

第1回社会資本整備審議会住宅宅地分科会勉強会

# 住生活基本計画（全国計画）の見直しに向けて ～住宅ストックの観点から～

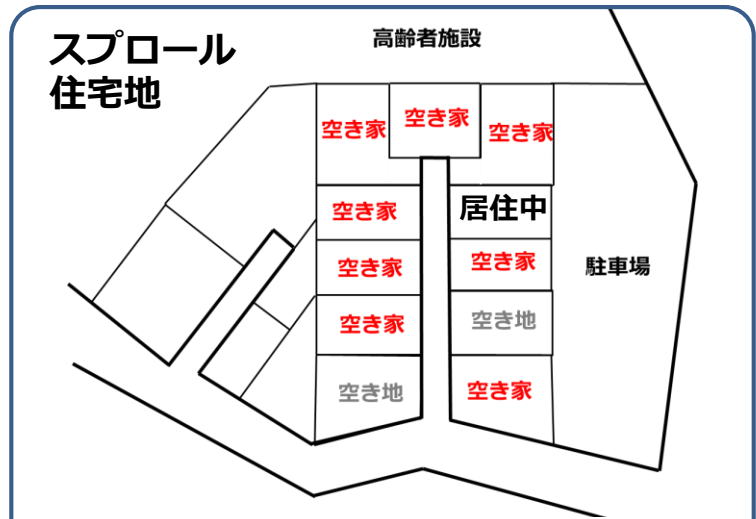
2019.11.29

野澤千絵（東洋大学）

# 空き家問題の根本的要因：「問題先送り空き家」

相続等が発生後、「とりあえず空き家のまま置いておく」主な理由

- 実家に遺品・仏壇の整理が必要で、思い出がある、親戚が反対する、相続でもめている
- 認知症発症で意思判断ができないため、誰も手を出せない（施設入居含む）
- 固定資産税の住宅用地の特例措置が解除され、保有コストが高くなるため、解体するメリットに乏しく、特に解体費>土地代：解体に向かいにくい  
etc



## 【このエリアでの解決の方向性】

売却：×（空き家に囲まれた住宅に需要なし）

賃貸：×（既に多くの空き家が老朽化）

### 解体後の土地利用

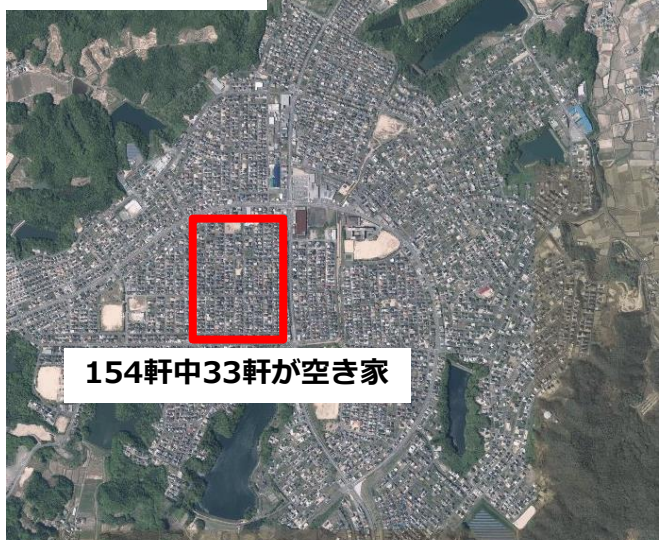
新築：×（空き家に囲まれた土地に需要なし）

駐車場：×（狭小で駐車しにくい）

菜園：×（日当たり悪く狭小）

隣地と統合：×（隣接地の多くが既に空き家）

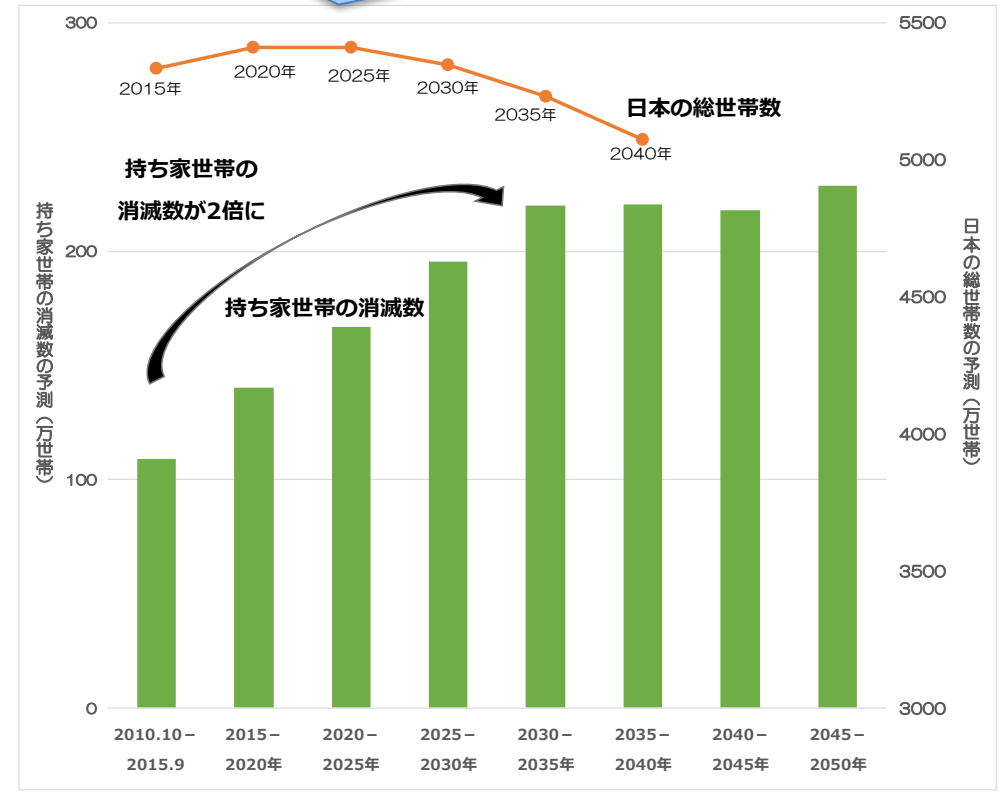
## 計画的住宅地



A市S町6丁目  
現地調査に基づく空家率21.4%

出典：A市空家等対策計画（2018年4月）  
yahoo地図

2030年頃、持ち家世帯は倍速で消滅（予測）  
= 空き家予備軍が大量に控えている



## 日本の持ち家世帯の消滅数の予測

※国勢調査における「持ち家の夫婦のみ世帯・単独世帯」の年齢別（5歳別）世帯数データをもとにコーホート変化率法により作成。日本の総世帯数は国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（全国推計）』（2018年推計）をもとに作成。

「とりあえず置いておく」という問題先送りが同じエリアで続出し、空き家だらけになるとお手上げ・手遅れに。少ない時点で対応すべき。  
(空き家問題の特徴：時間が経てば経つほど、解決に手間・時間・コストがかかる)

➡ 空き家問題のフェーズ別の現状と課題 (別紙)

# 空き家問題のフェーズ別の現状から見た住宅政策としての課題（1）

～個々の所有者等の費用で、使えない・使わない空き家が解体へ向かうためのインセンティブの構築～

住宅の解体支援策の充実を図ることを前提に、空き家となっている住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例措置のあり方を見直せないか？

例えば・・・

①住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例における  
**住宅用地の認定の考え方の見直し**

+ ②人が居住しなくなった後の空き家に関して、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例を適用可能とする期間の設定

※解体後の跡地の売却・利活用が困難な場合：対象地区・要件等を満たす場合のみ、空き家・空き地バンクやレイズへの登録など、流通促進に向けた要件を満たす場合に、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例を一定期間延長

+ ③期間内に解体費を捻出した人に対して**解体費にかかる減税措置の追加**

## 【先進的な市町村の動き】

■ K市：特定空き家等に認定していなくても、管理がなされていない空き家がある住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の解除について検討着手  
→居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で、今後、人の居住の用に供される見込みがないと認められる空き家を対象に、空き家対策部門から候補となる対象リストを税務部門へ提供し、今後、税務部門が精査していく予定

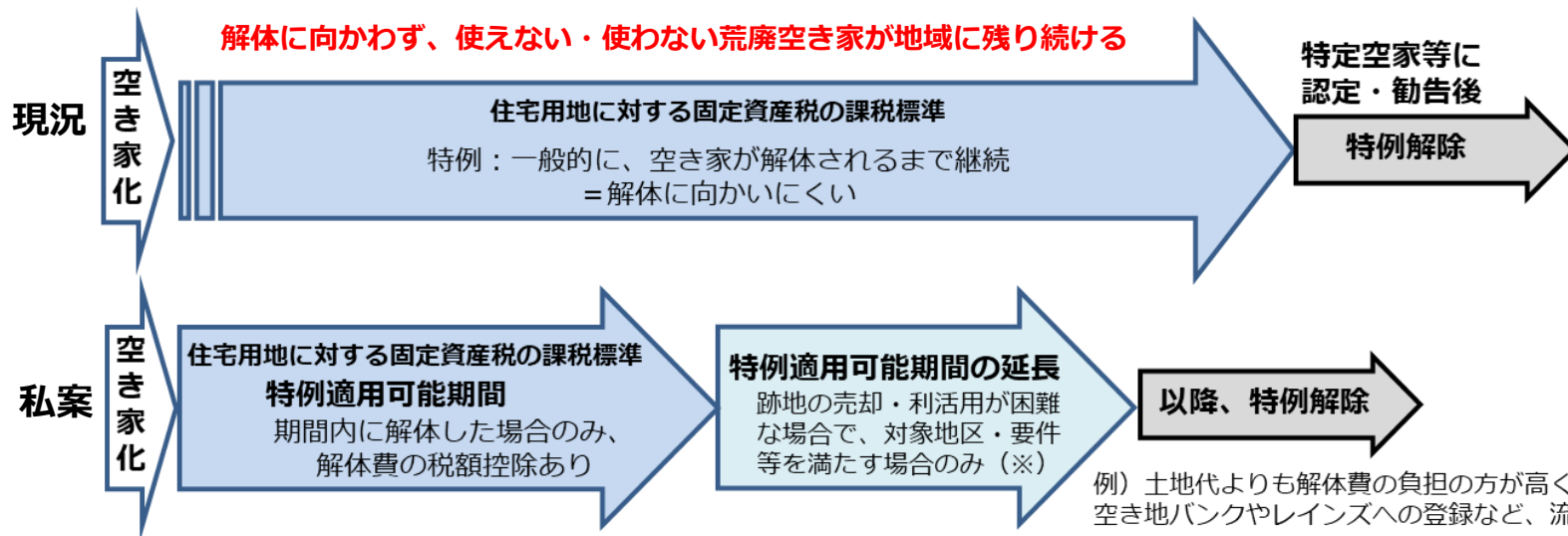
## ■ 高崎市空き家解体助成金制度

(2014年6月から、高崎市空き家緊急総合対策の一つとして実施)  
住居として建築した建築物で、おおむね10年以上居住その他の使用がなされていないことが確認でき、周囲への危険や悪影響がある、またはその恐れがある空き家等（戸建て、店舗が廃業した併用住宅の空き家）に対する解体費用の一部（上限100万円）を助成  
2014年6月から5年間で解体助成実績：679件、6.2億  
→約半数が何らかの土地利用あり（高崎市調査）

## ■ 毛呂山町建築物不燃化推進事業補助金

(2019年11月1日から、老朽建築物の除却及び隣地を取得しての建替えを促進するために実施)  
空き家が多い住宅団地（不燃化推進地域・居住誘導区域）を対象に、旧耐震、または耐用年数（木造22年）をすぎた住宅を解体する際に解体費用の一部（上限50万円）を助成する制度をスタート

## 【住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例措置のあり方の見直し案】



# 空き家問題のフェーズ別の現状から見た住宅政策としての課題（1）

～個々の所有者等の費用で、使えない・使わない空き家が解体へ向かうためのインセンティブの構築～

## ① 住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例における住宅用地の認定の考え方の再定義が必要ではないか？

総務省自治税務局固定資産税課長による技術的助言

(平成27年5月26日)

地方税法第三百四十九条の三の二の規定（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）における住宅用地の認定

(1)～(3) 略

(4) 賦課期日において現に人が居住していない家屋については、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋（併用住宅にあっては、当該家屋のうち居住部分とする。）が居住以外の用に供されるものではないと認められる場合には、住宅とする。ただし、賦課期日における当該家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものであるので、賦課期日における当該家屋の客観的状況等に留意する必要がある。

今後、居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しない

例えば・・・

今後、居住の用に供されるよう、一定期間、必要な措置（必要な管理+流通や利活用に向けた取り組み）を講じていないと認められる場合には、住宅には該当しない=住宅用地の軽減措置を解除

※必要な措置の例：流通促進・利活用に向け、レインズや空き家・空き地バンクへ登録しているか、相続登記が完了しているかなど。

## ③ 期間内に解体費を捻出した人に対して解体費にかかる減税措置が必要ではないか？

住宅を「つくる」支援策

住宅を「使う」支援策

住宅を「たたむ」支援策が不足

|                  | 新築                                  | 中古住宅   | 解体の際の税制の現状  |
|------------------|-------------------------------------|--|---|
| 所得税・住民税          | 住宅ローンの残高の一定割合を一定期間、所得税額から控除         | 【投資型・現金購入者向け】長期優良住宅や低炭素住宅に対応した住宅の場合、標準的な費用額の10%を所得税額から控除（限度額あり）<br>【ローン型・ローン利用者向け】ローン残高の一定割合を一定期間、所得税額から控除 | ■固定資産税の住宅用地の軽減措置：解体した方が不利<br>■空き家の譲渡所得の3000万特別控除：売れた場合にしか、譲渡費用として解体費を差し引けない<br>■売れていない段階での解体費：「家事費扱い」で減税措置なし<br>■相続人（所有者）は解体費に負担感 |
| 固定資産税の軽減         | 新築の場合、税額を3年間（中高層耐火建築物の場合は5年間）1/2に減額 | リフォームをした翌年分の税額について、長期優良住宅化、耐震改修、省エネ・バリアフリー改修の場合に、一定割合を減額   |   |
| 住宅取得資金にかかる贈与税非課税 | 直系尊属から贈与を受けて新築した場合、一定額までの贈与税を非課税    | 直系尊属から贈与を受けて中古住宅を取得した場合、一定額までの贈与税を非課税  |   |

■特定空き家等レベルに至る空き家の数を減らし、地域への悪影響と共に、空き家問題に対する将来の市町村の税負担の軽減

■解体後の跡地において時代のニーズに合った新築をつくる余地を生み出し、街の世代交代や地域経済の活性化に寄与

■問題先送り空き家を減らし、空き家となった実家等を抱える相続人（相続予定人）が救われる

※解体費：地価に関係なくコストが必要

# 空き家問題のフェーズ別の現状から見た住宅政策としての課題（２）

## ～民間市場での流通性が低い物件・エリアの流通支援策の構築～

売却可能性のある空き家・土地：対応可能な手法あるが、

**民間市場での流通性が低い物件・エリアの空き家問題の解決手法がない＋低額物件を扱う担い手もない**

→民間市場での流通性が低い物件・エリア：地域ニーズの掘り起こし、暫定保有する組織など、地域に根差した信頼される担い手づくりが重要

今後、立地が悪いかつてのニュータウンの世代交代・市街地更新には、地域ぐるみで相続発生前に戸建てリースバック（ただし、普通借家契約）を手掛ける地域商社やまちづくり組織等の受け皿組織も見当の余地あり

### 【低額物件の仲介は敬遠されがち】

仲介手数料：売買契約が「成立」して初めて発生するもの

※400万円以下の低額物件の仲介手数料見直し（2018年1月）

200万円の物件の例：

【見直し前】仲介手数料の上限：10万円

【見直し後】通常の売買の仲介手数料＋現地調査等の費用を要する場合、最大で18万円

### 【低額物件の流通に関わる担い手の特徴】

「売買成立までの段階」：売り手・空き家バンク

・NPO法人・地域コミュニティ等

「売買成立後の段階」：宅建業者

### 低額物件の仲介手数料を更に見直せないか？

例えば・・・

仲介手数料として受け取れる上限金額の見直し  
＋業務内容ごとに費用を分けて徴取する仕組み  
「物件調査・レインズなどへの登録業務」  
「現地案内等の営業業務」  
「売買成立後の契約業務」

### まちづくりの担い手づくり・支援にもなる可能性

地元の不動産業者が機能していないエリアでも、仲介手数料でそれなりに「業」として成り立つ可能性  
→不動産関係の業務経験のあるリタイアメント世代や宅地建物取引士の資格を取得した若者が、UターンやIターンして起業し、まちづくりの担い手として活躍することも可能に