

## 優和のミニかわら版

(この資料は全部お読みいただいても60秒です)

### 「【固定資産税】と【空き家】問題」

「空き家」問題の解決が、喫緊の課題となっています。  
固定資産税については、この問題の対応策の一つとして「特定空家等」の措置が平成27年度税制改正において講じられました。  
今回はこの件について考えます。

#### (1) 「空き家」の現状と問題の背景

4年前の時点ですでに住宅の数は、総世帯数に対して約820万戸超過状況にあります。また空き家を取得した原因の5割が「相続」となっています。直接的発生原因は、空き家の利用等が見込まれないこと、その売却も難しいこと等が考えられます。そしてその根源には、我が国における人口減少社会への移行、土地の資産としての有利性の低減など、様々な社会経済構造の変化があります。

#### (2) 固定資産税等の課税

固定資産税等の課税においては、住宅政策に資するように住宅用地（土地）に関する特例として、次のような軽減措置が設けられています。すなわち固定資産税の住宅用地の特例は、課税標準となるべき価格を3分の1とする（2分の3相当額を減額）。さらにその面積が200㎡以下の住宅用地は、小規模住宅用地の特例として課税標準となるべき価格を6分の1とする（6分の5相当額を減額）。都市計画税も住宅用地の特例は固定資産税と同様ですが、小規模住宅用地の特例については、課税標準となるべき価格を3分の1とする（3分の2相当額を減額）となっています。

#### (3) 平成27年度税制改正

従前は「空き家」であっても建物を取り壊すことなく、そのまましておくことで、税負担の軽減を受けることができたが、この改正により市区町村長から勧告を受けた「特定空家等」の敷地については、たとえ住宅が建っていたとしても、(2)の住宅用地特例の適用対象から除かれることになりました。

当然この措置はいきなりではなく、助言、指導、そして相当の猶予期限をつけて、勧告の段階までいってしまった時にはじめて「空き家」の発生を抑制しようとする措置に引っかかることとなります。