

空家等対策をめぐる、近年の国の動き

1. 空家等対策特別措置法

全国的に空家数が増加する中、適切に管理されない空家が周囲に悪影響を及ぼすのを防ぐため、また空家等の活用を促すため制定。平成 27 年 2 月 26 日に一部施行され、同年 5 月 26 日に全面施行。

※空家等対策特別措置法の概要については別紙資料参照

[空家等対策特別措置法のポイント]

- ・空家等の管理には、所有者または管理者が自らの責任により的確に対応することを前提とし、所有者らには周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう努める責務があることが明示される。
- ・国は、空家等への対策についての基本指針を定めることとする。
- ・市町村の責務として、空家等に関する必要な施策（空家データベースの整備、空家の有効活用施策等）を講じるよう努めることとする。また、必要に応じて「空家等対策計画」を作成する。
- ・空家等への対策において、市町村は不動産登記簿情報等に加え、新たに固定資産課税台帳に記載された情報の利用が可能となる。
- ・適正な管理がなされず、放置されている空き家のうち、特に倒壊の危険や周辺への悪影響を及ぼすことが懸念されるものを「特定空家等」と定め、その所有者に対して、助言・指導、勧告、命令、行政代執行といった手段をとることができる。

2. 固定資産税等の特例措置からの除外

平成 27 年度の地方税法改正により、空家等対策特別措置法に基づく必要な措置の勧告対象となった「特定空家等」に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外することとなった。

[これまでの住宅用地の課税標準の特例]

- ・小規模住宅用地（200㎡以下）の場合、課税標準額は以下のとおり。
固定資産税：評価額の 1 / 6
都市計画税：評価額の 1 / 3

3. 空家等に係る譲渡所得の特別控除の特例

平成 28 年税制改正大綱の中で、親などから相続した家屋等を売却した場合、譲渡益にかかる所得税を軽減する新たな特例制度が創設された。以下の条件をすべて満たし、平成 31 年末までに譲渡した場合、譲渡に係る所得について 3,000 万円の特別控除を受けることができる。

[譲渡所得の特別控除の対象となる家屋の条件]

- ・相続開始まで所有者の自宅として利用されていたが、相続により空家になった家屋（市町村から証明書等が発行されていること）
- ・昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋
- ・マンションなど、区分所有建物でないこと
- ・相続から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までの相続であること
- ・譲渡価額が 1 億円を超えないこと
- ・相続後に居住あるいは賃貸などをしていない空家（使用履歴がないこと）