

穴吹不動産流通株式会社 広島店 市況レポート（1月）

空家・空地待ったなし

全国各地で問題になっている空地・空家問題。
令和5年度の税制改正で「空家の発生を抑制するための改正」が大幅に成されました。

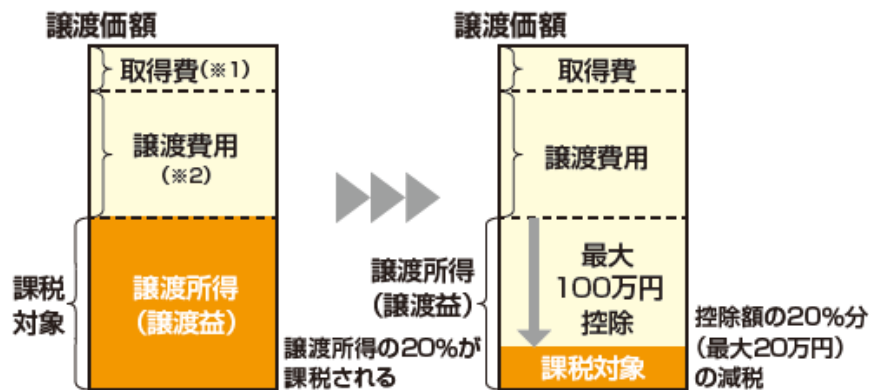
令和5年度 税制改正大綱のポイント

①低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置（100万円控除）の延長・拡充
人口減少が進展し、利用ニーズが低下する土地が増加する中で、新たな利用意向を示すものへの土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理の確保と更なる所有者不明土地の発生を予防するため、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置が以下の通り、延長・拡充されます。

現行の特例措置の概要

個人が、譲渡価額が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除する特例措置

- ◆譲渡前に低未利用地であること及び譲渡後に買主により当該物件を利用する意向があることについて、市区町村の確認が必要。
- ◆更地のみではなく空き家等の建物を有する場合についても対象



(※1)取得費が解らない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算することができる。

(※2)宅建業者への仲介手数料、解体費、測量費等で譲渡のために直接要した費用。

改正内容

- 1 現行の措置を3年間(令和5年1月1日～令和7年12月31日)延長
- 2 以下の土地は譲渡価額の要件につき上限を800万円に引き上げ
 - ① 市街化区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地
 - ② 所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地
- 3 適用対象となる低未利用土地等の譲渡後の利用要件に係る用途からコインパーキングを除外

※上記の改正は、令和5年1月1日以後に行う低未利用土地等の譲渡について適用されます。

②空家の発生を抑制するための特例措置（3,000万円控除）の延長・拡充

空家が放置され、周辺的生活環境へのあくうい協を未然に防ぐ観点から、空家の最大の要因である「相続」に由来する古い空家（除去後の敷地を含む。）の有効活用を促進するため、空家の売却に係る特例措置が以下の通り延長・拡充されます。

現行の特例措置の概要

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^(※1)を相続した相続人は、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

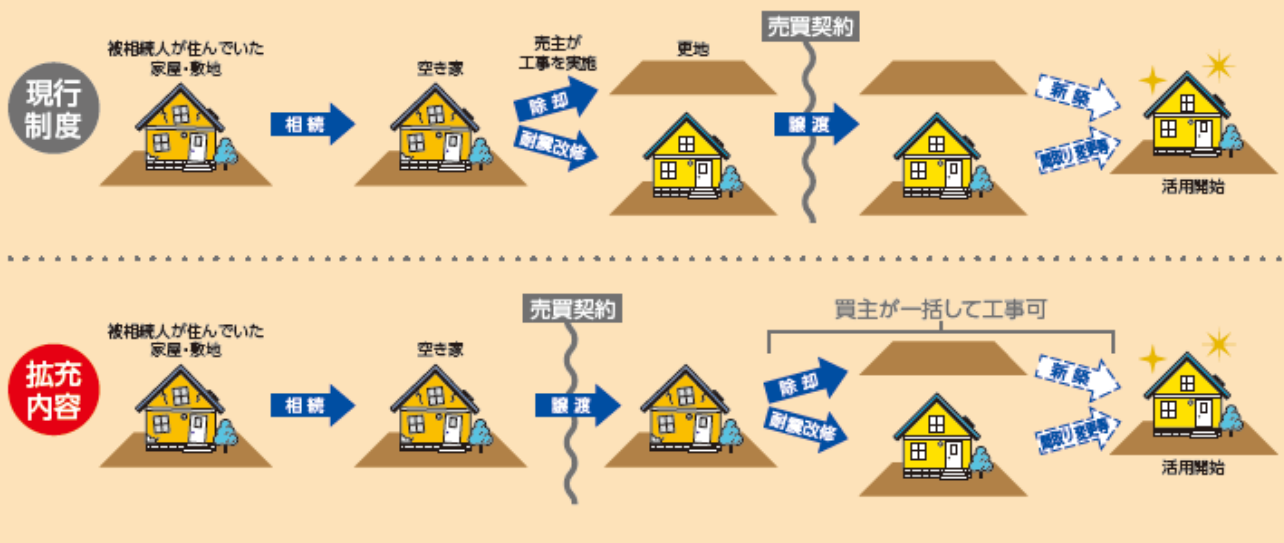
(※1)昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前(※2)において被相続人の居住の用に供されていたもの

(※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

改正内容

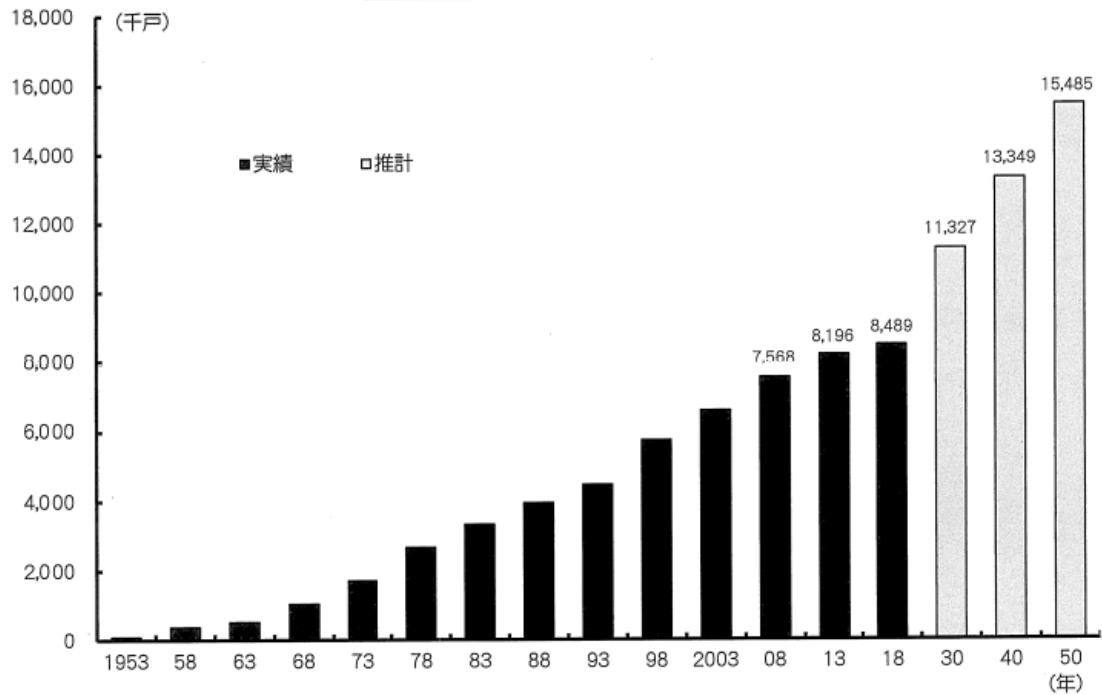
- 1 現行の措置を4年間(令和6年1月1日～令和9年12月31日)延長
- 2 売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象とする。
- 3 相続人の数が3人以上である場合における特別控除額を2,000万円とする。
- 4 その他所要の措置

制度イメージ



※上記の改正は、令和6年1月1日以後に行う被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡について適用されます。

【全国】空き家数の推移



※実績：総務省統計局「住宅・土地統計調査」より。推計：国土交通省「国土の長期展望」中間とりまとめ（2011年）より

令和5年度の税制改正について2点取り上げました。空地・空家問題を早期に解決していくことが最重要と考えられ、今回の改正に至っています。

上記の図にもあるように今後も空家数の推移は上昇していくことが容易に考えられます。時勢や経済動向など今後の先行きは不透明ですが、**不動産の売却のタイミング**を見定めていくことが必要になります。

このような先行き不安の中で、ご自身のご所有不動産だけでなく、**相続予定のご両親・ご親戚の価値を今一度把握されてみてはいかがでしょうか？**

穴吹不動産流通では、広島県内の各エリアに特化したそれぞれの担当が不動産査定を無料で行っております。

不動産に関わるご質問がございましたら、お気軽にお問い合わせくださいませ。

きっとお客様のお役立ちができます。ぜひお任せください！