

令和 9 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	【制度の概要】 相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円(家屋と敷地のいずれも相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円)を特別控除する。 【要望の内容】 ・本特例措置を4年間（令和10年1月1日～令和13年12月31日まで）延長する。 ・以下の拡充を行う。 ①現状は1981年以前の建築とされている築年要件の緩和 ②相続・遺贈と同視し得る民事信託契約の終了に伴い家屋・敷地等を取得した場合の対象化 ③被相続人居住用家屋等確認書について、適切かつ迅速な当該確認書の発行・取得を一層進めるため、手続きの円滑化や負担軽減等に資する措置を講じる。 【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		
	平年度の減収見込額 （制度自体の減収額） （改正増減収額）		▲5,455 百万円 （ - 百万円） （ - 百万円）

新設・拡充又は延長を必要とする理由	(1) 政策目的 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」のうち、「腐朽・破損あり」の戸数は、増加すると防犯・防災性や地域活力の低下を招く恐れがあり、既存住宅流通や除却・他用途への転用等を進める取り組みが必要である。そのため、相続を契機とした古い空き家（除却後の敷地を含む。）の発生・放置の抑制を図ることで、腐朽・破損がある使用目的のない空き家数を抑制する。 (2) 施策の必要性 令和5年住宅・土地統計調査（総務省）によれば、腐朽・破損がある使用目的のない空き家の数は約90万戸となっている。 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。 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たところ。 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」を契機に発生する空き家（除却後の敷地を含む。）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。 今後、高齢化や大相続時代の到来により空き家の増加ペースが上がること等を踏まえると、これまで以上に相続空き家の発生を抑制することが求められているため、本特例措置の延長が必要であると同時に、以下の観点から現状に即した適用要件の拡充が必要である。 ①対象家屋の築年要件（現行：昭和56年5月31日以前に建築したものに限る）を緩和する。 〈背景〉 昭和56年以降築のいわゆる新耐震基準の空き家であっても、最も古いものでは45年以上の築年が経過しており、それらが放置され、特定空家等の危険な状況になりかねない空き家が生じる恐れがある。それに伴い、現行の昭和56年以前築のいわゆる旧耐震基準の空き家のみを対象とする築年要件を見直す必要がある。 ②相続・遺贈と同視し得る民事信託契約の終了に伴い、家屋・敷地等を取得する場合についても、一定の条件の下で本特例の対象とする。 〈背景〉 昨今、相続場面において民事信託による手法が活用されている状況にある中で、現行制度では「信託終了による残余財産の取得は相続・遺贈には当たらない」とされている。 民事信託の活用は、委託者の認知症発症等により住宅が管理不全となるリスクを未然に防ぎ、受託者が適切なタイミングで維持管理等を行うことを可能にする。これは、管理不全となり危険な状況となる空き家の発生を抑止し、市場への早期供給や有効な利活用へつなげる観点からも有効である。したがって、民事信託を活用した空き家対策の一層の促進、及び長期に放置されることにより周辺環境に悪影響を及ぼす家屋の発生防止を図る観点から、相続・遺贈と同視し得る民事信託による家屋・敷地等の取得についても本特例の対象とする必要がある。 ③被相続人居住用家屋等確認書について、適切かつ迅速な当該確認書の発行・取得を一層進めるため、手続きの円滑化や負担軽減等に資する措置を講じる。 〈背景〉
--------------------------	---

		本特例措置の適用にあたっては、所在地を管轄する市区町村長から交付を受けた被相続人居住用家屋等確認書を提出する必要があるところ、一部の地方公共団体から当該確認書の交付事務の負担軽減や簡素化を求める声が挙がっていること等を踏まえ、申請の円滑化を図られるよう、適切かつ迅速な当該確認書の発行を一層進める必要がある。	
今回の要望（租税特別措置）に関連する事項	合理性	政策体系における政策目的の位置付け	○住生活基本計画（全国計画）（令和8年3月27日閣議決定） 政策目標⑦ 住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進 （基本的な施策） ○空き家及び空き家予備軍の所有者や法定相続人等により、将来遊休化することが見込まれる住宅の管理、活用、売却・除却等が自発的に行われるための機運醸成、環境の整備 ○空き家の立地や管理状況等に応じた、地方公共団体や事業者、NPO等と連携した空き家対策の更なる推進 （成果指標） ・腐朽・破損がある使用目的のない空き家数 ＜国土交通省政策評価体系上の位置付け＞ 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 腐朽・破損がある使用目的のない空き家数
		政策の達成目標	腐朽・破損がある使用目的のない空き家数を 100 万戸程度に抑える（令和17年度）
		租税特別措置の適用又は延長期間	4 年間（令和10年1月1日～令和13年12月31日）
		同上の期間中の達成目標	令和13年末時点で、腐朽・破損がある使用目的のない空き家数を約96.5万戸程度に抑える。
		政策目標の達成状況	腐朽・破損がある使用目的のない空き家数 約90万戸（令和5年度） → 100万戸程度に抑える（令和17年度）

			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。
有効性	要望の措置の適用見込み	令和10年 26,860件 令和11年 28,574件 令和12年 30,288件 令和13年 32,002件	
	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。	
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	○空き家再生等推進事業 ・社会資本整備総合交付金（令和9年度概算要求額 681,091 百万円）の内数 ・防災・安全交付金（令和9年度概算要求額 1,129,345 百万円）の内数 ○空き家対策総合支援事業（令和9年度概算要求額 7,080 百万円）	
	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、空き家発生の最大の要因である「相続」を契機とした空き家（除却後の敷地を含む。）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、法に基づく空き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。	
	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が行われているが、自治体による空き家除却補助金などは予算枠が限定的であり、申請から交付までのタイムラグや事務負担が大きい上、特定の困窮者支援には効果があるが、全国的な空き家問題のスピード感のある解決には不十分である。一方で、本要望の措置により、相続を契機とした空き家の発生・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。	

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	租税特別措置の適用実績	(単位：(適用件数) 件、(減収額) 百万円)		
		年度	適用件数	減収額 (推計)
		令和 4 年度	13, 014 (13, 751)	19, 428 (19, 072)
		令和 5 年度	13, 696 (14, 614)	20, 446 (20, 268)
		令和 6 年度	16, 604 (15, 431)	36, 879 (21, 402)
		【出典】：空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について (国土交通省・総務省調査) ※前回要望時の適用見込み件数、減収見込み額については、括弧内のおりである。		
	租特透明化法に基づく適用実態調査結果	—		
	租税特別措置の適用による効果 (手段としての有効性)	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、空き家の発生抑制に貢献していることから、手段として有効である。		
	前回要望時の達成目標	居住目的のない空き家数 349 万戸 (平成 30 年) を 400 万戸程度におさえる (令和 12 年)		
	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	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 1.3 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は、腐朽・破損がある使用目的のない空き家数の抑制と合わせて引き続き本特例措置を含めた対応が必要である。		
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 令和 5 年度 拡充・延長		

要望内容と自己点検の関係

措置名：空き家の発生を抑制するための特例措置

○政策の達成目標としては、令和 17 年度において、腐朽・破損がある使用目的のない空き家数を 100 万戸程度に抑えることを設定しているところ。当該目標については、令和 17 年度目標であるため、現時点では目標の達成度を把握することは困難である。

○他方、自己点検の結果、本特例の存在により、相続空き家及びその敷地の売出しが促進され、腐朽・破損がある使用目的のない空き家を市場に流通させる効果があったことが示唆されている。加えて、旧耐震基準の下で建築された空き家の数が減少又は増加が抑制されているなど、腐朽・破損がある使用目的のない空き家の減少に、本特例が一定程度寄与していることが示唆されている。

○このように特例の効果は着実に現れている一方、現行の築年要件には適合しない、昭和 56 年 6 月 1 日以降築のいわゆる新耐震基準を満たす空き家であっても、最も古いものでは 45 年以上の築年数が経過しており、それらが放置され、特定空き家等の危険な状況になりかねない空き家が生じる恐れがある。

○そのため、今般、現状は昭和 56 年 5 月 31 日以前の建築とされている築年要件の緩和等を要望するもの。