

空き家を相続した皆さまへ 「空き家所有者向けガイド」をご紹介します

at home

アットホーム株式会社
官公庁・地域共創業務推進グループ
2025年2月

アットホームのご紹介

アットホームのご紹介

アットホームは不動産会社の方々と消費者の皆さまのパイプ役となるべく、昭和42年に不動産情報サービス業をスタートいたしました。全国の不動産会社さまを「情報」によって結び、早期ご成約に導く仕組み「アットホーム不動産情報ネットワーク」を構築し、全国の不動産会社さまにご利用いただいております。

名 称 アットホーム株式会社(英文名称 At Home Co., Ltd.)

創業 1967年12月

資本金 1億円

年 商 335億6200万円(2023年6月～2024年5月)

代表取締役社長 鶴森康史

従業員数 1,777名(2024年12月末現在)

本社 〒144-0056 東京都大田区西六郷4-34-12

事業所 全国主要都市に計50事業所

事業内容 不動産会社間情報流通サービス
消費者向け不動産情報サービス
不動産業務支援サービス

61,808店
(2025年1月1日現在)



アットホームのご紹介

アットホームは、不動産情報メディア・不動産業務ソリューションなどの事業を通じて、不動産に関わる全ての個人・企業の皆さまのお役に立つサービスを提供しています。

3つの事業領域

不動産会社間情報流通

- ATBB
(不動産業務総合支援サイト)
- ファクトシート・リスティング・サービス
(図面配布サービス)



消費者向け不動産情報

消費者向けアットホームサイト

- 不動産情報サイト アットホーム
- アットホーム スマートフォンサイト
- アットホーム iPhone・Androidアプリ など



不動産業務支援

ホームページ運営支援

- ホームページ作成ツール など

不動産調査支援

- 不動産データプロ、地盤情報レポート など

集客支援

- VR内見・パノラマ、アットホーム会員ページ など

業務支援

- 賃貸管理システム、スマート申込 など

知識習得支援

- セミナー・研修会 など

不動産業務用ツール

- 集客、店舗・物件プロモーションツール など

登壇者紹介



アットホーム株式会社
業務推進部
官公庁・地域共創業務推進グループ
グループ長

太田 裕介 (おおた ゆうすけ)

《自己紹介》

生年月日 | 1980年12月22日

趣味 | 野球、ゴルフ、読書

生まれ | 東京都大田区

住まい歴 | 東京都大田区→名古屋市千種区→
東京都大田区→東京都立川市

《略 歴》

■ 2003年入社

東京営業部 城南営業所
品川区、大田区、世田谷区、目黒区、渋谷区の
エリア担当として活動

■ 2009年

東京営業部 中央営業所
港区、千代田区、中央区エリアのチーム長として活動

■ 2015年

東京営業部 多摩営業所 所長

■ 2018年

東京営業部 城南営業所 所長

■ 2020年

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産課に出向し
空き家の流通や利活用に向け空き家窓口業務を担当

■ 2022年～現在

官公庁・地域共創業務推進グループ グループ長

- ① 「空き家」の現状
- ② 「空き家」を所有している方へ
- ③ 「空き家」を利用したい方へ

①

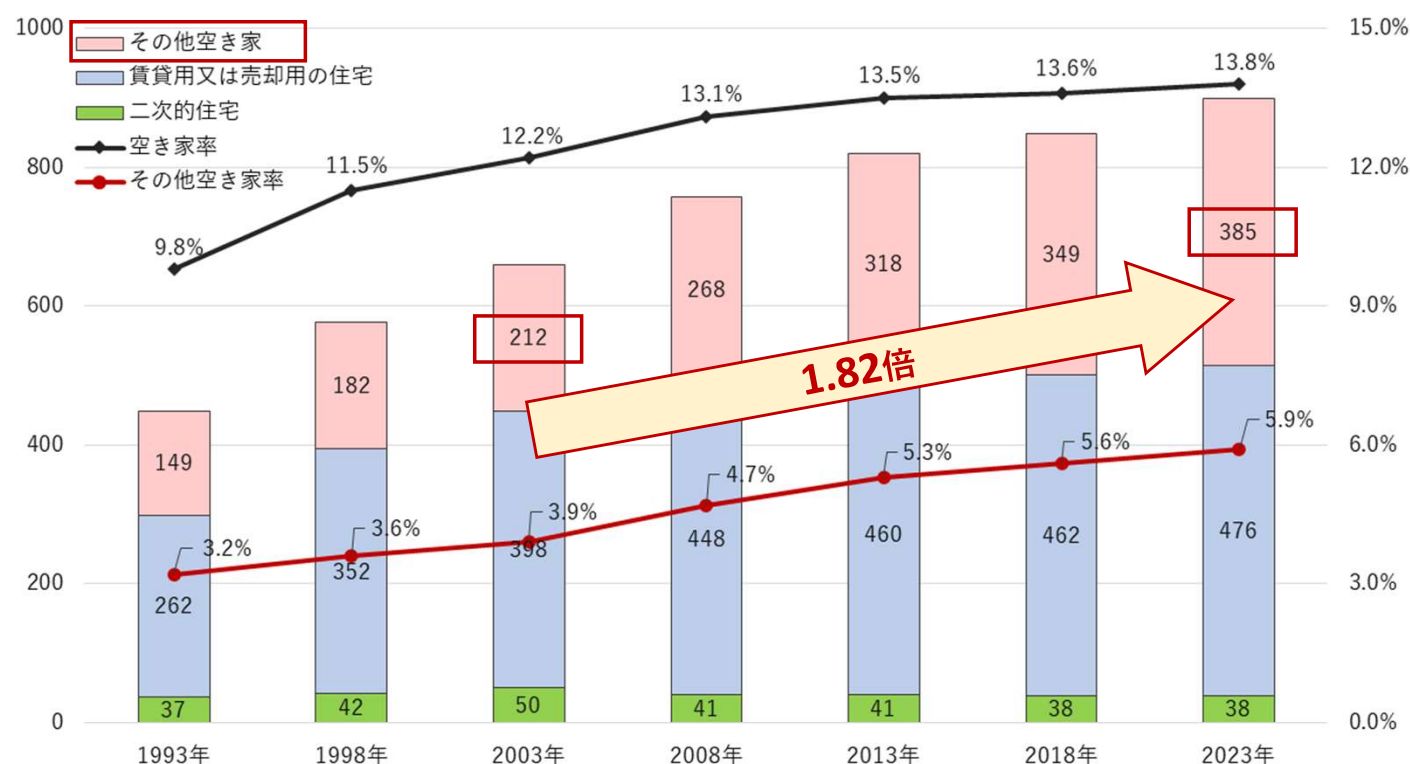
「空き家」の現状

空き家対策の概要 | 空き家の現状

総務省の住宅・土地統計調査によると、空き家の総数は、この20年で約1.4倍（659万戸→900万戸）に増加しており、二次的利用や賃貸・売買用の住宅を除いた長期不在の住宅などに該当する「**その他空き家**」も20年で**約1.8倍（385万戸）**に増加しています。

適切な管理がおこなわれていない空き家等が、防災・衛生・景観など、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしており、空き家等の活用に向けた対応が必要です。また、多くの自治体が空き家対策計画を制定するなど、空き家対策は全国的な課題となっています。

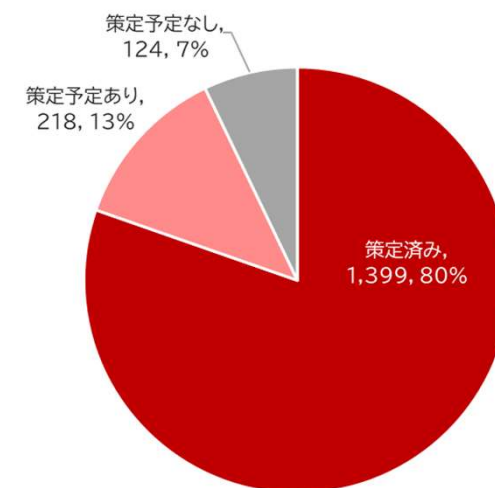
空き家数の推移



(万件)

出典：住宅・土地統計調査（総務省）

空き家対策計画の策定状況

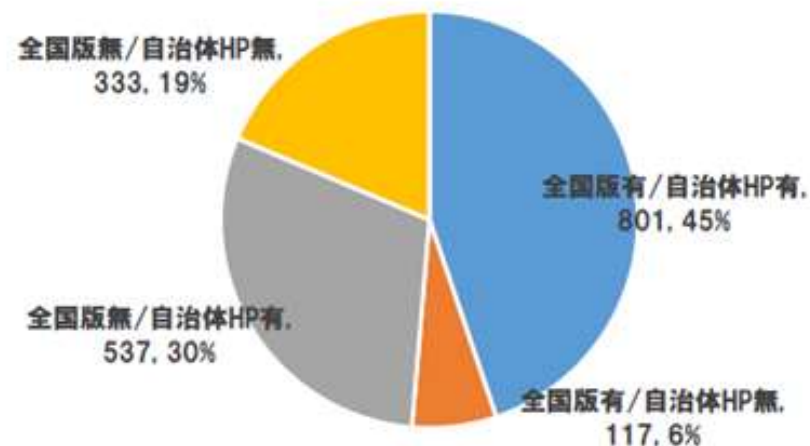


出典：国土交通省（令和4年3月31日時点）

- 空き家の流通を活性化させることを目的とした空き家バンクの設置状況は、自治体版の設置自治体が1,338団体で7割強、全国版の設置自治体が918団体で約5割
- 全国版と自治体版の両方を整備している自治体が4割強を占める一方で、どちらも未整備の自治体も2割弱残る

【自治体版・全国版別空き家バンクの設置有無】

		全国版 空き家バンク		
		設置あり	設置なし	合計
空き家 自治体版 バンク	設置あり	801団体	537団体	1,338団体
	設置なし	117団体	333団体	450団体
	合計	918団体	870団体	1,788団体



資料) 数値は令和4年10月末時点。自治体空き家バンクの有無は国土交通省住宅局による自治体向けアンケートより、全国版空き家バンクは運営2事業者からの情報提供より作成。

出典：国土交通省 | 空き家の現状、国土交通省の施策、空き家・空き地バンク導入のポイント

空き家対策の一環として、各自治体は流通活性化を目的とした空き家バンクの設置に取り組み、設置数が増加した一方で、自治体ごとの取り組みであったことから、ユーザー目線では「**空き家バンクが自治体ごとに分散している**」「**物件の情報項目が異なり分かりづらい**」などの課題もありました。

国土交通省では、これらの課題解消を目的に、「**各自治体の空き家等の情報を集約**」「**開示情報の標準化**」を図り、全国どこからでも簡単にアクセス・地域を跨いだ横断的な検索が行える「全国版空き家・空き地バンク」の構築に取り組み、運営事業者としてアットホーム株式会社と株式会社LIFULLが採択されました。

2024年(令和6年)4月末時点で、**全国1,788自治体のうち、1,052自治体が全国版空き家バンクに参画**するなど、普及が進んでいます。



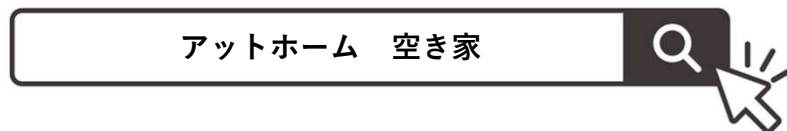
「アットホーム 空き家バンク」について

2017年10月より、当社は国土交通省事業「**全国版 空き家・空き地バンクの構築運営に関するモデル事業**」の事業者として、「アットホーム 空き家バンク」を運営しています。

アットホーム 空き家バンクでは、全国の空き家物件の集約・検索に加え、テーマによる物件検索のほか、地域の魅力発信や移住・定住に関する取組みなどが閲覧できるコンテンツを取り揃えています。



<https://www.akiya-athome.jp/>



参考自治体数
852

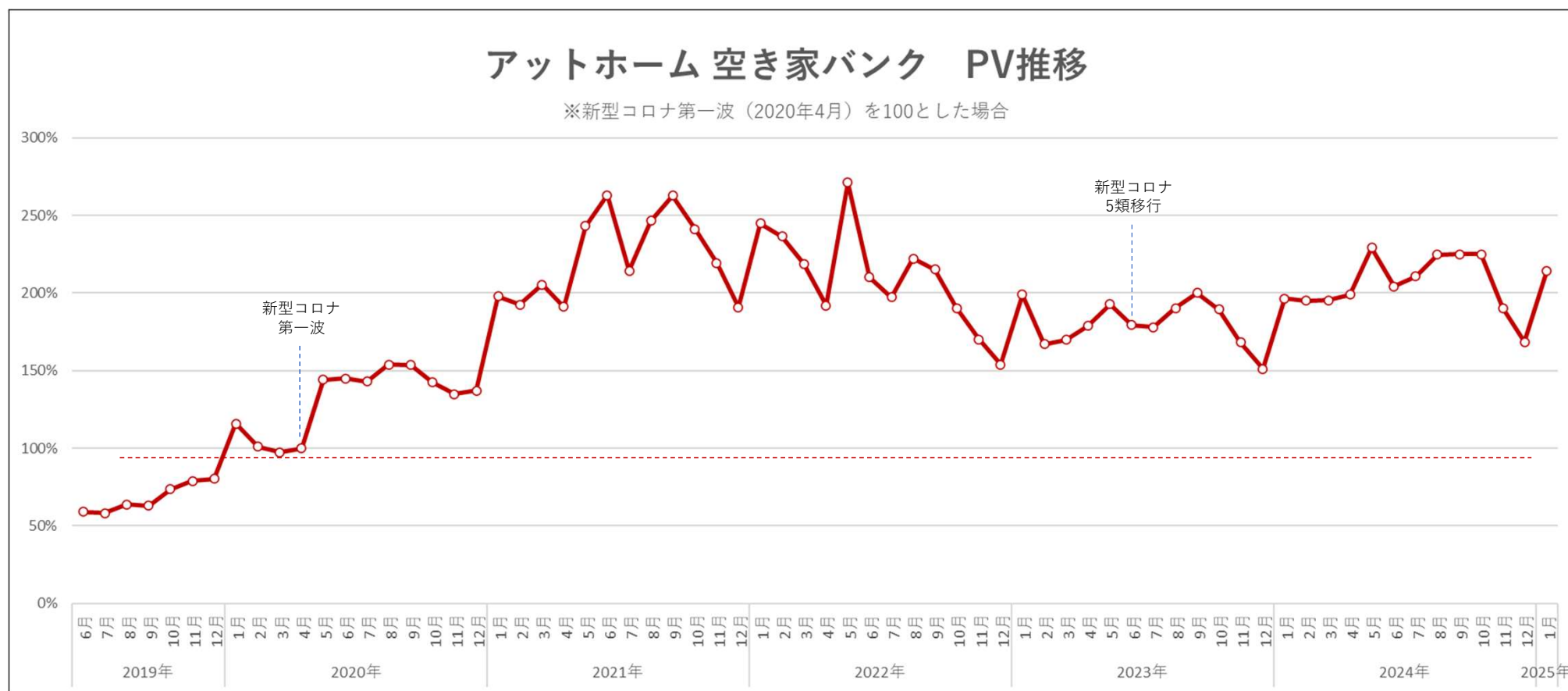
掲載物件数
約 **10,300**

累計成約報告数
13,000以上

※2025年1月31日時点

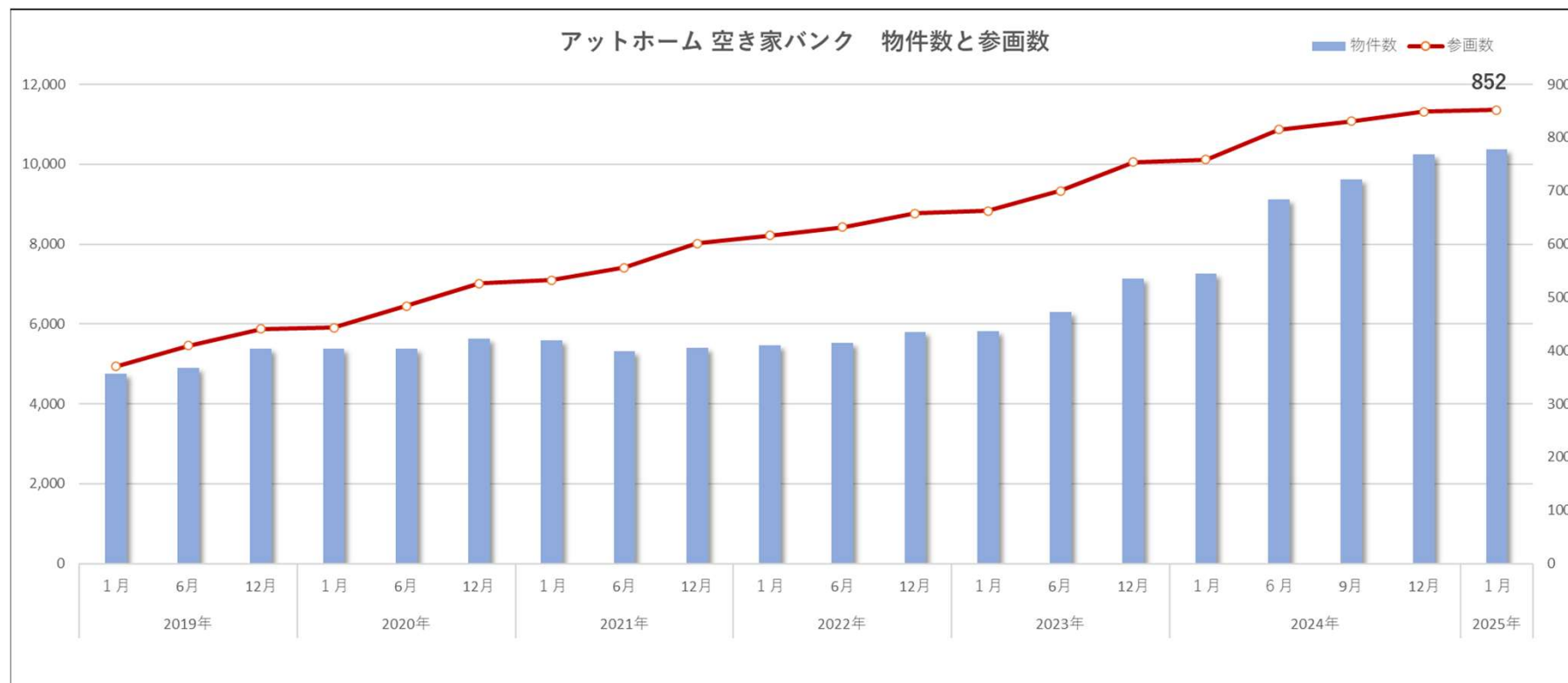
「アットホーム 空き家バンク」アクセス推移

コロナ禍以降、空き家バンクへのアクセス数も急速に増加しました。
テレワークの普及や二地域居住など**ライフスタイルの変化や多様化**に伴い、空き家物件への
関心も高まっています。また、「**古民家物件**」「**農地付き物件**」などのキーワードによる
アクセスも大きく増加しました。



「アットホーム 空き家バンク」 物件数・参画数の推移

2024年1月から12月で物件数が約3,000件増加、参画数は852自治体に到達しました。
また、成約報告件数は累計で13,000件を超えております。

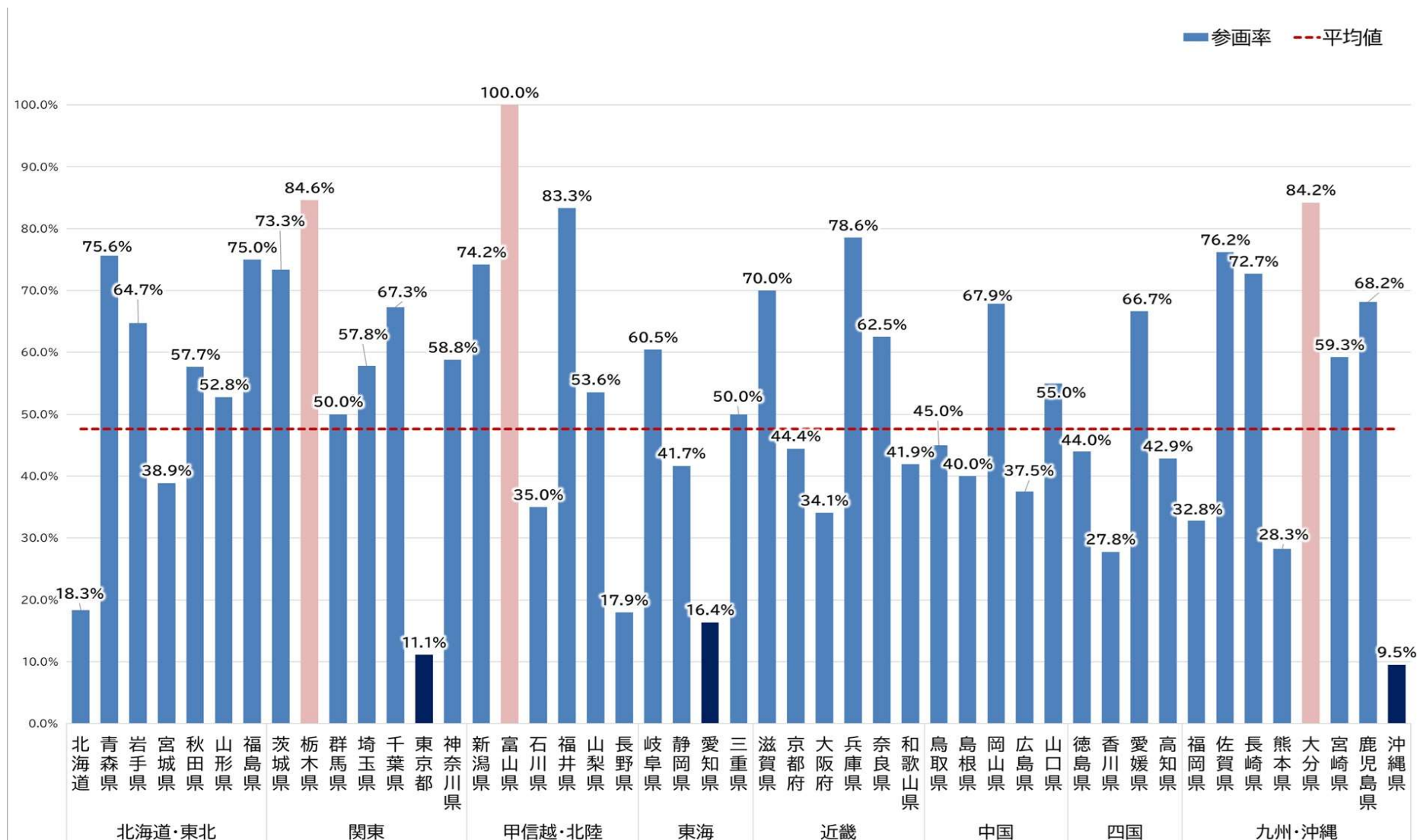


	2019年			2020年			2021年			2022年			2023年			2024年				2025年
	1月	6月	12月	1月	6月	12月	1月	6月	12月	1月	6月	12月	1月	6月	12月	1月	6月	9月	12月	1月
物件数	4,762	4,899	5,376	5,380	5,382	5,637	5,596	5,316	5,407	5,471	5,533	5,792	5,824	6,301	7,129	7,255	9,119	9,614	10,256	10,378
参画数	370	409	441	443	484	526	532	556	601	616	632	658	662	700	754	759	815	831	849	852

「アットホーム 空き家バンク」について

◆ 全国の自治体参画率 (2025年1月31日時点)

全国 **852** 自治体参画



②

「空き家」を所有している方へ

空き家問題に対応するため、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、令和5年12月13日に改正されました。空き家の状態と悪化を防ぐための措置が盛り込まれ、そのまま放置すれば「特定空家等」に該当するおそれのある状態にあると認められる空家等を「管理不全空家等」と認定し、必要な措置をとるよう指導および勧告することができるとされました。

勧告を受けた「管理不全空家等」の土地については、「住宅用地特例」が解除され、固定資産税・都市計画税の軽減措置が受けられなくなります。（地方税法第349条3の2の2第1項）

空き家は相続で取得後、住む予定がなく何もしなければ空き家になってしまいます。
また、そのまま放置するとさまざまなリスクが発生します。



	固定資産税の 課税標準
小規模住宅用地 (200 m ² 以下)	1/6に減額
一般住宅用地 (200 m ² 超)	1/3に減額

「アットホーム 空き家バンク」 | 空き家所有者向けガイド

令和5年に改正された空き家特措法により実情に沿った制度改正が図られ、空き家所有者向けに空家等の適切な管理規定・義務が追加されるなど、より制度的な対応措置が課されるようになり、空き家所有者への空き家の適切な管理等が求められている。一方で、空き家を活用するための情報が空き家所有者に届いていないといった課題もあります。

「アットホーム 空き家バンク」も、空き家の情報を集約・提供する役割は果たしているが、所有者向けの情報提供は行えていない。

そのため、**空き家所有者の意識醸成**として、利活用の方法や法改正により課される義務、利活用意識を向上できるような情報を提供し、**行動喚起に繋がるサイトコンテンツ**を目指しています。

■コンテンツイメージ



アットホーム 空き家バンク



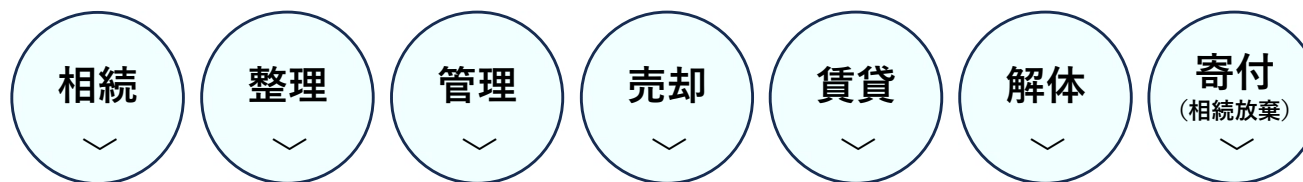
空き家所有者向けガイド

「アットホーム 空き家バンク」 | 空き家所有者向けガイド

■ 空き家に関する7つのカテゴリーをご用意しています



空き家所有者向けガイド



カテゴリーごとに詳しい内容や、関連するサービスなどをご案内します



◎ 相続したらまずは相続登記を

令和6年4月1日から**相続登記が義務化**されました



◎不動産（土地・建物）の相続登記が義務化されました

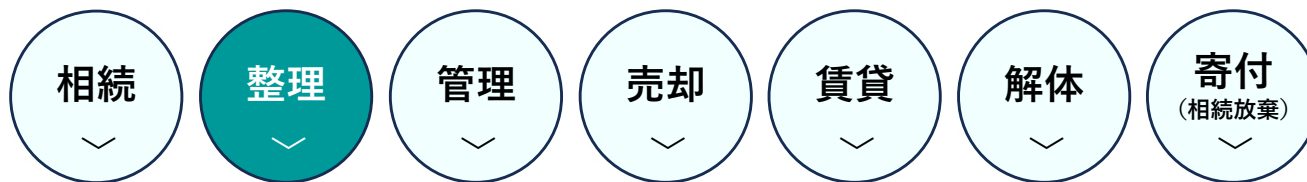
相続登記がされないため、登記簿を見ても所有者が分からない「所有者不明土地」が全国で増加し、周辺の環境悪化や公共工事の阻害など、社会問題になっています。

この問題解決のため、令和3年に法律が改正され、これまで任意だった相続登記が義務化されることになりました。

◎相続登記の義務化とはどのような内容か

相続人は、不動産（土地・建物）を相続で取得したことを知った日から3年以内に、相続登記をすることが法律上の義務になります。

法務局に申請する必要がある、正当な理由がないのに相続登記をしない場合、10万円以下の過料が科される場合があります。遺産分割の話し合いで不動産を取得した場合も、別途、遺産分割から3年以内に登記をする必要があります。



◎ 空き家放置を防ぐために、空き家の整理をしましょう

放置された空き家は、建物の劣化や倒壊の危険性が高まるばかりでなく、不法占拠や放火などの犯罪に巻き込まれる可能性も高くなるため、整理する必要があります。

また、特定空き家に指定されると、固定資産税や都市計画税が増加したり、優遇措置が適用されなくなるリスクもあります。

さらに、空き家を売却や賃貸などで活用する場合には、整理した上で、リノベーションや設備の修繕を行うことで、物件の魅力や価値を高めることができます。



■ 以下のような時は、専門業者（サービス）がお役に立ちます

- ・ 賃貸物件なので早急に退去しなければならない
- ・ 遠方に住んでいるので作業ができない
- ・ 量が多く自分では処理できない
- ・ 何から手をつけていいのかわからない
- ・ 気持ちの整理がつかないので思い切って専門業者に任せたい

「アットホーム 空き家バンク」 | 空き家所有者向けガイド

相続

整理

管理

売却

賃貸

解体

寄付
(相続放棄)

◎ 管理

どうする？



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、空き家管理者や修繕業者などの利用を検討しましょう

◎ 売却



売却の方法には以下のようなものがあります。

- ①仲介：不動産会社に依頼する
- ②空き家バンク：自治体の空き家バンクに登録する
- ③買取：不動産会社に直接買い取ってもらう

◎ 賃貸



駅から近い、人気のエリアにあるなど、借り手がつきやすい物件に向いています。

入居者が決まれば家賃収入が得られますが、借り手がつくようにリフォームなど初期費用がかかる場合があります。

「アットホーム 空き家バンク」 | 空き家所有者向けガイド



①不動産会社に査定を依頼する

不動産情報サイト アットホーム「不動産の売却・査定」

アットホームの一括査定依頼は無料で査定・比較が可能です。



②自治体に相談する

アットホーム 空き家バンク「参画自治体一覧」

「アットホーム 空き家バンク（全国版空き家・空き地バンク）」に参画いただいている自治体をご紹介



関連するお役立ちサービスは、以下をご覧ください。



一般社団法人
全国空き家相談士協会

空き家相談士を検索



一般社団法人
阪神空き家再生機構

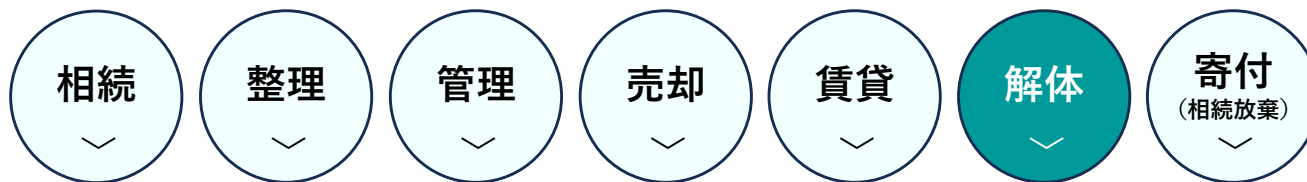
空き家の売却・買取



不動産コンサルティングマスター
国土交通大臣登録専門家

公認不動産コンサルティング
マスター検索サービス





◎ 空き家を解体する

長い間住んでいない空き家を持って余し処分を検討されている方や老朽化が進み建て替えや土地活用を検討されている方も多いのではないのでしょうか。

ただ、空き家を解体したいけど、「分からない事が多くて不安でそのままにしている」といった声も多く聞かれます。空き家をそのままにすることによる景観の悪化、放火や窃盗といったトラブルに発展するケースも少なくありません。

空き家のメンテナンスが億劫で解体する、近隣への迷惑や被害が出る前に解体する、近隣からの苦情や行政指導により解体する方が多いようです。

この場合、工期がいつまでと決まっていないため、先延ばしになる事がありますが、空き家を放置しておくと近隣住民に大きな被害、迷惑を掛けてしまう可能性があります。

■ 解体するメリット

- ・ 空き家を管理する必要がない
- ・ 建物がなくなため売却がしやすくなる ...等

■ 解体するデメリット

- ・ 固定資産税の軽減措置を受けられなくなる
- ・ 解体費用が発生する ...等





相続した土地を国に引き渡せる「相続土地国庫帰属制度」がスタート

◎相続土地国庫帰属制度

これまでは、相続財産に不要な土地があってもその土地だけを放棄することができず、不要な土地を含めて相続するか、他の資産も含めて全て相続放棄するかしかなかった。昨今、土地利用のニーズが低下し、土地を相続したものの土地を手放したいと考える方が増加する傾向にあります。これらが、相続の際に登記がされないまま土地が放置される「所有者不明土地」が発生する要因の一つとされています。所有者不明土地の発生を予防するための方策として、相続登記の申請の義務化などとあわせて、相続した土地の所有者を国庫に帰属させることができる制度が創設されることになりました。（令和5年4月27日から開始）

◎相続放棄

相続した土地によっては、活用もできず売却もできない場合があります。その土地の管理費用や固定資産税の負担を考慮して、「相続放棄」という選択も考えられます。「相続放棄」は、相続の開始があったことを知った日から3カ月以内に家庭裁判所に申し立てて、被相続人の権利や義務を一切受け継がないことにする手続きです。これによって不要な土地の相続を行わないことも可能ですが、相続放棄は、不要な土地だけでなく、預貯金や株式などすべての資産の相続権も失うことになるので注意が必要です。

参考資料 | 京都市「非居住住宅利活用促進税」について

京都市では、空き家・別荘などの「非居住住宅」への新税導入を進めています。

■ 非居住用住宅利活用促進税について＜令和11年度課税開始予定＞

空き家や別荘、セカンドハウスなどの居住者のない住宅（非居住住宅）の存在は、京都市に居住を希望する方への住宅の供給を妨げるとともに、防災上、防犯上又は生活環境上多くの問題を生じさせ、地域コミュニティの活力を低下させる原因の一つになっています。

これらのことを踏まえ、京都市では、非居住住宅の所有者を対象とした「非居住住宅利活用促進税」を導入することとなりました（課税開始は令和11年度を予定しています）。

この税を課すことで、非居住住宅の有効活用を促すとともに、その税収入を活用して空き家の活用を支援する施策を行うことにより、住宅供給の促進、安心かつ安全な生活環境の確保、地域コミュニティの活性化、そしてこれらの施策に要する将来的な費用の低減を図ることで、持続可能なまちづくりにつなげていきます。

《納税義務者（課税対象者）》

京都市の市街化区域内に所在する非居住住宅（その所在地に住所を有する者がいない住宅）の所有者に対し課税されます。

非居住住宅であるかどうかは、当該住宅を生活の本拠（私的生活の中心地。複数の住宅を所有している方であっても、生活の実態により一か所に定まるもの）として利用している方の有無によって判断されます（実際に生活の本拠として利用されている方がいる場合は、住民票がなくても課税対象とはなりません。また、住民票が置かれていても生活の本拠として利用していない場合は課税対象となります。）



出典：京都市役所 京都市情報館ページより

③

「空き家」を利用したい方へ

空き家・空き地の利活用や移住に関連する 多彩なコンテンツをご用意しています！



参画自治体 **852**自治体
掲載物件数 約**10,300**件

※2025年1月末日時点

◆ 空き家物件を探す

- └ エリアから空き家を探す
- └ テーマから空き家を探す
- └ フリーワードで空き家を探す

◆ 自治体の情報を見る

- └ 自治体専用ページで自治体からのさまざまな情報を得る

◆ その他の情報を見る

- └ お役立ち情報
- └ 新しい暮らし方

「アットホーム 空き家バンク」 | 空き家物件を探す

- ◎ 「アットホーム 空き家バンク」では、**三つの方法**で物件を検索できます。
「エリアから探す」「フリーワード検索」「テーマから空き家を探す」の導線があります。

The screenshot displays the homepage of the 'at home 空き家バンク' website. At the top, it shows the logo and navigation links. A red banner at the top right says '自治体向け情報はこちら'. Below the banner, the site statistics are shown: '掲載物件数: 9,752' and '参画自治体数: 831 (自治体一覧を見る)'. A large red speech bubble with the number '2' and the text 'フリーワード検索' is overlaid on the left side. Below this, there is a search bar with a dropdown menu set to '空き家を買いたい' and a text input field for 'フリーワードを入力'. A red box highlights the search bar and the map area below it. The map area shows a map of Japan with various regions highlighted in green. A red speech bubble with the number '1' and the text 'エリアから探す' is overlaid on the right side of the map. The map area also includes a list of regions: 中国 (広島, 岡山, 島根, 鳥取, 山口), 近畿 (大阪, 兵庫, 京都, 滋賀, 奈良, 和歌山), 甲信越・北陸 (石川, 新潟, 富山, 長野, 福井, 山梨), 北海道 (北海道), 東北 (青森, 岩手, 秋田, 宮城, 山形, 福島), 関東 (東京, 神奈川, 千葉, 埼玉, 群馬, 栃木, 茨城), 四国 (愛媛, 香川, 高知, 徳島), and 東海 (愛知, 静岡, 岐阜, 三重). A red box highlights the search bar and the map area below it. The map area also includes a list of regions: 中国 (広島, 岡山, 島根, 鳥取, 山口), 近畿 (大阪, 兵庫, 京都, 滋賀, 奈良, 和歌山), 甲信越・北陸 (石川, 新潟, 富山, 長野, 福井, 山梨), 北海道 (北海道), 東北 (青森, 岩手, 秋田, 宮城, 山形, 福島), 関東 (東京, 神奈川, 千葉, 埼玉, 群馬, 栃木, 茨城), 四国 (愛媛, 香川, 高知, 徳島), and 東海 (愛知, 静岡, 岐阜, 三重).

at home 空き家バンク 掲載物件数: 9,752 参画自治体数: 831 (自治体一覧を見る)

自治体向け情報はこちら

2
フリーワード
検索

空き家・
できます。
見つかる!

空き家を買いたい ▼ フリーワードを入力 検索する Q

Q 自治体が運営する空き家バンクから物件を探す

買う 8,381件 借りる 1,371件

中国 近畿 甲信越・北陸 北海道
広島 岡山 大阪 兵庫 石川 新潟 北海道
島根 鳥取 京都 滋賀 富山 長野 北海道
山口 奈良 和歌山 福井 山梨 北海道
九州 東北
福岡 佐賀 青森 岩手
長崎 大分 秋田 宮城
熊本 宮崎 山形 福島
鹿児島 沖縄

関東
東京 神奈川
千葉 埼玉
群馬 栃木
茨城

四国 東海
愛媛 香川 愛知 静岡
高知 徳島 岐阜 三重

1
エリアから
探す

お住まいの地域の空き家バンク

at home 空き家バンク X crossone

NEW LIFE STYLE

知って得する!
全国自治体
支援制度

「アットホーム 空き家バンク」 | 空き家物件を探す

100万円以下の物件特集



「100万円以下」の物件を探している方におすすめの物件が検索できます。

古民家物件特集



「古民家」を探している方におすすめの物件が検索できます。

農地付き物件特集



「農地付き物件」を探している方におすすめの物件が検索できます。

③
テーマから
空き家を探す

田舎暮らし物件特集



「田舎暮らし」をしたい方におすすめの物件が検索できます。

島暮らし物件特集



「離島の物件」を探している方におすすめの物件が検索できます。

眺望良好物件特集



「眺望良好な物件」を探している方におすすめの物件が検索できます。

温泉地域の物件特集



「温泉地域」に住みたい方におすすめの物件が検索できます。

リフォーム物件特集



「リフォーム物件」を探している方におすすめの物件が検索できます。

店舗付き物件特集



「店舗付き物件」を探している方におすすめの物件が検索できます。

<アクセス数上位のコンテンツ>

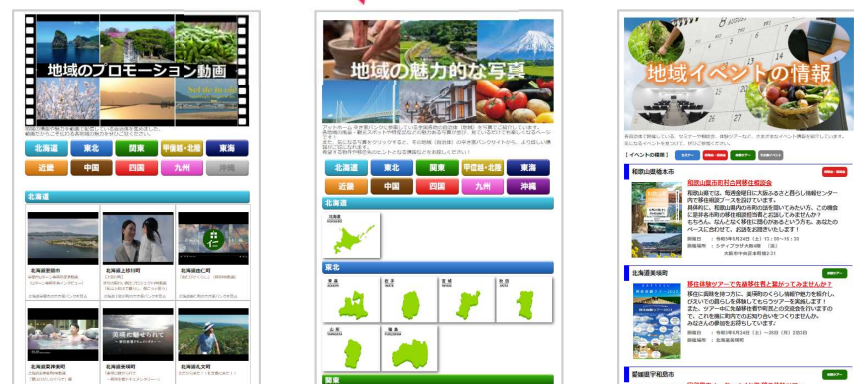
順位	物件特集
1	古民家物件特集
2	100万円以下物件特集
3	農地付き物件特集

「アットホーム 空き家バンク」 | 自治体の情報を見る

- ◎ 「アットホーム 空き家バンク」では、さまざまな情報を発信することで自治体の魅力を訴求しています。

アットホーム 空き家バンクサイト | 「お役立ち情報はこちら」

X (旧Twitter) | アットホーム 空き家バンク



■ 移住希望者向けガイド

「アットホーム 空き家バンク」では、移住希望者向けのコンテンツを公開しています。

移住するまでの基本的な流れのご紹介や、二地域居住（都会に暮らす人が週末や一定期間を農山漁村で過ごす暮らしのこと）を考えている方に向けた情報を発信しています。

また、二地域居住等で活用できる支援制度やQ&A、移住した方のインタビュー記事などもご用意しています。



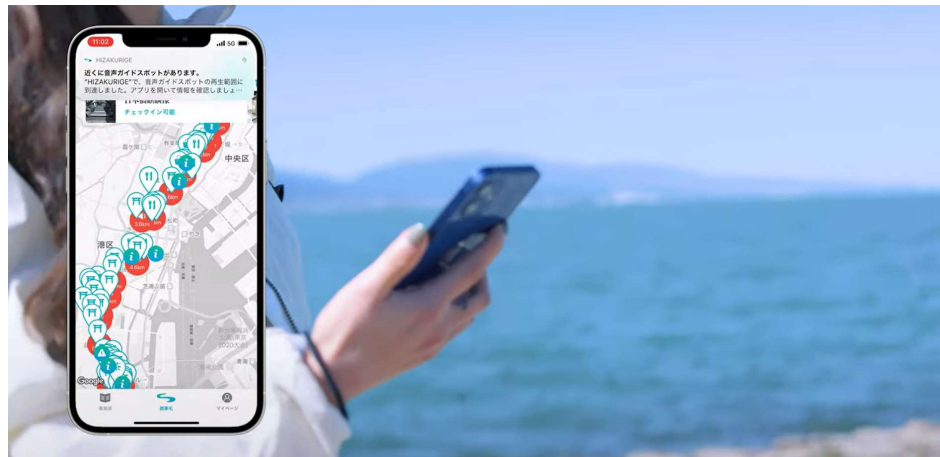
■ まち歩きコンテンツサービス「膝栗毛」



「膝栗毛」は「身近なまちの、何気ない道を、エンターテインメントに」をコンセプトに、地域の歴史や郷土文化などを紹介する「オリジナルマガジン」、歩きながら地域の物語を知ることができるGPS連動型「音声ガイド」など、街歩るきを楽しんでいただけるコンテンツをスマートフォンアプリ「膝栗毛 HIZAKURIGE」を通じて提供し、地域とユーザー、およびユーザー同士のコミュニケーションを促進するサービスです。



膝栗毛 Webサイト
ぜひお試しください



地域活性化の取り組み | 事例紹介 ②

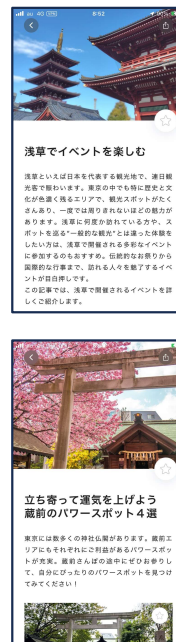
■ まち歩きコンテンツサービス「膝栗毛」 | 実施例



浅草・蔵前さんぽ（左） / 丸の内・皇居（右）



バイシクルタウンTokyo2024
秋の散走めぐり



日常の小さな気づきや出会いを見つけに、散歩のようにゆったりと**自転車**でまちをめぐる楽しみ方
“散走”を「膝栗毛」アプリで体験!!



◎ 浅草・蔵前エリア

歴史ある城下町、台東区・蔵前。現代では名だたるおもちゃメーカーや問屋が軒を連ねます。近年ではおしゃれなカフェなど話題性の高いスポットが集まり、「東京のブルックリン」とも呼ばれるようになりました。

東海道五十三次のルートや都内ルートなどがあります。ぜひお楽しみください!!

ご清聴ありがとうございました。

本日、ご紹介させていただきました

当社がご提供する「アットホーム 空き家バンク」のご紹介により、

“空き家”に関わるすべての方に貢献できましたら幸いです。

今後とも、よろしくお願いいたします。

