

空き家の固定資産税の住宅用地特例について

固定資産税の住宅用地特例については、空き家が老朽化しても除却されないことの一因となっている可能性があるが、空家特措法の勧告の有無にかかわらず、家屋の状態により解除すべきであることが、次のように国から示されている。

1

（略）人の居住の用に供すると認められない家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないことに留意が必要である。

（空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成 27 年 2 月 26 日総務省・国土交通省告示第 1 号） 14 ページ）

2

一 住宅の認定

当該家屋が住宅であるかどうかの判定については、次のとおり取り扱うものとする。（略）その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならず、現況がこうした状態にないものは家屋には該当しないことに留意する必要がある。

(1)～(3) 略

(4) 賦課期日において現に人が居住していない家屋については、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋（併用住宅にあっては、当該家屋のうち居住部分とする。）が居住以外の用に供されるものではないと認

められる場合には、住宅とする。ただし、賦課期日における当該家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものであるので、賦課期日における当該家屋の客観的状況等に留意する必要がある。

（「地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について」等の一部改正について（平成２７年５月２６日 総務省自治税務局固定資産税課長 総税固第４２号））

3

第3章 8.	1.特定空家の勧告があつて初めて住宅用地の特例の解除がされると言う人がいます。そもそも、「人の居住の用に供すると認められない家屋の敷地に対しては、勧告がされていなくとも固定資産税等の住宅用地特例は適用されない」ことを明確に記載して頂きたい。そして、誤解のないよう、住宅用地の特例の表現を見なおして頂きたい。特に、第3章8.必要な措置が講じられた場合の対応(P18)の6行目からの文章「勧告又は命令が撤回された場合、…特例の要件をみたす家屋の敷地については、当該当該特例の適用対象となる…」は、誤解を生むのではないのでしょうか。	御指摘の「人の居住の用に供すると認められない家屋の敷地に対しては、勧告がされていなくとも固定資産税等の住宅用地特例は適用されない」という点については、空家対策特措法第5条に基づく「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」の一8(2)の中で「人の居住の用に供すると認められない家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないことに留意が必要である」旨明記しております。また、御指摘の「勧告又は命令が撤回された場合、…特例の要件をみたす家屋の敷地については、当該特例の適用対象となる…」については、例えば市町村長による特定空家等に対する勧告又は命令が撤回されたとしても、当該特定空家等が「人の居住の用に供する」家屋の要件を満たさないこととなれば、当然のことながら当該家屋の敷地については固定資産税等の住宅用地特例の対象ではなくなることを確認的に記載している部分であり、原案どおりとさせていただきます。
第3章 8.	解体、除却についての措置をとることを勧告した場合は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外しても問題ないが、修繕や立木の伐採等の生活環境の保全についての措置をとることを勧告した場合に固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外したとすると、その措置がなされた後、再び住宅用地特例の対象とするのか。 そもそも住宅用地ではない、すなわち空家である以上、いったん対象から外された場合は改善されたとしても再び住宅用地特例の対象とすべきではないと考えるが、そうすると、特定空家等だけでなく、全ての空家等について住宅用地特例の対象から外さないと、税の公平性が保てないと思われる。	勧告した措置がなされた場合、勧告は撤回され、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地については、再度当該特例の適用対象となります。 居住の用に供する家屋とは認められないものについては、特定空家等の勧告の有無にかかわらず、住宅用地特例の対象から除外されるべきと考えます。

（『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（案）』に関するパブリックコメントの募集の結果に

について（平成 27 年 5 月 26 日国土交通省住宅局総務省地域力創造グループ）
別紙『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な
指針（ガイドライン）（案）』に関するパブリックコメントに寄せられたご
意見と国土交通省及び総務省の考え方（24 ページ）

- 以上から、川口市では、「川口市空家等対策計画」に次のように記載して、
税部門に「今後居住の見込みのない空き家」について情報提供をし、住宅用
地特例の解除を働きかけている。

川口市空家等対策計画（抜粋）

5. 1. 所有者等による空家等の解決行動の動機づけ付け

（3）固定資産税等の住宅用地特例解除に向けた調査の実施

固定資産税等の住宅用地特例の適用を受けることが、空家等を特に利活用しないまま
所有し続ける目的のひとつとなっています。この特例が解除されることにより、空家等
の除却や売却を促すことができると考えられます。

「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（平成 27
年 2 月 26 日総務省・国土交通省告示第 1 号）では、法に基づく勧告の有無にかかわらず、
「人の居住の用に供すると認められない家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等
の住宅用地特例は適用されないことに留意が必要である。」とされており、『「地方税法第
三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について」等の一部改正について」
（総税固第 42 号 平成 27 年 5 月 26 日）においても、「構造上住宅と認められない状況
にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するため
に必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認めら
れる場合には、住宅には該当しない」ことが確認され、そのような状態となっている空
家等については住宅用地特例の適用が受けられないものとされています。

これらに基づき、住宅用地特例が空家等を放置する動機とならないよう、空家等が特
例を解除すべきものであるかどうか、空家等の状況調査を進めていきます。