

平成30年度

国の予算編成に対する
東京都の提案要求
(最重点事項)

(抜粋版)

平成29年11月



10 既存住宅ストックの活用促進

1 既存住宅流通の活性化

(提案要求先 国土交通省)
(都所管局 都市整備局)

既存住宅流通を促進する施策を総合的に推進すること。

<現状・課題>

我が国では、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する状況にある。既存住宅の取得に係る税制優遇についても、維持管理状況に関わらず建築年数で一律に対象外となるなど新築が優遇されており、住宅の平均使用年数は欧米と比べて短く、既存住宅市場も十分に活性化していない。

国は、平成25年度に「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を策定し、それを踏まえ、平成27年度には「既存住宅価格査定マニュアル」が改訂されるなど、建物の維持管理状況が適切に反映される建物評価手法の整備が進められてきた。

東京都では、平成29年3月に改定した住宅マスタープランにおいて、目標の1つに「良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現」を掲げ、既存ストックの有効活用を図っていくこととしている。

既存住宅について、消費者が安心して選択できるような魅力あるものにしていくためには、新築時から維持管理期、売買時までの全体を通じて、住宅の品質及び性能が確保され、取引時にそれらが明らかになり、その価値が適切に評価されるような市場の形成が必要であり、税制の面からの支援も必要である。

また、空き家の発生を抑制する観点からも、既存住宅を売買や賃貸の各市場に流通させていくことが有効である。

<具体的要求内容>

- (1) 新たな評価指針に基づく建物評価手法については、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づらいものとなっているため、簡便で統一的なものとするとともに、金融機関等にも広く普及を図ること。
- (2) 既存住宅について、流通活性化を図る観点から取得に関する税制優遇を幅広く見直して、優遇措置の充実を図ること。
- (3) 適正な維持管理や質の向上に寄与するリフォーム等を行う住宅に対し、税制優遇を拡充するなど、住宅所有者の自主的な取組を促進するための措置を講じること。

2 空き家対策の促進

(提案要求先 国土交通省)
(都所管局 都市整備局)

地域の状況を踏まえた空き家の利活用等を促進するため、必要な財源を確保のうえ、補助制度を見直すこと。

また、法改正により更なる空き家施策の拡充を図ること。

<現状・課題>

平成25年住宅・土地統計調査によると、空き家は全国で約820万戸、東京都で約82万戸となっており、全住宅ストックの1割を超える状況となっている。

空き家は、適切な管理がなされなければ、老朽化し地域の居住環境の悪化や防災機能の低下を招くことが懸念されることから、利活用を含む空き家の包括的な施策の推進が重要となっている。

東京都では、平成29年3月に改定した住宅マスタープランにおいて、目標の1つに「活力ある持続可能な住宅市街地の実現」を掲げ、空き家対策の推進による地域の活性化を図っていくこととしている。

また、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）に基づき、区市町村が地域の状況に応じ、総合的かつ計画的に空き家に関する施策等を進めているところであり、より実効的な取組を促進していくためには、財政支援をはじめとする更なる施策の充実が必要である。

(1) 空き家対策総合支援事業の補助対象要件について

空家等対策計画に基づき区市町村が総合的に取り組む空き家施策に対して、重点的・効果的な支援を行うため、平成28年度に空き家対策総合支援事業が創設された。この補助事業は、国費合計額の下限が1,000万円の規模で実施する事業を対象としている。

しかし、都内自治体の多くは総合的な空き家対策に取り組んでいるが、その事業規模の多くは数百万円程度のため対象要件を満たさない。このため、補助対象の要件を緩和する必要がある。

(2) 即時執行について

特措法の制定後、自治体は特措法に基づき、助言又は指導、勧告及び命令の経路を経て、代執行による措置を講じることができるようになった。一方で、都内のいくつかの自治体においては、特措法施行前から空き家等に関する条例を制定して取り組んでいる。中には、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）についても規定している自治体もある。

しかし、条例に基づく即時執行の規定は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、法的根拠が明確でない中での条例を根拠とした執行は、訴訟等に発展するおそれがある。

このため、即時執行について特措法に規定し、位置付けを明確にする必要がある。

(3) 空き家の発生を抑制するための特例措置について

当該特例では、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋であって、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限って対象としている。

しかし、被相続人が高齢期に健康を保って一人暮らしができる人ばかりではなく、子ども世帯との同居を選択する人もいる。

また、老人福祉施設等を利用する際は、被相続人の意思によらず、自治体の指導により当該施設に住民票を異動する場合もあり、そうした際には特例の対象から除外されることとなる。この特例措置は、相続人が使う見込みのない放置された古い空き家や、その取壊し等後の敷地の流通による有効活用を促進し、空き家の発生を抑制することを目的としているため、居住の実態の有無により取扱いが異なることについて、区市町村の担当者からも疑問が呈されており、特例の対象要件を見直す必要がある。

<具体的要求内容>

- (1) 空き家施策に必要な財源を確保するとともに、空き家対策総合支援事業をより使いやすい制度とするため、総合的な空き家対策に取り組む自治体であれば支援を受けられるよう、補助対象となる国費合計額の下限を引き下げること。
- (2) 区市町村が特措法に基づき、緊急に危険回避をする際は、所有者の同意を得ずに行政措置を講じることが可能となるように法改正を行うこと。
- (3) 租税特別措置法を改正し、居住の実態にかかわらず相続により生じた、使う見込みがない古い空き家又は当該空き家の取壊し等後の敷地の譲渡（当該譲渡の対価の総額が1億円を超えないものとする。）であれば、特例措置の対象とすること。

参 考

(1) 空き家対策総合支援事業

社会資本整備総合交付金とは別枠の制度として平成28年度より創設空き家等対策計画の作成と、民間事業者と連携があることを前提として、総合的な空き家施策を実施する区市町村を支援する事業

補助対象事業費は、2,000万円以上（補助率1/2で、国費合計額は1,000万円以上）で、空き家の利活用と除却等を行う事業を対象としている。

(2) 代執行

特措法において、区市町村長は「特定空家等」の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる。その措置が履行されないときに、行政代執行法に基づき、本来所有者等が履行すべき措置を代執行

することができる。

(3) 空き家の発生を抑制するための特例措置について

平成 28 年度税制改正により導入された制度

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、被相続人の居住の用に供されていた家屋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ものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し等後の土地を譲渡した場合（譲渡価額が 1 億円以下）には、当該家屋又は土地の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除する。

この特例を適用するために、相続人が確定申告時に必要となる「被相続人居住用家屋等確認書」の発行を区市町村が行うこととされている。

<適用期間>

平成 28 年 4 月 1 日～平成 31 年 12 月 31 日に譲渡すること

<対象となる家屋についての主な要件>

- ①相続の開始の直前に、被相続人以外に居住をしていた者がいない。
- ②昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された建物（区分所有建築物を除く）
- ③相続の時から譲渡の時まで、居住等の用に供されていたことがない。