

（国土交通省住宅局住宅総合整備課）

|                       |  |                               |  |
|-----------------------|--|-------------------------------|--|
| 制 度 名                 | 空き家の発生を抑制するための特例措置の拡充及び延長  |                               |  |
| 税 目                   | 所得税  |                               |  |
| 要<br>望<br>の<br>内<br>容 | <p>○特例措置の内容<br/>                     相続時から3年を経過する年の12月31日までに、被相続人からその所有する居住用家屋及びその敷地等（以下「居住用家屋等」という。）を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをした家屋に限る。）又はその除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡益から3,000万円を特別控除する。</p> <p>○要望の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本特例措置を4年間（平成32年1月1日～平成35年12月31日）延長する。</li> <li>・被相続人が老人ホーム等に入居していた場合を対象に加える。</li> <li>・譲渡後に家屋の除却又は耐震リフォームを行った場合を対象に加える。</li> </ul> <p>【関係条文】<br/>                     租税特別措置法第35条<br/>                     租税特別措置法施行令第23条<br/>                     租税特別措置法施行規則第18条の2</p> |                               |  |
|                       | 平年度の減収見込額<br>（制度自体の減収額）<br>（改正増減収額）  | ▲1,600百万円<br>（－百万円）<br>（－百万円） |  |

|                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
| <p>新設・拡充又は延長を必要とする理由</p> | <p>(1) 政策目的<br/>空き家の発生抑制を図り、地域の適正な居住環境を確保する。</p> <p>(2) 施策の必要性<br/>平成 25 年に実施した住宅・土地統計調査（総務省）によれば、賃貸・売却用等以外のいわゆる「その他空き家」の数は約 320 万戸に達している。</p> <p>このような空き家は、本来、その所有者又は管理者により適切な管理が行われるべきものであるが、適切な管理が行われていない空き家が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている現状がある。</p> <p>このような現状を踏まえ、平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が完全施行され、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家（法第 2 条第 2 項の「特定空家等」）の除却等を促すための枠組みが整えられたところ。</p> <p>一方、空き家対策を考える上では、法の適正な運用だけではなく、そもそも空き家の発生を抑制することも一つの重要な対策だと考えられる。本税制は、空き家が放置され、周辺的生活環境へ悪影響を及ぼすことを未然に防ぐ観点から空き家発生の最大の要因である「相続」に由来する空き家（除却後の敷地を含む。）の有効活用を促進することにより、空き家の発生を抑制するため、平成 28 年度税制改正において創設された。</p> <p>人口減少の影響を受けて「その他空き家」の数は増加の一途を辿っていると予測もあり、引き続き、相続により空き家を取得した相続人に対し、空き家の譲渡を促すインセンティブを与えることにより、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家の発生を抑制するため、本特例措置の延長及び適用要件の拡充が必要である。</p> |   |
| <p>今回の要望に関連する事項</p>      | <p>合理性</p>  | <p>政策体系における政策目的の位置付け<br/>経済財政運営と改革の基本方針 2018 平成 30 年 6 月 15 日閣議決定<br/>第 3 章 「経済・財政一体改革」の推進<br/>4. 主要分野ごとの計画の基本方針と重要課題<br/>(2) 社会資本整備等<br/>(人口減少時代に対応した制度等の抜本見直し)<br/>空き家・空き地の流通・利活用に向け、地方自治体・不動産団体等の先進的取組や活用・除却への支援、情報の充実等を促進する。</p> <p>住生活基本計画（全国計画）平成 28 年 3 月 18 日閣議決定<br/>第 2 目標と基本的な施策<br/>目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進<br/>(1) 空き家を賃貸、売却、他用途に活用するとともに、計画的な空き家の解体・撤去を推進し、空き家の増加を抑制</p> <p>政策の達成目標<br/>賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数<br/>318 万戸（平成 25 年）⇒400 万戸程度におさえる（平成 37 年）</p> <p>租税特別措置の適用又は延長期間<br/>4 年間（平成 32 年 1 月 1 日～平成 35 年 12 月 31 日）</p> <p>同上の期間中の達成目標<br/>政策の達成目標に同じ。</p> <p>政策目標の達成状況<br/>賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数<br/>318 万戸（平成 25 年）</p> |

|                                |     |                        |   |
|--------------------------------|-----|------------------------|---|
|                                | 有効性 | 要望の措置の適用見込み            | 約 8410 戸／年（平成 32 年～35 年）  |
|                                |     | 要望の措置の効果見込み(手段としての有効性) | 本要望の措置により、毎年新たに発生する空き家の一定程度の抑制が図られることは、「特定空家等」化を防ぐことに繋がります。住宅政策の重要な政策課題である地域の適正な居住環境の整備の観点に大きく寄与する。このため、本要望の措置は有効である。   |
| 相当性                            |     | 当該要望項目以外の税制上の支援措置      | —   |
|                                |     | 予算上の措置等の要求内容及び金額       | <ul style="list-style-type: none"> <li>○空き家再生等推進事業 <ul style="list-style-type: none"> <li>・社会資本整備総合交付金（平成 31 年度予算概算要求額 1,066,329 百万円）の内数</li> <li>・防災・安全交付金（平成 31 年度予算概算要求額 1,343,134 百万円）の内数</li> </ul> </li> <li>○空き家対策総合支援事業（平成 31 年度予算概算要求額 40 億円）</li> <li>○空き家対策の担い手強化・連携モデル事業（平成 31 年度予算概算要求額 5 億円）</li> </ul> |
|                                |     | 上記の予算上の措置等と要望項目との関係    | 本要望の措置は、空き家発生最大の要因である「相続」に由来する空き家（除却後の敷地を含む。）の有効活用を促進することで空き家の発生を抑制するものだが、上記予算措置は、相続由来であるか否かにかかわらず、地域のまちづくりとして空き家対策に取り組む市町村に対する支援として、法に基づく空家等対策計画を策定している市町村における空き家の活用・除却等について補助を行うほか、空き家に関する多様な相談に対応できる人材育成、多様な専門家等との連携による相談体制の構築、地方公共団体と専門家等が連携して共通課題の解決を行うモデル的な取組について支援を行うものである。                                    |
|                                |     | 要望の措置の妥当性              | 予算措置によって地域のまちづくりとして空き家対策に取り組む市町村に対する支援や人材育成・相談体制の整備、モデル事業への支援を行う一方で、本要望の措置により相続由来の空き家の発生を抑制することにより、総合的な空き家対策の実施が可能となり、住宅政策の重要な政策課題である地域の適正な居住環境の整備に大きく寄与することとなるため、本要望の措置は妥当である。   |
| これまでの租税特別措置の適用実績と効果に<br>関連する事項 |     | 租税特別措置の適用実績            | 被相続人居住用家屋等確認書 交付件数<br>平成 28 年度 4477 件<br>平成 29 年度 6983 件  |
|                                |     | 租特透明化法に基づく適用実態調査結果     | —   |

|                  |                                       |  |
|------------------|---------------------------------------|--|
|                  | <p>租税特別措置の適用による効果<br/>(手段としての有効性)</p> | <p>適用実績から本特例措置は相続人が被相続人の居住用家屋等を譲渡をするインセンティブとして機能しており、空き家及びその敷地の有効活用(流通)が図られ、空き家の発生の抑制に貢献していることから、手段として有効である。</p> |
|                  | <p>前回要望時の達成目標</p>                     | <p>空き家の所有者(相続人)が当該家屋又は除却後の土地を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除制度創設による支援を通じて、空き家の発生を抑制する。</p>                                      |
|                  | <p>前回要望時からの達成度及び目標に達していない場合の理由</p>    | <p>本特例措置は新たな空き家の発生の抑制に一定程度寄与しているが、一方で今後も「その他空き家」の増加が見込まれることから、引き続き、空き家の発生抑制のための更なる取組が必要。</p>                     |
| <p>これまでの要望経緯</p> | <p>平成28年度 創設</p>                      |  |