

「空き家・空き地等の流通・利 活用を促進するための税制 の見直しに関する実証研究」

報告書

令和 8 年 3 月

公益社団法人

全国宅地建物取引業協会連合会

目次

| | |
|---|-----------|
| 第1章 調査目的及び内容 | 1 |
| 1-現状認識及び調査目的..... | 3 |
| 1 土地建物等を譲渡した場合の概算取得費(現行:売却価格の5%)の引き上げ..... | 4 |
| 2 相続した空き家を譲渡した場合の3,000万円特別控除の適用要件の緩和..... | 4 |
| 3 固定資産税の住宅用地特例の適用見直し..... | 5 |
| 2-調査内容..... | 6 |
| 1 土地建物等を譲渡した場合の概算取得費の実態調査..... | 6 |
| 2 相続した空き家を譲渡した場合の3,000万円特別控除の適用要件の緩和に向けた検討..... | 6 |
| 3 空き家の実態調査及び固定資産税の住宅用地特例の見直しによる空き家減少効果の試算..... | 6 |
| 第2章 土地建物等を譲渡した場合の概算取得費の実態調査 | 7 |
| 1-調査概要..... | 9 |
| 2-調査結果..... | 9 |
| 1 基本情報..... | 9 |
| 2 売却経験に関する情報..... | 10 |
| 3 取得の申告に関する情報..... | 13 |
| 4 今後の意識・対応..... | 15 |
| 5 不動産売却時の申告や算出に関してご意見等(自由記述)..... | 16 |
| 第3章 相続した空き家を譲渡した場合の3,000万円特別控除の適用要件の緩和に向けた検討 | 19 |
| 1-調査概要..... | 21 |
| 2-制度の概要と見直しの論点..... | 21 |
| 3-EBPMIにおける効果検証の整理..... | 22 |
| 4-アンケート結果からみた適用要件緩和の必要性..... | 27 |
| 1 利用状況..... | 27 |
| 2 利用しなかった理由..... | 28 |
| 5-適用要件の緩和に向けた検討..... | 29 |
| 1 新耐震物件を対象に含める方向性..... | 29 |
| 2 譲渡期限を延長する方向性..... | 29 |
| 3 制度見直しに当たっての留意点..... | 30 |
| 6-まとめ..... | 30 |
| 第4章 空き家の実態調査及び固定資産税の住宅用地特例の見直しによる空き家減少効果の試算 | 31 |
| 1-調査概要..... | 33 |
| 2-アンケートに基づく回答者の属性..... | 35 |
| 1 世帯主の年齢(Q1)..... | 35 |
| 2 世帯主の職業(Q2)..... | 35 |

| | |
|---|-----------|
| 3 世帯主の家族構成(Q3) | 36 |
| 4 世帯年収(Q4) | 36 |
| 5 空き家世帯の金融資産保有額(Q5) | 37 |
| 6 空き家世帯の住宅ローン等負債残高(Q6) | 37 |
| 7 別居している子供や親族はいるか(Q7) | 37 |
| 8 別居している子供や親族はいるか(Q8) | 38 |
| 9 家族・親族等で将来の相続人はいるか(Q9) | 38 |
| 3-アンケートに基づく空き家に関する情報..... | 39 |
| 1 空き家の所在都道府県及び市区町村(Q10、Q11) | 39 |
| 2 現在の居住地から空き家まで行くための所要時間(Q12) | 39 |
| 3 所有している空き家は専用住宅か店舗等併用住宅か(Q13) | 40 |
| 4 店舗併用住宅の場合の住宅用(居住用)割合(Q14) | 40 |
| 5 所有する空き家の敷地面積(Q15) | 40 |
| 6 所有する空き家の延床面積(Q16) | 41 |
| 7 所有する空き家の取得経緯(Q17) | 41 |
| 8 物件を購入した目的(Q18) (Q17 で購入と回答した方) | 42 |
| 9 物件を購入した目的(Q19) | 42 |
| 10 所有する空き家の建築年(Q20) | 43 |
| 11 所有する空き家が空き家となった時期(Q21) | 44 |
| 12 所有する空き家の建物の現状(Q22) | 44 |
| 13 所有する空き家の敷地(庭)現状(Q23) | 45 |
| 14 所有している空き家が空き家になった理由(Q24) | 45 |
| 4-住宅特例適用除外又は縮小の効果に向けた情報..... | 47 |
| 1 所有している空き家を空き家のままにしている理由(Q25) | 47 |
| 2 所有する空き家の今後の方針(Q26) | 48 |
| 3 空き家の固定資産税の支払い状況(Q27) | 49 |
| 4 固定資産税の住宅用地特例についてご存じか(Q28) | 49 |
| 5 固定資産税の住宅用地特例についてご存じか(Q29) | 49 |
| 6 固定資産税の住宅用地特例が適用除外になった場合の対策(Q30) | 50 |
| 7 適用除外の場合に、どのような対応策を講じるか(Q31) | 50 |
| 8 固定資産税の住宅用地特例が縮小された場合の対策(Q32) | 51 |
| 9 固定資産税の住宅用地特例が縮小された場合の対策(Q33) | 52 |
| 5-アンケート結果に基づく住宅特例適用除外又は縮小の効果に向けたシミュレーション | 53 |
| 1 アンケート結果の定量分析に基づく効果の検討 | 53 |
| 2 アンケート結果の計量分析による効果の検討 | 55 |
| 3 シミュレーションの準備 | 60 |
| 4 シミュレーション方法の概略 | 60 |
| 5 第1段階～第4段階の作業、構成率マトリクスの作成 | 62 |

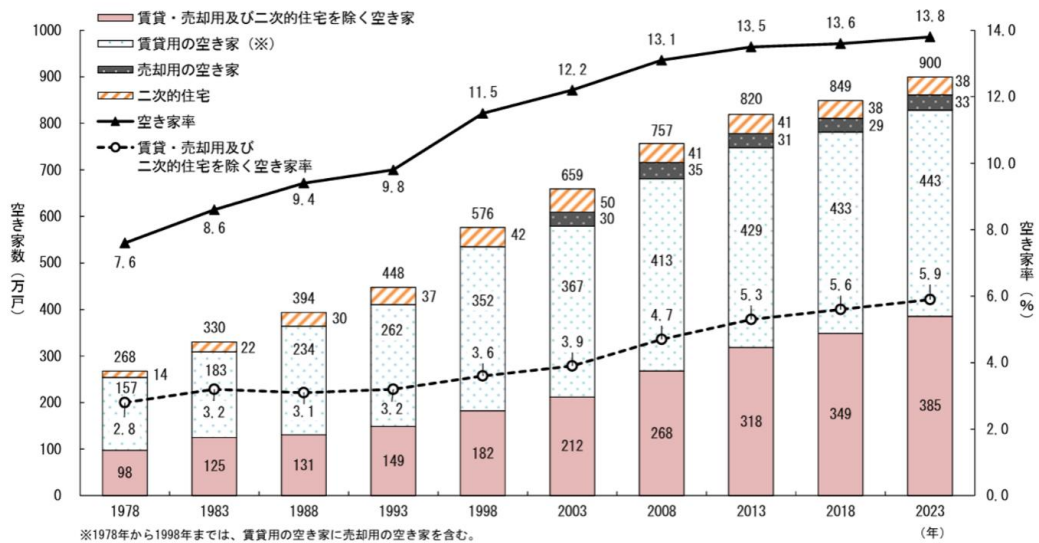
| | |
|--|-----------|
| 6 第5段階における戸数マトリクスの作成..... | 63 |
| 7 第5段階の戸数マトリクス作成に基づく住宅特例適用除外の効果 | 64 |
| 8 住宅特例適用除外の効果に関するシミュレーション結果..... | 65 |
| 9 シミュレーション結果の小括..... | 66 |
| 6-提言の方針について | 68 |
| 参考資料 | 69 |

第 1 章 調査目的及び内容

1—現状認識及び調査目的

- わが国の空き家率は徐々に上昇し、2023年時点では13.8%、そのうち賃貸・売却用及び二次的住宅を除き空き家率は5.9%に達した。空家対策はわが国の住宅市場における喫緊の課題であり、先般、令和5年には、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が施行され、平成26年の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の一部が改正され、空家等管理活用支援法人や空家等活用促進区域制度の創設など空き家の早期利活用を促すための措置が講じられた。

図表1 わが国の空き家率の推移



(資料) 調査年次における住宅・土地統計調査

- さらに、令和5年6月に公表された「不動産業による空き家対策推進プログラム」では、低額な空き家等に係る媒介報酬の見直しや、空き家コンサルティング業の推進策など、空き家問題の中心的担い手である宅建業者の業環境整備が図られ、宅建業界においても、これらをバックアップするための全国的な空き家相談体制整備や、担い手育成のための研修等を推進しているところである。
- こうしたなか昨今の不動産マーケットに目を向けると、建築資材の高騰等による新築住宅の価格上昇等を背景に既存住宅への需要が高まりを見せており、住宅全体における既存住宅流通量のシェアは、ここ10年で約10ポイント上昇(2023年は40.4%)している。
- 以上から、これまで新築住宅を中心に構築されてきた各種税制を見直し、空き家を含めた既存住宅の流通・利活用に重点を置いた制度への再設計が必要である。
- そこで、今後これらを国等に提言するにあたり、必要なデータ収集や論点整理を行うことを目的とし、次の内容に基づく調査研究を実施するものとする。

1 | 土地建物等を譲渡した場合の概算取得費（現行：売却価格の5%）の引き上げ

<制度概要>

- 土地建物等の譲渡所得の計算にあたり、取得時の契約書を紛失している場合など取得費が不明な場合には、譲渡金額の5%相当額を取得費として計算することが認められている。
- この規定は当初、昭和27年12月31日以前から引き続き所有していた土地建物等に適用されていたが、現在は昭和28年以後に取得した土地建物等についても、同様の取り扱いが認められている。
- この規定はあくまでも任意の取り扱いであり、他に合理的な計算方法を適用して構わない。

<課題認識>

- 上記の合理的な計算方法としては一定の統計数値を用いる計算方法が例示されている。想定されている統計数値としては、例えば、建物については建物物価調査会が公表している「着工建築物単価」、土地については日本不動産研究所が公表している「市街地価格指数」がある。
- しかし、この方法は一般的にあまり周知されておらず、仮にこの方法を用いたとしても実際には税務署で否認されるケースも多い。従って、実務上ほとんどのケースで、簡便な方法である概算取得費を利用しているのが実態である。
- この概算取得費を採用した場合、特に保有期間が長期にわたる土地建物等については、実際の譲渡益との乖離が発生し、適切な課税になっていない可能性がある。

<提言方針>

- 保有期間が長期にわたる土地建物等（例えば、相続により取得した空き家・空き地等）の流通や利活用を促進するため、現行売却価格の5%とされている概算取得費を引き上げ、課税の適正化を図るべきである。

2 | 相続した空き家を譲渡した場合の3,000万円特別控除の適用要件の緩和

<制度概要>

- 相続で取得した一定の空き家を譲渡した場合に、譲渡金額から3,000万円を控除できる制度。主な適用要件は以下のとおり。
 - 原則として相続の直前まで被相続人が居住していたこと
 - 相続日から起算して3年を経過する日の属する12月31日までに譲渡すること
 - 対象となる空き家が昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること
 - 当該家屋を除却または耐震改修すること（改修は売主・買主どちらが行ってもよい）
 - 相続してから譲渡までの間に事業・貸付等の用に供されたことがないこと

<課題認識>

- 現行では、対象となる空き家が昭和56年5月31日以前に建築されたいわゆる旧耐震の物件に限られている。しかしながら、昭和56年6月以降の新耐震の空き家が、現時点においても既に全体の約2

割を占めており、当然に、今後これらの物件についても空き家問題が顕在化する可能性が高い。

- 現行では、相続後 3 年を経過する日の属する年末までに譲渡することが条件となっているが、実態として、相続不動産の処分については、被相続人の死亡後 3 回忌を過ぎてから本格的に検討をはじめめるケースが多い。この場合現行だと特例の適用外になってしまう。

<提言方針>

- 空き家の利活用に一定の効果をあげている本制度について、現場の実態を踏まえ、さらなる実効性を高めるための以下の見直しを行うべきである。
 - 昭和 56 年 6 月以降に建築された新耐震物件についても控除の対象とする。
 - 譲渡の期間制限について、現行の「相続後 3 年経過日」を例えば「相続後 5 年経過日」に延長する。

3 | 固定資産税の住宅用地特例の見直し

<制度概要>

- 住宅用地に係る固定資産税については、以下のとおり面積に応じて軽減措置が講じられている。
 - 200 ㎡までの部分 価格×1/6 に軽減
 - 200 ㎡超の部分 価格×1/3 に軽減

<課題認識>

- 現行制度は、実際に居住していなくても特例の適用となるため、空き家を積極的に利用しようというインセンティブが働かず、放置空き家を生む要因になっているのではないか。京都市のように、生活本拠でない住宅に対し独自で課税(空き家税)する動きも出始めている。

<提言方針>

- 使える空き家の早期利活用を促し放置空き家の発生を予防するため、一定の放置空き家については特例の対象外とするなど、制度の見直しが必要ではないか
- ただ、地方部と都市部との違い、空き家を利用しない実態、二拠点居住との整合性、見直しをした場合の政策効果など課題が非常に多く、慎重な検討が必要である。

2―調査内容

1 | 土地建物等を譲渡した場合の概算取得費の実態調査

- 過去に不動産(土地・建物)を売却した人が、譲渡所得の申告において取得費をどのように算出したか、またその背景や理由を把握することを目的としたアンケート調査を実施した。

2 | 相続した空き家を譲渡した場合の3,000万円特別控除の適用要件の緩和に向けた検討

- 国土交通省の「住宅税制のEBPMに関する有識者会議」中間とりまとめ結果において3,000万円控除の効果に関する分析がおこなわれていることから、その内容を整理して検討した。

3 | 空き家の実態調査及び固定資産税の住宅用地特例の見直しによる空き家減少効果の試算

- 全国の戸建空き家を所有する世帯に対するアンケート調査を実施し、空き家を所有する世帯や空き家の実態を把握するとともに、固定資産税の住宅用地特例が適用除外又は縮小された場合に、空き家をどのようにするかを聴取することで、その効果を把握し、全国的にどれだけの空き家が市場等に放出されるのかを推定した。
- 設問設計やシミュレーションに際しては、横浜市立大学データサイエンス研究科の鈴木雅智准教授の助言を得た。

第 2 章 土地建物等を譲渡した場合の 概算取得費の実態調査

1—調査概要

- **調査目的：** 過去に不動産(土地・建物)を売却した人が、譲渡所得の申告において取得費をどのように算出したか、背景や理由を把握し、不動産を譲渡した場合の「概算取得費」の利用実態を把握する。
- **調査対象：** 不動産を売却したことがある者
- **事前調査：** クロス・マーケティング社の全国モニターから1,000名の調査対象を、事前調査(スクリーニング)で都道府県人口配分に基づいて抽出した。
- **本調査：** 次に、ウェブサイトを通じたアンケート様式を作成し、計16件の設問(以下Qと表記)に回答してもらい、分析を行った。アンケート票は巻末の参考資料を参照のこと。
- **実施日：** 2026年1月27日

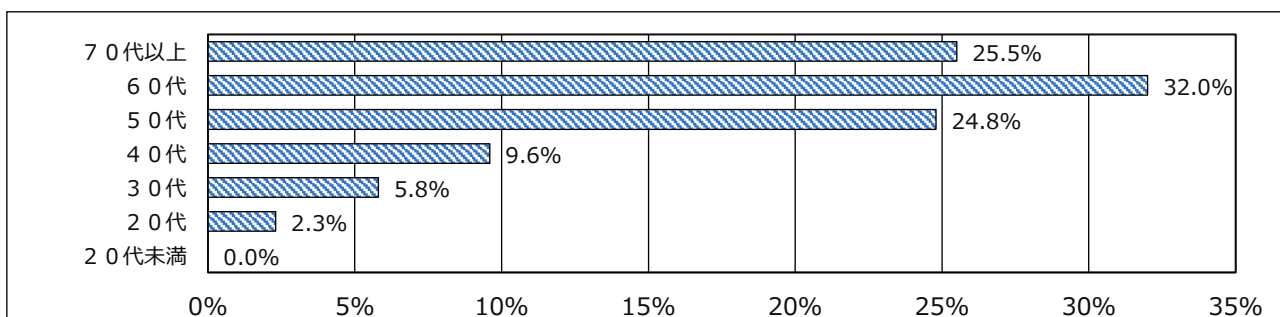
2—調査結果

1 | 基本情報

(1) 調査対象の年齢 (Q1-1)

調査対象の年齢分布は、60代が32%、70代以上が25.5%と、60代以上が57.5%と半数以上を占めており、不動産を売却した経験がある者は、高齢者に多いことがうかがえる。

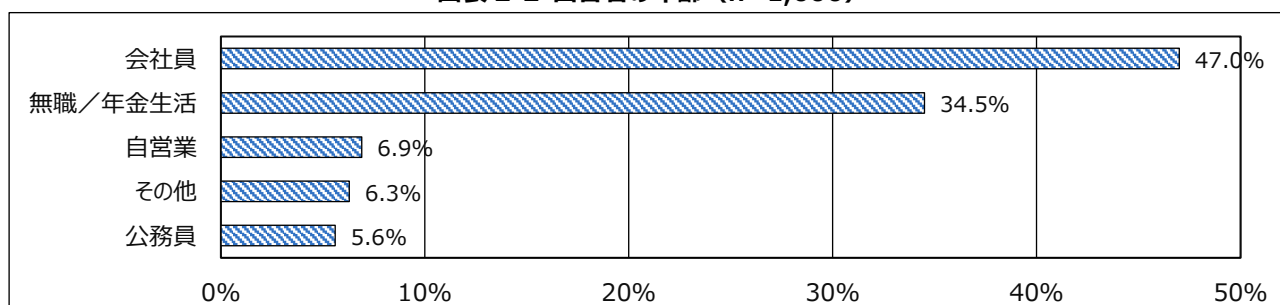
図表 2-1 回答者の年齢 (n=1,000)



(2) 調査対象の職業 (Q1-2)

調査対象の職業は、会社員が47.0%、高齢者が多いことが反映され、無職/年金生活者が34.5%という結果となった。

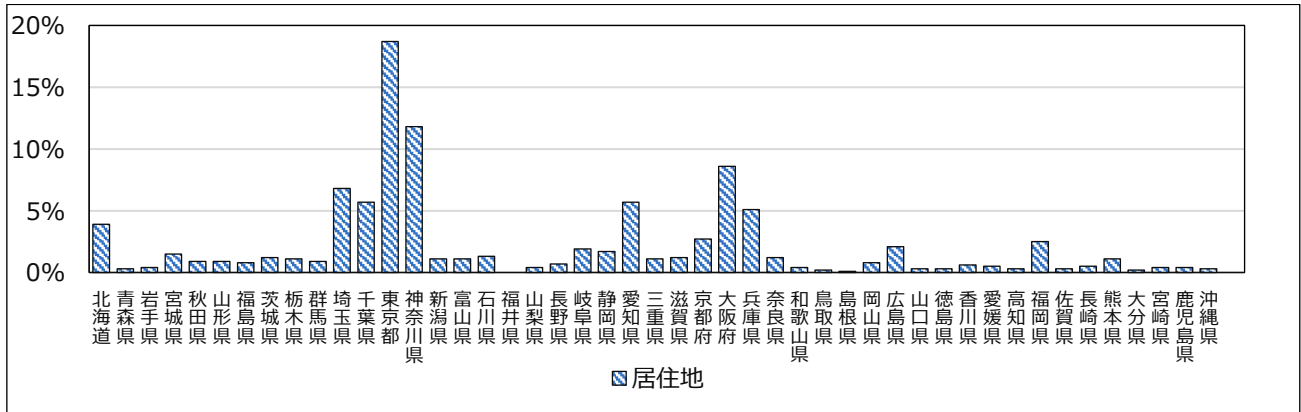
図表 2-2 回答者の年齢 (n=1,000)



(3) 調査対象の居住地 (Q1-3)

調査対象の居住地は、東京圏、名古屋圏、大阪圏、北海道や福岡県などに多い。

図表 2-3 調査対象の居住地 (n=1,000)



2 | 売却経験に関する情報

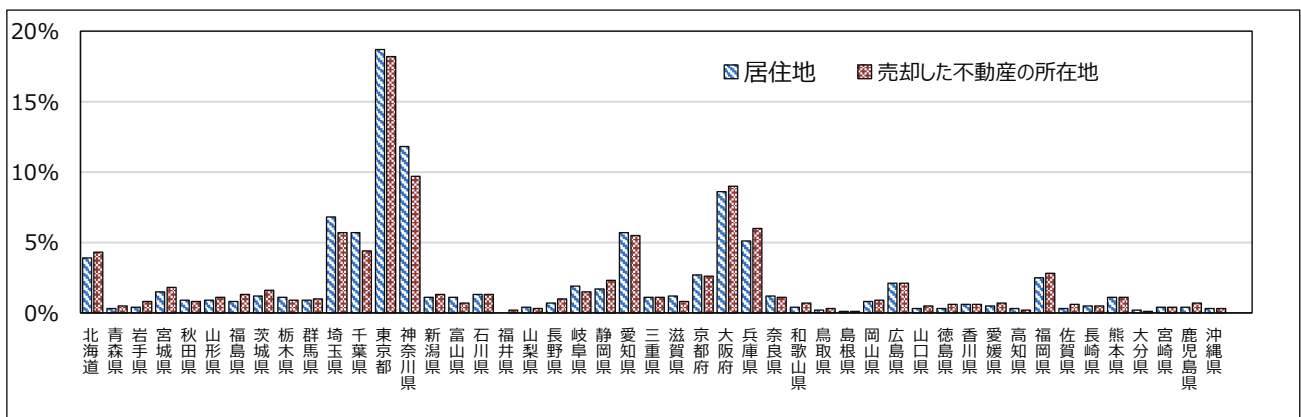
(1) 過去に不動産 (土地・建物) を売却した経験はあるか (Q2-1)

経験をもつ者のみ 1,000 サンプルを抽出。

(2) 売却した不動産の所在地 (Q2-2)

回答者が売却した不動産の所在地は図表 2-3 の調査対象の居住地の分布とほぼ同じであるが、東京圏の 1 都 3 県及び愛知県は居住地の件数の方がやや多い。

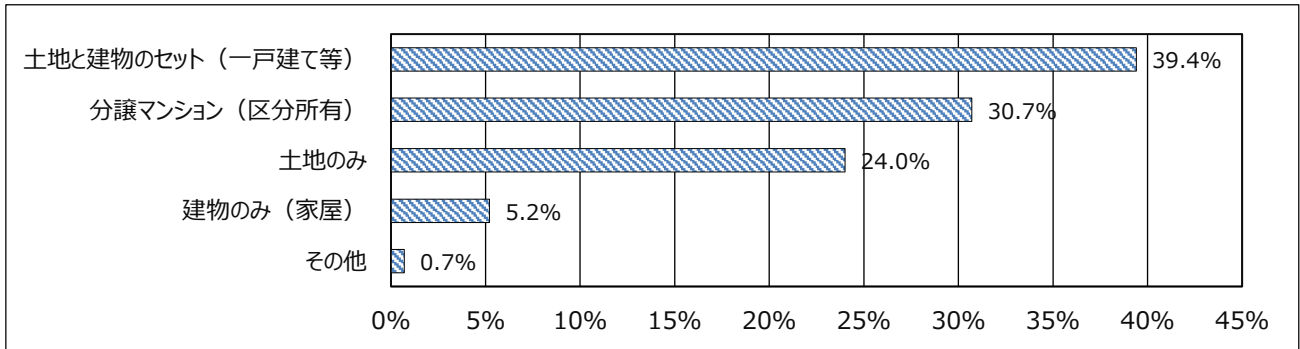
図表 2-4 売却した不動産の所在地 (SA, n=1,000)



(3) 売却した不動産の種類 (Q2-3)

売却した不動産の種類について聞いたところ、一戸建て等に該当する土地と建物のセットによる売却が 39.4%と最大であったが、分譲マンション(区分所有) 30.7%、土地のみ 24%と、建物のみ(家屋) 5.2%という結果になった。その他には、農地、太陽光発電設備、借地と建物、ワンルームマンションという回答があった。

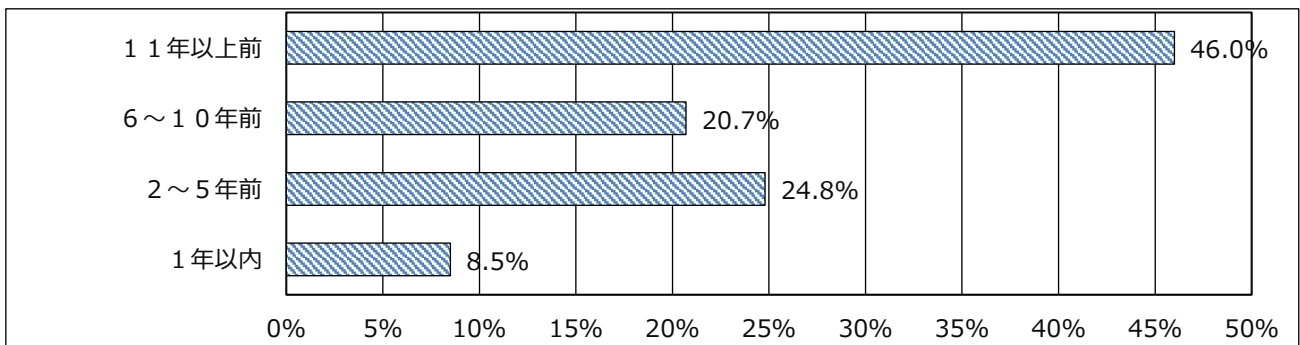
図表 2-5 売却した不動産の種類 (SA、n=1,000)



(4) 不動産を売却した時期 (Q2-4)

不動産を売却した時期を聞いたところ、「11年以上前」が46%とほぼ半数を占め、2～5年前が24.8%と続いた。

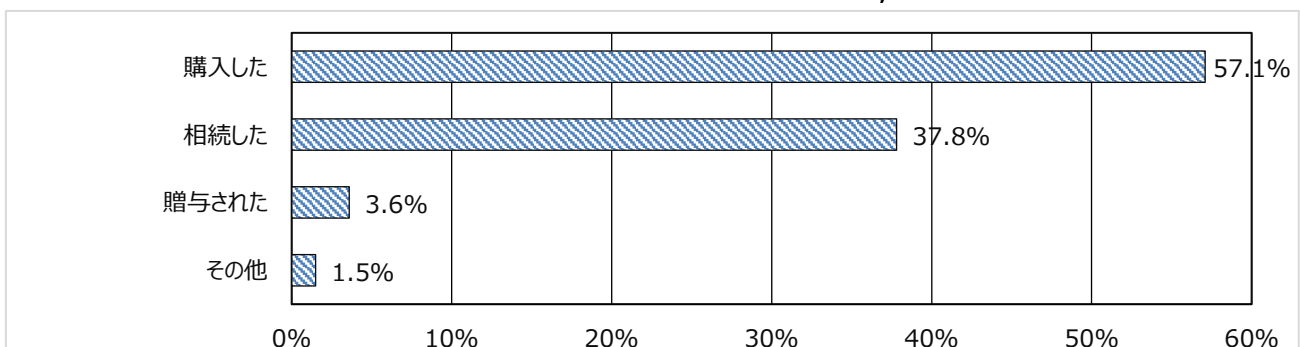
図表 2-6 不動産を売却した時期 (SA、n=1,000)



(5) 売却した不動産の取得方法 (Q2-5)

売却した不動産の取得方法を聞いたところ、「購入した」が57.1%で最も多いが、「相続した」は37.8%と続き、「贈与された」の3.6%を含めた計41.4%は必ずしも自らの意志で取得したわけではない。その他には、買い替え、代替地、代理売却、自己建築という回答があった。

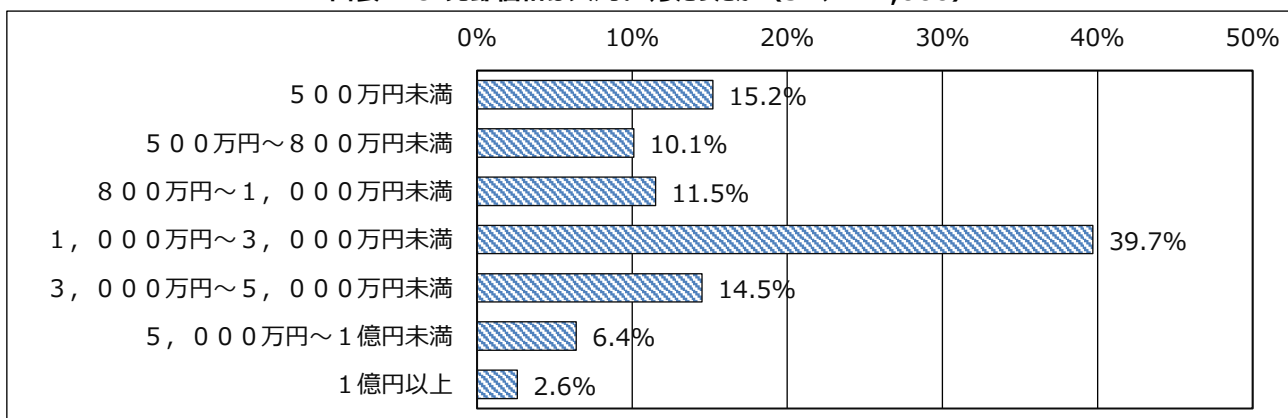
図表 2-7 売却した不動産の取得方法 (SA、n=1,000)



(6) 売却した不動産の売却価格 (Q2-6)

売却した不動産の凡その売却価格を聞いたところ、平均的と考えられる 1,000～3,000 万円未満が 39.7%と多いが、次には 500 万円未満が 15.2%、3,000～5,000 万円未満が 14.5%であった。

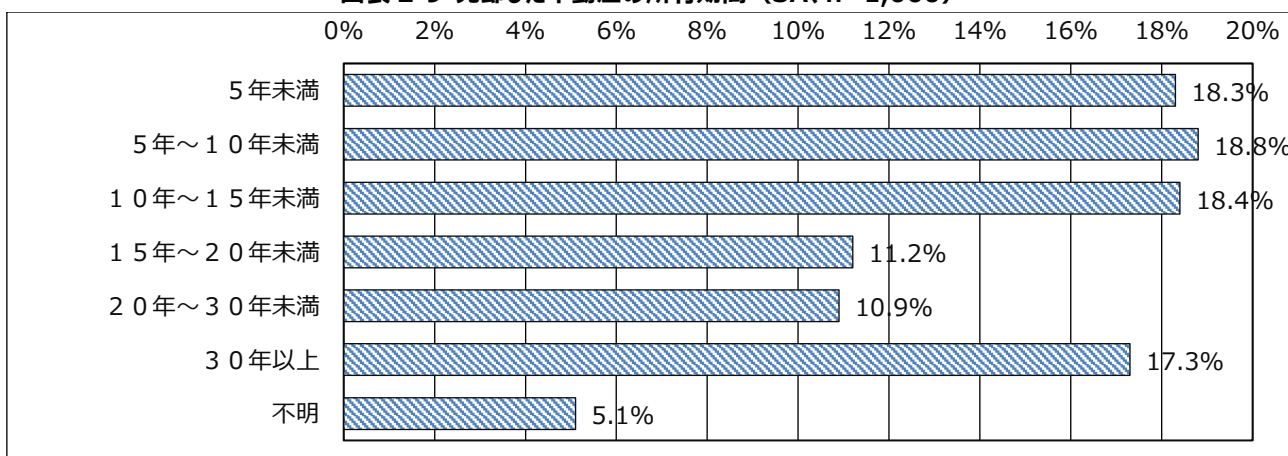
図表 2-8 売却価格は大体いくらだったか (SA、n=1,000)



(7) 売却した不動産の所有期間 (Q2-7)

売却した不動産の所有期間を聞いたところ 5 年未満、10 年未満、15 年未満がほぼ同じ 18%超であり、15～30 年未満は 11%前後であるのに対し、30 年以上は 17.3%と所有期間が近年の水準に近く高めであるが、30 年以上は 5 年毎に区分されておらず、40 年以上など、より古い物件が多いためと考えられる。

図表 2-9 売却した不動産の所有期間 (SA、n=1,000)

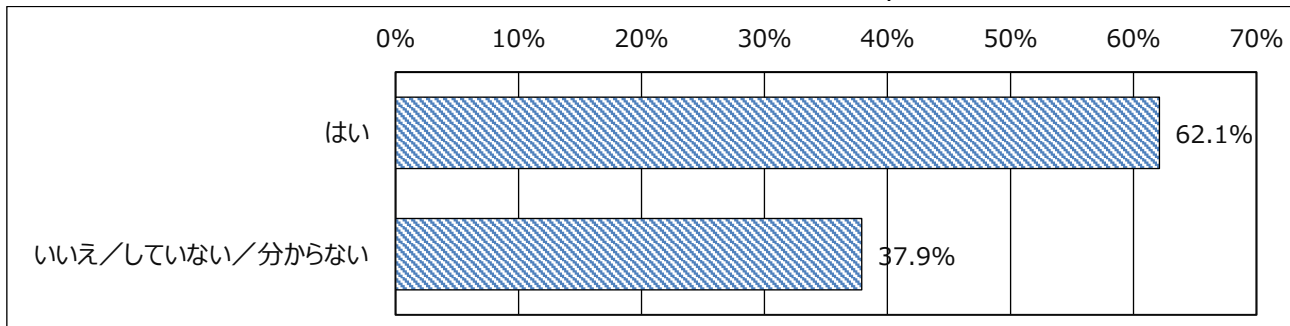


3 | 取得の申告に関する情報

(1) 不動産の譲渡申告をしたか (Q3-1)

売却した不動産の譲渡申告をしたかどうかを聞いたところ、申告を行った者は、62.1%の 621 名、行わなかったか分からない者は 37.9%となった。

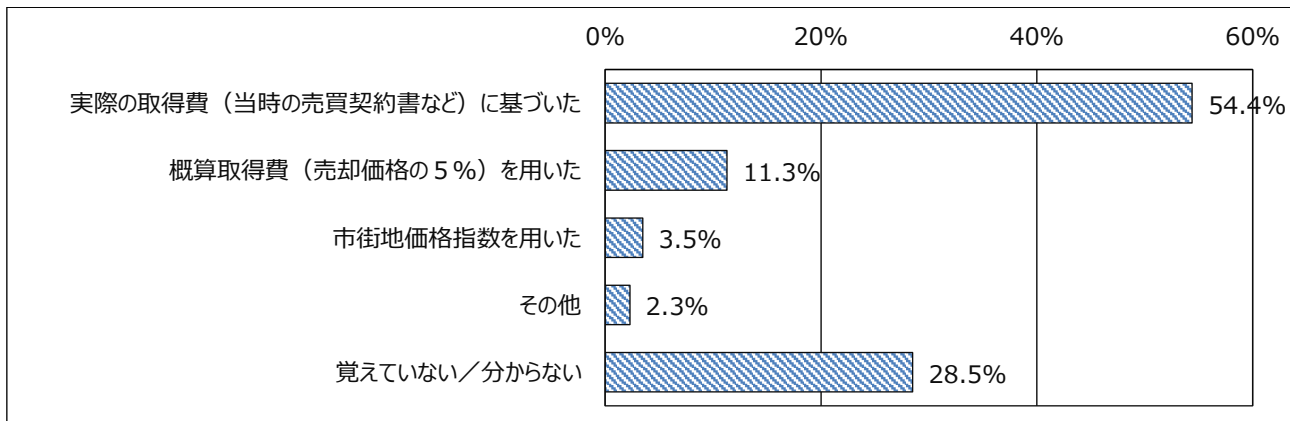
図表 2-10 不動産の譲渡申告をしたか (SA、n=1,000)



(2) 不動産売却に伴う申告時における取得費の算出方法 (Q3-2)

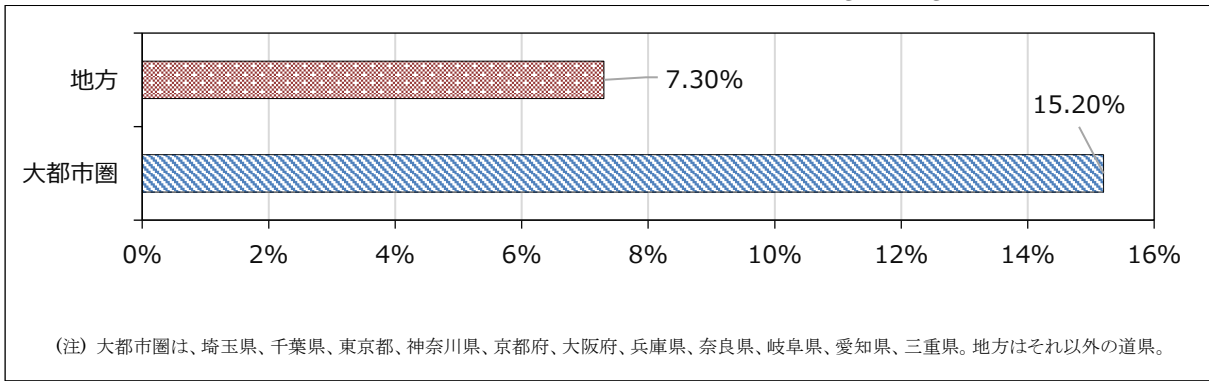
不動産売却に伴う申告時における取得費の算出方法につき、Q3-1 において譲渡申告を行った 621 名に対し聞いたところ、実際の取得費に基づいたという回答が 54.4%と大半を占めた。概算取得費(売却価格の 5%)を用いた者は 11.3%であった。その他には、「不動産業者、弁護士、税理士、司法書士に依頼した」「これから申告する」との回答があった。

図表 2-11 申告時における取得費の算出方法 (SA、n=621)



なお、売却した物件が所在する都道府県別に、譲渡申告者における概算取得費の利用比率を比べると、大都市圏は 7.3%であるのに対し、地方は 15.2%と 2.08 倍という結果が得られた。地方の方が一般的に大都市圏よりも古い物件が多いことや、親が地方に居住していた物件を子が相続する事例が多いことなどから、取得時の契約書等に基づく取得費の情報が得にくい事情があるものと考えられる。

図表 2-11a 大都市圏と地方における概算取得費利用の違い (SA、Q2-2×Q3-2、n=621)

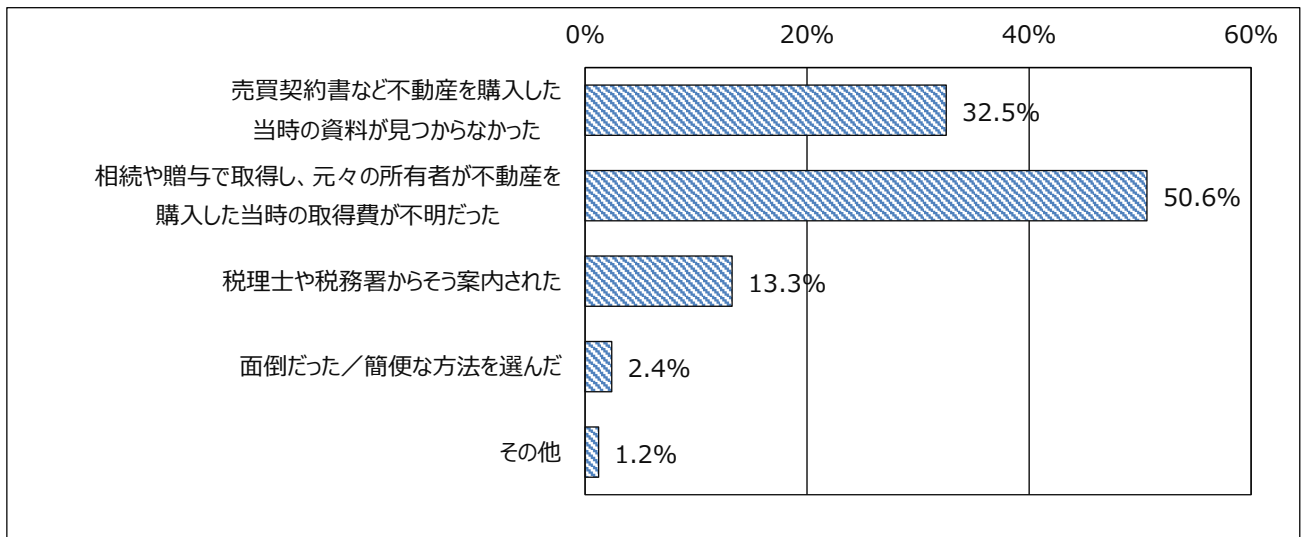


(3) 不動産売却時に概算取得費を使った理由 (Q3-3)

Q3-2 において「概算取得費(売却価格の 5%)を用いた」と回答した 70 名に対し、概算取得費を使った理由を複数回答(MA)可能という前提で聞いたところ、「相続や贈与で取得し、元々の所有者が不動産を購入した」との回答が 50.6%と大半を占めた。次は「売買契約書など不動産を購入した当時の資料が見つからなかった」が続き、83.1%が実際の取得費が分からない場合となった。さらに「税理士や税務署からそう案内された」も同様の背景があるものと考えられるし、「面倒だった／簡便な方法を選んだ」も同様と考えられる。

概算取得費を使うのは、取得費の情報がない、やむを得ない事情によるわけだが、課題としては、それが常に適切あるいは合理的な負担となっているかが確認できない点にある。

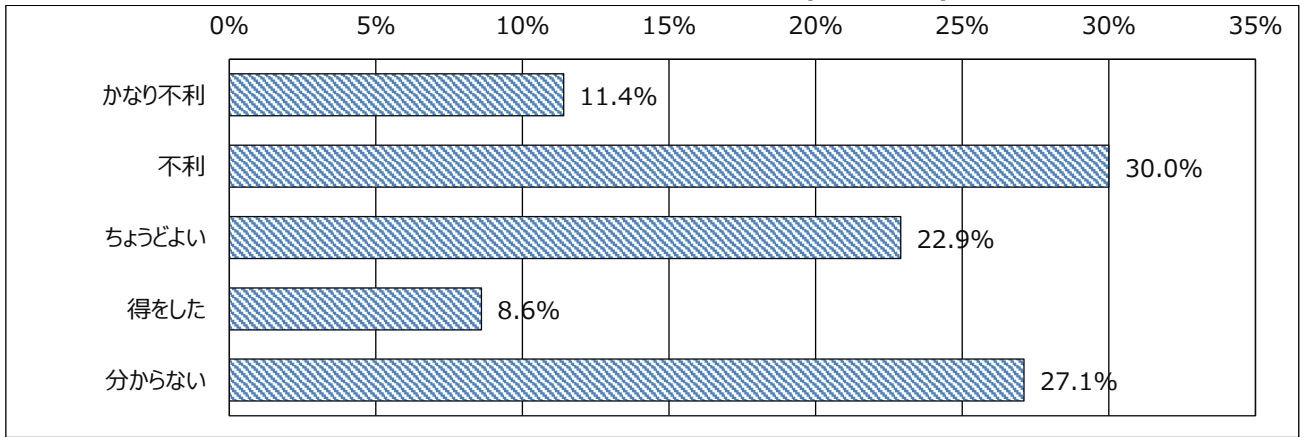
図表 2-12 概算取得費を使った理由 (MA、n=70、複数回答数=83)



(4) 概算取得費を使って感じたこと (税額が多くなった等) (Q3-4)

Q3-3 において概算取得費を用いた 70 名に対し、どのように感じたかを聞いたところ、「かなり不利」が 11.4%、「不利」30.0%、計 41.4%が不利と感じたと回答している。「得をした」は 8.6%、「ちょうどよい」22.9%と概算取得費を使って望ましいと感じたものは計 31.5%であった。適切な情報がないまま用いていることから、「分からない」という回答率も 27.1%と高く、70 名のうち約 77%が不利又は分からないまま概算取得費を使ったことになる。こうした状況は望ましいことではなく、情報がない場合に備えて、公平かつより合理的な方法が確立されるべきではないか。

図表 2-13 概算取得費を使って感じたこと(SA、n=70)



(5) 概算取得費をかなり不利・不利と感じた理由 (Q3-5)

- ・同時期の隣接地の控除額に対して低かった
- ・当初予定になかった上物の破局作業費などがかかって結局赤字のようなもの
- ・当時の購入価格を推定して
- ・税金が高くなった
- ・譲渡益が多額になる。贈与税の税率に準拠すべき
- ・取得費が5%ではかなり税金を払うことになった
- ・取得時は高騰していたと聞いた。
- ・概算の%が低い。諸経費もっとある しかし時を経れば保存難しい。
- ・課税額が増えた。
- ・ほとんど一時所得になったため、税金と健康保険料(医療費含む)が高くなった。
- ・もっと高い価格で購入していたと思う。
- ・いくら何でも5%は腹が立つ。

4 | 今後の意識・対応

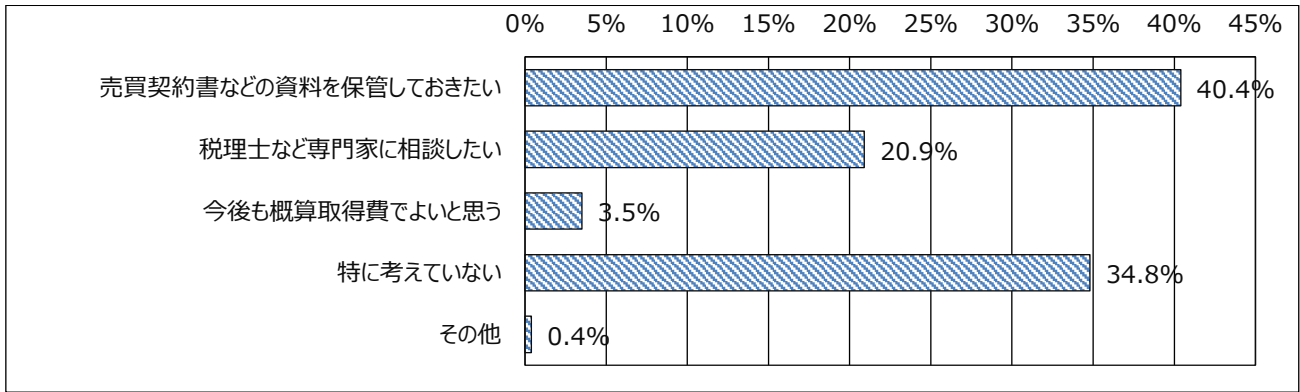
(1) 今後また不動産を売却する場合の取得費 (Q4-1)

今後、再び不動産を売却する機会がある場合はどう対応するかを聞いたところ、今後も「概算取得費でよい」との回答は全サンプルの3.5%でしかない。これは従前の売却にて概算取得費を使わなかったものを含めた全回答者 1,000 名における比率である。簡便な方法とは言え、あまり納税者には望ましい制度ではないことがうかがえる。

「売買契約書などの資料を保管しておきたい」40.4%、「税理士などの専門家に相談したい」20.9%と、適切に情報を残したり、専門家に任せたりするといった判断が多いことは望ましいが、相続などの場合には自らがそのように心がけることができない場合もある。

また、「特に考えていない」は 34.8%もあり、その時点で考えるという認識もあるかと思われるが、制度の周知が十分でない可能性もあり、売買契約書など適切な書類を将来の売却に備えて保存していく事などの必要性を引き続き、一般に周知していく必要がある。

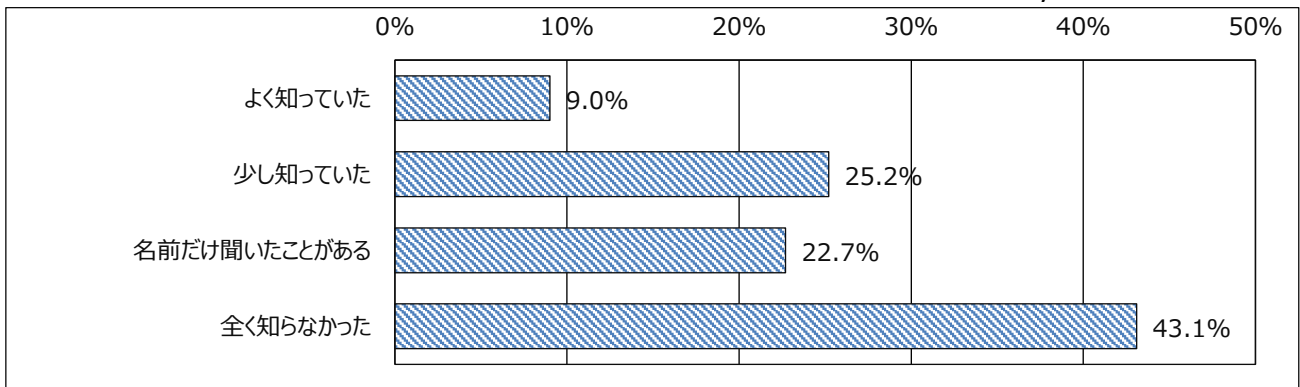
図表 2-14 今後また不動産を売却する場合、取得費をどうするか (SA、n=1,000)



(2) 概算取得費に関する情報・制度の認識 (Q4-2)

Q4-1 の回答における「特に考えていない」を裏付けるように、概算取得費についてどの程度ご存じか聞いたところ、「よく知っていた」は 9.0%、「少し知っていた」25.2%と、ある程度の知識を持つものは計 34.2%に過ぎない。事実上知らない者は 65.8%に達しており、課税当局による制度の一般への周知が徹底されていない状況において、概算取得費が運用され、利用者間の税負担の公平性、徴税側のみに簡素であり、納税者側の納税手続きにおける妥当性を欠いている点は今後改善されるべきであろう。

図表 2-15 概算取得費に関する情報・制度についてどの程度ご存じか (SA、n=1,000)



5 | 不動産売却時の申告や算出に関してご意見等 (自由記述)

自由記述回答 (FA) から主な記述を抜粋すると次の通り。手続き方法がわからないという意見が多く、古い物件の場合は書類が見つからない、判読不明という意見があった。一方で、わからないため、専門家や不動産会社を頼りにしたという意見も多くみられた。

- ・騙されないか心配だった。
- ・古いため、相続したためなどの理由で書類の保管がなかった。
- ・手続きがわからず、申告時税務署や役所に相談しながら計算した。
- ・本当にこの金額なのか疑問があるので正確に知りたい。
- ・法律文書独特の言い回しをそのまま使っている説明が多く、なかなか理解できなかった。
- ・わからないことばかりだった。
- ・専門家や不動産会社任せになった。
- ・評価や費用がわかりにくい。
- ・売却費用はそのまま今の自宅の頭金にしたので、そこまで頭が回っていなかった。

- 売却に必要な書類の費用も込みにしていいのかわからない。
- これから申告をするが、何もかもよく分からずどこに相談してよいか心配。
- 納税の必要性の有無と申告方法が分からなかった。
- 難しい、まったくわからなかった。
- 適正価格が不明だった。
- 知識がなく不安。
- 相場が不明。
- 全く分からなかった。
- 税金がわからない。

第 3 章 相続した空き家を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除の適用要件の緩和に向けた検討

1—調査概要

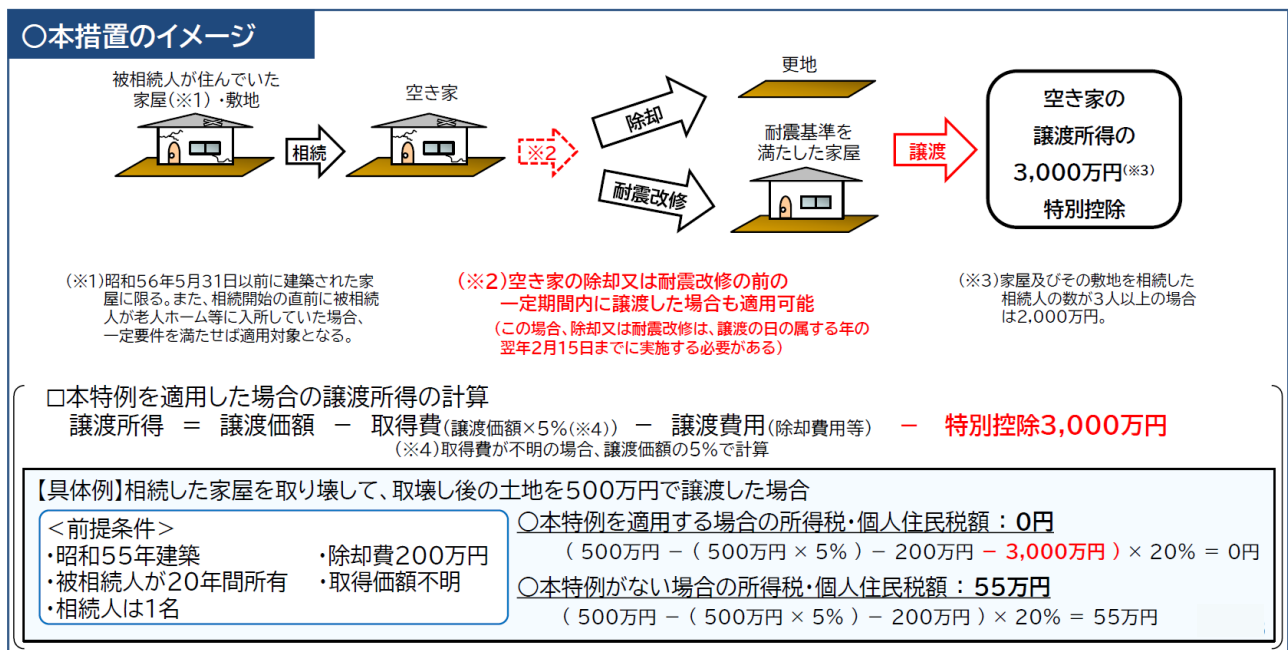
相続した空き家を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除については、国土交通省が主催する「住宅税制のEBPMに関する有識者会議」の中間とりまとめを参照して整理した。ここでは、同中間とりまとめに示された制度の目的、ロジックモデル、効果検証の結果及びアンケート調査の内容を踏まえ、本特例の適用要件のうち、とくに建築時期要件及び譲渡期限要件の緩和の方向性を検討する。あわせて、有識者会議の議事概要に示された留意点も参照し、制度見直しの論点を整理する。

2—制度の概要と見直しの論点

1 | 制度の概要

本特例は、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、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地を譲渡し、一定の要件を満たした場合に、譲渡所得から 3,000 万円を特別控除する制度である(家屋及び敷地を相続した相続人が 3 人以上である場合は控除額が 2,000 万円となる)。制度の対象は、原則として昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋であり、相続の直前まで被相続人が居住していたこと、相続から譲渡までの間に事業・貸付等に供されていないこと、除却又は耐震改修が行われることなどが要件となる。2024 年改正では、譲渡後に買主が耐震改修又は取壊しを行う場合も対象化されるなど、利用しやすさを高める見直しが行われている。

図表 3-1 空き家の譲渡所得 3,000 万円特別控除の制度概要



(資料)国土交通省「住宅税制のEBPMに関する有識者会議 中間とりまとめ」p.88

2 | 制度を巡る経緯

本特例は、空家等対策の推進に関する特別措置法の制定・施行と並行して、相続によって発生する古い空き家の流通促進を図る目的で平成 28 年に創設された。その後、平成 31 年には、被相続人が老人

ホーム等に入所していた場合にも一定の要件の下で適用対象とする改正が行われ、令和6年には、譲渡後の耐震改修・取壊しの取扱いの柔軟化及び相続人が3人以上の場合の控除額見直しが行われている。

このように、本特例は創設以来、実務上の支障や空き家処分の実態を踏まえて段階的に使い勝手を改善してきた制度である。したがって、今後の見直しを検討するに当たっても、制度本来の目的である「相続された古い空き家の早期活用(流通)の促進」と、現場における利用阻害要因の解消という二つの観点を併せてみる必要がある。

図表 3-2 空き家の譲渡所得 3,000 万円特別控除を巡る主な経緯

| 年月 | 内容 |
|----------|--|
| 平成26年11月 | 空家等対策の推進に関する特別措置法 成立・公布 |
| 平成27年5月 | 空家等対策の推進に関する特別措置法 全面施行(※平成27年2月に一部施行) |
| 平成28年4月 | 空き家譲渡所得3,000万円特別控除 創設 空き家総合支援事業 創設 |
| 平成30年4月 | 全国版空き家・空き地バンク 運用開始 |
| 平成31年4月 | 空き家譲渡所得3,000万円特別控除 改正(平成31年4月1日～の譲渡が対象) (被相続人が相続直前に老人ホーム等に入所していた場合も適用となる旨の改正) |
| 令和2年4月 | 空き家総合支援事業 拡充(行政代執行による除却や財産管理制度に必要な予納金等を補助対象に追加) |
| 令和5年4月 | 空き家総合支援事業 拡充(NPO、民間事業者等のモデル的な取組への直接支援制度の創設 等) |
| 令和5年6月 | 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律 成立・公布 (空家等活用促進区域、空家等管理活用法、管理不全空家等、緊急代執行の創設 等) |
| 令和5年12月 | 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律 施行 |
| 令和6年1月 | 空き家譲渡所得3,000万円特別控除 改正(令和6年1月1日～令和9年12月31日の譲渡が対象) (譲渡後に被相続人居住用家屋を耐震改修又は取壊した場合も適用となる旨の改正及び適用を受ける相続人の数が3人以上の場合、特別控除額が2,000万円となる旨の改正) |
| 令和6年4月 | 空き家総合支援事業 拡充(空家等管理活用支援法人に対する補助を追加 等) |

(資料)国土交通省「住宅税制のEBPMに関する有識者会議 中間とりまとめ」p.89より作成

3 | 本章における論点

着目する論点は昭和56年6月以降に建築された新耐震物件を控除対象に含めるか、また、現行の「相続後3年経過日」の譲渡期限を延長するか、という二点である。いずれも、制度の利用を妨げている適用要件を緩和し、相続空き家の市場流通を促進することを企図するものである。

もっとも、要件緩和の妥当性は、単に利用者の要望の有無だけで判断するのではなく、本特例が現にどの程度の政策効果を有しているのか、どの要件が実際にネックになっているのかを踏まえて検討する必要がある。このため、以下では、中間とりまとめで示されたEBPMの枠組みと分析結果を順に確認する。

3—EBPMにおける効果検証の整理

1 | 制度目的とロジックモデル

中間とりまとめでは、本特例の政策目的を「相続された古い空き家の早期活用(流通)を促進することにより、使用目的のない空き家の発生を抑制すること」と整理している。背景には、空き家総数が長期的に増加していることに加え、相続が空き家発生の主要な契機となっていること、また、放置空き家が防災、防犯、衛生、景観、地域経済、コミュニティの面で負の外部性をもたらすことへの問題意識がある。

ロジックモデルでは、本特例というインプットに対し、相続人の行動変容、相続空き家及びその敷地の早期譲渡、経済的負担の軽減、外部不経済の抑制といった短期アウトカムが設定され、その先に「使用目的のない空き家」の発生抑制や地域経済・コミュニティの衰退抑制という中長期的なインパクトが位置付けられている。以下では、このロジックモデルに沿って、制度の有効性を検証したうえで要件緩和の必要性を論

じる。

図表 3-3 空き家の譲渡所得 3,000 万円特別控除のロジックモデル

| インプット | アクティビティ | アウトプット | アウトカム | | インパクト |
|---|--|--|---|---|--|
| ○実施期間: H28年度～ R9年度 ○減収額*1 国税: 1,070億円 地方税: 357億円 ○適用件数*2 77,357件 ※1:地方公共団体 に対する調査を踏 まえた推計(数値 はH28～R5分) ※2:地方公共団体 による被相続人居 住用家屋等確認 書の発行件数(数 値はH28～R5分) | ○被相続人の生前 の居住用家屋を 取得した相続人 等が、一定の要 件を満たした上で 譲渡した場合、そ の譲渡所得から 3,000万円を特別 控除 | ○空き家の譲渡所得 3,000万円特別控 除の適用を受けて 譲渡(活用)された 相続空き家の数*3 50,111戸 ※3:地方公共団体に対す る調査(一部推計含む、 数値はH28～R5分) | 【短期】 ○本特例の適用を受けた ことで、空き家を相続等 によって取得した者の 行動が変容し、相続空 き家及びその敷地の早 期譲渡が実現/促進 (測定指標) ・特例の存在により、行動 変容が生じた割合 ・特例の存在により早期 に譲渡された相続空 家の状況(売出率の変 化等) ・特例により軽減される 経済的負担 ・相続空き家が放置され ることで生じる不経済 | 【中・長期】 ○「使用目的のない空 家」の発生抑制 ○空き家又はその跡地 の活用による地域経 済、コミュニティの衰 退抑制 | ○「使用目的のない 空き家」が減少することによる 生活環境の 向上 ○地域における 民間経済活動 の拡大、コミュ ニティの衰退 抑制 |

(資料)国土交通省「住宅税制のEBPMに関する有識者会議 中間とりまとめ」p.93

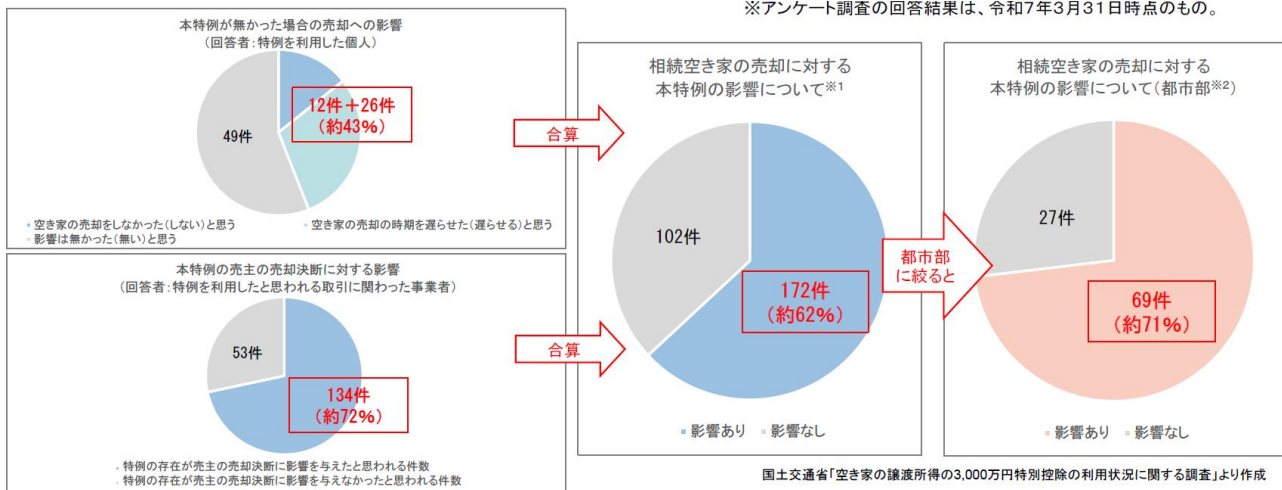
2 | 分析手法① 特例の存在による行動変容の発現

第一の分析は、相続空き家を売却した個人及び相続空き家の取引に関与した不動産事業者に対するアンケート調査を用いて、本特例の存在が売却判断に影響を与えたかを把握するものである。中間とりまとめでは、特例を利用した取引のうち、本特例が取引に影響したとする回答は約 62%、東京都・神奈川県・大阪府・愛知県・埼玉県・千葉県の都市部に限定すると約 71%であったと整理されている。

個人回答では、特例がなければ「空き家の売却をしなかった」とする回答が 14.3%、「売却時期を遅らせた」が 29.8%であり、事業者回答でも、特例が売主の売却決断に影響を与えたとみる件数が相応に確認されている。これらを合算した結果として、特例が売却を前倒し又は実現させた可能性が示唆されている。

ただし、EBPM 第 4 回議事概要では、仮想的な状況を尋ねるアンケートには表明選好法としての限界があり、結果の信頼性には留意が必要との指摘がなされている。また、同第 3 回議事概要では、個人向け設問における「売却をやめる」と「売却を先送りする」の区分と、事業者向け設問の表現が完全には揃っていない点も指摘されている。したがって、アンケート結果は制度効果を示す有力な材料ではあるものの、単独で断定的に用いるのではなく、後述する不動産取引データ等による分析と組み合わせて評価することが適切である。

図表 3-4 相続空き家の売却に対する本特例の影響



(資料)国土交通省「住宅税制のEBPMに関する有識者会議 中間とりまとめ」p.95

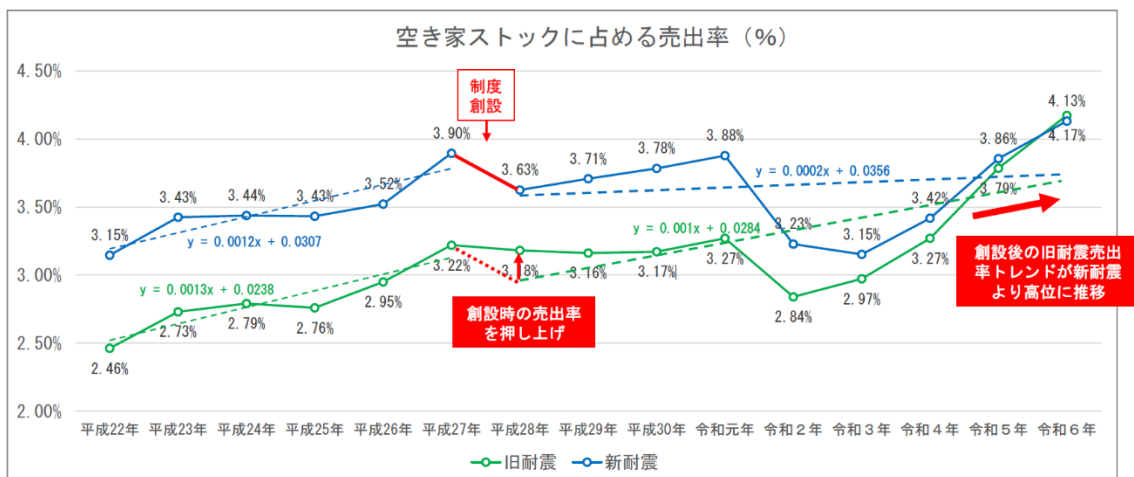
3 | 分析手法② 空き家ストックに占める売出率の変化

第二の分析は、旧耐震の一戸建て空き家と新耐震の一戸建て空き家について、空き家ストックに占める売出率を比較し、本特例創設前後の変化を確認するものである。中間とりまとめでは、制度創設前の段階では旧耐震・新耐震の売出率トレンドは概ね一致していた一方、制度創設後は旧耐震の売出率が新耐震より高位に推移していることが示されている。

この結果は、制度対象である旧耐震空き家に対して、市場への売出しを促す方向の効果が働いた可能性を示す。すなわち、本特例が、単なる減税措置にとどまらず、流通段階における意思決定を後押ししたことをデータ面から補完しているといえる。

ただし、EBPM 第3回議事概要では、旧耐震所有者の高齢化に伴い、制度とは別のトレンドとして売却時期が早く到来している可能性があるとの指摘もあった。これは、比較対象の設定や観察期間の取り方によって結果の見え方が変わりうることを意味する。したがって、この分析結果は制度効果を示す重要な示唆ではあるが、他要因の影響を完全に除去した因果推定とまでは位置付けず、「流通促進効果が示唆される」と整理するのが適切である。

図表 3-5 空き家ストックに占める売出率の変化 (旧耐震・新耐震比較)



(資料)国土交通省「住宅税制のEBPMに関する有識者会議 中間とりまとめ」p.96

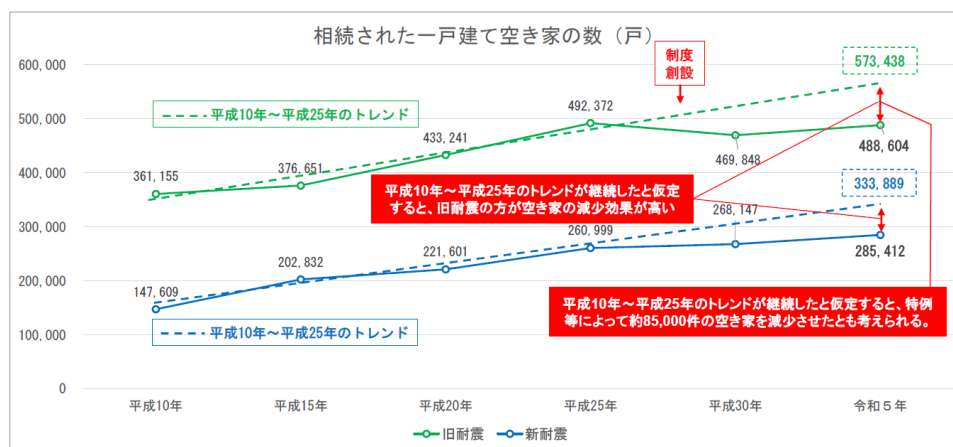
4 | 分析手法③ 相続空き家の増加トレンドの変化

第三の分析は、相続された一戸建て空き家の数について、旧耐震と新耐震の増加トレンドを比較するものである。中間とりまとめでは、制度創設前の平成20年頃までは大きな差が見られない一方、制度創設後の平成25年から平成30年以降では、旧耐震空き家の数が減少又は増加抑制の方向に動いていることが示されている。

さらに、制度創設前の平成10年から平成25年までのトレンドがそのまま継続したと仮定すると、特例等によって約85,000件の空き家を減少させたとも考えられると整理されている。推計には一定の仮定が置かれているものの、少なくとも、制度対象である旧耐震物件のストック抑制に寄与した可能性は高い。

適用要件の緩和を検討する観点からみると、この分析は重要である。すなわち、本特例は既に旧耐震空き家の流通とストック抑制に一定の効果をあげているのであり、今後、空き家問題が新耐震物件にも広がることを踏まえれば、将来的な空き家発生抑制の観点から対象範囲の見直しを検討する余地があるといえる。

図表 3-6 相続された一戸建て空き家の増加トレンドの変化



(資料)国土交通省「住宅税制のEBPMに関する有識者会議 中間とりまとめ」p.97

5 | 分析手法④ 経済的負担の軽減効果

第四の分析は、全国平均、都心部、政令指定都市、小都市という複数のモデルケースを設定し、本特例によって軽減される経済的負担の額を比較したものである。中間とりまとめによれば、全国平均では譲渡価格3,415万円、売却費用489万円に対して減税額367万円であり、売却費用の約75%に相当する。都心部では減税額600万円、売却費用の約98%、政令指定都市では493万円、約101%に達する一方、小都市では49万円、約12%にとどまる。

この結果から、本特例は、譲渡価格が一定程度見込める地域・物件では、仲介手数料、解体費、測量費等の売却コストの大部分をカバーしうる制度であることが分かる。相続空き家の処分では、取得費不明の問題に加え、解体、測量、残置物処分などの初期費用が売却判断の障害となりやすいことから、本特例がそうした負担を吸収する意味は大きい。

他方で、小都市では軽減効果が限定的である。したがって、本特例の政策効果は地域差を伴うものであり、要件緩和の検討においても、都市部と地方部とで期待される効果の現れ方が異なる可能性を念頭に置く必要がある。もっとも、地方部であっても売却費用の一部を下支えする効果は認められるため、制度自体の意義が失われるわけではない。

図表 3-7 本特例による経済的負担の軽減効果（モデル分析）

| | |
|--|---|
| <p style="text-align: center;">全国平均</p> <p>○譲渡価格：3,415万円、売却費用：489万円、減税額：367万円 ⇒本特例によって軽減される経済的負担は、売却費用の約75%に相当</p> | <p>※1:令和5年住宅・土地統計調査における全国の一戸建て住宅の一戸あたりの敷地面積は262.66㎡ ※2:令和6年公示地価における全国の住宅地価平均は130,000円/㎡ ※3:昭和50年公示地価における全国の住宅地価平均は41,500円/㎡</p> |
| <p style="text-align: center;">都心部</p> <p>○譲渡価格：8,117万円、売却費用：614万円、減税額：600万円 ⇒本特例によって軽減される経済的負担は、売却費用の約98%に相当</p> | <p>※1:令和5年住宅・土地統計調査における東京都特別区の一戸建て住宅の一戸あたりの敷地面積は118.90㎡ ※2:令和6年公示地価における東京都世田谷区の住宅地価平均は682,700円/㎡ ※3:昭和50年公示地価における東京都世田谷区の住宅地価平均は140,800円/㎡</p> |
| <p style="text-align: center;">政令指定都市</p> <p>○譲渡価格：3,929万円、売却費用：486万円、減税額：493万円 ⇒本特例によって軽減される経済的負担は、売却費用の約101%に相当</p> | <p>※1:令和5年住宅・土地統計調査における神奈川県横浜市の一戸建て住宅の一戸あたりの敷地面積は159.83㎡ ※2:令和6年公示地価における神奈川県横浜市の住宅地価平均は245,800円/㎡ ※3:昭和50年公示地価における神奈川県横浜市の住宅地価平均は61,100円/㎡</p> |
| <p style="text-align: center;">小都市（人口10万人未満）</p> <p>○譲渡価格：962万円、売却費用：408万円、減税額：49万円 ⇒本特例によって軽減される経済的負担は、売却費用の約12%に相当</p> <p>（資料）国土交通省「住宅税制のEBPMに関する有識者会議 中間とりまとめ」p.98</p> | <p>※1:令和5年住宅・土地統計調査における全国の一戸建て住宅の一戸あたりの敷地面積は262.66㎡ ※2:令和6年公示地価における人口10万人未満の市町村の住宅地価平均は36,608円/㎡ ※3:令和6年と昭和50年の公示地価における全国の住宅地価の比率より、昭和50年公示地価における人口10万人未満の市町村の住宅地価平均は11,678円/㎡と推計</p> |

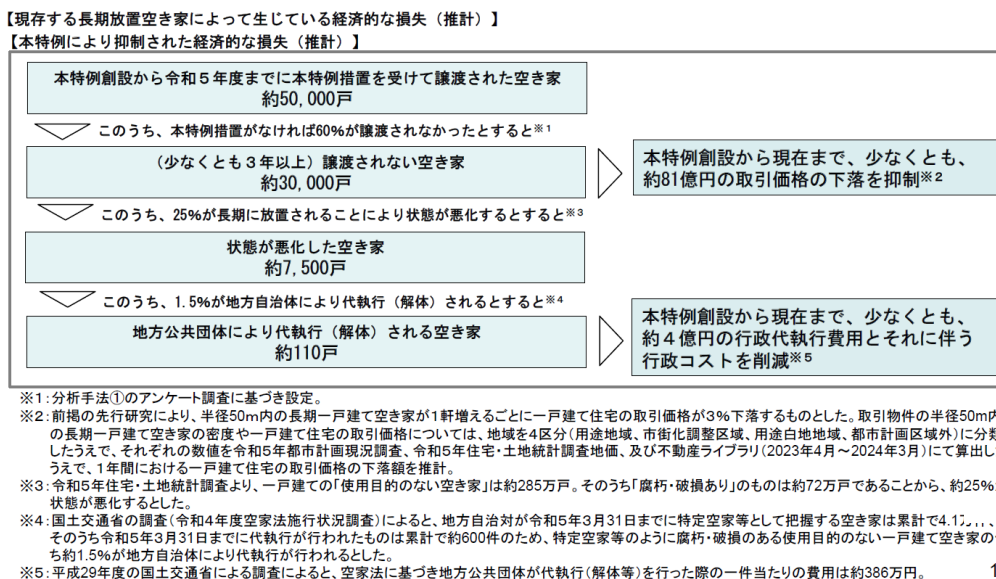
6 | 分析手法⑤ 長期放置空き家による負の外部性

第五の分析は、相続空き家が長期に放置された場合に生じる周辺住宅価格の下落や行政代執行費用といった外部不経済を推計したものである。中間とりまとめでは、現存する長期放置空き家により、少なくとも周辺住宅の取引価格に年間約 400 億円の負の影響が生じている可能性があり、また、代執行費用として今後約 400 億円が見込まれると整理している。

さらに、本特例の適用を受けて譲渡された約 50,000 戸について、特例がなければその 60%が譲渡されず、そのうち 25%が長期放置により状態悪化すると仮定した場合、制度創設から現在までに、周辺住宅の取引価格下落約 81 億円及び行政代執行費用約 4 億円の発生を抑制した可能性があると考えられている。

ただし、第 4 回議事概要では、「行政代執行費用、さらにはそれに伴う行政手続コストといった外部費用を削減している」との表現は言い過ぎではないかとの指摘があり、事務局も文末修正を検討すると応答している。この点を踏まえると、本分析は、放置空き家の社会的コストの大きさを示す参考値として評価しつつも、政策効果については「抑制した可能性がある」との整理にとどめることが適切である。

図表 3-8 長期放置空き家による負の外部性と本特例による損失抑制の推計



7 | 中間とりまとめにおける総括

中間とりまとめでは、アンケート結果、不動産取引データ、モデル分析等を総合したうえで、本特例は、売主の負担軽減を通じた相続空き家の早期流通促進の観点から一定の効果が発現していると考えられると総括している。また、相続空き家ストックの減少又は増加抑制に一定の効果があつたと考えられること、長期放置空き家による外部費用を抑制した可能性があることも示されている。

その一方で、売出しから成約までの期間に与える影響など、データ制約により十分な検証が難しい論点が残されていることも指摘されている。要件緩和の検討に際しては、制度効果が確認されていることを踏まえつつ、今後のデータ整備と継続的検証を前提に段階的に見直しを行うことが望ましい。

4- アンケート結果からみた適用要件緩和の必要性

1 | 利用状況

有識者会議の説明に用いられたアンケート結果によれば、相続した空き家の売却に当たり、本特例を「利用した(利用する予定)」とする回答は 38.0%、「利用していない」は 62.0%であった。売却形態をみると、「空き家を解体して敷地のみを売却」が 19.9%、「空き家と敷地を売却し、空き家は使用されると思われる」が 18.1%、「空き家と敷地を売却し、空き家は解体されると思われる」が 25.3%であり、本特例が解体を伴う取引だけでなく、既存建物付き取引にも関係していることが分かる。

また、特例を利用した個人に限定すると、特例がなかった場合に「売却をしなかった」とする回答が 14.3%、「売却時期を遅らせた」が 29.8%であり、合計 44.1%が行動変容を示している。これは、中間とりまとめで事業者回答も含めて整理した約 63%という数字より控えめではあるが、個人回答だけをみても特例が売却の実現又は前倒しに一定の影響を与えていることを裏付ける。

図表 3-9 本特例の利用状況と利用時の影響

Q6 売却にあたって、「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」の特例措置を利用しましたか（利用する予定ですか）。

| | | 回答数 | % |
|----|--------------|-----|--------|
| 全体 | | 229 | 100.0% |
| 1 | 利用した（利用する予定） | 87 | 38.0% |
| 2 | 利用していない | 142 | 62.0% |

Q7 仮に「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」の特例措置がなかった場合、空き家の売却にどのような影響が生じた（生じる）と思いますか。最も近いものを選んでください。

| | | 回答数 | % |
|----|-------------------------|-----|--------|
| 全体 | | 87 | 100.0% |
| 1 | 空き家の売却をしなかった（しない）と思う | 12 | 14.3% |
| 2 | 空き家の売却の時期を遅らせた（遅らせる）と思う | 26 | 29.8% |
| 3 | 影響は無かった（無い）と思う | 49 | 56.0% |

（出所）国土交通省「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の利用状況に関するアンケート調査」

2 | 利用しなかった理由

本特例を利用しなかった理由として多かったのは「空き家を相続してから3年を経過する年の年末までの売却ではなく要件を満たさなかった」33.9%と、「空き家の建築年月日が要件を満たさなかった」33.3%であった。次いで、「被相続人が相続直前まで空き家に居住しておらず要件を満たさなかった」が20.2%である。この結果は、本特例の利用阻害要因として、まさに今回の検討対象である建築時期要件と譲渡期限要件が大きいことを明確に示している。すなわち、制度の趣旨や減税メリットが理解されていても、現行要件では適用に至らない案件が相当数存在しているのであり、要件緩和には実務上の必要性がある。

とりわけ、建築年月日要件と譲渡期限要件がいずれも3割超で並んでいる点は重要である。これは、対象物件の構成変化と相続実務の時間軸という、性質の異なる二つのボトルネックが同時に存在していることを意味する。今後の制度見直しでは、どちらか一方だけでなく、両者を併せて検討することが実効性の面から望ましい。

図表 3-10 本特例を利用しなかった理由

Q8 「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」の特例措置を利用しなかった理由はどのようなものですか。該当するものを選んでください。（複数選択可）

| | | 回答数 | % |
|----|--|-----|--------|
| 全体 | | 183 | 100.0% |
| 1 | 空き家の建築年月日が要件を満たさなかった | 61 | 33.3% |
| 2 | 被相続人が相続直前まで空き家に居住しておらず要件を満たさなかった | 37 | 20.2% |
| 3 | 空き家を相続してから3年を経過する年の年末までの売却ではなく要件を満たさなかった | 62 | 33.9% |
| 4 | その他 | 23 | 12.6% |

5—適用要件の緩和に向けた検討

1 | 新耐震物件を対象に含める方向性

現行制度は、昭和56年5月31日以前に建築された旧耐震物件を対象としているが、報告書様式でも指摘されているとおり、新耐震基準導入後に建築された空き家も既に一定割合を占めている。中間とりまとめ末尾の関連データでも、「使用目的のない空き家」のうち新耐震期以降に建設されたものが一定数存在することが示されており、今後の空き家問題は旧耐震物件だけにとどまらない。

本特例の政策目的が、単に危険な老朽家屋の除却にあるのではなく、相続された空き家の早期流通を通じて「使用目的のない空き家」の発生を抑制する点にある以上、対象の基本的考え方は、耐震基準の旧・新だけで一律に切り分けるよりも、空き家化の予防と流通促進に資するかどうかで判断するのが本来である。新耐震物件であっても、相続後に利用されないまま放置されれば、周辺環境や地域市場に負の影響を与える点では同様である。

また、既存制度では旧耐震物件であることから耐震改修又は除却を要件としているが、新耐震物件については、少なくとも耐震性の観点から同様のハードルを課す必要性は相対的に低い。このため、新耐震物件を対象化する場合には、流通促進を主目的とする制度として整理し直し、建物の安全性確認と過度な制度濫用防止とのバランスを取りつつ、要件を設計することが考えられる。

特に、アンケートで「建築年月日が要件を満たさなかった」が33.3%に達していることを踏まえると、対象拡大は利用阻害要因の解消に直結する。中間とりまとめで確認された本特例の流通促進効果を、新耐震物件にも先行的に及ぼすことができれば、将来的な新耐震空き家のストック増加を抑える政策的意義は大きい。

2 | 譲渡期限を延長する方向性

現行制度では、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日までに譲渡することが要件である。しかし、相続直後は、相続人間の遺産分割協議、家財整理、相続登記、測量、境界確認、残置物処分、売却方針の調整等に時間を要することが多く、実務上、処分検討が本格化するのは相続から相応の期間を経た後となりやすい。

アンケートでも、「相続してから3年を経過する年の年末までの売却ではなく要件を満たさなかった」が33.9%と最も高い水準で現れており、期間要件が大きな制約となっていることが分かる。制度の目的が早期流通の促進にあるとしても、期限が短すぎるために結果として売却自体が遅れ、又は制度外で行われるのであれば、政策効果は限定される。

そのため、譲渡期限については、現行の3年から5年程度への延長を基本方向として検討することが妥当である。期間延長により、相続実務の現実に合わせて売却可能性を高めるとともに、特例利用の対象を広げることができる。とくに地方部では買い手探索に時間を要するケースも多く、都市部以上に期間要件緩和の効果が現れる可能性がある。

もともと、過度に長い期間設定は、「早期流通促進」という制度趣旨を弱めるおそれもある。したがって、単純延長だけでなく、相続登記、媒介契約締結、売出し開始等の一定の行動を期限内に行った場合の特例適用や、やむを得ない事情がある場合の柔軟な取扱いなど、実務に即した制度設計もあわせて検討す

る余地がある。

3 | 制度見直しに当たっての留意点

要件緩和は、利用者利便の向上のみを理由として行うのではなく、空き家対策全体の中での位置付けを明確にする必要がある。EBPM 第 4 回議事概要では、誰に向けたプレゼンテーションなのかを意識し、中立性、公平性、簡索性、経済成長など、どの観点から評価するかを明確にすべきとの指摘がなされている。

本特例の見直しにおいても、流通促進、放置抑制、税負担の適正化、制度の分かりやすさのそれぞれをどう重み付けるかを明らかにしたうえで制度設計することが望ましい。また、継続的なEBPMの観点からは、見直し後に利用件数、売出率、成約期間、地域別効果等を追跡できるよう、設計段階からデータ収集の方法を整備しておくことが重要である。

6—まとめ

本特例については、EBPM 中間とりまとめの分析において、相続空き家の売却判断に一定の影響を与え、旧耐震空き家の売出率を押し上げ、相続空き家ストックの減少又は増加抑制に寄与し、さらに外部不経済を抑制した可能性があることが確認された。すなわち、本制度は、相続空き家の早期流通を促進する施策として一定の成果を上げていると評価できる。

そのうえで、アンケート結果をみると、制度を利用しなかった主な理由として「建築年月日が要件を満たさなかった」こと及び「相続後 3 年を経過する年の年末までに売却できなかった」ことがともに 3 割強を占めており、建築時期要件と譲渡期限要件が実務上の大きな制約であることが明らかである。

したがって、相続した空き家を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除については、今後の空き家発生構造の変化を踏まえ、新耐震物件の対象化及び譲渡期限の延長を中心に、適用要件の緩和を検討する意義が大きい。もっとも、制度効果の現れ方には地域差があり、また、EBPM上も今後なお深化が必要な論点が残されているため、見直し後のフォローアップを前提とした段階的な制度改善として進めることが適当である。

第4章 空き家の実態調査及び固定資産 税の住宅用地特例の見直しによ る空き家減少効果の試算

1—調査概要

- **調査目的：** 戸建空き家と世帯の実態を把握し、固定資産税の住宅用地特例が適用除外又は縮小された場合に、どれだけの空き家が市場や非市場等に放出されるのかを全国や地域において推定する。
- **調査対象：** 全国の戸建空き家を所有する世帯、空き家を複数所有の場合は最も古い空き家 1 軒が対象。
- **調査期間：** 2025 年 10 月～11 月
- **調査方法：** ①株式会社クロス・マーケティングの全国モニターを通じ、事前調査により現在居住している住宅以外に空き家を所有している世帯を、都道府県人口配分に応じて抽出し、②これらを対象にウェブサイトを通じたアンケートを実施し、まず 2,000 サンプルを得た。さらに、不具合のある回答を除外し、最終的に 1,376 サンプルを分析対象とした。③同サンプルの単純集計及びクロス集計による実態調査を実施し、④その後市町村別の平均公示地価データや空き家のデータを加え、住宅用地特例を適用除外又は縮小した場合に、市場や非市場に放出される空き家戸数について分析し、シミュレーションを実施した。本調査の対象となる空き家は、一戸建、長屋及び店舗併用住宅であり、売却・賃貸用、二次的住宅を除く。

なお、設問設計やシミュレーションに際しては、横浜市立大学データサイエンス研究科の鈴木雅智准教授の助言を得て実施した。

- **調査仮説：** 固定資産税の負担増による空き家の処分や利用、維持管理等の促進効果があるのか、それはどの程度かを推定する調査であるが、固定資産税負担は税率のみならず、課税標準である固定資産評価にもよることから、「地価水準が高い地域ほど、住宅用地特例廃止又は縮小による空き家削減効果がある」ことを仮説とした。
- **調査項目：** 設問数は次の 33 項目としたが、これらに加えて、①総務省による「令和 5 年住宅・土地統計調査」の居住世帯のない住宅第 37-1 表及び第 37-2 表に基づく市町村別空き家数(一戸建、長屋、店舗併用住宅とし、売却・賃貸用、二次住宅を除く)及び、一般財団法人土地情報センターによる令和 7 年 4 月 28 日作成「都道府県市区町村別・用途別」平均地価公示を、シミュレーションのために用いた。実際に用いたアンケート調査票は巻末の参考資料 2 を参照。

(1)基本情報：

- ①世帯主年齢
- ②職業
- ③家族構成
- ④世帯年収
- ⑤金融資産保有額
- ⑥住宅ローン等負債残高
- ⑦別居している子や親族の有無
- ⑧別居している子や親族が住む家の所有形態(⑦が有りの場合)
- ⑨将来の相続人の有無。

(2)空き家に関する情報：

- ⑩空き家の所在都道府県
- ⑪空き家の所在市町村
- ⑫居住地から空き家までの所要時間
- ⑬専用住宅か店舗等併用住宅か
- ⑭店舗等併用住宅における住宅用比率(⑬が店舗等併用住宅の場合)
- ⑮空き家の敷地面積
- ⑯空き家の延床面積
- ⑰空き家の取得経緯
- ⑱購入した目的(⑰が購入の場合)
- ⑲空き家の取得時期
- ⑳空き家の建築年
- ㉑空き家になった時期
- ㉒空き家の建物の現状
- ㉓空き家の敷地(庭)の現状
- ㉔空き家になった理由

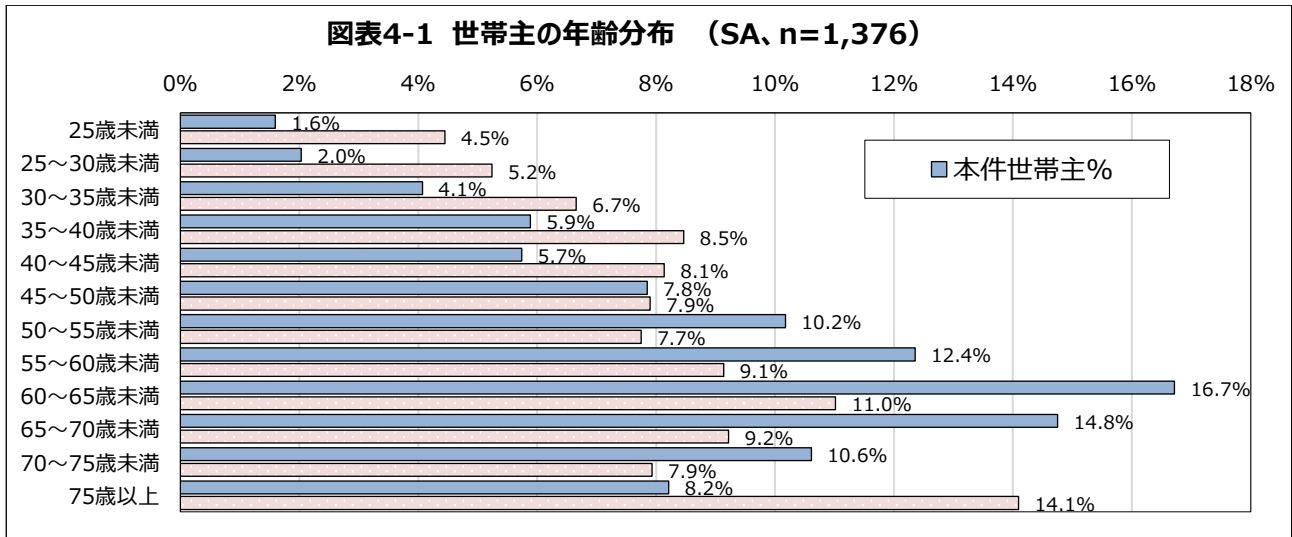
(3)住宅特例適用除外又は縮小の効果：

- ㉕空き家のままにしている事情
- ㉖空き家の今後の方針
- ㉗空き家の固定資産税の支払い状況
- ㉘固定資産税の住宅用地特例についてご存じか
- ㉙住宅用地特例についての動きをご存じか
- ㉚固定資産税の住宅用地特例が適用除外になった場合の対策(小規模 6 倍、一般 3 倍)
- ㉛どのような対応策を講じるか(㉚の場合)
- ㉜固定資産税の住宅用地特例が縮小された場合の対策(小規模 4 倍、一般 2 倍)
- ㉝どのような対応策を講じるか(㉜の場合)。

2—アンケートに基づく回答者の属性

1|世帯主の年齢 (Q1)

空き家を所有する世帯主の年齢分布は、一般の全国平均の世帯主年齢分布と比べて 45～50 歳台以下は低く、それ以上の高齢層は高い。空き家を所有する世帯主は、全国よりも高齢者が多い様子がうかがえる。なお、本件調査では 18 歳以上を対象としているため全国よりも 25 歳未満の比率が低い。本件調査の回答者の世帯主最高年齢は 88 歳なので、全国よりも 75 歳以上の比率は低い。

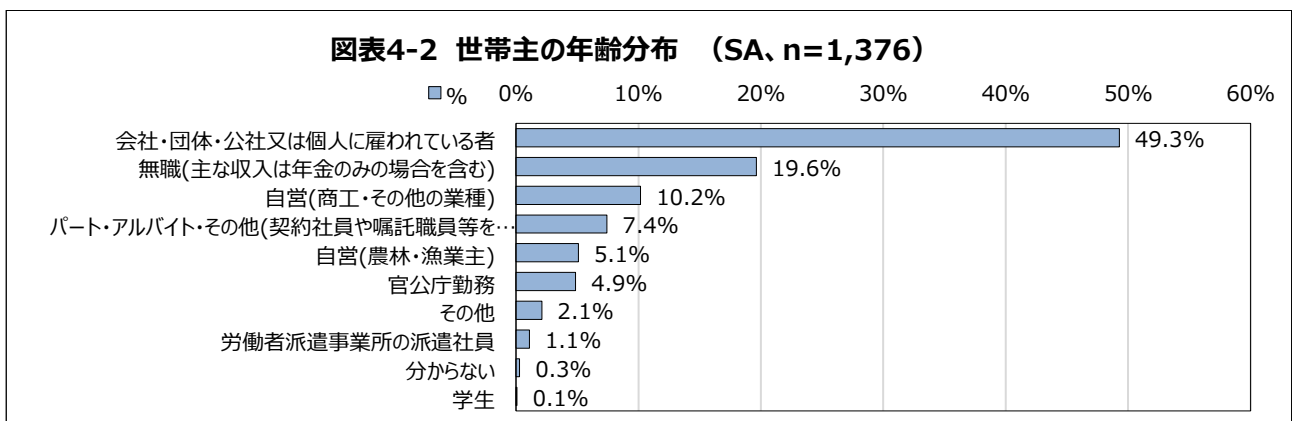


(資料) 国立社会保障・人口問題研究所の「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(平成 26(2014)年 4 月推計)」による世帯主数を用いて作成。

2|世帯主の職業 (Q2)

空き家を所有する世帯主の職業をみると、「会社・団体・公社又は個人に雇われている者」が 49.3%とほぼ 5 割を占める。続いて「無職(主な収入は年金のみの場合を含む)」が 19.6%、「自営(商工・その他業種)」が 10.2%となる。ただし、自営は「農林・漁業主」を含めると 15.3%となり、無職に続く分布となる。

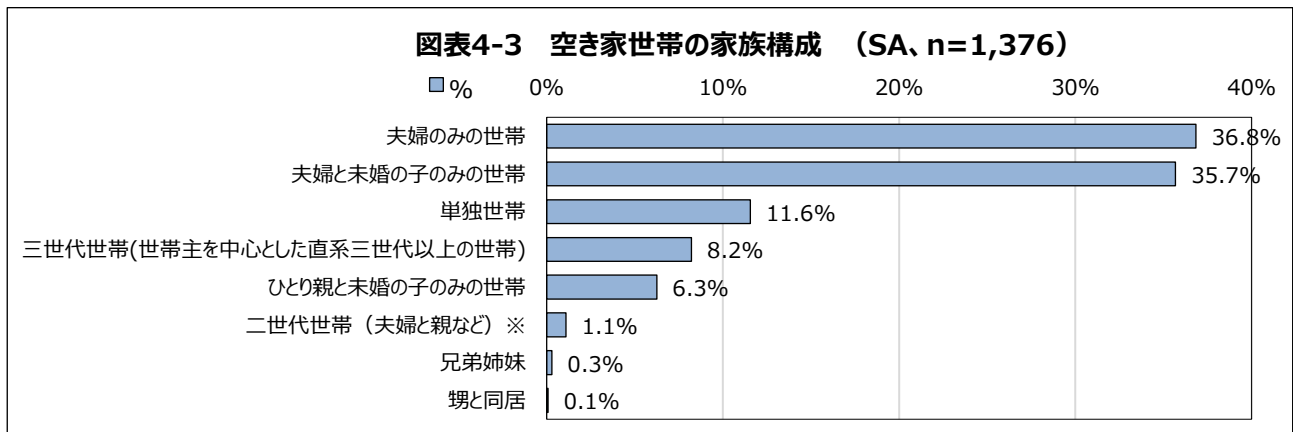
2023 年の総務省の労働力調査や職業構造基本調査によると、就業者全体の 89.9%が被雇用者、自営業は 10%程度である。空き家を所有する世帯で雇用されている者は全国平均と比べて少なく、自営業や無職が多い可能性がある。雇用されている者が少ないのは、Q1 の空き家を所有する世帯主年齢が一般の世帯の全国平均よりも高いためと考えられる。



※当初はその他を設けて自由回答とし 25 件を得たが、多くが二世帯世帯、兄弟姉妹、甥と同居であったことや、選択肢があるのにその他として実際には同じ回答をしていたので、その他に回答したものはすべて上記の選択肢で回答されたものとして組み直した。

3|世帯主の家族構成 (Q3)

空き家を所有する世帯の家族構成をみると、「夫婦のみ世帯」と「夫婦と未婚の子のみの世帯」が各々36.8%及び35.7%と並び、「単独世帯」は11.6%である。令和5年(2023年)の住宅・土地統計調査によると、日本の世帯の家族構成で最も多いのは単独世帯(34.6%)、次に夫婦のみの世帯(24.7%)、夫婦と未婚の子ども世帯(24.1%)なので、空き家を所有している世帯の家族構成は、日本全体の世帯像とは異なり、空き家を所有する世帯は所有しない世帯よりも核家族の比率が高く、単独世帯の比率が低い。単独世帯や一人親と未婚の子世帯など、空き家をもつのは負担ではないかと思われる世帯も一定程度ある。

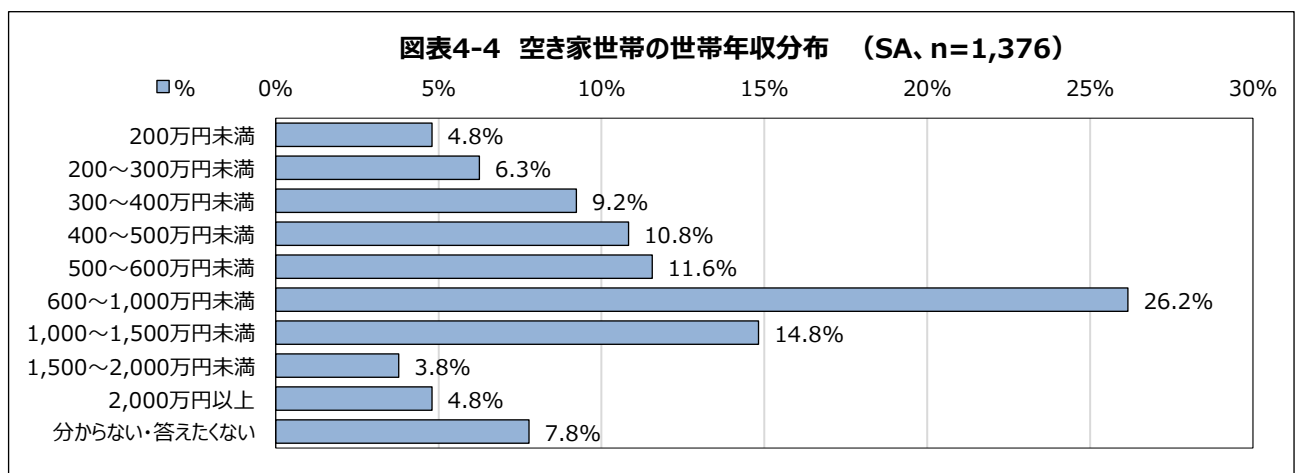


※当初はその他を設けて自由回答とし25件を得たが、多くが二世帯世帯、兄弟姉妹、甥と同居であったことや、選択肢があるのに同じ回答をしたものであったので、その他はなくすべて選択肢で回答されたものとして組み直した。

4|世帯年収 (Q4)

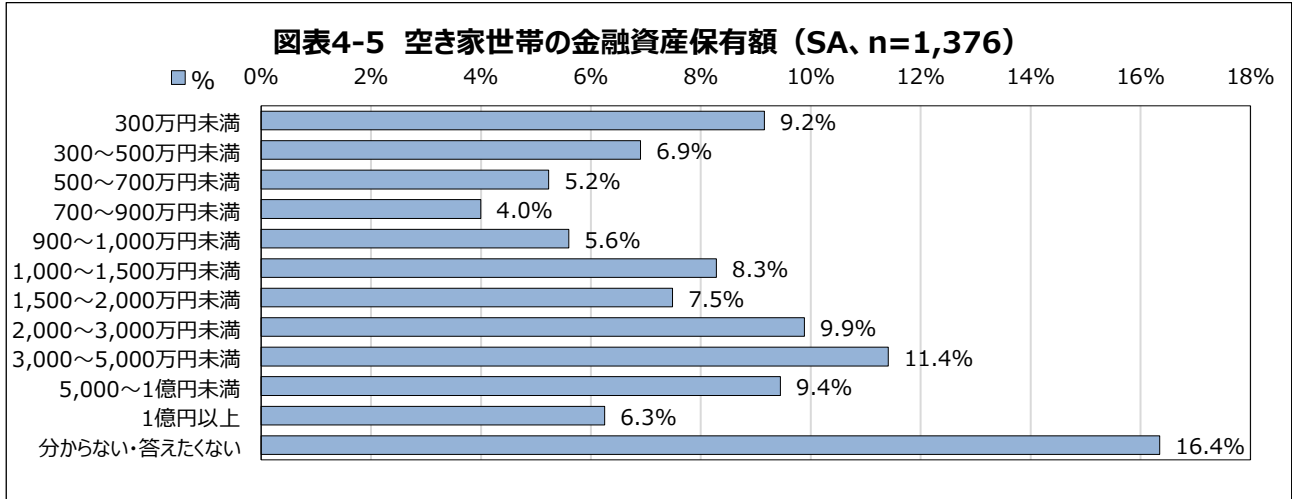
2023年の厚生労働省「国民生活基礎調査」によると、日本全体の世帯年収は、800万円～1000万円未満8.7%、1000万円超11.6%であるが、本件調査では、600～1,000万円は26.2%、1,000万円以上は合計して23.4%である。したがって、空き家所有者の世帯年収は日本の平均よりも総じて高めであることがうかがえる。これは世帯主年齢や家族構成からみても総合的である。

空き家の所有者の世帯年収は高めであるが、空き家所有者において、日本全体の平均世帯所得である約524万円と比べうる500万円以下の世帯が合計31.1%いる点には留意する必要がある。



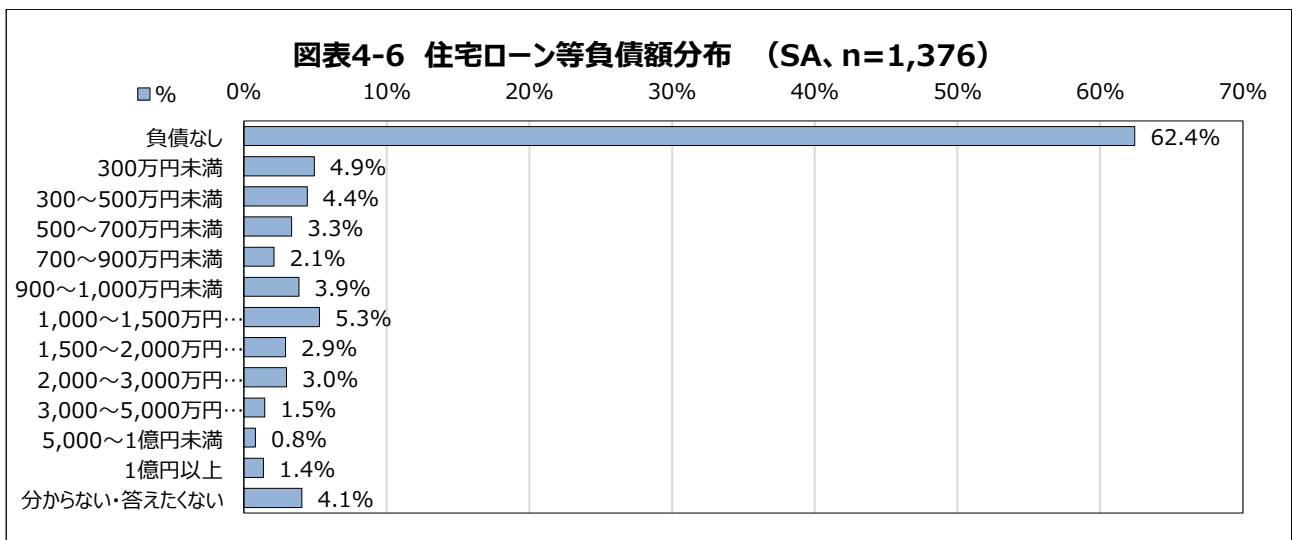
5|空き家世帯の金融資産保有額 (Q5)

空き家を所有する世帯の金融資産保有額は、一般に回答を得にくい設問であるため、結果においても、「分からない・答えたくない」という回答が16.4%を占めたが、1,000万円未満の世帯合計で30.9%、1,000万円以上3,000万円未満25.7%、金融資産額が3,000万円以上の世帯が27.1%を占めている。



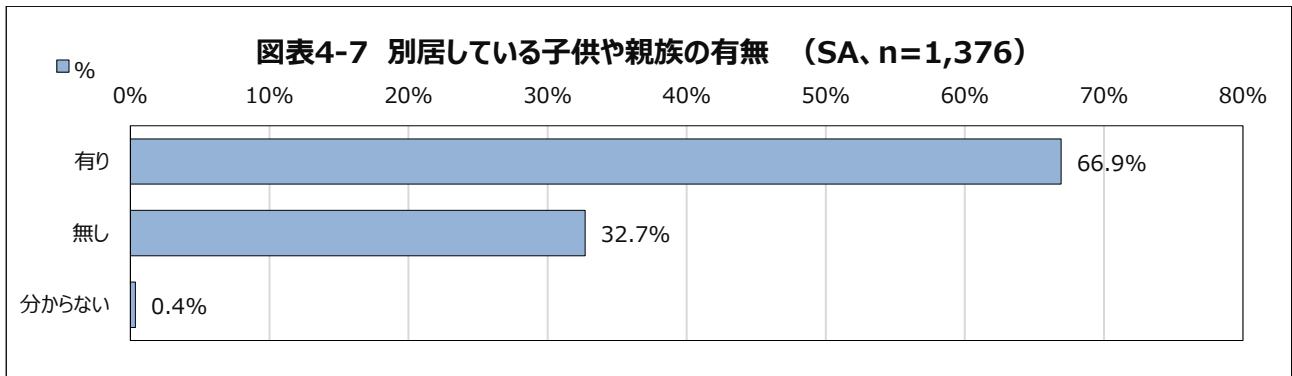
6|空き家世帯の住宅ローン等負債残高 (Q6)

世帯の住宅ローン等負債残高： 空き家を所有する世帯のうち、住宅ローン等負債残高がない世帯の比率は62.4%である。全体として高齢世帯が多いことから、住宅ローン等は完済している場合が多いと思われる。令和6年(2024年)5月時点の全国家計構造調査結果をみると、住宅ローンや土地のための借入金残高がある二人以上の世帯は全体の4割程度(38.8%)であり、住宅ローン債務のない世帯の比率はやはり6割程度と推測されるので、住宅ローン等の負債が残っていることと、空き家所有との関係はあまりないと判断される。



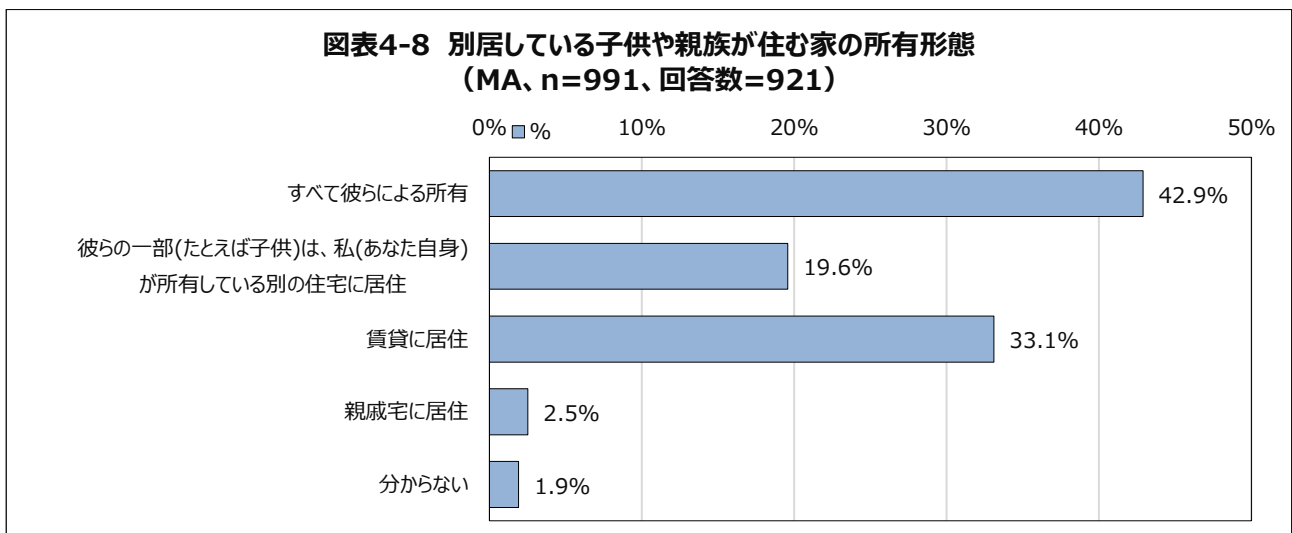
7|別居している子供や親族はいるか (Q7)

別居している子供や親族存続が家を確保しているかどうか、空き家としていることにも関係している可能性を考慮した設問である。別居している子供や親族がいる世帯が66.9%を占める。



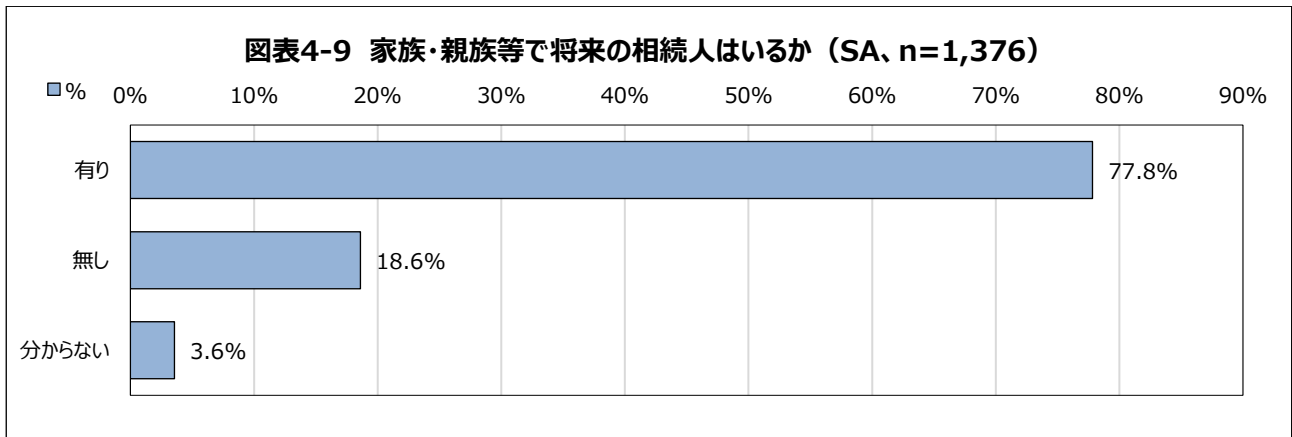
8|別居している子供や親族はいるか (Q8)

Q7 において、別居している子供や親族有りと回答した 921 件(複数の世帯がいると想定)に対し、彼らが住む家の所有形態について聞いたところ、「すべて彼らによる所有」が 42.9%を占め、「彼らの一部(たとえば子供)は、私が所有している別の住宅に居住」の場合を加えると 62.5%となり、おそらく 6 割程度は子供や親族も住宅を所有・確保できているものと判断される。つまり、「賃貸に居住」や「親戚宅に居住」を合計した 35.6%については、いずれ空き家を子供や親族が利用する可能性が高いものと判断される。



9|家族・親族等で将来の相続人はいるか (Q9)

将来の相続人の有無は、空き家の相続を通じて、再び、利用されるか、売却されるか、空き家のままになる等の可能性につながると思われる。家族・親族等で将来の相続人はいるかと聞いたところ、空き家を所有する世帯の 77.8%が、家族・親族等において将来の相続人が「有り」と回答している。相続人がいる世帯では、空き家が相続される可能性が高い可能性がある。

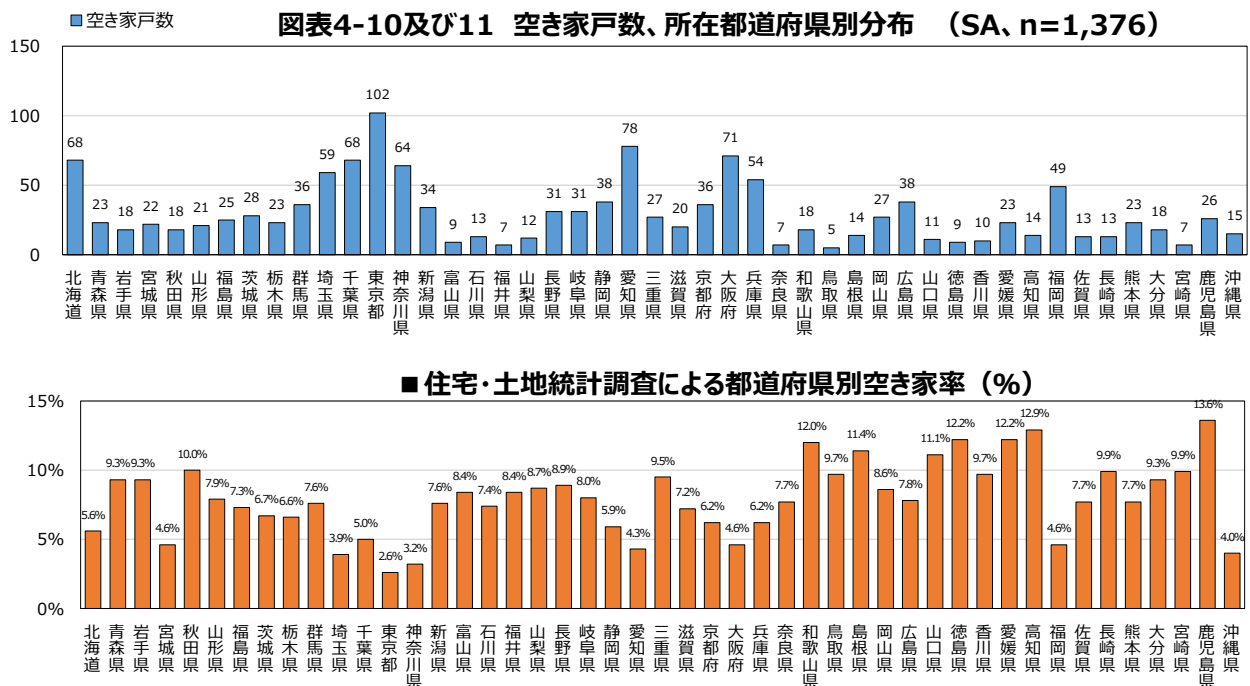


3-アンケートに基づく空き家に関する情報

1|空き家の所在都道府県及び市区町村 (Q10、Q11)

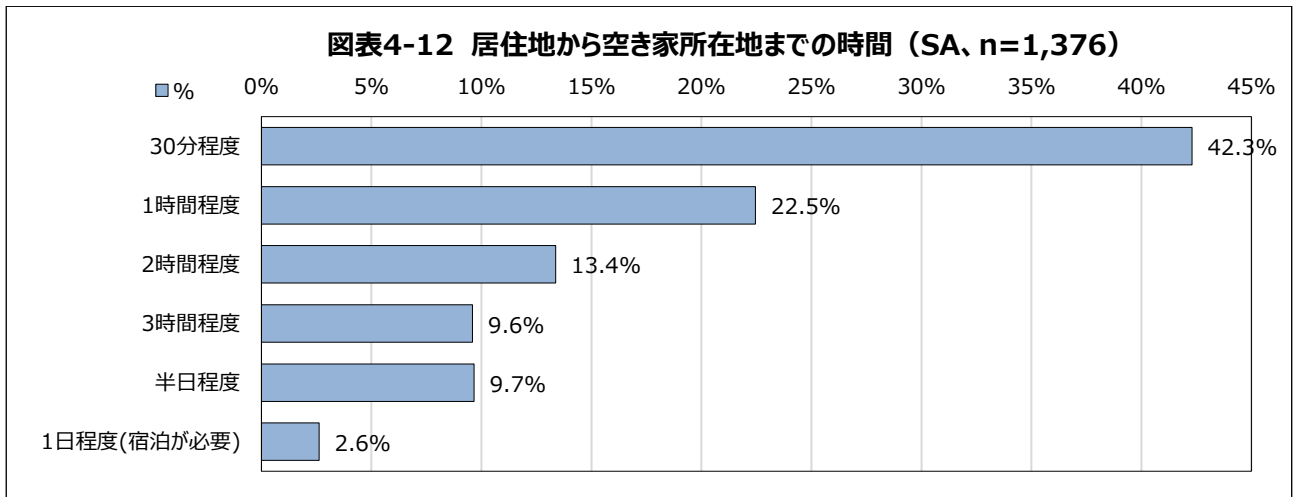
空き家が所在する都道府県別の空き家戸数の分布をみると、人口配分に応じて大都市圏の空き家戸数が多い。しかし、住宅・土地統計調査による賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率と対比すると、地方圏では空き家は相対的に少なくても、空き家率は高く、空き家問題が深刻である様子がうかがえる。

なお、市区町村についてはデータとして後段で分析に用いているが、図表による分析はない。



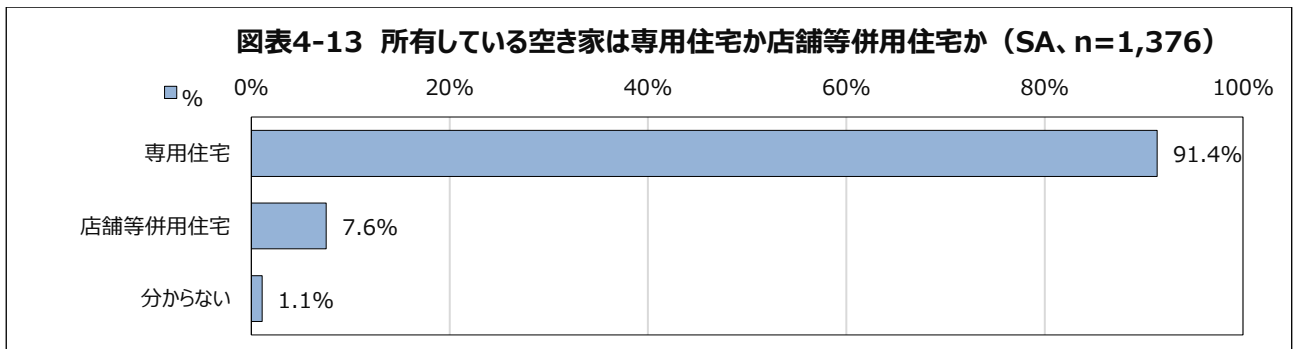
2|現在の居住地から空き家まで行くための所要時間 (Q12)

居住地から空き家所在地までの所要時間について聞いたところ、30分以内が42.3%で最も多く、1時間程度と合わせると64.8%となり、多くの空き家は本来ならば維持管理し易い場所にあることになる。一方で、半日以上を要する12.3%を占めた(空き家を複数所有している場合は最も古いものについての回答)。



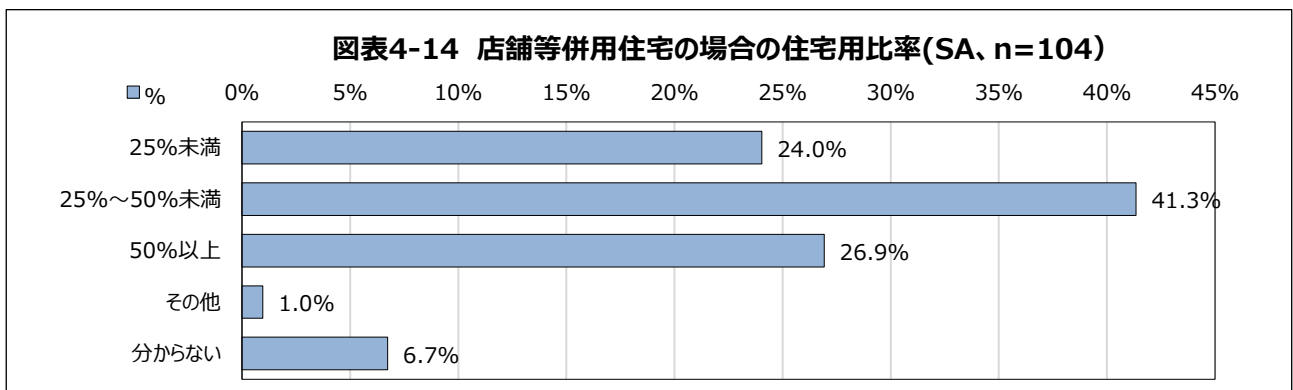
3|所有している空き家は専用住宅か店舗等併用住宅か（Q13）

空き家となっている事情に、店舗等併用住宅が含まれる、いわゆるシャッター街のような場合があることを想定して、専用住宅が店舗等併用住宅かを聞いたところ、91.4%が「専用住宅」、「店舗等併用住宅」は7.6%という結果になった。



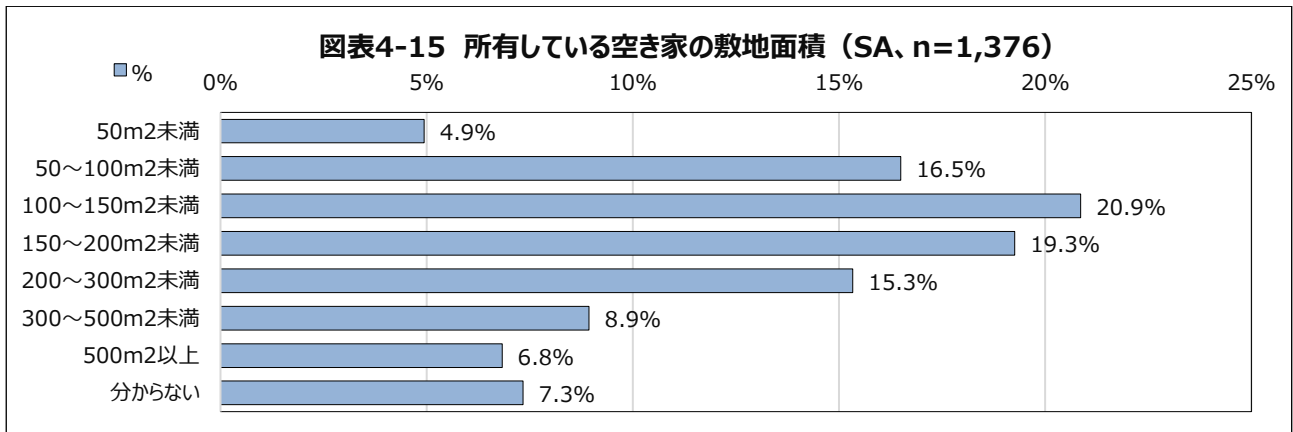
4|店舗併用住宅の場合の住宅用（居住用）割合（Q14）

Q13 において店舗等併用住宅の場合に、住宅用(居住用)として使用している割合を聞いたところ、住宅用比率は25～50%未満が41.3%と最も多く、50%以上26.9%、25%未満24.0%であった。



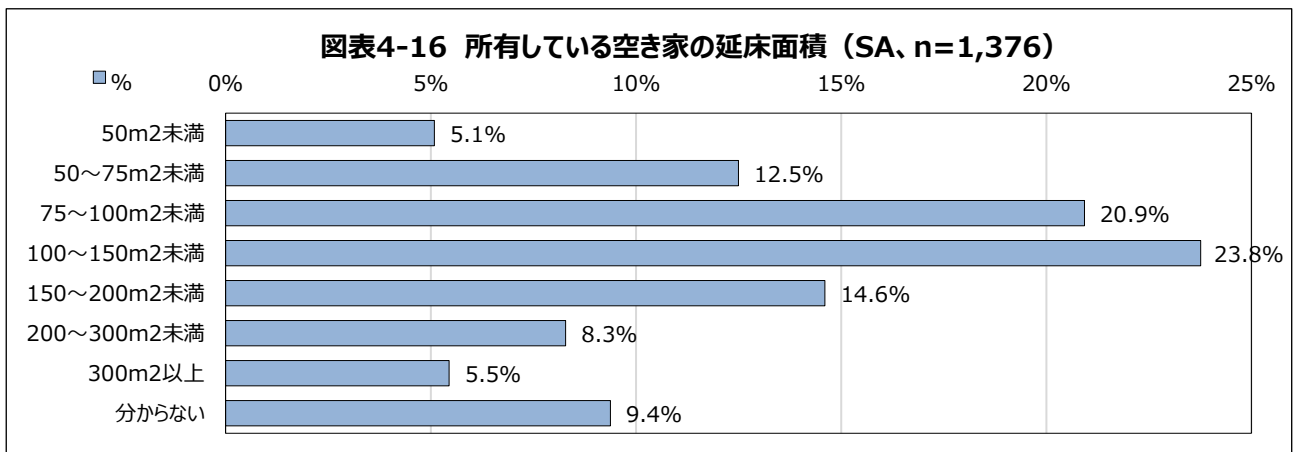
5|所有する空き家の敷地面積（Q15）

所有する空き家の敷地面積について聞いたところ、100～300㎡未満が55.5%と大半を占める。本件調査が戸建を対象としているため、全国ベースとしては総合的と考えられる。



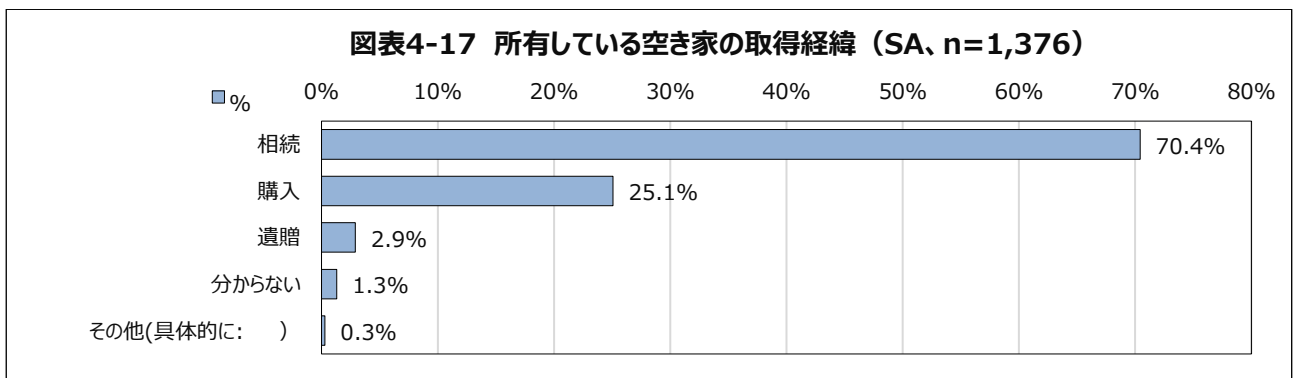
6|所有する空き家の延床面積 (Q16)

所有する空き家の延床面積について聞いたところ、75～200 m²未満が 59.3%と大半を占め、Q15 の敷地面積との対応をみても整合的と判断される。狭くて使い勝手が悪いために空き家になっているわけではなく、広さの面では十分に居住用として使える空き家が多いこととなる。



7|所有する空き家の取得経緯 (Q17)

国税庁の令和 5 年分の相続税の申告事績によると、土地と家屋の合計で相続による取得は約 36.5% (金額ベース)であるのに対し、本件調査における空き家の取得経緯は「相続」によるものが 70.4%と多くを占める。「遺贈」を含めると 73.3%となり、「購入」後に空き家になったのは 25.1%である。相続が空き家化に大きな圧力をかけている様子が見えてくる。

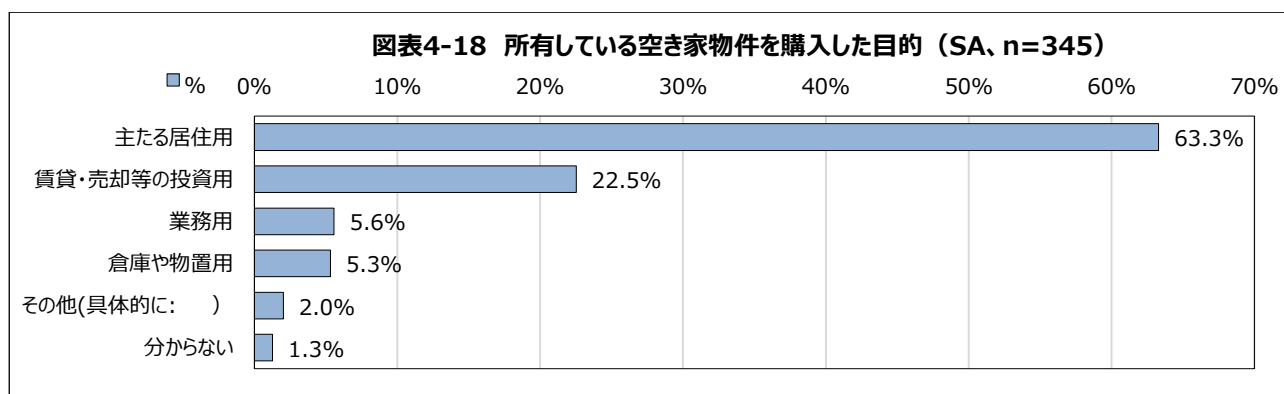


Q17の所有する空き家の取得経緯において、「その他」と回答した世帯の具体的内容は次の通り(件数)。

| | |
|---------|---|
| 意図していない | 1 |
| 債権回収として | 1 |
| 自分で建てた | 1 |
| 相続予定 | 1 |
| 合計： | 4 |

8|物件を購入した目的 (Q18) (Q17で購入と回答した方)

Q17で現在空き家になっている物件の取得経緯について「購入」と回答した345件について、購入した目的を聞いたところ、「主たる居住用」が63.3%を占め、購入後に何らかの理由で空き家になった場合が多い。一方、戸建ではあるが「賃貸・売却等の投資用」が22.5%を占め、投資用として購入したものの、地域市場の衰退等の理由により、貸せない・売れない状況になったものと考えられる。「業務用」、「倉庫や物置用」が合計10.9%あるが、店舗併用住宅がQ13のように7.6%あるので、概ね総合的である。



Q18の物件を購入した目的において、「その他」と回答した世帯の具体的内容は次の通り(件数)。

| | |
|--------|---|
| 別荘・別荘地 | 4 |
| 親の居住用 | 2 |
| 家庭菜園 | 1 |
| 購入? | 1 |
| 合計： | 8 |

9|物件を購入した目的 (Q19)

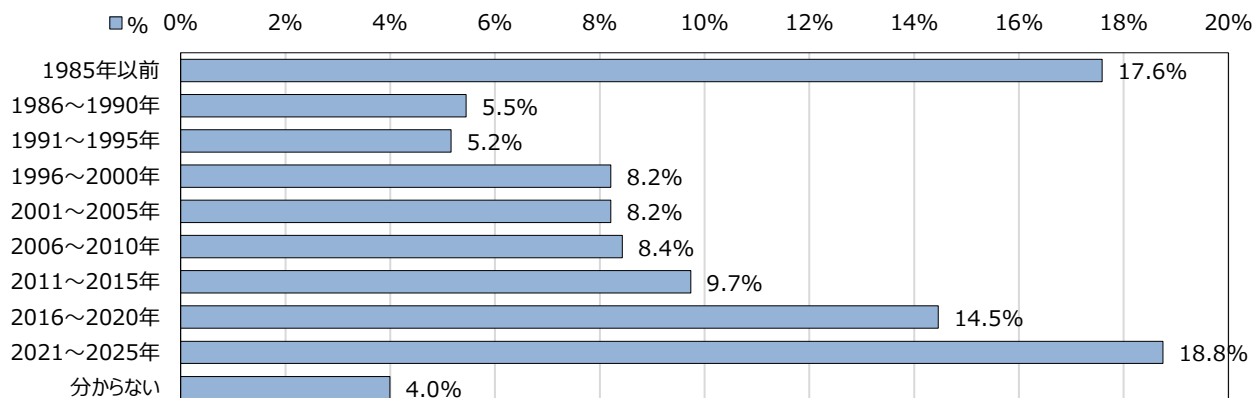
現在の空き家を取得した時期について聞いたところ、1985年以前のもの(現時点では40年ほど前の取得)が17.6%、近年から最近にかけて、2016～2025年に取得したものが計20.3%であり、分布としては古いものと新しいものが二極化している様子がみられる。

1986年からは5年刻みで聞いているのに対し、1985年以前は一括で聞いているため件数が多いことは理解できるが、2016年以降の取得が多く、特に2021～2025年は18.8%と高水準である。この理由として考えられるのは近年相続件数が急激に伸びて、空き家化が累積している点である。

その他の理由としては、2011年には東日本大震災(購入した住宅が被災し空き家化)、2019年末から2023年5月にかけては、コロナパンデミックの影響(二地域居住していたものが都市部から地方居住にシフトした結果、空き家化)などの事情が考えられる。

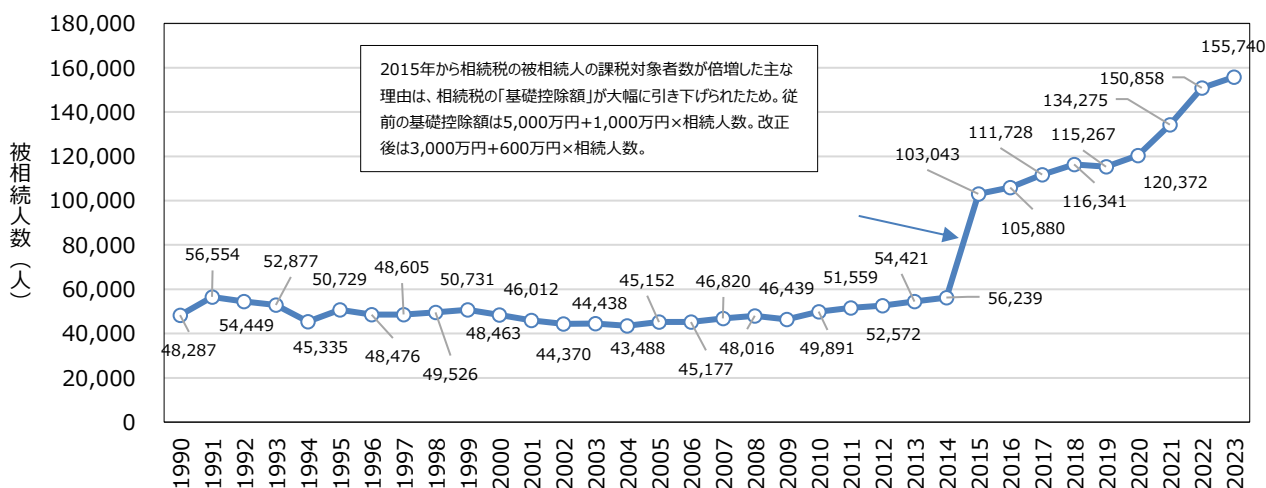
近年に長期優良住宅などの耐震性や断熱性の高い新築や既存住宅の需要が増えて、住み替えが進んだ結果、急速に空き家が増えた可能性も考えられる。高齢時に過ごしやすい住宅を取得した後に体調をくずして施設に入居した結果、空き家になる場合も考えられる。

図表4-19 所有している空き家物件を取得した時期（SA、n=1,376）



（参考）Q19 所有する空き家の取得時期において、近年の取得が増えている理由として、近年相続件数が急激に伸びていることを挙げた。国税庁の統計をみると、被相続人は 2021 年頃から急激に増えている。現時点では公開されていないが、2024 年、2025 年も増えているものと推察される。なお、2014 年から 2015 年の大幅な増加は相続税の「基礎控除額」が大幅に引き下げられたことによる。

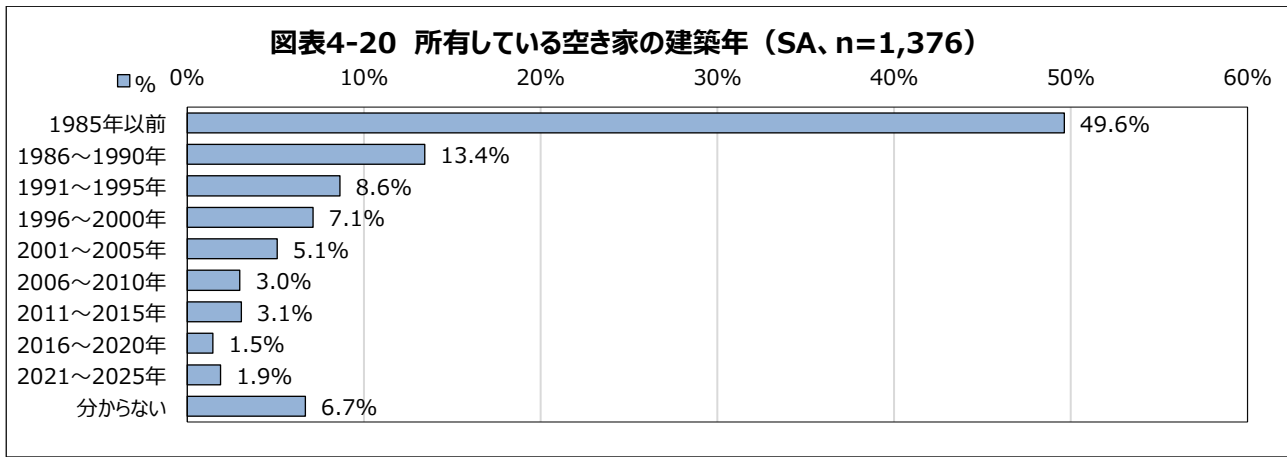
（参考） 被相続人数の推移



（資料）国税庁の相続税の申告・課税状況の時系列データより作成。

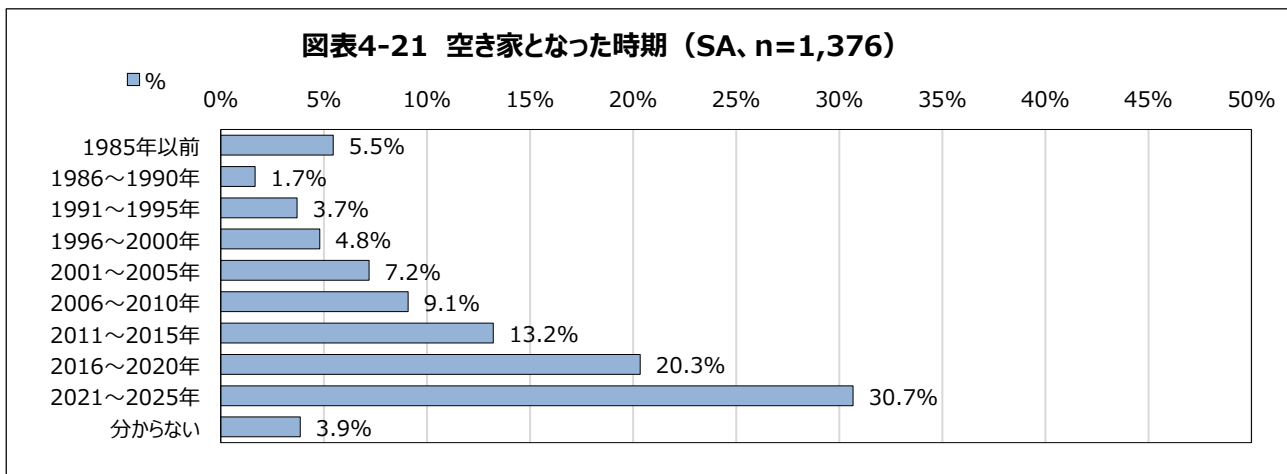
10|所有する空き家の建築年（Q20）

所有している空き家の建築年を聞いたところ、1985 年以前が 49.6%と概ね 5 割近い。また、近年に新築された物件の空き家は少ないので、総じて空き家には古いものが多いこととなる。



11|所有する空き家が空き家となった時期 (Q21)

一方、所有する空き家が空き家となった時期について聞いたところ、2021～2025 年が 30.7%とそれ以前にくらべて多い。相続が急増している点に加え、建築後に次第に建物が経年劣化し、耐震性などの機能面でも古くなった住宅が累積し、利用しにくい事情が重なり、空き家化が急速に進んだことが理由としてうかがえる。

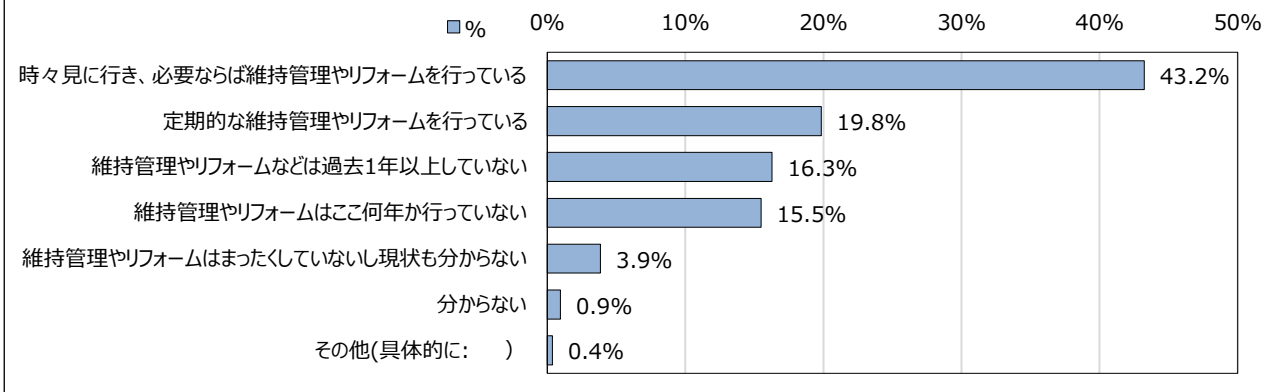


12|所有する空き家の建物の現状 (Q22)

所有する空き家の建物の現状について聞いたところ、所有する空き家については、43.2%の世帯が「時々見に行き、必要ならば維持管理やリフォームを行っている」(43.2%)又は「定期的に維持管理やリフォームを行っている」(19.8%)と回答しており、合計では 63.0%の空き家は、維持管理が適切に行われている可能性が高く、周辺に負の外部効果をもたらすような状況にはない様子がうかがえる。

過去 1 年以上や、ここ何年か未実施という回答は合計で 31.8%あり、この部分及び、何もしておらず現状も分からない 3.9%の合計 35.7%が空き家対策上は課題の部分と判断される。

図表4-22 空き家の建物の現状 (SA、n=1,376)



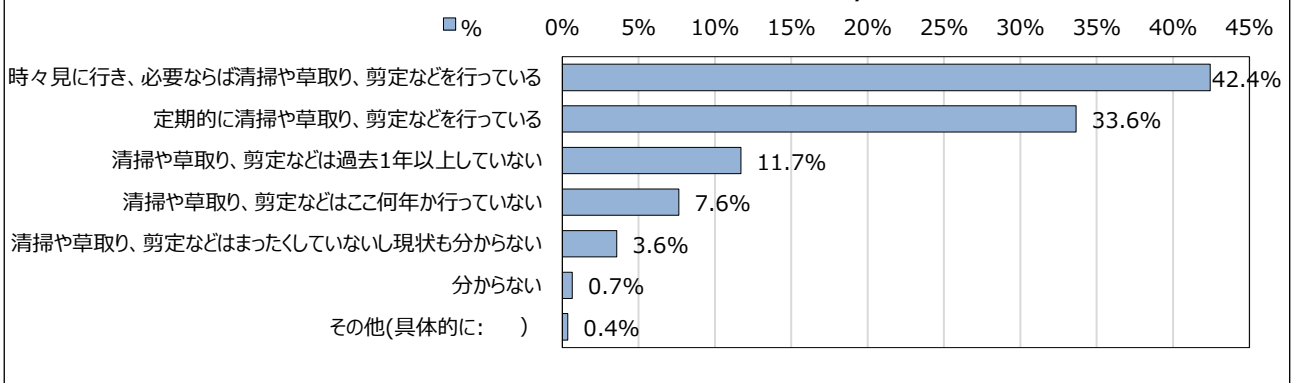
Q22 の空き家の建物の現状において、「その他」と回答した世帯の具体的内容は次の通り(件数)。

| | |
|------------------------|---|
| 賃貸業者に客付を依頼している | 1 |
| 管理会社任せ | 1 |
| ときどき泊まっている | 1 |
| 帰還困難区域 | 1 |
| リフォーム等はしていないが現状確認はしている | 1 |
| 合計: | 5 |

13|所有する空き家の敷地(庭)現状(Q23)

所有する空き家の敷地の現状について聞いたところ、「時々見に行き、必要ならば維持管理やリフォームを行っている」(42.4%)及び「定期的な維持管理やリフォームを行っている」(33.6%)の合計 76.0%が清掃や草取り、剪定などを行っており、所有者が建物以上に周辺に負の外部効果をもたらしやすい敷地の整備により気を遣っている様子がうかがえる。

図表4-23 空き家の敷地の現状 (SA、n=1,376)



Q23 所有する空き家の敷地(庭)現状において、「その他」と回答した世帯の具体的内容は次の通り(件数)。

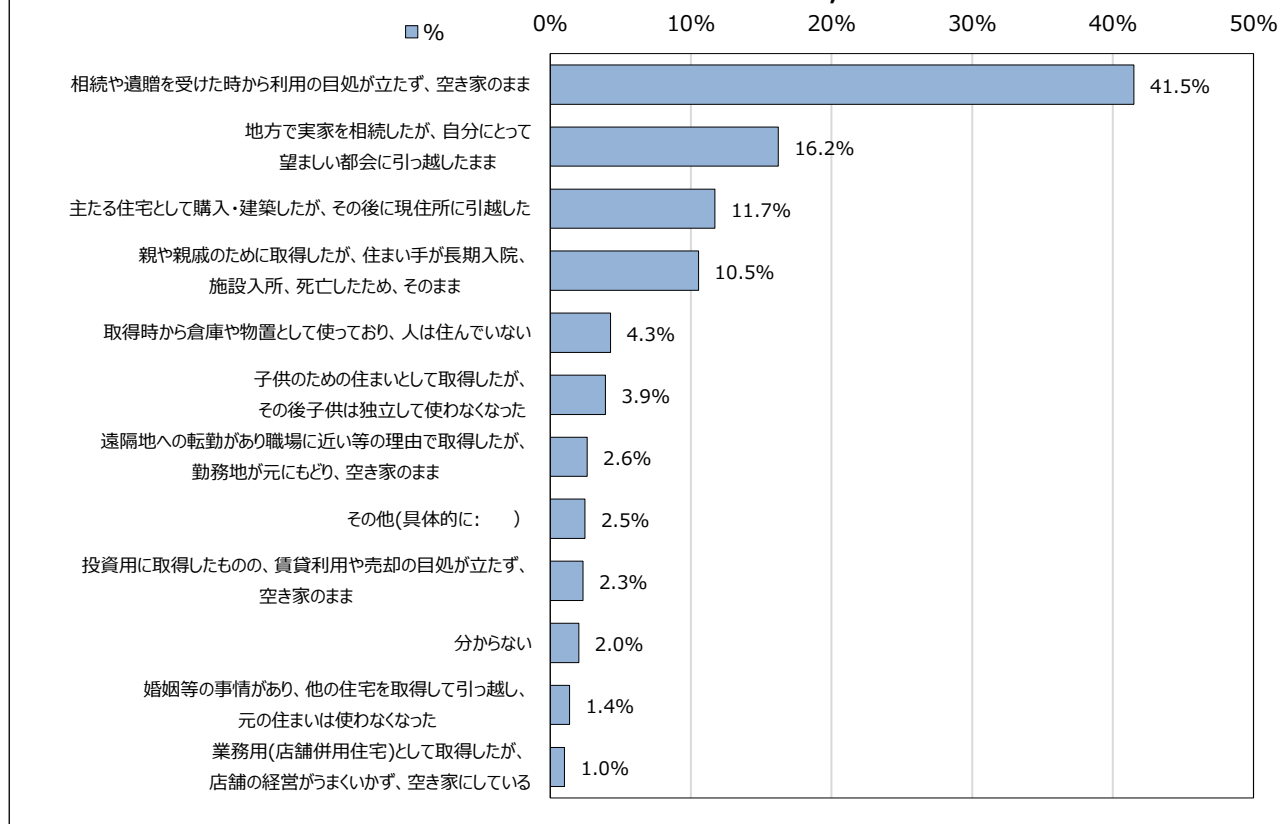
| | |
|-------------------|---|
| 剪定依頼した。 | 1 |
| 庭はない | 2 |
| 帰還困難区域 | 1 |
| 何もしていないが現状は確認している | 1 |
| 合計: | 5 |

14|所有している空き家が空き家になった理由(Q24)

所有している空き家が空き家になった理由について聞いたところ、空き家になった理由としては、「相続や遺贈を受けた時から利用の目途が立たず空き家のまま」が41.5%と高く、次に「地方で相続したが、自分にとって望ましい都会に引っ越したため」が16.2%と続き、相続がらみが合計で57.7%と大半を占める。「主たる住宅として購入・建築したが、その後に現住所に引越した」が11.7%、「親や親戚のために取得したが、住まい手が長期入院、施設入所、死亡したため、そのまま」が10.5%である。以上の4つの合計で

MA 回答の 79.9%を占める。その他に引っ越しに関連した項目の合計 4.0%を加えると、①相続や遺贈、②引越、③住まい手の長期入院・施設入所・死亡という 3 つの理由が MA 回答全体の 83.9%を占める。

図表4-24 空き家になった理由 (SA, n=1,376)



Q24 所有している空き家が空き家になった理由において、「その他」と回答した世帯の具体的内容は次の通り(件数)。

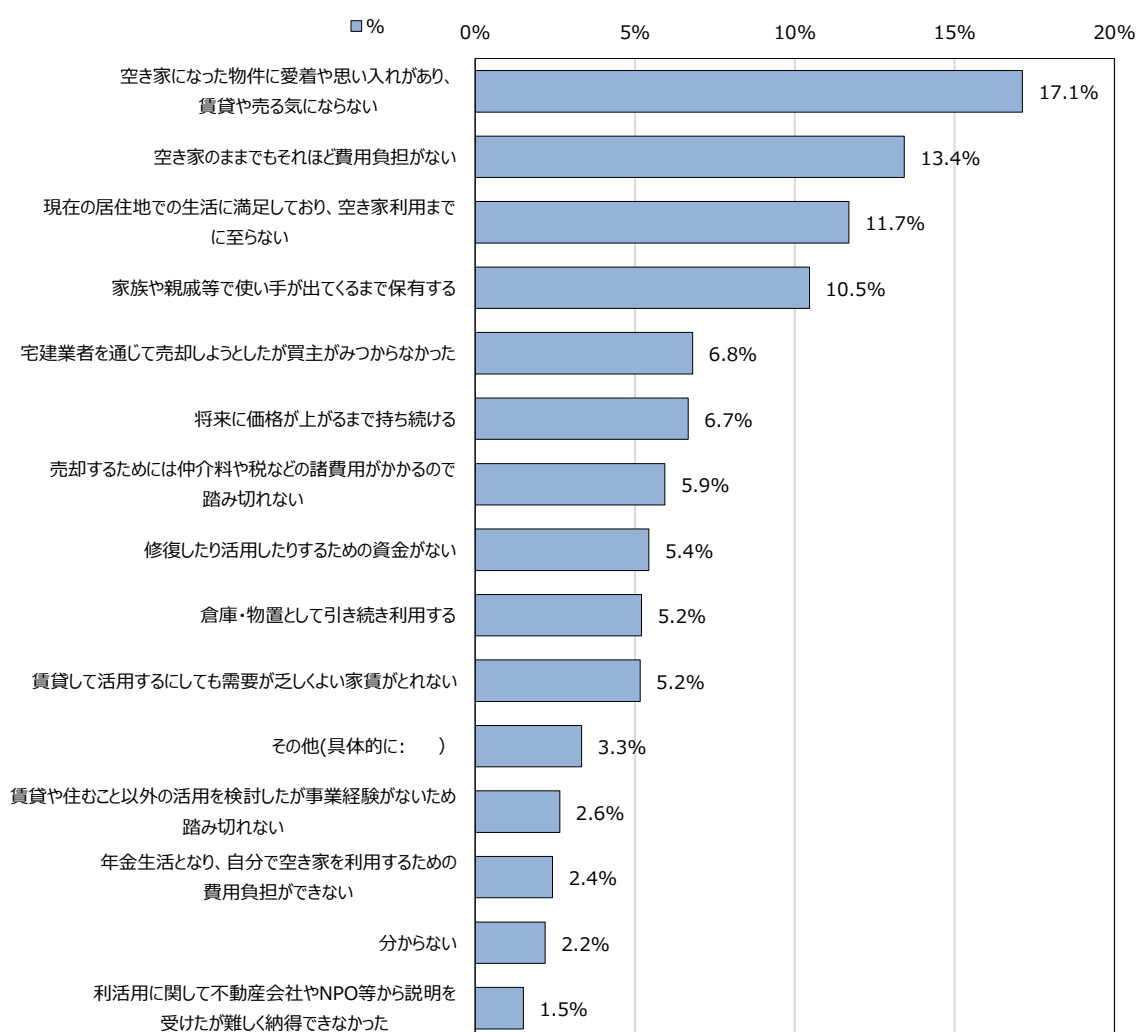
| | |
|---|----|
| 賃貸用、賃借人が転居し、空き室。 | 8 |
| 別荘利用。 | 4 |
| 親の死亡。 | 3 |
| 取り壊し建替予定。 | 3 |
| 相続し売却中、売れない。 | 3 |
| 施設への入居。 | 2 |
| 相続しそのまま。 | 1 |
| 相続後、別に新築。 | 1 |
| 叔父が住んでいたが他界し空き家化。相続し、名義変更済ませ税金を支払っている。夫の親の介護のため長崎におり目が届かない状態。 | 1 |
| 親が新築保に遠方への転勤が決まり、ここでも家を購入して定住したため。 | 1 |
| 次男が結婚後も住んでいたが、転職に伴い引っ越した。今後私が転居して住むことを考えて、二度目のリフォーム実施。 | 1 |
| 住む予定はないが頻りに風を入れ管理している。 | 1 |
| 業務用として取得したが業務の形が変わり使わなくなった。 | 1 |
| 両親経営の商店だったが、死後に家屋を相続し1階を貸店舗とし、2階は親の居たときのまま放置。 | 1 |
| 水害で被災 | 1 |
| 帰還困難区域 | 1 |
| 病気でなかなか行けない | 1 |
| 合計: | 34 |

4—住宅特例適用除外又は縮小の効果に向けた情報

1|所有している空き家を空き家のままにしている理由（Q25）

所有する空き家を空き家のままにしている理由について、様々な事情があると想定されたため、複数回答可能として聞いたところ、「空き家になった物件に愛着や思い出があり、賃貸や売る気にならない」が17.1%、「空き家のままでもそれほど費用負担がない」が13.4%、「現在の居住地での生活に満足しており、空き家利用までに至らない」が11.7%、「家族や親戚等で使い手が出てくるまで保有する」が10.5%で上位を占めた。これらを空き家の①留保事由とすると合計で52.7%となる。買主が見つからない・家賃がとれない・価格が上がるまで持ち続けるなど②市場事由は合計で18.7%、売却には諸費用がかかる・修復のための資金がない・年金生活のため空き家利用のための費用負担ができないなどの③資金事情は合計で13.7%、倉庫・物置として引き続き利用・賃貸等は事業経験がない・不動産会社やNPO等の説明が難しく納得できないなどの④利用事情(利用中、利用が難しい等)は9.3%であった。

図表4-25 空き家のままにしている事情（MA、n=2,190）



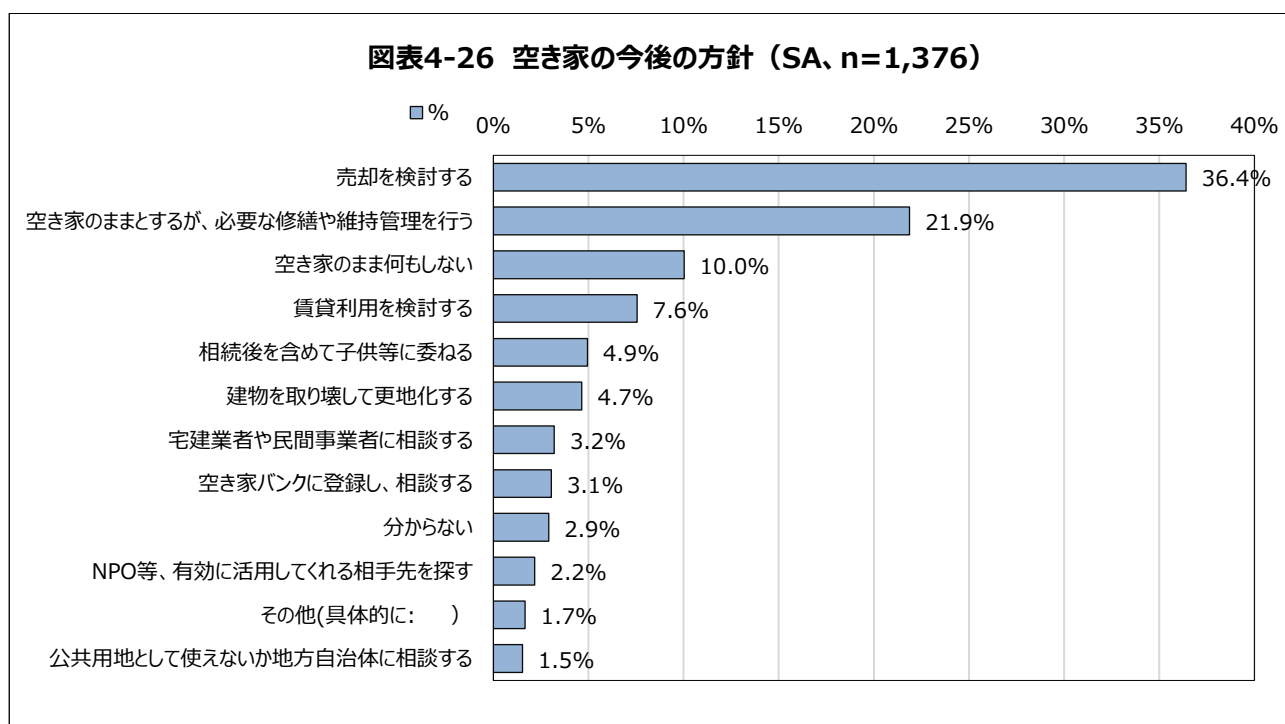
Q25 所有する空き家を空き家のままにしている理由において、「その他」と回答した世帯の具体的内容は次の通り(件数)。

| | |
|--|----|
| 売却検討中、売却予定、売却中、空き家バンク依頼中 | 22 |
| 売買が進まない、早く売りたい、売却の目途たらず | 10 |
| 近々居住予定、いずれはそこに住む | 9 |
| 維持管理が面倒、忙しくて放置、時間と労力なし、手間がかかる、放棄したいができない | 7 |
| 遺産分割協議を拒否している家族がいる、共有名義の一人が認知症、抵当権あり | 4 |
| リフォームにして賃貸する、賃貸募集中、テナントが見つからない | 4 |
| 解体したいが資金がない、見積もりができていない、補助金待ち | 4 |
| 家屋内の片づけが済んでいない | 3 |
| 事情あり、まだ決められない、 | 2 |
| 庭を畑に転用し家庭菜園として利用している。 | 2 |
| 必要な時に利用している、別荘として使っている | 2 |
| 入院している母親の住所確保のため | 1 |
| 帰還困難区域 | 1 |
| 修復しても元が取れるか分からない | 1 |
| 資産があるので困らない | 1 |
| 合計： | 73 |

2|所有する空き家の今後の方針 (Q26)

所有している空き家を今後どうするかという方針を聞いたところ、「売却を検討する」が 36.4%で最も多くを占め、続いて「空き家のままとするが、必要な修繕や維持管理を行う」が 21.9%と続く。この他「賃貸利用を検討する」「宅建業者や民間事業者に相談する」「空き家バンクに登録し、相談する」「NPO 等、有効に活用してくれる相手先を探す」「公共用地として使えないか地方自治体に相談する」などの利活用関係は合計で 17.6%(これらのうち賃貸や NPO 等を除くと 7.8%は売却につながる)、「空き家のまま何もしない」「相続後を含めて子供等に委ねる」という自分では何もしないが 14.9%である。「更地化する」は 4.7%であった。

なお、この方針は、固定資産税の住宅用地特例が適用除外又は縮小された場合において空き家が売却されたり、利用されたり、維持管理される等の変化をみるための基準として、後段のシミュレーションで用いるものとする。

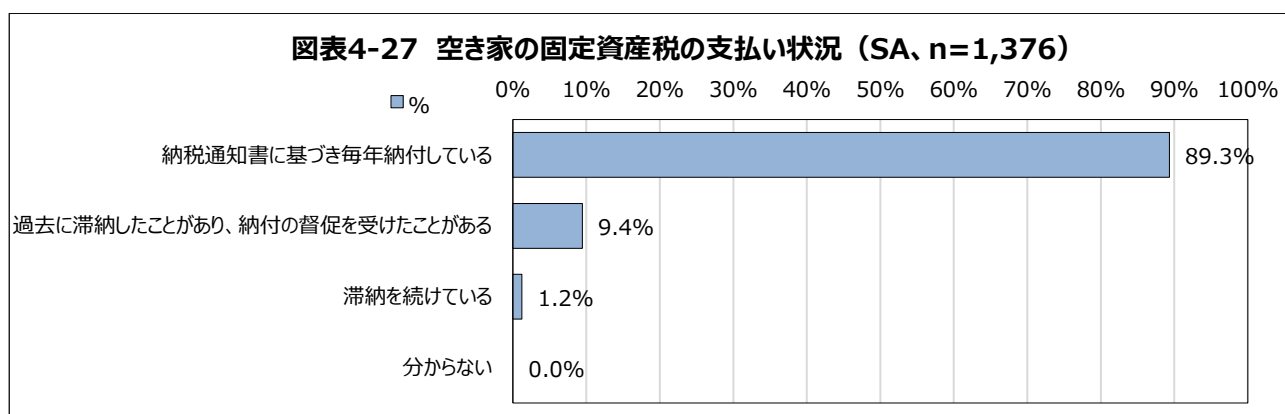


Q26 空き家の今後の方針において、「その他」と回答した世帯の具体的内容は次の通り(件数)。

| | |
|---------------------------|----|
| いずれ引越す、自分で住みたい | 11 |
| 売却中、早く売りたい | 7 |
| 息子に相続(解体後)、子供が住む | 2 |
| 昼食を取ったり休憩したりに使う、ゲストハウスにする | 2 |
| 住居人を募集する | 1 |
| 塾に貸している | 1 |
| 合計: | 24 |

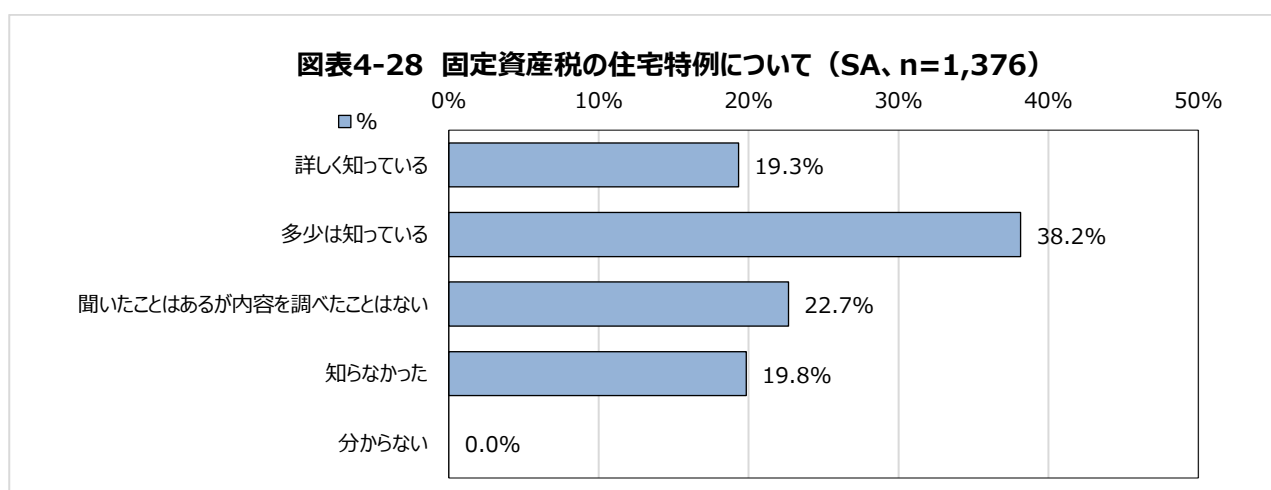
3|空き家の固定資産税の支払い状況 (Q27)

空き家の固定資産税の支払い状況を聞いたところ、89.3%が毎年納付しているが、滞納経験や納付督促を受けたものが 9.4% (結果的に支払っているものの合計は 98.7%) であった。現時点で滞納を続けているものが 1.2% いる。



4|固定資産税の住宅用地特例についてご存じか (Q28)

固定資産税の住宅特例についてはご存じか聞いたところ、「詳しく知っている」及び「多少は知っている」の合計で、57.5%が知っていると回答したが、「聞いたことはあるが内容を調べたことがない」及び「知らなかった」は 42.5% もいる。今後、適用除外や特例の縮小を行うにしても、制度の周知を徹底する必要があるのではないかと。

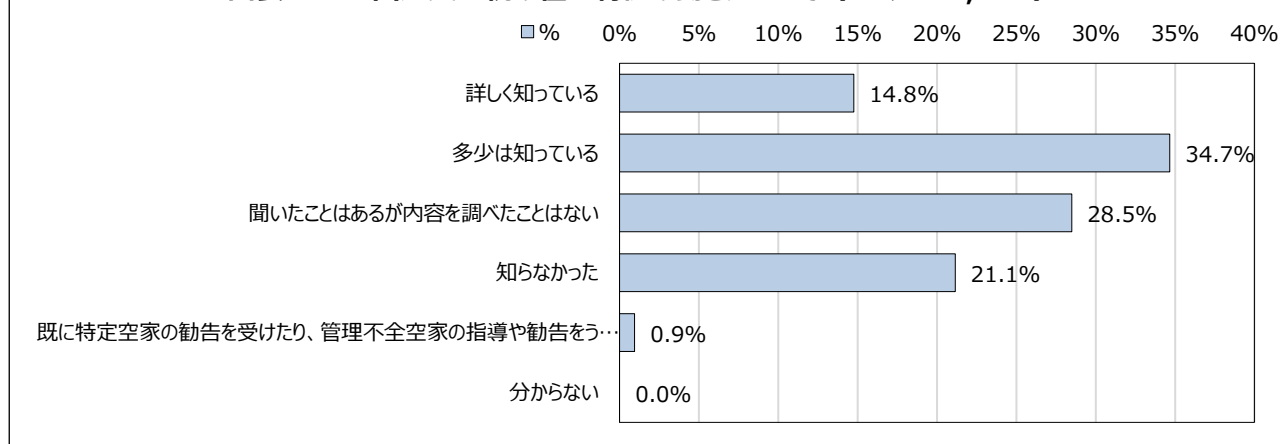


5|固定資産税の住宅用地特例についてご存じか (Q29)

固定資産税の住宅用地特例に関する動きをご存じか聞いたところ、住宅用地特例に関する重課の動きについては、「詳しく知っている」と「多少は知っている」という回答が合計で 49.5% を占めており、Q28 で

住宅用地特例について知っていると回答した者 42.5%と近似してはいるが、多少高めである。これは住宅特例は知らずとも、報道関係で重課の動きだけには気がついたものがあるためと推察される。「聞いたことはあるが内容を調べたことがない」や「知らなかった」は合計で 49.6%である。「既に特定空家の勧告を受けたり管理不全空家の指導や勧告を受けた」ものは 0.9% (n=12) である。

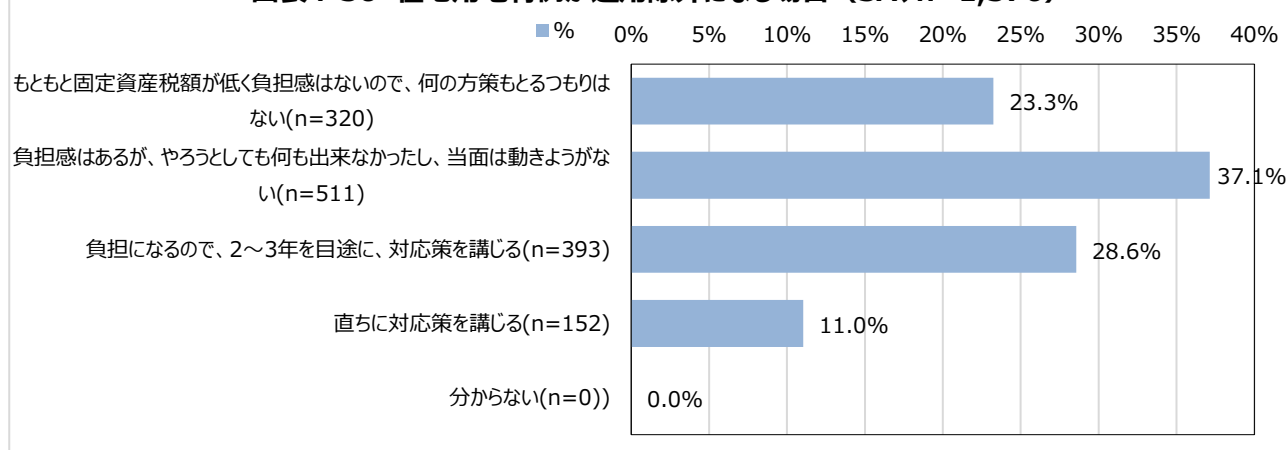
図表4-29 固定資産税の住宅特例の動きについて (SA、n=1,376)



6|固定資産税の住宅用地特例が適用除外になった場合の対策 (Q30)

維持管理が行き届かないことで、空き家に対する固定資産税の住宅用地特例が適用除外となる場合、どのような対策をとるか聞いたところ、「もともと固定資産税額が低く負担感はないので、何の方策もとるつもりはない」が 23.3%、「負担感はあるが、やろうとしても何も出来なかったし、当面は動きようがない」が 37.1%との回答があり、何もしないグループは 60.4%を占めた。「負担になるので、2~3年を目途に、対応策を講じる」は 28.6%、直ちに対応策を講じるのは 11.0%で、対応策を講じるグループは 39.6%である。住宅用地特例が適用除外となる場合は、約 4割が何らかの対応策をとることが期待される。

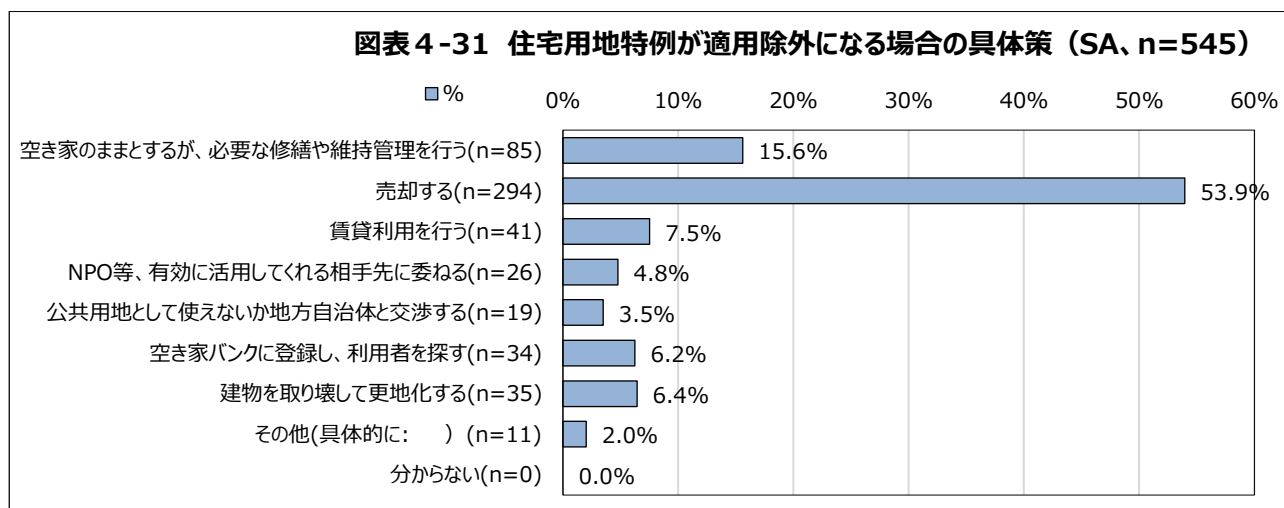
図表4-30 住宅用地特例が適用除外になる場合 (SA、n=1,376)



7|適用除外の場合に、どのような対応策を講じるか (Q31)

Q30 において住宅用地特例が適用除外の場合に、どのような対策を講じるかを聞き、「負担になるので2~3年を目途に対応策を講じる」又は「直ちに対応策を講じる」と回答した4割の世帯 (n=545) に対し、さらに具体的な対応策を聞いたところ、「空き家のままとするが、必要な修繕や維持管理を行う」が 15.6%、

「売却する」が 53.9%、「賃貸利用を行う」「NPO 等、有効に活用してくれる相手先に委ねる」「公共用地として使えないか地方自治体と交渉する」「空き家バンクに登録し利用者を探す」など利用策を講じる回答は合計で 22.0%である。「建物を取り壊して更地化する」は 6.4%であった。Q26 の今後の方針では、「売却を検討する」が 36.4% (n=501)であったが、この Q31 では「売却する」が 53.9% (n=294)となり、適用除外の場合には構成率は拡大している。



Q31 適用除外の場合に、どのような対応策を講じるかにおいて、「その他」と回答した世帯の具体的内容は次の通り(件数)。

| | |
|-------------|----|
| 自ら居住する、引っ越し | 8 |
| 子供がすむ | 1 |
| 既に売却予定 | 1 |
| 駐車場運営 | 1 |
| | 11 |

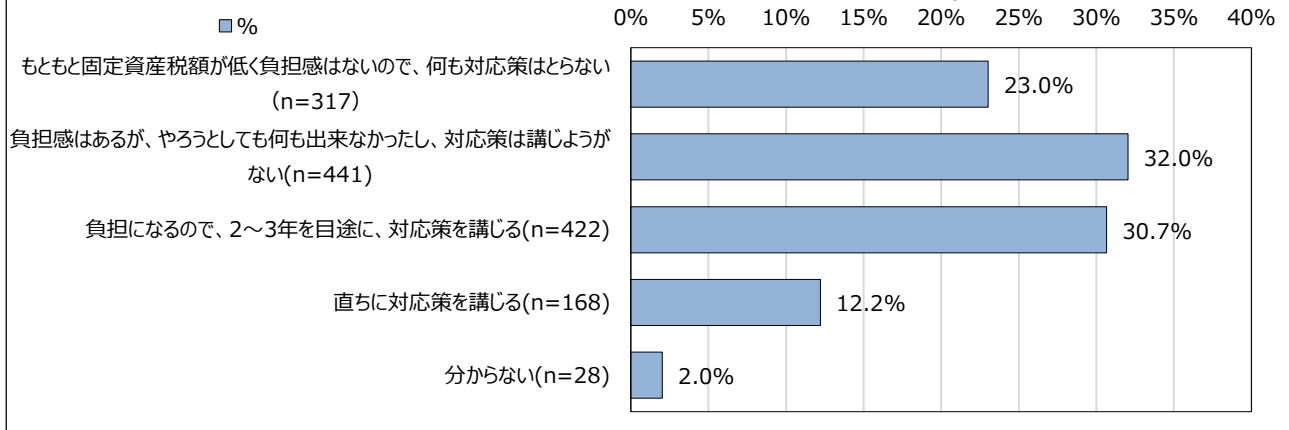
8|固定資産税の住宅用地特例が縮小された場合の対策 (Q32)

維持管理が行き届かないことで、空き家に対する固定資産税の住宅用地特例が縮小される場合、どのような対策をとるか聞いたところ、「もともと固定資産税額が低く負担感はないので、何の方策もとるつもりはない」が 23.0%、「負担感はあるが、やろうとしても何も出来なかったし、当面は動きようがない」が 32.0%との回答があり、何もしないグループは 55.0%を占める。

「負担になるので、2~3年を目途に、対応策を講じる」は 30.7%、直ちに対応策を講じるのは 12.2%で、対応策を講じるグループは 42.9%である。

住宅用地特例が縮小される場合は、約 4 割強が何らかの対応策をとることが期待されるが、これは Q30 の適用除外の場合の 39.6%よりも 3.3ポイント程度高めではあるが、他の回答を含め Q30 とほぼ同様である。適用除外と特例縮小との間には一定の効果について違いが出ることを期待したが、有意な違いは見いだせなかった。回答者が適用除外と特例縮小の意味を十分に理解できていなかった可能性があり、実際の対応について異なる行動を選択しえなかったものと考えられる。Q28 のように、空き家所有者における住宅用地特例に関する知識は、空き家所有者でありながら、Q28 において、「聞いたことはあるが内容を調べたことがない」及び「知らなかった」は 42.5%という水準にある。

図表4-32 住宅用地特例が縮小する場合 (SA、n=1,376)

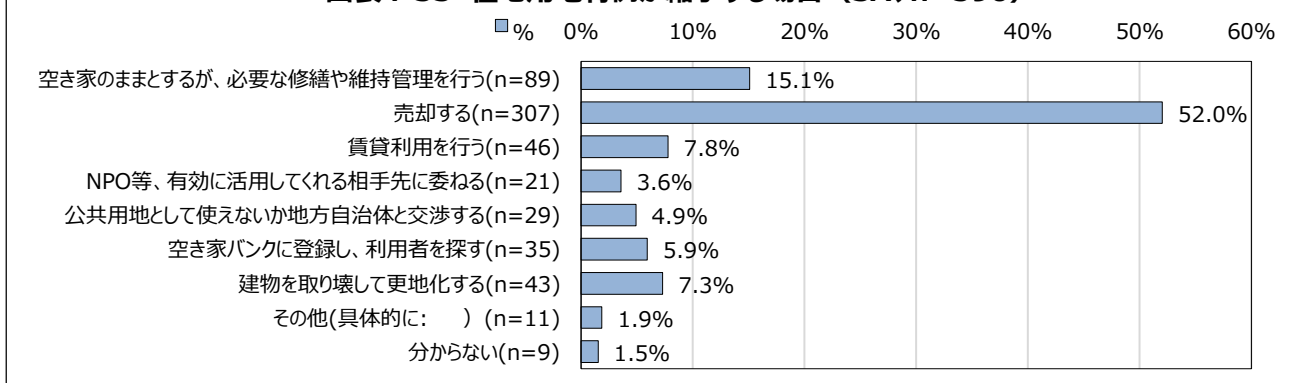


9 | 固定資産税の住宅用地特例が縮小された場合の対策 (Q33)

Q32 において住宅用地特例が縮小された場合に、どのような対策を講じるかを聞き、「負担になるので2~3年を目途に対応策を講じる」又は「直ちに対応策を講じる」と回答した42.9%の世帯(n=590)に対し、さらに具体的な対応策を聞いたところ、「空き家のままとするが、必要な修繕や維持管理を行う」が15.1%、「売却する」が52.0%(n=307)、「賃貸利用を行う」「NPO等、有効に活用してくれる相手先に委ねる」「公共用地として使えないか地方自治体と交渉する」「空き家バンクに登録し利用者を探す」など利用策を講じる回答は合計で22.2%である。「建物を取り壊して更地化する」は7.3%であった。

適用除外の場合のQ31では、具体的な対応策としては、「空き家のままとするが、必要な修繕や維持管理を行う」が15.6%、「売却する」が53.9%(合計69.5%)だったが、特例縮小の場合は各々15.1%と52.0%(合計67.1%)とやや低下しており、特例縮小の方が効果が低下するという見通しと整合的ではあるが、前述の通り、適用除外でも特例縮小でも住宅用地特例に関する情報が周知されていない限り、空き家の所有者の行動に顕著な差は出てこないものと思われる。以上から、これ以降は適用除外に絞った分析を行うものとする。

図表4-33 住宅用地特例が縮小する場合 (SA、n=590)



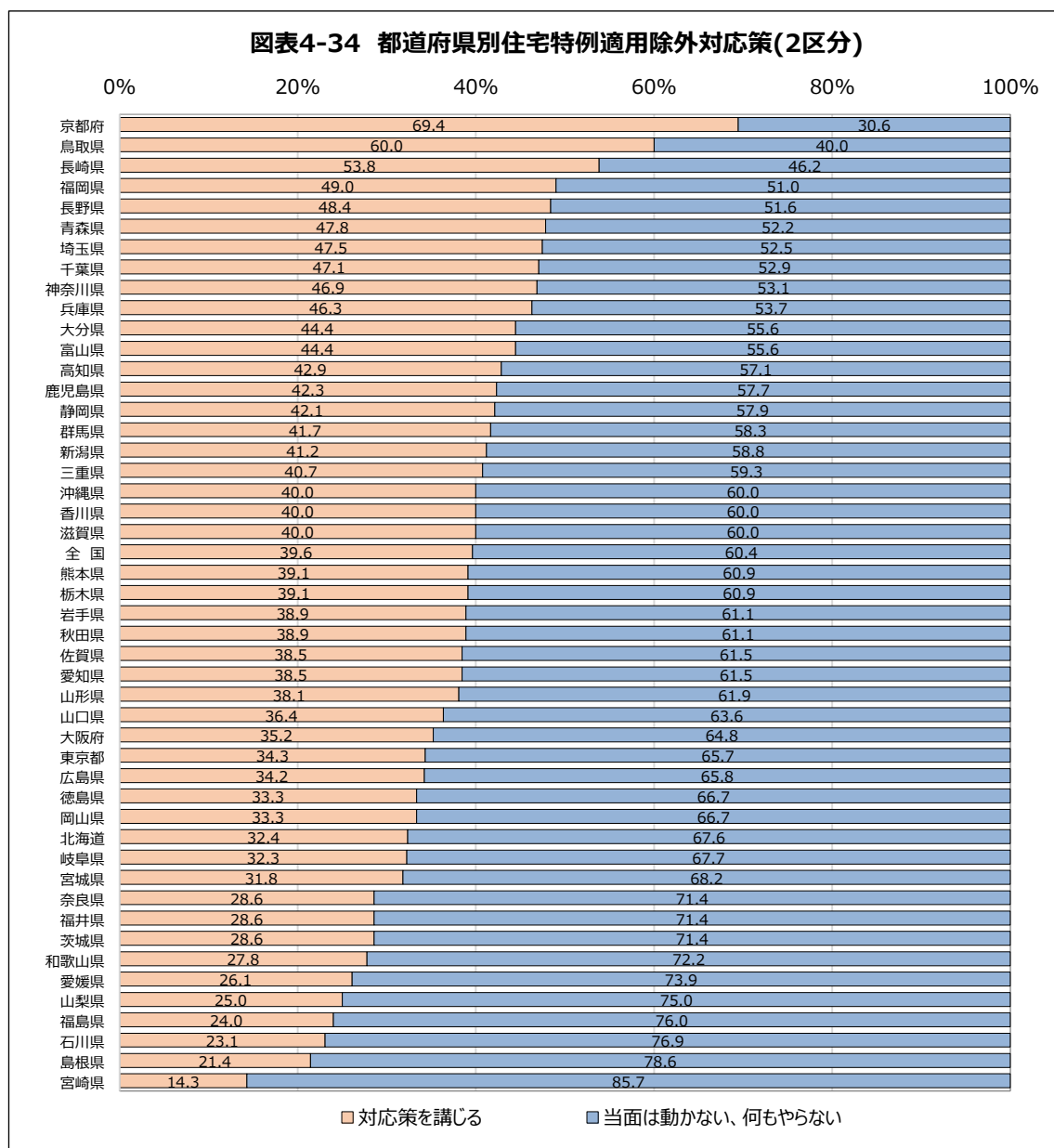
Q33 特例縮小の場合に、どのような対応策を講じるかにおいて、「その他」と回答した世帯の具体的な内容は次の通り(件数)。

| | |
|----------------|----|
| 自ら居住する、引っ越す | 6 |
| 既に売却予定、取り壊して売却 | 2 |
| 子供がすむ | 1 |
| 住居として建て替えを考える | 1 |
| 検討する? | 1 |
| | 11 |

5—アンケート結果に基づく住宅特例適用除外又は縮小の効果に向けたシミュレーション

1| アンケート結果の定量分析に基づく効果の検討

Q30「空き家に対する固定資産税の住宅用地特例が適用除外となる場合の対応策」の回答を「対応策を講じる」場合と、「当面は動けない、何もやらない」に2区分し、Q10「空き家の所在都道府県」により都道府県別にみたところ、都道府県別に一律ではなく、地域に応じてかなり違いがあることが分かった。



「対応策を講じる」の比率が高いトップ 10 府県は京都府や鳥取県、長崎県、福岡県、長野県、青森県、埼玉県、千葉県、神奈川県、兵庫県である。

「当面は動けない、何もやらない」の比率が高いボトム 10 県は、宮崎県や島根県、石川県、福島県、山梨県、愛媛県、和歌山県、茨城県、福井県、奈良県である。

京都府については、京都市における 2026 年度(令和 8 年)以降の別荘や空き家など居住実態のない住宅(非居住住宅)の所有者に「非居住住宅利活用促進税(通称:空き家税)」を導入することがアナウンス

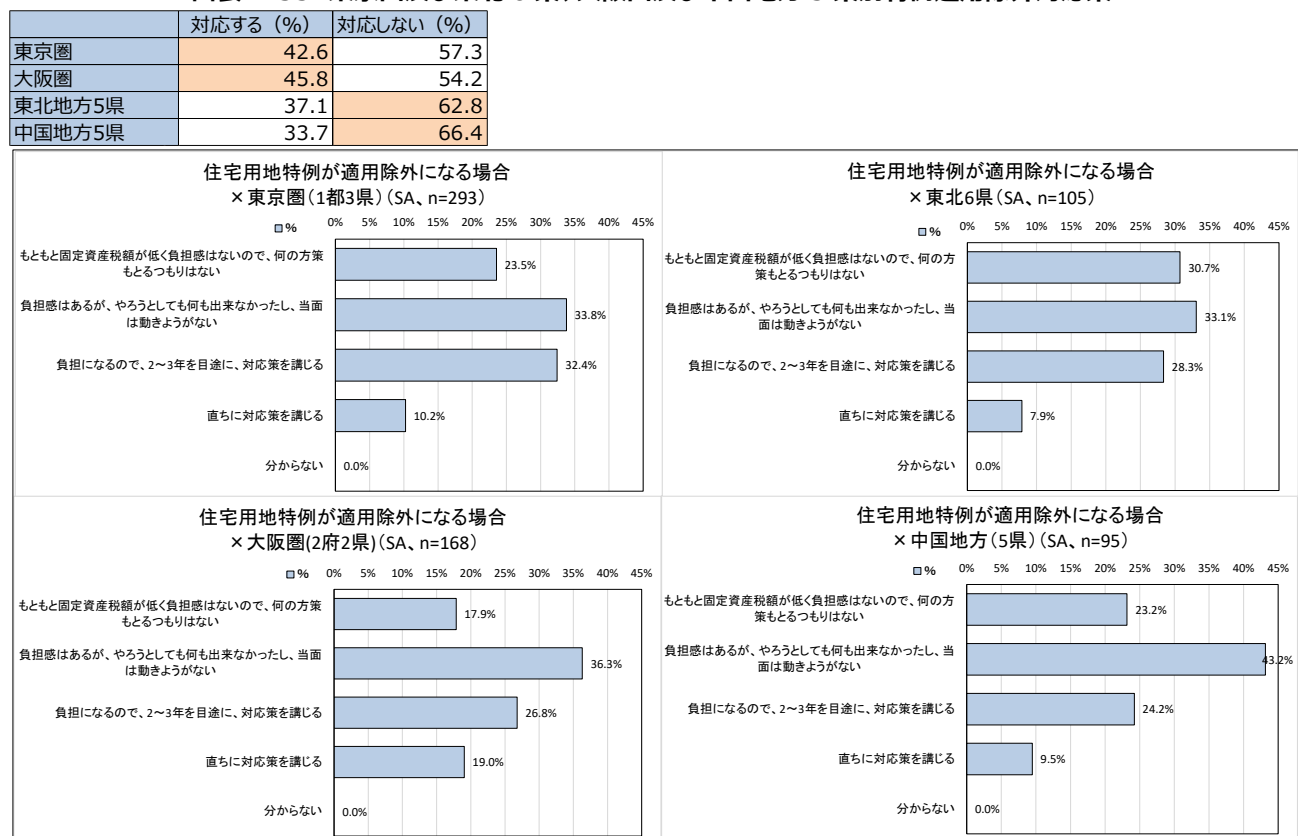
されており、それが影響している可能性に加え、空き家対策が制度化されるほどであり、既に京都市では空き家問題がそれ以前から深刻な行政課題になっており、市民も熟知していたという可能性がある。

東京都は全国で最も地価水準が高いが、「対応策を講じる」トップではない。仮説として、土地の固定資産評価額≒地価公示が高いほど、効果が高いと考えたが、単に大都市では必ず空き家を売却する効果があるわけではなく、地価が高い場合は維持管理などの対応をとる場合も考えられる。

また、空き家に対する固定資産税の住宅用地特例が適用除外となる場合の対応策について、東京圏及び東北6県、大阪圏及び中国地方5県において、違いが生じるかどうかについて検討した。この結果、東京圏及び大阪圏では適用除外になった場合に総じて対応策を講じる(2～3年を目途に対応策を講じる、直ちに対応策を講じる)が、東北地方5県と中国地方5県よりも高めの比率となった。逆に対応しない比率は東北5県と中国地方5県が東京圏や大阪圏よりも高めである。

この結果は、需要が高い地価水準が相対的に高い地域では低い地域よりも、住宅用地特例が適用除外とされた場合に「対応する」可能性が高いという仮説をある程度裏付けるものとする。

図表 4-35 東京圏及び東北6県、大阪圏及び中国地方5県別特例適用除外対応策



2| アンケート結果の計量分析による効果の検討

ここではアンケート結果に基づく計量分析を行うことで、住宅用地特例の適用除外等が、空き家の所有者に対し、どのような行動を促すかを検討し、シミュレーションを行う上での参考とした。

(1) 四分位地価公示の導入

以降の分析をより簡易にし、結果が分かりやすいものとなるように、アンケートによる回答サンプルに空き家の所在地(市区町村)における平均地価公示を加え、さらに四分位に分けたデータを作成し、個別にかつ四分位での区分に基づく分析の双方ができるようにした。

なお、四分位とは、データを小さい順に並べ、4等分した区切りのことである。第1四分位数(1Q、地価が低い方から25%まで)、第2四分位数(2Q、25%から中央値50%まで)、第3四分位数(3Q、中央値から7)、第4四分位(4Q、75%から100%まで)となる。

第4四分位は最も地価公示が高いエリアを指し、たとえば東京の23区や各政令指定都市を含む。具体的には巻末の資料3に本アンケート調査における空き家が所在する四分位別の市区町村を示した。後段ではこの四分位別データを用いて分析を行う。

図表 4-36 四分位平均地価公示に基づく4Qエリアにおける具体的な市区町名

| | |
|------|--|
| 北海道 | 札幌市 |
| 宮城県 | 仙台市 |
| 埼玉県 | 八潮市、蓮田市、飯能市、朝霞市、入間市、ふじみ野市、新座市、春日部市、狭山市、坂戸市、上尾市、越谷市、所沢市、草加市、川口市、川口市、さいたま市 |
| 千葉県 | 鎌ヶ谷市、浦安市、我孫子市、八千代市、習志野市、柏市、市川市、船橋市、松戸市、千葉市 |
| 東京都 | 千代田区、東久留米市、国分寺市、東村山市、武蔵野市、日野市、立川市、文京区、荒川区、目黒区、渋谷区、町田市、墨田区、府中市、港区、北区、品川区、江東区、中野区、新宿区、葛飾区、豊島区、八王子市、江戸川区、杉並区、練馬区、板橋区、大田区、世田谷区 |
| 神奈川県 | 綾瀬市、伊勢原市、海老名市、鎌倉市、小田原市、大和市、秦野市、平塚市、藤沢市、相模原市、横須賀市、川崎市、横浜市 |
| 石川県 | 野々市市、金沢市 |
| 静岡県 | 清水町、三島市、沼津市、静岡市 |
| 愛知県 | 高浜市、東浦町、日進市、大府市、江南市、清須市、稲沢市、半田市、東海市、小牧市、刈谷市、豊田市、一宮市、岡崎市、春日井市、豊橋市、名古屋市 |
| 滋賀県 | 草津市、大津市 |
| 京都府 | 向日市、長岡京市、宇治市、京都市 |
| 大阪府 | 島本町、忠岡町、藤井寺市、泉大津市、富田林市、池田市、羽曳野市、箕面市、大東市、和泉市、門真市、岸和田市、茨木市、守口市、寝屋川市、高槻市、八尾市、枚方市、吹田市、豊中市、東大阪市、堺市、大阪市 |
| 兵庫県 | 芦屋市、伊丹市、宝塚市、明石市、西宮市、神戸市 |
| 奈良県 | 香芝市、生駒市、奈良市 |
| 広島県 | 広島市 |
| 愛媛県 | 松山市 |
| 福岡圏 | 篠栗町、那珂川市、春日市、福岡市 |
| 熊本県 | 熊本市 |
| 鹿児島県 | 奄美市、鹿児島市 |
| 沖縄県 | 八重瀬町、豊見城市、宜野湾市、沖縄市、那覇市 |

(2) Q30「住宅用地特例が適用除外になる場合の対応」についての分析

アンケート結果は定性的な選択肢に基づくもので、1～10などの等間隔の数値データを選択するものではないが、背後には一定の順序があると考えられるものがある。たとえば Q30 では、住宅用地特例が適用除外になる場合、

- ①もともと固定資産税額が低く負担感はないので、何の方策もとるつもりはない
- ②負担感はあるが、やろうとしても何も出来なかったし、当面は動きようがない
- ③負担になるので、2～3年を目途に、対応策を講じる

④直ちに「対応策を講じる」という4つの選択肢があるが、これは①負担はないので何もしない、②負担感はあるが何も出来ない、③負担なので2～3年で対応する、④かなり負担なので直ちに「対応策を講じる」というレベル感をもって意図的に設定したものである。ただし、①から④までの程度は、定性的であり、数理上、等間隔にあるわけではない。

こうした場合には、一般的な重回帰分析ではなく、順序ロジットモデル(Ordered Logit Model)が用いられることが多い。つまり、「満足度(高い・普通・低い)」や「アンケートの5段階評価」のように、等間隔とは言えないが、選択肢に明確な順番(順序関係)があるデータを分析するための統計モデルである。

以下では、固定資産税の負担増による①～④までの対応を被説明変数とし、現在空き家を所有している世帯のうち、どのような世帯や空き家(説明変数)が対応策を促すのかを順序ロジットモデルに基づいて分析した。

なお、実際の計量モデルによる分析は、横浜市立大学データサイエンス研究科の鈴木雅智准教授から提供された資料に基づくものではあるが、文責はニッセイ基礎研究所にある。

Q30「住宅用地特例が適用除外になる場合の対応」については、選択肢に順序関係があるため、上記の順序ロジットモデルを用いて分析した。

説明変数としては、いくつかの試行の結果ではあるが、①世帯主年齢、②世帯年収、③家族・親族等で将来の相続人あり、④現住居から空き家までの所要時間、⑤空き家の築年数、⑥空き家期間、⑦空き家の今後の方針、空き家の維持管理・リフォーム、⑧市区町村レベル地価(四分位地価公示)、⑨空き家の敷地面積、⑩固定資産税の住宅用地特例についての認知に基づいたものを示した。

なお、順序ロジットモデルによる分析前に、市町村別に加えて地価公示の水準に基づき、サンプルを四分位に分けて、Q30「維持管理が行き届かないことで、空き家に対する固定資産税の住宅用地特例が適用除外となる場合、あなたはどのような対策をとりますか」を Q30 の回答別に集計した。この結果をみると、①と回答したものは、地価水準が低い 1Q(25%まで)の回答者が多く、地価が 4Q に至るまで徐々に回答者は減る。一方、③や④は逆に 1Q や 2Q よりも地価水準が高い 3Q や 4Q の回答者が相対的に増えている。これは、地価水準の違いが、住宅用地特例が適用除外になった場合に影響することを示しており、有な説明変数となりうる可能性を示している。

図表 4-37 Q30 回答の四分位地価公示別状況

| | | 四分位地価公示 | | | | 計 |
|---------------|---|---------|-----|-----|-----|-------|
| | | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q | |
| Q30 回 答 | ① | 90 | 80 | 80 | 70 | 320 |
| | ② | 132 | 133 | 121 | 125 | 511 |
| | ③ | 96 | 93 | 104 | 100 | 393 |
| | ④ | 27 | 39 | 43 | 43 | 152 |
| 計 | | 345 | 345 | 348 | 338 | 1,376 |

前述の変数に基づき、住宅用地特例を適用除外にした場合における順序ロジットモデルの推定結果を以下に示す。係数にアスタリスク*や**が付いている変数は、統計的に有意である。

推定に用いた変数のうち基準やコントロール変数を除くと、③家族・親族等で将来の相続人あり、⑤空き家の築年数、⑥空き家期間、⑨空き家の今後の方針のうち市場や非市場での流通、⑩空き家の維持管理・リフォーム、⑪市区町村レベルの地価(四分位)、⑬固定資産税の住宅用地特例についての認知は、住宅用地特例を適用除外にした場合において有意に働くことになる。

注目すべき点は、市区町村レベルの地価が四分位において1Q(基準)から2Q、3Q、4Qと高めの区分になるほど係数が上昇し、Q30におけるプラスの効果が生じるということである。有意性も確保されており、この結果は仮説を裏付けるものと考えられる。

図表 4-38 Q30 回答を非説明変数とした場合の各説明変数

| 全サンプルに基づく | 係数 | 標準偏差 |
|----------------------------------|---------|-------|
| ①世帯主年齢[歳] | 1.004 | 0.004 |
| ②世帯年収[万円] (所得の影響を除くコントロール変数) | 1.000 | (.) |
| ③家族・親族等で将来の相続人あり | 0.708* | 0.097 |
| ④現住居から空き家までの所要時間[時間] | 0.979 | 0.025 |
| ⑤空き家の築年数[年] | 1.014* | 0.007 |
| ⑥空き家期間[年] | 0.984** | 0.005 |
| ⑦相続・遺贈により空き家取得 | 0.858 | 0.113 |
| ⑧空き家の今後の方針：放置 (基準今後の方針のスタート点) | 1.000 | (.) |
| ⑨空き家の今後の方針：維持管理・除却 | 1.106 | 0.181 |
| 空き家の今後の方針：市場での流通 | 2.294** | 0.341 |
| 空き家の今後の方針：非市場での流通 | 1.986** | 0.475 |
| ⑩空き家(建物)の維持管理・リフォーム実施 | 0.647** | 0.077 |
| ⑪市区町村レベル地価：1Q(基準、2Q、3Q、4Qのスタート点) | 1.000 | (.) |
| 市区町村レベル地価：2Q | 1.374* | 0.217 |
| 市区町村レベル地価：3Q | 1.520** | 0.246 |
| 市区町村レベル地価：4Q | 1.734** | 0.284 |
| ⑫空き家の敷地面積[m2] (地価はm2単位、コントロール変数) | 1.000 | (.) |
| ⑬固定資産税の住宅用地特例について認知 | 0.547** | 0.063 |
| サンプル数 | 1132 | |
| Pseudo R2 | 0.046 | |

(注)*や**は統計的に有意であることを示す。

(3) Q31「どのような対応策を講じるか」についての分析

この分析を行うにあたっては、まず、次の9つの選択肢からなる回答を4つの回答に統合、再分類した。具体的には、①と⑦、⑧は、「維持管理・除却」の区分に統合、②と③は「市場での流通」に統合、④と⑤、⑥は「非市場での流通」に統合した。

- ①空き家のままとするが、必要な修繕や維持管理を行う
- ②売却する
- ③賃貸利用を行う
- ④NPO等、有効に活用してくれる相手先に委ねる

- ⑤公共用地として使えないか地方自治体と交渉する
- ⑥空き家バンクに登録し、利用者を探す
- ⑦建物を取り壊して更地化する
- ⑧その他

この分析は、先の順序ロジックモデルではなく、多項ロジックモデルを用いて行う。これは Q31 には①から⑧までの間に、優先度やランキング等なく、順序がないためである。被説明変数に順序がない場合は多項ロジックモデルが用いられることが多い。

ここでは、固定資産税の負担増による「維持管理・除却」、「市場での流通」、「非市場での流通」の 3 区分までの対応を被説明変数とし、現在空き家を所有している世帯のうち、どのような世帯や空き家(説明変数)が対応策を促すのかを多項ロジットモデルに基づいて分析した。四分位地価公示のうち、地価が高い 4Q や 3Q では市場での流通、2Q や 1Q ではそれ以外の対応策がとられるものと想定した。

被説明変数は、①政策変更後の空き家対策として、「現状のまま」を基準として用いた。これは Q30 における「もともと固定資産税額が低く負担感はないので、何の方策もとるつもりはない」及び「負担感はあるが、やろうとしても何も出来なかったし、当面は動きようがない」の合計である。その他は、②世帯主年齢、③世帯年収、④家族・親族等で将来の相続人あり、⑤現住居から空き家までの所要時間、⑥空き家の築年数、⑦空き家期間、⑧相続・遺贈により空き家取得、⑨空き家の維持管理・リフォーム実施、⑩市区町村レベル地価、⑪空き家の敷地面積、⑫固定資産税の住宅用地特例についての認知である。

なお、Q30 と同様に、多項ロジットモデルの分析を行う前に、市町村別に加えて地価公示の水準に基づき、サンプルを四分位に分けて、Q31「どのような対応策を講じるか」の選択肢を統合した 3 区分別に集計した。①「維持管理・除却」、②「市場での流通」、③「非市場での流通」の 3 区分である。

この結果をみると、①「維持管理・除却」と回答したものは、地価水準が低い 4Q の回答者が多めである。②「市場での流通」は全般的に多いが 3Q が多め、③「非市場での流通」は 3Q において低目という結果になっている。ここでも地価水準の違いが、対応策の違いに影響することがうかがえる。

図表 4-39 Q31 回答の四分位地価公示別状況

| | | 四分位地価公示 | | | | 計 |
|-----------------|---|---------|-----|-----|-----|-----|
| | | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q | |
| Q31 統合 回答 | ① | 31 | 29 | 33 | 38 | 131 |
| | ② | 72 | 81 | 100 | 82 | 335 |
| | ③ | 20 | 22 | 14 | 23 | 79 |
| 計 | | 123 | 132 | 147 | 143 | 545 |

(注) Q30 にて 2~3 年のうちに対応する、直ちに対応すると回答したサンプルは 545 件である。

以上の変数に基づき、住宅用地特例を適用除外にした場合における多項ロジットモデルの推定結果を示す。係数にアスタリスク*や**が付いている場合は、統計的に有意であることを示す。以下では、推定に用いた変数のうち基準やコントロール変数を除くと、③家族・親族等で将来の相続人あり、⑦空き家期間、⑧相続・遺贈による空き家取得、⑩市区町村レベル地価、⑫固定資産税の住宅用地特例についての認知は、住宅用地特例を適用除外にした場合において有意に働くことになる。Q30 の場合と同様に、市区町村レベルの地価の四分位において 1Q を基準に置くと、3Q、4Q は統計的に有意であり、Q30 におけるプラスの効果が Q31 における具体的な対応策に結びついたことになる。

図表 4-40 Q31 回答を非説明変数とした場合の各説明変数

| 全サンプルに基づく | 係数 | 標準偏差 |
|----------------------------------|---------|-------|
| ①政策変更後の空き家対策（基準：現状のまま）： | 維持管理・除却 | (.) |
| ②世帯主年齢[歳] | 1.014 | 0.009 |
| ③世帯年収[万円]（所得の影響を除くコントロール変数） | 1.000 | (.) |
| ④家族・親族等で将来の相続人あり | 0.581* | 0.139 |
| ⑤現住居から空き家までの所要時間[時間] | 0.956 | 0.052 |
| ⑥空き家の築年数[年] | 0.991 | 0.011 |
| ⑦空き家期間[年] | 0.975* | 0.010 |
| ⑧相続・遺贈により空き家取得 | 0.612* | 0.141 |
| ⑨空き家（建物）の維持管理・リフォーム実施 | 0.863 | 0.189 |
| ⑩市区町村レベル地価：1Q（基準、2Q、3Q、4Qのスタート点） | 1.000 | (.) |
| 市区町村レベル地価：2Q | 1.779 | 0.566 |
| 市区町村レベル地価：3Q | 2.400** | 0.748 |
| 市区町村レベル地価：4Q | 1.951* | 0.640 |
| ⑪空き家の敷地面積[m2] | 1.001 | 0.001 |
| ⑫固定資産税の住宅用地特例について認知 | 0.630* | 0.136 |
| サンプル数 | 1132 | 0.051 |
| Pseudo R2 | 0.051 | |

以上の推定結果に基づき、具体的なシミュレーション方法を検討した結果、Q26「所有する空き家の今後の方針」をベースにした場合に、固定資産税の住宅用地特例の適用除外がどのような行動変化をもたらすのか、具体的には Q31 における図表 4-39 のようなマトリクスがどのように変化し、どれだけの空き家が維持管理されたり、市場や非市場で流通したりするかを推定することとした。

この推定は静態的な推定であるため、世帯年収は有意な経済変数ではあるが、シミュレーションでは考慮しない。図表 4-38 や図表 4-40 の変数で有意な「家族・親族等で将来の相続人あり」や「空き家の築年数」、「空き家期間」、「相続・遺贈により空き家取得」、「固定資産税の住宅用地特例について認知」は、アンケートの回答に基づくマトリクスの変化をみる、ほぼ瞬時における静態的な分析の場合には従前従後において同条件となるため、特に考慮する必要はないものと考え、四分位別地価に基づく市場需要や地域性を考慮したシミュレーションを行うことにした。

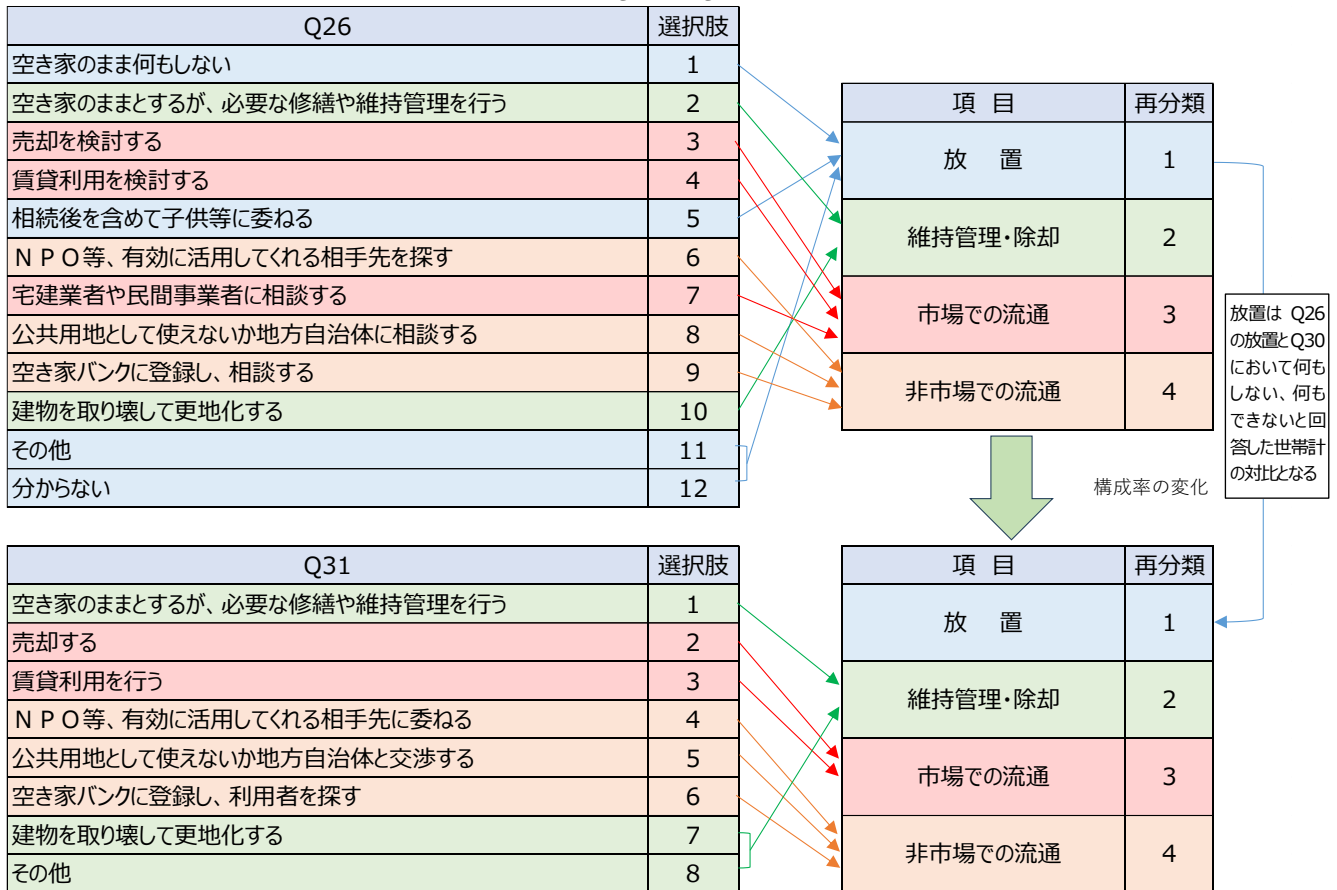
3| シミュレーションの準備

シミュレーションの実施にあたっては、固定資産税の住宅特例が適用除外になる前、つまり、本アンケート調査では Q26 の「所有する空き家の今後の方針」をベースとし、適用除外後として回答を求めた Q31 との結果の差異を求めることとなる。

このため、Q26 は、次の通り、Q31 と比較可能な選択肢に再分類した。Q26「所有する空き家の今後の方針」及び、Q31「住宅特例が適用除外の場合に具体的にどのような対応策を講じるか」の設問項目を「放置」「維持管理・除却」「市場での流通」「非市場での流通」の 4 区分に再分類した。4 区分とすることでより分かりやすく、必要な結果が得られるものと判断した。

なお、Q31 には設問において「放置」という回答はないため、その前段の Q30 にて、「もともと固定資産税額が低く負担感はないので、何の方策もとるつもりはない」及び「負担感はあるが、やろうとしても何も出来なかったし、当面は動きようがない」を合計したものを、「放置」とした。もともと Q31 は Q30 において、放置以外の回答を行ったものから成るので、合計しても差し支えはない。

図表 4-41 Q26 と Q31 の対比



4| シミュレーション方法の概略

シミュレーションは次図の通り、第 1 段階は、Q26「今後の方針」と Q31「住宅特例が適用除外の場合に具体的にどのような対応策を講じるか」の回答選択肢を、①「放置」、②「維持管理・除却」、③「市場での流通」、④「非市場での流通」の 4 区分に再分類、統合する(回答の再分類)。

第 2 段階では、市区町村別平均地価公示の四分位データを作成し、アンケート回答サンプルに加え、

地価が低い方から 1Q、2Q、3Q、4Q にデータを区分できるようにする(市区町村別平均地価公示による四分位地価の作成)。

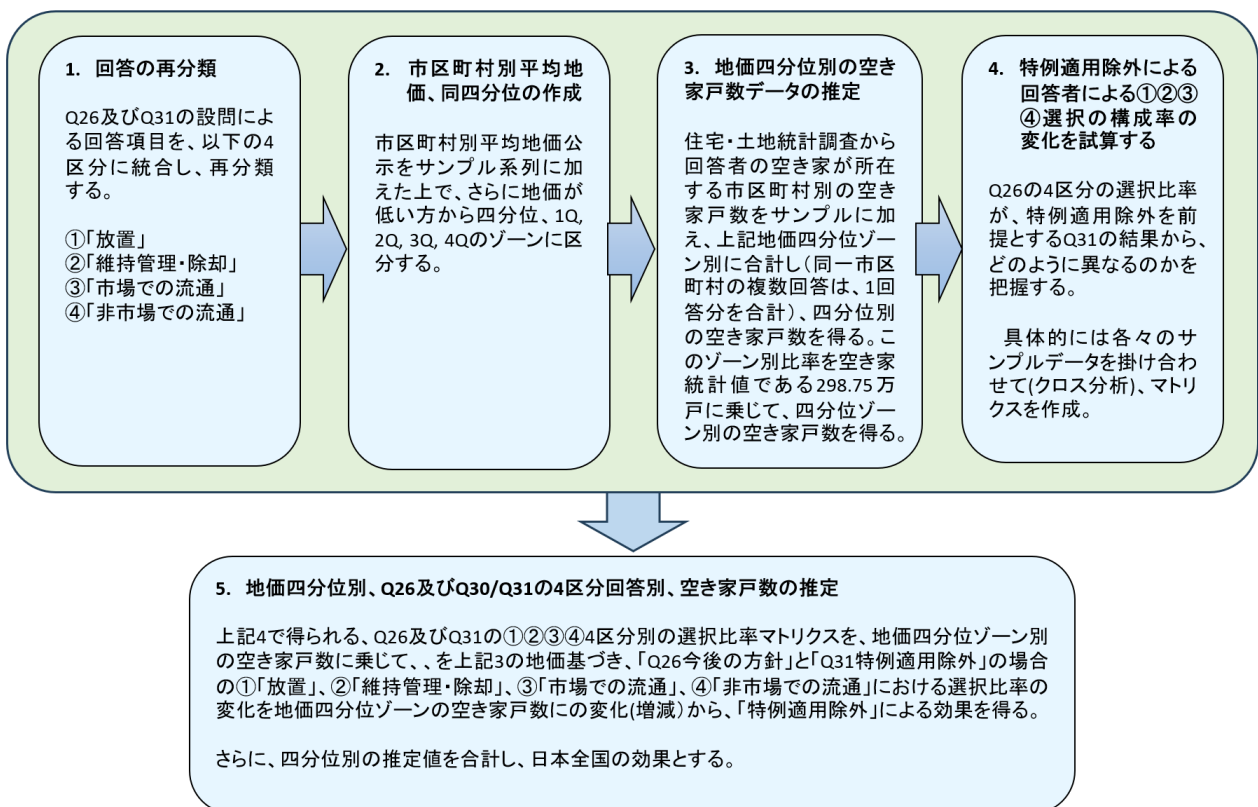
第 3 段階では、住宅・土地統計調査に基づく空き家戸数をアンケート回答サンプルに市区町村単位で加え、回答者が保有し所在する市区町村における空き家戸数のデータを使えるようにし、四分位別に空き家戸数を配分する。住宅・土地統計調査における空き家総数は、一戸建、長屋、店舗併用住宅対象とし、売却・賃貸用、二次的住宅を除くと、298.75 万戸である(地価四分位別空き家戸数の推定及び配分)。

第 4 段階では、Q26 の 4 区分の選択比率が、特例適用除外に基づく Q31 の回答結果からどう変化するかを Q26 と Q31 のマトリクスを用いて把握する。①の「放置戸数」については、Q30 の「もともと固定資産税額が低く負担感はないので、何の方策もとるつもりはない」及び「負担感はあるが、やろうとしても何も出来なかったし、当面は動きようがない」を合計したものとする(構成率マトリクスの作成)。

第 5 段階では、第 4 段階で作成した構成率マトリクスに第 3 段階と第 4 段階で作成した空き家の地価四分位別戸数を乗じて戸数マトリクスを作成する。

戸数マトリクスにおける Q26 と Q31 の差から四分位別の空き家の減少戸数(それに対応した②③④の戸数)を試算する。これが住宅用地特例適用除外の効果となる。四分位別の空き家戸数を合計したものを全国戸数とする。

図表 4-42 シミュレーションの流れ



5| 第1段階～第4段階の作業、構成率マトリクスの作成

第1段階は、図表 4-41 の通りであり、第2段階から第4段階は、図表 4-43～4-45 の通りである。

各サンプルに市区町村単位の平均地価公示のデータを加えた上で、さらに四分位のデータに区分する。

令和5年「住宅・土地統計調査」における市区町村別の空き家「賃貸・売却用や二次的住宅(別荘)」を除き、かつ「店舗併用住宅を含む戸建・長屋」の戸数データを市区町村別の回答者サンプルに加える。

Q26「所有する空き家の今後の方針」及び、Q31「住宅特例が適用除外の場合に具体的にどのような対応策を講じるか」の設問項目を、第1段階の「放置」「維持管理・除却」「市場での流通」「非市場での流通」の4区分に各々再分類し、Q26とQ31のクロス分析に基づいて構成率のマトリクスをつくる。

図表 4-43 Q26とQ31のマトリクス（構成率）の作成結果

全国/地価四分位別空き家戸数（戸）Q26「今後の方針」×Q31「住宅用地特例適用除外後の具体策」（単位%）

| | | Q31：住宅用地特例適用除外後の具体策 | | | | |
|-----------|-----------|---------------------|---------|--------|---------|--------|
| 2,987,500 | Q26：今後の方針 | 放置 | 維持管理・除却 | 市場での流通 | 非市場での流通 | 計 |
| | 放置 | 16.21 | 2.69 | 2.69 | 1.16 | 22.75 |
| | 維持管理・除却 | 18.46 | 5.00 | 1.96 | 1.09 | 26.51 |
| | 市場での流通 | 21.88 | 1.31 | 19.55 | 1.24 | 43.98 |
| | 非市場での流通 | 3.85 | 0.51 | 0.15 | 2.25 | 6.76 |
| | 計 | 60.40 | 9.51 | 24.35 | 5.74 | 100.00 |

| 地価水準：1Q | | Q31：住宅用地特例適用除外後の具体策 | | | | |
|---------|-----------|---------------------|---------|--------|---------|--------|
| 330,160 | Q26：今後の方針 | 放置 | 維持管理・除却 | 市場での流通 | 非市場での流通 | 計 |
| | 放置 | 26.20 | 1.50 | 0.70 | 0.00 | 28.40 |
| | 維持管理・除却 | 23.40 | 2.90 | 2.20 | 0.00 | 28.50 |
| | 市場での流通 | 14.60 | 1.50 | 16.80 | 1.50 | 34.40 |
| | 非市場での流通 | 5.10 | 0.00 | 0.70 | 2.90 | 8.70 |
| | 計 | 69.30 | 5.90 | 20.40 | 4.40 | 100.00 |

| 地価水準：2Q | | Q31：住宅用地特例適用除外後の具体策 | | | | |
|---------|-----------|---------------------|---------|--------|---------|--------|
| 626,790 | Q26：今後の方針 | 放置 | 維持管理・除却 | 市場での流通 | 非市場での流通 | 計 |
| | 放置 | 19.50 | 3.00 | 2.70 | 1.00 | 26.20 |
| | 維持管理・除却 | 20.90 | 6.00 | 1.70 | 1.30 | 29.90 |
| | 市場での流通 | 16.90 | 0.30 | 16.40 | 1.30 | 34.90 |
| | 非市場での流通 | 5.70 | 0.70 | 0.30 | 2.30 | 9.00 |
| | 計 | 63.00 | 10.00 | 21.10 | 5.90 | 100.00 |

| 地価水準：3Q | | Q31：住宅用地特例適用除外後の具体策 | | | | |
|---------|-----------|---------------------|---------|--------|---------|--------|
| 987,110 | Q26：今後の方針 | 放置 | 維持管理・除却 | 市場での流通 | 非市場での流通 | 計 |
| | 放置 | 12.450 | 2.700 | 3.500 | 1.500 | 20.15 |
| | 維持管理・除却 | 17.400 | 5.000 | 1.700 | 1.000 | 25.10 |
| | 市場での流通 | 27.350 | 1.200 | 20.600 | 0.700 | 49.85 |
| | 非市場での流通 | 2.200 | 0.200 | 0.000 | 2.500 | 4.90 |
| | 計 | 59.40 | 9.10 | 25.80 | 5.70 | 100.00 |

| 地価水準：4Q | | Q31：住宅用地特例適用除外後の具体策 | | | | |
|-----------|-----------|---------------------|---------|--------|---------|--------|
| 1,043,440 | Q26：今後の方針 | 放置 | 維持管理・除却 | 市場での流通 | 非市場での流通 | 計 |
| | 放置 | 14.70 | 2.80 | 2.60 | 1.30 | 21.40 |
| | 維持管理・除却 | 16.70 | 5.00 | 2.20 | 1.30 | 25.20 |
| | 市場での流通 | 22.50 | 1.90 | 21.20 | 1.50 | 47.10 |
| | 非市場での流通 | 3.70 | 0.70 | 0.00 | 1.90 | 6.30 |
| | 計 | 57.60 | 10.40 | 26.00 | 6.00 | 100.00 |

6| 第5段階における戸数マトリクスの作成

第4段階で作成した構成率マトリクスに第3段階と第4段階で作成した空き家の地価四分位別戸数を乗じて戸数マトリクスを作成する。

図表 4-44 Q26とQ31のマトリクス（戸数ベース）の作成結果

| 地域/空き家戸数（戸） | 戸数 | Q31：住宅用地特例適用除外後の具体策 | | | | |
|-------------|------------------|---------------------|---------|---------|---------|-----------|
| 全国 | Q26：今後の方針 | 放置 | 維持管理・除却 | 市場での流通 | 非市場での流通 | 計 |
| | 放置 | 485,007 | 79,624 | 80,913 | 34,639 | 680,183 |
| | 維持管理・除却 | 554,268 | 148,710 | 57,656 | 31,584 | 792,217 |
| | 市場での流通 | 658,880 | 38,503 | 582,814 | 35,662 | 1,315,860 |
| | 非市場での流通 | 112,889 | 13,666 | 4,191 | 68,494 | 199,240 |
| | 計 | 1,811,044 | 280,503 | 725,574 | 170,379 | 2,987,500 |
| 地価水準：1Q | Q26：今後の方針 | 放置 | 維持管理・除却 | 市場での流通 | 非市場での流通 | 計 |
| | 放置 | 86,502 | 4,952 | 2,311 | 0 | 93,765 |
| | 維持管理・除却 | 77,257 | 9,575 | 7,264 | 0 | 94,096 |
| | 市場での流通 | 48,203 | 4,952 | 55,467 | 4,952 | 113,575 |
| | 非市場での流通 | 16,838 | 0 | 2,311 | 9,575 | 28,724 |
| | 計 | 228,801 | 19,479 | 67,353 | 14,527 | 330,160 |
| 地価水準：2Q | Q26：今後の方針 | 放置 | 維持管理・除却 | 市場での流通 | 非市場での流通 | 計 |
| | 放置 | 122,224 | 18,804 | 16,923 | 6,268 | 164,219 |
| | 維持管理・除却 | 130,999 | 37,607 | 10,655 | 8,148 | 187,410 |
| | 市場での流通 | 105,928 | 1,880 | 102,794 | 8,148 | 218,750 |
| | 非市場での流通 | 35,727 | 4,388 | 1,880 | 14,416 | 56,411 |
| | 計 | 394,878 | 62,679 | 132,253 | 36,981 | 626,790 |
| 地価水準：3Q | Q26：今後の方針 | 放置 | 維持管理・除却 | 市場での流通 | 非市場での流通 | 計 |
| | 放置 | 122,895 | 26,652 | 34,549 | 14,807 | 198,903 |
| | 維持管理・除却 | 171,757 | 49,356 | 16,781 | 9,871 | 247,765 |
| | 市場での流通 | 269,975 | 11,845 | 203,345 | 6,910 | 492,074 |
| | 非市場での流通 | 21,716 | 1,974 | 0 | 24,678 | 48,368 |
| | 計 | 586,343 | 89,827 | 254,674 | 56,265 | 987,110 |
| 地価水準：4Q | Q26：今後の方針 | 放置 | 維持管理・除却 | 市場での流通 | 非市場での流通 | 計 |
| | 放置 | 153,386 | 29,216 | 27,129 | 13,565 | 223,296 |
| | 維持管理・除却 | 174,255 | 52,172 | 22,956 | 13,565 | 262,947 |
| | 市場での流通 | 234,774 | 19,825 | 221,209 | 15,652 | 491,460 |
| | 非市場での流通 | 38,607 | 7,304 | 0 | 19,825 | 65,737 |
| | 計 | 601,022 | 108,518 | 271,294 | 62,606 | 1,043,440 |

7| 第5段階の戸数マトリクス作成に基づく住宅特例適用除外の効果

Q26とQ31における住宅特例適用除外前後の選択構成率から空き家戸数を計算し、その差を求めたのが図表4-45の通りである。全国では特例適用除外により、約19.5万戸の空き家が減少することとなる。

図表4-45 Q26及びQ31の差による住宅特例適用除外の効果

住宅用地特例適用除外後の空き家に対する効果

| 対応策 | Q26：今後の方針 | 現状空き家数 (a) | Q31：住宅用地特例適用除外後の具体策 | | | | 効果の計算 | | 効果 (a)-(d) | 対応策 |
|---------|-----------|---------------|---------------------|-----------|-------------|-----------|----------|---------|---------------|-----|
| | | | (b) | (c)具体策 | (d)=(b)+(c) | (a)-(d) | | | | |
| 放置 | 22.75% | 680,183 | 16.21% | 485,007 | 16.2% | 485,007 | -195,176 | 放置 | | |
| 維持管理・除却 | 26.51% | 792,217 | 18.46% | 554,268 | 9.5% | 280,503 | 42,554 | 維持管理・除却 | | |
| 市場での流通 | 43.98% | 1,315,860 | 21.88% | 658,880 | 24.4% | 725,574 | 68,594 | 市場での流通 | | |
| 非市場での流通 | 6.76% | 199,240 | 3.85% | 112,889 | 5.7% | 170,379 | 84,028 | 非市場での流通 | | |
| 計 | 100.0% | 2,987,500 | 60.4% | 1,811,044 | 39.6% | 1,176,457 | 0 | 計 | | |

| 対応策 | Q26：今後の方針 | 現状空き家数 (a) | Q31：住宅用地特例適用除外後の具体策 | | | | 効果の計算 | | 効果 (a)-(d) | 対応策 |
|---------|-----------|---------------|---------------------|---------|-------------|---------|--------|---------|---------------|-----|
| | | | (b) | (c)具体策 | (d)=(b)+(c) | (a)-(d) | | | | |
| 放置 | 28.40% | 93,765 | 26.2% | 86,502 | 26.2% | 86,502 | -7,264 | 放置 | | |
| 維持管理・除却 | 28.50% | 94,096 | 23.4% | 77,257 | 5.9% | 19,479 | 6,268 | 維持管理・除却 | | |
| 市場での流通 | 34.40% | 113,575 | 14.6% | 48,203 | 20.4% | 67,353 | 1,981 | 市場での流通 | | |
| 非市場での流通 | 8.70% | 28,724 | 5.1% | 16,838 | 4.4% | 14,527 | 2,641 | 非市場での流通 | | |
| 計 | 100.0% | 330,160 | 69.3% | 228,801 | 30.7% | 101,359 | 0 | 計 | | |

| 対応策 | Q26：今後の方針 | 現状空き家数 (a) | Q31：住宅用地特例適用除外後の具体策 | | | | 効果の計算 | | 効果 (a)-(d) | 対応策 |
|---------|-----------|---------------|---------------------|---------|-------------|---------|---------|---------|---------------|-----|
| | | | (b) | (c)具体策 | (d)=(b)+(c) | (a)-(d) | | | | |
| 放置 | 26.20% | 164,219 | 19.5% | 122,224 | 19.5% | 122,224 | -41,995 | 放置 | | |
| 維持管理・除却 | 29.90% | 187,410 | 20.9% | 130,999 | 10.0% | 62,679 | 6,268 | 維持管理・除却 | | |
| 市場での流通 | 34.90% | 218,750 | 16.9% | 105,928 | 21.1% | 132,253 | 19,430 | 市場での流通 | | |
| 非市場での流通 | 9.00% | 56,411 | 5.7% | 35,727 | 5.9% | 36,981 | 16,297 | 非市場での流通 | | |
| 計 | 100.0% | 626,790 | 63.0% | 394,878 | 37.0% | 231,912 | 0 | 計 | | |

| 対応策 | Q26：今後の方針 | 現状空き家数 (a) | Q31：住宅用地特例適用除外後の具体策 | | | | 効果の計算 | | 効果 (a)-(d) | 対応策 |
|---------|-----------|---------------|---------------------|---------|-------------|---------|---------|---------|---------------|-----|
| | | | (b) | (c)具体策 | (d)=(b)+(c) | (a)-(d) | | | | |
| 放置 | 20.15% | 198,903 | 12.5% | 122,895 | 12.5% | 122,895 | -76,007 | 放置 | | |
| 維持管理・除却 | 25.10% | 247,765 | 17.4% | 171,757 | 9.1% | 89,827 | 13,820 | 維持管理・除却 | | |
| 市場での流通 | 49.85% | 492,074 | 27.4% | 269,975 | 25.8% | 254,674 | 32,575 | 市場での流通 | | |
| 非市場での流通 | 4.90% | 48,368 | 2.2% | 21,716 | 5.7% | 56,265 | 29,613 | 非市場での流通 | | |
| 計 | 100.0% | 987,110 | 59.4% | 586,343 | 40.6% | 400,767 | 0 | 計 | | |

| 対応策 | Q26：今後の方針 | 現状空き家数 (a) | Q31：住宅用地特例適用除外後の具体策 | | | | 効果の計算 | | 効果 (a)-(d) | 対応策 |
|---------|-----------|---------------|---------------------|---------|-------------|---------|---------|---------|---------------|-----|
| | | | (b) | (c)具体策 | (d)=(b)+(c) | (a)-(d) | | | | |
| 放置 | 21.40% | 223,296 | 14.7% | 153,386 | 14.7% | 153,386 | -69,911 | 放置 | | |
| 維持管理・除却 | 25.20% | 262,947 | 16.7% | 174,255 | 10.4% | 108,518 | 19,825 | 維持管理・除却 | | |
| 市場での流通 | 47.10% | 491,460 | 22.5% | 234,774 | 26.0% | 271,294 | 14,608 | 市場での流通 | | |
| 非市場での流通 | 6.30% | 65,737 | 3.7% | 38,607 | 6.0% | 62,606 | 35,477 | 非市場での流通 | | |
| 計 | 100.0% | 1,043,440 | 57.6% | 601,022 | 42.4% | 442,419 | 0 | 計 | | |

8| 住宅特例適用除外の効果に関するシミュレーション結果

図表 4-46 シミュレーション結果のまとめ

全国/地価四分位別空き家に対する住宅用地特例適用除外の効果

| 全国の空き家戸数 | 対応策 | 効果 (a)-(d) |
|---------------------------|---------|---------------|
| 2,987,500 空き家の減少率 6.5% | 放置 | -195,176 |
| | 維持管理・除却 | 42,554 |
| | 市場での流通 | 68,594 |
| | 非市場での流通 | 84,028 |
| | 計 | 0 |

| 地価水準：1Qの空き家戸数 | 対応策 | 効果 |
|--------------------------|---------|--------|
| 330,160戸 空き家の減少率 2.2% | 放置 | -7,264 |
| | 維持管理・除却 | 2,641 |
| | 市場での流通 | 1,981 |
| | 非市場での流通 | 2,641 |
| | 計 | 0 |

| 地価水準：2Qの空き家戸数 | 対応策 | 効果 |
|-------------------------|---------|---------|
| 626,790 空き家の減少率 6.7% | 放置 | -41,995 |
| | 維持管理・除却 | 6,268 |
| | 市場での流通 | 19,430 |
| | 非市場での流通 | 16,297 |
| | 計 | 0 |

| 地価水準：3Qの空き家戸数 | 対応策 | 効果 |
|-------------------------|---------|---------|
| 987,110 空き家の減少率 7.7% | 放置 | -76,007 |
| | 維持管理・除却 | 13,820 |
| | 市場での流通 | 32,575 |
| | 非市場での流通 | 29,613 |
| | 計 | 0 |

| 地価水準：4Qの空き家戸数 | 対応策 | 効果 |
|---------------------------|---------|---------|
| 1,043,440 空き家の減少率 6.7% | 放置 | -69,911 |
| | 維持管理・除却 | 19,825 |
| | 市場での流通 | 14,608 |
| | 非市場での流通 | 35,477 |
| | 計 | 0 |

◆ 全国ベースでは、空き家は約 19.5 万戸減少し、維持管理・除却数は約 4.3 万戸、市場での流通は約 6.9 万戸、非市場での流通は約 8.4 万戸増える。非市場の約 8.4 万戸はいずれ市場に出てくる可能性がある。非市場での流通が一般市場でのより多い理由は、それだけ一般市場では処分しにくい空き家が多いためと考えられる。

◆ 地価水準が最も低い 1Q 地域においては、他と比べて、空き家の減少戸数は、7 千戸強と少ない。減少率も 2.2%程度である。これは仮説と整合的である。少ない数値の比較ではあるが、ここでも市場での流通戸数は他よりも少なめである。

◆ 地価水準が 2Q 地域の空き家の減少戸数は約 4.2 万戸である。市場での流通は約 1.9 万戸と非市場の約 1.6 万戸よりも多めである。

◆ 地価水準が 3Q 地域の空き家の減少戸数は約 7.6 万戸である。市場での流通量は四分位区分では最も多く、この地価水準では、住宅用地特例適用除外の効果が最も高い。減少率も 7.7%と最も高い。

◆ 地価水準が 4Q 地域の空き家の減少戸数は 7 万戸弱である。仮説のように、最も地価水準の高い地域に対し、住宅用地特例適用除外の効果が高いと考えられたが、市場での流通が非市場での流通よりも多く、維持管理・除却が四分位の中で最も多い。減少率も 3Q よりも低目である。地価水準が高い場合には、資産価値は高いことから、住宅用地特例を適用除外しても、様子見を含めて、維持管理することで、市場に出にくいロックイン効果が生じるものと考えられる。

9| シミュレーション結果の小括

本調査によるアンケート調査に基づくシミュレーション結果によると、空き家に対し、固定資産税の住宅用地特例を「適用除外」とした場合、実施後1～3年の間に、全国では約19.5万戸空き家減少が期待される。1～3年としたのは、Q30において、ただちに対応すると回答したもの、2～3年の間に対応すると回答したものがいることを考慮したためである。

同じく、維持管理・除却数は約4.3万戸、市場での流通は約6.9万戸、非市場での流通は約8.4万戸増えるものと推定される。さらに、非市場の約8.4万戸は利用に向けた関係者の努力により、最終的には市場化し、宅建業者が流通を担うことになると考えられることから、合計で15.3万戸が、住宅用地特例の「適用除外」により市場化するものと考えられる。

四分位地価による地域性をみると、最も地価水準が高い第4四分位(東京や全国の政令指定都市を含む)よりも、第3四分位(政令指定都市以下の地方都市、県庁所在都市等をふくむ)の方が空き家減少効果は高めである。この背景として、高資産価値をもつ空き家は、より利益の高い処分方法を検討することから、維持管理などを行うことによって特例適用除外を(特例適用除外が適切な維持管理を行う空き家を対象外とする場合)の方法で回避しつつ、より高い利益が期待できる処分方法を求めることによるものと考えられる。ただし、京都市のいわゆる空き家税の導入のように、管理不全の防止のみならず、空き家の積極的な活用を促すことを目的とする場合は、維持管理を行うことで特例の適用除外が免れるとは限らない。

地価水準四分位において1Q～3Qまでの地域では、地価水準が上昇するに伴い、効果は徐々に増すものと判断できる。ただし、1Qと3Qの効果は単純に10倍も異なる。つまり、地価水準が低い地域、たとえば地方部では、住宅用地特例を適用除外としても、相対的に大きな効果は望みにくい。それだけ需要が低く、空き家の利用が難しい地域という解釈が可能であろう。こうした地域には、利用促進の必要性や外部効果の観点から適切と判断される場合において、一定の援助を行うことにより、非市場的な取組みを後押しすることがより効果的と考えられる。

上述のように、地価水準四分位の4Q地域の中には特例の適用除外を行っても、資産価値が高いこともあり、すぐには処分には結びつかず、当面は様子見となり、ロックインする場合があります。また、4Qでは一般流通市場よりも非流通市場の効果が高めに出ていることから、資産価値が高いほど、最有効利用の観点から、流通市場では安易に処分しにくい可能性があると考えられる。宅建業者による、適切なコンサルティングサービスが必要となる局面と考えられる。

Q30において、放置することを選択した空き家所有者については、本調査の範囲では今後、どのようにするかは把握できていないが、これが全国で約6割を占めていることから、住宅用地特例の適用除外をもってしても市場や非市場に放出されない空き家、維持管理が行き届かない空き家に対する対策は引き続き重要な検討課題である。

ただし、地価四分位別にみると、地価水準が1Qの地域は「放置」が69.3%と最も高く、2Q→3Q→4Qと地価水準が上がるに従って、63.0%→59.4%→57.6%と放置比率は下がることから、地価が高いほど住宅用地特例の適用除外などの政策対応によっては空き家が減少する可能性があることがうかがわれる(図表4-47再掲を参照)。

これを逆に見ると、地価が低い4Qの地域は需要が乏しく、住宅用地特例の撤廃だけでは空き家は動かない様子がうかがえる。特定空家等の制度の対象外であり、かつ空き家への対処がまちづくりにおいて重要課題であるならば、国や地方公共団体は重課と譲渡益課税や流通税の軽減を図るとか、需要を創造す

るための取組や援助を行う必要があるものと考えられ、アメとムチの両輪から対応策を講じることも検討されるべきと考える。

なお、特例を「適用除外」ではなく「縮小」する場合について、本調査では有意な違いが見いだせなかったが、そもそも、空き家保有者の4割以上が住宅用地特例を知らないか理解していない。この結果は、住宅用地特例において、仮に「縮小」「適用除外」と段階的な対応を行う場合においても、空き家所有者には対する事前の制度周知、アナウンスメントが非常に重要かつ有効であることを意味している。

図表 4-47 再掲 放置空き家率の四分位地価水準に応じた変化

全国/地価四分位別空き家戸数(戸) Q26「今後の方針」×Q31「住宅用地特例適用除外後の具体策」(単位%)

| | | Q31：住宅用地特例適用除外後の具体策 | | | | |
|-----------|-----------|---------------------|---------|--------|---------|--------|
| 2,987,500 | Q26：今後の方針 | 放置 | 維持管理・除却 | 市場での流通 | 非市場での流通 | 計 |
| | 放置 | 16.21 | 2.69 | 2.69 | 1.16 | 22.75 |
| | 維持管理・除却 | 18.46 | 5.00 | 1.96 | 1.09 | 26.51 |
| | 市場での流通 | 21.88 | 1.31 | 19.55 | 1.24 | 43.98 |
| | 非市場での流通 | 3.85 | 0.51 | 0.15 | 2.25 | 6.76 |
| | 計 | 60.40 | 9.51 | 24.35 | 5.74 | 100.00 |

| 地価水準：1Q | | Q31：住宅用地特例適用除外後の具体策 | | | | |
|---------|-----------|---------------------|---------|--------|---------|--------|
| 330,160 | Q26：今後の方針 | 放置 | 維持管理・除却 | 市場での流通 | 非市場での流通 | 計 |
| | 放置 | 26.20 | 1.50 | 0.70 | 0.00 | 28.40 |
| | 維持管理・除却 | 23.40 | 2.90 | 2.20 | 0.00 | 28.50 |
| | 市場での流通 | 14.60 | 1.50 | 16.80 | 1.50 | 34.40 |
| | 非市場での流通 | 5.10 | 0.00 | 0.70 | 2.90 | 8.70 |
| | 計 | 69.30 | 5.90 | 20.40 | 4.40 | 100.00 |

| 地価水準：2Q | | Q31：住宅用地特例適用除外後の具体策 | | | | |
|---------|-----------|---------------------|---------|--------|---------|--------|
| 626,790 | Q26：今後の方針 | 放置 | 維持管理・除却 | 市場での流通 | 非市場での流通 | 計 |
| | 放置 | 19.50 | 3.00 | 2.70 | 1.00 | 26.20 |
| | 維持管理・除却 | 20.90 | 6.00 | 1.70 | 1.30 | 29.90 |
| | 市場での流通 | 16.90 | 0.30 | 16.40 | 1.30 | 34.90 |
| | 非市場での流通 | 5.70 | 0.70 | 0.30 | 2.30 | 9.00 |
| | 計 | 63.00 | 10.00 | 21.10 | 5.90 | 100.00 |

| 地価水準：3Q | | Q31：住宅用地特例適用除外後の具体策 | | | | |
|---------|-----------|---------------------|---------|--------|---------|--------|
| 987,110 | Q26：今後の方針 | 放置 | 維持管理・除却 | 市場での流通 | 非市場での流通 | 計 |
| | 放置 | 12.450 | 2.700 | 3.500 | 1.500 | 20.15 |
| | 維持管理・除却 | 17.400 | 5.000 | 1.700 | 1.000 | 25.10 |
| | 市場での流通 | 27.350 | 1.200 | 20.600 | 0.700 | 49.85 |
| | 非市場での流通 | 2.200 | 0.200 | 0.000 | 2.500 | 4.90 |
| | 計 | 59.40 | 9.10 | 25.80 | 5.70 | 100.00 |

| 地価水準：4Q | | Q31：住宅用地特例適用除外後の具体策 | | | | |
|-----------|-----------|---------------------|---------|--------|---------|--------|
| 1,043,440 | Q26：今後の方針 | 放置 | 維持管理・除却 | 市場での流通 | 非市場での流通 | 計 |
| | 放置 | 14.70 | 2.80 | 2.60 | 1.30 | 21.40 |
| | 維持管理・除却 | 16.70 | 5.00 | 2.20 | 1.30 | 25.20 |
| | 市場での流通 | 22.50 | 1.90 | 21.20 | 1.50 | 47.10 |
| | 非市場での流通 | 3.70 | 0.70 | 0.00 | 1.90 | 6.30 |
| | 計 | 57.60 | 10.40 | 26.00 | 6.00 | 100.00 |

6—提言の方針について

本調査を行うにあたり、次の提言方針を掲げている。本調査結果と照らすと、1点のみ、非市場取引は必ずしも地方部に特有のものではなく、四分位地価が4Qである都市部においても、維持管理を行うことで空き家を保有し続けることもあることがうかがえ、この点を修正する必要がある。

したがって、②については、たとえば「都市部の高額な空き家については維持管理や修繕を行うことで引き続き市場には出にくい事情があるものの、地方では非市場(空き家バンクへの登録、NPO等への相談、更地化)における空き家物件の処分が促進される可能性がある。」とするのが整合的である。

固定資産税の住宅用地特例の見直しに向けた提言の方針

- **問題認識：** 現行制度は、実際に居住していなくても特例の適用となるため、空き家を積極的に利用しようというインセンティブが働かず、放置空き家を生む要因になっているのではないかと。京都市のように、生活本拠でない住宅に対し独自で課税(空き家税)する動きも出始めている。
- **調査・分析結果：** 固定資産税の住宅用地特例を、放置空き家等(定義が必要)に対しては「適用除外または特例の縮小」を行った場合、調査・分析結果からは次のような示唆が得られた。
 - ① 需給が比較的逼迫している都市部(地価水準等の変数で需給を判断)では、「適用除外または特例の縮小」を行った場合は、今後の空き家所有の方針に対して、「売却」等市場に向けた空き家物件の処分が顕在化し、市場に売り物件が放出される可能性が高い。
 - ② 一方、地方部では需要が低いことから、同様に住宅用地特例の適用の変更を行った場合、「売却」よりも相対的に「空き家のままでも維持管理、修繕を進めたり、非市場(空き家バンクへの登録、NPO等への相談、更地化等)における空き家物件の処分が推進される可能性がある。
- **提言の方針：** ①都市部(定義が必要)において放置された空き家については、「今後の方針」において売却する方針を示している世帯も一定数あることから、アナウンスの上、2年程度、一定の猶予期間を置いた上で、住宅用地特例の適用除外を行うことが望ましい。②地方部(定義が必要)の場合については、空き家の処分に都市部よりも時間を要することを念頭に、同様のプロセスを経た上で、住宅用地特例の縮小(200㎡まで1/6→1/4、200㎡以上1/3→1/2)を行うことが望ましい。地方部については、同時に、非市場における空き家の処分を促進するために、空き家バンクの活用やNPO等の起用、更地化などにおいて適切な援助を政策的に行うことが望ましい。非市場取引が成立すれば、自ずと当該物件は市場化される可能性が高くなる。

参考資料

参考資料 1： 土地建物等を譲渡した場合の概算取得費の実態調査、アンケート調査票

参考資料 2： 空き家・空き地等の流通・利活用を促進するための税制の見直しに関する実証研究、アンケート調査票

参考資料 3： 空き家・空き地等の流通・利活用を促進するための税制の見直しに関する実証研究、地価水準四分位 1Q～4Q 別空き家所在地（市区町村）表

**参考資料 1：土地建物等を譲渡した場合の概算取得費
の実態調査、アンケート調査票**

概算取得費アンケート調査

目的： 過去に不動産（土地・建物）を売却した人が、譲渡所得の申告において取得費をどのように算出したか、またその背景や理由を把握することを目的としたアンケート調査になります。

【アンケート調査項目】

タイトル：不動産売却における概算取得費の利用実態に関するアンケート

【1. 基本情報】

1-1. あなたの年齢を教えてください（SA）。

1. 20代未満
2. 20代
3. 30代
4. 40代
5. 50代
6. 60代
7. 70代以上

1-2. あなたの職業を教えてください（MA、複数選択可）。

1. 会社員
2. 自営業
3. 公務員
4. 無職／年金生活
5. その他（自由記述）

1-3. 現在のお住まいの都道府県を教えてください（SA、選択肢：都道府県一覧）

【2. 売却経験に関する情報】

2-1. 過去に不動産（土地・建物）を売却した経験はありますか（SA）。

1. はい
2. いいえ → ※ここで終了

2-2. 売却した不動産の所在地を教えてください（SA、選択肢：都道府県一覧）。

2-3. 売却した不動産の種類を教えてください（MA）

1. 土地のみ
2. 建物のみ（家屋）

3. 土地と建物のセット（一戸建て等）
4. 分譲マンション（区分所有）
5. その他（自由記述）

2-4. 不動産を売却した時期を教えてください（SA、売却した不動産が2ヶ所以上ある場合、最も直近の売却についてお答えください。）

1. 1年以内
2. 2～5年前
3. 6～10年前
4. 11年以上前

2-5. 売却した不動産は、元々どのように取得しましたか（SA）。

1. 購入した
2. 相続した
3. 贈与された
4. その他（自由記述）

2-6. 取得した不動産を売却した際、売却価格（譲渡価額）はおおよそいくらでしたか（SA、売却した不動産が2ヶ所以上ある場合、最も直近の売却についてお答えください）。

1. 500万円未満
2. 500万円～800万円未満
3. 800万円～1,000万円未満
4. 1,000万円～3,000万円未満
5. 3,000万円～5,000万円未満
6. 5,000万円～1億円未満
7. 1億円以上

2-7 売却した不動産の所有期間はどのくらいですか(贈与、相続で取得した場合にはご自身の所有期間に加え、従前の所有者の所有期間を合わせてお答えください)。

1. 5年未満
2. 5年～10年未満
3. 10年～15年未満
4. 15年～20年未満
5. 20年～30年未満
6. 30年以上
7. 不明

【3. 取得費の申告に関する情報】

3-1. 不動産の譲渡所得の申告をしましたか。

1. はい
2. いいえ／していない／分からない

>3-1 で 1 選択の場合表示

3-2. 申告時、取得費はどのように算出しましたか（SA）。→別表 1

1. 実際の取得費（当時の売買契約書など）に基づいた
2. 概算取得費（売却価格の 5%）を用いた →別表 2
3. 市街地価格指数を用いた →別表 3
4. その他（自由記述）
5. 覚えていない／分からない

>3-2 で 2 選択の場合表示

3-3. 前問で 2 を回答した方に質問します。概算取得費を使った理由は何ですか（SA）。

※複数選択可

1. 売買契約書など不動産を購入した当時の資料が見つからなかった
2. 相続や贈与で取得し、不動産を購入した当時の取得費が不明だった
3. 税理士や税務署からそう案内された
4. 面倒だった／簡便な方法を選んだ
5. その他（自由記述）

>3-2 で 2 選択の場合表示

3-4. 概算取得費を使ったことで、不利（税額が多くなったなど）に感じましたか（SA）。

1. かなり不利
2. 不利
3. ちょうどよい
4. 分からない

>3-4 で 1, 2 選択の場合表示

3-5. 前問で 1、2 にお答えいただいた方にご質問します。具体的な内容について教えてください(自由記述)。

【4. 今後の意識・対応】

4-1. 今後また不動産を売却する場合、取得費に関してどうしますか（SA）。

1. 売買契約書などの資料を保管しておきたい
2. 税理士など専門家に相談したい
3. 今後も概算取得費でよいと思う

4. 特に考えていない
5. その他（自由記述）

4-2. 概算取得費に関する情報・制度についてどの程度ご存じでしたか（SA）。

1. よく知っていた
2. 少し知っていた
3. 名前だけ聞いたことがある
4. 全く知らなかった

【5. 自由記述（任意）】

5-1. 不動産売却時の申告や取得費の算出に関して、困ったこと・不安だったこと・ご意見などがあれば自由にお書きください。

（別表1）

●取得費とは

不動産を譲渡（売却・贈与など）する際の「取得費（しゅとくひ）」とは、その不動産を取得するために実際にかかった費用のことを指します。主に譲渡所得税の計算で使われます。

●取得費の役割

譲渡所得は、次の計算式で求められます。

譲渡所得 = 譲渡価額 - (取得費 + 譲渡費用)

このうちの「取得費」が大きいほど、課税される譲渡所得は少なくなります。

●取得費に含まれる主なもの

購入した不動産の場合

以下は取得費に含めることができます。

○不動産の購入代金 ○仲介手数料 ○登録免許税 ○不動産取得税 ○印紙税 ○測量費 ○建物の建築代金（新築の場合）○建物の改良費・資本的支出 ○増築、耐震工事、リフォーム（価値を高めるもの）

※建物部分は、減価償却後の金額が取得費になります。

●取得費に含まれないもの

以下は原則として取得費に含められません。

×固定資産税・都市計画税 ×修繕費（原状回復程度のもの）

×住宅ローンの利息 ×火災保険料 ×管理費・修繕積立金

●相続・贈与で取得した場合

相続：被相続人（亡くなった方）の取得費を引き継ぎます

贈与：贈与した人の取得費を引き継ぎます

つまり、自分がもらったときの時価ではありません。

●取得費が分からない場合

古い不動産などで取得費が不明な場合は、

譲渡価額 × 5%を概算取得費として使うことが認められています

(別表 2)

●概算取得費とは？

譲渡した土地や建物の正確な取得費（購入金額、仲介手数料、登録免許税など）を証明する書類がない場合に、代替的に用いる推定の取得費です。

●概算取得費の計算方法

基本的な計算式：

概算取得費 = 譲渡収入金額 × 5%

つまり、売却価格の 5% を取得費として見なします。

●譲渡所得の計算式(概算取得費を使う場合)

譲渡所得 = 譲渡収入金額 - 概算取得費 - 譲渡費用

※「譲渡費用」には、不動産業者への仲介手数料、測量費、建物解体費用などが含まれます。

●具体例

土地を 2,000 万円で売却

取得時の資料がなく、購入額が分からない

仲介手数料などの譲渡費用が 100 万円

この場合：

概算取得費：2,000 万円 × 5% = 100 万円

譲渡所得：2,000 万円 - 100 万円 - 100 万円 = 1,800 万円

この 1,800 万円に対して、譲渡所得税(所得税 + 住民税 + 復興税)が課されます。

(別表 3)

●市街地価格指数とは

市街地価格指数(しがいちかかくしすう)とは、過去から現在に至る市街地の土地価格水準の推移を指数化した統計資料であります。取得費が不明の場合に指数を用いて合理的に取得費を推計できる場合があります(税務署が認めた場合に限る)。

**参考資料 2 : 空き家・空き地等の流通・利活用を促進する
ための税制の見直しに関する実証研究、
アンケート調査票**

空き家・空き地等の流通・利活用を促進するための税制の見直しに関する実証研究、アンケート調査票

■ 事前スクリーニング調査

F1 あなたの年齢をお知らせください。

※年齢数値記入 → 18歳未満、99歳超は即時回答終了

MQ4 あなたが現在居住している都道府県を選んでください。

MQ5 あなたが現在居住している市区町村を選んでください。

MQ1 あなたは、現在あなた自身が居住しているお住まい以外に、「住宅」を所有していますか。

※国内に限ります。

1. 所有している
2. 所有していない（即時回答終了）
3. 分からない（即時回答終了）

前問で、「所有している」と回答した方に伺います。

MQ2 現在居住しているお住まい以外で所有している住宅に、「空き家」はありますか。

※この場合の「空き家」は、住む人がいない状態になっていて、賃貸に出しておらず、売却にも出していないもので、別荘などのように一時的に住むためのものでもない住宅です。

1. 空き家がある
2. 空き家はない(即時回答終了)
3. 分からない(即時回答終了)

MQ3 あなたが所有する「空き家」の種類について、当てはまるものを選択してください。（いくつでも）

1. 一戸建
2. 長屋やタウンハウスなどの連棟
3. 分譲マンション(即時回答終了)
4. 賃貸住宅(即時回答終了)
5. 店舗併用住宅(1階は店舗、2階は住居など)
6. その他(即時回答終了)
7. 分からない(即時回答終了)

■ 本調査

Q1 世帯主の年齢について、当てはまるものを選択してください（SA）。

1. 18～20歳未満
2. 20～25歳未満
3. 25～30歳未満
4. 30～35歳未満
5. 35～40歳未満
6. 40～45歳未満
7. 45～50歳未満
8. 50～55歳未満
9. 55～60歳未満

10. 60～65 歳未満
11. 65～70 歳未満
12. 70～75 歳未満
13. 75 歳以上

Q2SQ 世帯主の職業について、当てはまるものを選択してください（SA）。

1. 自営(農林・漁業主)
2. 自営(商工・その他の業種)
3. 会社・団体・公社又は個人に雇われている者
4. 官公庁勤務
5. 労働者派遣事業所の派遣社員
6. パート・アルバイト・その他(契約社員や嘱託職員等を含む)
7. 学生
8. 無職(主な収入は年金のみの場合を含む)
9. その他
10. 分からない

Q2 あなたの世帯の家族構成について、当てはまるものを選択してください（SA）。

1. 夫婦のみの世帯
2. 夫婦と未婚の子のみの世帯
3. ひとり親と未婚の子のみの世帯
4. 三世帯世帯(世帯主を中心とした直系三世帯以上の世帯)
5. 単独世帯
6. その他(具体的に:)

Q3 世帯年収について、当てはまるものを選択してください（SA）。

1. 200 万円未満
2. 200～300 万円未満
3. 300～400 万円未満
4. 400～500 万円未満
5. 500～600 万円未満
6. 600～1,000 万円未満
7. 1,000～1,500 万円未満
8. 1,500～2,000 万円未満
9. 2,000 万円以上
10. 分からない・答えたくない

Q4 世帯の金融資産保有額について、当てはまるものを選択してください（SA）。

1. 300 万円未満
2. 300～500 万円未満
3. 500～700 万円未満
4. 700～900 万円未満
5. 900～1,000 万円未満
6. 1,000～1,500 万円未満
7. 1,500～2,000 万円未満
8. 2,000～3,000 万円未満
9. 3,000～5,000 万円未満
10. 5,000～1 億円未満
11. 1 億円以上
12. 分からない・答えたくない

Q5 世帯の住宅ローン等負債残額について、当てはまるものを選択してください（SA）。

1. 負債なし
2. 300万円未満
3. 300～500万円未満
4. 500～700万円未満
5. 700～900万円未満
6. 900～1,000万円未満
7. 1,000～1,500万円未満
8. 1,500～2,000万円未満
9. 2,000～3,000万円未満
10. 3,000～5,000万円未満
11. 5,000～1億円未満
12. 1億円以上
13. 分からない・答えたくない

Q6 家計を主に支える者の職業について、当てはまるものを選択してください（SA）。

1. 自営(農林・漁業主)
2. 自営(商工・その他の業種)
3. 会社・団体・公社又は個人に雇われている者
4. 官公庁勤務
5. 労働者派遣事業所の派遣社員
6. パート・アルバイト・その他(契約社員や嘱託職員等を含む)
7. 学生
8. 無職(主な収入は年金のみの場合を含む)
9. その他
10. 分からない

Q7 別居している子供や親族はいますか。当てはまるものを選択してください（SA）。

1. 有り
2. 無し
3. 分からない

前問 Q7 にて「有り」と回答した方にお聞きします。

Q8 別居している子供や親族が住む家の所有形態について、当てはまるものを選択してください（MA）。

1. すべて彼らによる所有
2. 彼らの一部(たとえば子供)は、私(あなた自身)が所有している別の住宅に居住
3. 賃貸に居住
4. 親戚宅に居住
5. 分からない

Q9 家族・親族等で将来の相続人はいますか。当てはまるものを選択してください（SA）。

1. 有り
2. 無し
3. 分からない

ここからは、所有されている空き家についてお伺いします。

Q10 あなたが現在所有している「空き家」の所在地を選んでください（SA）。

※空き家を2戸以上所有している場合は最も古くからの空き家についてご回答ください。

Q11 あなたが現在所有している「空き家」の所在地の市区町村を選んでください（SA）。

※空き家を2戸以上所有している場合は最も古くからの空き家についてご回答ください。

Q12 あなたの現在の居住地から、「空き家」まで行くためには、どの程度の時間を要しますか。公共交通や徒歩を含めたおおよその合計時間でご回答ください（SA）。

※空き家を2戸以上所有している場合は最も古くからの空き家についてご回答ください。

1. 30分程度
2. 1時間程度
3. 2時間程度
4. 3時間程度
5. 半日程度
6. 1日程度(宿泊が必要)

Q13 あなたが現在所有している「空き家」は専用住宅又は店舗等併用住宅のどちらですか。当てはまるものを選択してください（SA）。

※空き家を2戸以上所有している場合は最も古くからの空き家についてご回答ください。

1. 専用住宅
2. 店舗等併用住宅
3. 分からない

Q13で「店舗等併用住宅」と回答した方に伺います。

Q14 住宅用の比率(店舗等併用住宅における居住割合)について、当てはまるものを選択してください（SA）。

1. 25%未満
2. 25%～50%未満
3. 50%以上
4. その他(具体的に:)
5. 分からない

Q15 あなたが現在所有している「空き家」の敷地面積について、当てはまるものを選択してください（SA）。

※空き家を2戸以上所有している場合は最も古くからの空き家についてご回答ください。

1. 50m² 未満
2. 50～100m² 未満
3. 100～150m² 未満
4. 150～200m² 未満
5. 200～300m² 未満
6. 300～500m² 未満
7. 500m² 以上
8. 分からない

Q16 あなたが現在所有している「空き家」の延床面積について、当てはまるものを選択してください（SA）。

※空き家を2戸以上所有している場合は最も古くからの空き家についてご回答ください。

1. 50m² 未満
2. 50～75m² 未満
3. 75～100m² 未満
4. 100～150m² 未満
5. 150～200m² 未満
6. 200～300m² 未満
7. 300m² 以上
8. 分からない

- Q17 あなたが現在所有している「空き家」の取得経緯について、当てはまるものを選択してください（SA）。
※空き家を2戸以上所有している場合は最も古くからの空き家についてご回答ください。
1. 購入
 2. 相続
 3. 遺贈
 4. その他(具体的に:)
 5. 分からない

Q17で「購入」と回答した方に伺います。

- Q18 物件を購入した目的について当てはまるものを選択してください。(2つまで)
1. 主たる居住用
 2. 賃貸・売却等の投資用
 3. 業務用
 4. 倉庫や物置用
 5. その他(具体的に:)
 6. 分からない

- Q19 あなたが現在所有している「空き家」の取得時期について、当てはまるものを選択してください（SA）。
※空き家を2戸以上所有している場合は最も古くからの空き家についてご回答ください。
※中古住宅を取得し、その後に建て替えた場合は、建て替えた時期を当該住宅の取得時期としてご回答ください。
1. 1985年以前
 2. 1986～1990年
 3. 1991～1995年
 4. 1996～2000年
 5. 2001～2005年
 6. 2006～2010年
 7. 2011～2015年
 8. 2016～2020年
 9. 2021～2025年
 10. 分からない

- Q20 あなたが現在所有している「空き家」の建築年について、当てはまるものを選択してください（SA）。
※空き家を2戸以上所有している場合は最も古くからの空き家についてご回答ください。
1. 1985年以前
 2. 1986～1990年
 3. 1991～1995年
 4. 1996～2000年
 5. 2001～2005年
 6. 2006～2010年
 7. 2011～2015年
 8. 2016～2020年
 9. 2021～2025年
 10. 分からない

- Q21 あなたが現在所有している「空き家」が「空き家」となった時期について、当てはまるものを選択してください（SA）。※空き家を2戸以上所有している場合は最も古くからの空き家についてご回答ください。
1. 1985年以前
 2. 1986～1990年
 3. 1991～1995年

4. 1996～2000年
5. 2001～2005年
6. 2006～2010年
7. 2011～2015年
8. 2016～2020年
9. 2021～2025年
10. 分からない

Q22 あなたが現在所有している「空き家」の建物の現状について、当てはまるものを選択してください（SA）。
※空き家を2戸以上所有している場合は最も古くからの空き家についてご回答ください。

1. 定期的な維持管理やリフォームを行っている
2. 時々見に行き、必要ならば維持管理やリフォームを行っている
3. 維持管理やリフォームなどは過去1年以上していない
4. 維持管理やリフォームはここ何年か行ってない
5. 維持管理やリフォームはまったくしていないし現状も分からない
6. その他(具体的に:)
7. 分からない

Q23 あなたが現在所有している「空き家」の敷地(庭)の現状について、当てはまるものを選択してください（SA）。

※空き家を2戸以上所有している場合は最も古くからの空き家についてご回答ください。

1. 定期的に清掃や草取り、剪定などを行っている
2. 時々見に行き、必要ならば清掃や草取り、剪定などを行っている
3. 清掃や草取り、剪定などは過去1年以上していない
4. 清掃や草取り、剪定などはここ何年か行ってない
5. 清掃や草取り、剪定などはまったくしていないし現状も分からない
6. その他(具体的に:)
7. 分からない

Q24 あなたが現在所有している「空き家」が「空き家」となった理由について、当てはまるものを選択してください（SA）。※空き家を2戸以上所有している場合は最も古くからの空き家についてご回答ください。

1. 相続や遺贈を受けた時から自身の住まいや賃貸利用、売却等の目処が立たず、空き家のまま
2. 地方で実家を相続したが、自分にとって望ましい都会に引っ越したまま
3. 主たる住宅として購入・建築したが、その後に現住所に引越した
4. 子供のための住まいとして取得したが、その後子供は独立して使わなくなった
5. 親や親戚のための住まいとして取得したが、その後、住まい手が高齢化して長期入院したり、施設に入居したり、亡くなったりしたため、そのままにしている
6. 遠隔地への転勤があり、職場に近いなどの理由で取得したが、勤務地が元の住所近くに変わったため、空き家のままになった
7. 転勤以外、婚姻等の事情があり、他の住宅を取得して引っ越し、元の住まいは使わなくなった
8. 投資用に取得したものの、賃貸利用や売却の目処が立たず、空き家のまうまく運用出来ず、そのままになっている
9. 業務用(店舗併用住宅)として取得したが、店舗の経営がうまくいかず、空き家にしている
10. 取得時から倉庫や物置として使っており、人は住んでいない
11. その他(具体的に:)
12. 分からない

Q25 あなたが現在所有している「空き家」を「空き家」のままにしている事情について、当てはまるものを選択してください。(3つまで)

※空き家を2戸以上所有している場合は最も古くからの空き家についてご回答ください。

1. 空き家になった物件に愛着や思い入れがあり、賃貸したり、売ったりする気にならない
2. 将来に価格が上がるまで持ち続ける
3. 家族や親戚等で使い手が出てくるまで保有する
4. 空き家のままでもそれほど費用負担がない
5. 現在の居住地での生活に満足しており、空き家利用までに至らない
6. 倉庫・物置として引き続き利用する
7. 宅建業者を通じて売却しようとしたが買主が見つからなかった
8. 賃貸して活用するにしても需要が乏しくよい家賃がとれない
9. 賃貸や住むこと以外の活用を検討したが事業経験がないため踏み切れない
10. 利活用に関して不動産会社や NPO 等から説明を受けたが難しく納得できなかった
11. 売却するためには仲介料や税などの諸費用がかかるので踏み切れない
12. 修復したり活用したりするための資金がない
13. 年金生活となり、自分で空き家を利用するための費用負担ができない
14. その他(具体的に:)
15. 分からない

Q26 あなたが現在所有している「空き家」の今後の方針について、最も当てはまるものを選択してください (SA)。

※空き家を2戸以上所有している場合は最も古くからの空き家についてご回答ください。

1. 空き家のまま何もしない
2. 空き家のままとするが、必要な修繕や維持管理を行う
3. 売却を検討する
4. 賃貸利用を検討する
5. 相続後を含めて子供等に委ねる
6. NPO 等、有効に活用してくれる相手先を探す
7. 宅建業者や民間事業者に相談する
8. 公共用地として使えないか地方自治体に相談する
9. 空き家バンクに登録し、相談する
10. 建物を取り壊して更地化する
11. その他(具体的に:)
12. 分からない

ここからは、空き家における固定資産税の住宅用地特例についてお伺いします。

Q27 空き家の固定資産税の支払い状況について、当てはまるものを選択してください (SA)。

1. 納税通知書に基づき毎年納付している
2. 過去に滞納したことがあり、納付の督促を受けたことがある
3. 滞納を続けている
4. 分からない

Q28 以下に示す、固定資産税の住宅用地特例についてご存じですか。当てはまるものを選択してください (SA)。

1. 詳しく知っている
2. 多少は知っている
3. 聞いたことはあるが内容を調べたことはない
4. 知らなかった
5. 分からない

Q29 固定資産税の住宅用地特例について、以下に示すような意見や動きがあることをご存じですか。当てはまるものを選択してください (SA)。

(参考)

固定資産税の住宅用地特例は、人が住むことを前提として設けられた制度にも関わらず、現時点では空き家でも適用されます。このため維持管理が行き届かない空き家の増加を助長しているとして、特例を止めて非住宅や更地と同等の課税にしてはどうかという意見があります。なお、適切な管理が行われていない空き家で、倒壊や著しく衛生上有害となる恐れや、著しく景観を損なったり、周辺的生活環境の保全のために放置することが不適切であるとして、市町村から勧告を受けた特定空家の敷地については、既に住宅用地特例は適用除外とされています。さらに、市区町村から勧告を受けた管理不全の敷地で特定空家等になりかねない前段階の空家等も管理不全空家等として同じく住宅用地特例の適用対象から除外されることがあります。

1. 詳しく知っている
2. 多少は知っている
3. 聞いたことはあるが内容を調べたことはない
4. 知らなかった
5. 既に特定空家の勧告を受けたり、管理不全空家の指導や勧告をうけた
6. 分からない

Q30 維持管理が行き届かないことで、空き家に対する固定資産税の住宅用地特例が適用除外となる場合、あなたはどのような対策をとりますか。特例が適用除外となると、あなたが所有する空き家の敷地の小規模用地部分(200㎡まで)の固定資産税負担は6倍となり、さらに200㎡を超える一般住宅用地の部分の税負担は3倍となります。以下から当てはまるものを選択してください(SA)。

(参考)

仮にあなたが所有する住宅用地の面積(地積)が250㎡で、課税標準額が8万円/㎡だとすると、住宅用地特例が適用されない場合は、される場合と比べて負担は5倍となります(建物の固定資産税及び都市計画税を除いた場合)。

【適用される場合】

$(200 \text{ m}^2 \times 8 \text{ 万円/m}^2 \times \text{固定資産税率 } 1.4\% \times \text{特例 } 6 \text{ 分の } 1) + (50 \text{ m}^2 \times 8 \text{ 万円/m}^2 \times \text{税率 } 1.4\% \times \text{特例 } 3 \text{ 分の } 1) = \text{約 } 5.6 \text{ 万円}$

【適用されない場合】

$250 \text{ m}^2 \times 8 \text{ 万円/m}^2 \times \text{税率 } 1.4\% = 28 \text{ 万円}$

1. もともと固定資産税額が低く負担感はないので、何の方策もとるつもりはない
2. 負担感はあるが、やろうとしても何も出来なかったし、当面は動きようがない
3. 負担になるので、2～3年を目途に、対応策を講じる
4. 直ちに対応策を講じる
5. 分からない

前問 Q30 で固定資産税の住宅用地特例が適用除外となる場合において、「2～3年を目途に対応策を講じる」または「直ちに対応策を講じる」と回答した方にお聞きします。

Q31 どのような対応策を講じようとお考えですか。最も当てはまるものを選んでください(SA)。

1. 空き家のままとするが、必要な修繕や維持管理を行う
2. 売却する
3. 賃貸利用を行う
4. NPO等、有効に活用してくれる相手先に委ねる
5. 公共用地として使えないか地方自治体と交渉する
6. 空き家バンクに登録し、利用者を探す
7. 建物を取り壊して更地化する(住宅用地特例は適用されないし、取り壊し費用負担はあるが、建物固定資産税や建物の改修、維持管理負担はなくなる)
8. その他(具体的に:)
9. 分からない

Q32 維持管理が行き届かないことで、空き家に対する固定資産税の住宅用地特例が、前問 Q30 のように適用除外まではいかず、特例が縮小する場合、あなたはどのような対策をとりますか。

特例が縮小すると、あなたが所有する空き家の敷地の小規模用地部分(200㎡まで)の固定資産税負担は4倍となり、さらに200㎡を超える一般住宅用地の部分の税負担は2倍となります。

以下から当てはまるものを選択してください (SA)。

(参考)

仮にあなたが所有する住宅用地の面積(地積)が250㎡で、課税標準額が8万円/㎡だとすると、住宅用地特例が適用されない場合は、される場合と比べて負担は3.3倍となります(建物の固定資産税及び都市計画税を除いた場合)。

【適用される場合】

$(200 \text{ m}^2 \times 8 \text{ 万円/m}^2 \times \text{固定資産税率 } 1.4\% \times \text{特例 } 4 \text{ 分の } 1) + (50 \text{ m}^2 \times 8 \text{ 万円/m}^2 \times \text{税率 } 1.4\% \times \text{特例 } 2 \text{ 分の } 1) = \text{約 } 8.4 \text{ 万円}$

【適用されない場合】

$250 \text{ m}^2 \times 8 \text{ 万円/m}^2 \times \text{税率 } 1.4\% = 28 \text{ 万円}$

1. もともと固定資産税額が低く負担感はないので、何も対応策はとらない
2. 負担感はあるが、やろうとしても何も出来なかったし、対応策は講じようがない
3. 負担になるので、2～3年を目途に、対応策を講じる
4. 直ちに対応策を講じる
5. 分からない

前問 Q32 で固定資産税の住宅用地特例が縮小される場合において、「2～3年を目途に対応策を講じる」または「直ちに対応策を講じる」と回答した方にお聞きします (SA)。

Q33 どのような対応策を講じようとお考えですか。最も当てはまるものを選んでください (SA)。

1. 空き家のままとするが、必要な修繕や維持管理を行う
2. 売却する
3. 賃貸利用を行う
4. NPO等、有効に活用してくれる相手先に委ねる
5. 公共用地として使えないか地方自治体と交渉する
6. 空き家バンクに登録し、利用者を探す
7. 建物を取り壊して更地化する(住宅用地特例は適用されないし、取り壊し費用負担はあるが、建物固定資産税や建物の改修、維持管理負担はなくなる)
8. その他(具体的に:)
9. 分からない

以上

参考資料 3 : 空き家・空き地等の流通・利活用を促進するための税制の見直しに関する実証研究、地価水準四分位 1Q~4Q 別空き家所在地（市区町村）表

■ 地価水準四分位 1Q、空き家所在地) ※異なるサンプルで同じ市区町村名（順不同）は1回のみ掲載

| | | | |
|------|---|------|----------------------------------|
| 北海道 | 砂川市、夕張市、留萌市、中標津町、登別市、北見市、室蘭市、小樽市、釧路市、浦幌町、平取町、岩内町、江差町、佐呂間町 | 福岡県 | 築上町、八女市、小竹町 |
| 青森県 | 五戸町、平川市、むつ市、大間町、深浦町 | 長崎県 | 松浦市、西海市 |
| 岩手県 | 一戸町 | 熊本県 | 長洲町、菊池市、水上村 |
| 宮城県 | 栗原市、山元町、丸森町、松島町 | 大分県 | 国東市 |
| 秋田県 | 北秋田市、男鹿市、鹿角市、横手市、能代市、大館市 | 宮崎県 | 高鍋町、都城市、木城町、高原町 |
| 山形県 | 最上町 | 鹿児島県 | 垂水市、南九州市、伊佐市、南さつま市、鹿屋市、薩摩川内市、知名町 |
| 福島県 | 田村市、古殿町、只見町、塙町、富岡町 | 沖縄県 | 久米島町 |
| 茨城県 | 潮来市、行方市、鉾田市、石岡市、神栖市 | | |
| 群馬県 | 嬭恋村、昭和村、片品村 | | |
| 千葉県 | 横芝光町、富津市、いすみ市、長柄町 | | |
| 新潟県 | 阿賀野市、佐渡市 | | |
| 石川県 | 能登町、中能登町、宝達志水町 | | |
| 福井県 | 越前町、大野市 | | |
| 山梨県 | 北杜市 | | |
| 長野県 | 木島平村、根羽村 | | |
| 岐阜県 | 御嵩町、揖斐川町、七宗町、東白川村 | | |
| 愛知県 | 豊根村 | | |
| 三重県 | 志摩市 | | |
| 滋賀県 | 日野町、高島市 | | |
| 京都府 | 京丹波町 | | |
| 兵庫県 | 多可町、養父市 | | |
| 和歌山県 | 印南町 | | |
| 島根県 | 江津市、大田市、飯南町 | | |
| 岡山県 | 真庭市、美作市、久米南町 | | |
| 広島県 | 世羅町、庄原市 | | |
| 香川県 | 東かがわ市、三豊市、小豆島町 | | |

■ 地価水準四分位 2Q、空き家所在地) ※異なるサンプルで同じ市区町村名（順不同）は1回のみ掲載

| | | | |
|-----|---|------|---------------------------------|
| 北海道 | 幕別町、旭川市 | 兵庫県 | 香美町、宍粟市、丹波篠山市、南あわじ市、加東市、三木市、豊岡市 |
| 青森県 | 三沢市、弘前市 | 奈良県 | |
| 岩手県 | 大船渡市、久慈市、花巻市、奥州市、一関市 | 和歌山県 | 紀の川市、白浜町、那智勝浦町 |
| 宮城県 | 加美町、白石市、気仙沼市、大崎市、石巻市 | 鳥取県 | 八頭町、米子市 |
| 秋田県 | | 島根県 | 益田市、浜田市、出雲市 |
| 山形県 | 河北町、村山市、南陽市、新庄市、寒河江市、米沢市、酒田市、鶴岡市、中山町 | 岡山県 | 玉野市、備前市、高梁市、津山市 |
| 福島県 | 喜多方市、西郷村、白河市、南相馬市、二本松市 | 広島県 | 北広島町、三次市 |
| 茨城県 | 大洗町、下妻市、常陸太田市、龍ヶ崎市、阿見町、筑西市、鹿嶋市、土浦市 | 山口県 | 光市、柳井市、宇部市、平生町 |
| 栃木県 | さくら市、矢板市、真岡市、鹿沼市、大田原市、栃木市、佐野市、那須塩原市、日光市、足利市 | 徳島県 | 東みよし町 |
| 群馬県 | 明和町、富岡市、藤岡市、安中市、渋川市、桐生市 | 香川県 | 観音寺市、さぬき市 |
| 埼玉県 | 羽生市、皆野町 | 愛媛県 | 愛南町、西予市 |
| 千葉県 | 匝瑳市、八街市、鴨川市、館山市、南房総市 | 高知県 | 安芸市、香南市、越知町、黒潮町 |
| 新潟県 | 見附市、南魚沼市、十日町市、五泉市、糸魚川市、三条市、柏崎市、上越市 | 福岡県 | 遠賀町、豊前市、中間市、柳川市、田川市、飯塚市、大牟田市 |
| 富山県 | 小矢部市、南砺市、魚津市、黒部市、射水市、高岡市 | 佐賀県 | 鹿島市、吉野ヶ里町、小城市、伊万里市 |
| 石川県 | 小松市 | 長崎県 | 島原市 |
| 福井県 | あわら市 | 熊本県 | 人吉市、宇城市、玉名市、八代市、天草市 |
| 山梨県 | 富士河口湖町、中央市、甲州市、山梨市、市川三郷町 | 大分県 | 豊後大野市、竹田市、中津市 |
| 長野県 | 箕輪町、東御市、須坂市、小諸市、安曇野市、伊那市、飯田市、佐久市、富士見町 | 宮崎県 | |
| 岐阜県 | 神戸町、海津市、養老町、美濃市、恵那市、可児市、中津川市 | 鹿児島県 | いちき串木野市、日置市、姶良市、霧島市 |
| 静岡県 | 御前崎市、松崎町、南伊豆町 | 沖縄県 | |
| 愛知県 | 美浜町 | | |
| 三重県 | いなべ市、亀山市、伊賀市、多気町 | | |
| 滋賀県 | 米原市、甲賀市、長浜市、竜王町 | | |
| 京都府 | 綾部市 | | |
| 大阪府 | 岬町 | | |

■ 地価水準四分位 3Q、空き家所在地) ※異なるサンプルで同じ市区町村名（順不同）は1回のみ掲載

| | | | |
|------|---|------|-----------------------------|
| 北海道 | 江別市、帯広市、函館市 | 兵庫県 | 太子町、相生市、赤穂市、加古川市、姫路市 |
| 青森県 | 青森市、八戸市 | 奈良県 | 広陵町、上牧町、天理市 |
| 岩手県 | 釜石市、盛岡市 | 和歌山県 | 有田川町、岩出市、新宮市、海南市、田辺市、和歌山市 |
| 宮城県 | 大河原町、塩竈市 | 鳥取県 | 鳥取市 |
| 秋田県 | 秋田市 | 島根県 | 松江市 |
| 山形県 | 天童市、山形市 | 岡山県 | 倉敷市、岡山市 |
| 福島県 | 会津若松市、福島市、郡山市、いわき市 | 広島県 | 熊野町、大竹市、竹原市、東広島市、尾道市、呉市、福山市 |
| 茨城県 | 古河市、つくば市、日立市、水戸市 | 山口県 | 下松市、周南市、山口市、下関市 |
| 栃木県 | 小山市、宇都宮市 | 徳島県 | 吉野川市、徳島市 |
| 群馬県 | 吉岡町、伊勢崎市、前橋市、高崎市 | 香川県 | 丸亀市、高松市 |
| 埼玉県 | 杉戸町、寄居町、本庄市、東松山市、鴻巣市、加須市、久喜市、深谷市、熊谷市 | 愛媛県 | 大洲市、八幡浜市、西条市、新居浜市、今治市、松前町 |
| 千葉県 | 袖ヶ浦市、富里市、四街道市、印西市、銚子市、成田市、佐倉市、木更津市、野田市、市原市 | 高知県 | いの町、南国市、高知市 |
| 神奈川県 | 真鶴町 | 福岡圏 | 岡垣町、行橋市、久留米市、北九州市、久山町 |
| 新潟県 | 長岡市、新潟市 | 佐賀県 | 鳥栖市、佐賀市 |
| 富山県 | 富山市 | 長崎県 | 諫早市、佐世保市、佐世保市、長崎市 |
| 石川県 | 白山市 | 熊本県 | 大津町、菊陽町、合志市 |
| 福井県 | 小浜市、敦賀市、福井市 | 大分県 | 日田市、佐伯市、別府市、大分市 |
| 山梨県 | 都留市、大月市、甲府市 | 宮崎県 | 宮崎市 |
| 長野県 | 中野市、塩尻市、諏訪市、上田市、松本市、長野市 | 鹿児島県 | |
| 岐阜県 | 垂井町、笠松町、瑞穂市、多治見市、関市、高山市、大垣市、岐阜市 | 沖縄県 | 名護市、うるま市 |
| 静岡県 | 島田市、伊豆の国市、藤枝市、御殿場市、焼津市、掛川市、富士宮市、伊東市、熱海市、浜松市 | | |
| 愛知県 | 大口町、扶桑町、愛西市、碧南市、武豊町、津島市、瀬戸市 | | |
| 三重県 | 桑名市、鈴鹿市、松阪市、四日市市、津市 | | |
| 滋賀県 | 近江八幡市、湖南市、彦根市、東近江市 | | |
| 京都府 | 木津川市、八幡市、福知山市、舞鶴市、宇治田原町 | | |
| 大阪府 | 豊能町、泉南市、河内長野市、貝塚市 | | |

■ 地価水準四分位 4Q、空き家所在地) ※異なるサンプルで同じ市区町村名（順不同）は1回のみ掲載

| | |
|------|--|
| 北海道 | 札幌市 |
| 宮城県 | 仙台市 |
| 埼玉県 | 八潮市、蓮田市、飯能市、朝霞市、入間市、ふじみ野市、新座市、春日部市、狭山市、坂戸市、上尾市、越谷市、所沢市、草加市、川越市、川口市、さいたま市 |
| 千葉県 | 鎌ヶ谷市、浦安市、我孫子市、八千代市、習志野市、柏市、市川市、船橋市、松戸市、千葉市 |
| 東京都 | 千代田区、東久留米市、国分寺市、東村山市、武蔵野市、日野市、立川市、文京区、荒川区、目黒区、渋谷区、町田市、墨田区、府中市、港区、北区、品川区、江東区、中野区、新宿区、葛飾区、豊島区、八王子市、江戸川区、杉並区、練馬区、板橋区、大田区、世田谷区 |
| 神奈川県 | 綾瀬市、伊勢原市、海老名市、鎌倉市、小田原市、大和市、秦野市、平塚市、藤沢市、相模原市、横須賀市、川崎市、横浜市 |
| 石川県 | 野々市市、金沢市 |
| 静岡県 | 清水町、三島市、沼津市、静岡市 |
| 愛知県 | 高浜市、東浦町、日進市、大府市、江南市、清須市、稲沢市、半田市、東海市、小牧市、刈谷市、豊田市、一宮市、岡崎市、春日井市、豊橋市、名古屋市 |
| 滋賀県 | 草津市、大津市 |
| 京都府 | 向日市、長岡京市、宇治市、京都市 |
| 大阪府 | 島本町、忠岡町、藤井寺市、泉大津市、富田林市、池田市、羽曳野市、箕面市、大東市、和泉市、門真市、岸和田市、茨木市、守口市、寝屋川市、高槻市、八尾市、枚方市、吹田市、豊中市、東大阪市、堺市、大阪市 |
| 兵庫県 | 芦屋市、伊丹市、宝塚市、明石市、西宮市、神戸市 |
| 奈良県 | 香芝市、生駒市、奈良市 |
| 広島県 | 広島市 |
| 愛媛県 | 松山市 |
| 福岡圏 | 篠栗町、那珂川市、春日市、福岡市 |
| 熊本県 | 熊本市 |
| 鹿児島県 | 奄美市、鹿児島市 |
| 沖縄県 | 八重瀬町、豊見城市、宜野湾市、沖縄市、那覇市 |

**「空き家・空き地等の流通・利活用を促進するための税制の
見直しに関する実証研究」**

[報告書]

2026年3月

◎研究主体

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号

◎調査研究受託

株式会社 ニッセイ基礎研究所

〒102-0073 東京都千代田区九段北4-1-7