

# 空き家の発生を抑制するための特例措置 (空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)

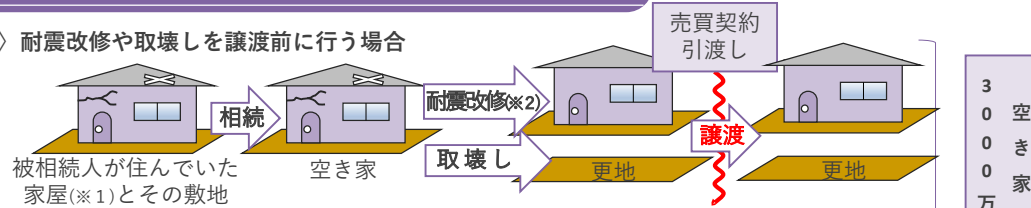


空き家を相続した相続人が、耐震改修又は取り壊した後に、その家屋又は敷地を譲渡した場合、譲渡に係る譲渡所得の金額から3,000万円が特別控除される制度です。

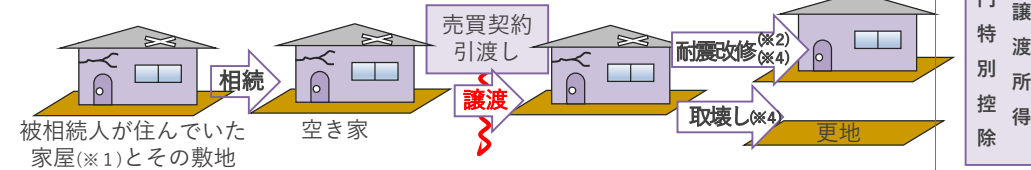
※令和6年1月1日以降の譲渡については、相続人の数が3人以上の場合は2,000万円 (租税特別措置法第35条)

## 制度イメージ

### 〈1〉耐震改修や取壊しを譲渡前に行う場合



### 〈2〉耐震改修や取壊しを譲渡後に行う場合(※3)



3000万円特別控除

※1 昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。  
 ※2 耐震性がある場合は不要。  
 ※3 〈2〉は令和6年1月1日以降の譲渡に限る。  
 ※4 耐震改修及び取壊しは、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。

## 特例の適用を受けるための譲渡日の要件

- 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日までであること。
- ② 特例の適用期限である2027(令和9)年12月31日までであること。

### !!注意!!

この制度の適用には、譲渡日要件のほかに一定要件がありますので、あらかじめ福岡市及び国土交通省のホームページにて詳細を確認し、必要な書類をご準備ください。

## 手続きの流れ



詳細は市HPにてご確認ください



※申請書の受理から「被相続人居住用家屋等確認書」の交付までには、通常1週間から10日間程度必要ですので、確定申告の前までに余裕をもって申請をお願いします。

## お問合せ先

福岡市住宅都市みどり局 住宅計画課  
 福岡市中央区天神 1-8-1  
 TEL: 092-711-4598 FAX: 092-733-5589  
 MAIL: j-keikaku.HUPB@city.fukuoka.lg.jp



空き家をお持ちの方へ



空き家をお探しの方へ



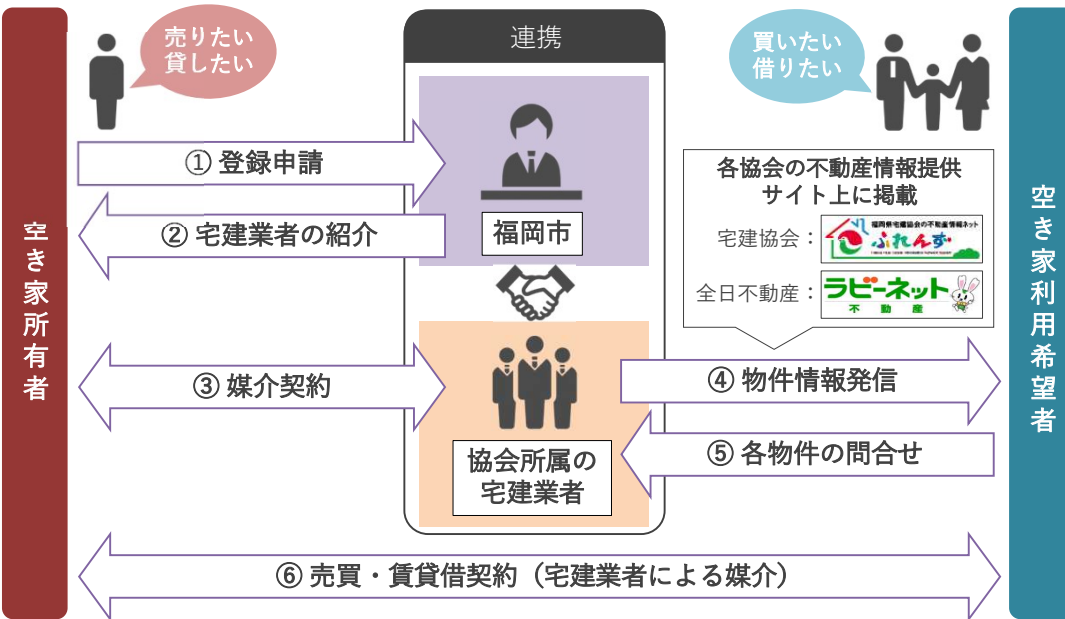
福岡市空き家バンク



空き家を売りたい・貸したい方から市に提供された物件情報を、空き家を買いたい・借りたい方に紹介する制度です。

空き家物件の売買・賃貸借契約に関する手続きは、福岡市と連携する「(公社)福岡県宅地建物取引業協会〔宅建協会〕」及び「(公社)全日本不動産協会福岡県本部〔全日不動産〕」に所属の宅地建物取引業者が行います。

制度イメージ



空き家・空き地の登録要件

【空き家要件】

- ・居住の用に供する一戸建ての建築物又は店舗兼用住宅のうち、居住していないことが常態であるもの又は居住しなくなる予定のものであって、市内に所在すること。
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に規定する特定空家等\*でないこと。(※著しい悪影響(倒壊の恐れ、衛生上有害など)を及ぼす状態である空家等)
- ・建築基準法に基づく是正指導を受けていないこと。

【空き地要件】

- ・福岡市開発行為の許可等に関する条例第9条第2項の規定による区域内に所在する、建物がなく空き地のうち、現に使用していない又は使用しなくなる予定のものであること。

【空き家・空き地 共通要件】

- ・専属専任媒介契約、専任媒介契約、及び一般媒介契約のいずれの契約も締結していないこと。ただし、登録事業者と専属専任媒介契約又は専任媒介契約を締結しており、媒介契約日から1年を経過している場合を除く。
- ・登記が完了し、権利関係が整理されていること。
- ・共有の場合、共有者全員の合意が得られていること。
- ・物件の登録申請者が、暴力団若しくは暴力団員でない者又は暴力団及び暴力団員と密接な関係を有しない者であること。

詳細は市HPにてご確認ください



空き家の特別相談 (司法書士による無料相談)



空き家をお持ちの方で、権利関係が未整理、相続登記ができていないなどの課題を抱えている場合、福岡市と連携する「福岡県司法書士会」に所属の司法書士が、無料で相談をお受けし、課題整理のきっかけを提供します。

相談の流れ

- 1 一般相談 (市建築相談員)
- 2 特別相談 (司法書士)

- ・相談内容に応じて、一般的な助言を行います。
- ・専門性が高く、司法書士との相談が必要な場合、日程調整を行います。

【毎週月～金 10:00～12:00、13:00～16:00】

- ・司法書士による専門的な助言を行います。
- ・1組30分、年1回までの相談できます。

【毎月第2木曜日 13:00～15:00】

↓↓一般相談・特別相談をご希望の方はこちら↓↓

【福岡市住宅相談コーナー】 (市役所3階) TEL: 092-711-4808

司法書士への相談内容 (例)

1 相続人の調査・特定

- ・相続人の特定調査
- ・成年後見制度の手続き
- ・相続財産管理、不在者財産管理制度の手続き など

2 利活用の推進

- ・空き家利活用等に関する賃貸借・管理等の各種契約への助言

3 空き家の予防

- ・空き家の適正な管理、特定空家化予防に関する情報提供

住宅相談コーナーでは空き家相談の他、様々な専門家による特別相談を実施しています。

毎月第1火曜日	[13:00～15:00]	⇒ 資金計画相談	【1組50分】	(ファイナンシャルプランナー)
毎月第3火曜日	[13:00～16:00]	⇒ 住宅設計相談	【1組90分】	(住宅設計相談員)
毎月第1・3水曜日	[13:00～16:00]	⇒ 不動産相談	【1組30分】	(宅地建物取引士)
毎月第1・3木曜日	[13:00～16:00]	⇒ マンション管理相談	【1組50分】	(マンション管理士)
毎週金曜日	[13:00～16:00]	⇒ 法律相談	【1組30分】	(弁護士)

お気軽にご相談ください

<紹介> 社会貢献型空き家バンク ((社福)福岡市社会福祉協議会/(一社)古家空家調査連絡会)

社会貢献型空き家バンクは、福岡市社会福祉協議会と弁護士・建築士・税理士などの専門家ネットワークである古家空家調査連絡会が協働で取り組んでいます。

地域の空家を地域で役立てるため、ワンストップの相談窓口を設け、空き家を使ってほしい側と使いたい側の双方をサポートし、活用につなげます。

また、個々の空家の特徴を活かし、地域の居場所や福祉サービス事業所、シェアハウスなど、**空家の社会貢献型活用法**を提案しています。



<連絡先>

社会福祉法人福岡市社会福祉協議会  
TEL:092-720-5356 FAX: 092-406-0169  
一般社団法人古家空家調査連絡会  
TEL:092-406-6501 FAX: 092-406-6517

空き家活用をサポートするワンストップの専門家相談ネットワーク

