

放置されている空き家の所有者に対する 適正な負担（負担の増加）について

1 第1回部会（平成30年11月21日開催）における主な意見

(1) 放置されている空き家の所有者に対する適正な負担（負担の増加）の是非についての主な意見

- ① 放置されている空き家、周囲に悪影響を与える空き家については、固定資産税の住宅用地特例の解除等、適正に負担してもらうべき

(2) 適正な負担（負担の増加）の対象についての主な意見

- ① 周囲に悪影響を与えている空き家（特定空き家）は全て対象にしてはどうか
② 空き家活用を促進させるという意味では、活用が可能な段階で対象にしてはどうか

(3) 適正な負担（負担の増加）の方法についての主な意見

- ① 特定空き家については、固定資産税の住宅用地特例を解除してはどうか（※1）
② 活用が可能な段階の空き家を対象にするため、新税（空き家税）を創設してはどうか
③ 空家法、空き家条例に基づく命令違反に対する罰則の規定はすでにあるが、特定空き家については、全て罰則の対象としてはどうか（※2）

※1 地方税法において、空家特措法に基づく勧告の対象となった場合又は屋根に穴があいている等構造上家屋と認められない住宅の場合は、固定資産税の住宅用地特例の解除の対象となっているが、比較的狀態の軽い特定空き家等については、特例の対象となっていることが多い。

※2 空き家特措法及び空き家条例において、「立入調査の拒否」、「特定空き家等に係る命令違反」について、罰則が規定されている。

空家特措法 調査拒否：最大20万円、命令違反：最大50万円

空き家条例 調査拒否、命令違反：最大5万円

（条例の過料は、地方自治法に最大5万円と規定がある）

2 放置されている空き家の所有者に対する適正な負担（負担の増加）の方策について

(1) 固定資産税の住宅用地特例について

ア 住宅用地特例を適用する空き家等の要件

当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋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

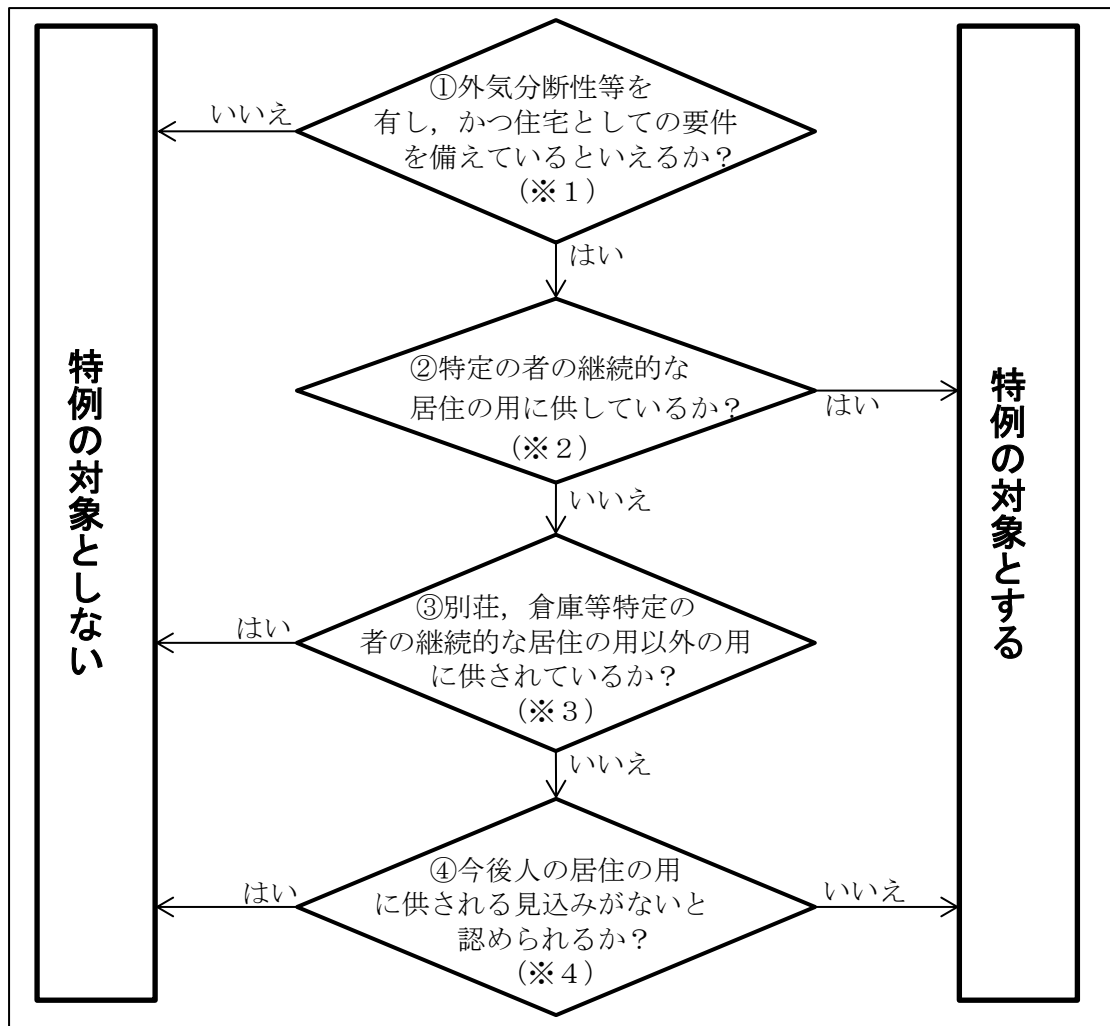
イ 住宅用地特例の適用を除外する空き家等の要件

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、

- ① 構造上住宅と認められない状況にある場合
② 使用の見込みはなく取壊しを予定している場合
③ 居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合

等に該当し、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

ウ 住宅用地特例の対象／非対象となる家屋の条件フロー図



※1 固定資産税の課税客体としての家屋は、不動産登記規則第111条の規定に基づき、外気分断性、定着性、用途性を満たしていることが必要

また、住宅用地特例の適用に当たっては、課税客体と認められる家屋が「専用の出入口、独立した居室、炊事場、便所」の構造を有していることが必要

※2 特定の者が継続的（毎月1日以上）に居住の用に供していることが必要

※3 研修施設の宿泊所、旅館、ホテル、ウィークリーマンション、別荘（毎月1日未満の居住）、展示用家屋、保養施設、簡易宿所、事業用の使用（倉庫等）等の用に供している家屋は特例の対象外

※4 総務省からの通知（平成九年四月一日自治固第十三号，平成二十七年五月二十六日一部改正）では、

（ア）構造上住宅と認められない状況にある場合

（イ）使用の見込みはなく取壊しを予定している場合

（ウ）居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合

が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ものの例として挙げられている。

なお、上記の総務省通知の記述は、空家特措法の全面施行日と同日の総務省通知の改正で追加されたものである。

エ 住宅用地特例の解除イメージ例

ウのフロー図における，条件①，③，④に基づき，住宅用地特例を解除した場合に対象となる家屋のイメージとして，以下のとおり例示。

- ①： 現状においても解除の対象としている。
- ③： 空家法及び空き家条例に規定される空き家には該当しないため，空き家対策の対象とはしない。
- ④： 「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」もののうち，「居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合」に該当すると考えられる特定空き家等の全てを，仮に特例解除の対象とした場合，特例解除の対象となる空き家の大幅な増加が想定される。

	著しい管理不全状態	管理不全状態	管理不全なし
使用中の家屋			③
空き家	①	④	

3 新税（空き家税）の創設について

空き家税の創設は，空き家の活用促進に一定の効果があると考えられる。

しかし，空き家に対する新税については，「『京都市住みたい・訪れたいまちづくりに係る財源の在り方に関する検討委員会』からの答申（平成29年8月）」における「別荘の所有」に関する記述の中で，空き家について「京都市では空き家対策として，活用・流通の促進や適正な管理等のための様々な施策を講じているところであり，これまで実施してきた施策に加え，税を活用することがふさわしいかどうか，慎重に検討していく必要があるものと考え。」と記載されていることから，今後実施する空き家対策の効果等も踏まえて，検討する必要があるものと考えられる。

4 空家特措法，空き家条例における過料の対象の拡大について

法及び条例における過料について，命令違反に限らず全ての特定空き家等へ対象拡大することは，管理不全状態の解消に一定の効果があると考えられる。しかし，2に記載のとおり，住宅用地特例の解除の対象とならないと考えられる空き家と対象が重複するため，特例を解除した場合の効果等を踏まえて，検討する必要があると考えられる。