

# 空家を相続した方へ



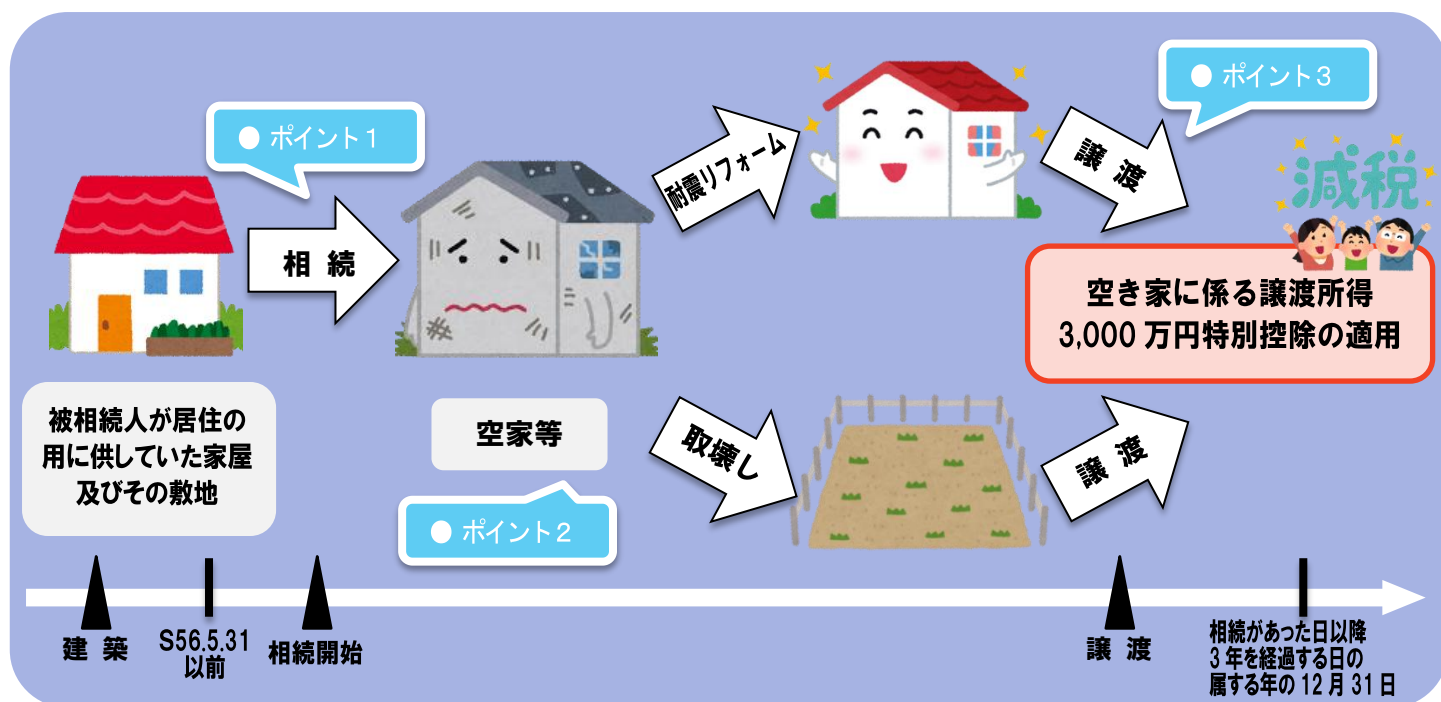
我が国では空家の増加が社会問題の一つになっています。

特に、適切な管理がなされない空家等は、防災、衛生、景観等の面から周辺に悪影響を及ぼすおそれがあります。

国では、空家の発生を抑制するための特別措置として、平成28年4月1日～令和5年12月31日まで相続した空家を譲渡した場合に、譲渡所得の金額から「3,000万円の特別控除」を適用します。

## ◆ 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、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し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する。



対象者	相続又は遺贈により被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等を取得した者
対象財産	被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等（相続開始の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがあるものは対象外）
譲渡要件	相続開始があった日から同日以降3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に、①被相続人居住用家屋を耐震リフォームし、その被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等を譲渡した場合（譲渡の時に耐震基準を満たしていて、耐震リフォームをしない場合を含みます。）又は②被相続人居住用家屋の取壊し等後に被相続人居住用家屋の敷地等を譲渡した場合
譲渡価額制限	譲渡価額が1億円を超えないこと
適用期間	平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間の譲渡

## ◆ 適用を受けるにあたってのポイント

### ● ポイント1



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、かつ、特例の適用期間である平成28年4月1日から令和5年12月31日までに譲渡することが必要。

【例】平成29年1月2日に相続が発生した場合

⇒特例の対象となる譲渡期間

平成29年1月3日～令和2年12月31日

### ● ポイント2



特例の対象となる家屋は、次の要件を満たすことが必要。

- ① 相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものであること
- ② 相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものであること
- ③ 昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であること
- ④ 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていなかったこと  
（※相続した家屋を取壊して土地のみを譲渡する場合には、取壊した家屋について相続の時から当該取壊しの時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていなかったこと、かつ、土地について相続の時から当該譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていなかったこと）

### ● ポイント3



特例の対象となる譲渡は、次の要件を満たすことが必要。

- ① 譲渡価額が1億円以下
- ② 家屋を譲渡する場合（その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む。）、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること。



詳しくは区の窓口にお問い合わせいただくか、下記ホームページをご覧ください。

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk2\\_000030.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html)



杉並区都市整備部住宅課空家対策係

〒166-8570 杉並区阿佐谷南一丁目15番1号

電話 03-3312-2111 FAX 03-5307-0689

平成31年4月発行