

# マル得ニュース KOBAYASHI

〒321-0968 栃木県宇都宮市中今泉 4 丁目 30 番 8 号 小林会計事務所

## 空家対策特別措置法が施行

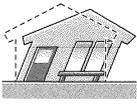
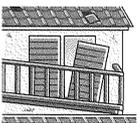
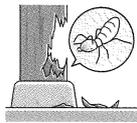
国土交通省の発表によると、空家は全国で 820 万戸（25 年 10 月 1 日時点）もあり、なかでも管理の不十分な空家が問題となっています。この対策として、市町村長が「特定空家等」とされる家屋の除去や修繕を命じたり、強制的に行ったりできるようにし（空家等対策特別措置法 14）、27 年度税制改正で固定資産税の住宅用地特例についても平成 28 年度以降、特定空家等の敷地とされる土地を適用対象外としました。

住宅用地特例とは、人の居住の用に供する家屋の敷地に対する固定資産税の課税標準額を通常の 3 分の 1 に減額するものです。さらに、住宅用地面積が 200 ㎡以下のもの等、小規模住宅用地と認められる敷地の固定資産税の課税標準額は通常の 6 分の 1 となります。

空家であっても“人の居住の用に供する家屋”の敷地と自治体が判断すれば特例を適用できることから、土地の所有者は居住していない家屋についても解体して更地にはせず、そのまま空家の敷地として保有することが多いようです。居住の用に供されているか否かは判断が難しいため、これまで管理の不十分な空家でも特例の適用を受けている場合があります。

特例の対象外となる特定空家等とは、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、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等があると認められるものをいいます。よって、200 ㎡の土地（評価額 2,000 万円）に 1 軒の空家（500 万円）がある場合、従前は固定資産税額として住宅用地の約 4 万 6,000 円（2,000 万円 × 1.4% × 1/6）と建物の 7 万円（500 万円 × 1.4%）の合計 11 万 6,000 円程度を納めればよかったのですが、特定空家等に該当すると、今後は土地の 28 万円（2,000 万円 × 1.4%）と建物の 7 万円の合計 35 万円を納めることになります。

図表1 「特定空家等」の主な判断の目安(特定空家等に対する措置についてのガイドラインより)

	建物の傾きが20分の1を超える（高さ3mなら屋根のズレが横に15cmを超える状態）		立木が建物を覆うほど茂っている。道路にはみ出した枝が通行を妨げる。
	トタン屋根が落ちそう、ベランダが傾いている、などが見てわかる。		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。
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。		土台にシロアリの被害がある。

※以上の目安に当てはまるかどうか検討し、その上で住民からの苦情、観光地や住宅密集地、豪雪地帯などの個別事情を勘案し、「特定空家等」に当たるかどうかを判断するとしています。

小林流月次決算で業績5%アップ！ TEL 028-660-8411 FAX 028-660-8455

URL <http://www.kobayashi-kaikai.jp> ご連絡ください（担当：板橋）