



《会計・税務の知識》空き家と固定資産税：税負担と対策

はじめに

日本の空き家率は約 13.8% と増加傾向にあり、所有者にとって管理や税負担は深刻な課題です。特に固定資産税は、空き家の状態によって大きく変わります。

1. 固定資産税の仕組みと特例

住宅が建っている土地は「住宅用地特例」により固定資産税が最大 1/6 に軽減されます。空き家でも建物が残っていればこの特例は適用されます。

固定資産税等の住宅用地特例

- **固定資産税等の住宅用地特例**は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が**住宅用地(※)**に該当する場合には、**固定資産税等が減額**される。

※ 総務省の通知（平成27年総務省固定資産税課長通知）では、以下の場合、特例の対象となる「住宅」には該当しないとされている。

- ・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

【固定資産税の住宅用地特例の概要】

	小規模住宅用地 (200m ² 以下の部分)	一般住宅用地 (200m ² を超える部分)
固定資産税の 課税標準	1/6に減額	1/3に減額

2. 空き家放置で税金が 6 倍になる理由

市区町村長から勧告を受けた「特定空家等」「管理不全空家等」はこの特例が解除され税額が最大 6 倍に跳ね上がります。

空家対策上の措置

- 適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対応として、**固定資産税等の住宅用地特例を解除**。

<特定空家等(※1)に対する措置>

市区町村長から**勧告**を受けた**特定空家**の敷地について、**住宅用地特例の適用対象から除外**



特定空家等に対する措置実績

特定空家等に対する措置	勧告	命令	行政代執行
H27.5～R5.3の累計件数(市区町村数)	3,078件(417)	382件(180)	180件(129)

[(※1)特定空家等]…以下のいずれかの状態にあると認められる空家等

- ①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
- ②そのまま放置すれば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てい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

<管理不全空家等(※2)に対する措置>

市区町村長から**勧告**を受けた**管理不全空家**の敷地についても、**住宅用地特例の適用対象から除外**



▶ **住宅用地特例
適用対象除外**

[(※2)管理不全空家等]…適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空家等

指導対象: 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態
勧告対象: 指導しても改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれが大きい

3. 所有者が直面するジレンマ

解体すれば更地になり税負担が増加、放置すれば市区町村長の勧告により税負担が増加、解体費用も数百万円かかるため、判断は難しいです。

4. 実践的な対策と選択肢

- ・定期的な管理や修繕
- ・賃貸や売却で活用
- ・空き家バンクや自治体支援制度の利用
- ・相続放棄や譲渡（※）の検討

（※）国税庁 HP <被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例>

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3306.htm>

おわりに

空き家問題は放置するほどリスクが高まります。税負担を抑えるためにも、早めに管理や活用を検討し、専門家に相談することが重要です。

（担当：原）