

2 8 空き家や所有者不明不動産の活用に向けた実効性ある対策及び地籍調査の円滑な実施による，安心安全で活力ある地域づくりの推進

空き家の活用・適正な管理と地籍調査事業を促進させるため，次のとおり求めます。

提案・要望事項

総合的な空き家対策

- (1) 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の対象拡大
- (2) 空き家の活用を促進するための，固定資産税における住宅用地特例を適用除外とする基準の明確化
- (3) 住宅ストックが量的に充足されている現状を踏まえた，新築住宅に対する固定資産税等の減税措置の見直し

所有者不明不動産の活用促進と円滑な地籍調査

- (4) 空き家など所有者不明不動産の活用促進のための市町村への財産管理人選任申立権の付与等
- (5) 所有者不明森林の課題解消に向けた，森林経営管理法^{*}の運用の実効性確保～所有者の探索方法の簡易化等～
※平成30年5月23日現在，国会審議中
- (6) 所有者不明不動産の抜本的な発生防止対策としての，不動産名義変更手続の義務化及び罰則の制定
- (7) 密集市街地における円滑な地籍調査に向けた積算基準の見直し

(総務省，法務省，林野庁，国土交通省)

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の対象拡大

現状・課題

- 長屋のうちの一戸が著しい管理不全状態であっても、他の住戸に居住者がいる場合は、**空家特措法の対象外**であり、本市が通報を受けた空き家のうち、**約30%が法の対象外**

要望

長屋及び共同住宅の一部の空き住戸を**空家特措法の対象とするよう**法改正が必要！

所有者不明不動産の活用促進のための市町村への財産管理人選任申立権の付与等

現状・課題

- 所有者不明空き家の活用・除却の促進には、**財産管理人制度の活用が有効**であるが、市町村は、対象の空き家に関して債権を有するなど利害関係人として認められなければ、**財産管理人の選任の申立てができない**（「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が成立すれば^{*}、所有者不明の「土地」については財産管理人の選任の申立てが可能となる予定）※平成30年5月23日現在、国会審議中
- 所有者不明の特定空家等は、再建築できない敷地に存するといった理由から不動産の評価額が低い場合もあり、財産管理人の申立てに必要な予納金について、**空き家・敷地の売却代金から回収することを見込めない**

要望

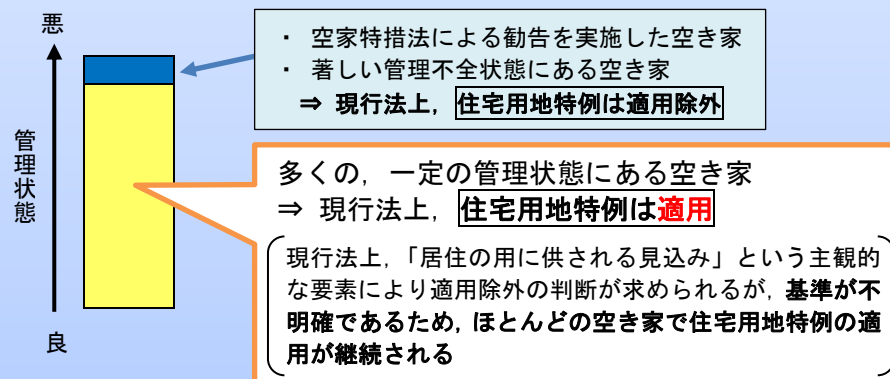
- 所有者不明の空き家について、
- **市町村を財産管理人選任の申立てが可能な利害関係人として明確に位置づける**ことが必要！
 - 財産管理人の申立人の費用負担を軽減する**財政支援制度の創設**が必要！

固定資産税の住宅用地特例の基準の明確化及び新築住宅に係る減税措置の見直し

現状・課題

- 京都市の空き家は約11万4千戸。うち、**市場に流通していない「その他の住宅」に該当する空き家が約4万5千戸を占める**
- 空き家の流通・活用の促進には固定資産税の住宅用地特例（課税標準額を1/6に減額）の適用除外が効果的だが、**適用除外の判断基準が具体的に示されておらず、「空き家であることのみ」をもって適用除外とならない**

⇒現在の仕組みでは、**空き家の放置を助長してしまう！**



- 他方、**新築された住宅については3年間から5年間、固定資産税が2分の1に減額されるが、住宅ストックが量的に充足している中、当該措置により新築住宅の需要が喚起されることで、結果的に空き家の活用を阻害する一因となっている**と考えられる

⇒**空き家の活用を促進する税制度への転換が必要！**

要望

- 住宅用地特例の適用除外の判断基準として、例えば居住実態がない期間を具体的に示すなど、**空き家の流通・活用を促進するための統一的な基準を国において明確にすべき！**
- 固定資産税等における新築住宅に係る税額の特例措置の**見直しが必要！**