

# 空き家の適切な管理をお願いします！

市区町村から「管理不全空家」や「特定空家」として指導を受け、それに従わずに勧告を受けると、固定資産税等の軽減措置(住宅用地特例)が受けられなくなり、税負担が大きくなりますのでご注意ください。

## ○「特定空家」とは、以下の状態にあると認められる空き家を指します。

- ・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がある
- ・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある
- ・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
- ・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



窓が割れた  
管理不全空家

## ○「管理不全空家」とは、放置すれば特定空家になるおそれのある空き家を指します。

- ・壁や窓の一部が腐食・破損、落下の可能性がある
- ・雑草や枯れ草が管理されていない(病害虫等が発生する可能性)
- ・敷地内にゴミ等が散乱、放置されている 等

## ○固定資産税等の住宅用地特例とは？

土地に対する固定資産税等が課税される年の1月1日(賦課期日)において、住宅やアパート等、人が居住するための家屋の敷地として利用されている土地(住宅用地)は、税負担が軽減される制度です。

| 住宅用地特例     | 200㎡以下の部分 | 200㎡を超える部分 |
|------------|-----------|------------|
| 固定資産税の課税標準 | 1/6に減額    | 1/3に減額     |

## 例) 空き家の敷地面積が200㎡以下、課税標準額が建物:500万円、土地:2000万円だった場合

### ■住宅用地の特例措置が適用される場合(通常の土地、建物にかかる固定資産税額)

【建物】500万円×1.4%(税率)=7万円

【土地】2000万円×1/6(住宅用地の特例措置による減額)×1.4%(税率)=4万7千円 ⇒ **合計11万7千円**

### ■住宅用地の特例措置が適用されない場合

(自治体から「勧告」を受けた管理不全空家・特定空家にかかる固定資産税額)

【建物】500万円×1.4%(税率)=7万円

【土地】2000万円×1.4%(税率)=28万円 ⇒ **合計35万円**



空き家を放置することは、倒壊や外壁落下、害虫や悪臭の発生等、様々な問題を引き起こします。空き家は放置せず適切に管理し、早めに「仕舞う」(除去)・「活かす」(活用)の行動に移しましょう。空き家の対処に困ったら、早めに市役所窓口、または不動産・相続等の専門家へ相談を。

令和5年12月13日より  
一部法改正



特定空家に加えて管理不全空家も指導・勧告の対象となりました。

## ○空き家を「仕舞う」例:

解体を行い、跡地を広場や駐車場、新しい建物の敷地として活用

## ○空き家を「活かす」例:

改修を行い、売買用の住宅、用途替えをしてカフェ等として活用



国土交通省空家対策特設サイト