

「空家対策における固定資産税について」

一般財団法人 日本不動産研究所公共部
上席主幹 不動産鑑定士 山田 浩二

1 はじめに

近年、社会問題化している空家問題と固定資産税との関係に関し、税務部局の職員が最低限知っておくべき空家特措法の概要と、空き家に関連する最近の法改正等が固定資産税に与える影響について発表する。

2 空家特措法の概要

- (1) 社会問題化している空き家問題に対処し、空き家の所有者に適切な管理を促して「特定空家等」の解消を目指す目的で、平成26年に空家特措法と基本指針・ガイドラインが制定されセットで運用されることになった。基本指針とガイドラインは本年6月に改正されている。
- (2) 空家特措法における定義及び基本指針の定めから、同法が定める「空家等」とは「1年以上使用実態のない建物等」である。
- (3) また、建物・景観・衛生・環境が管理不全な状態にある場合、「特定空家等」に該当する。
- (4) 市町村は「特定空家等」に対し、必要な「助言・指導」、次いで「勧告」を行うこととされ、「勧告」がなされた場合、住宅用地特例の適用が除外される。

3 最近の法令等改正が固定資産税に与える影響について

- (1) 所有者不明土地対策として民法・不動産登記法等の改正が行われた。固定資産税関係における留意点は、
 - ① 評価関係では、民法の相隣関係の見直しにより、隣地使用権が設定された土地の評

価に影響が生ずるかという点。

- ② 納税義務者関係では、民法の共有関係や不動産登記法の登記制度等の見直しにより、所有者不明の状態が解消されることが見込まれる点。
- (2) 地方税法では、所有者の存在が不明である場合に使用者を所有者とみなして課税することができることとされた。空き家の観点からみた場合、年間を通して使用していることが「みなし」の一つの判断基準。制度の違いによるタイムラグの可能性があるため、「みなし課税」を行おうとする場合、空き家部局と情報共有することが重要。
- (3) 空家特措法の基本指針・ガイドラインでは「特定空家等の対象範囲の拡大」・「財産管理制度の活用」・「長屋で空き住戸が存する場合の取扱い」・「住宅用地特例の適用除外」に関する改正が実施された。

4 管理不全空家等における住宅用地特例適用除外の手順

居住の用に供するために必要な管理を怠たり、今後人の居住の用に供される見込みがない「管理不全空家等」に対しては、

- ① 特例適用除外の根拠に関する整理
- ② 管理不全空家等判定基準の作成
- ③ 特例適用除外対象空家等の検討
- ④ 特例適用除外対象空家等の抽出方法の検討

等により把握して、適正に特例適用除外等を行う必要があり、作業を進めるに際しては、税務部局の土地担当と家屋担当、空き家部局の三者による密接な連携体制の構築が、ポイントとなる。