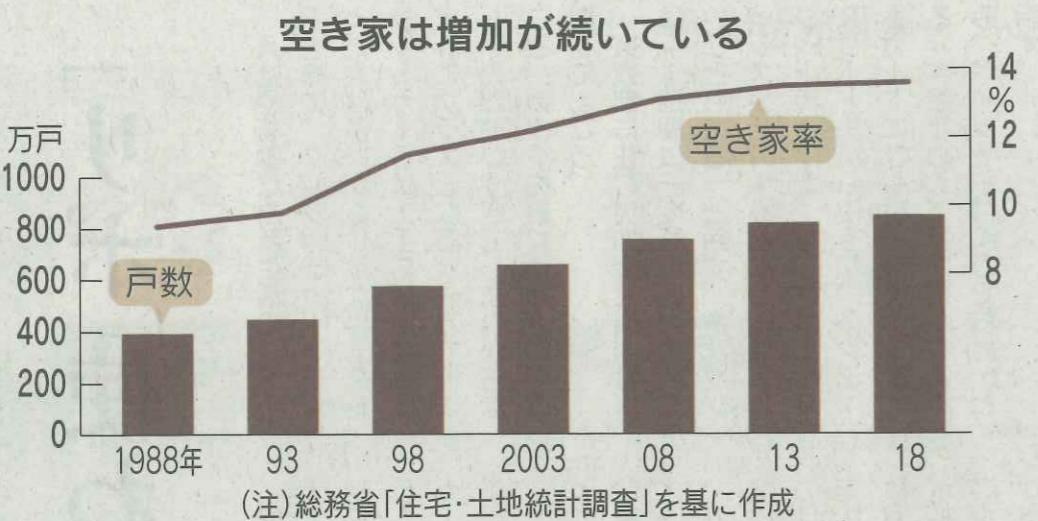


相続空き家、管理欠かせず



「管理不全空き家」と「特定空き家」とは

管理不全 空き家	要件の例	所有者の税・費用例
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 適切に管理されていない ■ 倒壊の可能性は低いが一部に破損や変形などがある ■ 放置すれば「特定空き家」になる可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 固定資産税の住宅用地特例を解除
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 倒壊など保安上危険な恐れがある ■ 著しく衛生上有害となる恐れがある ■ 生活環境保全上、放置すると不適切 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 固定資産税の住宅用地特例を解除 ■ 除却の命令に従わないと50万円以下の過料 ■ 行政代執行の費用を負担

京都市「空き家新税」の内容

導入時期	2026年以降の予定		
対象者	市街化区域内の非居住住宅の所有者		
税額	<table border="1"> <tr> <td>家屋</td> <td>固定資産税評価額 × 税率0.7%</td> </tr> </table>	家屋	固定資産税評価額 × 税率0.7%
家屋	固定資産税評価額 × 税率0.7%		
	<table border="1"> <tr> <td>土地</td> <td>土地1平方メートル当たり × 家屋床面積 × 税率※ 固定資産税評価額</td> </tr> </table>	土地	土地1平方メートル当たり × 家屋床面積 × 税率※ 固定資産税評価額
土地	土地1平方メートル当たり × 家屋床面積 × 税率※ 固定資産税評価額		

(注)一定の条件で免税になる場合がある ※家屋の固定資産税評価額に応じて設定

「税金がこれ以上増えるのは耐えられない」。東京都に住む会社員Aさん(62)は3年前に相続し、空き家となつた実家についてこう話す。いまの国会に提出された空き家対策特別措置法改正案に、管理制度が不十分な物件は住宅の固定資産税などを減らす特例から外す条文が入つているからだ。

実家は千葉県にあり、一人暮らししだつた母が亡くなつたのを機に引き継いだ。最寄り駅から徒歩で30分以上かかるほか家屋も古く、貸したり売却したりできる見通しはない。相続当初は3カ月に一度のペースで家の状態を確認していくが、最近は足が遠のいている。家屋と土地の税額は現在、固定資産税と都市計画税の合計で年6万7000円。負担増を避けるため、「今後はこまめに管理するようにしたい」という。

空き家は全国で増えている。総務省が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」によると2018年に約849万戸と1998年の約1・5倍に増え、住宅総数に占める割合は13・6%と過去最高だった。おおむね7戸に1戸に当

たる計算になる。Aさんのように相続した家に誰も住まず、空き家になるとケースが多い。

空き家が管理されず長期間放置されると景観の悪化だけでなく、家屋が倒壊したりゴミの不法投棄を招いたりしやすい。政府が提出した改正案はこうした空き家問題に歯止めを掛けるため、所有者に適切な管理を促すことを目指している。6月までの今通常国会で成立すれば公布を経て、早ければ年内にも施行する見通しだ。

改正案の大きな柱が空き家の区分にこれまでの「特定空き家」に加えて「管理不全空き家」を新たに設けること。特定空き家は家屋に倒壊など保安上危険な恐れがあつたり、著しく衛生上有害となる恐れがあつたりする場合に市区町村が指定する。指定を受けた所有者が自治体の改善指導・勧告に従わなければ、住宅用地に適用する税軽減特例の対象から外す仕組みとなっている。改正案はこれを管理制度不全空き家にも広げ、「所有者にとっては税負担が増すことになる」（税理士の藤曲武美氏）。

下の部分について固定資産税は課税上の評価額を6分の1に、原則として市街化区域でかかる都市計画税は3分の1とする特例が受けられなくなる。実際にどれくらいの税額になるかは様々だが、4倍程度になるケースが多いとみられる。冒頭のAさんも税理士に相談したところ、年約25万円と3・7倍になる計算だったという。

ではどんな空き家が管理不全に指定されるのか。改正案では倒壊の危険などは現在ないが、放置すれば特定空き家になるおそれのある物件としている。例えば適切に管理されず、窓や屋根の一部に破損があつたり、外壁の一部がはがれていたりすると該当する可能性がありそうだ。法案成立後に政府が示すとみられるガイドラインを参考にするといいだろう。

改正案は特定空き家でも取り組みを強化する。家屋が著しく危険な状態にある場合などに自治体が強制撤去する「行政代執行」という仕組みに緊急時の代執行制度を設ける。通常の行政代執行は所有者が撤去や除却の命令に従わない場合に適用するが、命令などを

が出ていた。京都市は2026年以降に「空き家新税」を導入する予定だ。市街化区域内にある空き家の所有者が課税対象で、税額は家屋の固定資産税評価額などを基に決まる。空き家問題が深刻になっているため、ほかの自治体に波及する可能性はありそうだ。

空き家の所有者はどうすればいいのか。まずは「管理不全空き家」や「特定空き家」に指定されないよう適切な管理を続けることが大切だ。家屋の掃除、経年劣化や自然災害による破損の修繕だけでなく、庭の除草や樹木のせん定もこまめにすることが必要。庭が荒れると周囲に迷惑を掛けかねないためだ。修繕費や掃除などの際に利用する水道光熱費、万一に備える火災保険料などが発生する。

家の売却を視野に入れるなら、家屋の解体・撤去費を見込みたい。「古い家屋があると売却が難航しやすい」(司法書士の船橋幹男氏)からだ。税負担も含めたこうした費用をどう賄うかを考えておこう。相続人が複数いる場合は分担するのも選択肢になる。

特例対象縮小で税負担増も

部省略できるようにする。地震や台風で家屋の損壊が進むなど緊急性が高い場合を想定し、費用は所有者の負担となる。