

空き家の発生を抑制するための特例措置

対象税目：所得税・個人住民税（国税/地方税）

① 措置を講じる背景・課題（政策目的）

○ 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」のうち、「腐朽・破損あり」の戸数は、増加すると防犯・防災性や地域活力の低下を招く恐れがあり、既存住宅流通や除却・他用途への転用等を進める取り組みが必要である。そのため、相続に由来する古い空き家（除却後の敷地を含む。）の有効活用を促進することで、空き家の発生の抑制を図り、令和5年度時点で90万戸程度となっている腐朽・破損がある使用目的のない空き家数を、令和17年度時点で100万戸程度に抑える必要がある。

当該措置の政策体系における位置づけ

○ 国土交通省政策評価体系上の位置付け
 政策目標：1 少子・高齢化等に対応した住生活の安定の確保及び向上の促進
 施策目標：1 居住の安定確保と暮らしやすい居住環境・良質な住宅ストックの形成を図る
 業績指標：5 腐朽・破損がある使用目的のない空き家数

○ 住生活基本計画（令和8年3月27日閣議決定）
 目標7 住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進
 成果指標：第2（2）「住まうモノ」の視点 腐朽・破損がある使用目的のない空き家数【90万戸（令和5）→100万戸程度に抑える（令和17）】

② 現行制度の概要

根拠条文：租税特別措置法第35条
 創設年度：平成28年度
 適用期限：令和9年12月31日
 事前事後の計画認定・報告の有無：【事前：無】【事後：無】

○ 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、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円(家屋と敷地のいずれも相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円)を特別控除する。また、当該措置による減収額は、令和6年度実績で約320億円。

減収額

年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
金額（億円）	192.59	194.84	238.53	259.04	272.61	330.49

（出所）国土交通省から地方公共団体への調査による推計

③ アクティビティ

○ 腐朽・破損のある放置空き家の増加抑制のため、除却・耐震改修を条件に税負担を軽減することで、相続直後の物件が放置される前に、相続人による流通を促す。

④ アウトプット

年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
件数	9,649	9,758	11,944	13,014	13,696	16,604
適用額（億円）	-	-	-	-	-	-

（出所）空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について（国土交通省・総務省調査）

○アウトカムに対する効果分析

アウトプットから短期アウトカムへの効果発現経路	○ 本特例措置により売却に係る税負担が軽減されることで、空き家を相続等によって取得した者による相続空き家及びその敷地の早期譲渡が促進され、放置空き家が減少する。
⑤ 短期アウトカム	○ 放置空き家の減少 <ul style="list-style-type: none"> 指標：3年以上居住世帯のない期間がある空き家の割合 対象期間：令和元年～6年 目標値：現状値からの割合減少を目指す（現状値：約79%（令和6年度空き家所有者実態調査））※空き家所有者実態調査における指標および目標値 参考指標①：本特例の存在による行動変容の発現（期間）令和7年
短期アウトカムから中期アウトカムへの効果発現経路	○ 放置空き家が減少することにより、腐朽・破損がある使用目的のない空き家の発生が抑制される。
⑥ 中期アウトカム	○ 腐朽・破損がある使用目的のない空き家数の減少 <ul style="list-style-type: none"> 指標：腐朽・破損がある使用目的のない空き家数 目標値：95万戸程度に抑える（初期値：約90万戸） 対象期間：令和5年度～令和11年度 参考指標②：空き家ストックに占める売出率の変化（期間）平成22年～令和6年 参考指標③：相続空き家の増加トレンドの変化（期間）平成10年～令和5年
中期アウトカムから長期アウトカムへの効果発現経路	○ 腐朽・破損がある使用目的のない空き家の発生が抑制されることで、倒壊・火災・不法投棄等の地域に及ぼす負の影響が低減し、外部不経済が解消される。
⑦ 長期アウトカム	○ 腐朽・破損がある使用目的のない空き家数の減少 <ul style="list-style-type: none"> 指標：腐朽・破損がある使用目的のない空き家数 目標値：100万戸程度に抑える（初期値：約90万戸） 対象期間：令和12年度～令和17年度 参考指標④：本特例により抑制された経済的な損失（期間）平成28年～令和5年

分析に利用するデータ	選定理由（政府統計等でない場合、回収率・対象件数等）
相続した空き家の概ね平成28年以降に売却した（又は相続済でこれから売却予定の）方へのアンケート調査	本特例の存在により、行動変容が生じた割合の調査のため（回答数：274）
・レインズ売出しデータ（2010年～2024年）	・本特例の存在により早期に譲渡された相続空き家の状況（売出率の変化等）等の確認のため（データ個数：73394）
現存する長期放置空き家によって生じている経済的な損失データ（推計） 本特例創設から現在までの一戸建て住宅の取引価格の下落額（推計）	相続空き家が放置されることで生じる外部不経済の程度を確認するため（出典：令和5年住宅・土地統計調査、令和元年空き家所有者実態調査、不動産ライブラリ（2023年4月～2024年3月）、令和4年度空家法施行状況調査）

- 分析手法：差の差分分析
- 選定理由：空き家ストックに占める売出率の変化や相続空き家の増加トレンドの変化を分析することにより、本特例が旧耐震の空き家を市場に流通させ、相続された一戸建て空き家の減少に寄与しているかを検証することが可能であるため。

効果検証の結果【空き家の譲渡所得3,000万円特別控除】

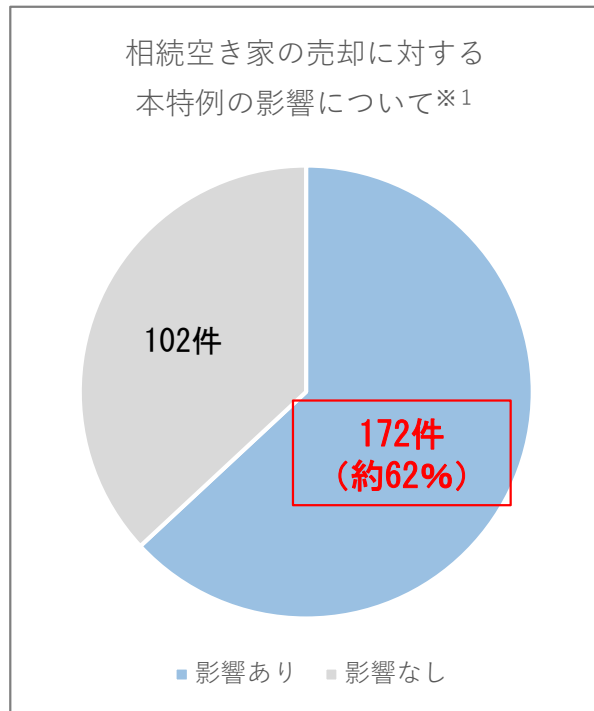
各種データ及びアンケート結果から、相続空き家及びその敷地の売出しの促進、さらにはそれによる相続空き家の減少・増加の抑制、外部費用の削減などが示唆されており、本特例により行動変容が生じるなど、一定の効果が発現していると考えられる。

○相続空き家の取引において本特例の利用があった旨の回答のうち、本特例が取引に対して影響がある旨の回答は約62%であり、アンケート調査の結果から、本特例の存在が相続人等に行動変容を生じさせていることが示唆される。

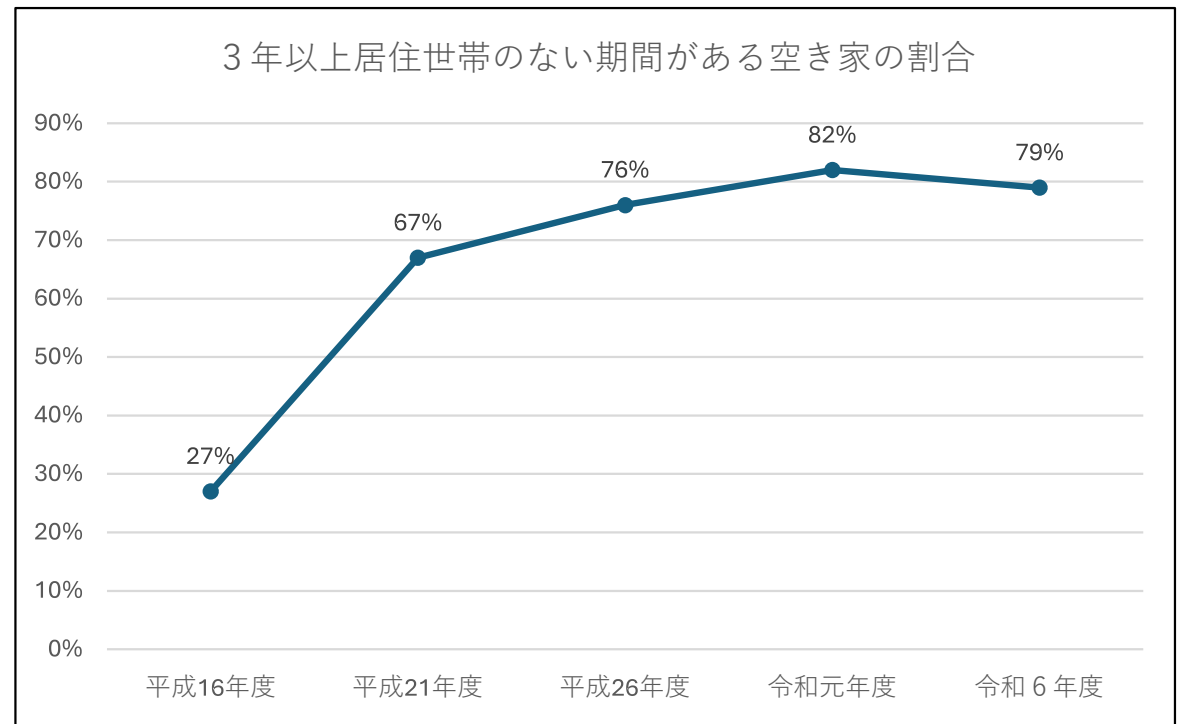
○また、3年以上居住世帯のない期間がある空き家の割合については、令和6年度調査時点では令和元年度調査時より約3%減少しており、本特例の存在が割合の減少に寄与していることが示唆される。

【参考指標①：本特例の存在による行動変容の発現】

※アンケート調査の回答結果は、令和7年3月31日時点のもの。



国土交通省「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の利用状況に関する調査」より作成



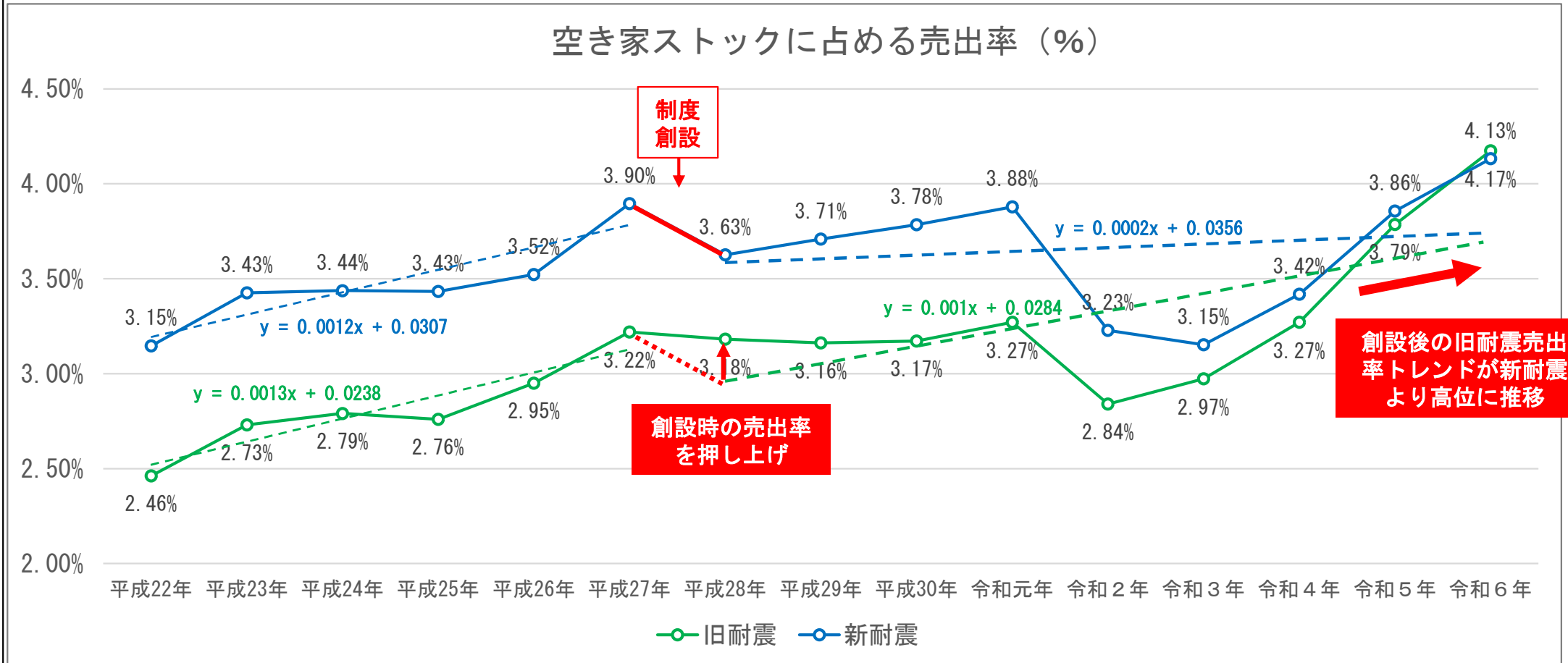
国土交通省「空家実態調査報告書」、「平成21年度空家実態調査」、「平成26年度空家実態調査」、「令和元年空家所有者実態調査」、「令和6年空家所有者実態調査」より作成

※1売却された空き家の所在が、東京都・神奈川県・大阪府・愛知県・埼玉県・千葉県である旨の回答のみを集計している。

効果検証の結果【空き家の譲渡所得3,000万円特別控除】

○本特例の存在により、相続空き家及びその敷地の売出しを促進したことが示唆されており、本特例が腐朽・破損がある使用目的のない空き家を市場に流通させる効果を有していることが示唆される。

【参考指標②：空き家ストックに占める売出率の変化】

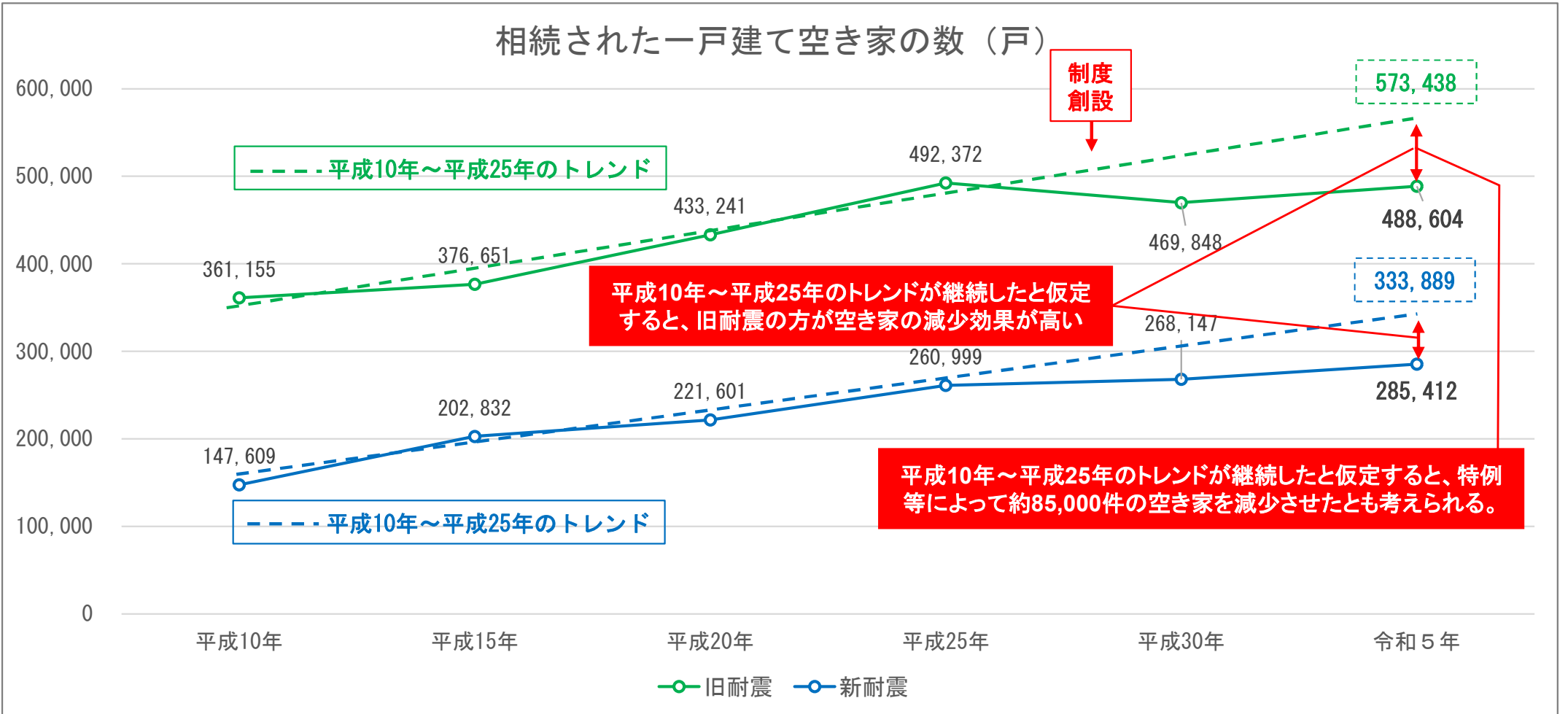


※本データ(レイズデータ)の対象は、北海道、宮城県、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、岡山県、広島県、福岡県の17都道府県。
 ※空き家ストックは、平成20年・25年・30年・令和5年の住宅・土地統計調査における築年数ごとの住宅ストックに空き家率を乗じて推計。住宅・土地統計調査が実施されていない年については、実施年の数値の近似直線より数値を算出。空き家の売出数は、事業者から提供を受けた平成22年から令和6年における売出データより算出。
 ※空き家ストックは昭和55年までに建築されたもの、売出データは昭和56年5月までに建築されたものをそれぞれ旧耐震としている。また、新耐震については、旧耐震に建築年がなるべく近いもので傾向を比較するために、空き家ストックは昭和56年から平成12年までに建築されたもの、売出データは昭和56年6月から平成12年5月までに建築されたものをそれぞれ対象としている(新耐震移行後約20年間で建築されたものに限って比較)。

効果検証の結果【空き家の譲渡所得3,000万円特別控除】

○本特例が創設された平成25年～平成30年以降においては、旧耐震の空き家の数が減少又は増加が抑制されており、これにより腐朽・破損がある使用目的のない空き家の減少に本特例が一定程度寄与していることが示唆される。

【参考指標③：相続空き家の増加トレンドの変化】



※相続された一戸建て空き家の数については、平成20年・25年・30年・令和5年の住宅・土地統計調査と、平成26年・令和元年の空き家所有者実態調査の結果を基に推計。平成10年～平成25年のトレンドは、各年における数の近似直線から算出したもの。

※空き家の数は、昭和55年までに建築されたものを旧耐震としている。また、新耐震については、旧耐震に建築年がなるべく近いもので傾向を比較するために、昭和56年から平成12年までに建築されたものを対象としている（新耐震移行後約20年間で建築されたものに限って比較）。

効果検証の結果【空き家の譲渡所得3,000万円特別控除】

- 本特例により、少なくとも周辺住宅にかかる約81億円の取引価格の下落や、約4億円の行政代執行費用の発生を抑制した可能性がある。
- 同じく、共同住宅を含む未取引の住宅にかかる評価額への影響等の負の外部効果や、地方公共団体における調査等に要する人件費等の負担を抑制した可能性がある。

【参考指標④：本特例により抑制された経済的な損失（推計）】

本特例創設から令和5年度までに本特例措置を受けて譲渡された空き家
約50,000戸

このうち、本特例措置がなければ60%が譲渡されなかったとすると※1

(少なくとも3年以上)譲渡されない空き家
約30,000戸

このうち、25%が長期に放置されることにより状態が悪化するとすると※3

状態が悪化した空き家
約7,500戸

このうち、1.5%が地方自治体により代執行（解体）されるとすると※4

地方公共団体により代執行（解体）される空き家
約110戸

本特例創設から現在まで、少なくとも、
約81億円の取引価格の下落を抑制※2

本特例創設から現在まで、少なくとも、
約4億円の行政代執行費用とそれに伴う
行政コストを削減※5

※1:参考指標①のアンケート調査に基づき設定。

※2:半径50m内の長期一戸建て空き家が1軒増えるごとに一戸建て住宅の取引価格が3%下落するものとした。取引物件の半径50m内の長期一戸建て空き家の密度や一戸建て住宅の取引価格については、地域を4区分(用途地域、市街化調整区域、用途白地地域、都市計画区域外)に分類したうえで、それぞれの数値を令和5年都市計画現況調査、令和5年住宅・土地統計調査地価、及び不動産ライブラリ(2023年4月~2024年3月)にて算出したうえで、1年間における一戸建て住宅の取引価格の下落額を推計。(東京大学CREI「住環境悪化に伴う長期空き家の外部性:東京圏の減少人口都市における検証」より引用)

※3:令和5年住宅・土地統計調査より、一戸建ての「使用目的のない空き家」は約285万戸。そのうち「腐朽・破損あり」のものは約72万戸であることから、約25%が状態が悪化するとした。

※4:国土交通省の調査(令和4年度空家法施行状況調査)によると、地方自治対が令和5年3月31日までに特定空家等として把握する空き家は累計で4.1万件、そのうち令和5年3月31日までに代執行が行われたものは累計で約600件のため、特定空家等のように腐朽・破損のある使用目的のない一戸建て空き家のうち約1.5%が地方自治体により代執行が行われるとした。

※5:平成29年度の国土交通省による調査によると、空家法に基づき地方公共団体が代執行(解体等)を行った際の一件当たりの費用は約386万円。

○ 評価等

	短期	中期	長期
① 各アウトカムの達成状況	○ 空き家所有者実態調査は5年に一度の調査のため、令和6年以降の数値は現状確認できないが、本特例の適用件数は年々増加傾向にあるため、令和6年の目標値（現状値）の約79%より今後も一定の割合の空き家が減少すると想定され、短期アウトカムはおおむね達成されているものと考えられる。	○ 住生活基本計画（全国計画）においては、「腐朽・破損がある使用目的のない空き家数」の現状値は90万戸（令和5年度）とされている。今後、高齢化や大相続時代の到来により、空き家の増加ペースが上がることを踏まえ、本特例も含めた空家対策の取組を更に加速させることで、目標に掲げた数値の範囲内にとどまるよう取組を進める。なお、参考指標②、参考指標③より、腐朽・破損があり使用目的のない相続された一戸建て空き家（令和5年度初期値：約90万戸）の減少に本特例が一定程度寄与していることが示唆されるため、引き続き、中長期的な検証が必要である。	○ 住生活基本計画（全国計画）においては、「腐朽・破損がある使用目的のない空き家数」の現状値は90万戸（令和5年度）とされている。今後、高齢化や大相続時代の到来により、空き家の増加ペースが上がることを踏まえ、本特例も含めた空家対策の取組を更に加速させることで、目標に掲げた数値の範囲内にとどまるよう取組を進める。なお、参考指標④より、放置された腐朽・破損があり使用目的のない相続された一戸建て空き家（令和5年度初期値：約90万戸）の影響で生じる外部不経済の低減に本特例が一定程度寄与していることが示唆されるため、引き続き、中長期的な検証が必要である。
② 達成できていない場合の要因	短期 -	中期 -	長期 -
③ 政策効果等	<ul style="list-style-type: none"> ○ 地域や物件ごとの事情によって減税額は異なるが、ある程度の譲渡価格がある物件について、おおよそ売却費用をまかなう程度の一定の負担軽減効果が見られるとともに、参考指標①のアンケート結果や参考指標②の不動産取引（レインズ）データによる分析からも、空き家の譲渡所得3,000万円特別控除が相続空き家及びその敷地の売出しを促進したことが示唆されており、売主の負担軽減を通じた相続空き家の早期流通の促進の観点から一定の効果が発現していると考えられる。 ○ また、相続空き家のストックについても、本措置により相続空き家の減少、増加の抑制にそれまでの期間のトレンドから比較して一定の効果があつたと考えられる。それに加えて、長期に放置された空き家による負の外部性については、空き家周辺の住宅に係る取引価格の下落や、空き家の除却に費やす行政代執行費用やそれに伴う行政手続コストなどの外部費用を抑制した可能性がある。 ○ なお、本特例措置は対象となる空き家の地域性や利用者の所得水準に関わらず全国一律に適用されることにより、特定の者への偏り等は認められない。 		
④ 租税特別措置等以外の手段と比較した場合の相当性	○ 自治体による空き家の除却補助金などは予算枠が限定的であり、申請から交付までのタイムラグや事務負担が大きい。また、特定の困窮者支援には向くが、全国的な空き家問題のスピード感ある解決には不十分である。一方で、本特例は、市場での売却（譲渡）をトリガーとして機能する。譲渡所得が発生した際にのみ適用されるため、行政の直接的な財政支出を抑制しつつ、所有者の自発的な行動（耐震改修や除却）を強力に後押しできる。したがって、税制特例により措置することは妥当である。		
⑤ 見直しの方向性	○ 今回の効果分析に加え、令和8年3月27日に新たに閣議決定された住生活基本計画（全国計画）を踏まえ、適切なあり方を検討する。		

主担当部局 : 国土交通省住宅局住宅総合整備課
 共管担当部局 : なし