

空家法関連税制

令和2年9月4日
住宅局 住宅総合整備課

空き家対策等の推進(R2年度予算・税制等)

- 空き家対策は、壊すべきものは除却し、利用可能なものは活用するとの考え方のもと、地域のまちづくり・住まいづくりとしての取組を支援
- また、既存住宅流通市場の活性化の一環として支援

解体・撤去	予算	市町村による総合的な取組(活用、除却等)を推進(空き家対策総合支援事業) 「空家等対策計画」に基づく空き家対策を地域のまちづくりとして実施する市町村に対し、国が重点支援	35億円 (1.06倍)
	予算	社会資本整備総合交付金(空き家の活用・除却を基幹事業として支援)	社会資本整備総合交付金等の内数
	予算	住宅団地における持続可能な居住環境の形成(住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)) 空き家等既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を総合的に支援	社会資本整備総合交付金の内数等
利用	予算	子育て世帯や高齢者世帯等向けの賃貸住宅に空き家等を活用 住宅確保要配慮者向けの住宅の改修や入居者負担の軽減等へ支援	社会資本整備総合交付金等の内数等
	予算	空き家・空き地等の流通・活用の促進	0.30億円 (0.66倍)
用途転換	予算	既存住宅流通・リフォーム市場の整備 ・長期優良住宅化リフォーム推進事業 ・住宅ストック維持・向上促進事業	45億円 (1.00倍) 7.01億円 (0.82倍)
	融資	空き家の取得への支援 空き家対策に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、空き家バンクに登録された住宅の取得に対して、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利引下げを実施	
	税制	買取再販で扱われる住宅の取得等に係る不動産取得税・登録免許税の特例	
住宅として流通	税制	空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例 相続により生じた古い空き家(含:除却後の敷地)を譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除	
	税制	固定資産税等の特例(住宅用地特例の解除) 空家法に基づく勧告をした特定空家等に係る敷地について住宅用地特例の対象から除外	
発生防止等	予算	モデル的な取組への支援(空き家対策の担い手強化・連携モデル事業) 人材の育成や専門家等との連携・相談体制の構築等を支援	3.5億円 (1.03倍)
人材育成等			1

空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置(固定資産税等)

空家の全国的な増加が懸念される中、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、空家の存する敷地に係る固定資産税等について必要な措置を講ずる。

概要

「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号、以下「空家法」という)の規定に基づき、市町村長が特定空家等(注)の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとする。

(注)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な状態にある空家等

措置の内容

- 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策として、固定資産税等の特例措置(人の居住の用に供する家屋の敷地に適用される住宅用地特例)を解除。

【管理が不十分な空家のイメージ】

【現行の住宅用地特例】

	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



空家法上の特定空家等に対する措置の流れと固定資産税等の住宅用地特例の適用対象除外のタイミング

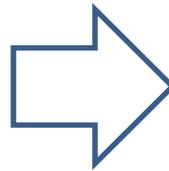


▶ 住宅用地特例の適用対象除外

(試算例)住宅用地(敷地)の固定資産税の住宅用地特例解除

適切に管理された状態の空き家

固定資産税 6万円



適切な管理がされず、市町村長から**勧告**を受けた空き家

固定資産税 25万円

<前提条件>

- ・従前の敷地にかかる固定資産税の課税標準額となるべき価格 2500万円
- ・敷地面積 120㎡

※本試算は簡易的に算出したものであり、実際の税額とは異なることが考えられます。

◆住宅用地特例を適用した場合の税額の計算

$$\text{税額} = \text{固定資産税の課税標準額となるべき価格} \times \text{特例 } 1/6^{\ast 1} \times \text{税率 } 1.4\%$$

※1 敷地面積が200㎡以下の課税標準の場合

○住宅用地特例を適用する場合の税額：約6万円

$$2500\text{万円} \times 1/6 \times 1.4\% = \text{約6万円}$$

◆住宅用地特例が適用されない場合(商業地扱い)の税額の計算

$$\text{税額} = \text{固定資産税の課税標準となるべき額} \times \text{負担水準 } 70\% \times \text{税率 } 1.4\%$$

○住宅用地特例が解除された場合の税額：約25万円

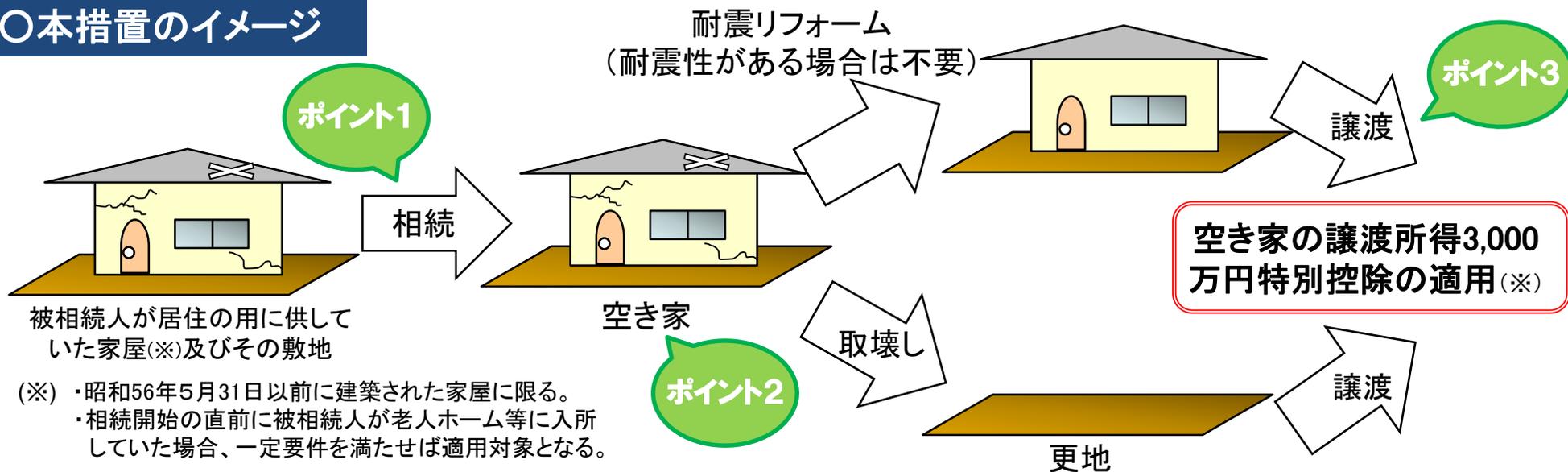
$$2500\text{万円} \times 70\% \times 1.4\% = \text{約25万円}$$

空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

1. 制度の概要

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を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し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する。

○本措置のイメージ



- (※) ・昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。
- ・相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - \text{取得費} (\text{譲渡価額} \times 5\% (\text{※})) - \text{譲渡費用} (\text{除却費用等}) - \text{特別控除} 3,000 \text{万円}$$

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・被相続人が20年間所有
- ・除却費200万円
- ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

$$(500 \text{万円} - 500 \text{万円} \times 5\% - 200 \text{万円} - 3,000 \text{万円}) \times 20\% = 0 \text{円}$$

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

$$(500 \text{万円} - 500 \text{万円} \times 5\% - 200 \text{万円}) \times 20\% = 55 \text{万円}$$

2. 適用を受けるにあたってのポイント

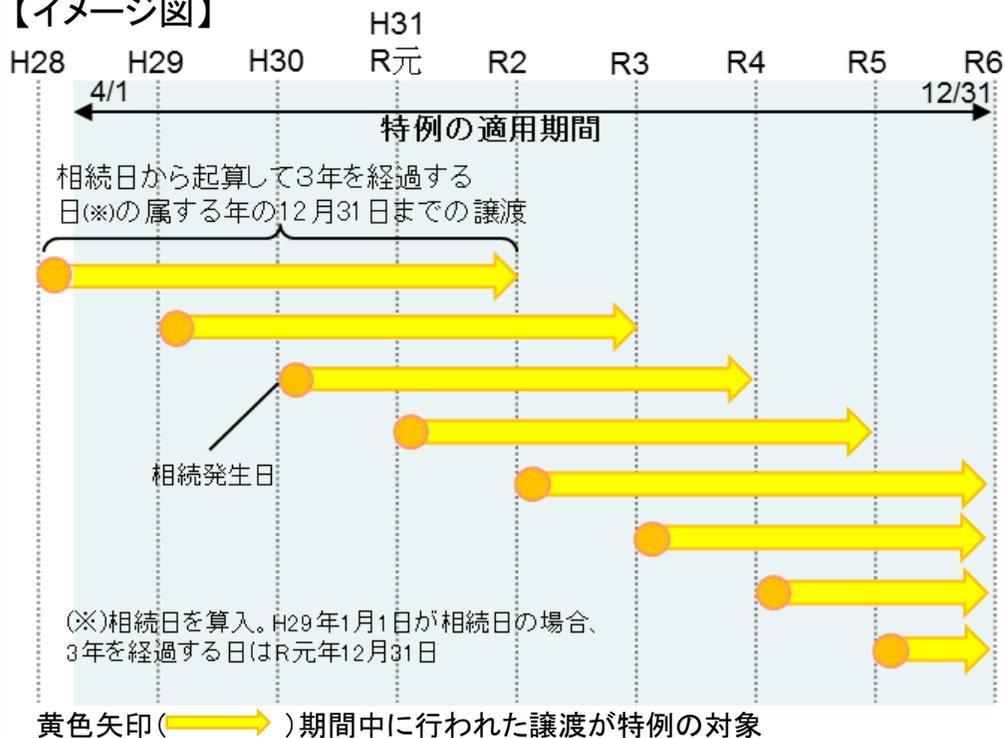
○ポイント1【相続発生日を起算点とした譲渡日の適用期間の要件】

特例の対象となる譲渡日の適用期間は、次の要件を満たすことが必要。

- ① 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日までであること
- ② 特例の適用期間である令和5年12月31日までであること

※ 被相続人が相続開始直前に老人ホーム等に入所していた場合については、平成31年4月1日以降の譲渡が対象。

【イメージ図】



○ポイント2【相続した家屋の要件】

特例の対象となる家屋は、次の要件を満たすことが必要。

- ① 相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものであること
- ② 相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものであること
- ③ 昭和56年5月31日以前に建築された家屋(区分所有建築物を除く。)であること

※ 相続直前まで主として老人ホーム等に居住していた場合における、被相続人居住用家屋の要件は「6. 被相続人居住用家屋等確認書を交付するための必要書類②」参照)



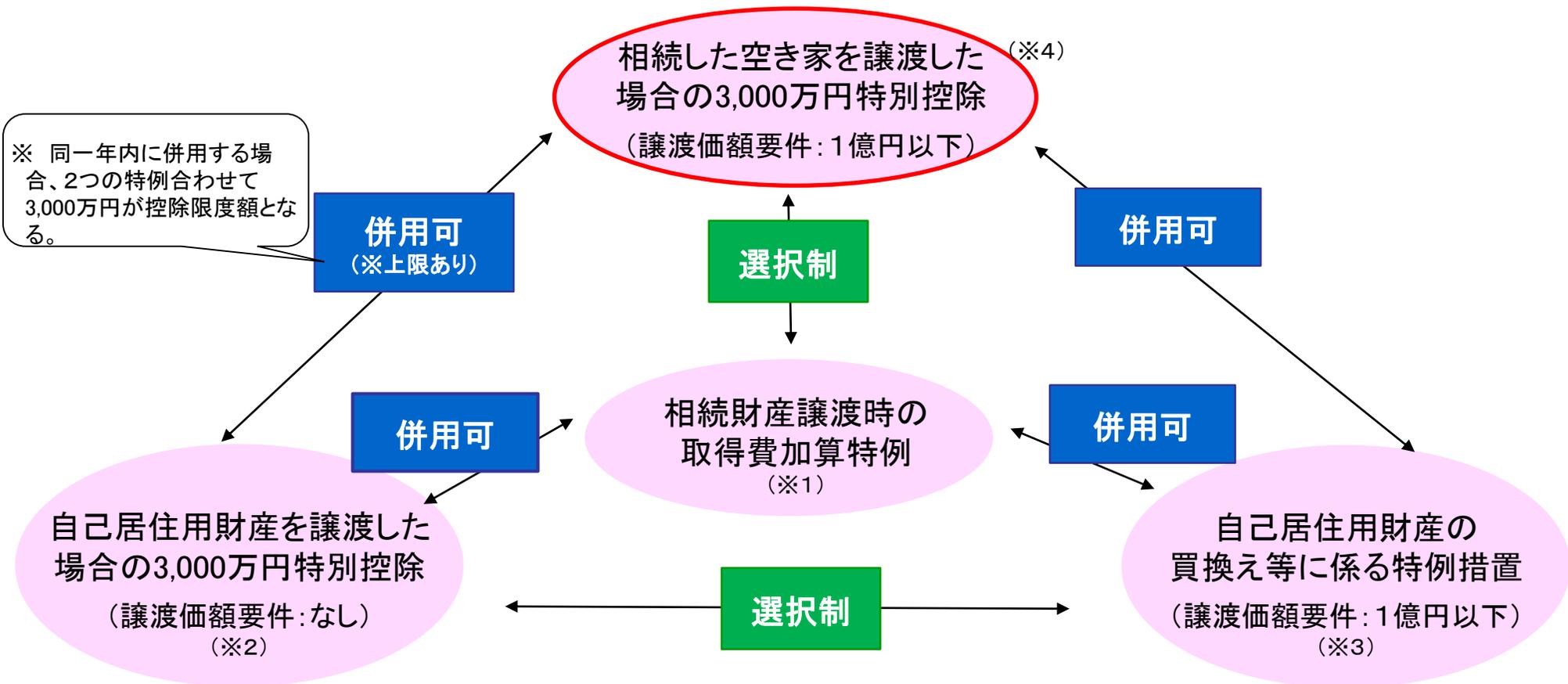
○ポイント3【譲渡する際の要件】

特例の対象となる譲渡は、次の要件を満たすことが必要。

- ① 譲渡価額が1億円以下
- ② 家屋を譲渡する場合、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること
- ③ 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと

3. 他の税制との適用関係

- 本特例は、自己居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除又は自己居住用財産の買換え等に係る特例措置のいずれかとの併用が可能。
- 本特例は、相続財産譲渡時の取得費加算特例と選択適用。



※1 相続により取得した土地、建物などを、一定期間内に譲渡した場合に、相続税額のうち一定金額を譲渡資産の取得費に加算することができる特例(租特法 § 39)。

※2 マイホームを売った場合に、譲渡所得から最高3,000万円まで控除ができる特例(租特法 § 35)。

※3 特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例(租特法 § 36の2)、特定の居住用財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例(租特法 § 36の5)、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除(租特法 § 41の5)、特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除(租特法 § 41の5の2)をいう。

※4 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除(租特法 § 41)との併用可能。

4. 特例措置の適用を受けるために必要な書類

○ 本特例の適用を受けるに当たっては、申請者は以下の書類を税務署に提出する必要がある。

(1) 家屋又は家屋及び敷地等を譲渡する場合

① 譲渡所得の金額の計算に関する明細書

・確定申告書の提出に合わせて、「譲渡所得の内訳書」として提出。

② 被相続人居住用家屋及びその敷地等の登記事項証明書等

・法務局にて家屋及びその敷地等の登記事項証明書等を取得可能。

③ 被相続人居住用家屋又はその敷地等の売買契約書の写し等

・家屋又は敷地等の買主との売買契約書の写し等を提出。

④ 被相続人居住用家屋等確認書

・被相続人居住用家屋の所在市町村に申請し、交付を受ける。(詳細は次頁)

⑤ 被相続人居住用家屋の耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の写し

証明書類	発行機関
耐震基準適合証明書	・建築士(建築士法第2条第1項) ・指定確認検査機関(建築基準法第77条の21第1項) ・登録住宅性能評価機関(住宅に品質確保の促進等に関する法律第5条第1項) ・住宅瑕疵担保責任保険法人(特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第17条第1項)
建設住宅性能評価書の写し	登録住宅性能評価機関

(2) 家屋の取壊し、除却又は滅失後の敷地等を譲渡する場合(各書類の詳細は(1)と同じ)

① 譲渡所得の金額の計算に関する明細書

② 被相続人居住用家屋及びその敷地等の登記事項証明書等

③ 敷地等の売買契約書の写し等

④ 被相続人居住用家屋等確認書

5. 被相続人居住用家屋等確認書を交付するための必要書類①

- 被相続人が、相続開始の直前まで被相続人居住用家屋に住んでいた場合、所在市区町村は以下申請者の提出書類を確認し、被相続人居住用家屋等確認書を交付する。

	(1)相続した家屋又は家屋及び敷地等の譲渡の場合	(2)相続した家屋の取壊し等後の敷地等の譲渡の場合	必要書類 (申請者が用意し、市区町村に提出)
相続開始前の要件	① <u>相続の開始の直前において、被相続人が当該家屋を居住の用に供しており^(A)、かつ、当該家屋に被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと^(B)。</u>		(A) 被相続人の除票住民票の写し (B) 被相続人居住用家屋の譲渡時の相続人の住民票の写し * (2)の場合は取壊し時の相続人の住民票の写し * 相続発生後、2回以上移転の場合は戸籍の付票の写し。
相続し譲渡の要件	② <u>当該家屋又は当該家屋及びその敷地等が相続の時から譲渡の時まで^(C)事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと^(E)。</u>	② <u>当該家屋が相続の時からその全部の取壊し、除却又は滅失の時まで^(D)事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと^(E)。</u>	(C) 家屋又はその敷地等の売買契約書の写し (D) 法務局が作成する家屋取壊し後の閉鎖事項証明書の写し等 (E) 以下のいずれか ・電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類 ・宅建業者が、「現況空き家」と表示した広告 (2)の場合は、かつ「取壊し予定あり」と表示した広告 ・その他、要件を満たすことを容易に認めることができる書類 例 市区町村が認める者が家屋の管理を行っていたことの証明書、空き家バンクへの登録を行っていたことの証明書等
		③ <u>当該家屋の敷地等が相続の時から譲渡の時まで^(C)事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと^(E)。</u>	
		④ <u>当該家屋の敷地等が取壊し、除却又は滅失の時から譲渡の時まで^(D)建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと^(F)。</u>	(F) 更地であることが分かる写真

(注) 被相続人居住用家屋等確認書は、「被相続人居住用家屋等確認書の交付のための提出書類の確認表」とともに交付する。

6. 被相続人居住用家屋等確認書を交付するための必要書類②

相続直前に老人ホーム等に入居している場合

- 被相続人が、相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していた場合は、前ページの相続開始前の要件を以下要件に読み替え、提出書類を確認し、被相続人居住用家屋等確認書を交付する。

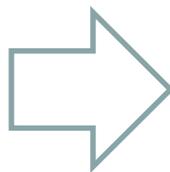
被相続人が老人ホーム等に入居していた場合	必要書類 (申請者が用意し、市区町村に提出)
① <u>被相続人が要介護・要支援認定を受けていたこと又はその他これに類する被相続人であること</u> ^(A)	(A) 要介護・要支援認定等を受けていたことを証する書類 例 介護保険法の被保険者証等
② <u>被相続人が相続直前まで主として老人ホーム等に居住し、かつ、老人ホーム等入所前に家屋に居住していたこと</u> ^{(B)(C)}	(B) 被相続人の除票住民票の写し (老人ホーム入所後、別の老人ホーム等に移転し、死亡した場合は戸籍の附票の写し) (C) 老人ホーム等の名称・所在地・施設の種類の確認できる書類 例 入所時の契約書等
③ <u>老人ホーム等が対象施設</u> ^(注1) であること ^(C)	
④ <u>当該家屋が被相続人の老人ホーム等入所前に、被相続人以外の居住者がいなかったこと</u> ^(D)	(D) 譲渡時の相続人の住民票の写し * 当該家屋を取壊して譲渡する場合は取壊し時の相続人の住民票の写し * 老人ホーム等入所後、相続人が2回以上移転した場合は戸籍の附票の写し
⑤ <u>老人ホーム等入所後、被相続人が家屋を一定使用し、かつ、事業の用、貸付けの用</u> ^(E) 、 <u>被相続人以外の居住の用に供されていないこと</u> ^(D)	(E) 以下のいずれか ・電気、水道又はガスの契約名義(支給人)及び使用中止日が確認できる書類 ・老人ホーム等が保有する外出、外泊等の記録 ・その他、要件を満たすことを容易に認めることができる書類 例 家屋を宛先住所とする被相続人宛の郵便物等。

(注) ・老人福祉法に規定する認知症対応型共同生活援助事業が行われる住居、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム又は有料老人ホーム
・介護保険法に規定する介護老人保健施設又は介護医療院
・高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定するサービス付き高齢者向け住宅
・障害者総合支援法に規定する障害者支援施設又は共同生活援助を行う住居

(試算例)空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

特例がない場合

税額 435万円



特例が適用された場合

税額 0円

<前提条件>

- ・相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を2,500万円で譲渡した・昭和55年建築
- ・除却費200万円
- ・被相続人が20年間所有 ・取得価額不明

◆土地や建物を売却した際の税額の計算

$$\text{税額} = \text{譲渡所得} \times (\text{所得税} 15\% + \text{個人住民税} 5\%)^{※1}$$

※1 所有期間が5年を越える場合(5年以下の場合は39%)

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：**435万円**

$$(2,500\text{万円} - 2,500\text{万円} \times 5\% - 200\text{万円}) \times 20\% = 435\text{万円}$$

◆本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

$$\begin{aligned} \text{譲渡所得} &= \text{譲渡価額} - \text{取得費} (\text{譲渡価額} \times 5\%^{※2}) - \text{譲渡費用} (\text{除却費用等}) \\ &\quad - \text{特別控除} 3,000\text{万円} \end{aligned}$$

※2 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：**0円**

$$(2,500\text{万円} - 2,500\text{万円} \times 5\% - 200\text{万円} - 3,000\text{万円}) \times 20\% = 0\text{円}$$

参考：地方公共団体からの質問への回答集（抜粋）

項番	分類	御質問・御意見の内容	国交省回答
172	H31拡充関連	老人ホーム等の施設ではなく、親族の家に転居していた場合は対象にならないのか。	本特例は「居住用財産」に対する課税の特例であるところ、老人ホーム等に入所するケースについては、居室が狭く、入所時点で家屋を処分できず引き続き使用せざるを得ない事情がある等の理由から、相続税の小規模宅地に係る特例を参考に拡充が認められたものであり、親族の家については（移転後の住居の環境などの面で）それに必ずしも該当するとは言えないことから、特例の対象となっております。
33	制度詳細 （省令18条の2）	家屋を取り壊し、除却・滅失後の更地を譲渡した場合、除去する建物は相続人が所有権移転登記をしていないと、被相続人居住用家屋等確認書は発行出来ないか？	被相続人居住用家屋等確認書の発行に当たって建物の名義人を変更していることが前提となっているわけではありません。
129	添付書類 （閉鎖事項証明書の代替書類）	家屋を除却して譲渡している場合、除却したことを確認する書面として「法務局が作成する家屋取り壊し後の閉鎖事項証明書の写し」を求めているが、もともと家屋が未登記であったため提出することができない。この場合、除却工事に係る請負契約書の写し等（除却工事に係る請求書、領収書）をもって確認してよいか。	閉鎖事項証明書を提出できないことについて合理的な理由がある場合は、除却時期及び除却対象を確認できる書類として適当なものであれば差し支えありません。
45	制度詳細 （その他）	平成29年に丙（夫）が死亡し、その際の相続人は、乙（妻）及び甲（長男）の計2名であった。 平成30年、丙の財産に対する遺産分割の協議を行う前に乙が死亡したが、乙が自己の居住用として使用していたA家屋及びその敷地の名義は、丙名義のままであった。今回、乙の死亡に伴い、甲は、A家屋を取り壊した後に、A家屋の敷地を売却することを考えているが、この場合、確認書の発行をすることが可能か？	甲は、乙の法定相続分（2分の1）について、被相続人特別控除の特例の適用を受けることができると考えられるので、確認書は発行できるものと考えます。

参考：地方公共団体からの質問への回答集（抜粋）

項番	分類	御質問・御意見の内容	国交省回答
80	添付書類 (総論)	申請者が兄弟で相続になり、兄が申請に来庁しました。国の質疑応答では「共有名義人がそれぞれ税務署へ申告する必要がある」とのことですが、兄弟それぞれが申請する場合、添付書類の住民票等は原本2部提出をお願いするということでしょうか。	原則として、添付書類は申請者（申請書）ごとに1部ずつ添付していただく必要がありますが、確認事務を行うに当たって支障がないと判断される場合は、添付書類の省略、複写等を許容していただいても差し支えありません。一方、税務署に提出する書類について、原本でなくコピーした書類を提出してよいかについては、税務署の判断となります。
81	添付書類 (総論)	住民票の「写し」は、市町村から発行されたもの（謄本）の原本を提出する必要がありますか。	国交省としては要件を満たすことを確認できればコピーでも差し支えありませんが、市区町村の文書の取扱いルールをご参照ください。
127	添付書類 (閉鎖事項証明書の代替書類)	家屋を取り壊し、除却・滅失後である場合の提出必要書類として、「法務局が作成する家屋取壊し後の閉鎖事項証明書の写し」とありますが、法務局で取得した書面ではなく、オンラインの登記情報提供サービスを用いて取得した書面でも被相続人居住用家屋等確認書の確認書類として認めてもよいでしょうか。	原則として法務局で取得した閉鎖事項証明書を提出いただく必要がありますが、オンラインの登記情報提供サービスを用いて取得した書面でも、家屋を取壊し、除去・滅失したことが合理的に判断できれば被相続人居住用家屋等確認書の確認書類として認めてよいと考えます。

項番	分類	御質問・御意見の内容	国交省回答
88	添付書類 (被相続人住民票の除票)	<p>「被相続人以外の居住がなかったことの確認」について、被相続人が福祉施設等に入居しており住民票に登録されていない、住民票には同居人がいるが実際は別の場所に住んでいる等の申請があった場合、申請者に上申書等の書類提出を求める必要があるか。それとも、申請者の申請内容について、確認書備考欄に記載するだけでよいか。</p>	<p>「被相続人がその被相続人居住用家屋を居住の用に供していること」という要件を満たしていたかどうかは、被相続人の除票住民票の写しから確認し、「当該被相続人居住用家屋に当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと」という要件を満たしていたかどうかについては、相続人の住民票（又は戸籍の付票）の写しから確認することが原則となりますが、この特例が、各地域の空き家の発生削減・抑制を目的として創設された特例であることから、代替書類・補完書類の提出（相続開始前の電気や水道等の使用状況を証明する書類、町内会長、民生委員等の申述書等）及びヒアリング等により要件を満たしていることが確認できれば、該当する確認欄に「※」を記載の上、備考に申請者から提出されその事実を確認した代替書類・補完書類の列挙をし、ヒアリング内容・申請者の申立内容の記載をした上、確認書を発行して差し支えありません（申請者の申立のみで確認する書類の提出がない場合に確認書の発行をすることは想定していません。）。</p> <p>その際、事後的に所管税務署より確認、問合せ等がある場合も想定されるため、確認書を発行するに至った経緯、判断材料について事後的に説明するのに十分な記録・申請者の提出した書類の保存を行うことが最低限必要なのではないかと考えられます。</p> <p>もっとも、その対象家屋の所有者であった被相続人が相続開始前において生活の本拠として一人で居住していたものではないなど、特例措置の適用見込みがないことが明らかであると認められる場合には、確認書の発行をしないようご注意ください。</p> <p>なお、平成31年4月1日以降の譲渡で被相続人が相続開始の直前に老人ホーム等に入所していた場合については、平成31年4月1日付国住政第101号・国住備第506号に従い審査してください。施設入所後に住民票を移していなかった場合は、除票住民票に加え、被相続人が亡くなったことによる老人ホーム等の退去日が分かる書類や、相続開始（亡くなった月）まで利用料金を支払っていたことが分かる書類（領収書や通帳の写し等）など、相続の開始直前まで老人ホーム等に入所していたことを確認できる書類にてご確認ください。</p>
153	添付書類 (容易に認める書類)	<p>老人ホーム等に入所していた場合、老人ホーム等入所後から相続開始の直前まで、被相続人が家屋を一定使用していたことを確認するために、家財道具等の保管場所として使用していたことを証するため、相続後の遺品整理で「家財道具を撤去・処分」をした際の請負契約書等（撤去・処分に係る請求書・領収書等）を提出されているが、確認書類として認めることは可能か。</p>	<p>家財道具を撤去・処分した際の請負契約書等（撤去・処分に係る請求書・領収書等）において、「家財道具等の保管場所として使用していたこと」が合理的に確認出来れば、認めることは出来るものと考えます。</p>