

千葉市空家を除却した土地に係る固定資産税等の減免に関する条例（案）について（概要）

1 条例制定の背景・必要性

- ・ 空き家の増加、放置が懸念されているが、「管理不全な空き家」となってからの所有者による対応は、改善の難易度が高く、解決までの時間が長期化することから、空き家の発生予防や、比較的健全な段階での早期対応が重要

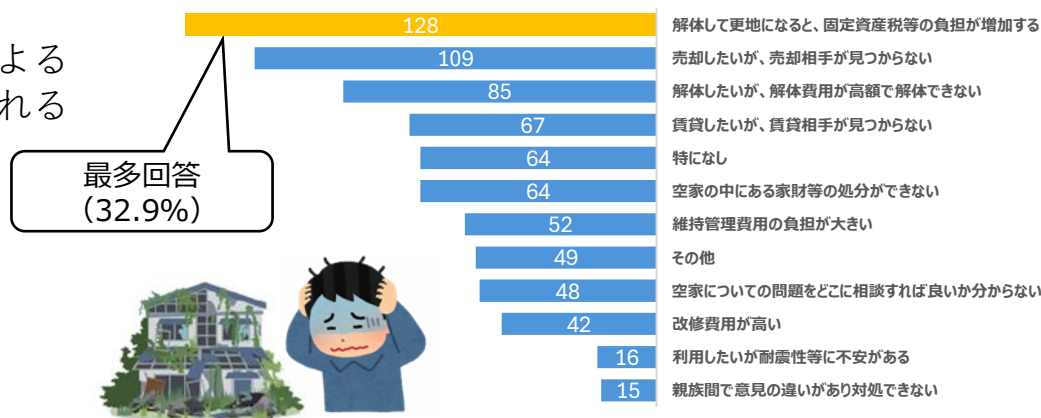
- ・ 所有者が空き家を除却して更地にするることによる固定資産税等の負担増加が、空き家が放置される原因の一つ



空家除却後の土地の固定資産税等（※1）の減免に関する制度を導入する条例の創設

※1 都市計画税を含む

問 空き家があることでお困りのことはありますか n = 389



■図1 千葉市空家等実態調査（所有者アンケート調査）

2 条例の具体的な内容

（1）目的（第1条）

空家を除却した土地に係る固定資産税等を減免することにより、空家の除却を促進し、もって市民の安全・安心な居住環境の形成を図る。

（2）減免の対象（第2条・第3条・附則）

1年以上空家となっている住宅を除却した土地

[対象外]

- ・ 賦課期日における空家除却後の土地所有者が法人の場合
- ・ 空家除却後の土地を営利目的で使用している場合
- ・ 空家除却時の土地所有者と納税義務者が異なる場合（相続により納税義務者が異なる場合を除く）
- ・ 除却した空家が空家等対策の推進に関する特別措置法による勧告を受けていた場合
- ・ 除却した空家が長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく「長期優良住宅」の場合
- ・ 条例施行日より前に空家を除却した場合 など

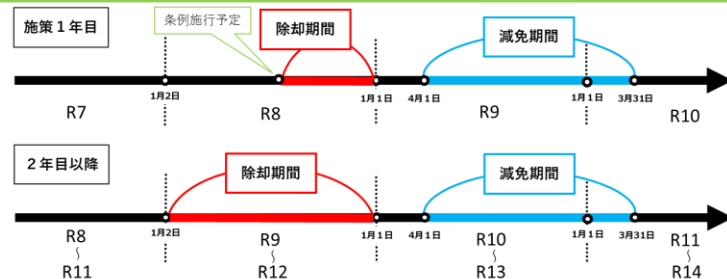
(3) 減免の期間 (第4条)

1 年度分

(空家除却の翌年度に課税される固定資産税等)

(例)

令和8年：条例施行日～令和9年1.1 除却⇒令和9年度課税固定資産税等減免
令和9年：令和9年1.2～令和10年1.1 除却⇒令和10年度課税固定資産税等減免



■図2 除却期間と減免期間の関係

(4) 減免の額 (第5条)

空家を除却したことにより、住宅用地特例(※2)の解除または適用に変更が生じた土地の固定資産税等の増加相当額

※2 住宅用地特例 人が住むための土地(住宅用地)について、固定資産税等の税負担を軽減する制度

(減免額の試算)

【考え方】過去の課税データから抽出した平均の減免額は次のとおりである。

(条件) 土地：前年度住宅用地だったものが非住宅用地になったものの直近3か年平均
家屋：居宅用途(築50年)の平均
敷地面積：193㎡ 土地評価額：13,012,000円
家屋床面積：97㎡ 家屋評価額：1,716,000円

	□建物有(住宅用地特例適用)	□建物除却後(現行制度)	□建物除却後(減免適用)
市街化区域(都市計画税含む)	課税額 建物 約2.9万円 土地 約4.8万円 計 約7.7万円	課税額 建物 約13.5万円 土地 約4.8万円 増額 約5.8万円	課税額 建物 約4.8万円 土地 約4.8万円 減免額 約8.7万円
市街化調整区域	課税額 建物 約2.4万円 土地 約1.9万円 計 約4.3万円	課税額 建物 約4.6万円 土地 約1.9万円 増額 約0.3万円	課税額 建物 約1.9万円 土地 約1.9万円 減免額 約2.7万円

■図3 減免額の試算

(5) 実施期間(令和8年施行の場合) (附則)

条例施行日～令和13年1月1日

減免適用期間：令和9年度～令和13年度の課税

3 手続方法(イメージ)

初年度(令和9年度)減免の場合

【空家除却前に減免申請する場合(提出先 都市安全課)】

【条例施行日～除却前までに】

※2年目以降は1月最初の開庁日から申請
受付開始

減免申請

【申請日～令和9年1月1日】



空家の除却

※除却されたことを確認
できる書類等を提出

【空家除却後に減免申請する場合(提出先 都市安全課)】

【条例施行日～令和9年1月1日】

※2年目以降は1月2日以降の除却適用



空家の除却

【除却後～令和9年4月30日】

(令和9年度課税第1期納期限まで)



減免申請

※除却されたことを確認
できる書類等も提出

第1期納付(令和9年4月30日まで)

第1期については、減免適用前の納付書で
納期限までに納付する必要がある。

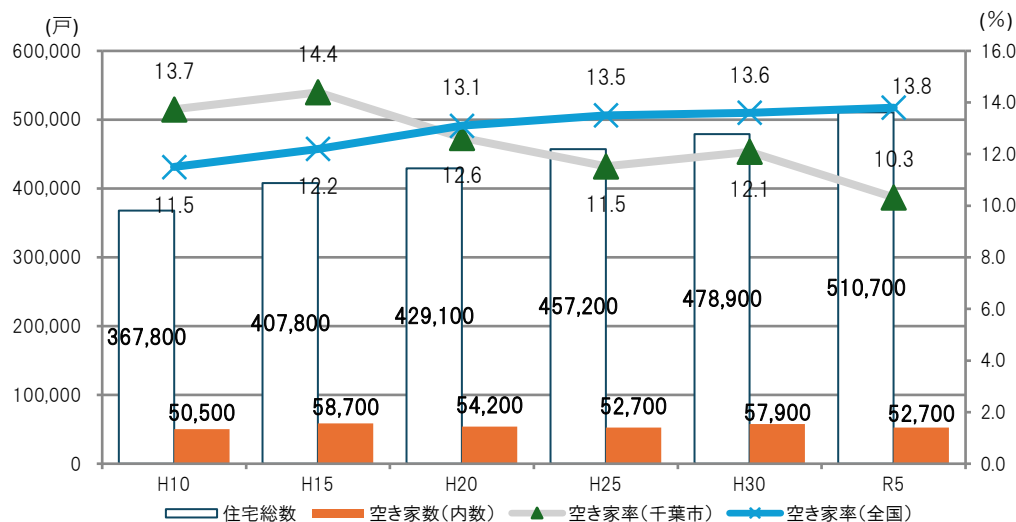
【～令和9年7月】

・市税事務所から減免決定通知書と減免適用後の納付書が郵送される

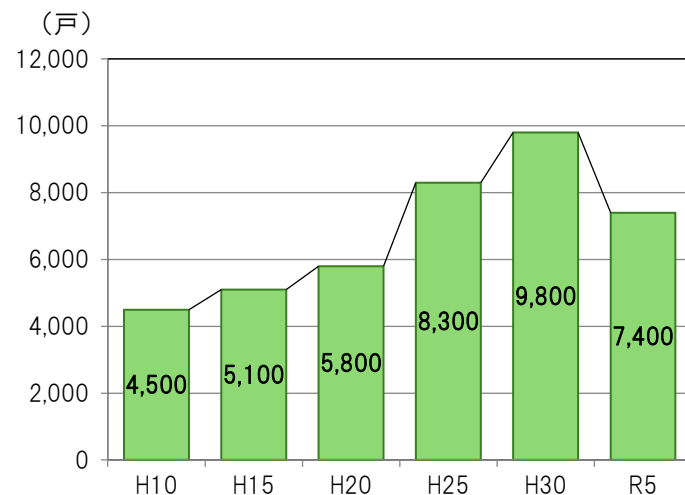
【令和9年7月～】

・減免適用後の納付書で第2期以降を納付

4 参考



■ 図4 千葉市の住宅総数と空き家数の推移



■ 図5 千葉市の一戸建空き家のうち「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（その他の住宅）」の戸数の推移

※住宅・土地統計調査より千葉市作成
(住宅・土地統計調査結果は、標本調査による推定値)

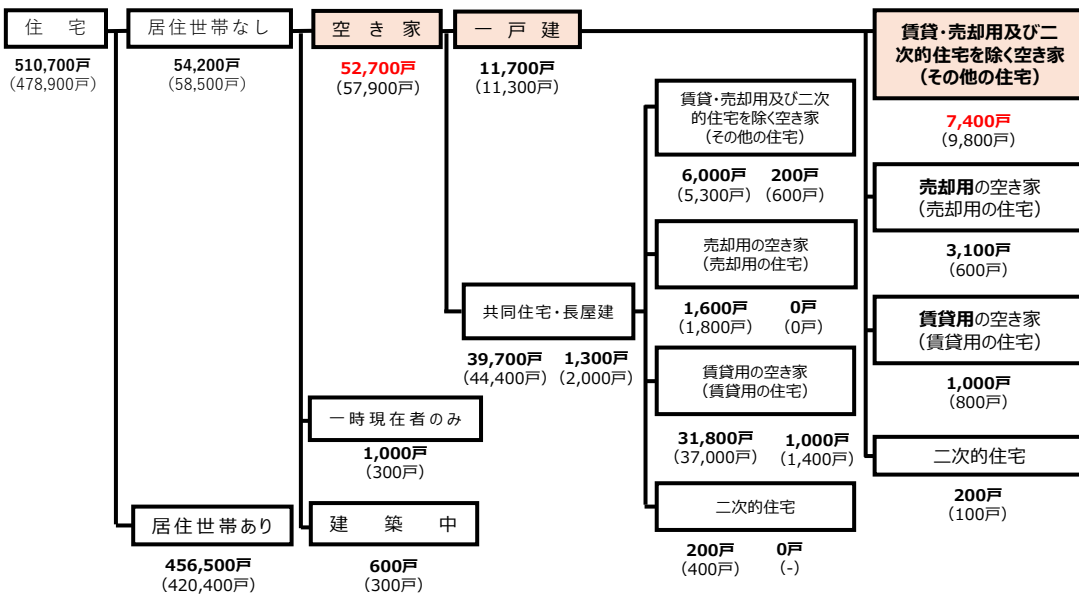
参考：地方税法における住宅用地に対する課税標準の特例（いわゆる「住宅用地特例」）

【固定資産税】

- ・小規模住宅用地（住宅1戸につき200㎡までの部分）の課税標準額は、価格の6分の1の額に軽減。
- ・その他の住宅用地（小規模住宅用地以外の住宅用地）の課税標準額は、価格の3分の1の額に軽減。
- * 課税標準額 × 税率（1.4%） = 税額

【都市計画税】

- ・小規模住宅用地（住宅1戸につき200㎡までの部分）の課税標準額は、価格の3分の1の額に軽減。
- ・その他の住宅用地（小規模住宅用地以外の住宅用地）の課税標準額は、価格の3分の2の額に軽減。
- * 課税標準額 × 税率（0.3%） = 税額



※ 内の () 表示は住宅・土地統計調査 (H30) 時の用語表現を示す。
※ 戸数表示の上段はR5調査結果、下段はH30調査結果を示す

■ 図6 千葉市の住宅の種類別戸数