市町村長は、３で述べた方法等により把握した情報や住民等から提供を受けた情報等に基づき、ある空家等が管理不全空家等であると認められる場合には、早期に指導等を行うことが必要である。

また、法に基づく指導等の方法のほか、所有者等が不明であるなどの場合には、法第十四条の規定に基づき、民法（明治二十九年法律第八十九号）の相続財産清算制度や、不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度、管理不全建物管理制度、管理不全土地管理制度を活用することが考えられる。なお、固定資産税の滞納があり市町村が債権を有しているなど、利害関係が認められる場合は、同条の規定によらず、民法の規定に基づき、利害関係人として相続財産清算人等の選任を請求することも可能である。このうち、相続財産清算制度や不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度は、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、管理不全空家等か否かに関係なく活用することができる。相続放棄されていたり、所有者が不明である空家等については、適切な管理がなされないことにより管理不全空家等となるおそれが大きいため、早期にこれらの制度を活用することを検討することが望ましい。

そのほか、空家等の所有者等の認知能力等が十分でなく、適切な管理等が期待できない場合には、本人の福祉を図る観点から市町村内の福祉部局とも連携して、民法の成年後見制度を活用することも考えられる。

なお、管理不全空家等であるか否かの判断に当たって参考となる基準や、指導、勧告の考え方については、ガイドラインにおいて別途定めている。

8　（略）

9　空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1)　（略）

(2)　税制上の措置

（略）

①　空家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

令和六年に国土交通省が実施した空き家所有者実態調査（令和七年八月二十九日公表）によれば、周辺の生活環境に悪影響を及ぼし得る空家（住宅・土地統計調査における「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に該当する空家）の約七十％は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また令和五年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として国土交通省が令和七年二月に公表した数値を考慮すると、そのような空家のうち約四十八％が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の令和六年空き家所有者実態調査によれば、居住用家屋が空家となる最大の契機が相続時であることも判明している。

このような実態を踏まえ、空家が放置され、その結果周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空家の最大の発生要因である相続に由来する古い家屋及びその敷地の活用を促進することにより空家の発生を抑制するため、租税特別措置法（昭和三十二年法律第二十六号）等において、税制上の特例措置が講じられている（平成二十八年四月一日創設）。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住の

市町村長は、３で述べた方法等により把握した情報や住民等から提供を受けた情報等に基づき、ある空家等が管理不全空家等であると認められる場合には、早期に指導等を行うことが必要である。

また、法に基づく指導等の方法のほか、所有者等が不明であるなどの場合には、法第十四条の規定に基づき、民法（明治二十九年法律第八十九号）の相続財産清算制度や、不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度、管理不全建物管理制度、管理不全土地管理制度を活用することが考えられる。なお、固定資産税の滞納があり市町村が債権を有しているなど、利害関係が認められる場合は、同条の規定によらず、民法の規定に基づき、利害関係人として財産管理人の選任を請求することも可能である。このうち、相続財産清算制度や不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度は、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、管理不全空家等か否かに関係なく活用することができる。相続放棄されていたり、所有者が不明である空家等については、適切な管理がなされないことにより管理不全空家等となるおそれが大きいため、早期にこれらの制度を活用することを検討することが望ましい。

そのほか、空家等の所有者等の認知能力等が十分でなく、適切な管理等が期待できない場合には、本人の福祉を図る観点から市町村内の福祉部局とも連携して、民法の成年後見制度を活用することも考えられる。

なお、管理不全空家等であるか否かの判断に当たって参考となる基準や、指導、勧告の考え方については、ガイドラインにおいて別途定めている。

8　（略）

9　空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1)　（略）

(2)　税制上の措置

（略）

①　空家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

令和元年に国土交通省が実施した空家所有者実態調査（令和二年十二月十六日公表）によれば、周辺の生活環境に悪影響を及ぼし得る空家（住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に該当する空家）の約七十八％は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また平成三十年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として国土交通省が令和二年五月に公表した数値を考慮すると、そのような空家のうち約五十三％が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の令和元年空家所有者実態調査によれば、居住用家屋が空家となる最大の契機が相続時であることも判明している。

このような実態を踏まえ、空家が放置され、その結果周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空家の最大の発生要因である相続に由来する古い家屋及びその敷地の活用を促進することにより空家の発生を抑制するため、租税特別措置法（昭和三十二年法律第二十六号）等において、税制上の特例措置が講じられている（平成二十八年四月一日創設）。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住の