

特定空家等に係る敷地の固定資産税等の特例措置の創設

税理士 宮 森 俊 樹

1. はじめに

平成26年11月に市街地の空洞化を招く、家屋、工場、店舗などの適切な管理が行われていない空家（以下「空家等」といいます。）の解消を進める目的で「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）、以下単に“空家法”といいます。」が成立しました。

平成27年2月にその一部が施行され、所有者特定のため市区町村が固定資産税の納税者情報が利用可能とされました。また、平成27年5月26日の全面施行後は、立ち入り調査及び解体勧告などの権限が与えられました。所有者がこれら勧告等に従わなかったり、不明であった場合には行政サイドが解体できる強制執行を行うことが可能とされました。

そこで、本稿では、空家法の概要を解説するとともに、空家対策としての固定資産税額等の特例措置について解説することとします。

2 空家法

(1) 概要

空家法の主な内容は、次のとおりとされます。

- ① 周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にある空家等を「特定空家等」と定義しました。
- ② 市町村長が特定空家等の所有者等に対し、必要な措置をとるよう助言・指導、勧告、命令等を行うことが可能とされました。
- ③ 「市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家として解体を勧告すれば平成28年以降、土地の固定資産税を減額する優遇措置の対象外とする措置を講ずる」旨が記載されました。

(2) 特定空家等の判断目安

上記(1)①における特定空家等とは、現況にある空家等で周辺に危険や迷惑を及ぼし、市街地の空洞化を招く、空家等とされています。

なお、具体的な特定空家等の判断目安は、次のとおりとされています。

- ① 建物の傾き具合が高さに比して20分の1（例えば高さ3mなら屋根のずれが横に15cm）を超えるもの
- ② 土台のシロアリ被害が著しいもの
- ③ ゴミの放置や投棄で 多数のネズミやハエが発生し、近隣住民の日常生活に支障があるもの
- ④ 立木が建物を覆うなど茂っていたり、道路にはみ出した枝が通行を妨げるもの
- ⑤ 多くの窓ガラスが割れているもの
- ⑥ トタン屋根・看板などが落ちそう又はベランダが傾いているなどが見てわかるもの

お問い合わせは「ビジネス会計人クラブ・事務局」へお願いいたします。

B. A. C 『企業再生・整理・再起』支援チーム <http://kigyo-saisei.seesaa.net/>

リスクカウンセラー 細野孟士／中小企業診断士 佐々木文安／弁護士 安達一彦
司法書士 星野文仁／司法書士 原内直哉／社会保険労務士 川端重夫／税理士 宮森俊樹／弁理士 酒井俊之

3. 空家対策としての固定資産税額等の特例措置

(1) 内容

上記1(1)の空家法の規定に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置（本則課税標準額）の対象から除外される特例措置が創設されました（新地法349の3の2）。

図表：特定空家等に係る敷地の固定資産税等の特例措置

区 分		住宅用地に係る本則課税標準	
		改正前	改正後
小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	固定資産税	1/6に減額	減額措置なし
	都市計画税	1/3に減額	
一般住宅用地 (200㎡超の部分)(注)	固定資産税	1/3に減額	
	都市計画税	2/3に減額	

(注) 家屋の床面積の10倍まで

(2) 適用関係

特定空家等として解体などが勧告されると平成28年以降、土地の固定資産税が減額される優遇措置の対象外とされるなど、空家法の全面施行により危険な空家の解消を目指して執行されま

4. おわりに

人口減及び超高齢化の進行により、全国の建物のうち、5戸に1戸は空家とされています（平成25年度総務省資料）。

平成28年以降、固定資産税等の特例措置の対象外とされると空家の所有コストが約6倍に増加することとなります。相続後の相続人間で共有状態となっている土地の売却及び危険な空家を改修して地域の交流スペースとして賃貸する等の有効利用を早期に検討すべきでしょう。

以上

お問い合わせは「ビジネス会計人クラブ・事務局」へお願いいたします。

B. A. C 『企業再生・整理・再起』支援チーム <http://kigyo-saisei.seesaa.net/>

リスクカウンセラー 細野孟士／中小企業診断士 佐々木文安／弁護士 安達一彦
 司法書士 星野文仁／司法書士 原内直哉／社会保険労務士 川端重夫／税理士 宮森俊樹／弁理士 酒井俊之