

【トピックス】

◎常時空き家コンサルタント養成講座（オンライン開催）

◎定例（月1回（一社）全国定借協会 役員オンライン会議

●8月 4日 全国定借協会 オンライン理事会

●8月20日 全国定借協会関西支部 講習会 （大阪）

●9月 8日 全国定借協会関東支部 講習会 （東京）

●9月25日 九州定借機構 理事会・セミナー（福岡）

●10月 4日定借勉強会 （群馬県）

●10月22日全国定借協会東海支部 座談会（名古屋市）

●11月頃 全国定借協会 総会 （オンライン）

●11月18日沖縄定借機構定借アドバイザー講座（沖縄）

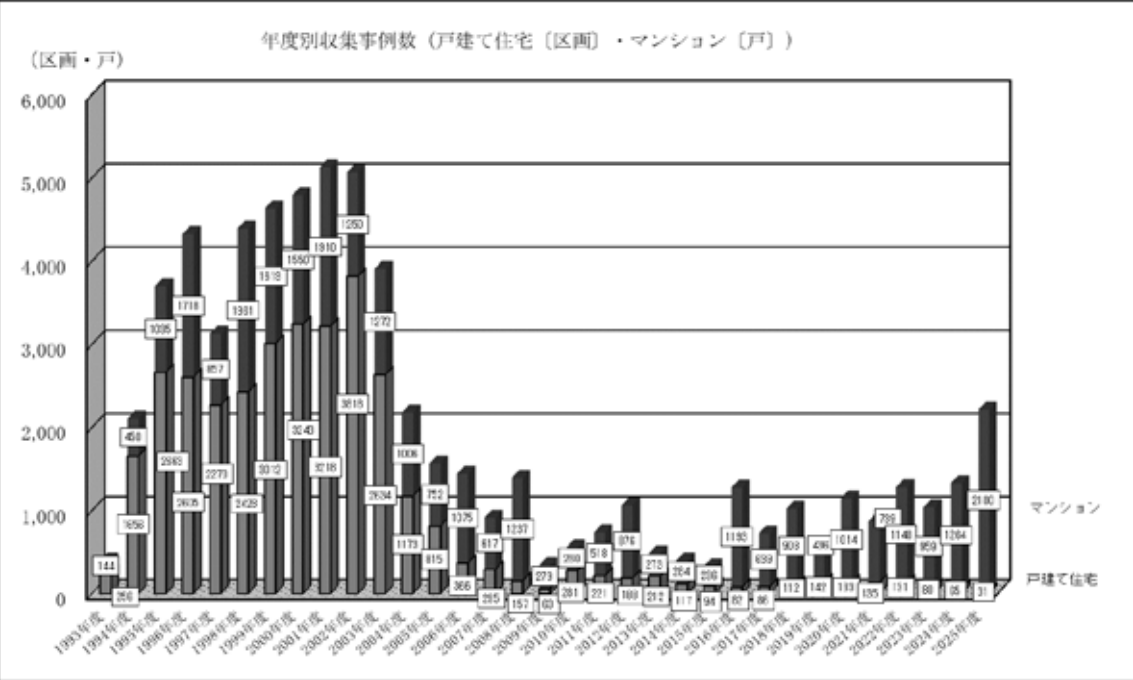
●12月18日九州定借機構 理事会・セミナー（福岡市）

● 2月17日沖縄定借機構 オンラインセミナー

● 2月26日九州定借機構 第10回定借コンサルタント試験 （福岡市）

● 定期借地権住宅供給実績（2025年分）

※日本住宅総合センター資料参考



(1)戸建て住宅

2025年度における戸建て住宅の収集事例数は、23件31区画である。都道府県別にみると、第1位は愛知県の22区画、第2位は埼玉県と京都府の3区画であり、収集された事例の約71%が愛知県となっている。前年度までの傾向同様、愛知県での収集事例が過半数を占めている。

(2)マンション

マンションの収集事例数は44件2180戸である。都道府県別マンション発売戸数は、第1位が東京都の14件980戸、第2位が大阪府の10件541戸、次

いで第3位が神奈川県の4件393戸であった。また今回収集した44件について、マンション別の最大専有面積の平均は90.57m2であった。

●空き家対策、川下対策から川上対策政策へ！

経済教室

日本経済新聞2026年6月10日

私見

卓見

空き家を生まない政策へ転換を

一般社団法人民事信託相談センター
執行役員企画推進室長

滝田 克彦

全国の空き家は約900万戸、住宅の約7戸に1戸に達している。空き家問題は人口減少や高齢化の問題として語られることが多いが、人口が維持されている都市部でも空き家は増えている。注目すべきは、賃貸・売却の予定がない「その他の空き家」が4割超を占める事実だ。これは住宅需要の不足というより、「動かせない住宅」が増えていることを意味する。空き家は突然発生するわけではない。その前に、長い「意思決定の空白期間」が存在している。高輪期に入ると、自宅の売却や建て替えといった大きな判断は先送りされやすい。生活に直ちに支障はなく、家族への遠慮や心理的抵抗もある。結果として「まだ決まなへん」という状態が続く。

そして相続が発生すれば不動産は共有となり、全員の同意がなければ処分できない。合理的な選択は「何もしないこと」になり、住宅は市場から退出する。さらに固定資産税の住宅用地特例などの制度により、自宅の保有を続けるコストは限定的だ。高齢者の心理と制度が相まって、意思決定は先送りされていく。空き家問題の核心は住宅の余剰ではなく、意思決定が止まりやすい制度構造にある。これを踏まえて、対策のあり方も変えるべきだ。老朽空き家への行政代執行や除却補助といった発生後の対策だけでは構造は変わらない。必要なのは、「空き家を処理する政策」から「空き家を生まない政策」への転換ではないか。まず生前段階で住宅の将来方針を確立する仕組みを導入すべきだ。一定年齢到達時や固定資産税通知時等に、居住継続・売却・賃貸などの意向確認と情報提供を行い、判断の先送りを減らす。

また、意思決定の連続性を確保する制度の整理も必要だ。成年後見制度の見直しだけでは問題は解決しない。遺言、任意後見、民事信託（家族信託）など既存制度を時間軸で整理し、「いつ」「何が」できるかを図が明示することで、生前設計を促す。

さらに住宅の管理主体を事前に明確化できる環境整備を進めなければならない。判断能力の低下や相続発生を見据え、誰が管理や処分を行うのかをあらかじめ定める発想を政策として位置付ける。税制面からの後押しも必要だろう。

★定借マンション・定借戸建住宅は空き家を将来生まない住宅事業です。地主（貸主）の判断で将来利活用又は建物解体の判断が可能だからです。※定借契約で可能に。

基本的に空き家は発生しない！

●寝屋川市の空き家税について

寝屋川市の空き家税条例成立 市内全域は全国初

大阪府寝屋川市は、市内全域を対象とした全国初の「空き家税」条例を可決・成立させた。2029年度からの課税開始を目指し、賃貸・売却用を除く空き家を対象に課税することで、所有者の売却や活用を促し、空き家の流通促進と若年層の転入受け皿の確保を図る。

ポイント

- 条例が正式に成立
 - 2026年7月9日に市議会で全会一致により可決・成立。
 - 今後は総務大臣の同意を経て制度導入を進める。
- 全国初の市内全域への課税
 - 京都市は市街化区域のみが対象だが、寝屋川市は市域全体を対象とする。
- 税収より「行動変容」が目的
 - 市長は税収確保ではなく、空き家所有者に売却・賃貸・活用を促すことが狙いと説明。
- 課税内容
 - 課税対象は賃貸用・売却用を除く空き家約6,410戸。
 - 家屋・土地の固定資産税評価額を基に税率35%を適用。
 - モデルケースでは固定資産税6万9,900円に対し、空き家税は約2万4,800円。
- 税収見込み
 - 年間約1億4,000万円を見込み、空き家対策に充当する予定。

対策

空き家所有者

- 売却・賃貸・自己利用など、空き家の活用方針を早期に決定する。
- 相続登記や権利関係を整理し、市場流通できる状態を整える。

不動産・住宅事業者

- 空き家所有者への売却・賃貸・リノベーション提案を強化する。
- 相続や登記を含めたワンストップ支援体制を整備する。

自治体・住宅業界

- 空き家バンクや補助制度を充実させ、流通促進策と連携する。
- 若年層や子育て世帯の転入促進策と組み合わせ、住宅ストックの有効活用を進める。

出典：日本経済新聞「大阪・寝屋川市の空き家税条例成立 市内全域は全国初」
(2026年7月9日配信)

●神戸市の空室税について

分譲マンションに空室税 神戸市検討会案 タワマンに限らず

神戸市は、都心部の分譲マンションの空室に対して「空室税」を課す制度の導入を検討しています。当初はタワーマンションを対象としていましたが、有識者会議は一般の分譲マンションも含めるべきとの答申案をまとめました。

理由

- ・ 投資目的などで購入され、実際には住んでいない住戸が増えているため。
- ・ 居住人口を確保し、都心の活力を維持することが目的。
- ・ 調査の結果、タワーマンションだけでなく一般分譲マンションでも空室率が同程度だったため、対象を拡大しました。

主な内容

- ・ **対象地域**
 - JR 新神戸駅～JR 神戸駅周辺の「都心機能誘導地区」
 - 約 314ha
- ・ **対象物件**
 - 分譲マンション
 - 戸建住宅は対象外
- ・ **納税義務者**
 - マンション所有者
- ・ **空室の判定方法**
 - 原則として住民票の有無で判断
 - 必要に応じて納税実績なども確認
 - 水道使用量による判定は採用しない方向
- ・ **今後の流れ**
 - 有識者会議が最終答申を作成
 - 神戸市が制度化を判断
 - 導入には市議会での条例可決と総務大臣の同意が必要

相続・不動産所有者への影響

この制度が導入されれば、相続したマンションを空室のまま保有することに新たなコストが発生する可能性があります。

そのため、相続後は従来以上に、

- 売却する
- 賃貸に出す
- 自ら居住する
- 活用方法を早期に決定する

ことが重要になります。

寝屋川市が検討している「空き家流通促進税」が戸建て空き家を対象としているのに対し、神戸市は分譲マンションの空室を対象としている点が大きな違いです。今後は、空き家だけでなく「空室マンション」についても自治体独自課税が広がる可能性があります。

項目	内容
対象地域	都心機能誘導地区(約 314ha)
対象	分譲マンション(タワマン・一般マンション)
戸建住宅	対象外
空室判定	住民票を基本に判断
導入条件	市議会条例可決・総務大臣同意

出典: 日本経済新聞「分譲マンションに空室税 神戸市検討会案 タワマンに限らず」
(2026 年 7 月 11 日朝刊・関西経済面)