

# 愛媛県の空き家と その対策等について

～放置される空き家を増やさないために～

R28(2016). 4. 作成

R8(2026). 6. 最終改訂

愛媛県 土木部 道路都市局

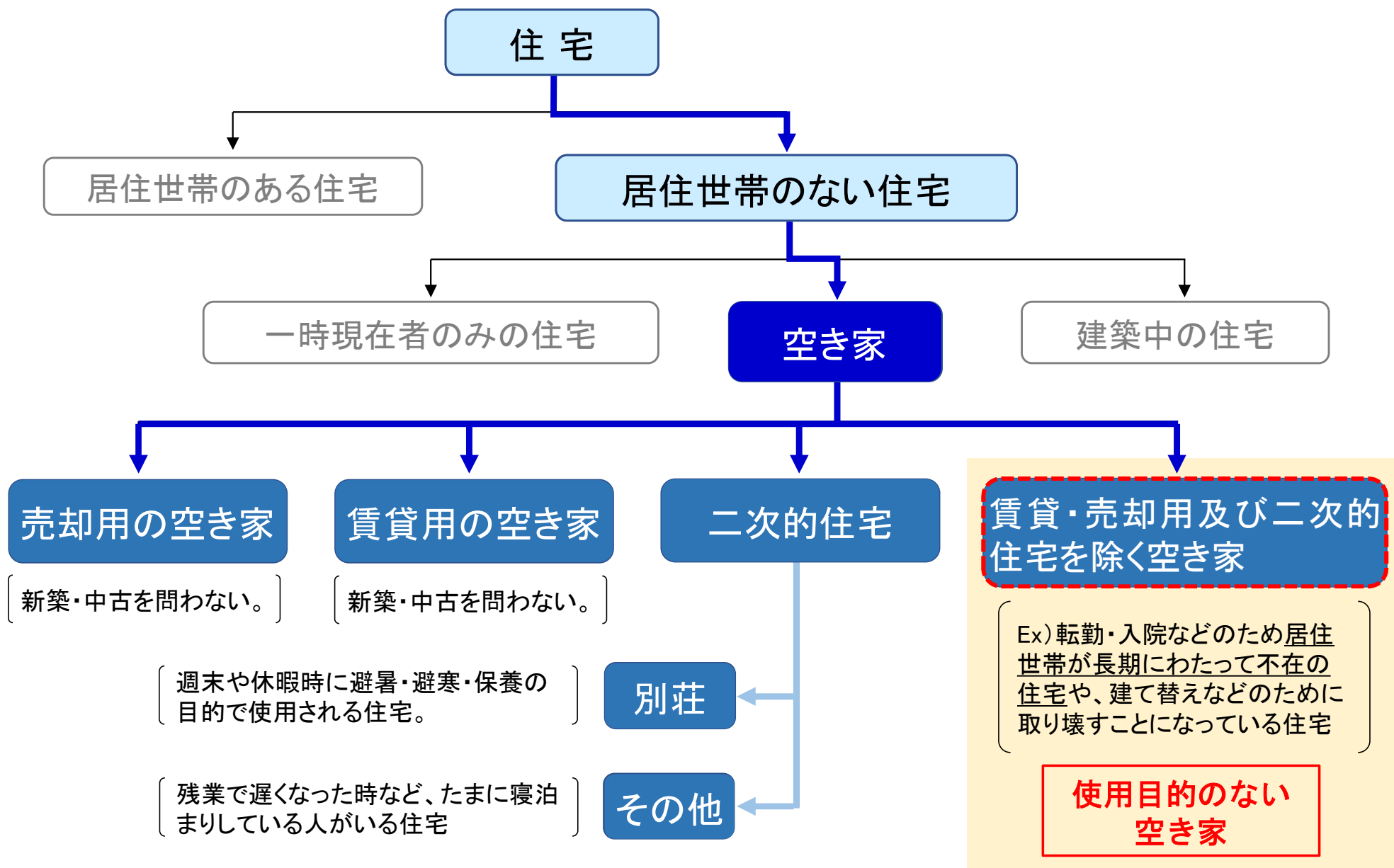
建築住宅課 住宅室



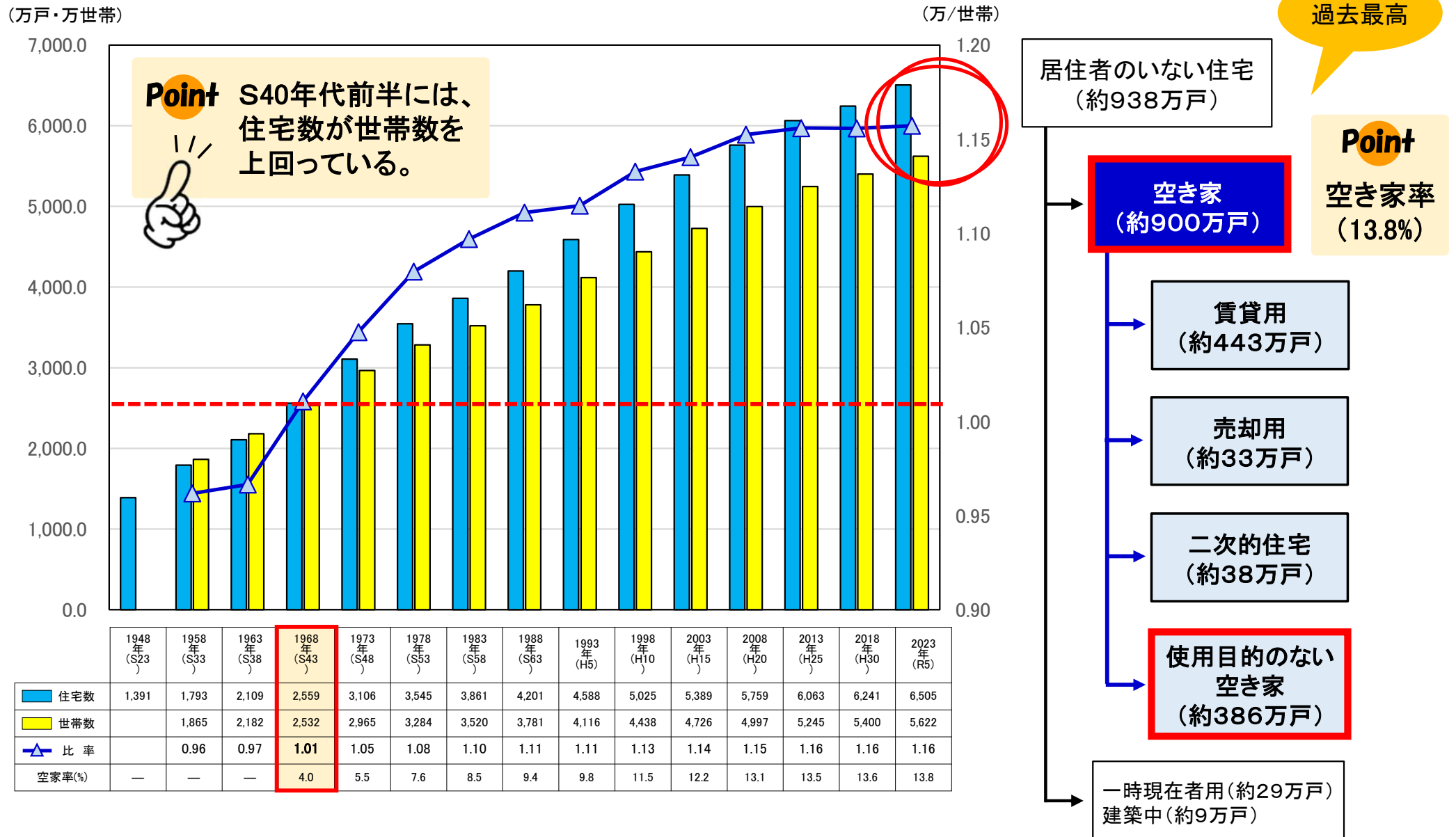


# 全国の空き家の状況

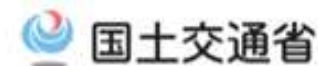
# 住宅・土地統計調査における「空き家（用語）」について



○ 令和5年の住宅ストック数(約6,505万戸)は、総世帯(約5,622万世帯)に対し約16%多く、量的には充足。



(総務省:「令和5年住宅・土地統計調査」より作成)



## 空き家の現状(種類別)

- 住宅・土地統計調査によれば、空き家の総数は、この20年で約1.4倍(659万戸→900万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家(使用目的のない空き家)」(385万戸)がこの20年で約1.8倍に増加。
- 「使用目的のない空き家」は、「一戸建(木造)」(268万戸)が最も多い。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

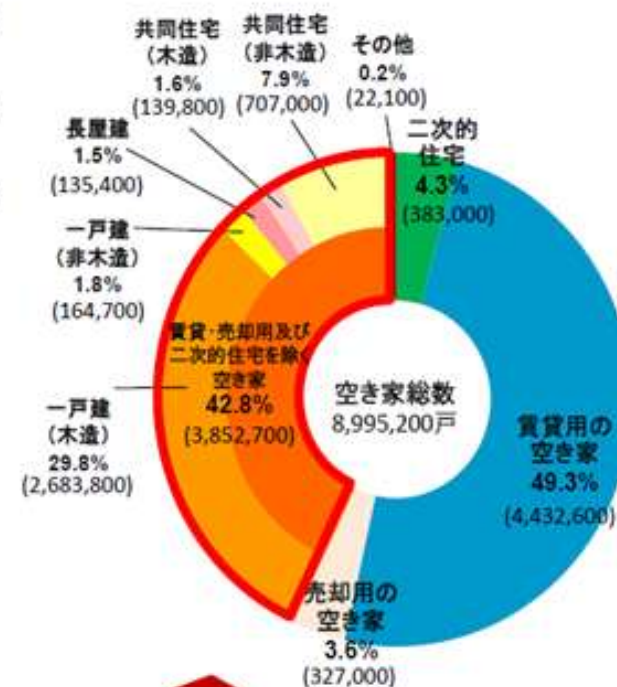
【空き家の種類】

二次的住宅:別荘及びその他(たまに宿泊する人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の空き家:新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家:上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、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など

【空き家の種類別内訳】



【出典】令和5年住宅・土地統計調査  
住宅数概数集計(速報集計)(総務省)



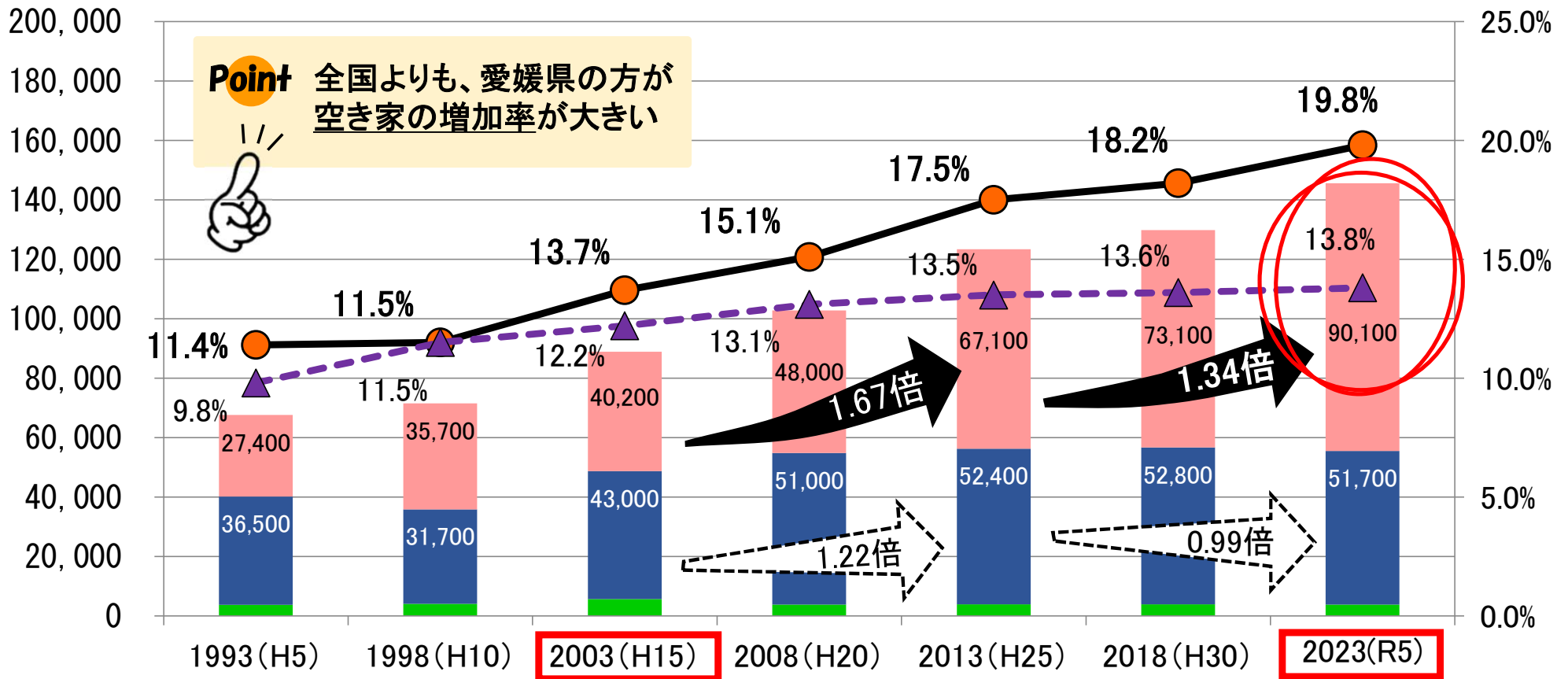
## 愛媛県の空き家の状況

空き家戸数  
(戸)



「**空き家率** (全国・県)」と「**本県の空き家戸数**」

空き家率



**Point** 全国よりも、愛媛県の方が  
空き家の増加率が高い

- 空き家(愛媛県)二次的住宅
- 空き家(愛媛県)賃貸・売却用
- **空き家(愛媛県)使用目的のない空き家**
- 空き家率(愛媛県)
- ▲ 空き家率(全国)

**Point** ここ20年間で、  
「使用目的のない空き家」  
は、約2.2倍に増加



(総務省:「令和5年住宅・土地統計調査」より作成)



## 「住宅総数」に対する「空き家総数」の割合

順位	都道府県	住宅総数(戸)	空き家総数(戸)	空き家率
1	四国 徳島県	389,200	83,000	21.3 %
—	和歌山県	495,600	105,300	21.2 %
3	鹿児島県	899,600	184,200	20.5 %
4	山梨県	427,000	87,200	20.4 %
5	四国 高知県	388,100	78,700	20.3 %
6	長野県	1,039,600	208,500	20.0 %
7	四国 愛媛県	736,800	145,600	19.8 %
8	山口県	726,400	140,700	19.4 %
9	大分県	603,300	115,500	19.1 %
10	四国 香川県	492,800	91,500	18.6 %



**Point** 前回(H30 住宅・土地統計調査)も  
全国第7位



**Point**  
全国平均  
(13.8%)

## 「住宅総数」に対する「空き家総数(※)」の割合

(※) 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く

【再掲】賃貸・売却用及び二次的住宅  
 ・賃貸用/売却用の空き家  
 ・別荘等(たまたに寝泊りする人がいる住宅)

順位	都道府県	住宅総数(戸)	空き家総数(戸)	空き家率
1	鹿児島県	889,600	122,200	13.7 %
2	四国 高知県	388,100	50,100	12.9 %
3	四国 愛媛県	736,800	90,100	12.2 %
—	四国 徳島県	389,200	47,600	12.2 %
5	和歌山県	495,600	59,800	12.1 %
6	島根県	320,300	36,300	11.3 %
7	山口県	726,400	80,500	11.1 %
8	秋田県	440,600	43,900	10.0 %
9	長崎県	655,000	64,900	9.9 %
—	宮崎県	556,800	55,000	9.9 %



**Point** 前回(H30 住宅・土地統計調査)は  
全国第6位



**Point**  
全国平均  
(5.9%)

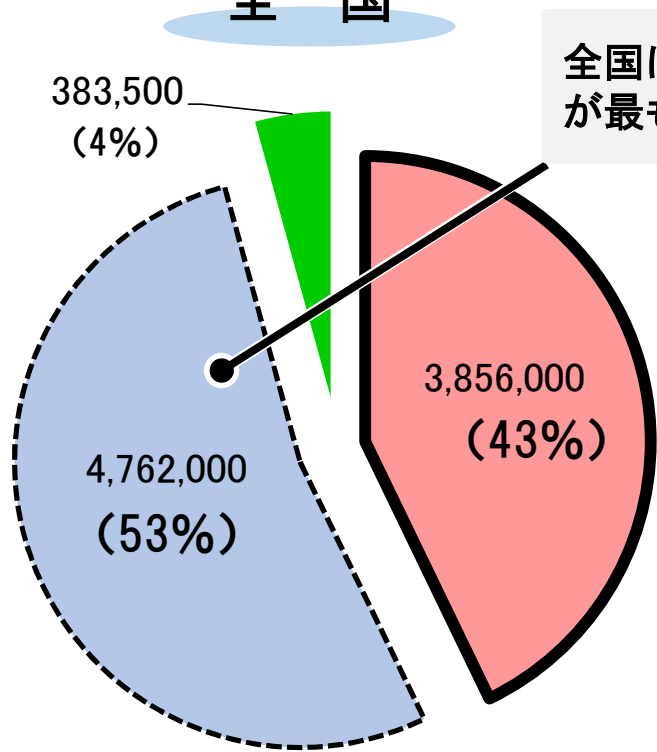


### 「空き家の種類別」の割合について（R5）

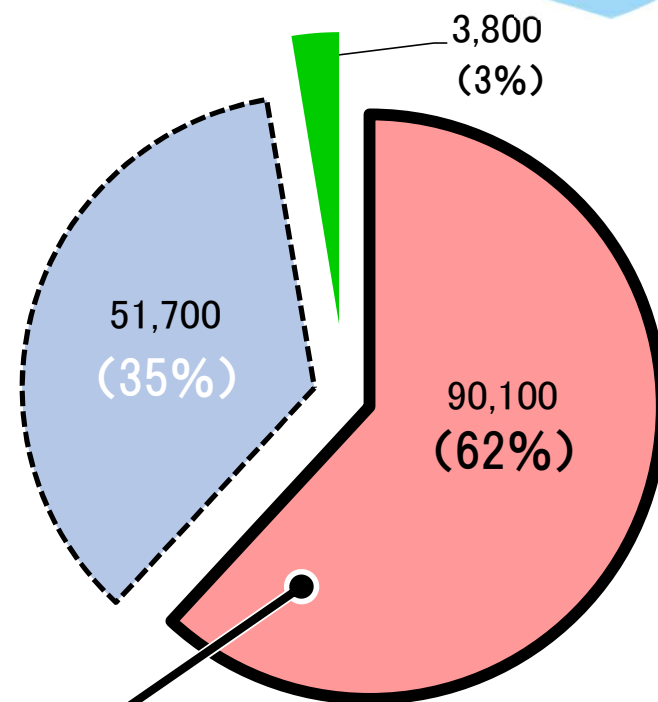


全国

愛媛県



全国は「賃貸・売却用の空き家」が最も多い。



- 使用目的のない空き家
- 賃貸・売却用
- 二次的住宅(別荘など)

**Point** 愛媛県は「使用目的のない空き家」が最も多い。



- 使用目的のない空き家
- 賃貸・売却用
- 二次的住宅(別荘など)



## 地域別（東予・中予・南予）の空き家の状況



地区	市町	住宅総数	空き家総数	空き家率	地域別 空き家率	(内訳)					
						使用目的のない 空き家	賃貸・売却用	二次的 住宅			
東予	四国中央市	43,410	7,980	18.4 %	22.0%	4,080	64.0 %	3,530	33.5 %	380	2.5 %
	新居浜市	65,700	14,770	22.5 %		9,530		5,050		200	
	西条市	54,540	11,610	21.3 %		7,990		3,220		400	
	今治市	88,560	22,730	25.7 %		14,950		7,320		460	
中予	松山市	284,440	42,570	15.0 %	14.2 %	19,160	47.2 %	22,160	49.8 %	1,250	2.8 %
	砥部町	9,850	1,380	14.0 %		900		450		30	
	伊予市	17,070	2,600	15.2 %		2,040		490		70	
	東温市	17,310	2,990	17.3 %		1,130		1,730		70	
	松前町	14,100	1,320	9.4 %		800		510		-	
南予	内子町	7,280	1,460	20.1 %	24.4 %	1,130	75.8 %	260	22.2 %	70	2.1 %
	大洲市	21,490	4,470	20.8 %		3,660		790		20	
	八幡浜市	18,030	4,560	25.3 %		2,820		1,540		210	
	西予市	20,240	5,740	28.4 %		4,990		680		60	
	宇和島市	40,620	11,080	27.3 %		7,890		3,020		180	
	愛南町	11,660	2,870	24.6 %		2,380		400		90	
県全体		736,800	145,600	19.8 %	-	61.9 %	35.5 %	2.6 %			

注)人口15,000人未満の町については県単位でしか標本設計されておらず、結果は表章されていません。

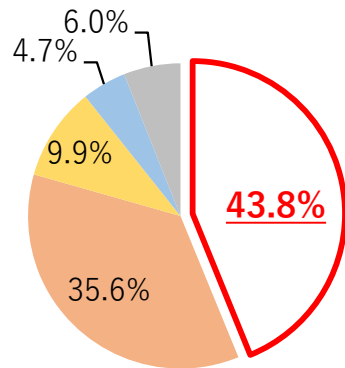
# 「空き家になる」 主な背景と要因





## 空き家になった経緯等（大都市圏以外）

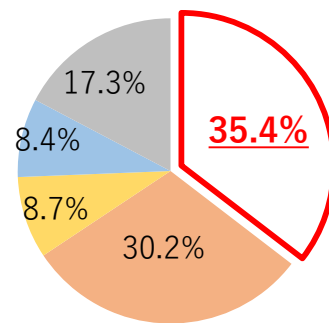
人が住まなくなった理由  
(n=72万8千)



### 死亡

- 別の住宅に転居
- 老人ホームなどの施設に入居
- 転勤・入院
- その他

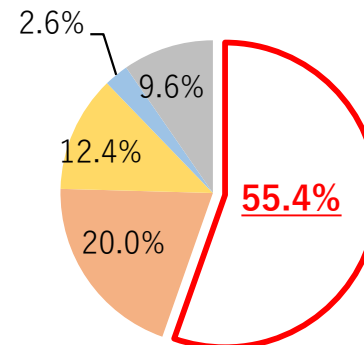
最後に住んでいた人  
(n=85万)



### 所有者の親

- 所有者
- 親以外の親族
- 借家人
- その他

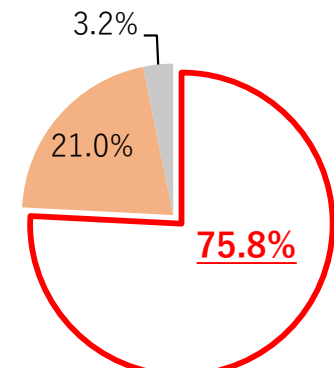
空き家を取得した経緯  
(n=85万)



### 相続

- 新築（又は購入）
- 既存住宅（購入）
- 贈与
- その他

相続前の対策状況  
(n=47万1千)



### 対策を講じていない

- 対策を講じた
- 不明

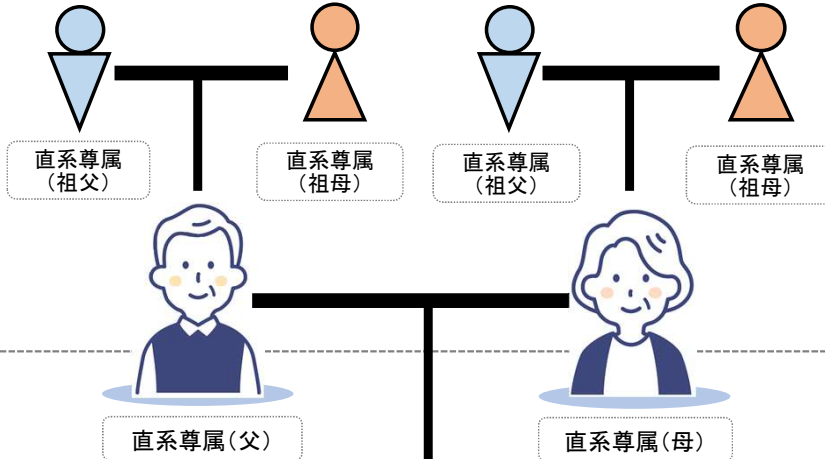


## 相続により、現在居住する住宅以外の住宅を所有する



## 第2順位

《祖父・祖母》  
被相続人より先に、  
父母が死亡している  
場合



## 相続人の範囲

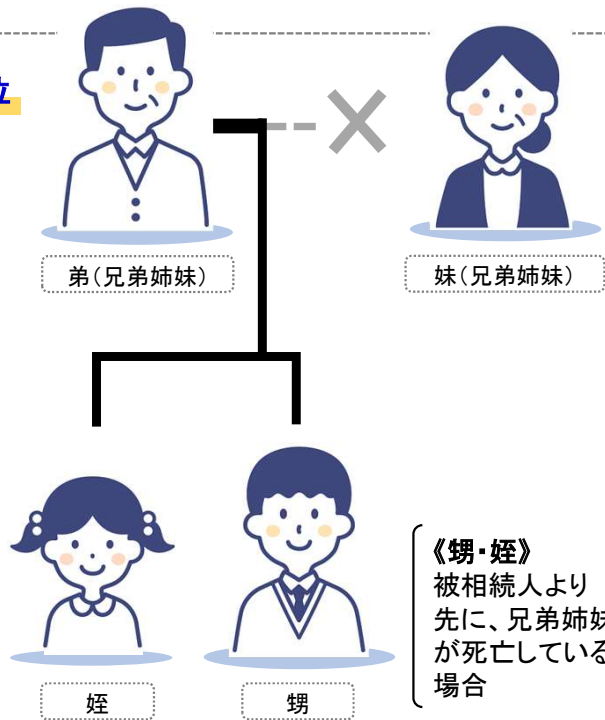
### ○直系尊属

父母・祖父母など自分より前の世代で、直通する系統の親族のこと。(養父母も含まれる。叔父・叔母、配偶者の父母・祖父母は含まれない。)

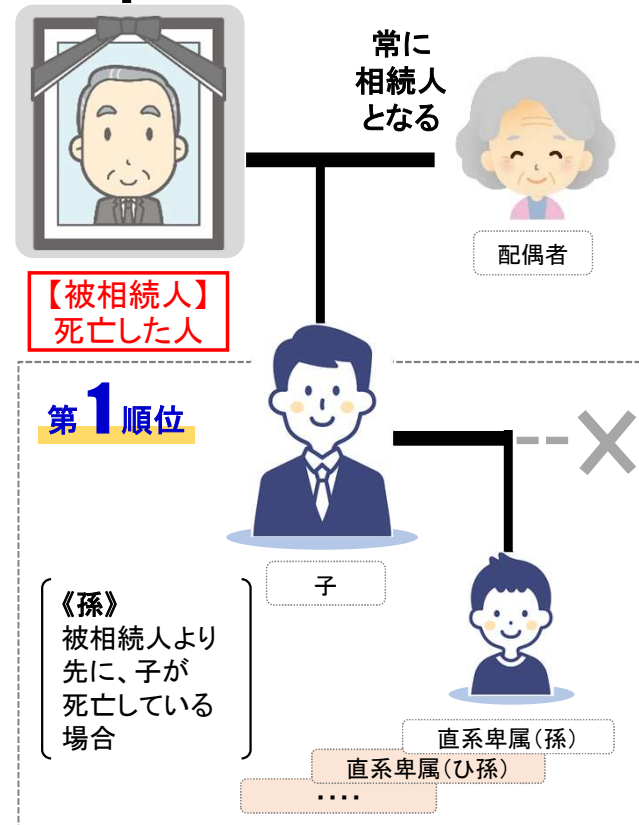
### ○直系卑属

子・孫など自分より後の世代で、直通する系統の親族のこと。(養子も含まれる。兄弟・姉妹、甥・姪、子の配偶者は含まれない。)

## 第3順位



《甥・姪》  
被相続人より先に、  
兄弟姉妹が死亡している  
場合



## 第1順位

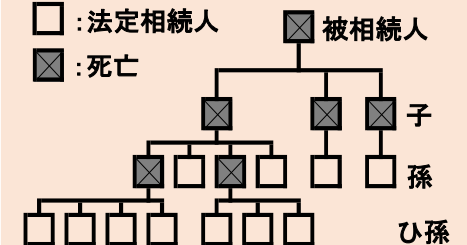
《孫》  
被相続人より先に、  
子が死亡している  
場合

## Point 数次相続

【凡例】

□ : 法定相続人

■ : 死亡



相続登記が適切になされておらず、法定相続人の中に死亡している人がいる場合...

直系卑属(孫やひ孫等)の世代が下がるにつれて、**ねずみ算式に相続対象者が増えることもある。**

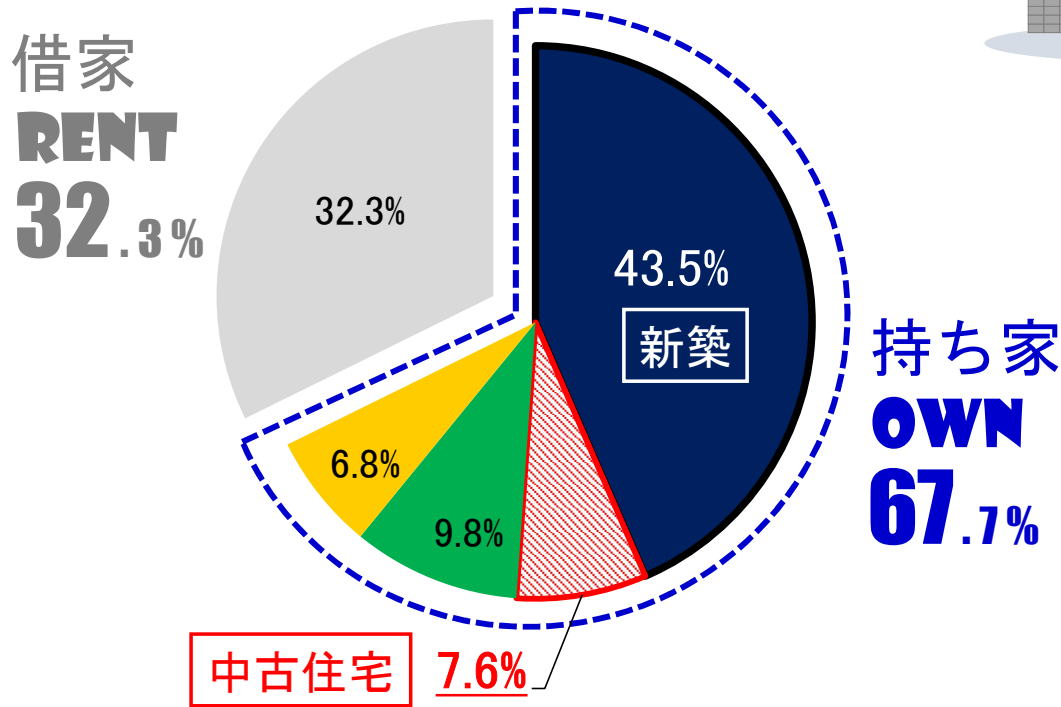
# 「空き家が増加している」 主な背景と要因



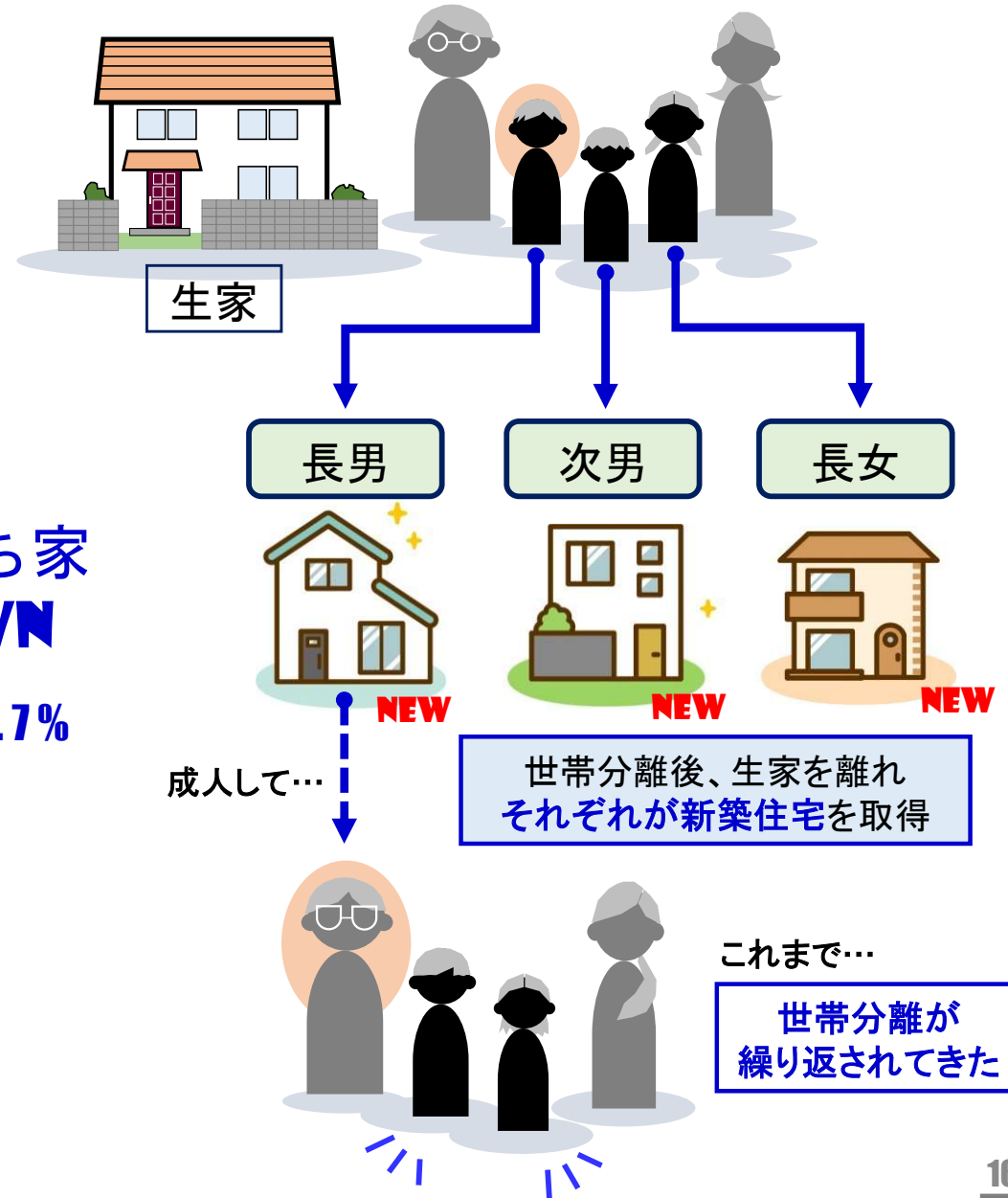


# 「持ち家（マイホーム）」と「新築」志向

## 県内の住宅の取得状況 (R5) ※累計



- 新築(建替含む)
- 中古住宅を購入
- 相続・贈与
- その他
- 借家

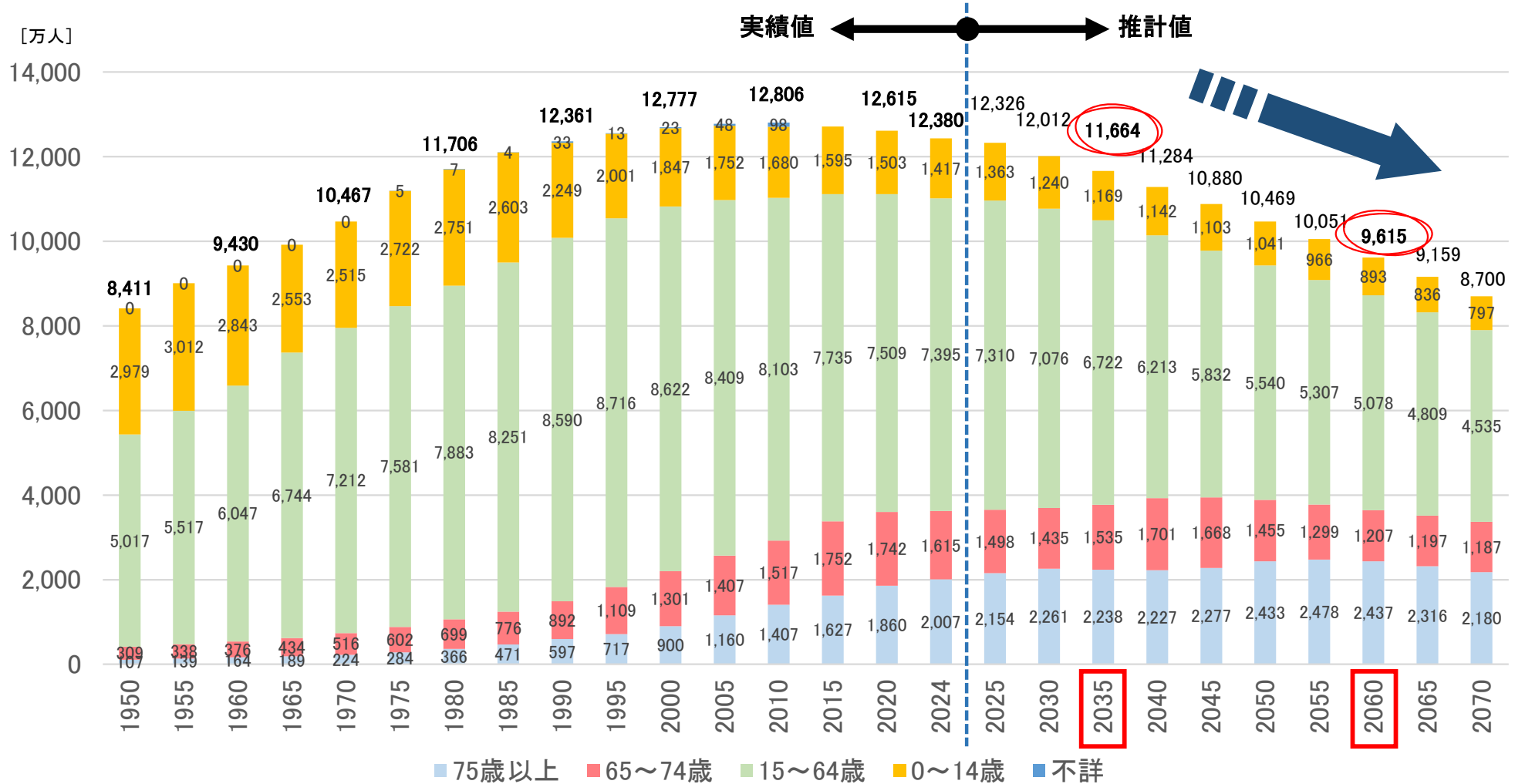




## 高齢化・人口減少の進展

**Point** R13(2035)に1億2,000万人を下回り、R38(2060)には1億人を割ると推計

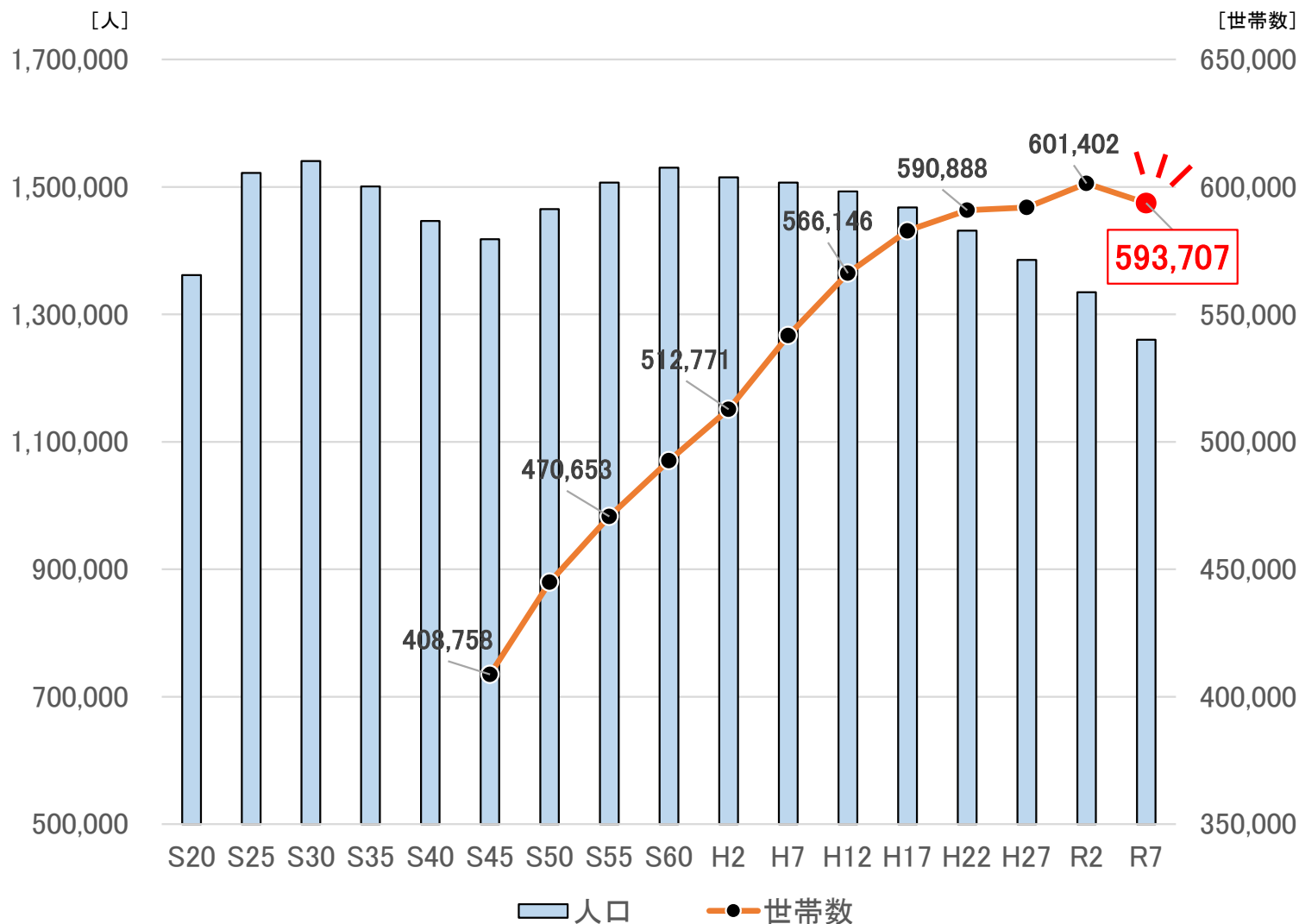
総人口及び人口構造の推移と見通し



2020年までは[総務省]国勢調査、2024年は[総務省]人口推計、2025年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(令和5年推計)」による推計結果



## 愛媛県の人口と世帯数



### Point

世帯数の推移をみると、R2(2020)まで増加を続けていたが、調査開始以降初めて減少に転じた。

**1世帯 = 1住戸**  
(家族)

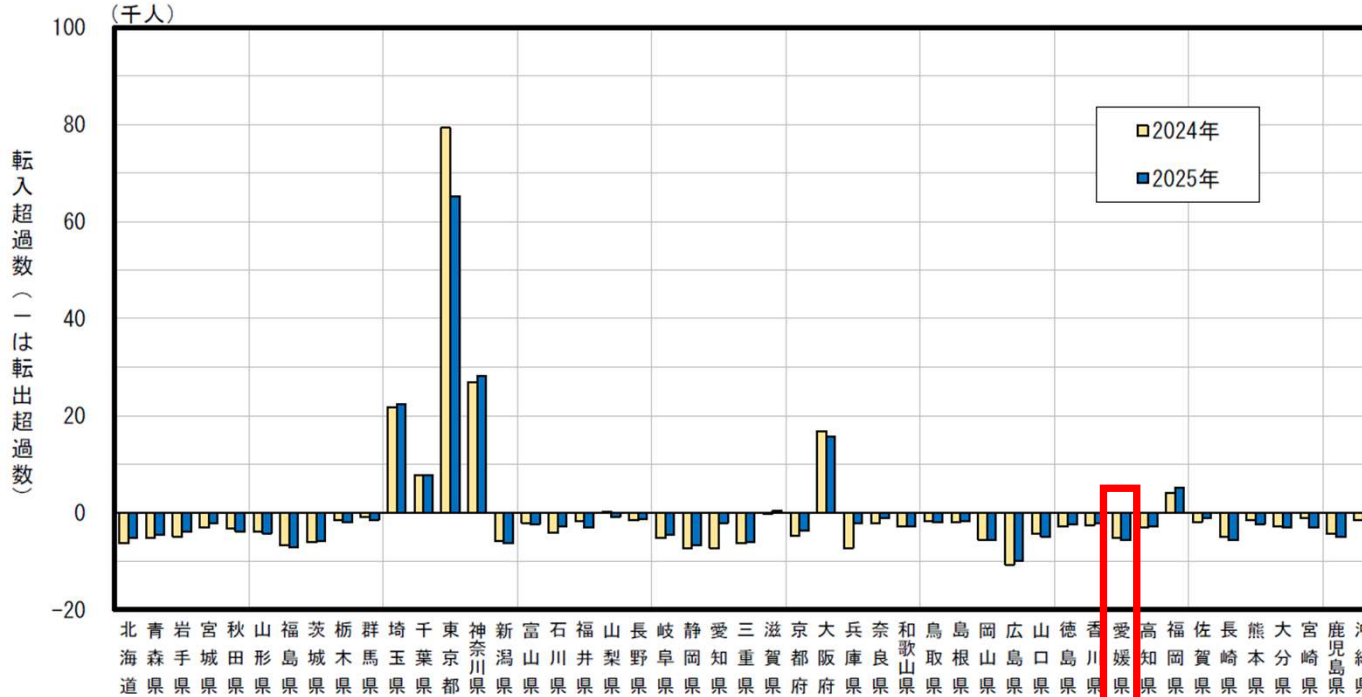
と考えると...

住宅余剰の傾向はますます加速し、  
空き家が大量発生する可能性がある。



## 大都市圏への人口集中

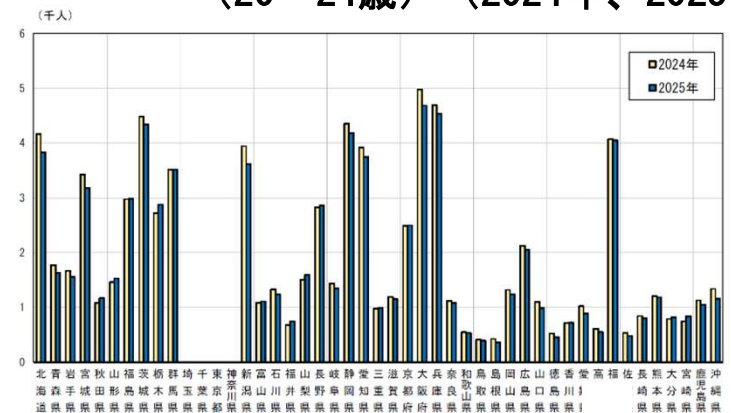
都道府県別転入超過者数（2024年、2025年）



**Point** 東京圏、大阪府で  
転入超過が顕著

社会増加数が、  
最も拡大しているのは、  
愛知県(9298人)

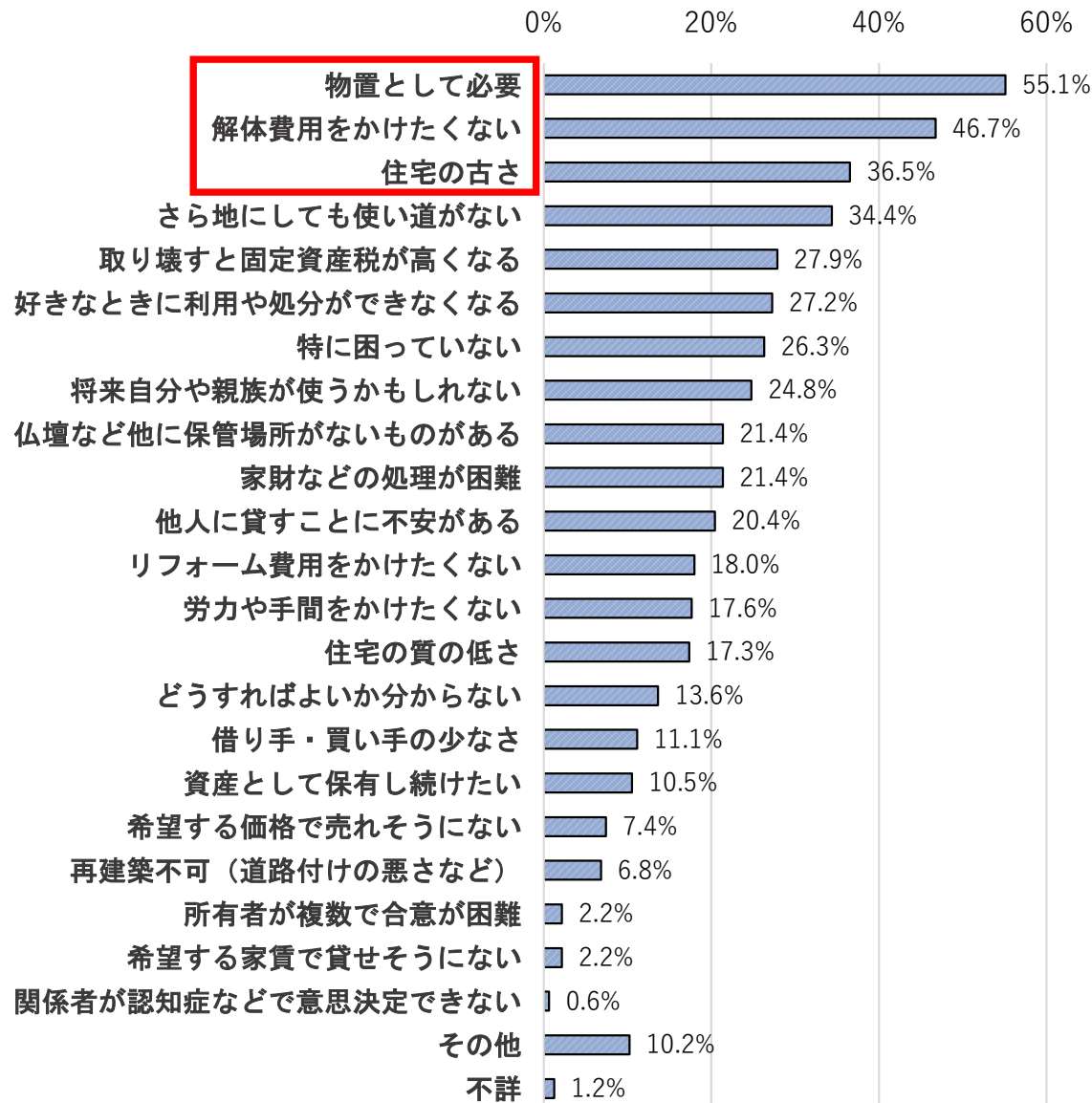
道府県別にみた東京圏の転入超過数（20～24歳）（2024年、2025年）



**Point** 東京圏への転入について  
最も拡大している年代は  
「20～24歳」の若年層



## 空き家として所有しておく理由



**Point**

今後の利用意向が「空き家として所有しておく」と回答されたものについてその理由を聞いたところ...

**1位** 物置として必要

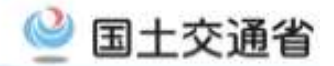
**2位** 解体費用をかけたくない

**3位** 住宅の古さ



# 空き家の問題点

# ひと口に「空き家」といっても、多様なバリエーションがある



○ 空き家には引き続き住宅として使用できるものから廃屋に近いものまで、また戸建てや共同住宅など多様なバリエーションがある。問題化する物件は住宅だけでなく、店舗や事務所、倉庫の場合も少なくない。

## 活用できない



倒壊のおそれのある空き家



積雪により屋根が落下した空き家



密集市街地の空き家



雑草が繁茂した空き家



まだ使用できる空き家



共同住宅の空き家

## 活用できるもの

活用できるもの



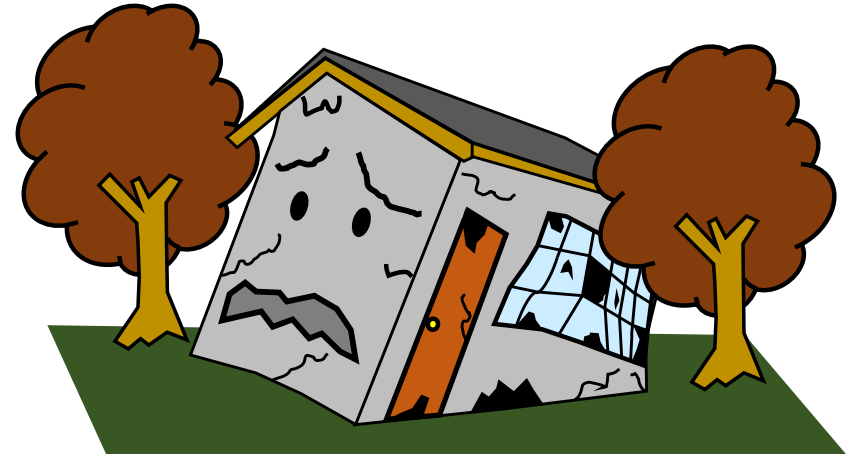
活 用

- 自分で使う
- 誰かに使ってもらう

維持管理

- 自分で管理する
- 誰かに管理してもらう

活用できないもの



除 却

- 建物を解体する



Point

空き家を取得した時点で、状況に応じて、適切に判断しましょう

## いったん空き家になると打ち手が限られる(1)

- 通風や通水などの管理をせずに空き家を放置すると、湿気の滞留による畳の膨張や壁紙へのカビの発生、雨水の浸入による構造材の腐食、排水トラップの破封による悪臭や害虫の侵入など劣化が進行。
- 利用しているうちは市場価値があると判断されるが、いったん空き家になると市場性がない物件とされ、市場へ戻すのに多大なエネルギーが必要。

### ■10年間放置した空き家の劣化状況の例



#### 畳の劣化

シロアリ等の被害により、床下の根太が折れ、畳が陥没している。



#### 床下の腐朽

湿気、カビ、シロアリ等の原因により床下が腐っている。



#### 柱の傾斜

建物全体の傾きにより、扉、ドア、襖などが正常に閉まらなくなっている。



**Point**

こんな状態になってしまう前に、適切に維持管理等を行う必要があります。



みなさんがお住まいの地域で  
こんな空き家が増えていませんか？



# 空家等対策の推進に関する 特別措置法





## 「空家法」の制定

### ○ 空家等対策の推進に関する特別措置法 (平成26年法律第127号)

[公布] 平成26年(2014)11月27日  
 [施行] 平成27年(2015)2月26日・5月28日  
 [改正] 令和5年(2023)12月13日



**Point** 適切な管理が行われていない空家等が「防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている」ことを背景に制定

## 空家法で定義する「空家等」とは

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。第14条第2項において同じ。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

(H27.2.26総務省・国交省告示第1号(基本指針)  
 (最終改正:R5.12.13総務省・国土交通省告示第3号)より抜粋)





## 「特定空家等」とは

### 第2条

2 この法律において「特定空家等」とは、**そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等**をいう。

### 保安上危険

倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜、著しい屋根全体の変形、外装材の剥離若しくは脱落 等

### 衛生上有害

著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- ・石綿露出又は石綿使用部材の破損等
- ・排水設備からの汚水等の流出
- ・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 等

### 特定空家等



### 景観の悪化

適切な管理が行われていないことにより、著しく景観を損なっている状態

- ・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
- ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等

### 生活環境上 不適切

その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- ・排水設備の汚水等による悪臭の発生
- ・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等へのはみ出し



## 「管理不全空家」とは

R5追加

### (第13条関係)

空家等が適切に管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

### 保安上危険

倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

- ・屋根の変形や、外装材の剥離
- ・構造部材の破損、腐朽、蟻害
- ・雨水浸入の痕跡 等

### 衛生上有害

著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- ・清掃等がなされておらず、多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
- ・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが認められる状態 等

## 管理不全空家



### 景観の悪化

適切な管理が行われていないことにより、著しく景観を損なっている状態

- ・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
- ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態

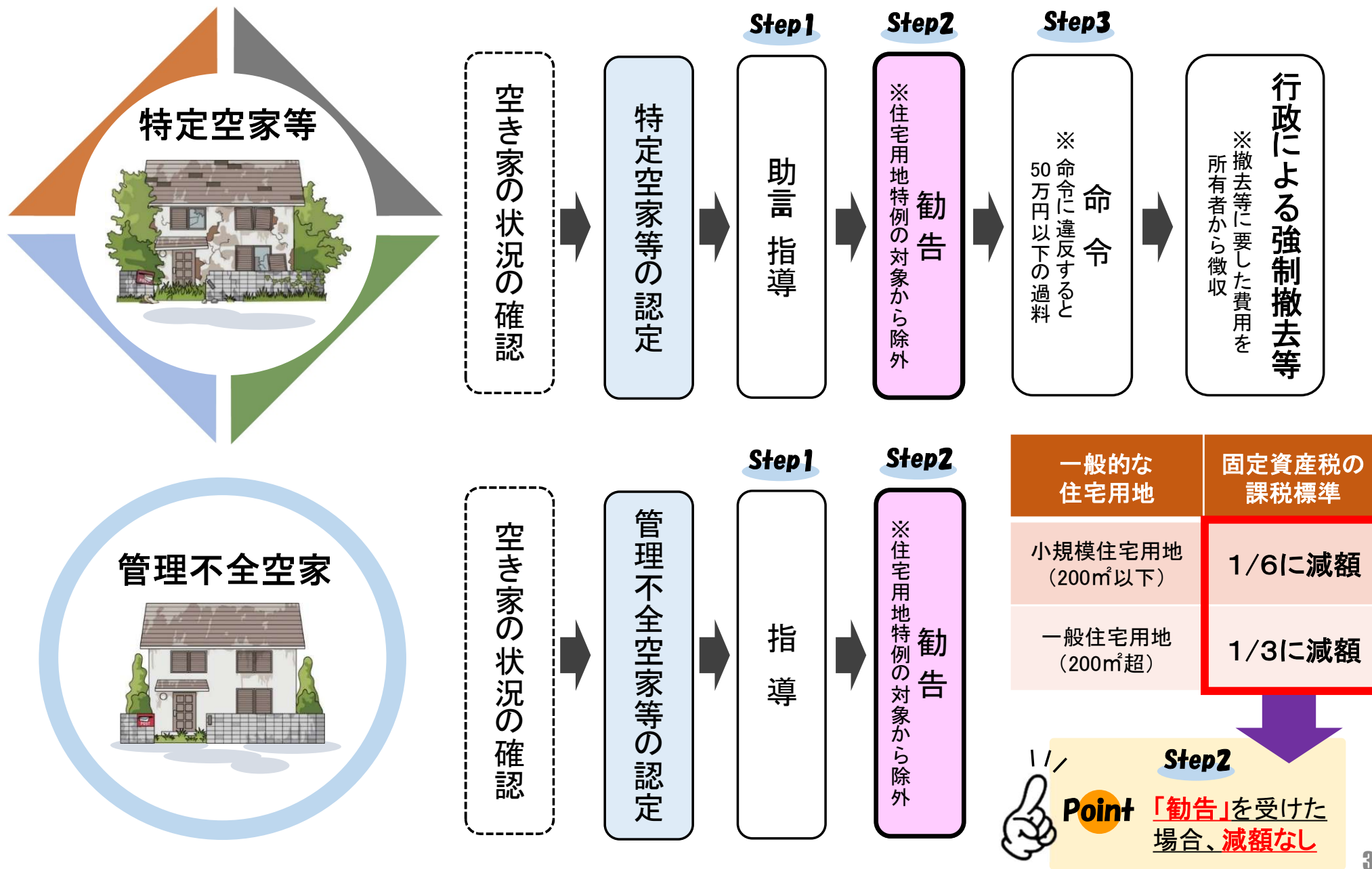
### 生活環境上 不適切

その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- ・排水設備の破損や封水切れ
- ・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが認められる状態 等



# 「特定空家等」又は「管理不全空家等」に対する措置のフロー



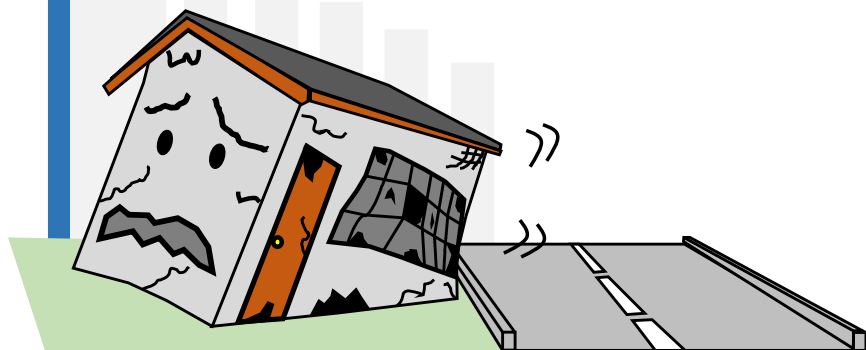


## ひとりひとりが**責任意識**をもって、**空き家を放置しない**（させない）

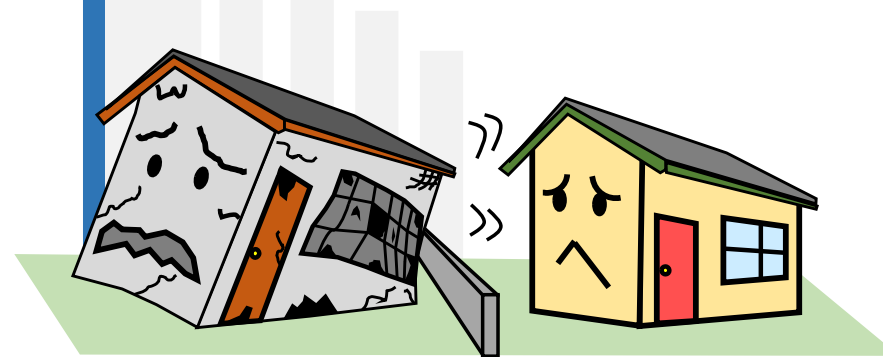
（空家等の所有者等の責務）

第5条 **空家等の所有者又は管理者**（以下「所有者等」という。）は、**周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに**、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

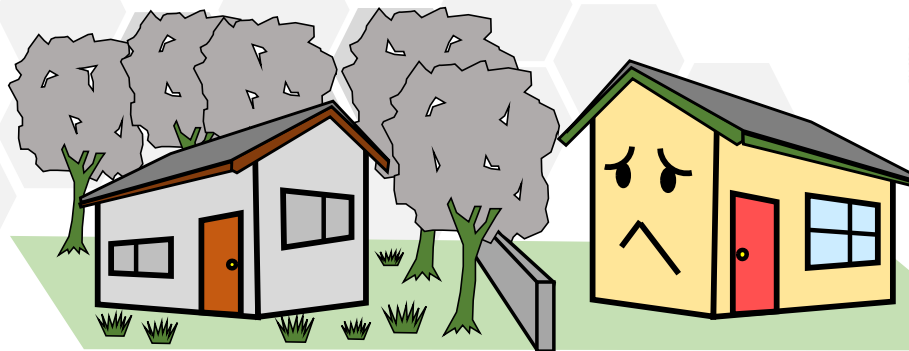
道に倒壊しそう・・・



隣の家に倒壊しそう・・・



敷地内の立木が  
生い茂って、  
近所迷惑・・・



**Point** こんな状態にならないようにしましょう





## 行政（県・国）の主な取組み



計画

愛媛県住生活基本計画（令和4年3月）

少子高齢化や人口減少等の社会情勢の変化を踏まえ、本県における最新の住宅・住生活に係る課題や現況等を把握し、県と市町の役割、行政と県民の役割等を再整理することにより、今後の推進すべき住宅政策の体系ならびに施策の方向性を示すことを目的とするもの。

基本理念

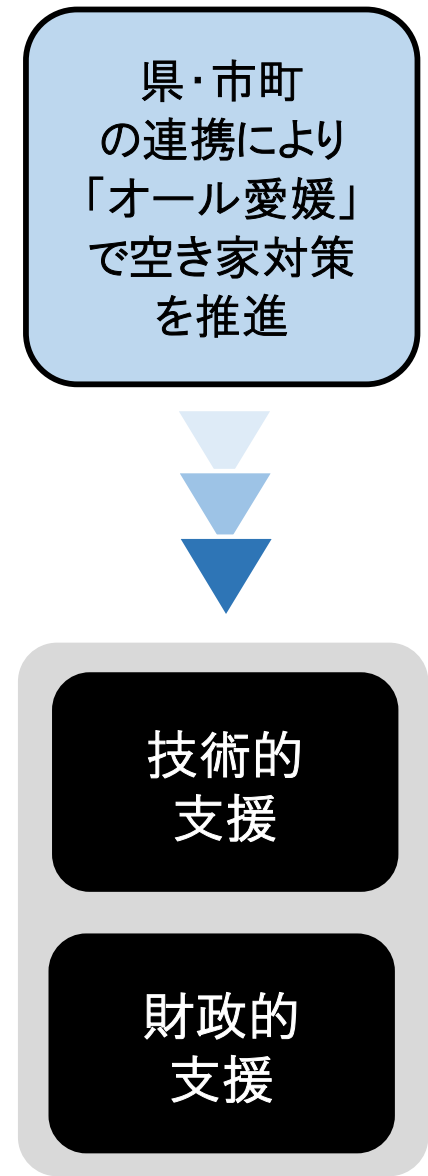
えがお  
愛顔あふれる住まい・まち・暮らし

《住宅政策において重視する視点》

- 視点1 インクルーシブ(包摂的)なコミュニティを育む
- 視点2 県民の豊かな暮らしの実現を支援する
- 視点3 良質で安全な住宅ストックを形成し適切に維持管理する

《住宅政策の基本目標》

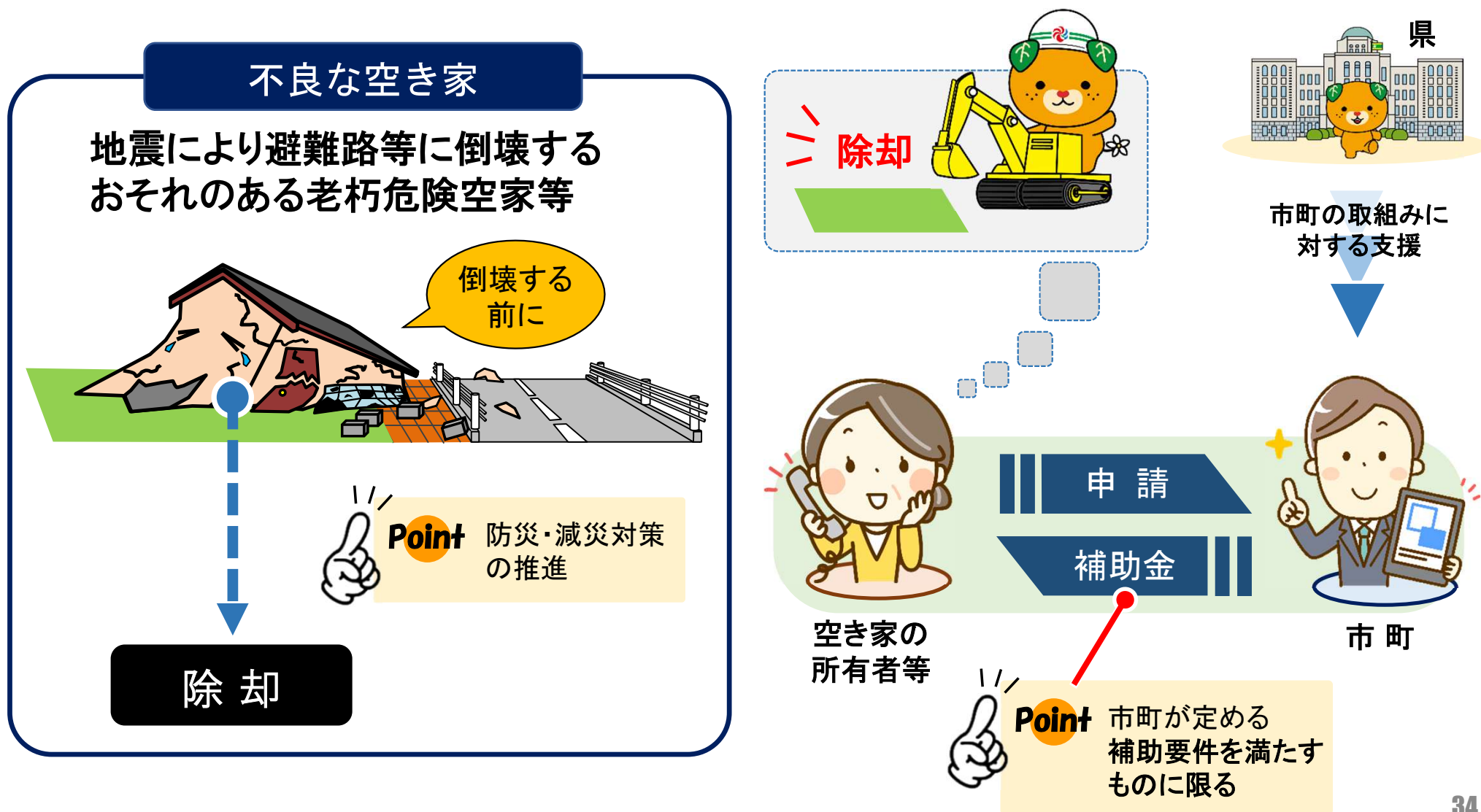
基本目標Ⅰ	基本目標Ⅱ	基本目標Ⅲ 地域の状況に応じた 空き家対策の推進	基本目標Ⅳ	基本目標Ⅴ	基本目標Ⅵ 住み続けられる住宅 ストックの形成と 適切な維持管理の推進
-------	-------	--------------------------------	-------	-------	--





## 補助 特定老朽危険空家等除却促進事業

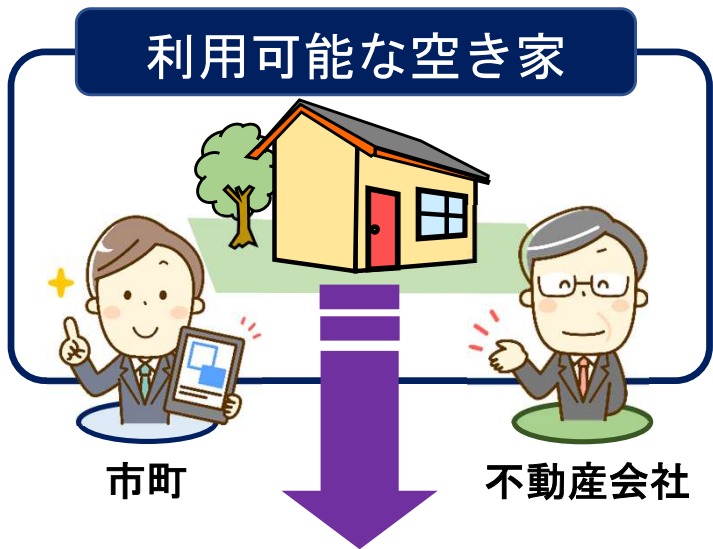
「避難路等に倒壊するおそれのある老朽危険空家等」の除却に要する費用に対し、市町と連携して所有者等を支援する事業（県は市町に対する財政支援）





# えひめ移住ネット (https://e-iju.net)

本県の住居・就労・生活関連情報をはじめ、移住者の体験談やQ&Aなど、移住や中長期滞在などに関する各種情報を提供している。



**利活用**

物件の登録

えひめ移住ネット

えひめで暮らそう！ 愛媛県移住ポータルサイト

愛媛ふるさと暮らし応援センター

物件を探す

えひめ空き家情報バンク  
現在の登録物件数 195件（遊休公共施設バンク含む）

条件から物件を検索する

Step 1  
ご希望のライフスタイルを選択してください。

海暮らし  島暮らし  山暮らし  まち暮らし

Step 2  
物件の種類を選択してください。

賃貸物件  売買物件

上記の内容で検索する

地図から物件を検索する

南予   中予   東予

伊方町   八幡浜市   大洲市   内子町  
西予市  
鬼北町  
松野町  
宇和島市  
愛南町

## マッチング



移住希望者



## 補助 移住者住宅改修支援事業

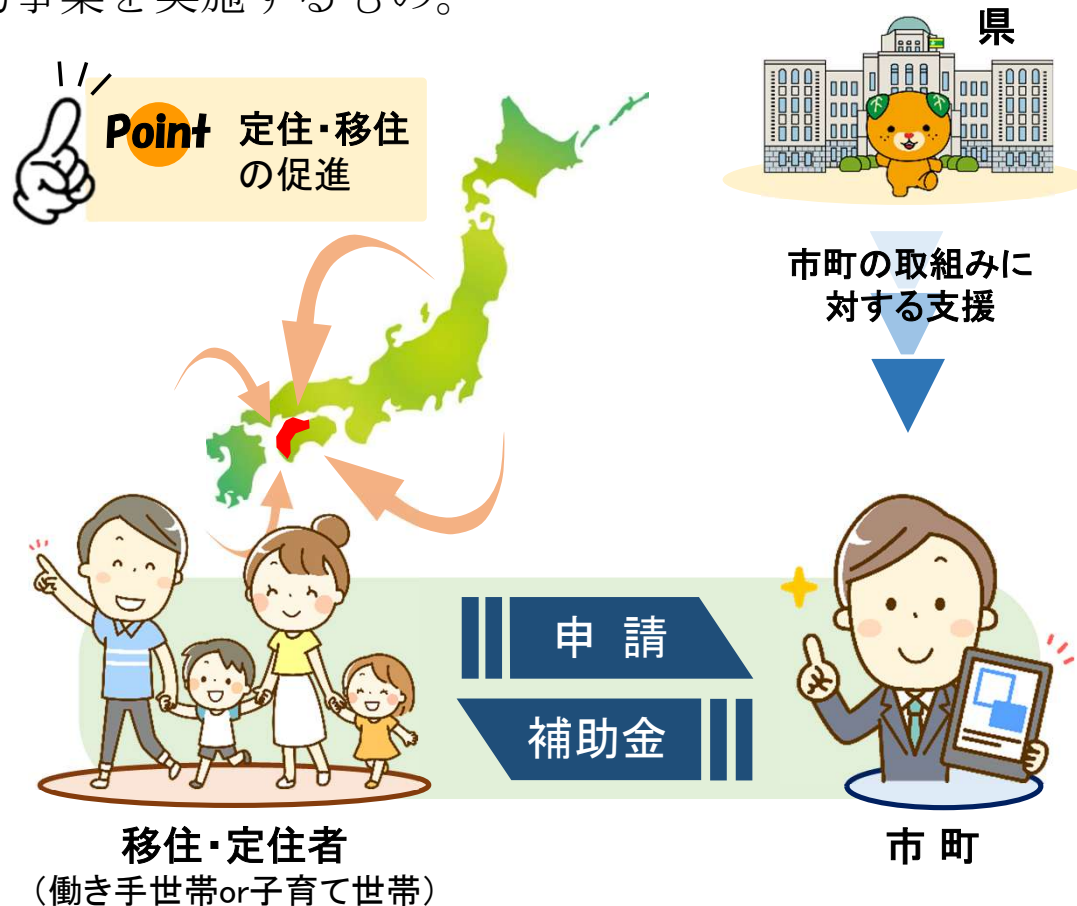
県外からの移住・定住を促進するため、移住者の方が空き家を住居用に改修する経費等に対し、市町と連携した補助事業を実施するもの。

（県は市町に対する財政支援）

対象者	
「働き手世帯」又は「子育て世帯」	
<b>働き手世帯</b> ご家族のうち少なくとも独りが60歳未満の世帯	<b>子育て世帯</b> ご家族に同居する18歳未満の子どもがいる世帯

対象住宅
移住者の方が、「県空き家情報バンク」・「市町空き家バンク」等を通じて購入又は賃借した『一戸建て住宅』

住宅の改修
住宅の改修費用 （風呂・トイレ・外壁・屋根・内装改修 等）



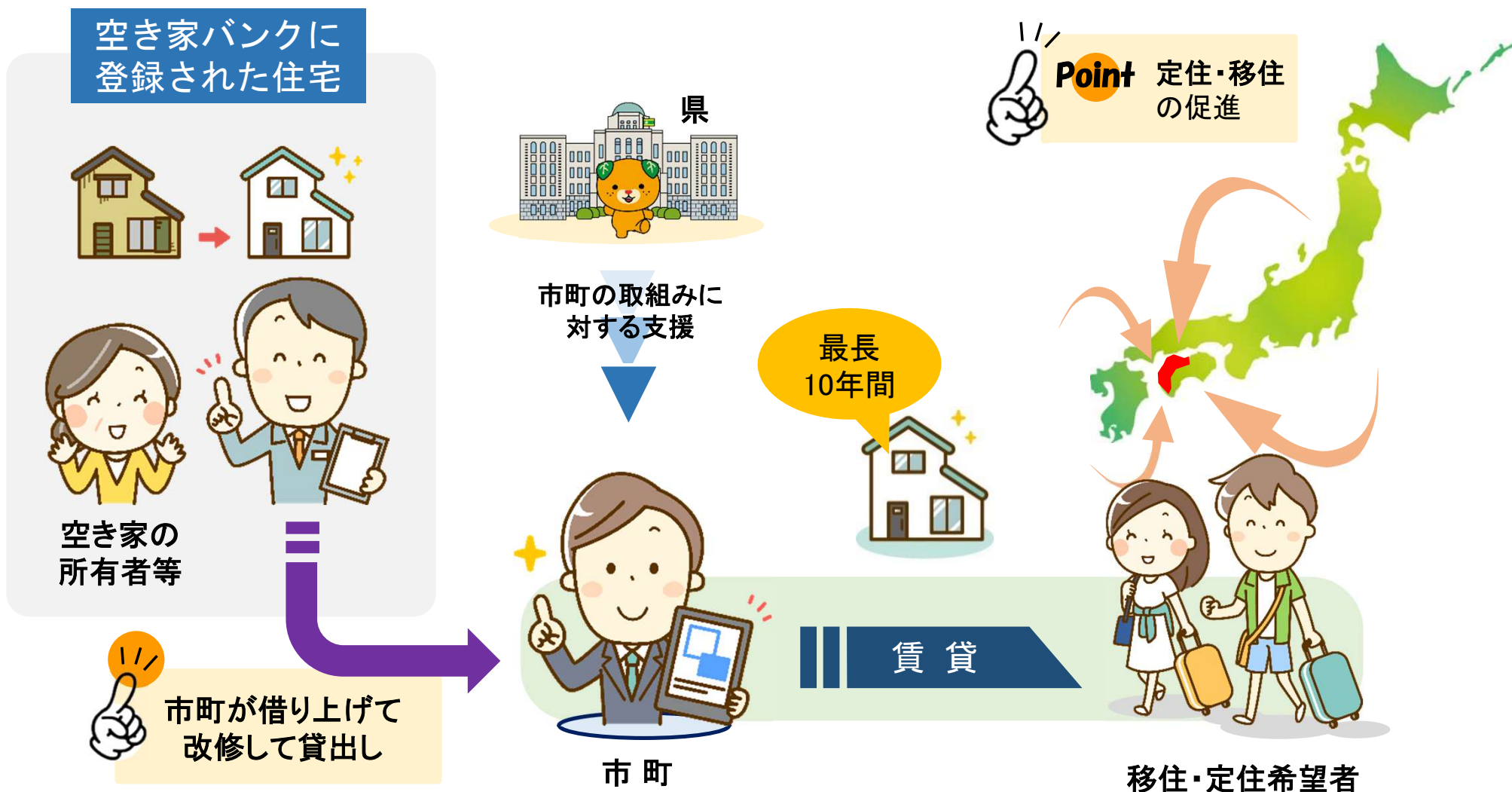
家財道具の搬出等
住宅に残存している家財道具の搬出等の費用



補助

移住者定住促進空き家活用住宅事業

空き家バンクに登録された住宅を市町が借り上げて改修し、移住者向け住宅として最長10年間、貸し出す制度。（県は市町に対する財政支援）





活動

愛媛県空き家対策ネットワーク

空き家対策を進める上で、相続等の民法上の問題、資金・税等の問題、不動産に関する問題等、特に行政機関のみでは解決に導くことが困難なものについて、民間の専門機関及び関係団体の協力を得て、その対策にあたらうとするもの。

各団体の役割



- 1) 市町の策定する「空家等対策計画」に基づく空き家対策への協力
- 2) 一般県民・県内市町からの相談対応
- 3) 研修会・勉強会への参加
- 4) 一般県民に対する普及啓発

Industry

**司法** 愛媛県弁護士会  
愛媛県司法書士会  
愛媛県土地家屋調査士会  
愛媛県行政書士会  
四国税理士会愛媛県支部連合会

**建築** (一社) 愛媛県建設業協会  
(一社) 愛媛県中小建築業協会  
(公社) 愛媛県建築士会  
(一社) 愛媛県建築士事務所協会

**金融支援** (独) 住宅金融支援機構四国支店

**高齢者  
就労支援** (公社) 愛媛県シルバー人材センター連合会

**不動産** (公社) 愛媛県宅地建物取引業協会  
(公社) 全日本不動産協会 愛媛県本部  
NPO法人 愛媛県不動産コンサルティング協会  
(公社) 愛媛県不動産鑑定士協会

Academia

教育・学術 愛媛大学

Government

**行政** 松山地方法務局  
市町（県内20市町）  
愛媛県【事務局】

産

学

官



愛媛県は構成団体の連携をバックアップ



活動

普及啓発活動

愛媛県ホームページ

(<https://www.pref.ehime.jp/page/2040.html>)

## 県HPで情報発信

**愛媛県** Ehime Prefectural Government

Language 閲覧補助 目的でさがす 組織でさがす 検索

くらし・防災 医療・福祉・子育て 教育・スポーツ 観光・文化・国際交流 仕事・産業 土木・まちづくり 県政運営

現在地: トップページ > 組織でさがす > 土木部 道路都市局 > 建築住宅課 > 愛媛県の空き家対策等について

### 愛媛県の空き家対策等について

ページID: 0002040 更新日: 2024年8月27日 印刷ページ表示

#### 1.愛媛県の空き家対策の状況について

平成31年9月に総務省から公表された「H30住宅・土地統計調査」の確報値によると、5年前の前回調査からは空き家の増加が鈍化したものの、全国的に空き家は増加しており、空き家総数（約849万戸、前回調査から29万戸増）、空き家率（約13.6%、前回調査から0.1ポイントアップ）ともに過去最高を記録し、本県の空き家率については全国第7位（約13.0万戸、約18.2%、前回調査から0.6万戸増、0.7ポイントアップ）、別荘等の二次的住宅を除く空き家率については全国第5位（約12.6万戸、約17.6%、前回調査から約0.6万戸増、0.7ポイントアップ）であることが明らかとなりました。

空き家対策については、部局横断的な対策が必要であることから、平成26年8月28日に「空き家対策に関する検討会」を設置し、庁内18課が参加して、「空き家問題の背景と現状の分析」、「県・市町の現状の施策体系の分析」、「市町の要望の聞き取り」、「空き家対策の課題の洗い出し」などを行い、検討を行っているほか、平成26年度版「愛媛県・市町連携推進プラン」において、「空き家・廃屋対策」を掲げ、勉強会や情報提供等を継続的に実施し、県と市町が連携して空き家対策に係る取り組みを実施しています。

また、空き家対策を更に進めていくには、民間団体や専門機関との連携強化が不可欠であることから、産学官が連携する「愛媛県空き家対策ネットワーク」を平成30年5月26日に立ち上げ、空き家対策の課題解決に取り組んでいるところです。

AI（人工知能）はこんなページをおすすめします

- 特定老朽危険空き家等の除却に係る補助制度について
- えひめの建築・住宅
- 被災宅地危険度判定制度
- 建築物の耐震化について
- 盛土規制法のページ

見つからないときは

よくある質問

## 講演会活動

県政出前講座  
（空き家対策について）  
日本板金商業組合  
四国支部

R7(2025)7.7



県政出前講座  
（空き家対策について）  
（株）コープ住まいる  
えひめ

R7(2025)4.7



R4(2022)1.31

伊予高校（高校生対象）

R2(2020)10.30

鬼北町（一般県民対象）

H29(2017)8.4

（公社）愛媛県不動産鑑定士協会 講演研修会

H28(2016)1.23

プラチナ世代のチャレンジセミナー



Point

民間の専門機関の方々だけではなく、  
一般県民の方々への普及啓発も重要



中古住宅市場の活性化・空き家の発生抑制

空き家の譲渡所得控除（3,000万円特別控除）

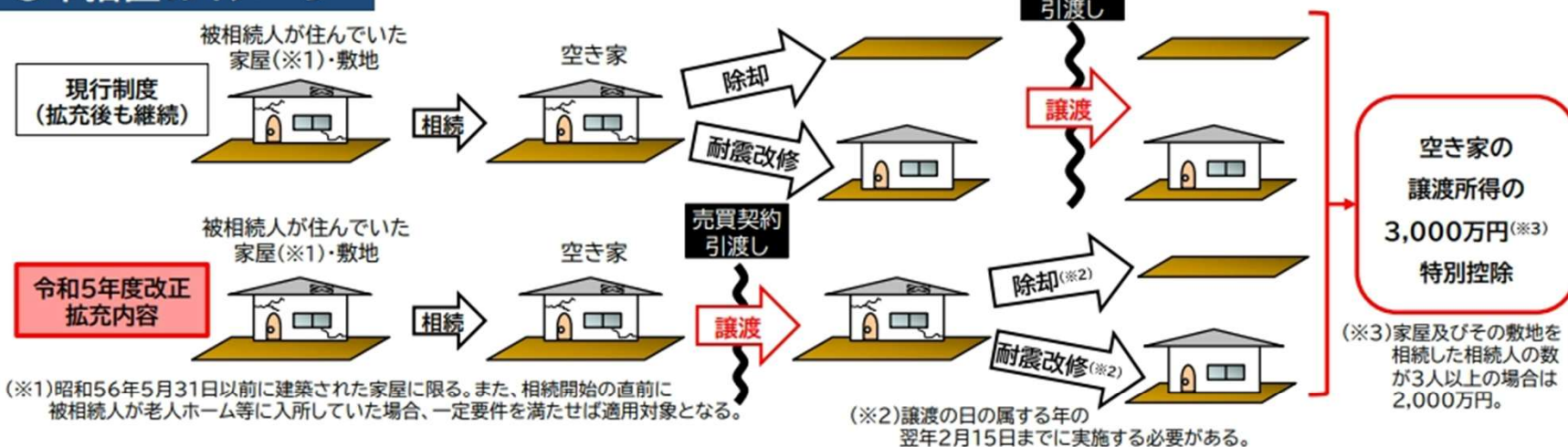
空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円(家屋と敷地のいずれも相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円)を特別控除する。

○本措置のイメージ

(注)拡充内容については、令和6年1月1日以降の譲渡から対象



□本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - \text{取得費}(\text{譲渡価額} \times 5\%(\text{※4})) - \text{譲渡費用}(\text{除却費用等}) - \text{特別控除}3,000\text{万円}$$

(※4)取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・被相続人が20年間所有
- ・相続人は1名
- ・除却費200万円
- ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

$$(500\text{万円} - (500\text{万円} \times 5\%) - 200\text{万円} - 3,000\text{万円}) \times 20\% = 0\text{円}$$

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

$$(500\text{万円} - (500\text{万円} \times 5\%) - 200\text{万円}) \times 20\% = 55\text{万円}$$



中古住宅市場の活性化・空き家の発生抑制

## 既存住宅のインスペクション（住宅診断）

建物状況調査(インスペクション)とは…

- ☑ 国の登録を受けた機関が開催する講習を修了した建築士(既存住宅状況調査技術者)が、**構造耐力上主要な部分**と**雨水の浸入を防止する部分**について目視や計測、非破壊検査を行います。
- ☑ 売主・買主どちらが実施してもかまいません。ただし、買主が実施する場合は売主の同意が必要です。



### 中古住宅に関する不安

#### 隠れた不具合



購入した後に、不具合が見つからないか不安だな…

#### 今後の維持管理

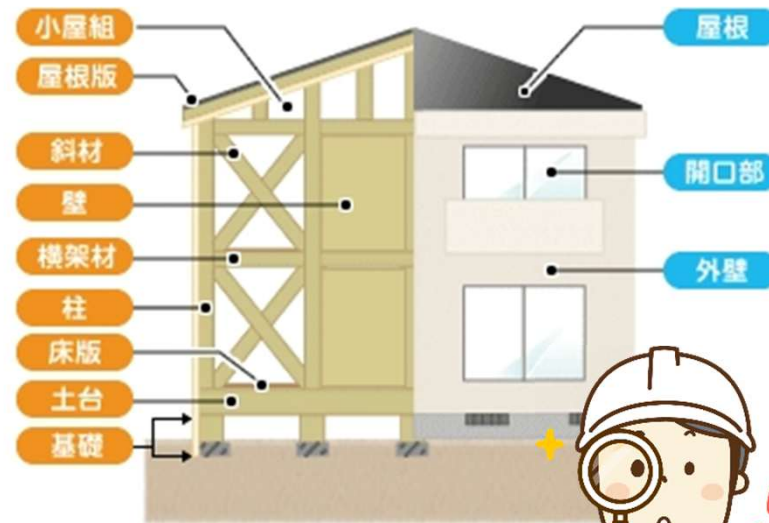
今後、メンテナンスに多額の費用がかかるんじゃないかしら…



### 事前にしっかり調査

【木造（在来軸組工法）の戸建住宅の例】

2階建ての場合の骨組（小屋組、軸組、床組）等の構成



- 構造耐力上主要な部分
- 雨水の浸入を防止する部分





中古住宅市場の活性化・空き家の発生抑制

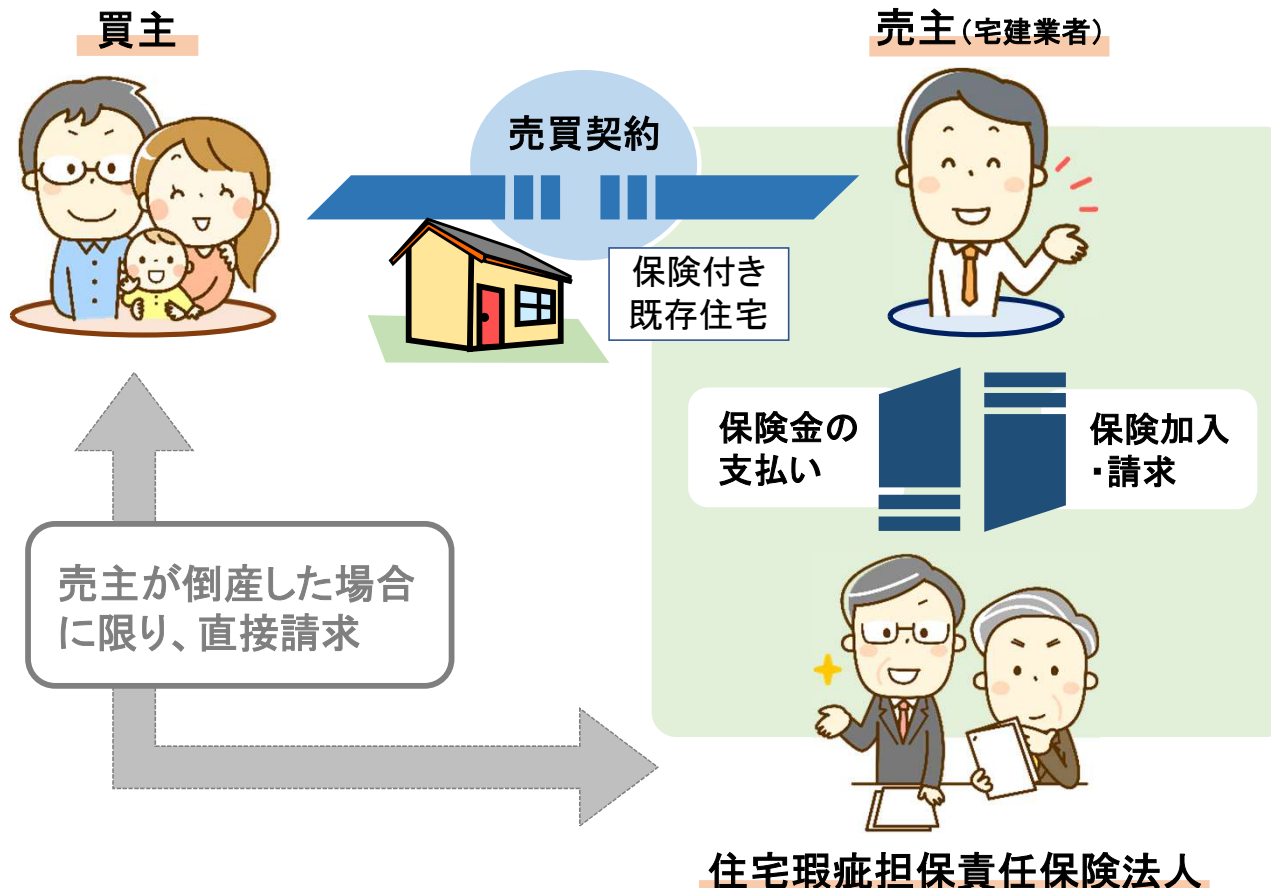
## 既存住宅売買瑕疵保険

既存住宅売買かし保険は、中古住宅の検査と保証がセットになった（任意）保険制度。

既存住宅を売主として販売する事業者（個人を含む）が被保険者となる保険で、売買された中古住宅に欠陥が見つかった場合、補修費用等の保険金が支払われる仕組み。

### 既存住宅売買かし保険【例】

（宅建業者売主タイプ）



#### 【参考】住宅瑕疵担保責任保険法人

現在5法人が国土交通大臣より指定されている。いずれも全国を対象に業務を行っており、自由に選択可能。保険料は各社により異なる。

- ・(株)住宅あんしん保証  
<https://www.j-anshin.co.jp>
- ・住宅保証機構(株)  
<https://www.mamoris.jp>
- ・(株)日本住宅保証検査機構  
<https://www.jio-kensa.co.jp>
- ・(株)ハウスジーマン  
<https://www.house-gmen.com>
- ・ハウスプラス住宅保証(株)  
<https://www.houseplus.co.jp>



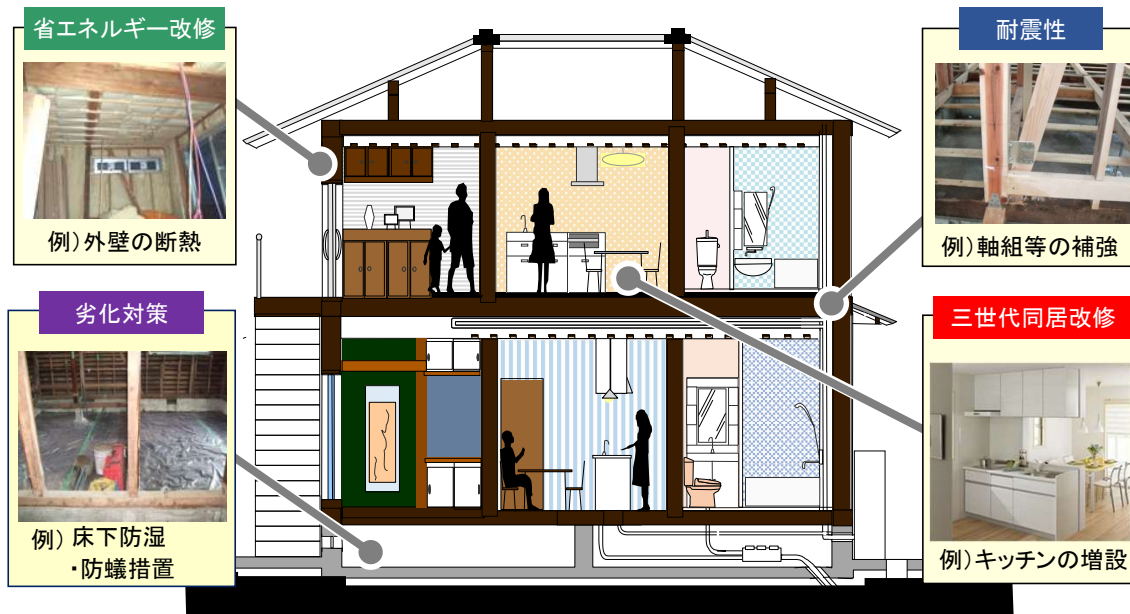
中古住宅市場の活性化・空き家の発生抑制

長期優良住宅化リフォーム推進事業（国交省）

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修に対する支援を行う取組み。

主な対象工事・要件等

- インспекションの実施
- 維持保全計画・履歴の作成
- 性能向上リフォーム
  - ・耐震性
  - ・劣化対策
  - ・省エネルギー性
  - ・維持管理・更新の容易性
  - ・バリアフリー性
  - ・可変性
- 子育て世帯向け改修
- 三世代同居改修
- 防災性・レジリエンス性向上改修（自然災害に対する改修工事）



主な事業効果

- インспекションにより、事前に劣化状況等を確認でき、腐朽・蟻害箇所や雨漏り箇所など住宅の傷んでいる部分を補修できる。
- リフォーム後、構造躯体が長持ちすることにより長期にわたって住み続けられる。
- 耐震性が確保されることにより、地震時にも安心して暮らせる。
- 断熱性能が向上することにより、快適に暮らせる。

（注）詳しい内容については、専用HPから各事務局にお問い合わせください。



中古住宅市場の活性化・空き家の発生抑制

## 安心R住宅（国交省）

既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境を整備するのが狙い。

耐震性があり、専門家の検査の結果、構造上の不具合等のない住宅等に対して国が商標登録したロゴマークを広告時に使用することを認める制度。



### 「住みたい」「買いたい」既存住宅

- 基礎的な品質があり「安心」
- リフォーム工事が実施されていて「きれい」
- 情報が開示されていて「わかりやすい」

耐震性あり

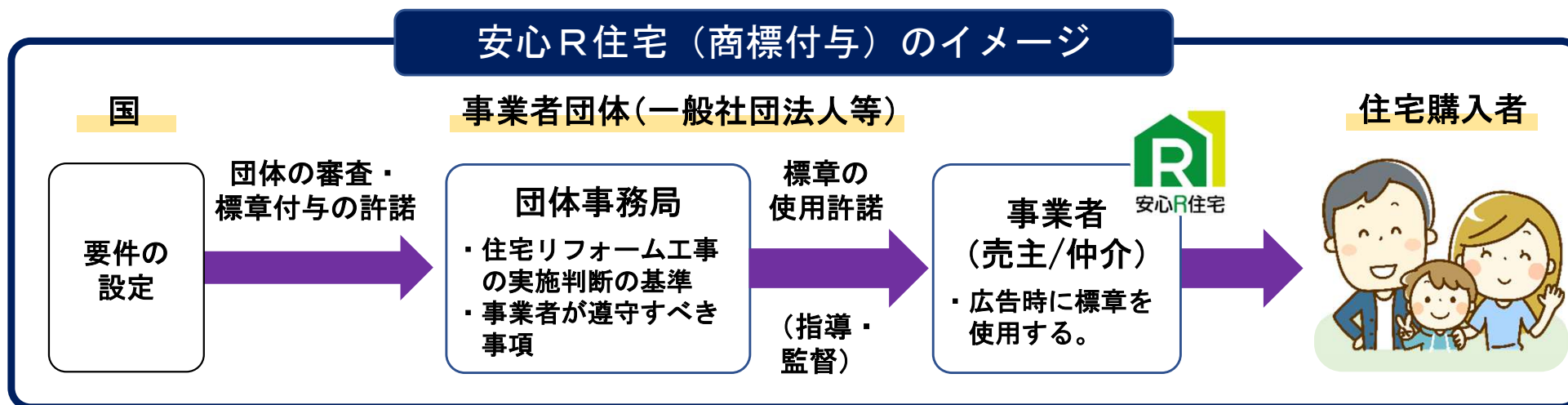
インスペクション済

現況の写真

リフォーム等の情報

等

### 安心R住宅（商標付与）のイメージ





中古住宅市場の活性化・空き家の発生抑制

## 相続登記の義務化

相続登記がなされず、登記簿を見ても所有者が分からない不動産（土地・建物）が全国で増加しており、周辺環境悪化や公共工事の阻害等、社会問題となっていることを背景に、令和3年に不動産登記法が改正され、これまで任意であった相続登記が義務化された。



**Point** 相続したことを知った日から「3年以内」に登記しなければならない。  
(※R6.4.1～義務化)



**Point** 改正法の施行以降に相続したもののほか、「改正前の相続も対象」である。

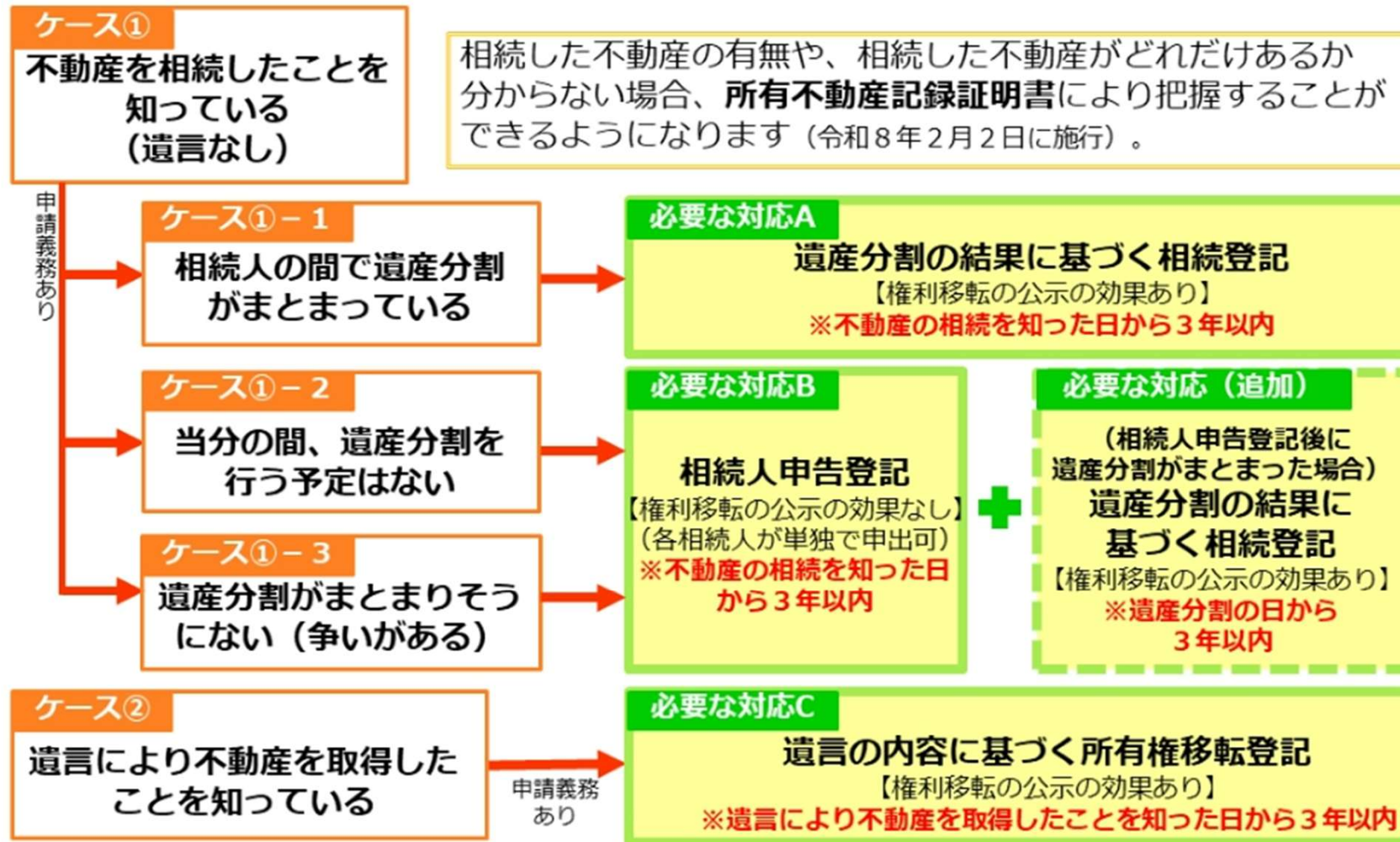
改正前(義務化前)に相続したことを知った不動産は、令和9年3月末(2027.3.31まで)に登記する必要がある。



中古住宅市場の活性化・空き家の発生抑制

## 相続登記の義務化

### 相続登記の申請義務化 対応フローチャート



（注）このフロー図は、不動産の相続に関する典型的なケースにおいて、通常想定される対応を示したものです。

（法務省HPより抜粋（<https://www.moj.go.jp/MINJI/souzokutouki-gimuka/index.html>））

（注）詳しい内容については、所管の法務局へお問合せください。



# 個人ができる空き家対策





## 空き家は放置せず、「しまう」・「活かす」で住みよい街に。



空き家対策ナビゲーター  
あきちゃん

🏠 空き家にしておくリスク 🏠

<p style="text-align: center; background-color: #004a7c; color: white; padding: 5px;"><b>01</b></p> <p style="text-align: center;"><b>状態が悪くなる</b></p> <p>人が住まない家は傷みやすくなり、資産価値が下がるニャ。梅雨や夏に換気を怠るとカビるし、庭木や雑草は伸び放題！</p>	<p style="text-align: center; background-color: #004a7c; color: white; padding: 5px;"><b>02</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ご近所への悪影響</b></p> <p>「庭木のはみ出し」「害虫・ネズミ・不審者」「破損・倒壊」などどれもご近所に心配をかけてしまうニャ。</p>	<p style="text-align: center; background-color: #004a7c; color: white; padding: 5px;"><b>03</b></p> <p style="text-align: center;"><b>手間もお金もかかる</b></p> <p>住まなくても庭木の手入れや換気は定期的に必要なニャ。固定資産税や修繕費、処分する場合は解体費もかさむニャ。</p>
---	---	--

時間が経つほど問題は深刻に。早め早めに動いた方が、あとあと楽ニャ。



## 🐱 「空き家」は身近な問題

以下のようなことをきっかけに、家族が住んでいた家が空き家になっています。

<p>実家を相続した</p>	<p>1人暮らしの親が施設に入居した</p>
----------------	------------------------

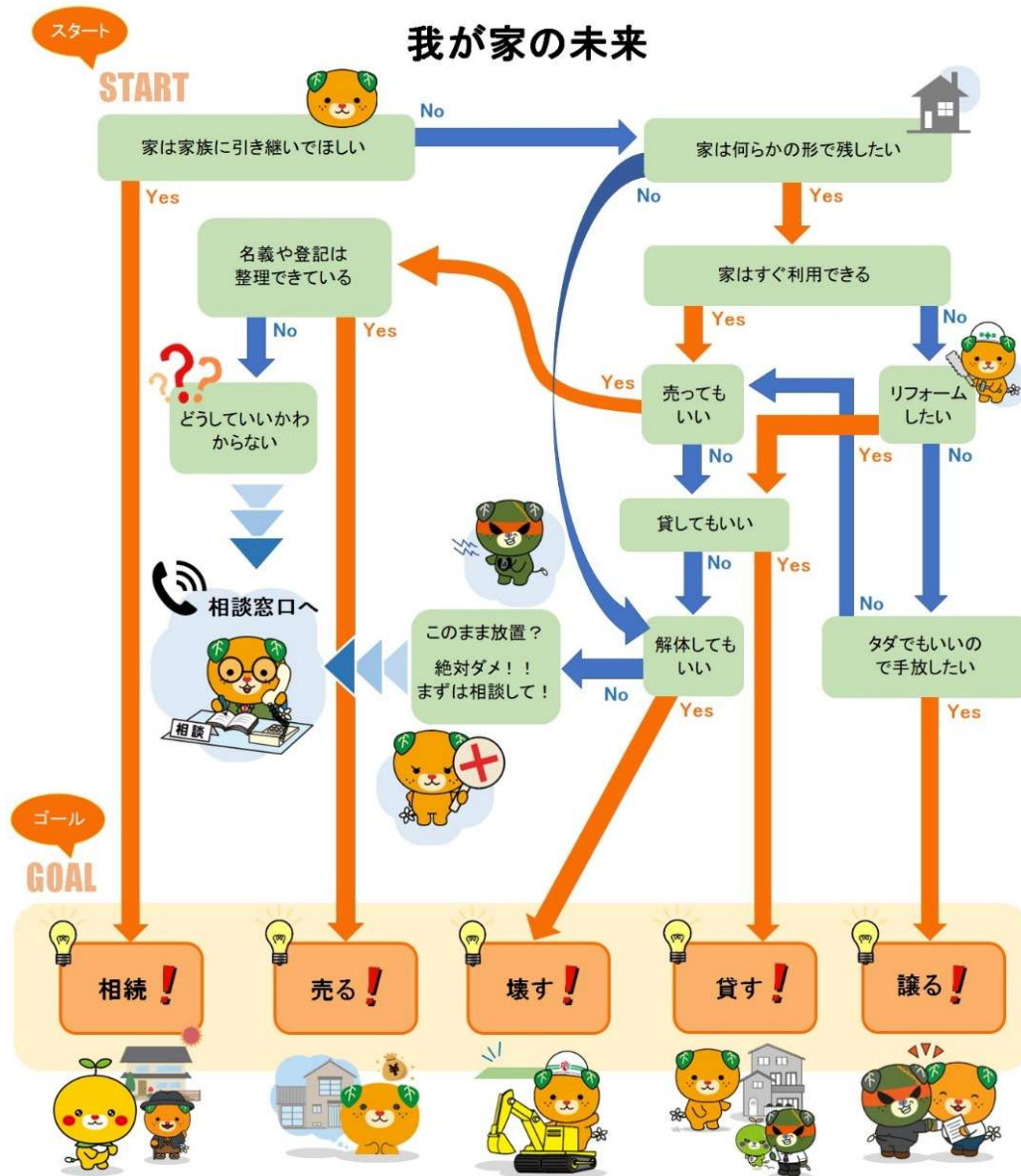


空き家は、以下のような理由からそのまま放置しがちです。

<p>解体費用をかけたくない</p>	<p>家財・荷物を片付けられない</p>	<p>将来自分や親族が使うかもしれない</p> <p style="text-align: right;">など</p>
--------------------	----------------------	--



# まずは、我が家の将来を考えてみませんか？



貴方がお持ちの住宅（我が家）について、未来の使い方が決まっていないうら...**まずは、ご自身の考えを整理してみませんか？**



**Point** 県ではホームページで、**簡単なフロー図**を作成・公表しているのて、ぜひ参考に。

未来への準備



# 未来に向けた準備をしましょう

## 第1部 住まいのエンディングノートを作成してみよう

### 所有している不動産（土地・住まい）などを記載しましょう

今後、所有している不動産をどうしたいか、ご家族と相談しながら記載してみましょう。資料から書き写すのが面倒な場合は、取り寄せた資料をこのノートと一緒に保管しておくだけでも、あとからこのノートを利用して判断や手続をする人の助けになるでしょう。

#### (1) 所有している土地

所在地	共有者氏名・連絡先	借主の氏名 連絡先	諸条件 など	どう処理したいか
	自身の持分	契約期間 契約書の保管場所		
①			<input type="checkbox"/> 1 売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 2 貸すのは構わない <input type="checkbox"/> 3 貸すのは構わない <input type="checkbox"/> 4 その他 ( )	
②			<input type="checkbox"/> 1 売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 2 貸すのは構わない <input type="checkbox"/> 3 貸すのは構わない <input type="checkbox"/> 4 その他 ( )	
③			<input type="checkbox"/> 1 売却など自由にしてよい <input type="checkbox"/> 2 貸すのは構わない <input type="checkbox"/> 3 貸すのは構わない <input type="checkbox"/> 4 その他 ( )	

共有の場合のみ 貸している場合のみ

「諸条件など」の凡例  
 1. 隣地境界・越境物など、近所の人と申合せ事項がある 2. 建て替えについて制約がある  
 3. 道路の権利関係が複雑 4. 地下に埋まっているものがある（他人の上下水道・ガス管など）

#### (2) 借りている土地

所在地	貸主の氏名・連絡先	貸主の住所	備考
	契約期間	契約書の保管場所	
①			
②			
⑤			

## 第2部 住まいの将来を考える際に知っておきたいこと

住まいが必要でなくなった際には、次のような住まいの「活かし方」「しまい方」を検討しましょう。特に、住まいが老朽化している場合は、「売る」「貸す」が難しいことも多いため、住まいの解体も検討しましょう。



### 将来に備えた行動を

#### 「もしも」の後への備え（遺言書など）

住まいを誰にどのように残したいかなど、「もしも」の後に自分の意思や想いを確実にご家族に託すために、「遺言書」の作成をお勧めします。確実に遺言を残すには、自筆の遺言を法務局に預けたり、公正証書として作成したりといった方法があります。

このほか、特に身寄りがない方には、ご自身の死後の手続（葬儀・埋葬の実施や諸費用の支払い、遺品整理などの対応）を他の人に任せられることができる「死後事務委任契約」もあります。



#### 生前での備え（成年後見制度・民事信託）

生きていながらも、認知症などでご自身の判断能力が十分でなくなったとき、周りのご家族は、住まいなど財産の扱いに困ってしまうことが起こり得ます。このようなときに備えるためには、成年後見制度や民事信託の仕組みがあります。



成年後見制度は、認知症の方など、判断能力が不十分な方々を支援する制度です。家庭裁判所に選ばれた成年後見人などは、ご本人の代わりに住まいに関する契約、銀行との取引、各種費用の支払い、年金の受給など、様々な財産管理や手続などのサポートを行います。

国土交通省  
日本司法書士会連合会  
全国空き家対策推進協議会

## 住まいのエンディングノート

このノートは (氏名) \_\_\_\_\_ が  
\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月に書きました。

住まいをお持ちの皆さまへ。いま、地域や家族に迷惑をかけてしまう放置空き家の存在が、社会問題になっています。  
放置空き家にしないため、「仕舞う（除却）」「活かす（活用）」の行動を、ご家族いっしょに今から考えてみませんか？

「全国空き家対策推進協議会」とは、空き家対策を検討するための、1,000以上の自治体が集まった組織です。



**Point** 「終活」は決して、死を意識して開始することではなく、未来に向け安心して生活するための準備です。

- ▶ 将来、住まいを相続した家族の方が、空き家的问题に困らないように
- ▶ 元気なうちから、住まいの未来のことを家族で話し合うきっかけに



家族への  
思いやり

# 分からないことは・・・専門家に相談しましょう

愛媛県空き家対策ネットワークの構成団体ですので、安心して相談ください。



## 相続

- 相続等に関する相談
- 遺産分割協議、公正証書作成 等

愛媛県司法書士会  
愛媛県行政書士会

- 住宅の点検・維持管理

(公社)愛媛県シルバー人材センター連合会

## 売る 貸す 譲る

- 空き家を「買いたい」「借りたい」

えひめ空き家情報バンク

- 空き家の売却・賃貸の取引

(公社)愛媛県宅地建物取引業協会  
(公社)全日本不動産協会 愛媛県本部

- 空き家の点検（インスペクション）

(一社)愛媛県建築士事務所協会

- 土地・建物の登記／分筆・合筆 等

愛媛県土地家屋調査士会

- 土地・建物の鑑定や評価

(公社)愛媛県不動産鑑定士協会

- 購入・リフォーム費用の融資

(独法)住宅金融支援機構 四国支店



## 壊す

- 老朽化した危険な空き家に対する補助制度

各市町の空き家対策担当課

## 相談窓口

- 空き家に関する総合的な相談

NPO法人 愛媛県不動産  
コンサルティング協会

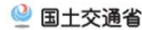




# 空き家はしっかり管理しましょう

自己  
チェック

空き家の所有者・管理者のみさまへ



「自分は大丈夫!」と思っていないですか?

## 空き家には 適切な管理が 不可欠です。



空き家は全国で年々増加し、使用目的のない空き家は約350万戸に。  
空き家対策は、社会全体での取り組みが必要な重要課題です。  
適切な管理が行われていないと倒壊、健康被害の誘発、景観悪化などの様々な問題を引き起こし、  
周辺環境に大きな影響を及ぼしてしまいます。  
我が家を管理不全空家<sup>※1</sup>や特定空家<sup>※2</sup>にしてしまわないよう、みんなで考えましょう。  
※1.窓や壁が壊れているなど、管理が不十分な状態。 ※2.そのまま放置すると倒壊等の恐れがある状態。



裏面のチェックリストで確認を! ▶▶

今すぐ確認!

## 空き家管理チェックリスト



- 定期的以下の管理を行っていますか。  
【管理方法】 通気や換気/排水設備の通水/敷地内の清掃/庭木の枝の剪定/郵便物の確認・整理 [冬期の場合] 給水管の元栓の閉栓/積雪の状況に応じた雪下ろし [擁壁がある場合] 水抜き穴の清掃
- 【外観】
- 建築物全体が傾いていませんか。屋根が全体的に変形していませんか。  
【管理方法】 柱、はりの補修や防腐処理などを依頼しましょう。
- 外装材などにはがれ、破損や汚損はありませんか。不法侵入につながるような窓の破損はありませんか。  
【管理方法】 はがれた部材などは撤去、補修などを依頼しましょう。
- 屋根材のはがれや破損はありませんか。軒の脱落、傾きなどは生じていませんか。  
【管理方法】 はがれた部材などは撤去、補修や防錆処理などを依頼しましょう。
- 【屋内など】
- 柱、はりなどが破損、腐朽していませんか。雨漏りの跡がありませんか。  
【管理方法】 柱、はりの補修や防腐処理などを依頼しましょう。
- アスベストが露出していませんか。  
【管理方法】 アスベストの除去などを専門業者に相談しましょう。
- 浄化槽の破損や排水設備の封水切れにより悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。  
【管理方法】 破損部分は補修を依頼し、封水の注入を行います。
- 【敷地内】
- 敷地内にごみが散乱して景観を損なっていませんか。腐敗して悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。  
【管理方法】 清掃などを行います。
- 門、塀や屋外階段に傾きや破損はありませんか。擁壁にひび割れ等はありませんか。  
【管理方法】 補修や防錆処理などを依頼しましょう。
- 立木の幹が腐ったり、大枝が折れたりしていませんか。枝がはみ出して、通行障害などになっていませんか。  
【管理方法】 立木の伐採、枝の剪定などを行います。
- 動物が棲みつき不衛生な状態や悪臭、騒音が生じていませんか。隣家等への侵入は見られませんか。  
【管理方法】 駆除などを依頼しましょう。

空き家の管理は、定期的な換気、清掃、点検がとても重要です。  
点検や補修に自信がない、遠隔地にお住まいなどでご自身による管理が難しい場合は、  
空き家管理業者や修繕業者などの利用を検討しましょう!

空き家対策に関する情報はホームページをご覧ください。

🔍 [空き家対策 国土交通省](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/index.html)  
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/index.html

2次元  
バーコードから  
簡単アクセス



**Point**

今、結論を出すのは難しいこともあります。それ自体は悪いことではありません。  
ただし、空き家を持ち続けようとする場合は、しっかり管理するようお願いいたします。



# まとめ



## まとめ

空家法の施行から

**AFTER**  
約**10**年



### 空き家は今後も増え続ける

- ・人口減少のますますの進展、世帯数の減少
- ・新築重視の消費者意識



### 問題点は放置された空き家の増加

- ・防災や衛生上の観点から、近隣住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれ
- ・まちの魅力や活力の低下



### 所有者の責任意識が重要

- ・住宅（空き家）は個人の財産であり、所有者としての責務がある。（空家法でも明記されている。）
- ・ひとりひとりの意識の向上が必要



### 誰もが空き家の所有者になり得る

- ・空き家のなる要因で、最も多いのが「相続による取得」
- ・実家や自宅の『**引継ぎ方**』を考えておくことが重要



一義的には

所有者等が対応すべき問題