

【国土交通省住宅局実施】

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

調査の目的

相続による空き家の発生を抑制するため、「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」の特例措置が講じられているところです。

この度、本特例措置について、空き家の発生抑制にどの程度効果を及ぼしているのか、その効果を検証する観点から、相続した空き家を売却した方（又は相続済で売却予定の方）を対象に、アンケート調査を実施することといたしました。

つきましては、以下のアンケート調査フォームへの回答についてご協力いただきますよう、よろしく願いいたします。

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除とは

被相続人が生前に住まいとして利用していた空き家（昭和56年5月31日以前に建築された一戸建て住宅）を相続した方が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、一定の要件を満たして空き家を売却した場合に、その譲渡所得から3,000万円を特別控除[※]する特例措置です。平成28年4月1日以降の売却が対象となります。

※例えば、1人で相続した空き家の譲渡所得が4,000万円の場合、本来であれば4,000万円が課税対象となりますが、本特例措置を適用することで課税対象から3,000万円が特別控除され、残りの1,000万円が課税対象となります。この場合の減税額は、控除額に税率（所得税＋個人住民税）をかけた約600万円（3,000万円×約20%）となります。

参考：特例適用時の減税上限額の目安（万円）[※]

		売買価格（万円）									
		1,000	2,000	3,000	4,000	5,000	6,000	7,000	8,000	9,000	10,000
相続人の数 （人）	1	182	365	549	600	600	600	600	600	600	600
	2	182	365	549	732	916	1,099	1,200	1,200	1,200	1,200
	3	182	365	549	732	916	1,099	1,200	1,200	1,200	1,200
	4	182	365	549	732	916	1,099	1,282	1,466	1,600	1,600
	5	182	365	549	732	916	1,099	1,282	1,466	1,649	1,833

※減税上限額の計算は概算（譲渡所得は売買価格から概算取得費（売買価格の5%）と売却経費（仲介手数料として売買価格の3%に6万円を加えた額と消費税）を引いたものとし、税率は所得税15%、個人住民税5%として計算）です。

【国土交通省住宅局実施】

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

調査の目的

相続による空き家の発生を抑制するため、「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」の特例措置が講じられているところです。

この度、本特例措置について、空き家の発生抑制にどの程度効果を及ぼしているのか、その効果を検証する観点から、平成28年に制度が創設されて以降、売主が相続によって取得した空き家の売却を仲介した事業者、又は売主が相続によって取得した空き家を仲介を介さず直接買い取った事業者を対象に、アンケート調査を実施することといたしました。

つきましては、以下のアンケート調査フォームへの回答についてご協力いただきますよう、よろしくお願いいたします。

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除とは

被相続人が生前に住まいとして利用していた空き家（昭和56年5月31日以前に建築された一戸建て住宅）を相続した方が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、一定の要件を満たして空き家を売却した場合に、その譲渡所得から3,000万円を特別控除[※]する特例措置です。平成28年4月1日以降の売却が対象となります。

※例えば、1人で相続した空き家の譲渡所得が4,000万円の場合、本来であれば4,000万円が課税対象となりますが、本特例措置を適用することで課税対象から3,000万円が特別控除され、残りの1,000万円が課税対象となります。この場合の減税額は、控除額に税率（所得税＋個人住民税）をかけた約600万円（3,000万円×約20%）となります。

参考：特例適用時の減税上限額の目安（万円）※

		売買価格（万円）									
		1,000	2,000	3,000	4,000	5,000	6,000	7,000	8,000	9,000	10,000
相続人の数 （人）	1	182	365	549	600	600	600	600	600	600	600
	2	182	365	549	732	916	1,099	1,200	1,200	1,200	1,200
	3	182	365	549	732	916	1,099	1,200	1,200	1,200	1,200
	4	182	365	549	732	916	1,099	1,282	1,466	1,600	1,600
	5	182	365	549	732	916	1,099	1,282	1,466	1,649	1,833

※減税上限額の計算は概算（譲渡所得は売買価格から概算取得費（売買価格の5%）と売却経費（仲介手数料として売買価格の3%に6万円を加えた額と消費税）を引いたものとし、税率は所得税15%、個人住民税5%として計算）です。

アンケート調査フォーム

相続した空き家の売却にあたっての「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」の利用状況等につきまして、以下の質問にご回答ください。ご回答は、把握している限りで構いません。調査の対象は、平成28年（2016年）4月1日～令和6年（2024年）12月31日の期間において、売主が相続によって取得した空き家やその敷地（相続した時点で誰も利用していない一戸建て住宅に限り、マンション・長屋等の区分所有建物を除く）の売却を仲介した不動産仲介事業者、又はそのような空き家やその敷地を仲介を介さず直接買い取った事業者です。

なお、複数の事業所が存在する事業者においては、事業者の本部にて一括で集約したうえで回答をいただいても構いませんし、事業所ごとに個別回答をいただいても差し支えありません（ただし、事業所ごとに回答される場合は、回答の重複が生じないようお願いいたします。）。

また、アンケートで回答いただきました情報は、本調査の目的以外で使用することはございません。また、アンケート内容は、政策検討に活用させていただきますが、結果は事業者が特定できない形でとりまとめさせていただきます。

0 事業者について

1. 貴社が主に取引（仲介や買い取り）を行う不動産の所在する都道府県（複数の都道府県において取引を行う事業者においては、その件数が多い都道府県を3つご記入ください）	都・道・府・県 都・道・府・県 都・道・府・県
2. 平成28年（2016年）4月1日～令和6年（2024年）12月31日の期間における、実施した相続空き家に関する取引の実施の有無 <small>※売却・買い取りとは、相続空き家の引き渡しを行うことです。以降の設問においても同様です。</small>	①：相続によって取得した空き家（やその敷地）の売却を仲介した ②：相続によって取得した空き家（やその敷地）を仲介を介さず直接買い取った ③：①と②のいずれも行った
以下、上記1.において①を選択した方は下記のIのみ、②を選択した方はIIのみ、③を選択した方はIとIIのいずれも回答ください。	

I 相続した空き家の売却仲介について

以下の設問について、平成28年（2016年）4月1日～令和6年（2024年）12月31日の期間における合計件数を回答ください。

3. 相続によって取得した空き家の売却を仲介した件数	約	件
4. 3.のうち、売主が「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」の特例措置を利用したと思われる件数	約	件
5. 4.のうち、特例措置の存在が、売主の売却決断に影響を与えたと思われる件数（例えば、売主が売却前に特例措置を認知し、早期に売却する意向を見せるなど適用要件を満たすような	約	件

