

埼玉県の空き家対策について

2020.7



埼玉県のマスコット
「コバトン」「さいたまっち」

埼玉県 都市整備部 建築安全課

1 空き家の現状

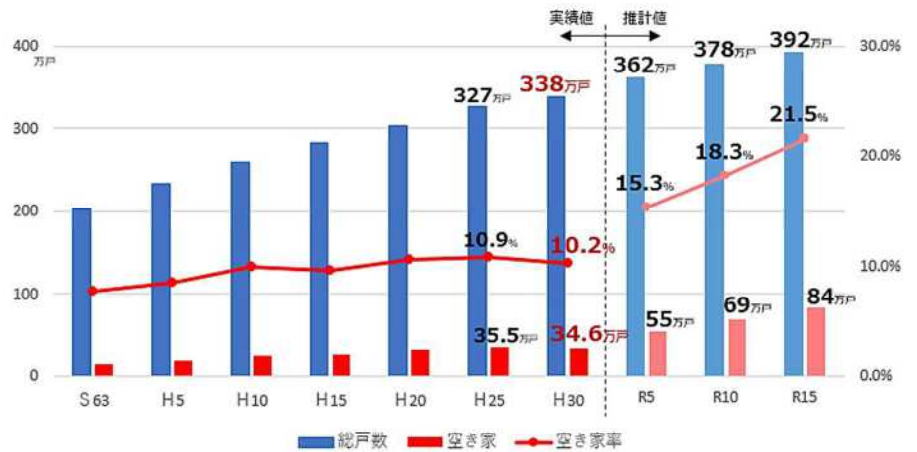
■ 埼玉県の空き家の状況

[実績値：住宅・土地統計調査（総務省）、推計値：埼玉県住生活基本計画]

<空き家>

34万6千戸 (全国第 8位)

10.2% (全国第 47位)



<その他空き家>

12万4千戸 (全国第 9位)

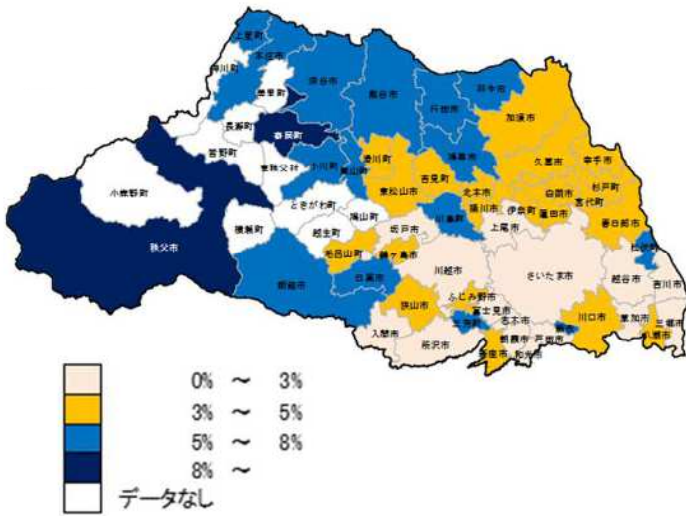
3.7% (全国第 45位)



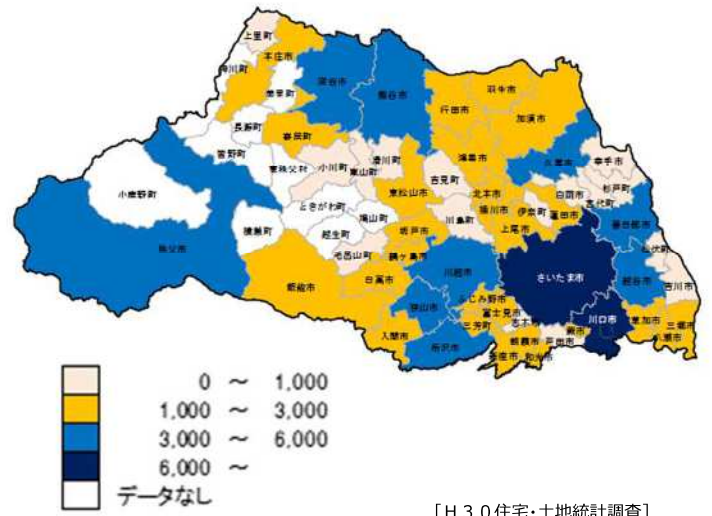
1 空き家の現状

■ その他空き家の状況

その他空き家 率



その他空き家 戸数



[H30住宅・土地統計調査]

Point ! **北部および秩父地域** : 空き家**率**が高い
南部、北部および秩父地域 : 空き家**戸数**が多い

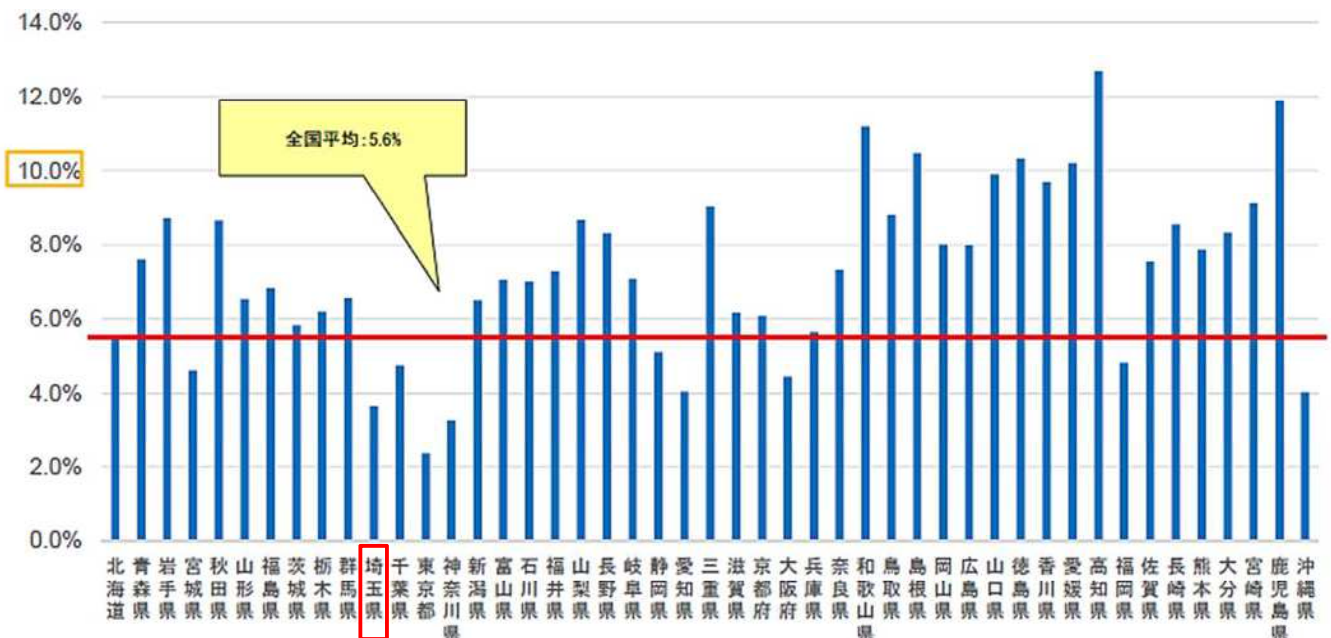
3

1 空き家の現状

【参考】全国の空き家 [国土交通省資料より]

- 全住宅ストックに占める「その他空き家」の割合の全国平均は5.6%。
- 高知県、鹿児島県、和歌山県において10%を超えているなど、西日本を中心に高い傾向にある。

全住宅ストックに占める「その他空き家」の割合



4

2 埼玉県空き家対策連絡会議

■ 埼玉県空き家対策連絡会議の概要 (平成26年12月発足 概ね年2回開催(7月、1月))

- 目的 : (1) 埼玉県の空き家対策の総合的推進
(2) 埼玉県の空き家対策の情報・意見交換
(3) その他、埼玉県の空き家対策に必要な事項

- 構成員 : 県内全63市町村、17関係団体、埼玉県

(オブザーバー：国土交通省 関東地方整備局 建政部 住宅整備課)

<17関係団体>

(公社)埼玉県宅地建物取引業協会	(公社)全日本不動産協会埼玉県支部	(一社)埼玉建築士会	(一社)埼玉県建築士事務所協会	(一社)埼玉建築設計監理協会	埼玉県住まいづくり協議会
埼玉弁護士会	埼玉司法書士会	(一社)移住・住みかえ支援機構	埼玉県住宅供給公社	(一社)埼玉県銀行協会	埼玉県信用金庫協会
埼玉土地家屋調査士会	(公財)日本賃貸住宅管理協会さいたま支部	(公財)いきいき埼玉	埼玉県行政書士会	(独法)住宅金融支援機構	

- 取組 : 市町村事務処理の支援マニュアル等整備

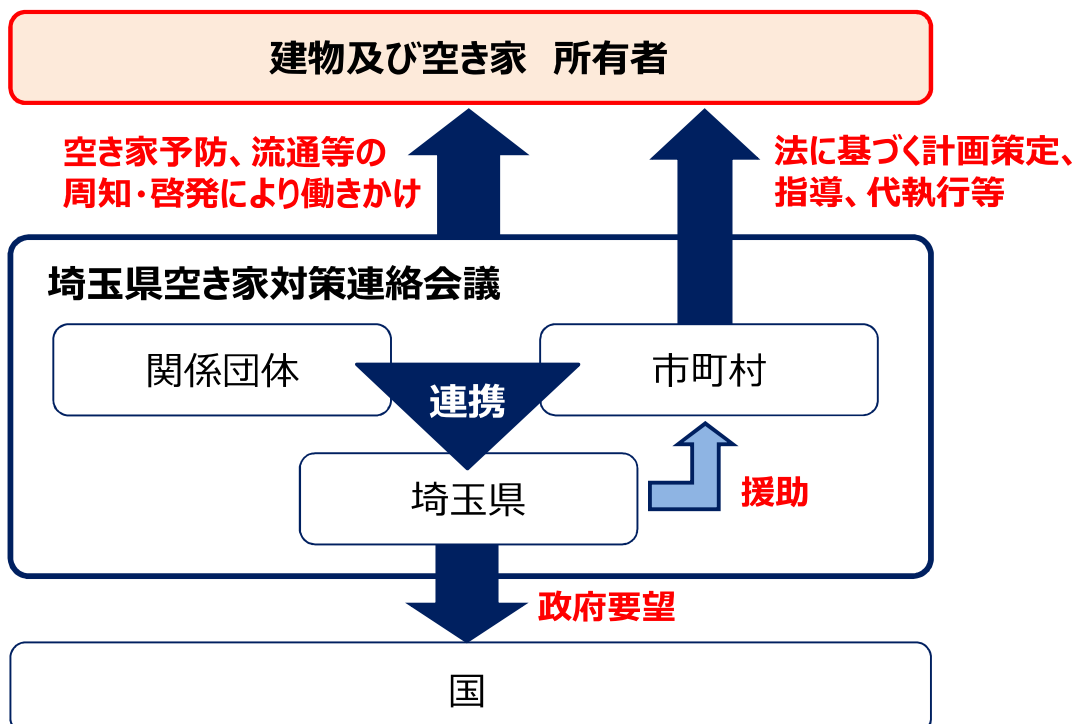
(相談窓口の設置、空き家バンクの設置、特定空き家等指導・行政代執行、啓発資料等)
専門部会での各種検討・企画、講演会・研修会、情報共有
 関係団体との連携(空き家の持ち主応援隊、相続おしかけ講座等)

5

2 埼玉県空き家対策連絡会議

■ 埼玉県の空き家対策の体制

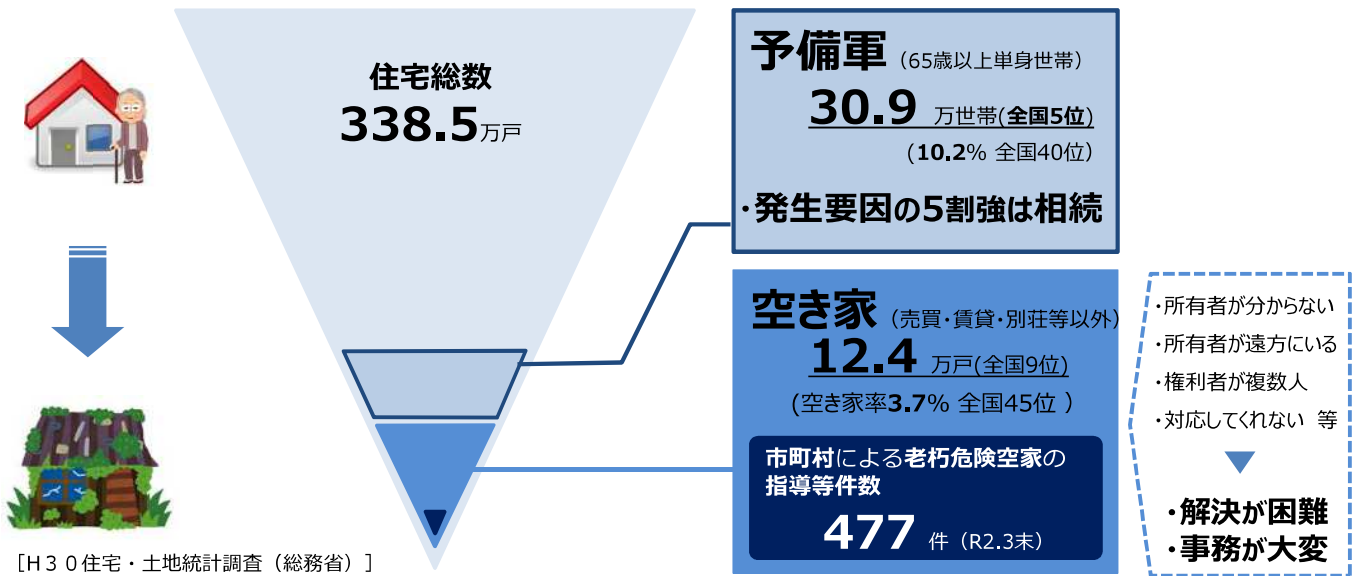
埼玉県空き家対策連絡会議を中心とした、全県的な官民連携体制



6

3 埼玉県の空き家対策

■ 住宅総数と空き家



Point !

“今”の空き家 ⇒ **こわす (除却)**、**つかう (流通・活用)**
 “将来”の空き家 ⇒ **しない (予防)**

3 埼玉県の空き家対策

■ 具体的な取組

**しない
[予防]**

- ・【県・司法書士会等】 **相続おしかけ講座**
 ⇒ 空き家予備軍へ**相続登記**の推進、**相続方法**の普及啓発 ※R1～
- ・【空き家会議】 **周知・啓発**資料作成及び**方法マニュアル**作成
 死亡届時に**相続登記**を促すマニュアル作成

つかう

[流通・活用]

- ・【県・不動産団体】 **空き家の持ち主応援隊**
 ⇒ 空き家の相談や管理、売買等を頼める地域の不動産業者を簡単検索 ※H30～
 - ・【国へ要望】 **中古住宅の購入、建替に対する所得税の優遇**
福祉活用時における固定資産税等の住宅用地特例の適用
 - ・【市町村】 **空き家バンク**の設置促進・支援
 - ・【住まい協議会】 **安心中古住宅登録制度**の拡充
 - ・【県】 **多子世帯向け中古住宅取得・リフォーム補助**
 - ・【JTI】「マイホーム借上げ制度」の普及促進
- ※県住宅課

**こわす
[除却]**

- ・【市町村】 **危険空き家への指導、代執行等**
- ・【国へ要望】 **空き家を除却しても跡地の固定資産税が急増しない税制措置**

3 埼玉県の空き家対策

予 防

■ **相続おしかけ講座の概要** [埼玉県空き家対策連絡会議]

◎ **令和元年6月スタート**



講演・相談

講師：司法書士
行政書士

遺言、任意後見、
家族への信託など、
相続対策の意識啓発



【高齢者の集まり】

- ・高齢者サロン
- ・自治会の集会 など

【開催：107件 参加者約3,300人 (R2.3末時点)】



宮代町西口8町会地区
交流サロンどんぐりクラブ



白岡市 Studio Labo オレンジカフェ



坂戸市 高齢者大学 (公民館)

3 埼玉県の空き家対策

予 防

■ **建物所有者への周知・啓発** [市町村]

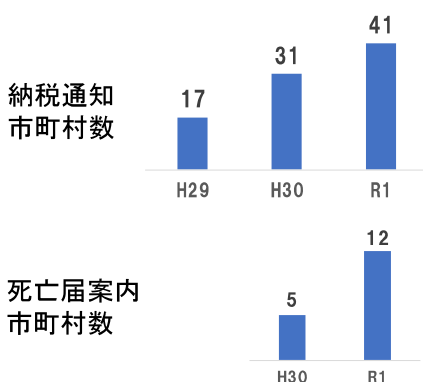
固定資産税等の納税通知

死亡届時の手続き案内

回覧板の活用



★**納税通知**や**死亡届時の案内**を活用する市町村が増えています



登記、空き家管理、
バンク、売却、賃貸
等の方法・相談先
をお知らせ

所有者等に
直接届く！

相続したけど
住まない実家は
どうすればいいの？



建物所有者等

3 埼玉県の空き家対策

活用・流通

■ 空き家の持ち主応援隊 [埼玉県空き家対策連絡会議]

[(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会、(公社) 全日本不動産協会埼玉県本部]

● 制度の特徴

空き家会議で創設した 県×不動産団体の連携事業

H30.4スタート

(1) 所有者が、空き家の管理に応じてくれる**地元の業者を簡単に検索**できる。

業者ごとのサービス・料金を掲載！ ⇒ 市町村窓口でも応援隊の業者を紹介

(2) 管理だけでなく、**空き家の解消**に向けた**売買、賃貸、解体**等の相談も可能。

【 空き家管理の内容 】

- 草木の手入れ
- 通水や換気
- ポストの確認
- 清掃
- 劣化目視確認
- 家財の生前整理、
遺品整理
(一部の登録業者が対応可)

このマークが
目印です！



＜契約実績＞

(令和2年3月末時点)

登録事業者数

193

管理	売買	賃貸	解体	計
20	40	25	22	107

11

3 埼玉県の空き家対策

活用・流通

■ 空き家バンク [市町村]



(令和2年3月31日現在)

設置済：

39バンク **49**市町村

(全国版のみ市町村含む)

秩父広域連合 (秩父市・横瀬町・小鹿野町・皆野町・長瀬町)、ときがわ町、川島町、越谷市、越生町、羽生市、小川町、東秩父村、坂戸市、鶴ヶ島市、飯能市、志木市、北部地域 (熊谷市・本庄市・深谷市・美里町・神川町・上里町・寄居町)、嵐山町、東松山市、ふじみ野市、所沢市、鳩山町、行田市、入間市、加須市、日高市、毛呂山町、新座市、吉川市、戸田市、春日部市、白岡市、松伏町、鴻巣市、北本市、桶川市、上尾市、伊奈町、富士見市、草加市、幸手市、川越市、八潮市

Point !

登録件数 (累計) : **961**件

成約件数 (累計) : **447**件

通算成約率 **46.5%**

⇒ **効果が高い**

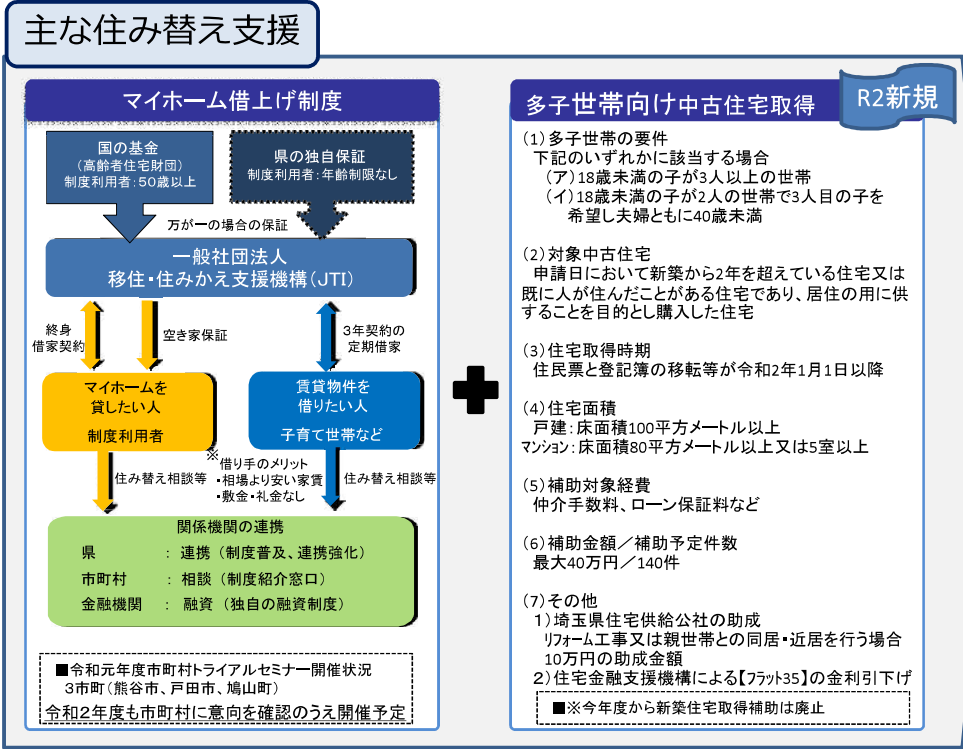
12

3 埼玉県の空き家対策

活用・流通

■ 住み替え促進事業 [埼玉県]

県の住み替え支援情報を鉄道広告やインターネット広告で周知



情報発信

東武鉄道との連携

インターネット広告による周知

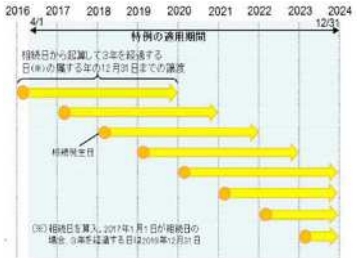
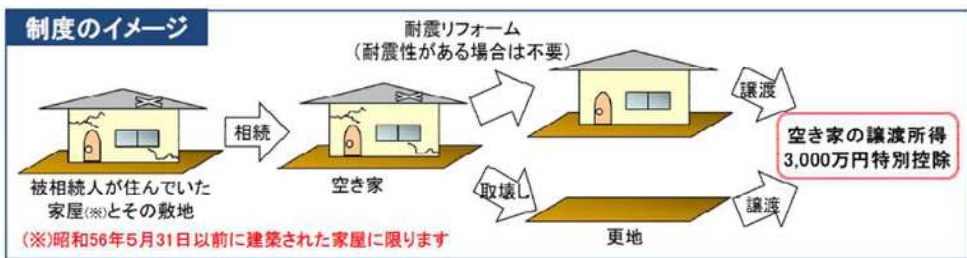
3 埼玉県の空き家対策

活用・流通

■ 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除制度 [国 (市町村)]

<制度概要> 相続後の早期流通を促進!

- 空き家となった被相続人の住まいを、相続人が耐震リフォーム又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除します。
- 譲渡日は、①相続日から3年を経過する12月末まで、かつ ②2023年12月末まで。



- 市町村「被相続人居住用家屋等確認書」の交付 ⇒ 税務署「確定申告」⇒ 特例適用
- 確認書発行件数 (県全体) **1,811** 件 (うち除却 **1,734** 件) (H28~R2.3末現在 埼玉県調べ)

~平成31年度 国土交通省税制改正~

<拡充・延長>

空き家会議での意見を受けて国へ要望 ⇒ 実現

- ① 本特例措置を4年間延長する。(H23.1.1~R5.12.31)
- ② 被相続人が老人ホーム等に入居していた場合を対象に加える。

3 埼玉県の空き家対策

■ 特定空家等に対する指導等の状況 [市町村]

◆市町村長による「特定空家等」(※1) に対する措置の流れ

※1「特定空家等」の定義
 ① 著しく保安上危険となるおそれ
 ② 著しく衛生上有害となるおそれ
 ③ 著しく景観を損なっている 等

市町村長は法に基づき特定空家等に対して、行政代執行等の措置が可能



〔所有者が確知できない場合は、公告をすれば、略式代執行が可能〕

勧告 ⇒ 住宅用地特例(※2)の対象から除外
 (※2住宅用地特例：固定資産税1/6等 都市計画税1/3等)

指導等の実施件数(回数)

R2.3末時点 国土交通省調べ

	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R元年度	計
助言・指導	54	77	89	104	93	417
勧告	0	4	16	10	13	43
命令	0	1	9	1	2	13
代執行等	0	0	2	2	1	5
計	54	82	116	117	109	478

改善 **132** 件
 (うち除却 **92** 件)
 R2.3末時点 埼玉県調べ

代執行等の措置状況

R2.3末時点 国土交通省調べ

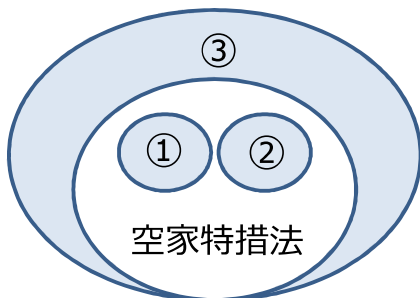
	H29年度	H30年度	R1年度
行政代執行(法14条9項)	坂戸市(1件)		熊谷市(1件)
略式代執行(法14条10項)	川口市(1件)	深谷市(1件)、川口市(1件)	

3 埼玉県の空き家対策

■ 空き家の適正管理条例の制定状況 [市町村]

【法律と条例の関係】

法律より先に条例を制定しているケースも多く、関係は様々



- ① 法が規定したことを、再度規定
 ・法で任意のものを条例で義務とする
 例) 計画策定、協議会の設置 など
- ② 法の抽象的な規定の解釈を規定
 ・著しく保安上危険、衛生上有害などの具体的基準
- ③ 法に規定のないものを独自に規定
 ・所有者の適正管理義務付け、緊急時の即時執行
 相続人不明事案対応 など

※上智大学法科大学院 教授 北村 喜宣
 「国際文化研修2016夏」等文献より

■ 県内 空き家の適正管理条例の制定状況 (R2.3末時点) ※増加傾向

35 市町村 [法の施行前 **19** 市町村 施行後 **16** 市町村]

3 埼玉県の空き家対策

■ 政府要望 [埼玉県]

【令和2年度】

『空き家を含む中古住宅の流通促進のための税制度の見直し』

(1) 空き家を含む中古住宅の流通を促進するため、中古住宅の購入者に対する住宅ローン減税の控除が適用される期間を延長するなどの優遇措置を講じること。

- ⇒ ・現在は、新築も中古住宅取得も同じ優遇
・新築との差別化により、中古住宅の流通を促進

(2) 空き家の除却跡地及び空き家の福祉活用を促進するため、空き家の所有者に対する都市計画税及び固定資産税の見直しを講じること。

- ⇒ ・現在の都市計画税及び固定資産税の住宅用地特例は、「住宅」が前提
・空き家を除却すると特例の適用がなくなるため、税が高くなる = 除却の妨げ
・空き家を福祉活用すると「住宅」ではないとして特例の適用がなくなる = 活用しにくい

17

3 埼玉県の空き家対策

■ 空き家対策マニュアル [埼玉県空き家対策連絡会議]

<空き家対策全般>

空家等対策計画モデル計画、 空き家相談窓口対応マニュアル、 空き家実態調査方法マニュアル

<管理不全空き家の指導等>

特定空家等判定方法マニュアル、 特定空家等に対する指導手順マニュアル、 行政代執行マニュアル

<空き家利活用対策>

空き家バンク設置支援マニュアル、 空き家利活用事例集

<空き家対策啓発資料>

「空き家の管理・活用の道しるべ」、「空き家の持ち主応援隊」、「相続・認知症対策の道しるべ」

<埼玉県空き家対策連絡会議 関係団体連絡先>

※埼玉県ホームページ

<http://www.pref.saitama.lg.jp/a1106/akiya-manual.html>

18

■ 埼玉県の問い合わせ先

	埼玉県 担当課		連絡先
空き家対策全般 ・空き家対策特措法 ・埼玉県空き家対策連絡会議	建築安全課	企画担当	048-830-5524
空き家バンク 住み替え促進事業 住宅セーフティネット 住まいづくり協議会	住宅課	企画担当	- 5571
マンション関係		マンション担当	- 5573
国 交付金、補助金制度 立地適正化計画（都市再生特別措置法）	市街地整備課	企画・再開発担当	- 5376
まちづくり埼玉プラン	都市計画課	総務・企画担当	- 5337
景観	田園都市づくり課	景観・屋外広告物担当	- 5528
民泊（住宅宿泊事業法）	観光課	民泊担当	- 3950