

6. 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家法」といいます)」が完全施行されました。この法律では、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等にあると認められる空家等を「特定空家等」と定義しています。

また、令和5年12月に改正空家法が施行され、特定空家等になるおそれのある空家が「管理不全空家等」として定義され、市町長による指導・勧告の対象となりました。市町長から勧告を受けた特定空家等や管理不全空家等は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)の適用対象外となります。

①「管理不全空家等」「特定空家等」とは

「管理不全空家等」とは、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と認められる空家のことをいいます。

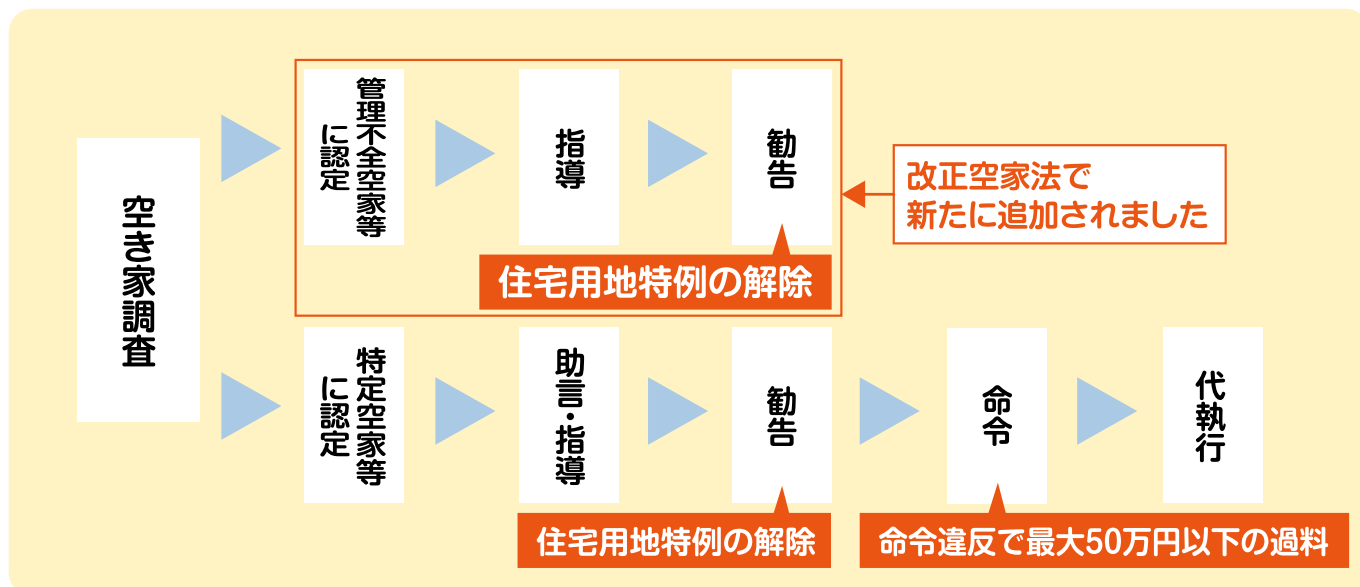
特定空家等とは以下の状態のことをいいます。

- 1.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
- 2.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
- 3.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
- 4.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

②空き家の状態が悪くなると指導を受けます

空家法第22条では、市町村長は特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採など、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導、勧告、命令、行政代執行を行うことができると規定されています。

■空家法に基づく行政処分の流れ



1 空き家放置の問題点

2 空き家の適切な管理

3 空き家の利活用

4 空き家の除却

5 空き家の相続

6 空家法と税金

7 その他の空き家情報

8 Q & A

③空家と税金の関係

空き家であっても毎年土地と建物に固定資産税がかかります。また、地域によっては都市計画税が課税されます。なお、相続時には相続税、売却した場合の譲渡所得には所得税・住民税等がかかる場合があります。

固定資産税・都市計画税

■通常の場合	固定資産税	都市計画税※
対象となる資産	固定資産（土地、家屋、償却資産）	原則として都市計画区域内の土地、家屋
納付する人	毎年1月1日に対象となる資産の所有者として登記簿又は固定資産課税台帳に登録又は登録されている人	
金額	固定資産評価額を基に算定（税率1.4%）	固定資産評価額を基に算定（税率最大0.3%）

※香川県では一部の市町のみ課税しています。（善通寺市全域及び観音寺市、多度津町の一部地域）

■住宅用地特例

土地に関する固定資産税について居住用の家屋の敷地（住宅用地）については、その税負担を軽減するため、下記のとおり課税標準の特例措置が設けられています。

面積区分	固定資産税の課税標準額	都市計画税の課税標準額
小規模住宅用地（住宅1戸につき200㎡まで）	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地（住宅1戸につき200㎡を越えた部分）	評価額×1/3	評価額×2/3

なお、空家法に基づく行政処分の「勧告」を受けた特定空家等及び管理不全空家等は特例措置の適用外になります。

所得税

■空き家の発生を抑制するための特別措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）

空き家とその敷地を相続等で取得した場合、その空き家又はその敷地を売却するに当たって一定の条件を満たせば、所得税・個人住民税において譲渡所得から3,000万円までが控除される特例措置を受けることができます。ただし、令和9年12月31日までに売却することが必要です。

※令和6年1月1日以後の譲渡で、対象となる家屋・敷地を相続等により取得した相続人が3人以上の場合は、1人当たりの控除額の上限は2,000万円です。

主な適用要件

- ・相続開始の直前（老人ホーム等に入所の場合は入所の直前）まで被相続人が一人で居住していたこと。
- ・相続開始から譲渡の時まで、使用されていないこと。
- ・耐震基準を満たした家屋か、家屋の取壊しをした後の敷地を譲渡すること。あるいは、家屋の譲渡をした後、譲渡をした年の翌年2月15日までに家屋の耐震改修又は取壊しを行うこと。
- ・昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること。
- ・相続開始の日から3年を経過した年の12月31日までに譲渡すること。
- ・譲渡価格が1億円以下であること。