

「空家対策の推進に関する特別措置法」について

1 はじめに

さまざまなメディアでも取り上げられていますが、「空家対策の推進に関する特別措置法」が 2015 年 5 月 26 日から全面施行されました。この法律は適切な管理が行われていない空家等が防災、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、対応が必要であるという観点から整備されたものです。具体的には、自治体の権限が法的に位置付けられ、問題のある空家（「特定空家」）の所有者に対して、市町村が撤去や修繕を勧告・命令できることになりました。

今回の豆知識ではこの「空家対策の推進に関する特別措置法」がどのような法律で、実際に空家にどのような影響を及ぼすのか、見ていきたいと思えます。

2 空家の増加について

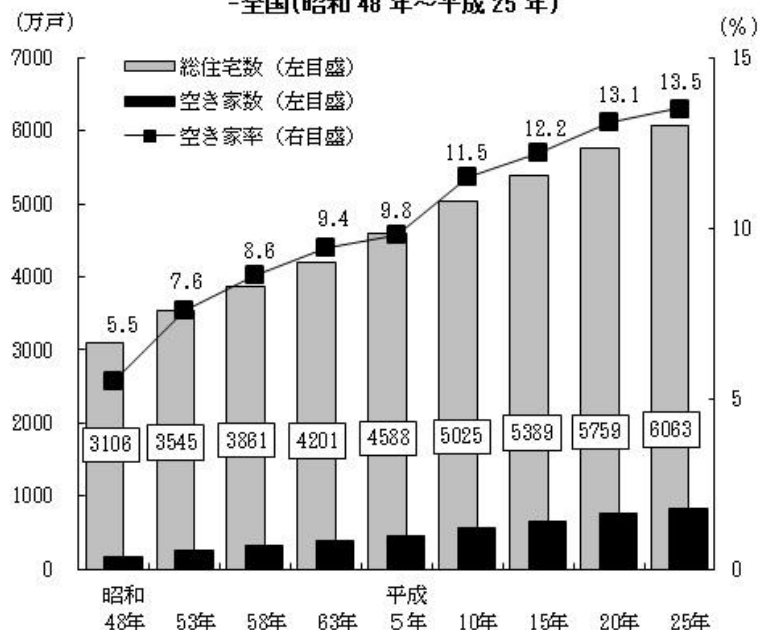
法律の具体的な中身を見る前に、なぜこのような法律が整備されたのかを見てみましょう。

国による調査に「住宅・土地統計調査」という調査があります。この「住宅・土地統計調査」は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的として、昭和 23 年以来 5 年ごとに実施されている統計調査です。

この「住宅・土地統計調査」で見ると、最新の調査である平成 25 年 10 月 1 日における我が国の総住宅数は 6063 万戸で、5 年前と比較すると 304 万戸の増加、増加率は 5.3% となっています。また平成 10 年からの 15 年間で総住宅数が 1000 万戸以上増加したことがわかります。

一方、住宅のうち空家についてみると、空家数は 820 万戸で、5 年前に比べて 63 万戸（8.3%）増加しています。空家率（総住宅数に空家が占める割合）は、平成 10 年に初めて 1 割を超えて 11.5% となり、平成 25 年には 13.5% と、20 年に比べ 0.4 ポイント上昇し、空家数、空家率共に過去最高となりました。既に我が国の住宅の 7~8 軒に 1 軒は空家なのです。

図 1-1 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移
-全国(昭和 48 年~平成 25 年)



この 5 年間で増加した空家 63 万戸の中、一戸建の空家が 49.6 万戸と全体の約 79%を占めています。さらに問題なのが、この増加する一戸建の空家の中に、「住める」空家ではないものが含まれていることです。定義としては空家ですが、実際には放置された廃墟という状況の空家も多く、倒壊等の危険性から地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全に大きな影響を与えることとなっているのです。

3 なぜ空家が増加したのか

では、なぜここまで空家が増加したのでしょうか。また、空家がなぜ放置されるようになったのでしょうか。1968 年から住宅の増加が世帯数の増加を上回っているという数量的な問題や過疎化による人口の減少なども原因とされますが、空家の放置に関しては税制的な問題も原因の一つであると言われます。

空家にも、住んでいる家と同様に固定資産税や都市計画税がかかります。つまり、所有するだけで税金がかかることから、空家のまま放置することは、資産ではなく単なる負債にすぎないともいわれます。にもかかわらず、空家のまま放置される原因の一つに住宅用地特例の存在があります。住宅用地特例※とは、住宅が建っている土地については、単なる更地に比べ固定資産税や都市計画税が大幅に軽減される特例のことです。

この特例は、本来、生活のために必要な住宅についての税負担を軽減することが趣旨なのですが、問題は空家であってもこの軽減措置が受けられるため、節税のために空家を放置するケースが全国的に発生したことです。さらに放置された家はメンテナンスがなされないため老朽化が進みやすく、さらに、廃墟化した空家であっても住宅用地特例を受け続けることが可能であったため、廃墟化した空家の取り壊しが進まない原因の一つとなってきたのです。

4 特定空家って？

では、どのような空家が、この法律でいう問題のある空家、つまり「特定空家」になるのでしょうか。

これについては「空家対策の推進に関する特別措置法」2 条 2 項で

- 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

にある空家と規定されています。

しかし、これら規定はあくまでも抽象的な状態を指していることから、国土交通省はより具体的な市町村向けの指針（ガイドライン）を定めています。このガイドラインに基づき、それぞれの判断基準の中身を見ていくと次のようになります。

- ①「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」とは

例 建物が 20 分の 1 以上傾いている
バルコニーが脱落している
門、塀が傾斜している など

- ②「放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」とは

例 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である

浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている など

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」とは

例 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている
多数の窓ガラスが割れたまま放置しているなど

立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している

敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている など

④「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」とは

例 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている

空家等に住みついた動物等が原因で鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある

シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

門扉が施錠されておらず不特定の者が容易に侵入できる など

上記判断基準に照らし合わせた上で、市町村は住民からの苦情、不動産が位置する地域（住宅密集地、観光地、豪雪地帯など）の地域の特性を勘案し、判断することになります。

5 どうやって特定空家の持ち主（所有者）を特定するのか？

実は空家の対策が進まない原因の一つに、建物の持ち主（所有者）がわからないという問題がありました。

本来、不動産の所有者は法務局の不動産登記という形で所有者が登記されているものですが、廃墟などの空家については、相続などによる登記がなされておらず、持ち主がはっきりしないものも多いと言われます。

これまで、現在の所有者が固定資産税などを支払っていたとしても、法務局の不動産登記がきちんとなされていない場合、課税台帳の所有者名などは守秘義務が課されていることから、税務担当部署しか利用できず、空家対策を担当する部署では「所有者不明」となってしまう事態が見られました。この法律では、税務担当部署しか利用できなかった課税台帳の情報を、空家所有者の把握に限って空家対策を担当する部署でも利用できるようになり、所有者特定の有力な方法となっています。

6 特定空家になったらどうなるの？

まず具体的な特定空家の指定の流れを見てみましょう。

市町村長は職員や委任を受けた者（建築士など）に立ち入り調査をさせ、その結果に基づいて所有者等に対し必要な措置を助言・指導、勧告、命令を行うこととなります。もし、措置（具体

的には建物の取り壊しなど)を命じられた者がそれに応じないときなどには、行政代執行という形で行政が直接、その措置を行い、その措置にかかった費用を所有者に請求することとなります。この費用の徴収は国税滞納処分の例による強制徴収が認められています。

また、所有者がどうしても不明の場合は、事前に公告などをしたうえで、所有者不明のまま代執行(略式代執行)が認められることになっています。

さらに、特定空家の所有者等が命令に違反すれば 50 万円以下の過料、立ち入り調査を拒んだり妨げたりすれば 20 万円以下の過料という罰則規定も設けられています。

これらに加えて、平成 27 年度税制改正により、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の規定による勧告の対象となった特定空家の土地については、上記 3 で述べた住宅用地特例※の対象から除外されることとなりました。これは、平成 28 年度から適用される税制改正ですので、平成 28 年度の納税分から軽減措置が受けられないこととなります。

7 おわりに

今回の法律の整備により、空家問題の対策が本格的に開始されることになりました。特に隣地の空家が廃墟となり、所有者に頼んでも何の対応もしてもらえず、倒壊などの危険に晒されているようなケースでは、今回の法律は非常に効果的といえます。

一方、この法律だけで問題が解決するわけではないとの指摘もあります。市町村が行政代執行により建物を解体したとしても、必ず費用を回収できるとは限りません。所有者がどうしても不明であったり、所有者に資力がない場合には、費用の回収は困難になります。その場合、解体にかかった費用は税金による負担となり、自費で建物を取り壊した住民との間の不公平感は避けられないともいえます。

また、特定空家の取壊しが進んだとしても、その先には土地をどう利用するのかという問題が残ります。特定空家を取り壊しても、そのまま更地にしておくだけでは、住宅用地特例の軽減措置のない固定資産税などを所有者が負担し続けなければなりません。また、駐車場などにしたとしても、駐車場は空き地と同じで軽減措置がありません。さらに管理等に要する費用などを考慮すると、駐車場では採算が取れないエリアも多く、安易に駐車場にすることでさらなる負担が必要となってしまうこともありえます。

私たち不動産鑑定士による不動産の鑑定評価では、対象不動産をどのように利用するのが最も有効なのか(最有効使用)を判断し、不動産の価格を求めます。また不動産鑑定士は不動産のプロとして、コンサルティングという形で不動産の有効活用のお手伝いをすることもあります。特定空家に指定され、取壊しや固定資産税などの負担が増加する前に、土地の有効活用を検討し、有効活用か売却かを判断するためにも、是非、不動産鑑定士による不動産の鑑定評価やコンサルティングを上手に利用していただくことをお勧めいたします。

以 上

※住宅用地特例

住宅用地特例には小規模住宅用地の軽減措置と、一般住宅用地の軽減措置があり、小規模住宅用地（住宅用地のうち住宅 1 戸あたり 200 ㎡以下の部分）の軽減措置の場合、固定資産税の課税標準が 1/6、都市計画税の課税標準が 1/3 となります。

また、この小規模住宅用地に該当しない面積の場合であっても、一般住宅用地（住宅用地のうち住宅 1 戸あたり 200 ㎡を超え、500 ㎡まで。家屋の床面積の 10 倍までの部分）の軽減措置があり、固定資産税の課税標準が 1/3、都市計画税の課税標準が 2/3 となります。

参考文献

国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報」

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

総務省統計局「統計からみた我が国の住宅」

<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/topics/topi86.htm>

福井県「福井県空家対策マニュアルについて」

<http://www.pref.fukui.lg.jp/doc/kenchikujuutakuka/akiyamanyuaru2.html>

名古屋市「平成 28 年度分の固定資産税から適用される税制改正」

<http://www.city.nagoya.jp/zaisei/page/0000070891.html>