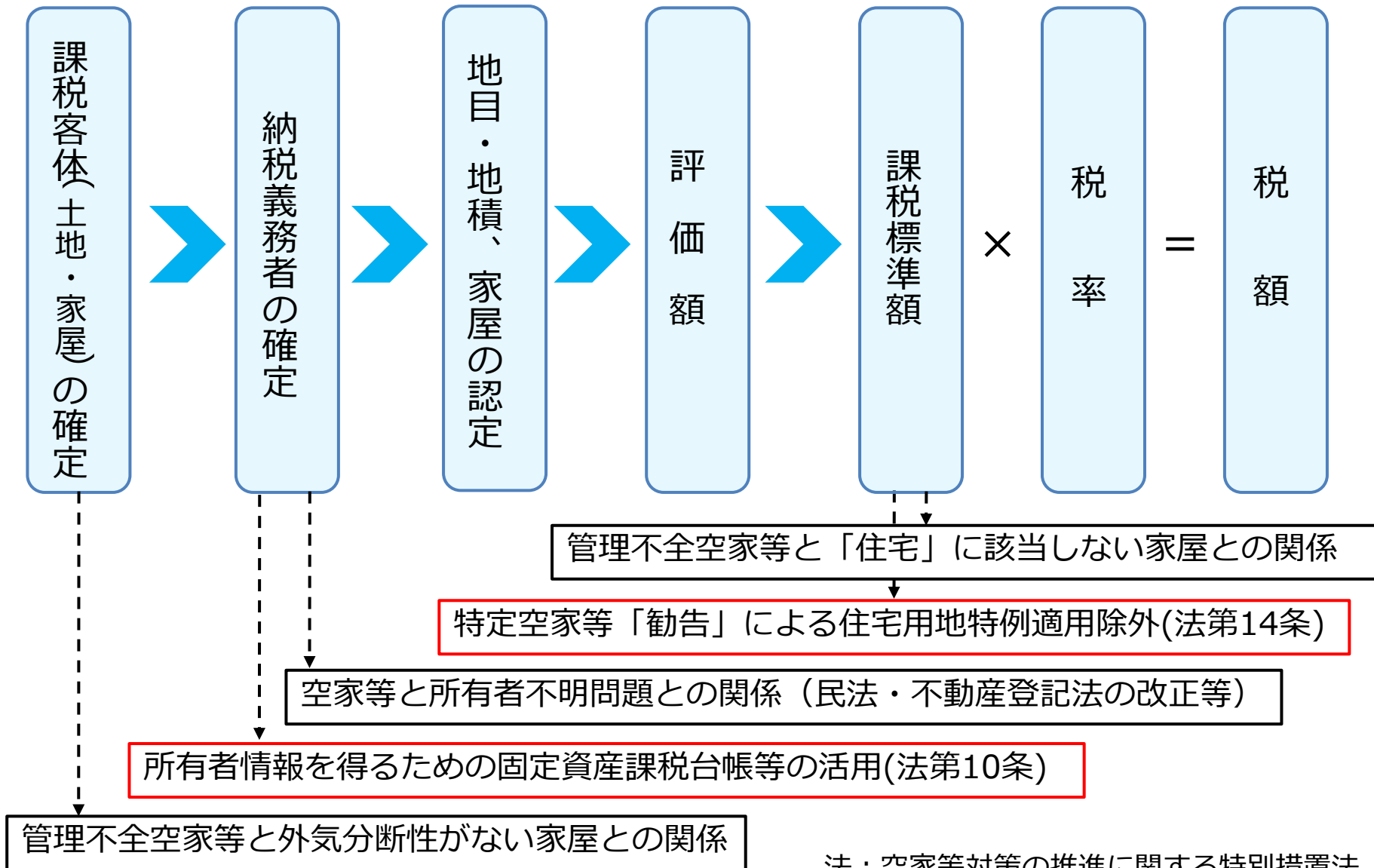


空家対策における固定資産税について

一般財団法人 日本不動産研究所公共部
不動産鑑定士 上席主幹 山田浩二

固定資産税評価・課税と空家対策との関係



1. 空家特措法の概要

(1) 空家特措法の体系

空家等対策の推進に関する特別措置法

- ・平成27年2月26日 一部施行
- ・平成27年5月26日 完全施行

人口の減少や家族構成の変化等に伴い空き家となる住宅が増える中、適正に管理されない空き家による、倒壊等の危険、衛生状態の悪化、景観の悪化等、地域住民の生活環境に及ぼす影響が全国的に社会問題となっている。

そのような状況の下、**空き家の適正な管理を行う事で、生活環境の保全を図り、また、空き家の利活用の促進を図るため「空家等対策の推進に関する特別措置法」**（以下「空家特措法」という。）が制定された。

空家等に関する基本的な指針（基本指針）

- ・平成27年2月26日 制定
- ・令和3年6月30日 改正

- ・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

特定空家等に対する措置（ガイドライン）

- ・平成27年2月26日 制定
- ・令和2年12月25日 改正
- ・令和3年6月30日 改正

- ・「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

(2) 空家等の定義

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態※であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

※「常態」については「基本指針」に、以下のとおり示されています。

「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

法が定める「空家等」とは、1年以上使用実態のない建物等



(3) 特定空家等の定義

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）

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

1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。



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

1. 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。
2. その他、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 <例> 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

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

1. 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 <例> 浄化槽等の放置、排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

2. ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

<例> ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。



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

1. 立木が原因で、以下の状態にある。
 <例> 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
2. 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 <例> 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
3. 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。
 <例> 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

(4) 特定空家等に対する措置

①助言・指導 687自治体 24,888件(R3年3月31日時点)

所有者等に対し、助言や指導といった行政指導を行い、自らの意思による改善を促す。

②勧告 320自治体 1,868件

相当の猶予期間を設けて、必要な措置をとることを勧告する。

③命令 113自治体 215件

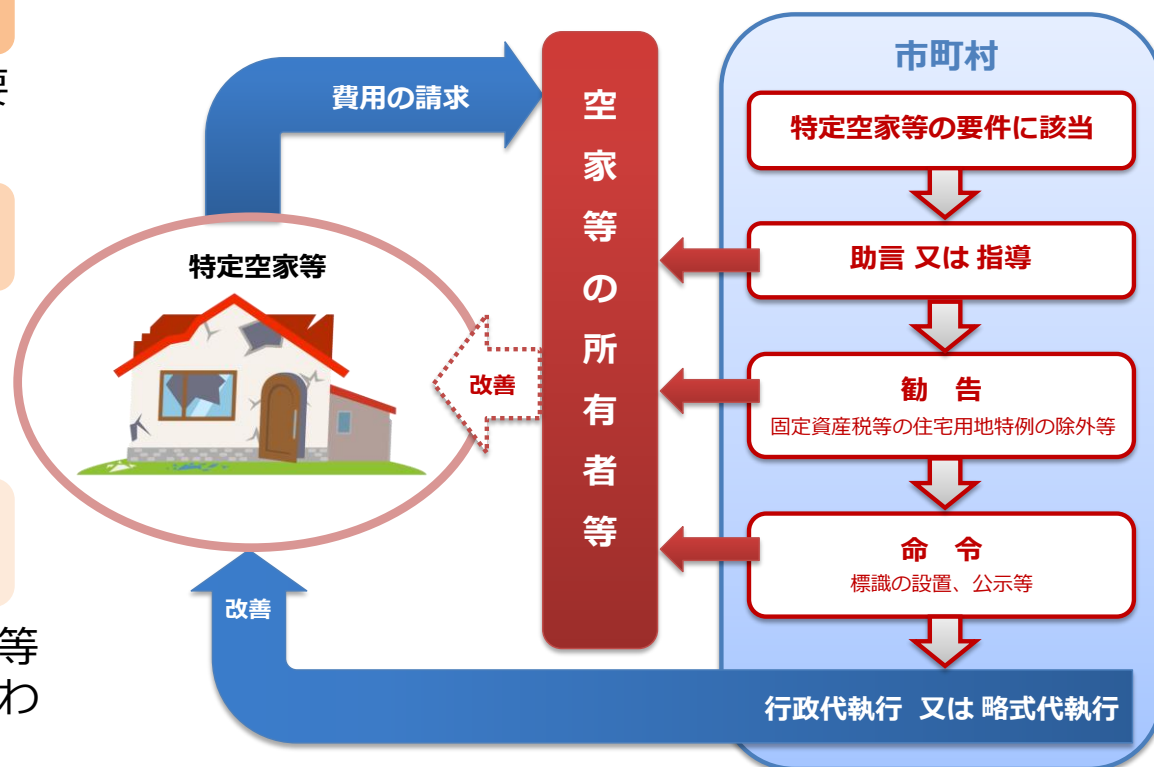
相当の猶予期間を設けて、②の勧告に係る措置をとることを命令する。

④行政代執行 74自治体 92件

行政代執行法に基づき、所有者等が為すべき行為を所有者等に代わり行う。

※ 略式代執行：166自治体 259件

市町村が特定空家等と判断



2. 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) 民法・不動産登記法等

所有者不明土地問題等に対処するため、令和3年4月21日に民法・不動産登記法が改正されたほか、相続土地国庫帰属法が制定された。

○主な改正等内容（公布期日別）

- ・ **民法**（共有関係、相隣関係、財産管理制度、相続制度の見直し）、**不動産登記法**（休眠登記の抹消手続の簡略化等）、**相続土地国庫帰属法**【公布から2年以内（原則）】
- ・ **不動産登記法**（相続登記の義務化、相続人申告登記、外国居住時の国内連絡先登記等）【公布から3年以内（周知期間）】
- ・ **不動産登記法**（住所等の変更登記の義務化、登記官の職権による死亡情報・住所変更等の登記、所有不動産登記記録証明制度等）【公布から5年以内（システム改修）】

[固定資産税関係における留意点]

○ 評価関係

民法の相隣関係の見直しにより、ライフライン等の引き込みを目的とした隣地使用権の設定が可能となることから、隣地使用権が設定された土地の評価に影響が生ずるかの検討を要する。

○ 納税義務者関係

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、権利関係の整理が促進され、所有者不明の状態が解消される場合が見込まれる。

① 民法

項目	内容	取組例	留意点
隣地等の利用・管理に関する権利の明確化 (213条の2)	土地の所有者は、他の土地に設備を設置等しなければ電気、ガス等の継続的給付を受けることができないときは、必要な範囲内で他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用することができる。	ライフライン等の引き込みを目的とした隣地使用権制度の創設により土地の利用促進を図る。	相隣関係における固定資産税評価への影響有無の検討
所在等不明共有者の持分の譲渡 (262条の2)	裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設する。	不明共有者がいる場合、金銭の供託により、裁判の手続きを経て、不動産の共有関係を解消することができる。	共有等における納税義務者の確定
所有者不明土地に関する新たな管理制度 (264条の2)	現行の財産管理制度は人単位で財産全般を管理する必要があったが、新たに個々の土地・建物の管理に特化した財産管理制度が創設され、裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任のうえ、裁判所の許可があれば売却も可能とする。	所有者が不明である場合、相続人など利害関係人の請求により、裁判所は所有者不明管理人を選任し、所有者不明土地の管理等を行う。	所有者不明管理人からの税徴収の可否
遺産分割に関する見直し (904条の3ほか)	相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う。	相続が発生した場合、10年以内に相続人で協議を行い、遺産分割を図る。	相続後における納税義務者の確定

② 不動産登記法

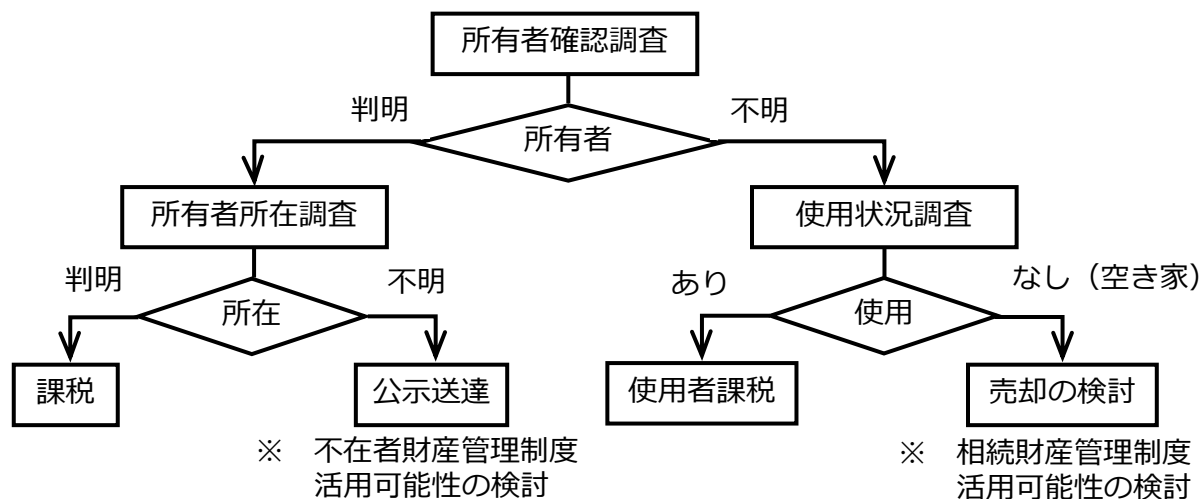
項目	内容	取組例	留意点
相続登記等の申請の義務化 (76条の2)	不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける。申請を怠った場合、過料に処する。	不動産を取得した場合の3年以内の相続登記を行う。	所有者の変更
相続人の申告登記に関する制度 (76条の3)	「相続人申告登記（仮称）」を創設し、相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を登記所に申し出た場合、所有権の登記に付記される。この付記により、相続登記の義務を履行したものとみなされる。	遺産分割に時間を要する場合、法定相続人である旨を申告する。	納税義務者の範囲確定
氏名・住所等の変更登記申請の義務化 (76条の5)	所有権の登記名義人に対し、住所等の変更があった日から2年以内に変更の登記の申請を義務付ける。申請を怠った場合、過料に処する。	住所等を変更した日から2年以内の変更の登記を行う。	所有者の住所変更
外国に居住する場合の対応 (73条の2)	所有権の登記名義人となっている外国居住者につき、国内の連絡先を登記に記載する。添付書類は、外国政府等が発行した身分証明書が添付された公証人等作成の宣誓供述書等の提出を求める。	外国に居住する場合、国内の連絡先を登記する。	海外居住者への税徴収

③ 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律

項目	内容	取組例	留意点
相続財産の国庫への帰属 (2条・5条ほか)	建物が無い、担保権等が設定されていない等の要件を満たす土地について、10年分の土地管理費相当額等の負担金を納付した場合、土地所有権を国庫に帰属させる制度	相続人がいない不動産が左記要件を満たす場合、国庫への帰属を検討する。	国庫帰属による課税対象からの除外

(2) 地方税法（使用者みなす課税）

- 固定資産の所有者の存在が不明である場合、その使用者を所有者とみなして、固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができる（地方税法第343条第5項）。
- **所有者とみなす使用者**は、「**相当期間**にわたり**恒常的に使用**している事実が**客観的に確認できる者**」をいう（臨時的・一時的な使用は対象外）。
 - ⇒ **年間を通して使用**していることが一つの判断基準
 - ⇒（所有者と同様）**賦課期日**を基準として**使用状況・使用実態**を判断
 - ⇒ 空き家担当部局が「**空家等**」「**特定空家等**」に該当するとした固定資産は、市町村が**恒常的に使用している事実が認められないとしたものであるから**、情報共有することが重要
- **所有者とみなす使用者**の認定に当たっては、**現地調査**、**使用者と思料される者への質問等**の調査を十分に行う必要がある



(3) 基本指針・ガイドライン（特定空家等の範囲拡大）

従来から「保安上危険・衛生上有害」について、これらの「おそれ」がある場合、**特定空家等に認定**するものとされていたが、実際には、将来を予見することが困難なため、現に悪影響を及ぼしている場合について特定空家等に認定されることが見られた。これを、「悪影響が顕在化する前の段階において所有者等による自主的な対応を促す」観点から、**悪影響が予見される場合**も早期に特定空家等と判断するものとされた。なお、特定空家等に認定され、「勧告」を受けた場合、固定資産税・住宅用地特例の適用が除外される。

【基本指針】

特定空家等は、法第2条第2項に定義するとおり、例えば現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるもののほか、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが**予見されるものも含む**ものであり、広範な空家等について特定空家等として法に基づく措置を行うことが可能である。

〔固定資産税関係における留意点〕

特定空家等の範囲拡大により、特定空家等に対する「勧告」が増え、特例適用除外の物件が増加する可能性がある。

なお、特定空家等の認定理由が「老朽化した建物」に起因する場合、家屋評価との整合性に留意する必要がある。

（４）基本指針・ガイドライン（財産管理制度の活用）

所有者等の所在を特定できない場合、又は相続人のあることが明らかでない場合、財産管理制度が活用できる旨の記載が新たになされた。これまで、市町村の特定空家等に対する対応として、相続人がいない場合等の理由により当該空家等の所有者が存在しない場合、市町村は財産管理制度を活用し、管理不全状態である建物を除却し、その跡地を売却することにより、その売却益でもって除却費用に充当することがあった。

【基本指針】

空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合を含む。）に必要な措置を講じるにあたっては、財産管理制度を活用するために、市町村長が民法（明治29年法律第89号第25条第1項の不在者財産管理人又は同法第952条第1項の相続財産管理人の選任の申立てを行うことも考えられる。

〔固定資産税関係における留意点〕

市町村の空き家部局が、財産管理制度を活用して建物除却後の跡地を売却しようとした際、従前所有者に税の滞納が存する場合、売却益は税への充当が優先されるため、除却費用に充当することができない場合が想定される。従って、財産管理制度を活用した跡地の売却では、差押の登記の実施のほか、建物除却に向けたスケジュールについて、税務部局と空き家部局との情報共有が必要である。

＜参考＞ 財産管理制度

財産管理制度とは、財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度をいい、財産の所有者の所在が分からないときは不在者財産管理人、相続人の存否が明らかでないときは相続財産管理人が選任される。

制度	状況例	活用方針	権限外行為（処分行為）の判断
相続財産管理制度	所有者がすでに死亡していることが判明したものの、災害や保存期間を過ぎたこと等によりその者等の除籍謄本等が入手できず、戸籍が消滅により相続人の有無が不明の場合	不動産を換価・処分することを念頭	売却価格が相当であるか
	所有者がすでに死亡していることが判明したものの、相続人がいない場合		
	所有者がすでに死亡していることが判明したものの、相続人全員が相続放棄している場合		
不在者財産管理制度	所有者の所在（生死含む）が不明の場合	換価せずに不動産のまま管理していくことが原則	不在者の財産保護や利害関係人の利益保護になるか
	所有者がすでに死亡しており、かつ相続人の特定もできたが、所有者（共有者）である相続人の全員又は一部の所在が不明の場合		

(5) 基本指針・ガイドライン（長屋で空き住戸が存する場合）

外見上はいわゆる長屋等であっても、「隣接する住戸との界壁が二重」となっている場合など、それぞれの住戸が別個の建築物である場合は、空家特措法第2条第1項の「建築物」に該当する。従って、長屋の一部が特定空家等に認定された場合、固定資産税・住宅用地特例の適用について検討する必要が生じる。

【ガイドライン】

なお、基本指針一3（1）のとおり、法第2条第1項の「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であるが、外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、同項のいう建築物に該当する。

〔固定資産税関係における留意点〕

家屋の認定で、税務部局が「一棟の家屋」と認定した長屋について、空き家部局が「いわゆる長屋」と判断した場合、税務部局と空き家部局とで家屋の認定に相違が発生する。この場合、空き住戸が特定空家等に認定され勧告がなされると、住宅用地特例の適用を除外する範囲にも影響が生ずる可能性があるため、税務部局と空き家部局との連携が必要となる。

（６）基本指針・ガイドライン（住宅用地特例の適用除外）

総務省通知（居住の用に供される見込みがない場合……）が基本指針・ガイドラインに記載され、居住の用に供される見込みがない場合は「住宅」に該当しないことが明記された。従って、「住宅」に該当しない場合、固定資産税・住宅用地特例の適用はされない。

【ガイドライン】

なお、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、当該家屋が特定空家等に該当するか否かに関わらず、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地につい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。したがって、空家等対策で得られた情報について、税務部局と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

〔固定資産税関係における留意点〕

平成27年総務省通知で、「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」とされたが、今回の改正では、この文言がそのまま基本指針・ガイドラインに記載された。従って、今後、空き家対策の一環として、居住の用に供される見込みがないと認められる空き家については、住宅用地特例の適用を除外することが求められている。

<参考> 住宅用地特例に関する総務省通知

総務省通知（自治固第13号(平成9年4月1日) 総税固第42号(平成27年5月26日))
「地方税法第349条の3の2の規程における住宅用地の認定について」（抜粋）
(赤字は基本指針・ガイドラインとの重複部分を示す。)

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。
なお、家屋とは不動産登記法の建物とその意義を同じくするものであること。したがって、屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態で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。

(3) 人の居住の用に供するとは、特定の者が継続して居住の用に供することをいう。

(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（併用住宅にあつては、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り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。

【管理不全空家等に関する住宅用地特例適用除外の手順】

● 対象

「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」の対象を「管理不全空家等」とする。

● 手順

- 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き家の検討
- ④ 特例適用除外対象空き家の抽出方法の検討
- ⑤ 特例適用除外に関する要領等の作成
- ⑥ 税務部局及び空き家担当部局における作業分担の検討

● 留意点

- ・ 空き家判定に誤りがないか、空き家捕捉に漏れはないか
- ・ 管理不全空家等判定基準の根拠は明確か、管理不全空家等の判定に誤りはないか
- ・ 課税の公平性に問題はないか（管理不全空家等の捕捉漏れ・市町村内同時期に実施可能か）
- ・ 固定資産税住宅用地特例の適用を除外した際に想定される審査請求・裁判に耐えられるか

① 特例適用除外の根拠に関する整理

● 根拠

住宅用地特例に関する総務省通知に基づき、「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とされていることから、同事由により住宅に該当しないとみなされる空家について、固定資産税・住宅用地特例の適用を除外するものである。

なお、建物の外気分断性が欠如している場合、家屋には該当しないことから当該建物は課税客体とはなり得ず、住宅用地特例の対象とはならない。

★ 外気分断性

登記することができる建物は、屋根及び周壁又はこれに類するものによって外気が分断され、独立して風雨を凌ぎ得る、外界から遮断された、人貨滞留性を有する一定の空間がなければならない。



屋根：必ず有していなければならない

周壁：どの程度あれば外気分断性があるかは用途性を考慮して社会通念によって判断する

材料：屋根及び周壁の材質は耐久性（永続性）が認められなければならない

② 管理不全空家等判定基準の作成

住家被害認定基準・住宅不良度測定基準等を参考に、管理不全空家等判定基準を検討する。

- ・居住の用に供される見込みがない判断→建物倒壊危険性・居住快適性
- ・快適性は主観、危険性は客観→危険性（管理不全の程度）に着目
- ・住家被害認定基準・住宅の不良度判定等を参考に管理不全空家等判定基準を検討
- ・判定基準は「数値に基づく基準」であること、その基準が「公開」されていること（判例H24.12.12）

住宅不良度測定基準（住宅地区改良法・抜粋）

項目	内容	評点
基礎、土台、柱又ははり	柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25
	基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50
	基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100
外壁	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15
	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25

管理不全判定基準（発表者が市町村空家基準を参考に作成）

調査項目		管理不全状態	著しい管理不全状態
建築物の傾斜		1以上の階が60分の1以上傾斜している。	1以上の階が 20分の1以上 傾斜している。
屋根	崩落の範囲	一部が崩落している。	概ね 4分の1以上 が崩落している。
	脱落、剥離、ずれの範囲	概ね10分の1以上の範囲にわたって屋根ふき材が脱落等している。	概ね 2分の1以上 の範囲にわたって屋根ふき材が脱落等している。
外壁	崩落の範囲	外壁の一部が崩落している。	外壁の概ね 4分の1以上 が崩落している。
	脱落、剥離、破損、変形の範囲	外壁の概ね10分の1以上の範囲にわたって仕上材料に脱落等している。	外壁の概ね 2分の1以上 の範囲にわたって仕上材料に脱落等している。

③ 特例適用除外対象空家等の検討

原則として**主要構造部が管理不全である空家等**を対象とする。

この場合の主要構造部とは、道路からの外観目視を前提とした場合、主要構造部は**屋根・外壁**、主要構造部以外では、**基礎・擁壁**が考えられる。また、主要構造部の損傷が建築物の傾きに現れる場合があるので、建築物の傾斜も管理不全の状態を示すものと考えられる。

【建築基準法第2条第1項第五号】

主要構造部 壁、柱、床、はり、**屋根**又は階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、附け柱、揚げ床、最下階の床、廻り舞台の床、小ばり、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものとする。

対象範囲は、**市町村内の全域**とし、特例適用除外作業が複数年に跨がる場合、空き家期間や管理不全の状態から特例適用除外の優先順位を検討する。

<参考>

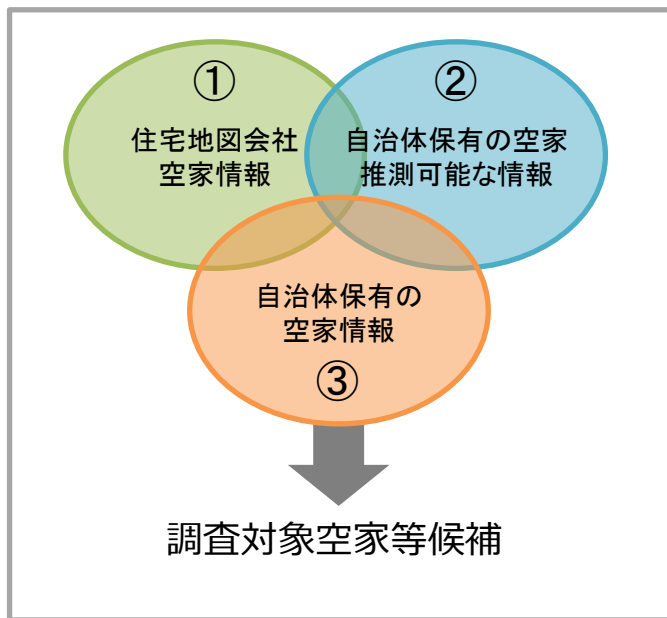
特定空家等の認定事例では、管理不全の程度と通学路・避難場所等との距離で優先順位を付けている場合がある。

④ 特例適用除外対象空家等の抽出方法の検討

空き家部局が実施する現地調査で把握された空き家に対し管理不全空家等判定を行い、特例適用除外対象空家等を抽出する手順について検討する。

- A 水道閉栓（使用量）・住宅地図会社が保有する空き家情報・住民通報等から調査対象空家等候補の抽出
- B 現地調査→不良度判定→管理不全判定

調査対象空家等候補の抽出



不良度判定（例）

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	
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	
(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。	
	イ 建築物の著しい傾斜
	ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
	(イ) 基礎及び土台
	(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	
	(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒
	(ロ) 外壁
	(ハ) 看板、急騰設備、屋上水槽等
	(ニ) 屋外階段又はバルコニー
	(ホ) 門又は塀
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	

⑤ 特例適用除外に関する要領等の作成

特例適用除外の業務に必要となる「管理不全空家等に係る住宅用地特例適用除外に関する要領」、「通知文書」、「想定される質問等へのQ & A」を作成する。

様式第5号（法第12条）

令和〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 様

〇〇市長
〇〇 〇〇
(担当)

情報提供・助言書

平素は本市まちづくり行政にご協力いただき、誠にありがとうございます。
さて、あなたの所有する建築物等について現地を確認いたしましたところ、下記の
でありましたので、対策を講じ建築物等の適切な管理を行っていただきますようお願い
なお、本情報提供・助言書は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法
以下「法」という。）第12条に基づき送付しております。

記

- 対象となる建築物等
所在地 〇〇市×町×丁目×番地×号
- 現地を確認した日付 令和〇年〇月〇日
- 情報提供・助言に係る措置の内容
(何をどのようにするのか、具体的に記載)
- 情報提供・助言に至った事由
(対象建築物等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらして
- 情報提供・助言の担当者 〇〇市〇〇部〇〇課 (職名) 〇〇 〇〇
連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

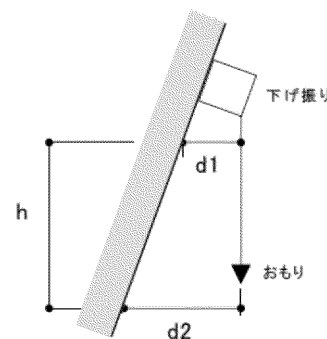
・上記3に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記5に示す者まで報告してください。
・対象建築物等の状態が改善されないと認められる場合は、法第2条第2項に規
れる可能性があります。
・対象となる建築物等について、すべての相続人が相続放棄している場合は、相続
管理人選任の申立てができます。また、それまでは民法上の管理責任を負う可能

◆建物の傾斜

建物の傾斜が「1/60以下」は「軽微な管理不全」、「1/60超～1/20以下」は「管理不全」、「1/20超」は「著しい管理不全」とする。なお、傾斜は、下げ振り等を用い測定する。

$$\text{傾斜} = (d2 - d1) / h$$

例：h=1200mm
d2-d1=60mm
傾斜=1/20



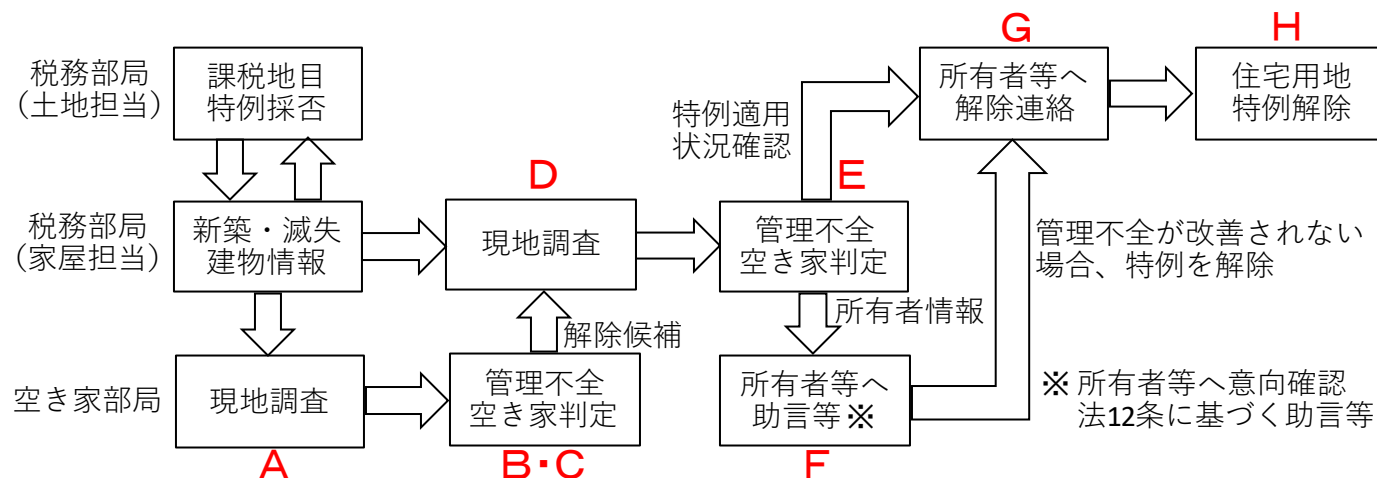
Q 管理不全状態の基準はあるのか。

A 空き家が管理不全状態に該当するか否かの判定を行うため、空き家条例等に管理不全状態の判定基準を示している。一例を示すと、建物が60分の1以上傾斜している場合は「管理不全状態」、建物が20分の1以上（1mで5cm以上）傾斜している場合は「著しい管理不全状態」としている。

⑥ 税務部局及び空き家部局における作業分担の検討

住宅用地特例適用除外における作業内容・役割分担は下記のとおりであり、住宅用地特例適用情報・所有者情報の共有等、税務部局（土地担当）、税務部局（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特例適用除外作業のポイントとなる。

- A 現地調査＜空き家部局＞
- B 不良度判定（管理不全空家等候補を抽出）＜空き家部局＞
- C 空き家部局による管理不全空家等判定＜空き家部局＞
- D 管理不全空家等の現地調査＜税務部局＞
- E 税務部局による管理不全空家等判定＜税務部局＞
- F 空き家所有者に対する助言等＜空き家部局＞【適切な管理の促し】
- G 空き家所有者に対する連絡＜税務部局＞【適用除外の連絡】
- H 住宅用地特例の適用除外＜税務部局＞



ご清聴頂きありがとうございました。

