

令和5年2月市議会 総務委員会資料

第27号議案 長崎市住宅用地特例の適用に関する家屋の要件を定める条例

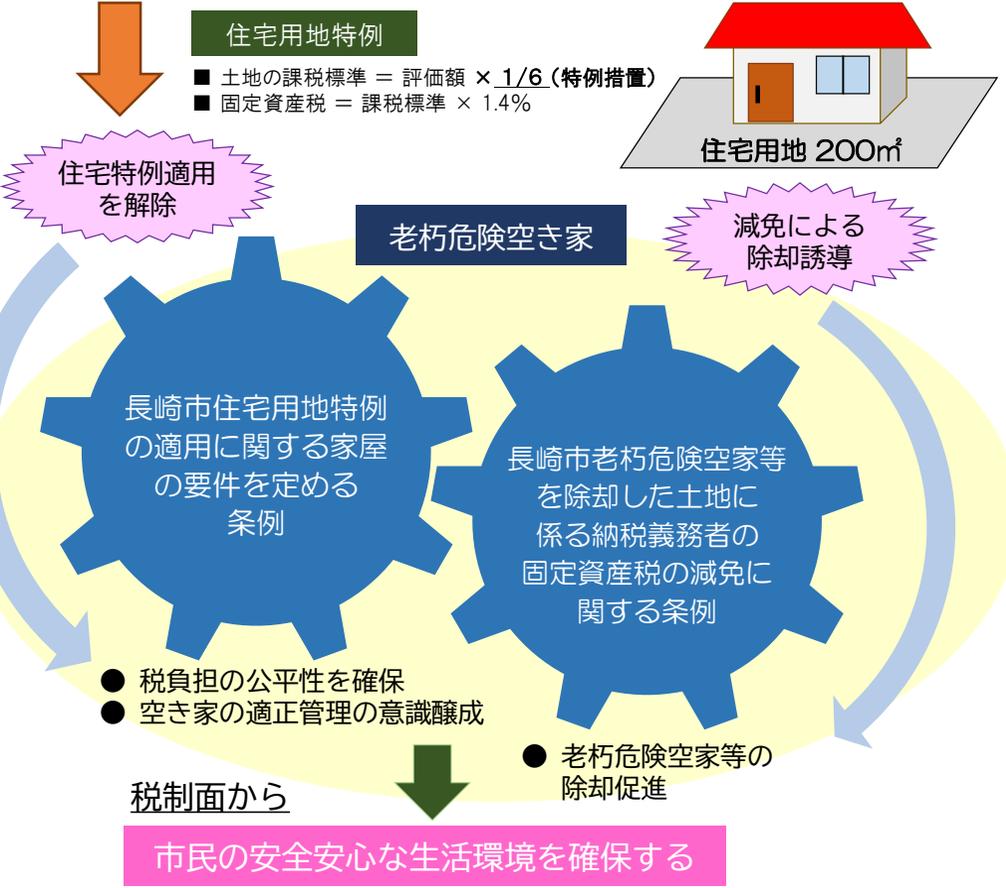
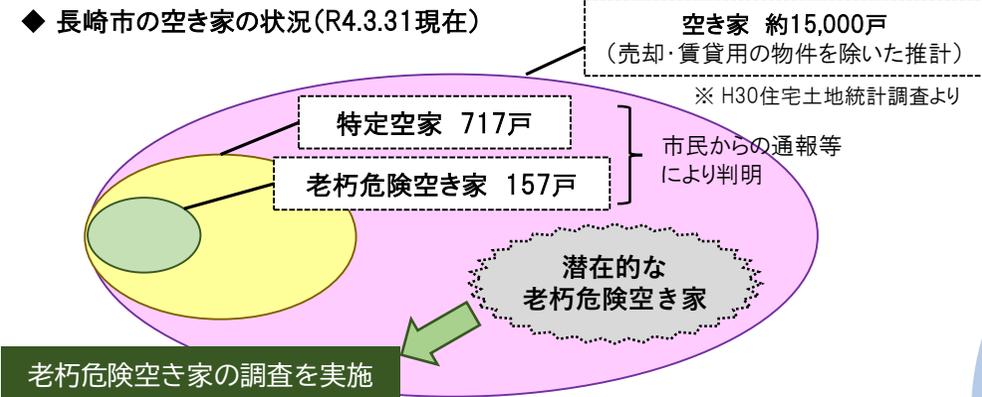
第28号議案 長崎市老朽危険空家等を除却した土地に係る納税義務者の固定資産税の減免に関する条例

目次	ページ
1 空き家をめぐる現状と課題	2
2 「長崎市住宅用地特例の適用に関する家屋の要件を定める条例」の概要	3
3 「長崎市老朽危険空家等を除却した土地に係る納税義務者の固定資産税の減免に関する条例」の概要	4
4 空き家等に対する国の動き	5
5 参考資料（相続登記の義務化・相続土地国庫帰属制度）	6～7

理 財 部  
令和5年2月

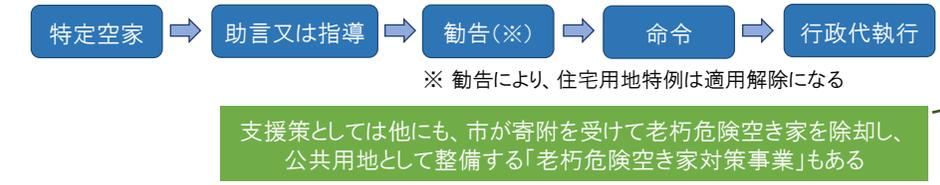
- 現状**
- 空き家が増加し、なかでも老朽化し崩壊等の危険がある「老朽危険空き家」が多く存在している
  - 管理不全な老朽危険空き家は、経年劣化や災害時の倒壊など、近隣住民の生活環境に深刻な影響を与える
  - 地域みらい懇談会では、これまで空き家に関する要望が20件寄せられている

- 課題**
- 空き家の管理状態に関わらず、住宅用地特例は等しく適用しており、税負担の公平性が図られていない
  - 所有者にとっては、空き家の解体等に係る費用と、固定資産税等の増加が経済的負担になるため、結果、解体等が進まない



◆ 建築部の取り組み

崩壊等、近隣に悪影響を及ぼす恐れのある特定空家の所有者に、修繕や解体といった対応を助言、指導する。また、その他支援策も講じている。



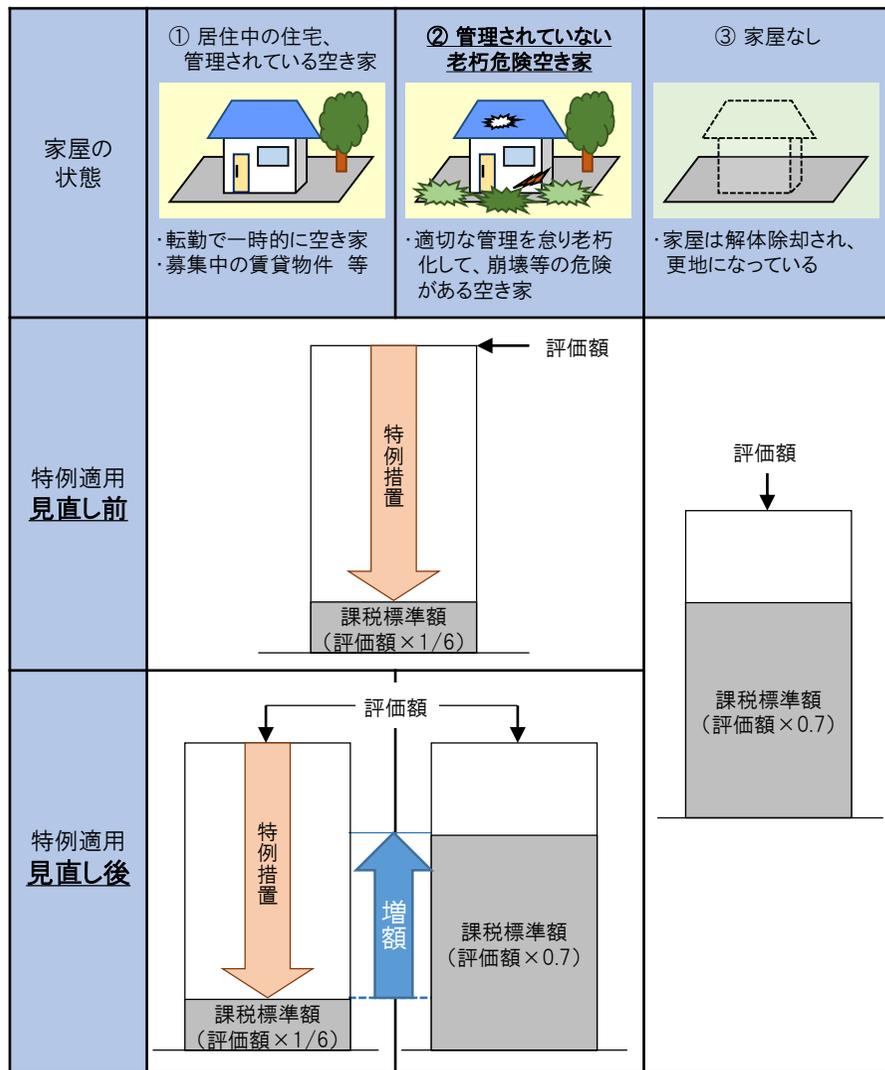
事業名称	内容	R3実績	R4予算	R5予算見込み
特定空家等除却費補助金	老朽化し危険である特定空家等の除却費を一部助成	17,740千円 (37件)	20,000千円 (40件)	20,000千円 (40件)

目的

住宅用地特例を適用する家屋の要件を定め、適切に運用することで、税負担の公平性確保と空き家の適正管理の意識醸成を図る

住宅用地特例(第2条関係)

- 地方税法第349条の3の2  
「住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例」



住宅用地特例の適用に関する家屋の要件(第3条関係)

- 総務省通知(H27.5.26付け 自治税務局固定資産税課長通知)  
地方税法第349条の3の2の規定における住宅用地の認定について

空き家が

構造上住宅と認められない状況にある場合

かつ

今後人の居住の用に供される見込みがない場合



住宅用地特例の適用解除

条例

条例で基準を明確化

住宅の不良度測定表  
評点合計  
100点以上



人の居住の用に供される見込みがないと認められる



住宅用地特例を適用しない家屋の要件

- 住宅地区改良法施行規則 別表第1(住宅の不良度測定表) 評定区分二

破損の程度 又は	項目	評定内容	評点
	基礎、土台、柱、はり	基礎の沈下、柱の傾斜、破損・腐朽、変形	25, 50, 100
	外壁、界壁	仕上げ材料の剥落、下地の露出、壁体の穴	15, 25
	屋根	瓦等の剥落・ズレ、軒の裏板・たる木等の腐朽、屋根の変形	15, 25, 50
	床	根太落ち、床の傾斜	10, 15

条例の運用に伴う影響額

老朽危険空き家157戸をすべて解体・除却した場合(単年度)

●土地の税額増 +約140万円 ●家屋の税額減 ▲約60万円

施行日

令和6年1月1日から施行

**目的** 老朽危険空家等を除却した土地の固定資産税を減免することで、当該空家等の除却促進と市民の良好な生活環境を確保する

**減免の適用及びその額（第3条及び第5条関係）**

➤ 特例適用を解除した土地に存する老朽危険空き家を除却したときは、増額となる固定資産税等相当額を減免する

【固定資産税の減免例（200㎡の宅地）】

★固定資産税 = 課税標準額 × 税率(1.4%)  
 評価額を180万円と仮定すると…  
 【解除前の税額】 4,200円－①  
 【解除後の税額】 17,600円－②      【減免額】 ② - ① = 13,400円

パブリックコメントの状況 ※期間：R4.12.21(水)～R5.1.20(金)

【意見提出件数】 1件

【意見等の内容】  
 土地と家屋の所有者が異なる場合、空き家管理における土地の所有者の責務と、条例における住宅用地特例の適用について

【長崎市の考え方】  
 空き家が老朽化して、構造上家屋と認められない状況であれば、所有者が異なっても、土地の住宅用地特例は適用解除となる。空き家は、家屋及び土地の所有者いずれにも管理責任があり、両者連携のもと管理を行っていただきたい

**減免の範囲等（第4条関係）**



**減免期間が途中で終了する場合**

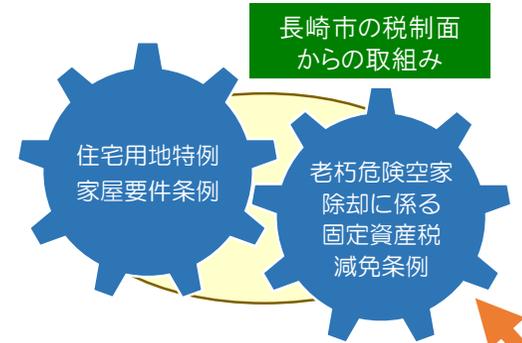
- 新たに住宅用地特例を適用
- 納税義務者が代わった(相続は除外)
- 他の用途に変更された(例:宅地 → 駐車場)

**条例の運用に伴う影響額**

老朽危険空き家157戸をすべて解体・除却した場合  
 ▲約420万円(3年間) ※▲140万円(単年度)×3年(減免期間)

**施行日等**

- 公布の日から施行
- 令和10年12月31日をもって失効



**不動産に関するルールの変更**  
(法務省【法務局】)

**所有者不明土地等の発生予防に向けて**

- 1 相続登記の義務化**
  - R6.4.1 施行
  - 相続人は所有権を取得したことを知った日から3年以内に申請する義務
- 2 相続土地国庫帰属制度の創設**
  - R5.4.27 施行
  - 相続等で土地の所有権を取得した相続人が申請可能
  - 負担金(10年分の管理費相当額)を納付
  - 建物等がない、担保がない、危険な崖がないなどの要件

**R5 地方税制改正要望**  
(総務省・国土交通省)

**【要望内容】**  
居住の用に供する見込みのない等、一定の空き家の敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例について、その解除等により空き家の適切な活用や管理、除却を促すための所要の措置を講ずる

**空き家対策小委員会**  
(国土交通省 社会資本整備審議会)

**【取りまとめの内容(R5.1.31 提言)】**

**発生抑制**

- 「住宅を空き家にした」との意識醸成
- 死後に空き家としない仕組みの普及

**活用促進**

- 相続人への意識啓発や相続時の譲渡等促進
- 空き家の流通・活用の促進

**今後の空き家対策**

**適切な管理・除却の促進**

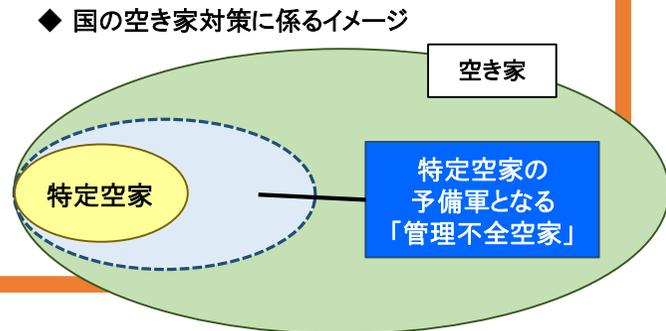
- 所有者の対応を後押しする取組
- 市区町村の積極的な対応を後押しする取組

★ 特定空家の予備軍となる「管理不全空家」について、適切な管理(指導・勧告・命令)を促すことを可能にする仕組みを検討する(住宅用地特例の解除検討も含む)

★ 条例等で一定の家屋除却後の固定資産税軽減を可能にする

**他都市の取組み(税制面)**

管理不全状態など一定の基準に該当する空き家の住宅用地特例を解除	京都市 神戸市 尼崎市 など
空き家除却後の土地に係る固定資産税増額分を減免	木更津市 深谷市 豊前市 など



# 相続登記の義務化

令和6年4月1日



どうして義務化されるの？

土地の所有者の探索に多大な時間と費用が必要となり、公共事業、復旧・復興事業、民間の土地取引が円滑にすすまない土地(所有者不明土地)が、全国には九州本島の大きさに匹敵するほどあるといわれています。

この土地の多くは、相続が発生しても相続登記の申請がされていない土地です。

そこで、所有者不明土地の発生を予防するため、相続登記の申請が義務化されることになりました。



※ 詳しくは、[法務省ホームページ](#)をご覧ください。

長崎地方法務局



いつまでに申請しなければいけないの？

- ① 相続(遺言)によって不動産の所有権を取得した相続人は、その**所有権の取得を知った日から3年以内**に相続登記の申請をしなければならないことになりました。
- ② 遺産分割の話し合いにより不動産を取得した相続人は、**遺産分割が成立した日から3年以内**に、その内容を踏まえた登記を申請しなければならないことになりました。

※ 「**被相続人の死亡を知った日**」からではないので、**不動産の取得を知らなければ3年の期間はスタートしません。**

すでに、相続により不動産の所有権を取得している相続人は、**令和6年4月1日から3年以内(令和9年3月31日まで)**に相続登記の申請をしなければなりません。



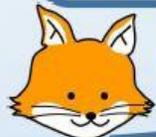
※ 詳しくは、[法務省ホームページ](#)をご覧ください。

長崎地方法務局



# 相続土地国庫帰属制度

令和5年4月27日



どんな制度なの？

土地の所有権を取得した相続人が  
法務大臣の承認により  
土地を手放して国庫に帰属させることを可  
能にする制度です。



誰でも申請できるの？

相続や遺贈によって土地の所有権を取得し  
た相続人  
(共有の場合は、共有者全員で申請)  
が申請することができます。



※ 詳しくは、[法務省ホームページ](#)をご覧ください。

長崎地方法務局



どんな土地でも引き取ってもらえるの？

管理や処分に過大な費用や労力がかかる土  
地は対象外となります。

対象外の土地の例

- ・建物、工作物等がある土地
- ・危険な崖がある土地
- ・担保権などの権利が設定されている土地
- ・通路など他人による使用が予定されている土地
- ・土壌汚染や埋設物がある土地
- ・境界が明らかでない土地



この手続にはお金がかかるの？

申請のときに、**審査手数料**を納付してい  
だきます。

審査の結果、国庫への帰属について承認さ  
れたときは、  
**負担金(10年分の土地管理費相当額)**  
を納付していただく必要があります。



※ 詳しくは、[法務省ホームページ](#)をご覧ください。

長崎地方法務局

