



●不動産・住宅ローン・保険・資産運用・相続など、ライフプランに不可欠なお金の話をFP(ファイナンシャルプランナー)の方々に教えていただきます。



株式会社 ムーラン

代表取締役
ファイナンシャルプランナー
(CFP® 一級ファイナンシャルプランニング技能士)

村田 巖 Iwao Murata

<プロフィール>

1963年8月21日生まれ (51歳)
秋田県立大館鳳鳴高校、東京経済大学卒。
大手住宅メーカー、青森市内の不動産業者を
経て、2008年3月株式会社ムーラン開業。

<その他保有資格>

- ・不動産コンサルティングマスター
 - ・宅地建物取引士・管理業務主任者
 - ・福祉住環境コーディネーター2級 など
- ※二種証券外務員試験合格者

FP(ファイナンシャルプランナーとは)?

あなたや家族の夢や希望をかなえるための人生設計=ライフプランについて、金融、税制、不動産、保険、年金制度などの知識を備え、あなたの立場で考えアドバイスや資産設計を行い、併せて実行を援助する専門家です。

第6回

「空家対策特別措置法と固定資産税」

5月26日に「空家対策特別措置法」が施行されました。

これにより、倒壊のおそれがある危険な状態で放置されている空家などの所有者に対し、市町村が是正措置をとるよう勧告や命令ができることになりました。

「特定空家」とは…

市町村から助言・指導、勧告、命令を受けることになる空家を「特定空家」といいます。

「空家対策特別措置法」では、特定空家の定義として、以下の4つのいずれかの状態に該当するものとしています。

- (1) 放置すれば倒壊など保安上危険となるおそれのある状態
- (2) 放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態
- (3) 著しく景観をそごっている状態
- (4) 周辺の生活環境の保全を図る上で、放置することが問題である状態

こうした観点から特定空家であるか否かを判断するわけですが、特定空家と判断すべきかどうかの調査のための立入の権限が市町村に与えられました。

そして、その調査の結果特定空家と判断される、すなわち何らかの是正措置が必要であれば、①指導・助言がされ、それに従わな

ければ②勧告、それでも是正されなければ③命令となります。

住宅用地の固定資産税の軽減は…

特定空家と判断され、「勧告」を受けると住宅用地の固定資産税の軽減が受けられなくなります。

通常、居住用建物(住宅、アパートなど)のある土地については住戸一戸につき、その土地の200㎡(約60坪)までについては固定資産税評価額の6分の1に対して課税されています。つまり、6分の5が軽減されています。

生活の基盤である住むところについては、税制上の負担も軽くするのが妥当であるという制度趣旨からこのような軽減がはかられています。しかし、この軽減措置があること

によって「更地になると土地の固定資産税が6倍になるんだったら建物を解体しないでは」という考えで放置している人が多いのではないかと推論のもと、「空家対策特別措置法」では、そもそも生活の基盤となっておらず、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているにもかかわらず、市町村からの助言や指導に従わない所有者に対してまで固定資産税を軽減する必要はないという姿勢を示したと言えます。

〈最後に〉

青森市においては更地の場合、固定資産税評価額に課税するのではなく、評価額の70%に対して課税しています。

したがって、200㎡以下の住宅用地上の建物を解体し、更地になったとしても土地の固定資産税は6倍にはなりません。計算すると約4.2倍になります。又、当然のことながら建物の固定資産税はなくなります。

相続などで家屋を受け継いでも、自分が住むわけでもなく、固定資産税の負担がやっかいだーという方もいらっしゃると思いますが公益的な見地から、この空家をどんなふうにしたら、みんなのためのなるのかなーと考えることが、その方の問題解決に対して最良の答えを導き出すための入口になるように思います。



(公社)青森県宅地建物取引業協会会員 青森県知事免許(2)第3284号

株式会社 **ムーラン**
MOULIN

〒030-0821 青森市勝田1-5-12 (みちのく銀行本店北側)

■営業時間/AM9:00~PM6:00※火曜日はPM2:00まで ■休業日/水曜日・祝日
■TEL: 017-718-2741 ■FAX: 017-718-2742

■URL <http://www.moulin-fp.co.jp> ■E-mail moulin@basil.ocn.ne.jp

不動産の売買、賃貸、管理
ご相談下さい。
相続対策や有効活用法の提案など
総合的にサポートします。

