

# 空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)の拡充・延長(所得税・個人住民税)

令和5年度  
税制改正事項

空き家の発生の抑制を図るため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を4年間延長するとともに、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充する。

## 施策の背景

- 利用が予定されていない「**その他空き家**」(349万戸)は、令和12年には**約470万戸まで増加**の見込み。
- 空き家は、**相続を機に発生**するものが**過半以上**。
- 空き家を**早期に譲渡(有効活用)**するよう**相続人を後押し**する必要。

住生活基本計画(R3閣議決定)  
【成果指標】  
**居住目的のない空き家数を400万戸程度に抑える(令和12年)**

▶ 本税制は、空き家の早期有効活用に大きく寄与。

- 【実績】11,976件(令和3年度、確認書交付件数) → 相続が原因の「**その他空き家**(※)」の増加を3割削減 ※近年、約6万戸/年のペースで増加(うち相続原因が約3万戸/年)
- ▶ 他方、現行制度は、「**譲渡前**」に**売主**が**除却又は耐震改修の工事を実施**する必要があり、これが**空き家流通上、支障**となることも。

## 要望の結果

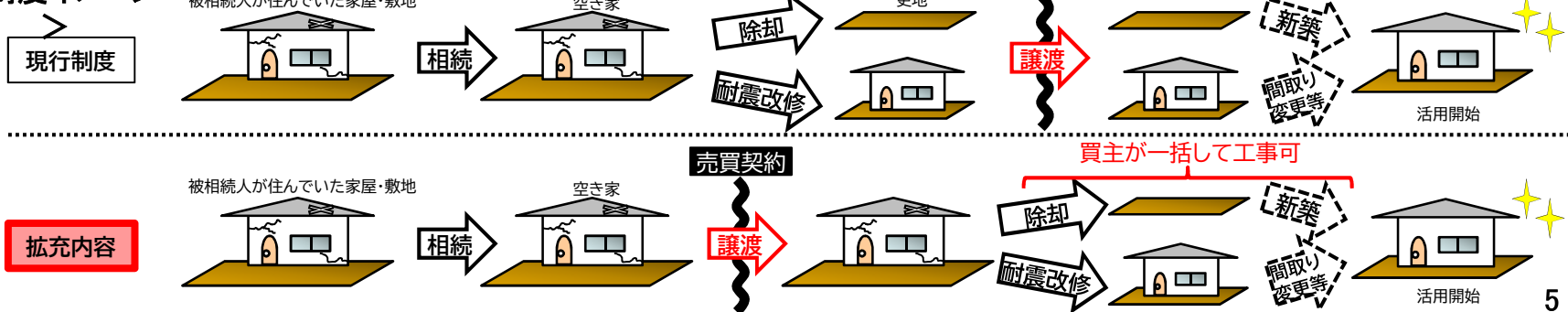
### 特例措置の内容

【所得税・個人住民税】相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋(※1)を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限り、その敷地を含む。)又は除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除。(令和5年12月31日までの譲渡が対象)  
 ※1 昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前(※2)において被相続人の居住の用に供されていたもの  
 ※2 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前

### 結果

- ・現行の措置を4年間(令和6年1月1日～令和9年12月31日)延長する。
- ・**売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象とする。**

### <制度イメージ>



# 固定資産税等の住宅用地特例に係る空き家対策上の措置

## 固定資産税等の住宅用地特例

- **固定資産税等の住宅用地特例**は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が**住宅用地(※)**に該当する場合には、**固定資産税等が減額**される。

※ 総務省の通知(平成27年総務省固定資産税課長通知)では、以下の場合、特例の対象となる「住宅」には該当しないとされている。

- ・構造上住宅と認められない状況にある場合、
- ・使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は
- ・居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合

### 【固定資産税の住宅用地特例の概要】

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

## 空家対策上の措置

- 適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対応として、固定資産税等の住宅用地特例を解除。

### <特定空家等(※1)に対する措置>

市区町村長から**勧告**を受けた**特定空家**の敷地について、**住宅用地特例の適用対象から除外**



▶ **住宅用地特例  
適用対象除外**

特定空家等に対する措置実績

特定空家等に対する措置	勧告	命令	行政代執行
H27.5~R4.3の累計件数(市区町村数)	2,382件(376)	294件(153)	140件(103)

[ (※1)特定空家等]…以下のいずれかの状態にあると認められる空家等

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

### <管理不全空家等(※2)に対する措置(令和5年6月公布の改正法施行後)>

市区町村長から**勧告**を受けた**管理不全空家**の敷地についても、**住宅用地特例の適用対象から除外**



▶ **住宅用地特例  
適用対象除外**

[ (※2)管理不全空家等]…適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空家等

指導対象: 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば**特定空家等に該当するおそれのある状態**

勧告対象: 指導しても改善されず、そのまま放置すれば**特定空家等に該当するおそれが大きい**