

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 4 章 特殊取引・金融知識編 第 15 回

空き家バンク・空家等対策特別措置法

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 空家等対策特別措置法とは
3. 特定空家等・管理不全空家の指定
4. 固定資産税への影響（第2章第15回の復習）
5. 空き家バンクとは
6. 空き家サポートビジネスとしての展開
7. 実務で確認すべきポイント
8. お客様への説明トーク集
9. よくある質問（FAQ）
10. ケーススタディ
11. EX 実務メモ
12. チェックテスト
13. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 空家等対策特別措置法の枠組みを説明できる
- 特定空家等・管理不全空家の指定と、固定資産税への影響を理解する
- 空き家バンクの仕組みと、事業機会としての活用を把握する

2. 空家等対策特別措置法とは

2015 年に施行された法律で、適切に管理されず放置された空き家（空家等）に対し、市区町村が指導・勧告・命令等の措置を講じられる枠組みを定めています。2023 年の改正により、規制がさらに強化されました。

3. 特定空家等・管理不全空家の指定

区分	内容
特定空家等	倒壊等著しく危険、著しく衛生上有害、著しく景観を損なう等の状態にあると市区町村が認めた空き家。指導・勧告・命令・行政代執行の対象になり得る
管理不全空家等（2023 年改正で新設）	特定空家等に至る前段階で、放置すればそのおそれがあると市区町村が認めた空き家。指導・勧告の対象となる

管理不全空家等の新設により、より早い段階（特定空家等になる前）での行政指導が可能になりました。所有者にとっては、早期の対応がより一層求められる制度になっています。

4. 固定資産税への影響（第 2 章第 15 回の復習）

第 2 章第 15 回で扱った通り、住宅用地は固定資産税・都市計画税の軽減特例（小規模住宅用地で固定資産税 1/6 等）の対象ですが、特定空家等・管理不全空家等として勧告を受けると、この軽減特例が解除されます。

勧告を受けた空き家は、翌年度から固定資産税が大幅に上昇する可能性があります（更地並みの課税に近づく）。この点は、空き家所有者への説明・売却提案の強力な動機付け材料になります。

5. 空き家バンクとは

市区町村が運営する、空き家の売却・賃貸を希望する所有者と、空き家の利用を希望する者とのマッチングを支援する仕組みです。多くの自治体が独自の空き家バンク制度を設けています。

- 市区町村への登録により、移住・定住促進策と連動した補助金（改修費補助等）の対象になることがある
- 宅建業者が空き家バンクの登録・仲介業務に協力することで、地域貢献と新たな取引機会の両方につながる
- JVHS（全国空き家バンク推進協議会等、民間の空き家関連団体）との連携により、より広域的な情報発信も可能

6. 空き家サポートビジネスとしての展開

- 空き家の現況調査・活用提案（賃貸・売却・解体・リフォーム）のコンサルティング
- 特定空家等・管理不全空家等のリスク説明を切り口にした売却提案営業
- 空き家バンクへの登録支援、自治体の補助金活用のサポート
- ふるさと納税連携（第19回で詳述）による、遠方在住の空き家所有者へのアプローチ強化

空き家所有者の多くは遠方に住み、実家の管理に困っているケースが多く見られます。行政制度（特定空家等のリスク、空き家バンクの補助金）を正確に理解し、分かりやすく伝えることが、信頼獲得の第一歩になります。

7. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 対象空き家が、特定空家等・管理不全空家等に指定される可能性を評価したか
- ☐ 固定資産税の軽減特例解除リスクを、所有者に分かりやすく説明したか
- ☐ 対象自治体の空き家バンク制度・補助金内容を確認したか
- ☐ 遠方在住の所有者への連絡体制（郵送・オンライン面談等）を整えているか

8. お客様への説明トーク集

トーク例：空き家所有者に売却・活用を提案するとき

「このまま空き家を放置されますと、市から『管理不全空家等』の指定を受け、固定資産税の軽減がなくなる可能性があります。売却・賃貸・解体など、いくつかの活用方法をご提案できますので、まずは現況調

査からさせていただければと思います。」

9. よくある質問（FAQ）

Q. 特定空家等に指定されると、すぐに固定資産税が上がりますか？

A. 勧告を受けた段階で、翌年度から住宅用地特例が解除される扱いになります。指導の段階では直ちに影響しませんが、放置は避けるべきです。

Q. 空き家バンクに登録すれば必ず売れますか？

A. 登録は集客チャネルの一つに過ぎず、価格設定・物件の状態によって成約可否は左右されます。通常の売却活動と並行して活用するのが効果的です。

Q. 遠方に住んでいて空き家の管理ができません。どうすれば良いですか？

A. 空き家管理サービス（定期巡回・報告）の活用、または売却・賃貸による資産の整理をご提案できます。まずは現況を確認させてください。

10. ケーススタディ

ケース：管理不全空家等の指定リスクを説明し売却が決まった

状況：遠方在住の所有者が実家の空き家を放置していたが、管理不全空家等に指定される可能性と固定資産税への影響を説明したところ、売却の決断につながった。

背景：制度の仕組みを正確に、かつ分かりやすく伝えたことが、所有者の意思決定を後押しした。

教訓：空き家所有者への提案では、感情論だけでなく、具体的な制度リスク（税負担の変化）を分かりやすく伝えることが有効な後押しになる。

11. EX 実務メモ

空き家サポートは強みとする分野です。実例を積極的に蓄積していきましょう。

□ 四街道市で実際にあった事例：

□ 佐倉市で注意したいポイント：

□ 千葉市での実務：

□ お客様から受けた質問：

□ 自社ルール：

12. チェックテスト

問1. 2023年改正で新設された区分はどれか。 ①特定空家等 ②管理不全空家等 ③危険空家等

問2. 勧告を受けた空き家に生じる影響はどれか。 ①固定資産税の軽減特例解除 ②固定資産税の全額免除 ③相続税の非課税

問3. 空き家バンクの主な機能はどれか。 ①所有者と利用希望者のマッチング支援 ②固定資産税の徴収 ③建築確認の代行

解答：問1＝② 問2＝① 問3＝①

13. 今日のまとめ

- 空家等対策特別措置法は、特定空家等・管理不全空家等（2023年改正で新設）への行政措置を定める
- 勧告を受けると固定資産税の住宅用地特例が解除され、税負担が大きく増加する
- 空き家バンクは自治体運営のマッチング支援制度で、補助金活用にもつながる
- 制度リスクを分かりやすく伝えることが、空き家所有者への提案の効果的な後押しになる

次回予告：第16回「農地転用・太陽光発電付き土地」－農地法の基礎と土地活用を扱います。