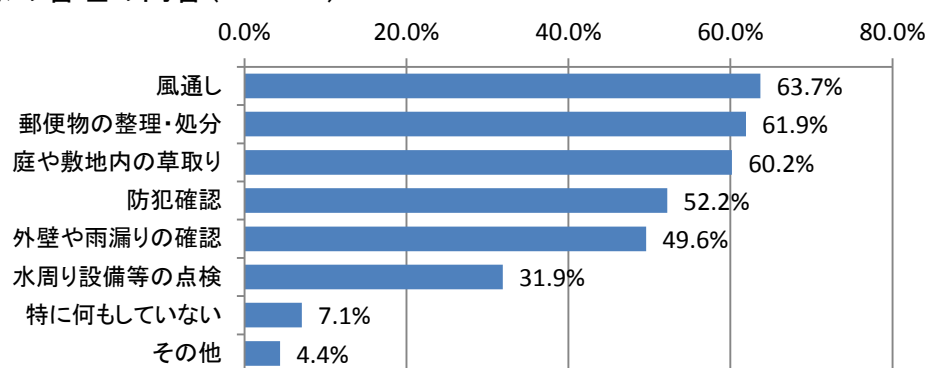
■ 空き家の管理状況 (N=125)



■ 特に管理していない理由 (N=12)



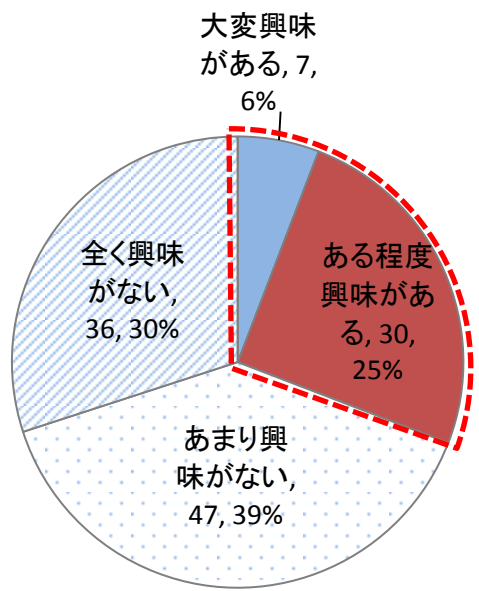
■ 空き家の管理の内容 (N=113)



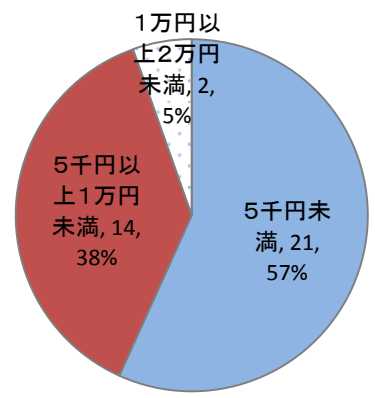
# 4. 空き家管理サービスに対するニーズ等

- 管理業者への委託について興味を持っているのは30%程度。39%が「あまり興味がない」、30%が「全く興味がない」と回答しており、関心が高いとはいえない。
- 管理費が5千円未満なら委託したいという回答が57%を占める一方で、現に管理を委託している者における委託金額は、5千円以上となっている。
- 管理を委託する場合の懸念事項としては、「支払費用の負担が大きい」が66%で圧倒的に多い。また、「サービス内容がよくわからない」「どのような事業者がいるのか分からない」といった管理サービスに関する情報不足に対する懸念もみられた。

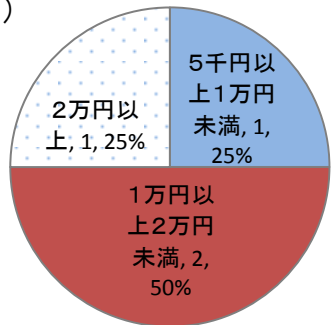
■ 空き家管理を業者に委託することについて (N=120)



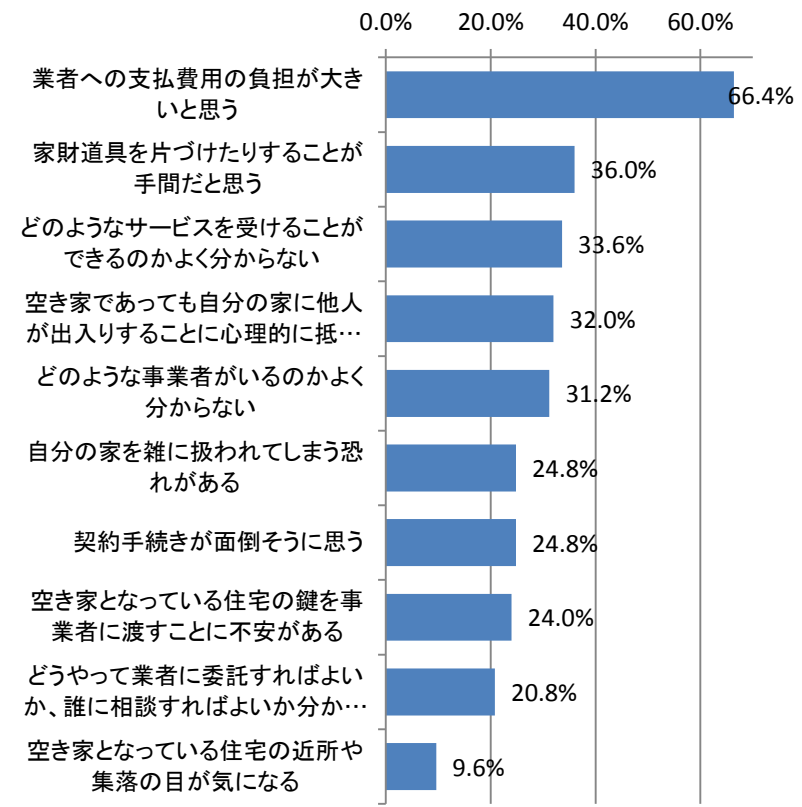
■ 業者への委託について委託したいと思う金額 (N=37)



■ 実際の委託金額 (現に委託している人) (N=4)



■ 管理を委託する場合の懸念事項 (N=125)



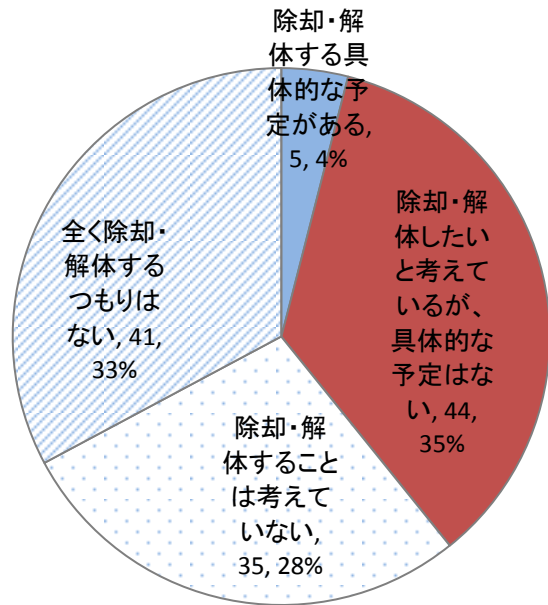
(資料)「おおさかQネット『空き家利活用に関するアンケート調査』(平成26年3月)」



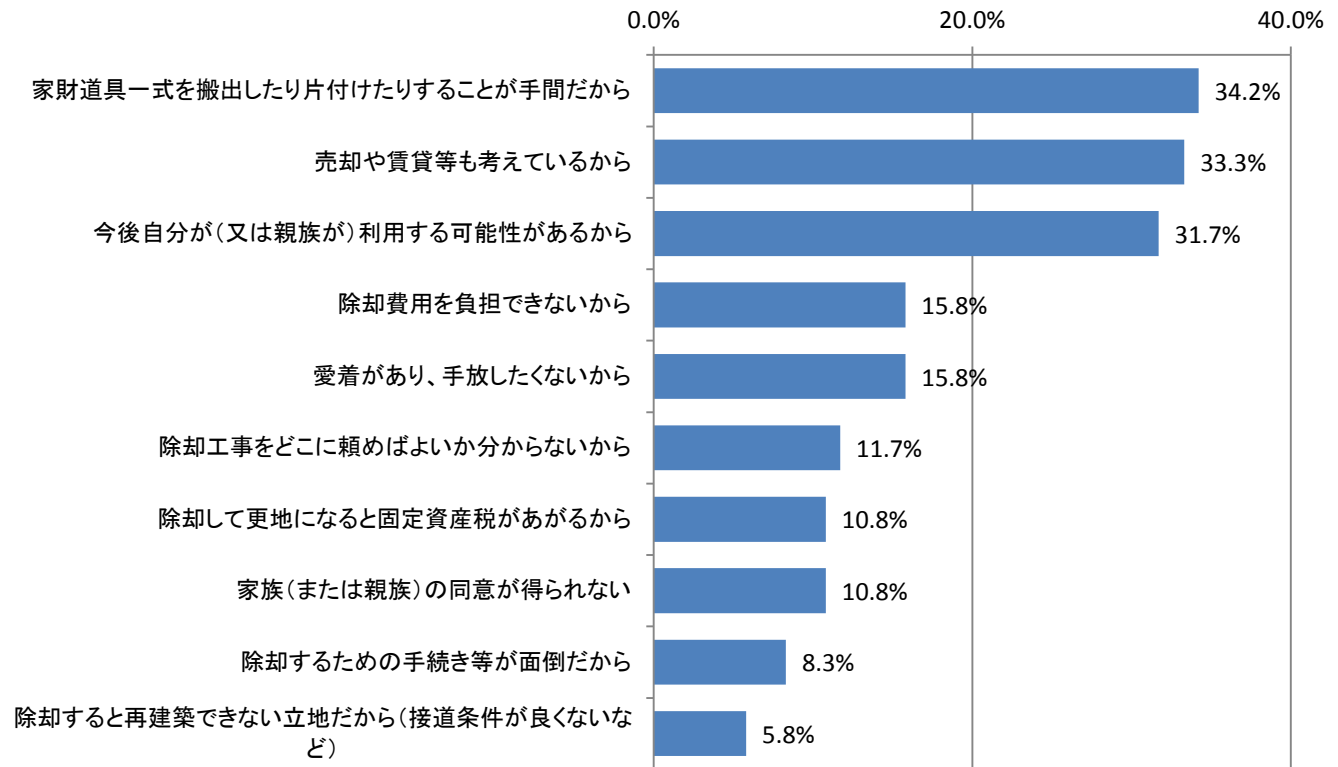
# 5. 空き家の除却

- 除却・解体については、「全くするつもりはない」「考えていない」があわせて61%を占めている。逆に除却・解体の希望が39%ある。
- 除却・解体しない理由としては、「片付けが手間」(34%)という消極的理由とともに、「売却や賃貸を考えている」(33%)、「今後利用する可能性がある」(32%)といった積極的理由もみられる。

■ 空き家の除却予定の有無 (N=125)



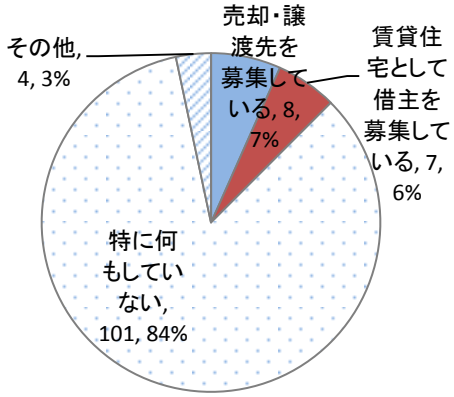
■ 除却・解体しない理由 (N=120)



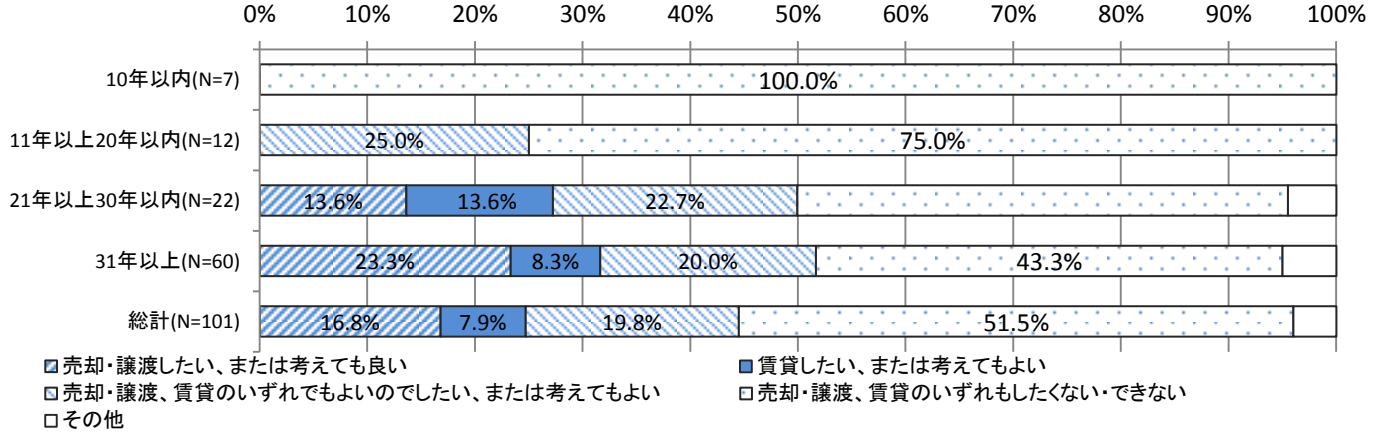
# 6. 空き家の利活用意向

- 空き家の現在の活用状況について、「特に何もしていない」者は101件で、8割を超える。
- 「特になにもしていない」者における今後の活用意向については、「売却・譲渡したい」「賃貸したい」「いずれでもよいのでしたい」など「何らかの利活用をしたい」と考えている者は45%、「いずれもしたくない・できない」とする者が51%ある。

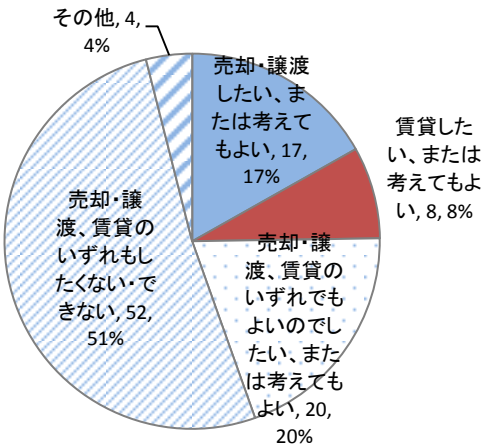
■ 空き家の現在の活用状況 (N=120)



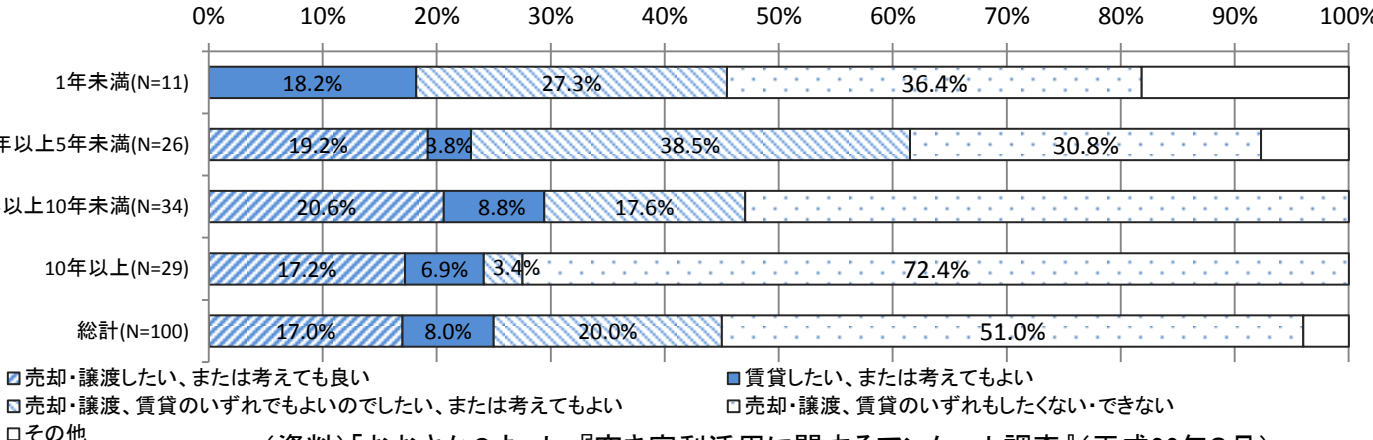
■ 築年数別の今後の活用意向 (N=101)



■ 今後の活用意向 (N=101)



■ 空き家期間別の今後の活用意向 (N=100)

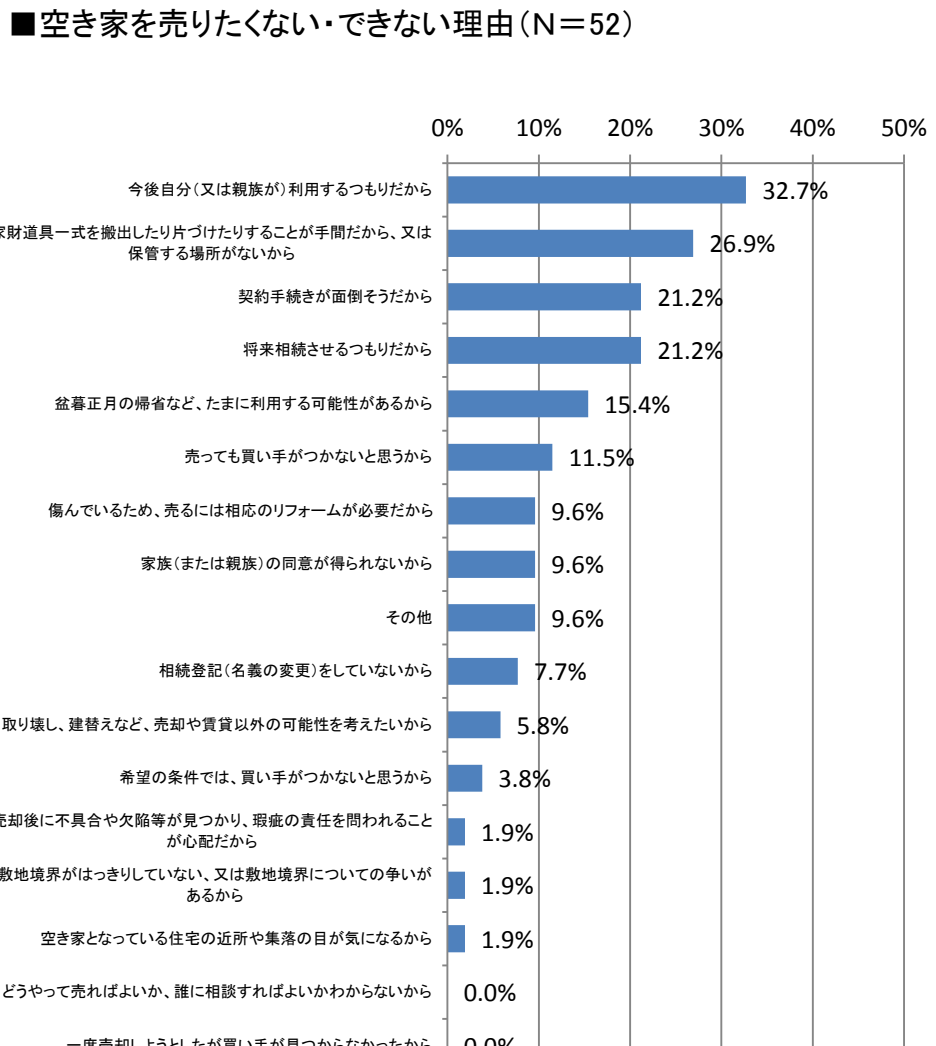
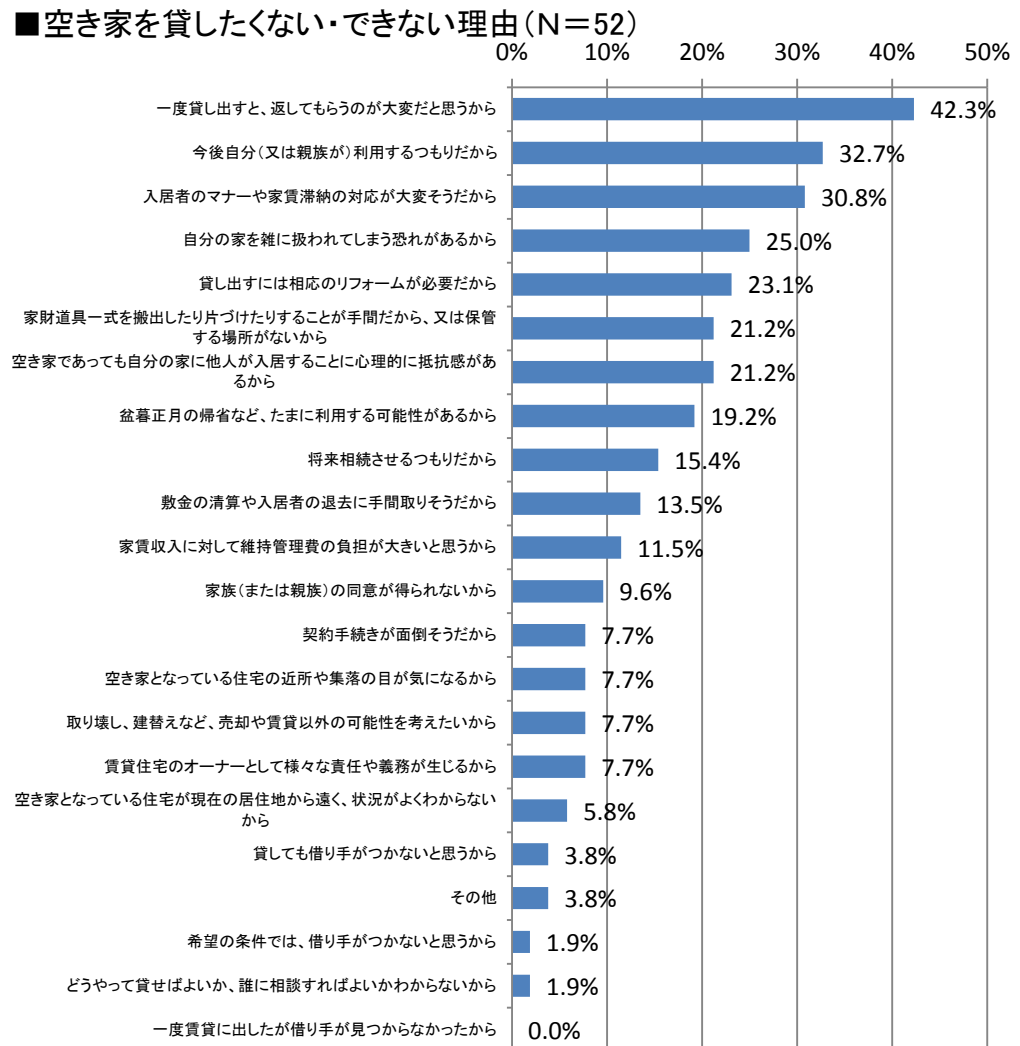


(資料)「おおさかQネット 『空き家利活用に関するアンケート調査』(平成26年3月)」



# 7. 空き家を利活用したくない・できない理由

- 空き家を利活用したくない・できない理由をみると、「賃貸」では、「一度貸し出すと返してもらるのが大変」がもっとも多く42%、ついで「今後自分などが利用するつもり」が続く。
- 「売却」したくない・できない理由では、「今後自分などが利用するつもり」が最も多く32.7%、次いで「家財道具を片づけるのが手間」と消極的理由が続く。

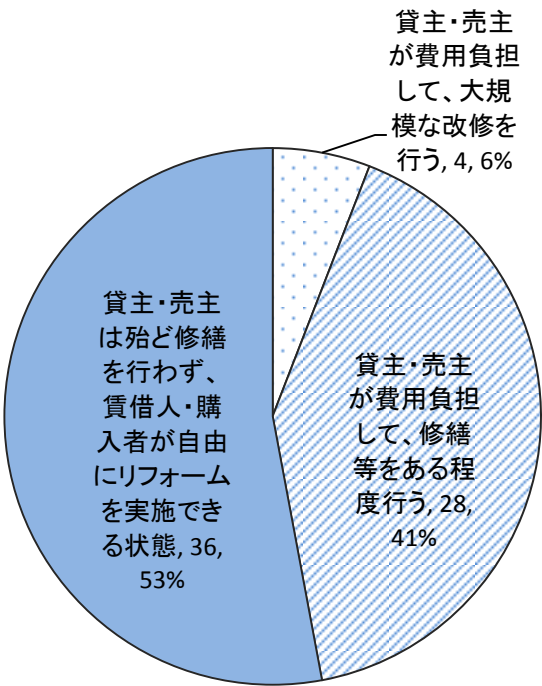


(資料)「おおさかQネット『空き家利活用に関するアンケート調査』(平成26年3月)」

# 8. 空き家所有者と中古住宅取得希望者のニーズ

- 空き家所有者が空き家を売却するときの望ましい状態として、「売主がほとんど修繕を行わず、購入者が自由にリフォームを実施できる状態」が最も多く、半数以上を占める。
- 一方で、中古住宅取得希望者においても、「売主が売却前の修繕をほとんど行わず、周辺の中古住宅より低価格である住宅を購入」し、購入後にリフォームを行うことに関する興味が高い。

■【空き家所有者】空き家を売却・賃貸する場合の望ましい状態 (リフォーム・修繕の程度) (N=68)



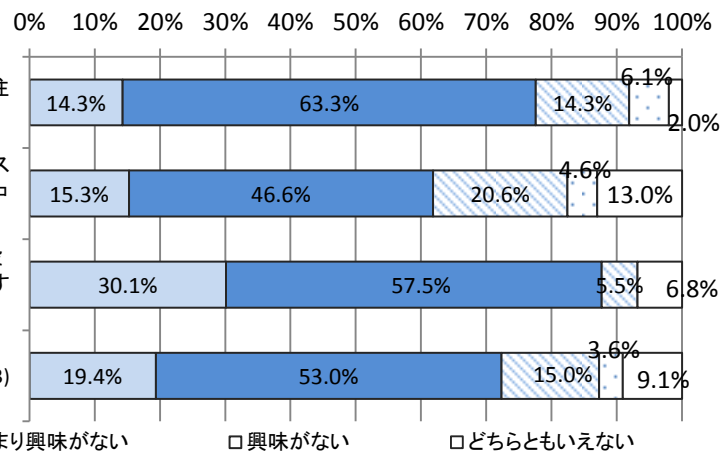
■【中古住宅取得希望者】購入する中古住宅の状態 (N=253)

○リフォーム前提で中古住宅を購入することへの関心度

周辺の中古住宅より高い価格設定であるが、売主が費用負担して、住宅全体のリノベーションがなされた中古住宅(N=49)

売主が費用負担して、修繕等(クリーニングや設備の入れ替え、クロスの張り替え等)を行い、周辺の中古住宅と同水準の価格設定である中古住宅(N=131)

売主が売却前の修繕を殆ど行わず、周辺の中古住宅より低い価格設定である中古住宅(購入者が自己負担で設備の入れ替えなどを実施する)(N=73)

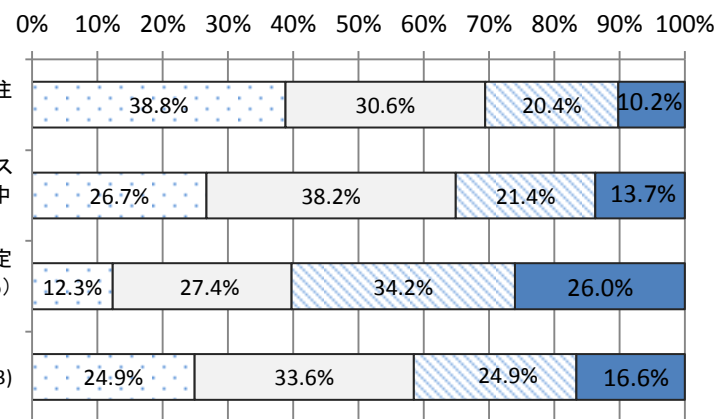


○購入後のリフォーム・修繕の考え方

周辺の中古住宅より高い価格設定であるが、売主が費用負担して、住宅全体のリノベーションがなされた中古住宅(N=49)

売主が費用負担して、修繕等(クリーニングや設備の入れ替え、クロスの張り替え等)を行い、周辺の中古住宅と同水準の価格設定である中古住宅(N=131)

売主が売却前の修繕を殆ど行わず、周辺の中古住宅より低い価格設定である中古住宅(購入者が自己負担で設備の入れ替えなどを実施する)(N=73)



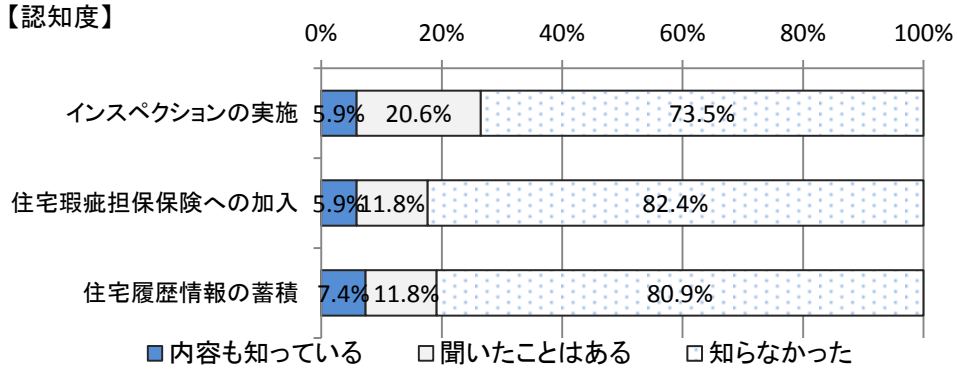
(資料)「おおさかQネット『空き家利活用に関するアンケート調査』(平成26年3月)」

# 9. 空き家所有者と中古住宅取得希望者のニーズ

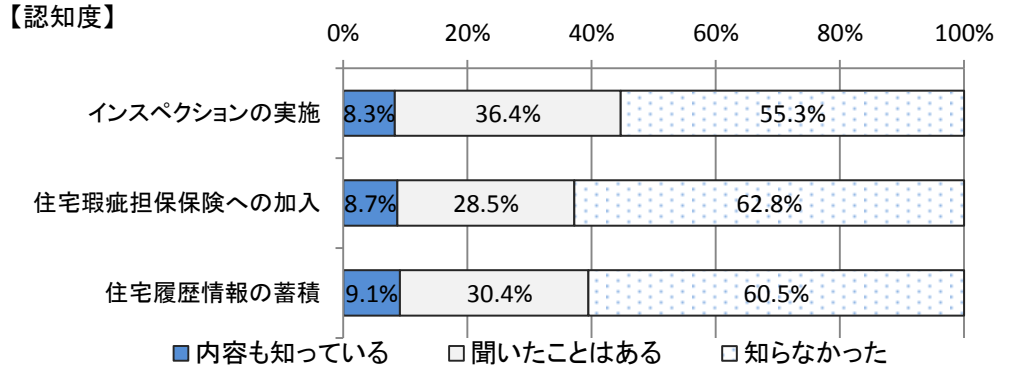
➤ 空き家所有者においては、インスペクション等の制度の認知度及び制度活用に関する興味は非常に低い状況だが、中古住宅取得希望者では、制度の認知度は低いものの、制度活用に関する興味は非常に高い状況にある。

## ■ インスペクションの実施、瑕疵担保保険への加入、住宅履歴情報の蓄積に関する認知度・制度活用に関する興味)

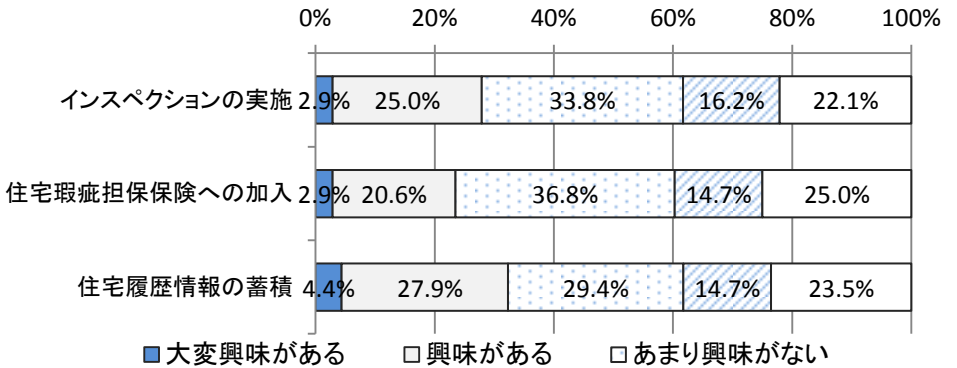
○ 空き家所有者



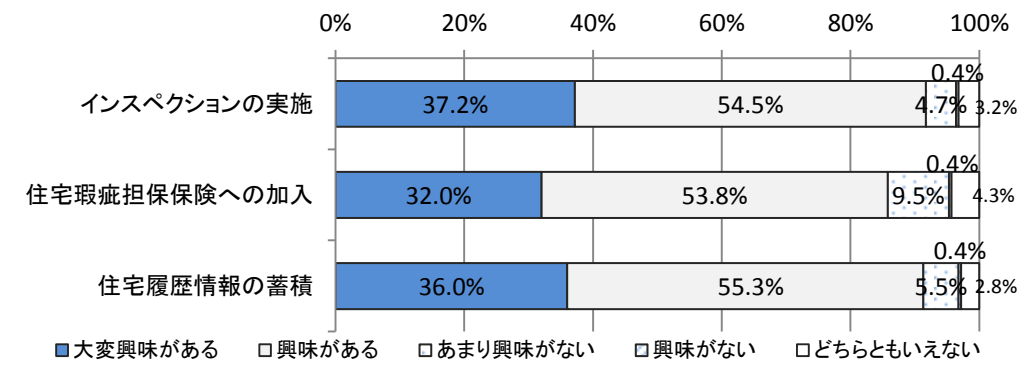
○ 中古住宅取得希望者



【制度活用に関する興味】



【制度活用に関する興味】

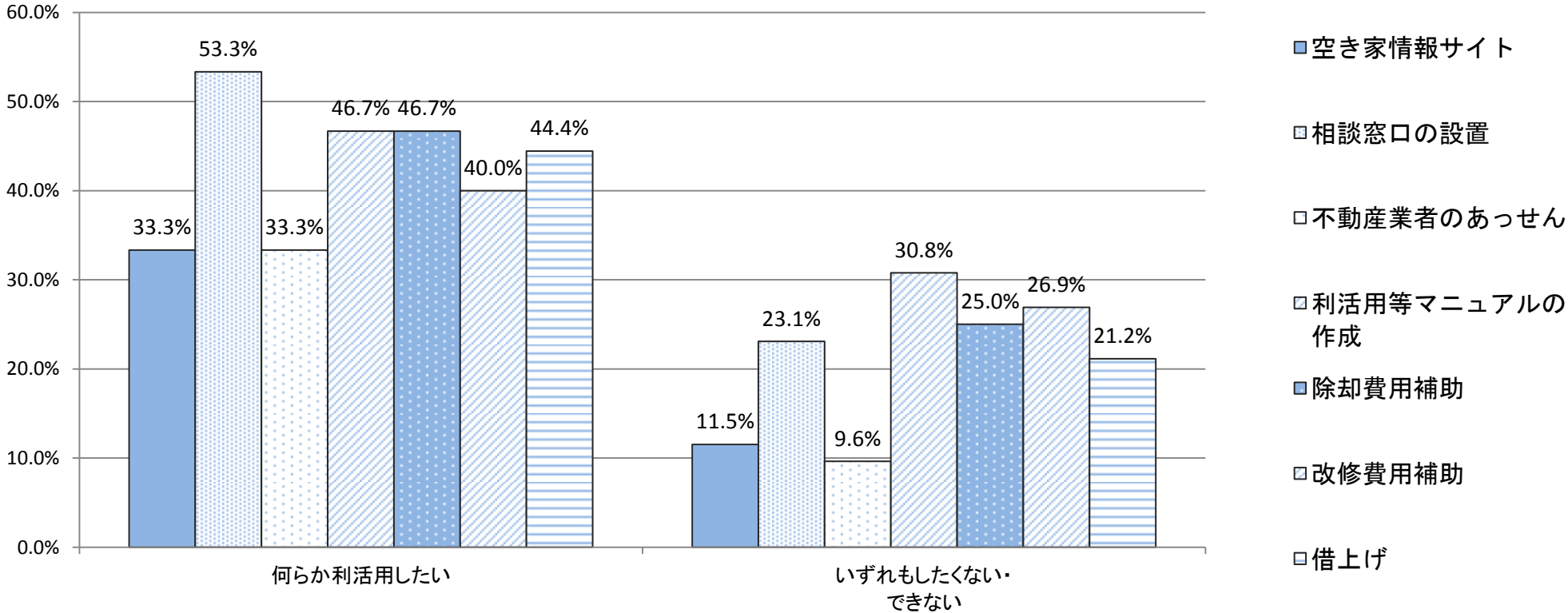


(資料)「おおさかQネット 『空き家利活用に関するアンケート調査』(平成26年3月)」

# 10. 空き家所有者が行政に期待するサービス

- 空き家の利活用に関し、「特に何もしていない者」について、今後の利活用意向別に行政に期待する支援サービスをみると、「何らか活用したい」層では、「相談窓口の設置」が最も割合が高く、続いて、「利活用等マニュアルの作成」「除却費用の補助」が続いている。
- 一方で、「利活用をしたくない・できない」層では、「利活用等マニュアルの作成」の割合が高く、続いて、「改修費用の補助」「除却費用の補助」が続く。なお、「相談窓口の設置」についても一定のニーズがある。

■ 空き家の利活用意向別にみた、空き家所有者が行政に期待する支援サービス (N=97)



(資料)「おおさかQネット 『空き家利活用に関するアンケート調査』(平成26年3月)」

## 第6章 空き家を取り巻く市場の状況(民間事業者ヒアリングの概要)

### 【空き家管理サービス】

- 近年サービスを開始したが、実績は多くない、又はほとんどない状態。
- 利用料金はサービスの内容によるが、4千円～1万円前後。
- 空き家所有者に直接働きかけることができず、サービスが普及しない。

### 【買取再販事業】

- 多くの仲介事業者が事業に参画している。
- マンションは築年数が古くても取り扱いが可能だが、戸建住宅の場合、リフォームに費用がかかること、隠れた瑕疵や違反建築物等のリスクがあるなど、取り扱いが難しい。
- 販売にあたり、インスペクションの実施や瑕疵担保保険はつけていない。

### 【サブリース事業】

- 数社で事業実績があるが、主に区分所有のマンションを対象としている。戸建住宅を対象としている事業者もあるが、対象から外している事業者も存在。
- 戸建住宅はリスクが大きく取り扱うことが難しい。特に木造の場合、隠れた瑕疵や違反建築の可能性がありなどリスクが大きい。

# 1. 空き家管理サービス

	項目	事業者	(A)全国展開の警備会社	(B)在阪の不動産事業者
1	事業開始時期		昨年度(平成24年度)から事業開始	数年前から事業開始
2	相談・依頼件数		実績は多くない	ほとんどない
3	事業対象エリア		制限はなく余程の遠隔地でなければ対応可能	
4	事業内容・料金		○月1回の建物外周の見回り、郵便受けの投函物の回収を月額4千円(税別)で実施 ○オプションで鍵を預かっての通水・換気を実施	サービスの組合せに応じて料金を検討するが、月額1万円程度を想定
5	サービス実施者		自社職員	
6	契約物件の状況		○ほとんどの物件は家財が残っていない ○契約物件の属性に特徴や傾向はなく、建物の規模や築年数は関係ない	
7	依頼の経緯		間接的な紹介が多い	
8	所有者とのトラブル		○目立ったトラブルはないが、家財道具がある場合、その存在を巡るトラブルが想定される ○鍵を預かる場合、鍵の管理やトラブルの際の弁済能力が求められる	
9	所有者の管理意識		低い	○日常業務の中で、空き家管理に困っているという声はあまり聞かない ○所有者が自ら管理するケースが増加している
10	事業実施上の課題		空き家所有者の把握ができないことから、ニーズを掴む事ができず、直接働きかけることができない	空き家所有者の把握ができないことから、ニーズを掴む事ができず、直接働きかけることができない
11	空き家の増加が事業にもたらす影響		光明だと考えている	



## 2. 買取再販事業

	項目	事業者	(A)在阪の不動産事業者	(B)大阪を中心に阪神間で展開する不動産事業者	(C)近畿・首都圏で展開する不動産事業者
1	事業開始時期			平成8年頃から実施	5年前から実施
2	事業実績		昨年度3件	年間1200～1300戸程度	
3	販売価格		高くても新築価格の7割程度	平均1600万円程度 (新築との比較で6割程度)	1000万円～1億円程度
4	事業対象エリア		○限定していない ○ニーズの低いエリアは取扱いが難しい	○限定していない ○大阪市内、阪神間に拡充中 ○ニュータウンも事業対象	○限定していない ○売れる地域は北摂や阪神間
5	事業対象物件		○築浅(H13年以降) ○駅近(マンション:徒歩5分、戸建て住宅:徒歩10分) ○優良団地なら遠くても対象 ○マンションは、築30～40年の物件でも対象	○社内基準により判断 ○マンションは、古くても人気物件なら対象で、管理形態には拘らない	○マンションは、昭和50年以前の物件も対象。自主管理でも公団分譲であれば対象となる場合がある ○戸建て住宅は平成元年以降が対象。大手住宅メーカーの物件であれば古くても対象となる場合がある
6	取扱いが難しい物件(リスクが大きい物件)		○昭和40年～50年代の木造戸建て住宅 ○相続放棄が増加する中、相続人なき財産は取扱いが難しい ○自主管理の小規模マンションで空き家が多い物件は取扱いが難しい	○戸建て住宅はリスクが大きく、雨漏りで屋根を葺きかえれば利益が出ない ○昭和40～50年代の戸建て住宅は社内基準を満たさないものが多く、3階建て住宅は取扱っていない ○古い戸建て住宅は、土地の境界確定ができていない物件があり取扱いが難しい	戸建ての3階建て住宅は利益が少なくリスクが高いので取扱っていない
7	物件仕入れ手法		競売の入札が中心	仲介業者からの紹介が中心	直接購入、仲介業者からの紹介
8	リフォーム箇所等		○壁紙・フローリング・畳は概ね実施し、水回りは状況に応じて実施 ○1件あたりの利益が少なく、スピード感が重要。購入者の意向に応じるリフォームは時間を要す	○基本は使えるモノは使うという考え方 ○壁紙と水回りは基本的に実施	壁紙・フローリングなどの内装と水周りは基本的に実施
9	購入者のリフォームに対する意識等			○住宅ローンに加え、リフォームローンを組むことが購入者の悩み ○購入後に自らリフォームするケースは少数で、リフォーム済み物件の購入希望者が多い	消費者がリフォーム済み物件と手付かずの物件のどちらを選択するかは難しいところ

## 2. 買取再販事業(つづき)

	項目 事業者	(A)在阪の不動産事業者	(B)大阪を中心に阪神間で展開する不動産事業者	(C)近畿・首都圏で展開する不動産事業者
10	リフォーム金額		○マンションは100～150万円 ○戸建て住宅は200万円以上	マンションの場合70㎡で250万円程度
11	住宅性能	重視していない		耐震性能などに精度を上げて対応できていない
12	インスペクション・瑕疵担保保険等	インスペクションの実施や瑕疵担保保険を付けた販売は実施していない	○インスペクションの実施や瑕疵担保保険を付けた販売は実施していない ○購入者は価格重視のため、インスペクションの普及は難しい ○インスペクションの費用が3万円程度なら使う可能性はある	インスペクションの実施や瑕疵担保保険を付けた販売は実施していない
13	トラブル・不具合	心理的瑕疵、戸建て住宅の雨漏りの問題がある	水回り、給湯器の故障などがあり、マンションでは横引き管の破損、戸建て住宅は雨漏りがある	瑕疵が明確でない物件の取り扱いは行っておらず、これまで特段のトラブルはない
14	不具合の対応	不具合の対応は、2年間の自社保証で修繕等を実施	不具合の対応は、2年間の自社保証で修繕等を実施	不具合の対応は、2年間の自社保証で修繕等を実施
15	購入者の属性	購入者層は幅広い	年齢層は均一に分布しており、世帯人数もバラツキがある	価格帯によって異なるが、40歳台が多い
16	参入事業者	多くの仲介事業者が実施	○多くの仲介事業者が実施 ○リフォーム事業者が実施している事例もあるが少数	多くの仲介事業者が実施
17	事業実施上の課題	○物件の仕入れが難しい ○競売物件の入札は、競争が激しく落札できる物件が少ない	不動産取得税を買取り時と販売時に課されることから、どちらかの課税を免除することができないのか	○千里NTでは、敷地分割ができず中古流通が進んでいない。敷地分割が可能になればポテンシャルが高い市場となる ○借地に連棟式の個別所有者となっている物件は取扱が難しく、地上げのような手法も必要
18	空き家の増加が事業にもたらす影響	駅から遠く築年数が古い物件、空き家が多数存在するような地域は、取り残される傾向にあり、大阪市内から30分程度の地域でそうした状況が発生している	○良い物件が市場に出てくれば事業は活性化。耐久性がある平成10年以降の物件ばかりが市場に出る頃になれば、マーケットは良くなる ○昭和40年～50年代の戸建て住宅の空き家をどのようにするのが課題。政策的な対応が必要ではないか	○今後、相続が多くなるため、需要は増えると思われる ○事業ベースに乗る物件の仕入れが難しく良い環境とは言えない



### 3. サブリース事業

	項目	事業者	在阪の不動産管理会社数社(グループヒアリング)
1	事業	実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>○数社で事業実績があり、主に区分所有マンションを対象としている。</li> <li>○戸建て住宅を対象としている事業者もあるが、対象から外している事業者も存在。</li> </ul>
2	事業対象となる物件		<ul style="list-style-type: none"> <li>○事業性を判断する上で、一般賃貸物件との相違はなく、立地や築年数による。</li> <li>○リフォーム費用を家賃で回収できるかということもポイントとなる。</li> </ul>
3	一般賃貸住宅との違い		<ul style="list-style-type: none"> <li>○一般賃貸物件とサブリース物件で賃借人の属性は変わらない。また、賃借人が物件を選択する際に、サブリース物件が躊躇されることはない。</li> </ul>
4	所有者とのトラブル		<ul style="list-style-type: none"> <li>○他人が使用することに対する抵抗感から起因するトラブルがあり、例えば、賃借人が退去後の室内の使用状況からトラブルに発展するケースがある。</li> </ul>
5	事業実施上の課題		<ul style="list-style-type: none"> <li>○戸建て住宅は、リスクが大きく取り扱うことは難しい。特に、木造の場合、隠れた瑕疵や違反建築の可能性があるなどリスクが大きい。</li> <li>○古い戸建て住宅の場合、修繕が必要な箇所が多く、リフォーム費用は高くなるが、その費用を家賃で回収することが難しい。</li> <li>○マンションは管理組合があるため、古くても基本的なメンテナンスはされているが、戸建て住宅は、所有者に意識がないとメンテナンスがされていない。</li> <li>○戸建て住宅をサブリースする場合、維持管理費用も課題となる。庭や植木がある場合は維持管理費用が高く、誰がその費用を負担するかが問題となる。</li> </ul>
6	利活用の可能性		<ul style="list-style-type: none"> <li>○戸建て住宅のシェアハウス活用は、関西では家賃相場が低く採算面から実績は少ない。また、シェアハウスは、運営面でのトラブルが多いと聞く。</li> <li>○グループホームを運営する福祉事業者とサブリース事業者をマッチングする仕組みがあれば、将来的な事業展開の可能性はあるかもしれない。ただし、法令の適合と周辺住民の理解を得るなどのハードルがある。</li> <li>○地域によっては、木造戸建て住宅の活用ニーズはある。例えば、デイサービスや整体院として利用しているケースもある。</li> </ul>
7	その他		<ul style="list-style-type: none"> <li>○空き家の対策は、所有者の意識改革が必要。空き家をどうすれば良いのかが分からない所有者も多い。その選択肢の一つとしてサブリースがある。</li> </ul>

## 第7章 国や他自治体等における取組状況

# 国・自治体等における空き家に関する施策

➤ 空き家に関する施策としては、法律・条例等による規制や税・助成等による誘導、空き家情報の発信や、市場環境整備に関する施策など、様々な施策が実施・検討されている状況。

除却・適正管理

利活用



# 除却促進に関する税制

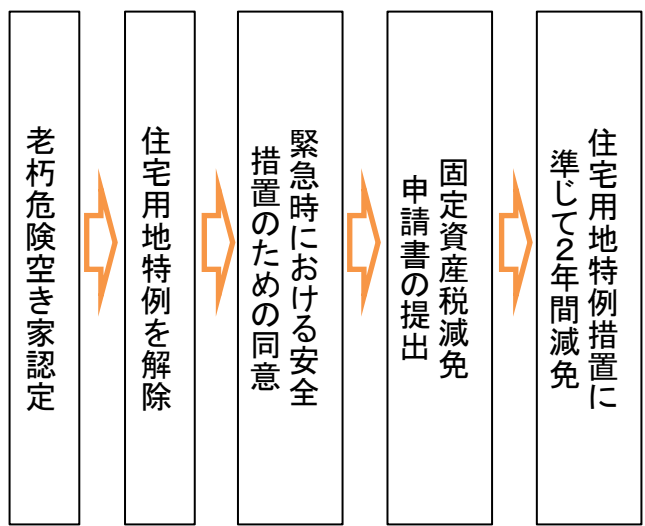
除却を促進する税制としては、

- ・ 危険な空き家等が存する土地に係る固定資産税や都市計画税の住宅用地特例の適用解除
- ・ 危険な空き家等を除却した後の更地に係る固定資産税や都市計画税の減免 などがある。

## 取組み事例

### ○ 見附市(新潟県)

- ・ 「見附市空き家等の適正管理に関する条例」で実態調査により適正な管理が行われていないと判定した空き家を、老朽危険空き家として認定。
- ・ 老朽危険空き家と認定された空き家に対し、固定資産税の課税標準の特例の適用を解除。
- ・ ただし、条例に基づく緊急時における安全措置のための同意書を提出すれば、固定資産税が2年間減免される。



(出典) 見附市HP

### ○ 東京都

「木密地域不燃化10年プロジェクト」における「不燃化推進特定整備地区(不燃化特区)」内において、老朽住宅を除却し、その跡地が延焼防止上有効な更地として管理されている場合に、固定資産税及び都市計画税を減免(最長5年間)。(※除却費を全額助成)

(出典) 世田谷区HP

**1 老朽建築物を取り壊して 更地にした場合**

**最長5年間 約8割減免**

土地に対する固定資産税・都市計画税について最長5年間、約8割の減免が受けられます。

※ ただし、更地にした土地が適正に管理されていること、収益事業を行っていないことが要件となります。  
 × 要件を満たさない例  
 ごみの不法投棄がされている、雑草が繁茂している、駐車場や自動販売機設置等による収益を得ているなど。

**2 不燃化のための 建替えを行った場合**

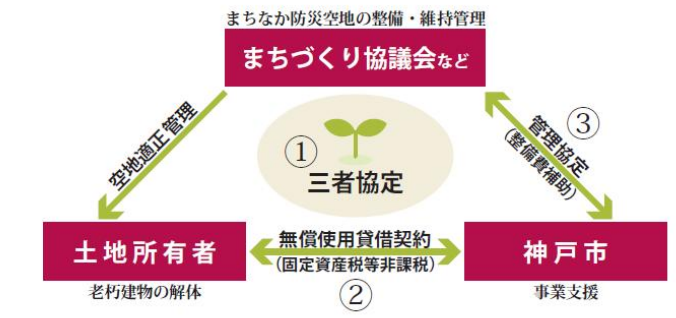
**最長5年間 10割減免**

家屋に対する固定資産税・都市計画税について最長5年間、10割の減免が受けられます。

※ ただし、取り壊した家屋と建替えた住宅の所有者が同一であること、住居部分が1/2以上などの要件があります。

### ○ 神戸市

火災時の延焼を防止するため、老朽木造建物を除却し、その跡地を災害時の地域の防災活動の場として活用する「まちなか防災空地」の整備を実施。防災目的で空き地を無償提供してもらう代わりに、固定資産税などを非課税とする。(※除却費を一部助成)



- ▼ 事業の流れ
- ① まちなか防災空地整備事業を実施することについて、土地所有者、まちづくり協議会等、神戸市の三者で協定を締結します。
  - ② 神戸市が土地を無償で借り受けます。〈土地使用貸借契約締結〉⇒固定資産税等が非課税となります。
  - ③ まちづくり協議会等にその土地を「まちなか防災空地」として整備(神戸市の補助あり)及び維持管理していただきます。〈管理協定締結〉

(出典) 神戸市HP



# 中古住宅市場活性化ラウンドテーブル（平成25年度報告書 概要）

**開催の経緯** 「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」の報告（平成25年6月）等を踏まえ、中古住宅・リフォーム市場の拡大・活性化に向けた基本的方向や取組課題を共有することを目的に、不動産取引実務・金融実務の関係者が一堂に会して率直かつ自由な意見交換を実施。

**問題意識** ・我が国の住宅は、建物の経年減価（木造戸建住宅は約20年で価値ゼロ）等により、資産評価額が投資額を大幅に下回るなど、国民経済上大きな損失（国全体で約500兆円、50歳以上の二人以上世帯で平均約2000万円）。  
・住宅資産の価値増大・流通が進めば、消費や投資の拡大による経済の好循環の実現が期待できるほか、住み替えの促進等により、高齢者、子育て世帯等のライフステージに応じた適切な住居の確保が促進される。

## 1. 新たな建物評価指針の不動産市場・金融市場への定着と事業者間連携のあり方

○新たな建物評価指針の不動産市場・金融市場への定着

- ・新たな建物評価指針（平成25年度策定）を不動産市場・金融市場に定着させるためには、同指針を含めた新たな評価の取組を反映しつつ、宅建業者の価格査定及び不動産鑑定士の評価実務のあり方を変えるための取組を行うことが重要。
- ・宅建業者及び不動産鑑定士の対応を踏まえつつ、金融機関における担保評価のあり方の見直しを検討していくべき。
- ・リフォーム等の結果を反映した「実質的経過年数」により、住宅の「使用価値」を適切に消費者に伝えることが望ましい。

○中古住宅流通における事業者間連携のあり方

- ・取引時に中古住宅が適切に評価される環境が整う中で、買主がインスペクションによって発見した劣化事象等について、売主にその修繕を請求したり、値引きの理由とすることが定着することで、買主にとって住宅の質の安心につながる可能性を期待。
- ・事業者間連携によるパッケージ商品の開発等のビジネスモデルの紹介・提案。

## 2. 新たな金融商品の設計の可能性

○新たな住宅金融商品の設計に即したDCF分析による担保評価のあり方

- ・新たな住宅金融商品の設計に当たっては、地価に比べて地域差が少なく、経年による変化が小さい賃料をベースにしたDCF分析による担保不動産評価が有効であることを認識。

○リバースモーゲージ等の高齢化社会に対応した金融商品設計の可能性

- ・新たな建物評価が定着し、担保の対象が建物まで拡大することで、特に地価の低い地方圏においてリバースモーゲージが普及する可能性が増大。
- ・保険、賃料保証、証券市場の活用等によるリスク分担のあり方についても検討すべき。

○リフォームローン、リフォーム一体型ローンの改善の可能性

- ・割賦販売法改正（平成21年）に伴いリフォームに係る提携ローンの実施が困難となっており、リフォーム一体型ローンの活用を容易にする手法を含め、一層の取組が必要。

## 3. その他の中古住宅・リフォーム市場活性化に資する仕組みの可能性

○買取再販事業における新たな融資形態の活用

- ・買取再販事業において、事業収益資産としての物件の価値を活用した事業者向け融資の可能性について検討が必要。

**今後の取組の方向性**

- 参加機関は、報告書を踏まえ、相互に連携しながら、中古住宅・リフォーム市場活性化に向けた取組を実行に移していく。
- 平成26年度は、平成25年度の議論を深掘りするほか、以下の論点についても、より具体的な方策の検討を目指す。
  - ①建物評価の改善を踏まえた宅建業者、不動産鑑定士、金融機関における実務の改善
  - ②証券化市場を含む金融二次市場等を活かした中古住宅関係金融商品の設計
  - ③戸建て賃貸住宅市場、地域政策（空き家対策、住宅地再生）との連動によるビジネスモデルの構築

# 個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会

個人住宅の賃貸流通や空き家の管理については、賃貸用物件と比べて取引ルールや指針が整備されておらず、市場の形成が不十分な状態であるため、平成25年9月に、国土交通省において有識者の検討会を設置。  
最終報告書を取りまとめ、個人住宅の賃貸流通に資する指針(ガイドライン)、ガイドブックを作成した。

報告書(平成26年3月)

## I. 取組み推進ガイドライン

情報提供や相談窓口の整備など、所有者(貸主)と利用者(借主)双方のニーズや懸念事項に的確に対応するため、地方公共団体や地域の事業者が連携して取り組むべき対策をまとめた指針。

## II. 賃貸借ガイドライン

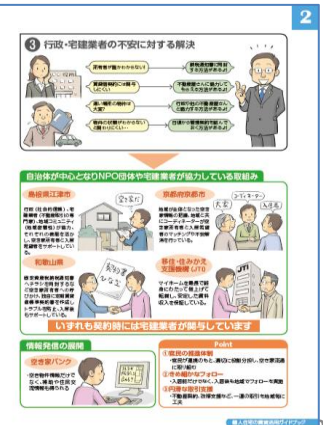
個人が自宅等を賃貸化して事業を営むために、法制度や契約に関する一定の知識やノウハウが求められることから、これまで事業経験のない住宅所有者でも、少ない負担で円滑に個人住宅の賃貸化(C to C)が行いやすくなるための指針。

## III. 管理ガイドライン

個人住宅の管理を促し、良好な住宅ストックとして確保されるとともに、住宅所有者が適切に管理サービスを選択できるよう、契約時の留意事項や管理内容を定めた指針。

個人住宅の賃貸活用ガイドブック(平成26年3月作成)

「賃貸借契約」と「住宅管理」を中心に、空き家を活用するための工夫を紹介





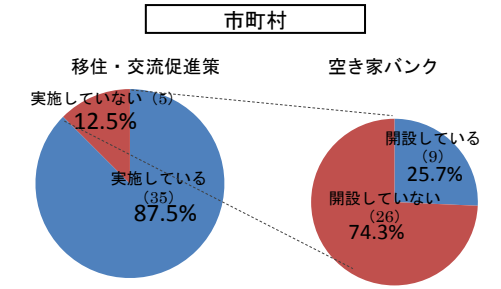
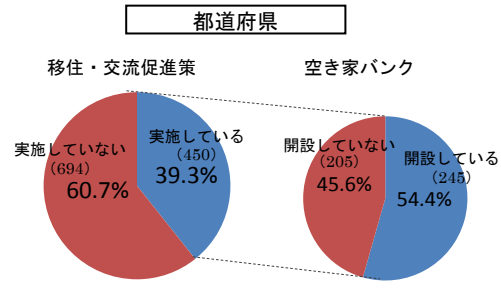
# 空家バンク

定住促進等を目的として、空き家や空き地の売買・賃貸借を希望する所有者等が自治体に物件を登録し、自治体がホームページ等を通じて、空き家等の利用を希望する者に対し物件情報を提供するもの。

## 1. 空き家バンクの導入状況

○ 空き家バンクを開設している自治体は、9都道府県、245市町村。平成26年1月現在、都道府県が運営する空き家バンクは、全国で10件(栃木県、長野県、静岡県、和歌山県、鳥取県、島根県、岡山県、香川県、愛媛県、大分県)

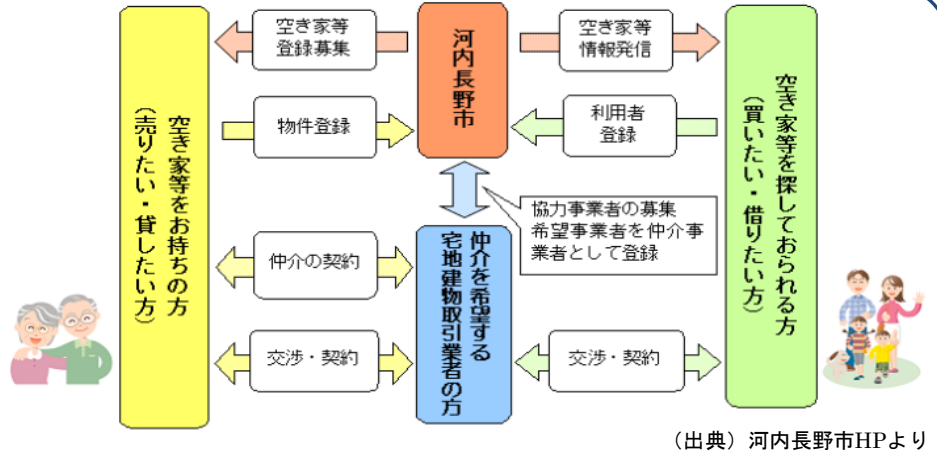
出典:「ニッポン移住・交流ナビ」(移住・交流推進機構)HPデータより、大阪府が集計



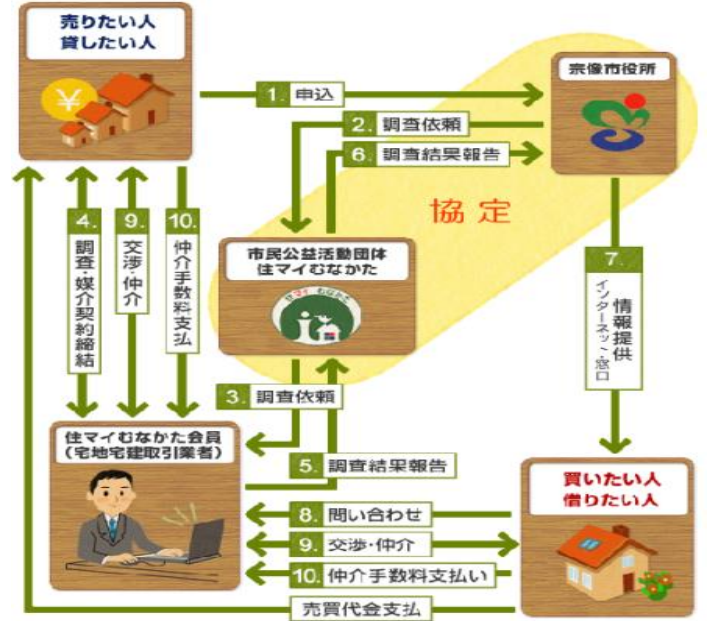
出典:『「空き家バンク」を利用した移住・交流促進調査研究報告書(平成22年3月財団法人地域活性化センター)』

## 2. 取組み事例

○ **河内長野市(大阪府)**  
物件の仲介を希望する宅建業者(事業者)にバンク登録してもらい、市がホームページや窓口で事業者情報を発信。空き家所有者は、登録事業者を介して物件登録を行う。営業目的の物件ではなく、売買や賃貸借、マイホーム借上げ制度の利用を希望する個人所有の物件が対象。住宅ストックを有効利用し、定住・転入促進および地域の活性化を図る。



○ **宗像市(福岡県)**  
市の関連事業者により結成された「市民公益活動団体住むマイむなかた」と連携し、空き家・空き地バンクを活用した取組を実施。市や民間事業者が協力して、運営することで、空き家所有者が有する売却・賃貸に対する心理的な障壁を下げ、空き家の流動化を促進している。



(出典) 宗像市HPより

# マイホーム借上げ制度

高齢者が所有する住宅を、JTI((一社) 移住・住みかえ支援機構)が最長終身で借り上げ、賃料を保証することにより、住宅の空き家化を防ぐとともに、子育て世代等が借りやすくなる制度

## 事業内容

- ・ 高齢者等の所有する住宅を借り上げて、子育て世帯等に定期借家で転貸し、転賃賃料の85%を住宅所有者に借上げ賃料として支払い、10%を空き家準備金として積み立て。転賃借契約（媒介）及び住宅の管理（委託）は協賛事業者である宅地建物取引業者が行う。
- ・ 子育て世帯にとって、敷金・礼金がなく、相場より低い価格で賃貸物件を見つけることができるほか、一定の範囲内で改修が可能。
- ・ 自治体にとって、新たな制度を構築することなく空き家を有効活用する手段として利用でき、安価で良質な住宅供給をと通した子育て世代の流入促進を期待できる。

## 大阪府下における直近の制度利用実績

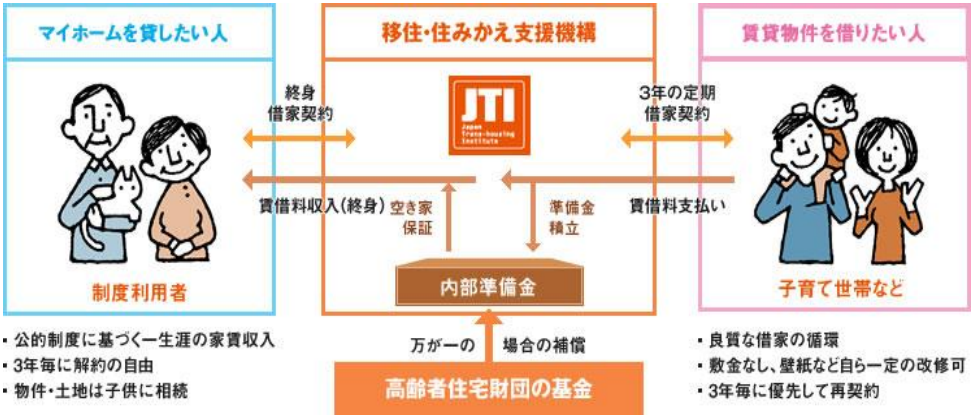
	制度問合せ件数	募集開始件数	入居者決定件数(累計)
大阪府下	328件	17件	14件
全国	14,816件	510件	438件

(出典) JTIへの電話ヒアリングによる

## デメリット

- (所有者)
- ・ 申込み後に受診する劣化・耐震診断等の費用は所有者が負担
  - ・ 賃貸するための最低限のリフォーム工事・クリーニングは所有者負担、耐震改修工事も所有者負担
  - ・ 3年の定期借家契約のため、募集賃料は一般的な賃料相場より若干低めになる
- (事業者)
- ・ 協賛金（12万円／年）の支出

(出典) 個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会（国土交通省）第2回検討資料を加工



- ・ 公的制度に基づく一生涯の家賃収入
- ・ 3年毎に解約の自由
- ・ 物件・土地は子供に相続

- ・ 良質な借家の循環
- ・ 敷金なし、壁紙など自ら一定の改修可
- ・ 3年毎に優先して再契約

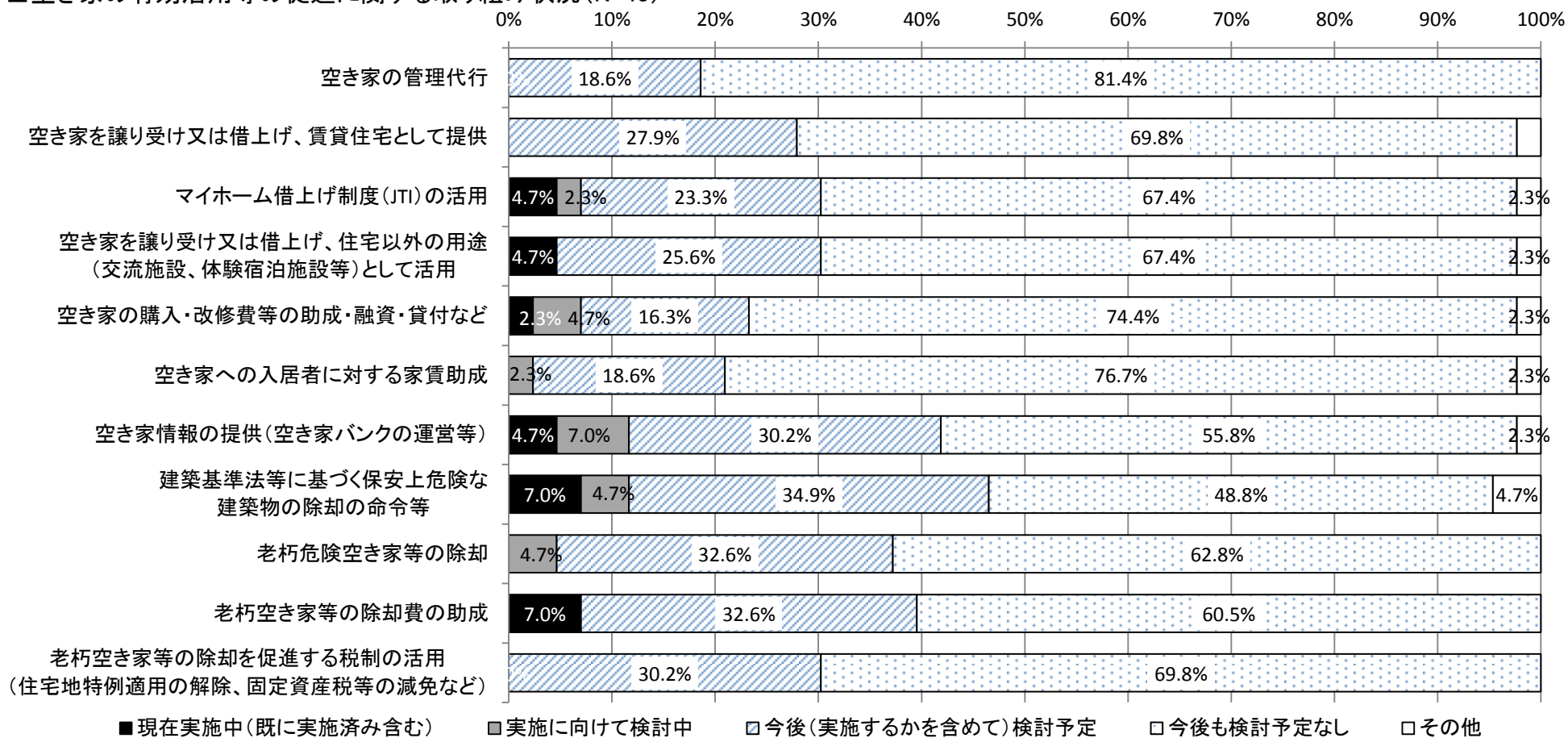
(出典) 一般社団法人移住・住み替え支援機構HP



# (参考1)大阪府内の市町村における取組み状況

➤ 「マイホーム借上げ制度の活用」や「借上げて他用途に活用」「改修費助成」「空き家バンク」「建築基準法に基づく除却命令」「除却費の助成」などについて、既に取り組みを行っている、又は実施を検討している市町村が一部あるものの、「今後も取組みの検討予定なし」と回答した市町村が概ね半数以上を占めている。

■ 空き家の有効活用等の促進に関する取組み状況 (N=43)



# (参考2)市町村が国・府に求める施策

- 「適正管理」、「活用」、「除却」のそれぞれに共通して、「マニュアル・指針の策定」、「相談窓口の設置」、「補助制度の創設」を求める声がある。
- 「適正管理」及び「除却」については、「税制の見直し」や「指導根拠の位置付けの明確化」などを求める声がある。

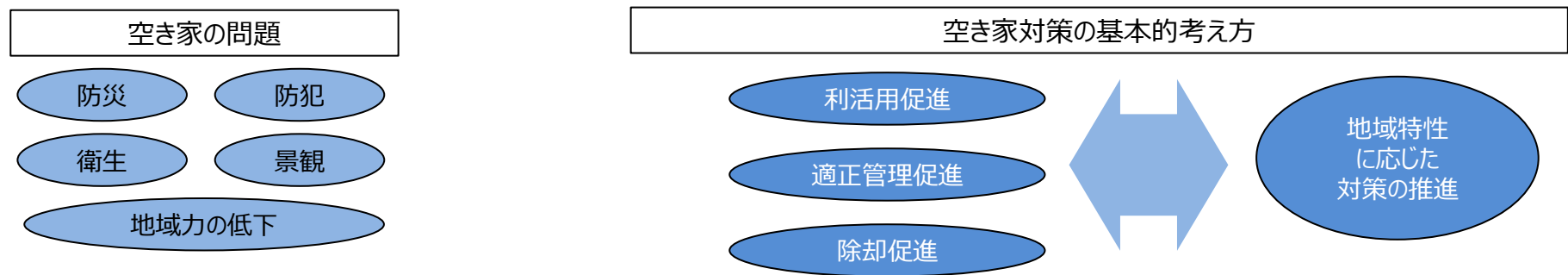
(括弧内数値は、要望市町村数を示す)

適正管理	活用	除却
マニュアル・指針の策定(6)	マニュアル・指針の策定(3)	マニュアル・指針の策定(3)
相談窓口の設置(3)	相談窓口の設置(3)	相談窓口の設置(1)
補助制度の創設(1)	補助制度の創設(1)	補助制度の創設(5)
固定資産税等の税制の見直し(1)	空き家バンク制度の充実・強化(2)	固定資産税等の税制の見直し(4)
行政指導・処分等の根拠法の整備(1)		総合的な法制度の整備(1)
個人情報活用の法制化(1)		指導根拠となる通達等の発信(1)
所有者・管理者への罰則規定の法制化(1)		
危険空き家判断基準の統一化及び判定機関の設置(1)		

## 第8章 大阪府における今後の空家対策の方向性

# 空き家の問題と対策の基本的な考え方

- ◆ 空き家の問題は、防災、防犯、衛生、景観上の問題や地域力の低下など多岐に渡る。また、空き家の除却・適正管理・利活用を阻害する要因は、所有者・事業者・行政等の各主体によって多様。
- ◆ 空き家対策においては、利活用や適正管理を促進することにより、空き家が発生した場合でも、空き家状態が長期化したり、外部不経済を発生させない環境を整備するとともに、外部不経済をもたらしている空き家については除却等が促進される環境整備が必要。また、地域の特性に応じて、これらの対策を推進していく必要がある。



(参考) 除却・適正管理・利活用を阻害する要因 (主なもの)

	空 家 所 有 者	事 業 者	行 政
除 却	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 家財道具の搬出・片付けの手間</li> <li>○ 売却や賃貸、自己利用の可能性</li> <li>○ 除却費用の負担</li> <li>○ 所有者意識の低さ(危険な状態を把握していない)</li> <li>○ 固定資産税等の税制</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 所有者を指導する根拠(条例)がない</li> <li>○ 所有者等からの相談に包括的な対応ができていない、ノウハウがない、相談担当窓口がない</li> <li>○ 所在不明の所有者に対して、働きかけができない(個人情報活用の制約)</li> </ul>
適 正 管 理	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 自ら管理ができない、管理の依頼先が分からない</li> <li>○ 所有者意識の低さ(管理する必要性を感じない)</li> <li>○ 管理費・補修費の負担</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 所有者に直接働きかけることができず、サービスが普及しない</li> <li>○ 消費者ニーズに応じた価格設定が困難</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 所在不明の所有者に対して、働きかけができない(個人情報活用の制約)</li> </ul>
利 活 用	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ そもそも利活用するという考えがあまりない</li> <li>○ 自己利用や将来相続予定などの可能性</li> <li>○ 家財道具の搬出・片付けの手間</li> <li>○ 契約手続きなど、売りに当たっての手間</li> <li>○ 貸すことに対する不安(戻ってこない、入居者マナー)</li> <li>○ 希望の条件(価格・現状有姿)では、処分できない(中古住宅取得希望者)</li> <li>○ 中古住宅の質・性能に対する不安</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 戸建て住宅はリフォームにも費用がかかること、隠れた瑕疵や違反建築等のリスクがあるなど取り扱いが難しい。</li> </ul>	<p>(地域課題)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 密集市街地における放置空き家による防災上の課題</li> <li>○ 利便性の低いエリアなど、住宅ニーズが低いエリアでの利活用の課題</li> </ul>

# 大阪府における今後の空き家対策の方向性(イメージ)

国

法律・予算・税制・市場  
の環境整備

大阪府

市場環境の整備  
市町村に対する支援

市町村

地域特性に応じた  
空き家対策の推進

環境整備

空き家総戸数  
【62.5万戸】

空き家の質（利活用が可能か、除却すべきか、適正な管理が必要か）

適正に管理されている空き家【46.8万戸】  
※「腐朽・破損なし」

適正に管理されていない空き家【15.7万戸】  
※「腐朽・破損あり」

防犯や景観、環境衛生上の  
問題あり

倒壊等の  
危険性あり

## ④ 中古住宅流通・リフォーム市場の活性化（H24～）【P. 8】

- ・中古市場魅力化のための情報発信
- ・インスペクション、住宅履歴情報の蓄積、瑕疵担保保険の普及促進
- ・民間賃貸住宅におけるリフォーム・リノベーションの促進
- ・個人住宅の賃貸流通の促進

## ⑤ 住宅セーフティネットとしての活用促進【P. 9】

- ・不動産関係団体等とのネットワークの構築・居住支援の取り組み（H23～）
- ・大阪あんしん賃貸住宅の登録促進（H26～）
- ・民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業の活用促進（住宅SNの確保、民間賃貸住宅の質の向上）（H24～）

## 検査済証のない空き家の流通促進措置の創設要望（H25～）

## ② 空き家の除却・利活用・適正管理に係る相談体制の整備（H26～）【P. 5】

- ・官民連携による相談窓口の設置、相談対応マニュアルの整備等

## 空き家管理サービスの普及促進方策の検討（H26～）

## ① 空き家所有者に対する意識の啓発（H26～）

- ・空き家放置に伴う所有者責任や維持管理のポイント、利活用メニュー等を分かりやすく示した普及啓発パンフレットの作成・周知

## ③ 除却・適正管理の推進

- ・建築基準法に基づく除却促進(ガイドラインの適正運用)（H25～）【P. 6】
- ・除却費の助成（H26～）【P. 7】
- ・除却を促進する税制のあり方検討（H26～）【P. 12】

売却用  
【4.1万戸】

賃貸用  
【39.2万戸】

その他  
【17.7万戸】  
二次的住宅  
【1.5万戸】

供給されている空き家  
【43.3万戸】

供給されていない空き家  
【19.3万戸】

市場に供給されているか

地域特性に  
応じた空き家  
対策の推進

## 市町村のまちづくり事業と連携した空き家対策の推進

郊外住宅団地における  
中古住宅流通・賃貸化の促進 【P. 10, 11】

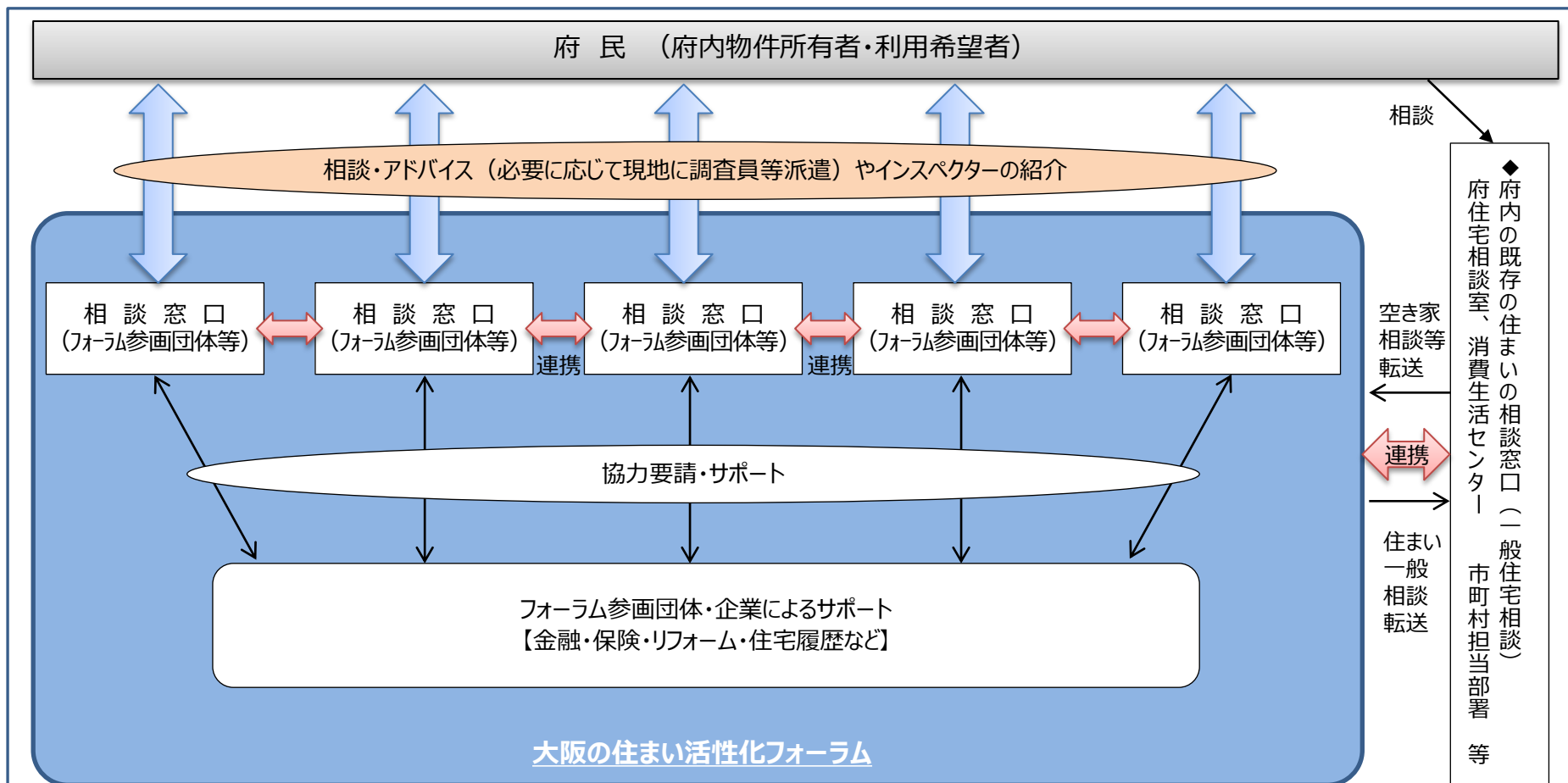
密集市街地における老朽空き家の除却促進  
の取り組み【P. 12】

# 取組み説明資料

空き家が適正に管理され、また利活用(売買・賃貸)や除却が適切に行われる環境整備を目的として、空き家所有者等からの相談を受ける体制を整備する。(「大阪の住まい活性化フォーラム」事業 平成26年6月～)

具体的には、空き家所有者等からの相談に応じて、適正管理等に関するアドバイスを行うとともに、必要に応じて、住宅の診断・調査を行うインスペクターの紹介を行い、空き家を含めた住まいの適正な管理、利活用等を促進する。

あわせて、空き家所有者向け意識啓発パンフレットの作成や、市町村担当者向け対応マニュアルの作成等を行う。

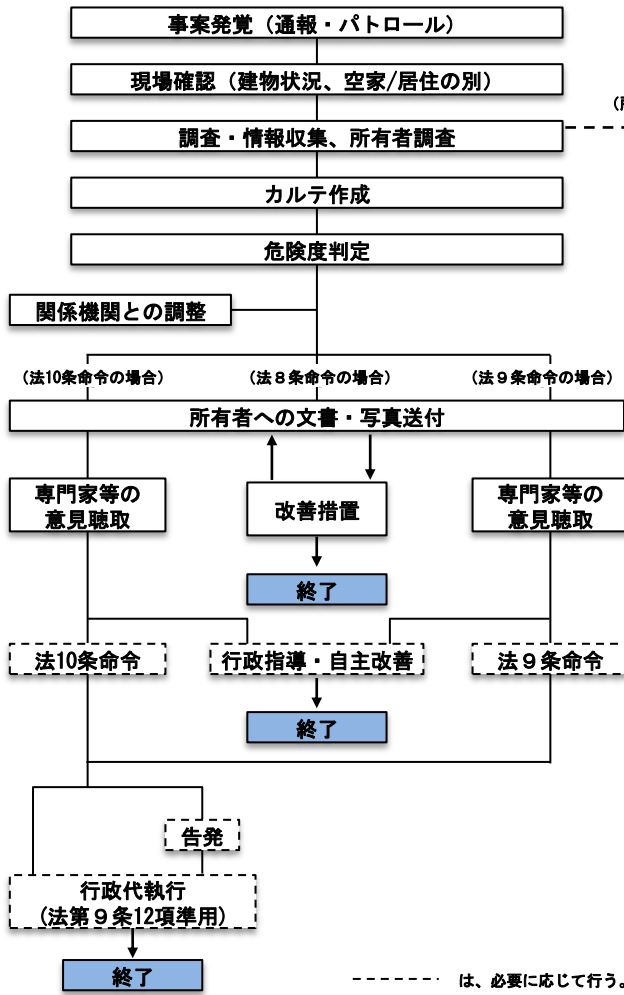




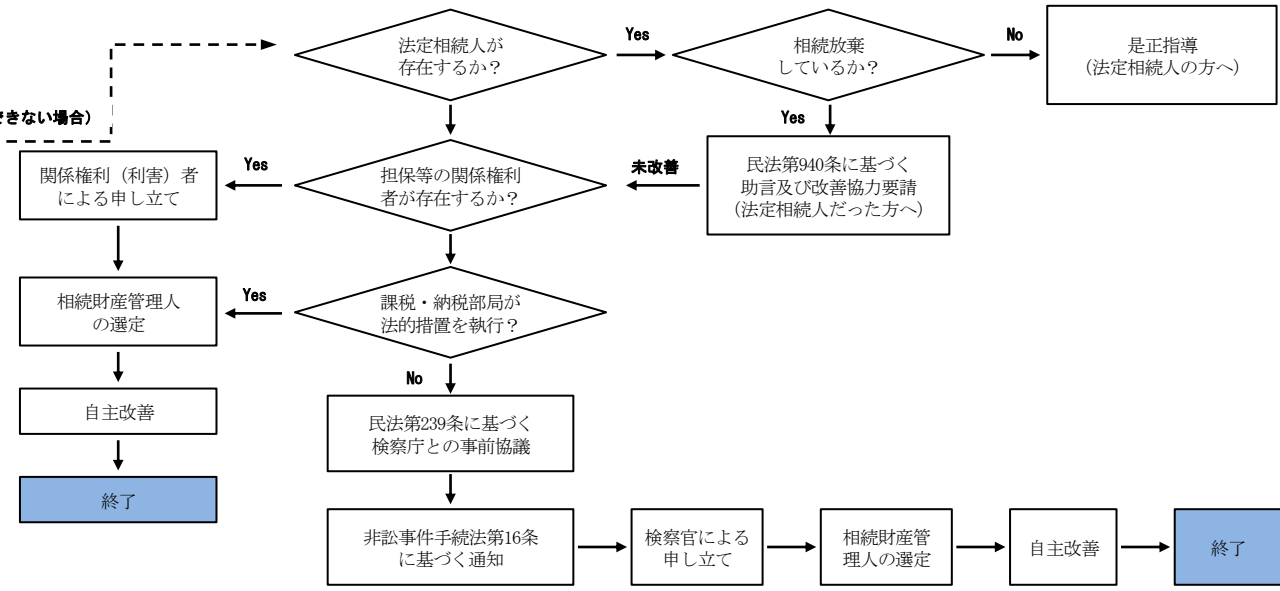
大阪府が特定行政庁である府内の26市町村を対象として、放置された空き家等老朽危険家屋に係る建築基準法の運用をガイドラインとしてとりまとめ(平成26年1月)。

通報・パトロール等により老朽危険家屋に係る事案が発覚してから処理までの作業フローや、所有者を特定するための調査方法、危険度の判定基準等を掲載。

### 事案発覚から処理までの作業フロー



### 所有者等の特定できない場合の民法での措置のフロー図



### 危険度の判定基準

#### ■建築物の崩落・落下の危険度

部位	部位別危険度		
	Aランク	Bランク	Cランク
柱・梁の状況	25点 一部破損等があり、小修理を要する	50点 著しい破損等があり、大修理を要する	100点 除却が必要
外壁の状況	12.5点	25点	50点
屋根の状況	12.5点	25点	50点

#### ■第3者への危害を及ぼす恐れ

- 敷地周囲の状況から見た崩壊、落下による影響が敷地外及び第3者へ危害を及ぼす恐れの有無
- 地元市町村長からの意見及び要請(公文書で提出)の有無



【Cランク】柱の腐朽、破損又は変形が著しく、崩壊の危険があり、建築物の除却が必要なもの

耐震性が不足する木造住宅(空き家を含む)の除却について、所有者に対して除却費の補助を行う市町村に対し、補助に要する経費の一部を府が補助するもの(「木造住宅除却補助」平成26年4月～)

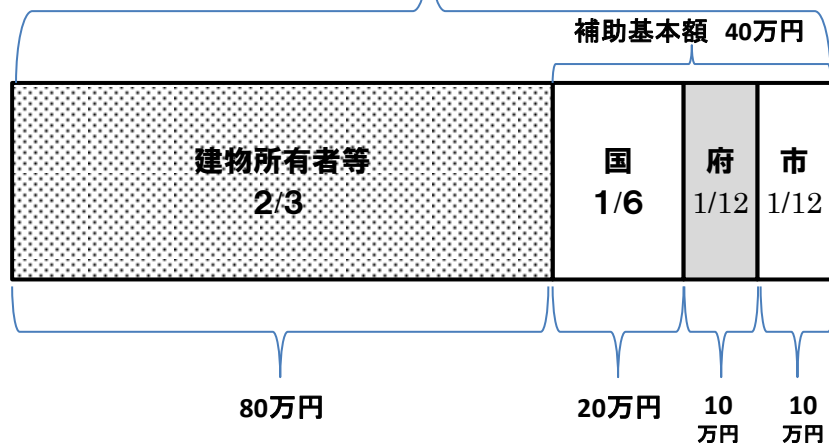
## 補助スキーム

- 府補助金の交付対象者は、民間の木造住宅の除却費の補助を行う市町村。
- 府補助金の市町村に対する補助率は、補助基本額(限度額40万円/戸)の1/4以内かつ、市町村が補助する額の1/2以内。
- 原則、昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅(混構造、長屋・共同住宅・併用住宅を含む)であること。
- 除却工事を行う者は、市町村民税所得割額304,200円未満かつ、資産が1,000万円以下であること。
- 耐震性が不足する木造住宅を除却すること。
- 平成28年3月31日以前に着手する事業に限り適用。

## 建物所有者等からみた費用負担

除却工事費が120万円の場合、建物所有者等の負担額は80万円、府から市町村への補助額は10万円となる。

## 除却工事費：120万円の場合



## 【参考】密集市街地における除却補助

## 【老朽住宅除却促進の補助率かさ上げの標準的なイメージ】

- ・民間の除却・建替え等の一層の促進を図るため、建物所有者の負担割合を1/3から1/6(従来の半分)に軽減
- ⇒建物所有者の負担軽減分を国、府、市が補助率をかさ上げて応分に負担

【実施期間】 H26～H29年度(4年間)に限定して早期の除却を促進

## 現行の負担割合

建物所有者等	国	府	市
1/3	1/3	1/6	1/6

期間限定での所有者等の負担軽減により、早期の除却を促進し、確実な目標達成に貢献

## 補助率かさ上げ後

建物所有者等	国	府	市
4/24	10/24	5/24	5/24

(※実際の補助率等については、各市の制度の内容によって異なる場合があります。)

中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を目的として、民間団体・事業者、公的団体によるフォーラムを設立、中古住宅の魅力化や市場の環境整備を図り、府民の住生活の向上と、大阪の地域力や安全性の向上につながる取組みを進める。(平成24年12月～)

## ◆大阪の住まい活性化フォーラム◆

住宅リフォーム・  
リノベーション団体

建築士団体  
流通事業者団体

住宅開発事業者  
団体

- ① 市場の魅力化
- ② 安心できる市場形成
- ③ 流通事業者等の技術力向上

金融機関  
住宅履歴関係団体

大阪府  
公的住宅団体

市町村等  
(特別会員)

賛助  
会員

リフォーム・リノベーション事業者、建築士事務所、住宅開発事業者、住宅流通事業者、建材・設備メーカー、住宅瑕疵担保責任保険法人、金融機関、住宅履歴情報登録機関、他

中古住宅流通・リフォーム市場の活性化  
府民の住生活の向上、大阪の地域力や安全性の向上

### ① 市場の魅力化

- ◆消費者向けイベントの開催
  - ・シンポジウム、モデル住宅の見学会、出前講座等
- ◆リフォーム・リノベーションコンクールの実施
  - ・中古住宅をリフォームリノベーションして住みたい街に住むことの魅力が府民に広げていくため、魅力的な具体的事例を選定し、HP等で情報発信
- ◆HP、Facebookによる情報発信
  - ・中古住宅・リフォームに係る一元的な情報発信



### ② 安心できる市場形成

- ◆中古住宅売買・リフォームに係る相談体制の整備（空き家相談体制整備参照）
  - ・フォーラム事業として、「住まいの相談・活用支援制度」を創設し、空き家も含めた、住まいに関する性能・維持管理等に関する相談体制やインスペクション等の普及啓発を実施

### ③ 流通事業者等の技術力向上

- ◆流通事業者やリフォーム事業者に対する研修会等の開催
  - ・「高齢者・障がい者住宅改造相談のための研修」実施
  - ・国庫補助事業、税制等に関する説明会 など

民間賃貸住宅ストックを活用した住セーフティネットの構築に向け、家主・借主の不安を解消し、円滑な賃貸借関係が築けるよう環境整備を図る。

#### 不動産団体等とのネットワークの構築及び居住支援の取組み

高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ円滑に入居できる環境を整備するため、不動産関係団体等とのネットワークを構築し、居住支援に関する取組みを進める。

##### ○「住まい探し相談会」の開催

- ・不動産関係団体、市町村と連携し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑入居を促進するための「住まい探し相談会」の開催

##### ○家主・不動産事業者向けの円滑入居ガイドブックの作成

- ・住宅確保要配慮者の入居に伴って不安に感じる事項の解決策や不安軽減のための各種サービス等を掲載した「知ってあんしん高齢者等の円滑入居のための15のアドバイス」の作成

##### ○家主・不動産事業者の不安を低減するサービスの商品化

- ・保険・見守り等を組み合わせた家主・不動産事業者向けの新たな居住支援サービス「大阪あんしん住まいるサポーター」の周知・普及を図る。

#### 「大阪あんしん賃貸住宅」の登録促進

高齢者、障がい者、外国人及び子育て世帯の入居を拒まない「大阪あんしん賃貸住宅」の登録促進に向け、

- ・地図や条件から検索できる「大阪あんしん賃貸検索システム」の運用(平成26年度から)
- ・「住まい探し相談会」で紹介する物件等について、あんしん賃貸住宅への登録を必須にするなどの登録促進
- ・特に低所得者が希望に見合う物件を幅広く検索できるように、低家賃住宅の登録促進の検討 等を行う。

#### 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業(国庫補助事業)の活用促進

国庫補助事業を活用し、空き家のある民間賃貸住宅について、リフォーム・リノベーションを促進することによる良質な賃貸住宅ストックへの転換と、高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、「大阪あんしん賃貸支援システム」により広く情報提供を行う。



## 泉北ほっとけない「泉北スタイル」普及促進事業

若年層の転出による少子・高齢化の進展や空き家・空き地の増加などにより、地域コミュニティや地域の活力に影響が出てきている泉北NTにおいて、槇塚台地域の戸建て住宅地をモデルに既存戸建ストックを活用した泉北らしい住まい・住まい方「泉北スタイル」を提案し、魅力ある戸建て住宅地をめざす。(NPO、大学、自治会、市、府等の連携した取組み)

### 泉北スタイルとは

「自分らしい住まい・自分らしい暮らし」「自然に触れる・農を楽しむ・エコを考える」「地域と関わる・人とつながる・まちを楽しむ」をテーマとした泉北ニュータウンらしい暮らし像のこと ※泉北ニュータウン再生指針(堺市)より



### 取組み概要

#### ◆空き家実態・利活用意向の把握(H24)

- ・戸建空き家実態調査
- ・戸建空き家所有者アンケート・ヒアリング
- ・子育て世帯・高齢者世帯等アンケート・ヒアリング

#### ◆空き家利活用の意識啓発(H24)

- ・地域住民、空き家所有者向けセミナーの開催
- ・情報誌・SNS等を活用した情報発信

#### ◆戸建空き家住宅を活用した泉北スタイルの提案・実践(H24～)

- ・空き家を活用した泉北スタイルの1つの提案として、高齢者世帯と子育て世帯が共に支えながら住まうシェアハウスを提案。  
(平成26年5月改修工事完了)

### 戸建空き家を活用したシェアハウス「緑道下の家」

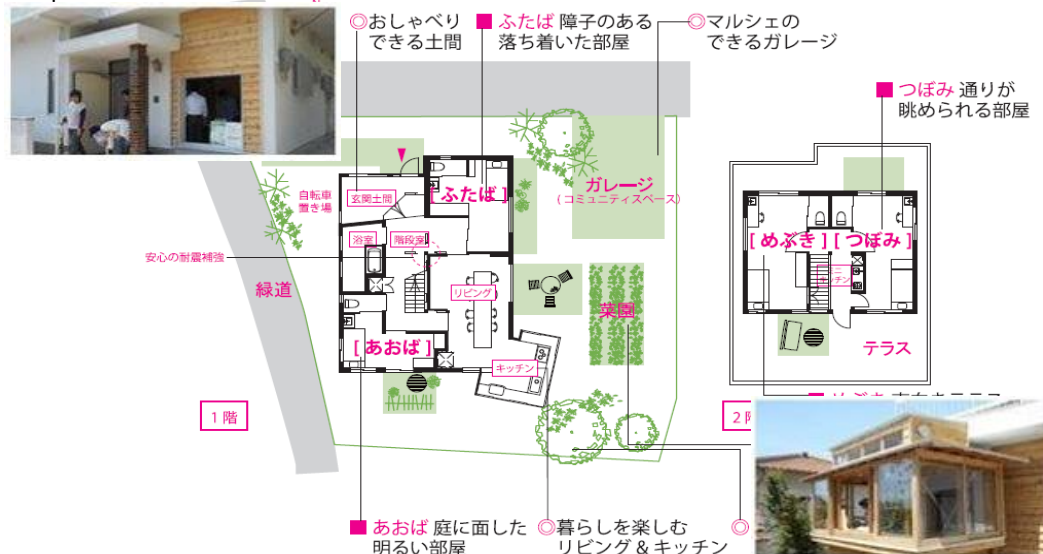
#### 【事業スキーム】



改修工事

※転貸人(NPO)負担により改修工事を実施。改修工事費は、入居者からの賃料の一部で回収する。

#### 【plan】



住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業(国土交通省補助事業)を活用した、郊外住宅地における既存住宅の流通・活用促進に向けた取組みを行う。

### 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業の概要

#### 【事業の趣旨】

今後高齢化等により空き家の増加が見込まれる郊外型住宅団地における既存住宅の流通・利活用を促進するため、民間事業者等が行うコーディネート等のモデル的な取組みを国が支援。

#### 【事業期間】

平成25年度～平成27年度

#### 【事業主体】

住宅の流通・活用に関する知識・経験を有する、宅地建物取引業者、地方住宅供給公社、NPO等

#### 【補助対象】

- ・空き家等の売買や賃貸化を促進するためのコーディネート業務
- ・既存住宅インスペクション
- ・売買又は賃貸化される住宅の耐震性・防水性、省エネ性又はバリアフリーに係る改修を含むリフォーム工事費
- ・生活利便施設の改修等工事費

空き家が発生、又は発生が見込まれる住宅団地の区域を対象



補助制度等を活用し、防災・防犯上課題のある老朽木造賃貸住宅や老朽空き家の除却を促進する。  
さらに、密集市街地においても効果の高い税制のあり方を検討していく。

## 老朽住宅の除却促進の補助制度の導入

### 【老朽住宅除却促進の補助率かさ上げの標準的なイメージ】

- ・民間の除却・建替え等の一層の促進を図るため、建物所有者の負担割合を1/3から1/6（従来の半分）に軽減  
⇒建物所有者の負担軽減分を国、府、市が補助率をかさ上げて応分に負担

【実施期間】 H26～H29年度（4ヵ年）に限定して早期の除却を促進

現行の 負担割合	建物所有者等 1/3	国 1/3	府 1/6	市 1/6
	↓ 期間限定での所有者等の負担軽減により、 早期の除却を促進し、確実な目標達成に貢献			
補助率 かさ上げ後	建物所有者等 4/24	国 10/24	府 5/24	市 5/24

（※実際の補助率等については、各市の制度の内容によって異なる場合がある。）

## 老朽空き家の除却を促進する税制のあり方検討

- ・議員立法による空き家対策法案や税制改正等の国の動向を注視しつつ、税の公平性や制度運用上の課題等の様々な観点を踏まえ、税制のあり方を検討していく。

現行の制度では、老朽空き家について、固定資産税の住宅用地特例が適用されているとともに、除却すれば、特例が適用されなくなり、固定資産税が数倍に上昇。

### 【固定資産税における住宅用地特例の概要】

住宅用地の区分	適用範囲	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅の敷地で住宅1戸につき、200㎡までの部分	1/6	1/3
一般住宅用地	住宅の敷地で住宅1戸につき200㎡を超え、家屋の床面積の10倍までの部分	1/3	2/3

## 住宅所有者等へのはたらきかけ

住宅所有者等に対して、老朽住宅等を放置することの危険性や除却のための支援制度の情報提供やPRを実施。



➤ ○○