

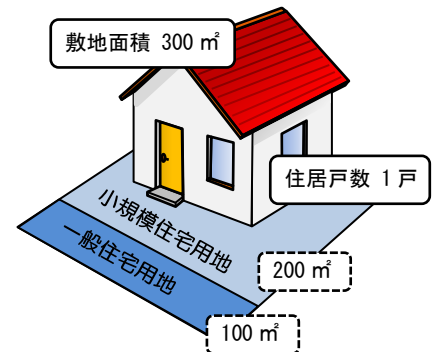
勧告がなされた管理不全空家等・特定空家等の敷地の 固定資産税・都市計画税について

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」といいます。）の規定により所有者等に対して勧告がなされた管理不全空家等・特定空家等の敷地については、これまで当該土地が「住宅用地に対する課税標準の特例」の適用を受けていた場合、当該特例の対象から除かれることから、当該特例による固定資産税・都市計画税の軽減を受けられなくなります。

1 「住宅用地の課税標準の特例」とは？

住宅やアパートなどの敷地として使用されている土地（住宅用地）については、その面積によって、小規模住宅用地と一般住宅用地に区分され、次の表の特例率の適用があり、固定資産税・都市計画税が軽減されています。

住宅用地の特例率		※家屋の床面積の10倍までの面積が上限	
住宅用地特例区分		住宅用地の特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地のうち、住宅1戸につき200㎡までの部分	1/6	1/3
一般住宅用地	住宅用地のうち、小規模住宅用地以外の部分	1/3	2/3



2 「住宅用地の課税標準の特例」の対象から除かれる土地とは？

次の(1)と(2)の両方にあてはまる土地は、住宅用地の課税標準の特例の対象から除かれます。

- (1) 空家法第2条第2項に規定される**特定空家等※1**又は第13条第1項に規定される**管理不全空家等※2**の敷地であること。
- (2) 空家法第13条第2項又は第22条第2項による**勧告※3**が所有者等になされていること。

特定空家等とは？ ※1

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である空家等（空家法第2条第1項）のうち、次のいずれかに該当するものをいいます。

- 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

管理不全空家等とは？ ※2

建物に傷みが見られる等、「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状態にある」空家等をいいます。

勧告とは？ ※3

市は、管理不全空家等の所有者等に対し、当該空家等が特定空家等に該当する状態とならないよう指導（空家法第13条第1項）を行い、改善が進まない場合は勧告を行います。

特定空家等の所有者等に対しては、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置等をとるよう助言又は指導（空家法第22条第1項）を行い、改善が進まない場合は勧告（空家法第22条第2項）を行います。



3 固定資産税・都市計画税に関するお問い合わせ先

北 固 定 資 産 税 課			南 固 定 資 産 税 課		
青葉区に所在する物件	土地	214-8596	宮城野区・若林に所在する物件	土地	214-8689
	家屋	214-8604		家屋	214-8694
泉区に所在する物件	土地	214-8597	太白区に所在する物件	土地	214-8690
	家屋	214-8605		家屋	214-8695

○ 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）抜粋

（定義）

第 2 条 この法律において「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。第十四条第二項において同じ。）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 この法律において「**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的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をいう。

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第 13 条 市町村長は、空家等が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状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「**管理不全空家等**」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう**指導**をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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が大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について**勧告**をすることができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第 22 条 市町村長は、**特定空家等の所有者等に対し**、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう**助言又は指導**をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを**勧告**をすることができる。

○ 地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）抜粋

（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）

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の敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第十一項を除く。）の規定の適用を受けるもの並びに**空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十三条第二項の規定により所有者等（同法第五条に規定する所有者等をいう。以下この項において同じ。）に対し勧告がされた同法第十三条第一項に規定する管理不全空家等及び同法第二十二條第二項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第二条第二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を除く。**以下この条、次条第一項、第三百五十二条の二第一項及び第三項並びに第三百八十四条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条及び前条第十一項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下この項において「**小規模住宅用地**」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条、前条第十一項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の六分の一の額とする。

一 住宅用地でその面積が二百平方メートル以下であるもの 当該住宅用地
二 住宅用地でその面積が二百平方メートルを超えるもの 当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数（以下この条及び第三百八十四条第一項において「**住居の数**」という。）で除して得た面積が二百平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が二百平方メートルを超えるものにあつては二百平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

3 前項に規定する住居の数の認定その他同項の規定の適用に関し必要な事項は、総務省令で定める。