空き家に対する法定外税等の在り方について

寝屋川市空き家流通促進審議会答申

令和8年2月

寝屋川市空き家流通促進審議会

目次

はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

１　調査・審議の必要性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

２　寝屋川市の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

３　検討に当たっての論点・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7

４　負担を求める理由・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9

５　負担を求める対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

６　負担の求め方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13

７　結論・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21

８　その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22

資　料　編

はじめに

寝屋川市空き家流通促進審議会（以下「本審議会」という。）は、寝屋川市における空き家問題の課題解決に向け、空き家の発生抑制及び市場流通を促進するための税制措置を含めた新たな施策について、市長からの諮問を受け、慎重かつ多角的な審議を重ねてきたところである。

この度、本審議会は、「空き家に対する法定外税等の在り方」について、令和７年１月以降、約１年間にわたり７回に及ぶ会議を通じて審議を行い、その結果を取りまとめた。

まず、今回の諮問に係る税制措置の検討に当たっては、子育て世代の定住・流入の促進を図るための受け皿を確保し、年齢構成のリバランスによる市の持続可能性と市民サービスの維持・向上等の政策目的を踏まえ、議論を進めた。

寝屋川市は、市が発展してきた経緯や市域の地理的特性から新規住宅地の開発余地が限られており、また、市場に流通することなく放置されている住宅が存在することが潜在的に住宅供給の停滞を招き、居住循環の阻害要因となっている。

このような状況は、都市の健全な成長、住環境の質、地域の安全性、更にはまちの魅力向上の観点から、看過することのできない課題である。

審議の結果、本審議会としては、「居住していない住宅」の所有者に対し、新たな税負担を求める措置を講ずることが、住宅（空き家）ストックの市場流通の促進を始め、市内外の居住希望者の定住・流入促進、空き家の発生抑制及び適正管理の推進、更には将来にわたり増加が見込まれる空き家対策費用の抑制等、多面的な効果をもたらし得るとの結論に至った。

本答申は、これら事項の達成に向け、基本的な考え方及び税制措置の方向性を示すものであり、税制に係る具体的な制度設計は、今後、寝屋川市において進められることとなる。その過程においては、広く市民及び関係機関の意見を聴取する必要があることから、パブリック・コメント手続を活用すること等を通じ、納税義務者の負担感に十分配慮することが不可欠である。また、制度の趣旨及び内容について市民に対し、丁寧で明確な説明を行い、深い理解と確固たる信頼の醸成に努められたい。

以上、本審議会は、審議の成果が、寝屋川市の持続可能な自治体運営と市民サービスの維持、向上等の推進に寄与することを強く期待し、ここに答申する。

令和８年２月 20 日

寝屋川市空き家流通促進審議会

会長　吉弘　憲介

1　調査・審議の必要性

⑴　審議会設置の背景

近年、我が国においては少子高齢化の進行と人口減少により、「空き家」が増加し、社会全体に深刻な影響を及ぼす事態となっており、国及び自治体を挙げてその対策が求められている。寝屋川市においては、高度経済成長期に大阪の衛生都市として発展してきた市特有の事情から、全国的な課題となっている特定空家・管理不全空家に加え、相続等の事情で流通していない空き家が未だ多く存在している。

このような背景を踏まえ、国においては空き家対策の一層の強化が図られ、特に令和５年の「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。）」の改正においては、従来の特定空家に加え、管理不全空家も固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）における税制上の住宅用地に対する特例措置の解除対象とする制度が導入された。また、令和６年４月から相続登記の義務化が開始され、空き家の所有者が不明であることによる放置の防止に向けた法的基盤も整備されたが、寝屋川市内においても依然として多くの空き家が市内各地に点在している。

今後、空き家は更に増加することが見込まれ、新たな住宅地の開発余地に限りがあり、近隣自治体に比して高齢化率の高い寝屋川市では、空き家の発生の未然防止及び有効活用は、持続可能な自治体運営とまちづくりの観点から喫緊の課題である。特に、子育て世代の定住・流入の促進を通じて年齢構成のリバランスを図ることは、地域社会の安定的かつ持続的な発展に資するものである。これらのことから、賃貸用や売買用などの空き家を除いた市場に流通していない空き家に着目し、特定空家及び管理不全空家となる前段階において、市場への流通を促進し、新住民の受け皿を確保することを目的として、税制措置等を含む新たな手法について調査及び審議を行うべく、令和６年 12 月 26 日に「空き家流通促進審議会」が設置された。

⑵　調査・審議の必要性

空き家問題を早期に解決し、寝屋川市に住みたい・住み続けたい人の受け皿を確保するとともに、持続可能な自治体運営とまちづくりの実現に向けた空き家の市場流通を促進するための新たな手法として「空き家に対する税制措置」について、どのような方策が考えられるか本審議会に諮問があった。

2　寝屋川市の現状

⑴　寝屋川市における都市化の進展と人口動態の変化

寝屋川市は、昭和 40 年代から 50 年代にかけての高度経済成長期において、大阪の衛星都市として急速に発展し、市域の都市化が進展した。

市域面積は 24.7 平方キロメートル、南北約６キロメートル、東西約４キロメートルと比較的コンパクトな市域の中で人口は急増し、昭和 50 年には 25 万人超となった。人口増加に対応するため、京阪本線の寝屋川市駅、香里園駅及び萱島駅周辺を中心に住宅開発が進められ、人口密度の高い市街地が形成された。その後、人口は平成７年の約 26 万人をピークに減少へと転じている。

⑵　人口推移と高齢化の予測等

寝屋川市の人口は、令和２年では、約 23 万人であったが、令和７年５月時点で、約 22 万 4 千人と約６千人減少しており、15 年後の令和 22 年には約３万１千人減少し、約 19 万３千人になると予測されている。

高齢化率は、令和２年は 29.6％、令和７年５月時点では約 30.0％、令和 22 年には、約 38.3％と予測され、年々、増加している。また、高齢者単身世帯及び後期高齢者単身世帯の変動については、65 歳以上の高齢者単身世帯は、世帯総数に占める割合が段階的に上昇しており、近年では２ポイント以上の増加がみられ、令和５年では割合が 17.4％となっている。高齢者単身世帯の内、後期高齢者（75 歳以上）単身世帯が占める割合は、平成 25 年には 50％を下回っていたが、平成 30 年には 50％を超え、令和５年には 60％以上に達している。

このことから、後期高齢者単身世帯の増加傾向は顕著であり、今後の人口動態を踏まえると更なる増加が見込まれる。

⑶　空き家の状況

「令和５年住宅・土地統計調査」（総務省）における空き家率（住宅総数に占める居住世帯のない住宅の割合）は 13.3％であり、前回調査（平成 30 年）と比較して、1.4 ポイント低下し、住宅総数は 1,030 戸、空き家数は 1,750 戸減少している。

「寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策計画」（令和５年３月・令和６年 12 月一部改正）においては、空き家に係る諸課題ついては、「家屋の老朽化による倒壊等の安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害に加え、地域コミュニティへの影響等、多岐にわたる問題が生じている。」とされ、また、「空き家等の管理については所有者等の責務であることを前提とし、これを地域資源と捉え、魅力あるまちづくりの実現につなげることを目的に、地域の活性化や市外からの移住・定住促進を図る観点から、空き家・跡地の有効活用に向けた取組や支援を実施する。なお、こうした取組を持続的に進めていくためには、所有者と行政だけでなく、地域住民や事業者など多様な主体間の協働が必要となる。」とされたところである。

これらのことから、「管理不全な空き家等・老朽危険建築物等の解消」、「空き家化の予防と発生抑制の促進」、「空き家等・老朽危険建築物等の適正管理の促進」、「空き家等及び跡地の活用・流通の促進」が対策の基本方針とされたところである。

⑷　今後の空き家の推移

寝屋川市における高齢化の予測値等から空き家問題は更に深刻化すると見込まれる。高齢者（65 歳以上）や後期高齢者（75 歳以上）の単身世帯が増加する傾向を踏まえると、15 年後の令和 22 年では空き家の戸数は、約 7,700 戸と推測され、令和５年から約 1,200 戸の空き家が増加すると見込まれる。

⑸　空き家の増加で生じる課題

「空家特措法」に基づき、特定空家等に対し、指導、助言、勧告等の行政処分を講じた場合は、早期に是正が図られているが、寝屋川市が実施している「寝屋川空き家流通推進プラットフォーム」を通じて市場への流通を促進した場合には、所有者の空き家に対する意識に一定の変化が見られるものの、実際に市場流通に至るまでの期間は長期化しているのが実状である。当該プラットフォームを活用して流通した空き家のうち、市場流通に至るまでの期間が５年以上のものが約 90％を占め、最長のものでは約 31 年に及んでいるものもある。

更に、令和５年に実施された「住宅・土地統計調査」結果を参考に、市内に

おける「居住していない住宅」15,450 戸のうち、賃貸用(8,120 戸)及び売買用(920 戸)を除いた空き家（二次的住宅を含む）約 6,410 戸の内、水道の使用量が０㎥又は閉栓されている空き家の約 80%が市場流通に至るまでに４年以上の期間を要していることが明らかとなっている。

これらの状況から、現状の空き家対策のみでは、空き家への市場流通に相当の期間を要していることが明白であり、この期間において、衛生・景観・防犯・防災面における地域の生活環境等に悪影響を及ぼすリスクが高まる可能性がある。また、寝屋川市の地域特性を踏まえると、こうした空き家の存在は、市内への居住を希望する子育て世代などの新たな居住希望者の流入を妨げる要因になっていると考えられることから、少子高齢化の進行に伴う人口バランスの悪化を助長し、いわゆる「負の資産」として地域に次のような影響を及ぼすことが想定できる。（以下、今後想定される課題）

① 人口減少と高齢化による空き家の増加

死亡や施設入居をきっかけに住宅が空き家になるケースが増えている。

今後、団塊の世代の高齢化に伴い、空き家の更なる増加が予測される。

② 相続をきっかけとした空き家の発生と管理問題

相続人が他市に居住していることや手続がされないまま放置されることで管理が行き届かず、結果、所有者不明となることが想定される。

③ 所有者の意識改革と早期対応の重要性

「将来的に使うかも」等の理由で空き家が放置される状態が続くと管理不全空家、特定空家へと移行し、税負担の増加に繋がるとともに、周辺の住環境に悪影響を及ぼす恐れがある。

④ 地域の景観・治安への悪影響

放置された空き家は、倒壊や火災、害虫の発生、不法投棄等を引き起こし、地域の景観や治安を損なう要因となる。また、資産価値の低下や住民トラブルの原因にもなり得る。

⑤ 高齢化に伴う資産・不動産管理意識の低下

高齢の不動産所有者においては、体力の低下等に伴う管理意識の低下により、自身の家屋などの資産を適切に管理・維持することが難しくなる傾向がある。これにより、相続や将来的な利活用に対する意識が希薄化し、空き家の発生につながることが懸念される。

⑹　寝屋川市における空き家対策の取組状況

①　特定空家等の法的措置

倒壊するおそれがあるなどの特定空家等に対し、空家特措法に基づく勧告や命令を行った住宅については、当該土地は固定資産税等における住宅用地に対する課税標準の特例の適用対象から除外される。

これまでに特例の適用対象から除外した８件のうち、７件が建物の除却等による是正が講じられ、また、勧告の前段階となる指導、助言を行った６件のうち５件について改善が図られている。

②　市場流通の推進

ア　寝屋川空き家流通推進プラットフォーム

不動産、建築、法律、金融等の専門家団体で構成される「寝屋川空き家流通推進プラットフォーム（以下「プラットフォーム」という。)」において、所有者等の同意の元、空き家の要因となっている未登記や相続問題等の解消に向けた提案を行い、市場流通を促している。

活用状況は、令和７年６月現在、同意取得件数は 94 件、市場流通件数は 55 件である。

イ　寝屋川市空き家除却補助金

１年以上継続して管理されていない空き家を除却した場合や除却後の跡地を住宅地として開発するために空き家を除却した場合に、寝屋川市空き家除却補助金を交付している。

平成 30 年度から令和６年度の実績は、管理されていない空き家が除却された件数は 35 件、また、住宅地として開発するために空き家を除却した件数は 40 件である。

3　検討に当たっての論点

⑴　課税自主権の活用の方法

地方自治体が課税自主権を活用し、特定の対象に新たな負担を求める方法としては、地方税法で課することを定めている税目以外に地方団体の条例によって、新たに税目を新設する「法定外税」がある。

このほかの方法として、既存の税目において特定の対象にのみ高い税率を適用する不均一課税があるが、高い税率を適用できるのは、例えば市町村内にある一定の地域のみが利用することができる下水道を整備し、又は道路を新設する場合など、他と比較し特定の対象が特に享受することができる積極的な利益がある場合に限られている。

寝屋川市においては、市域内に空き家が点在しており、特定の対象が特に享受することができる積極的な利益と解することは困難であると考えられることから、本件に関し、仮に税を活用するのであれば、「法定外税」によることとなると考える。

⑵　税以外の負担の求め方

税は、受益者の範囲が広範囲にわたり、しかも受益の程度が個別的に評価し難いため、その受益の限度を所得、財産、消費等の外形的基準により近似的に評価して、これに応じて負担を求めることが適当であると認められる場合に用いられるものである。

一方、①料金又は手数料にあっては、排他原則が完全に働く公共サービスの対価たる性格を有する場合に、②負担金制度にあっては、受益者の範囲が特定の集団に限定されており、その集団に属する個々の者ごとに受益又はもたらしている外部不経済の程度がかなり明確に評価しうる場合に、③反則金や過料にあっては、義務違反に対しての制裁手段として、それぞれ用いられるものである。

今回は、受益の程度を個別評価し難いことから、税として負担を求めることが適当であると考える。

⑶　法定外税の調査・審議に関する論点

本審議会において、以下の論点を踏まえて、法定外税として導入した場合を想定して調査・審議を行った。

①　政策目的を達成する手段として、適正な課税といえるか。
②　課税客体を明確に定義し、公平な課税を実現することができるか。
③　課税客体の担税力をどのように評価するか。
④　政策目的を達成するための財源を十分に確保することができるか。
⑤　法定税目の内容又は趣旨からみて不適切なものではないか。

なお、法定外税の創設については、地方税法において、あらかじめ総務大臣の同意を得ることが必要とされており、総務大臣は、新設しようとする法定外税が次のいずれかに該当すると認める場合を除き、同意しなければならないこととなっている。

地方税法第 671 条及び第 733 条　（抜粋）

⑴　国税又は他の地方税と課税標準を同じくし、かつ、住民の負担が著しく過重となること。

⑵ 地方団体間における物の流通に重大な障害を与えること。

⑶ 前２号に掲げるものを除くほか、国の経済施策に照らして適当でないこと。

４　負担を求める理由

仮に法定外税を導入する場合、対象とする空き家の明確化及び東京都豊島区や京都市等のように、「①政策目的の達成」及び「②行政需要への対応」の２つの分類で整理する必要があり、また、その効果や他の方法との組み合わせについても検討する必要があることから、以下のとおり整理した。

⑴　対象とする空き家の明確化

今回の諮問事項である「空き家に対する税制措置」にいう「空き家」については、「寝屋川市空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策の推進に関する条例」において、建築物であって居住その他の使用がされていないことが常態であるものと定義されているが、本審議会で検討の対象とする「空き家」とは、新たな住宅地の開発に限りがある寝屋川市の地理的特性から市場に流通していない住宅のうち、人が居住していない住宅とした。

①　政策目的の達成

市場に流通していない住宅のうち、人が居住していない住宅が、住宅供給の可能性を狭めている。人が居住していない住宅の市場への流通は、土地及び建物の有効活用を誘導し、市内に居住を希望する人の受け皿の確保につながる。所有者等に新たな負担を求めることで、行動変容を促し、それらが市場流通するなど、有効に活用されることは、子育て世代の流入促進につながり、年齢構成のリバランスを図り、持続可能な自治体運営とまちづくりの実現に資する。

②　行政需要への対応

住宅が存在することによる防災・防犯、道路や水道、下水道等の公共施設整備及び地域コミュニティに関する行政需要は、主な生活拠点以外に所有されている住宅であっても発生しているが、空き家所有者の多くが他市に居住実態がある等を鑑みると、その受益に見合った負担となっているとは言い難い。また、主な生活拠点以外に所有されている住宅が増えることにより、防災・防犯上又は生活環境若しくは景観等の多くの問題を生じさせ、更には地域コミュニティの活力を低下させる原因の一つになり得ることから、社会的費用の増加が見込まれる。

そのため、社会的費用の発生の原因者として新たな負担を求めることも考えられる。

⑵　住宅のうち、人が居住していない住宅に負担を求めることによる効果

住宅のうち、人が居住していない住宅の所有者等に新たに税負担を求めることによる効果としては、管理等に係る意識の高揚が図れるとともに、市場流通による土地を含む住宅供給が促進される。加えて、空き家の発生が抑制されることにより、防災・防犯、生活環境の改善、地域コミュニティの活性化及び社会的費用の低減につながる。

空き家問題の解決は、将来にわたる持続可能な自治体運営とまちづくりを実現することに寄与することが期待される。

⑶　税以外の方法と組み合わせた対応の必要性

上記⑵のような効果を波及させていくためには、負担を求めるだけでなく、施策と組み合わせて対応していく必要がある。

寝屋川市では、これまで、空き家対策として、空き家の市場流通の推進を図るためのプラットフォームにおいて、所有者等の同意の下、空き家の発生要因を解消する提案を行い、市場への流通及び空き家の除却費に対する支援等を実施してきた。これらの取組により空き家率は減少しているものの、劇的に解消というところまでは進んでいない。

住宅政策として空き家の更なる市場流通促進や発生を未然に防止する取組を進めるには、税制度の活用により、より一層の政策効果が期待できる。

5　負担を求める対象

⑴　課税対象（納税義務者）

上記４⑴の理由から、課税対象は市場に流通していない住宅のうち、人が居住していない住宅とし、納税義務者はその住宅の所有者又は、相続によりその住宅を取得した者とすることが望ましい。

対象とする人が居住していない住宅の判断基準は、住民登録があっても、居住実態や水道使用量の有無がないことにより行うこと等が考えられる。

⑵　課税免除

課税対象を人が居住していない住宅となっている空き家とすることから、以下の対象は課税免除とすることが妥当と考えられる。

①　事業の用に供しているもの又は１年以内に事業の用に供することを予定しているもの（例：賦課期日から１年など）
②　賃借人の募集又は販売を開始した日から起算して１年を経過しないもの
③　所有者が死亡した場合等は、当該事実が発生した日から３年間
④　プラットフォームを活用し、空き家の解消に努めているもの　等

以上、課税免除の例をあげたが、固定資産税等の取扱いに準じて、具体的な取扱いを整理するなど、今後、寝屋川市において検討されたい。

⑶　課税対象の範囲

負担を求める理由を上記４⑵のとおりとする場合、市街化調整区域は市街化を抑制することを目的として指定されている区域であることから、当該区域を対象として負担を求めても、居住の促進につながる効果は限定的であると考えられる。このため、対象地域を市街化区域に限定することも一案である。

一方で、空き家対策の観点からは、市街化調整区域内であっても地区計画等により居住用住宅が建築される例もあることから、市街化区域に限らず市街化調整区域を含む市域全体を対象とすることについても検討すべきであると考える。

⑷ 課税捕捉

課税対象の範囲を上記⑴のとおりとした場合、課税対象件数は、上記２⑸のとおり約 6,410 戸と想定される。

【課税捕捉の方法】

実際に課税を行う際には、以下の手順が考えられる。

■　不動産登記簿謄本（建物）から住宅（分譲マンション、共同住宅含む）を抽出する。

■　水道使用量が月４㎥以上あり、かつ、住民票がない場合は、二次的住宅として、現地調査を行う。

■　水道使用なし（閉栓・中止中）又は水道使用量が４㎥未満の場合は、住民票の有無に関わらず、現地調査を行う。

■　現地調査において、のぼり、看板などにより売却物件等の確認を行う。

■　分譲マンションについては、管理会社に当該空き家（室）の居住者の有無を確認する照会文書を送付する。

京都市で施行が予定されている「非居住住宅利活用促進税」の賦課の手法を参考としつつ、寝屋川市において効果的な手法を模索することが重要であると考えるが、課税対象の捕捉に当たっては、課税の公平性を確保する観点から、的確かつ確実な調査を実施し、課税対象を適正に把握するとともに、事務執行の効率性にも十分配慮しながら、検討を進めることが適当である。

６　負担の求め方

⑴　論点

法定外税の創設に向けた検討に当たり、主に次の点を論点として整理した。

・　応益性による課税の限界について、寝屋川市に居住しない者が享受する行政サービスについて、その便益を特定し、対価として金額を換算することは困難である。また、仮に算定した場合であっても、その金額が税負担として妥当であるかについては、客観性・合理性の確保に課題がある。

・　上記の課題を踏まえると、行政サービスの対価性に基づく応益的な課税よりも、納税者の担税力に着目した応能性の観点から制度設計を行うことが現実的である。

・　課税の公平性への配慮について、応能性を基礎とする場合においても、特定の者に過度な負担が生じないよう、他の税制との均衡や負担水準の妥当性を考慮する必要がある。

・　制度の合理性について、法定外税として導入する以上、課税目的、税額の算定根拠及び負担の考え方について、市民や関係者に対して十分な説明が可能な制度とすることが求められる。

以上、本審議会では、このような考え方に基づいて、以下の２つの論点について審議を行った。

①　資産価値を示すものを基にした税額の算出

資産価値に関わらず、一律に土地及び家屋の有効活用を促進していくという考えから、例えば、すべての住宅について一定の金額とすることも考えられるが、この場合は、金額設定が不明瞭となり説明が困難となる。

法定外税を一つの「財産税」として、担税力に見合った負担を求めていくのであれば、例えば、固定資産評価額や固定資産税額のように、資産価値を表すものを基に税額を算出することが考えられる。

②　立地条件を反映した税額の算出

課税額の算定に当たって、例えば、資産価値を家屋の固定資産評価額等とする場合、対象となる家屋の立地条件が考慮されず、同一家屋であればどの場所に所在していても同じ負担となる。より好立地に所在するものに、より大きな負担を求めていくことで、負担の公平性が図れるとともに、人が居住

していない住宅の更なる市場流通の促進につながるものと考えられる。

このため、立地条件として土地の価値を税額に反映させることが考えられる。

なお、この反映方法の例としては、土地の固定資産評価額や固定資産税額を基に算出した額を加える方法などが考えられる。

これにより、当該住宅の敷地となっている土地の資産価値を一定程度反映できると考えられる。

⑵　税額の妥当性

本審議会では、上記⑴の論点を踏まえ、京都市の「非居住住宅利活用促進税」を参考とし、資産価値を示すものである固定資産税額を基に、家屋に課税する「(仮称)家屋割」と土地に課税する「(仮称)土地割」又は立地条件を反映する「(仮称)土地床面積割」をそれぞれ算出し、合計する方法とし、主に以下の妥当性を議論した。

①　担税力に見合った負担を求めることができるか。
②　人が居住していない住宅に負担を求めることで、利活用を促進するという意味では、土地及び建物の市場流通を促進するという負担を求める目的との整合性を一定備えていると言えるか。
③　総務大臣の同意要件である過重な負担にならないか。

⑶　税額の算出方法の案

以下の２つの方法【案１】、【案２】について、それぞれに想定の税率を設定し、税額の算出を行い、議論した。

まず、法定外税の税率（案）については、京都市の「非居住住宅利活用促進税」ではその構成を「立地床面積割」と「家屋価値割」に区分しており、このうち、「家屋価値割」については、家屋の固定資産税の課税標準額に 0.7％の税率を適用する方式が採用されている。この 0.7％という税率は、固定資産税の旧制限税率（2.1％）を適用した場合における増加分と同水準となるよう設定されたものであり、総務省の地方財政審議会においても、当該税率は「著しく過重とまでは言えない」と判断された。

立地床面積割については、土地の固定資産評価額１㎡あたりの単価に非居住住宅の延べ床面積を乗じる方式を採用しており、同様の方式を採用することは、立地条件として土地の価値を税額に反映させることが可能で、人が居住していない住宅に負担を課し、土地及び家屋の有効活用を促進するという当該税の目的と一定の整合性が図られていると言える。また、公平かつ公正な課税の観点からも家屋の居住面積の大小を税額に反映させることも有効な方法として考えられる。

これらの内容を踏まえ、算出の方法を以下のとおりとし、京都市の事例を限度として、【案１】、【案２】それぞれ、３つの税率（案）を設定した。

また、税額の算出にあたっては、固定資産税額などの資産価値を反映した額を基に算出した。

【案１】

（仮称）土　　地　　割：土地の固定資産税額×税率●％

（仮称）家　　屋　　割：家屋の固定資産税額×税率●％

【案２】

（仮称）土地床面積割：土地の固定資産税額１㎡あたりの単価×家屋(居住部分に限る)の延べ床面積×税率●％

（仮称）家　　屋　　割：家屋の固定資産税額×税率●％

それぞれの案における想定される個別の負担額については、＜表１＞のとおりとなっている。

なお、戸建て住宅の場合とマンションの場合のそれぞれで例を挙げて検証した。

＜表１＞

【戸建て住宅】（例-１）

土地地籍	土地の固定資産税Ⓐ 土地の都市計画税Ⓑ	家屋の床面積	家屋の固定資産税Ⓒ 家屋の都市計画税Ⓓ	税額 Ⓐ+Ⓑ+Ⓒ+Ⓓ
71.43 ㎡	16,490 円 7,067 円	105.99 ㎡	115,133 円 24,671 円	163,361 円

案	案１：(仮称)土地割① 案２：(仮称)土地床面積割①	(仮称)家屋割②	想定される 負担額①+②
1-①	16,490 円×50%＝8,245 円	115,133 円×50%＝57,566 円	65,811 円
1-②	16,490 円×40%＝6,596 円	115,133 円×40%＝46,053 円	52,649 円
1-③	16,490 円×30%＝4,947 円	115,133 円×30%＝34,539 円	39,486 円
2-①	16,490 円÷71.43 ㎡＝@230 円/㎡ @230 円/㎡×105.99 ㎡×50%＝12,188 円	115,133 円×50%＝57,566 円	69,754 円
2-②	16,490 円÷71.43 ㎡＝@230 円/㎡ @230 円/㎡×105.99 ㎡×40%＝9,751 円	115,133 円×40%＝46,053 円	55,804 円
2-③	16,490 円÷71.43 ㎡＝@230 円/㎡ @230 円/㎡×105.99 ㎡×30%＝7,313 円	115,133 円×30%＝34,539 円	41,852 円

【戸建て住宅】（例-２）

土地地籍	土地の固定資産税Ⓐ 土地の都市計画税Ⓑ	家屋の床面積	家屋の固定資産税Ⓒ 家屋の都市計画税Ⓓ	税額 Ⓐ+Ⓑ+Ⓒ+Ⓓ
686.54 ㎡	221,714 円 95,020 円	130.56 ㎡	39,750 円 8,517 円	365,001 円

案	案１：(仮称)土地割① 案２：(仮称)土地床面積割①	(仮称)家屋割②	想定される 負担額①+②
1-①	221,714 円×50%＝110,857 円	39,750 円×50%＝19,875 円	130,732 円
1-②	221,714 円×40%＝88,685 円	39,750 円×40%＝15,900 円	104,585 円
1-③	221,714 円×30%＝66,514 円	39,750 円×30%＝11,925 円	78,439 円
2-①	221,714 円÷686.54 ㎡＝@322 円/㎡ @322 円/㎡×130.56 ㎡×50%＝21,020 円	39,750 円×50%＝19,875 円	40,895 円
2-②	221,714 円÷686.54 ㎡＝@322 円/㎡ @322 円/㎡×130.56 ㎡×40%＝16,816 円	39,750 円×40%＝15,900 円	32,716 円
2-③	221,714 円÷686.54 ㎡＝@322 円/㎡ @322 円/㎡×130.56 ㎡×30%＝12,612 円	39,750 円×30%＝11,925 円	24,537 円

【戸建て住宅】（例-３）

土地地籍	土地の固定資産税Ⓐ 土地の都市計画税Ⓑ	家屋の床面積	家屋の固定資産税Ⓒ 家屋の都市計画税Ⓓ	税額 Ⓐ+Ⓑ+Ⓒ+Ⓓ
74.38 ㎡	11,093 円 4,754 円	78.66 ㎡	22,075 円 4,730 円	42,652 円

案	案１：(仮称)土地割① 案２：(仮称)土地床面積割①	(仮称)家屋割②	想定される 負担額①+②
1-①	11,093 円×50%＝5,546 円	22,075 円×50%＝11,037 円	16,583 円
1-②	11,093 円×40%＝4,437 円	22,075 円×40%＝8,830 円	13,267 円
1-③	11,093 円×30%＝3,327 円	22,075 円×30%＝6,622 円	9,949 円
2-①	11,093 円÷74.38 ㎡＝@149 円/㎡ @149 円/㎡×78.66 ㎡×50%＝5,860 円	22,075 円×50%＝11,037 円	16,897 円
2-②	111,093 円÷74.38 ㎡＝@149 円/㎡ @149 円/㎡×78.66 ㎡×40%＝4,688 円	22,075 円×40%＝8,830 円	13,518 円
2-③	11,093 円÷74.38 ㎡＝@149 円/㎡ @149 円/㎡×78.66 ㎡×30%＝3,516 円	22,075 円×30%＝6,622 円	10,138 円

【戸建て住宅】（例－４）

土地地籍	土地の固定資産税Ⓐ 土地の都市計画税Ⓑ	家屋の床面積	家屋の固定資産税Ⓒ 家屋の都市計画税Ⓓ	税額 Ⓐ+Ⓑ+Ⓒ+Ⓓ
71.89 ㎡	15,945 円 6,833 円	52.94 ㎡	3,545 円 759 円	27,082 円

案	案１：(仮称)土地割① 案２：(仮称)土地床面積割①	(仮称)家屋割②	想定される 負担額①+②
1-①	15,945 円×50%＝7,972 円	3,545 円×50%＝1,772 円	9,744 円
1-②	15,945 円×40%＝6,378 円	3,545 円×40%＝1,418 円	7,796 円
1-③	15,945 円×30%＝4,783 円	3,545 円×30%＝1,063 円	5,846 円
2-①	15,945 円÷71.89 ㎡＝@221 円/㎡ @221 円/㎡×52.94 ㎡×50%＝5,849 円	3,545 円×50%＝1,772 円	7,621 円
2-②	15,945 円÷71.89 ㎡＝@221 円/㎡ @221 円/㎡×52.94 ㎡×40%＝4,679 円	3,545 円×40%＝1,418 円	6,097 円
2-③	15,945 円÷71.89 ㎡＝@221 円/㎡ @221 円/㎡×52.94 ㎡×30%＝3,509 円	3,545 円×30%＝1,063 円	4,572 円

【戸建て住宅】（例－５）

土地地籍	土地の固定資産税Ⓐ 土地の都市計画税Ⓑ	家屋の床面積	家屋の固定資産税Ⓒ 家屋の都市計画税Ⓓ	税額 Ⓐ+Ⓑ+Ⓒ+Ⓓ
86.49 ㎡	14,316 円 6,135 円	67.66 ㎡	14,039 円 3,008 円	37,498 円

案	案１：(仮称)土地割① 案２：(仮称)土地床面積割①	(仮称)家屋割②	想定される 負担額①+②
1-①	14,316 円×50%＝7,158 円	14,039 円×50%＝7,019 円	14,177 円
1-②	14,316 円×40%＝5,726 円	14,039 円×40%＝5,615 円	11,341 円
1-③	14,316 円×30%＝4,294 円	14,039 円×30%＝4,211 円	8,505 円
2-①	14,316 円÷86.49 ㎡＝@165 円/㎡ @165 円/㎡×67.66 ㎡×50%＝5,581 円	14,039 円×50%＝7,019 円	12,600 円
2-②	14,316 円÷86.49 ㎡＝@165 円/㎡ @165 円/㎡×67.66 ㎡×40%＝4,465 円	14,039 円×40%＝5,615 円	10,080 円
2-③	14,316 円÷86.49 ㎡＝@165 円/㎡ @165 円/㎡×67.66 ㎡×30%＝3,349 円	14,039 円×30%＝4,211 円	7,560 円

【マンション】（例－１）

土地地籍	土地の固定資産税Ⓐ 土地の都市計画税Ⓑ	家屋の床面積	家屋の固定資産税Ⓒ 家屋の都市計画税Ⓓ	税額 Ⓐ+Ⓑ+Ⓒ+Ⓓ
26.53 ㎡	8,087 円 3,465 円	86.62 ㎡	98,922 円 21,197 円	131,671 円

案	案１：(仮称)土地割① 案２：(仮称)土地床面積割①	(仮称)家屋割②	想定される 負担額①+②
1-①	8,087 円×50%＝4,043 円	98,922 円×50%＝49,461 円	53,504 円
1-②	8,087 円×40%＝3,234 円	98,922 円×40%＝39,568 円	42,802 円
1-③	8,087 円×30%＝2,426 円	98,922 円×30%＝29,676 円	32,102 円
2-①	8,087 円÷26.53 ㎡＝@304 円/㎡ @304 円/㎡×86.62 ㎡×50%＝13,166 円	98,922 円×50%＝49,461 円	62,627 円
2-②	8,087 円÷26.53 ㎡＝@304 円/㎡ @304 円/㎡×86.62 ㎡×40%＝10,532 円	98,922 円×40%＝39,568 円	50,100 円
2-③	8,087 円÷26.53 ㎡＝@304 円/㎡ @304 円/㎡×86.62 ㎡×30%＝7,899 円	98,922 円×30%＝29,676 円	37,575 円

【マンション】（例－２）

土地地籍	土地の固定資産税Ⓐ 土地の都市計画税Ⓑ	家屋の床面積	家屋の固定資産税Ⓒ 家屋の都市計画税Ⓓ	税額 Ⓐ+Ⓑ+Ⓒ+Ⓓ
26.88 ㎡	4,580 円 1,963 円	82.10 ㎡	※58,909 円 25,246 円	90,698 円

案	案１：(仮称)土地割① 案２：(仮称)土地床面積割①	(仮称)家屋割②	想定される 負担額①+②
1-①	4,580 円×50%＝2,290 円	58,909 円×50%＝29,454 円	31,744 円
1-②	4,580 円×40%＝1,832 円	58,909 円×40%＝23,563 円	25,395 円
1-③	4,580 円×30%＝1,374 円	58,909 円×30%＝17,672 円	19,046 円
2-①	4,580 円÷26.88 ㎡＝@170 円/㎡ @170/㎡×82.10 ㎡×50%＝6,978 円	58,909 円×50%＝29,454 円	36,432 円
2-②	4,580 円÷26.88 ㎡＝@170 円/㎡ @170/㎡×82.10 ㎡×40%＝5,582 円	58,909 円×40%＝23,563 円	29,145 円
2-③	4,580 円÷26.88 ㎡＝@170 円/㎡ @170/㎡×82.10 ㎡×30%＝4,187 円	58,909 円×30%＝17,672 円	21,859 円

※ 新築軽減適用済み。

【マンション】（例－３）

土地地籍	土地の固定資産税Ⓐ 土地の都市計画税Ⓑ	家屋の床面積	家屋の固定資産税Ⓒ 家屋の都市計画税Ⓓ	税額 Ⓐ+Ⓑ+Ⓒ+Ⓓ
21.06 ㎡	4,176 円 1,790 円	84.46 ㎡	21,714 円 4,653 円	32,333 円

案	案１：(仮称)土地割① 案２：(仮称)土地床面積割①	(仮称)家屋割②	想定される 負担額①+②
1-①	4,176 円×50%＝2,088 円	21,714 円×50%＝10,857 円	12,945 円
1-②	4,176 円×40%＝1,670 円	21,714 円×40%＝8,685 円	10,355 円
1-③	4,176 円×30%＝1,252 円	21,714 円×30%＝6,514 円	7,766 円
2-①	4,176 円÷21.06 ㎡＝@198 円/㎡ @198/㎡×84.46 ㎡×50%＝8,361 円	21,714 円×50%＝10,857 円	19,218 円
2-②	4,176 円÷21.06 ㎡＝@198 円/㎡ @198/㎡×84.46 ㎡×40%＝6,689 円	21,714 円×40%＝8,685 円	15,374 円
2-③	4,176 円÷21.06 ㎡＝@198 円/㎡ @198/㎡×84.46 ㎡×30%＝5,016 円	21,714 円×30%＝6,514 円	11,530 円

【マンション】（例－４）

土地地籍	土地の固定資産税Ⓐ 土地の都市計画税Ⓑ	家屋の床面積	家屋の固定資産税Ⓒ 家屋の都市計画税Ⓓ	税額 Ⓐ+Ⓑ+Ⓒ+Ⓓ
39.02 ㎡	8,116 円 3,478 円	78.32 ㎡	92,155 円 19,747 円	123,496 円

案	案１：(仮称)土地割① 案２：(仮称)土地床面積割①	(仮称)家屋割②	想定される 負担額①+②
1-①	8,116 円×50%＝4,058 円	92,155 円×50%＝46,077 円	50,135 円
1-②	8,116 円×40%＝3,246 円	92,155 円×40%＝36,862 円	40,108 円
1-③	8,116 円×30%＝2,434 円	92,155 円×30%＝27,646 円	30,080 円
2-①	8,116 円÷39.02 ㎡＝@207 円/㎡ @207/㎡×78.32 ㎡×50%＝8,106 円	92,155 円×50%＝46,077 円	54,183 円
2-②	8,116 円÷39.02 ㎡＝@207 円/㎡ @207/㎡×78.32 ㎡×40%＝6,484 円	92,155 円×40%＝36,862 円	43,346 円
2-③	8,116 円÷39.02 ㎡＝@207 円/㎡ @207/㎡×78.32 ㎡×30%＝4,863 円	92,155 円×30%＝27,646 円	32,509 円

【マンション】（例－５）

土地地籍	土地の固定資産税Ⓐ 土地の都市計画税Ⓑ	家屋の床面積	家屋の固定資産税Ⓒ 家屋の都市計画税Ⓓ	税額 Ⓐ+Ⓑ+Ⓒ+Ⓓ
34.89 ㎡	6,475 円 2,774 円	69.12 ㎡	77,838 円 16,679 円	103,766 円

案	案１：(仮称)土地割① 案２：(仮称)土地床面積割①	(仮称)家屋割②	想定される 負担額①+②
1-①	6,475 円×50%＝3,237 円	77,838 円×50%＝38,919 円	42,156 円
1-②	6,475 円×40%＝2,590 円	77,838 円×40%＝31,135 円	33,725 円
1-③	6,475 円×30%＝1,942 円	77,838 円×30%＝23,351 円	25,293 円
2-①	6,475 円÷34.89 ㎡＝@185 円/㎡ @185/㎡×69.12 ㎡×50%＝6,393 円	77,838 円×50%＝38,919 円	45,312 円
2-②	6,475 円÷34.89 ㎡＝@185 円/㎡ @185/㎡×69.12 ㎡×40%＝5,114 円	77,838 円×40%＝31,135 円	36,249 円
2-③	6,475 円÷34.89 ㎡＝@185 円/㎡ @185/㎡×69.12 ㎡×30%＝3,836 円	77,838 円×30%＝23,351 円	27,187 円

以上、＜表１＞の試算での税収見込額は約１億９千万円～１億１千万円となると想定される。

⑷　検討結果（税額の算出方法）

各案の税額算出方法について検討した結果、「担税力に見合った負担を求めることができるか」、「人が居住していない住宅に負担を求めることで利活用を促進し、土地及び家屋の市場流通を促進するという目的との整合性を一定程度備えているか」という点に関しては、２案いずれについても妥当であると考えられる。

一方で、「総務大臣の同意要件である過重な負担にならないか」については、【案１】は、土地及び家屋の固定資産税額を基準とし、30%から 50%の税率を適用する手法であるが、この手法に基づく「（仮称）土地割①」の試算結果を検証したところ、家屋の敷地となる土地の固定資産税額に強く反映されるため、想定される負担額が土地と家屋の所有者が異なる場合等も含め、納税者にとって過重な負担となる場合がある。

【案２】は、家屋の敷地となっている土地の固定資産税額の１㎡あたりの単価を用いて、家屋の居住面積を加味する方法で、【案１】と比較して、負担が増加するケースがあるものの、空き家に対する法定外税導入の趣旨から、税制として適正性が確保されていると判断できる。

最終的に採用すべき税額の算出方法及び税率の設定については、今後、寝屋川市において、これらの負担の妥当性と公平性の確保という総合的な観点から検討されることとなるが、いずれの案においても、試算した 50％の税率では、過重な負担となるおそれがあることや住宅用地特例が解除された場合の税額を超える額となる場合があることから、本審議会としては、【案２】を用い、（仮称）家屋割については、当該物件に係る家屋の固定資産税額を課税標準とし、また、立地条件を税額に反映させる（仮称）土地床面積割については、土地の固定資産税額の１㎡当たりの単価に家屋の居住面積（延べ床面積）を乗じて得た額を課税標準として、税率は双方とも 30％から 40％の範囲で設定することが適当である。

7　結論

近年、空き家の増加が全国的に課題となっており、最近では、空き家を起因とした火災や犯罪行為等が発生している。

今後、空き家は更に増加することが見込まれる中、新たな住宅地の開発余地に限りがあり、近隣自治体に比して高齢化率の高い寝屋川市においては、市特有の事情からも強い危機感をもって空き家対策に取り組む必要がある。

空き家に防災・防犯、生活環境の悪化、地域コミュニティを衰退させる等の多様な課題を生じさせないためには、既に流通している賃貸用や売買用などを除く空き家が、「特定空家等」へと移行する前の段階から、市場への流通や利活用を促進する取組を進めることが極めて重要である。そのためには、空き家を「放置することのできない資産」として所有者等に認識させ、所有者自らが主体的に空き家を市場に流通させるよう行動変容を促すとともに、早期に空き家となった背景や原因を把握し、最適な支援施策へとつなげていく仕組みを構築する必要がある。

こうした観点から、所有者に一定の行動変容を促す「政策課税」としての性格を有し、併せて社会的便益の効率化を図る「誘因課税」としての役割を担う法定外税の創設は、空き家対策を推進する上で有効な手法であり、導入により、空き家の市場流通や利活用を促進するための多様な施策を展開することが可能となり、地域社会における健全な土地利用の促進にも資するものと期待される。

以上のことから、本審議会は、市場に流通していない住宅のうち、人が居住していない住宅の所有者等に対して課する法定外税を契機として、市場流通を促進することは空き家問題の課題解決が図れるとともに、子育て世代の定住・流入を促進するための受け皿を確保し、年齢構成のリバランスの推進により、持続可能な自治体運営とまちづくりの実現に寄与すると考える。

よって、市場に流通していない住宅のうち、人が居住していない住宅（空き家）の所有者等に、地方税法の趣旨のもと、当該住宅の所有に伴う受益及び社会的費用に見合った適正な負担を求めることを提言する。

なお、事業用資産等のその他の空き家についても、住宅と同様に周辺地域へ影響を及ぼす可能性があることから、空き家問題全体の課題として捉え、解消に向けた取組を進めていただくよう申し添える。

8　その他

⑴　税収の使途

税収の使途について、多様化・深刻化する空き家問題に対応するため、防災・防犯・景観・衛生等の地域課題に対する施策に幅広く活用できる制度設計とすることが適当である。

⑵　新たな税等の名称

本審議会の検討においては、（仮称）家屋割等の文言を用いて議論を進めてきたが、当該税の課税標準を固定資産税額等とするのであれば、市民等に誤解を生じさせることなく、その目的を分かりやすく示されるよう、適切な名称とすることを検討されたい。

⑶　市民等への説明

総務大臣の同意を得た後、一定の周知期間を設けた上で、法定外税が導入されることとなるが、導入に至るまでの間、あらゆる機会を通じ、市民、納税者及び関係者に対し、制度の趣旨や内容等について丁寧かつ分かりやすい説明を行い、十分に理解を得ながら、慎重かつ着実に検討を進められることを求める。

＜参考＞

○　検討経過

開催回数	開催日	議　　題
第１回	令和７年 １月 31 日	▸「空き家に対する法定外税等の在り方」について 空き家の状況、空き家対策の主な取組や他自治体の土地及び家屋に係る法定外税の状況、法定外税の概要、今後のスケジュール　等
第２回	令和７年 ４月 21 日	▸「空き家に対する法定外税等の在り方」について 法定外税の目的、賦課根拠の考え方や課税客体の捕捉フロー(案)、法定外税の賦課フロー(案)　等
第３回	令和７年 ８月 21 日	▸「空き家に対する法定外税等の在り方」について 空き家対策の状況等、人口の推移と高齢化の状況、空き家の今後の動向と施策　等
第４回	令和７年 10 月 17 日	▸「空き家の市場流通を促進するための新たな手法」について 中間答申の作成
第５回	令和７年 11 月 14 日	▸ 中間答申の提出 ▸「空き家に対する法定外税等の在り方」について 今後のスケジュール、賦課概要(案)、法定外税の積算(案)　等
第６回	令和７年 12 月１日	▸「空き家に対する法定外税等の在り方」について 賦課概要(案)、法定外税の税率(案)、税収見込額、財政需見込額の詳細、今後のスケジュール　等
第７回	令和７年 12 月 16 日	▸「空き家に対する法定外税等の在り方」について 最終答申（案）の作成

○　委員名簿

（五十音順・敬称略）

氏名	役職等
小川　洋一	弁護士
竹内　雅樹	税理士
○　細井　雅代	追手門学院大学　経済学部　教授
宮本　輝一	司法書士
◎　吉弘　憲介	桃山学院大学　経済学部　教授

※ ◎：会長、○：副会長

資　料　編

表１　人口と高齢化率の推移

調査区分	総人口	増　減	後期高齢者数 （75 歳以上）	増 減	高齢化率	増 減
令和２年国勢調査	229.7 千人	―	36 千人	―	29.6%	
令和７年５月時点	223.7 千人	▲６千人	42 千人	＋６千人	30.0%	＋0.4%
令和 22 年 （令和５年社人研）	193.1 千人	▲30.6 千人	38 千人	▲４千人	38.3%	＋8.3%

※ 高齢化率は、総人口に対する高齢者（65 歳以上）の割合。社人研は「国立社会保障・人口問題研究所」

図１　高齢化率グラフ

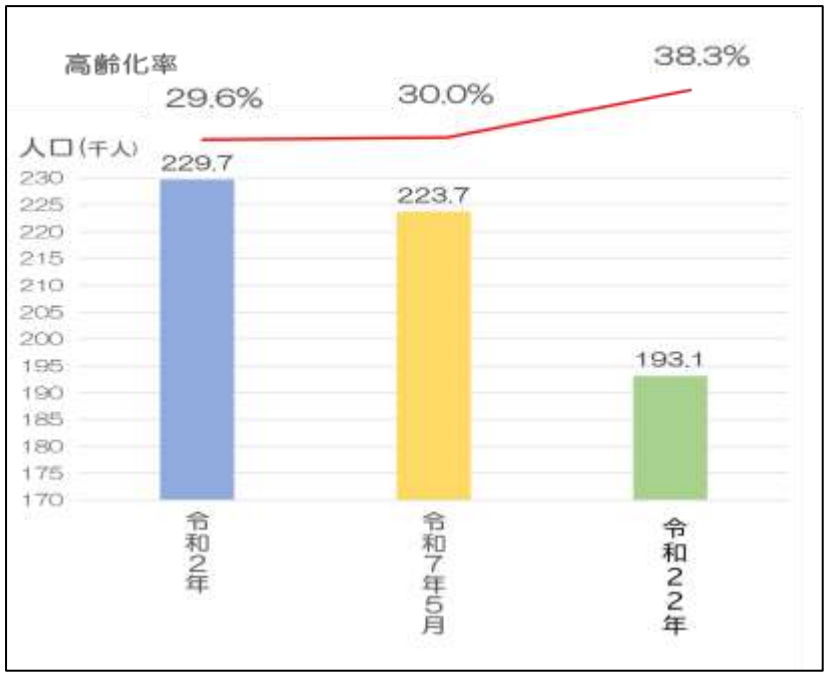

表２　高齢者単身世帯・後期高齢者単身世帯

調査年度	世帯総数 Ⓐ	高齢者 単身世帯 Ⓑ	世帯総数に 占める割合 Ⓑ/Ⓐ	後期高齢者 単身世帯 Ⓒ	高齢者単身世帯 に占める割合 Ⓒ/Ⓑ
平成 25 年	101,380	12,660	12.5%	6,110	48.3%
平成 30 年	99,470	15,040	15.1%	8,150	54.2%
令和５年	99,730	17,330	17.4%	10,500	60.6%

表３　令和５年 専用住宅世帯人員・高齢者世帯人員　　（単位：人）

専用住宅世帯人員	217,050
高齢者人口	68,090
高齢者世帯人員（合計）	41,010
高齢者世帯人員（単身）	17,330
高齢者世帯人員（夫婦）	23,680

表４　令和５年 住宅総数・住宅所有総世帯・住宅所有高齢者世帯

住宅総数（戸）	116,110
住宅所有総世帯数	47,150
住宅所有高齢者世帯（合計）	29,170
住宅所有高齢者世帯（単身）	17,330
住宅所有高齢者世帯（夫婦）	11,840

表５　令和 22 年 推定人口・推定高齢者世帯人員　　（単位：人）

推定人口	193,100
推定高齢者人口	73,934
推定高齢者世帯人員（合計）	36,485
推定高齢者世帯人員（単身）	15,418
推定高齢者世帯人員（夫婦）	21,067

表６　令和 22 年 想定住宅総数・想定住宅所有総世帯・想定住宅所有高齢者世帯

想定住宅総数（戸）	103,298
想定住宅所有世帯	41,947
想定住宅所有高齢者世帯（合計）	25,952
想定住宅所有高齢者世帯（単身）	15,418
想定住宅所有高齢者世帯（夫婦）	10,534

表７ 令和５年 持家率 高齢者夫婦世帯、高齢者単身世帯、後期高齢者単身世帯

世　帯	総　数	一戸建て・長屋 持家	持 家 率
高齢者単身世帯	17,330	8,650	49.9%
高齢者夫婦世帯	11,840	6,790	57.3%
後期高齢者単身世帯	10,500	5,631	53.6%

表８ 令和 22 年 高齢者夫婦世帯、高齢者単身世帯、後期高齢者単身世帯 持家率（推定）

世　帯	総　数	一戸建て・長屋 持家	持 家 率
高齢者単身世帯	15,418	7,696	49.9%
高齢者夫婦世帯	10,534	6,041	57.3%
後期高齢者単身世帯	9,405	5,044	53.6%

表９　高齢化率増加に伴う空き家の見込み件数　（単位：戸）

高齢者単身世帯・持家	795
高齢者夫婦世帯・持家	1,813
後期高齢者単身世帯・持家	5,044
合　計	7,652

表 10　令和５年、平成 30 年住宅・土地統計調査　空き家内訳　（単位：戸）

項目名	総数	空き家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家	売却用の空き家	二次的住宅
令和５年	116,110	15,450	6,100	8,120	920	310
平成 30 年	117,140	17,200	6,150	9,640	1,190	200

表 11　住宅・土地統計調査による腐朽、破損あり　　（単位：戸）

賃貸・売却用及び二次的住宅以外	腐朽・破損のある一戸建住宅	腐朽・破損のある長屋、共同住宅	腐朽・破損のある住宅の合計	腐朽・破損のない一戸建て、長屋、共同住宅
6,100	590	710	1,300	4,800

表 12　空家特措法 22 条の規定に基づく特定空家等に対する法的指導＜令和７年６月現在＞（単位：戸）

特定空家等		指導・助言		勧　告		命　令		略式代執行
	うち除却等による是正		うち除却等による是正		うち除却等による是正		うち除却等による是正	
15	13(1)	6	5	5	4	3	3 (1)	1

※（ ）内は、修繕後の入居による是正

表 13　特定空家等・管理不全空家等の傾向

調査時期 ／ 管理不全ランク	令和４年実態調査結果	令和７年再調査時	減少件数	減少率
Ｄランク（特定空家相当）	20 件	５件	15 件	75％
Ｃランク（管理不全空家相当）	60 件	34 件	26 件	43％

表 14　特定空家是正完了期間

特定空家判断～命令（指導、勧告後）・除却	３年　（令和元年８月～令和４年８月）
	３年６か月（令和元年８月～令和５年２月）
特定空家判断～勧告（指導後）・除却	１年８か月（令和元年８月～令和３年４月）
	１年７か月（令和２年８月～令和４年３月）
	１年８か月（令和２年８月～令和４年４月）
	１年５か月（令和３年３月～令和４年８月）
特定空家判断～指導後・除却	４か月（令和２年８月～令和２年 12 月）

表 15　空き家期間・件数(プラットフォーム活用)　　（単位：件）

空き家期間	件数
5 年未満	3
10 年未満	17
15 年未満	2
20 年未満	4
20 年以上	5
約 31 年（最長）	1

表 16　10 年間の水道使用量０㎥・閉栓されている空き家数　（単位：戸）

R4 年	R 3 年	R 2 年	R 元年	H30 年	H29 年	H28 年	H27 年	H26 年	H25 年
0	277	1207	770	620	424	380	290	66	21
H24 年	H23 年	H22 年	H21 年	H20 年	H19 年	H18 年	H17 年	H16 年	H15 年
180	153	155	118	100	87	91	77	98	90

表 17　水道使用量０㎥・閉栓されている空き家数の内訳　　（単位：戸）

1 年～3 年 （令和 4 年～令和 2 年）	4 年～6 年 （令和元年～平成 29 年）	7 年～9 年 （平成 28 年～平成 26 年）	10 年以上 （平成 25 年～）
1,484	1,814	736	2,066

表 18　空き家問合せ・要望件数

問合せ・ 要望件数	年間問合 せ等件数	返答件数	年間平均 返答数	未返答 件数	年間平均 未返答数	期　間
850 件	85 件	645 件	約 64 件	205 件	約 21 件	約 10 年

表 19　プラットフォーム活用状況(令和７年６月現在)　　(単位：件)

同意取得数	市場流通	対応中
94	55	39

表 20　空き家除却補助金の実績(令和６年度末)　　(単位：件)

年度	①管理されていない空き家が除却された件数	②住宅地として開発するために空き家を除却した件数	計 (①＋②)
平成 30 年度	－	4	4
令和元年度	4	1	5
令和２年度	4	1	5
令和３年度	4	6	10
令和４年度	9	9	18
令和５年度	6	7	13
令和６年度	8	12	20
合計	35	40	75