

空き家対策に係る誘導的手法の検討 ー税制面でのディスインセンティブを中心にー

津山市役所 財政部課税課主任

高 原 成 明

第１ 序

空き家対策（本稿では空き家の撤去に限定する）に係る誘導的手法は、補助金などの給付面（第２参照）と税制面でのディスインセンティブをめぐる手法（第３～第４参照）とに分けられる。

本稿では、特に税制面でのディスインセンティブをめぐる手法について比較的詳しく検討していきたい。

空き家対策が進まない理由の一つとして、空き家及びその敷地を客体とする主たる税目である固定資産税及び都市計画税（以下、両者を総称して「固定資産税等」とする。）の税制面での措置があるとされている。固定資産税等が障害要因となる側面としては、①空き家を撤去した場合に税制上どのような影響が生じるか予測が困難なこと（予測可能性の側面）と、②予測できたとしても影響が大きいこと（量的側面）、③影響を緩和する手法の立法論的手法の検討が具体的にないこと（手段の側面）の三つがあると考えられる。この三つの側面は、固定資産税等の課税の仕組みが、複雑なうえ一般に知られているものではないために生じると考えられるので、以上三つの側面の解決の一助にすべく、固定資産税等について検討していきたい。

第２ 給付面

空き家対策でのインセンティブの付与は解体・撤去など所有者が負担しなければならない費用の一部を給付することでなされる。

空き家の撤去には、家屋内部の動産の処分、家屋自体の解体費用、庭木などの撤去、撤去した廃棄物の処分費用、敷地の整地費用などが必要になる。

また、空き家の撤去により敷地が更地になることで土地の取引価値が増大し、これにより資産価値の増大、流動性が確保される。これも空き家対策のインセンティブになろう。

給付面でのインセンティブをまとめると以下のようなになる。

手 法	解体費用の一部補助
効 果	①空き家による弊害の除去 ②更地にすることで土地市場の流動化促進と地価上昇効果 ③土地の再活用促進、建物新築需要の喚起 ④解体業者を地元業者に限定することで地域の需要・雇用喚起

第3 税制関係（現行制度の概要）

1 序

本章では、空き家対策の障害となっていると指摘されている固定資産税等上の措置について考察する。

空き家対策で問題とされる措置は、土地に対する課税における住宅用地の特例措置である（以下、「住宅用地特例」という。地方税法第（以下「法」という。）349条の3の2）。

住宅用地特例とは、専ら居住の用に供する家屋（以下、「住宅」という。）の敷地の課税標準（税額算定のもとになる数値。原則は土地の価格と等しい（法349条。）、を土地の価格の3分の1又は6分の1に引下げる特例であり、空き家が住宅であると撤去すると特例が適用できなくなり、結果として税額が上昇することになる。

以下においては、固定資産税等の仕組み、住宅用地特例及びその政策効果（インセンティブ、ディスインセンティブ）を概観し、空き家対策を進める上での政策提言を行いたい。

2 固定資産税等の概要

（1）性質

固定資産税の性質は物税であり、資産（ストック）を対象とする税である。客体の補足がしやすく、経済状況による変動の影響も受けにくい安定性に優れている。また、所得再分配機能の観点から税負担の公平性にも適う。このような性質から基幹的な市町村税（普通税）となっている（全国で8兆9659億円。44.0% 総務省HP『平成25年版地方財政白書（平成23年度決算）第1部3地方財源の状況（2）地方歳入（イ）市町村税の収入状況 http://www.soumu.go.jp/menu_seisaku/hakusyo/chihou/25data/2013data/25czb01-03.html）

都市計画税は固定資産税と同じく物税であり、資産（ストック）を対象とするが、都市計画事業等の費用に充当するための目的税である（法第702条第1項）。

（2）納税義務者

固定資産税等とは土地、家屋及び償却資産（償却資産は固定資産税のみ）の所有者に対して賦課される地方税である。この場合の所有者とは、土地及び家屋については登記簿に記載されているときは登記簿上の所有者、記載がない場合は土地・家屋課税補充台帳に所有者として記載されている者であり、償却資産については償却資産台帳に所有者として記載されている者をいう（法第343条第1項、第2項、第3項、第702条）。

この場合の所有者とは台帳上の所有者（台帳課税主義）であり、私法上の権利関係と異なる場合があり得るが、このことによる不都合は当事者間における不当利得返還請求などで調整することになる（最判昭47年1月25日民集第26巻1号1頁）。

(3) 賦課期日

課税要件の充足及び課税客体の価格は賦課期日である1月1日時点での状態で判定する（法359条、第702条の6）。

(4) 課税標準

課税標準は税額を得るための基礎となる数値であるが、固定資産税等では原則として土地、家屋及び償却資産の価格（いわゆる「評価額」）が課税標準となる（法第349条第1項、第349条の2第1項、法第702条）。

ただし、特定の政策目的を実現するため税負担の軽減を図る必要があるときには、例外として、価格に一定の率を乗じて、課税標準を引下げる措置を取る。これらの特例には様々なものがあり（法第349条の3ないし第349条の3の3及び法附則第15条ないし第15条の3。本法は継続的な特例の規定であり、本法附則は時限的な特例の規定である）、本稿で問題となる住宅用地特例もこの特例の一種（法第349条の3の2、第702条の3）である。

(5) 税率

税率は固定資産税が1.4%（標準税率。第350条）、都市計画税が0.3%（制限税率。法第702条の4）である。

標準税率とは、財政上の必要がない限り通常よるべき税率であって、地方交付税法における基準財政収入額の基礎に用いられるものである（法第1条第1項第5号。基準財政収入額とは、地方公共団体間における財源の均衡化及び独立性の強化を目的とした地方交付税制度において、地方公共団体の財政力を合理的に測定するために算定される額をいう（地方交付税法第2条第4号））。

制限税率とは、税率の上限を画するものであり、超過税率はあり得ない。

(6) 免税点

免税点とは、一定の課税標準に満たない場合には税を課されない場合の基準となる額であり、固定資産税では土地は30万円、家屋が20万円、償却資産が150万円である（法第351条）。都市計画税の免税点は独自のものはなく、固定資産税が免税点に満たない場合は都市計画税の課税標準がいくらであっても課されない（法第702条の2第2項）。この免税点はそれぞれの種類ごとに判断されるため、土地の課税標準が免税点に満たない場合でも、家屋又は償却資産の課税標準が免税点を満たす場合は、免税点を満たした客体の課税標準を合計した額について税率を乗じて税額が計算される。また、住宅用地特例等の課税標準の特例が適用されている場合には、特例適用後の減額された課税標準が免税点判定の基準となる。

(7) 小括

以上をまとめると以下の表になる。

	固定資産税	都市計画税
性 質	物税 資産税	物税 都計事業に要する費用にあてるための目的税 固定資産税と合わせて徴収
納税義務者	所有者＝登記名義人（台帳課税主義）	固定資産税と同じる 住宅用地特例による減額率には固定資産税と差異がある。
課税客 体	土地、家屋、償却	土地、家屋（都計区域のうち、市街化区域又は用途区域内に所在するものに限られる）
課税標準	台帳登録価格（価格）	固定資産税に準じる。 住宅用地特例による減額率には固定資産税と差異がある。
税 率	1.40%（標準税率）	0.30%（制限税率）
免 税 点	課税標準が以下の額を満たさない場合には課されない。 土地 30万円 家屋 20万円 償却 150万円	固定資産税が賦課されない場合は都市計画税も賦課されない。

2 住宅用地特例

(1) 序

次に本稿の目的である空き家を撤去した場合に税制上どのような影響が生じるか予測が困難なこと（予測可能性の側面）を解消するため、住宅用地特例の概要を説明し、空き家を撤去した場合の税額の変化について、予測可能性を確保する一助としたい。

(2) 住宅用地特例の概要

住宅用地特例は、住宅用地に対する税負担を軽減することで住宅用地の確保を図るという住宅政策上の目的から、昭和48年度から導入されたものである。

その後、特例率の拡充などが図られ、平成6年度に現在の特例率に改正された。

具体的には、固定資産税について住宅の敷地は1戸あたり200㎡までを小規模住宅用地としてその部分に係る課税標準は価格の6分の1とし、200㎡を超える部分を一般住宅用地としてその部分に係る課税標準は価格の3分の1とするものである（法第349条の3の2）。

都市計画税についても同様の特例があるが特例率は異なり、小規模住宅用地としてその部分に係

る課税標準は価格の3分の1とし、200㎡を超える部分を一般住宅用地としてその部分に係る課税標準は価格の3分の2とするものである（法第702条の3第2項）。

なお、住宅用地以外の宅地及び宅地比準土地（以下、「非住宅用地」という。）に対しても税負担の軽減を図る趣旨から課税標準を引下げの特例があり、非住宅用地の課税標準は価格の10分の7が上限となっている（法附則第18条第5項）。

以上をまとめると以下の表になる。

	固 定	都 計
小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	価格の6分の1	価格の3分の1
一般住宅用地 (200㎡を超える部分)	価格の3分の1	価格の3分の2
非住宅用地（上2項以外）	価格の10分の7（負担調整措置による上限）	

○負担調整措置：適正かつ均衡のとれた評価及び税負担の公平を確保するため、税負担の激変緩和、抑制する措置。前年度課税標準を今年度本則課税標準で除した数値である負担水準に応じて、「本則又は上限まで課税標準を引下げ」、「今年度本則課税標準の5%分引上げ」、「前年度課税標準に据置き」の三段階の措置がある（法附則第17条ないし第18条）。

（3）住宅を撤去した場合の土地の課税標準の上昇について

では、以上を踏まえて住宅を撤去し、住宅用地の特例の適用がなくなった場合がどのようなになるか、以下の具体的なケースについて計算することで、イメージを掴むこととする。

ア 設定

本件土地は平成25年度課税については住宅用地であった。

住宅は1戸である。

本件土地の価格は900万円で地積は300㎡、都市計画税もかかる。

平成25年7月1日に住宅を撤去したため、平成26年1月1日では非住宅用地である。

この場合の平成25年度の税額と平成26年度の税額を比較してみる。

イ 計算

まず、平成25年度は住宅用地の特例が適用になる。

小規模住宅用地の課税標準

$$\text{固定} \left((200\text{㎡} / 300\text{㎡}) \times 900\text{万} \right) / 6 = 100\text{万}$$

$$\text{都計} \left((200\text{㎡} / 300\text{㎡}) \times 900\text{万} \right) / 3 = 200\text{万}$$

一般住宅用地の課税標準

$$\text{固定} \left((100\text{㎡} / 300\text{㎡}) \times 900\text{万} \right) / 3 = 100\text{万}$$

$$\text{都計 } ((100\text{m}^2/300\text{m}^2) \times 900\text{万}) \times 2/3 = 200\text{万}$$

合計課税標準と税額

合計課税標準

$$\text{固定 } 100\text{万} + 100\text{万} = 200\text{万}$$

$$\text{都計 } 200\text{万} + 200\text{万} = 400\text{万}$$

税額

$$\text{固定 } 200\text{万} \times 1.4\% = 2\text{万}8\text{千円}$$

$$\text{都計 } 400\text{万} \times 0.3\% = 1\text{万}2\text{千円}$$

$$\text{合計 } 2\text{万}8\text{千円} + 1\text{万}2\text{千円} = 4\text{万円}$$

次に、平成26年度は賦課期日である平成26年1月1日に住宅がないため非住宅用地となる。

非住宅用地の課税標準

$$\text{固定 } 900\text{万} \times 7/10 = 630\text{万}$$

$$\text{都計 } 900\text{万} \times 7/10 = 630\text{万}$$

税額

合計課税標準

$$\text{固定 } 630\text{万} \times 1.4\% = 8\text{万}8,200\text{円}$$

$$\text{都計 } 630\text{万} \times 0.3\% = 1\text{万}8,900\text{円}$$

$$\text{合計 } 8\text{万}8,200\text{円} + 1\text{万}8,900\text{円} = 10\text{万}7,100\text{円}$$

以上をまとめると以下ようになる。

		平成25年度（撤去前）		平成26年度（撤去後）	
		課税標準	税 額	課税標準	税 額
固定	小規模	100万円	2万8千円	0円	8万8,200円
	一 般	100万円		0円	
	非住宅	0円		630万円	
都計	小規模	200万円	1万2千円	0円	1万8,900円
	一 般	200万円		0円	
	非住宅	0円		630万円	
総 合 計		-	4万円	-	10万7,100円
効 果		約2.7倍			

（４）住宅の建替特例

住宅の建替特例とは、住宅の建替え目的で既存の住宅を除却した場合、以下の一定の要件満たせば、賦課期日時点で新住宅が完成していなくても、住宅用地の特例の適用が継続されるという特例である。この措置が適用になれば、空き家の撤去についてディスインセンティブは生じない。

なお、この特例には法令上の根拠はなく、旧自治省固定資産税課長通達（平成6年2月22日付自治固第17号）に基づく実務上の措置である。

- ①当該土地が、当該年度の前年度に係る賦課期日において住宅用地であったこと。
- ②当該土地において、住宅の建設が当該年度に係る賦課期日において着手されており、当該住宅が当該年度の翌年度に係る賦課期日までに完成するものであること。
- ③住宅の建て替えが、建て替え前の敷地と同一の敷地において行われるものであること。
- ④当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地の所有者と、当該年度に係る賦課期日における当該土地の所有者が、原則として同一であること。
- ⑤当該年度の前年度に係る賦課期日における当該住宅の所有者と、当該年度に係る賦課期日における当該住宅の所有者が、原則として同一であること。

（公益社団法人 全日本不動産協会HP 法律・税務・賃貸Q&A > 建て替え中の住宅の敷地にかかる固定資産税の住宅用地特例

http://www.zennichi.or.jp/low_qa/qa_detail.php?id=405)

（５）小括

以上を概括したことにより、空き家を撤去した場合に税制上どのような影響が生じるかについて予測可能性が確保できたと考える。

実務では、住宅の撤去により土地の利用形態が変わることにより画地（複数の筆を一体利用している場合に課税上一体の土地として評価をする場合の課税上の単位のこと）が変化し、画地計算法に基づく評価額の計算が増減すること、評価替年度（平成の3の倍数年度）における路線価が上下すること、簡易な方法による価格修正（評価替年度以外の年度における地価下落を反映させる制度）の有無とその程度、負担水準のばらつきによる調整措置の適用の有無とその程度など課税標準に影響を及ぼす要因が複数あり、上記の計算のような単純化はできない。

しかし、空き家の撤去により次年度の税額がどのようになるかがおおそでも分かり、税制面でのコストをある程度計算できれば、空き家撤去の是非の判断には十分ではないと思われる。

第4 税制関係（政策提言）

1 序

本章では、本稿の目的である空き家撤去における障害要因（②予測できとしても影響が大きいこと（量的側面）及び③影響を緩和する手法の立法論的手法の検討が具体的になされていないこと（手段の側面））についての考察を深める。

現状では、空き家撤去により住宅用地特例が適用されなくなり税額が大幅に上昇する。このようなディスインセンティブがあるため、空き家の危険性や環境不衛生、社会的不経済性を認識しながらも、所有者は撤去に躊躇を覚えている面もある。

そこで、本章において、空き家を撤去することによって生じるディスインセンティブを緩和すること、又は一定の種類の空き家を放置することに対してディスインセンティブを与えることの二つの手法を用いて、空き家を撤去せずに存続させることのインセンティブを剥奪し、もって所有者の空き家撤去の障害要因を取り除く政策提言をしたい。

2 撤去によるディスインセンティブの緩和

（1）内容

空き家条例に基づく行政指導に従って撤去した場合に、土地の税額が上昇する場合に、一定の期間（例えば2年）の間、従前の税額を超える部分の税額相当額を減免する。

このために、減免をする条例を制定する。

（2）趣旨

撤去による上記ディスインセンティブによる税負担の上昇を抑制し、もって撤去の障害を除去する。

（3）問題点と対応

このような政策を採用した場合の問題点は二つある。

まず、税負担の公平性を害することである。すなわち、外観上も用途上も同様である更地が、行政指導に基づく空き家撤去により生じたものであれば住宅用地特例の適用を受けて税負担が大きく軽減され、もともと更地であった土地は非住宅用地として税負担の軽減が小さく、双方の税負担の格差が2～3倍になるということが、税負担の公平性を害するのではないか、ということである。

これに対しては、減免により得られる公益（空き家撤去促進による住環境の改善、それを通じた固定資産価値の上昇等）が、税負担の公平性を害する不利益を上回る場合には、格差が生じること自体が許容され则认为する。私見では、格差が生じる期間を一定期間に限定し、長期化固定化を避けるのであれば許容され则认为する。一定の期間とは、空き家撤去という政策目的を達成するための必要最小限度の期間をいい、例えば空き家撤去から転売、新築、別用途に転用などの更地の再利活用に通常必要とされる期間などを想定している。その期間に限定すれば、所有者には税負担の上

昇というディスインセンティブを避けるために、期限内に再利活用しようというインセンティブが働くと考えられ、空き家撤去という政策目的と減免という手段との間に合理的関連性が認められ、税負担の公平性を害することを正当化できると考える。

もう一つは、一定期間に限定すると所有者に対するディスインセンティブの緩和の政策効果が薄れてしまい、所有者にとって空き家撤去のインセンティブが働かないのではないかという問題点がある。

しかし、これに対しては上述したように一定の期間が合理的であれば、その期間に所有者の再利活用を促すことができると考えられるので、解決可能であると考ええる。

以上をまとめると以下ようになる。

問 題 点	対 応
税負担の公平性を害する。 (同じ更地でも来歴が異なると税負担が異なるのは公平性を害する)	一定期間に限定することで公正性を害する程度を最小化する。
一定期間に限定すればディスインセンティブの緩和効果が薄れるのではないか？	撤去を選択した場合、土地の活用方法は賃貸又は売却に限定される（仮に自己使用、特に住宅の再築の場合は住宅用地特例の継続制度があるので、インセンティブの剥奪を懸念する必要はない）。 この場合、撤去によって更地になれば、賃貸又は売却はより容易になる。そうすると、新たな土地の活用方法を見出すのに必要最小限度の期間上昇分の税額を減免すれば、ディスインセンティブの緩和効果としては十分である。

（４）減免制度の概要と法的リスク

固定資産税等を減免した場合、地方公共団体の法的リスクとしては住民訴訟による減免相当額の賠償請求が考えられる。

このため、減免制度の概要及び法的なリスクを以下まとめる。

特 質	内 容
法 的 根 拠	法第367条及び委任された条例 必ず条例によって規定する必要がある
法 的 性 質	租税債務の免除
類 型	①天災その他特別の事情によるもの 例：災害による家屋損傷に対する減免 ②貧困によるもの 例：生活保護受給者の減免 ③その他特別の事情 例：公衆用道路 町内会集会所・敷地
趣 旨	担税力が薄弱又は喪失した者の救済（類型①～③） 公益の実現（類型③）
法的リスク	○訴訟類型 住民訴訟（地方自治法第242条の2第1項4.号） ○判断基準 「その他特別の事情」＝「公益上その他の事由により特に必要」 ⇒一定の公益性のある用途で使用している固定資産に係る納税義務者について、その用途に係る事業の援助又は勧奨等の行政目的達成のためこれに係る固定資産税を減免することも可能（大阪地判平成21年3月19日最高裁判所HP） 空き家の撤去に際して固定資産税等のインセンティブの緩和をすることが「公益上その他の事由により特に必要」といえるか？ ○参考裁判例 朝鮮総連使用の固定資産に対する減免措置無効確認等請求事件（福岡高裁平成18年2月2日判タ1233号199頁（上告は却下、上告受理申立ては不受理）） 一部認容（減免措置は違法と判断）

もっとも、私見では、上述したように一定の公益性に基づいて、対象者も広い減免について、住民訴訟を提起されるおそれは、ほとんどないと考える。

3 ディスインセンティブの付与（インセンティブの剥奪）

（１）手法

廃屋調査の徹底と積極的認定により、廃屋放置のインセンティブを剥奪する。

(2) 背景

所有者が廃屋を敢えて放置しているのは、廃屋が住宅とみなされ、住宅用地特例の適用の継続を希望しているからである。

したがって、廃屋調査を徹底し積極的に認定することで、住宅用地特例の適用を外し、もって廃屋放置という不作為に対するインセンティブを剥奪すべきである。

(3) 廃屋の意義と課税客体性の喪失、住宅用地特例との関係

廃屋を、構造上、住宅の機能を喪失している家屋と定義する。

家屋が課税の客体とされるためには、土着性（土地と家屋が一体となっていること）、外気遮断性（屋根、壁などにより家屋の内外が明確に区別されていること）及び用途性（家屋に一定の用途利用性があること）の三要件が必要である。

しかし、空き家という性質上、当該家屋は使用されていないため、一旦住宅として建築された家屋はその他の用途に変更されることない。そうすると、構造上住宅としての機能を喪失した家屋は、構造上家屋としての機能も同時に喪失しているといえる。

構造上家屋としての機能を喪失した家屋は、もはや課税客体としての上記三要件を欠き、家屋とはいえない。

しかし、同時に敷地は住宅の用に供されているといえなくなり、住宅用地の特例は適用されなくなる。

もっとも、廃屋という認定をすることは住宅用地特例が適用されなくなること、つまり、税額が上昇することを意味するから、納税者に不利な要件認定である。このため、可能な限り、廃屋の定義、認定判断基準の明文化、外部への公表、加えて納税者向けに上記認定作業実施の周知などをすることが望ましいといえる。

(4) 廃屋認定に対する納税者の不服申立て手段

ア 不服申立て制度の概要

廃屋認定をした場合、結果として税額の上昇を招くことになれば、納税者から不服の申立てがある可能性がある。

このため、固定資産税等の不服申し立て制度の概要を次項のとおりまとめる。

まずこれは、課税処分自体を争うものである。

なお、廃屋の認定の認定を争うということは、住宅用地特例の適用を主張することに他ならないから、不服申し立ての手段としては、課税標準の争いとなるため、異議申立てということになる。

手 段	審査の対象事項	取消訴訟との関係	具 体 例
審査の申出	価格（評価額） （法第432条第1項）	不服申立前置 （法第434条第2項）	価格の当否 ⇒路線価、補正、資材量等
異議申立て	価格以外（課税標準等） （法第432条第1項、 行審法第6条第1号）	不服申立前置 （法第19の12、 第19条第1号）	課税標準の当否 ⇒住宅用地特例の適用の可否

イ 国家賠償請求との関係

固定資産税等を納付した金額そのものを損害ととらえて固定資産税等に対する不服を申し立てる制度としては国家賠償請求が効果的かつ容易である。

概要は以下のとおりである。

なお、この不服申し立ては、課税処分自体の効力を争うものではないため、取消訴訟の排他的管轄を害するものではなく、出訴期間などの期間制限などの制約は受けない。

論 点	内 容	備 考
審査対象	賦課処分の違法性 争点 住宅用地特例の適用の可否 ⇒当該家屋が住宅といえるか？	○住宅といえる ⇒特例を適用しないことが違法 ⇒特例適用後の課税標準を超える課税標準の部分が違法 ○住宅といえない ⇒特例を適用しないことは適法 ⇒特例不適用の課税標準は適法
取消訴訟との関係	取消訴訟等の手続きを経る必要はない	冷凍倉庫事件 （最判平成22年6月3日民集64巻4号1010頁参照）
無効事由との関係	無効事由がなくても請求可能	
主な要件	①賦課処分の違法性	○客観的法規範違反 ⇒住宅用地特例不適用が誤りであること ○注意義務違反 ⇒職務上通常尽くすべき注意義務に違背して過大な賦課決定（廃屋認定）をしたこと
	②賦課処分の故意又は過失	
	③損害と数額	超過税額と遅延損害金（単利年利5%）
期 間	賦課処分時から20年 （国賠法第4条、民法第724条）	賦課処分から納付時にタイムラグがある場合は、納付時から起算する可能性もある（最判平成16年4月27日民集58巻4号1032頁参照）。

ウ 小括

住宅が機能喪失したとして住宅用地特例を不適用としてインセンティブを剥奪した場合、税額は上昇する。

その場合の不服申立て手段としては取消訴訟の出訴期間内であれば取消訴訟、それを徒過した場合は国家賠償請求という使い分けになる。

(5) ディスインセンティブの緩和との相違

空き家条例に基づく行政指導に従って撤去した家屋（以下、「インセンティブ対象家屋」という。）と廃屋認定すべき家屋（以下、「ディスインセンティブ対象家屋」）は概念上明確に区別されるべきである。

インセンティブ対象家屋はあくまでも課税客体としての家屋であり、住宅である。そのため、そのまま存置させた場合住宅用地特例が適用される。ただし、家屋は課税客体であるため、課税される。

一方、ディスインセンティブ対象家屋は、既に構造上家屋としての特質を失っているものであって課税客体ではなく、住宅ではない。そのため、そのまま存置させても住宅用地特例は適用されない。ただし、家屋は課税対象外であるため、課税されない。

第4 結語

以上、空き家撤去において障害となっていた要因①②③についての情報不足を解消し、合わせて具体的な解決策を提言した。

最後に、改めて空き家撤去における障害要因となっている固定資産税等税制面での問題点及びそれを解消するための立法論的手法についてまとめたい。

現状において空き家が住宅である場合には住宅用地特例が適用されている。空き家撤去はこの特例の適用がなくなることによる税負担の上昇というディスインセンティブを招くため、所有者は空き家撤去に消極的であった。

そこで、このようなディスインセンティブを緩和する政策誘導が必要となる。固定資産税等は地方税法の規定による規律がなされているため、地方公共団体の政策的判断の余地は極めて狭いが、固定資産税等の減免の可否については特別の事情がある場合に、自らの合理的裁量の範囲内で選択できる。この規定に基づき条例を制定することで、地方公共団体自らの選択により空き家撤去に伴うディスインセンティブを緩和することができる。

また、空き家の中でもその存在自体に崩落などの危険性を内在するような家屋に対しては、家屋の課税三要件（土着性、外気遮断性、用途性）のうち外気遮断性若しくは用途性の要件を欠き、構造上、機能上家屋ではなく廃屋であると認定する実務上の取扱いを積極的に進めることにより、住宅用地特例を適用しないようにして、空き家を放置することに対するインセンティブを剥奪するこ

と、すなわちディスインセンティブを付与して、空き家撤去の障害を取り除くことができる。

以上の政策の実行により、空き家撤去における固定資産税等上の障害要因を取り除くことができると考える。

これらの政策は地方公共団体の政策判断で採用できる。

本稿が空き家対策に苦慮している地方公共団体の担当者、空き家の所有者及び近隣住民の方々の問題解決の一助になるなら、望外の喜びである。

以上