

不動産ご購入者様のパートナー『総合 FP 事務所の株式会社 FREE PEACE』が発行しています。

## あなたの身近にも空き家ありませんか？

2018 年の住宅・土地統計調査で、空き家の数が 848 万 9000 戸であることが分かりました。この数は全国の住宅の 13.6%を占めています。空き家が問題視される中、「空き家の譲渡所得特例」という制度について内容が改正されたので今回の FP 通信で確認しておきましょう。

### ・空き家がここまで増えた原因

右図をご覧の通り、総住宅数の増加とともに空き家の数と空き家率も年々増えています。空き家が増えている要因として、人口減少、建物の老朽化や管理不足、経済的背景の影響、所有者の相続問題、自然災害による影響等が挙げられます。

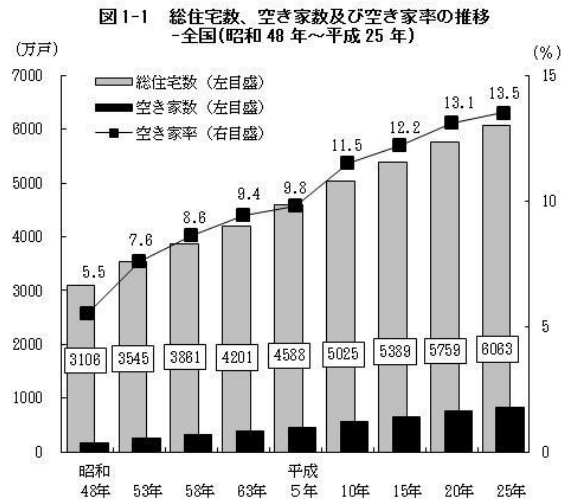
### ・譲渡特例の改正

空き家の譲渡所得特例とは相続した不動産を売却した際の譲渡所得から 3000 万円を控除することができる特例です。対象となる不動産は①1981 年 5 月 31 日以前に建築されたこと、②区分所有建物登記がされている建物でないこと、③相続の開始直前まで被相続人以外に居住していた人がいなかったこと、の 3 つの要件を満たすものです。そして、特例が適用されるための

要件は①相続または遺贈により取得した家屋または敷地であること、②相続開始日から 3 年経過する日の属する年の 12 月 31 日までに売却すること、③売却代金が 1 億円以下であること、④売却した家や敷地について他の特例の適用を受けていないこと、⑤他の家や敷地でもこの特例の適用を受けていないこと、⑥親子や夫婦等の関係である人に売却していないこと、の 6 つです。

今回の令和 5 年度税制改正で見直された内容では、特例の適用期限が 2023 年末までだったのが 2027 年末までに延長されました。また、家屋を含む譲渡では耐震基準にリフォームで適合させる必要が、敷地だけの譲渡では家屋除却の必要があり、それぞれ譲渡日までが実施期限となっていました。譲渡日～譲渡年の翌年 2 月 15 日までに実施されれば良いと要件が緩和されました。

ただし、2024 年 1 月以降に行う譲渡で、被相続人居住用家屋および被相続人居住用家屋の敷地等を相続または遺贈により取得した相続人の数が 3 人以上である場合は控除額が 2000 万円までとなります。



(出典：総務省統計局「空き家等の住宅に関する調査」)

### 【小板橋の視点】

2024 年 4 月から相続登記の申請義務化がスタートすることはご存知ですか？この法律の目的は所有者不明の空き家や農地を減らすことです。国全体で有効な土地利用ができていないという背景があり、空き家や荒れた農地を減らして有効活用を促進したいという意図が読み取れます。

### 株式会社 FREE PEACE

〒160-0023 東京都新宿区西新宿 6-24-1 西新宿三井ビルディング 15 階

TEL：03-6258-1131 FAX：03-6258-1132 URL：http://free-peace.co.jp

**2011 年 4 月より活動を開始し、皆様のお陰で現在では年間 組を超える住宅購入相談実績をもつ企業に成長致しました。今後もお客様をサポートする最良のパートナーである事を約束します！！**