



\*\*\*\*\*

### 今月のテーマ **特定空家等に対する固定資産税・都市計画税について**

[TaxNewsNo.071](#)において相続登記の義務化をご紹介します。そこでも触れましたが、登記義務化はいわゆる空家対策としての趣旨が含まれています。実は税制においても空家対策が執られています。代表的なものに被相続人の居住用財産を売ったときの特例があります。この特例は税金を減らす効果があるものですが、実は増税することで空家対策を進める制度があることはあまり知られていません。今回は特定空家等に対する固定資産税・都市計画税についてご紹介いたします。

#### 1. 住宅用地の特例措置

固定資産税・都市計画税(以下、「固定資産税等」といいます。)は、総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づいて評価され、各市町村長が決定した価格に対して税率を乗じて計算されます。一般の土地と違い、住宅用地として利用されている土地については、この不動産の価格が軽減されています。

区分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200㎡までの部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	価格×1/3	価格×2/3

なお、住宅用地の地積は、住宅用家屋の床面積の10倍が限度とされます。

#### 2. 特定空家等に対する措置

##### (1) 内容

特定空家等または管理不全空家等に該当し、賦課期日までに市町村からの勧告に対する必要な措置が講じられない家屋の敷地については、上記1の住宅用地の特例措置が適用されず、固定資産税等が増額されてしまいます。

##### (2) 空家等

空家等とは、建築物またはこれに附属する工作物であつて常態的に居住その他の使用がなされていないものと、その敷地をいいます。

##### (3) 特定空家等・管理不全空家等

空家等のうち、住宅用地の特例措置が適用されない特定空家等または管理不全空家等に該当することとなるのかは、下図(都資料より転載)の基準により判断されます。

**「特定空家等」とは**

空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項において  
「空家等」のうち以下の状態にあると認められるものをいいます。

- ❶ そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ❷ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ❸ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ❹ その他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である状態

**「管理不全空家等」とは**

空家等対策の推進に関する特別措置法第13条第1項において  
適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある空家等をいいます。

##### (4) 措置に至るまでの流れ

所有している空家等が急に特定空家等または管理不全空家等に指定されることはありません。まず市町村役場の担当部署による巡回や近隣住民からの情報提供で調査対象となる空家等が選ばれます。選ばれた空家等について上記(3)の基準による判断が行われ、該当することとなった空家等の所有者に自らの意思で改善するよう指導や助言といった行政指導が入ります。それでもなお空家等の状態が改善されないと、必要な措置をとる旨の勧告が行われます。勧告後、賦課期日までに必要な措置が講じられたことが確認できない場合、その空家等は特定空家等または管理不全空家等に該当することとなり、上記(1)の措置が講じられます。