

行政通知の読み方・使い方

① 空家法の施行に伴う改正地方税法の施行について

平成27年5月26日総務令第41号 各都道府県総務部長、
東京都総務・主税局長宛 総務省自治税務局固定資産税
課長通知

解説・後藤 崇文 (総務省自治税務局固定資産税課
土地税制係長)

1 はじめに

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空き家が年々増加している。

このような空き家の中には、適切な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。今後、空き家の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念され、全国的な社会問題となっている。

このような背景の下、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「空家対策特措法」という。)が平成26年11月の臨時国会で成立し、平成27年2月26日から一部施行、同年5月26日から完全施行されたところである。

平成27年度税制改正において、空家対策特措法の規定による必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地を住宅用地特例の対象から除外する措置が創設され、空家対策特措法の施行に伴う改正地方税法の施行に伴う改正地方税法の施行について(平成27年5月26日総務令第41号。以下「施行通知」という。)等が技術的助言として示されたところである。

この連載では、自治体法務にかかわる行政通知を取り上げ、通知の発出元に、発出の背景や読み方、使い方などを解説していただきます。

本稿においては、空家対策特措法の概要とともに、平成27年度税制改正において議論となった固定資産税等の住宅用地特例の扱いについて説明を行うこととする。

なお、文中意見にわたる部分は私見であるのであらかじめお断りしておく。

2 空家対策特措法の概要【資料1】

空家対策特措法は、適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めているものであり、その主な内容は、①国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を定め、市町村は、基本指針に即して空家等対策計画を定めること、②市町村長は、固定資産税の課税等のために保有する空家等の所有者等に関する情報について、

資料1 空家対策特措法

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

背景
適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）
参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、355 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 4 月）

定義

○ 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2条1項）

○ 「特定空家等」とは、

- 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にある空家等をいう。（2条2項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15条1項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：公布日から3ヶ月以内（※関連の規定は6ヶ月以内）

内部で利用することができること、③市町村長は、著しく保安上危険となるおそれがあるなど、放置することが不適切な状態にある空家等の所有者等に対し、除却、修繕等の措置をとるよう助言又は指導、勧告、命令ができるとともに、これらに必要な限度において、職員等に空家等の立入調査をさせることができること、④所有者等が命令を履行しないこと、

き又は命ずべき所有者等が不明のときは、行政代執行ができること、⑤国及び都道府県は、市町村が行う空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充等の措置を講じ、国及び地方公共団体は、そのほか必要な税制上の措置等を講ずること、とされている。

3 固定資産税等の住宅用地特例

(1) 住宅用地に対する課税標準の特例
【資料2】

住宅用地については、主として住宅政策上の見地から税負担の軽減を図るため、固定資産税等の課税標準の特例（以下「住宅用地特例」という。）が設けられている。

現行の特例措置は、住宅の敷地200㎡以下の部分を小規模住宅用地として、課税標準額を価格の6分の1とされ、住宅の敷地200㎡を超える部分を、家屋の床面積の10倍までという制限のもと、一般住宅用地として課税標準額を価格の3分の1とされている。

(2) 住宅用地の意義【資料3】

住宅用地特例の適用を受ける住宅用地とは、「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」（地方税法第349条の3の2①）とされている。

ここで、「人の居住の用に供するとは、特定の者が継続して居住の用に供することをいう」ものであり、「賦課期日において現に人

行政通知の読み方・使い方

資料2 固定資産税の住宅用地特例

1. 概要

区分	土地の利用状況と面積区分		本則課税標準額
小規模住宅用地	住宅の敷地	200㎡以下の部分	価格×1/6
一般住宅用地		200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)	価格×1/3

2. 併用住宅の取扱い

店舗と住宅等が併用されている家屋（併用住宅）の敷地であっても、家屋の床面積に占める住宅部分の割合が4分の1以上の場合には、住宅用地特例の適用がある。

【例】敷地面積200㎡、家屋の床面積100㎡〔うち、店舗部分50㎡、住宅部分50㎡〕の場合

➡ 住宅部分の割合が1/2 ➡ 敷地全体に小規模住宅用地特例（1/6に軽減）の適用あり

3. 経緯

- 昭和48年度 住宅用地特例創設（特例率1/2）
- 昭和49年度 小規模住宅用地特例創設（特例率1/4）
- 平成6年度 住宅用地特例拡充

小規模住宅用地	：特例率1/4→1/6
一般住宅用地	：特例率1/2→1/3

資料3 住宅の概念

○ 住宅用地の対象となる家屋（地方税法第349条の3の2）

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

※ 政令の内容（併用住宅の取扱い）

店舗と住宅等が併用されている家屋（併用住宅）の敷地であっても、家屋の床面積に占める住宅部分の割合が4分の1以上の場合も住宅用地特例の適用対象に含む。

○ 「地方税法第349条の3の2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日自治省税務局固定資産税課長通知（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。

(3) 人の居住の用に供するとは、特定の者が継続して居住の用に供することをいう。

(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ないと認められる場合には、住宅とする。

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」とされている。（平成9年4月1日自治固第13号中一（3）及び（4））

この点、長年不使用の空き家の課税上の取扱いについては、「当該家屋がかつて住宅であつた場合でも、住宅としての必要な維持管理がなされず、空き家のまま長期間放置され、使用の見込みのないような場合は、住宅用地の特例の適用はない」と解されており、また、上記通知の「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、・・・当該家屋が居住以外の用に供されるものでないと認められる場合には、住宅とする」とは、「入居する人がいまだいない賃貸住宅や転勤で一時的に空き家になっている住宅の敷地について住宅用地の特例を講じようとする趣旨であり、同通知一（3）においても「人の居住の用に供するとは、特定の者が継続して居住の用に供することをいう」とあるように、空き家のままになっていて使用の見込みのない家屋にまで住宅用地の特例が適用されることはない（固定資産税実務提要）と解されている。つまり、これまでの住宅用地特例の運用に

においても、賦課期日における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の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、住宅用地特例の適用を受ける住宅用地に係る住宅には該当しないとす

（3）勧告がされた特定空家等と住宅用地特例の適用関係【資料4】

空家対策特措法に基づく勧告（以下「勧告」という。）の対象となる建築物とは、「建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）、これに附属する門又は塀等」とされている。

ここで、固定資産税における課税客体である家屋の意義は、不動産登記法における建物の意義と同じであり、したがって、課税客体となる家屋とは、登記簿に登記されるべき建築物をいうものであり、一般的には、土地に定着して建造され、屋根及び周壁又はこれに類するものを有し、独立して風雨をしのぎ得る

外界から遮断された一定の空間を有する建造物であり、居住、作業、貯蔵等の用途に供し得る状態にあるものをいうとされている。

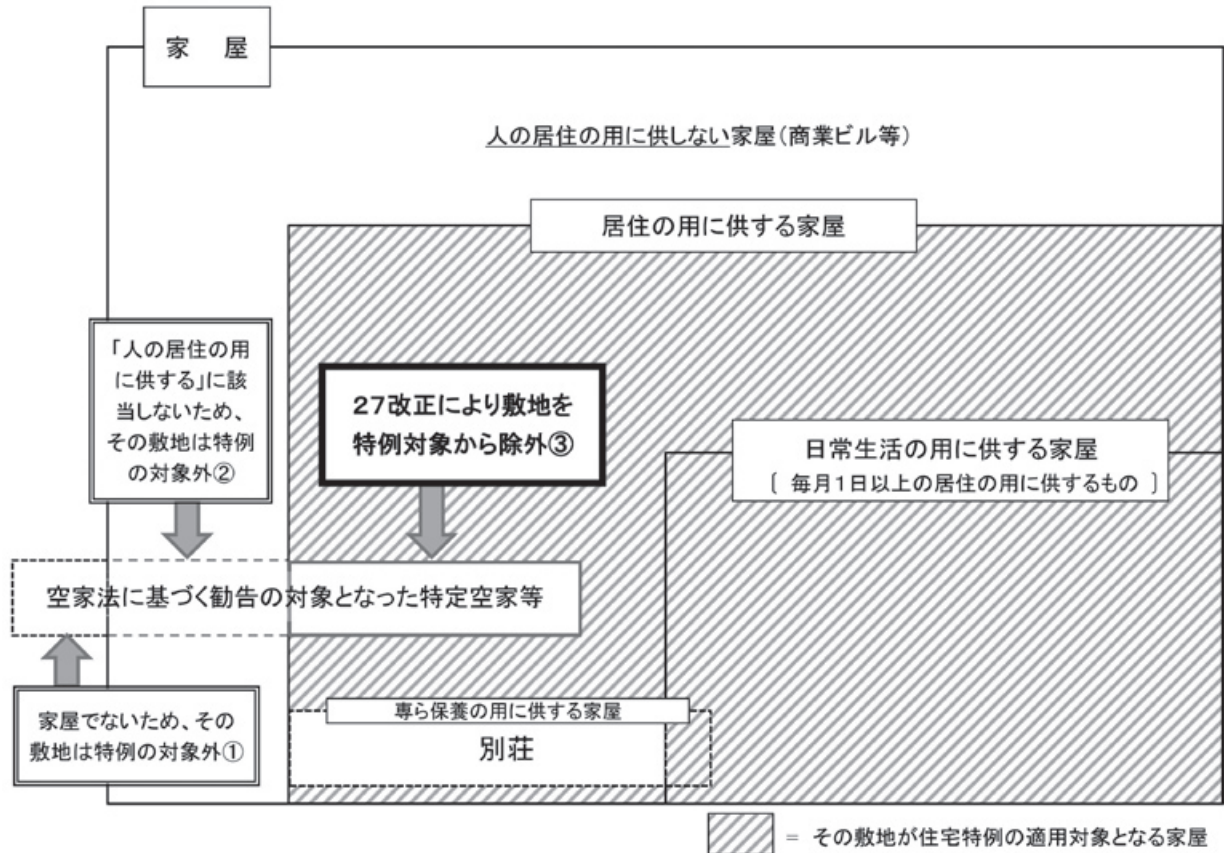
そのため、まずは、勧告の対象となる建築物が、家屋の三要件（土地定着性、外気分断性、用途性）を満たしているか否かに着目し、満たしていない場合には、当該建築物については固定資産税の課税客体ではない。この場合、当該建築物の敷地については、家屋の敷地に該当せず、そもそも住宅用地特例の適用対象とはならない（資料4の①部分）。

次に、勧告の対象となる建築物が、家屋の要件を満たしている場合、当該建築物について居住の用に供する家屋か否かに着目し、非居住用家屋であれば、「居住の用に供する」ものではないことから住宅用地特例の適用対象とはならない（資料4の②部分）。

最後に、勧告の対象となる建築物が、家屋の要件を満たし、かつ、居住の用に供する家屋であれば、当該勧告により住宅用地特例の適用対象から除外されることとなる（資料4の③部分）。

なお、特定空家等には、建築物のほか、当該建築物に付属する工作物やその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）が対象となりうるが、この場合においては、当該建築物が、家屋の要件を満たし、かつ、居住

資料4 固定資産税の住宅用地特例の適用関係



の用に供する家屋であっても、勧告により住宅用地特例の適用対象から除外されることとなる。

4 施行通知に係る留意点

(1) 空家等施策担当部局との連携

施行通知においては、「2 賦課期日において、勧告に基づく必要な措置が講じられた場合等には、住宅用地特例が適用除外されないことから、空き家担当部局とも十分連携を図る必要がある。」とされている。

固定資産税は、賦課期日（1月1日）現在において存在している固定資産に課されるものであり、住宅用地特例の適用についても賦課期日現在の状況によって判断される。つまり、特定空家等として勧告を受けた場合であっても、賦課期日現在において、当該勧告に基づく必要な措置が講じられるなど特定空家等ではなくなっている場合には、引き続き住宅用地特例が適用されることとなる。

このため、税務部局と空家等施策担当部局との十分な連携を図る必要があり、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）について「においても次のように示されている。（ガイドラインP7）

(2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

(中略)

また、特定空家等に対する措置に係る事務を円滑に実施するためには、当該市町村の関係内部部局との連携が不可欠であることから、空家等施策担当部局は、必要に応じて特定空家等に関する情報を関係内部部局に提供し、共有することが望ましい。特に、法第14条第2項に基づき勧告がなされた場合、当該「特定空家等」に係る土地については、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなるため、少なくとも税務部局(特別区においては都。以下同じ。)に対しては、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供し、税務部局の事務に支障を来すようなことがないようにしなくてはならない。

(ガイドラインP10)

(1) 勧告の実施

(中略)

市町村長による勧告を受けた特定空家等の建物部分とその敷地のいずれかが当該勧告後に売買等された結果として所有者等が変わってしまったとしても、当該勧告は建物部分とその敷地とを切り離すことなく「特定空家等」の所有者等に対して講じられた措置であり、売買等による変更のな

かった所有者等に対する効力は引き続き存続することから、建物部分又はその敷地の所有者等のいずれかが当該勧告に係る措置を履行しない限り、当該勧告に伴う効果は継続する。

(中略)

また、市町村長による勧告を受けた後に「特定空家等」が売買等により、建物部分とその敷地いずれについても所有者等が変わってしまった場合には、勧告の効力が失われるため、本来元の所有者等により講じられるべきであった措置の履行を促す観点から、新たに当該「特定空家等」の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて勧告を講ずる必要がある。その際、勧告の効力の有無は、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の適用関係に影響を与えるため、税務部局とも十分連携を図る必要がある。

(ガイドラインP18)

8 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物等は「特定空家等」ではなくなる。市町村においては、勧告又は命令をしている場合には当該勧告又は命令を撤回するとともに、当

該建築物が特定空家等でなくなつたと認められた日付、講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係内部部局に情報提供することが望ましい。

特に税務部局に対しては、勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地については、当該特例の適用対象となることから、可能な限り速やかにその旨を情報提供することが必要である。

(以下略)

(2) 特定空家等として勧告された場合の家屋の扱い

施行通知においては、「3 特定空家等として勧告された場合、当該特定空家等に係る家屋について、当該勧告の内容を踏まえ、「地方税法第三四九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日自治令第13号)中、「一 住宅の認定」を参考に、その現況を十分確認すること。その際、当該家屋の用途や損耗状況等についても確認すること。」とされている。

当該家屋が、家屋の要件を満たしている場合には、現況に応じた課税を行うこととなるが、例えば、保安上危険となるおそれのある状態として除却の勧告を受けた特定空家等

は、通常、家屋の要件を欠くに至っている場合が多いと考えられることから、勧告の内容を踏まえ、家屋の要件を満たさないと認められる場合には課税対象としないこととなる。

5 おわりに

空家対策特措法の完全施行に伴い、今後、地方団体において同法に基づいた空家対策が積極的に進められるものと考えられる。

固定資産税等の住宅用地特例の適用対象となる土地やその家屋（住宅）の所有者等に対し、今後、空家等施策担当部局より特定空家等として勧告がなされることも考えられるが、賦課期日現在における勧告の効力の有無が住宅用地特例の適用関係に影響することから、市町村の税務部局と空家等施策担当部局との十分な連携が必要であることについても併せて留意いただきたい。

通知

「空家法の施行に伴う改正地方税法の施行について」

平成27年5月26日総務省令第41号 各都道府県総務部長、東京都総務・主税局長宛 総務省自治税務局固定資産税課長通知

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。）

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。

これに伴い、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項に規定する住宅用地のうち、賦課期日現在において、空家法第14条第2項の規定により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、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例（以下「住宅用地特例」という。）の適用対象から除外されることとなりますので、適切に対応いただくとともに、下記事項にご留意いただきますようお願いいたします。

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。

記

1 空家法に基づく勧告の対象となる「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という。」（空家法第2条第2項）ものであり、勧告がされた特定空家等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適用対象から除外されるものであること。

2 賦課期日において、勧告に基づく必要な措置が講じられた場合等には、住宅用地特例が適用除外されないことから、空家担当部局とも十分連携を図る必要がある。（別添「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）〔参照〕

3 特定空家等として勧告された場合、当該特定空家等に係る家屋について、当該勧告の内容を踏まえ、「地方税法第三四九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）中、「一 住宅の認定」を参考に、その現況を十分確認すること。その際、当該家屋の用途や損耗状況等についても確認すること。

別添 略