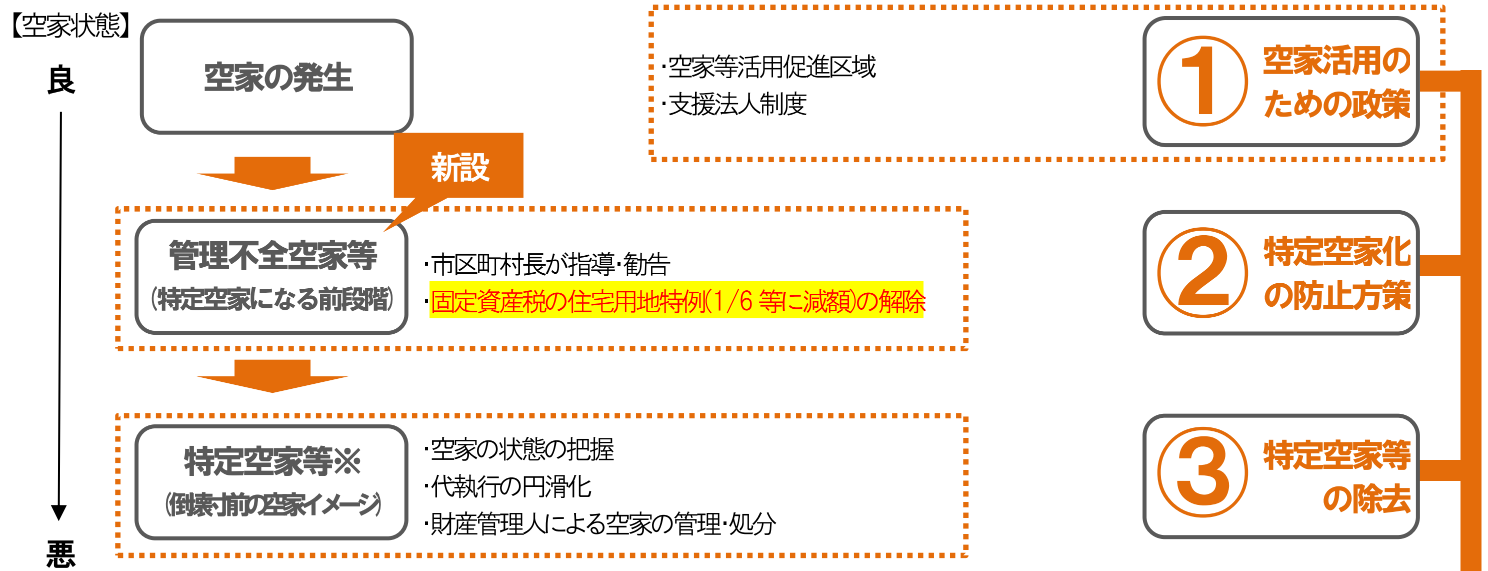
● 改正空家等対策特別措置法のポイント ●

2023 年の法改正により、所有者の責務がさらに強化され、国、自治体の施策に協力する努力義務が追加。管理状態の悪い空き家を「管理不全空家等」と規定し、**勧告を受けると固定資産税の優遇措置(1/6 等に減額)が解除されます。**



【空家状態】

良

悪

空家の発生

・空家等活用促進区域
・支援法人制度

①空家活用のための政策

新設

管理不全空家等
（特定空家になる前段階）

・市区町村長が指導・勧告
・固定資産税の住宅用地特例(1/6 等に減額)の解除

②特定空家化の防止方策

特定空家等※
（倒壊寸前の空家イメージ）

・空家の状態の把握
・代執行の円滑化
・財産管理人による空家の管理・処分

③特定空家等の除去

※「①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、②著しく衛生上有害となるおそれのある状態、③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、④その他周辺の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

①空家活用のための政策

- 市区町村が空家等活用促進区域や空家等活用促進指針を定め、接道義務や用途に係る規制を合理化し、用途変更等を促進する。
- 市区町村長は、区域内の空家等の所有者等に対し、指針に合った活用を要請する。
- 市区町村長が NPO 法人等を空家等管理活用支援法人に指定し、所有者等への普啓発及の他、空家等の管理や活用に向けた相談対応等を行う。

②特定空家化を防止するための方策

- 市区町村長は、放置すれば特定空家等になるおそれがある管理不全空家等に指導することができ、指導しても改善されない場合に勧告を行う。**勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税の住宅用地特例(1/6 等に減額)が解除される。**
- 市区町村から電力会社等に対し、空家等の所有者把握のため、情報提供を要請する。

③特定空家等の除却等

- 市区町村長に特定空家等の所有者等に対する報告徴収権が付与される。
- 特定空家等に対する命令等の事前手続きを経るいとまがないときの緊急代執行制度を創設する。
- 所有者不明時の略式代執行、緊急代執行の費用は、確定判決無しで徴収できる。
- 市区町村長に財産管理人の選任請求権が認められ、相続放棄された空家等に対応する。

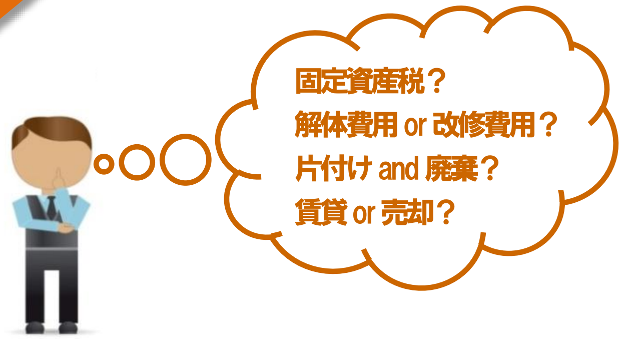
【ガイドブックに関するお問合せ先】

〔略称：ちんたい協会〕
(公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会

☎ 0570-08-5584（まずは　ここ安心）
受付時間：(平日) 月・水・金　10 時～17 時
※休暇及び年末年始は除く

【2025 (令和 7) 年 4 月版】

我が国の約 6,504 万戸の住宅のうち、約 900 万戸が空き家や空きアパート等であり、そのうち賃貸や売却に出されておらず、かつ二次的住宅 (別荘等) でもない住宅が約 386 万戸もあります。その中でも管理されない空家等が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしうること等を背景に、2015 (平成 27) 年に「空家等対策の推進に関する特別措置法 (空家等対策特別措置法) 」が施行され、さらに「空家等の活用拡大」及び「空家等の管理の確保」を盛り込んだ形で、2023 (令和 5) 年 12 月に改正法が施行されました。また、空き家所有者に対し、空き家の活用、若しくは除却を促すため、国土交通省は『空き家の行き先を考えるすごろく』を作成しました。


固定資産税？
解体費用 or 改修費用？
片付け and 廃棄？
賃貸 or 売却？

【空き家所有者向け】

改正空家等対策特別措置法の趣旨を理解し、空家等の有効活用等を検討していただくためのガイドブック

同法律の詳細をご確認ください
www.chintai.or.jp/guidebook/akiya/houritsu.pdf

作　成：公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会〔略称：ちんたい協会〕
協　力：国土交通省　　後　援：総務省　内閣府

国土交通省

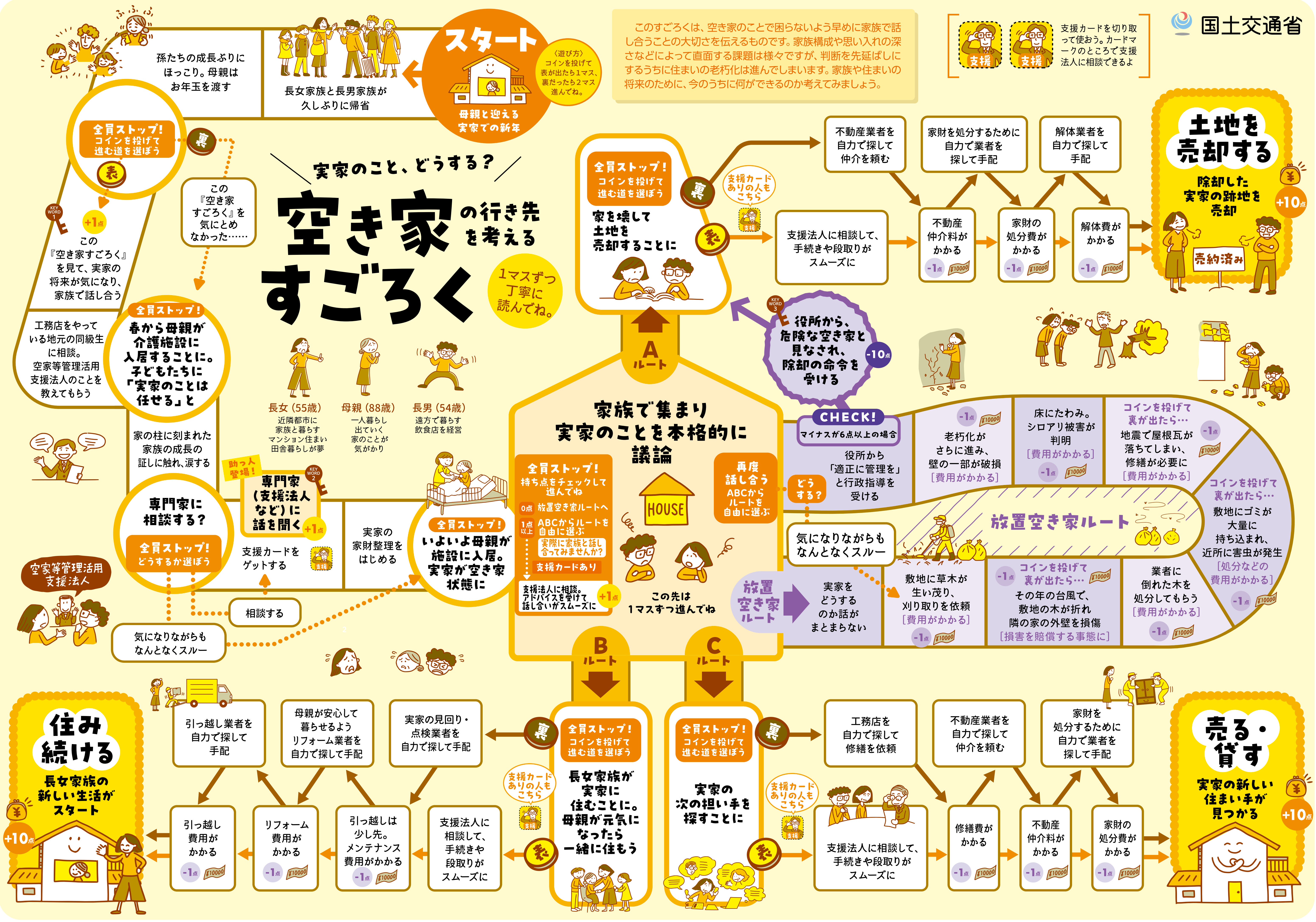
実家のこと、どうする？

空き家の行き先を考える すごろく

このすごろくは、空き家のことで困らないよう早めに家族で話し合うことの大切さを伝えるものです。家族構成や思い入れの深さなどによって直面する課題は様々ですが、判断を先延ばしにするうちに住まいの老朽化は進んでしまいます。家族や住まいの将来のために、今のうちに何ができるのか考えてみましょう。

支援　支援　支援カードを切り取って使おう。カードマークのところで支援法人に相談できるよ

1マスずつ丁寧に読んでね。



長女（55歳）
近隣都市に
家族と暮らす
マンション住まい
田舎暮らしが夢

母親（88歳）
一人暮らし
出ていく
家のことが
気がかり

長男（54歳）
遠方で暮らす
飲食店を経営

スタート

母親と迎える実家での新年

〈遊び方〉
コインを投げて表が出たら1マス、裏だったら2マス進んでね。

長女家族と長男家族が久しぶりに帰省

孫たちの成長ぶりにほっこり。母親はお年玉を渡す

全員ストップ！
コインを投げて進む道を選ぼう

表 → +1点 この『空き家すごろく』を見て、実家の将来が気になり、家族で話し合う

裏 → この『空き家すごろく』を気にとめなかった……

工務店をやっている地元の同級生に相談。空家等管理活用支援法人のことを教えてもらう

全員ストップ！
春から母親が介護施設に入居することに。子どもたちに「実家のことは任せる」と

家の柱に刻まれた家族の成長の証しに触れ、涙する

専門家に相談する？
全員ストップ！
どうするか選ぼう

相談する → 支援カードをゲットする

助っ人登場！
専門家（支援法人など）に話を聞く +1点

気になりながらもなんとなくスルー

空家等管理活用支援法人

実家の家財整理をはじめる

全員ストップ！
いよいよ母親が施設に入居。実家が空き家状態に

家族で集まり実家のことを本格的に議論

全員ストップ！
持ち点をチェックして進んでね
0点　放置空き家ルートへ
1点以上　ABCからルートを自由に選ぶ
実際に家族と話し合ってみませんか？
支援カードあり
支援法人に相談。アドバイスを受けて話し合いがスムーズに　+1点

この先は1マスずつ進んでね

再度話し合う
ABCからルートを自由に選ぶ

A ルート

全員ストップ！
コインを投げて進む道を選ぼう
家を壊して土地を売却することに

裏 → 不動産業者を自力で探して仲介を頼む → 不動産仲介料がかかる -1点 ¥10000 → 家財を処分するために自力で業者を探して手配 → 家財の処分費がかかる -1点 ¥10000 → 解体業者を自力で探して手配 → 解体費がかかる -1点 ¥10000

表（支援カードありの人もこちら） → 支援法人に相談して、手続きや段取りがスムーズに → 不動産仲介料がかかる -1点 ¥10000 → 家財の処分費がかかる -1点 ¥10000 → 解体費がかかる -1点 ¥10000

土地を売却する

除却した実家の跡地を売却
+10点

放置空き家ルート

実家をどうするのか話がまとまらない

気になりながらもなんとなくスルー

敷地に草木が生い茂り、刈り取りを依頼［費用がかかる］ -1点 ¥10000

コインを投げて裏が出たら…その年の台風で、敷地の木が折れ隣の家の外壁を損傷［損害を賠償する事態に］ -1点 ¥10000

業者に倒れた木を処分してもらう［費用がかかる］ -1点 ¥10000

コインを投げて裏が出たら…敷地にゴミが大量に持ち込まれ、近所に害虫が発生［処分などの費用がかかる］ -1点 ¥10000

コインを投げて裏が出たら…地震で屋根瓦が落ちてしまい、修繕が必要に［費用がかかる］ -1点 ¥10000

床にたわみ。シロアリ被害が判明［費用がかかる］ -1点 ¥10000

老朽化がさらに進み、壁の一部が破損［費用がかかる］ -1点 ¥10000

役所から「適正に管理を」と行政指導を受ける

CHECK!
マイナスが6点以上の場合

KEY WORD 3
役所から、危険な空き家と見なされ、除却の命令を受ける -10点

どうする？ → 再度話し合う

B ルート

全員ストップ！
コインを投げて進む道を選ぼう
長女家族が実家に住むことに。母親が元気になったら一緒に住もう

裏 → 実家の見回り・点検業者を自力で探して手配 → 引っ越しは少し先。メンテナンス費用がかかる -1点 ¥10000 → 母親が安心して暮らせるようリフォーム業者を自力で探して手配 → リフォーム費用がかかる -1点 ¥10000 → 引っ越し業者を自力で探して手配 → 引っ越し費用がかかる -1点 ¥10000

表（支援カードありの人もこちら） → 支援法人に相談して、手続きや段取りがスムーズに → 引っ越しは少し先。メンテナンス費用がかかる -1点 ¥10000 → リフォーム費用がかかる -1点 ¥10000 → 引っ越し費用がかかる -1点 ¥10000

住み続ける

長女家族の新しい生活がスタート
+10点

C ルート

全員ストップ！
コインを投げて進む道を選ぼう
実家の次の担い手を探すことに

裏 → 工務店を自力で探して修繕を依頼 → 修繕費がかかる -1点 ¥10000 → 不動産業者を自力で探して仲介を頼む → 不動産仲介料がかかる -1点 ¥10000 → 家財を処分するために自力で業者を探して手配 → 家財の処分費がかかる -1点 ¥10000

表（支援カードありの人もこちら） → 支援法人に相談して、手続きや段取りがスムーズに → 修繕費がかかる -1点 ¥10000 → 不動産仲介料がかかる -1点 ¥10000 → 家財の処分費がかかる -1点 ¥10000

売る・貸す

実家の新しい住まい手が見つかる
+10点