

市長定例記者会見資料



令和3年12月20日	
所属	資産税課・住宅政策課
所属長	飛山慎司・相馬美津子
電話	資産税課：06-6489-6266 住宅政策課：06-6489-6608

全国3例目 税制優遇の見直しとさまざまな支援の両輪で空き家問題の解消を加速

尼崎市は、空き家対策を推進するために住宅としての機能が損なわれているなど一定要件を満たす住宅空き家の敷地に対して住宅用地特例の適用を除外する取り組みを実施します。

近年、全国的に老朽空き家の増加が社会問題となっている中で、放置される大きな原因の一つとして、住宅空き家の敷地に対して住宅用地特例を適用し、固定資産税・都市計画税（以下、「固定資産税等」）を軽減していることが指摘されています。

税制優遇を見直す当該取り組みを推進することで、▽空き家の除却が促進▽管理不全状態にある空き家の放置が抑制▽空き家の適切な管理が促進—などの効果を期待しています。

今後、本取り組みに併せて、空き家解消に向けた専門家の紹介や除却補助など、空き家の所有者への支援も積極的に行い、総合的に空き家対策を推進します。

1 管理不全状態の空き家を対象とした税制優遇の見直し

(1) 特定空家等に対する住宅用地特例適用除外と総務省通知による住宅認定基準

平成27年5月26日に空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）及び地方税法の改正法が施行され、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのあるなどの状態にあると認められる空き家（特定空家等）に対し、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勧告を行った場合は、住宅用地特例（別紙1参照）の適用を除外することになりました（別紙2前段参照）。これにあわせて、総務省から住宅用地の認定にかかる通知を一部改正する通知（別紙2後段：総務省通知）が発出され、住宅であった家屋が住宅に該当しない家屋となる場合の考え方が示されました。

(2) 住宅用地特例の適用除外とする空き家

尼崎市では、これまで管理不全状態の空き家に対しては、所有者への助言・指導により適切な管理の促進に取り組んできました。中でも物件の状態が悪く緊急性が高いものについては、指導経緯も勘案し、尼崎市危険空家等対策審議会の意見も聴きながら、勧告を行っています。こういった対応には時間を要していたことから、今後、空き家の適切な管理を加速させるため、総務省通知の趣旨を踏まえた住宅判定基準を制定し、勧告にまで至らない場合であっても、管理不十分で住宅としての機能が損なわれている場合は住宅として認定せず、その敷地について住宅用地特例の適用を除外します。

これまで	これから
空家法に基づく <u>勧告を行った</u> 特定空家等 勧告の実績：5件 勧告の考え方 ・物件の状態、周辺への影響、緊急性 ・所有者調査の状況、所有者に対する指導経緯 ・尼崎市危険空家等対策審議会上に諮る	勧告にまで至らない場合であっても、管理不十分で住宅としての機能が損なわれていると <u>客観的な住宅判定基準により判断された</u> 空き家
勧告に至るまでには、全ての所有者等を特定し、助言・指導の期間を十分に設けたうえで行う必要があるため、 個別的な対応に時間を要する。	客観的な基準を明確にし、家屋の状態のみをもって判断することで、 網羅的かつ速やかに対応できる。

(次ページへ続く)

(3) 住宅判定基準

住宅認定の具体的な方法は、家屋の傾斜や屋根、外壁、基礎等の損傷の程度、継続的な居住に必要な環境面における管理の状態などを点数化した客観的な住宅判定基準を設定し、管理不全状態が一定の水準を超えるものは住宅として認定しないものとします。

(4) 住宅判定を実施する空き家

令和2年度に実施した空き家等実態調査における不良度判定でDランク（「倒壊の可能性があるなど、現況での利用は困難」、又は「管理は行き届いておらず、現況での利用は困難」）と判定された空き家341件のうち、主要構造部等のいずれかに著しい損傷があると判定された住宅の空き家、又は家屋の傾斜が著しいと判定された住宅の空き家153件を対象に住宅判定調査を実施し、住宅用地特例の適用除外の判断を行います。

(5) 特例適用除外の実施時期と事前通知

新たな取組による特例適用除外は令和5年度課税（賦課期日：令和5年1月1日）から行います。これに先立ち、現在調査を実施している住宅判定の結果、住宅でないと認定した空き家について、修繕や売却などを行うための期間を考慮し、令和4年1月（予定）に空き家とその敷地の所有者に対して、令和5年1月1日までに管理不全状態が改善されない場合、令和5年度課税から住宅用地特例が適用除外となることを通知するとともに、管理不全状態の解消を促す文書を送付します。

2 空き家の管理不全状態解消を促進するための支援策

1の取組により住宅用地特例の適用除外の対象となる空き家については、空き家及び敷地の所有者等への指導・助言を行うとともに、次の通りさまざまな支援により、早期解消を促します。

(1) 除却費用への補助

令和2年度に実施した空き家等実態調査から市内には8,245件の空き家があり、中でも特に管理状態が悪い空き家341件あることが分かりました。これらの空き家の速やかな除却を促すために、令和3年度～5年度に限定して、空き家の除却に要する費用の一部を補助しています。

(2) 連携協定による課題解消（協定書は別添参照）

▼NPO 法人兵庫空き家相談センターとの連携

空き家処分時に司法書士や建築士などさまざまな専門家からの支援が受けられるようワンストップで解決を目指す相談窓口を設置しています。

▼空家バンク（兵庫県宅地建物取引業協会）との連携

尼崎市空家バンクでは、一般の不動産市場では扱いづらい土地や建物の市場流通を促進するために、空き家や空き地などの賃貸又は売却を希望する所有者から情報提供を受け、同バンクに登録した物件を専用HPやパンフレット等を利用して利用希望登録者に紹介しています。

▼株式会社クラッソーネとの連携

所有者の負担軽減と遠方の居住者でも解体に向け着手しやすいように同社が運用する解体工事見積シミュレーターや、信頼できる登録事業者による一括見積ウェブサービスなど除却に向けた手続きをスマホ1台で利用できるサービスを案内します。

3 スケジュール

令和4年1月(予定)	対象者に通知文を送付
令和4年2月～12月	空き家及び敷地所有者が実施する管理不全状態の解消を支援
令和5年1月1日	固定資産税等の賦課期日
令和5年4月1日	令和5年度納税通知書を送付

以上

固定資産税等の住宅用地特例について

住宅用地特例は、居住の用に供されている家屋の敷地について、その税負担を特に軽減する目的から固定資産税等の課税標準の特例措置として設けられた制度です。

1 住宅用地の認定

総務省通知（別紙2）に家屋の住宅判定にかかる取り扱いが示されており、この中で、人が居住していない家屋について、構造上住宅と認められ、居住以外の用に供されるものではないと認められるものは住宅とされている一方で、当該家屋の客観的状況から、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は住宅に該当しないとされています。

2 住宅用地の課税標準額

住宅用地の区分		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	住宅用地で住宅1戸につき200m ² 以下の部分	価格の1/6に軽減	価格の1/3に軽減
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地（住宅1戸につき200m ² を超える部分）	価格の1/3に軽減	価格の2/3に軽減

3 住宅用地特例が適用されない土地（非住宅用地）の課税標準額

固定資産税・都市計画税とも 課税標準額＝価格×70%

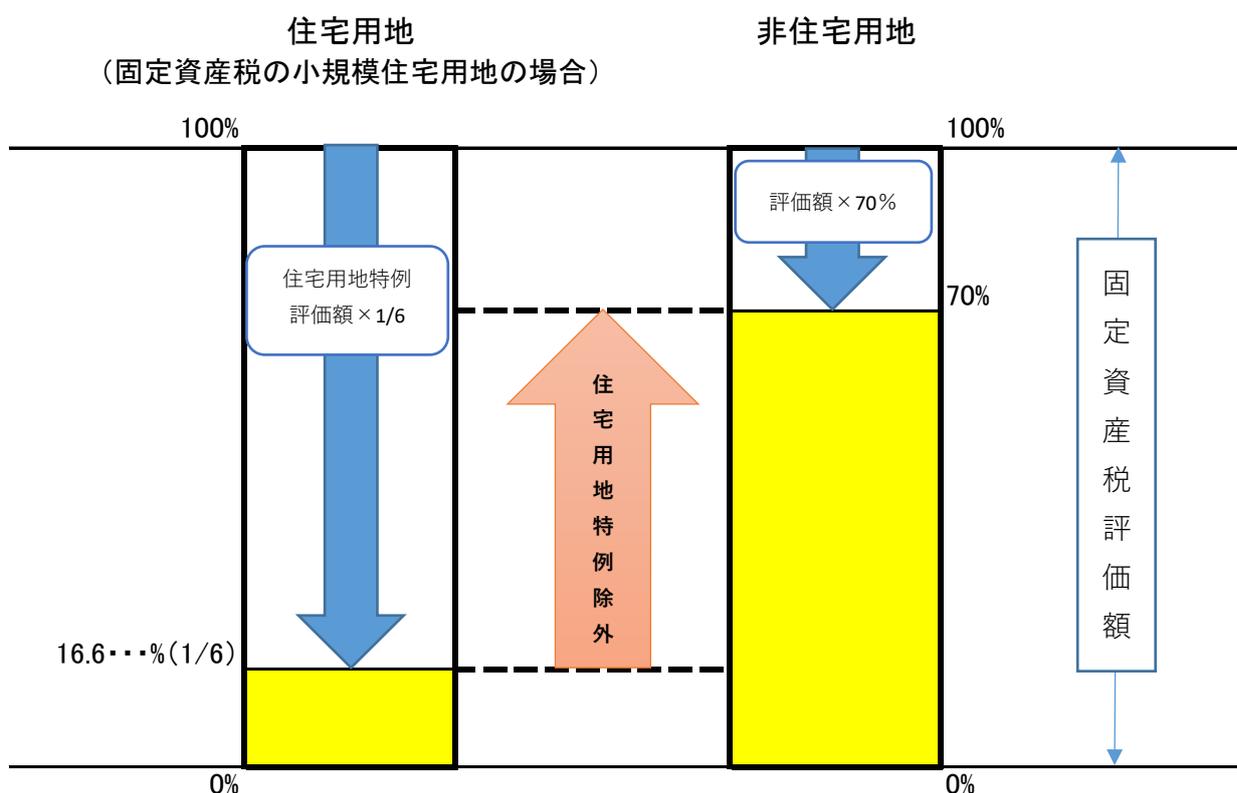
※住宅用地から住宅用地でない土地（非住宅用地）となる場合、一般的に固定資産税等の税総額が約3.5倍となるため、納税義務者の負担が大きく増加します。

4 土地にかかる税額

固定資産税額＝固定資産税の課税標準額×1.4%

都市計画税額＝都市計画税の課税標準額×0.3%

5 住宅用地特例の適用除外に伴う税負担増のイメージ



●特定空家等にかかる住宅用地特例の適用対象除外について

平成 27 年 5 月 26 日に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」）が施行されたことに伴い、①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、②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と認められる空家が「特定空家等」と定義され、市が特定空家等の所有者等に対し、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・指導、勧告等を行うことが可能となった。

この空家法の施行にあわせて地方税法の改正法も施行され、市が勧告を行った特定空家等が住宅の場合で、固定資産税等の賦課期日（1 月 1 日）までに必要な措置が講じられない場合は、その住宅の敷地について、住宅用地特例の適用対象から除外することとされた。

●総務省通知

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（平成 9 年 4 月 1 日自治固第13号・平成 27 年 5 月 26 日一部改正）【抜粋】

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。

(5) 略

※ 下線部は平成 27 年の一部改正で追記された部分である。