

元女性国税専門官からのひとこと～空き家問題～

総務省が5年ごとに行う「住宅・土地統計調査」によると、一年以上使われていない空き家は全国で900万戸に上ります。住宅全体に占める、いわゆる空き家率は13.8%でいずれも過去最高となっています。中でも問題となっているのが、賃貸や売却用、別荘などを除いた長期にわたって使用目的がない「放置空き家」は385万戸もあります。

空き家を保有することになった原因の過半は、「相続」だとされています。例えば、地方から都会に出てきた子世代が、地方にある親の住居を相続により取得するというケースです。相続した子供にはもう既に自宅があり、相続した住居は誰も住む人がいない場合などです。

空き家問題

都市部や利便性の高い土地にある空き家は、売却や賃貸にするなどの方法で活用することもできますが、処分できず誰も利用していない住宅は一気に傷んでしまいます。老朽化が進むと屋根や外壁などの建材が剥がれ落ちたり、建物が傾いて倒壊する危険性が高まったりとさまざまな問題を引き起こしてしまいます。

なぜ空き家の除却・解体が進まないのでしょうか。それには建物を解体して更地にしてしまうと、固定資産税や都市計画税の「住宅用地特例」が受けられなくなるからです。この住宅用地特例については、別のコラムでお話します。

空き家対策

国や自治体も増え続ける空き家に対して、様々な対策を講じています。自治体で「特定空家」と指定されると助言、指導が行われ、改善されない場合にはさらに勧告、命令、行政代執行が行われることがあります。勧告を受けた場合は、固定資産税を軽減する住宅用地特例の対象から外され、さらに命令に従わない場合は50万円以下の過料が課されます。行政代執行になると、所有者に代わって自治体が解体等の必要措置を行い、その費用は所有者に請求されます。

また2023年12月には、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が一部改正され、「管理不完全空家」があらたに設定されました。これは壁や窓などが腐食したり、雑草が生えたりして、このまま放置すると特定空家となることが予想されるものを自治体が早めに空き家所有者に対応するよう促すものです。勧告されると特定空家と同じく、固定資産税が上がる可能性があります。住宅用地特例の適用がなくなるからです。

住宅用地特例

住宅用地の特例とは、住宅が建っている土地に対して、固定資産税および都市計画税の軽減がされる措置です。適用されるには、土地が実際に住宅用地として利用されていること、たとえば、住宅が建っているか、住宅用の敷地として使用されている必要があります。空き地や商業用地として利用されている土地には適用されません。

住宅用地に該当する土地は、以下のように固定資産税と都市計画税が軽減されます。

税金	軽減率	
小規模住宅用地 (200 m ² 以下)	固定資産税額	評価額×1/6
	都市計画税	評価額×1/3
一般住宅用地 (200 m ² 超)	固定資産税額	評価額×1/3
	都市計画税	評価額×2/3

この固定資産税・都市計画税の軽減措置により、使わなくても建物を放置しておく方が税負担が軽くなるので、空き家の解体が進まないという問題が指摘されています。

相続した空き家を売った時の特例

なお、相続した空き家を売却できた場合は、一定の要件を満たせば、譲渡益から 3,000 万円の特別控除が受けられます。

一定の要件とはその空き家が、

1. 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたこと。
2. 区分所有建物登記がされている建物でないこと。
3. 相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。

さらに、これまでこの空き家譲渡時の 3,000 万円の控除を利用するには、更地にするか、古い家屋がある場合は現在の耐震基準を満たすよう一定の補強工事が必要でした。

これが 2023 年度の改正で、空き家のまま売却、それを買取った側が譲渡の翌年 2 月 15 日までに更地化や耐震工事のリフォームをすれば、利用できるようになりました。