

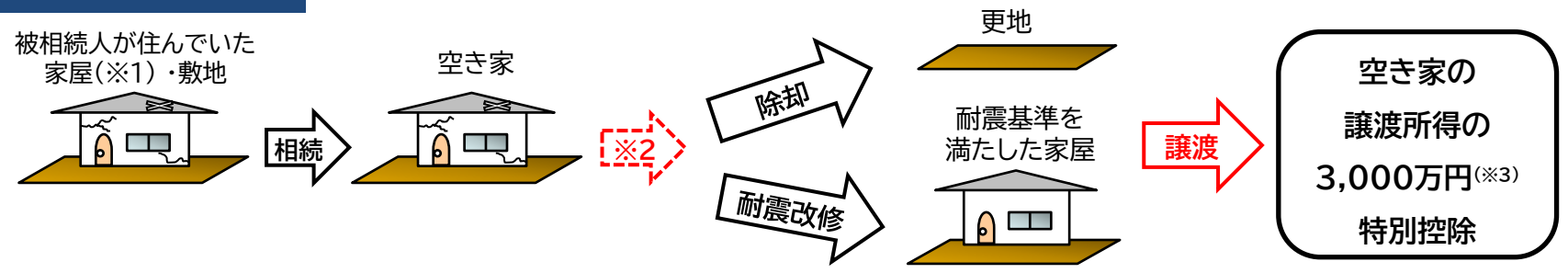
空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の 効果検証について

制度概要

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。

○本措置のイメージ



(※1)昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。また、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。

(※2)空き家の除却又は耐震改修の前の一定期間内に譲渡した場合も適用可能
(この場合、除却又は耐震改修は、譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに実施する必要がある)

(※3)家屋及びその敷地を相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円。

□本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - \text{取得費}(\text{譲渡価額} \times 5\%(\text{※4})) - \text{譲渡費用}(\text{除却費用等}) - \text{特別控除}3,000\text{万円}$$

(※4)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
 - ・相続人は1名
 - ・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
(500万円 - (500万円 × 5%) - 200万円 - 3,000万円) × 20% = 0円
- 本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円
(500万円 - (500万円 × 5%) - 200万円) × 20% = 55万円

現在進めている分析について

【分析手法①】

○指標：空き家を相続等によって取得した者のうち、本特例の存在により行動変容が生じた割合

⇒相続空き家を売却した(又は相続済で売却予定の)方と不動産事業者へアンケート調査を行うことにより、本特例によって行動変容が生じた割合を確認

【分析手法②③】

○指標：本特例の存在による、相続空き家の売出から成約までの期間の変化

⇒・本特例創設後における旧耐震の一戸建て(現況：空家)について、売出から成約までの期間が3年以内と3年以上で差があることを確認。(分析手法②)

・旧耐震の一戸建て(現況：空家)の取引について、成約までの平均期間が本特例創設・改正前後で差があることを確認。(分析手法③)

【分析手法④】

○指標：本特例の存在による、旧耐震戸建て(現況：空き家)の売出率の変化

⇒空き家ストックに占める旧耐震と新耐震の一戸建て(現況：空家)それぞれの売出率について、本特例の創設・改正前後で比較し、旧耐震の一戸建ての売出率の変化率が新耐震のものよりも高いことを確認

【分析手法⑤】

○指標：本特例の存在による、旧耐震の相続空き家の増加率の変化

⇒旧耐震の相続空き家の増加率が、本特例の創設・改正前後で減少していることを確認。

【分析手法⑥】

○指標：本特例の適用を受けたことにより軽減された経済的負担の額

⇒適用を受けるモデルケースを設定し、特例により軽減される経済的負担を示す。

【分析手法⑦】

○指標：相続空き家が放置されることにより生じる外部不経済の程度

⇒本特例がなかったと仮定し、当該仮定において譲渡されなかった相続空き家の一部が放置された場合、自治体による代執行費用や周辺の住宅の取引価格に与える影響を示す。

分析手法①

○業界団体の協力を得て、以下のアンケート調査を現在実施中（アンケート調査の設問は別添参照）。

【アンケート調査概要】

名称：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

調査対象：①相続した空き家（一戸建て住宅が対象、マンション・長屋等の区分所有建物を除く。）を概ね平成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
②平成28年4月1日～令和6年12月31日の期間において、相続した空き家の売却を仲介した事業者又は相続した空き家を仲介を介さずに直接買い取った事業者

調査方法：WEBフォーム

調査期間：令和7年2月14日から令和7年3月まで

協力団体：公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会（会員数：約10万社）
公益社団法人 全日本不動産協会（会員数：約3.5万社）
一般社団法人 不動産流通経営協会（会員数：約250社）

○アンケート調査の結果によって、特例によって空き家を相続等で取得した者の行動変容を確認し、特例が空き家を相続等で取得した者の行動変容に効果があることを示す。

○回収後、アンケート調査の結果とそこから得られた示唆を報告予定。

本分析手法に関する委員の皆様からのご指摘

- ①売買物件の取得原因が相続であるものに限定されていないのではないか。
- ②相続が発生してから売却を開始するまでの期間を考慮しておらず、売却期間が3年以内か3年を超えるかを分析することが適切なのか疑問がある。

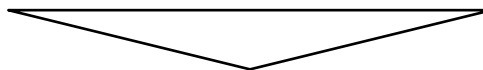
ご指摘を踏まえた対応

【ご指摘①】

⇒取得原因が「相続」であるものに限定されたデータを用いることを検討。

【ご指摘②】

⇒相続の発生から売却の開始までの期間についても考慮するため、相続の発生から売却の完了までの期間に関するデータを用いることを検討。

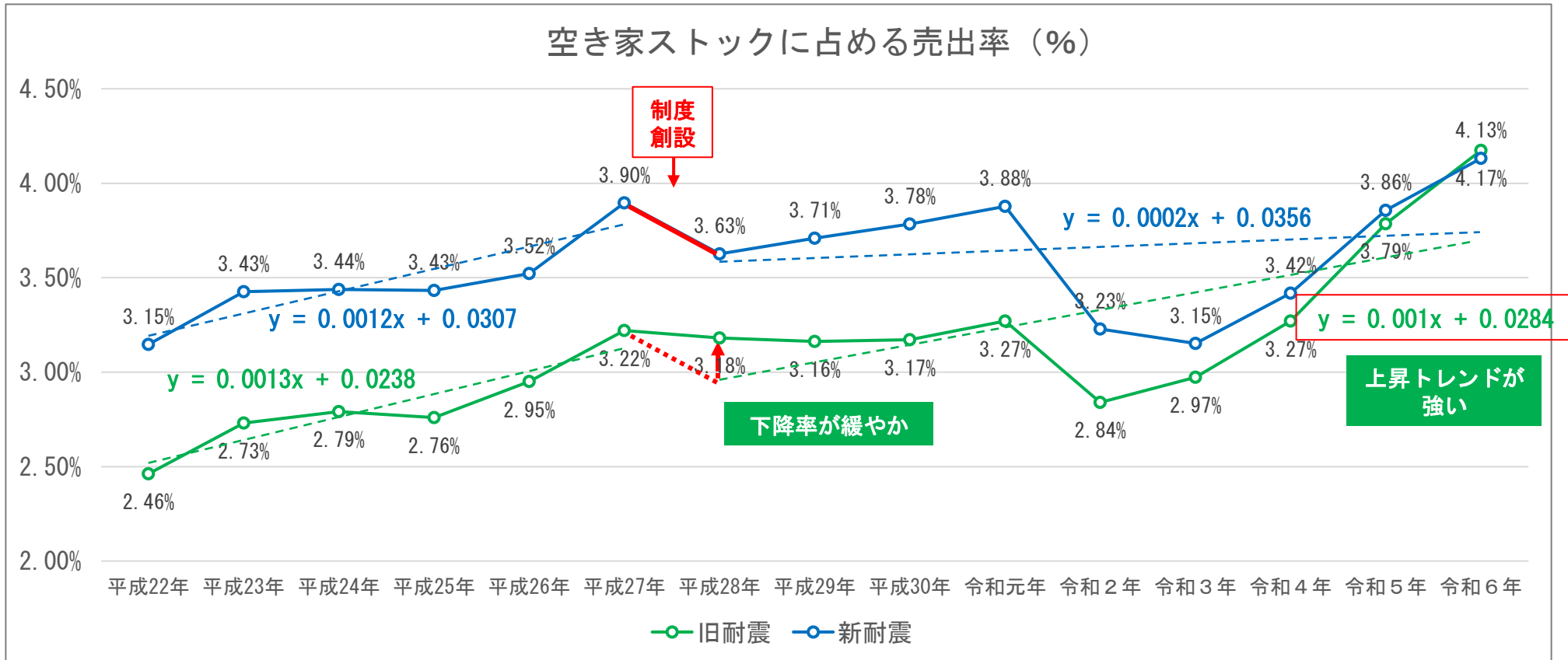


○本分析手法に用いるデータとして、不動産取引データと併せて、不動産登記データを追加することを検討中。

※登記データの入手に当たって、相応の**手続負担や費用が生じる可能性が高いことから、分析には一定の時間が必要**。

分析手法④

- 旧耐震・新耐震の売出率の推移トレンドは本特例創設前において概ね一致しているが、本特例創設前後の売出率は、旧耐震の方がより高位に推移している。
- 上記より、本特例が旧耐震の空き家を市場に出す効果を有していると考えられる。



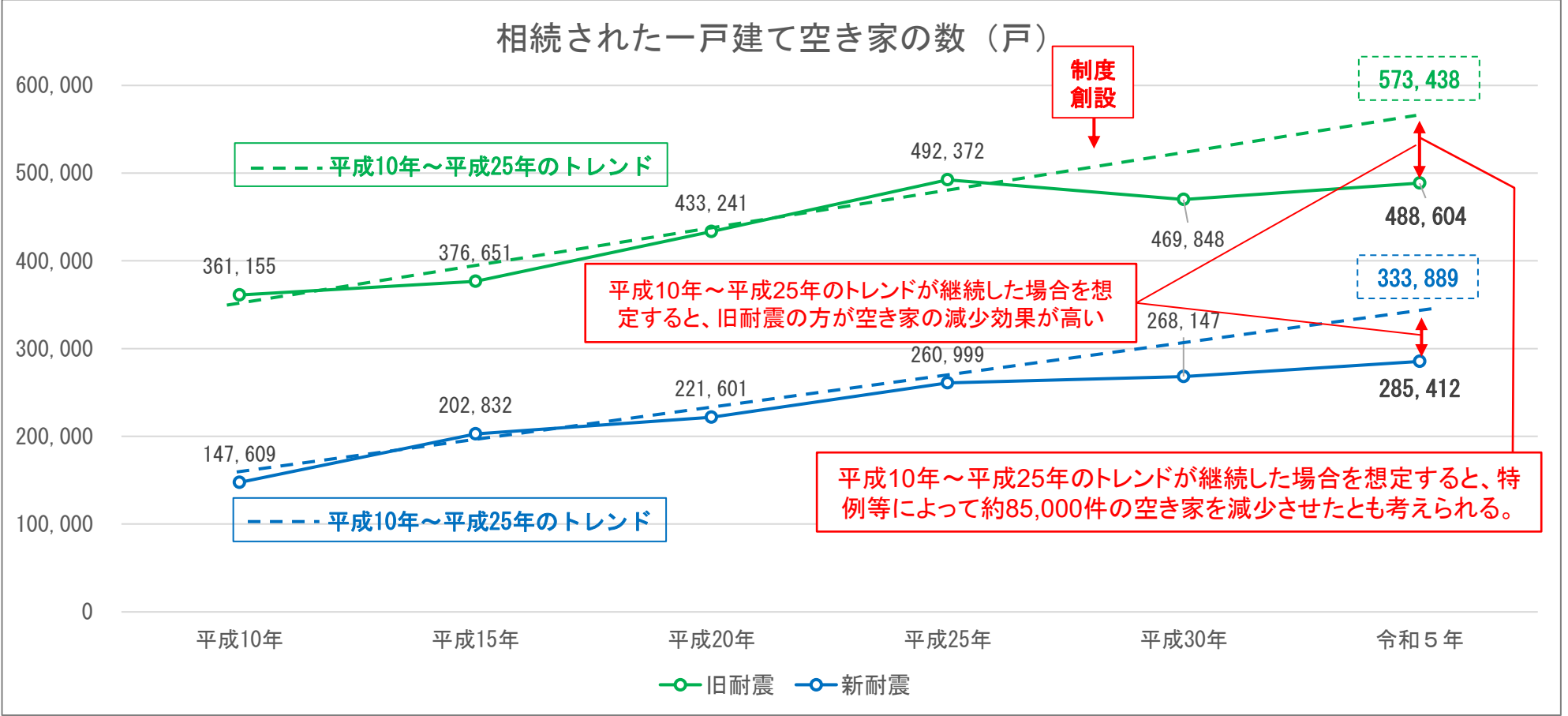
※本データの対象は、北海道、宮城県、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、岡山県、広島県、福岡県の17都道府県。

※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)。

分析手法⑤

- 平成20年までのトレンドに大きな違いは見られないが、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の減少／増加が抑制されている。
- 当該時期は空家法が施行されるなど様々な空き家対策が実施されているが、上記を踏まえると、旧耐震の空き家を対象とする本特例が寄与する部分が存在すると考えられる。



※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)。

○以下の前提条件においてモデルケースを設定し、本特例による減税額が、譲渡に係る費用をどの程度軽減するかを試算する。

【前提条件】

- 相続した旧耐震の空き家を1人で相続し、家屋を相続人が解体したうえで土地を売却
- 譲渡価格は、令和5年住宅土地統計調査における一戸建て住宅の一戸あたりの敷地面積と令和6年公示地価から算出。
- 土地は昭和50年に被相続人が取得したと仮定し、昭和50年の公示地価から取得費を算出。
- 売却費用は以下を計上。
 - ・仲介手数料（譲渡価格の3%＋6万円＋消費税）
 - ・家屋解体費（一律300万円）
 - ・測量費（敷地面積に応じて40万円～70万円）
- 税率は長期所有の場合の20%（所得税約15%、個人住民税約5%）を採用。

【参考】

（譲渡所得）＝譲渡価格－取得費－売却費用

（譲渡所得税）＝（譲渡所得－特別控除）×税率

モデルケース（全国平均）

<譲渡価格>

敷地面積：262.66m²※¹ × 住宅地価：130,000円/m²※² = 約3,415万円

<譲渡所得>

譲渡価格：3,415万円 - 取得費：1,090万円※³ - **売却費用：489万円** = 1,836万円

<本特例の適用を受けない場合の譲渡所得税額>

譲渡所得税 = 1,836万円 × 20% = 約367万円

<本特例の適用を受ける場合の譲渡所得税額>

譲渡所得税 = (1,836万円 - 3,000万円) × 20% = 0万円

⇒本特例による減税額：約367万円

本特例によって軽減される経済的負担は、売却費用の約75%相当

※1：令和5年住宅土地統計調査における全国の一戸建て住宅の一戸あたりの敷地面積は262.66m²

※2：令和6年公示地価における全国の住宅地価平均は130,000円/m²

※3：昭和50年公示地価における全国の住宅地価平均は41,500円/m²

長期空き家の負の外部性に関する先行研究

「東京大学CREI における空き家関連研究
～長期空き家の外部性に関する分析～」より抜粋

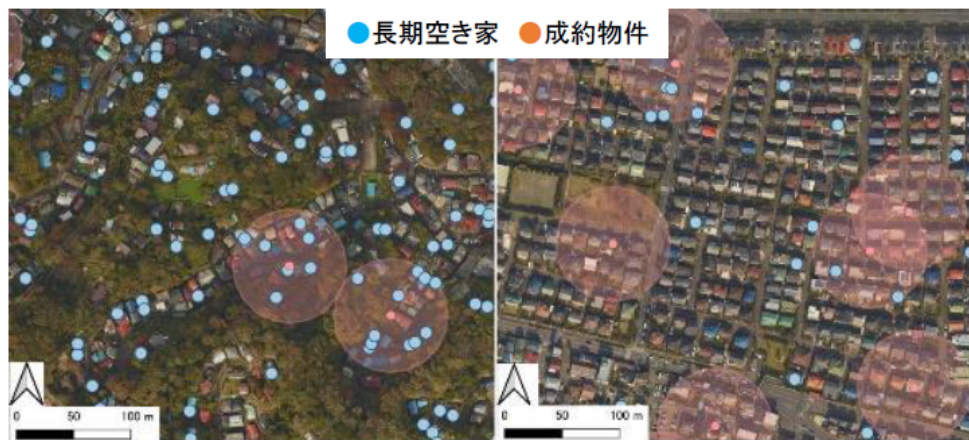
CREI Working Paper No.2/ Journal of Housing Economics Volume 57, September 2022, 101856 住環境悪化に伴う長期空き家の外部性：東京圏の人口減少都市における検証

鈴木 雅智 東京大学大学院経済学研究科特任助教(連携研究機構不動産イノベーション研究センター)
樋野 公宏 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻准教授
武藤 祥郎 東京大学大学院経済学研究科特任教授(連携研究機構不動産イノベーション研究センター)

■東京圏の人口減少都市における住戸レベルの空き家データを用い、数年間（4年以上）にわたる長期空き家の存在が負の外部性をもたらすことを示した

・ 空き家の外部効果は約50mの範囲に及ぶと推計され、50m以内の長期空き家数が1軒増えるごとに周辺の住宅の取引価格が約3%低下することが明らかとなった

- ・ 外部性の少なくとも一部は、市況などの影響よりも、住環境の悪化によるものと考えられる
- ・ 近隣に長期空き家が少ない地域ほど長期空き家の存在が際立つために、外部性が観察されやすい
- ・ これらの結果は、周辺において未だ衰退が著しくない地域において、長期空き家数を抑制する政策をとることで、住環境の悪化を軽減する効果が高い可能性を示している



谷戸地域

補助金対象の良好な住宅地域

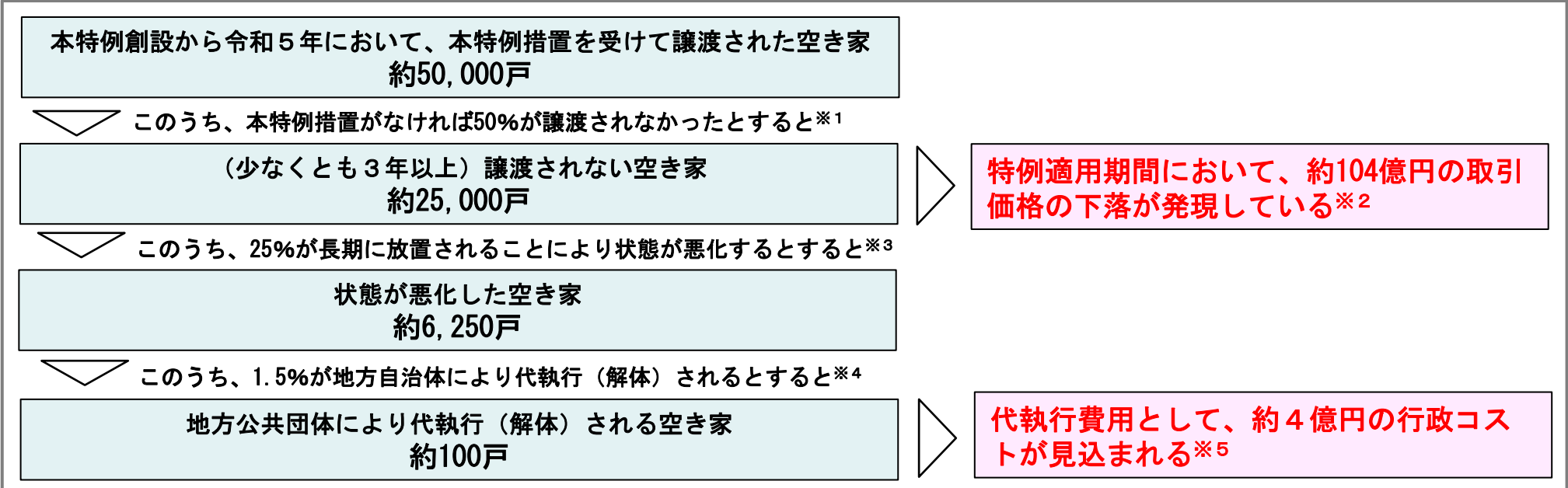
被説明変数：成約価格の対数値

	(1)	(2)
長期空き家数	-0.0267** (0.0121)	
長期空き家数: 0		(基準)
長期空き家数: 1		0.0101 (0.0285)
長期空き家数: 2		-0.0467 (0.0292)
長期空き家数: 3-4		-0.0821** (0.0372)
長期空き家数: 5+		-0.1506** (0.0689)
サンプル数	1136	1136

分析手法⑦

- 本特例がなかったと仮定し、当該仮定において「譲渡されなかったであろう空き家」が放置された場合において、前掲の先行研究を参考に周辺の住宅の取引価格に与える影響や、状態が悪化した相続空き家に対して地方自治体が代執行を行った際に発生するであろう費用を示す。
- 「譲渡されなかったであろう空き家」の数については、分析手法①のアンケート調査の結果を基に算出するため、具体的な影響についてはアンケート調査回収後に報告予定。

【影響のイメージ】



※1: 50%は仮定であり、分析手法①のアンケート調査の結果を基に割合を設定する予定。
※2: 前掲の先行研究により、半径50m内の長期空き家が1軒増えるごとに住宅の取引価格が3%下落するものとした。取引物件の半径50m内の長期空き家の密度や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、取引価格の下落額を推定した。
※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、地方自治体が令和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、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。