

令和5年度税制改正要望事項（新設・**拡充**・**延長**）

（国土交通省住宅局住宅総合整備課）

項目名	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		
要望の内容	<p>○特例措置の内容 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の用に供されている土地（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改修をした家屋に限る。）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 ・本特例措置を4年間（令和6年1月1日～令和9年12月31日まで）延長する。 ・譲渡後に家屋の耐震改修又は除却を行った場合を対象に加える。</p> <p>【関係条文】 租税特別措置法第35条 租税特別措置法施行令第23条 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 （制度自体の減収額） （改正増減収額）	▲1,955百万円 （ ー百万円） （ ー百万円）	

<p>新設・拡充又は延長を必要とする理由</p>	<p>(1) 政策目的 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 平成 30 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 349 万戸（平成 25 年約 318 万戸）に達し、今後も地域における人口減少等により、そのような空き家の総数は増加の一途を辿ることが懸念されている。</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>平成 27 年 5 月 26 日に全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）においては、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ている。また、法施行後 5 年を経過したことを踏まえ、空き家対策に係る地方公共団体からの要望を受け、令和 3 年 6 月 30 日に、法に基づく基本指針及びガイドラインの改正や事例集の公表を行い、地方公共団体における法に基づく措置をより行いやすくしたところ。</p> <p>一方、空き家対策を進めるためには、このような特定空家等となる以前の段階から、所有者等によって適切に空き家の除却等がなされ、放置される空き家の発生を抑制することが重要である。本特例措置は、空き家が放置され、周辺的生活環境への悪影響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」に由来する空き家等（除却後の敷地を含む。）の有効活用を促進するため、平成 28 年度税制改正において創設された。</p> <p>空き家が増加している中、引き続き、相続により空き家を取得した相続人に対し、空き家等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とともに、現状は特例措置の対象が譲渡前の工事に限られており、工事の発注等に係る負担を理由として売主が空き家を放置するケースに対応できていないため、譲渡後に買主が工事を行う場合であっても特例の対象とする必要がある。</p> <p>こうした観点から本特例措置の延長及び現状に即した適用要件の拡充が必要である。</p>
<p>今回の要望（租税特別措置）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</p> <p>○住生活基本計画（全国計画）（令和 3 年 3 月 19 日閣議決定）</p> <p>目標 7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <p>（1）空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却</p> <p>（基本的な施策）</p> <p>○地方公共団体と地域団体等が連携して空き家所有者のための相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進</p> <p>（2）立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進</p> <p>（基本的な施策）</p> <p>○空き家・空き地バンクを活用しつつ、地方公共団体と民間団体等が連携して古民家等の空き家の改修・DIY 等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅、一時滞在施設での居住、サブスクリプション型居住等、多様な二地域居住・多地域居住を推進</p> <p>（成果指標）</p> <p>・市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数</p>

		<p>・居住目的のない空き家数※ ※住宅・土地統計調査（総務省）における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家</p> <p><国土交通省政策評価体系における位置付け> 政策目標 1 少子・高齢化等に対応した住生活の安定の確保及び向上の促進 施策目標 1 居住の安定確保と暮らしやすい居住環境・良質な住宅ストックの形成を図る 業績指標 5 居住目的のない空き家数</p>
	政策の達成目標	居住目的のない空き家数を 400 万戸程度におさえる（令和 12 年）
	租税特別措置の適用又は延長期間	4 年間（令和 6 年 1 月 1 日～令和 9 年 12 月 31 日）
	同上の期間中の達成目標	政策の達成目標に同じ。
	政策目標の達成状況	<p>賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数 318 万戸（平成 25 調査） ⇒ 349 万戸（平成 30 年調査）</p> <p>当該指標は、住宅土地統計調査（調査頻度は 5 年に 1 度）を用いて算出されるため、現時点では目標の達成度を把握することは困難であるが、本特例措置について相当数の適用件数があることから、政策目標に向けて一定の進展はあるものと考えられる。</p>
有効性	要望の措置の適用見込み	<p>令和 6 年 15,431 件 令和 7 年 16,212 件 令和 8 年 16,962 件 令和 9 年 17,686 件</p>
	要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)	<p>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、当該空き家が周辺的生活環境に悪影響を及ぼす蓋然性の高い「特定空き家等」となることを防ぐことにつながり、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。</p>
相当性	当該要望項目以外の税制上の措置	—
	予算上の措置等の要求内容及び金額	<p>○空き家再生等推進事業 ・社会資本整備総合交付金（令和 5 年度概算要求額 689,983 百万円）の内数 ・防災・安全交付金（令和 5 年度概算要求額 967,738 百万円）の内数 ○空き家対策総合支援事業（令和 5 年度概算要求額 5,800 百万円） ○空き家対策のモデル事業（令和 5 年度概算要求額 450 百万円）</p>

		<p>上記の予算上の措置等と要望項目との関係</p>	<p>本要望の措置は、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（流通）を促進することで空き家の発生を抑制するものである。 一方、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地方公共団体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地方公共団体における空き家の活用・除却等について補助を行うものであるほか、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等について支援を行うものである。</p>												
		<p>要望の措置の妥当性</p>	<p>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地方公共団体に対する支援や人材育成・相談体制の整備、モデル事業への重点的な支援を行う一方で、本要望の措置によって相続由来の空き家の流通により空き家の発生・放置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。</p>												
<p>これまでの租税特別措置の適用実績と効果に関連する事項</p>	<p>租税特別措置の適用実績</p>	<p>(単位：(適用件数) 件、(減収額) 百万円)</p> <table border="1" data-bbox="549 891 1273 1182"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>適用件数</th> <th>減収額(推計)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和元年度</td> <td>9,573 (8,410)</td> <td>13,277 (9,600)</td> </tr> <tr> <td>令和2年度</td> <td>9,713 (8,410)</td> <td>13,471 (9,600)</td> </tr> <tr> <td>令和3年度</td> <td>11,976 (8,410)</td> <td>16,610 (9,600)</td> </tr> </tbody> </table> <p>【出典】：国土交通省から地方公共団体への調査による ※前回要望時の適用見込み件数、減収見込み額については、括弧内のとおりである。</p>		年度	適用件数	減収額(推計)	令和元年度	9,573 (8,410)	13,277 (9,600)	令和2年度	9,713 (8,410)	13,471 (9,600)	令和3年度	11,976 (8,410)	16,610 (9,600)
	年度	適用件数	減収額(推計)												
	令和元年度	9,573 (8,410)	13,277 (9,600)												
	令和2年度	9,713 (8,410)	13,471 (9,600)												
	令和3年度	11,976 (8,410)	16,610 (9,600)												
<p>租特透明化法に基づく適用実態調査結果</p>	<p>—</p>														
<p>租税特別措置の適用による効果(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>賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数 318 万戸（平成 25 年）⇒400 万戸程度におさえる（平成 37 年）</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>前回要望時よりも本特例措置を受けるための確認書交付件数は 1.5 倍程度に増加しており、空き家の発生を抑制するという目的には寄与をしている。一方で、令和 12 年の居住目的のない空き家数を抑制するという目標達成に向けて引き続き本特例措置を含めた対応が必要である。</p>														

これまでの 要望経緯	平成28年度 創設 令和元年度 拡充・延長
---------------	--------------------------