

施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」

昨年の衆議院解散直前に法案が成立した「空家等対策の推進に関する特別措置法」についてご存じだろうか。2月に一部施行された同法律の概要について紹介する。

【2月26日に施行された部分】

◆背景

適切な管理が行われていない空家が防災、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、身体又は財産を保護、生活環境の保全、あわせて空家等の活用を促進するため対応が必要。

◆定義

「空家等」とは、建築物またはこれに付属する工作物であつて居住その他の使用がなされていことが常態であるものおよび敷地。

「特定空家等」とは、①倒壊などが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にある空家等をいう。

◆施策の概要

○国による基本方針の策定・市町村による計画の策定等

・国土交通大臣および総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定

・市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定・協議会を設置

・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

○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

・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

などが可能。

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

○空家等およびその跡地の活用

市町村による空家等およびその跡地に関する情報の提供にその他これらの活用のための対策の実施

○財政上の措置および税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国およ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。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う。

【5月26日に施行する部分】

○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または指導、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。

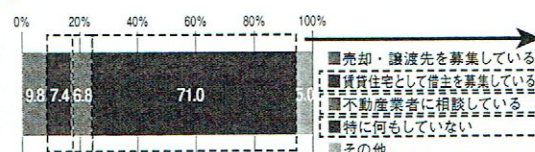
空家等

- ・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ち入り調査
- ・指導→勧告→命令→代執行の措置

【空き家となっている住宅の現在の状況】



【(特に何もしていない場合) 空き家の賃貸意向】



出典：価値総合研究所「消費者（空き家所有者、空き家利用意向者アンケート）」



西村明宏氏 (54)

国土交通副大臣

空き家対策推進議員連盟 事務局長

昭和35年7月16日生まれ。早稲田大学政治経済学部政治学科卒業。早稲田大学大学院政治学研究科修了。平成15年宮城3区より衆議院議員1期目当選。平成19年内閣府大臣政務官、平成24年自由民主党政務調査会国土交通部会部会長、平成25年自由民主党政務調査会航空政策特別委員会副委員長、自由民主党政務調査会観光立国調査会副会長、衆議院東日本大震災復興特別委員会筆頭理事、自由民主党総務会総務、平成26年自由民主党政務調査会総合交通政策に関する特命委員会委員長、同年9月国土交通副大臣兼復興副大臣、同年10月兼内閣府副大臣

昨年の臨時国会の会期末、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が可決された。今年2月26日には一部が施行された。長期にわたって空き家になっている住宅に対して、自治体が解体することを辞さないという法律。その狙いは何か。

——法の狙いは何か。

西村副大臣 全国市長会、全国市町村会に出るとさまざまな要望がある。たいがい共通して出てくるのが空き家対策だったんです。中身を聞くと、放ったらかしになっていると、木が隣まで越境、家が傾いていて怖いというような苦情があります。整理すると安全面、衛生面、防犯面がある。

——建物の倒壊やごみ屋敷化の問題、さらに犯罪の温床の可能性というのでしょうか。

西村副大臣 はい、空き家といっ

空き家は地方都市だけの問題ではない

でも対策を講じるにあたって区引きをする必要がある、という話が出てきました。例えば、防犯面に関しては、人の家に勝手に入ってたむろするという場合は、空き家対策というよりも警察に通報して処理できる話です。今回はまず一番の根っこである倒壊しそうで持ち主がわからないものを握っていかうとしたのです。

——各自治体が個別に条例などを設けて行っていますが、それでは何か問題があったのですか。

西村副大臣 行政で執行してもいいのだが、その後で、持ち主から財産権が侵害されたと訴訟が起きる可能性がある。そのため、やりたいけど二の足を踏んでしまうと

いのだが、その後で、持ち主から財産権が侵害されたと訴訟が起きる可能性がある。そのため、やりたいけど二の足を踏んでしまうと

いうのが現状でした。そのため、実際に執行までして取り壊したというのは秋田県大仙市といくつかしかありません。大仙市の市長は後で何があっても私がそれを負う覚悟でやりましたと、相当の覚悟でやっていた。全国的にやっぱり国の方でなんとかできないかというのが最初のスタート。発起人である宮路和明先生は鹿児島出身で、やはり空き家が多いことを受けて、空き家対策推進議員連盟をつくって取り組もうとしたので

す。

——今回の法の具体的な内容について教えてください。

西村副大臣 一般的には持ち主の責任なのだが、所有者を探すのは大変だという声が市町村会から聞こえてきました。いろいろ話を聞くと、同じ役所でも固定資産税の担当部署は所有者がわかっているが、個人情報として守られているので聞けない。持ち主を特定して何とか除却してもらえないか、という話がありました。そこでその情報

が法律で守られているが、開示してもいいのではないかという課題がありました。またもう1つの課題として、除却を促すためには特例とし固定資産税6分の1になることがありました。地価の高いところからすると、地価が跳ね上がると高くなって困る。この2つをなんとかすることが重要でした。結果的には除却後は全部更地評価に戻します。また、特定空家とした時点で、土地の上に建物があっても除却してなくても更地評価にすることになりました。

——今回の法施行は自治体の背中を押すという役割なんですね。

西村副大臣 空き家問題は都心部と地方都市で中身は違うが、両方に存在しています。都市部では、土地と建物の所有者が異なる借地が結構あります。小さい区画、接道していない、再建築不可などの問題もあります。地方都市だけの問題ではけっしてありません。今回の法施行で、大きな方向性は国が示しているのですから、あとは各自治体で個別の状況に合わせて条例などをつくっていただきたいと考えています。

空き家に関する税制について知ろう

Q1

現在、自宅の敷地は200㎡以下で、固定資産税標準額が特例により6分の1となつていますが、もし、「特定空家等」と判断された場合、固定資産税はどうなるのでしょうか。

A1

「特定空家等」と判断され、かつ市町村による勧告の対象になれば、固定資産税が原則として6倍になる。

平成27年度税制改正の大綱（平成27年1月14日閣議決定）において「法に基づく必要な措置の勧告の対象となつ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別措置の対象から除外する措置を講ずる」旨の記載がなされた。この措置が実現された場合、「特定空家等」と判断され、かつ、市町村長による勧告の対象となれば、固定資産税が原則として6倍になる。

Q2

実家には母親一人が住んでいましたが、1年前から老人ホームへ入居しています。そのため、実家は空き家になっていきます。この場合、「特定空家等」の対象になる可能性はあるのでしょうか。

A2

実家の所有者又は管理者がきちんと管理をしていれば、「特定空家等」と判断されない。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」で、長期間にわたって使用されていないために適切な管理が行われず、結果として、防災、衛生、景観等の面で、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家が「特定空家等」となる。そのため、老人ホームに住んでいるために、空き家になっていないとしても、それが地域住民の生活環境に対して、悪影響を与えていなければ「特定空家等」にならないと考えられる。

Q3

相続に関する質問ですが、今、父親が老人ホームに入居しており、自宅は空き家状態になっています。もし、このまま父親が老人ホームで亡くなることがあった場合、敷地330㎡の自宅は小規模宅地の特例（330㎡までの土地は80%の評価減が受けられる）を受けることができるのでしょうか。（私たち夫婦は5年前から社宅住まいです）

A3

老人ホームに入居している、自宅が空き家になっていても、小規模宅地の特例は受けられる。

平成26年に改正されて、要介護認定または要支援認定を受けていた場合、認知症高齢者グループホーム、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、ケアハウス、有料老人ホーム（未届け不可）、介護老人保健施設、サービス付き高齢者向け住宅に入居または入所していたことが認められれば、特例を受けることができる。

なお、改正前は、従来居住していた宅地等を離れて、老人ホームに入居した場合、原則はその者の本拠地としての居住用地宅地等は、老人ホームにあると考えられていたが、一定の要件をクリアした場合のみ平成25年までの相続の場合、従来居住していた宅地等を被相続人の居住用宅地等と認めていた。ところが、平成26年からは180度考え方を変更し、原則として従来居住していた宅地等をその者の本拠地としての居住用宅地等にしたものと思われる。

ちなみに、改正前にあった2つの要件、「空き家はいつでも生活できるよう維持管理されていること」「所有権又は終身利用権を取得していないこと」については、改正により廃止になった。

また、改正前にあった「入所した段階で介護等が必要」は、改正後は入所した段階では健康者であっても、「相続発生時に介護等の認定を受けていること」に緩和された。

（Q3の解説…税理士法人安心資産税会計高橋安志税理士）