

本実施方針の実効性を高める観点から、施策の充実・強化に加え、対策の障壁となっている各種法令や諸制度の見直しを並行して進めていく必要がある。これまで国に要求してきた以下の事項の実現をはじめ、今後も、区市町村とも連携を図りながら、必要に応じ、時機を逸することなく、国に法整備や支援策の拡充等を働きかけ、その実現を目指していく。

1 既存住宅市場での流通促進

(1) 既存住宅流通の活性化について

＜要求の背景＞

- ・既存住宅は、その品質や管理状態とは関係なく築年数の経過とともに市場での価値が低下し、適切な維持管理やリフォームによる質の向上が取引時に適正に評価されにくい状況がある。
- ・これまで国は、「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」や、それを踏まえた「既存住宅価格査定マニュアル」によって、建物の維持管理状況等が取引価格に適切に反映される建物評価手法の整備を進めてきたが、この仕組みは内容が複雑で、価格査定実務を行う宅地建物取引業者等にとって活用しにくいものとなっている。
- ・加えて、既存住宅の取得やリフォーム等に当たって、税制面からの積極的な支援も必要である。

＜具体的要求内容＞

- ・既存住宅の流通促進を総合的に推進するため、建物評価手法について、宅地建物取引業者等にとって活用しやすいよう、簡便で統一的なものにするとともに、金融機関等にも広く普及すること。
- ・既存住宅の流通活性化に向けて、いわゆる住宅ローン減税について、安心R住宅¹など一定の品質を有する既存住宅の取得においても優遇措置を講じること。

.....

¹ 安心R住宅：耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォームの実施または提案が行われる既存住宅

図表 26 既存住宅よりも新築を優遇する住宅ローン減税制度

住宅ローン減税等の住宅取得促進策に係る所要の措置(所得税・相続税・贈与税・個人住民税)別紙1						
住宅ローン減税について、控除率、控除期間等を見直すとともに、環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置等を講じた上で、適用期限を4年間延長する。						
控除率		一律0.7% <入居年>	2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
借入限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円	
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円	
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円	
		その他の住宅	3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認: 2,000万円)	
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円			
		その他の住宅	2,000万円			
控除期間		新築住宅・買取再販	13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)			
		既存住宅	10年			
所得要件			2,000万円			
床面積要件			50㎡(新築の場合、2023年までに建築確認: 40㎡(所得要件: 1,000万円))			
※既存住宅の築年数要件(耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内)については、「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和。						
➤ 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置は、非課税限度額を良質な住宅は1,000万円、その他の住宅は500万円とした上で、適用期限を2年間延長。						
* 良質な住宅とは、一定の耐震性能・省エネ性能・バリアフリー性能のいずれかを有する住宅。						
* 既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和。						
➤ 認定住宅に係る投資型減税は、対象にZEH水準省エネ住宅を追加した上で、2年間延長。						

(資料)「住宅ローン減税等が延長されます！」(令和3年12月)／国土交通省を基に作成

(2) 空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

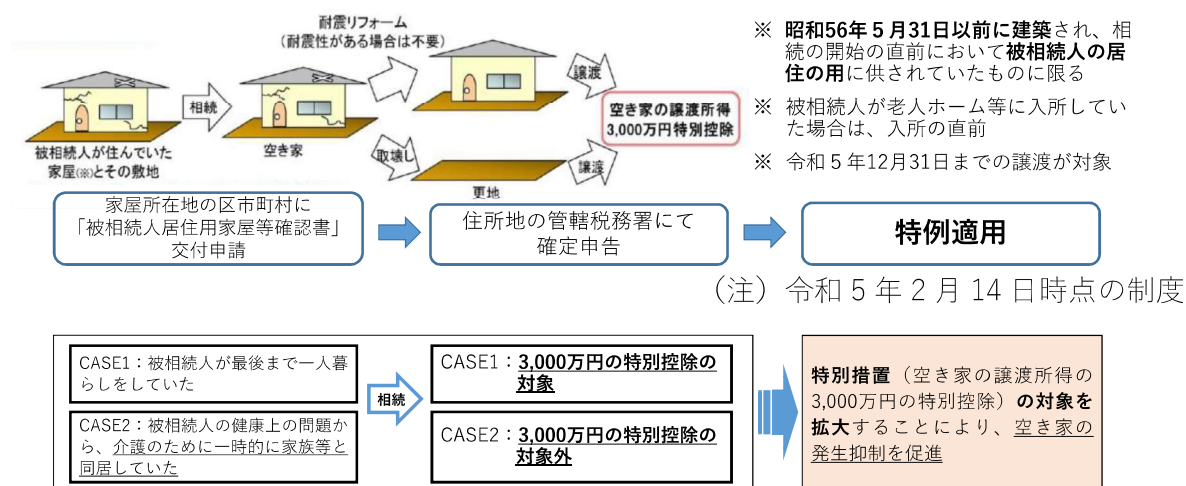
<要求の背景>

- 2016(平成28)年度、国は、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該居住用家屋又はその敷地等を譲渡し、一定の要件に当てはまる場合に、譲渡所得から3,000万円の特別控除が受けられる制度(空き家の発生を抑制するための特例措置)を開始した。
- この特例措置は、相続開始の直前において当該被相続人以外に住んでいた者がいなかった家屋を対象としているが、被相続人の中には、介護が必要なため子供世帯との同居を選択する人もおり、その場合は適用要件を満たさず、特別控除を受けることができない。

<具体的要求内容>

- 空き家及び取壊し後の敷地の有効活用の促進と空き家の発生抑制を進めるために、当該家屋の譲渡所得の3,000万円特別控除を受ける場合の対象要件を拡大(被相続人の一人暮らし要件の緩和)すること。

図表 27 空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）



2 地域資源としての空き家の利活用

（1）地域活性化施設として利活用する際の補助金及び交付金の要件について

＜要求の背景＞

- 空き家対策総合支援事業¹（補助金）及び空き家再生等推進事業²（交付金）では、空き家を地域活性化施設として利活用する場合、地域コミュニティ維持・再生の用途に 10 年以上活用することという要件が課されている。しかし、この期間の長さでは、所有者等が空き家の利活用に躊躇することがあり、また、条例でこれよりも短い期間を補助要件としている自治体では、国の補助金及び交付金を活用することができない。

＜具体的要求内容＞

- 地域の状況を踏まえた空き家の利活用をより一層促進するため、空き家を地域活性化施設として利活用する際の補助金及び交付金の交付要件を緩和すること。

¹ 空き家対策総合支援事業：空家特措法の空家等対策計画に基づき区市町村が実施する空き家の活用・除却に係る取組や、NPO や民間事業者等がモデル性の高い空き家の活用等に係る調査検討または改修工事を行う場合に国が支援を行う事業

² 空き家再生等推進事業：空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象とする地区において、居住環境の整備改善を図るため、空き家の活用、空き家・不良住宅の除却等に取り組む地方公共団体に対して国が支援を行う事業

3 利活用見込みがない空き家の除却等

(1) 空家等の所有者等に関する情報の把握について

<要求の背景>

- 空家特措法により、区市町村長は、必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対し空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。
- しかし、空家特措法に基づき、電気、ガス等の供給事業者に空家等の所有者等の把握に関し有益な、契約者情報などの提供を求めても、事業者は個人情報等を理由に提供を断ることがあり、空家等の所有者等の特定に支障をきたしている。

<具体的要求内容>

- 電気・ガスの契約者情報などを区市町村が活用できるよう法律に規定するとともに、目的外利用できる情報の範囲を拡大すること。

(2) 即時執行の法律等への明記について

<要求の背景>

- 空家特措法の制定後、自治体は空家特措法に基づき、一定の手続を経て、代執行による除却等の措置を講じることができるようになった。
- 一方で、都内では、空家特措法の施行前から、空家特措法に規定されていない即時執行（災害等により、人の生命、身体又は財産に危険が差し迫る状態の空き家等に対して、所有者の同意を得ずに必要な最小限度の措置を講ずること。）について条例で規定している自治体もある。
- この即時執行の規定は、空家特措法における代執行の規定との整合性が整理されておらず、法的根拠を明確にする観点から、即時執行（これに要した費用の徴収に関する規定も含む。）について空家特措法に規定し、位置付けを明確にする必要がある。

<具体的要求内容>

- 災害等により空き家を緊急に除却等する必要があるときは、区市町村が所有者の同意なしに必要な措置を行えるよう即時執行（これに要した費用の徴収に関する規定も含む。）について法律等に明記すること。

(3) 所有者に適切な管理を促すことを可能とする仕組みについて

<要求の背景>

- ・空家特措法では、区市町村長が特定空家等の所有者に対して除却や修繕などを行えるよう、助言・指導、勧告・命令や代執行の措置を規定している。さらに、勧告により当該空き家の敷地に係る固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなり、税の負担が高くなるなどの仕組みがある。
- ・同法により、特定空家等の除却等の取組は一定程度進んできたところであるが、特定空家等になる前段階の適切な管理が行われていない空き家については、措置の対象となっていない。
- ・今後、空き家の増加が懸念されている現状において、同法の勧告の対象となる空き家の範囲を拡大することなどにより、空き家対策の実効性を高める必要がある。
- ・現在、国において、固定資産税等の住宅用地特例の解除も含め、区市町村が特定空家等となる前の段階で所有者に適切な管理を促すことを可能とする仕組みなど、空き家対策の取組強化が検討されている。
- ・区市町村では、地域の状況に応じ、総合的かつ計画的に空き家に関する施策等が進められているところであり、制度の見直しに当たっては、空き家対策の主体である区市町村が、運用しやすい仕組みであるとともに、所有者自身による適切な管理が推進されるよう、より実効的な取組を促進するものにしていく必要がある。

<具体的要求内容>

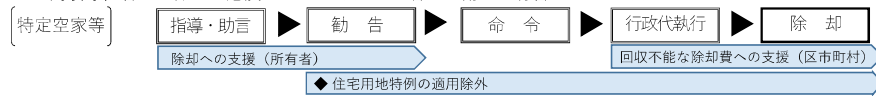
- ・空家特措法に基づく措置の対象を、特定空家等になる前段階の適切な管理が行われていない空家等（管理不全空家等）に拡大し、区市町村が所有者等に対する措置を行えるよう、空家特措法に位置付けること。
- ・対象の拡大に当たっては、措置の対象について分かりやすく定義するとともに、定義付けに当たっては、自治体の意見を聞くなど、現場実態を踏まえた内容とすること。
- ・管理不全空家等についても、特定空家等と同様に、勧告に基づく固定資産税等の住宅用地特例の適用除外対象にすること。
- ・措置の実効性を高めるため、管理不全の状態を解消するために必要最小限な修繕等に対する財政支援の仕組みを構築することにより、所有者自身による自発的な改善や、区市町村による積極的な運用を促すこと。
- ・区市町村が円滑に制度を運用できるよう、ガイドラインを示すこと。

図表 28 空家特措法に基づく措置の対象拡大のイメージ

■ 現行の空家特措法の措置の対象

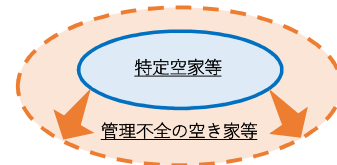
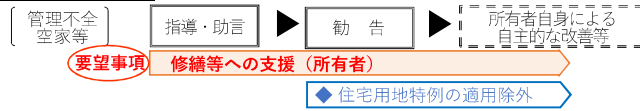
特定空家等…以下の状態にあると認められる空家等

・倒壊等、著しく保安上危険となるおそれ ・著しく衛生上有害となるおそれ など



■ 空家特措法の措置の対象の拡大

管理不全の空き家等



◆ 現行の特定空家等への指導・助言の内容

- ・空き家の状態や周辺の生活環境へ影響
- ・修繕等の必要な内容
- ・相談窓口（専門家等）の紹介等

◆ 新たに財政支援の仕組み構築を要望

- ・管理不全状態の解消に必要最小限な修繕等への支援

措置の対象を拡大