

6月号 ごあいさつ

住宅政策から読み解く住宅市場が抱える社会的課題 増え続ける空き家問題の現状と対策 Vol.2

株式会社 山西 あすなる会顧問
代表取締役社長 西垣 洋一

前月号での本挨拶文では日本の社会的課題である空き家問題の現状と対策の概要について記載させていただきました。今月号では、空き家対策に関する税制特例についての詳細と共に、その上で地域に密着した工務店様を取り組むべき具体的なアプローチについて記載して参ります。

空き家問題に対する国や地方自治体の取り組み

2023年度の住宅施策税制改正は、空き家の譲渡に際する控除の拡充や買取再販税制の適用期限延長など、いずれの改正も空き家等の住宅市場が抱える現状の課題に対応するための施策であり、将来に拡大が予想される諸問題への対策も加味したものが中心となっています（右図参照）。木材住宅業界は、こうした改正した税制を有効活用することで、住宅市場が抱える社会的課題解決への貢献が求められています。

又、各地方自治体においても空き家バンクの整備や相談窓口の利用促進など空き家対策の取り組みは進められており、京都市では、日常的に住まいとしていない物件の所有者への課税制度「非居住住宅利活用促進税」を2026年度にスタートすると発表。固定資産税や住民税の課税状況、現地調査などで居住実態を確認した上で空き家や別荘として使われている物件の所有者に税負担を求めるとしています。今後は、京都市以外での地方自治体でも「非居住住宅利活用促進税」の採用が進むと予想され、空き家の利活用を促進する動きは活発化していくものと思われれます。

地域工務店様を取り組むべき具体的なアプローチとは

こうした国や地方自治体等が空き家問題の対策を実施する中で、地域の工務店様においても空き家所有者から相談を受けるケースが増えていくものと思われれます。どのような対応をするべきかは、その空き家の所有者や地域の状況などによって異なりますが、以下のようなアプローチが考えられます。

- 空き家の有効活用の提案**：空き家を有効活用するためには、リフォームや改修が必要になります。空き家の所有者に対して、活用方法を考慮したリフォームやリノベーションなどによる有効活用の提案をすることで、空き家の利活用促進につながります。
- 空き家の管理サービスの提供**：居住者のいない空き家は、放置されることで劣化してきます。空き家の管理サービスを提供することで、空き家の維持管理や草刈り、清掃などを行い、空き家の劣化を防止することが可能となります。
- 空き家の売却や賃貸の支援**：空き家を有効活用するためには、売却や賃貸が必要になる場合があります。空き家の売却や賃貸に関するアドバイスや支援をすることで、空き家の有効活用、土地活用につなげることができます。
- 地域の活性化のためのプロジェクトの実施**：空き家の再利用を通じて、地域の活性化を図るプロジェクトを実施することも考えられます。例えば、空き家を利用したコワーキングスペースや民泊施設などをつくることで地域経済の活性化につながります。

今後、日本の人口が減少傾向をたどっていく中で、空き家問題は一段と深刻化していきます。国の住宅施策においても空き家対策に関連した施策に重点を置かれていくと思われ、我々業界としても新たな価値創造に向けて、空き家住宅の有効活用を真剣に考えていかなければならない時期に来ていると言えます。

2023年6月吉日

住宅関連の2023年度税制改正

～ 空き家対策に関する税制特例 ～

● 空き家の発生を抑制するための特例措置の拡充・延長 (空き家に係る譲渡所得の3000万円特例控除)

被相続人が居住していた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、その家屋（その敷地等を含む。）又は家屋取壊し後の土地を譲渡した場合、一定要件を満たせば、その家屋又はその土地等の譲渡所得から3,000万円までが控除されます。令和9年（2027年）12月31日までの譲渡が対象です。

(主な適用要件)

- 昭和56年（1981年）5月31日以前に建築された家屋であること（旧耐震基準の家屋であること）
- 被相続人が1人で住んでいた自宅であること（別荘等は不可）。
- 相続開始の日から3年目の12月末までに譲渡すること、かつ2027年12月末までに譲渡を行うこと。
→税制改正により、特例の適用期間が4年間延長となりました。
- 売却金額（譲渡価額）が土地建物合計で1億円以下であること。
- 家屋付で譲渡する場合は、譲渡時に耐震基準に適合していること。
- 更地で譲渡する場合は、譲渡時迄に売主側（譲渡側）で取壊しを行うこと
→税制改正により、買主側での取壊しも可となりました。
- 相続発生後、空き家であること

● 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長

住宅の買取再販事業者が住宅を取得して一定のリフォームを行う場合に不動産取得税が減額されるというものです。減額内容については、以下のように定められています。（適用期限：令和7年3月31日 税制改正により2年延長）

- 住宅部分：新築年月日に応じて一定額を減額
- 住宅の敷地部分：住宅が一定の条件を満たす場合、住宅の床面積の2倍に当たる土地面積相当分の価格などを減額

● 低未利用地の特別控除の拡充・延長

(低未利用土地の利用促進に向けた長期譲渡所得の100万円控除制度)

使われなくなった土地や建物を、一定条件のもとで譲渡した人の譲渡益に特別控除枠を設け、土地・建物の流通の活性化を促す。新しい用途を考える人への土地譲渡を促進して、所有者不明土地の発生を防止することが狙い。土地・建物を売却することによって発生する譲渡所得から100万円を控除することにより、譲渡所得に対する税負担が軽減されます。

2023年度税制改正	改正前	改正後
適用期限	2023年12月31日	2025年12月31日
譲渡価額要件	500万円以下	800万円以下