

# ミツヒロニュース



インドの聖者といわれたサティア・サイババ。日本でも30年程前にブームになりました。今月はサイババの言葉を紹介します。人には2種類あり“老人と若者”に分かれます。若者には「夢」があり、その夢が実現できるという「希望」があります。そして、その夢に向かって実行する「勇気」があります。その内の一つでも欠けたら、それを“老人”と呼ぶのです。「夢&希望&勇気」があるなら夢に向かって今日から“一步一步”歩いて行きましょう。疲れた時には休み、また向かって行けばあなたの「夢」は必ず実現します。

光廣 昌史

## 今月のトピックス

- ◇管理不全物件は税優遇せず  
改正「空家等 特措法が成立!!」
- ◇京都府に制定された、  
非居住住宅利活用促進税
- ◇新制度スタート  
相続土地国庫帰属制度の利用要件
- ◇今月のお勧めセミナー  
第3回 相続セミナー  
相続の争いを防ぐ「遺言のススメ」
- ◇あとかき  
「第18回よしか・夢・花・マラソン」

## 管理不全物件は税優遇せず 改正「空家等 特措法が成立!!」

空き家の管理強化や活用策を盛り込んだ「空家等対策の推進に関する特別措置法」の一部改正が6月7日の参院本会議で可決、成立しました。

近年、空き家の数は増加を続けており、今後、更に増加が見込まれる中、空き家対策の強化が急務となっています。この法律案はこうした状況を踏まえ、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保し、空き家対策を総合的に強化するものです。

管理状態の悪い物件を新たに「管理不全空家」と規定し、市区町村が指導、勧告できる仕組みを導入します。勧告を受けた物件は、固定資産税の優遇措置の対象外となります。管理不全空家は、窓の一部が割れているなど、放置すれば周辺に悪影響を及ぼす「特定空家」になる恐れがある物件を想定しています。

### 1. 背景・必要性

**背景・必要性**

- 居住目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。  
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。

<状態>

【良】

↓

【悪】

**空家の発生**

↓

**管理不全**

↓

**特定空家**

→ **活用**

→ **悪化の防止**

→ **除却等**

### 2. 概要

**法案の概要**

- 所有者の責務強化  
・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

**1. 活用拡大**

- ①**空家等活用促進区域** (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興をを図る区域等
  - ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進  
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化  
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
  - ・市区町村長から**所有者に対し**、指針に合った**活用を要請**

(次頁へつづく)

ミツヒロニュースの発送等に関するお問い合わせは、総合企画部 下田・和田まで

http://www.office-m.co.jp/ Tel 082-294-5000 Fax 082-294-5007 mail to : info@office-m.co.jp

## ②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③後掲)

### ③支援法人制度

- ・ 市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人に指定**
- ・ 所有者等への**普及啓発**、市区町村※から情報提供を受け所有者との**相談対応**  
※事前に所有者同意
- ・ 市区町村長に財産管理制度の利用を提案

## 2. 管理の確保

### ①特定空家※化を未然に防止する管理

※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・ 放置すれば特定空家になるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・ 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた  
管理不全空家

### ②所有者把握の円滑化

- ・ 市区町村から電力会社等に情報提供を要請

## 3. 特定空家の除却等

### ①状態の把握

- ・ 市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

### ②代執行の円滑化

- ・ 命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・ 所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用は、確定判決なしで徴収**



緊急代執行を要する  
崩落しかけた屋根

### ③財産管理人※による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・ 市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応  
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

### 【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数： 施行後5年間で 100 区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数： 施行後5年間で 120 法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数： 施行後5年間で 15 万物件

## 3. 空き家と特定空家の違い

### ①「空き家」の定義

「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。)をいいます。

### ②「特定空家」の定義

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また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と認められる空家等のことをいいます。

## 4. 固定資産税の優遇措置の不適用

特定空家に指定された場合、行政からの助言・指導、勧告、命令、代執行が順を追って行われます。「勧告」を受けると固定資産税の優遇措置が適用されなくなり、さらに「命令」に応じない場合は罰金が科せられます。特定空家の前段階で固定資産税の特例除外を導入することで空き家の管理を促す狙いです。

固定資産税の住宅用地特例は、課税標準額を、200平方メートル以下の小規模住宅用地部分については価格の6分の1に、200平方メートルを超える一般住宅用地部分については価格の3分の1とする税負担軽減措置があります。ただし、住宅用地として扱うためには、住宅の敷地として使用されている必要があるため、敷地に建っている家を取り壊して更地にした場合は、特例の対象になりません。また、修繕を行うよう「勧告」を受けた場合、住宅用地の固定資産税を最大6分の1に軽減する措置が解除されます。

## 5. 影響

親の死亡等により相続した空き家が老朽化しても、とくに活用する見込みがなければ、取り壊す費用や固定資産税の特例の対象外になることなどを考慮して放置するケースが増え、周囲に悪影響を及ぼす空き家の増加につながっていますので、気をつけて下さい。

# 京都府に制定された、非居住住宅利活用促進税

## 1. 京都市非居住住宅利活用促進税条例の概要について

### (1) 非居住住宅利活用促進税の目的

空き家や別荘、セカンドハウスなどの居住者のない住宅（非居住住宅）の存在は、京都市に居住を希望する方への住宅の供給を妨げるとともに、防災上、防犯上又は生活環境上多くの問題を生じさせ、地域コミュニティの活力を低下させる原因の一つになっています。

このことに鑑み、非居住住宅の所有者に対し非居住住宅利活用促進税を課することで、非居住住宅の有効活用を促すとともに、その税収入をもって空き家の活用を支援する施策を講じることで、住宅の供給の促進、安心かつ安全な生活環境の確保、地域コミュニティの活性化及びこれらの施策に係る将来的な費用の低減を図り、もって持続可能なまちづくりに資することを目的としています。

### (2) 制度の概要

#### ◆納税義務者等

非居住住宅利活用促進税は、京都市の市街化区域内に所在する非居住住宅（住宅のうち、その所在地に住所（※）を有する者がいないもの）に対し、その所有者に家屋価値割額及び立地床面積割額の合算額によって課すこととします。

※ 住民票の有無にかかわらず、居住実態の有無によって生活の本拠を判断します。

※ 「その所在地に住所を有するものがない」かどうかは、賃貸マンションや戸建ては棟単位、分譲マンション（区分所有家屋）は戸（専有部分）単位で判定します。

#### ◆課税免除

次に掲げる非居住住宅に対しては、非居住住宅利活用促進税を課さないこととします。

ア 事業の用に供しているもの又は1年以内に事業の用に供することを予定しているもの

イ 賃貸又は売却を予定しているもの（事業用を除く）

※ただし、1年を経過しても契約に至らなかったものは除きます。

ウ 固定資産税において非課税又は課税免除とされているもの

エ 景観重要建造物その他歴史的な価値を有する建築物として別に定めるもの 等

#### ◆免税点

固定資産税評価額（家屋）の課税標準が20万円（条例施行後の当初5年間は100万円）に満たない非居住住宅に対しては、非居住住宅利活用促進税を課さないこととします。

#### ◆賦課期日

非居住住宅利活用促進税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とします。

#### ◆税額の計算

①と②を合計して算出します。

①家屋価値割 = 固定資産評価額（家屋）×税率0.7%

②立地床面積割 = 敷地の土地に係る1㎡当たり固定資産評価額×家屋床面積×税率

#### ◆課税の開始

具体的な時期は未定ですが、令和8年以降の課税開始を予定しています。

この制度が導入されると、空き家のままで置いておくと空き家税を納めることになるため、以下のような可能性があります。

- ① 低額での入居者募集が始まる（どうしても入居して欲しいと思い、家賃を下げる）
- ② 一人契約部屋に複数人が入居する（出費を抑えたい外国人労働者たちが一人部屋に共同で住み込む）
- ③ 元からの住民が出ていく（大家は従来の住民の家賃まで下げることはない）
- ④ アパートまるごと外国人になる（同国人・同郷人の円と人脈で部屋を探す外国人が空き家に次々入居）

## 2. これからの時代

これからは空き家が増加する傾向にあります。現在は京都市のみ導入されていますが、いずれは全国に広がります。空き家が発生しないように適切に管理し、質の高いものを維持してください。

立地床面積割の税率は固定資産評価額(家屋)によって異なります

700万円未満	0.15%
700万円以上 900万円未満	0.3%
900万円以上	0.6%

## 新制度スタート

# 相続土地国庫帰属制度の利用要件

相続で取得した土地が建物を建築できない敷地や郊外の利用価値の低い土地の場合、これまでは手放したいと思っても放置せざるを得ませんでした。しかし、このような土地でも要件に合えば、国に引き取ってもらえる相続土地国庫帰属制度が、令和5年4月27日から始まりました。

## 1. 国に帰属させる要件

相続土地国庫帰属制度は、相続又は遺贈で取得した土地について法務大臣の承認を得て負担金を納付することで利用できます。令和5年4月27日以前に相続した土地も対象になります。

ただし、次のような利用制限のある土地は申請できません。例えば、建物がある土地、抵当権や地上権、賃借権などが設定されている土地、通路など他人に使用されている土地、土壌汚染のある土地、隣地との境界が明らかでない土地など、これらの土地は制限を解消しないと申請できません。

また、一定の勾配や高さのある崖地、土砂災害のおそれのある土地、地上や地下に管理・処分を阻害する有体物がある土地、隣接地の所有者と争いがある土地などでは、申請しても承認を受けられない場合があるので注意しましょう。

## 2. 土地の境界が明示されていること

相続土地国庫帰属制度の要件に該当するかは事前相談することができます。しかし、その前に、現地を見ておく必要があります。申請の後、法務局の担当官が現地へ赴き、境界がどこにあるかを確認します。長く放置された土地の場合、境界がすぐに判別できないこともあります。

審査にあたっては、申請する土地と隣接する土地との境界を明らかにする写真、土地の形状を明らかにする写真を用意しておく必要があります。また、隣接地の所有者が認識している境界と相違がなく、争いがないことも要件になります。境界を確定させる場合には、土地家屋調査士など専門家に相談すると良いでしょう。

## 3. 通路の用に供されていないこと

通路など他人の通行に使用されている土地は、相続土地国庫帰属制度の対象外となります。ただし、現在、通路や道路として使用されていないければ申請することができます。土地が実際にどのように利用されているかについても、事前に現地を確認しておきましょう。

参考文献： ■国土交通省 HP ■オーナーズ・スタイル ■京都市情報館 ■坂東学校 ■ゆりかご



## 今月のお勧めセミナー

### 第3回 相続セミナー

### 相続の争いを防ぐ「遺言のススメ」

遺言をしておけば、遺産にからむ争いを未然に防止することができますし、残された相続人も遺言者の意思にそった遺産の分配を円満に実現させることができます。ご本人のみならず、ご家族の皆様も奮ってご参加ください。

(開催日7月5日(水) セミナー概要は、別紙案内をご覧ください。)

## あしがき

虫明です。4月30日に島根県吉賀町で開催された「第18回よしか・夢・花・マラソン」に出場しました。この大会は4年ぶり、ゲストランナーに北京オリンピック男子4×100mリレー銀メダリストの朝原宣治さんが参加されました。2回目のハーフマラソンでしたが今回は1時間56分でゴールできてなんとか2時間を切ることができました。体力は残っているのにも途中で脚が痛くなってしまったのでまだ最後までペースを落とさずに走り切るのには難しいと思いました。もっと体力と筋力をつけて同じペースで走れる時間を伸ばしていけるようにしていきたいです。



【発行】 株式会社オフィスミツヒロ／光廣税務会計事務所 代表取締役・税理士 光廣 昌史

株式会社オフィスミツヒロ／光廣税務会計事務所

〒730-0801 広島市中区寺町5番20号

Tel 082-294-5000 & Fax 082-294-5007

URL <https://www.office-m.co.jp/>

弊社のHPは  
こちらから！

