



安全で安心な快適な暮らしを支えるまち ～空き家・空き宅地の利活用に向けて～

お問い合わせ・受付窓口
逗子市環境都市部
まちづくり景観課
046-873-1111 (代表)



ホームページ

逗子市では、空き家と空き宅地の利活用及び予防、相談、適正管理を関係機関と連携を図りながら総合的に施策を展開し、人口減少社会に資する生活環境の健全化を目指しています。「あなたの家」はあなたの財産です。定期的に状態を確認して、片づけや清掃、草木の手入れをすすとも将来のことを家族で話し合い、快適で安心して暮らせるまちにしていきたいでしょう。

どうして空き家になってしまうのか？(原因)

- ・権利関係が整理されていない
- ・相続はしたが、近くに住んでいないので管理できない
- ・更地にすると税金に影響がある
- ・活用方法がわからない など



そのまま空き家を放っておくと…(結果)

- ・住まなくなると家屋が傷み、改修費用が余計にかかる
- ・管理が行き届かないため、通行人にケガを負わせた場合など、損害に対する賠償責任を負う可能性がある
- ・防犯・防災対策がおろそかになる など

困ってしまう前に何をやる必要があるのか？(予防と対策と活用について)

- ・日頃から家族で話し合っておくこと… (誰が引継ぐのか、誰が管理するのか)
- ・現在の登記事項を確認すること… (相続登記が適切になされていないと手続き等に費用が余計にかかる) など

《利活用》・利活用や処分方法の相談…空き家バンク (まちづくり景観課) ※空き宅地も含まれます

希望者を募り、空き家・空き宅地を登録して積極的に支援していきます。

《予防・相談》・権利関係 (相続・遺言など) に関する相談…行政書士相談 (市民協働課)

毎月第1・第3水曜日 13:00～16:00 (予約制) 今後の相談日: 5月15日、6月5日、19日

《管理》・定期的な見回り、草木の手入れの相談…空き家管理サポート (株)パブリックサービス

見積もりは無料。他サービス詳細については直接お問い合わせください。TEL046-873-3500

ふるさと納税の返礼品としても実施予定

あなたの家・土地の将来を考えてみましょう

※このお知らせは、全ての固定資産税・都市計画税納税通知書に同封しており、空き家・空き宅地の所有者以外の方にも送付しておりますことをご了承ください。

固定資産税・都市計画税ってなに？

固定資産税とは...

固定資産税は土地・家屋・償却資産の資産価値に応じてかかる税金で、毎年1月1日時点で資産を所有している方にかかる税金です。納められた税金は、市の一般財源として様々な行政サービスを行うために使われます。

都市計画税とは...

都市計画税は、都市施設の整備事業(都市計画事業)に充てる財源として課税する目的税で、公共下水道や公園、道路の整備などに使われます。原則として市街化区域に所在する土地・家屋を、毎年1月1日時点で所有している方にかかる税金で、固定資産税と合わせて納めていただきます。

家屋の税額

平成 31 年度の税額 = 平成 31 年度評価額(課税標準額) × 税率
 ※税率は固定資産税が 1.4%、都市計画税が 0.2%となります。

【新築住宅の軽減】

新築住宅は次の条件で固定資産税が 2 分の 1 に減額されます。

＜条件＞

専用住宅や併用住宅(居住部分の割合が 2 分の 1 以上のものに限る)で床面積が 50 m²(一戸建以外の貸家住宅にあつては 40 m²)以上、280 m²以下であること。

【認定長期優良住宅については、新築した年の翌年(1月1日)新築の場合はその年の1月31日までに、市へ所定の申告が必要】

＜減額期間＞

新築後 3 年度分、3 階建て以上の耐火住宅及び準耐火住宅は新築後 5 年度分。

【認定長期優良住宅については、減額期間が、さらに 2 年度分延長されます】

＜減額範囲＞

居住部分のみ床面積 120 m²まで(120 m²までのものはその全部が、120 m²を超えるものは 120 m²分が減額対象)

◎家を取り壊したときは、課税課資産税係までお知らせください。

土地の税額

平成 31 年度の税額 = 平成 31 年度課税標準額 × 税率
 ※税率は固定資産税が 1.4%、都市計画税が 0.2%となります。

税額の算出は、原則として評価額に住宅用地等の特例率を乗じた額(「本則課税標準額」といいます)に、税率を乗じたものによりますが、

バブル期の地価の急激な変動により、税額については調整措置がとられています。これは土地の価格が数倍に上がった際に、税額も比例して上がってしまうことを避けるために平成 3 年度よりとられている措置です。詳しい内容については、以下のとおりです。

1. 平成 31 年度評価額と住宅用地の特例率から、本来の課税標準額である平成 31 年度本則課税標準額を算出します。

平成 31 年度本則課税標準額

＝ 平成 31 年度評価額 × 住宅用地の特例率

住宅用地の特例率		住宅用地の特例率	
区	分	固定資産税	都市計画税
住宅	小規模(住宅1戸あたり200 m ² までの部分)	6分の1	3分の1
用地	一般(小規模住宅用地以外の住宅用地)	3分の1	3分の2
非住宅用地(店舗、事務所、倉庫、駐車場、空き地など)		特例はありません	

2. 1で算出した本則課税標準額と平成 30 年度課税標準額を比較して負担水準を求めます。

負担水準(%)

＝ 平成 30 年度課税標準額 ÷ 平成 31 年度本則課税標準額 × 100

※平成 30 年度課税標準額は、納税通知書に「前年度課税標準額」として記載されています。



課税明細書は、納税通知書の3枚目以降に記載しています。この明細書は、資産ごとに価格、面積、税相当額をお知らせする大切な書類です。ご自身の所有する資産の確認をお願いします。

3. 2で求めた負担水準の割合に応じて、次の表のとおり平成 31 年度課税標準額が決定します。

- ①...平成 31 年度本則課税標準額
- ②...平成 31 年度評価額
- ③...平成 30 年度課税標準額

負担水準	非住宅用地 宅地評価の雑種地など	住宅用地 (小規模・一般)
100%	② × 70%	100%まで引き下げ
90%		
80%		
70%		
60%	③(据置き)	
50%	③ + ② × 5%	③ + ① × 5%
40%	※ただし、上記の式で求めた額が、② × 60%を上回る場合は、② × 60%とし、② × 20%を下回る場合は② × 20%とします。	※ただし、上記の式で求めた額が、①を上回る場合は、①とし、① × 20%を下回る場合は① × 20%とします。
30%		
20%		
10%		
0%		

※1 負担水準が 100%未満 ⇒ 100%に達するまで毎年本則課税標準額の5%分ずつ税負担を上昇

平成 24 年度税制改正により、平成 26 年度から負担水準が 90% ~ 100%の間の土地にかかる課税標準額の据置措置が廃止され、100%に達するまで税負担を段階的に引き上げる制度となりました。これにより、負担水準が 90% ~ 100%の間の土地について、税額が上昇している場合があります。

4. 農地(特定市街化区域農地) 特市街化区域農地の課税標準額は、1の「住宅用地 一般」の求め方に準じます。

【お問合せ先】

逗子市総務部課税課資産税係
 電話 046-873-1111 (代)