

# 空き家問題と土地・住宅政策

糸 井 淳 子

## 1. はじめに

日本の人口は減少に転じており、少子高齢化の進展を背景に空き家が増加し、特に地方においては過疎化と相まって深刻な問題となっている。

また、2023年4月27日から相続土地国庫帰属制度がスタートし、2024年4月1日からは不動産の相続登記の申請の義務化が行われる。

本稿では、まず空き家の現状について述べ、空き家が増加する背景について考察する。そして、政府の土地・住宅政策の変遷を、人口増加期と人口減少期に分けて検討し、これからの土地・住宅政策についても考察する。

## 2. 空き家の現状

### (1) 空き家が総住宅数に占める割合

空き家の現状については総務省が「住宅・土地統計調査」を5年ごとに実施し、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態について調査している。ここで居住とは、原則として調査日現在当該住居に既に3か月以上にわたって住んでいるか、あるいは調査日の前後を通じて3か月以上にわたって住むことになっている場合をいう。

総務省の「平成30年住宅・土地統計調査」によれば、図表1に示すように全国の総住宅数62,407,400戸のうち、居住世帯のない住宅は8,791,100戸で総住宅数に占める割合は14.1%である。居住世帯のない住宅のうち空き家は8,488,600戸で、居住世帯のない住宅に占める空き家の割合は96.6%であり、総住宅数に占める空き家の割合は13.6%となっている。

図表1 全国の総住宅数等 単位：戸（平成30年10月1日現在）

全国の総住宅数	居住世帯のある住宅	居住世帯のない住宅	同左のうち空き家
62,407,400 (総住宅数に占める割合)	53,616,300 (85.9%)	8,791,100 (14.1%)	8,488,600 (13.6%)

資料：筆者作成、出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査結果」

## (2) 居住世帯のない住宅の区分と空き家の内訳

総務省の「平成30年住宅・土地統計調査」における居住世帯のない住宅の区分は図表2のようになっており、空き家はこの中に含まれており、空き家は「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、別荘などの「二次的住宅」、「その他の住宅」に区分されている。「その他の住宅」には、「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の空き家で、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅などが含まれる。「その他の住宅」は3,487,200戸となっており総住宅数に占める割合は5.6%、空き家に占める割合は41%である。

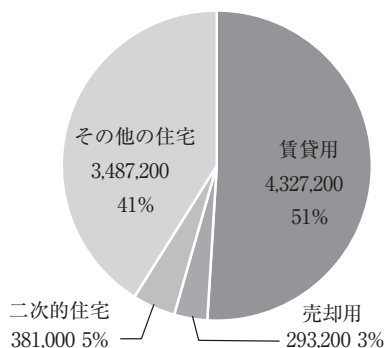
図表2 居住世帯のない住宅の区分

区分	内容
一時現在者のみの住宅	ふだん居住している者が一人もいない住宅
空き家	二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅及びその他の住宅
二次的住宅	別荘 避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅
	その他 たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅
建築中の住宅	建築中で戸締まりができるまでにはなっていないもの

資料：筆者作成、出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査結果」

図表3 空き家の内訳 単位：戸（平成30年10月1日現在）

## 空き家問題と土地・住宅政策



空き家総数	賃貸用	売却用	二次的住宅	その他の住宅
8,488,600	4,327,200	293,200	381,000	3,487,200

資料：筆者作成、出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査結果」

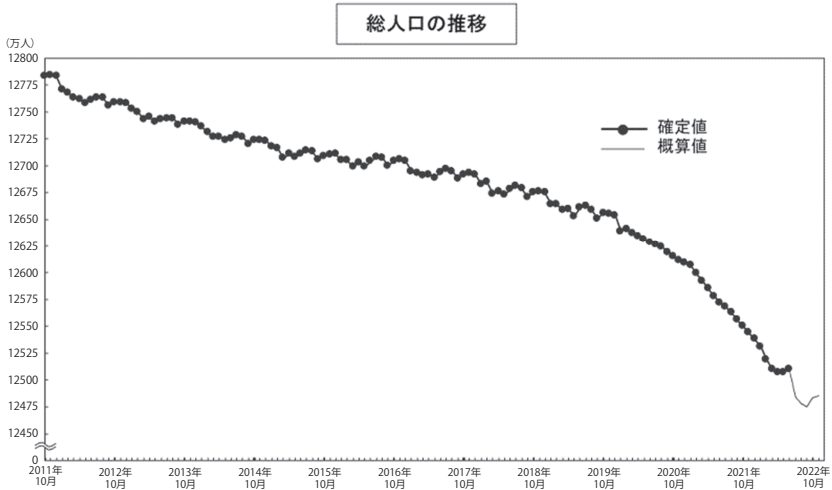
## 3. 空き家増加の原因

### (1) 人口減少

空き家の増加には、人口減少が大きく影響を与えていると考えられる。人口が増加している状況では出生数が死亡者数を上回っているため、子供が成長し、やがて独立して新しい住まいを探すために住宅は不足し空き家の発生は抑えられることになるが、人口が減少する状況では居住する人のいなくなった住宅が空き家となる確率が高くなるからである。

図表4は2011年10月から2022年10月までの総人口の推移を表しており、人口減少が続いていることがわかる。

図表4 総人口の推移



出典：総務省統計局（2022年11月21日公表）「人口推計」（令和4年6月確定値、令和4年11月概算値）<https://www.stat.go.jp/data/jinsui/new.html>

## （2）高齢化率

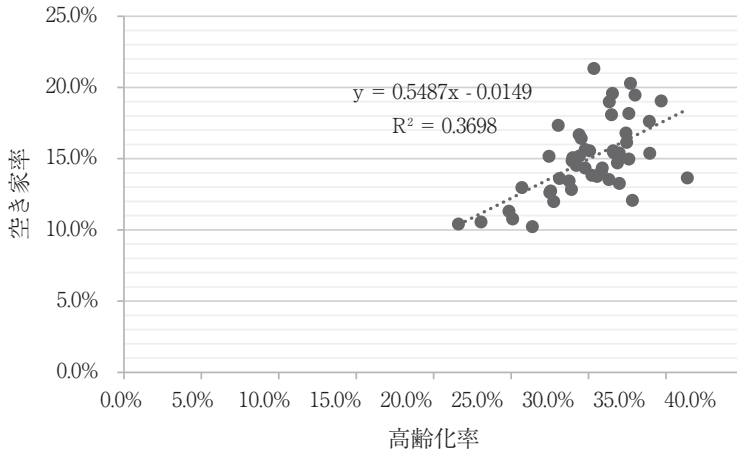
市町村のデータを使って高齢化率と空き家率の関係について検討を行う際には、不動産の所有者に課税される固定資産税が市町村の基幹税であることを考慮する必要がある。田村なつみ（2022）では、市町村のデータを用いて固定資産税率と空き家率の関係を調査しており、市町村の空き家率と固定資産税率にはプラスの相関があり、固定資産税率が高い市町村ほど高齢化率が高くなる傾向がみられるが、これは高齢化率が高い市町村ほど高齢者向け行政サービスにかかる経費を含み民生費が大きく、現役世代が少なく、住民一人当たりの住民税収も小さいことから、固定資産税率を引き上げざるを得ない可能性があるためであると指摘し、高齢化率の高さが空き家率に影響を与え、また市町村の財政運営にも影響を及ぼしているとしている。

ここでは都道府県別の高齢化率と空き家率との関係について検討したいと思う。

図表5は都道府県別の高齢化率と空き家率のとの散布図を作成したものである。都道府県別の空き家率が高齢化率でどれぐらい説明できるのかを示す決定

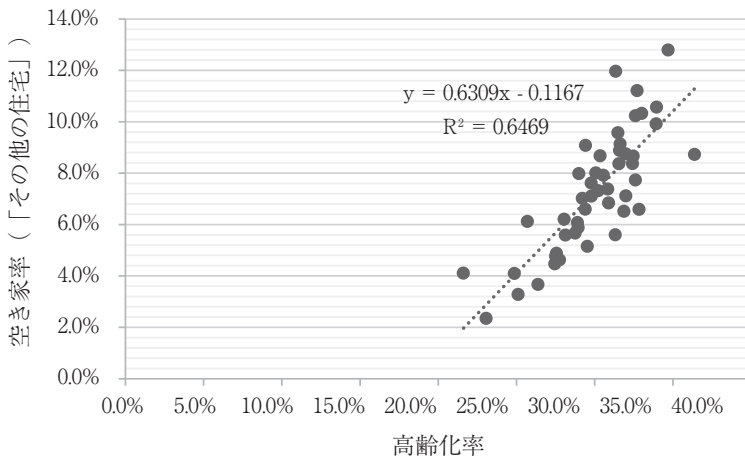
係数は0.3698となっている。

図表5 都道府県別の高齢化率と空き家の関係



資料：筆者作成、出典：平成30年総務省「人口推計」、平成30年総務省「住宅・土地統計調査」

図表6 都道府県別の高齢化率と空き家（「その他の住宅」）の関係



資料：筆者作成、出典：平成30年総務省「人口推計」、平成30年総務省「住宅・土地統計調査」

図表6では都道府県別の高齢化率と「その他の住宅」の空き家（以下、空き家（「その他の住宅」）とする）の関係を示している。都道府県別の空き家（「その他の住宅」）の空き家率が高齢化率でどれくらい説明できるのかを示す決定係数は0.6469となり、高齢化率は空き家率に影響を与え、その中でも特に空き家（「その他の住宅」）の空き家率と密接な関係があることが分かる。従って空き家問題の中心となるのは空き家の中でも特にこの空き家（「その他の住宅」）であると考えられる。

### （３）空き家の所有者世帯

空き家と高齢化率に関連性が高いことから空き家の所有者は高齢者が多いと予想される。

国土交通省は令和元年に、総務省の「平成30年住宅・土地統計調査(平成30年10月1日現在)」の調査区から無作為に抽出した調査区内において、「居住世帯のない住宅（空き家）を所有している」と回答した世帯を調査対象とした「令和元年空き家所有者実態調査」<sup>1</sup>を行っている。「令和元年空き家所有者実態調査」によれば、空き家の所有世帯の家計を主に支える者の年齢は「65～74歳」が41.0%と最も多く、高齢者（65歳以上）が合わせて61.5%を占めている。

同じく国土交通省が行った「平成21年度空家実態調査」<sup>2</sup>においても、空家の個人所有者の年齢は、「60歳以上」が56.5%と最も多く、次いで「50歳～60歳未満」が11.9%となっており、自宅以外に住宅を所有している者のうち50歳以上の者が約7割を占めることから、空き家の多くが高齢者により所有される状況が続いていることが分かる。

- 
- 1 令和元年11月～令和2年1月にかけて、郵送により調査票を配布して調査票の回収及びオンライン回答の受付を実施。調査対象数12,151、有効回答数5,791（回答率：47.7%）
  - 2 平成22年2月中旬～3月にかけて、調査員が、887調査区（東京：313、大阪：278、東京40km以遠：296）において、現地踏査により空家を特定し、周辺への聞き込み等により当該空家の所有者を特定したうえで、空家の外観、規模、内部の設備の状況、建築時期、空家となった要因、所有者の属性等について、当該所有者を直接訪問しての聞き取り調査又は訪問困難な場合は郵送により調査票を回収。有効回答数510（東京180、大阪120、東京40km以遠210）。

#### （４）空き家の取得

「令和元年空き家所有者実態調査」によれば、空き家の取得経緯は、所有者に占める割合でみると「相続」が54.6%、「新築・建て替え」が18.8%、「中古の住宅を購入」が14.0%と続いている。また空き家のうち空き家（「その他の空き家」）では「相続」の割合が大きくなり58.7%となっている。

人が住まなくなった理由は「別の住宅へ転居」が41.9%、「死亡」が40.1%、「老人ホーム等の施設に入居」が5.9%、「転勤、入院などにより長期不在」が3.5%となっている。

また敷地の所有については「所有地（区分所有を含む）」が94.1%、「借地」が2.8%となっており、ほとんどの場合で空き家とともに敷地も同時に取得している。

このことから、空き家（「その他の空き家」）においては、自宅に住んでいた高齢者が施設や入院により居住しなくなり、または死亡したため空き家となり、その後、遺族が相続により空き家を取得しそのまま所有しているケースが多いことが考えられる。また厚生労働省の「令和３年簡易生命表」では男の平均寿命は81.47年、女の平均寿命は87.57年であることから、その遺族もまた高齢であるということが多いと予想される。

#### （５）空き家の登記または名義変更の有無等

「令和元年空き家所有者実態調査」によれば、所有者のうち登記等を行った（「名義変更を行った」または「新たに登記を行った」）割合は76.7%で、未登記等（「いずれも行っていない」）の割合は15.3%となっている。また空き家のうち「その他の住宅」では未登記等の割合は17.8%と増加している。

未登記等の理由は、「登記や名義変更しなくても困らない」が49.6%と最も大きく、「手続きがわずらわしい」16.0%、「費用の負担感が大きい」9.5%となっている。

#### （６）年間の維持管理費用

「令和元年空き家所有者実態調査」によれば、年間の維持管理費用について

は、「5～10万円未満」が18.0%、「3～5万円未満」が14.6%、「10～20万円未満」が14.2%、「1～3万円未満」が13.3%などとなっており、10万円未満の合計が45.9%とほぼ半数を占めている。

また賃貸や売却をする上での課題としては、「買い手・借り手の少なさ」42.3%、「住宅の傷み」30.5%、「設備や建具の古さ」26.9%、「リフォーム費用」21.4%となっている。

### （7）今後の利用意向

「令和元年空き家所有者実態調査」によれば、空き家の今後の利用意向は、「空き家にしておく（物置を含む）」が28.0%と最も多く、次いで「セカンドハウスなどとして利用」が18.1%、「売却」が17.3%、「取り壊す」が13.2%などとなっている。特に「相続」や「贈与」のものでは、「空き家にしておく（物置を含む）」の割合が大きく、「相続」で31.0%、「贈与」で31.8%となっている。

空き家にしておく理由は「物置として必要」60.3%、「解体費用をかけたくない」46.9%、「さら地にしても使い道がない」36.7%の順となっている。

### （8）空き家増加の原因の考察

上記（1）から（7）のことから、空き家増加の原因については、以下のものがあると考察する。

- ① 人口減少により、過去の人口増加に合わせて増加した家屋が過剰となった。
- ② 平均寿命が伸びたこともあって相続によって高齢者間で空き家が引き継がれることも増え、既に持ち家に住んでいる人が空き家を相続することも多くなったため、居住用として使用されないケースが増えた。
- ③ 相続等により新たに取得した空き家について賃貸や売却を試みても、借り手や買い手が見つからない可能性が高いため、賃貸や売却のためのコストをかけるよりも、維持管理コストを負担して空き家にしておくことを選択する。



#### 4. 土地・住宅政策の変遷

日本の人口は1945年から伸び続けてきたが、2008年に1億2800万人台のピークに達し、その後は減少に転じている。人口の増減と経済環境の変化に伴って土地・住宅政策は変遷してきた。政府の土地・住宅政策の変遷を、人口増加期と人口減少期に分けて述べる。

##### (1) 人口増加期における土地・住宅政策<sup>3</sup>

###### ① 経済再建期

1945年からの土地・住宅政策は経済の再建を図るため限られた国土資源の高度利用が課題となり、国土の実態調査が行われた。地積調査は1952年から実施されており、その進捗状況は2016年末の面積ベースで52%となっている。

###### ② 高度経済成長期

高度経済成長期には人口が農山漁村から都市部へと移動し、大都市への人口集中をもたらした。住宅難対策として1950年に住宅金融公庫を設立、1951年に公営住宅法を制定し、1955年に日本住宅公団が設立された。1963年には「新住宅市街地開発法」が制定され、1968年に新しい「都市計画法」が制定された。

###### ③ 地価高騰期

1960年頃、1972年頃、1985年頃からのバブル期の3回の地価高騰が認められ、以下のような対策がとられている。

まず1960年に「宅地総合対策」、1965年に「地価対策閣僚協議会」が制定され、供給を増加させることによる需給ギャップの解消による対策などがとられた。また1963年に「不動産の鑑定評価に関する法律」と、1969年「地価公示法」が制定され適正な地価の形成が図られた。1973年に土地譲渡益に対す

---

3 国土交通省「平成30年土地白書」第2章参照

る重課制度の創設と「特別土地保有税」の創設等が行われた。

そしてバブル期の地価高騰に対しては、1987年に「緊急土地対策要綱」、1988年に「総合土地対策要綱」、1989年には「土地基本法」が制定され、1991年に「総合土地政策推進要綱」が閣議決定された。バブル期の地価高騰は1990年をピークに下落に転じている。

#### ④ バブル崩壊後

1997年「新総合土地政策推進要綱」が閣議決定され、「所有から利用へ」などを土地政策の目標とし、不動産の流動化の仕組みの一つとして不動産の証券化が進んだ。1998年に「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律」が制定され、2000年には「資産の流動化に関する法律」が施行され、対象資産が財産権一般に拡大された。また「投資信託及び投資法人に関する法律」の改正により、2001年に東京証券取引所が不動産投資信託の上場基準等の規制を制定し、Jリート市場が開設された。

また2001年に「都市再生特別措置法」が、2004年に「景観法」が制定され、環境への関心の高まりから「土壌汚染対策法」が制定された。2006年の「生活基本法」では「住宅の量の確保」から「住環境を含めた住宅の質の向上」へと住宅政策の転換が図られた。

### (2) 人口減少期における土地・住宅政策

#### ① コンパクトな都市構造への転換

大幅な人口減少が進むと住民の居住が低密度化し、生活サービスの提供が困難になりかねないことから、コンパクトな都市構造に転換していくことが重要となり、2014年に都市再生特別措置法の改正により、新たに「立地適正化計画」制度が創設された。

#### ② 空家特措法の制定

2014年には増加する空き家による生活環境の悪化を防止するため「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下空家特措法という)が制定され2015年に施行された。

市町村が空家等対策計画の策定を行い、管理不十分で放置することが保安

面、衛生面、景観面等において不適切な状態にあると認められる空家等（以下特定空家等という）に対する除却も含めた措置について、助言・指導、勧告、命令、代執行、さらには一定の場合に市町村長が自ら行える略式代執行の制度を設けている。市町村の勧告に違反した者は50万円以下の過料が、市町村の立ち入り調査を妨げる等を行った場合は20万円以下の過料が課せられる。また特定空家等と認定された場合には何らかの対応を行わなければ、固定資産税の小規模住宅用地の特例等は受けられなくなる<sup>4</sup>。

さらに、空き家の所有者等の調査を行う際に、固定資産税の納税者情報を行政内部で利用できる旨の規定も設けられた。

③ 被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例<sup>5</sup>

また租税制度でも、空き家の発生を抑制し、地域住民の生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋または被相続人居住用家屋の敷地等を、2016年4月1日から2023年12月31日までの間に売却し、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができるという被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例が設けられた。ただし、建物について一定の耐震基準を満たすように改修するか取り壊してから売却するなどさまざまな適用要件を満たす必要がある。

④ 相続登記の登録免許税の免税措置<sup>6</sup>

次の1)、2)に該当する場合には、登録免許税の免税措置が設けられた。

1) 相続により土地を取得した個人が相続登記をしないで死亡した場合

個人が相続（遺贈を含む）により土地の所有権を取得した場合において、当該個人が当該相続等による当該土地の所有権の移転の登記を受ける前に死

---

4 固定資産税の小規模住宅用地の特例等が適用される場合には、住宅の敷地のうち敷地面積200㎡以下の土地(小規模住宅用地)については固定資産税の課税標準額は評価額の6分の1に、200㎡を超える部分については3分の1になる。空き家を除去しなければなくなると、固定資産税の負担が増加することになる。

5 国税庁タックスアンサー「No.3306 被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例」

6 法務局（2022年4月1日）「相続登記の登録免許税の免税措置について」

亡したときは、2018年4月1日から2025年3月31日までの間に当該個人を当該土地の所有権の登記名義人とするために受ける登記については、登録免許税を課さない。

2) 不動産の価額が100万円以下の土地

土地について相続等による所有権の移転の登記又は表題部所有者の相続人が所有権の保存の登記を受ける場合において、不動産の価額が100万円以下の土地であるときは、2018年11月15日から2025年3月31日までの間に受ける当該土地の相続による所有権の移転の登記又は2021年4月1日から2025年3月31日までの間に当該土地の表題部所有者の相続人が受ける所有権の保存の登記については、登録免許税を課さない。

⑤ 所有者不明土地法の制定<sup>7</sup>

所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化並びに土地の所有者の効果的な探索を図るために「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（所有者不明土地法）」が2018年に制定され、2019年6月1日から施行されている。また、「改正所有者不明土地法」が2022年11月から施行されている。

⑥ 土地基本法の改正<sup>8</sup>

所有者不明土地対策等の観点から、人口減少社会に対応して土地政策を再構築するとともに、土地の所有と境界の情報インフラである地籍調査の円滑化・迅速化を一体的に措置することを目的とした「土地基本法等の一部を改正する法律」が<sup>8</sup>、2020年から施行されている。国土交通省地籍調査Webサイトでは地籍調査の進捗が進まない要因<sup>9</sup>として、境界の確認などに時間がかかること、地籍調査の対象地域が、より困難な地域へと移行してきていることや、山村部では土地所有者等の高齢化等の進行により土地の境界の確認が困難になってきていることなどをあげている。

---

7 国土交通省「人口減少時代における土地政策の推進～所有者不明土地等対策～」

8 国土交通省（令和2年3月31日）「土地基本法等の一部を改正する法律」の施行に伴う関係政令の整備を行います」

9 国土交通省地籍調査Webサイト「地籍調査が進まない要因」

⑦ 不動産の相続登記の申請の義務化<sup>10</sup>

2021年には、所有者不明土地の「発生の予防」と「利用の円滑化」を目的として、「民法等の一部を改正する法律」と「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が成立した。

これに伴い不動産登記法も改正され、2024年4月1日から、不動産の相続登記の申請が義務化され、この規定は相続登記の義務化が施行される以前に相続した不動産についても、遡及して適用される。相続等によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならない。正当な理由のない申請漏れには過料が課される。

⑧ 相続人申告登記

2024年4月1日から遺産分割協議がまとまるまでは相続登記の申請の負担を軽減するために相続人申告登記が設けられ、一人の相続人が全員分をまとめて申出を行うことができるようになる。

⑨ 住所等の変更登記申請の義務化

その他所有者不明土地の発生予防のために住所等の変更登記申請の義務化や他の公的機関との情報連携・職権による住所等の変更登記が2026年4月までに段階的に実施される予定となっている。

⑩ 相続土地国庫帰属制度<sup>11</sup>

2023年4月27日から相続土地国庫帰属制度が実施される予定となっており、相続等により土地を取得した者は、一定の要件を満たした場合に、申請者が10年分の土地管理相当額の負担金を納付して、その土地を国庫に帰属させる申請ができるようになる。

⑪ 土地・建物に特化した財産管理制度

2023年4月1日から土地・建物に特化した財産管理制度の創設や共有状態

---

10 法務省民事局（2022年9月）「所有者不明土地の解消に向けて、不動産に関するルールが大きく変わります」

11 法務省（令和4年12月27日）「令和5年4月27日から相続土地国庫帰属制度がスタートします！」

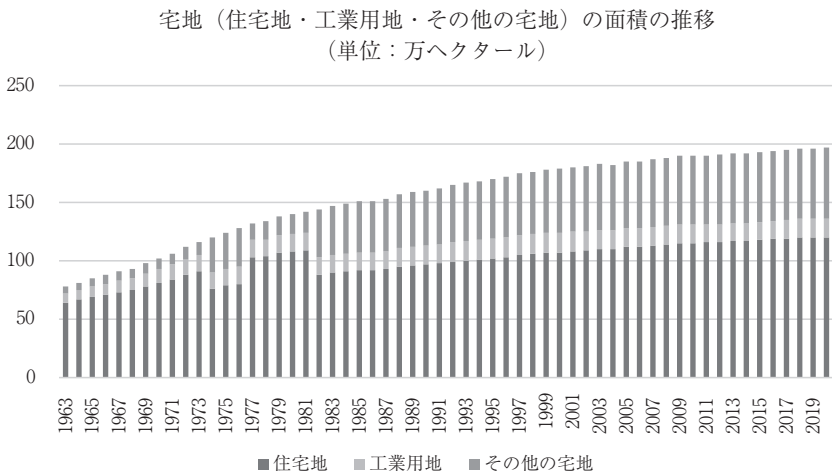
にある不動産について、共有制度の見直しや共有関係の解消をしやすいとする新たな仕組みが導入される。

## 5. 土地・住宅政策の検討

### (1) 人口増加期における土地・住宅政策の効果

人口増加期においては、都市部への人口集中により住宅が不足したことから、住宅難に対応して住宅供給を増加させる政策がとられ、また地価の高騰期に対しては適正な地価が形成のための政策がとられた。図表 7 は昭和38年(1963年)から令和2年(2019年)までの住宅地、工業用地、その他の宅地を合わせた宅地の面積の推移を表しており、人口増加に対応して増加してきたことが分かる。

図表 7 宅地（住宅地・工業用地・その他の宅地）の面積の推移

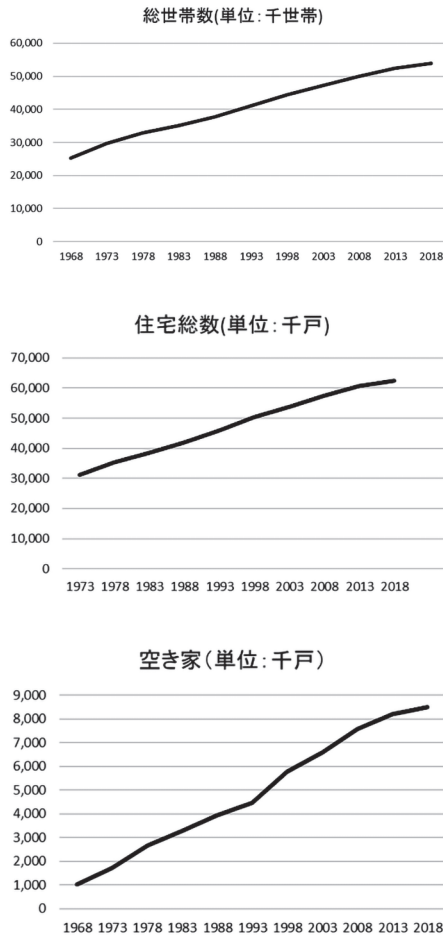


資料：筆者作成、出典：国土交通省「国土の利用区分別面積（昭和38年～令和2年）」  
[https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/kokudoseisaku\\_fr\\_3\\_000033.html](https://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/kokudoseisaku_fr_3_000033.html)

## （２）人口減少期における土地・住宅政策の転換の効果

図表 7 にみられるように人口減少期に入った2008年以降も宅地の微増傾向は続いている。また図表 8 からは人口減少期においても総世帯数、住宅総数が増加し、また空き家率も高まっており、住宅の量から質への土地・住宅政策の転換の効果は確認できず、住宅の量は減っていないことがわかる。

図表 8 世帯数、住宅戸数、空き家の推移



区 分	年	昭和 43年	48年 1973年	53年 1978年	58年 1983年	63年 1988年	平成 5年 1993年	10年 1998年	15年 2003年	20年 2008年	25年 2013年	30年 2018年
		1968年	1973年	1978年	1983年	1988年	1993年	1998年	2003年	2008年	2013年	2018年
総世帯数(A) 普通世帯数(B) 住宅総数(C) 1世帯当たりの戸数(C/A) 人の居住する住宅(C-E) 持家比率	千世帯	25,320	29,651	32,835	35,197	37,812	41,159	44,360	47,255	49,973	52,453	54,001
	千世帯	24,687	29,103	32,434	34,907	37,563	40,934	44,134	47,083	49,805	52,298	53,788
	千戸	25,591	31,059	35,451	38,607	42,007	45,879	50,246	53,891	57,586	60,629	62,407
	千戸	1.01	1.05	1.08	1.10	1.11	1.11	1.13	1.14	1.15	1.16	1.16
	千戸	24,198	28,731	32,189	34,705	37,413	40,773	43,922	46,863	49,598	52,102	53,616
空き家 D/C(狭義の空き家率) 一時現在者のみの住宅 建築中の住宅 居住世帯なしの住宅(E) E/C(広義の空き家率)	%	60.3	59.2	60.4	62.4	61.3	59.8	60.3	61.2	61.1	61.7	61.2
	千戸	1,034	1,720	2,679	3,302	3,940	4,476	5,764	6,593	7,568	8,196	8,489
	%	4.0	5.5	7.6	8.6	9.4	9.8	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6
	千戸	186	344	318	447	435	429	394	326	326	243	217
	千戸	173	264	264	154	218	201	166	109	93	88	86
居住世帯なしの住宅(E)	千戸	1,393	2,328	3,262	3,902	4,594	5,106	6,324	7,028	7,988	8,526	8,791
	%	5.4	7.5	9.2	10.1	10.9	11.1	12.6	13.0	13.9	14.1	14.1

(注) 昭和43年は沖縄県を含まない。

グラフ：筆者作成

資料：国土交通省「令和4年度 住宅経済関連データ」



### （３）不動産登記法の改正や相続土地国庫帰属制度による対応策の効果

#### ① 不動産登記法改正の効果

新井克己（2018）は、不動産登記制度には不動産取引情報と国土情報の役割があり、そのうち不動産取引情報について不動産の売買においては、買主は物件の変動を第三者に対抗するため、また売主は固定資産税の納税義務を免れるために所有権移転登記を申請するメリットがあるのに対し、相続においては戸籍謄本等により相続関係が明確であるため登記申請を放置しておいてもいつでも容易に証明ができることから、数代にわたって相続登記が未了という場合などが生じ戸籍簿等の廃棄やコンピュータ処理によって戸籍の附票が廃棄されたことなどから、相続人を把握することが困難になり、所有者不明土地の問題の大きな原因になったとしている。

不動産登記法改正により、2024年4月1日から不動産の相続登記の申請の義務化が実施され、相続登記が滞りなく実施されれば、所有者不明土地の減少の効果が見込めると考えられる。

#### ② 相続土地国庫帰属制度

また相続土地国庫帰属制度は、賃貸や売却ができないが保有コストがかかるような土地を相続した場合に手放す方法が確立されたのは、保有コストの支払いに終わりがあるという安心感を与える効果があると思われる。

ただし、相続の際には一定要件を満たす場合には相続税の物納が認められており、土地は物納することが可能な相続財産であるが、この場合には逆に費用を負担して引き取ってもらうという制度である点や、対象となるのが相続又は遺贈により取得した相続人であり、その他の方法で取得した者は対象とならないところなど、さまざまな問題があると思われる。

空き家を購入したいと考えている人にとっては、もし不要になった場合に転売できなければ、永久に空き家とその敷地である空き地を持ち続けなければならないというリスクが大きい。そのため空き家の購入に踏み切れない可能性があり、空き家の購入者にも最終的に国庫に帰属させることができるような制度があれば、空き家の売買が促進されるかもしれない。

#### （４）税制による対応策の効果

##### ① 相続登記における登録免許税の減免措置

不動産の相続登記の申請の義務化が予定されていることもあり、相続登記の登録免許税の免税措置は、２次相続で取得した不動産や私道などの不動産の価額が100万円以下の土地の相続登記には一定の登記促進効果を持ち、空き家問題解決にもつながる可能性がある。

##### ② 被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例

被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例は、適用要件を満たせば、空き家売却の負担を軽減することができるので一定の効果は期待されるが、適用要件が厳しいため、適用できるケースは多くないように思われる。

#### （５）自治体の取り組みの効果

##### ① 特定空き家等

自治体は、特定空き家等にならないように、空き家等の所有者に適切な管理を促すところから、段階的に対策を進めている。

例えば大阪市では、情報提供・助言等、助言・指導及び固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う勧告と、段階的に指導等を強化し、所有者等と意思疎通を図りながら自主的な改善を促すとしている<sup>12</sup>。それでも従わない場合には特定空き家等についての命令を出し、その命令に従わない場合には特定空き家等への行政代執行を行うとしている。

空き家の除去による固定資産税の負担増に対しても、自治体によっては空き家解消のインセンティブのために空き家を除去した後、一定期間固定資産税の減免措置を認めている<sup>13</sup>。また空き家の除去費用についても、例えば東大阪市の場合は「特定空き家等」または「不良住宅<sup>14</sup>」に該当する空き家を解

---

12 大阪市（2022年11月30日）「特定空き家等に対する措置その他の特定空き家等への対処に関する指針」

13 新潟県見附市、富山県立山町、福岡県豊前市、鳥取県日南町など（不動産情報サイト「2. 自治体等における取組除却後の固定資産税の減免事例」）。

14 住宅地区改良法第2条第4項に規定されており、空き家かどうかにかかわらず対象

体する場合で一定の要件を満たしたときは最大で100万円の補助があるなど、空き家の除却を行った場合に解体費用の一部を補助金として支給するところもある。

特定空家等のような周辺の環境や住民の生活に悪影響を与えるような空き家への対応策ができたことは、空き家問題の軽減に効果があると思われる。

## ② 空き家・空き地バンク

自治体の取り組みに、賃貸や売買のマッチングを行う「空き家・空き地バンク」がある。国土交通省によれば、令和元年に行われた国土交通省のアンケートによると約7割の全国1,261の自治体で空き家・空き地バンクが設置されているとされる。

また、平成30年4月から全国に点在する空き家等の情報を簡単に検索できる『全国版空き家・空き地バンク』が公募によって選定された(株) LIFULLとアットホーム(株)により運営されており、『全国版空き家・空き地バンク』への参加自治体は令和4年11月で924団体、登録物件数は11,297戸となっている<sup>15</sup>。インターネットでHPを開くと参加自治体の登録物件が集約されているため、各自治体のHPに個別にアクセスするよりも、登録物件の検索や比較が行い易くなった。

高橋貴生・佐野可寸志・高野靖大(2014)では、全国の空き家バンクと長岡市の空き家バンクを調査した結果、マッチングの成立件数は非常に少なく、移住希望者の空き家バンクのHP閲覧件数は順調に増加している反面、空き家バンクの登録物件数は年々減少しており、また移住希望者は賃貸希望者が多いが、登録物件では売買を希望する傾向があるとしている。大島 隆一、徳永 楓(2021)の栃木県小山市の例でも利用登録者に比べ登録物件数が少ないことが指摘されている。また、藤井さやか(2021)では、自治体が運営する空き家バンクへの登録戸数が伸び悩んでおり、登録を増やすためには自治体がさらに踏み込んだ対応をすることが求められるとしている。

空き家バンクへの登録物件数が増えない要因のひとつとして、国土交通省

---

となるが、特定空家等とは異なり罰則の適用はない。

15 国土交通省「全国版空き家・空き地バンク参加自治体、登録件数推移」

の「令和元年空き家所有者実態調査」からわかるように相続等で取得した空き家は取得時のままとなっていることが多く、賃貸や売却の際には、空き家に残されている家財の処分や空き家の改修に費用がかかることがあげられる。

例えば和歌山県海南市では、転居または移住に伴い、空き家を購入または譲り受けてリフォーム工事を実施する場合に工事費用の一部を補助しているが、このような補助を利用できる場合には、登録時のリフォーム工事が必須ではなくなる。登録物件数を増やすためには、全国の自治体で空き家のリフォーム工事の補助金などの一定の基準を設けるなど、登録を容易にするシステムにしていくことが必要だと思われる。

## 6. 終わりに

空き家増加の原因としては、人口減少社会に入り、過去の人口増加に合わせて増加した家屋が過剰となったこと、平均寿命が伸びたこともあり高齢者間での相続も増え、相続人が既に持ち家に住んでいることが多いこと、相続等で新たに取得した空き家について賃貸や売却を試みても、借り手や買い手が見つからない可能性が高いため、賃貸や売却のためのコストをかけるより、維持管理コストを負担して空き家のまま保有していることなどが考えられる。

土地・住宅政策は、人口増加期には、都市部の住宅不足と地価高騰への対応が行われ、住宅の量が増加した。しかし、人口減少社会に向けて住環境を含めた住宅の量から質への転換が図られているが、住宅の量に関しては宅地や住宅は増加しており、同時に空き家の数も増加している。

住環境を含めた住宅の質については、空家特措法が制定されたことは改善につながると考えられる。また、自治体による特定空家等への対応や空き家・空き地バンクの運営についても、全国版空き家・空き地バンクができ、今まで各自治体で個別のシステムのみであったのが、集約され使い勝手が良くなった。

しかし、空き家・空き地バンクのHPの閲覧や利用登録者の増加に比べ、登録物件数が少ないという問題があり、登録物件数を増やすための仕組みが望まれる。

2024年4月1日からの不動産の相続登記の申請の義務化については、相続登記における登録免許税の減免措置と合わせて、所有者不明土地の減少の効果が見込めると考えられる。

また、2023年4月27日から相続土地国庫帰属制度がスタートするが、所有コストが負担となる土地を相続する場合には、一定の費用はかかるものの国庫に帰属させることができることになった。空き家の購入者にも同様の制度ができれば、購入者が空き家の取り壊し費用を含む一定の費用を負担すれば、永久に土地の保有コストを負担することになるというリスクを減らし、空き家の売買が促進される可能性があると思われる。

## 参考文献

- ・新井 克己（2018）「不動産登記制度の沿革と役割」東京財団政策研究所 論考 所有者不明土地問題
- ・大島 隆一、徳永 楓（2021）「栃木県小山市における空き家バンクの状況と新たな促進活動について」『小山工業高等専門学校 研究紀要』第54号 小山工業高等専門学校 P.52～55。
- ・大阪市（2022年11月30日）「特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する指針」<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000406800.html>（2022年12月31日閲覧）。
- ・海南市（2021年3月1日）「空き家バンクについて」[https://www.city.kainan.lg.jp/kakubusho/machizukuribu/toshiseibika/akiya\\_kanren/1604298678291.html](https://www.city.kainan.lg.jp/kakubusho/machizukuribu/toshiseibika/akiya_kanren/1604298678291.html)（2023年1月5日閲覧）。
- ・国土交通省（令和4年6月16日）「空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報」[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk\\_3\\_000035.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk_3_000035.html)（2022年12月31日閲覧）。
- ・国土交通省「人口減少時代における土地政策の推進～所有者不明土地等対策～」[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk\\_2\\_000099.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk_2_000099.html)（2023年1月2日閲覧）。
- ・国土交通省（令和2年3月31日）「『土地基本法等の一部を改正する法律』の施行に伴う関係政令の整備を行います」[https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo06\\_hh\\_000039.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo06_hh_000039.html)（2023年1月2日閲覧）。
- ・国土交通省「平成30年土地白書」。
- ・国土交通省「平成21年度空家実態調査」。
- ・国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」。
- ・「国土交通省（令和4年6月7日）「空き家・空き地バンク未設置の自治体向け「空き家・空き地バンク導入のポイント集」を策定！」[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo16\\_hh\\_000001\\_00037.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00037.html)

(2022年12月31日閲覧)。

- ・国土交通省「全国版空き家・空き地バンク 参加自治体・登録物件数 推移」  
<https://www.mlit.go.jp/common/001470798.pdf> (2022年12月31日閲覧)。
- ・国土交通省地籍調査Webサイト「地籍調査が進まない要因」  
<http://www.chiseki.go.jp/about/cause/index.html> (2023年1月1日閲覧)。
- ・国税庁タックスアンサー (令和4年4月1日)「No.3306 被相続人の居住用財産 (空き家) を売ったときの特例」  
<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3306.htm> (2022年12月31日閲覧)。  
総務省「人口推計 (2018年 (平成30年) 10月1日現在)」  
総務省「人口推計 (2021年 (令和3年) 10月1日現在)」
- ・総務省 (2022年11月21日公表)「人口推計」。
- ・総務省「平成30年住宅・土地統計調査結果」。
- ・高橋貴生 佐野可寸志 高野靖大 (2014)「農村地域の空き家市場における需給ミスマッチに関する分析」『農村計画学会誌』33巻P.233-238。
- ・田村なつみ (2022)「高齢化の進展に伴う空き家の増加と固定資産税—地方自治体による税率設定状況に注目して—」『レファレンス』854号 P.89～107。
- ・藤井さやか (2021)「空き家・空き地解消の現状からみた改正土地基本法の可能性」『日本不動産学会誌』第34巻 No.4 P.52～54。
- ・不動産情報サイト「2. 自治体等における取組 除却後の固定資産税の減免事例」  
<https://www.fudousan.or.jp/akiya/torikumi/index8.html> (2022年12月31日閲覧)。
- ・法務局 (2022年4月1日)「相続登記の登録免許税の免税措置について」[https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/page\\_7\\_000017.html](https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/page_7_000017.html) (2022年12月31日閲覧)。
- ・法務省 (令和4年12月27日)「令和5年4月27日から相続土地国庫帰属制度がスタートします！」[https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05\\_00454.html](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00454.html) (2022年12月31日閲覧)。
- ・法務省 (2022年9月)「所有者不明土地の解消に向けて、不動産に関するルールが大きく変わります」<https://www.moj.go.jp/content/001372210.pdf> (2022年12月31日閲覧)。