

「非居住住宅利活用促進税」は、空き家解消の促進に寄与する 増え続ける空き家問題の現状と対策 Vol.3

株式会社 山西 あすなろ会相談役 西 垣 洋 一
代表取締役会長

我々、木材・住宅業界における課題の一つに今なお増え続ける「空き家問題」があります。2023 年の本挨拶文でも 2 回に分けて記載しておりますが、2025 年度において、改めてその課題について再考したいと思います。

「非居住住宅利活用促進税制」が京都市で令和 11 年より課税開始！

近年、日本において新設住宅着工数が減少傾向にある一方で、依然として空き家の数は増加を続けています。総務省の「令和 5 年 住宅・土地統計調査」（5 年毎に集計）によると、全国の空き家総件数は、2018 年の 849 万戸から 2023 年時点で 900 万戸と、51 万戸の増加で過去最多という結果が示されました（右図① 参照）。他方、新設住宅着工数は国土交通省によると、2025 年 8 月は 6 万 275 戸で、前年同月比は 9.8%減。休日数や気温による需要変動のばらつきを取り除いた季節調整済年率換算値は、71 万 1000 戸（前月比 0.1%減）と、9 月 30 日に国交省から発表。住宅市場では、25 年 4 月の改正建築物省エネ法や改正建築基準法全面施行前の「駆け込み着工」が発生し、同年 3 月の着工戸数は前年同月比 39.6%増となる 8 万 9802 戸を記録。しかし、その反動から同年 4 月、5 月の着工戸数は大幅に減少し、5 月は 62 年ぶりとなる 4 万戸台にまで落ち込みました。

空き家問題は、人口減少や少子高齢化に伴い、ますます深刻化しており、中でも非居住住宅の増加は地域社会に多大な影響を及ぼし、治安の悪化や景観の損失、さらには防災リスクの増加を引き起こしています。こうした中で、今後の住宅政策は、新築供給に依存するのではなく、既存住宅の有効活用、増加する空き家の利活用に重点を置く方向性を示しています。国や地方自治体においても京都市での「非居住住宅利活用促進税制」の導入を始め、各市町村でも空き家バンクやマッチングサービスを通じて、移住希望者や若年層との橋渡しを行う自治体の取り組みなど、空き家の再生を促進する動きがみられます。

特にこの「非居住住宅利活用促進税制」とは、非居住住宅を対象とし、その所有者に対して課税を行う制度で、長期間使われずに放置されている状況の改善、所有者に対して利活用や適切な管理を促すことを目的としています。現在、令和 11 年度課税開始に向けて対象となる住宅の基準や税率、適用除外の条件などの詳細について、検討と調整が進められており、地域全体で持続可能な住環境を守るための先進的な取り組みとして注目されています（右図② 参照）。

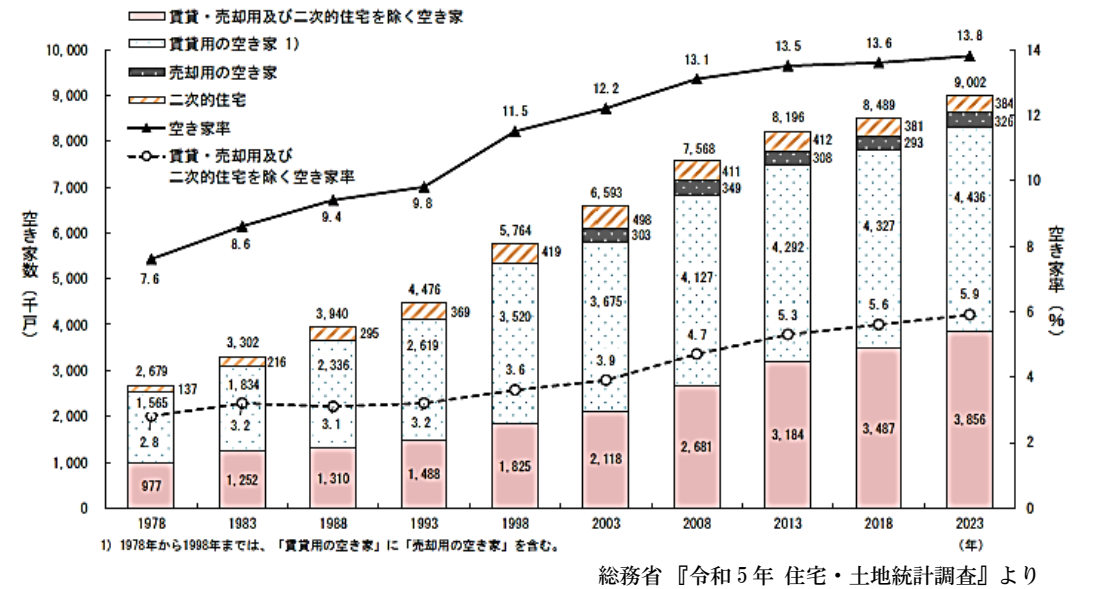
既存ストックの有効活用は「次世代の住宅産業モデル」

空き家問題を始め、既存ストックの有効活用と流通市場の形成は、今後の住宅業界の中核となる方向性の一つであり、持続可能な成長戦略として位置づけられています。今後は、既存住宅の質と流通性の向上に軸足を移し、空き家を「地域資源」として位置づける総合的な対策が必要です。

只、国や自治体は、住宅ストックの有効活用を支援する補助金や税制優遇策を打ち出し、民間事業者の参入を後押ししておりますが、人口減少・高齢化、相続未登記、市場価値の低下、管理・解体のコスト、地域ニーズの乏しさといった構造的な問題によりいまだ進んでいないのが現状です。

今後は環境、人口、経済といった構造的な問題に対応しながら、既存住宅の価値を引き出す知恵と技術、そして地域との連携が、企業競争力の源泉となります。そしてそれは持続可能で多様な住まいの提供を可能にするだけでなく、地域に眠る資産を再発見し、価値ある空間として再生することで、住環境の質の向上や地域創生に大きく貢献します。空き家再生を始め、地域に根ざし、社会課題の解決と経済的価値の両立を図ることが、持続可能な未来を築く鍵と言えます。

（図①）空き家数及び空き家率の推移 — 全国（1978～2023 年）



（図②）非居住住宅利活用促進の概要（京都市情報館 HP より）

納税義務者

市街化区域内にある非居住住宅※の所有者

※非居住住宅とは、空き家のほか、別荘やセカンドハウスなど「生活の本拠を置いている人（居住者）がいない住宅」をいいます。

※生活の本拠とは「私的生活の中心地」をいい、生活の実態を考慮して一か所に決定されるものです（必ずしも住民票所在地とは限りません）。

※居住者の有無は、1棟所有の賃貸アパートなどは棟単位、分譲マンションなどの区分所有家屋は専有部分（住戸）単位で判定します。

免税点

固定資産評価額（家屋）が20万円（制度導入から5年間は100万円）未満の家屋には課税されません。

課税免除・減免

一部の非居住住宅については、税負担が免除されます。

- ① 事業のために使っている / 1年以内に使うことを予定しているもの
- ② ①のほか、賃貸・売却を予定しているもの（免除期間は募集開始から1年）
- ③ 居住者の転勤や介護施設への入所等により、一時的に居住していないもの 等

徴収猶予

非居住住宅の居住者または所有者が死亡した場合、最大3年間は、住宅の処分や活用を図る期間として、税の徴収を猶予します。猶予期間中に住宅が非居住住宅でなくなった場合等は、その間の納税義務が免除されます。

税額の計算

①と②を合計して算出します。

- ① 家屋価値割
固定資産評価額（家屋）× 税率0.7%
- ② 立地床面積割
敷地の土地に係る1㎡当たり固定資産評価額×家屋床面積×税率

課税の開始

具体的な時期は未定ですが、令和8年以降の課税開始を予定しています。

制度の詳細はこちら▶

