

事務連絡
令和3年3月30日

各都道府県・指定都市 空き家対策担当部局 殿

国土交通省住宅局住宅総合整備課
総務省地域力創造グループ地域自立応援課地域振興室

空き家対策の推進を目的とした固定資産税の住宅用地特例に関する取組について
(情報提供)

空き家対策において、特定空家等の所有者等に対し適切な管理や除却を促すことは喫緊の課題であるため、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例は、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）第14条第2項の規定により特定空家等の所有者等に対し勧告がされた同法第2条第2項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地については適用されないこととされています。

また、「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」等の一部改正について」（平成27年5月26日付総税固第42号。各道府県総務部長及び東京都総務・主税局長あて総務省自治税務局固定資産税課長通知）において明記されているとおり、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とされ、そのような家屋の敷地の用に供されている土地については、住宅用地特例の対象とはならないこととされています。

今般、空家法附則第2項の規定に基づき、同法の施行後5年を経過した場合の同法施行の状況を勘案し、その検討結果に基づく当面の対応の一環として、「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」に該当するか否かを判断し、該当する家屋の敷地の用に供されている土地について、同法第14条第2項に基づく勧告の有無にかかわらず住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の対象から除外する取組を進めている市町村の事例を別紙のとおり情報提供いたしますので、空き家対策の実施に当たっての参考としてください。

なお、各都道府県においては、貴都道府県内の市町村（指定都市を除く。）に対し、本通知を周知いただきますようお願いいたします。

- (別紙) 「空家法第 14 条第 2 項に基づく勧告の有無にかかわらず固定資産税の住宅用地特例の対象から除外する市町村の取組例」
- (別添 1) 「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」等の一部改正について
- (別添 2) 根拠法令

空家法第14条第2項に基づく勧告の有無にかかわらず
固定資産税の住宅用地特例の対象から除外する市町村の取組例

以下の事例は、「「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」等の一部改正について」（平成27年5月26日付総税固第42号）に記載の「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」に該当するか否かを判断し、住宅用地特例の対象から除外する取組である。

○京都市の取組内容

- ・空家対策部局が、「京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例」等で定める基準に基づき、主要構造部（壁、柱、屋根等）が特定空家等に相当する状態にあると判断した空き家の情報を税務部局に共有する。
- ・税務部局は、空家対策部局から情報を共有された空き家について、「京都市固定資産税等住宅用地認定基準」及び内規に基づき、「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」は当該空き家の敷地の用に供されている土地について、住宅用地特例の対象から除外する。
- ・なお、住宅用地特例の対象から除外する前には、空家対策部局において税務部局に共有した空き家の所有者に対し、管理不全状態の速やかな解消と賦課期日までに管理不全状態が改善されない場合は住宅用地特例の対象から除外する可能性があることを通知する。また、税務部局においても、住宅用地特例の対象から除外する前に、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空き家の所有者に対して、住宅用地特例の対象から除外する旨を通知する。

○神戸市の取組内容

- ・空家対策部局が、「神戸市空家空地対策の推進に関する条例」等で定める基準に基づき、建築物が特定空家等に相当すると判断した空き家の情報を税務部局に共有する。
- ・税務部局は、空家対策部局から情報を共有された空き家について、「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（令和2年3月内閣府（防災担当））のうち、第1次調査の基準を活用した外観調査を行い、「居住の用に供するために必要な管理を怠っている家屋」であると認められる場合は、当該空き家の所有者に対し、今後修繕等の予定が無ければ当該空き家の敷地の用に供されている土地について、住宅用地特例の対象から除外する旨を示しつつ意向の確認を行い、解体予定である場合や連絡がない場合等においては、住宅用地特例の対象から除外する。

総 税 固 第 4 2 号
平成27年5月26日

各 道 府 県 総 務 部 長 殿
(市町村税担当課扱い)
東 京 都 総 務 ・ 主 税 局 長 殿
(市町村税・固定資産税担当課扱い)

総務省自治税務局固定資産税課長
(公印省略)

「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」等
の一部改正について

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)の施行に伴い、地方税法等の一部を改正する法律(平成27年法律第2号)第1条中地方税法第349条の3の2第1項の改正規定及び附則第17条第3項の規定が、平成27年5月26日から施行されます。

これに併せ、その敷地の用に供する土地が固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用対象となる人の居住の用に供する家屋(住宅)についての取扱いの明確化を図る観点から、「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)について別添新旧対照表のように改正いたしますので、適切に対応いただきますようお願いいたします。

なお、「平成6年2月22日付け自治省税務局固定資産税課長内かん」についても別添新旧対照表のように改正いたします。

また、貴都道府県内の市区町村に対しても、この旨をご連絡いただきますようお願いいたします。

なお、本通知は地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4(技術的な助言)に基づくものです。

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における住宅の認定についての一部改正新旧対照表

改 正 後	改 正 前
<p>一 住宅の認定</p> <p>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。</p> <p>(1)～(3) 略</p> <p>(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。</p> <p>(5) 略</p> <p>三 敷地の認定</p> <p>(1)～(3) 略</p> <p>(4) 住宅の建設予定地は住宅の敷地ではないが、既存の住宅に代えて住宅が建設中</p>	<p>一 住宅の認定</p> <p>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。</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>(1)～(3) 略</p> <p>(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はないと認められる場合には、住宅とする。</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>(5) 略</p> <p>三 敷地の認定</p> <p>(1)～(3) 略</p> <p>(4) 住宅の建設予定地は住宅の敷地ではないが、既存の住宅に代えて住宅が建設中</p>

である土地の取扱い については「住宅建替え中の土地に係る固定資産税及び都市計画税の課税について」（平成六年二月二十二日付け自治固第十七号）による。

(5) 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十四条第二項の勧告を受けた同法第二条第二項の特定空家等の敷地の用に供されている土地の取扱いについては「空家法の施行に伴う改正地方税法の施行について」（平成二十七年五月二十六日付け総税固第四十一号）による。

である土地の取扱いについては「住宅建替え中の土地に係る固定資産税及び都市計画税の課税について」（平成六年二月二十二日付け自治固第十七号）による。

。

平成6年2月22日付け自治省税務局固定資産税課長内かんの一部改正新旧対照表

改 正 後	改 正 前
<p>9～11 略</p>	<p>9 完成した家屋が住宅以外のものであった場合、当該年度の翌年度に係る賦課期日までに住宅が完成しなかつた場合等については、当該年度分の固定資産税又は都市計画税について改めて非住宅用地として課税することになります。</p> <p>なお、このことについては、上記7の申告時に十分所有者に対し説明し、事前理解を求めておく必要があります。</p> <p>10～12 略</p>

根拠法令

○地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）

（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）

第三百四十九条の三の二 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第十一項を除く。）の規定の適用を受けるもの及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十四条第二項の規定により所有者等（同法第三条に規定する所有者等をいう。）に対し勧告がされた同法第二条第二項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第一項、第三百五十二条の二第一項及び第三項並びに第三百八十四条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条及び前条第十一項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

2～3（略）

○空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）

（定義）

第二条（略）

2 この法律において「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又は著しく衛生上有害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にあると認められる空家等をいう。

（特定空家等に対する措置）

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態になり特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3～15（略）

附 則

（検討）

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。