

平成 26 年 1 月 31 日

総務常任委員会

委員長 笹川 栄 一 様

財務部長 池 上 治 樹

(税 務 課)

上越市空き家等の適正管理に関する条例（たたき台）について（回答）

平成 26 年 1 月 22 日付けで照会をいただきました標記の件について、下記のとおり税務担当部局としての意見を提示させていただくとともに、関係する資料を提供させていただきます。

## 記

## 1 照会内容

- (1) 「管理不全な状態を「公表」した年度の次年度から、当該空き家の敷地の「固定資産税の課税標準の特例を解除できる」規定を設ける。」ことについて
- (2) 「管理不全な状態の空き家を除却した場合、その後の一定期間、「固定資産税の減免（「標準—特例」分）」あるいは「課税標準適用の猶予」など固定資産税にかかる規定を設ける。」ことについて

## 2 意見

**(1) 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）について**

## ① 地方税法及び市税条例について

地方団体の課税権については、地方税法第 2 条により「地方団体は、この法律の定めるところによって、地方税を賦課徴収することができる。」とされており、地方団体は、地方税法の制限内で課税することができ、地方税法において地方団体の選択に委ねられている事項を除き、任意の規定を設けることは許されていないとところです。

住宅用地特例については、地方税法第 349 条の 3 の 2 の規定により、専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋の敷地の用に供されている土地（住宅用地）に対して課する固定資産税の課税標準は、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の 3 分の 1 の額とすること、また、同条第 2 項の規定により、小規模住宅用地（200 ㎡以下の住宅用地）に対して課する固定資産税の課税標準は、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の 6 分の 1 の額とすると定められており、当市の市税条例においても、地方税法に基づき、第 68 条第 9 項、第 10 項において同様の規定を定めているものです。

② 「住宅用地特例を解除できる規定」又は「住宅用地特例の適用を猶予できる規定」を設けることについて

以下の2点から条例で定めることは難しいものと考えます。

ア 住宅用地特例については、①のとおり、専ら人の居住の用に供する家屋等の敷地の用に供されている土地に対して適用すべき特例措置であり、当該特例を解除する場合とは、特例対象土地にある家屋が専ら人の居住の用に供する家屋と認められなくなった場合に限られる。

そのため、この度の条例における『「管理不全な状態」の家屋』と地方税法における『「専ら人の居住の用に供する家屋」と認められない家屋』の定義が一致しなければ、住宅用地特例を解除することはできない。

イ ①のとおり、地方団体は地方税法に定められた課税権の制限内でのみ課税することが許され、地方団体の選択に委ねられた事項を除き、任意の規定を設けることはできないことから、地方税法に定められた「住宅用地特例」については、これを市の裁量により「解除できる」と規定することや「適用に猶予を設ける」と規定することは許されていない。

### 【参考1】

#### 住宅用地に対する固定資産税、都市計画税の課税標準の特例（住宅用地特例）とは

居住の用に供する家屋の敷地（住宅用地）については、敷地の面積に応じて固定資産税及び都市計画税の課税標準額を1/6、1/3又は2/3とすることとなっています。

住宅用地の区分	固定資産税	都市計画税
住宅用地のうち200㎡以下の部分（小規模住宅用地）	1/6	1/3
住宅用地のうち200㎡を超える部分（一般住宅用地）	1/3	2/3

※住宅用地特例の対象面積は、該当家屋の床面積の10倍を上限とする。

#### 「住宅用地の面積が300㎡の専用住宅の例」



## 【参考2】

### 空き家等に対する住宅用地特例の除外の状況等について

市税務課では、危険空き家 SOS 相談窓口に寄せられた情報等に基づき現況調査を行い、「専ら人の居住の用に供する家屋と認められない家屋」の敷地について、住宅用地特例を解除しています。

<老朽空き家の情報による現況調査及び住宅用地特例の適用結果>

単位：件

課税年度	調査数	判定結果			非住宅等 特例対象外
		居住用家屋と 判定	住宅用地特例を 解除	計	
H25 年度	72	40	15	55	17
H26 年度(予定)	24	12	10	22	2
計	96	52	25	77	19

## (2) 固定資産税の減免について

① 固定資産税の減免については、地方税法第367条の規定により、「市町村長は、天災その他特別の事情がある場合において固定資産税の減免を必要とする者、貧困に因り生活のため公私の扶助を受ける者その他特別の事情がある者に限り、当該市町村の条例の定めるところにより、固定資産税を減免することができる。」と定められており、一定の範囲において地方団体の裁量が認められています。

② この度の条例における「管理不全な状態の空き家」を除去した後において、当該空き家の敷地に対する固定資産税を減免する場合は、①における「その他特別の事情がある者」に該当するか問われることとなり、具体的には、「管理不全な状態の空き家を除去した者」が、「その他特別の事情がある者」に含まれるとされている「公益上の必要があると認められる者」に該当するか否かについて、慎重に検討がなされる必要があるものと考えます。

なお、その際には、租税の基本である「公平の原則」の観点から、減免を相当とする強い公益性が認められるか、管理不全な状態となる前に空き家を除却した者との整合性、さらには、空き家を管理不全な状態で放置していた者が「公益上の必要があると認められる者」に該当するのかなどについて、特に留意する必要があります。

## 3 提出資料

- (1) 地方税法抜粋（第2条、第3条、第349条の3の2、第367条）
- (2) 上越市市税条例抜粋（第68条、第80条）
- (3) 地方税法逐条解説抜粋（地方税法第2条、第3条、第367条関係）